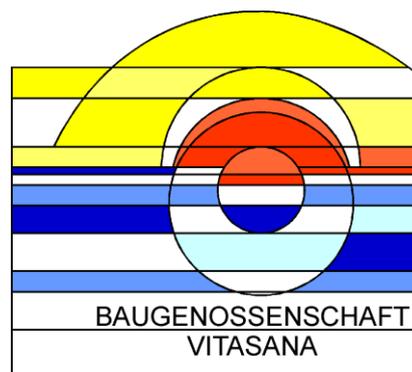


Bau- und Siedlungsgenossenschaft

VITASANA



JAHRESBERICHT

2 0 1 5

Inhaltsverzeichnis

- 1 Einladung zur 72. ordentlichen Generalversammlung mit Traktandenliste
- 2 Einleitende Worte
- 3 Generalversammlung 2015
- 4 Genossenschafter und Aktivitäten
- 6 Berichte aus den Kolonien
- 8 Verwaltung
- 10 Neubauprojekt Luegisland Nord

- 12 Bilanz
- 14 Betriebsrechnung
- 15 Anhang zur Jahresrechnung
- 16 Verwendung des Bilanzgewinnes (Antrag des Vorstandes)
- 17 Bericht der Revisionsstelle

- 18 Erneuerungs- und Amortisationsfonds
- 19 Liegenschaften
- 20 Hypotheken
- 21 Übersicht über die Mietobjekte
- 22 Vorstand und Verwaltung



Kaffeehalt in Schaffhausen - Altersausflug 5.05.15

Einladung zur 72. ordentlichen Generalversammlung

auf Freitag, den 17. Juni 2016, 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 2015
 - 2.2 Jahresrechnung und Bilanz 2015
 - 2.3 Bericht der Revisionsstelle und Abnahme der Jahresrechnung 2015
 - 2.4 Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes
 - 2.5 Entlastung der Geschäftsführung und des Vorstandes
3. Wahlen
 - 3.1 Wahl der Revisionsstelle
4. Anträge
5. Diverses

Der Vorstand

Angemeldete GenossenschaftlerInnen erhalten beim Saaleingang einen Stimmrechtsausweis (pro Wohnung ein Stimmrecht). Stellvertretung ist nach Artikel 27² der Statuten gestattet.

Nachtessen vor der Generalversammlung nur für angemeldete Personen.

- - -

Alle GenossenschaftlerInnen, allenfalls zusammen mit einer Begleitperson, sind sehr herzlich zum Besuch der Generalversammlung eingeladen. Sie üben damit ihr Mitbestimmungsrecht aus und bekunden ihr Interesse am Wohlergehen unserer Genossenschaft!

Bitte die diesem Jahresbericht beiliegende Anmeldekarte ausfüllen und möglichst bald, respektive spätestens bis 10. Juni 2016, einwerfen in den Büro- oder Werkstattbriefkasten.

Einleitende Worte



Geschätzte Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Am 19. Juni 2015 haben Sie dem Neubau Luegisland Nord mit überwältigendem Mehr zugestimmt – an dieser Stelle nochmals herzlichen Dank dafür – in der Zwischenzeit wurde viel gearbeitet und es ist einiges gegangen. Sie sehen es schon am Titelbild – die Abbrucharbeiten sind bei Drucklegung dieses Jahresberichtes in vollem Gange.

Trotzdem wir fast fünf Monate auf die Baugenehmigung warten mussten, waren wir natürlich überglücklich, als sich anfangs Januar 2016 abzeichnete, dass keine Einsprachen gekommen sind und einem Baustart im Mai 2016 nichts im Wege stehen würde. Nun konnten sich Architekten, Planer, Baumanagement und Baukommission an die letzten Vorbereitungsarbeiten machen und die ersten Arbeitsgattungen vergeben. Wir hoffen jetzt auf einen reibungslosen Bauablauf und freuen uns, wenn wir Sie im Jahre 2018 zur Besichtigung eines hoffentlich gelungenen Neubaus einladen können!

Im Neubau Luegisland Nord wird es 22 schöne 4½- und 20 schöne 3½-Zimmerwohnungen geben (neben den kleineren 2½-Zimmerwohnungen). Bei Luegisland Nord handelt es sich per Definition um eine Nichtfamiliensiedlung. Dies bedeutet nicht, dass dort Familien nicht willkommen wären, aber es bedeutet, dass die grösseren 4½-Zimmerwohnungen nicht auf Familien beschränkt sind. Weil die Wohnungen etwas teurer sind als in den Familiensiedlungen, können Sie dort auch zu zweit eine 4½-Zimmerwohnung beziehen. Etliche Genossenschafter werden wohl im Jahr 2018 in die neuen Wohnungen umziehen wollen oder müssen. Wollen, weil es schöne neue Wohnungen sein werden, die man eben auch etwas grösser haben kann, oder müssen, weil die Kinder ausgeflogen sind und die Familiensiedlung verlassen werden muss. Dies wird vor allem für verschiedene Genossenschafter in den EFH Kronwiesen der Fall sein (siehe Seite 6).

Wenn ich an das Stichwort "Umzug" denke, kommen mir auch die Erlebnisse unserer Verwaltung in den Sinn. Wie unterschiedlich sind doch die Umzugswohnungen, die unsere Mitarbeiter antreffen. Es gibt Wohnungen, die nach vielen Jahren Benutzung in tipptoppem Zustand zurückgegeben werden, und es gibt solche, die nach wenigen Jahren abgegeben werden, wie wenn eine Bombe eingeschlagen hätte (siehe Bilder Seite 20). Vielen ist dabei gar nicht bewusst, dass die "Sanierung" einer Wohnung schnell etliche zehntausend Franken kosten kann. Dabei ist haftpflichtrechtlich oft gar nicht mehr viel zu holen, weil gemäss der paritätischen Lebensdauertabelle viele Materialien und Einrichtungen sehr schnell abgeschrieben werden müssen (obwohl sie in anderen Wohnungen noch neuwertig sind). Hier wird der Unterschied offenbar zwischen dem Genossenschafter und dem Mieter. Dem Mieter ist es egal, wie er sein Objekt verlässt, dem Genossenschafter nicht. Obwohl vom Status her alle Genossenschafter sind, verhalten sich einige wie Mieter. Ich wünschte mir, dass viele respektive mehr sich wie Genossenschafter verhalten. Aber alle werden es leider nie sein.

