



Jahresbericht 2022

VITASANA
BAUGENOSSENSCHAFT

Inhaltsverzeichnis

	Seite
01	Einladung zur 79. Ordentlichen Generalversammlung
02	Einleitende Worte
03	Generalversammlung 2022
04	Genossenschafter*innen und Aktivitäten
05	Berichte aus den Siedlungen
06	Verwaltung
07	Wahlen für die Amtsperiode 2023 bis 2026
08	Bilanz
09	Betriebsrechnung
10	Anhang zur Jahresrechnung
11	Verwendung des Bilanzgewinnes
12	Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision
13	Erneuerungs- und Amortisationsfonds
14	Hypotheken und Darlehen
15	Liegenschaften
16	Übersicht über die Mietobjekte
17	Vorstand und Verwaltung

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



Titelseite: Die Teilnehmenden des Altersausflugs am 6. September 2022 vor dem Restaurant Sän-tis beim Landsgemeindeplatz Appenzell (siehe Seite 7).

*Oben: Hier sind die Genossenschafter*innen beim Mittagessen im Panorama Hotel Freudenberg. Das Gefühl der neuen Freiheit nach Corona war spürbar und alle freuten sich.*

01 Einladung zur 79. Ordentlichen Generalversammlung

auf Freitag, 9. Juni 2023, Türöffnung um 18.30 Uhr, Nachtessen um 19.00 Uhr,
Generalversammlung um 20.30 Uhr im Kirchgemeindehaus Schwamendingen,
Stettbachstr. 58, 8051 Zürich-Schwamendingen

Traktanden:

1. Wahl der Stimmenzähler*innen und Protokollprüfer*innen
2. Jahresgeschäfte
 - 2.1 Jahresbericht 2022
 - 2.2 Jahresrechnung und Bilanz 2022
 - 2.3 Bericht der Revisionsstelle und Abnahme der Jahresrechnung 2022
 - 2.4 Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes
 - 2.5 Entlastung der Geschäftsführung und des Vorstandes
3. Wahlen
 - 3.1 Wahlen für die Amtsperiode 2023 bis 2026
4. Anträge
5. Diverses

Der Vorstand

Angemeldete Genossenschaftler*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 Genossenschaftler*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 bis spätestens **Mittwoch, 31. Mai 2023**, in den Büro- oder Werkstattbriefkasten einwerfen.

02 Einleitende Worte



Geschätzte Genossenschafter*innen

Sie sehen mein Foto an dieser Stelle zum letzten Mal und ebenso schreibe ich diese einleitenden Worte letztmals. Nach 32 Jahren als Präsident und 39 Jahren gesamthafter Vorstandstätigkeit trete ich bei den Wahlen an unserer Generalversammlung vom 9. Juni 2023 altershalber nicht mehr an. Ich durfte in diesen Jahrzehnten die Erneuerung und Erweiterung unserer Liegenschaften leiten und die VITASANA in eine moderne Zukunft führen. Diese Tätigkeiten und die Zusammenarbeit mit dem ganzen Vorstandsteam und der Verwaltung haben mir immer viel Freude bereitet. Nun ist es aber an der Zeit, das Steuerruder einem Jüngeren zu übergeben. Ich schlage Ihnen deshalb vor, an der GV unseren Vizepräsidenten Benjamin Hunziker als Präsidenten zu wählen. Er hat sich in den letzten 8 Jahren im Vorstand sehr bewährt und wäre auch als Baufachmann eine glückliche Wahl. Sehr gerne spreche ich ihm an dieser Stelle mein ausdrückliches Vertrauen aus.

Mit mir zusammen zurücktreten wird auch Frau Ursula Egg. Sie hat mit 26 Dienstjahren ebenfalls eine lange Vorstandstätigkeit vorzuweisen, in welcher sie als Siedlungsvertreterin die Genossenschafter*innen der Siedlungen Luegisland betreute und 25 Jahre lang das Senioren-Forum leitete. Ich freue mich, dass sie die Seniorenausflüge auch noch einige Zeit weiter organisieren wird. Ursula, herzlichen Dank für alles!

Nach längerer Vakanz durften wir im Jahre 2022 wieder eine Delegierte der Stadt Zürich in unserem Vorstand begrüßen. Frau Laura Locher arbeitet hauptamtlich als Juristin bei der Stadt Zürich. Sie hat sich in unserem Vorstand bereits gut eingelebt und ich heisse sie herzlich willkommen!

Während 33 Jahren hat mich unser Geschäftsführer Roland Lütolf auf unserem gemeinsamen „VITASANA-Weg“ kompetent begleitet. Mittlerweile hat er das Pensionierungsalter auch schon etwas überschritten, stellt sich aber freundlicherweise im Jahre 2023 noch in Teilzeit zur Verfügung, um unserer neuen Geschäftsführerin Katia Martinelli eine gründliche Einarbeitung zu ermöglichen. Roland, auch Dir ganz herzlichen Dank für alle gute Arbeit und Kameradschaft und dann spätestens im Jahre 2024 alles Gute für Deinen Ruhestand!

Die Zeiten auf dem Mietwohnungsmarkt werden schwieriger und schwieriger. Jeder, der eine Genossenschaftswohnung hat, darf sich glücklich schätzen. Allgemein sind die Mietzinsen gestiegen und werden noch steigen. Die VITASANA übt sich in dieser schwierigen Zeit bewusst in Zurückhaltung und will eine sehr faire Vermieterin sein. Dass unsere Mietzinsen weit unter dem Markt liegen, ist für uns kein Grund, bei erstbestener Gelegenheit aufzuschlagen. Vielmehr ist neben sehr moderaten Mietzinsen auch unser Ziel, grosse und viele Ausschläge zu vermeiden. So reagieren wir wie bekannt beim Referenzzins sowohl nach oben wie nach unten nur in Halbprozentschritten. Weil wir dadurch nun eigentlich einige Zeit etwas profitiert haben, wollen wir jetzt auch bei der massiven Erhöhung der Gebäudeversicherungswerte nicht umgehend aufzuschlagen, obwohl die Berechnungsformel der Stadt Zürich dies vorsieht. Lesen Sie dazu doch auf Seite 12 die Erläuterungen unserer Verwaltung.

Ich freue mich, letztmals als Präsident, Ihnen an der GV vom 9. Juni 2023 hoffentlich persönlich zu begegnen. Selbstverständlich werden Sie mich auch an den kommenden Generalversammlungen antreffen, denn ich bin ja ein treuer V I T A S A N E R. Ich wünsche Ihnen alles Gute!

Herzlich Ihr Hans Haug

03 Generalversammlung 2022

Erstmals nach den Coronajahren konnte am 10. Juni 2022 unsere Generalversammlung wieder in normalem Rahmen mit physischer Präsenz der Genossenschafter*innen im Kirchgemeindehaus Schwamendingen stattfinden. An unserer 78. ordentlichen Generalversammlung nahmen 202 Personen teil, wovon 151 stimmberechtigte Genossenschafter*innen waren. Als Gäste durften empfangen werden Frau Laura Locher von der Stadt Zürich und Frau Sabrina Mazzetto von unserer Revisionsstelle Ernst & Young AG.

In seinen einleitenden Worten zum Jahresbericht drückte Hans Haug seine Freude darüber aus, dass nun die Coronazeit hoffentlich definitiv vorbei sei. Es blieben zwar gemischte Gefühle zurück, jedoch sollte man nach vorne schauen und die gelernte Solidarität weiter leben.

Es durften sechs neue Mitarbeiter*innen Technik / Unterhalt / Garten begrüsst werden. Zwei Vorstandsmitgliedern konnte zu ihren Jubiläen gratuliert werden.

