



# Jahresbericht 2025



VITASANA  
BAUGENOSSENSCHAFT



## Inhaltsverzeichnis

|  | Seite |
|--|-------|
| Einladung und Anträge                  | 5     |
| 01 Vorwort des Präsidenten             | 6     |
| 02 Generalversammlung 2025             | 8     |
| 03 Bericht der Baukommission           | 12    |
| 04 Veranstaltungen                     | 14    |
| 05 Berichte aus den Siedlungen         | 16    |
| 06 Verwaltung                          | 20    |
| 07 Interview                           | 22    |
| 08 Umfrage                             | 24    |
| 09 Bilanz                              | 30    |
| 10 Erfolgsrechnung                     | 32    |
| 11 Anhang zur Jahresrechnung           | 33    |
| 12 Verwendung des Bilanzgewinnes       | 36    |
| 13 Bericht der Revisionsstelle         | 37    |
| 14 Erneuerungs- und Amortisationsfonds | 38    |
| 15 Hypotheken und Darlehen             | 39    |
| 16 Übersicht über die Mietobjekte      | 39    |
| 17 Liegenschaften                      | 40    |
| 18 Organisation                        | 41    |





## Einladung zur 82. Ordentlichen Generalversammlung

auf Freitag, 5. Juni 2026, Türöffnung um 18.00 Uhr, Nachtessen um 18.30 Uhr,  
Generalversammlung um 20.00 Uhr im Kirchgemeindehaus Schwamendingen,  
Stettbachstr. 58, 8051 Zürich-Schwamendingen

### Traktanden

1. Wahl der Stimmzähler\*innen und Protokollprüfer\*innen
2. Jahresgeschäfte
  - 2.1 Jahresbericht 2025
  - 2.2 Jahresrechnung und Bilanz 2025
  - 2.3 Bericht der Revisionsstelle und Abnahme der Jahresrechnung 2025
  - 2.4 Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes
  - 2.5 Entlastung der Geschäftsführung und des Vorstandes
3. Wahl der Revisionsstelle
4. Diverses

### Der Vorstand

Angemeldete Genossenschaftler\*innen erhalten beim Saaleingang einen Stimmrechtsausweis (pro Wohnung ein Stimmrecht). Stellvertretung ist nach Artikel 27 Abs. 2 der Statuten gestattet.

Nachtessen vor der Generalversammlung nur für angemeldete Personen.

## Anträge

Die Genossenschaftler\*innen haben keine Anträge gestellt.

## Jahresbericht 2025 des Präsidenten



**Benjamin Hunziker**  
Präsident

*Liebe Genossenschafterinnen,  
liebe Genossenschafter*

Mit dem 2025 geht ein ereignisreiches und herausforderndes Jahr zu Ende. Geopolitisch ein Jahr, das mit Krieg im Nahen Osten, einer willkürlichen Zollpolitik und dem nach wie vor nicht endenden Krieg in der Ukraine die ganze Gesellschaft beschäftigt. Der Kosmos der VITASANA ist im Vergleich zur Welt etwas kleiner und friedlicher. Dennoch gilt es, gerade hier im Alltag Verantwortung für unsere Kultur und unsere Werte zu übernehmen. Eine intakte Wohnung, funktionierende Geräte und technische Anlagen, eine saubere Umgebung sowie ein funktionierendes Rechnungswesen sind nur einige der Beiträge und Aufgaben der VITASANA Baugenossenschaft. Ein respektvoller Umgang mit den Nachbarn und der

Geschäftsstelle, Sorgfalt im Umgang mit den Wohnräumen und Engagement bei sozialen Veranstaltungen sind wichtige Beiträge jeder Genossenschafterin und jedes Genossenschafters, die in den VITASANA-Siedlungen leben. Ich bin überzeugt, dass eine funktionierende und tolerante Gesellschaft zuerst im Kleinen funktionieren muss, um dann im grossen Kontext zu greifen. Eine «Me First»-Mentalität ist dabei eher egoistisch und zu einseitig.

### **Vorstandstätigkeiten**

Die Vorstandsmitglieder trafen sich 2025 zu insgesamt elf Sitzungen mit einer Traktandenliste zu unterschiedlichen Themen. Die Trennung von Alltagsgeschäften und strategischen Entscheidungen wurde im Jahr 2025 mit einer schärferen Linie vollzogen. Der Vorstand überwacht die Geschäftsleitung, befasst sich mit strategischen Themen und unterstützt die Geschäftsleitung in Sachfragen – dank der vielseitigen Kompetenzen im Gremium. Das Themenspektrum der Sitzungen ist nach wie vor breit gefächert. Es reicht von Ameisenplagen, Lärmklagen und Katzennetzen über personelle Themen und neue Personalreglemente bis hin zur Gebäudestrategie und zu Hypothekengeschäften.

Zusätzlich zu den ordentlichen Sitzungen folgte im September ein weiterer Strategietag zusammen mit der Geschäftsleitung, wo wiederum über langfristige Perspektiven, Werte und Projekte konstruktiv diskutiert und neue Impulse für die Zukunft der VITASANA gegeben wurden.

### **Geschäftsstelle und Geschäftsleitung**

Seit dem Start unseres neuen Geschäftsführers Robert Widmer am 6. Januar 2025 konnten wir im Alltag wieder Ruhe und eine klare Führung erzielen. Robert Widmer absolvierte seine Einarbeitungszeit rasch und war mit den spezifischen Themen der Führung einer Genossenschaft vertraut. Er bringt neuen Schwung und Spirit zurück, was die Zusammenarbeit zwischen GL und Vorstand massgeblich verbessert

hat. Zusammen mit Roger Gfeller bildet er eine Geschäftsleitung, die als Team mit einer klaren Haltung und Führung auftritt. Es werden Mitarbeitertreffen durchgeführt, bei denen wichtige Informationen an alle VITASANA-Mitarbeitenden weitergegeben werden, Einzelgespräche geführt und ein Teamgeist vorgelebt. Es wird diskutiert, abgewogen, entschieden und gehandelt. Dies zeichnet eine kompetente Geschäftsleitung aus. Als Genossenschafterin oder Genossenschafter treffen Sie in der Geschäftsstelle auf geballtes Fachwissen und eine rasche Bearbeitung Ihrer Anliegen.

Weiter erhalten Sie einen Top-Service von den Mitarbeitenden beim Unterhalt, bei der Gartenarbeit und der Reinigung. Einmal mehr dürfen wir uns an dieser Stelle selbst loben, und wenn es Ihnen einmal zu lange geht, empfehle ich den Blick in andere Liegenschaften, wo sie meist noch einen Tick länger warten müssen, bis eine Reparatur ausgeführt wird ... Saubere, intakte Liegenschaften, gepflegte Gartenanlagen und exakte kaufmännische Arbeit sind die Merkmale der VITASANA. Alle unsere Mitarbeitenden geben tagtäglich ihr Bestes dafür. Für diesen Einsatz sei an dieser Stelle herzlich gedankt!

#### **Betriebsgeschehen / Projekte**

Das Umbauprojekt in der Siedlung Schwerzenbach sollte 2025 ausgeführt werden. Geplant waren ein

«Saubere, intakte Liegenschaften, gepflegte Gartenanlagen und exakte kaufmännische Arbeit sind die Merkmale der VITASANA.»

neues Dach mit integrierten Solarpanelen, eine neue Fassadenverkleidung, neue, dreifach verglaste Fenster sowie eine neue Heizung mit Erdsonden und ohne Gas. Ein Umbau ohne Nebengeräusche und Emissionen ist Wunschdenken. Überraschungen und Unvorhergesehenes kommen immer zutage, denn jedes Umbauprojekt ist ein Prototyp und nicht alle Eventualitäten lassen sich im Voraus erkennen. Diese Erfahrung durften wir auch in Schwerzenbach machen. Allen Bewohnerinnen und Bewohnern, die während dieser Umbauphase Beeinträchtigungen in Kauf nehmen mussten, sei an dieser Stelle nochmals gedankt. Der «Lohn» dafür sind eine schöne Umgebung, ein ansprechendes Erscheinungsbild und niedrige Energiekosten. Martin Jodl musste an diesem Projekt eine oder gleich mehrere Extrameilen gehen. Dank ihm konnten so manche Kommunikationspannen zwischen Bauleitung und Unternehmen kompensiert und zum Guten gewendet werden.

Etwas weniger Staub und Emissionen ergab das organisatorische Thema «Neue Personalreglemente». Klare Regeln und gegenseitige Akzeptanz führen zu einer guten Zusammenarbeit in der VITASANA. Dies war das Ziel dieses Projekts, das vom Vorstand und der Geschäftsleitung erarbeitet und umgesetzt wurde.

#### **Ausblick**

Das Jahr 2026 bleibt geopolitisch fragil und unsicher. Umso wichtiger sind eine solide Umgebung und ein guter Umgang miteinander, sei es im Vorstand, in der Geschäftsleitung, im Team oder in den Siedlungen der VITASANA.

Ich wünsche allen gutes Gelingen, alles Gute und beste Gesundheit.

Freundliche Grüsse

**Benjamin Hunziker**  
Präsident

# Protokoll der ordentlichen 81. Generalversammlung VITASANA Baugenossenschaft, Zürich

Freitag, 6. Juni 2025, 20:30 Uhr, Kirchgemeindehaus Schwamendingen,  
Stettbachstrasse 58, 8051 Zürich-Schwamendingen

## Einladung

Die VITASANA Baugenossenschaft Zürich, Winterthurerstrasse 659, 8051 Zürich, hat termingerecht zur 81. Generalversammlung durch den nachstehenden Vorstand eingeladen:

Benjamin Hunziker, Evelyn Scheurmann, Ralph Fischer, Hans-Rudolf Vettiger, Anja Lefèvre, Andreas Hönger, Roman Bannwart, sowie Geschäftsführer Robert Widmer, Technischer Verwalter Roger Gfeller und Laura Locher, städtische Vertreterin.

|                  |                                      |
|------------------|--------------------------------------|
| <b>Vorsitz</b>   | Benjamin Hunziker, Präsident         |
| <b>Protokoll</b> | Roman Bannwart                       |
| <b>Anwesend</b>  | Genossenschafter*innen und Gäste 268 |
|                  | davon <b>stimmberechtigt</b> 180     |

## Traktanden

1. 1. Begrüssung, Wahl der Stimmzähler\*innen und Protokollprüfer\*innen
2. Jahresgeschäfte
  - 2.1 Jahresbericht 2024
  - 2.2 Jahresrechnung 2024
  - 2.3 Bericht der Revisionsstelle und Abnahme der Jahresrechnung 2024
  - 2.4 Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes
  - 2.5 Entlastung des Vorstandes und der Geschäftsleitung (Décharge)
3. Wahl der Revisionsstelle
4. Anträge
5. Verschiedenes

## Begrüssung

Der Präsident Benjamin Hunziker begrüsst nach dem Nachtessen um 20:30 Uhr die anwesenden Genossenschafter\*innen sowie folgende Gäste:

- Herr Hans Haug, Ehrenpräsident

- Herr Matthias Eisenhut, Notar-Stellvertreter
- Frau Selina Umiker, Notariatsassistentin
- Herr Markus Harsch, Partner, Dipl. Treuhandexperte, Ostschweizerische Treuhand Zürich AG
- Frau Laura Locher, Stadt Zürich

Entschuldigungen: diverse Genossenschaftsfamilien gemäss separater Liste.

Der Präsident bedankt sich für den guten Besuch und das Interesse am Wohlergehen unserer Baugenossenschaft.

## Vorbemerkungen

Der Präsident macht die üblichen Bemerkungen zum Ablauf der anstehenden Traktanden gemäss der Einladung im Jahresbericht. Die allgemeinen Feststellungen (Artikel 25 bis 28 der Statuten) zum Verlauf der Generalversammlung sind auf der Rückseite des gelben Stimmrechtsausweises aufgedruckt, den alle Stimmberechtigten am Eingang erhalten haben, und müssen deshalb nicht vorgetragen werden.  
*Es gibt hierzu keine Wortmeldungen, Änderungswünsche oder Fragen.*

## 1. Wahl der Stimmzähler\*innen und Protokollprüfer\*innen

Die Stimmzähler\*innen werden einstimmig gewählt.

