



Jahresbericht 2020

VITASANA
BAUGENOSSENSCHAFT

Inhaltsverzeichnis

Seite

01	Einladung zur 77. Ordentlichen Generalversammlung	3
02	Einleitende Worte	4
03	Generalversammlung 2020	5
04	Genossenschafter*innen und Aktivitäten	6
05	Berichte aus den Siedlungen	7
06	Verwaltung	10
07	Antrag von Fam. Schmidt-Peiry zur Änderung des Tierreglements	12
08	Bilanz	14
09	Betriebsrechnung	16
10	Anhang zur Jahresrechnung	17
11	Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision	19
12	Erneuerungs- und Amortisationsfonds	20
13	Hypotheken und Darlehen	21
14	Liegenschaften	22
15	Übersicht über die Mietobjekte	23
16	Vorstand und Verwaltung	24

*Das Gendersternchen bedeutet, dass immer alle Geschlechteridentitäten gemeint sind.



Drohnenaufnahme der Luegisland-Siedlungen

Titelseite: Der Regenbogen über der Luegislandstrasse verbindet unsere Neu- und Altbauten in den schönsten Farben. Er trennt den Himmel auch in eine dunklere Ober- und eine hellere Unterseite. Können wir es auch als Symbol dafür nehmen, dass das Coronajahr 2020 einen ziemlich deutlichen Schnitt in unser aller Leben gemacht hat? Was einmal unser normales Leben war, sieht heute doch wirklich anders aus.

01 Einladung zur 77. Ordentlichen Generalversammlung

auf **Freitag, den 27. August 2021**, 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 11. Juni 2021 wurde aufgrund der Coronasituation verschoben. Sollte sich trotz der Impfhoffnungen auch der Termin Ende August 2021 nicht eignen, müsste wiederum eine schriftliche GV stattfinden. Darüber würden Sie natürlich schriftlich und auf der Homepage informiert!

Traktanden:

1. Wahl der Stimmzähler*innen und Protokollprüfer*innen
2. Jahresgeschäfte
 - 2.1 Jahresbericht 2020
 - 2.2 Jahresrechnung und Bilanz 2020
 - 2.3 Bericht der Revisionsstelle und Abnahme der Jahresrechnung 2020
 - 2.4 Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes
 - 2.5 Entlastung der Geschäftsführung und des Vorstandes
3. Anträge
 - 3.1 Antrag von Fam. Schmidt-Peiry zur Änderung des Tierreglements
4. Diverses

Der Vorstand

Angemeldete Genossenschafter*innen 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 Genossenschafter*innen, 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 20. August 2021, einwerfen in den Büro- oder Werkstattbriefkasten.

02 Einleitende Worte



Geschätzte Genossenschafter*innen

Irgendwie ging ein ganzes Vitasana-Jahr unter, könnte man sagen. Wer hätte so etwas Ende 2019 gedacht? Nicht nur, dass wir erstmals in unserer Geschichte keine "ordentliche" Generalversammlung abhalten konnten, sondern es fiel auch sonst alles ins Wasser. Nachdem wir im Jahr 2019 noch im Hallenstadion unser 75-Jahr-Jubiläum feiern und viele tolle Veranstaltungen durchführen durften, fielen im Jahr 2020 sämtliche geplanten Veranstaltungen des Senioren-Forums, der Altersausflug, die Senioren-Weihnachten und dann auch der Neujahrsapéro anfangs Januar 2021 aus. Die letzte abgehaltene Zusammenkunft war der Neujahrsapéro vom 12. Januar 2020, an welchem wir uns noch zuprosteten, nicht ahnend was in den nächsten Wochen und Monaten auf uns zukommen würde. Am 5. Dezember 2020 konnten dann doch immerhin noch den Vitasana-Kindern vor dem Büro mit einem Sicherheitsdispositiv die Chlaussäcke überreicht werden, praktisch so etwas wie ein "Take-away" 😊.

Ende März 2020 haben wir ein Rundschreiben verteilt betreffend "Hilfe in Coronazeiten". Wir waren erfreut, wie viele Genossenschafter*innen ihre Hilfe anboten. Diese Hilfe brauchten allerdings dann nur die wenigsten. Das ist eigentlich schön, denn dies bedeutet, dass es auch ohne Vermittlung klappt! Und das ist doch das Beste, wenn Freunde, Bekannte, Verwandte und Nachbarn selbst aktiv werden, wenn sie merken, dass jemand in solchen Zeiten Hilfe benötigt. Neben allem Schwierigen und Traurigen, das doch diese Monate gebracht haben, gab es auch Positives: dass wir erkennen, eine Gemeinschaft zu sein, wo der eine dem anderen etwas geben kann. Dort geben zu können, wo vielleicht einmal nichts zurückkommt als die persönliche Freude und Genugtuung, geholfen zu haben. Ich könnte mir vorstellen, dass Jahre kommen, in welchen wir wieder mit solchen Ungewissheiten leben müssen wie in diesem Coronajahr 2020. Jahre, in welchen wir froh sind über einen engagierten und aufmerksamen Nachbarn, der sieht, wenn man Hilfe braucht.

Vorstand und Verwaltung haben sich auch sehr gefreut über die zahlreichen schönen Reaktionen anlässlich unseres "Glatttaler-Versandes" nach der schriftlichen GV und wiederum nach dem Neujahrsbrief mit Glatttaler. Wir haben gesehen, dass solche Gesten sehr grosse Freude auslösen und geschätzt werden. Auch wurde in den Schreiben vielfach einer allgemeinen grossen Zufriedenheit mit unserer Baugenossenschaft Ausdruck gegeben, was uns natürlich sehr freut 😊. Auf Seiten 21 und 23 finden Sie zwei bunt zusammengestellte "Potpourri" von solchen Reaktionen (es ist eine freie Auswahl aus viel mehr Schreiben).

Wir hoffen, Ihnen in dieser schwierigen Zeit eine gute Vermieterin zu sein, eben nicht nur eine anonyme Investorin, die möglichst viel Geld aus der Wohnung herauschlagen will, sondern eine gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft, der das Wohl ihrer Genossenschafter*innen sehr am Herzen liegt und Ihnen eine gewisse Sicherheit wenigstens im Wohnbereich und in der Gemeinschaft geben darf. In diesem Sinne wünschen wir Ihnen allen nur das Beste, Gesundheit und Zuversicht. Wir hoffen sehr, dass die diesjährige Generalversammlung wieder "normal" durchgeführt werden kann und ich Sie persönlich begrüßen darf!