Die Jahresgeschäfte (Abnahme von Jahresrechnung und -bericht 2021, Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinnes, Entlastung von Geschäftsführung und Vorstand) konnten alle genehmigt werden.

Die Wahl der Revisionsstelle Ernst & Young AG für die Geschäftsjahre 2022 und 2023 erfolgte einstimmig.

Der Präsident konnte mit bestem Dank an alle Anwesenden und Mitarbeitenden die Generalversammlung um 21.45 Uhr schliessen.



Welch schöne Gebäude! (Altersausflug Appenzell 6. September 2022)

04 Genossenschafter*innen und Aktivitäten

Wir heissen alle im Jahre 2022 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 2022 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. Trivic	Luegislandstrasse 530	27.01. Milian
Fam. Caldarazzo	Luegislandstrasse 507	02.04. Luana Maria
Fam. Minder	Glattwiesenstrasse 220	24.05. Beat
Fam. Oehninger	Wiesenstrasse 11	19.06. Cyrill Hikaru Max
Fam. Züger Hedinger	Burriweg 8	10.06. Matthew Leonidas
Fam. Simone	Burriweg 27	24.07. Ariana
Fam. Krepelka Terio	Luegislandstrasse 550	12.08. Tamara Milena
Fam. Egg	Glattwiesenstrasse 198	05.08. Anthony Davis
Fam. Trudel Plattner	Luegislandstrasse 520	23.08. Yoel
Fam. Fischer	Winterthurerstrasse 659	25.09. Julian
Fam. Mariani Meli	Winterthurerstrasse 659	05.10. Le'Veon
Fam. Mateos	Glattwiesenstrasse 208	09.11. Martina
Fam. Franco Lança	Roswiesenstrasse 166	13.11. Ema
Fam. Hilpert Widmer	Luegislandstrasse 509	16.11. Leonie Emilia
Fam. Keller	Burriweg 1a	16.12. Malea



Todesfälle

Im Jahre 2022 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.

08. Januar	Hans Graf, Roswiesenstrasse 176
19. Februar	Luigi Di Secli, Winterthurerstrasse 660
23. März	Veronika Bonifart, Luegislandstrasse 510
04. April	Albin Riz, Winterthurerstrasse 659
27. Mai	Frederika Beutler, Wiesenstrasse 11
16. Juni	Rösli Burren, Luegislandstrasse 565
21. Juni	Leonie Keller, Roswiesenstrasse 178
22. Juli	Vreni Baumann, Schörliweg 109
22. Juli	Roger Bärlocher, Luegislandstrasse 507
01. Dezember	René Gfeller, Friesenberghalde 9
02. Dezember	Loukia Stavrianidis, Winterthurerstrasse 660

Veranstaltungen

10.07.2022	Sommerapéro
06.09.2022	Altersausflug
03.12.2022	Kinderchlaus
09.05.2023	Altersausflug
02.07.2023	Sommerapéro
02.12.2023	Kinderchlaus
07.06.2024	Generalversammlung
06.07.2024	80-Jahr-Jubiläum VITASANA



Im Jahre 2022 konnten ab dem Sommer wieder erstmals nach Corona Veranstaltungen durchgeführt werden. Der Altersausflug nach Appenzell war ein voller Erfolg und es konnte am Vor- und Nachmittag an verschiedenen Ausflügen teilgenommen werden.

In der Brauerei Locher wurde den Teilnehmenden eine Auswahl von zehn verschiedenen Bieren präsentiert. Daneben fand eine historische Führung durch das schöne Appenzell statt und bei viel Gelächter wurden fröhliche Jodelversuche gestartet.

Im Restaurant Freudenberg mit einer wunderbaren Aussicht (siehe oben) gab es dazwischen ein fantastisches 3-Gang-Mittagessen mit einem Appenzeller Cordon bleu und einem feinem Tropfen Wein.

Senioren-Forum

13.10.2022	Tram-Museum
15.12.2022	Adventsfeier
22.03.2023	Läckerli Huus
28.06.2023	Seilerei Kislig Winterthur
23.08.2023	Dampfschiff Zürisee
05.10.2023	Brauerei Falken Schaffhausen
15.11.2023	Pâtissier Deliciel Birmenstorf
13.12.2023	Adventsfeier



Auch das Senioren-Forum nahm ab Oktober 2022 seine Veranstaltungen wieder auf und startete mit einem Besuch im Tram-Museum und einem anschliessenden Umtrunk im Restaurant Schwamendinge. Am 15. Dezember 2022 wurde das Jahr mit einer gelungenen Adventsfeier mit Musiker Antonio abgerundet (Fotos Seiten 25+27).

Für das Jahr 2023 haben wir ein attraktives Programm zusammengestellt. Die zukünftigen Termine sind allfälligen Verschiebungen unterworfen und werden nötigenfalls auf der Homepage aktualisiert und es wird mit Flyern dazu eingeladen.

Wir freuen uns auf gesellige Begegnungen, tolle Ausflüge und weiteres reges Interesse!

Euer Senioren-Forum

Ursula Egg und Carmen Bernet

05 Berichte aus den Siedlungen



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

Hans-Rudolf Vettiger, Siedlungsvertreter

Im Jahre 2022 wurde viel in die Umgebung unserer Siedlung investiert: Neben dem Bauersatz, der wegen des Sturmes vom Juli 2021 nötig war, wurde entlang der Wallisellenstrasse ein erster Teil der Hecke komplett erneuert und viele Rabatten wurden neu bepflanzt. Der zweite Teil der Hecke folgt im Frühling 2023. Im Jahre 2023 soll ebenfalls durch ein Biotop beim Parking Burriweg nochmals eine ökologische Aufwertung erfolgen.

In 4 Wohnungen am Burriweg wurde in allen Zimmern Parkett verlegt anstelle des bisherigen Lino-leumbelages. Wiederum musste bei einem Laubenturm infolge Undichtheit das Dach und der Boden neu aufgebaut werden. Im Herbst führte eine überlaufende Duschtasse zu einem grösseren Wasserschaden in einer oberen Maisonettewohnung und auch der darunterliegenden. Zum Glück kam die Versicherung dafür auf.

Am 27. November 2022 trafen sich viele Genossenschafter*innen am Burriweg zu einem sehr netten Weihnachtsapéro.



Siedlung Kronwiesen (4.+12. Etappe)

Evelyn Scheurmann, Siedlungsvertreterin

Die Im Jahr 2021 begonnene Auswechslung der kompletten Elektroverteilungen der MFH konnte im Jahre 2022 erfolgreich abgeschlossen werden. Die allgemeinen Elektroinstallationen sind damit wieder auf einem neuerartigen Stand.

Bei anständigem Wetter konnte am 27. August das «Hüslifest» gefeiert werden. Erstmals wieder ohne Corona-Schrecken war es ein tolles Ereignis mit vielen Teilnehmer*innen und herzlicher Gemeinschaft (siehe Fotos Seite 11+13).



