



Jahresbericht 2021

VITASANA  
BAUGENOSSENSCHAFT

## Inhaltsverzeichnis

	Seite	
01	Einladung zur 78. Ordentlichen Generalversammlung	3
02	Einleitende Worte	4
03	Generalversammlung 2021	5
04	Genossenschafter*innen und Aktivitäten	6
05	Berichte aus den Siedlungen	7
06	Verwaltung	10
07	Bilanz	14
08	Betriebsrechnung	16
09	Anhang zur Jahresrechnung	17
10	Verwendung des Bilanzgewinnes	18
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.



*Im Dezember schmücken die Genossenschafter\*innen den Burriweg mit "Weihnachtsfenstern"*

*Titelseite: Im zweiten Coronajahr war mit Veranstaltungen auch nicht viel zu machen. Als einzige offizielle Veranstaltung wurde im Dezember bereits zum zweiten Mal unter erhöhten Sicherheitsvorkehrungen der Kinderchlaus vor der Türe des VITASANA-Bürohauses durchgeführt und die Kleinen konnten trotz allem ihren Chlaussack empfangen. Für 2022 sind die Voraussetzungen nun doch wesentlich besser, dass wieder einige Veranstaltungen durchgeführt werden können!*



# 01 Einladung zur 78. Ordentlichen Generalversammlung

auf Freitag, den 10. Juni 2022, Türöffnung 18.30 Uhr, 19.00 Uhr Nachtessen, 20.30 Uhr  
Generalversammlung im Kirchgemeindehaus Schwamendingen, Stettbachstr. 58, 8051 Zürich-  
Schwamendingen

## Traktanden:

1. Wahl der Stimmenzähler\*innen und Protokollprüfer\*innen
2. Jahresgeschäfte
  - 2.1 Jahresbericht 2021
  - 2.2 Jahresrechnung und Bilanz 2021
  - 2.3 Bericht der Revisionsstelle und Abnahme der Jahresrechnung 2021
  - 2.4 Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes
  - 2.5 Entlastung der Geschäftsführung und des Vorstandes
3. Wahlen
  - 3.1 Wahl der Revisionsstelle
4. Anträge
5. Diverses

Der Vorstand

Angemeldete Genossenschafter\*innen 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 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 3. Juni 2022, einwerfen in den Büro- oder Werkstattbriefkasten.

## 02 Einleitende Worte



Geschätzte Genossenschafter\*innen

Diese Zeilen schreibe ich gerade kurz nach dem 16. Februar 2022, an welchem Tag der Bundesrat fast alle Corona-Massnahmen aufgehoben hat. Für die meisten nach zwei Jahren Coronanotstand ein freudiger Tag. Andere schauen mit gemischten Gefühlen in die Zukunft. Wir haben uns schon fast ein bisschen zu fest an den Notstand gewöhnt. Werden wir überhaupt wieder so einfach zur Freiheit zurückfinden? Wird die Seuche schon bald wieder zurückschlagen?

Diese zwei Jahre haben uns doch irgendwie stark geprägt. Am besten behalten wir das Positive daraus: Die gelebte Solidarität, die gegenseitige Hilfe, das Aufeinanderzugehen. Und machen uns Gedanken darüber, ob es wirklich sein muss, dass man dann nach geraumer Zeit abgeleitet in grosse gesellschaftliche Spannungen wegen unterschiedlicher Auffassungen über Impfungen und Massnahmen. Hier besteht wohl noch grosses Potential.

Wir hoffen sehr, dass wir die Veranstaltungen des Senioren-Forum im 2022 wieder aufnehmen können. Noch sind wir etwas vorsichtig, haben aber schon mal den Sommerapéro (als Ersatz für den Neujahrsapéro) auf den 10.07.2022 und den Altersausflug auf den Herbst festgesetzt (siehe Seite 7). Über alles weitere werden Sie laufend kurzfristiger informiert über Flyer/Rundschreiben und natürlich über unsere Homepage.



Da unsere Möglichkeiten zur Kontaktnahme und zu Veranstaltungen wie gehabt sehr beschränkt waren, hatten wir uns zum Jahresende 2021 wieder etwas Nettes ausgedacht: mit einem ermutigenden Jahresendrundschreiben erhielten alle Genossenschaftshaushalte ein Spezialsackmesser, besonders geeignet für die Nagelpflege, in Holz gefertigt, mit Vitasana-Logo und von Victorinox made in Switzerland. Über die darauf in grosser Anzahl eintreffenden Mails, Briefe und Telefonate, in welchen die Genossenschafter\*innen ihre Freude, Dankbarkeit und Zufriedenheit zum Ausdruck brachten, haben wir uns natürlich sehr gefreut!

In diesen zwei Coronajahren ist der Druck auf den Wohnungsmarkt in der Stadt Zürich noch stärker geworden. Wegen Homeoffice und dem vermehrten Zuhausesein wünscht man sich eine grössere Wohnung. Unsere Verwaltung wird von internen und externen Wünschen überhäuft. Selbstverständlich nehmen wir dies alles zur Kenntnis und erfüllen Wünsche, soweit sinnvoll und mit dem genossenschaftlichen Gedanken vereinbar. Es bleibt aber die einfache Erkenntnis, dass wir nur so viele Wohnungen vermieten können, wie frei werden. Und das waren in der Coronazeit nicht wirklich viele, denn jeder ist lieber in seiner sicheren Wohnung geblieben. Nach wie vor würden wir gerne weiteren günstigen Wohnraum bauen, aber Bauland ist bekanntermassen ein rares Gut.

Nachdem wir nun zwei Jahre eine schriftliche Generalversammlung durchführen mussten, hoffe ich sehr, dass ich Sie am 10. Juni 2022 wieder persönlich an der GV begrüßen darf und bin auch zuversichtlich, dass dies klappen wird. Ich freue mich auf Sie und sage einmal mehr: Bleiben Sie gesund!