Herzlich Ihr Hans Haug

03 Generalversammlung 2020

Erstmals in der 76-jährigen Geschichte unserer Baugenossenschaft fand am 11. September 2020 eine schriftliche Generalversammlung statt. Diese wurde nötig, weil wegen der fortwährenden Coronapandemie weder das ursprüngliche Datum noch das Verschiebedatum für eine Versammlung von über 200 Personen realistisch war.

Die Stimmrechtscouverts wurden rechtzeitig an alle Genossenschaftshaushalte verteilt. Am 11. September 2020 versammelten sich auf dem Genossenschaftsbüro etliche Vorstandsmitglieder mit Präsident Hans Haug und Geschäftsführer Roland Lütolf und zählten unter der Aufsicht von Herrn Michael Bugs von unserer Revisionsstelle Ernst & Young die Stimmkarten aus.

Von den eingegangenen 291 Couverts enthielten 286 einen gültigen Stimmrechtsausweis. Die Jahresgeschäfte wurden mit grossem Mehr angenommen, ebenso wurde die Revisionsstelle Ernst & Young AG für die Geschäftsjahre 2020/2021 bestätigt. Mit guter Stimmzahl wurden die Vorstandskandidat*innen Anja Lefèvre und Hans-Rudolf Vettiger in den Vorstand der VITASANA Baugenossenschaft gewählt. Frau Lefèvre vertritt insbesondere Schwerzenbach, Herr Vettiger den Burriweg und die Wallisellenstrasse.

Es wurde ein „Feststellungsprotokoll“ erstellt und von allen Stimmzähler*innen und Herrn Bugs unterzeichnet. Die Genossenschaftler*innen, welche abgestimmt hatten, wurden noch schriftlich orientiert und das Feststellungsprotokoll auf der Homepage publiziert.

Gemäss den Empfehlungen unseres Verbandes wurden nur eigentlich unbestrittene oder zwingende Traktanden zur Abstimmung gebracht. So wurde der wohl zu Diskussionen Anlass gebende Antrag Traktandum 4.1 "Antrag von Fam. Schmidt-Peiry zur Änderung des Tierreglements" (gemäss Auflistung im Jahresbericht 2019) verschoben auf die Generalversammlung 2021. Er ist somit inklusive Erläuterungen in diesem Jahresbericht wieder enthalten und es soll an der hoffentlich am 27. August 2021 stattfindenden Generalversammlung darüber abgestimmt werden.



Wenigstens der Samichlaus konnte am 5.12.2020 vor dem Büro die Kinder beglücken.

04 Genossenschaftler*innen und Aktivitäten

Wir heissen alle im Jahre 2020 zu uns gezogenen neuen Genossenschaftler*innen sehr herzlich willkommen und hoffen, dass sie sich in der VITASANA wohl fühlen.

Geburten



Die folgenden Genossenschaftsfamilien haben uns im Jahr 2020 Zuwachs gemeldet. Solche Meldungen werden von uns mit einem Blumenstrauss beantwortet.

Wir gratulieren den Familien und wünschen ihnen mit den jungen Erdenbürger*innen viel Freude und alles Gute.

Fam. Tsiartsiaflis Fernandez	Wiesenstrasse 13	21.01. Melina
Fam. Caldarazzo	Luegislandstrasse 507	13.01. Leandro Gino
Fam. Tesic	Burriweg 16a	28.01. Emilia
Fam. Stefos Alex	Winterthurerstrasse 659	17.03. Evie Athina
Fam. Tomic	Luegislandstrasse 507	19.04. Helena
Fam. Hedinger	Roswiesenstrasse 166	30.04. Lyna Daria
Fam. Jehli	Burriweg 18	09.08. Lanea
Fam. Bodmer Bannwart	Luegislandstrasse 560	19.10. Florian
Fam. Mateos	Winterthurerstrasse 659	25.11. Aurora
Fam. Da Cruz Costa	Luegislandstrasse 510	15.12. Luana

Todesfälle



Im Jahre 2020 sind leider die nachstehenden Genossenschaftler*innen verstorben. Den schwer geprüften Angehörigen sprechen wir unser Beileid aus und bitten, den Verstorbenen ein gutes Andenken zu bewahren.

23. Januar	Luca Patelli, Roswiesenstrasse 176
26. Mai	Elisabeth Kern, Wiesenstrasse 9
10. Juni	Leonie Landis, Luegislandstrasse 537
13. August	Ingrid Malina, Luegislandstrasse 537
29. September	Heidy Forster, Winterthurerstrasse 659
17. Oktober	Ernst Kamm, Luegislandstrasse 537
24. Oktober	Max Staub, Luegislandstrasse 576
06. November	Gisela Widmer, Roswiesenstrasse 178
22. November	Walter Bünzli, Luegislandstrasse 560

Veranstaltungen

12.01.2020	Neujahrsapéro
05.12.2020	Klausfeier für die Kinder

Im Jahre 2020 konnten coronabedingt nur diese beiden Veranstaltungen durchgeführt werden. Eine Planung für das Jahr 2021 war bei Drucklegung dieses Jahresberichtes noch wenig sinnvoll, da niemand wirklich weiss, wann wieder Anlässe mit etlichen Teilnehmenden durchgeführt werden sollen. Falls sich gegen den Sommer oder Herbst wieder Möglichkeiten auftun würden, nehmen wir das natürlich wahr und orientieren Sie mittels Rundschreiben und Homepage.

Wir wünschen allen Genossenschafter*innen eine gute Zeit und freuen uns auf ein Wiedersehen, sobald Veranstaltungen wieder möglich sind. Bleiben Sie gesund!

05 Berichte aus den Siedlungen



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

Hans-Rudolf Vettiger, Siedlungsvertreter

In den MFH Wallisellenstrasse 250-266 wurde im Jahr 2020 der Estrichboden gedämmt. Wir gehen davon aus, dass dadurch der Wärmeverlust in den obersten Wohnungen deutlich reduziert werden kann (in den Reihen Wallisellenstrasse 268-272 und Schörliweg 109-113 wurde vor langer Zeit das Dach selbst isoliert, dort wird nichts gemacht). Die Malerarbeiten in den Treppenhäusern wurden wo nötig ausgebessert. Ein Teil der bisherigen Wiesen wurde im Sinne der Biodiversität in naturnahe Ökoflächen umgewandelt, in welchen sich Kleinlebewesen und entsprechende Pflanzen wohl fühlen.