Weihnachtsapéro Burriweg 27.11.2022



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

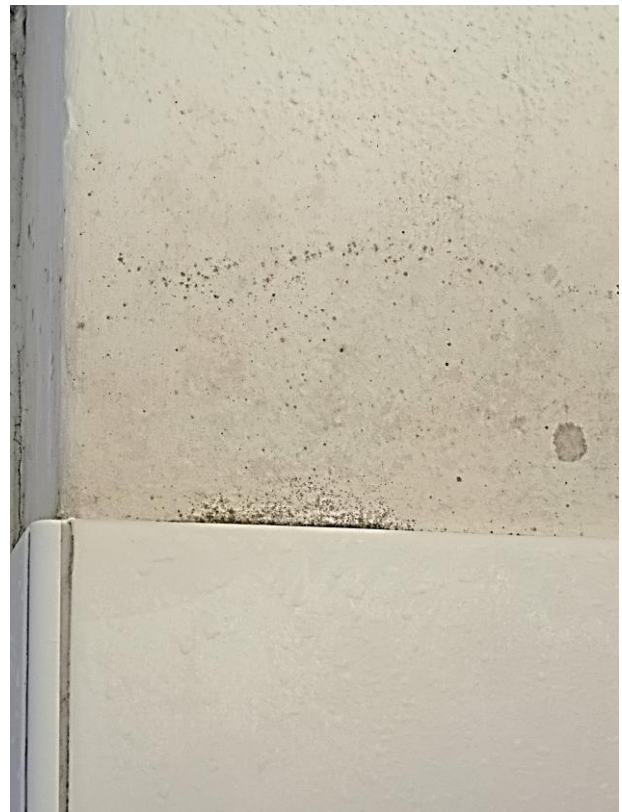
Ursula Egg, Siedlungsvertreterin

Im Jahre 2022 konnten in allen Wohnungen der «Hochhäuser» Luegislandstrasse 537, 540 und 576 die alten Kunststofffenster durch neue Holz-Metallfenster mit Dreifachverglasung ersetzt werden. Damit verfügen diese Häuser wieder über der Zeit entsprechende und gut isolierende Fenster, die zu Heizkosteneinsparungen führen und einen erhöhten Wohnkomfort bringen. Wichtig: Durch die stärkere Dichtigkeit der Wohnungen ist es unbedingt nötig, morgens und abends (falls möglich auch am Mittag) 5-10 Minuten mit Durchzug(!) quer zu lüften, damit ein genügender Luftaustausch entsteht und im Winter Schimmelbildung verhindert wird.

Die Auswechslung der Elektroverteilungen der Hochhäuser wird im Jahre 2023 vorgenommen, damit die elektrische Sicherheit gewährleistet bleibt.

Bei den Rabatten in Luegisland Süd und Nord wurden 640 Laufmeter Flachstahlbleche versetzt, um diese klar gegen den Rasen abzugrenzen. Nach den Sturmschäden vom Juli 2021 wurden als Ersatz viele neue Bäume und Sträucher gepflanzt.

Ebenso wie in den Hochhäusern im Jahr 2022 werden wir im laufenden Jahr 2023 in den MFH Luegislandstrasse 565-569 die Fenster ersetzen mit solchen neuester Technikgeneration, damit auch diese drei MFH isolationsmässig wieder top sind.



Kritische Orte für Schimmel: Wand hinter Möbel, Badzimmer. Es ist sehr wichtig, dass die frische Luft immer überall hinkommt und die Feuchtigkeit raus kann.



Siedlung Wiesenstrasse (9. Etappe)

Anja Lefèvre, Siedlungsvertreterin

Die Bewohner*innen der Wiesenstrasse können auf ein sehr angenehmes Zusammenleben zurückblicken. Ich erlebe die Mieterschaft als sehr hilfsbereit, tolerant und kontaktfreudig. Über verschiedene Chats und natürlich auch von Mensch zu Mensch werden Kinderhüte organisiert, Foodwaste vermieden, Setzlinge getauscht und was sonst noch so unter Nachbarschaftshilfe verstanden wird. In den letzten Monaten hat das Leben wieder vermehrt draussen stattgefunden, was nicht zuletzt der neu gestalteten Umgebung zu verdanken ist. Der Grillplatz wird rege genutzt und bietet eine willkommene Gelegenheit für gemeinsame Abendessen, Gespräche oder Feiern.

Was noch fehlt ist ein jährlich stattfindender Anlass, der die Bewohner*innen zusammenbringt. Ob Fest, Flohmarkt, Spielnachmittag oder das Wiedereinführen des traditionellen Spaghettiplausches – die Ideen sind vielfältig. Die Planung dazu ist im Gang und es wird sich sicherlich ein passender Anlass finden, bei dem sich Jung und Alt, langjährige Anwohner*innen und Neuzugezogene, Berufstätige sowie Hausfrauen und -männer begegnen und das Sozialleben über die Spielplatz- oder Gartenbekanntschaften hinaus belebt werden kann.

Im Zusammenhang mit dem Neubau des Doppel-EFH wurden noch verschiedene Verbesserungen in unserer Siedlung vorgenommen. Das Velohäuschen erhielt eine Glasfront zum Schutz vor Wind und Regen. Beim Spielplatz gab es eine neue Aussentreppe und ein Geländer, welches heutigen Vorschriften entspricht. In der Garage wurden Massnahmen gegen Wassereindrang vorgenommen. Um den Mieter*innen ein höheres Sicherheitsgefühl zu geben, wurden die Brandschutztüren gegen die Garage neu mit Sichtfenstern ausgeführt.

Die Erneuerung der Umgebung und des Spielplatzes konnte erfolgreich abgeschlossen werden. Alles macht nun einen neuen und ansprechenden Eindruck.

Das Doppel-Einfamilienhaus war Mitte 2022 bezugsbereit und die neuen Mieter*innen haben offenbar viel Freude mit ihrem grosszügigen Heim. Der Strom der Photovoltaikanlage auf dem Dach wird »virtuell« auf die Zähler der MFH verteilt. Auch die Mieter*innen der MFH, die das entsprechende Formular der EKZ unterzeichnet haben, bekommen von diesem Strom, sogar etwas günstiger als beim Normaltarif.

Die Siedlung Schwerzenbach ist nun 28 Jahre alt. Im Jahre 2022 wurde ein „Erneuerungsprojekt“ aufgelegt: Die Gebäudehülle der Siedlung Wiesenstrasse soll ab März 2025 energetisch saniert werden. Es gibt neue dichtere Fenster, eine neue Fassade mit besserer Wärmedämmung, Photovoltaik mindestens auf dem Dach und Wärmepumpen mit Erdsonde.



Die neue «Theatertreppe»

06 Verwaltung



Katia Martinelli, Geschäftsführerin

In eigener Sache

Ich arbeite seit Mai 2020 mit viel Freude für die VITASANA und bin als Nachfolgerin von Roland Lütolf per 1. Januar 2023 zur Geschäftsführerin ernannt worden. Roland Lütolf hat mich bereits in meine neue Tätigkeit eingeführt und ich schätze es sehr, dass ich weiterhin auf seine Unterstützung zählen darf. Ich habe diese anspruchsvolle Aufgabe sehr motiviert übernommen und es ist mir ein grosses Anliegen, mich für das Wohl der VITASANA und somit auch für Sie als Mieterinnen und Mieter einzusetzen. Ich freue mich auf die Begegnungen mit Ihnen, sei es am Telefon, am Schalter oder unterwegs.

Neue Mitarbeiterin



Béatrice Kucera ist infolge der Veränderungen in der Verwaltung am 1. März 2023 zu uns gestossen. Als Sachbearbeiterin Immobilienbewirtschaftung arbeitet sie mit einem Arbeitspensum von 60 % auf unserer Geschäftsstelle.

Frau Kucera ist verheiratet und Mutter von vier Kindern im Teenager- und Erwachsenenalter. Sie hat sieben Jahre Erfahrung als eigenverantwortliche Immobilienbewirtschafterin in einem 30% Pensum. Da ihre Familienpflichten nun kleiner geworden sind, hat sie eine grössere Herausforderung gesucht und nun hoffentlich bei uns auch gefunden. Wir begrüssen sie ganz herzlich bei uns und bitten alle Genossenschafter*innen um wohlwollende Aufnahme. Frau Kucera freut sich darauf, Sie bald einmal auf unserer Geschäftsstelle kennen zu lernen.