Herzlich Ihr Hans Haug

## 03 Generalversammlung 2021

Zum zweiten Mal in Folge und in der Geschichte unserer Baugenossenschaft fand am 10. September 2021 wegen der Coronapandemie eine schriftliche Generalversammlung statt.

Die Stimmrechtscouverts wurden rechtzeitig an alle Genossenschaftshaushalte verteilt. Am 10. September 2021 versammelten sich auf dem Genossenschaftsbüro etliche Vorstandsmitglieder mit Präsident Hans Haug, Geschäftsführer Roland Lütolf und Technischem Verwalter Roger Gfeller und zählten unter der Aufsicht von Frau Sabrina Mazzetto unserer Revisionsstelle Ernst & Young die Stimmkarten aus.

Von den eingegangenen 350 Couverts enthielten 346 einen gültigen Stimmrechtsausweis. Zusammenfassend kann gesagt werden, dass alle Jahresgeschäfte mit grossem Mehr angenommen wurden. Der Antrag vom Fam. Schmidt-Peiry zur Änderung des Tierreglements wurde mit 75 Ja- gegen 258 Nein-Stimmen bei 13 Enthaltungen klar abgelehnt.

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

Wir danken allen Genossenschaftler\*innen, die sich an der Abstimmung beteiligt haben, sehr herzlich! Wiederum gab es für diese einen Glatttaler.



Frühlingsboten im Gebiet Kronwiesen



## 04 Genossenschafter\*innen und Aktivitäten

Wir heissen alle im Jahre 2021 zu uns gezogenen neuen Genossenschafter\*innen sehr herzlich willkommen und hoffen, dass sie sich in der VITASANA wohl fühlen.



### Geburten

Die folgenden Genossenschaftsfamilien haben uns im Jahr 2021 Zuwachs gemeldet. Solche Meldungen werden von uns mit einem Blumenstraus beantwortet.

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

Fam. Gysel	Burriweg 39	11.02. Elina
Fam. Gubser Birchler	Roswiesenstrasse 162	23.02. Timon Peter
Fam. Rüegg	Burriweg 13	23.02. Levi Noa
Fam. Keller	Burriweg 1a	19.04. Jana
Fam. Grob Genini	Winterthurerstrasse 668	02.05. Enea Nino
Fam. Bunjaku	Burriweg 26	12.05. Marin
Fam. Gallardo	Burriweg 25	13.05. Noelia Solana
Fam. Koliwer	Luegislandstrasse 550	21.07. Liv
Fam. Karrer Lehmann	Luegislandstrasse 537	05.10. Anna Sophia
Fam. Mariani Kindlinger	Wiesenstrasse 13	09.11. Gino



### Todesfälle

Im Jahre 2021 sind leider die nachstehenden Genossenschafter\*innen verstorben. Den schwer geprüften Angehörigen sprechen wir unser Beileid aus und bitten, den Verstorbenen ein gutes Andenken zu bewahren.

05. Januar	Brigitte Frei, Glattwiesenstrasse 222
22. Januar	Wilhelm Ernst, Wiesenstrasse 13
28. April	Isolde Hedinger, Wallisellenstrasse 254
05. Juli	Marianne Siegrist, Wiesenstrasse 11
09. Juli	Albert Brühwiler, Oberwiesenstrasse 72
25. September	Trudy Aubry, Wallisellenstr. 262

### Veranstaltungen

04.12.2021	Chlausfeier für die Kinder
------------	----------------------------

Im Jahre 2021 konnte coronabedingt nur die Chlausfeier für die Kinder durchgeführt werden. Die Planung für das Jahr 2022 ist noch etwas schwierig, aber wir sind zuversichtlich, dass auch vom Senioren-Forum wieder einige Veranstaltungen stattfinden können. Wir werden Sie mittels Rundschreiben und via unsere Homepage auf dem Laufenden halten! Fest geplant sind bisher folgende Anlässe:

10.07.2022	Sommerapéro (als Ersatz für den Neujahrsapéro)
06.09.2022	Altersausflug
03.12.2022	Kinderchlaus

## 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 2021 als letzte Reihe die Nummern 250-254 mit einer Estrichbodendämmung versehen, nachdem im Jahr zuvor bereits die Nummern 256-266 gemacht wurden. Die Umgestaltung von Wiesen im Sinne der Biodiversität in naturnahe Ökoflächen wurde fortgesetzt und man darf, abgesehen vom Nutzen für die Umwelt, sicher sagen, dass sich die Natur prächtig entwickelt und die Anlagen auch eine Augenweide sind.

Am Burriweg wurde eine zweite Serie von Gartenbeeten mit fester Einfassung angelegt bei denjenigen Parterremieter\*innen, die das wollten. In 2 Wohnungen wurde in allen Zimmern Parkett verlegt anstelle des bisherigen Linoleumbelages. Bei einem weiteren Laubenturm musste infolge Undichtheit das Dach und der Boden neu aufgebaut werden. Die siedlungsinternen Verbindungswege wurden erneuert (Gussasphaltarbeiten). Das Dach der Offenen Halle Parking Burriweg wurde mit einem suva-konformen Dachaufstieg versehen.

Betreff Sturm vom 13.07.21 siehe unter Siedlungen Luegisland.



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

*Evelyn Scheurmann, Siedlungsvertreterin*

In den MFH Winterthurer-/Glattwiesenstrasse wurden die alten Kunststofffenster ersetzt durch Holz-Metallfenster mit einer Dreifach-Isolierverglasung. Damit sollte nun die Isolation heizungs- und schalltechnisch deutlich verbessert sein. Im Jahr 2021 wurde mit der Auswechslung der kompletten Elektroverteilungen der MFH begonnen. Diese Installationen sind schon sehr alt. Im 2022 werden diese Auswechslungen in den weiteren MFH vorgenommen.