Am Burriweg wurden bei den unteren Wohnungen bei denjenigen Mieter*innen, die das wünschten, Gartenbeete mit fester Einfassung angelegt. Besonders natürlich in der Coronazeit ist Gärtnern eine beliebte Tätigkeit. Wir hoffen aber, dass die Anlagen für viele Jahre Freude bereiten. Die Stirnfassaden der einzelnen Burriwegreihen wurden soweit nötig saniert. In 4 Wohnungen wurde in allen Zimmern Parkett verlegt anstelle des bisherigen Linoleumbelages. Bei zwei Laubentürmen musste infolge Undichtheit das Dach und der Boden neu aufgebaut werden. Weitere solche Arbeiten an Laubentürme werden bei Bedarf folgen. Die siedlungsinternen Verbindungswege werden im Frühling 2021 erneuert.



Siedlung Kronwiesen (4.+12. Etappe)

Evelyn Scheurmann, Siedlungsvertreterin

In den MFH Winterthurer-/Glattwiesenstrasse wurden im Jahre 2020 die Estrichböden isoliert, womit es in den obersten Wohnungen deutlich wärmer werden sollte und auch Heizenergie eingespart werden kann. Die in die Jahre gekommenen und schlecht isolierenden Kunststofffenster werden vom April bis Juli 2021 ersetzt durch Holz-Metallfenster mit einer Dreifach-Isolierverglasung, womit die Isolation der MFH noch eine höhere Stufe erreicht.

Bei unseren EFH wurde in aufwändigen Arbeiten derjenige Teil der Fassaden ersetzt, welcher beschädigt oder in schlechtem Zustand war. Viel Arbeit wurde auch investiert in die Sanierung der Rabatten bei den Sitzplätzen, wo sich allerlei Pflanzen breit machten, die dort nicht hingehören (Garagendurchdringung usw.). Die orangen EFH und ihre Umgebung machen nun wieder einen erfreulichen und gepflegten Eindruck.

Leider kamen unsere fröhlichen Siedlungsaktivitäten im Coronajahr 2020 weitgehend zum Erliegen. Das war so schade wie unvermeidbar. Nun hoffen wir für 2021, dass zumindest in einem gewissen Rahmen unsere gemeinschaftlichen Aktivitäten wieder aufgenommen werden können. Wir freuen uns auf diese kommende Zeit!



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

Ursula Egg, Siedlungsvertreterin

In der Alterssiedlung Roswiesenstrasse 176/178 wurden im Jahr 2020 die Holzfenster der Attikawohnungen durch Holz-Metallfenster mit Dreifach-Isolierverglasung ersetzt, da durch die starke Witterung im Dachgeschoss das Holz schon sehr beeinträchtigt war. Ebenfalls musste das Flachdach und seine Begrünung saniert werden. Dabei wurde eine zusätzliche Isolations-schicht eingebaut, so dass isolationsmässig eine Verbesserung erreicht werden konnte.

Am Jahreswechsel 2019/2020 ereignete sich in einem MFH Luegisland Nord eine Wohnungsüberschwemmung durch einen Kanalisationsrückstau. Der Schaden war erheblich. Als Ursache wurde eine Ansammlung von WC-Feuchttüchlein ermittelt. Auf den Verpackungen dieser Feuchttüchlein steht meistens, dass diese hinuntergespült werden können. Im Einzelfall mag dies stimmen, je nach Menge und Wasserspülung führt es aber in eine Katastrophe. Bitte entsorgen Sie Feuchttüchlein aller Art separat in einem Eimer!

In den Neubauten Luegisland Süd und Nord kämpfen wir immer wieder mit Wassereindrang in den Garagen und den Kellern. Wegen des hohen Grundwasserspiegels ist dies ein grosses Problem. Durch feinste Risse im Beton dringt Wasser ein. Es werden zwar an den betreffenden Stellen immer wieder Injektionen gemacht, jedoch dringt das Wasser kurze Zeit später meist an einer anderen Stelle wieder ein. Ein ewiges Spiel, welches wir aber im Auge behalten.

Im MFH Luegislandstrasse 565-569 werden im Jahre 2021 noch zusätzliche Seitenstoren für die Balkone angeschafft, damit der Wind abgehalten und der Einblick eingeschränkt werden kann.

Nach langer Zeit endlich wurde der Neubau Luegisland Nord von der Gebäudeversicherung des Kantons Zürich geschätzt. Die Zahlen der definitiven Schätzung waren etwas tiefer als die ursprünglichen Zahlen aus dem Kostenvoranschlag, weshalb per 1.10.2020 ein Mietzinsabschlag erfolgen konnte.



Siedlung Wiesenstrasse (9. Etappe)

Anja Lefèvre, Siedlungsvertreterin

Im Jahr 2020 wurden die Treppenhäuser renoviert inklusive dem Streichen der Kellergänge. Die Hauseingangstüren wurden ersetzt und lassen sich nun, feuerpolizeilich korrekt, gegen aussen öffnen.

Das Projekt "Doppel-Einfamilienhaus anstelle Kindergarten" ist in der Zwischenzeit weit fortgeschritten und bewilligt. Da gleichzeitig die Umgebung neu gestaltet wird, wurde anfangs 2021 mit Erdbewegungsarbeiten begonnen. Der eigentliche Bau des Doppel-EFH respektive die Vorbereitungs- und Abbrucharbeiten beginnen ca. 1. Juni 2021. Der Bezug ist geplant auf Frühling 2022. Solange der Kindergarten noch steht und soweit es von den Coronamassnahmen her möglich ist, kann das alte Gebäude von den Genossenschaftler*innen an der Wiesenstrasse 9-15 für Gemeinschaftsanlässe, Geburtstagsfeste usw. kostenlos genutzt werden. Zuständig für die Nutzung ist die neue Siedlungsvertreterin, Frau Anja Lefèvre.

Am 15.08.2020 kam es an der Wiesenstrasse 13 zu einem Brand. Die Wohnung erlitt einen Totalschaden, Personenschäden entstanden glücklicherweise keine. Vor Weihnachten 2020 konnten die Mieter wieder in die sanierte Wohnung einziehen. Auslöser des Brandes war ein Akkuladegerät. Beachten Sie bitte, dass Ladegeräte immer strikte beaufsichtigt werden sollten!

