



Jahresbericht 2023

VITASANA  
BAUGENOSSENSCHAFT



# Inhaltsverzeichnis

Seite

01	Vorwort des Präsidenten	4
02	Generalversammlung 2023	6
03	Bericht der Baukommission	11
04	Veranstaltungen	12
05	Berichte aus den Siedlungen	16
06	Verwaltung	22
07	Bilanz	24
08	Erfolgsrechnung	26
09	Anhang zur Jahresrechnung	27
10	Verwendung des Bilanzgewinnes	29
11	Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision	30
12	Erneuerungs- und Amortisationsfonds	31
13	Hypotheken und Darlehen	32
14	Übersicht über die Mietobjekte	32
15	Liegenschaften	33
16	Organisation	34

## 01 Vorwort des Präsidenten



### Jahresbericht 2023

**VITA-SANA** = Lebe gesund. Aus Sicht der VITASANA Baugenossenschaft blicken wir auf ein gesundes Jahr zurück. Ein Jahr mit vielen Veränderungen, Neuerungen und einem gesunden Tatendrang in Richtung Zukunft.

#### Vorstandstätigkeiten

An der Generalversammlung vom 9. Juni 2023 verabschiedeten wir gleich zwei langjährige Vorstandsmitglieder. Hans Haug und Ursula Egg wurden für ihre Verdienste gebührend gewürdigt und mit einem grossen Applaus verabschiedet. Hans Haug ernannten wir zum VITASANA-Ehrenpräsidenten. Er prägte die VITASANA 39 Jahre im Vorstand und 32 davon als Präsident und ist massgeblich dafür verantwortlich, dass unsere Genossenschaft heute sprichwörtlich so gut dasteht.

In diese grossen Fussstapfen durfte ich treten und wurde von der Generalversammlung zum neuen Präsidenten gewählt. Mit der Wahl von Andreas Hönger als neuen Vertreter der Siedlung Luegisland waren nun wieder alle Vakanzen besetzt. Der Vorstand absolvierte 2023 insgesamt 9 ordentliche Vorstandssitzungen, welche in der Geschäftsstelle der VITASANA jeweils abends stattfanden. Neue Mitglieder stellen neue und andere Fragen. Somit wurden auch die Vorstandssitzungen nach der GV mit neuen Traktanden und Themen bestückt. Wir blicken heute auf einen gut aufgestellten Vorstand, in dem viele verschiedene Kompetenzen, Meinungen und Persönlichkeiten vertreten sind. Dies macht die Zusammenarbeit konstruktiv und spannend, basierend auf gegenseitigem Vertrauen und Mitarbeit untereinander. Die Basis ist gelegt, der Generationenwechsel wurde vollzogen und bietet so der VITASANA ein solides und stabiles Führungsgremium. Für die Diskussionen, Mails, bilateralen Treffen ausserhalb der Sitzungen und die angeregten Vorstandssitzungen danke ich an dieser Stelle allen Mitgliedern des Vorstandes ganz herzlich.

#### Geschäftsstelle und Geschäftsleitung

Per 1. Januar 2023 trat Katia Martinelli die Stelle als neue Geschäftsführerin der VITASANA an und löste Roland Lütolf ab. Roland Lütolf stand im vergangenen Jahr in einem Teilzeitpensum mit Rat und Tat der neuen GL zur Verfügung und unterstützte den Übergang mit seiner langjährigen Erfahrung. Katia Martinelli und Roger Gfeller bilden seit 2023 zusammen die Geschäftsleitung der VITASANA. Beide haben ihre Kernaufgaben in unterschiedlichen Bereichen, welche sie verantworten.

Während des ganzen Jahres hindurch musste sich die Geschäftsleitung mit vielen Themen auseinandersetzen. Neue Strukturen, neue Prozesse, Digitalisierung, Ersatz der gesamten IT-Anlage, Evaluation einer neuen Gesamtsoftware, Umsetzung des neuen Datenschutzgesetzes, Mietzinserhöhungen, vorgesehene Bauprojekt in Schwerzenbach und neue Fragestellungen aus dem Vorstand verlangte einiges von ihnen ab und benötigte Einsätze ausserhalb der Komfortzone.

Sichtbarer für Sie wird die Arbeit der VITASANA-Mitarbeitenden vor allem, wenn man in den verschiedenen Siedlungen der Genossenschaft unterwegs ist. Eine gepflegte Gartenanlage, saubere Gehwege, instandgehaltene Gebäude zeugen von einer wertvollen und umsichtigen Arbeit. Eine wichtige Eigenschaft, welche man bei anderen grossen Siedlungen eher selten antrifft. Nicht so bei den VITASANA Siedlungen!

An dieser Stelle bedanke ich mich bei allen Mitarbeitenden der Genossenschaft für ihre tägliche Arbeit, sei das in der Geschäftsstelle, in den Siedlungen oder bei der Gartenpflege! Übrigens können auch alle Mieterinnen und Mieter der VITASANA Siedlungen zu diesem hohen Standard beitragen, indem man einfach Sorge zur Umgebung und den Häusern trägt. Ganz nach dem Motto: "Ich bin gut – zusammen sind wir besser".