Bei unseren EFH wurde nach der Teilsanierung der Fassaden im Vorjahr die durch die Arbeiten beeinträchtigte Umgebung wieder instand gestellt und die Velohäuschen aussen gereinigt. Die Sa-

nierung der Rabatten bei den Sitzplätzen wurde weitergeführt und fertiggestellt, so dass insbesondere keine Gefahr einer Garagendurchdringung mehr besteht. Wir zählen natürlich nach diesen aufwändigen Arbeiten darauf, dass keine ungeeigneten Pflanzen mehr gesetzt werden!

Im Coronajahr 2021 liessen wir es uns nicht nehmen, wenigstens wieder das beliebte "Hüslifest" am 28. August zu feiern (siehe Foto Seite 19). Es war eine schöne Auflockerung in dieser schwierigen Zeit und wir freuen uns schon auf das Hüslifest 2022 und weitere gemeinschaftliche Aktivitäten!

Betreff Sturm vom 13.07.21 siehe unter Siedlungen Luegisland.



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

*Ursula Egg, Siedlungsvertreterin*

In den MFH Luegislandstrasse 565-569 wurden im Jahre 2021 Seitenstoren für die Balkone fabriziert und montiert, die nun den Wind abhalten und den Einblick einschränken.

Im Hause Luegislandstrasse 540 wurde für die zahlreichen Fahrräder ein Veloparkiersystem montiert. Vor dem Hause Winterthurerstrasse 659 wurde ein zusätzlicher Abwasserkontrollschacht erstellt, damit die Kanalisationsspülung besser durchgeführt werden kann und alles besser unter Kontrolle ist.

Im Jahre 2021 wurden probeweise bei einer Wohnung im Hause 540 die alten Kunststofffenster durch neue Holz-Metallfenster mit Dreifachverglasung ersetzt. Da der Versuch erfolgreich war, werden diese Arbeiten im Jahr 2022 bei allen Häusern Luegislandstrasse 537, 540 und 576 vorgenommen, damit wieder der Zeit entsprechende und gut isolierende Fenster vorhanden sind (die Balkonfenster wurden bereits früher ersetzt und bleiben natürlich bestehen).

Am 13. Juli 2021 fegte ein Sturm von ungeahnter Stärke unter anderem durch Schwamendingen und hinterliess eine Schneise der Verwüstung (siehe Bilder in diesem Jahresbericht). Bäume und grosse Äste wurden geknickt wie Zündhölzer. Die fallenden Trümmer verursachten auch grosse indirekte Schäden. Neben Bäumen und Pflanzen wurden Storen, Dächer, Hauben, Fassaden, Spenglerarbeiten, Fenster, Böden und Terrassenabdeckungen in Mitleidenschaft gezogen. Unsere Mitarbeiter\*innen machten sich zackig an die Aufräumarbeiten und "Wiederaufforstung", doch in der Umgebung werden noch lange Spuren dieses aussergewöhnlichen Ereignisses sichtbar bleiben. Ein Teil der Kosten wird von Versicherungen getragen.



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

*Anja Lefèvre, Siedlungsvertreterin*

Das anfangs 2021 im Velohäuschen installierte Veloparkiersystem bewährt sich, trotzdem bleibt der Platz knapp und es stehen leider immer noch viele Velos herum, die nicht in Betrieb sind. Wir appellieren nochmals an den guten Willen jedes Einzelnen! Die Verwaltung ist auch bereit, nicht mehr benötigte Fahrräder zu entsorgen, ein grosser Zettel am Velo mit der Aufschrift "Bitte entsorgen" genügt.



In der Tiefgarage wurde, wie bereits in den Vitasana-Tiefgaragen in Schwamendingen, eine Videoüberwachungsanlage installiert. "Missetäter" können so überführt werden, wenn Beschädigungen rechtzeitig der Verwaltung gemeldet werden (die Aufzeichnungen werden automatisch nach ca. einer Woche überschrieben).

In einer Wohnung wurde in allen Zimmern Parkett verlegt anstelle des bisherigen Linoleumbelages. Im Zusammenhang mit dem Neubau des Doppel-EFH wurden in der Garage diverse Arbeiten ausgeführt, unter anderem der Einbau von zwei Kellerräumen für die Mieter des Doppel-EFH. Der Hauswartraum erhielt eine Brandschutztüre.

Der hintere Teil der Umgebung und die Pflanzbeete wurden durch aufwändige Gartenarbeiten erneuert und machen nun einen sehr gepflegten Eindruck (Bild Seite 23). Der vordere Teil mit Spielplatz wird ebenfalls erneuert, sobald es die Arbeiten rund um das Doppel-EFH zulassen.

Im letzten Herbst wurden in einer gemeinsamen Pflanzaktion Blumenzwiebeln gesetzt. Kleine und grosse Hände haben mitgeholfen, die Zwiebeln an ausgewählten Plätzen sorgfältig in die Erde zu bringen. Aktuell zeigen sich bereits die ersten Frühlingsboten und wir sind gespannt auf das Bild, welches sich in ein paar Wochen und hoffentlich Jahr für Jahr ergeben wird (Bilder Seite 21).

Das Doppel-Einfamilienhaus konnte dank Vorfertigung im Holzbau rasch erstellt werden. Im Frühjahr 2022 erfolgt der Innenausbau und die neuen Genossenschaftler\*innen werden am 1. Juni 2022 einziehen. Die Beheizung und die Warmwasserbereitung erfolgen über eine Wärmepumpe und Photovoltaik. Die Mietzinsen inklusive Heizung/Warmwasser wurden auf 3'500 und 3'600 Franken festgelegt, was natürlich für VITASANA-Verhältnisse sehr viel Geld ist. Allerdings stehen dem auch eine Wohnfläche von 171 Quadratmetern und ein sehr hochwertiger Ausbau gegenüber. Es ist das erste Mal, dass die VITASANA in Holzbauweise baut und wir möchten damit auch Erfahrungen sammeln für zukünftige Projekte.