Anfangs 2021 wurde im Velohäuschen ein Veloparkiersystem installiert, welches eine Optimierung bezüglich der doch sehr vielen Velos bringt. Nichtsdestotrotz bitten wir Sie, im Velohäuschen und auf den dafür vorgesehenen Plätzen in der Einstellgarage nur Velos einzustellen, die wirklich auch in Betrieb sind.

Im Jahre 2020 sind die Subventionen in Schwerzenbach grundsätzlich ausgelaufen. Es bestehen aber interne Fonds, welche uns möglich machen, die subventionierten Wohnungen noch einige weitere Jahre zu verbilligen. Die Mietzinse werden in mehreren Schritten angehoben. Bei den Familienwohnungen wird dies bis ins Jahr 2025 andauern, bei den sehr stark subventionierten Alterswohnungen sogar bis ins Jahr 2027. Die betreffenden Mieter*innen wurden entsprechend schriftlich informiert.



Ansicht des geplanten Doppel-EFH in Schwerzenbach

06 Verwaltung



Roland Lütolf, Geschäftsführer

Wohnungsgrundrisse in 3D / virtuelle Rundgänge

Die moderne Technik macht es möglich! Falls Sie wieder einmal auf unserer Homepage unterwegs waren, haben Sie vielleicht bemerkt, dass nun bei einigen Siedlungen neben dem Download von Wohnungsgrundrissen auch noch "virtuelle Rundgänge" durch die Wohnungen möglich sind. Es ist erstaunlich, in welcher Qualität die Wohnungen dargestellt werden können und wie man so einen sehr guten Eindruck nicht nur des Grundrisses, sondern auch aller Ausstattungen, Materialien und Einbauten erhält. Es ist so, wie wenn man durch die Wohnung laufen würde. Probieren Sie es aus! Natürlich ist dies besonders in den Zeiten von Corona ein gutes Instrument, um einen Eindruck der Wohnung zu erhalten, ohne eine physische Besichtigung machen zu müssen.

Das Ziel ist, von jedem Wohnungstyp jeder Siedlung einen virtuellen Rundgang auf der Homepage zu haben. Bis zu diesem Ziel schicken wir deshalb bei einem Mieterwechsel nach der Renovation der Wohnung die beauftragte Firma vorbei, um die entsprechenden Aufnahmen zu machen, welche dann in einem spezialisierten Programm zum virtuellen Rundgang verarbeitet werden. Der Preis ist erstaunlich günstig: 300 Franken für die Aufnahme und Realisation einer Wohnung.

Neue Mitarbeiterin



Wir freuen uns, dass Frau Eva Dräyer ihre Arbeit als Gärtnerin bei uns am 1. Juli 2020 aufgenommen hat. Ihr Arbeitspensum beträgt 80 %.

Eine qualifizierte Gärtnerin zu finden, ist heute gar nicht so einfach. Nachdem wir die Pensionierung von Hans Zürcher längere Zeit mit Aushilfen und Fremdvergaben überbrückt haben, waren wir nun mit der Suche endlich erfolgreich.

Frau Dräyer wohnte bisher in Birmensdorf und zieht per 1. Mai 2021 in eine Genossenschaftswohnung. Sie hat eine Lehre sowohl als Forstwartin wie auch als Landschaftsgärtnerin abgeschlossen und hat in beiden Berufen schon einige Jahre Berufserfahrung. Sie packt kräftig an, hat sich bei uns bereits gut eingelebt und es gefällt ihr sehr, bei der Verschönerung unserer Aussenanlagen mitzuwirken.

Wir heissen Sie als Mitarbeiterin in der VITASANA ganz herzlich willkommen!

Nebenkostenabrechnung

Die Nebenkostenabrechnung per 30. Juni 2020 brachte, mit gegenüber der Vorperiode um pro MWh 10 % gesunkenen Energiekosten und im Durchschnitt 5 % weniger verbrauchter Heizenergie, einiges tiefere Abrechnungen. Alle erhielten eine gute Rückzahlung (ohne individuelle Ablesung).

Auch in den Siedlungen mit individueller Verbrauchsablesung (Burriweg, Luegisland Süd und Nord, Kronwiesen und Schwerzenbach), wo der individuelle Verbrauch gemessen und bezahlt wird, gab es meistens grössere Rückzahlungen.

Hypoziins/Mietziinsgestaltung

Der für die Mietziinsfestlegung vom Bundesrat festgesetzte Referenziinsatz sank am 3. März 2020 von 1.50 % auf 1.25 %, was allerdings bei uns keine Auswirkungen hat, weil wir sowohl gegen unten wie gegen oben nur in 0.50 %-Schritten reagieren. Gemäss den Prognosen wird dieser Referenziinsatz längere Zeit bei 1.25% verharren.

Depositienkasse

Die Gesamteinlagen in die Depositienkasse erreichten am 31.12.2020 eine Höhe von Fr. 22'945'350.30. Dies entspricht einer Zunahme von über 1.05 Mio. Franken gegenüber dem Vorjahr. Wir danken an dieser Stelle allen Depositär*innen herzlich für ihr Vertrauen.

Der Zinssatz unserer Depositienkasse beträgt weiterhin volle 1.00 %, was wie bekannt im heutigen Zinsumfeld aussergewöhnlich attraktiv ist.

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

Elektromobilität

Im Laufe des Jahres 2020 konnten in allen Tiefgaragen die Ladestationen mit Lademanagementsystem realisiert werden. In den Garagen Burriweg, Kronwiesen und Luegisland Nord hat es je 10 entsprechende Plätze, Luegisland Süd 11 und Schwerzenbach 5. Auch wenn bisher bloss 4 zum vorgesehenen Zweck vermietet wurden, sind wir bezüglich der Zukunft zuversichtlich. Das ewz hat nämlich grosse Subventionen gesprochen, was vermutlich in ein paar Jahren nicht mehr der Fall sein wird. Die Subventionen sind auch der Grund, weshalb wir die Ladeplätze mit einem Aufpreis von nur 15 Franken im Monat vermieten können. Die noch nicht zum Laden verwendeten Plätze werden ganz normal weitervermietet, die Mieter*innen dieser Plätze müssen bei Bedarf lediglich zu einem Abtausch bereit sein.