### **Betriebsgeschehen / Projekte**

Ein Novum in der jüngeren Geschichte der VITASANA war, dass wir nach vielen Jahren der tiefen Zinsen und sinkenden Mieten – die VITASANA senkte in den vergangenen Jahren jeweils sämtliche Mietzinse bei Veränderungen des Referenzzinssatzes von 0.5% Schritten nach unten – zum Schluss kamen, infolge der gestiegenen Gebäudeversicherungswerte die Mieten der VITASANA im Jahr 2024 wieder moderat zu erhöhen. Kontrovers wurde dieses Thema in der Presse diskutiert und auch die Genossenschaften kamen in die Kritik. Leider ging die Berichterstattung während der Zeiten der sinkenden Zinsen vergessen. Viele Genossenschaften hatten die Mieten deutlich nach unten korrigiert, insbesondere auch die VITASANA. Die VITASANA hält sich in diesem Thema sehr zurück und macht nicht bei jeder Bewegung nach oben den Trend mit. Im Schnitt und im Branchenvergleich sind unsere Mieten immer noch sehr attraktiv und bieten für das Geld viel Wohnen und Qualität. Dies verdanken wir hauptsächlich der guten, soliden und gesunden Finanzierung der VITASANA.

Ein weiteres Projekt, das wir im Jahr 2023 vorangetrieben haben, ist die Erneuerung von Dach, Fassadenhülle und Heizsystem in unserer Siedlung Schwerzenbach. Die Details dazu finden Sie im Kurzbericht der Baukommission (Seite 11).

Biodiversität ist auch bei der VITASANA Programm – der Name allein verpflichtet schon dazu. In der Siedlung Burriweg/Wallisellenstrasse wurde in diesem Zusammenhang ganz neu ein Biotop errichtet. Vielleicht waren Sie auch schon einmal vor Ort und konnten das neue Zuhause von Insekten und Amphibien beobachten? Einen weiteren, kleinen Beitrag zur Biodiversität – zumindest im "VITASANA-Kosmos".

Die VITASANA wäre nicht die VITASANA, wenn es nebst den vielen Themen nicht auch gesellschaftlich zu und her gehen würde. Am 2. Juli 2023 fand der Sommerapéro statt. Bei bestem Wetter und mit musikalischer Unterhaltung und vielen Gesichtern aus den Siedlungen wurde gefeiert.

Auch das Senioren-Forum bot einiges an interessanten Ausflügen und eine gemütliche Adventsfeier. Wichtig auch hier: Nur wer mitmacht, kann diese einzigartigen Vorzüge geniessen!

### **Ausblick**

Ein Ausblick ins 2024 bietet einen weiteren Höhepunkt für die Genossenschaft, und zwar das 80-Jahr Jubiläum. Dieses wird am **Samstag, 6. Juli 2024**, in der Siedlung Burriweg gefeiert. Verpassen Sie nicht die Gelegenheit, wieder viele Gesichter der Genossenschaft persönlich zu treffen!

Ein weiteres Projekt steht mit dem Wegzug der Ladenkirche an der Winterthurerstrasse 659 an. Das neue Konzept "Viträff" soll in diesen Räumlichkeiten Möglichkeiten der Begegnung und Aktivitäten bieten. Ich bin überzeugt, dass wir im nächsten Jahresbericht über eine positive Entwicklung schreiben können und es dem Projektteam gelingt, einen attraktiven Treffpunkt für die VITASANA zu gestalten.

Ich freue mich auf ein weiteres spannendes Jahr mit vielen Veränderungen, weiteren Erneuerungsprozessen in der Verwaltung, an Gebäuden und der IT. Ihnen wünsche ich alles Gute, gutes Wohnen in der VITASANA und beste Gesundheit.

Benjamin Hunziker  
Präsident

## 02 Generalversammlung 2023

### Protokoll der ordentlichen 79. Generalversammlung

Freitag, 9. Juni 2023, 20:30 Uhr, Kirchgemeindehaus Schwamendingen,  
Stettbachstrasse 58, 8051 Zürich-Schwamendingen

#### Einladung

Die VITASANA Baugenossenschaft, Winterthurerstrasse 659, 8051 Zürich hat termingerecht zur 79. Generalversammlung durch den Vorstand eingeladen:

Hans Haug, Ursula Egg, Evelyn Scheurmann, Ralph Fischer, Hans-Rudolf Vettiger, Anja Lefèvre, Barbara Siegfried, Benjamin Hunziker, sowie Geschäftsführerin Katia Cherella Martinelli, Technischer Verwalter Roger Gfeller und Laura Locher, städtische Vertreterin.

<b>Vorsitz</b>	Benjamin Hunziker, Vizepräsident
<b>Protokoll</b>	Barbara Siegfried
<b>Anwesend</b>	Genossenschaftler*innen und Gäste 266 davon <b>stimmberechtigt</b> <b>183</b>

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

#### Begrüssung

Der Präsident Hans Haug beginnt nach dem Nachtessen um 20:30 Uhr mit einleitenden Worten und übergibt danach an Benjamin Hunziker.

Der Vizepräsident Benjamin Hunziker begrüsst die anwesenden Genossenschaftler\*innen, sowie folgende Gäste:

- Herr Michael Bugs, Revisionsstelle Ernst & Young AG

Entschuldigungen: Diverse Genossenschaftsfamilien gemäss separater Liste.

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

#### Vorbemerkungen

Der Vizepräsident 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 von Ursula Egg und Barbara Siegfried vorgeschlagenen Stimmzähler\*innen werden einstimmig gewählt.

Stimmzähler\*innen / Protokollprüfer\*innen sind:

Tischreihe 1:	Herr Nicola Ruggiero, Winterthurerstrasse 666 (inkl. Vorstandstisch)
Tischreihe 2:	Frau Yvonne Mosberger, Roswiesenstrasse 176
Tischreihe 3:	Herr Hermann Limacher, Wallisellenstrasse 272
Tischreihe 4:	Herr Bruno Capanni, Burriweg 19a
Tischreihe 5:	Herr Rolf Egli, Luegislandstrasse 510
Tischreihe 6:	Frau Maria Frick, Luegislandstrasse 510

## **2. Jahresgeschäfte**

### **2.1 Jahresbericht 2022**

#### **Einleitende Worte von Benjamin Hunziker**

Seite 4: Insbesondere erwähnt er das Traktandum 3 (Wahlen), und die damit verbundenen Verabschiedungen und Ehrungen, die folgen werden.