*Das neue Doppel-EFH in Schwerzenbach*

## 06 Verwaltung



*Roland Lütolf, Geschäftsführer*

### Die neuen QR-Einzahlungsscheine

Wie die meisten bereits wissen, werden die neuen QR-Einzahlungsscheine mit reichlicher Verspätung im Jahre 2022 durch Postfinance und die Banken eingeführt. Ab 1. Oktober 2022 werden Zahlungen mit herkömmlichen Einzahlungsscheinen oder die bisherigen orangen ESR zurückgewiesen respektive zurückgeleitet. Wir haben uns deshalb entschlossen, die neuen QR-Einzahlungsscheine schon frühzeitig zu verteilen. Ende Februar 2022 haben wir die Einzahlungsscheine für die Zeit April bis September 2022 entsprechend in dieser neuen QR-Ausführung in die Briefkästen eingeworfen, auch wenn die alte Form grundsätzlich noch bis September Gültigkeit hat. Die Erfassung des QR-Codes mittels Smartphone oder Scanner ist sehr schnell, einfach und sicher. Sie können die neuen Einzahlungsscheine natürlich auch in der herkömmlichen Art mit einem Zahlungsformular/Dauerauftrag ihrem Finanzinstitut schicken.

Da die alten Daueraufträge nicht mehr funktionieren werden, haben wir auch die Haushaltungen, die bei uns als Zahler mit Dauerauftrag gemeldet sind und normalerweise keine Einzahlungsscheine mehr erhalten, mit einem neuen QR-ESR bedient. Wichtig ist, einen Dauerauftrag oder eine Zahlungsvorlage auf Basis eines bisherigen orangen Einzahlungsscheines unbedingt vor Oktober 2022 zu löschen.

### Zoo-Eintritte für 5 Franken



Auf Initiative unseres Präsidenten haben wir im Mai 2021 zwölf übertragbare Jahreskarten des Zoo Zürich gekauft, welche wir unseren Genossenschaftsfamilien für 5 Franken das Stück tageweise anbieten. Aufgrund des grossen Erfolges der Aktion werden wir diese auch im Jahr 2022 weiterführen.

Konkret wird der Eintrittspreis damit für eine erwachsene Person von 28 auf 5 Franken reduziert (Jugendliche würden 23 Franken und Kinder ab sechs Jahren 14 Franken kosten, Kinder unter sechs Jahren haben ohnehin Gratiseintritt). Dies ist natürlich äusserst attraktiv!

Die Karten können am Morgen des Eintrittstages (allenfalls nach früherer tel. Reservation) auf der Verwaltung abgeholt und bar oder mit Twint bezahlt werden und müssen abends wieder in ein Tresörchen beim Verwaltungsbriefkasten eingeworfen werden. Über das Wochenende funktioniert das System mit einem Code ebenfalls über das Tresörchen. Ende April 2021 wurde ein entsprechender Flyer an alle Haushaltungen verteilt. Die Informationen sind aber auch jederzeit unter "Aktuelles" auf unserer Homepage abrufbar. Wir freuen uns, wenn möglichst viele Familien und Grosseltern profitieren können (oben: Dankesfoto aus dem Zoo)!

## Austritte

Leider haben die folgenden Mitarbeiter\*innen gekündigt:

**Marco Schmid** hat als Reparateur/Unterhaltsmitarbeiter sechs Jahre für unsere Baugenossenschaft gearbeitet. Nach seiner Lehre zum Fachmann Betriebsunterhalt EFZ ist er als junger Berufsmann bei uns eingetreten und möchte sich nun an einer anderen Stelle weiterentwickeln. Er hat die VITASANA per 30.11.2021 verlassen.

**Erdin Alili** hat im Rahmen des Berufslehr-Verbundes Zürich sein 3. Lehrjahr Fachmann Betriebsunterhalt EFZ bei uns absolviert. Aufgrund seiner guten Leistungen haben wir ihn im Anschluss vollamtlich angestellt. Nach ebenfalls sechs Jahren Vitasana hat er eine neue Herausforderung gesucht und diese bei einer Nachbargenossenschaft gefunden. Er verlässt uns per 28.02.2022.

**Corsin Brunold** ist im Jahre 2002 zu uns gestossen und verlässt uns nun nach einer langen Dienstzeit von fast 20 Jahren auf den 30.04.2022. Er hat ursprünglich Gärtner gelernt und diesen Beruf auch mit Freude in unserer Genossenschaft ausgeübt und einen massgeblichen Beitrag zu unseren schönen Aussenanlagen geleistet. Im Laufe der Jahre hat er sich aber auch weiterentwickelt zu einem Allrounder, der vom Maschinenunterhalt bis zu Umbauten für alles einsetzbar war.

**Pilar Barragán**, die Ehefrau von Corsin Brunold, hat seit 2010 in unseren Treppenhäusern, zuletzt in einer 80 %-Anstellung, für Sauberkeit gesorgt und auch das Verwaltungsbüro gereinigt. Nun verlässt sie die VITASANA als Arbeitgeberin nach 10 Jahren vorbildlicher Tätigkeit zusammen mit ihrem Mann per 30.04.2022.

Wir danken an dieser Stelle allen vier austretenden Mitarbeiter\*innen sehr herzlich für die langjährige gute Arbeit und wünschen Ihnen für ihre private und berufliche Zukunft nur das Beste!

## Neue Mitarbeiter\*innen

Wir dürfen folgende sechs Neueintritte vorstellen:



**Fabian Emmenegger** ist zur Verstärkung unseres Reparaturenteam im Oktober 2021 zu uns gestossen. Er ist von Beruf Elektromonteur und hat einige Jahre in diesem Bereich und in der Servicetechnik gearbeitet. Daher bringt er ideale Voraussetzungen für die Aufgaben als Reparateur in der VITASANA. Er wohnt in Maur und ist ledig.



**Simon Egle** arbeitet ab Januar 2022 als Mitarbeiter Unterhalt in der VITASANA. Er ist gelernter Sanitärinstallateur, welche Fähigkeiten er sicher gut bei uns einbringen kann als Mitarbeiter Unterhalt. Nach etlichen Jahren im Beruf wechselte er in den Hausdienst eines Schulhauses. Simon Egle ist verheiratet mit unserer langjährigen Reinigungsmitarbeiterin Anouk Egle, hat eine erwachsene Tochter und wohnt an der Winterthurerstrasse 660.