Neben unseren Mitarbeitern engagieren sich viele solche wirkliche Genossenschafter für die Vitasana, täglich, wöchentlich, monatlich, oder sporadisch, im Grossen wie im Kleinen. Es ist vor allem auch eine Frage der Einstellung. Ich danke allen, die in diesem Sinne im Jahre 2015 zum Wohle der Vitasana beigetragen haben, sehr herzlich. Ich hoffe auch, Sie sind an unserer Generalversammlung am 17. Juni 2016 mit dabei!

Herzlich Ihr Hans Haug

Generalversammlung 2015

Am 19. Juni 2015 nahmen im Kirchgemeindehaus Stettbach an unserer 71. ordentlichen Generalversammlung 235 Personen teil, wovon 150 stimmberechtigte Genossenschafter waren. Als Gäste durften empfangen werden die Herren Galli, Henze und Besson vom Architekturbüro Galli Rudolf Architekten, Herr Anderegg vom Baumanagementbüro Anderegg Partner AG, Herr Züllig von der Bank Coop und die Herren Huwyler und Kuratli von unserer Revisionsstelle Ernst & Young AG.

In seinen einleitenden Worten blickte Präsident Hans Haug zurück auf das Jubiläumsjahr sowie die Totalrevision der Statuten und blickte vorwärts auf die anstehenden Geschäfte: Erneuerungswahlen des Vorstandes und Abstimmung über das Projekt Luegisland Nord, welches schon durch zwei Informationsveranstaltungen bekannt gemacht wurde.

Die Jahresgeschäfte (Abnahme von Jahresrechnung und -bericht 2014, Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinnes, Entlastung von Geschäftsführung und Vorstand) konnten alle genehmigt werden. Kassier Roger Ryffel machte darauf aufmerksam, dass die Rechnungslegung für 2014 den neuen gesetzlichen Vorgaben angepasst werden musste und die Vergleichbarkeit mit den Vorjahreszahlen dadurch nur bedingt möglich ist.

Nach dem Durchgehen des Jahresberichtes erfolgte die Erneuerungswahl des Vorstandes für die Amtsperiode 2015 bis 2018. Hans Haug wurde in Einzelwahl mit überzeugender Einstimmigkeit als Präsident bestätigt. Danach erfolgte die Wahl des Vorstandes in globo inklusive des neu kandidierenden Benjamin Hunziker ebenfalls einstimmig.

Dann kam die Abstimmung über das Neubauprojekt Luegisland Nord mit 2 MFH mit insgesamt 64 Wohnungen, einem Doppelkindergarten mit Hort, einer Tiefgarage und Gesamtkosten von 36 Mio. Franken. Dem Neubau Luegisland Nord wurde mit einer Enthaltung zugestimmt.

Thomas Huwyler, unser langjähriger Revisionsleiter bei Ernst & Young AG, wurde herzlich verabschiedet. Die Herren Roger Gfeller und Roland Lütolf durften ihr 25-Jahre-Jubiläum bei der Vitasana feiern. Roger Ryffel feierte 20 Jahre im Vorstand.

Nach 40 Jahren in unserem Vorstand wurde René Kunz, der altershalber nicht mehr zur Wahl antrat, ganz herzlich und mit grossem Dank verabschiedet. Er hatte in diesen Jahren der Vitasana als Kolonievvertreter, Obmann der Baukommission, Vertreter der Stadt Zürich, Vizepräsident und Aktuar gedient. Die besten Wünsche aller GenossenschafterInnen begleiten ihn.

Mit bestem Dank an alle Anwesenden und Mitarbeitenden konnte der Präsident die 71. ordentliche Generalversammlung um 21.55 Uhr abschliessen.



*Das Wetter war mässig, aber es war trotzdem schön
auf der Insel Reichenau – Altersausflug 5.05.15*

Genossenschaftler und Aktivitäten

Wir heissen alle im Jahre 2015 zu uns gezogenen neuen GenossenschaftlerInnen sehr herzlich willkommen und hoffen, dass sie sich in der VITASANA wohl fühlen.



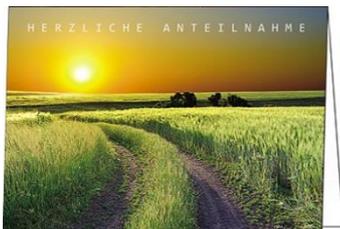
Geburten

Die folgenden Genossenschaftsfamilien haben uns im Jahr 2015 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. Caspar
Fam. Jodl-Betschart
Fam. Drescher
Fam. Grütter
Fam. Küderli
Fam. Ananiev
Fam. Zanfirovic
Fam. Schellenberg
Fam. Zingg
Fam. Della Costanza

Glattwiesenstrasse 204	06.04. Zoë
Burriweg 16a	16.06. Emma Anna
Glattwiesenstrasse 262	24.06. Tim
Burriweg 22	09.07. Luca
Luegislandstrasse 576	17.07. Elias Mattia
Luegislandstrasse 510	04.08. Manuel
Winterthurerstrasse 659	16.08. Anastasia
Wiesenstrasse 11	23.09. Nino Nevio
Wiesenstrasse 13	02.10. Colin
Luegislandstrasse 530	07.11. Emilia Anahí



Todesfälle

Im Jahre 2015 sind leider die nachstehenden Genossenschaftler verstorben. Den schwer geprüften Angehörigen sprechen wir unser Beileid aus und bitten, den Verstorbenen ein gutes Andenken zu bewahren.

1. Januar
29. Januar
10. Februar
5. März
18. Juni
22. Juni
19. Juli
2. September
10. September
10. Dezember
29. Dezember

Vincenzo Weidmann, Luegislandstrasse 550
Marcel Wicki, Luegislandstrasse 576
Walter Krügel, Wallisellenstrasse 272
Doris Maier, Luegislandstrasse 565
Karl Bonifart-Sauer, Luegislandstrasse 510
Alex Müller, Roswiesenstrasse 176
Erich Aeschlimann, Am Luchsgraben 61
Heinz Herrmann, Roswiesenstrasse 178
Gebhard Lehner, Wallisellenstrasse 250
Walter Rüedi, Roswiesenstrasse 176
Hans Rehli, Wiesenstrasse 9

Veranstaltungen

11.01.2015	Neujahrsapéro
05.05.2015	Altersausflug
05.12.2015	Klausfeier für die Kinder
10.01.2016	Neujahrsapéro im alten Kindergarten
10.05.2016	Altersausflug
03.12.2016	Klausfeier für die Kinder