Seite 5: Letzte GV: Die erste Live-GV nach 2-maligem Ausfall wegen Corona. Es waren 202 Genossenschafter\*innen anwesend, davon 151 stimmberechtigt.

Seite 6 und 7: *Geburten, Todesfälle, Gedenkminute, Veranstaltungen, Seniorenforum*

Es freut uns, dass wir seit Mitte 2022 Veranstaltungen wieder uneingeschränkt durchführen können. Es freut uns auch, wenn möglichst viele Genossenschafter\*innen solche Gelegenheiten wahrnehmen. Und zum Dritten freut es uns, dass Ursula Egg auch nach ihrem Rücktritt aus dem Vorstand weiterhin zur Verfügung stehen wird, um die Ausflüge des Senioren-Forums zu organisieren (Applaus).

Insbesondere erwähnt Benjamin Hunziker den Sommerapéro, der am Sonntag, 2. Juli 2023, stattfinden wird. Da es letztes Jahr so schön war, wird der Sommerapéro anstelle des Neujahsapéros als Tradition eingeführt. Speziell zu reservieren gilt der Samstag, 6. Juli 2024, an dem es das 80-Jahr-Jubiläum der VITASANA zu feiern gibt. Zu diesem Fest laden wir Sie schon heute herzlich ein.

#### **Genossenschafter\*innen und Aktivitäten / Berichte aus den Siedlungen**

Nachzulesen ab Seite 8 des Jahresberichts.

- Der Vorstand heisst alle Neuzugezogenen herzlich willkommen und hofft, dass sie sich in der VITASANA wohlfühlen werden.
- Im Jahr 2022 konnten nach Corona wieder alle Aktivitäten durchgeführt werden.
- Die vier Siedlungsvertreter\*innen berichten nacheinander über das vergangene Jahr in ihren Siedlungen.

*Es werden keine weiteren Auskünfte verlangt.*

#### **Verwaltung**

Die Geschäftsführerin Katia Cherella Martinelli führt folgende Punkte aus:

#### **Organisation VITASANA**

Seit dem 1.1.2023 besteht die Geschäftsleitung der VITASANA aus zwei Personen. Herr Roger Gfeller, Leiter Technik und Unterhalt, und Frau Katia Cherella Martinelli bilden zusammen die Geschäftsleitung. Sie sind somit beide direkt dem Vorstand der VITASANA unterstellt.

#### **Neue Mitarbeiterin**

Frau Béatrice Kucera hat am 1.3.23 in der Geschäftsstelle gestartet als Sachbearbeiterin Immobilienbewirtschaftung. Sie führt auch Wohnungsabnahmen durch zusammen mit Roger Gfeller. Wegen eines wichtigen familiären Termins kann Frau Kucera an dieser GV nicht dabei sein.

#### **Depositenkasse**

Die Depositenkasse hat um knapp 1 Million zugenommen. Der Zinssatz bleibt vorläufig bei 1%. Sollten die Zinsen weiter steigen, werden wir unsere Situation überprüfen und den Zinssatz je nach dem erhöhen. Nochmals zur Erinnerung: Gemäss Reglement der Depositenkasse beträgt die

Höchsteinlage pro Genossenschaftlerfamilie Fr. 300'000.00. Herzlichen Dank an dieser Stelle für die Treue der Genossenschaftler\*innen und das Vertrauen in unsere Genossenschaft.

### **Mietzinsgestaltung**

Das Thema Mietzinsen ist momentan in allen Medien präsent. Fast täglich hört und liest man davon. Wie erwartet ist der Referenzzinssatz per 1.6.23 auf 1.5% gestiegen. Die Mietzinse der VITASANA sind bereits mit 1.50% kalkuliert. Darum hätte diese Veränderung keine Auswirkung auf die Mietzinsen. Jedoch ist der Gebäudeversicherungswert per 1.1.23 um 10% gestiegen als Auswirkung der starken Baukostenteuerung im letzten Jahr aus bekannten Gründen. Die VITASANA wird von der Stadt Zürich kontrolliert. Wir sind deshalb der Mietzinsformel der Stadt Zürich verpflichtet. Die Geschäftsführerin erklärt die Mietzinsformel. Danach informiert sie die Genossenschaftler\*innen über den Entscheid des Vorstandes, die Mieten aufgrund der soliden finanziellen Lage und zur Entlastung der Mieter\*innen frühestens per 1.4.24 zu erhöhen. Der Referenzzinssatz und der Gebäudeversicherungswert können sich in den nächsten Monaten auch nochmals verändern. Die Mieter\*innen werden rechtzeitig und spätestens im Dezember benachrichtigt.

### **Schlussbemerkung von Benjamin Hunziker**

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 2022 wird einstimmig genehmigt.*

### **2.2 Jahresrechnung und Bilanz 2022**

- **Bilanz** per 31.12.2022 auf Seite 18-19
- **Betriebsrechnung** auf Seite 20
- **Anhang zur Jahresrechnung** auf Seite 21-22
- **Bericht der Revisionsstelle** auf Seite 23
- **Erneuerungs- und Amortisationsfonds** auf Seite 24
- **Hypotheken und Darlehen** auf Seite 25
- **Liegenschaften und Mietobjekte** auf Seite 26-27

Kassier Ralph Fischer erklärt die Bilanz und die Jahresrechnung 2022 und weist auf eine solide, stabile Bilanz und ein tiefes Risikoprofil hin. Die Jahresrechnung für das Geschäftsjahr 2022 schloss mit einem Jahresgewinn von CHF 12'771.65.