### Stimmzähler / Protokollprüfer sind:

- Tischreihe 1: Herr René Oberhänsli  
Tischreihe 2: Herr Rolf Egli  
(inkl. Vorstandstisch)  
Tischreihe 3: Herr Bruno Capanni  
Tischreihe 4: Frau Kathrin Mages  
Tischreihe 5: Frau Anita Zimmermann  
Tischreihe 6: Herr Peter Nobs

## 2. Jahresgeschäfte

### 2.1 Jahresbericht 2024

#### Vorwort des Präsidenten Benjamin Hunziker

- Es wird eine Schweigeminute eingelegt, um den verstorbenen Genossenschafter\*innen des letzten Jahrs zu gedenken.
- Der Präsident resümiert die Aktivitäten aus dem Jahr 2024. Nachzulesen auf den Seiten 6 und 7 des Jahresberichts.
- Seite 8: Letzte GV: Es waren 250 Genossenschafter\*innen anwesend, davon 181 stimmberechtigt.
- Seite 13: Bericht aus der Baukommission zur energetischen Gebäudehüllensanierung der Siedlung Schwerzenbach.
- Ausblick auf geplante Umbautätigkeiten in den nächsten Jahren:

2025 Aktuell Energetische Gebäudesanierung  
Wiesenstrasse, Etappe 9

2026 Küche Bad Sanierung Alterssiedlung, Etappe 8

2027 Küche Bad Sanierung Burriweg, Etappe 10/11

2027 Dachsanierung inkl. Solaranlage Burriweg,  
Etappe 10/11

2028 Dachsanierung inkl. Solaranlage Kronwiesen,  
Etappe 12

#### Berichte aus den Siedlungen

Nachzulesen ab Seite 20 des Jahresberichts.

- Die vier Siedlungsvertreter\*innen berichten nacheinander über das vergangene Jahr in ihren Siedlungen.

*Es werden keine weiteren Auskünfte verlangt.*

#### Verwaltung

Der Geschäftsführer Robert Widmer führt folgende Punkte aus:

- Ab Seite 24 im Jahresbericht

#### Schlussbemerkung des Präsidenten

Die VITASANA darf auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr zurückblicken und dankt allen Genossenschaftsfamilien für Ihr Vertrauen in unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und den Vorstand.

*Es gibt keine Wortmeldungen zum Jahresbericht.*

*Der Jahresbericht 2024 wird einstimmig genehmigt.*

### 2.2 Jahresrechnung 2024

- Seiten 30 – 36 im Jahresbericht
- Bericht der Revisionsstelle auf Seite 37

Kassier Ralph Fischer erklärt die Bilanz und die Jahresrechnung 2024. Die Jahresrechnung für das Geschäftsjahr 2024 schloss mit einem Jahresgewinn von CHF 4'277.50.

*Es gibt keine Fragen hierzu aus der Versammlung.*

### 2.3 Bericht der Revisionsstelle und Abnahme der Jahresrechnung

Benjamin Hunziker verweist auf den Bericht der Revisionsstelle. Die Prüfung erfolgte entsprechend den gesetzlichen Vorgaben. Es werden keine Fragen oder Ergänzungen aus der Versammlung vorgebracht.

Benjamin Hunziker nimmt dies zur Kenntnis und dankt dem Team der Firma Ernst & Young AG für die Rechnungsprüfung und den abgegebenen Bericht. Benjamin Hunziker empfiehlt der Versammlung die Genehmigung der Jahresrechnung 2024 laut Statuten Art. 25d.

*Die Jahresrechnung 2024 wird einstimmig genehmigt.*

Benjamin Hunziker dankt allen Stimmenden für das Vertrauen, das sie der Geschäftsführung mit der Annahme der Jahresrechnung entgegenbringen.

### 2.4 Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes

Seite 36 im Jahresbericht.

#### Der GV stehen zur Verfügung:

|                                     |               |
|-------------------------------------|---------------|
| Gewinnvortrag                       | Fr. 49'610.84 |
| Jahresgewinn                        | Fr. 4'277.50  |
| Der verfügbare Bilanzgewinn beträgt | Fr. 53'888.34 |

|   |               |
|---|---------------|
| ./.. Zuweisung an die gesetzliche Reserve | Fr. -4'000.00 |
|---|---------------|

**Vortrag auf neue Rechnung Fr. 49'888.34**

*Es gibt keine Wortmeldungen zu diesem Vorschlag.*

*Die Verwendung des Bilanzgewinnes gemäss Antrag des Vorstandes wird einstimmig genehmigt.*

## 2.5 Entlastung des Vorstands und der Geschäftsleitung (Décharge)

Der Vorstand stellt den Antrag für die Entlastung des Vorstands und der Geschäftsleitung gemäss Art. 25e der Statuten.

*Es gibt keine Wortmeldungen zu diesem Antrag.*

*Die Versammlung erteilt die Décharge dem Vorstand und der Geschäftsleitung einstimmig.*

Der Präsident Benjamin Hunziker dankt allen Genossenschaftler\*innen für das Vertrauen, das sie dem Vorstand und der Geschäftsleitung mit der Entlastung entgegenbringen.

## 3. Wahlen

### 3.1 Wahl der Revisionsstelle

Der Vorstand und die Geschäftsleitung der VITASANA Baugenossenschaft schlagen vor, dieses Mandat neu an die «Ostschweizerische Treuhand Zürich AG» zu übertragen.

#### Koordinaten:

Ostschweizerische Treuhand Zürich AG  
Giesshübelstrasse 45  
8045 Zürich

Telefon 0447298 88 44  
Internet: [www.otgzh.ch](http://www.otgzh.ch)

**Markus Harsch** [m.harsch@otgzh.ch](mailto:m.harsch@otgzh.ch)  
**Maurus Gmünder** [m.gmuender@otgzh.ch](mailto:m.gmuender@otgzh.ch)

Die Wahl erfolgt für die Kontrolle des Geschäftsjahrs 2025.

*Es gibt keine Wortmeldungen zu diesem Antrag.  
Die Wahl der Revisionsstelle gemäss Antrag des Vorstandes wird einstimmig genehmigt.*

## 4. Anträge

Anträge von Genossenschaftler\*innen müssen bis 31.12. des Geschäftsjahrs eingereicht werden.

Frau Mahsa Hedinger hat rechtzeitig einen Antrag zur Statutenänderung eingereicht.  
Sie beantragt die Änderung der Statuten, um einen Assistenzhund in ihrem Haushalt halten zu können. Der Hund ist ein Hilfsmittel für Menschen mit einer

anerkannten Behinderung, welcher von der Invalidenversicherung zur Verfügung gestellt wird.

Der Vorstand befürwortet den Antrag von Frau Hedinger.

Der Antrag inkl. detailliertem Wortlaut kann auf den Seiten 4 und 5 im Jahresbericht gelesen werden.

### 4.1 Antrag 1

Wollen Sie die Kompetenzen der Tierhalteordnung an den Vorstand delegieren, ohne dass die GV über allfällige Änderungen in Zukunft abstimmen muss?

*Es gibt keine Wortmeldungen zu diesem Antrag.  
Der Antrag wird durch die anwesenden Stimmberechtigten mit 162 Ja, 17 Nein und 1 Enthaltungen angenommen.*

*Art. 28 Abs. 4b: Statutenänderungen erfordern die Zustimmung von zwei Drittel der abgegebenen Stimmen.*

### 4.2 Antrag 2 (Konsultativabstimmung)

Wollen Sie den Artikel 36 der Tierhalteordnung gemäss Vorschlag des Vorstandes aufgrund des Antrags von Frau Hedinger (Seite 4 im Jahresbericht 2024) ändern?

*Es gibt keine Wortmeldungen zu diesem Antrag.*

*Der Antrag wird durch die anwesenden Stimmberechtigten mit 170 Ja, 0 Nein und 10 Enthaltungen angenommen.*

## 5. Verschiedenes

### Dienstjubilare

*Dazu gibt es keine Wortmeldungen aus der Versammlung, von der Revisionsstelle, den Stimmenzähler\*innen, der Geschäftsführerin und den Vorstandsmitgliedern.*

### Schlusswort

Der Präsident Benjamin Hunziker bedankt sich bei/für:

- der Kirchgemeinde Schwamendingen (Hinweis aus der Versammlung: Kirchenkreis 12, nicht mehr

Kirchgemeinde), die der VITASANA in ihrem Saal Gastrecht gewährt

- dem Hausverwalter und seinen Mitarbeiter\*innen für die Vorbereitung des Saales
- allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der VITASANA für die das ganze Jahr geleistete Arbeit und die Vorbereitungsarbeiten zu dieser GV
- Herrn Roger Gfeller mit seinem Team für die Organisation und den Service des Nachtessens
- den Gästen für ihre Teilnahme und das Interesse an der VITASANA Baugenossenschaft
- den Blumenschmuck, mit dem Hinweis, dass die Blumen mitgenommen werden dürfen und ein freiwilliger Beitrag abgegeben werden kann, der von der VITASANA verdoppelt und der Stiftung RGZ gespendet wird
- den aktiven Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftlern für ihr Interesse am Wohlergehen der VITASANA, was sie mit dem Besuch dieser GV bekundet haben.

Der Präsident Benjamin Hunziker wünscht den Anwesenden alles Gute und beste Gesundheit!

Er erklärt die Generalversammlung um 21:30 Uhr für beendet.

## Bericht der Baukommission: Unsere Sanierungsprojekte im Rückblick und Ausblick



### Siedlung Schwerzenbach: Ein neues Kapitel beginnt

Es ist geschafft! Unsere Siedlung in Schwerzenbach hat ihr «neues Kleid» erhalten. Nachdem wir Sie bereits in der Einleitung dieses Berichts auf die Baustelle mitgenommen haben, freuen wir uns nun über den erfolgreichen Abschluss. Ein besonderer Moment war der Oktober, als die neue Erdsonden-Heizung pünktlich zum Heizbeginn anlaufen konnte. Seit das Gerüst im Dezember demontiert wurde, erstrahlt die Siedlung in frischem Glanz.

Rückblickend war es ein intensives Jahr. Besonders der Herbststurm, der beinahe unser Baugerüst weggefegt hätte, hat uns kurz den Atem anhalten lassen. Wir sind unendlich erleichtert, dass niemand verletzt wurde und keine Schäden entstanden sind. Ein grosses Dankeschön an alle, die in dieser brenzligen Situation so besonnen reagiert haben!



### Siedlung Roswiesenstrasse: Modernisierung Küche/Bad

Aktuell konzentrieren wir uns auf unsere Alterssiedlung an der Roswiesenstrasse. Hier sind die Handwerker bereits fleissig am Werk. Alle 28 Wohnungen erhalten moderne Bäder und Küchen, um den Wohnkomfort für unsere Mieter\*innen spürbar zu verbessern.

Wir wissen, dass eine Baustelle im Alltag – gerade in einer Alterssiedlung – viel Geduld erfordert. Deshalb möchten wir uns an dieser Stelle ganz herzlich bei allen Mieter\*innen für das grosse Verständnis und die Geduld bedanken. Wenn alles nach Plan läuft, feiern wir den Abschluss der Arbeiten (Investitionsvolumen ca. 1,5 Mio. CHF) bereits Mitte Juni 2026.

### Ein Blick nach vorn: Siedlung Burriweg und Kronwiesen

Unsere Reise geht weiter, denn wir möchten unseren Wohnraum nachhaltig und attraktiv erhalten:

**2027 - Siedlung Burriweg:** Hier steht uns ein grosses Projekt bevor. Bei sämtlichen 86 Wohnungen (43 Doppelhäuser) erneuern wir die Badezimmer und Küchen. Zudem werden bei allen 43 Häusern die Dächer saniert und moderne Photovoltaik-Anlagen installiert. Die Gesamtkosten für dieses umfassende Paket belaufen sich auf 9 Mio. CHF.