Senioren-Forum

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
13.04.2016	Besichtigung der Gottlieber Hüppen
15.06.2016	Besichtigung Schabziger Glarus
24.08.2016	Schweizer Fernsehen Aeschbacher im Schiffbau
05.10.2016	Besichtigung Kirschbrennerei Brunnen

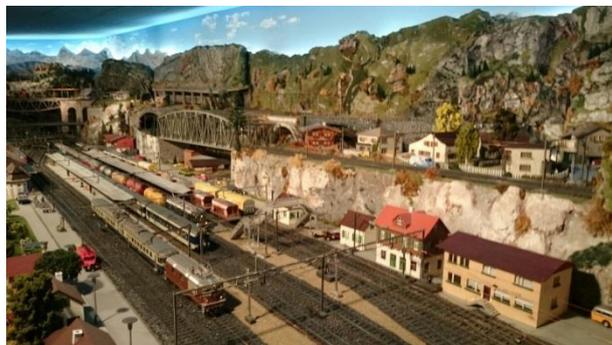
Der Besuch der Bäckerei Fleischli war spannend und es machte viel Spass, selbst Zöpfli zu flechten und zu backen, und am Schluss mundeten sie auch ganz herrlich. Sowohl die Besichtigung des Bundeshauses selbst wie auch der dortigen Medienzentrale war beeindruckend und es war überhaupt schön, wieder einmal in Bern zu sein. Das Alpenbahnparadies war für Fans von Eisenbahnanlagen ein fantastisches Erlebnis. Den Weihnachtsapéro im alten Kindergarten konnten wir bei ganz besonderer Stimmung geniessen.

Im Jahre 2016 waren wir im April bereits zu Gast bei den Gottlieber Hüppen und konnten von den hervorragenden Spezialitäten kosten. Im Juni steht die Besichtigung von Schabziger Glarus an und im November die Besichtigung der Kirschbrennerei Brunnen. Ein Höhepunkt wird gegen Ende August sein, wo wir die Möglichkeit haben, im Schiffbau bei der Aufzeichnung einer "Aeschbacher" Sendung des Schweizer Fernsehens live dabei zu sein!

Wir freuen uns über alles 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

N.B. Da während der Bauzeit Luegisland Nord der Kindergarten im Mehrzweckraum Roswiesenstrasse 176 eingemietet ist und dieser somit nicht zur Verfügung steht, können die Veranstaltungen "Neujahrsapéro" und "Adventsfeier" erst wieder ab Ende 2018 dort stattfinden. Über allfällige Alternativveranstaltungen würden wir Sie informieren.



Der Besuch des Senioren-Forums im Alpenbahnparadies am 7.09.15 machte Modellbahnfreunden grosse Freude

Berichte aus den Kolonien



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

Barbara Siegfried, Kolonievvertreterin

In den MFH Wallisellenstrasse/Schörliweg wurden zwei Wohnungen umgebaut von 3 auf 2½ Zimmer, womit wieder zwei grosse Wohnzimmer entstanden sind.

Der Ersatz der Küchen und Bäder konnte wie geplant zeilenweise vom Frühling bis Sommer 2015 realisiert werden. Das bei 90 Wohnungen doch recht grosse Projekt konnte ohne grössere Schwierigkeiten durchgezogen werden, die Umtriebe waren bei einem solch massiven Eingriff für die einzelnen

Mieter naturgemäss hoch. Ich danke an dieser Stelle nochmals herzlich für alles Verständnis und alle Geduld. Wenn ich aber das schöne Resultat sehe, glaube ich sagen zu dürfen: Es hat sich gelohnt! Anfangs 2016 erhalten alle Treppenhäuser noch eine Auffrischung. Danach dürfen wir für etliche Jahre wieder Ruhe haben.

Die Firstabdeckungen der Häuser am Burriweg konnten wie geplant Mitte 2015 ersetzt werden, nachdem im Frühling 2015 festgestellt wurde, dass sie teilweise rinnen.

Die Photovoltaikanlage auf dem grossen Flachdach des Parking Burriweg konnte vom Herbst 2015 bis anfangs 2016 realisiert werden und liefert seit März 2016 umweltfreundlichen Solarstrom (siehe dazu auch unter "Verwaltung" Seite 9). Vorgängig konnte das Flachdach selbst saniert werden.



Kolonie Kronwiesen (4.+12. Etappe)

Marcel Meier, Kolonievvertreter

Im Herbst 2015 wurden durch eine spezialisierte Firma die Fensterbänke und die Fensterleibungsabschlüsse zur Fassade der EFH hin so abgedichtet, dass diese nun keinen Schaden mehr nehmen sollte. Das unberechenbare Verhalten des Wassers muss allerdings weiterhin beobachtet werden.

Anfangs 2016 wurden bei den MFH Winterthurer-/Glattwiesenstrasse die etwas in die Jahre gekommenen Sonnenstoren der Balkone ersetzt. Nachdem es sich gezeigt hatte, dass der Ersatz nur des Stoffes nicht wesentlich billiger kam, wurden Stoff und Storen gleich zusammen ersetzt. Im Jahre 2017 sollen auch Fassaden und Treppenhäuser aufgefrischt werden.

Am 22. August 2015 fand bei schönem Wetter wiederum das "Hüslifest" statt. Es wurde gebrätelt, gespielt, gebastelt, gesprungen, gegessen, gefeiert und gefestet, was das Zeug hergibt. Eine entsprechende Bildergalerie kann jeweils auf unserer Homepage "vitasana.ch" angeschaut werden.

In der EFH-Siedlung Kronwiesen sind nach wie vor keine Wechsel zu verzeichnen. Wer einmal in einem der 43 orangen Reihen-EFH ist, der bleibt, wenn nicht zwingende Gründe wie etwa ein beruflicher Ortswechsel vorliegen.

Ein solch zwingender Grund ist aber dann auch, wenn die Kinder ausgeflogen sind (oder ewig bleiben möchten). Denn es handelt sich ja gemäss Statuten um eine Familiensiedlung. Seit dem Bezug im Jahre 2007 sind nun etliche Kinder wesentlich älter geworden oder bereits ausgeflogen.

Es gibt verschiedene Genossenschafter, die die Bestimmungen für eine Familienwohnung nach Subventionsrecht oder nach Statuten nicht mehr oder bald nicht mehr erfüllen, womit in den meisten Fällen ein interner Umzug ansteht. Wie immer wird hier mit Augenmass vorgegangen und wer konkret in den Neubau Luegisland Nord ziehen will, kann selbstverständlich warten, bis dieser bezugsbereit ist.