Fröhliches «Gumpen» am Hüslifest Kronwiesen 27. August 2022

Zoo-Eintritte für 5 Franken

sind weiterhin auf unserer Geschäftsstelle erhältlich. Wir haben 12 übertragbare Karten. Die Karten können am Morgen des Eintrittstages (allenfalls nach früherer tel. Reservation) auf der Verwaltung abgeholt und bar oder mit TWINT bezahlt werden. Abends müssen sie wieder in ein Tresörchen beim Verwaltungsbriefkasten eingeworfen werden. Detailinformationen sind jederzeit unter "Dienstleistungen - Zoo Zürich" auf unserer Homepage abrufbar. Wir freuen uns, wenn möglichst viele Familien und Grosseltern profitieren können!

Elektrischer Renault Zoé

Auch unser Renault Zoé kann weiterhin werktags von 17.00 – 07.00 Uhr und das ganze Wochenende zum Stundenpreis von 6 Franken respektive Tagespreis von 60 Franken ab der Winterthurerstrasse 659 gemietet werden. Details auf unserer Homepage. Buchung unter wyby.ch/vitasana.

Nebenkostenabrechnung

Die Nebenkostenabrechnung per 30. Juni 2022 brachte, wie erwartet und angekündigt, deutlich höhere Tarife. Dabei kamen die Mieter*innen in Schwamendingen mit der Fernwärme deutlich glimpflicher davon als die Siedlung in Schwerzenbach mit Gasheizung. Deshalb hat der Vorstand die Kosten für Schwerzenbach mit einem Solidaritätsbeitrag etwas gemildert.

Konkret wurde etwa 8 % weniger Energie verbraucht als in der Vorperiode, was den Kostenschub abfederte. Die Kosten der Fernwärme stiegen um 23.5 % pro MWh, die Gaspreise um rund 60 %. Da die Abrechnungen in den vergangenen Jahren sehr tief waren respektive die Akonti in diesem Sinne zu hoch, erhielten viele auch per 30.06.22 noch Geld zurück.

In den Siedlungen mit individueller Verbrauchsablesung (Burriweg, Luegisland Süd und Nord, Kronwiesen und Schwerzenbach), wo der individuelle Verbrauch gemessen und bezahlt wird, waren Rück- und Nachzahlungen je nach Verbrauch naturgemäss sehr unterschiedlich.

Die Grossmarktpreise für Energie sind in der Zwischenzeit wieder gefallen, aber die Versorgungswerke haben einen Nachholbedarf aus der Zeit der sehr hohen Preise, wo sie Verluste einführen und diese noch abdecken müssen. Jedenfalls sind die Preise für die Konsument*innen kaum gefallen. Dies gilt insbesondere für Gas. Wir haben deshalb den Mietenden in Schwerzenbach empfohlen, im Jahre 2023 auf freiwilliger Basis die Akonti zu erhöhen. In Schwamendingen ist das nicht nötig.

Hypoziens/Mietzinsgestaltung

Der für die Mietzinsfestlegung vom Bundesrat festgesetzte Referenzzinssatz lag bis und mit 2. März 2023 bei 1.25 %. Aller Wahrscheinlichkeit nach wird er aber per 2. Juni 2023 auf 1.50 % steigen. Da wir wie bekannt sowohl gegen unten wie gegen oben nur in 0.50 %-Schritten reagieren und unsere Mietzinsen bereits auf einem Satz von 1.50 % berechnet sind, hätte diese Erhöhung des Leitzinses bei uns keine Auswirkung. Nun hat aber die Gebäudeversicherung des Kantons Zürich per 1.01.2023 den Index der Gebäudeversicherungswerte von 1'025 auf 1'130 Punkte erhöht, was einer Erhöhung um 10.2 % entspricht. Die Erhöhung in diesem Ausmass kam sehr überraschend und beruht darauf, dass insbesondere die Bauteuerung sehr hoch war und der Index schon seit Jahren nicht mehr angepasst wurde. Der Gebäudeversicherungswert ist neben dem Referenzzinssatz der zweite wichtige Faktor

bei der Berechnung des Mietzinses gemäss Bestimmungen der Stadt Zürich für gemeinnützige Bauträger. Er wirkt sich insbesondere bei Altbauten stärker auf den Mietzins aus als bei Neubauten.

Falls der Referenzzinssatz am 2. Juni 2023 auf 1.50 % steigt, wäre eigentlich aufgrund des Gebäudeversicherungswertes Grund vorhanden, die Mietzinsen nach der städtischen Formel neu zu berechnen. Wir schätzen, dass sich dadurch per 1. Oktober 2023 bei Altbauten Mietzinserhöhungen in der Grössenordnung von 8 % und bei Neubauten von 6 % ergeben würden. Da wir nun aber einige Zeit die Mietzinsberechnung auf der Basis von 1.50 %, also 0.25 % zu hoch, belassen haben, hat der Vorstand unserer Genossenschaft beschlossen, diese Erhöhung nicht sofort weiterzugeben. Dies auch um die Genossenschafter*innen in dieser Zeit der Inflation und Unsicherheit finanziell nicht zu belasten. Dieser Beschluss wurde gefällt, obwohl unsere Mietzinsen in der Grössenordnung von 30 % unter dem Markt liegen und in der jüngeren Vergangenheit eigentlich immer nur gefallen sind.

Wir werden also die weitere Entwicklung sowohl des Gebäudeversicherungsindex wie auch des Referenzzinses beobachten und eine Mietzinsanpassung erst per 1. April 2024 ins Auge fassen.

Depositenkasse

Die Gesamteinlagen in die Depositenkasse erreichten am 31.12.2022 eine Höhe von Fr. 24'622'562.05. Dies entspricht einer Zunahme von über 900'000 Franken gegenüber dem Vorjahr. Wir danken an dieser Stelle allen Depositär*innen herzlich für ihr Vertrauen.

Während die Banken mit Aktivzinsen sehr zurückhaltend sind, beträgt der Zinssatz unserer Depositenkasse weiterhin äusserst attraktive 1.00 %.

Einzahlungen auf bestehende Konti sind ganz einfach zu tätigen auf unser Postkonto: VITASANA Baugenossenschaft, Depositenkasse, 8051 Zürich, IBAN CH48 0900 0000 8003 4686 4. Auf Wunsch können Sie via Homepage oder Verwaltung neue QR-Einzahlungsscheine bestellen.

Die Höchsteinlage pro Depositenkonto oder Genossenschafterfamilie beträgt Fr. 300'000.00.

Angaben zur Neueröffnung eines Depositenkontos finden Sie auf unserer Homepage www.vitasana.ch. Selbstverständlich können Sie uns auch einfach anrufen.



Zufriedene Gäste am Hüslifest Kronwiesen 27. August 2022

Reparaturmeldungen / Notfälle

Mit Rundschreiben vom 15. August 2022 haben wir allen Mieter*innen Änderungen betreffend Reparaturmeldungen und Notfalldienst mitgeteilt. Reparaturen können auf drei Arten gemeldet werden: Über die Telefonnummer **044 325 36 66**, mit dem Reparaturenformular auf unserer Homepage oder per Mail an info@vitasana.ch.

Die Nummer **044 325 36 68** ist ausschliesslich für **dringende** Notfälle reserviert. Wenn Sie diese Nummer wählen, werden Sie Tag und Nacht direkt mit dem Mobile oder der Voicemail des diensthabenden Reparateurs verbunden. Sie dürfen diese Nummer deshalb **ausschliesslich für folgende dringende Notfälle** benutzen: Feuer, Abwasserrückstau, alarmgebende Abwasserpumpen, unkontrollierbarer Frischwasserfluss, ausgesperrte Personen und nicht mehr öffnende Garagentore.



