



# Jahresbericht 2019

VITASANA  
BAUGENOSSENSCHAFT

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
01	Einladung zur 76. Ordentlichen Generalversammlung
02	Einleitende Worte
03	Generalversammlung 2019
04	Genossenschafter und Aktivitäten
05	Berichte aus den Siedlungen
06	Verwaltung
07	Wahl von zwei zusätzlichen Vorstandsmitgliedern
08	Antrag von Fam. Schmidt-Peiry zur Änderung des Tierreglements
09	Rückblick 75-Jahr-Jubiläum
10	Bilanz
11	Betriebsrechnung
12	Anhang zur Jahresrechnung
13	Verwendung des Bilanzgewinnes (Antrag des Vorstands)
14	Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision
15	Erneuerungs- und Amortisationsfonds
16	Hypothesen und Darlehen
17	Liegenschaften
18	Übersicht über die Mietobjekte
19	Vorstand und Verwaltung



*Der Altersausflug am 30.04.19 führte ins Papiliorama und ins schöne Städtchen Murten*

# 01 Einladung zur 76. Ordentlichen Generalversammlung

auf **Donnerstag, den 24. September 2020**, Türöffnung 18.30 Uhr, 19.00 Uhr Nachtessen, 20.30 Uhr Generalversammlung im Kirchgemeindehaus Schwamendingen, Stettbachstr. 58, 8051 Zürich-Schwamendingen

Das ursprünglich geplante Datum vom ~~5. Juni 2020~~ musste wegen der Corona-Pandemie verschoben werden. Wir hoffen nun, dass unsere GV wirklich am 24. September 2020 stattfinden kann. Ansonsten würden Sie natürlich wieder informiert!

## Traktanden:

1. Wahl der Stimmenzähler und Protokollprüfer
2. Jahresgeschäfte
  - 2.1 Jahresbericht 2019
  - 2.2 Jahresrechnung und Bilanz 2019
  - 2.3 Bericht der Revisionsstelle und Abnahme der Jahresrechnung 2019
  - 2.4 Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes
  - 2.5 Entlastung der Geschäftsführung und des Vorstandes
3. Wahlen
  - 3.1 Wahl von zwei zusätzlichen Vorstandsmitgliedern
  - 3.2 Wahl der Revisionsstelle
4. Anträge
  - 4.1 Antrag von Fam. Schmidt-Peiry zur Änderung des Tierreglements
5. Diverses

**Der Vorstand**

Angemeldete GenossenschaftlerInnen 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 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 spätestens bis 18. September 2020 einwerfen in den Büro- oder Werkstattbriefkasten.

## 02 Einleitende Worte



Geschätzte Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Gerne blicke ich zurück auf das Jubiläumsjahr und besonders auf unser grosses Fest vom 29. Juni 2019. Ich hoffe, Sie waren auch dabei und konnten es geniessen? Feines Essen und tolle Unterhaltung. Es durfte alles klappen und ich danke den Organisatoren nochmals sehr herzlich für ihren tollen Einsatz. In diesem Jahresbericht eingestreut sind ein paar Schnappschüsse vom grossen Fest und im Abschnitt "Rückblick 75-Jahr-Jubiläum" Seite 16 noch einige Worte dazu.

Was mich am meisten gefreut hat? Die "grosse Überraschung" und Ihre Reaktion darauf, liebe Genossenschafterin, lieber Genossenschafter! Das mit der "Gratismonatsmiete" im Jubiläumsjahr war ein ganz grosser Hit, sowohl für Sie als Beschenkte wie für uns vom Vorstand. Über die "Standing Ovation" nach der Verkündigung des tollen Geschenkes habe ich mich riesig gefreut. Gefreut habe ich mich aber auch sehr darüber, dass es eine Riesenüberraschung war, nur eine Handvoll Leute wusste Bescheid und wir konnten wirklich dichthalten. Hätte es sich vorher herumgesprochen, wäre alles nur halb so schön gewesen. Ich hoffe, Sie konnten sich für das gesparte Geld etwas Schönes leisten oder den Batzen für etwas Besonderes auf die Seite legen! Bei den Geschenken anlässlich des Jubiläumsjahres haben wir aber nicht nur an uns selbst gedacht, sondern auch an solche, die es vielleicht nötiger haben als wir: Wir haben "75 Tausendernoten" an gemeinnützige Organisationen verteilt, die uns am Herzen liegen. Für jedes Jahr eine Note! Seite 17.

Weiter durften wir ja zum Jubiläum auch den neuen, modernen Auftritt vorstellen. Und die vollkommen neu gemachte Homepage! Besonders hübsch finde ich unser neues Vitasana-Logo. Das "farbige Häuschen", das nun auch diesen Jahresbericht, unser Briefpapier, unsere Autos usw. ziert, soll besonders stehen für unsere Verpflichtung und Verbundenheit zum gemeinnützigen Wohnungsbau. Haben Sie bemerkt, dass je nach Perspektive, wie man es mit den Augen betrachtet, das Häuschen räumlich anders wahrgenommen wird? Es soll auch für die Vielfalt und Schönheit des genossenschaftlichen Wohnungsbaus stehen.

Dann hoffe ich, dass Sie Zeit finden, um auch einmal auf der neuen Homepage zu surfen. Nutzen Sie diese doch auch auf Ihrem Smartphone oder Tablet! Denn sie ist für kleine und grosse Geräte tauglich! Neben Selbstverständlichkeiten wie dem Betrachten unserer Siedlungen, dem Abrufen von Wohnungsgrundrissen oder dem Downloaden des neusten Jahresberichtes finden Sie alle künftig geplanten Veranstaltungen samt Einladungen. Weiter Möglichkeiten zur elektronischen Reparaturmeldung, Eröffnung von Depositenkonti usw.

Nun kann ich hoffen und der VITASANA wünschen, dass sie auch in 25 Jahren, beim 100-Jahr-Jubiläum, noch immer in so einer glücklichen Lage wie heute ist und bis dahin noch viel für den gemeinnützigen Wohnungsbau tun kann. Vielleicht werde ich es noch erleben, sicher nicht mehr als Präsident, aber einfach als Genossenschafter, denn eins ist sicher: solange ich lebe, bin ich der VITASANA verbunden.

Als dieser Jahresbericht schon fast fertig war, brach die Corona-Pandemie aus. Es ist für uns natürlich sehr wichtig, dass auch unsere älteren GenossenschafterInnen an der Generalversammlung teilnehmen können. Wir haben deshalb unsere für den 5. Juni 2020 geplante GV weit hinausgeschoben auf den 24. September 2020 und hoffen, dass sich das Leben bis dann wieder normalisiert. Falls die GV dann doch noch nicht möglich wäre, würden wir Sie selbstverständlich rechtzeitig informieren. Bis dahin wünsche ich Ihnen alles Gute und bleiben Sie gesund!

Herzlich Ihr Hans Haug

## 03 Generalversammlung 2019

Am 14. Juni 2019 nahmen im Kirchgemeindehaus Schwamendingen an unserer 75. ordentlichen Generalversammlung 223 Personen teil, wovon 158 stimmberechtigte Genossenschaftler waren. Als Gäste durften empfangen werden Herr Daniel Wyssen von der Luzerner Kantonalbank und Frau Sabrina Mazzetto mit Partner von unserer Revisionsstelle Ernst & Young AG.

Das Traktandum "Wahlen für die Amtsperiode 2019 bis 2022" wurde vorgezogen. Altershalber zurück traten Kassier Roger Ryffel und Vizepräsident Dr. Erich Rubitschon. Die übrigen Vorstandsmitglieder stellten sich zur Wiederwahl. Neu zur Wahl bewarben sich Frau Nisa America und Herr Ralph Fischer. Die BewerberInnen und die bisherigen Mitglieder wurden in globo einstimmig gewählt, ebenso Hans Haug als Präsident. Frau Nisa America war bei der Wahl nicht anwesend und nahm deshalb später aus diesem Grunde die Wahl nicht an (siehe dazu auch Kapitel "Wahl von zwei zusätzlichen Vorstandsmitgliedern" Seite 12).

In seinen einleitenden Worten zum Jahresbericht blickte Hans Haug auf 75 Jahre VITASANA zurück und wies auf das grosse Jubiläumsfest vom 29. Juni 2019 hin, auf das sich alle freuten (siehe dazu auch "Rückblick 75-Jahr-Jubiläum" Seite 16 und "Einleitende Worte" Seite 4).