**2028 - Siedlung Kronwiesen:** Auch hier setzen wir konsequent auf Nachhaltigkeit. Für rund 2,8 Mio. CHF werden die Dächer der 31 Häuser saniert und ebenfalls mit PV-Anlagen ausgestattet.

Wir freuen uns darauf, diese Projekte Schritt für Schritt mit Ihnen umzusetzen und so die Lebensqualität in unseren Siedlungen sowie unsere Energiebilanz stetig zu verbessern.

Mit diesen gezielten Investitionen in moderne Haustechnik und erneuerbare Energien sichern wir nicht nur langfristig den Wert unserer Immobilien, sondern leisten auch einen messbaren Beitrag zum Klimaschutz und zur Reduktion der Nebenkosten für unsere Mieter\*innen.



## Ein Jahr voller Highlights: Rückblick auf die VITASANA-Seniorenanlässe

### Ausflug zur Mostbäuerin nach Bad Waldsee

Am 13. Mai startete unser alljährlicher Altersausflug. Mit zwei gut besetzten Cars machten sich die erwartungsvollen Fahrgäste auf den Weg. Nach einem gemütlichen Kaffeehalt im Gasthof Ziegelhütte in Schaffhausen ging es weiter über die Grenze nach Bad Waldsee.

Dort wurden wir bei schönem Wetter im Freien mit reichhaltigen «Mostzüglervesper-Platten» empfangen. Die hausgemachten Spezialitäten und das frische Bauernbrot bildeten den perfekten Auftakt. Danach erlebten wir eine informative und sehr unterhaltsame Rundfahrt mit dem «Mostzüge». Die Mostbäuerin – ein echtes schwäbisches Original – führte uns mit viel Witz über ihren Hof.

Ob ihre beneidenswerte Vitalität tatsächlich von ihrer täglichen Portion Aroniasaft kommt? Jedenfalls machte sie charmant Werbung für den hofeigenen Saft. Mit ihrer trockenen Art erklärte sie uns nicht nur die Vorzüge ihrer Kräuter, sondern gab in der Schaubrennerei auch amüsante Einblicke in die Welt der Bienen und Blüten. Nach viel Gelächter, einem feinen Stück Kuchen und dem obligatorischen Einkauf im Hofladen wurden wir am Abend wieder sicher nach Hause chauffiert.

### Highlights im Vitaträff 2025

Auch vor Ort gab es dieses Jahr viel zu erleben. Neben dem regulären Betrieb – mit kühlendem Eistee im Sommer und hausgemachtem Ingwer-Zitronen-Tee im Winter – bot das Jahr 2025 einige besondere Höhepunkte:

**Grillfest (18. Juni):** Rund 50 Seniorinnen und Senioren genossen bei strahlendem Himmel ein grosses Salatbuffet und Mitgebrachtes vom Grill. Die gute Stimmung sorgte dafür, dass dieser Anlass prompt zur neuen Vitaträff-Tradition ernannt wurde.



**Lotto-Nachmittag (21. Oktober):** Zum ersten Mal fand ein Lotto-Anlass statt. Mit attraktiven Preisen und grosser Konzentration war der Nachmittag ein voller Erfolg für alle Teilnehmenden.

**Senioren-Adventfeier (11. Dezember):** Die im Nu ausgebuchte Feier bildete den feierlichen Jahresabschluss. Auf das feine Menü – von der Kürbissuppe bis zum Kalbsbraten – folgte die musikalische Unterhaltung durch unseren Tessiner Musiker Antonio. Er sorgte für eine tolle Stimmung mit Tanz und Gesang, bevor der Abend besinnlich bei Kerzenschein ausklang.

Ein herzliches Dankeschön  
an alle, die diese Anlässe  
zu etwas Besonderem  
gemacht haben!



Oben und unten links:  
Ausflug zur Mostbäuerin.

Unten rechts:  
Sommerapéro

## Siedlung Luegisland



### Arealüberbauung der BVK: Nachbarschaft im Wandel

Die umfassende Arealüberbauung der Beamtenversicherungskasse (BVK) in unmittelbarer Nachbarschaft zu unserer Siedlung Luegisland Süd hat termingerecht begonnen. Nach dem erfolgreichen Abschluss der Rückbauarbeiten bereitet die Bauherrschaft nun das Gelände für die nächste Phase vor. Gemäss aktuellem Planungsstand wird der Hochbau im März 2027 starten. Wir begleiten dieses Grossprojekt aufmerksam, um die Interessen unserer Genossenschafter/-innen zu wahren und über etwaige Auswirkungen während der Bauphase frühzeitig zu informieren.

### Massnahmen gegen die Taubenpopulation

In einigen Liegenschaften der Siedlung Luegisland haben wir aktuell mit einer übermässigen Taubenpopulation zu kämpfen. Um die Bausubstanz zu schützen und die hygienischen Standards für unsere Mieterschaft zu sichern, haben wir in enger Zusammenarbeit mit der Wildhut der Stadt Zürich gezielte Gegenmassnahmen eingeleitet. Dazu gehört unter anderem das Aufstellen von Vogelfallen auf den betroffenen Dächern.

Wir weisen in diesem Zusammenhang ausdrücklich darauf hin, dass der Nestbau konsequent verhindert werden muss. Zudem appellieren wir an alle Mieter\*innen: Das Füttern von Tauben ist untersagt. Nur durch konsequente Einhaltung dieses Verbots können wir den Zuzug weiterer Vögel nachhaltig eindämmen und die Lebensqualität in der Siedlung erhalten.

### Vitaträff: Ein lebendiger Treffpunkt für alle

Unser gemeinschaftlicher Treffpunkt, der Vitaträff, erfreut sich wachsender Beliebtheit. Die Belegungszahlen haben im vergangenen Jahr spürbar zugenommen, was zeigt, dass das Bedürfnis nach Geselligkeit und Austausch innerhalb der VITASANA gross ist.

Das aktuelle Programm mit allen Angeboten und Veranstaltungen wird laufend auf unserer Homepage aktualisiert. Der Vitaträff lebt von der Initiative unserer Mitglieder: Wir freuen uns daher weiterhin über neue Vorschläge oder die aktive Mithilfe von Genossenschafter/-innen, die unser Gemeinschaftsleben mit eigenen Ideen bereichern möchten.

### Sanierungen & Erneuerungen

- Roswiesenstrasse: Nach dem Auftreten von Lecks wurden das Dach sowie die Fassade umfassend saniert, um den langfristigen Schutz der Bausubstanz zu gewährleisten.
- Alterssiedlung: Um den Wohnkomfort zeitgemäss zu gestalten, wurden gezielte Sanierungen von Küchen und Bädern durchgeführt.



**Andreas Hönger**  
Siedlungsvertreter  
Luegisland

## Siedlung Schwerzenbach

Rückblickend war das Jahr 2025 in vielerlei Hinsicht sicherlich eines der bewegtesten in der Geschichte der Wiesenstrasse. Eine sorgfältig geplante energetische Sanierung stand auf dem Programm, und wir blickten mit viel Zuversicht auf den Prozess und grosser Vorfreude auf das Ergebnis. Leider hatten wir unterwegs mit ausserordentlich vielen Überraschungen zu kämpfen, was die Bauphase deutlich verzögerte und für alle Beteiligten zu einer nervenaufreibenden Angelegenheit werden liess.

Gerne erinnere ich mich an dieser Stelle aber auch an die positiven Gegebenheiten, die damit einhergingen: Die Mitarbeitenden der Baukommission bewiesen grosse Flexibilität, ausgeprägte Problemlösekompetenz und scheinbar unermüdliches Engagement. Die Mieter\*innen zeigten ihrerseits enorme Geduld und wie immer grosse Bereitschaft zur gegenseitigen Fürsorge und Nachbarschaftshilfe. Dass zwischenzeitlich vereinzelt die Nerven blank lagen, ist durchaus nachvollziehbar.

Auch wenn die Wohnqualität vorübergehend stark eingeschränkt war, haben wir am Ende viel gewonnen. Die neuen Fenster lassen uns beinahe vergessen, dass wir uns in unmittelbarer Nähe des Flugplatzes Dübendorf befinden. Wir sind gut abgeschirmt vom Aussenlärm, es ist angenehm warm und die Nebenkosten sind gleichzeitig niedriger. Es gibt keine Kondenswasserbildung während der Wintermonate – was für eine Freude!

Das Raumklima hat sich nicht nur in den Wohnungen, sondern auch in den Kellerräumen deutlich verbessert. Letztere werden dank der neu eingebauten Absorberlüftung regelmässig entfeuchtet.

Durch den Einbau von Secomaten in den Waschküchen gehört das Wäschetrocknen in den Wohnungen endlich der Vergangenheit an. Auch wenn sich durch die längere Belegung der Waschküchen hier und da noch ein neuer Rhythmus einstellen muss, sind wir für diese Neuerung sehr dankbar. Der dafür benötig-

te Strom kommt neuerdings vom Dach, was besonders erfreulich ist.

Leider ist unser Siedlungsfest letzten Herbst aufgrund der zugestellten und wenig einladenden Umgebung ausgefallen. Dies werden wir im Frühling 2026 mit einer gebührenden Feier der Wiesenstrasse in neuem Kleid nachholen.

Im vergangenen Sommer waren die Ameisen im Bereich der Grillstelle und der Gärten ausserordentlich fleissig. Stillstehende Füsse wurden umgehend bekrabbelt, was sowohl das Grillen als auch das Gärtnern eher zu einem Tanzevent werden liess. Immerhin handelte es sich dabei nicht um die invasive Art der Tapinoma-Ameisen, die sich zu dieser Zeit in Schwerzenbach stark ausgebreitet hatte.

Zu guter Letzt erinnere ich mich noch an den Siedlungsbericht vom letzten Jahr, in dem ich der Blütenpracht der alten Bäume nachgetrauert hatte. Wie schön, dass ausgerechnet zum Zeitpunkt des Verfassens dieses Berichts die neuen Bäume eingepflanzt werden.

Herzlichen Dank allen Mieter\*innen und den Mitarbeitenden der VITASANA für das verständnisvolle, wohlwollende und konstruktive Miteinander. Es ist von unschätzbarem Wert, in dieser grossartigen Siedlung wohnen zu dürfen.



**Anja Lefèvre**  
Vizepräsidentin, Siedlungsvertreterin Schwerzenbach

## Siedlungen Wallisellenstrasse und Burriweg

Das Jahr 2025 verlief insgesamt ruhig. Neben den üblichen, im Alltag einer Liegenschaft unvermeidbaren Kleinreparaturen traten keine grösseren Schäden oder aufwendige Instandsetzungen auf. Auffallend war hingegen die im Vergleich zu den Vorjahren erhöhte Anzahl an Wohnungswechseln. Insgesamt wurden fünfzehn Umzüge verzeichnet, die sich auf die Siedlungen Burriweg und Wallisellenstrasse/Schörliweg verteilen. Diese erhöhte Fluktuation führte zu einem entsprechend grösseren Aufwand bei Wohnungsabnahmen und -übergaben sowie den bei VITASANA üblichen Auffrischungsarbeiten einer Wohnung bei einem Wohnungswechsel.



### Siedlungsaktivitäten

Am 16. August fand das Burriweg-Brätli-Fest statt, zu dem auch dieses Jahr die Mieter\*innen der Siedlung Wallisellenstrasse/Schörliweg eingeladen waren. Bei angenehmem Sommerwetter traf man sich auf dem Grüngürtel zwischen Riedgrabenweg und Schörliweg. Die Kinder spielten auf der Wiese, während sich die Erwachsenen in lockerer Atmosphäre austauschten und neue Kontakte knüpften. Besonders geschätzt wird an diesem Anlass die schöne Tradition, dass verschiedene Parteien mit selbst gemachten Salaten und Desserts zum Buffet beitragen. So entstehen jedes Jahr bunte, abwechslungsreiche Tische mit frischen Sommersalaten, feinen Kuchen und süssen Desserts. Es war wie jedes Jahr ein gelungener Anlass. Ich würde mich sehr freuen, künftig noch mehr Mieterinnen und Mieter aus der Siedlung Wallisellenstrasse/Schörliweg begrüssen zu können.