**Corina Bodmer** ist gelernte Floristin, aber schon viele Jahre im Gartenbau beschäftigt. Wir konnten ihre gute Arbeitsweise testen, weil sie als Angestellte einer Gartenbaufirma längere Zeit bei uns tätig war. Sie wohnt in Oberglatt und wird ihre Arbeit als Gärtnerin am 01.04.2022 bei uns beginnen.



**Piotr Sienko** und seine Arbeitsweise konnten wir ebenfalls über längere Zeit in obenerwähnter Gartenbaufirma erleben. Er ist gelernter Landmaschinenmechaniker und seit langem als Landschaftsgärtner tätig. Er ist verheiratet und wird von Zürich-Affoltern zu uns ziehen. Seine Fähigkeiten im Bereich der Mechanik werden uns sicher auch für unsere Gartenmaschinen zu Gute kommen, aber primär wird er bei uns ebenfalls als Gärtner arbeiten mit Beginn 01.04.2022.




**Anna Staub** ist die Ehefrau des Nachbarhauswartes bei der Genossenschaft der Baufreunde und schon viele Jahre in der Reinigung und Liegenschaftsbetreuung tätig. Sie wird unser Treppenhausreinigungsteam per 01.04.2022 wieder vervollständigen.



**Erhan Gül** wohnt bei uns an der Roswiesenstrasse 162 und hat sich auf die Ausschreibung der Stelle als Mitarbeiter Unterhalt gemeldet. Dass er ausgebildeter Storenmonteur EFZ ist, kommt uns bei rund 2'000 Storen sehr gelegen, auch wenn dies nicht seine Hauptaufgabe sein wird. Er tritt seine Stelle bei uns ebenfalls per 01.04.2022 an.

Wir heissen alle neuen Mitarbeiter\*innen in der VITASANA ganz herzlich willkommen und bitten um freundliche Aufnahme!

<p><b>Empfangsschein</b></p> <p>Konto / Zahlbar an          CH48 0900 0000 8003 4686 4          VITASANA Baugenossenschaft,          Depositenkasse          Winterthurerstrasse 659          8051 Zürich</p> <p>Zahlbar durch (Name/Adresse)</p> <p>Währung Betrag          CHF</p> <p>Annahmestelle</p>	<p><b>Zahlteil</b></p>  <p>Währung Betrag          CHF</p>	<p>Konto / Zahlbar an          CH48 0900 0000 8003 4686 4          VITASANA Baugenossenschaft, Depositenkasse          Winterthurerstrasse 659          8051 Zürich</p> <p>Zusätzliche Informationen          Depositenkonto-Nr.: .....          Kontoinhaber: .....</p> <p>Zahlbar durch (Name/Adresse)</p> <p>Währung Betrag          CHF</p>
---	---	---

*Der neue QR-Einzahlungsschein: Mit dem Smartphone ganz schnell eingelesen u. verarbeitet!*

## Nebenkostenabrechnung

Die Nebenkostenabrechnung per 30. Juni 2021 brachte, mit gegenüber der Vorperiode um pro MWh 8 % gesunkenen Energiekosten und im Durchschnitt 10 % mehr verbrauchter Heizenergie, sehr ähnlich tiefe Abrechnungen wie in der Vorperiode. 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.

Wegen der internationalen Situation sind die Energiepreise im 2. Halbjahr 2021 und im 2022 stark gestiegen. Die Fernwärmetarife in Schwamendingen sind davon weniger betroffen als die Gaspreise in Schwerzenbach, die sehr stark angestiegen sind. Damit wird die Abrechnung per 30. Juni 2022 wohl deutlich höher ausfallen!

## Hypozins/Mietzinsgestaltung

Der für die Mietzinsfestlegung vom Bundesrat festgesetzte Referenzzinssatz 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. Letztmals am 1. Dezember 2021 wurden diese 1.25% vom Bundesrat bestätigt. Obwohl die langfristigen Zinsen Ende 2021 wieder etwas angestiegen sind, gehen wir nicht davon aus, dass der Referenzzinssatz in den nächsten Jahren so stark steigen wird, dass es zu einer Mietzinserhöhung kommen würde (dazu müsste er nämlich auf 2.00 % ansteigen).

## Depositenkasse

Die Gesamteinlagen in die Depositenkasse erreichten am 31.12.2021 eine Höhe von Fr. 23'689'960.25. Dies entspricht einer Zunahme von rund 750'000 Franken gegenüber dem Vorjahr. Wir danken an dieser Stelle allen Depositär\*innen herzlich für ihr Vertrauen.

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

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

## Schmunzelecke Wohnungs-Bewerbungsformular

Wir erhalten jedes Jahr viele Bewerbungsformulare für Wohnungen. Die einen sind sehr gut ausgefüllt, andere eher schludrig, und ein paar auch ziemlich lustig. Hier ein Münsterchen aus der Rubrik "lustig ausgefüllt":

Zivilstand: *verschieden.*

Beruf: *Coiffeuserin.*

Grund für den Wohnungswechsel: *Weil die Kinder viel kämpfen, brauchen sie eigenen Räume.*

## 07 Bilanz

per 31. Dezember 2021

Aktiven		2021		2020	
<b>Umlaufvermögen</b>	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.	
Flüssige Mittel	2'076'191.35		2'005'774.75		
Forderungen aus Liefer. u. Leistungen	7'203.85		154'876.10		
Übrige kurzfristige Forderungen	79'451.90		169'609.80		
Aktive Rechnungsabgrenzungen	386'949.85	<b>2'549'796.95</b>	494'393.85	2'824'654.50	
<b>Anlagevermögen</b>					
Finanzanlagen	122'000.00		122'000.00		
Sachanlagen					
- Mobile Sachanlagen	242'591.35		270'916.85		
- Immobilien	195'165'238.00		195'366'123.00		
- Baukonto Neue Fenster 4. Etappe	0.00		159'396.00		
- Baukonto Zweifam.haus Schwerzenb.	1'229'213.10		55'618.10		
Nicht einbezahltes Genossensch.kapital	31'000.00	<b>196'790'042.45</b>	19'000.00	195'993'053.95	
		<b>199'339'839.40</b>		198'817'708.45	

Die Immobilien nahmen leicht ab, da der Kindergarten in Schwerzenbach abgerissen wurde, auf der anderen Seite erfolgten einige kleinere Aktivierungen, gemäss Details auf Seite 17.