Der langjährige Mitarbeiter Hans Zürcher wurde in den wohlverdienten Ruhestand verabschiedet und Frau Kathrin Lütolf wurde als zusätzliche Mitarbeiterin auf dem Verwaltungsbüro herzlich willkommen geheissen.

Die Jahresgeschäfte (Abnahme von Jahresrechnung und -bericht 2018, Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinnes, Entlastung von Geschäftsführung und Vorstand) konnten alle genehmigt werden. Der scheidende Kassier Roger Ryffel konnte die VITASANA in sehr guter finanzieller Lage zurücklassen.

Der Antrag des Vorstandes zur Änderung der Firmierung von "Bau- und Siedlungsgenossenschaft Vitasana" in "VITASANA Baugenossenschaft" wurde einstimmig angenommen.

Nach der Ehrung und Verabschiedung der beiden zurückgetretenen Vorstandsmitglieder konnte der Präsident mit bestem Dank an alle Anwesenden und Mitarbeitenden die Generalversammlung um 21.45 Uhr schliessen.



*Ein origineller Video-Clip zeigte am grossen Fest vom 29.06.19 die 75 Jahre VITASANA Geschichte*

## 04 Genossenschaftler und Aktivitäten

Wir heissen alle im Jahre 2019 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 2019 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. Laforce	Winterthurerstrasse 659	12.01. Dante
Fam. Ramovic	Glattwiesenstrasse 248	25.01. Melina
Fam. Gallardo	Wiesenstr.11/Burriw.25	12.02. Emilia Malina
Fam. Minder	Glattwiesenstrasse 220	23.05. Felix
Fam. Isler	Glattwiesenstrasse 178	16.06. Aurelia Maria
Fam. Bicvic	Luegislandstrasse 530	23.06. Toni
Fam. Joseph	Burriweg 25a	22.09. Yair Zane
Fam. Trivic	Luegislandstrasse 530	24.10. Mia
Fam. Drescher	Glattwiesenstrasse 236	28.10. Lars



### Todesfälle

Im Jahre 2019 sind leider die nachstehenden Genossenschaftler verstorben. Den schwer geprüften Angehörigen sprechen wir unser Beileid aus und bitten, den Verstorbenen ein gutes Andenken zu bewahren.

13. April	Willi Beyeler, Winterthurerstrasse 684
24. April	Aldo Tamò, Luegislandstrasse 537
22. August	Doris Baldinger, Luegislandstrasse 560
20. September	Madeleine Huber-Bianchi, Luegislandstrasse 510
27. Oktober	Nelly Schaffner Marocchi, Schörliweg 113
24. Dezember	Georg Frick-Bernard, Winterthurerstrasse 659
25. Dezember	Hugo Hedinger-Kunz, Wallisellenstrasse 252

### Veranstaltungen (kursiv = wegen Corona verschoben, neues Datum folgt)

13.01.2019	Neujahrsapéro
30.04.2019	Altersausflug
30.11.2019	Klausfeier für die Kinder
12.01.2020	Neujahrsapéro
05.05.2020	<i>Altersausflug</i>
05.12.2020	Klausfeier für die Kinder

## Senioren-Forum (kursiv = wegen Corona verschoben, neues Datum folgt)

- 25.04.2019 Besuch bei der Wasserschutzpolizei der Stadt Zürich
- 16.05.2019 Besichtigung Nahrin Gewürze Sarnen
- 19.06.2019 Raddampfer-Schiffahrt Vierwaldstättersee
- 18.09.2019 Fredy's mech. Musikmuseum Lichtensteig
- 24.10.2019 Besichtigung Höhlenkäse Emmi Kaltbach
- 12.12.2019 Weihnachts-Apéro
  
- 22.04.2020 *Besichtigung der Ramseier Erlebniswelt in Sursee*
- 10.06.2020 *Besichtigung der Omida AG - Dr. Schüssler Salze & Homöopathie in Küssn. am Rigi*
- 18.08.2020 Besichtigung der Just AG in Walzenhausen (Körperpflege)
- 16.09.2020 Besichtigung des Lækkerli Huus in Frenkendorf
- 20.10.2020 Führung im Tram-Museum Zürich
- 10.12.2020 Senioren-Weihnachten

Im Jahre 2019 konnte das Senioren-Forum 6 tolle Anlässe durchführen. Es begann mit dem zweiten Besuch bei der Wasserschutzpolizei und führte über die obenerwähnten interessanten Besichtigungen und schönen Ausflügen bis zum Weihnachts-Apéro, der nun in der Ladenkirche an der Winterthurerstrasse 659 stattfinden konnte. Über das rege Interesse haben wir uns sehr gefreut und wir hoffen, dass wir die oben angekündigten Anlässe 2020 trotz des Coronavirus wiederum mit vielen Senioren durchführen können.

Wir wünschen allen GenossenschafterInnen eine gute und gesunde Zeit und freuen uns auf ein baldiges Wiedersehen.

Euer Senioren-Forum

Ursula Egg und Carmen Bernet



*Beeindruckende Käselaipe (Besichtigung Senioren-Forum Emmi Kaltbach 24.10.19)*

## 05 Berichte aus den Siedlungen



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

*Barbara Siegfried, Siedlungsvertreterin*

In den MFH Wallisellenstrasse/Schörliweg wurden zwei 4-Zimmerwohnungen umgebaut zu 3½ mit grossem Wohnzimmer. Im Jahre 2020 werden die Treppenhäuser der MFH ausgebessert.

Im Jahr 2019 wurden bei denjenigen Wohnungen am Burriweg, die nicht schon 2018 erledigt wurden, neue Fenster mit einer 3-fach-Verglasung eingebaut und diese mit neuen Lamellenstoren versehen. Die gute Isolation hat sich grundsätzlich bewährt. Jedoch zeigte sich bei heftigen Stürmen und Gewittern leider, dass ein Teil der Rahmen nicht dichthalten. Bei Drucklegung dieses Jahresberichtes wurde noch nach der genauen Ursache und der vorzunehmenden Verbesserung gesucht.

In der Tiefgarage Burriweg wurde eine Video-Überwachungsanlage installiert und vor Weihnachten 2019 in Betrieb genommen. Es ist unsere letzte Garage in Schwamendingen, die damit ausgerüstet wurde. Die anderen haben sich bewährt und es konnten schon verschiedene "Missetäter" überführt werden. Dies ist aber nur möglich, wenn Schäden oder Ereignisse sofort gemeldet werden, da die Aufzeichnungen nach einer Woche automatisch überschrieben werden. Die offene Halle Burriweg wird nicht videoüberwacht, da sie besser einsehbar ist und Kameras dort vom Datenschutz her problematisch wären (öffentlicher Raum).

Ebenfalls mussten am Burriweg drei Fernwärmestationen ersetzt werden. Im Jahr 2019 wurde am Burriweg ein "Mustergartenbeet" angelegt, da die Realisation aller Beete für das Jahr 2020 vorgesehen ist. Ebenso sollen im Jahr 2020 die siedlungsinternen Verbindungswege erneuert werden. Weiter muss vermutlich ein Teil der Stirnfassaden saniert werden, da ein billiger Unterlagsgummi dazu führte, dass ein Teil der Eternitplatten nicht mehr stabil sitzt.



### Siedlung Kronwiesen (4.+12. Etappe)

*Evelyn Scheurmann, Siedlungsvertreterin*

In den MFH Winterthurer-/Glattwiesenstrasse wurde wieder einmal eine 4-Zimmerwohnung zu einer 3½ mit grossem Wohnzimmer umgebaut. Im Jahre 2020 ist vorgesehen, in den MFH die Estrichböden zu isolieren, damit die Häuser nicht so viel Heizenergie verbrauchen respektive die obersten Wohnungen wärmer werden. Dazu ist es leider nötig, die in den Estrichen eingelagerten Gegenstände zu verschieben, was auch eine Gelegenheit bietet, wieder einmal zu entrümpeln. Die VITASANA entsorgt nicht mehr Benötigtes in diesem Fall kostenlos! Danach werden die Treppenhäuser ausgebessert. Für eine noch bessere Isolation ist geplant, im Jahre 2021 die Fenster der MFH auszuwechseln respektive durch eine Dreifach-Isolierverglasung zu ersetzen.