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

Ursula Egg, Kolonievertreterin

Beim Neubau Luegisland Süd war der aus dem Spitex-Lichthof an der Winterthurerstrasse 659 aufsteigende "Pausenrauch" sehr unangenehm für die darüber wohnenden nichtrauchenden Mieter. Deshalb wurde 2015 ein "Raucherdach" geplant, welches anfangs 2016 eingebaut wurde und nun den meisten Rauch einfängt und ableitet.

Im Neubau hatten wir im Jahre 2015 einige Umzüge, teilweise konnten auch Paare mit Nachwuchs in die Familiensiedlungen umziehen. Luegisland Süd wurde ja nicht als Familiensiedlung konzipiert, und so sind in dieser Siedlung nur wenige 4½-Zimmerwohnungen.

In den Sommerferien 2015 gab es im Hause Luegislandstrasse 520 Brandalarm. Aus unbekannter Ursache brach auf einem Balkon ein Feuer aus, welches die Fenster platzen liess und dann in die Wohnung hineinwütete. Auch die Fassade wurde schwer beschädigt. Dank dem rechtzeitigen Eintreffen der Feuerwehr brannte es in der Wohnung selbst eigentlich gar nicht, doch Rauch und Löschwasser bewirkten trotzdem einen Totalschaden. Die Gebäudeversicherung des Kantons Zürich hat die beträchtlichen Kosten zur Wiederinstandstellung der Wohnung und Fassade übernommen. Nach einer längeren Sanierungsphase konnte die Wohnung im Dezember 2015 wieder bezogen werden. Die Bewohner waren bei Brandausbruch nicht in der Wohnung, womit kein Mensch zu Schaden kam. Die Katze allerdings überlebte den Vorfall nicht.

Die Häuser Luegislandstrasse 565-569 erhielten im 2015 die angekündigte Fassadensanierung. Was mich betrifft, erachte ich die etwas angepasste Farbgebung als gelungen! Auch die Balkongeländer sind nach dem Sandstrahlen wieder in Ordnung.

Alles zum Neubau Luegisland Nord lesen Sie bitte unter dem entsprechenden Thema auf den Seiten 10 + 11.

Siedlung Wiesenstrasse (9. Etappe)

Im Frühling/Sommer 2017 sollen an der Wiesenstrasse die Küchen und Bäder ersetzt werden, inklusive Plattenbeläge. Die Leitungen können belassen werden. Nach 22 Jahren sind etliche Küchen noch gut in Schwung, andere sehen nicht mehr wirklich toll aus. Wegen der Ersatzteile und Maschinen und aus kommerziellen Gründen ist es aber sinnvoll, alle auf einmal zu ersetzen. Die Mieter wurden im April 2016 vorinformiert, weitere Einzelheiten und ein verbindlicher Terminplan wird bis ca. Ende November 2016 zugestellt.

Verwaltung



Roland Lütolf, Geschäftsführer

Nebenkostenabrechnung

Die Nebenkostenabrechnung per 30. Juni 2015 war bei nochmals tieferen Energiekosten pro MWh und etwa gleichem Verbrauch gegenüber der Vorperiode noch tiefer, so dass alle Mieter der Altbauten (ohne individuelle Ablesung) eine Rückzahlung erhielten.

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

Hypozins/Mietzinsgestaltung

Der für die Mietzinsfestlegung vom Bundesrat festgesetzte Referenzzinssatz verharrte seit 3. September 2013 bei 2.00 % und fiel am 2. Juni 2015 auf 1.75 %. Dieser Zinssatz wurde bis 1. März 2016 bestätigt. Ein Absinken auf 1.50 % ist aus nachfolgend geschilderten Gründen eher unwahrscheinlich, womit unsere auf der Basis von 2.00 % berechneten Mietzinsen weiterhin stabil tief bleiben (Neuberechnung nur in Halbprozentsschritten, d.h. bei 1.50 oder 2.50 %).

Nach dem Nationalbankschock vom Januar 2015 fielen die allgemeinen Zinsen ins Unermessliche respektive ins Negative. Dies trifft aber für Hypothekarzinsen nur beschränkt zu. Denn nach einem ersten weiteren Absinken stabilisierten sich diese schnell und stiegen teilweise wieder an. Die Gründe dafür sind regulatorischer Art (Eigenkapitalunterlegung der Banken), Margenverbesserungen und Quersubventionierungen von anderen Zinsen.

Für unsere Baugenossenschaft (wie auch für etliche andere) sind die Hypothekarzinskosten sogar gestiegen. Dies weil die günstigen Liborhypotheken grossteils gegen Zinssteigerungen abgesichert sind und diese Absicherungen eine Klausel enthalten, aufgrund derer die Banken einen Negativzins einfordern. Aus unserer Sicht ist dieser zwar nicht berechtigt, aber juristische Abklärungen haben ergeben, dass ein entsprechender Prozess viel zu risikoreich wäre.

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 31.12.2015 eine Höhe von Fr. 17'666'165.00. Dies entspricht einer Zunahme von über 1'300'000 Franken gegenüber dem Vorjahr, was die Beliebtheit unserer Depositenkasse zeigt.

Wir haben uns entschlossen, den Zinssatz unserer Depositenkasse auch im Jahre 2016 bei 1.50 % zu belassen. Eigentlich ist dieser Zinssatz ja viel zu hoch, doch wollen wir gerade in dieser Zeit der Negativzinsen unseren Genossenschafteern bewusst eine gute und sichere Anlagemöglichkeit bieten.

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. Selbstverständlich können Sie auch einfach auf die Verwaltung anrufen.

Photovoltaikanlagen

Seit 2013 sind wir Besitzer von zwei Photovoltaikanlagen, die auf zwei Dächern des Neubaus Luegisland Süd installiert sind. Diese liefern umweltfreundlichen Solarstrom. Diejenige auf dem Haus Winterthurerstrasse 659 (bei der Tramhaltestelle) hat im Jahre 2015 rund 48'000 kWh Stunden produziert, die kleinere auf dem Dach des Hauses Luegislandstrasse 510 rund 20'000 kWh. Anfangs 2016 nahm nun unsere dritte Anlage, welche auf dem Flachdach der Offenen Halle Parking Burriweg installiert werden konnte, ihren Betrieb auf und lieferte erstmals im März 2016 Solarstrom. Es ist die Grösste von allen und sie dürfte im Jahr rund 76'000 kWh Solarstrom liefern, d.h. sogar mehr als die beiden anderen zusammen. Die Anlagen decken primär den Eigenverbrauch des Allgemeinstroms unserer in der Nähe befindlichen Gebäude. Überschüsse werden ins ewz-Verteilnetz eingespiesen. Der durchschnittliche Haushalt in einem Mehrfamilienhaus verbraucht 3'500 kWh im Jahr, d.h. unsere jetzige Solarstromproduktion inklusive Burriweg würde für gut 40 Durchschnittshaushalte ausreichen. Auch der Neubau Luegisland Nord wird mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet.