Am 30. November fand dann der inzwischen fast schon traditionelle Advents-Apéro statt, der ebenfalls von vielen Mieter\*innen besucht wurde. In der stimmungsvollen Atmosphäre der beginnenden Adventszeit traf man sich draussen zu einem gemütlichen Beisammensein. Der Duft von warmem Punsch lag in der Luft, während auf den Tischen Gebäck, Guetzli, Chips und weitere kleine Häppchen bereitstanden. Besonders einladend war das wärmende Feuer in der Feuerschale, um das sich die Anwesenden versammelten. Es sorgte nicht nur für angenehme Wärme, sondern bot auch die Möglichkeit, eine Wurst oder ein paar Marshmallows zu grillen.

Im Dezember konnten in unserer Siedlung erneut die liebevoll gestalteten Adventsfenster bewundert werden. Die stimmungsvoll beleuchteten Fenster brachten an den dunklen Winterabenden eine besondere Wärme in die Siedlung und luden dazu ein, bei einem kleinen Spaziergang innezuhalten und die vielfältigen Gestaltungen zu bestaunen. Es ist jedes Jahr aufs Neue eine grosse Freude zu sehen, mit wie viel Engagement und Liebe zum Detail die einzelnen Fenster vorbereitet werden und wie sie zur festlichen Adventsstimmung in unserer Nachbarschaft beitragen.

Als Siedlungsverantwortlicher schätze ich das Engagement unserer Mieter\*innen sehr. Es ist keineswegs selbstverständlich, dass sich Menschen neben ihrem Alltag Zeit nehmen, um solche Beiträge für die Gemeinschaft zu leisten. Ich danke allen Beteiligten herzlich dafür, dass sie mit ihrem Einsatz dazu beitragen, unsere Nachbarschaft lebendig zu gestalten und den Zusammenhalt innerhalb der Siedlung zu stärken. Gerade in der heutigen Zeit ist dieses Engagement besonders wertvoll und verdient grosse Anerkennung.



**Hans-Rudolf Vettiger**  
Siedlungsvertreter  
Wallisellenstr. / Burriweg

## Siedlung Kronwiesen

Die Qualität unserer Siedlungen hängt massgeblich vom Engagement der technischen Mitarbeitenden und Gärtner ab. Sie leisten täglich einen wichtigen Beitrag dazu, dass die Siedlungen funktionieren, gepflegt sind und als lebenswerte Orte wahrgenommen werden. Ein grosser Teil dieser Arbeit geschieht im Hintergrund und verdient besondere Anerkennung.

Als Vorstandsmitglied und Siedlungssprecherin lebe ich selbst seit vielen Jahren in der Siedlung Kronwiesen in Schwamendingen. Unsere Genossenschaft ist an verschiedenen Standorten präsent. Meine Beobachtungen sind daher bewusst aus dieser Perspektive formuliert, auch wenn viele Entwicklungen sinnig auch für andere Siedlungen gelten.

In der Siedlung Kronwiesen erlebe ich den kontinuierlichen Wandel besonders direkt: Haushalte verändern sich, wenn Kinder erwachsen werden und ausziehen. Gleichzeitig ziehen neue Familien mit kleinen Kindern nach. Dieser Generationenwechsel bringt neues Leben in die Siedlung und trägt wesentlich zu ihrer Lebendigkeit bei.

Schwamendingen, der 12. Stadtkreis von Zürich, verfügt aus meiner Sicht über eine besondere Lagequalität. Fast ein Drittel der Fläche ist bewaldet und wird durch den Zürichberg geprägt. Die Nähe zu Wald- und Erholungsräumen macht das Quartier für mich zu einem aussergewöhnlich attraktiven Wohnort und ist ein zentraler Bestandteil seiner Identität.

Lange Zeit hatte Schwamendingen in der öffentlichen Wahrnehmung keinen guten Ruf und galt nicht als «trendiges» Quartier. Ich erinnere mich gut daran, dass auch wir als Familie einem Zuzug nach Schwamendingen vor rund 18 Jahren zunächst skeptisch gegenüberstanden. Rückblickend hat sich dieses Bild für mich jedoch deutlich verändert. Dass urbane Trends hier oft etwas später ankommen, empfinde ich heute nicht als Nachteil, sondern als Vorteil, denn so hat das Quartier seine besondere Eigenständigkeit und Authentizität bewahrt.

Heute befindet sich Schwamendingen – wie viele andere Stadtteile Zürichs auch – in einem intensiven Entwicklungsprozess. Es entstehen neue Wohnbauten, häufig mit deutlich höheren Mietpreisen als im



bisherigen Bestand. Ich nehme wahr, dass damit auch die Sorge wächst, ob die gewachsene Vielfalt und Durchmischung langfristig erhalten bleiben können.

Gerade hier sehe ich die wichtige Rolle unserer Genossenschaft. Wir tragen dazu bei, bezahlbaren Wohnraum zu sichern und Menschen in unterschiedlichen Lebenssituationen ein Zuhause zu bieten. Für mich ist das ein zentraler Auftrag – heute und in Zukunft.

Die Entwicklung Schwamendingens zeigt mir, wie wichtig es ist, Wandel aktiv zu begleiten und gleichzeitig die bestehenden Qualitäten zu bewahren. Für mich bleibt vor allem eines entscheidend: die Menschen, die hier leben, und die Art, wie wir gemeinsam unser Zusammenleben gestalten.



**Evelyn Scheurmann**  
Siedlungsvertreterin  
Kronwiesen

## Aus der Verwaltung



**Robert Widmer**  
Geschäftsführung

Seit nunmehr fast anderthalb Jahren darf ich zusammen mit meinem Team die Geschicke der VITASANA als Geschäftsführer leiten. Wenn ich auf diese intensive Zeit zurückblicke, erfüllt mich das mit Stolz und Freude. Kein Tag gleicht dem anderen – die Dynamik in unserem Haus sorgt dafür, dass jeder Tag neue, spannende Herausforderungen bereithält.

Was meine Arbeit jedoch besonders wertvoll macht, sind die Menschen. Unsere Genossenschaftler\*innen sind einfach «top». Der tägliche Austausch und das Vertrauen, das uns entgegengebracht wird, sind der beste Beweis dafür, dass wir auf dem richtigen Weg sind. Es macht schlichtweg Freude, in einem so lebendigen Umfeld zu wirken und gemeinsam mit meinem Team die Zukunft der VITASANA zu gestalten.



**Cécile Reiser**  
Kommunikation, Bewirtschaftung

### Neue Mitarbeiterin: Cécile Reiser

Ein starkes Team ist die Basis für eine lebendige Genossenschaft. Daher freuen wir uns sehr, dass wir seit dem 1. August 2025 auf die kompetente Unterstützung von Cécile Reiser zählen dürfen.

Cécile Reiser verstärkt unsere Administration mit 50% und ist in ihrer Hauptrolle für unsere Kommunikation verantwortlich. Dazu gehören unter anderem:

- Die Pflege und Weiterentwicklung unserer Website.
- Unser gesamter Aussenauftritt.
- Der direkte Informationsaustausch mit unseren Genossenschaftlern.

Zusätzlich ergänzt sie unser Team in der Bewirtschaftung. Cécile Reiser bringt einen wertvollen Erfahrungsschatz mit. Sie war viele Jahre als Bewirtschafterin im Jugendwohnnetz Zürich tätig. Diese Erfahrung ist für uns ein grosser Gewinn, da sie nicht nur das nötige Fachwissen, sondern auch das für die VITASANA so wichtige soziale Engagement und Verständnis für genossenschaftliches Wohnen mitbringt.

Wir freuen uns sehr über die Zusammenarbeit und wünschen Cécile Reiser weiterhin viel Freude bei ihren Aufgaben!

### Mietzinsgestaltung und Depositenkasse

Die VITASANA verfolgt eine nachhaltige und faire Mietzinspolitik. Als Genossenschaft sind wir dem Prinzip der Kostenmiete verpflichtet. Das bedeutet, dass wir unsere Mieten regelmässig auf Basis der tatsächlichen Kosten überprüfen, statt Gewinne zu maximieren.

Massgebend für die Überprüfung und ggf. Anpassung ist die Entwicklung des Zinsumfeldes (Referenzzinssatz) und der Baukosten (Gebäudeversicherungswerte). Die Überprüfung und Anpassung basiert auf bewährter Praxis und in Absprache mit der Stadt Zürich:

- Referenzzinssatz: Dieser liegt seit längerer Zeit stabil bei 1,25%.
- Anpassungslogik: Da der aktuelle Mietzins auf einer Basis von 1,50% berechnet ist, besteht derzeit kein Handlungsbedarf.
- 0,5%-Schritte: Um administrative Aufwände gering zu halten und für unsere Mieter\*innen Planbarkeit zu schaffen, reagieren wir in der Regel erst in Schritten von 0,5%. Eine Anpassung erfolgt somit erst, wenn der Referenzzinssatz die Marken von 1,00% oder 2,00% erreicht.
- Gebäudeversicherungswert: Veränderungen am Gebäudeversicherungswert bspw. aufgrund von wertsteigernden Investitionen, fliessen in die Mietzinsberechnung ein. Der Versicherungswert entspricht in etwa dem Wiedererstellungswert der Immobilie.

Zuletzt haben wir die Mietzinsen für alle Objekte im 2024 angepasst in Folge der zweimaligen signifikanten Erhöhungen der Gebäudeversicherungswerte aufgrund der Bauteuerung.

### Attraktive Verzinsung der Depositenkasse

Unsere Depositenkasse bietet unseren Mitgliedern weiterhin einen grossen Mehrwert. Aktuell werden die Einlagen mit 1,50% verzinst.

Damit liegt unsere Verzinsung deutlich über dem aktuellen Referenzzinssatz von 1,25%. Aufgrund dieser Marktsituation werden der Vorstand und die Geschäftsleitung die Zinsentwicklung im kommenden Jahr beobachten und sich eine allfällige

Zinsanpassung überlegen, um ein gesundes Gleichgewicht zwischen attraktiver Anlage und wirtschaftlicher Stabilität zu wahren.

### Digitalisierung Heiz- und Nebenkostenabrechnung 2024/2025

Ein zentraler Fokus unserer administrativen Arbeit lag im vergangenen Jahr auf der Modernisierung unserer Prozesse. Mit der Einführung des neuen ERP-Systems ABACUS konnten wir die Heiz- und Nebenkostenabrechnung zum grössten Teil digitalisieren.

### Effizienz und Präzision durch Technik

Dies ist ein bedeutender Schritt für die VITASANA. Erstmals mussten die Daten der Heizkosten nicht mehr mühsam von Hand in das System eingegeben werden. Die digitale Übernahme der Daten bringt entscheidende Vorteile:

- Grössere Genauigkeit: Manuelle Übertragungsfehler werden eliminiert, was zu einer noch präziseren Abrechnung für unsere Mieterinnen und Mieter führt.
- Zukunftsfähigkeit: Die automatisierte Datenverarbeitung entlastet unsere Administration spürbar. In unserem schlanken Team gewinnen wir dadurch wertvolle Kapazitäten für andere Kernaufgaben.

Die Systemumstellung war komplex und stellte das Team vor grosse Herausforderungen. Aufgrund von Verzögerungen bei der Implementierung neuer Schnittstellen und Prozesse wurden einige Nebenkostenabrechnungen erst per Mitte Januar 2026 verschickt.

Wir danken Ihnen herzlich für Ihre Geduld während dieser Übergangsphase. Dank der nun etablierten digitalen Basis blicken wir zuversichtlich auf die kommenden Abrechnungsperioden, die nun deutlich flüssiger und schneller abgewickelt werden können.



## «80 JAHRE HEIMAT!»

Ein Interview mit Olinto Bauhofer, einem der langjährigsten Genossenschafter der VITASANA.