Bei unseren EFH ist leider ein Teil der Fassaden schon nach 13 Jahren in schlechtem Zustand. Um weiteren Schaden zu vermeiden, wird im Jahr 2020 untersucht, welche Fassadenteile ersetzt werden müssen. Diese Arbeiten werden dann umgehend auch ausgeführt.

In unserer Siedlung läuft was. Zu jeder Jahreszeit gibt es einen passenden Anlass. Der grösste und beliebteste Anlass ist das Sommerfest im August, an welchem sich die meisten Hausmieter treffen. Das fantastische Wetter am Sommerfest 2019 bescherte uns noch ein eindrucksvolleres Erlebnis. Im Vorjahr wurde die Softeismaschine zum riesigen Renner und durfte auch 2019 nicht fehlen. Zur Freude aller Kinder übernahm die VITASANA die Kosten für das Eis.

Die Neuerung und Jahresspezialität war in diesem Jahr ein Kebabstand, der natürlich durch die Hausmieter selbst betrieben wurde. Dazu kamen weitere kulinarische und Wohlfühl-Stände, hauptsächlich durch die geschäftstüchtigen Kinder bedient. Die an den Ständen konsumierte Energie durfte auf dem Blasio umgehend abgebaut werden. Übrigens, Blasio war, wie sonst jedes Jahr, ebenfalls ein Renner.

Der eher graue und schneelose Dezember wurde durch die ideenvollen Adventsfenster aufgeheitert. Bei der abendlichen Besichtigung der Fenster wurde man immer wieder mit einem Umtrunk erfreut. Es ist toll in einer so schönen Siedlung zu wohnen, in der auch das Zwischenmenschliche einen hohen Stellenwert hat. In diesem Sinne auf ein weiteres schönes Jahr in der Hüslikommune!



### **Siedlungen Luegisland (5. bis 8.+13./14. Etappe)**

*Ursula Egg, Siedlungsvertreterin*

In der Alterssiedlung Roswiesenstrasse 176/178 wurden im Jahr 2019 die Sonnenstoren ersetzt. Mitte 2019 wurde im ehemaligen Mehrzweckraum auf das neue Schuljahr hin der Betrieb als "offizieller" Kindergarten aufgenommen. Dies nachdem noch einige bauliche Anpassungen wie Isolier-Sicherheitsglas und ein verstärkter Schallschutz zur Lüftungsfirma nebenan vorgenommen wurden. Im Jahr 2020 werden die Holzfenster der Attikawohnungen durch Holz-Metallfenster ersetzt, da das Holz durch die Witterung stark beansprucht wurde.

In der Heizzentrale Luegislandstrasse 576 wurde der Plattentauscher für die Fernwärmeversorgung ersetzt.

Im Neubau Luegisland Nord hat sich mittlerweile eine gewisse Routine eingespielt. Nachdem der Gärtner etwas mühsam war, sieht die Umgebung nun doch von Monat zu Monat besser aus. Die Einregelung der Minergielüftung erweist sich teilweise als schwierig. Schon bald sind die zweijährigen Garantieabnahmen fällig. Darüber orientieren wir die MieterInnen rechtzeitig.

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

In allen Waschküchen wurden nach 12 Jahren neue Waschmaschinen und neue Tumbler montiert. Gemäss Vorschriften dürfen nur noch Wärmepumpentumbler verkauft werden. Diese brauchen zwar weniger Strom, haben aber auch länger und funktionieren nur einwandfrei, wenn sämtliche Filter nach jeder Nutzung sauber gereinigt werden. Im Jahr 2020 werden die Treppenhäuser renoviert, inklusive dem Streichen der Kellergänge und -türen und auch der Lifttüren. Die Hauseingangstüren werden ersetzt.

Die Kita TIBBS hat ihren Betrieb an der Wiesenstrasse 17 Mitte 2019 aufgegeben. Es wurden verschiedene Varianten studiert, was mit dem Gebäude geschehen soll. Es hat sich gezeigt, dass die Umbaukosten für ein "Atelierhaus" hoch wären und der Bedarf in Schwerzenbach gering. Nun wird

ein Projekt für ein Doppel-Einfamilienhaus ausgearbeitet, welches das bisherige Gebäude ersetzen wird. In der Zwischenzeit besteht für die GenossenschaftlerInnen an der Wiesenstrasse 9-15 die Möglichkeit, das Gebäude für Gemeinschaftsanlässe, Geburtstagsfeste usw. kostenlos zu nutzen.

Im Jahre 2020 laufen die Subventionen in Schwerzenbach mehr oder weniger aus. Mehr oder weniger, weil ein Überschuss wegen frühzeitig ausgekauften Wohnungen und ein interner Fonds es uns möglich macht, die subventionierten Wohnungen noch einige weitere Jahre zu verbilligen. Durch das Ende der staatlichen Subventionen entfällt auch die Bedingung für einen Vertreter der Gemeinde Schwerzenbach im Vorstand. Dadurch besteht die Möglichkeit, aus den GenossenschaftlerInnen an der Wiesenstrasse eine Siedlungsvertretung in den Vorstand zu wählen. Siehe dazu unter "Wahl von zwei zusätzlichen Vorstandsmitgliedern" Seite 12.

## 06 Verwaltung



*Roland Lütolf, Geschäftsführer*

### **Nebenkostenabrechnung**

Die Nebenkostenabrechnung per 30. Juni 2019 brachte, mit gegenüber der Vorperiode um pro MWh 3 % gestiegenen Energiekosten, aber im Durchschnitt praktisch gleichbleibender verbrauchter Heizenergie, etwas höhere Abrechnungen. Die Kosten waren aber nach wie vor so tief, dass jedermann eine gute Rückzahlung erhielt (ohne individuelle Ablesung).

Auch in den Siedlungen mit individueller Verbrauchsablesung (Burriweg, Luegisland Süd und Nord, Kronwiesen und Schwerzenbach), wo jeder seinen individuellen Verbrauch bezahlt, waren die Rückzahlungen weiterhin in der Überzahl.

### **Hypozins/Mietzinsgestaltung**

Der für die Mietzinsfestlegung vom Bundesrat festgesetzte Referenzzinssatz betrug das ganze Jahr 2019 1.50 %. Am 3. März 2020 ist er nun auf 1.25 % gesunken, was allerdings bei uns keine Auswirkungen hat, weil wir sowohl gegen unten wie gegen oben nur in 0.50 %-Schritten reagieren. Somit sind unsere Mietzinsen weiterhin stabil tief.

Wir rechnen damit, dass nun die Talsohle erreicht ist und der Referenzzinssatz längere Zeit bei 1.25% verharren wird.

### **Depositenkasse**

Die Gesamteinlagen in die Depositenkasse erreichten am 31.12.2019 eine Höhe von Fr. 21'891'373.85. Dies entspricht einer Zunahme von über 1.2 Mio. Franken gegenüber dem Vorjahr. Wir danken an dieser Stelle allen Depositären herzlich für ihr Vertrauen.

Der Zinssatz unserer Depositenkasse beträgt weiterhin volle 1.00 % (auch das ganze Jahr 2020). Das tönt zwar nicht nach viel, ist im heutigen Zinsumfeld aber ein aussergewöhnlich attraktiver Zinssatz, und das ohne jede Spesen. Vergleichen Sie!

Einzahlungen auf bestehende Konti sind ganz einfach zu tätigen auf PC 80-34686-4 (VITASANA Baugenossenschaft, Depositenkasse, 8051 Zürich, IBAN CH48 0900 0000 8003 4686 4). Alle Angaben zur Neueröffnung eines Depositenkontos finden Sie auf unserer Homepage [vitasana.ch](http://vitasana.ch). Selbstverständlich können Sie auch einfach auf die Verwaltung anrufen.

## Elektromobilität

In letzter Zeit erhielten wir vermehrt Anfragen bezüglich der Lademöglichkeiten von Elektroautos in unseren Garagen. Es ist leicht absehbar, dass sich diese Anfragen in den nächsten Jahren häufen werden, da der Anteil von Elektroautos stark steigen wird. Wir haben uns deshalb entschlossen, sämtliche Tiefgaragen im Verlauf des Jahres 2020 mit Ladestationen auszurüsten. In den meisten Fällen wird es pro Tiefgarage 11 Ladestationen geben, die mittels eines Lademanagementsystems betrieben werden. So können alle Autos zügig aufgeladen werden, ohne dass die Elektrokapazität an ihre Grenzen kommt. Das System ist auch über die 11 Plätze hinaus erweiterbar und wird vom ewz realisiert.