Roland Lütolf, Geschäftsführer bis Ende 2022

In eigener Sache

Ich bin nun **66** Jahre alt und arbeite als Unterstützung für meine Nachfolgerin und die Geschäftsstelle ab März 2023 noch Teilzeit und ab 2024 noch stundenweise bei Bedarf und auf Abruf. Diese Lösung finde ich ideal sowohl für die Geschäftsstelle wie auch für mein persönliches «Einleben in die Pensionierung» und ich danke dem Vorstand an dieser Stelle sehr herzlich für die Ermöglichung dieser Lösung!

Als ich im Oktober 1990 im Alter von **33** Jahren meine Stelle bei der VITASANA antrat, hatte man mir gesagt, dies sei eigentlich eine «Lebensstelle»! Und tatsächlich, nach nun bald **33** Jahren darf ich sagen, dass diese «Prophezeiung» in Erfüllung gegangen ist. Ich habe mich hier immer sehr wohl gefühlt und wurde von den Genossenschaftler*innen herzlich angenommen. Meine Arbeit habe ich immer geliebt und es gab nur wenige Momente, wo mir die Dinge schwerfielen. Ich danke allen Genossenschaftler*innen, Mitarbeiter*innen und dem Vorstand für das mir entgegengebrachte Vertrauen und Wohlwollen ganz herzlich. Einige von Ihnen sind mit mir das halbe Leben mitgegangen. Ich wünsche der VITASANA, der ich weiterhin verbunden bleibe, und allen Genossenschaftler*innen, für die Zukunft nur das Beste und meiner Nachfolgerin viel Erfolg!



Schwarz-Weiss-Foto aus alten Zeiten: VITASANA Vorstand mit Geschäftsführer im alten Büro im Jahre 1994. Erkennen Sie Hans Haug und Roland Lütolf? 😊

07 Wahlen für die Amtsperiode 2023 bis 2026 (Traktandum 3.1)

Gemäss Turnus ist an der Generalversammlung vom 9. Juni 2023 wieder die Gesamtwahl des Vorstandes für die Amtsperiode 2023 bis 2026 erforderlich.

Die folgenden bisherigen Mitglieder des Vorstandes stellen sich für eine Wiederwahl für die Amtsperiode 2023 bis 2026 zur Verfügung:

Barbara Siegfried, 1963, seit 2012 im Vorstand, Aktuarin
Benjamin Hunziker, 1982, seit 2015 im Vorstand, Vizepräsident
Evelyn Scheurmann, 1972, seit 2018 im Vorstand, Siedlungsvertreterin
Ralph Fischer, 1985, seit 2019 im Vorstand, Kassier
Anja Lefèvre, 1978, seit 2020 im Vorstand, Siedlungsvertreterin
Hans-Rudolf Vettiger, 1960, seit 2020 im Vorstand, Siedlungsvertreter

Es treten aus dem Vorstand zurück:

Hans Haug, 1949, seit 1984 im Vorstand und seit 1991 Präsident
Ursula Egg, seit 1997 im Vorstand, Siedlungsvertreterin

Neu zur Wahl bewirbt sich respektive schlägt Ihnen der Vorstand vor:

Andreas Hönger, 1962, Jurist, Luegislandstrasse 530/402

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

Gemäss Artikel 29¹ der Statuten konstituiert sich der Vorstand mit Ausnahme des Präsidenten selbst. Dieser wird deshalb in separater Abstimmung gewählt. Der Vorstand schlägt der Generalversammlung den bisherigen Vizepräsidenten Benjamin Hunziker zur Wahl als Präsidenten vor.

Die Delegierte der Stadt Zürich im Vorstand wird nicht von der Generalversammlung gewählt, sondern wird vom Stadtrat von Zürich bestimmt. Im September 2022 wurde Frau Laura Locher vom Stadtrat in diese Position gewählt (siehe Vorstellung Seite 17).

Rücktritte aus dem Vorstand:

Hans Haug, 39 Jahre im Dienst der Vitasana



Hans Haug wurde an der Generalversammlung vom 18.05.1984 in den Vorstand und im Jahre 1991 zum Präsidenten unserer Baugenossenschaft gewählt. Die 39 Jahre Vorstandstätigkeit wurden nur noch von zwei Personen im VITASANA-Vorstand übertroffen, nämlich von seinem Vater Paul Haug mit 43 Jahren und René Kunz mit 40 Jahren.

Die Zeit als Präsident ab 1991 war gekennzeichnet von Erneuerungen und Ersatzneubauten, die bis zu diesem Zeitpunkt für die Vitasana nicht nötig waren, aber sich am Horizont abzeichneten, da die Bauten aus den 40er und 50er Jahren nur noch beschränkt zeitgemäss waren. Erhöhte Ansprüche an Grund-

risse, Nasszellen und Küchen führten dazu, dass oftmals ein Ersatzneubau sinnvoller respektive ökonomischer war als eine teure Renovation, die oft doch nicht die erwünschten Resultate brachte. Auch die sich abzeichnenden Südanflüge brachten neue Herausforderungen bezüglich Schallschutz, welche Lösungen brauchten. Hans Haug, als technischer Kaufmann im Immobiliensektor, hatte den Mut, das Gespür und Wissen für entsprechend zukunftsgerichtete Entscheidungen.

In Schwerzenbach konnte erstmals ausserhalb von Schwamendingen gebaut werden, auf Baurechtsland der Gemeinde, Bezug 1995. Im Jahre 1998 konnte die Alterssiedlung Roswiesenstrasse 176/178 neu bezogen werden, wo die eher unbeliebten 1½-Zimmerwohnungen zusammengelegt wurden. In den Jahren 2001 und 2002 konnte der erste Ersatzneubau Burriweg bezogen werden mit den doch recht spektakulären Maisonettewohnungen anstelle der alten Reihen-EFH. Dann 2007 doch noch einmal bewusst Reihen-EFH Siedlung Kronwiesen, aber EFH, die mit den alten in keiner Art und Weise noch zu vergleichen waren. 2013 und 2018 Luegisland Süd und Nord, auch hier brauchte es Mut, etwas recht Verdichtetes, aber doch qualitativ Hochwertiges zu bauen.

In all diesen Dingen war Hans Haug initiativ und federführend. Und nun mit über 70 Jahren möchte er das Zepter einem Jüngeren überlassen, freut sich aber über eine weitere Verbundenheit mit der VITASANA.

Wir danken Hans Haug im Namen der ganzen VITASANA-Gemeinschaft ganz herzlich für seine 39jährige Arbeit und Kameradschaft und wünschen ihm noch viele schöne Jahre zusammen mit seiner Frau Elisabeth!

Ursula Egg, 26 Jahre im Dienst der Vitasana



Ursula Egg wurde an der GV vom 30.05.1997 in den Vorstand der VITASANA gewählt. Sie ist bis heute unsere Siedlungsvertreterin der Siedlungen Luegisland und zusätzlich auch die Leiterin des Senioren-Forums. Sie ist im Jahre 1990 mit ihrer Familie in ein Reihen-EFH der Siedlung Roswiesen eingezogen. Als der Abbruch dieser Siedlung nahte, zog sie dann im Jahre 2007 in eines der neu gebauten Reihen-EFH Kronwiesen um und schlussendlich im Jahre 2018 ohne die erwachsenen Kinder in den Neubau Luegisland Nord. In all dieser Zeit war sie Siedlungsvertreterin für das Gebiet Luegisland und hat regen Kontakt zu den Siedlungsbewohner*innen gepflegt. Noch bekannter dürfte sie sein als Leiterin des Senioren-Forums, das im Jahre 1998 ins Leben gerufen wurde. Zuerst mit Frau Elisabeth Haug, später mit Frau Carmen Bernet, hat Ursula Egg nun 25 Jahre lang unseren Senior*innen über hundert Anlässe ermöglicht, seien es gemeinsame Ausflüge, Besichtigungen oder Weihnachtsfeiern. Der Kontakt mit den Menschen machte ihr immer viel Freude. Auch wenn Ursula Egg nun an der GV vom 09.06.2023 zurücktritt, wird sie das Senioren-Forum bis auf weiteres auch noch ausserhalb ihrer Vorstandsmitgliedschaft weiterführen. Wir danken Ursula Egg an dieser Stelle schon einmal für ihren grossartigen Einsatz!