Wenn Sie also planen, ein Elektroauto zu kaufen und bei uns einen Parkplatz mit Ladestation mieten wollen, so melden Sie sich bitte frühzeitig, wenn es konkret wird, damit ein Abtausch des Einstellplatzes organisiert werden kann.

Neues Elektroauto und neue Vermietungsplattform

Im Mai 2020 musste die bisherige erfolgreiche Vermietung unseres elektrischen Renault Zoé vor dem Verwaltungsgebäude Winterthurerstrasse 659 über die Sharoo-Plattform leider aufgegeben werden, da Sharoo ihren Betrieb einstellte. Eine andere hochspezialisierte Plattform für die stundenweise Vermietung eines Autos zu finden war gar nicht so einfach. Immerhin wurden wir dann bei "wy.by" fündig, wo der ganze Ablauf zwar nicht ganz so komfortabel läuft, aber doch möglich ist.

Am 14. Oktober 2020 wurde der bisherige durch einen neuen Zoé mit 135 PS und einer Reichweite von bis zu 350 km ersetzt. Für die Mieter*innen bedeutet das mehr Leistung und mehr Komfort zum gleichen Preis! So schnell wie ein Tesla beschleunigt er zwar nicht, aber die Beschleunigung ist doch "echt cool".

Die Nutzung bleibt gleich wie bis anhin. Sie können das Auto am Wochenende oder abends unter der Woche mieten. Für nur 6 Franken pro Stunde (Wochenende maximal 60 Franken pro 24 Stunden) können Sie das Auto über die Plattform [wy.by/vitasana](https://www.wy.by/vitasana) buchen, wobei keine Kilometerkosten anfallen. Die Plattform kann auch über unsere Homepage unter "E-Mobil" angewählt werden.

Wir freuen uns, wenn möglichst viele Genossenschaftler*innen und andere Personen von diesem Angebot profitieren und stehen Ihnen bei Fragen gerne zur Verfügung.

07 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 (Antrag wurde aufgrund der schriftlichen GV 2020 verschoben):

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

Zürich, den 30.12.2019

Antrag auf Traktandierung zur GV 2020/21: 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 Hundeverbots 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 oft nicht tiergerecht. Die Praxis rund um unsere Siedlungen herum zeigt, dass sich auch Leute Hunde zutun, die diesbezüglich wenig Verantwortungsbewusstsein haben. 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.

Zudem ist für uns nicht ersichtlich, warum die Hundehaltung nur in der Siedlung Burriweg erlaubt werden soll. In anderen Siedlungen gibt es auch Genossenschaftler*innen, die einen Hund möchten. Ihnen gegenüber wäre es ungerecht, wenn nur Mieter*innen dieser einen Siedlung Hunde halten dürften.

Nicht alle Menschen mögen Hunde. Wir möchten nicht, dass sich durch das Bedürfnis einiger weniger Genossenschaftler*innen unter Umständen viele andere gestört fühlen.

Aus diesen Gründen empfiehlt der Vorstand der Generalversammlung vom 27. August 2021, den Antrag abzulehnen und das bisherige Tierhaltungsreglement zu belassen.



Die Siedlung Wallisellenstrasse wieder einmal in winterlichem Kleide!

08 Bilanz

per 31. Dezember 2020

Aktiven		2020		2019	
Umlaufvermögen	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.
Flüssige Mittel	2'005'774.75		4'280'182.70		
Forderungen aus Liefer. u. Leistungen	154'876.10		3'152.20		
Übrige kurzfristige Forderungen	169'609.80		217.00		
Aktive Rechnungsabgrenzungen	494'393.85	2'824'654.50	536'667.20		4'820'219.10
Anlagevermögen					
Finanzanlagen	122'000.00		122'000.00		
Sachanlagen					
- Mobile Sachanlagen	270'916.85		254'687.10		
- Immobilien	195'366'123.00		194'715'678.00		
- Baukonto Neue Fenster 4. Etappe	159'396.00		0.00		
- Baukonto Zweifam.haus Schwerzenb.	55'618.10		0.00		
Nicht einbezahltes Genossensch.kapital	19'000.00	195'993'053.95	4'500.00		195'096'865.10
		198'817'708.45			199'917'084.20

Die Immobilien stiegen um rund 650'000 Franken, gemäss den im Anhang im Detail aufgeführten Aktivierungen. Die flüssigen Mittel nahmen ab, da Festhypotheken zurückbezahlt werden konnten.



"Rohrgewirr" bei der Austrocknung der Wohnung Siedlung Luegisland Nord, die bei einem Kanalisationsrückstau überschwemmt wurde.

Passiven	2020		2019	
Kurzfristiges Fremdkapital	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.
Verbindlichkeiten aus Liefer. u. Leistungen	197'492.10		325'926.80	
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	131'365.15		120'671.30	
Passive Rechnungsabgrenzungen				
- Vorausbezahlte Mieten	740'020.70		708'488.45	
- Übrige passive Rechnungsabgrenzungen	400'302.05		436'121.95	
Kurzfristige Rückstellungen	152'339.10	1'621'519.10	152'339.10	1'743'547.60
Langfristiges Fremdkapital				
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten				
- Depositenkasse	22'945'350.30		21'891'373.85	
- Hypotheken und Darlehen	128'005'025.00		134'605'951.00	
Rückstellungen/Fonds				
- Amortisations-/Heimfallkonto	20'154'710.00		17'377'225.00	
- Erneuerungsfonds	20'183'240.00		18'611'122.00	
- Fonds für Alterswohnungen	50'181.80		49'861.80	
- Mietzinsausfallkonto	55'000.00		55'000.00	
- Allgemeine Rückstellung	473'000.00		273'000.00	
- Mietzinsausgleichskonten	53'195.65	191'919'702.75	64'446.50	192'927'980.15
Eigenkapital				
Genossenschaftskapital	4'982'100.00		4'972'100.00	
Gesetzliche Gewinnreserve	257'540.00		253'540.00	
Freiwillige Gewinnreserve				
- Gewinnvortrag	15'916.45		18'204.45	
- Jahresgewinn	20'930.15	5'276'486.60	1'712.00	5'245'556.45
		198'817'708.45		199'917'084.20

Die Depositenkasse verbuchte eine Zunahme der Einlagen um gut 1 Mio. Franken. Die Hypotheken konnten um rund 6.6 Mio. Franken abgebaut werden. Amortisationskonto und Erneuerungsfonds konnten wieder im üblichen Rahmen gespiesen werden. Ausserdem wurden beim Amortisationskonto noch zusätzliche Nachholungen aus dem Jahre 2016 gemacht (Kommentar Seite 18).