Wir werden Sie mittels Rundschreiben auf dem Laufenden halten, so bald in Ihrer Garage die Ladestationen betriebsbereit sind. Sollten Sie in den nächsten Monaten ein Elektroauto (oder Hybrid) anschaffen, so melden Sie uns dies bitte möglichst frühzeitig, damit wir Ihnen bei Fertigstellung einen Einstellplatz mit Ladestation anbieten können.

## Pensionierung



**Ruth Minder** trat am 1. Januar 2001 als Verwaltungssekretärin in die Dienste der VITASANA. Nach einem zusätzlichen Jahr darf sie am 31. Mai 2020 nach fast 20 Dienstjahren in ihren wohlverdienten Ruhestand gehen. Sie freut sich, dass sie nun etwas mehr Zeit hat für ihre drei Enkelkinder. Sie hat in all diesen Jahren sehr viel für unsere Genossenschaft getan und viele Genossenschafter durften ihrem freundlichen Wesen am Empfang oder Telefon begegnen. Wir danken Ruth Minder für alle der VITASANA geleisteten Dienste ganz herzlich und wünschen ihr von Herzen alles Gute und noch viele glückliche Lebensjahre!

## Neue Mitarbeiterin



Frau **Katia Martinelli** beginnt als Nachfolgerin von Ruth Minder am 1. Mai 2020 auf unserer Geschäftsstelle. Sie ist seit 2012 verwitwet und hat drei Kinder im Alter von 13 bis 20 Jahren und wohnt mit Ihnen in Volketswil. Nach einer Banklehre und der Ausbildung zur Direktionsassistentin arbeitete Sie bis zur Geburt der Kinder auf der Bank, danach in Teilzeit bei verschiedenen Firmen im kaufmännischen Bereich.

Wir freuen uns sehr, dass Frau Martinelli nun mit einem 50 Prozent Pensum in unserem Büroteam mitarbeiten wird. Wir heissen Sie an dieser Stelle ganz herzlich als Mitarbeiterin willkommen.

## 07 Wahl von zwei zusätzlichen Vorstandsmitgliedern für die verbleibende Amtsperiode bis 2022 (Traktandum 3.1)

An der Generalversammlung vom 14. Juni 2019 erfolgte die Gesamtwahl des Vorstandes für die Amtsperiode 2019 bis 2022. Der bisherige Vorstand stellte sich zur Wiederwahl, mit Ausnahme der altershalber zurücktretenden Mitglieder Roger Ryffel und Dr. Erich Rubitschon. Die Wiederwahl der Bisherigen erfolgte zusammen mit zwei neuen Kandidaten, Frau Nisa America und Herr Ralph Fischer. Leider gab es eine Panne bei der Wahl von Frau America. Wie wir die Genossenschafter bereits mit Rundschreiben vom 25. Juni 2019 orientiert haben, erschien Frau America nicht zur Wahl, was viele im Nachhinein störte. Im Einvernehmen mit dem Vorstand beschloss Frau America deshalb, die Wahl nicht anzunehmen.

Nun sind sechs Vorstandsmitglieder die unterste Grenze und es fehlt weiterhin eine Siedlungsvertretung für die Siedlung Wallisellenstrasse/Burriweg. Dazu kommt, dass mit den auslaufenden Subventionen der Siedlung Wiesenstrasse in Schwerzenbach der offizielle Vertreter der Gemeinde Schwerzenbach im VITASANA-Vorstand wegfällt (dieses Amt nahm bisher Hans Haug in Personalunion mit seiner Funktion als Präsident wahr). Das macht den Weg frei für eine eigene Siedlungsvertretung von Schwerzenbach.

Deshalb hat der Vorstand beschlossen, in zwei Rundschreiben in den Siedlungen Wallisellenstrasse/Burriweg und Wiesenstrasse das Interesse von allfälligen SiedlungsvertreterInnen zu erkunden. Es haben sich fünf Genossenschafter als Interessenten gemeldet. Wir haben mit Ihnen Gespräche geführt. Daraus haben sich zwei KandidatInnen ergeben, welche wir Ihnen vom Vorstand her zur Wahl vorschlagen und nachstehend kurz vorstellen möchten:

### Kandidaten für die Vorstandswahl vom 24.09.2020:



**Anja Lefèvre**

Gemeinsam mit meinem Mann und unseren beiden Kindern (8 und 10 Jahre alt) wohne ich seit 2010 in der Siedlung Wiesenstrasse in Schwerzenbach. Aufgewachsen bin ich in Dübendorf in einer Siedlung mit sehr aktivem Quartierleben. Generationen- und nationenübergreifend wurde gefeiert, unterstützt, gespielt, angepackt und vor allem viel gelacht, manchmal natürlich auch gestritten.

Beruflich bewege ich mich im Sozialbereich. Nach meiner Erstausbildung zur Kleinkinderzieherin studierte ich Soziale Arbeit und wechselte für einige Jahre in den Behindertenbereich. Inzwischen unterrichte ich an der Berufsschule für Lernende mit Hör- und Kommunikationsbehinderungen in Oerlikon Berufskunde für Fachfrauen und -männer Betreuung.

Wann immer es die Zeit erlaubt, erhole ich mich gerne draussen beim Joggen, Gärtnern, Wandern und Ski- oder Snowboardfahren.

Ich lege grossen Wert auf ein respektvolles Neben- und Miteinander. Aktuell wird einmal mehr deutlich, wie wertvoll eine stets hilfsbereite Nachbarschaft doch ist. Auch wenn die physischen Begegnungen in Pandemiezeiten rar sind, so spüre ich hier an der Wiesenstrasse doch auf vielseitige Weise eine grosse Solidarität und gegenseitige Unterstützung.

Ich denke gerne lösungsorientiert und würde mich freuen, wenn ich mich in diesem Sinne im Vorstand einbringen könnte, als Vertreterin der Wiesenstrasse aber auch für alle anderen Projekte der Vitasana.



### Hans-Rudolf Vettiger

Ich erinnere mich noch, als wäre es gestern gewesen: Am 1. Oktober 2001 zügelten wir in die Neubauwohnung am Burriweg. Der Bau war noch nicht wirklich vollendet und wir mussten unseren Hausrat über "Hühnerleitern" in die Wohnung zügel. In allen Zimmern arbeiteten noch Handwerker. Ich dachte mir damals, das fängt ja gut an! Und ja, es fing gut an, denn trotz allem Trubel lernte ich die Vitasana von Anfang an als tolle Genossenschaft kennen. All die Menschen, welche für die Vitasana arbeiten, sie sind mit so viel Engagement und Herzblut dabei! Dies bewegt mich nun dazu, als bald zwanzigjähriger "Vitasaner", mich für die freigewordene Stelle als Siedlungsvertreter zu empfehlen.

Mein Name ist Hans-Rudolf Vettiger - Freunde nennen mich aber Hansruedi. Ich bin in Zürich geboren, aufgewachsen und lebe bis heute ohne Unterbruch in Zürich. Ich bin "Genossenschafter" seit meiner Geburt, bin ich doch in einer Genossenschaftswohnung in Zürich-Affoltern aufgewachsen. Aber auch mein Erwachsenenleben verbrachte ich (bis auf einen kurzes "Fremdgehen") in einer Genossenschaftswohnung. Nach einer Lehre als Elektromonteur bildete ich mich weiter und erwarb das Schweizerische Handelsdiplom. Interessanterweise verschlug es mich aber in die Brandschutzbranche, wo ich heute als Experte für Brandmeldeanlagen und Brandfallsteuerungen bei der Gebäudeversicherung Kanton Zürich tätig bin.

Auch meine privaten Interessen sind vielfältig: Ich interessiere mich sehr für die Eisenbahn, dazu gehört natürlich auch das Reisen damit. Ebenso darf ich eine Modelleisenbahn mein Eigen nennen. Zum Reisen gehört aber auch zu Fuss unterwegs zu sein (Wandern) wo immer uns der Zug, der Bus oder auch die Fähre hinführt. Technik interessiert mich ebenso, aber auch zeitgenössische Themen wie Politik, Soziales und das Weltgeschehen.