*Am 13.07.2021 verursachte ein Sturm von bisher kaum gekannter Stärke eine Schneise der Verwüstung in Schwamendingen*



Passiven		2021		2020
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.
Verbindlichkeiten aus Liefer. u. Leistungen	352'933.10		197'492.10	
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	168'262.50		131'365.15	
Passive Rechnungsabgrenzungen				
- Vorausbezahlte Mieten	741'399.50		740'020.70	
- Übrige passive Rechnungsabgrenzungen	375'548.95		400'302.05	
Kurzfristige Rückstellungen	152'339.10	<b>1'790'483.15</b>	152'339.10	1'621'519.10
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>				
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten				
- Depositenkasse	23'689'960.25		22'945'350.30	
- Hypotheken und Darlehen	124'717'679.00		128'005'025.00	
Rückstellungen/Fonds				
- Amortisations-/Heimfallkonto	21'855'867.00		20'154'710.00	
- Erneuerungsfonds	21'299'625.00		20'183'240.00	
- Fonds für Alterswohnungen	50'501.80		50'181.80	
- Mietzinsausfallkonto	55'000.00		55'000.00	
- Allgemeine Rückstellung	543'000.00		473'000.00	
- Mietzinsausgleichskonten	42'138.20	<b>192'253'771.25</b>	53'195.65	191'919'702.75
<b>Eigenkapital</b>				
Genossenschaftskapital	4'989'100.00		4'982'100.00	
Gesetzliche Gewinnreserve	261'540.00		257'540.00	
Freiwillige Gewinnreserve				
- Gewinnvortrag	32'846.60		15'916.45	
- Jahresgewinn	12'098.40	<b>5'295'585.00</b>	20'930.15	5'276'486.60
		<b>199'339'839.40</b>		198'817'708.45

Die Depositenkasse verbuchte eine Zunahme der Einlagen um rund 750'000 Franken. Die Hypotheken konnten um über 3 Mio. Franken abgebaut werden. Amortisationskonto und Erneuerungsfonds konnten wieder im üblichen Rahmen gespiesen werden.



Schwamendingen, 13. Juli 2021

## 08 Betriebsrechnung

	2021		2020	
	Fr.	% des Ertrages	Fr.	% des Ertrages
Mieterträge	9'534'282.20	99.97	9'573'162.85	99.98
Übriger betrieblicher Ertrag	<u>2'500.00</u>	<u>0.03</u>	<u>2'100.00</u>	<u>0.02</u>
<b>Betriebsertrag</b>	<b>9'536'782.20</b>	100.00	9'575'262.85	100.00
Reparaturen und Unterhalt	-2'634'473.85	-27.62	-2'388'522.80	-24.94
Abgaben	-311'181.65	-3.26	-361'031.70	-3.77
Verwaltungskosten inkl. Vorstandsentschäd.	-376'577.85	-3.95	-414'303.60	-4.33
Unkosten und Versicherungen	<u>-823'919.40</u>	<u>-8.64</u>	<u>-609'672.50</u>	<u>-6.37</u>
<b>Betriebsaufwand</b>	<b>-4'146'152.75</b>	-43.48	-3'773'530.60	-39.41
<b>Betriebsgewinn vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen</b>	<b>5'390'629.45</b>	56.52	5'801'732.25	60.59
Fondseinlagen u. Abschreibungen	<b>-4'120'994.80</b>	-43.21	-4'939'422.60	-51.59
<b>Betriebsgewinn vor Zinsen u. Steuern</b>	<b>1'269'634.65</b>	13.31	862'309.65	9.01
Finanzaufwand	<b>-861'725.90</b>	-9.04	-832'560.80	-8.69
Finanzertrag	<b>1'140.00</b>	0.01	962.35	0.01
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand	<b>-369'348.40</b>		0.00	0.00
Direkte Steuern	<b>-27'601.95</b>	-0.29	-9'781.05	-0.10
<b>Jahresgewinn</b>	<b>12'098.40</b>	0.13	20'930.15	0.22

Wegen zusätzlichen Pensionskasseneinlagen war die Position "Unkosten und Versicherungen" deutlich höher als im Vorjahr. Die "Fondseinlagen und Abschreibungen" sanken zwar gegenüber 2020 (Sondereinlagen), waren aber dennoch höher als üblich, weil der Abbruch des Kindergartens in Schwerzenbach eine Restabschreibung von 476'000 Franken erforderte. Die Steuerbelastung war hoch, weil verschiedene Steuernachforderungen aus den Jahren 2018-2019 eintrafen.