Funksenderbatterien

Seit einigen Jahren sind alle unsere Tiefgaragen mit Funksendern ausgestattet. Die entsprechenden 12 Volt Batterien halten lange, doch irgendwann ist Schluss. Es handelt sich um eine Spezialbatterie, welche nicht überall erhältlich und im Einzelverkauf auch relativ teuer ist. Auf unserem Verwaltungsbüro haben wir solche in grösserer Anzahl vorrätig. Als Dienstleistung wechseln wir Ihnen als Besitzer eines unserer Funksender diese Batterie **kostenlos** während der Sprechstunden aus.

Besucherparkplätze

Ende Februar wurde bezüglich Besucherparkplätze ein neues Rundschreiben verteilt (jederzeit abrufbar auf vitasana.ch) mit zwei neuen, im Format A5 grösseren und eingeschweissten Besucher-Parkkarten. Wir haben uns für den Totalersatz entschlossen, weil die bisherigen Parkkarten leider teilweise sehr unsorgfältig behandelt wurden, immer wieder verloren gingen usw. und oft ersetzt werden mussten. Für die neuen Karten gilt eine Ersatzgebühr von 20 Franken. Für die Verwendung gelten die bisherigen Bestimmungen, welche nun sogar auf den Karten aufgedruckt sind. Immer wieder stellen wir fest, dass durch die Kontrollregelung allermeistens Besucherparkplätze auch wirklich zur Verfügung stehen, was früher oft nicht der Fall war. Dies rechtfertigt einen gewissen Aufwand für die Mieter und die Verwaltung.

Notrufnummer für nächtliche Ruhestörungen usw.

Im erwachenden Frühling und der damit verbundenen wärmeren Jahreszeit haben die nächtlichen Ruhestörungen wieder zugenommen. Leider gibt es Horden von Jugendlichen, die das Gefühl haben, Sie müssten in unseren Siedlungen grölend bis in alle Nacht ihre Saufereien feiern und nachher noch eine Riesenschweineerei hinterlassen.

Grundsätzlich können Sie in solchen Situationen immer die 117 wählen. Viele scheuen sich davor respektive haben auch die Erfahrung gemacht, dass die Polizei nur zögerlich kommt, wenn man nicht genug energisch auftritt. Wir haben deshalb die Firma SGD speye GmbH (welche auch unsere Parkplätze kontrolliert) beauftragt, entsprechende Kontrollgänge zu machen. Allerdings können diese natürlich nicht permanent patrouillieren. Deshalb gibt es die Interventionsnummer

078 784 44 50

Hier dürfen Sie auch als Mieter anrufen. Wenn es also abends/nachts zu laut wird, zögern Sie nicht, diese Nummer zu wählen, und ein Kontrolleur wird bald vor Ort sein. Falls das Band kommt, sprechen Sie einfach auf, wo Sie wohnen und was Sie um welche Zeit festgestellt haben.



Neue Mitarbeiter / Mitarbeiterwechsel

Als Verstärkung für unser Reparatenteam hat am 1.09.2015 Herr **Marco Schmid** (Bild) die Arbeit bei uns angetreten. Er kommt frisch aus der Lehre, welche er als Fachmann Betriebsunterhalt bei der Stadt Zürich erfolgreich abgeschlossen hat.

Per 30.04.2016 verlässt uns leider Herr **Alain Hüssy**, welcher seit dem 01.01.2009 bei uns als Reparateur tätig war. Er war ursprünglich Automechaniker und hat sich in der Zeit bei uns laufend fortgebildet, unter anderem hat er die eidgenössische Berufsprüfung für Hauswarte bestanden sowie die Anschlussbewilligung des Starkstrominspektorates erlangt. Nun möchte er sich einer neuen Herausforderung als Vorgesetzter stellen. Wir danken ihm an dieser Stelle nochmals bestens für alle geleisteten Dienste und wünschen ihm für die Zukunft nur das Beste.



Als Ersatz für Herr Hüssy konnten wir per 1.06.2016 Herr **Martin Jodl** (Bild) gewinnen. Er wohnt mit seiner Familie am Burriweg 16a, ist gelernter Elektriker und war bisher als Reparateur für einen grossen Haushaltgerätehersteller unterwegs. Damit bringt er für seine Arbeit bei uns ein ideales Profil mit.

Sicher werden Sie Marco Schmid und Martin Jodl bei der einen oder anderen Reparatur kennen lernen. Wir wünschen ihnen einen guten Start in der Vitasana und bitten alle Genossenschafter, den neuen Mitarbeitern wohlwollend zu begegnen.

Neubauprojekt Luegisland Nord

An der Generalversammlung vom 19. Juni 2015 wurde dem Ersatzneubau Luegisland Nord mit überwältigendem Mehr zugestimmt. Wir danken an dieser Stelle nochmals allen GenossenschafterInnen für das erwiesene Vertrauen.

Das Baubewilligungsgesuch wurde den Behörden im Juli 2015 eingereicht. Die Baubewilligung kam leider nicht wie erwartet schon im Herbst 2015, sondern erst anfangs Dezember 2015. Da glücklicherweise keine Einsprachen eingingen, erlangte diese gegen Mitte Januar 2016 Rechtskraft. Die Zwischenmietverträge mit den Studenten in den abzubrechenden Reihen-EFH wurden entsprechend mit einer Frist von drei Monaten per Ende April 2016 aufgelöst.

Weiter musste dann bezüglich der Parkplätze einiges umdisponiert werden. Durch den Neubau Luegisland Nord werden nämlich unsere letzten vermietbaren Aussenparkplätze in Zentralschwamendingen aufgehoben. Natürlich entsteht ja wieder eine zusätzliche Tiefgarage. Aber während der Bauzeit sind wir etwas knapp an Parkplätzen. Das einzige "Reservoir" ist die Tiefgarage Kronwiesen, wo viele Plätze fremdvermietet waren. Diese haben wir gekündigt, um für unsere eigenen Mieter Platz zu schaffen. Zweitplätze können während der Bauzeit prinzipiell nur in der Garage Kronwiesen angeboten werden, und so mussten einige Autos "umziehen".