Ich würde mich sehr gerne im Vorstand der VITASANA Baugenossenschaft mit meinem Wissen und meinen Erfahrungen einbringen. Ich bitte Sie deshalb, an der Generalversammlung um Ihr Vertrauen und Ihre Stimme.



*Aus alt mach neu: das neue Logo der VITASANA wird präsentiert*

## 08 Antrag von Fam. Schmidt-Peiry zur Änderung des Tierreglements

Nachstehend führen wir den Antrag unverändert auf, so wie er uns am 30.12.2019 zugegangen ist:

Familie  
Anne & Friedrich Schmidt-Peiry  
Burriweg 42a  
8050 Zürich

Zürich, den 30.12.2019

### Antrag auf Traktandierung zur GV 2020: Änderung des Tierreglements

Sehr geehrter Vorstand der VITASANA Baugenossenschaft, sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit stellen wir fristgerecht (per 31. 12. 2019) den folgenden Antrag auf Traktandierung in der nächsten Generalversammlung 2020. Bitte setzen Sie den folgenden Antrag auf die Tagesordnung:

Antrag auf Aufhebung des Hunde- und Katzenverbotes für die Siedlung Burriweg. Das gemäss Tierreglement der VITASANA Baugenossenschaft gegenwärtig bestehende Verbot, Hunde und Katzen als Haustiere zu halten, soll für die Siedlung Burriweg aufgehoben werden.

Zur Begründung: Das Haustierverbot erachten viele Genossenschaftler als nicht mehr zeitgemäss. Es abzuschaffen wäre ein richtiges Signal in einer ohnehin weitgehend reglementierten Gesellschaft sowie ein wichtiger Beitrag für eine künftige liberalere Praxis des Zusammenlebens. Ein Haustier hilft gegen Vereinsamung und erhöht besonders bei Kindern das Verantwortungsgefühl und die Sozialkompetenz. Gerade Hunde vermögen durch Warnung (und Warnschilder) die Sicherheit zu erhöhen und die Zahl der Einbrüche zu vermindern. In Einzelfällen kann ein sog. „Therapiehund“ für bedürftige Menschen geradezu unverzichtbar sein.

Selbstverständlich sind sich die Antragsteller auch der obligaten Gegenargumente bewusst: Lärm durch Hundegebell, Verunreinigung, Verletzungsgefahr durch bissige Hunde. Um diese Einwände zu widerlegen oder zumindest zu entkräften, schlagen wir folgende Massnahmen vor:

Die Halter von Hunden verpflichten sich auf dem Gelände der VITASANA Baugenossenschaft dazu, die Hunde anzuleinen sowie Hundekot sofort aufzunehmen und zu entsorgen. Dazu wäre von der VITASANA eine entsprechende Anzahl von Robidogs aufzustellen. Die Aufhebung des Hundeverbotes könnte sich auf bestimmte Rassen beschränken, potentiell gefährliche Hunde müssen weiterhin verboten bleiben.

Weiter kann der Vorstand der VITASANA Baugenossenschaft für jedes Tier eine Bewilligung auf Zusehen hin erteilen, welche auch wieder entzogen werden kann. Da die Bedingungen in den einzelnen Siedlungen sehr unterschiedlich sind (Altbauten, Neubauten, Mehrfamilienhäuser, Einfamilien- und Reihenhäuser), schlagen wir vor, den Antrag auf die Familiensiedlung Burriweg zu begrenzen.

Wir danken für die wohlwollende Prüfung des vorliegenden Antrags und grüssen Sie freundlich

Anne und Friedrich Schmidt-Peiry

## Stellungnahme des Vorstandes:

Das Halten von Hunden in dicht besiedelten Gebieten ist problematisch. Die Praxis rund um unsere Siedlungen herum zeigt, dass sich auch Leute Hunde zutun, die diesbezüglich wenig Verantwortungsbewusstsein haben. Bei einer Aufhebung des Hundeverbotes wäre das dann innerhalb unserer Genossenschaft nicht anders. Ist ein Hund einmal da, kann eine Bewilligung nur schwer wieder entzogen werden. Ebenso ist die Beschränkung auf bestimmte Rassen in der Praxis schwierig zu handhaben.

Das Halten von Hunden in städtischen Siedlungen ist oft nicht tiergerecht. Auch tritt bei manchen Tierhaltern nach anfänglicher Freude und Elan Ermüdung ein und man möchte das "Gassi gehen" möglichst schnell und in der Nähe erledigen. Es ist für uns nicht ersichtlich, warum die Hundehaltung ausgerechnet und nur in der Siedlung Burriweg erlaubt werden soll. In anderen Siedlungen gibt es auch Genossenschafter, die einen Hund möchten.

Aus diesen Gründen empfiehlt der Vorstand der Generalversammlung vom 24. September 2020, den Antrag abzulehnen und das bisherige Tierhaltungsreglement zu belassen.



*Im Foyer konnte man sich von den Fotoautomaten beliebig ablichten lassen!*

## 09 Rückblick 75-Jahr-Jubiläum

2019 war das Jubiläumsjahr unserer Genossenschaft. Das grosse Fest fand am Samstag, dem 29. Juni 2019, im Hallenstadion statt. Gegen 600 Genossenschaftler, Ehemalige und geladene Gäste fanden sich ab 17.30 Uhr zum feinen Apéro im Foyer ein. Dort waren auch zwei Fotoboxen aufgestellt, die den ganzen Abend dazu dienten, Hunderte von originellen Sofortbildern der Festenden zu machen. Um 19.00 Uhr konnte Vorstandsmitglied Beni Hunziker, der gekonnt durch den Abend führte, zum Gala-Essen in der grossen Hallenstadion-Arena einladen.

Nach dem feinen Essen wurde der neue Auftritt unserer Genossenschaft präsentiert: Wir heissen nun nicht mehr langfädig "Bau- und Siedlungsgenossenschaft Vitasana", sondern einfach nur noch "VITASANA Baugenossenschaft". Das etwas ältlich wirkende Logo mit dem Sonnenuntergang wurde ersetzt durch das moderne "VITASANA-Häuschen", das nun auf Briefpapier, Homepage und auch auf diesem Jahresbericht zu finden ist. Auch die neue Homepage findet grossen Beifall. Ein professionelles und sehr originelles Video über die Geschichte der VITASANA wird auf die Grossleinwand übertragen und animiert zum Schmunzeln. Das Video kann auch auf unserer Homepage nochmals angeschaut werden.

Dann die grosse Überraschung, bereits im letzten Jahresbericht angekündigt, aber streng geheim gehalten. VITASANA-Präsident Hans Haug tritt auf die Bühne und verkündigt: im August des Jubiläumsjahres wohnen alle Vitasaner gratis! STANDING OVATION !! So etwas hat man noch nie von irgendwo gehört. Die Vitasaner können fast nicht aufhören zu klatschen. Ist es wirklich wahr oder ein fieser Scherz? Nein, es ist wahr!

Liebe Vitasanerinnen und Vitasaner, der Vorstand unserer Baugenossenschaft hat sich ausserordentlich gefreut, Ihnen dieses grosse Jubiläumsgeschenk auf Grund unserer erfreulichen finanziellen Lage machen zu können! Und ebenso haben wir uns sehr gefreut über Ihre Dankbarkeit, Freude und Reaktionen. Zahllose Briefe, Karten, Mails, persönliche Vorsprachen und Telefonate haben Vorstand und Verwaltung im Sommer 2019 erreicht. In diesen bedankten sich die Genossenschaftler sehr herzlich und brachten ihre Freude über das einmalige Geschenk zum Ausdruck.

Darauf folgte auch noch die grosse Losziehung. Die glücklichen Hauptgewinner erhielten einen 2. Gratismonat im Jubiläumsjahr! Preis 2 und 3 waren Gutscheine für ein feines Restaurant. Nachstehend das Foto mit den Gewinnern.



Danach war Zeit für ein feines Dessert und Kaffee. Die Musikband "Prestige" machte den Saal zu einer Tanz-Arena. Die ausdauernden Feiernden genossen nach Mitternacht noch den Mitternachtssnack im Foyer. Und irgendwann ging auch der letzte Gast glücklich von diesem wunderschönen Feste nach Hause. Der letzte Shuttle-Bus fuhr um 01.30 Uhr!