Fassadenarbeiten EFH-Siedlung Kronwiesen

09 Betriebsrechnung

	2020		2019	
	Fr.	% des Ertrages	Fr.	% des Ertrages
Mieterträge	9'573'162.85	99.98	8'714'109.00	99.97
Übriger betrieblicher Ertrag	<u>2'100.00</u>	<u>0.02</u>	<u>2'700.00</u>	<u>0.03</u>
Betriebsertrag	9'575'262.85	100.00	8'716'809.00	100.00
Reparaturen und Unterhalt	-2'388'522.80	-24.94	-2'127'805.70	-24.41
Abgaben	-361'031.70	-3.77	-339'553.20	-3.90
Verwaltungskosten inkl. Vorstandsentschäd.	-414'303.60	-4.33	-402'151.00	-4.61
Unkosten und Versicherungen	<u>-609'672.50</u>	<u>-6.37</u>	<u>-1'028'573.65</u>	<u>-11.80</u>
Betriebsaufwand	-3'773'530.60	-39.41	-3'898'083.55	-44.72
Betriebsgewinn vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen	5'801'732.25	60.59	4'818'725.45	55.28
Fondseinlagen u. Abschreibungen	-4'939'422.60	-51.59	-3'931'757.70	-45.11
Betriebsgewinn vor Zinsen u. Steuern	862'309.65	9.01	886'967.75	10.18
Finanzaufwand	-832'560.80	-8.69	-878'481.50	-10.08
Finanzertrag	962.35	0.01	620.00	0.01
Direkte Steuern	-9'781.05	-0.10	-7'394.25	-0.08
Jahresgewinn	20'930.15	0.22	1'712.00	0.02

Im Jahre 2020 waren die "Mieterträge" wieder auf normalem Niveau (2019 Gratismonat Jubiläum). Die "Unkosten" waren 2020 aus naheliegenden Gründen wieder deutlich tiefer als im Jubiläumsjahr 2019. Die Fondseinlagen stiegen wegen der Sondereinlagen (siehe Kommentar Seite 18). Es ergibt sich ein Jahresgewinn von rund 20'000 Franken.



Arbeiten für die naturnahen Oekoflächen an der Wallisellenstrasse

10 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 0.5 % 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 Heimfallsfonds, soweit und in dem Masse als Baurechtsverträge dies vorschreiben,
- ein Fonds für Alterswohnungen.

Angaben und Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung

	31.12.2020	31.12.2019
	Fr.	Fr.
Der Betriebsaufwand setzt sich wie folgt zusammen:		
Personalaufwand	1'302'656.80	1'292'420.80
Vorstandsaufwand	88'631.10	87'588.10
Übriger betrieblicher Aufwand	<u>2'382'242.70</u>	<u>2'518'074.65</u>
	3'773'530.60	3'898'083.55
Mehr-/Minderwerte:		
Bestand Immobilien am 1. Januar 2020		194'715'678.00
Folgende Mehrwerte wurden 2020 aktiviert:		
- Estrichbodendämmung MFH 4. Etappe	201'171.00	
- Estrichbodendämmung MFH 1./2. Etappe	154'129.00	
- Dachsanierung Alterssiedl. 8. Et. zusätzl. Isolation	115'125.00	
- neue Fenster Holz/Metall Alterssiedl. 8. Et. Attika	50'815.00	
- Elektroladestationen in 5 Garagen	105'351.00	
- Pflanzbeete Burriweg	32'677.00	
- Mehrwert Parkett in 5 Wohnungen	26'600.00	
- Nachaktivierungen Luegisland Nord	29'645.00	
- Luegisland Nord Subventionen Photovoltaik	-65'068.00	
Total	650'445.00	650'445.00
Bestand Immobilien am 31. Dezember 2020		195'366'123.00

Fortsetzung Anhang zur Jahresrechnung

	31.12.2020	31.12.2019
	Fr.	Fr.
Fonds für Alterswohnungen:		
Bestand am 1. Januar 2020		49'861.80
Einlagen	20'000.00	
Mietzinszuschüsse für 8. Etappe	<u>-19'680.00</u>	
	320.00	
Bestand am 31. Dezember 2020		50'181.80
Gesetzliche Gewinnreserve:		
Bestand am 1. Januar 2020		253'540.00
Einlage gemäss GV-Beschluss	4'000.00	4'000.00
Bestand am 31. Dezember 2020		257'540.00
Details Mietzinsausgleichskonten:		
- Mietzinsausgleichskonto Schwerzenbach Wohnbauförderung Kanton Zürich	7'705.65	15'396.50
- Mietzinsausgleichskonto Schwerzenbach VITASANA Baugenossenschaft	<u>45'490.00</u>	<u>49'050.00</u>
	53'195.65	64'446.50
Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven sowie Aktiven unter Eigentumsvorbehalt:		
Immobilien	195'366'123.00	194'715'678.00
Anzahl Vollzeitstellen:	11.25	10.85

Nachholung unterlassener Abschreibungen gemäss Merkblatt A/1995 ESTV:

Im Jahre 2016 wurde bei den Etappen 1-12 nur 0.5 % und bei Etappe 13 nichts statt 1.00 % über die Amortisationsfonds abgeschrieben, weil die volle Abschreibung infolge schlechten Geschäftsganges nicht möglich war (im Jahr 2016 fielen Auflösungskosten von Swap-Zinsabsicherungen im Betrag von Fr. 3'809'500.- an, die in einem Jahr verbucht werden mussten, siehe Anhang zur Jahresrechnung 2016). Die Nachholung ist begründet dadurch, dass die volle Einlage von 1.00 % im Jahre 2016 betriebswirtschaftlich notwendig gewesen wäre, um eine genügende Dotierung der Amortisationsfonds zu gewährleisten, aber damals nicht möglich war. Demzufolge zusätzliche Abschreibungen von Fr. 489'892.- gleich 0.5 % 1.-12. Etappe und 481'032.- gleich 1.00 % 13. Etappe (Detailbeträge siehe Seite 20 "Nachholung 2016" bei den Amortisationsfonds).