*Glück im Unglück hatte der Besitzer dieses Wagens*

## 09 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

	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
	<b>Fr.</b>	<b>Fr.</b>
<b>Der Betriebsaufwand setzt sich wie folgt zusammen:</b>		
Personalaufwand	1'490'537.55	1'302'656.80
Vorstandsaufwand	88'847.80	88'631.10
Übriger betrieblicher Aufwand	<u>2'562'444.40</u>	<u>2'382'242.70</u>
	4'141'829.75	3'773'530.60
<b>Mehr-/Minderwerte:</b>		
Bestand Immobilien am 1. Januar 2021		195'366'123.00
Folgende Mehrwerte wurden 2021 aktiviert:		
- neue Fenster Holz/Metall MFH 4. Etappe	282'788.00	
- Estrichbodendämmung MFH 1./2. Etappe	79'075.00	
- Kontrollschacht Kanalisation Winterthurer 659	30'570.00	
- Seitenstoren Luegisland 565-569	19'179.00	
- Veloparkiersystem Schwerzenbach	16'189.00	
- Mehrwert Parkett in 3 Wohnungen	15'700.00	
- Videoüberwachung Garage Schwerzenbach	13'125.00	
- Veloparkiersystem Luegisland 540	5'293.00	
- Abriss Kindergarten Schwerzenbach	-662'804.00	
Total	-200'885.00	-200'885.00
Bestand Immobilien am 31. Dezember 2021		195'165'238.00



## Fortsetzung Anhang zur Jahresrechnung

		<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
		<b>Fr.</b>	<b>Fr.</b>
<b>Fonds für Alterswohnungen:</b>			
Bestand am 1. Januar 2021			50'181.80
Einlagen	20'000.00		
Mietzinszuschüsse für 8. Etappe	<u>-19'680.00</u>		
	320.00	320.00	
Bestand am 31. Dezember 2021		50'501.80	
<b>Gesetzliche Gewinnreserve:</b>			
Bestand am 1. Januar 2021			257'540.00
Einlage gemäss GV-Beschluss	4'000.00	4'000.00	
Bestand am 31. Dezember 2021		261'540.00	
<b>Details Mietzinsausgleichskonten:</b>			
- Mietzinsausgleichskonto Schwerzenbach Wohnbauförderung Kanton Zürich		-	7'705.65
- Mietzinsausgleichskonto Schwerzenbach VITASANA Baugenossenschaft		<u>42'138.20</u>	<u>45'490.00</u>
		42'138.20	53'195.65
<b>Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven sowie Aktiven unter Eigentumsvorbehalt:</b>			
Immobilien		195'165'238.00	195'366'123.00
<b>Anzahl Vollzeitstellen:</b>		10.55	11.25

## 10 Verwendung des Bilanzgewinnes (Antrag des Vorstands)

	31.12.2021	31.12.2020
	Fr.	Fr.
<b>Zur Verfügung der Generalversammlung</b>		
Gewinnvortrag	32'846.60	15'916.45
Jahresgewinn	12'098.40	20'930.15
	<b>44'945.00</b>	<b>36'846.60</b>
./. Zuwendung an die gesetzliche Gewinnreserve	-4'000.00	-4'000.00
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>40'945.00</b>	<b>32'846.60</b>

## 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 2021 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.

Zürich, 18. Mai 2022

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



*Hüslifest Kronwiesen am 28. August 2021*

## 12 Erneuerungs- und Amortisationsfonds

Erneuerungsfonds					
Etappe	Gebäudeversicherungswert	Bestand 31.12.2020	Zuweisung 2021	Entnahme 2021	Bestand 31.12.2021
1./2.	14'340'000.00	914'619.00	143'400.00		1'058'019.00
3.	9'360'000.00	905'169.00	93'600.00		998'769.00
4.	12'532'500.00	1'919'237.00	125'325.00	-367'465.00	1'677'097.00
5.	15'370'000.00	2'483'050.00	0.00	-172'320.00	2'310'730.00
7.	5'500'000.00	919'678.00	0.00		919'678.00
8.	9'615'000.00	1'794'891.00	0.00		1'794'891.00
9.	12'960'700.00	1'500'715.00	129'607.00	-83'022.00	1'547'300.00
10./11.	33'010'000.00	3'358'639.00	330'100.00		3'688'739.00
12.	20'181'000.00	2'221'789.00	201'810.00		2'423'599.00
13.	41'520'000.00	3'321'600.00	415'200.00		3'736'800.00
14.	30'015'000.00	843'853.00	300'150.00		1'144'003.00
<b>Total</b>	<b>204'404'200.00</b>	<b>20'183'240.00</b>	<b>1'739'192.00</b>	<b>-622'807.00</b>	<b>21'299'625.00</b>

Amortisationsfonds					
Etappe	Anlagekosten	Bestand 31.12.2020	Zuweisung 2021	Entnahme 2021	Bestand 31.12.2021
1./2.	6'435'885.00	1'725'716.00	64'359.00		1'790'075.00
3.	4'357'673.00	1'222'837.00	43'577.00		1'266'414.00
4.	5'758'069.00	1'534'649.00	57'581.00		1'592'230.00
5.	6'212'239.00	1'604'902.00	62'122.00		1'667'024.00
7.	3'013'790.00	714'154.00	30'138.00		744'292.00
8.	7'563'755.00	1'560'790.00	75'638.00		1'636'428.00
9.	12'845'879.00	2'109'022.00	128'459.00	-103'739.00	2'133'742.00
10./11.	33'160'223.00	4'027'850.00	331'945.00		4'359'795.00
12.	20'529'420.00	1'964'072.00	205'294.00		2'169'366.00
13.	48'200'212.00	2'727'287.00	482'002.00		3'209'289.00
14.	32'378'093.00	963'431.00	323'781.00		1'287'212.00
<b>Total</b>	<b>180'455'238.00</b>	<b>20'154'710.00</b>	<b>1'804'896.00</b>	<b>-103'739.00</b>	<b>21'855'867.00</b>

9. 3'080'201.00 (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 198'245'439.00**

Gemäss den Bestimmungen wurden die Einlagen in die Fonds nach Etappen vorgenommen, und zwar beim Erneuerungsfonds 1.00 % des Gebäudeversicherungswertes (ausser dort, wo der Bestand bereits mindestens 15 % des Gebäudeversicherungswertes beträgt) und beim Amortisationsfonds 1.00 % der Anlagekosten. Aus dem Erneuerungsfonds wurden Entnahmen von 84'676 Franken für die Auswechslung der Elektroverteilungen Winterthurerstr. 660-664, 282'789 Franken für die neuen Holz-Metallfenster (beides MFH 4. Etappe) und 172'372 Franken für die neuen Holz-Metallfenster der 5. Etappe entnommen. Nach dem Abbruch des Kindergartens in Schwer-



zenbach wurden die entsprechenden prozentualen Anteile als Abschreibungsbeitrag dem Erneuerungs- und Amortisationsfonds 9. Etappe Schwerzenbach entnommen. Der Gebäudeversicherungsindex blieb unverändert.