Kandidat für die Vorstandswahl vom 09.06.2023



Andreas Hönger

Ich durfte vor nunmehr 10 Jahren mit meiner Partnerin im Jahre 2013 in eine schöne Neubauwohnung der Siedlung Luegisland Süd einziehen. Seither haben wir uns sehr gut eingelebt und fühlen uns wohl in der Siedlung, in der ganzen VITASANA und im Quartier Schwamendingen. Bereits während meines Studiums habe ich an der Luchswiesenstrasse gewohnt und das Quartier kennen- und schätzengelern. Gerne würde ich mich im Vorstand einbringen, speziell als Vertreter der Siedlungen Luegisland. Als Jurist habe ich bis zu meiner Pensionierung in verschiedenen Firmen gearbeitet, zuletzt viele Jahre in der ZKB. Ich freue mich, wenn ich neben der Betreuung der Siedlungen Luegisland der VITASANA im Vorstand auch mit meinen diesbezüglichen Erfahrungen und Fachkenntnissen dienen darf.

Kandidat für das Amt des Präsidenten an der Vorstandswahl vom 09.06.2023



Benjamin Hunziker

Im Jahre 2015 wurde ich an der Generalversammlung in den Vorstand der VITASANA gewählt. Nach einer gewissen Zeit als «Beisitzer» durfte ich Vizepräsident und Präsident der Baukommission werden. Die bisherigen 8 Jahre Vorstandstätigkeit haben mir viel Freude und Genugtuung bereitet. Zusammen mit meinen Vorstandskolleg*innen bilden wir ein gut arbeitendes Team. Unser langjähriger Präsident Hans Haug tritt nun altershalber zurück. So wurde ich als Vizepräsident und Baufachmann angefragt, ob ich für die Wahl zum Präsidenten zur Verfügung stehe. Mit grossem Respekt vor dieser Aufgabe, aber auch mit viel Freude und Zuversicht, stelle ich mich für diese Wahl zur Verfügung. Wenn ich gewählt werde, werde ich mich sehr gerne nach bestem Wissen und Können einsetzen für die weitere Entwicklung unserer Baugenossenschaft und sie zusammen mit meinen Vorstandskolleg*innen in eine hoffentlich erfolgreiche Zukunft führen.

Wahl der Städtischen Delegierten durch den Stadtrat von Zürich

Gemäss unseren Statuten und den Vereinbarungen mit der Stadt Zürich hat diese ein Recht, eine Person in den Vorstand der VITASANA zu delegieren. Meist handelt es sich um jemanden, der in einem Anstellungsverhältnis zur Stadt steht. Dabei wird diese(r) Delegierte nicht wie sonst bei Vorstandsmitgliedern von der Generalversammlung gewählt, sondern vom Stadtrat. Diese Vakanz konnte der Stadtrat nun nach längerer Zeit wieder besetzen mit Frau Laura Locher. Sie stellt sich im Folgenden gleich selbst vor:

Laura Locher



Anfangs 2022 wurde ich von der Wohnbauförderung der Stadt Zürich angefragt, ob ich innerhalb meiner Anstellung bei der Stadt Interesse hätte, als Delegierte in eine Wohnbaugenossenschaft abgeordnet zu werden. Dieses Angebot habe ich sehr gerne angenommen und ich wurde vom Stadtrat im September 2022 als Delegierte für die VITASANA Baugenossenschaft gewählt. Als Juristin arbeite ich seit dem Jahre 2018 bei der Stadt Zürich, seit dem Jahre 2022 als Leiterin Fachstelle Beschaffungswesen. Ich bin verheiratet und Mutter von zwei Buben und ein sehr familiärer Mensch. Wir gehen gerne auf Reisen und wenn die Zeit reicht, halte ich mich mit Sport und Wandern fit oder lese ein gutes Buch. Ich durfte mich bereits gut im Vorstand der VITASANA einleben und freue mich, in der Baugenossenschaft mitwirken zu dürfen.

08 Bilanz

per 31. Dezember 2022

Aktiven		2022		2021	
	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.
Umlaufvermögen					
Flüssige Mittel	2'234'472.00		2'076'191.35		
Forderungen aus Liefer. u. Leistungen	11'636.70		7'203.85		
Übrige kurzfristige Forderungen	10'223.10		79'451.90		
Aktive Rechnungsabgrenzungen	322'271.20	2'578'603.00	386'949.85		2'549'796.95
Anlagevermögen					
Finanzanlagen	122'000.00		122'000.00		
Sachanlagen					
- Mobile Sachanlagen	213'643.05		242'591.35		
- Immobilien	197'960'696.00		195'165'238.00		
- Baukonto Gebäudehülle Schwerzenb.	4'037.45		0.00		
- Baukonto Neue Fenster 7. Etappe	98'007.00		0.00		
- Baukonto Zweifam.haus Schwerzenb.	0.00		1'229'213.10		
Nicht einbezahltes Genossensch.kapital	36'400.00	198'434'783.50	31'000.00		196'790'042.45
		201'013'386.50			199'339'839.40

Die Immobilien stiegen um rund 2.8 Mio. Franken an, da das neue Doppel-EFH in Schwerzenbach sowie weitere Renovationen und Erneuerungen aktiviert wurden gemäss Details auf Seite 21.



Eindrücke aus dem Tram-Museum, Besichtigung Senioren-Forum vom 13. Oktober 2022

Passiven		2022		2021
Kurzfristiges Fremdkapital	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.
Verbindlichkeiten aus Liefer. u. Leistungen	273'308.90		352'933.10	
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten				
- Hypotheken	16'000'000.00		0.00	
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	131'017.85		168'262.50	
Passive Rechnungsabgrenzungen				
- Vorausbezahlte Mieten	759'377.60		741'399.50	
- Übrige passive Rechnungsabgrenzungen	377'783.35		375'548.95	
Kurzfristige Rückstellungen	0.00	17'541'487.70	152'339.10	1'790'483.15
Langfristiges Fremdkapital				
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten				
- Depositenkasse	24'622'562.05		23'689'960.25	
- Hypotheken und Darlehen	104'795'036.00		124'717'679.00	
Rückstellungen/Fonds				
- Amortisations-/Heimfallkonto	23'688'376.00		21'855'867.00	
- Erneuerungsfonds	22'866'239.00		21'299'625.00	
- Fonds für Alterswohnungen	50'821.80		50'501.80	
- Mietzinsausfallkonto	55'000.00		55'000.00	
- Allgemeine Rückstellung	1'995'339.10		543'000.00	
- Mietzinsausgleichskonto	30'168.20	178'103'542.15	42'138.20	192'253'771.25
Eigenkapital				
Genossenschaftskapital	5'049'100.00		4'989'100.00	
Gesetzliche Gewinnreserve	265'540.00		261'540.00	
Freiwillige Gewinnreserve				
- Gewinnvortrag	40'945.00		32'846.60	
- Jahresgewinn	12'771.65	5'368'356.65	12'098.40	5'295'585.00
		201'013'386.50		199'339'839.40

Die Depositenkasse verbuchte eine Zunahme der Einlagen um über Fr. 900'000.00. Die Hypotheken konnten um knapp 4 Mio. Franken abgebaut werden. 16 Mio. Franken Hypotheken werden als kurzfristig ausgewiesen, weil sie im Jahre 2023 erneuert werden müssen. Amortisationskonto und Erneuerungsfonds konnten wieder im üblichen Rahmen gespiesen werden. Es wurde eine allgemeine Rückstellung gebildet zur Sicherung des dauernden Gedeihens des Unternehmens.