Niemand kennt die VITASANA so gut wie er. Olinto Bauhofer ist einer der langjährigsten Mieter unserer Genossenschaft. Seine Geschichte ist untrennbar mit der unseren verbunden, denn er erblickte im selben Jahr das Licht der Welt, in dem die VITASANA gegründet wurde – 1944.

Bereits 1946 zog es seine Familie aus beruflichen Gründen nach Schwamendingen an die Wallisellenstrasse. Dieser Adresse ist er bis heute treu geblieben. Seit nunmehr 80 Jahren ist Olinto Bauhofer Mieter und seit sechs Jahrzehnten bereichert er die VITASANA zudem als aktives Genossenschaftsmitglied. Wir haben nachgefragt, was ihn seit so langer Zeit an diesem Ort hält.

Das Interview führte Cécile Reiser, die Fotos stammen von Roger Gfeller.

**Cécile Reiser:** Herr Bauhofer, wann und wo wurden Sie geboren?

**Olinto Bauhofer:** Ich wurde am 1. Februar 1944 in St. Gallen geboren.

**Aus wie vielen Personen bestand Ihre Familie, und wie gross war die Wohnung, in der Sie aufwuchsen?**

Ich habe einen jüngeren Bruder. Somit waren wir von Anfang an zu viert in einer Vierzimmerwohnung. Meine Eltern hatten das Glück, die Wohnung an der Wallisellenstrasse 256 im 2. OG zu finden. Bezahlbarer Wohnraum war in Zürich bereits damals schwer zu finden, da die Landflucht immer mehr Arbeitskräfte in die Stadt zog.

**Seit wann leben Sie in Ihrer jetzigen Wohnung?**

Eigentlich schon immer. Als Kind von 1946 bis 1966, also 20 Jahre lang, und nach meiner Heirat sowie der Scheidung meiner Eltern wieder ab 1967. Im Jahr 2027 werden es 80 Jahre sein. Unsere Miete betrug damals CHF 157.00 pro Monat.

**Welche Erinnerungen haben Sie an den Genossenschaftsalltag zu Zeiten Ihrer Kindheit?**

Schöne Erinnerungen! Auf der anderen Seite der Wallisellenstrasse, hinter den Gleisen, gab es ausser dem weiten Riet, einigen Gärten und der «Grossschreinerei Steiner» kaum Bebauung. Für uns Kinder

war diese Leere ein Paradies mit grenzenlosem Freiraum. Eines der legendären Spiele war «Räuber und Poli», bei denen wir das ganze Gebiet bis zum «Opfiker Wäldli» unsicher machten.

Nicht jeder war von unseren Abenteuern begeistert. Hauswart Hochueli etwa hatte wenig Verständnis für unsere Laubhütten aus seinem frisch gekehrten Laub oder für die kaputten Kellerfenster nach einem hitzigen Fussballmatch. «Du chline fräche Spatz!», rief er uns dann oft verärgert nach.

#### **Was hat sich über die Jahre in der Wohnung verändert?**

Die Wohnung hat sich im Laufe der Jahre stark verändert. Immer zum Besseren. Früher musste man beispielsweise daran denken, vor dem Schlafengehen den Boiler für das Warmwasser einzuschalten. Andernfalls musste man sich am nächsten Tag mit kaltem Wasser waschen.

Auch Kühlschränke gab es lange keine in der Wohnung. Lediglich einige wenige Haushalte hatten private Geräte. Diejenigen ohne Kühlschrank lagerten ihre Lebensmittel in einem Schrank an der Aussenwand, der über eine Klappe die Luftzufuhr regulierte. «De Butter» wurde beispielsweise in kaltes Wasser eingelegt. Aufgrund der begrenzten Haltbarkeit mussten die Lebensmittel rasch konsumiert werden. Molkereiprodukte wurden täglich durch den Milchmann gebracht. In der Küche gab es einen gewöhnlichen Dreiplattenherd.

#### **Wie war das mit den legendären «Wohnungskontrollen»?**

Die regelmässigen «Wohnungskontrollen» durch den Vorstand waren emotionaler Stress. Eine Woche vor der Kontrolle begann in der ganzen Siedlung das grosse Reinemachen. Die Böden wurden gebohnt, die Teppiche draussen ausgeklopft und die Wohnung auf Hochglanz poliert. Bei der Kontrolle wurde mit einem kleinen Spiegel penibel überprüft, ob die Wohnung und die Geräte in einem ordentlichen und sauberen Zustand gehalten wurden.

Einmal jährlich mussten die Holzfensterläden gewaschen und geölt werden. Das Leinöl hierfür wurde in leeren Konservendosen bei der Verwaltung abgeholt. Nach dem Ölen mussten die Läden wieder hochgetragen und eigenhändig eingehängt werden.

#### **Sie gründeten 1966 ihren eigenen Haushalt und wurden offiziell Genossenschafter. Wie viele Personen wohnten in Ihrem Haushalt und was waren die Gründe, all die Zeit im Quartier und bei der VITASANA zu wohnen?**

Meine Frau und ich haben zwei gemeinsame Kinder, Tanja und Gino. Somit waren wir zu viert in der Wohnung.

Die VITASANA Baugenossenschaft und ihr guter Rundumservice haben uns überzeugt. Die Umgebung ist stets gepflegt, Reparaturen werden zügig erledigt – und das alles zu einem sehr fairen Preis. Zudem wurde die Wohnung über all die Jahre hinweg punktuell saniert. So wurde sie beispielsweise, nachdem unsere Kinder auszogen, zu einer 3,5-Zimmer-Wohnung umgebaut und auch das Bad sowie die Küche wurden laufend erneuert. In meinen Augen eine tolle Sache! So haben sich meine Frau und ich über die Jahre gut aufgehoben gefühlt. Es kam zu keiner Zeit der Gedanke auf, dem Quartier und der VITASANA den Rücken zu kehren.

#### **Was für einen Einfluss hat diese beständige und sichere Wohnsituation auf Ihr Leben?**

Dank der Genossenschaftswohnung hat sich unser finanzieller Spielraum vergrössert. Wir konnten uns als Familie zum Beispiel häufiger eine Reise oder Ähnliches leisten.

#### **Was wünschen Sie der Baugenossenschaft VITASANA für die Zukunft?**

Dass auch die zukünftige Generation nach dem genossenschaftlichen Leitfaden lebt. Es ist wichtig, sich um die Umwelt und die Nachbarschaft zu kümmern. Das Zusammenleben findet an vielen Orten statt. Ein gutes Beispiel dafür sind die Gemeinschaftswaschküche oder das Treppenhaus.

Den Geräten und Räumen soll Sorge getragen werden. Neu zugezogene Genossenschafter\*innen dürfen sich gerne bei der Nachbarschaft vorstellen. Ein freundliches «Grüezi» beim alltäglichen Vorbeigehen ist ebenfalls wünschenswert. Diese kleinen Gesten sind für mich in einer Wohnbaugenossenschaft selbstverständlich und sollten es auch bleiben.

#### **Herr Bauhofer, wir danken Ihnen für dieses Interview.**



# Zufriedenheitsumfrage

*Vielen Dank für unser Zuhause!!  
Wir sind sehr dankbar ☺*

Ganz allgemein, wie zufrieden sind Sie mit Ihrer heutigen Wohnung?

Sehr zu  Zufriede  Genügend  Unzufrieden

Sehr zufrieden

Begründung:

Wie zufrieden sind Sie mit dem Ausbaustandart Ihrer Wohnung?

Begründung:

Wie zufrieden sind Sie mit der Bearbeitung von B...

Was möchten Sie uns sonst noch mitteilen?

*Es gibt keine bessere Genossenschaft!*

Wie zufrieden sind Sie mit dem Ausbaustandart Ihrer Wohnung?

Begründung:

Wie zufrieden sind Sie mit der Bearbeitung von Reparaturmeldungen?

Begründung: *sehr schnelle Ausführung, sympathische und kompetente Personen!*

Was möchten Sie uns sonst noch mitteilen?

*Super Team, alles was Sie können wird schnellst möglich erledigt.  
Trenndlich + kompetent.*

Wie zufrieden sind Sie mit der Bearbeitung von Reparaturmeldungen?

Begründung: *sehr schnelle Ausführung, sympathische und kompetente Personen!*

Wie zufrieden sind Sie mit dem Ablauf bei einem internen Wohnungswechsel?

Begründung: *sehr grasszügige Handhabung. Danke!!*

Wie zufrieden sind Sie mit der Bearbeitung von Reparaturmeldungen?

Begründung: *effizient und sehr freundlich*

Wie zufrieden sind Sie mit der Kommunikation der Geschäftsstelle?

Begründung: *super :)*

Wie zufrieden sind Sie mit dem persönlichen Kontakt zu unseren Mitarbeitenden?

Begründung: *alle sind freundlich, auch in der Früh!*

Was möchten Sie uns sonst noch mitteilen?

*DANKA VITASANA TEAM*

*Merci ☺*

Was möchten Sie uns sonst noch mitteilen?

Wir sind sehr dankbar, dürfen wir in dieser Genossenschaft leben. 😊

VITASANA

Begründung: Professionell und freundlich.

Wie zufrieden sind Sie mit dem Vitaträff- und Veranstaltungsangebot?

Begründung: Der Vitaträff ist eine Super Sache. 😊

Wie zufrieden sind Sie mit dem persönlichen Kontakt zu unseren Mitarbeitenden?

Begründung: freundlich, nett, respektvoll, empathisch, aufmerksam

Wie zufrieden sind Sie mit dem Ablauf bei einem internen Wohnungswechsel?

Begründung: Schw. grosszügige Handhabung. Danke!!

Wie zufrieden sind Sie mit der VITASANA Homepage?

Vitaträff ist super bin oft dort. 😊

Was möchten Sie uns sonst noch mitteilen?

Wohne seit meiner Geburt hier + bin mit der Vitasana sehr zufrieden. Danke Euch 😊

Wie zufrieden sind Sie mit der Siedlungsgestaltung (Spielplätze, Bepflanzung o.ä)?

Begründung: Fantastische Gärtnerarbeiten, BRAVO

was mochten Sie uns sonst noch mitteilen:

Wir sind sehr zufrieden ü.  
Danke für alles! Wir schätzen es sehr hier wohnen zu dürfen.

was möchten Sie uns sonst noch mitteilen?

Ihr seid für mich die Besten macht weiter so!  
Ich bin froh Mitglied dieser Genossenschaft zu sein und hier zu wohnen.

Was möchten Sie uns sonst noch mitteilen?

Ihr macht einen Superjob, weiter so und BRAVO!

Möglichkeit umgesetzt.

Vielen Dank für Ihre Arbeit & Fürsorge! ❤️

VITASANA Baugenossenschaft • Winterthur  
Tel. 044 325 36 66

Alles perfekt, danke?

# Ergebnisse der Zufriedenheitsumfrage 2025

Im Rahmen unserer kontinuierlichen Qualitätssicherung haben wir 2025 eine umfassende Zufriedenheitsumfrage bei unseren Genossenschafter\*innen durchgeführt. Bei insgesamt 605 versendeten Fragebögen erhielten wir 452 Rückmeldungen.

Mit einer Teilnahmequote von 74,7% ist das Ergebnis äusserst repräsentativ. Es spiegelt ein fundiertes Bild des allgemeinen Wohlbefindens innerhalb der VITASANA Baugenossenschaft wider.

## Durchwegs positive Resonanz

Die Auswertung zeigt ein erfreuliches Bild: Unsere Mieter\*innen sind zufrieden bis sehr zufrieden. Besonders hervorzuheben sind die Spitzenwerte in folgenden Kernbereichen:

- **Wohnzufriedenheit:** Die hohe Lebensqualität in den Siedlungen wird ausdrücklich bestätigt.
- **Reparaturservice:** Die speditive und kompetente Bearbeitung von Meldungen stösst auf grosse Zustimmung.
- **Persönlicher Kontakt:** Die Qualität des Austauschs mit der Genossenschaft wird als äusserst positiv bewertet.