*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 2022 laut Statuten Art. 25d.

*Die Jahresrechnung 2022 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**

Der Antrag des Vorstandes befindet sich auf Seite 18 unten im Jahresbericht.



## **Der GV stehen zur Verfügung:**

Gewinnvortrag	Fr. 40'945.00
Jahresgewinn	Fr. 12'771.65
	<b>Fr. 53'716.65</b>
./. Zuwendung an die gesetzliche Reserve	Fr. -4'000.00
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>Fr. 49'716.65</b>

*Es gibt keine Wortmeldungen zu diesem Vorschlag.*

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

## **2.5 Entlastung der Geschäftsführung und des Vorstands**

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

*Es gibt keine Wortmeldungen zu diesem Antrag.*

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

Benjamin Hunziker dankt allen Genossenschafter\*innen für das Vertrauen, das sie der Geschäftsführung und dem Vorstand mit der Entlastung entgegenbringen.

## **3. Wahlen**

### **3.1 Wahlen für die Amtsperiode 2023 - 2026**

Gemäss Turnus ist an der Generalversammlung vom 9. Juni 2023 wieder die Gesamtwahl des Vorstandes für die Amtsperiode 2023 bis 2026 erforderlich. Das Wort hat die Aktuarin, Frau Barbara Siegfried.

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

- **Benjamin Hunziker**, 1982, seit 2015 und damit 8 Jahre im Vorstand, Vizepräsident, engagiert in der Baukommission und im Technischen Bereich.
- **Evelyn Scheurmann**, 1972, seit 2018 im Vorstand, Siedlungsvertreterin Kronwiesen, was die EFH und MFH Glattwiesenstrasse und die MFH Winterthurerstrasse umfasst.
- **Ralph Fischer**, 1985, seit 2019 und damit 4 Jahre im Vorstand, Kassier.
- **Anja Lefèvre**, 1978, seit 2020 und damit 3 Jahre im Vorstand, Siedlungsvertreterin Schwerzenbach.
- **Hans-Rudolf Vettiger**, 1960, seit 2020 und damit ebenfalls 3 Jahre im Vorstand, Siedlungsvertreter Wallisellenstrasse, was die MFH Wallisellenstrasse und Schörlweg und die Maisonetten Burriweg umfasst.
- **Barbara Siegfried**, 1963, seit 2012 und somit 11 Jahre im Vorstand, Aktuarin.

### **Es treten aus dem Vorstand zurück:**

- **Hans Haug**, seit 1984 im Vorstand und seit 1991 Präsident
- **Ursula Egg**, seit 1997 im Vorstand, Siedlungsvertreterin Luegisland

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

- **Andreas Hönger**, 1962, Jurist, Luegislandstrasse 530/402, als Siedlungsvertreter Luegisland, das wären die Neubausiedlungen Luegisland Süd und Nord, und die Altbauten Luegisland umfassend die sogenannten T-Shirt-Häuser Luegislandstr. 537, 540 und 576, die 7. Etappe Luegislandstr. 565-569 und die Alterssiedlung Roswiesenstr. 176/178.

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

Gemäss Artikel 29<sup>1</sup> der Statuten konstituiert sich der Vorstand mit Ausnahme des Präsidenten selbst. Dieser wird deshalb in separater Abstimmung gewählt. Der Vorstand schlägt der Generalversammlung den bisherigen Vizepräsidenten Benjamin Hunziker zur Wahl als Präsidenten vor.

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

Vorstandskandidat Andreas Hönger und Benjamin Hunziker, Präsidiumskandidat, stellen sich vor.

*Es gibt keine Fragen und keine weiteren Bewerbungen aus der Versammlung.*

**Mit einer überzeugenden Einstimmigkeit und einer Enthaltung wird Benjamin Hunziker zum Präsidenten der VITASANA Baugenossenschaft für die Jahre 2023-2026 gewählt.**

Es folgt die Wahl der übrigen Vorstandsmitglieder. Der Kandidat Andreas Hönger wird einzeln und die bestehenden Vorstandsmitglieder in globo gewählt. Es gibt keine Fragen und keine weiteren Bewerbungen aus der Versammlung.

**Mit einer überzeugenden Einstimmigkeit wird Andreas Hönger in den Vorstand der VITASANA Baugenossenschaft für die Jahre 2023-2026 gewählt.**

Die Wahl des übrigen Vorstandes in globo: Evelyn Scheurmann, Ralph Fischer, Anja Lefèvre, Hans-Rudolf Vettiger und Barbara Siegfried.

**Ebenfalls einstimmig werden die fünf bisherigen Vorstandsmitglieder in den Vorstand der VITASANA Baugenossenschaft für die Jahre 2023-2026 gewählt.**

#### **4. Anträge**

Anträge von Genossenschaftler\*innen müssen bis 31.12. des Geschäftsjahres eingereicht werden. Es liegen keine Anträge vor, auch seitens des Vorstandes nicht.

#### **5. Diverses**

##### **Verabschiedungen**

Laudatio und Verabschiedung des langjährigen Präsidenten Hans Haug und des langjährigen Vorstandsmitglieds Ursula Egg. Hans Haug wird zum Ehrenpräsidenten auf Lebenszeit ernannt.