Ende April und anfangs Mai 2016 fuhren die schweren Maschinen des Abbruchunternehmers auf und in Kürze sah es im Baugebiet nicht mehr so wohnlich aus (siehe Bilder). Bald kann mit dem Aushub und den Fundamenten für den Neubau begonnen werden. Wiederum wird es für Interessierte möglich sein, einem Neubau bei seiner Entstehung zuzuschauen.

Es hat sich gezeigt, dass das ursprüngliche Terminprogramm, auch abgesehen von der späten Baubewilligung, doch etwas gar sportlich war. Der Bezug ist nun in zwei Etappen geplant für Frühling und Sommer 2018.

Vermietungsunterlagen für den Neubau werden wir erst im Jahre 2017 produzieren. Auf alle Fälle werden wir wiederum allen unseren GenossenschafterInnen die Vermietungsunterlagen zuerst zustellen und sie haben bei Interesse für einen internen Umzug wie immer Vorrang vor externen Interessenten (immer natürlich vorausgesetzt, der Umzug ist auch aus genossenschaftlicher Sicht zu verantworten).



Nicht mehr ganz so wohnlich – der Abbrüchler ist zwischen den alten EFH aufgefahren



Bilanz per 31. Dezember 2015

Aktiven	2015		2014	
Umlaufvermögen	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.
Flüssige Mittel	1'243'306.65		2'491'333.00	
Forderungen aus Liefer. u. Leistungen	5'066.70		26'105.35	
Übrige kurzfristige Forderungen	288'137.00		0.00	
Aktive Rechnungsabgrenzungen	519'975.95	2'056'486.30	353'230.35	2'870'668.70
Anlagevermögen				
Finanzanlagen	70'000.00		70'000.00	
Sachanlagen				
- Mobile Sachanlagen	246'854.50		321'633.70	
- Immobilien	160'307'783.00		158'017'481.00	
- Baukonto Projekt Luegisland Nord	2'663'277.10		273'128.55	
Nicht einbezahltes Genossensch.kapital	1'500.00	163'289'414.60	1'500.00	158'683'743.25
		165'345'900.90		161'554'411.95

Das Baukonto "Projekt Luegisland Nord" stieg um rund 2.4 Mio. Franken Planungs- und Projektierungskosten. Der Anstieg der Immobilien um rund 2.3 Mio. Franken ist vor allem zurückzuführen auf die neuen Küchen und Bäder der 1.-3. Etappe und die Photovoltaikanlage auf dem Dach der Offenen Halle Parking Burriweg.



Dankeschreiben einer Studentin am Mietende (anonymisiert). Sie konnte mit Mitstudenten fast drei Jahre lang in einem der nun abgebrochenen EFH Luegisland Nord wohnen. Studenten als Zwischenmieter sind für beide Seiten ideal, da sie ungebunden sind und bezüglich Umzügen recht flexibel. In dieser ganzen Zeit gab es recht wenige Probleme mit den Zwischenmietern.

Passiven	2015		2014	
Kurzfristiges Fremdkapital	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.
Verbindlichkeiten aus Liefer. u. Leistungen	442'103.15		222'553.70	
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	104'333.10		97'454.20	
Passive Rechnungsabgrenzungen				
- Vorausbezahlte Mieten	813'251.00		759'380.80	
- Übrige passive Rechnungsabgrenzungen	435'660.90		440'244.95	
Kurzfristige Rückstellungen	49'339.10	1'844'687.25	8'414.15	1'528'047.80
Langfristiges Fremdkapital				
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten				
- Depositenkasse	17'666'165.00		16'354'179.40	
- Hypotheken	111'524'690.00		110'282'155.00	
Übrige langfristige Verbindlichkeiten	0.00		47'301.30	
Rückstellungen/Fonds				
- Amortisations-/Heimfallkonto	14'674'221.00		13'188'222.00	
- Erneuerungsfonds	14'614'701.00		15'131'334.00	
- Fonds für Alterswohnungen	60'101.80		62'661.80	
- Mietzinsausfallkonto	55'000.00		55'000.00	
- Allgemeine Rückstellung	273'000.00		273'000.00	
- Mietzinsausgleichskonten	95'035.00	158'962'913.80	94'345.00	155'488'198.50
Eigenkapital				
Genossenschaftskapital	4'293'100.00		4'299'100.00	
Gesetzliche Gewinnreserve	237'540.00		233'540.00	
Freiwillige Gewinnreserve				
- Gewinnvortrag	1'525.65		3'045.35	
- Jahresgewinn	6'134.20	4'538'299.85	2'480.30	4'538'165.65
		165'345'900.90		161'554'411.95

Den Erneuerungsfonds wurden für die verschiedenen ausgeführten Projekte netto (verrechnet mit den Jahreseinlagen) rund 0.5 Mio. Franken entnommen. Die Hypotheken wurden aufgrund der Planungskosten Luegisland Nord um rund 1.2 Mio. Franken aufgestockt. Die Depositenkasse verbuchte wiederum eine erfreuliche Zunahme der Einlagen.



Südkataster Luegisland – Komposition aus Neubauten und renovierten Altbauten

Betriebsrechnung

2015

2014

	Fr.	% des Ertrages	Fr.	% des Ertrages
Mieterträge	8'813'565.55	99.97	8'971'537.00	99.98
Übriger betrieblicher Ertrag	<u>2'800.00</u>	<u>0.03</u>	<u>1'500.00</u>	<u>0.02</u>
Betriebsertrag	8'816'365.55	100.00	8'973'037.00	100.00
Reparaturen und Unterhalt	-1'934'769.25	-21.95	-2'501'054.00	-27.87
Abgaben	-374'268.80	-4.25	-402'442.00	-4.49
Verwaltungskosten inkl. Vorstandsentschäd.	-359'592.70	-4.08	-343'710.65	-3.83
Unkosten und Versicherungen	<u>-517'797.70</u>	<u>-5.87</u>	<u>-528'589.75</u>	<u>-5.89</u>
Betriebsaufwand	-3'186'428.45	-36.14	-3'775'796.40	-42.08
Betriebsgewinn vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen	5'629'937.10	63.86	5'197'240.60	57.92
Fondseinlagen u. Abschreibungen	-3'398'677.90	-38.55	-3'386'857.30	-37.74
Betriebsgewinn vor Zinsen u. Steuern	2'231'259.20	25.31	1'810'383.30	20.18
Finanzaufwand	-2'217'201.90	-25.15	-1'802'354.20	-20.09
Finanzertrag	680.15	0.01	1'098.20	0.01
Direkte Steuern	-8'603.25	-0.10	-6'647.00	-0.07
Jahresgewinn	6'134.20	0.07	2'480.30	0.03

Wegen der Abschläge per 1.04.14 sind die Mieterträge im Jahre 2015 leicht gesunken, da sich diese Mietzinsreduktionen erst 2015 für das ganze Jahr auswirkten. Der Finanzaufwand stieg um rund 0.4 Mio. Franken, da den Banken für die zinsabgesicherten Hypotheken noch ein Negativzins von rund 0.75 % bezahlt werden musste. Entsprechend stand weniger für "Reparaturen und Unterhalt" zur Verfügung respektive für die Projekte wurden den Erneuerungsfonds Mittel entnommen.