## Wir entwickeln uns weiter

Trotz der sehr hohen Gesamtzufriedenheit nehmen wir die kritischen Rückmeldungen als wertvolle Impulse für Verbesserungen auf.

## Modernisierung der Kommunikation

Die VITASANA Homepage erhielt im Vergleich die meisten Kritikpunkte. Wir haben hierauf bereits reagiert: Die Website wurde zwischenzeitlich überarbeitet und modernisiert. Wir laden alle Genossenschafter\*innen ein, sich unter [www.vitasana.ch](http://www.vitasana.ch) selbst ein Bild von der neuen Benutzerfreundlichkeit zu machen.

Zusätzlich setzen wir bei der Kommunikation und Erreichbarkeit auf digitale Unterstützung. In den Siedlungen Schwerzenbach und Luegisland Süd läuft aktuell das Pilotprojekt für unsere neue ImmoApp.

Diese wird uns künftig helfen, Anliegen noch schneller und transparenter zu bearbeiten. Nach erfolgreichem Abschluss der Pilotphase planen wir den Roll-out für die gesamte Genossenschaft.

## Gelebte Gemeinschaft

Ein weiterer Punkt der Umfrage betrifft den Zusammenhalt in der Genossenschaft. Während die VITASANA den Rahmen und die Plattformen (wie den Vitaträff oder Anlässe) für Begegnungen schafft, liegt die Gestaltung eines lebendigen Miteinanders in den Händen der Mieterschaft. Wir ermutigen alle Mieter\*innen, den Ball aufzunehmen und die Nachbarschaft aktiv mitzugestalten.

## Dank an das gesamte VITASANA-Team

Ein solches Resultat ist das Ergebnis einer täglichen, engagierten Zusammenarbeit über alle Bereiche hinweg. Ein herzliches Dankeschön gilt daher all unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern. Ihr Einsatz in der Verwaltung, im Unterhalt und in der direkten Mieterbetreuung bildet das Fundament für diese hohe Zufriedenheit. Dieses positive Feedback der Genossenschafter\*innen ist zugleich eine wertvolle Bestätigung für die geleistete Arbeit des gesamten Teams.

## Gemeinsam in die Zukunft

VITASANA ist mehr als nur ein Dach über dem Kopf – es ist ein Ort der Begegnung und des Vertrauens. Die hervorragenden Ergebnisse der Zufriedenheitsumfrage erfüllen uns mit Stolz und grosser Dankbarkeit gegenüber unserem Team und unseren Genossenschafter\*innen.

Mit Projekten wie der neuen ImmoApp und der modernisierten Homepage stellen wir die Weichen für eine zeitgemässe Kommunikation, ohne unsere Wurzeln – die persönliche Nähe und die Gemeinschaft – zu verlieren. Wir freuen uns darauf, diesen Weg gemeinsam mit Ihnen weiterzugehen und die Lebensqualität in unseren Siedlungen aktiv zu gestalten.

## Zufriedenheitsumfrage 2025

605 Genossenschafter\*innen befragt – 452 Antworten erhalten = 74,7%





# Finanzbericht 2025

## Aktiven

|  | Verweis<br>im Anhang | 2025<br>Angaben in CHF | 2024<br>Angaben in CHF |
|--|----------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Umlaufvermögen</b>                      |                      |                        |                        |
| Flüssige Mittel                            |                      | 3'781'673.26           | 2'002'888.60           |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen |                      |                        |                        |
| - gegenüber Mietenden                      |                      | 9'542.05               | 6'940.85               |
| Übrige kurzfristige Forderungen            |                      |                        |                        |
| - gegenüber Dritten                        |                      | 5'000.00               | 399.00                 |
| Nicht abgerechnete Heiz-/Nebenkosten       |                      | 218'037.75             | 213'955.30             |
| Emissionskosten EGW-Anleihen (Agio)        |                      | 66'868.00              | 95'043.00              |
| Übrige aktive Rechnungsabgrenzungen        |                      | 180'000.00             | 39'664.95              |
| <b>Total Umlaufvermögen</b>                |                      | <b>4'261'121.06</b>    | <b>2'358'891.70</b>    |
| <b>Anlagevermögen</b>                      |                      |                        |                        |
| Finanzanlagen                              |                      | 122'000.00             | 122'000.00             |
| Mobilien, Geräte, Einrichtungen            |                      | 295'719.75             | 335'317.95             |
| Sachanlagen                                |                      |                        |                        |
| Immobilien                                 |                      |                        |                        |
| - Grundstücke                              |                      | 14'710'000.00          | 14'710'000.00          |
| - Gebäude auf eigenem Land                 |                      | 163'120'401.20         | 168'819'002.00         |
| ./. Wertberichtigungen (Abschreibungen)    |                      | -20'771'012.00         | -24'775'022.00         |
| - Gebäude im Baurecht                      |                      | 15'294'241.00          | 15'294'241.00          |
| ./. Wertberichtigungen (Heimfallfonds)     |                      | -2'745'262.00          | -2'592'320.00          |
| - Baukonten                                | 1)                   | 4'673'564.33           | 415'693.25             |
| Nicht einbezahlte Genossenschaftsanteile   |                      | 0.00                   | 30'250.00              |
| <b>Total Anlagevermögen</b>                |                      | <b>174'699'652.28</b>  | <b>172'359'162.20</b>  |
| <b>Total Aktiven</b>                       |                      | <b>178'960'773.34</b>  | <b>174'718'053.90</b>  |

## Passiven

|  | Verweis<br>im Anhang | 2025<br>Angaben in CHF | 2024<br>Angaben in CHF |
|--|----------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>                |                      |                        |                        |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen |                      |                        |                        |
| - gegenüber Dritten                              |                      | 874'275.12             | 0.00                   |
| Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten      |                      |                        |                        |
| - gegenüber Dritten                              |                      | 0.00                   | 7'000'000.00           |
| Passive Rechnungsabgrenzungen                    | 2)                   | 1'312'531.45           | 1'303'793.71           |
| <b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>          |                      | <b>2'186'806.57</b>    | <b>8'303'793.71</b>    |
| <b>Langfristiges Fremdkapital</b>                |                      |                        |                        |
| Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten      |                      |                        |                        |
| - gegenüber Mitgliedern (Depositenkasse)         |                      | 23'446'464.90          | 23'601'017.75          |
| - gegenüber Dritten (Hypotheken)                 |                      | 116'423'260.00         | 108'814'360.00         |
| Erneuerungsfonds                                 | 3)                   | 29'367'984.00          | 26'488'300.00          |
| Mietzinsausgleichskonto Schwerzenbach            | 4)                   | 9'033.20               | 13'293.20              |
| <b>Total langfristiges Fremdkapital</b>          |                      | <b>169'246'742.10</b>  | <b>158'916'970.95</b>  |
| <b>Eigenkapital</b>                              |                      |                        |                        |
| Genossenschaftsanteilkapital                     |                      |                        |                        |
| - Wohnungsanteile                                |                      | 4'184'000.00           | 5'067'100.00           |
| - Mitgliedschaftsanteile                         |                      | 902'000.00             |                        |
| Gesetzliche Gewinnreserven                       |                      | 277'540.00             | 273'540.00             |
| Freiwillige Gewinnreserven                       |                      |                        |                        |
| - Fonds für Alterswohnungen                      | 5)                   | 52'421.80              | 52'421.80              |
| - Mietzinsausfallkonto                           |                      | 55'000.00              | 55'000.00              |
| - allgemeine Genossenschaftsrücklage             |                      | 1'995'339.10           | 1'995'339.10           |
| Bilanzgewinn                                     |                      |                        |                        |
| - Gewinnvortrag                                  |                      | 49'888.34              | 49'610.84              |
| - Jahresgewinn                                   |                      | 11'035.43              | 4'277.50               |
| <b>Total Eigenkapital</b>                        |                      | <b>7'527'224.67</b>    | <b>7'497'289.24</b>    |
| <b>Total Passiven</b>                            |                      | <b>178'960'773.34</b>  | <b>174'718'053.90</b>  |

## Erfolgsrechnung

|   | Verweis<br>im Anhang | <b>2025</b><br>Angaben in CHF | <b>2024</b><br>Angaben in CHF |
|---|----------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Nettomietsertrag                                      |                      | 10'484'571.40                 | 10'210'638.15                 |
| ./. Leerstände  |                      | -72'712.05                    | -75'901.50                    |
| ./. Mietzinsausfälle                                  |                      | -1'340.70                     | -25.05                        |
| Übriger betrieblicher Ertrag (2024 ohne Nebenkosten)  |                      | 319'184.52                    | 12'966.53                     |
| <b>Betrieblicher Gesamtnettoertrag</b>                |                      | <b>10'729'703.17</b>          | <b>10'147'678.13</b>          |
| Liegenschaftunterhalt                                 |                      | -1'358'389.15                 | -1'070'912.90                 |
| Personalaufwand Unterhalt                             |                      | -1'022'794.00                 | -910'390.65                   |
| Erneuerungsfondseinlagen                              |                      | -3'093'047.00                 | -2'733'645.00                 |
| Nebenkostenaufwand (2024 ohne Kostenanteile Mietende) |                      | -390'066.09                   | -216'602.86                   |
| Abgaben, Gebühren, Liegenschaftensicherungen          |                      | -110'394.83                   | -109'704.10                   |
| <b>Betrieblicher Nettoerfolg</b>                      |                      | <b>4'755'012.10</b>           | <b>5'106'422.62</b>           |
| Personalaufwand Verwaltung, Vorstand                  | 6)                   | -1'100'653.96                 | -946'559.34                   |
| Verwaltungs-, Beratungs-, Büroaufwand                 |                      | -174'137.79                   | -277'029.34                   |
| Mitgliederaufwand, Kommunikation, Anlässe             |                      | -60'330.99                    | -103'290.79                   |
| Sonstiger betrieblicher Aufwand                       |                      | -78'850.99                    | -173'155.55                   |
| Abschreibungen  |                      |                               |                               |
| - Mobilien, Geräte, Einrichtungen                     |                      | -98'573.00                    | 262'322.71                    |
| - Immobilien  |                      | -1'839'101.00                 | 1'861'132.00                  |
| <b>Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern</b>        |                      | <b>1'403'364.37</b>           | <b>1'482'932.89</b>           |
| Finanzaufwand   | 7)                   | -1'453'614.44                 | -1'462'927.29                 |
| Finanzertrag  | 8)                   | 32'110.40                     | 1'140.00                      |
| Ausserordentlicher, periodenfremder Erfolg            | 9)                   | 32'185.90                     | 9'280.00                      |
| <b>Jahresergebnis vor Steuern</b>                     |                      | <b>14'046.23</b>              | <b>30'425.60</b>              |
| Direkte Steuern                                       |                      | -3'010.80                     | -26'148.10                    |
| <b>Jahresgewinn</b>                                   |                      | <b>11'035.43</b>              | <b>4'277.50</b>               |

## Anhang zur Jahresrechnung

### Angewandte Grundsätze

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Vorschriften des Schweizerischen Gesetzes, insbesondere den Artikeln über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des Obligationenrechts (Art. 957 bis 962), erstellt. Massgebend sind ferner, solange die städtischen Wohnbauförderungsvorschriften anwendbar sind, die betreffenden Regelungen zum Rechnungswesen. Die Abschreibungen erfolgen nach steuerlich zulässigen Sätzen, welche auch die handelsrechtlichen Gegebenheiten berücksichtigen, die Finanzanlagen und mobilen Sachanlagen werden nach der direkten, die Immobilien nach der indirekten Methode abgeschrieben.

Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern (Genossenschaftsmitglieder) werden auch als "Mietende" oder "Mitglieder" bezeichnet, auf die Separierung der Mietenden ohne Mitgliedschaft wurde aus Wesentlichkeitsgründen verzichtet. Der Ausweis erfolgt zum Nominalwert. Gefährdete Forderungen würden einzeln wertberichtigt.

Hypotheken, Darlehen und die Depositenkasse werden - auch wenn die vertragliche Restlaufzeit weniger als ein Jahr beträgt - als langfristige Finanzierung betrachtet, da sie laufend erneuert werden.