Wenn wir in diesem Jubiläumsjahr auch im Besonderen unsere eigenen Genossenschafter beschenken wollten, so haben wir auch noch etwas weiter über den Tellerrand hinaus geschenkt. Der Vorstand fand es eine nette Geste und ein Zeichen der Dankbarkeit, noch einige gemeinnützige Organisationen mit einer grosszügigen Spende zu unterstützen. Wir achteten darauf, dass die Spenden auch an solche Institutionen vergeben wurden, die im Quartier Schwamendingen verwurzelt sind. Für jedes Jahr der Vitasana wurden tausend Franken gespendet, also 75 x 1'000.-.

Im Einzelnen wurden folgende Organisationen berücksichtigt:

Kinderspital Zürich, für Kinder-Krebsforschung	15'000.-
Stiftung RgZ für eine unbehinderte Entwicklung*	10'000.-
Verein hiki Hilfe für hirnerkrankte Kinder	10'000.-
Verein BAFI (Förderung von Kindern im Vorschulalter)	10'000.-
Nachbarschaftshilfe Schwamendingen	10'000.-
WOHNSCH Wohnpflegeheime Schwamendingen*	10'000.-
Behinda Schwamendingen*	10'000.-

\*zweckgebunden für Freizeitaktivitäten mit den KlientInnen

Nun bleibt zu hoffen, dass uns allen dieses Jubiläumsjahr noch lange in schöner Erinnerung bleibt und dass die VITASANA auch in den nächsten 25 Jahren erfolgreich für unsere Genossenschafter und den gemeinnützigen Wohnungsbau aktiv sein darf! Über diesen Jahresbericht verstreut finden Sie etliche Fotos, die einen Eindruck des Festes vermitteln sollen.



*Die Glücksfee in Aktion!*

## 10 Bilanz

per 31. Dezember 2019

Aktiven		2019		2018	
<b>Umlaufvermögen</b>	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.	
Flüssige Mittel	4'280'182.70		2'467'108.50		
Forderungen aus Liefer. u. Leistungen	3'152.20		10'487.90		
Übrige kurzfristige Forderungen	217.00		47'539.80		
Aktive Rechnungsabgrenzungen	536'667.20	<b>4'820'219.10</b>	593'601.05	3'118'737.25	
<b>Anlagevermögen</b>					
Finanzanlagen	122'000.00		70'000.00		
Sachanlagen					
- Mobile Sachanlagen	254'687.10		287'490.80		
- Immobilien	194'715'678.00		193'093'298.00		
Nicht einbezahltes Genossensch.kapital	4'500.00	<b>195'096'865.10</b>	4'500.00	193'455'288.80	
		<b>199'917'084.20</b>		196'574'026.05	

Die Immobilien stiegen um rund 1.6 Mio. Franken, gemäss den im Anhang im Detail aufgeführten Aktivierungen. Die flüssigen Mittel nahmen zu, da Festhypotheken erst nächstes Jahr zurückbezahlt werden können.



*Der Moment vor der grossen Überraschung!*

Passiven		2019		2018
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.
Verbindlichkeiten aus Liefer. u. Leistungen	325'926.80		246'430.40	
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	120'671.30		107'188.15	
Passive Rechnungsabgrenzungen				
- Vorausbezahlte Mieten	708'488.45		681'269.45	
- Übrige passive Rechnungsabgrenzungen	436'121.95		377'690.10	
Kurzfristige Rückstellungen	152'339.10	<b>1'743'547.60</b>	504'339.10	1'916'917.20
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>				
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten				
- Depositenkasse	21'891'373.85		20'659'211.60	
- Hypotheken und Darlehen	134'605'951.00		134'996'701.00	
Rückstellungen/Fonds				
- Amortisations-/Heimfallkonto	17'377'225.00		15'577'169.00	
- Erneuerungsfonds	18'611'122.00		17'724'316.00	
- Fonds für Alterswohnungen	49'861.80		52'421.80	
- Mietzinsausfallkonto	55'000.00		55'000.00	
- Allgemeine Rückstellung	273'000.00		273'000.00	
- Mietzinsausgleichskonten	64'446.50	<b>192'927'980.15</b>	71'445.00	189'409'264.40
<b>Eigenkapital</b>				
Genossenschaftskapital	4'972'100.00		4'976'100.00	
Gesetzliche Gewinnreserve	253'540.00		249'540.00	
Freiwillige Gewinnreserve				
- Gewinnvortrag	18'204.45		14'282.65	
- Jahresgewinn	1'712.00	<b>5'245'556.45</b>	7'921.80	5'247'844.45
		<b>199'917'084.20</b>		196'574'026.05

Für die (provisorische) Zahlung der Steuernachforderung von 2017 wurden aus den dafür gebildeten "Kurzfristigen Rückstellungen" 352'000 Franken genommen. Die Depositenkasse verbuchte eine Zunahme der Einlagen um rund 1.2 Mio. Franken. Amortisationskonto und Erneuerungsfonds konnten wieder im üblichen Rahmen gespiesen werden.



Charmanter Empfang ....

## 11 Betriebsrechnung

	2019		2018	
	Fr.	% des Ertrages	Fr.	% des Ertrages
Mieterträge	8'714'109.00	99.97	8'802'564.50	99.90
Übriger betrieblicher Ertrag	2'700.00	0.03	8'900.00	0.10
<b>Betriebsertrag</b>	<b>8'716'809.00</b>	100.00	8'811'464.50	100.00
Reparaturen und Unterhalt	-2'127'805.70	-24.41	-2'267'310.45	-25.73
Abgaben	-339'553.20	-3.90	-345'808.25	-3.92
Verwaltungskosten inkl. Vorstandsentschäd.	-402'151.00	-4.61	-371'363.20	-4.21
Unkosten und Versicherungen	-1'028'573.65	-11.80	-526'288.60	-5.97
<b>Betriebsaufwand</b>	<b>-3'898'083.55</b>	-44.72	-3'510'770.50	-39.84
<b>Betriebsgewinn vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen</b>	<b>4'818'725.45</b>	55.28	5'300'694.00	60.16
Fondseinlagen u. Abschreibungen	-3'931'757.70	-45.11	-3'919'523.30	-44.48
<b>Betriebsgewinn vor Zinsen u. Steuern</b>	<b>886'967.75</b>	10.18	1'381'170.70	15.67
Finanzaufwand	-878'481.50	-10.08	-910'210.05	-10.33
Finanzertrag	620.00	0.01	620.00	0.01
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand	-	-	-455'000.00	-5.22
Direkte Steuern	-7'394.25	-0.08	-8'658.85	-0.10
<b>Jahresgewinn</b>	<b>1'712.00</b>	0.02	7'921.80	0.09

Im Jahre 2019 waren die "Mieterträge" von Luegisland Nord erstmals ganzjährig wirksam, während durch den "Gratismonat" des Jubiläums natürlich diese Erträge sanken. Insgesamt entstand deshalb ein leichter Rückgang. Durch die Ausgaben für das Jubiläum stiegen die "Unkosten" einmalig stark an. Die Hypothekarzinsen (Finanzaufwand) waren nochmals leicht rückläufig. Der "periodenfremde Aufwand" (Rückstellung für Steuernachforderung 2017) entfiel natürlich im Jahr 2019 wieder.