Verwendung des Bilanzgewinnes (Antrag des Vorstands)

	31.12.2020	31.12.2019
	Fr.	Fr.
Zur Verfügung der Generalversammlung		
Gewinnvortrag	15'916.45	18'204.45
Jahresgewinn	20'930.15	1'712.00
	36'846.60	19'916.45
./. Zuwendung an die gesetzliche Gewinnreserve	-4'000.00	-4'000.00
Vortrag auf neue Rechnung	32'846.60	15'916.45

11 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 14-18) für das am 31. Dezember 2020 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, aufgrund der Corona-Pandemie die ordentliche Generalversammlung, entgegen den Bestimmungen in den Statuten, nicht innerhalb von sechs Monaten nach Schluss des Geschäftsjahres abzuhalten.

Zürich, 5. Mai 2021

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



Das Dach der Alterssiedlung Roswiesenstrasse 176/178 wird isoliert.

12 Erneuerungs- und Amortisationsfonds

Erneuerungsfonds					
Etappe	Gebäudeversicherungswert	Bestand 31.12.2019	Zuweisung 2020	Entnahme 2020	Bestand 31.12.2020
1./2.	14'340'000.00	771'219.00	143'400.00		914'619.00
3.	9'360'000.00	811'569.00	93'600.00		905'169.00
4.	12'532'500.00	1'793'912.00	125'325.00		1'919'237.00
5.	15'370'000.00	2'329'350.00	153'700.00		2'483'050.00
7.	5'500'000.00	864'678.00	55'000.00		919'678.00
8.	9'615'000.00	1'698'741.00	96'150.00		1'794'891.00
9.	13'719'700.00	1'363'518.00	137'197.00		1'500'715.00
10./11.	33'010'000.00	3'028'539.00	330'100.00		3'358'639.00
12.	20'181'000.00	2'499'493.00	201'810.00	-479'514.00	2'221'789.00
13.	41'520'000.00	2'906'400.00	415'200.00		3'321'600.00
14.	30'015'000.00	543'703.00	300'150.00		843'853.00
Total	205'163'200.00	18'611'122.00	2'051'632.00	-479'514.00	20'183'240.00

Amortisationsfonds					
Etappe	Anlagekosten	Bestand 31.12.2019	Zuweisung 2020	Nachholung 2016	Bestand 31.12.2020
1./2.	6'356'810.00	1'631'135.00	63'568.00	31'013.00	1'725'716.00
3.	4'357'673.00	1'157'612.00	43'577.00	21'648.00	1'222'837.00
4.	5'475'281.00	1'453'567.00	54'753.00	26'329.00	1'534'649.00
5.	6'206'946.00	1'511'798.00	62'069.00	31'035.00	1'604'902.00
7.	2'994'611.00	669'235.00	29'946.00	14'973.00	714'154.00
8.	7'563'755.00	1'448'364.00	75'638.00	36'788.00	1'560'790.00
9.	13'474'869.00	1'910'327.00	134'749.00	63'946.00	2'109'022.00
10./11.	33'149'023.00	3'534'611.00	331'490.00	161'749.00	4'027'850.00
12.	20'529'420.00	1'656'367.00	205'294.00	102'411.00	1'964'072.00
13.	48'169'642.00	1'764'559.00	481'696.00	481'032.00	2'727'287.00
14.	32'378'093.00	639'650.00	323'781.00	0.00	963'431.00
Total	180'656'123.00	17'377'225.00	1'806'561.00	970'924.00	20'154'710.00

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 198'351'984.00

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. Beim Amortisationsfonds erfolgte eine zusätzliche Nachholung von Einlagen aus dem Jahre 2016 (siehe Kommentar Seite 18). Aus dem Erneuerungsfonds wurde eine Entnahme von rund 480'000 Franken für die Teilsanierung der Fassaden EFH Kronwiesen (12. Etappe) getätigt. Der Gebäudeversicherungsindex blieb unverändert.

13 Hypotheken und Darlehen

Etappe	Gläubiger	Hyp. Finanzinstitute	Hypotheken öffentlich	
		laut Bilanz 31.12.2020	Ursprünglicher Wert	Abzahlungen laut Bilanz 31.12.2020
1.-3. Wallisellenstrasse	BVK	16'500'000.00		
5.+13. Luegisland Süd	BVK	44'000'000.00		
5.-8.+14. Luegisl. Nord	Luzerner KB Stadt Zürich	18'000'000.00	387'360.00	224'915.00
9. Schwerzenbach	Kanton Zürich BVK	8'500'000.00	1'927'800.00	1'927'800.00
10./11. Burriweg	EGW Stadt Zürich Kanton Zürich	20'000'000.00	3'124'800.00 2'142'000.00	585'600.00 1'115'620.00
4.+12. Kronwiesen	EGW Stadt Zürich Kanton Zürich	15'000'000.00	2'021'800.00 1'192'400.00	388'300.00 548'900.00
		122'000'000.00	10'796'160.00	4'791'135.00
				6'005'025.00

Danke Vitasana
für die Solal-
Medaille
wünsche allen ein
gutes und gesundes
2021
und viel Glück

Vitasana Baugenossenschaft,
Herzlichen Dank für den
Glatt-Taler, und die
tolle Arbeit die Ihr
alle macht.
Freundliche Grüsse
und ein gutes
2021 wünscht

31. Dezember 2020
Liebe Vitasana
Vielen lieben Dank für Ihr
Schreiben mit den guten Wünschen
und dem Präsant, wir haben uns
sehr darüber gefreut!
Wir wünschen Ihnen von Herzen ein
gesundes glückliches und gesundes Jahr!
Vielen Dank für die super Zehn-Jah-
re-Fahrt mit sehr gutem Ergebnis in
unserer Genossenschaft! Herzliche Grüsse

Gesendet: Montag, 4. Januar 2021 15:13
An: info
Betreff: Danke
Anlagen:

Liebes Vitasana-Team der Geschäftsstelle und des Vorstands
Zuerst wünschen wir Ihnen allen ein gefreutes und unbeschwertes neues Jahr. Es kann ja fast nur besser werden als das alte 😊...

Wir möchten uns sehr herzlich bei Ihnen für Ihre Arbeit das ganze Jahr über bedanken und natürlich auch für den Glatt-Taler, den wir zum neuen Jahr geschenkt bekommen haben, was für eine schöne Geste!