Entsprechend sind sie als langfristige Positionen abgebildet. Im Folgejahr zu leistende oder vorgesehene Amortisationen werden als kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten dargestellt.

Die Einlagen in die Erneuerungsfonds sind gemäss Art. 22 der Statuten gemäss den steuerlichen Richtlinien und den Bestimmungen der Stadt Zürich, d.h. aktuell 1% jährlich bis maximal 15%, des Gebäudeversicherungswerts, vorzunehmen. Den Erneuerungsfonds werden die Kosten für werterhaltende Erneuerungen belastet, welche in längeren Zeitabschnitten anfallen.

### Weitere vom Gesetz verlangte Angaben Abweichung in der Stetigkeit bei der Darstellung und Bewertung

Aufgrund der Umstellung des Rechnungswesens und des Wechsels der Revisionsstelle wurde die Darstellung der Jahresrechnung verändert, wobei die Vorjahreszahlen entsprechend angepasst abgebildet sind. In einzelnen Bereichen kann die Vergleichbarkeit dennoch eingeschränkt sein. Für das Geschäftsjahr 2024 gilt unverändert die an der Generalversammlung vom 6. Juni 2025 genehmigte Jahresrechnung.

### Angaben, Aufschlüsselungen zu Positionen der Jahresrechnung

|   | 2025<br>Angaben in CHF | 2024<br>Angaben in CHF |
|---|------------------------|------------------------|
| <b>1) Baukonten</b>                         |                        |                        |
| Gebäudehüllensanierung MFH Schwerzenbach    | 4'613'130.98           | 283'010.00             |
| Projektplanung / Strategieplanung allgemein | 44'837.20              | 44'837.20              |
| Vitaträff                                   | 15'596.15              | 0.00                   |
| Übrige Bauvorhaben                          | 0.00                   | 87'846.05              |
|   | <b>4'673'564.33</b>    | <b>415'693.25</b>      |
| <b>2) Passive Rechnungsabgrenzungen</b>     |                        |                        |
| Vorauszahlungen von Mietenden               |                        |                        |
| - für Mietzinsen                            | 944'964.60             | 288'243.70             |
| - für Heiz-/Nebenkostenkonti                | 334'801.50             | 334'748.00             |
| Übrige passive Rechnungsabgrenzungen        | 32'765.35              | 680'802.01             |
|   | <b>1'312'531.45</b>    | <b>1'303'793.71</b>    |

|   | 2025<br>Angaben in CHF | 2024<br>Angaben in CHF |
|---|------------------------|------------------------|
| <b>3) Erneuerungsfonds</b>  |                        |                        |
| Bestand am 1. Januar  | 26'488'300.00          | 24'698'493.00          |
| Ordentliche Einlagen  | 2'413'047.00           | 2'323'645.00           |
| A.o. Einlage infolge Unterdeckung (MFH Schwerzenbach)   | 680'000.00             | 410'000.00             |
| Entnahmen   | -213'363.00            | -943'838.00            |
| <b>Bestand am 31. Dezember</b>  | <b>29'367'984.00</b>   | <b>26'488'300.00</b>   |
| <b>4) Mietzinsausgleichskonto Schwerzenbach</b>   |                        |                        |
| Bestand am 1. Januar  | 13'293.20              | 19'943.20              |
| Entnahme gem. Verfügung kant. Wohnbauförderung  | -4'260.00              | -6'650.00              |
| <b>Bestand am 31. Dezember</b>  | <b>9'033.20</b>        | <b>13'293.20</b>       |
| <b>5) Fonds für Alterswohnungen</b>   |                        |                        |
| Bestand am 1. Januar  | 52'421.80              | 51'141.80              |
| Einlagen zu Lasten Erfolgsrechnung  | 0.00                   | 20'000.00              |
| Entnahmen für Mietzinszuschüsse   | 0.00                   | -18'720.00             |
| <b>Bestand am 31. Dezember</b>  | <b>52'421.80</b>       | <b>52'421.80</b>       |
| <b>6) Entschädigung der Vorstandsmitglieder</b>   |                        |                        |
| Im Personalaufwand Verwaltung, Vorstand enthalten:  |                        |                        |
| - Ordentliche Entschädigung für Vorstandstätigkeit gemäss Rechnungsreglement der Stadt Zürich | 85'927.15              | 86'396.80              |
| - a.o. Entschädigung an Vorstandsmitglieder für Projekte und Genossenschaftsentwicklung       | 5'753.10               | 20'400.00              |
| In den Baukonten enthalten:   |                        |                        |
| - Entschädigung an Vorstandsmitglieder für Arbeiten in der Baukommission                      | 28'846.20              | 360.00                 |
| <b>7) Finanzaufwand</b>   |                        |                        |
| Hypothekar- und Bankzinsen an Dritte  | 1'053'042.60           | 1'084'577.89           |
| Depositenkassenzinsen an Mitglieder   | 351'923.50             | 323'434.70             |
| Baurechtszinsen   | 46'364.20              | 54'914.70              |
| Übriger Finanzaufwand   | 2'284.14               | 0.00                   |
|   | <b>1'453'614.44</b>    | <b>1'462'927.29</b>    |
| <b>8) Finanzertrag</b>  |                        |                        |
| Bauzinsen Baukonto Schwerzenbach  | 32'110.40              | 0.00                   |
| Übriger Finanzertrag  | 0.00                   | 1'140.00               |
|   | <b>32'110.40</b>       | <b>1'140.00</b>        |

|  | 2025<br>Angaben in CHF                    | 2024<br>Angaben in CHF |
|--|---|------------------------|
| <b>9) Erläuterung zu ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung</b>  |   |                        |
| Zu hohe Steuerabgrenzungen für Vorjahre  | 32'185.90                                 | 0.00                   |
| Auflösung Rückstellung Erneuerung Dachsicherung  | 0.00                                      | 9'280.00               |
|  | <b>32'185.90</b>                          | <b>9'280.00</b>        |
| <b>Firma, Sitz</b>   | <b>VITASANA Baugenossenschaft, Zürich</b> |                        |
| <b>Anzahl Vollzeitstellen</b>  | 15.20                                     | 14.80                  |
| <b>Künftige Verbindlichkeiten aus Baurechtsverträgen</b>   | 2'662'654.10                              | 2'709'018.30           |
| Hochgerechnete Baurechtszinsen auf der Basis der aktuellen Faktoren, multipliziert mit der Anzahl Jahre bis Ablauf der Baurechtsverträge. Infolge Veränderung der Anlagewerte, variabler Baurechtszinsen, Anpassung der Landwerte und Zinssätze u.ä. können sich die Baurechtszinsen bis Vertragsende noch wesentlich verändern. |   |                        |
| <b>Belastung von Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen</b>   |   |                        |
| Restbuchwerte der verpfändeten Liegenschaften  | 174'281'932.53                            | 171'871'594.25         |
| darauf errichtete Grundpfandrechte - nominell  | keine Angabe                              | keine Angabe           |
| in Anspruch genommene, gesicherte Kredite  | 116'423'260.00                            | 115'814'360.00         |

## Verwendung des Bilanzgewinnes

|  | 2025<br>Angaben in CHF | 2024<br>Angaben in CHF |
|--|------------------------|------------------------|
| <b>Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes</b>                           |                        |                        |
| Gewinnvortrag  | 49'888.34              | 49'610.84              |
| Jahresgewinn   | 11'035.43              | 4'277.50               |
| <b>Der verfügbare Bilanzgewinn beträgt</b>                                     | <b>60'923.77</b>       | <b>53'888.34</b>       |
| <b>Der Vorstand beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung</b> |                        |                        |
| Zuweisung an die gesetzlichen Gewinnreserven                                   | 4'000.00               | 4'000.00               |
| Vortrag auf neue Rechnung  | 56'923.77              | 49'888.34              |
| <b>Total verfügbarer Bilanzgewinn</b>  | <b>60'923.77</b>       | <b>53'888.34</b>       |

## Ostschweizerische Treuhand Zürich AG

Giesshübelstrasse 45 | 8045 Zürich  
T +41 44 298 88 44 | www.otgzh.ch



### 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 für das am 31. Dezember 2025 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft. Die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2024 abgeschlossene Geschäftsjahr wurde von einer anderen Revisionsstelle eingeschränkt geprüft, die am 14. April 2025 eine nicht modifizierte Prüfungsaussage zu dieser Jahresrechnung abgegeben hat.

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 Verteilung des Reinertrags nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

Ostschweizerische Treuhand Zürich AG

A blue ink signature consisting of several overlapping loops and strokes.



M. Harsch  
Zugelassener Revisionsexperte  
*Leitender Revisor*

A blue ink signature consisting of a few distinct, bold strokes.



M. Gmünder  
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 15. April 2026

## Erneuerungs- und Amortisationsfonds

### Erneuerungsfonds

| Etappe       | Gebäudeversicherungswert | Bestand<br>31.12.2024 | Zuweisung<br>2025   | Entnahme<br>2025   | Bestand<br>31.12.2025 |
|--------------|--------------------------|-----------------------|---------------------|--------------------|-----------------------|
| 1./2.        | 16'648'391.00            | 1'104'835.00          | 166'484.00          | -28'641.10         | 1'242'677.90          |
| 3.           | 10'866'732.00            | 1'022'827.00          | 108'667.00          | 0.00               | 1'131'494.00          |
| 4.           | 14'551'991.00            | 1'906'885.00          | 145'520.00          | 0.00               | 2'052'405.00          |
| 5.           | 17'844'019.00            | 2'275'900.00          | 178'440.00          | 0.00               | 2'454'340.00          |
| 7.           | 6'385'401.00             | 727'267.00            | 63'854.00           | 0.00               | 791'121.00            |
| 8.           | 8'940'181.00             | 1'692'891.00          | 89'402.00           | -9'648.45          | 1'772'644.55          |
| 9.           | 15'016'993.00            | 2'719'416.00          | 830'170.00          | 0.00               | 3'549'586.00          |
| 10./11.      | 38'978'266.00            | 4'709'128.00          | 389'783.00          | -17'067.55         | 5'081'843.45          |
| 12.          | 24'419'014.00            | 3'101'477.00          | 244'190.00          | 0.00               | 3'345'667.00          |
| 13.          | 48'203'707.00            | 5'091'770.00          | 482'037.00          | -126'411.60        | 5'447'395.40          |
| 14.          | 37'244'099.00            | 2'073'899.00          | 372'441.00          | -31'594.30         | 2'414'745.70          |
| 15.          | 2'205'854.00             | 62'005.00             | 22'059.00           | 0.00               | 84'064.00             |
| <b>Total</b> | <b>241'304'648.00</b>    | <b>26'488'300.00</b>  | <b>3'093'047.00</b> | <b>-213'363.00</b> | <b>29'367'984.00</b>  |