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

##### **Schlussfrage des neu gewählten Präsidenten:**

*"Haben Sie Einwände gegen die Beschlüsse der GV oder zur Versammlungsführung anzubringen? Wenn ja, dann bitte ich Sie, Ihren Einwand jetzt vorzutragen."*

Es gibt keine Wortmeldungen.

##### **Schlusswort**

Der Präsident Benjamin Hunziker spricht den verschiedenen Beteiligten seinen Dank aus für die geleistete Arbeit während des Jahres und für die Mithilfe und Organisation dieser Versammlung. Ebenfalls dankt er den aktiven Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftlern für ihr Interesse am Wohlergehen der VITASANA.

Der Präsident erklärt die Generalversammlung um 22.15 Uhr für beendet und wünscht den Anwesenden alles Gute und beste Gesundheit.

Barbara Siegfried, Aktuarin

## 03 Bericht der Baukommission

### Siedlung Schwerzenbach

Die Mehrfamilienhäuser unserer Siedlung in Schwerzenbach, Wiesenstrasse 9-15, wurden 1995 von der VITASANA auf Land im Baurecht erstellt. Im 2011 wurden die Fassade saniert, neu gedämmt und die Balkone vergrössert. Seit Herbst 2022 sind weitere Erneuerungen für die nächste Laufzeitperiode in Planung.

Zusammen mit BKG Architekten AG aus Zürich wurde ein Massnahmenplan für eine energetische Gebäudehüllensanierung erstellt, welcher Dach, Fassade, Fenster und Heizungsersatz beinhaltet. Das Dach wird zusätzlich gedämmt und durch ein vollflächig integriertes Photovoltaik-Indachsystem ersetzt. Die Fassade, die seit der letzten Renovation nicht sehr schön gealtert ist, wird mit einem neuen Deckputz und Anstrich versehen. Die Fenster werden durch 3-fach-isolierverglaste Holz-Metall-Fenster ersetzt. Bei der Heizung verabschieden wir uns vom Gas und wechseln zu erneuerbaren Energien mit Wärmepumpen und Erdsonden. Der früheste Baustart, je nach Wetter, ist für Februar 2025 geplant. Die grosszyklische Sanierung wird zu Emissionen für die vor Ort lebenden Mieterinnen und Mieter führen. Wir sind aber überzeugt, dass durch diese Renovationen die Nebenkosten spürbar sinken und die Gebäude wieder auf einem zeitgemässen Stand sein werden.

Die Baukommission für dieses Projekt setzt sich seitens des Vorstands aus Anja Lefèvre, Ralph Fischer, Beni Hunziker und seitens der Geschäftsstelle aus Katia Martinelli, Roger Gfeller und Martin Jodl zusammen. Die Sitzungen werden bei Bedarf jeweils vor der Vorstandssitzung abgehalten.



## 04 Veranstaltungen

### Besichtigung des Lächerli Huus

Das Senioren-Forum 2023 begann im März mit einem Ausflug nach Frenkendorf. Bei einer Führung erhielten die Teilnehmenden einen Einblick in die Geschichte des Lächerli Huus sowie in die Herstellungsverfahren deren Spezialitäten. Einige süsse Kostproben und ein Apéro rundeten das Ganze ab.

### 10 Jahre Läden

Am 29. April 2023 feierten die Läden der Winterthurerstrasse 659 ihr 10-jähriges gemeinsames Bestehen an dieser Adresse. Die Rema Elektro AG, die Velo Minder AG, Coiffeur Styling Azzurro, die Lادنkirche und die VITASANA Baugenossenschaft luden bei schönem Wetter zu Apéro-Häppchen und Würsten ein.



### Altersausflug Berner Oberland

Über 70 Personen fuhren am 9. Mai 2023 mit dem Car nach Thun. Die Führung im Schloss Thun begeisterte mit einer wunderbaren Aussicht über die Stadt und den See bis in die Berge. Danach genossen die Teilnehmenden ein feines Mittagessen im Schloss Schadau. Der Rückweg am Nachmittag erfolgte mit einer Kaffeepause im Kollerhuus in Schenkon, dessen Rosengarten zu diesem Zeitpunkt leider etwas verregnet wurde.



### Seilerei Kislig

Das Senioren-Forum besuchte im Juni einer der ältesten Handwerksbetriebe in Winterthur. Der unauffällige Holzbau entpuppte sich beim Betreten als imposantes 100 Meter langes Gebäude mit unvergleichlicher Atmosphäre.

### Sommerapéro

Der Sommerapéro wurde musikalisch von Antonio begleitet, der auch dieses Jahr Vollgas gab und einige Besucher zum Mitsingen und Tanzen animierte. Es gab Apéroplatten mit salzigen Snacks und unzählige Gläser Wein und Bier. Das Fest dauerte deutlich länger als geplant.



### Raddampfer-Fahrt

Fast 30 Personen nahmen am Ausflug des Senioren-Forum im August teil. Bei strahlendem Wetter fuhr man mit einem der ältesten Dampfschiffe auf dem Zürichsee vom Bürkliplatz bis nach Rapperswil.

Auf den reservierten Plätzen im Innern konnte man gemütlich zusammensitzen und dazwischen einen Spaziergang an Deck machen und die Sicht über den See bewundern. Anschliessend genoss ein Grossteil der Teilnehmenden ein Mittagessen im Restaurant Rossini in Rapperswil. Andere flanierten selbständig durch die Stadt oder am See entlang. Den Rückweg traten die Ausflügler dann alleine oder in Gruppen mit dem Zug an, einige entschieden sich spontan nochmals für den Wasserweg und nahmen das Kurschiff.