Wir fühlen uns als Mieter der Vitasana seit unserem Beitritt zur Genossenschaft vor bald 14 Jahren sehr wohl. Wir haben das grosse Glück, eines der hübschen Kronwiesen-Siedlungs-Häuser bewohnen zu dürfen, und wenn wir ein Anliegen haben, wird uns immer freundlich und rasch weiter geholfen. Wir sind aber auch glücklich, dass die Vitasana eine sehr grossherzige Genossenschaft ist, die auch sehr gut zu den Schwächeren unserer Gesellschaft schaut und sich sozial engagiert. Das ist nicht selbstverständlich, dafür ein sehr grosses Dankeschön!

Wir wünschen Ihnen allen und Ihren Liebstem, dass Sie gesund bleiben und weiterhin Freude haben an Ihrer schönen Arbeit.

Herzliche Grüsse

Gesendet: Montag, 28. Dezember 2020 15:38
An: info
Betreff: Ein glückliches 2021

Liebes Vitasana-Team
Herzlichen Dank für die Glückwünsche fürs 2021 und den Glatttaler.
Wir freuen uns sehr über die Aufmerksamkeit und können sie gut gebrauchen. Dies ist keine Selbstverständlichkeit.
Ihnen und dem Team einen guten Rutsch ins 2021.
Es grüsst die Familie

Gesendet: Sonntag, 3. Januar 2021 15:05
An: info
Betreff: Danke

Guten Tag an den Vorstand und die Geschäftsstelle,
Wir möchten uns gerne bedanken für ihre schöne Aufmunterung zu Weihnachten, wir haben uns sehr gefreut. Wir wünschen Ihnen auch alles gute fürs Neue Jahr, vor allem Gesundheit und Wohlergehen. Wir sind Ihnen sehr dankbar in einer so schönen und preiswerten Wohnung zu wohnen.

Mit freundlichen Grüssen

Gesendet: Samstag, 2. Januar 2021 20:35
An: info
Betreff: Alles Gute und guten Rutsch ins neue Jahr :)

Guten Tag liebes Vitasana Team und Vorstand
Vielen herzlichen Dank für den Glatttaler und die Glückwünsche.
Wir wünschen Ihnen ein glückliches und gesundes Neues Jahr 2021.
Für Ihre Unterstützung und Bereitschaft möchte wir uns herzlichst bedanken und wünsche Ihnen weiterhin viel Erfolg!

Freundliche Grüsse

Gesendet: Freitag, 1. Januar 2021 12:04
An: info
Betreff: Glatttaler

Sehr geehrte Damen und Herren
Wir möchten uns ganz herzlich bei Ihnen für das nette Präsent in Form eines Glattalers bedanken.
Wir haben uns sehr darüber gefreut.
Es ist schön, dass wir uns in dieser schwierigeren Zeit auf die Genossenschaft Vitasana verlassen können.
Wir wünschen Ihnen allen für das Jahr 2021 nur das Beste (viel Lachen, Freude, Glück und vor allem viel Gesundheit).
Alles Gute
Freundliche Grüsse

Potpourri 1 von Zuschriften

14 Liegenschaften

Stand: 31.12.2020

		Wohnungen	EFH	Bezugsjahr	Nettoanlagewert
1./2. Etappe					
Wallisellenstrasse	0	54		45/46	6'356'810.00
3. Etappe					
Wallisellenstrasse/Schörliweg	0	36		48	4'357'673.00
4. Etappe					
Winterthurerstrasse/Glattwiesenstrasse	0	54		49	5'475'281.00
5. Etappe					
Luegislandstrasse	0	72		52	6'162'190.00
Autoparkplätze	0	42 PI			44'756.00
7. Etappe					
Luegislandstrasse	0	18		58	2'994'611.00
8. Etappe					
Roswiesenstrasse/Alterssiedlung	I	13		78	6'486'098.00
Roswiesenstrasse/Alterssiedlung	0	15		98	
Büro	0	1		98	
Kindergarten	0	1		98	
Unterflurgarage	0	50 PI			1'077'657.00
9. Etappe					
Wiesenstrasse, Schwerzenbach	I	5		95	13'474'869.00
Wiesenstrasse, Schwerzenbach	II	4			
Wiesenstrasse, Schwerzenbach	0	29			
Unterflurgarage	0	41 PI			
Kindertagesstätte	0	1			
10./11. Etappe					
Burriweg Gebäude	I	28			
Burriweg Gebäude	II	20		01/02	30'160'957.00
Burriweg Land	0	38			3'360'000.00
Burriweg Parking		120 PI			2'988'066.00
12. Etappe					
Kronwiesen Gebäude	I		11		
Kronwiesen Gebäude	II		12	07	17'986'930.00
Kronwiesen Land	0	2	20		3'600'000.00
Kronwiesen Unterflurgarage		97 PI			2'542'490.00
13. Etappe					
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			2'267'711.00
14. Etappe					
Luegisland Nord Gebäude	0	64		18	31'211'620.00
Luegisland Nord Doppelkinderg. m. Hort	0	1			
Luegisland Nord Land	0				3'000'000.00
Luegisland Nord Unterflurgarage	0	44 PI			1'166'473.00
Total		558 W.	43		195'366'123.00

Wert Baurechtsland 9. Etappe

2'985'861.00

Bruttoanlagewert

198'351'984.00

Versicherungswert

205'163'200.00

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

16 Vorstand und Verwaltung

Vorstand

Präsident	Hans Haug
Vizepräsident	Benjamin Hunziker
Aktuarin	Barbara Siegfried
Deleg. St. Zürich	vakant
Kassier	Ralph Fischer
Siedlungsvertreter	Hans-Rudolf Vettiger
Siedlungsvertreterin	Ursula Egg
Siedlungsvertreterin	Evelyn Scheurmann
Siedlungsvertreterin	Anja Lefèvre

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 16.30 - 18.30 Uhr info@vitasana.ch
Telefonische Reparaturmeldungen rund um die Uhr: Tel. 044 325 36 62
(Da sofort eine Avisierungsmeldung rausgeht, bitte in den Nachtstunden nur Notfälle melden)
Notrufnummer nächtliche Ruhestörungen im Aussenraum Tel. 078 784 44 50
Reparaturmeldungen können auch gemacht werden über die Homepage. Ebenfalls können dort diverse www.vitasana.ch Dienstleistungen abgerufen werden!

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
Eva Dräyer, Dorfstrasse 17, 8903 Birmensdorf

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:	Hans-Rudolf Vettiger
Siedlung Kronwiesen:	Evelyn Scheurmann
Siedlung Luegisland:	Ursula Egg
Siedlung Schwerzenbach:	Anja Lefèvre