### Amortisations- und Heimfallkonten (Abschreibungen Immobilien)

| Etappe       | Anlagekosten          | Bestand<br>31.12.2024 | Zuweisung<br>2025   | Entnahme<br>2025 | Bestand<br>31.12.2025 |
|--------------|-----------------------|-----------------------|---------------------|------------------|-----------------------|
| 1./2.        | 6'600'613.00          | 1'985'197.00          | 66'006.00           |                  | 2'051'203.00          |
| 3.           | 4'466'425.00          | 1'398'497.00          | 44'664.00           |                  | 1'443'161.00          |
| 4.           | 5'816'934.00          | 1'766'149.00          | 58'169.00           |                  | 1'824'318.00          |
| 5.           | 6'582'022.00          | 1'864'168.00          | 65'820.00           |                  | 1'929'988.00          |
| 7.           | 3'215'880.00          | 838'748.00            | 32'159.00           |                  | 870'907.00            |
| 8.           | 7'563'755.00          | 1'863'342.00          | 75'638.00           |                  | 1'938'980.00          |
| 9.           | 12'802'797.00         | 2'518'946.00          | 128'028.00          |                  | 2'646'974.00          |
| 10./11.      | 33'369'966.00         | 5'358'500.00          | 331'669.00          |                  | 5'690'169.00          |
| 12.          | 20'559'397.00         | 2'785'696.00          | 205'594.00          |                  | 2'991'290.00          |
| 13.          | 48'217'364.00         | 4'655'639.00          | 482'174.00          |                  | 5'137'813.00          |
| 14.          | 32'426'646.00         | 2'259'086.00          | 324'266.00          |                  | 2'583'352.00          |
| 15.          | 2'491'444.00          | 73'374.00             | 24'914.00           |                  | 98'288.00             |
| <b>Total</b> | <b>184'113'243.00</b> | <b>27'367'342.00</b>  | <b>1'839'101.00</b> | <b>0.00</b>      | <b>29'206'443.00</b>  |

|              |   |
|--------------|---|
| 10./11.      | 3'360'000.00 (Landwert Burriweg)        |
| 12.          | 3'600'000.00 (Landwert Kronwiesen)      |
| 13.          | 4'750'000.00 (Landwert Luegisland Süd)  |
| 14.          | 3'000'000.00 (Landwert Luegisland Nord) |
| <b>Total</b> | <b>198'823'243.00</b>                   |

alle Angaben in CHF

## Hypotheken und Darlehen

| Etappe                    | Gläubiger                            | laut Bilanz<br>31.12.2024                   | Zunahme/<br>Abzahlungen                   | laut Bilanz<br>31.12.2025                  |
|---------------------------|--------------------------------------|---|---|--|
| 1.-3. Wallisellenstrasse  | BVK                                  | 16'500'000.00                               | 0.00                                      | 16'500'000.00                              |
| 5.+13. Luegisland Süd     | BVK                                  | 36'500'000.00                               | 0.00                                      | 36'500'000.00                              |
| 5.-8.+14. Luegisland Nord | Luzerner KB<br>Stadt Zürich          | 16'000'000.00<br>137'530.00                 | 0.00<br>0.00                              | 16'000'000.00<br>137'530.00                |
|                           |                                      | <b>16'137'530.00</b>                        | <b>0.00</b>                               | <b>16'137'530.00</b>                       |
| 9.+15. Schwerzenbach      | BVK                                  | 8'500'000.00                                | 3'400'000.00                              | 11'900'000.00                              |
| 10./11. Burriweg          | EGW<br>Stadt Zürich<br>Kanton Zürich | 20'000'000.00<br>1'713'600.00<br>230'570.00 | 0.00<br>-208'500.00<br>0.00               | 20'000'000.00<br>1'713'600.00<br>22'070.00 |
|                           |                                      | <b>21'944'170.00</b>                        | <b>0.00</b>                               | <b>21'735'670.00</b>                       |
| 4.+12. Kronwiesen         | EGW<br>Stadt Zürich<br>Kanton Zürich | 15'000'000.00<br>985'820.00<br>246'840.00   | -2'400'000.00<br>-83'600.00<br>-99'000.00 | 12'600'000.00<br>902'220.00<br>147'840.00  |
|                           |                                      | <b>16'232'660.00</b>                        | <b>0.00</b>                               | <b>13'650'060.00</b>                       |
|                           |                                      | <b>115'814'360.00</b>                       | <b>608'900.00</b>                         | <b>116'423'260.00</b>                      |

alle Angaben in CHF

## Übersicht über die Mietobjekte

Mietobjekte

Stand: 31.12.2025

|                       | 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             | Wallisellenstrasse | Kronwiesen MFH | Luegislandstrasse HH | Luegislandstrasse | Roswiesenstrasse | Schwerzenbach MFH | Burriweg    | Kronwiesen EFH | Luegisland Süd | Luegisland Nord | Schwerzenbach EFH |            |
| 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         |
| 4.5 Zi. EFH + Atelier | -                  | -              | -                    | -                 | -                | -                 | -           | -              | -              | -               | 2                 | 2          |
| <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>2</b>          | <b>603</b> |
| Büro                  | -                  | -              | -                    | -                 | 1                | -                 | -           | -              | 2              | -               | -                 | 3          |
| Unterflurgaragen      | -                  | -              | -                    | -                 | 50               | 35                | 58          | 97             | 86             | 44              | -                 | 370        |
| Überdachte Ppl.       | -                  | -              | -                    | -                 | -                | -                 | 62          | -              | -              | -               | -                 | 62         |
| Parkpl. aussen        | 18                 | -              | -                    | -                 | -                | -                 | -           | -              | 2              | -               | -                 | 20         |
| Besucherppl. aussen   | -                  | -              | 5                    | -                 | 4                | 3                 | 10          | 9              | 16             | 3               | -                 | 50         |
| Motorradparkpl.       | -                  | -              | -                    | -                 | 2                | 7                 | 13          | 38             | 11             | 37              | -                 | 108        |
| Ladenlokale           | -                  | -              | -                    | -                 | -                | -                 | -           | -              | 3              | -               | -                 | 3          |
| Kindergarten          | -                  | -              | -                    | -                 | 1                | -                 | -           | -              | -              | 2               | -                 | 3          |
| Werkstätten           | 1                  | -              | -                    | -                 | 1                | -                 | -           | 1              | 1              | -               | -                 | 4          |
| Bastelräume           | 12                 | 4              | -                    | 5                 | 4                | 4                 | -           | -              | -              | -               | -                 | 29         |

## Liegenschaften

Stand: 31.12.2025

|   |    | Wohnungen     | EFH       | Bezugsjahr | Anlagekosten          |
|---|----|---------------|-----------|------------|-----------------------|
| <b>1./2. Etappe</b>                       |    |               |           |            |                       |
| Wallisellenstrasse                        | 0  | 54            |           | 45/46      | 6'600'613.00          |
| <b>3. Etappe</b>                          |    |               |           |            |                       |
| Wallisellenstrasse/Schörlweg              | 0  | 36            |           | 48         | 4'466'425.00          |
| <b>4. Etappe</b>                          |    |               |           |            |                       |
| Winterthurerstrasse/Glattwiesenstrasse    | 0  | 54            |           | 49         | 5'816'934.00          |
| <b>5. Etappe</b>                          |    |               |           |            |                       |
| Luegislandstrasse                         | 0  | 72            |           | 52         | 6'537'266.00          |
| Autoparkplätze                            | 0  | 42 PI         |           |            | 44'756.00             |
| <b>7. Etappe</b>                          |    |               |           |            |                       |
| Luegislandstrasse                         | 0  | 18            |           | 58         | 3'215'880.00          |
| <b>8. Etappe</b>                          | I  | 10            |           | 78         | 6'486'098.00          |
| Roswiesenstrasse/Alterssiedlung           | 0  | 18            |           | 98         |                       |
| Büro                                      | 0  | 1             |           | 98         |                       |
| Kindergarten                              | 0  | 1             |           | 98         | 1'077'657.00          |
| Unterflurgarage                           | 0  | 50 PI         |           |            |                       |
| <b>9. Etappe</b>                          |    |               |           |            |                       |
| Wiesenstrasse, Schwerzenbach              | 0  | 38            |           | 95         | 12'802'797.00         |
| Unterflurgarage                           | 0  | 35 PI         |           |            |                       |
| <b>10./11. Etappe</b>                     | I  | 20            |           |            |                       |
| Burriweg Gebäude                          | II | 12            |           | 01/02      | 30'662'845.20         |
| Burriweg Land                             | 0  | 54            |           |            | 3'360'000.00          |
| Burriweg Unterflurgarage und offene Halle |    | 120 PI        |           |            | 2'698'689.00          |
| <b>12. Etappe</b>                         | I  |               | 8         |            |                       |
| Kronwiesen Gebäude                        | II |               | 3         | 07         | 17'961'077.00         |
| Kronwiesen Land                           | 0  | 2             | 32        |            | 3'600'000.00          |
| Kronwiesen Unterflurgarage                |    | 97 PI         |           |            | 2'598'320.00          |
| <b>13. Etappe</b>                         |    |               |           |            |                       |
| Luegisland Süd Gebäude                    | 0  | 106           |           | 13         | 45'892'302.00         |
| Luegisland Süd Läden u. Büros             | 0  | 6             |           |            |                       |
| Luegisland Süd Land                       | 0  |               |           |            | 4'750'000.00          |
| Luegisland Süd Unterflurgarage            | 0  | 86 PI         |           |            | 2'325'062.00          |
| <b>14. Etappe</b>                         |    |               |           |            |                       |
| 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         |           |            | 1'212'762.00          |
| <b>15. Etappe</b>                         |    |               |           |            |                       |
| Wiesenstrasse, Schwerz., Doppel-EFH       | 0  |               | 2         | 22         | 2'491'444.00          |
| <b>Total</b>                              |    | <b>558 W.</b> | <b>45</b> |            | <b>198'814'811.20</b> |

Wert Baurechtsland 9. Etappe

3'179'258.00

Versicherungswert Gebäudeversicherung per 31.12.2025, Index 1190

241'304'648.00

I = Subventionierter Wohnungsbau Kategorie I;

II = Subvent. Wohnungsbau Kat. II; 0 = Freitragender Wohnungsbau

alle Angaben in CHF

## Vorstand



**Benjamin Hunziker**  
Präsident



**Anja Lefèvre**  
Vizepräsidentin, Siedl.-  
vertr. Schwerzenbach



**Ralph Fischer**  
Kassier



**Laura Locher**  
Delegierte Stadt Zürich



**Roman Bannwart**  
Aktuar



**Andreas Hönger**  
Siedlungsvertreter  
Luegisland



**Evelyn Scheurmann**  
Siedlungsvertreterin  
Kronwiesen



**Hans-Rudolf Vettiger**  
Siedlungsvertreter  
Wallisellenstr. / Burriweg

## Geschäftsleitung



**Robert Widmer**  
Geschäftsführer



**Roger Gfeller**  
Technischer Verwalter

## Mitarbeitende Geschäftsstelle, Unterhalt und Technik



**Béatrice Kucera**  
Kaufmännische  
Leitung



**Loredana Valencia**  
Empfang,  
Bewirtschaftung



**Cécile Reiser**  
Kommunikation,  
Bewirtschaftung



**Petra Minder**  
Leitung Vitaträff



**Martin Jodl**  
Stv. Technischer  
Verwalter, SiBe



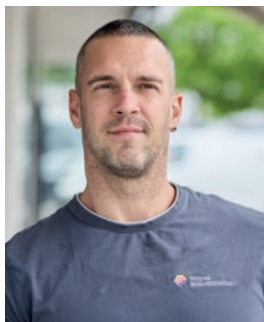
**Fabian Emmenegger**  
Technik und Unterhalt



**Benedikt Keller**  
Technik und Unterhalt



**Simon Egle**  
Unterhalt



**Andreas Ebnetter**  
Unterhalt



**Eva Dräyer**  
Teamleiterin Garten



**Corina Bodmer**  
Gartenunterhalt



**Piotr Sienko**  
Gartenunterhalt



**Malgorzata Zwolak**  
Gartenunterhalt



**Anouk Egle**  
Reinigung



**Yolanda Mötteli**  
Reinigung



**Anna Staub**  
Reinigung



**Claudia Baumann**  
Reinigung, Unterhalt,  
Vitaträff

### Impressum

**Herausgeberin** VITASANA Baugenossenschaft **Auflage** 800 Exemplare

**Veröffentlichung** Mai 2026 **Layout** Atelier Müller **Fotos** Jakob & Bertschi, VITASANA

**Druck** Druckzentrum Bülach AG **Kontakt** VITASANA Baugenossenschaft,

Winterthurerstrasse 659, 8051 Zürich, [www.vitasana.ch](http://www.vitasana.ch), [info@vitasana.ch](mailto:info@vitasana.ch), 044 325 36 66



## Erreichbarkeit

Öffnungszeiten Schalter:  
Mo – Fr: 09.00 – 11.00 Uhr

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 Sie  
uns jederzeit auch bequem über  
unsere Homepage mitteilen.  
Weitere Dienstleistungen sind  
dort ebenfalls abrufbar.



VITASANA  
BAUGENOSSENSCHAFT