Die Fassade der 7. Etappe, Luegislandstrasse 565-569, erhält durch fleissige Hände eine Auffrischung

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.

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 ½ % der gesamten Erstellungskosten ohne Land dem Amortisationskonto zuzuweisen.

Gemäss Statuten Art. 22 werden folgende weitere Fonds geüfnet:

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

Angaben und Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung

	31.12.2015	31.12.2014
	Fr.	Fr.
Der Betriebsaufwand setzt sich wie folgt zusammen:		
Personalaufwand	1'189'584.55	1'160'838.55
Vorstandsaufwand*	86'245.10	86'582.00
Übriger betrieblicher Aufwand	<u>1'910'598.80</u>	<u>2'528'375.85</u>
	3'186'428.45	3'775'796.40

*plus Fr. 21'162.00 (inkl. Sozialabgaben) Entschädigung Baukommission, nicht erfolgswirksam, da in Baukonto enthalten.

Mehrwerte:

Bestand Immobilien am 1. Januar 2015		158'017'481.00
Folgende Mehrwerte wurden 2015 aktiviert:		
- Neue Küchen und Bäder 1.-3. Etappe	2'070'000.00	
- Umbau 2 Wohnungen	19'600.00	
- Schallschutzwand MZR Roswiesenstr. 176	13'550.00	
- Abschlussstore Kita Schwerzenbach	11'552.00	
- Parkett in Wohnung Burriweg	5'600.00	
- Photovoltaikanlage Offene Halle Burriweg	170'000.00	
Total	2'290'302.00	2'290'302.00
Bestand Immobilien am 31. Dezember 2015		160'307'783.00

Fortsetzung Anhang zur Jahresrechnung

		31.12.2015	31.12.2014
		Fr.	Fr.
Fonds für Alterswohnungen:			
Bestand am 1. Januar 2015			62'661.80
Einlagen	20'000.00		
Mietzinszuschüsse für 8. Etappe	<u>-22'560.00</u>		
	-2'560.00	-2'560.00	
Bestand am 31. Dezember 2015		60'101.80	
 Gesetzliche Gewinnreserve:			
Bestand am 1. Januar 2015			233'540.00
Einlage gemäss GV-Beschluss	4'000.00	4'000.00	
Bestand am 31. Dezember 2015		237'540.00	
 Details Mietzinsausgleichskonten:			
- Mietzinsausgleichskonto Schwerzenbach Wohnbauförderung Kanton Zürich		48'300.00	48'300.00
- Mietzinsausgleichskonto Schwerzenbach Baugenossenschaft Vitasana		<u>46'735.00</u>	<u>46'045.00</u>
		95'035.00	94'345.00
 Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven sowie Aktiven unter Eigentumsvorbehalt			
Immobilien		160'307'783.00	158'017'481.00
Baukonto Projekt Luegisland Nord		2'663'277.10	273'128.55
 Anzahl Vollzeitstellen		10.75 Stellen	9.75 Stellen

Verwendung des Bilanzgewinnes (Antrag des Vorstands)

		31.12.2015	31.12.2014
		Fr.	Fr.
Zur Verfügung der Generalversammlung			
Gewinnvortrag		1'525.65	3'045.35
Jahresgewinn		6'134.20	2'480.30
		7'659.85	5'525.65
 ./.. Zuwendung an die gesetzliche Gewinnreserve		-4'000.00	-4'000.00
 Vortrag auf neue Rechnung		3'659.85	1'525.65

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 12-16) für das am 31. Dezember 2015 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, 25. Mai 2016

Ernst & Young AG

Stefan Weuste
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 31.12.2014	Zuweisung 2015	Entnahme 2015	Bestand 31.12.2015
1./2.	14'340'000.00	1'358'220.00	143'400.00	-1'177'200.00	324'420.00
3.	9'360'000.00	1'212'903.00	93'600.00	-784'800.00	521'703.00
4.	12'532'500.00	1'216'103.00	125'325.00		1'341'428.00
5.	15'370'000.00	1'560'850.00	153'700.00		1'714'550.00
6.	6'687'000.00	1'287'136.00	66'870.00		1'354'006.00
7.	5'500'000.00	769'486.00	55'000.00	-156'446.00	668'040.00
8.	9'615'000.00	1'217'991.00	96'150.00		1'314'141.00
9.	13'123'700.00	979'599.00	131'237.00		1'110'836.00
10./11.	32'810'200.00	3'208'203.00	328'102.00	-208'581.00	3'327'724.00
12.	20'181'000.00	1'490'443.00	201'810.00		1'692'253.00
13.	41'520'000.00	830'400.00	415'200.00		1'245'600.00
Total	181'039'400.00	15'131'334.00	1'810'394.00	-2'327'027.00	14'614'701.00

AMORTISATIONSFONDS

Etappe	Anlagekosten	Bestand 31.12.2014	Zuweisung 2015	Entnahme 2015	Bestand 31.12.2015
1./2.	6'194'281.00	1'411'439.00	61'943.00		1'473'382.00
3.	4'329'673.00	1'004'107.00	43'297.00		1'047'404.00
4.	5'265'710.00	1'277'959.00	52'657.00		1'330'616.00
5.	6'206'946.00	1'304'789.00	62'069.00		1'366'858.00
6.	2'566'895.00	572'323.00	25'669.00		597'992.00
7.	2'994'611.00	569'415.00	29'946.00		599'361.00
8.	7'357'530.00	1'202'532.00	73'575.00		1'276'107.00
9.	12'789'225.00	1'464'730.00	127'892.00		1'592'622.00
10./11.	32'349'800.00	2'447'218.00	323'498.00		2'770'716.00
12.	20'482'250.00	972'826.00	204'823.00		1'177'649.00
13.	48'062'978.00	960'884.00	480'630.00		1'441'514.00
Total	148'599'899.00	13'188'222.00	1'485'999.00	0.00	14'674'221.00

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 163'265'376.00

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 neuen Küchen und Bäder an der Wallisellenstrasse/Schörlweg wurden 1'177'200 Franken (1./2. Etappe) respektive 784'800 Franken (3. Etappe) aus dem Erneuerungsfonds entnommen. Für die Fassadensanierung der 7. Etappe (Luegislandstrasse 565-569) wurden 156'446 Franken entnommen. Schliesslich für die Firstabdeckungen am Burriweg und die Erneuerung des Flachdaches der Offenen Halle Burriweg 208'581 Franken (10./11. Etappe).