### Brauerei Falken

Bei einer Führung im Oktober in Schaffhausen durfte das Senioren-Forum mehr über das geschichtsträchtige Bier und die Unternehmensgeschichte der Brauerei Falken erfahren.

### Pâtissier

Im November besuchte das Senioren-Forum den Maître Pâtissier Deliciel in Birmenstorf. Das Unternehmen ist auf die Herstellung von Patisserie sowie von süssen und salzigen Backwaren spezialisiert. Das Zusammenspiel von fleissiger Handarbeit und riesigen Maschinen war beeindruckend.



### Chlausfeier für die Kinder

Starker Schneefall überraschte die Chlausfeier am 02.12.2023. Was zu einer schönen Winterstimmung beitrug, wurde für unsere Organisatoren zu einer kleinen Herausforderung, da die Feier kurzfristig verlegt werden musste.



Zum Glück waren sowohl der Samichlaus und der Schmutzli als auch die Eltern spontan und jedes Kind erhielt einen grossen Chlaussack gefüllt mit Nüssli, Clementinen und Süssigkeiten und einen feinen Grittibänz.



### Adventsfeier

Das Senioren-Forum beendete das Jahr mit der Adventsfeier am 13.12.2023. Es war ein fröhlicher, gut besuchter Abend mit feinem Essen und weihnachtlicher Dekoration in der ehemaligen Ladenkirche. Erneut hat Antonio für musikalische Unterhaltung und viel Freude gesorgt.



## 05 Berichte aus den Siedlungen



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

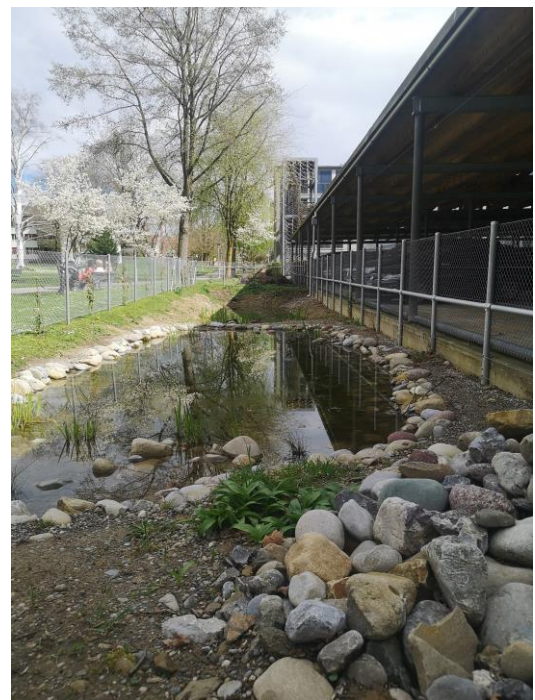
*Hans-Rudolf Vettiger, Siedlungsvertreter*

### **MFH Wallisellenstrasse / Schörliweg**

Die Vorschriften der SUVA verlangen, dass auf sämtlichen Steil- und Flachdächern Personensicherungssysteme vorhanden sind, damit Wartungs- und Unterhaltsarbeiten sicher und effizient umgesetzt werden können. Die Firma Altix AG als Spezialist für Höhenarbeiten und Absturzsicherungen auf höchstem Niveau hat diese Arbeiten zuverlässig ausgeführt. Die horizontalen Seilsicherungssysteme ermöglichen es unseren geschulten Mitarbeiter/innen, mit speziellen Schutzausrüstungen die Dächer zu betreten.

### **Biotop in Retentionsanlage**

Vor einiger Zeit haben wir uns entschieden, zwischen den Häusern an der Wallisellenstrasse die Biodiversität zu fördern. Aus diesem Grund wurde auf einer grösseren Fläche der Humus entfernt und diese mit Kies, grossen Steinen und Totholz aufbereitet. Dabei haben wir festgestellt, dass die Biodiversität nur funktioniert, wenn zusätzlich ein Feuchtgebiet miteinbezogen wird. Das bereits bestehende Retentionsbecken für Regenwasser neben der Garage am Burriweg eignete sich optimal, um daraus ein Biotop zu erstellen und die benötigte Retentionsfläche trotzdem zu erhalten. Bei starkem Regen fliesst das Wasser durch die erste vertiefte Mulde, wird dort natürlich gefiltert und läuft dann ins Biotop. Dieses wurde mit einer Folie ausgekleidet, damit das ganze Jahr immer der gleiche Wasserstand herrscht. In ein bis zwei Jahren wird das Biotop bewachsen sein und Heimat für diverse Insekten und Kleintiere werden. Eine erste Libelle wurde bereits beobachtet.



### **Siedlungsaktivitäten**

Im Sommer fand das Burriweg-Fest statt, organisiert von engagierten Genossenschafter/innen. Zahlreiche Teilnehmer/innen genossen den milden Abend bei geselligem Zusammensein.

Im Dezember durften wir uns dann wieder an den Adventsfenstern erfreuen, welche engagierte Familien sorgfältig und mit viel Liebe zum Detail gestaltet haben.

Auch der Advents-*Apéro* war wieder gut besucht. Bei kühlen Temperaturen, heissen Getränken und angeregten Gesprächen wurde es einem auch warm ums Herz.

Als Siedlungsverantwortlicher schätze ich das Engagement aller Beteiligten sehr und danke Ihnen allen für den tollen Einsatz!