Am 3. Dezember 2022 besuchte der Chlaus die VITASANA-Kinder, erstmals nach Corona wieder in der Ziegelhütte.

09 Betriebsrechnung

	2022		2021	
	Fr.	% des Ertrages	Fr.	% des Ertrages
Mieterträge	9'599'812.45	99.98	9'534'282.20	99.97
Übriger betrieblicher Ertrag	<u>2'100.00</u>	<u>0.02</u>	<u>2'500.00</u>	<u>0.03</u>
Betriebsertrag	9'601'912.45	100.00	9'536'782.20	100.00
Reparaturen und Unterhalt	-3'379'523.05	-35.20	-2'634'473.85	-27.62
Abgaben	-206'272.85	-2.15	-311'181.65	-3.26
Verwaltungskosten inkl. Vorstandsentschäd.	-405'147.80	-4.22	-376'577.85	-3.95
Unkosten und Versicherungen	<u>-859'842.65</u>	<u>-8.95</u>	<u>-823'919.40</u>	<u>-8.64</u>
Betriebsaufwand	-4'850'786.35	-50.52	-4'146'152.75	-43.48
Betriebsgewinn vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen	4'751'126.10	49.48	5'390'629.45	56.52
Fondseinlagen u. Abschreibungen	-3'835'356.40	-39.94	-4'120'994.80	-43.21
Betriebsgewinn vor Zinsen u. Steuern	915'769.70	9.54	1'269'634.65	13.31
Finanzaufwand	-806'273.75	-8.40	-861'725.90	-9.04
Finanzertrag	1'140.00	0.01	1'140.00	0.01
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand	-		-369'348.40	-3.87
Direkte Steuern	-97'864.30	-1.02	-27'601.95	-0.29
Jahresgewinn	12'771.65	0.13	12'098.40	0.13

Die Ausgaben für «Reparaturen und Unterhalt» waren im Jahr 2022 eigentlich tiefer als im Vorjahr, das Konto nahm aber trotzdem zu, weil eine allgemeine Rückstellung gebildet wurde. (siehe Seite 19). Die «Abgaben» betragen nur noch zwei Drittel des Vorjahres, weil die Gebührenordnung der Stadt Zürich für Wasser und Abwasser stark geändert hat: die Gebühren wurden, besonders für das Abwasser, massiv gesenkt. Die «Fondseinlagen und Abschreibungen» waren im Jahre 2022 tiefer als im Vorjahr, weil 2021 noch der Abbruch des Kindergartens in Schwerzenbach abgeschrieben wurde.



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

	31.12.2022	31.12.2021
	Fr.	Fr.
Der Betriebsaufwand setzt sich wie folgt zusammen:		
Personalaufwand	1'761'130.15	1'490'537.55
Vorstandsaufwand	86'204.20	88'847.80
Übriger betrieblicher Aufwand	<u>3'003'452.00</u>	<u>2'566'767.40</u>
	4'850'786.35	4'146'152.75
Mehr-/Minderwerte:		
Bestand Immobilien am 1. Januar 2022		195'165'238.00
Folgende Mehrwerte wurden 2022 aktiviert:		
- Neubau Doppel-EFH Schwerzenbach	2'361'978.00	
- neue Fenster Holz/Metall MFH 5. Etappe	338'121.00	
- Aussentreppe und Massnahmen Garage Schwerzenbach	48'492.00	
- Mehrwert Parkett in 4 Wohnungen	16'800.00	
- Glasvorsatz bei Fahrradständer Schwerzenbach	11'792.00	
- Dachsicherheit 12. Etappe EFH Glattwiesenstrasse	7'377.00	
- Absturzeländer Brüstung Schwerzenbach	6'167.00	
- Brandschutztür in Garage Schwerzenbach	2'467.00	
- Videoüberwachung für Veloraum Luegisland Nord	2'264.00	
Total	2'795'458.00	2'795'458.00
Bestand Immobilien am 31. Dezember 2022		197'960'696.00

Fortsetzung Anhang zur Jahresrechnung

	31.12.2022	31.12.2021
	Fr.	Fr.
Fonds für Alterswohnungen:		
Bestand am 1. Januar 2022		50'501.80
Einlagen	20'000.00	
Mietzinszuschüsse für 8. Etappe	<u>-19'680.00</u>	
	320.00	
Bestand am 31. Dezember 2022		50'821.80
Gesetzliche Gewinnreserve:		
Bestand am 1. Januar 2022		261'540.00
Einlage gemäss GV-Beschluss	4'000.00	4'000.00
Bestand am 31. Dezember 2022		265'540.00
Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven sowie Aktiven unter Eigentumsvorbehalt:		
Immobilien	197'960'696.00	195'165'238.00
Anzahl Vollzeitstellen:	13.05	10.55

11 Verwendung des Bilanzgewinnes (Antrag des Vorstands)

	31.12.2022	31.12.2021
	Fr.	Fr.
Zur Verfügung der Generalversammlung		
Gewinnvortrag	40'945.00	32'846.60
Jahresgewinn	12'771.65	12'098.40
	53'716.65	44'945.00
./. Zuwendung an die gesetzliche Gewinnreserve	-4'000.00	-4'000.00
Vortrag auf neue Rechnung	49'716.65	40'945.00

12 Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision

An die Generalversammlung der VITASANA Baugenossenschaft, Zürich

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der VITASANA Baugenossenschaft (Seiten 18-22) für das am 31. Dezember 2022 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 dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

Zürich, 17. April 2023

Ernst & Young AG

Michael Bugs
Zugelassener Revisionsexperte
(Leitender Revisor)

Sabrina Mazzetto
Zugelassene Revisionsexpertin

Beilagen:

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

13 Erneuerungs- und Amortisationsfonds

Erneuerungsfonds					
Etappe	Gebäudeversicherungswert	Bestand 31.12.2021	Zuweisung 2022	Entnahme 2022	Bestand 31.12.2022
1./2.	14'340'000.00	1'058'019.00	143'400.00		1'201'419.00
3.	9'360'000.00	998'769.00	93'600.00		1'092'369.00
4.	12'532'500.00	1'677'097.00	125'325.00	-179'217.00	1'623'205.00
5.	15'370'000.00	2'310'730.00	153'700.00	-165'802.00	2'298'628.00
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.	12'934'805.00	1'547'300.00	129'348.00		1'676'648.00
10./11.	33'010'000.00	3'688'739.00	330'100.00		4'018'839.00
12.	20'181'000.00	2'423'599.00	201'810.00		2'625'409.00
13.	41'520'000.00	3'736'800.00	415'200.00		4'152'000.00
14.	30'015'000.00	1'144'003.00	300'150.00		1'444'153.00
15.	1'900'000.00	0.00	19'000.00		19'000.00
Total	206'278'305.00	21'299'625.00	1'911'633.00	-345'019.00	22'866'239.00