Liegenschaften

Stand: 31.12.2015

	Wohnungen	EFH	Bezugsjahr	Nettoanlagewert	Subventionen
1./2. Etappe					
Wallisellenstrasse	0	54	45/46	6'194'281.00	
3. Etappe					
Wallisellenstrasse/Schörliweg	0	36	48	4'329'673.00	
4. Etappe					
Winterthurerstrasse/Glattwiesenstrasse	0	54	49	5'265'710.00	
5. Etappe					
Luegislandstrasse	0	72	52	6'162'190.00	
Autoparkplätze	0	46 PI		44'756.00	
6. Etappe					
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	
7. Etappe					
Luegislandstrasse	0	18	58	2'994'611.00	
8. Etappe					
Roswiesenstrasse/Alterssiedlung	0	15	78	6'279'873.00	
Büro	0	13	98		
Mehrzweckraum	0	1	98		
Unterflurgarage	0	53 PI	98	1'077'657.00	
9. Etappe					
Wiesenstrasse, Schwerzenbach	I	8	95	12'789'225.00	
	II	6			
	0	24			
Unterflurgarage	0	41 PI			
Kindergartengebäude	0	1			
10./11. Etappe					
Burriweg Gebäude	I	30			
Burriweg Land	II	23	01/02	29'379'800.00	
Burriweg Parking	0	33		3'360'000.00	
		120 PI		2'970'000.00	
12. Etappe					
Kronwiesen Gebäude	I		12		
Kronwiesen Land	II		13	07	17'960'250.00
Kronwiesen Unterflurgarage	0	2	18		3'600'000.00
		97 PI			2'522'000.00
13. Etappe					
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	
Total		494 W.	61	160'307'783.00	2'116.00

Wert Baurechtsland 9. Etappe

2'955'477.00

Bruttoanlagewert

163'265'376.00

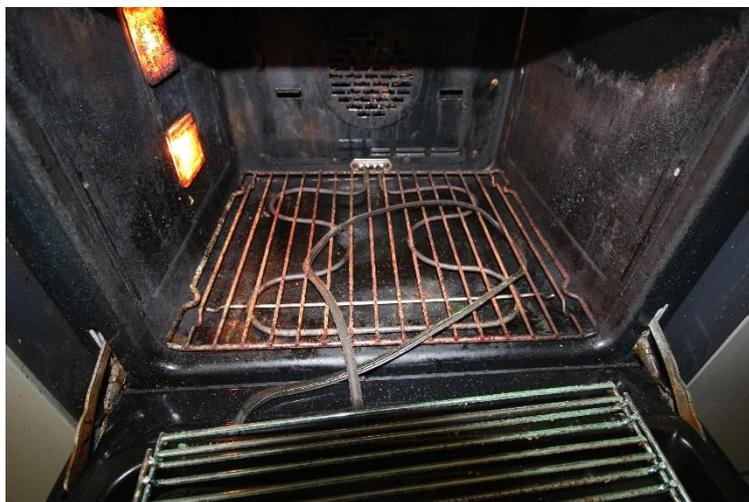
Versicherungswert

181'039'400.00

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

Hypotheken

Etappe	Gläubiger	HYP. FINANZINSTITUTE	HYPOTHEKEN ÖFFENTLICH		
		laut Bilanz 31.12.2015	Ursprünglicher Wert	Abzahlungen	laut Bilanz 31.12.2015
1.-3. Wallisellenstrasse	Credit Suisse	7'945'000.00			
5.+13. Luegisland Süd	ZKB	42'000'000.00			
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	8'570'000.00	1'927'800.00	1'464'080.00	463'720.00
10./11. Burriweg	EGW Stadt Zürich Kanton Zürich	20'000'000.00	3'124'800.00 2'142'000.00	322'200.00 477'890.00	2'802'600.00 1'664'110.00
4.+12. Kronwiesen	EGW Stadt Zürich Kanton Zürich	15'000'000.00	2'021'800.00 1'192'400.00	166'980.00 210'320.00	1'854'820.00 982'080.00
		103'570'000.00	10'796'160.00	2'841'470.00	7'954'690.00



Diese Wohnungsabgabe löste bei unseren Mitarbeitern keine Freude aus!

Übersicht über die Mietobjekte (Stand 31.12.2015)

	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	21	-	23	24	5	-	1	30	104
3 Zimmer	60	51	60	4	13	-	-	62	250
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
Total	90	54	108	28	38	86	45	106	555

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



Hier lässt sich's gut spielen – Spielplatz im Riedgrabengrünzug beim Schörliweg

Vorstand und Verwaltung

Vorstand

Präsident u. Deleg.	Hans Haug Schwerzenbach
Vizepräsident	Dr. Erich Rubitschon
Aktuarin u. Kol.vertr.	Barbara Siegfried
Deleg. St. Zürich	vakant
Kassier	Roger Ryffel
Kolonievertreterin	Ursula Egg
Kolonievertreter	Marcel Meier
Mitglied	Benjamin Hunziker

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
Telefonische Reparaturmeldungen rund um die Uhr: Tel. 044 325 36 62
Notrufnummer bei nächtlichen Ruhestörungen usw. Tel. 078 784 44 50

Reparaturmeldungen können auch gemacht werden über die Homepage. Ebenfalls können dort diverse Dienstleistungen abgerufen werden! www.vitasana.ch

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

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 (bis 30.04.16)
Martin Jodl, Burriweg 16a, 8050 Zürich (ab 1.06.16)
Benedikt Keller, Lufingerstrasse 48, 8185 Winkel
Marco Schmid, Reckholderenstrasse 49, 8154 Oberglatt

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

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