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

*Evelyn Scheurmann, Siedlungsvertreterin*

### **MFH Winterthurerstrasse / Glattwiesenstrasse**

Die Vorschriften der SUVA verlangen, dass auf sämtlichen Steil- und Flachdächern Personensicherungssysteme vorhanden sind, damit Wartungs- und Unterhaltsarbeiten sicher und effizient umgesetzt werden können. Die Firma Altix AG als Spezialist für Höhenarbeiten und Absturzsicherungen auf höchstem Niveau hat diese Arbeiten zuverlässig ausgeführt. Die horizontalen Seilsicherungssysteme ermöglichen es unseren geschulten Mitarbeiter/innen, mit speziellen Schutzausrüstungen die Dächer zu betreten.

### **Tiefgarage Kronwiesen**

Es wurden 18 weitere Tiefgaragenplätze mit Elektroladestationen ausgerüstet. Das ewz wird sich mit der Auszahlung des «2000-Watt-Beitrag» an den Kosten beteiligen.

### **Adieu Weidetunnel**

In der Siedlung Kronwiesen, wo das Gemeinschaftsleben nicht nur ein Wort, sondern eine gelebte Praxis ist, entstand vor fünfzehn Jahren ein Ort der Begegnung und des gemeinsamen Verweilens: Ein Weidetunnel. Mieterinnen und Mieter, die sich damals erst seit kurzer Zeit kannten, aber bereits schätzten, formten aus biegsamen Weideruten ein Gewölbe, das sich sanft über die Köpfe der Gemeinschaft spannte. Es war ein Werk des Zusammenseins, ein lebendiges Symbol der Verbundenheit, das im Laufe der Jahre zu einem Treffpunkt wurde, zu einem Raum, in dem Kinder ihre Spiele erfanden...





Doch wie alles im Leben unterlag auch dieser Ort der Veränderung. Im Jahr 2023, nach vielen Jahren der Freude und des gemeinschaftlichen Beisammenseins unter seinen Ästen, musste man den Weidetunnel leider entfernen, weil die Wiesenbewohner den Tunnel auch gerne hatten und an den Wurzeln knabberten. Doch das war nicht das Ende einer Ära, sondern vielmehr ein Neubeginn. Der Rückbau des Tunnels schuf Raum für neues Licht, liess die Sonnenstrahlen auf die Wiese fallen, die lange im Schatten geruht hatte.

Die Verwandlung des Ortes brachte eine neue Art der Freude in die Herzen der Familien. Die sonnendurchflutete Wiese soll wieder das Zusammensein fördern und ein Symbol der unaufhörlichen Veränderung sein, die das Leben so reich macht. Kinder, die einst im schützenden Schatten des Tunnels spielten, werden nun im Sonnenlicht neue Spiele und Abenteuer erleben. Die Gemeinschaft, die zusammen den Tunnel errichtet hatte, wird nun gemeinsam in der Sonne stehen, bereit, neue Erinnerungen zu

schaffen, getragen von der Gewissheit, dass im Fluss der Zeit jeder Abschied den Samen für einen neuen Beginn in sich trägt.

So lebt die Geschichte des Weidetunnels in der Siedlung weiter, nicht nur in den Erinnerungen derer, die seine Geborgenheit kannten, sondern auch in der lebendigen Veränderung, die er hinterlässt. Es ist nun die Geschichte und ein Teil des Kreislaufs vom Werden und Vergehen, ein Zeugnis davon, wie in der Veränderung stets das Versprechen eines neuen Morgens liegt.



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

*Andreas Hönger, Siedlungsvertreter*

#### **Luegislandstrasse 507+509**

Aufgrund unpassender Neigung bei einigen Balkonen ist das Wasser nicht wunschgemäss abgelaufen. Es mussten vorkehrende Massnahmen getroffen werden, um grössere Schäden zu vermeiden. Im unteren Bereich der Fassaden wurden der Verputz und die Fugen entfernt und durch wasserdichte Materialien ersetzt.

#### **Luegislandstrasse 565-569, 537/540/576**

Bei allen Mehrfamilienhäusern wurde die allgemeine Elektroverteilung komplett ausgewechselt. Somit sind die Elektroinstallationen wieder auf einem neuwertigen Stand und die Sicherheit bleibt gewährleistet.

Die Vorschriften der SUVA verlangen, dass auf sämtlichen Steil- und Flachdächern Personensicherungssysteme vorhanden sind, damit Wartungs- und Unterhaltsarbeiten sicher und effizient um-

gesetzt werden können. Die Firma Altix AG als Spezialist für Höhenarbeiten und Absturzsicherungen auf höchstem Niveau hat diese Arbeiten zuverlässig ausgeführt. Die horizontalen Seilsicherungssysteme bei den Steildächern und Einzelanschlagpunkte bei den drei «Hochhäusern» ermöglichen es unseren geschulten Mitarbeiter/innen, mit speziellen Schutzausrüstungen die Dächer zu betreten.

Bei den Mehrfamilienhäusern Luegislandstrasse 565-569 mussten die Kunststoff-Fenster ersetzt werden, weil die Gläser nach über 30 Jahren teilweise trüb wurden. Neu sind Holz-Metall-Fenster mit Dreifachverglasung verbaut, welche einen höheren Schallschutz und eine bessere Isolation aufweisen. Dies bedingt jedoch, dass die Wohnung regelmässig gelüftet werden muss, damit sich kein Schimmel bilden kann.

### **Tiefgarage Luegisland Süd**

Es wurden 14 weitere Tiefgaragenplätze mit Elektroladestationen ausgerüstet. Das ewz hat die Hälfte der Kosten mit der Auszahlung des «2000-Watt-Beitrag» übernommen.