Amortisationsfonds					
Etappe	Anlagekosten	Bestand 31.12.2021	Zuweisung 2022	Entnahme 2022	Bestand 31.12.2022
1./2.	6'435'885.00	1'790'075.00	64'359.00		1'854'434.00
3.	4'357'673.00	1'266'414.00	43'577.00		1'309'991.00
4.	5'758'069.00	1'592'230.00	57'581.00		1'649'811.00
5.	6'550'360.00	1'667'024.00	65'504.00		1'732'528.00
7.	3'013'790.00	744'292.00	30'138.00		774'430.00
8.	7'563'755.00	1'636'428.00	75'638.00		1'712'066.00
9.	12'914'797.00	2'133'742.00	129'148.00		2'262'890.00
10./11.	33'177'023.00	4'359'795.00	331'770.00		4'691'565.00
12.	20'536'797.00	2'169'366.00	205'368.00		2'374'734.00
13.	48'200'212.00	3'209'289.00	482'002.00		3'691'291.00
14.	32'380'357.00	1'287'212.00	323'804.00		1'611'016.00
15.	2'361'978.00	0.00	23'620.00		23'620.00
Total	183'250'696.00	21'855'867.00	1'832'509.00	0.00	23'688'376.00
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	201'040'897.00				

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 Fr. 179'217.00 für die Auswechslung der Elektroverteilung Winterthurerstrasse 666-684 und Glattwiesenstrasse 220/222 verbucht und Fr. 165'802.00 für die neuen Holz-Metall-Fenster

Luegislandstrasse 537/540/576. Der Gebäudeversicherungswert ist um den Wert des Neubaus des Doppeleinfamilienhauses in Schwerzenbach gestiegen. Der Index blieb unverändert, steigt aber per 01.01.2023 um 10,2%.

14 Hypotheken und Darlehen

Etappe	Gläubiger	Hyp. Finanzinstitute laut Bilanz 31.12.2022	Hypotheken öffentlich		
			Ursprünglicher Wert	Abzahlungen	laut Bilanz 31.12.2022
1.-3. Wallisellenstrasse	BVK	16'500'000.00			
5.+13. Luegisland Süd	BVK	40'000'000.00			
5.-8.+14. Luegisland Nord	Luzerner KB Stadt Zürich	16'000'000.00	387'360.00	236'874.00	150'486.00
9.+15. 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 2'142'000.00	1'064'400.00 1'446'110.00	2'060'400.00 695'890.00
4.+12. Kronwiesen	EGW Stadt Zürich Kanton Zürich	15'000'000.00	2'021'800.00 1'192'400.00	628'540.00 697'400.00	1'393'260.00 495'000.00
		116'000'000.00	10'796'160.00	6'001'124.00	4'795'036.00



Adventsfeier Senioren-Forum 15.12.2022

15 Liegenschaften

Stand: 31.12.2022

		Wohnungen	EFH	Bezugsjahr	Nettoanlagewert
1./2. Etappe					
Wallisellenstrasse	0	54		45/46	6'435'885.00
3. Etappe					
Wallisellenstrasse/Schörliweg	0	36		48	4'357'673.00
4. Etappe					
Winterthurerstrasse/Glattwiesenstrasse	0	54		49	5'758'069.00
5. Etappe					
Luegislandstrasse	0	72		52	6'505'604.00
Autoparkplätze	0	42 PI			44'756.00
7. Etappe					
Luegislandstrasse	0	18		58	3'013'790.00
8. Etappe					
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
9. Etappe					
Wiesenstrasse, Schwerzenbach	0	38		95	12'914'797.00
Unterflurgarage	0	35 PI			
10./11. Etappe					
Burriweg Gebäude	II	19		01/02	30'188'957.00
Burriweg Land	0	40			3'360'000.00
Burriweg Parking		120 PI			2'988'066.00
12. Etappe					
Kronwiesen Gebäude	II		11		
Kronwiesen Land	0	2	20	07	17'994'307.00
Kronwiesen Unterflurgarage		97 PI			3'600'000.00
					2'542'490.00
13. Etappe					
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
14. Etappe					
Luegisland Nord Gebäude	0	64		18	31'213'884.00
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
15. Etappe					
Wiesenstrasse, Schwerz., Doppel-EFH	0		2	22	2'361'978.00
Total		558 W.	45		197'960'696.00

Wert Baurechtsland 9. Etappe	3'080'201.00
Bruttoanlagewert	201'040'897.00
Versicherungswert	206'278'305.00

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

16 Übersicht über die Mietobjekte

Stand: 31.12.2022

	1.-3. Et.	4. Et.	5. Et.	7. Et.	8. Et.	9. Et.	10./11.Et.	12. Et.	13. Et.	14. Et.	15. Et.	Total
Wohnungen	Wallisellen- strasse	Kronwiesen MFH	Luegisland- strasse HH	Luegisland- strasse	Roswiesen- strasse	Schwerzen- bach	Burriweg	Kronwiesen EFH	Luegisland Süd	Luegisland Nord	Schwerzen- bach	
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
5.5 Zi.EFH+Atelier	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	2
Total	90	54	72	18	28	38	86	45	106	64	2	603
Büro	-	-	-	-	1	-	-	-	2	-	-	3
Unterflurgaragen	-	-	-	-	50	35	58	97	86	44	44	370
Überdachte Ppl.	-	-	-	-	-	-	62	-	-	-	-	62
Parkpl. aussen	18	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	18
Motorradparkpl.	-	-	-	-	2	7	13	38	11	37	37	108
Ladenlokale	-	-	-	-	-	-	-	-	4	-	-	4
Kindergarten	-	-	-	-	1	-	-	-	-	2	2	3
Werkstätten	1	-	-	-	1	-	-	1	1	-	-	4
Bastelräume	12	4	-	5	4	4	-	-	-	-	-	29



17 Vorstand und Verwaltung

Vorstand

Präsident	Hans Haug		h.haug@vitasana.ch
Vizepräsident	Benjamin Hunziker		b.hunziker@vitasana.ch
Kassier	Ralph Fischer		r.fischer@vitasana.ch
Aktuarin	Barbara Siegfried		b.siegfried@vitasana.ch
Deleg. St. Zürich	Laura Locher		l.locher@vitasana.ch
Siedlungsvertretende:			
Wallisellenstrasse	Hans-Rudolf Vettiger	Burriweg 41a, 8050 Zürich	hr.vettiger@vitasana.ch
Luegisland	Ursula Egg	Luegislandstr. 509/141, 8051 Zürich	u.egg@vitasana.ch
Kronwiesen	Evelyn Scheurmann	Glattwiesenstrasse 232, 8051 Zürich	e.scheurmann@vitasana.ch
Schwerzenbach	Anja Lefèvre	Wiesenstr. 9, 8603 Schwerzenbach	a.lefevre@vitasana.ch

Revisionsstelle

Ernst & Young AG Maagplatz 1, 8010 Zürich

Geschäftsführerin

Katia Martinelli k.martinelli@vitasana.ch

Technischer Verwalter Mitglied der Geschäftsleitung

Roger Gfeller Wallisellenstr. 272, 8050 Zürich r.gfeller@vitasana.ch

Spezielle Aufgaben

Roland Lütolf r.luetolf@vitasana.ch

Immob.bewirtschaftung

Béatrice Kucera b.kucera@vitasana.ch
Kathrin Lütolf k.luetolf@vitasana.ch

Stv. Technischer Verwalter Sicherheitsbeauftragter

Martin Jodl m.jodl@vitasana.ch

Technik und Unterhalt

Fabian Emmenegger
Benedikt Keller

Unterhalt

Simon Egle
Erhan Gül

Garten

Eva Dräyer
Corina Bodmer
Piotr Sienko
Malgorzata Zwolak

Reinigung

Anouk Egle
Yolanda Mötteli
Anna Staub

Erreichbarkeit:

Büro: Winterthurerstrasse 659, 8051 Zürich Tel. 044 325 36 66
Schalter: Mo - Fr 09.00 - 11.00 Uhr info@vitasana.ch

Telefonische Reparaturmeldungen: Tel. 044 325 36 66
Dringende Notfälle (dringend gemäss Liste) Tel. 044 325 36 68
Notrufnummer nächtliche Ruhestörungen im Aussenraum Tel. 078 784 44 50

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