*...trotz grossem Andrang!*



## 12 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 die 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 geäufnet:

- ein Erneuerungsfonds, dem jährlich mind. 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

	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
	<b>Fr.</b>	<b>Fr.</b>
<b>Der Betriebsaufwand setzt sich wie folgt zusammen:</b>		
Personalaufwand	1'292'420.80	1'278'957.55
Vorstandsaufwand*	87'588.10	87'662.00
Übriger betrieblicher Aufwand	<u>2'518'074.65</u>	<u>2'144'150.95</u>
	3'898'083.55	3'510'770.50

\*plus im Jahr 2018 Fr. 12'310.00 (inkl. Sozialabgaben) Entschädigung Baukommission

### Mehr-/Minderwerte:

Bestand Immobilien am 1. Januar 2019		193'093'298.00
Folgende Mehrwerte wurden 2019 aktiviert:		
- Neubau Luegisland Nord (Nachaktivierung)	817'043.00	
- Burriweg Fenstersanierung (Mehrwert Dreifachverglasung und Holz-/Metallfenster)	710'000.00	
- Burriweg Videoüberwachung Tiefgarage	18'880.00	
- 3 Wohnungsumbauten	36'400.00	
- Umbau Mehrzweckraum Roswiesenstr. 176 zu Kindergarten, Mehrwerte Isolierglas und Verstärkung Trennwand	26'000.00	
- Schmutzschleusen Roswiesenstr. 176/178	9'885.00	
- Neubau Luegisland Süd, Verstärkung Gitterroste und Türgriffe	4'172.00	
Total	1'622'380.00	1'622'380.00
Bestand Immobilien am 31. Dezember 2019		194'715'678.00

## Fortsetzung Anhang zur Jahresrechnung

	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
	<b>Fr.</b>	<b>Fr.</b>
<b>Fonds für Alterswohnungen:</b>		
Bestand am 1. Januar 2019		52'421.80
Einlagen	20'000.00	
Mietzinszuschüsse für 8. Etappe	<u>-22'560.00</u>	
	-2'560.00	
Bestand am 31. Dezember 2019		49'861.80
<b>Gesetzliche Gewinnreserve:</b>		
Bestand am 1. Januar 2019		249'540.00
Einlage gemäss GV-Beschluss	4'000.00	4'000.00
Bestand am 31. Dezember 2019		253'540.00
<b>Details Mietzinsausgleichskonten:</b>		
- Mietzinsausgleichskonto Schwerzenbach Wohnbauförderung Kanton Zürich	15'396.50	22'880.00
- Mietzinsausgleichskonto Schwerzenbach VITASANA Baugenossenschaft	<u>49'050.00</u>	<u>48'565.00</u>
	64'446.50	71'445.00
<b>Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven sowie Aktiven unter Eigentumsvorbehalt:</b>		
Immobilien	194'715'678.00	193'093'298.00
<b>Anzahl Vollzeitstellen:</b>	10.85	11.20

## 13 Verwendung des Bilanzgewinnes (Antrag des Vorstands)

	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
	<b>Fr.</b>	<b>Fr.</b>
<b>Zur Verfügung der Generalversammlung</b>		
Gewinnvortrag	18'204.45	14'282.65
Jahresgewinn	1'712.00	7'921.80
	<b>19'916.45</b>	<b>22'204.45</b>
./. Zuwendung an die gesetzliche Gewinnreserve	-4'000.00	-4'000.00
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>15'916.45</b>	<b>18'204.45</b>

## 14 Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision

### An die Generalversammlung der VITASANA Baugenossenschaft, Zürich

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Betriebsrechnung und Anhang) der VITASANA Baugenossenschaft (Seiten 18-22) für das am 31. Dezember 2019 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Vorstand verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung 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.

Sodann weisen wir darauf hin, dass die VITASANA Baugenossenschaft plant, die ordentliche Generalversammlung, entgegen den Bestimmungen von Art. 699 Abs. 2 OR, nicht innerhalb von sechs Monaten nach Schluss des Geschäftsjahres abzuhalten.

Zürich, 27. April 2020

Ernst & Young AG

Michael Bugs

Zugelassener Revisionsexperte  
(Leitender Revisor)

Sabrina Mazzetto

Zugelassene Revisionsexpertin

#### Beilagen:

Jahresrechnung (Bilanz, Betriebsrechnung und Anhang)

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes



*Glückliche Gesichter an den runden Tischen*

## 15 Erneuerungs- und Amortisationsfonds

Erneuerungsfonds					
Etappe	Gebäudeversicherungs- wert	Bestand 31.12.2018	Zuweisung 2019	Entnahme 2019	Bestand 31.12.2019
1./2.	14'340'000.00	627'819.00	143'400.00		771'219.00
3.	9'360'000.00	717'969.00	93'600.00		811'569.00
4.	12'532'500.00	1'668'587.00	125'325.00		1'793'912.00
5.	15'370'000.00	2'175'650.00	153'700.00		2'329'350.00
7.	5'500'000.00	809'678.00	55'000.00		864'678.00
8.	9'615'000.00	1'602'591.00	96'150.00		1'698'741.00
9.	13'719'700.00	1'226'321.00	137'197.00		1'363'518.00
10./11.	33'010'000.00	3'838'439.00	330'100.00	-1'140'000.00	3'028'539.00
12.	20'181'000.00	2'297'683.00	201'810.00		2'499'493.00
13.	41'520'000.00	2'491'200.00	415'200.00		2'906'400.00
14.	27'532'400.00	268'379.00	275'324.00		543'703.00
<b>Total</b>	<b>202'680'600.00</b>	<b>17'724'316.00</b>	<b>2'026'806.00</b>	<b>-1'140'000.00</b>	<b>18'611'122.00</b>

Amortisationsfonds					
Etappe	Anlagekosten	Bestand 31.12.2018	Zuweisung 2019	Entnahme 2019	Bestand 31.12.2019
1./2.	6'202'681.00	1'569'108.00	62'027.00		1'631'135.00
3.	4'357'673.00	1'114'035.00	43'577.00		1'157'612.00
4.	5'274'110.00	1'400'826.00	52'741.00		1'453'567.00
5.	6'206'946.00	1'449'729.00	62'069.00		1'511'798.00
7.	2'994'611.00	639'289.00	29'946.00		669'235.00
8.	7'397'815.00	1'374'386.00	73'978.00		1'448'364.00
9.	13'439'292.00	1'775'934.00	134'393.00		1'910'327.00
10./11.	33'078'680.00	3'203'824.00	330'787.00		3'534'611.00
12.	20'508'930.00	1'451'278.00	205'089.00		1'656'367.00
13.	48'153'897.00	1'283'020.00	481'539.00		1'764'559.00
14.	32'391'043.00	315'740.00	323'910.00		639'650.00
<b>Total</b>	<b>180'005'678.00</b>	<b>15'577'169.00</b>	<b>1'800'056.00</b>	<b>0.00</b>	<b>17'377'225.00</b>

9. 2'985'861.00 (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)

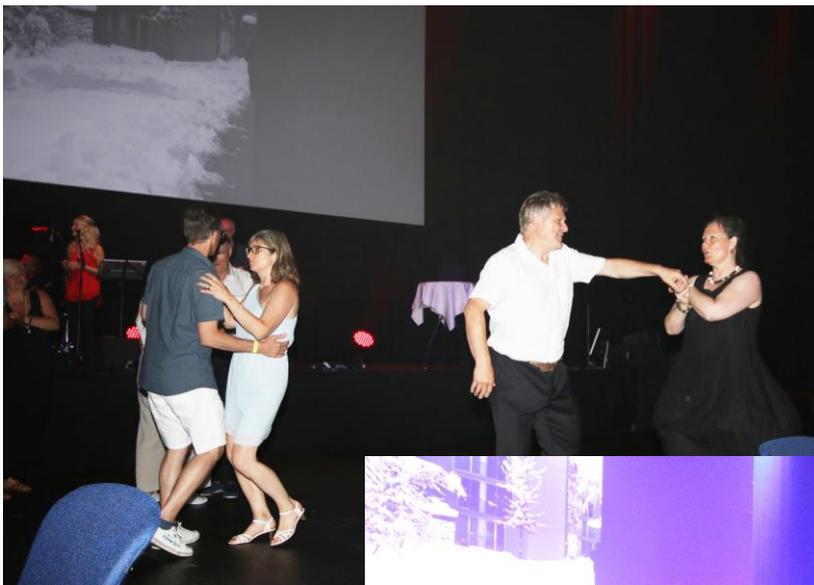
14. 3'000'000.00 (Land Luegisland Nord)

**Total 197'701'539.00**

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. Aus dem Erneuerungsfonds wurde eine Entnahme getätigt für den Fensterersatz Burriweg (10./11. Etappe). Der Gebäudeversicherungsindex blieb unverändert.