## 13 Hypotheken und Darlehen

Etappe	Gläubiger	Hyp. Finanzinstitute	Hypotheken öffentlich		laut Bilanz 31.12.2021
		laut Bilanz 31.12.2021	Ursprünglicher Wert	Abzahlungen	
1.-3. Wallisellenstrasse	BVK	16'500'000.00			
5.+13. Luegisland Süd	BVK	43'000'000.00			
5.-8.+14. Luegisl. Nord	Luzerner KB Stadt Zürich	16'000'000.00	387'360.00	227'171.00	160'189.00
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	684'000.00	2'440'800.00
			2'142'000.00	1'252'810.00	889'190.00
4.+12. Kronwiesen	EGW Stadt Zürich Kanton Zürich	15'000'000.00	2'021'800.00	388'300.00	1'633'500.00
			1'192'400.00	598'400.00	594'000.00
		<b>119'000'000.00</b>	<b>10'796'160.00</b>	<b>5'078'481.00</b>	<b>5'717'679.00</b>



Mieter\*innen-Pflanzaktion in Schwerzenbach

## 14 Liegenschaften

Stand: 31.12.2021

		Wohnungen	EFH	Bezugsjahr	Nettoanlagewert
<b>1./2. Etappe</b>					
Wallisellenstrasse	0	54		45/46	6'435'885.00
<b>3. Etappe</b>					
Wallisellenstrasse/Schörliweg	0	36		48	4'357'673.00
<b>4. Etappe</b>					
Winterthurerstrasse/Glattwiesenstrasse	0	54		49	5'758'069.00
<b>5. Etappe</b>					
Luegislandstrasse	0	72		52	6'167'483.00
Autoparkplätze	0	42 PI			44'756.00
<b>7. Etappe</b>					
Luegislandstrasse	0	18		58	3'013'790.00
<b>8. Etappe</b>					
Roswiesenstrasse/Alterssiedlung	I	12		78	6'486'098.00
Büro	0	1		98	
Kindergarten	0	1		98	
Unterflurgarage	0	50 PI			1'077'657.00
<b>9. Etappe</b>					
Wiesenstrasse, Schwerzenbach	0	38		95	12'845'879.00
Unterflurgarage	0	39 PI			
<b>10./11. Etappe</b>					
Burriweg Gebäude	II	19		01/02	30'172'157.00
Burriweg Land	0	40			3'360'000.00
Burriweg Parking		120 PI			2'988'066.00
<b>12. Etappe</b>					
Kronwiesen Gebäude	II		11		
Kronwiesen Land	0	2	20	07	17'986'930.00
Kronwiesen Unterflurgarage		97 PI			3'600'000.00
					2'542'490.00
<b>13. Etappe</b>					
Luegisland Süd Gebäude	0	106		13	45'932'501.00
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
<b>14. Etappe</b>					
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
<b>Total</b>		<b>558 W.</b>	<b>43</b>		<b>195'165'238.00</b>

Wert Baurechtsland 9. Etappe

3'080'201.00

Bruttoanlagewert

198'245'439.00

Versicherungswert

204'404'200.00

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

# 15 Übersicht über die Mietobjekte

Stand: 31.12.2021

	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	39	58	97	86	44	374
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 neu gestalteten Gartenbeete in Schwerzenbach



## 16 Vorstand und Verwaltung

### Vorstand

Präsident	Hans Haug
Vizepräsident	Benjamin Hunziker
Kassier	Ralph Fischer
Aktuarin	Barbara Siegfried
Deleg. St. Zürich	vakant
Siedlungsvertretende:	
Wallisellenstrasse	Hans-Rudolf Vettiger
Luegisland	Ursula Egg
Kronwiesen	Evelyn Scheurmann
Schwerzenbach	Anja Lefèvre

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

**Geschäftsstelle** Büro: Winterthurerstrasse 659, 8051 Zürich Tel. 044 325 36 66  
Sprechstunden: Täglich 09.00 - 11.00 Uhr [info@vitasana.ch](mailto:info@vitasana.ch)  
Mittwoch 16.30 - 18.30 Uhr

Telefonische Reparaturmeldungen: Tel. 044 325 36 62

(Da sofort eine Avisierungsmeldung rausgeht, bitte nur werktags von 08.00 bis 17.00 Uhr und übrige Zeit nur Notfälle)

Notrufnummer nächtliche Ruhestörungen im Aussenraum 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)

**Geschäftsführer** Roland Lütolf Bürglistrasse 21, 8304 Wallisellen

**Technischer Verwalter** Roger Gfeller Wallisellenstr. 272, 8050 Zürich

**Sekretariat** Katia Martinelli Neuwiesenstr. 8, 8604 Volketswil  
Kathrin Lütolf Winterthurerstr. 664, 8051 Zürich

**Reparateure** Martin Jodl Burriweg 43a, 8050 Zürich  
Fabian Emmenegger Mühlestr. 2, 8124 Maur  
Benedikt Keller Lufingerstr. 48, 8185 Winkel

**Unterhalt** Simon Egle Winterthurerstr. 660, 8051 Zürich  
Erhan Gül Roswiesenstr. 162/122, 8051 Zürich

**Garten** Eva Dräyer Luegislandstr. 537/21, 8051 Zürich  
Corina Bodmer An der Halde 5, 8154 Oberglatt  
Piotr Sienko Luegislandstr. 576/9, 8051 Zürich

**Reinigung** Anouk Egle Winterthurerstrasse 660, 8051 Zürich  
Yolanda Mötteli Luegislandstrasse 565, 8051 Zürich  
Anna Staub Luegislandstr. 587, 8051 Zürich