## 16 Hypotheken und Darlehen

Etappe	Gläubiger	Hyp. Finanzinstitute	Hypotheken öffentlich		
		laut Bilanz 31.12.2019	Ursprünglicher Wert	Abzahlungen	laut Bilanz 31.12.2019
1.-3. Wallisellenstrasse	BVK	16'500'000.00			
5.+13. Luegisland Süd	BVK	44'000'000.00			
5.-8.+14. Luegisland Nord	Luzerner KB Stadt Zürich	24'000'000.00	387'360.00	211'959.00	175'401.00
9. Schwerzenbach	Kanton Zürich BVK	8'500'000.00	1'927'800.00	1'927'800.00	0.00
10./11. Burriweg	EGW Stadt Zürich Kanton Zürich	20'000'000.00	3'124'800.00	322'200.00	2'802'600.00
			2'142'000.00	894'890.00	1'247'110.00
4.+12. Kronwiesen	EGW Stadt Zürich Kanton Zürich	15'000'000.00	2'021'800.00	333'960.00	1'687'840.00
			1'192'400.00	499'400.00	693'000.00
		<b>128'000'000.00</b>	<b>10'796'160.00</b>	<b>4'190'209.00</b>	<b>6'605'951.00</b>



*Dancing in the night!*

*In verschiedenen  
Farbspektren!*



# 17 Liegenschaften

Stand: 31.12.2019

		Wohnungen	EFH	Bezugsjahr	Nettoanlagewert
<b>1./2. Etappe</b>					
Wallisellenstrasse	0	54		45/46	6'202'681.00
<b>3. Etappe</b>					
Wallisellenstrasse/Schörliweg	0	36		48	4'357'673.00
<b>4. Etappe</b>					
Winterthurerstrasse/Glattwiesenstrasse	0	54		49	5'274'110.00
<b>5. Etappe</b>					
Luegislandstrasse	0	72		52	6'162'190.00
Autoparkplätze	0	42 PI			44'756.00
<b>7. Etappe</b>					
Luegislandstrasse	0	18		58	2'994'611.00
<b>8. Etappe</b>					
Roswiesenstrasse/Alterssiedlung	I	14		78	6'320'158.00
Büro	0	1		98	
Kindergarten	0	1		98	
Unterflurgarage	0	50 PI			1'077'657.00
<b>9. Etappe</b>					
Wiesenstrasse, Schwerzenbach	I	5		95	13'439'292.00
	II	4			
	0	29			
Unterflurgarage	0	41 PI			
Kindertengebäude	0	1			
<b>10./11. Etappe</b>					
Burriweg Gebäude	I	31			
Burriweg Land	II	22		01/02	30'108'680.00
Burriweg Parking	0	33			3'360'000.00
		120 PI			2'970'000.00
<b>12. Etappe</b>					
Kronwiesen Gebäude	I		11		
Kronwiesen Land	II		13	07	17'986'930.00
Kronwiesen Unterflurgarage	0	2	19		3'600'000.00
		97 PI			2'522'000.00
<b>13. Etappe</b>					
Luegisland Süd Gebäude	0	106		13	45'901'931.00
Luegisland Süd Läden u. Büros	0	6			
Luegisland Süd Land	0				4'750'000.00
Luegisland Süd Unterflurgarage	0	86 PI			2'251'966.00
<b>14. Etappe</b>					
Luegisland Nord Gebäude	0	64		18	31'247'043.00
Luegisland Nord Doppelkinderg. m. Hort	0	1			
Luegisland Nord Land	0				3'000'000.00
Luegisland Nord Unterflurgarage	0	44 PI			1'144'000.00
<b>Total</b>		<b>558 W.</b>	<b>43</b>		<b>194'715'678.00</b>

Wert Baurechtsland 9. Etappe

2'985'861.00

Bruttoanlagewert

197'701'539.00

Versicherungswert

202'680'600.00

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

# 18 Übersicht über die Mietobjekte

Stand: 31.12.2019

	1.-3. Et.	4. Et.	5. Et.	7. Et.	8. Et.	9. Et.	10./11. Et.	12. Et.	13. Et.	14. Et.	Total
Wohnungen	Wallisellen- strasse	Kronwiesen MFH	Luegisland- strasse HH	Luegisland- strasse	Roswiesen- strasse	Schwerzen- bach	Burriweg	Kronwiesen EFH	Luegisland Süd	Luegisland Nord	
2.0 Zimmer	-	-	10	-	-	-	-	-	-	-	10
2.5 Zimmer	19	-	17	-	24	5	-	1	30	22	118
3.0 Zimmer	41	45	35	-	-	-	-	-	-	-	121
3.5 Zimmer	24	7	9	12	4	13	-	-	62	20	151
4.0 Zimmer	6	2	1	-	-	-	-	-	-	-	9
4.5 Zimmer	-	-	-	6	-	17	44	1	12	22	102
5.5 Zimmer	-	-	-	-	-	3	42	-	2	-	47
4.5 Zimmer EFH	-	-	-	-	-	-	-	23	-	-	23
5.5 Zimmer EFH	-	-	-	-	-	-	-	20	-	-	20
<b>Total</b>	<b>90</b>	<b>54</b>	<b>72</b>	<b>18</b>	<b>28</b>	<b>38</b>	<b>86</b>	<b>45</b>	<b>106</b>	<b>64</b>	<b>601</b>
Büro	-	-	-	-	1	-	-	-	2	-	3
Unterflurgaragen	-	-	-	-	50	41	58	97	86	44	376
Überdachte Ppl.	-	-	-	-	-	-	62	-	-	-	62
Parkpl. aussen	18	-	-	-	-	-	-	-	-	-	18
Motorradparkpl.	-	-	-	-	2	3	13	38	11	37	104
Ladenlokale	-	-	-	-	-	-	-	-	4	-	4
Kindergarten	-	-	-	-	1	-	-	-	-	2	3
Werkstätten	1	-	-	-	1	-	-	1	1	-	4
Bastelräume	12	4	-	5	4	4	-	-	-	-	29

Die Band "Prestige" gab vollen Einsatz!



## 19 Vorstand und Verwaltung

### Vorstand

Präsident u. Deleg.	Hans Haug Schwerzenbach
Vizepräsident	Benjamin Hunziker
Aktuarin u. Siedl.v.	Barbara Siegfried
Deleg. St. Zürich	vakant
Kassier	Ralph Fischer
Siedlungsvertreterin	Ursula Egg
Siedlungsvertreterin	Evelyn Scheurmann

**Revisionsstelle** Ernst & Young AG, Maagplatz 1, 8010 Zürich

### Verwaltung

Büro: Winterthurerstrasse 659, 8051 Zürich  
Sprechstunden: Täglich 09.00 - 11.00 Uhr  
Mittwoch 16.30 - 18.30 Uhr  
Telefonische Reparaturmeldungen rund um die Uhr:  
(Da sofort eine Avisierungsmeldung rausgeht, bitte in  
den Nachtstunden nur Notfälle melden)  
Notrufnummer nächtliche Ruhestörungen im Aussenraum

Tel. 044 325 36 66

Fax 044 325 36 60

[info@vitasana.ch](mailto:info@vitasana.ch)

Tel. 044 325 36 62

Tel. 078 784 44 50

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  
Katia Martinelli, Sekretariat, Neuwiesenstr. 8, 8604 Volketswil  
Kathrin Lütolf, Sekretariat, Winterthurerstr. 664, 8051 Zürich  
Roger Gfeller, Technischer Verwalter  
Wallisellenstr. 272, 8050 Zürich

### Mitarbeiter

Corsin Brunold, Luegislandstrasse 509/142, 8051 Zürich

### Unterhalt

Simon Hedinger, Wiesenstr. 13, 8603 Schwerzenbach

### Reparateure

Erdin Alili, Gyrhaldenstrasse 14, 8957 Spreitenbach  
Martin Jodl, Burriweg 43a, 8050 Zürich  
Benedikt Keller, Lufingerstrasse 48, 8185 Winkel  
Marco Schmid, Roswiesenstrasse 166/253, 8051 Zürich

### Reinigung

Pilar Barragán, Luegislandstrasse 509/142, 8051 Zürich  
Anouk Egle, Winterthurerstrasse 660, 8051 Zürich  
Yolanda Mötteli, Luegislandstrasse 565, 8051 Zürich

### Siedlungsvertreter

Siedlung Wallisellenstrasse:  
Siedlung Kronwiesen:  
Siedlung Luegisland:

Barbara Siegfried  
Evelyn Scheurmann  
Ursula Egg