### **«Viträff»**

Die Ladenkirche an der Winterthurerstrasse 659 wurde von der reformierten Kirche aufgegeben. Damit stellte sich die Frage, wie wir diese Räume in Zukunft nützen sollen. Nach Abwägen der Argumente wurde gegen eine Drittvermietung entschieden und die VITASANA will im neu gegründeten «Viträff» einen Begegnungsort für Mieterinnen und Mieter anbieten.

Wir starten mit einem Grundangebot, welches wir über die Zeit erweitern wollen. Details publizieren wir jeweils auf der Homepage.

Sie sind herzlich eingeladen, im «Viträff» vorbeizuschauen und auch eigene Wünsche und Vorschläge zu machen.

### **Neubauten der BVK neben Luegisland Süd**

Wie Sie wohl gesehen haben, wurden die Baugespanne der Ersatzneubauten der Beamtenversicherungskasse neben Luegisland Süd aufgestellt und das Baugesuch ist eingereicht worden.

Die geplanten Bauten sind massiv, was uns im Vorstand bewogen hat, von einer Bauanwältin prüfen zu lassen, ob geplante Höhe und Volumen zulässig sind.

Grundsätzlich handelt es sich um eine Arealüberbaung, die ein erhöhtes Bauvolumen zulässt. Einige Fragen sind aber noch ungeklärt und sobald die Baubewilligung vorliegt, werden wir mit der Anwältin unsere Möglichkeiten prüfen.



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

*Anja Lefèvre, Siedlungsvertreterin*

Im letzten Herbst feierten wir bei freundlichem Wetter wieder einmal ein Siedlungsfest. Ganz im Sinne des «genossenschaftlichen Miteinanders» wurde mit vereinten Kräften ein toller Anlass auf die Beine gestellt. Freuen konnte man sich über die liebevolle Deko, die Hüpfburg, die super Gesellschaft und natürlich über die kulinarischen Köstlichkeiten.

Ein herzlicher Dank an dieser Stelle an das OK und alle, die in irgendeiner Form mitgewirkt und vor allem teilgenommen haben! Eine Wiederholung dieses gelungenen Anlasses scheint sich dringend anzubieten.



Nach einem ruhigen Winter starten wir dieses Jahr mit einer Frühlings-Putzaktion in die neue Garten- und Grill Saison. Die Tische haben die besten Zeiten hinter sich und verdienen einen neuen Anstrich. Ein Frühlingsputz im Gartenhäuschen wirkt sich möglicherweise positiv auf die Motivation und die Freude am Gärtnern aus. So oder so, bestimmt werden wir auch in dieser Saison wieder über vielfältige Methoden, Strategien und mehr oder weniger erfolgreiche Ernten staunen. Die einen gehen es eher gelassen und intuitiv an, andere perfektionistisch bis wissenschaftlich und wieder andere dürfen auf jahrelange Erfahrung zurückgreifen. Schön, wie voneinander gelernt, gegenseitig unterstützt und immer wieder geteilt wird!

Die Vorbereitungen für die anstehende Gebäudehüllensanierung (neue Fenster, Ersatz der Gas-Heizung durch Wärmepumpe mit Erdsonde und Photovoltaikanlage) sind angelaufen. Baustart ist voraussichtlich im Februar 2025. Somit wartet ein weiteres ruhiges Jahr auf uns, bevor es im 2025 vorübergehend wieder lauter sein wird.

Wie immer freue ich mich auf die zahlreichen kurzen und teilweise längeren Begegnungen und Gespräche, sei es in der Garage, in der Waschküche, digital im Wiesenstrassenchat (wer möchte noch beitreten?) oder sonst irgendwo in der Siedlung.

Auf ein weiteres Jahr tolle Nachbarschaft!



## 06 Verwaltung

*Katia Martinelli, Geschäftsführerin*



Am 1. Januar 2023 durfte ich die Aufgabe als Geschäftsführerin offiziell übernehmen. Seitdem bin ich gemeinsam mit Roger Gfeller, dem Technischen Verwalter, in der Geschäftsleitung. Mein Vorgänger Roland Lütolf stand mir im Laufe des Jahres noch mit Rat und Tat zur Seite. Nach 33 Jahren engagierten und treuen Wirkens für unsere Genossenschaft ist er Ende 2023 in den Ruhestand getreten, um seine neu gewonnene Freizeit in vollen Zügen zu genießen. Wir wünschen ihm von Herzen alles Gute!

### **Elektrischer Renault Zoé**

Im Juli 2023 haben wir uns nach gründlicher Überlegung dazu entschlossen, die Vermietung des Renault Zoé einzustellen. Die administrativen Herausforderungen erwiesen sich als zu umfangreich. Immer wieder erhielten wir das Fahrzeug in einem stark verschmutzten Zustand zurück, sowohl innen als auch aussen, was unangenehm war und erheblichen Reinigungsaufwand nach sich zog. Zudem waren regelmässige Reparaturen aufgrund kleinerer Unfälle oder unsachgemässer Handhabung durch die Nutzer notwendig. Die Identifizierung der verantwortlichen Fahrer bei Bussen gestaltete sich ebenfalls schwierig. Leider gab es auch mehrere Versuche, die Mietzahlungen durch betrügerische Handlungen zu umgehen. Schade!

### **Mietzinsgestaltung**

Wie bereits mehrfach angekündigt und an der letzten Generalversammlung erläutert, haben wir im Herbst 2023 die Mietzinsen neu ausgerechnet und per 1. April 2024 mit Bedacht an die veränderten wirtschaftlichen Gegebenheiten angepasst. Ausschlaggebend war der Gebäudeversicherungswert, welcher wegen der starken Bauteuerung innerhalb eines Jahres um 16% gestiegen ist. Im Durchschnitt wurden die Nettomietzinsen über die gesamte Genossenschaft per 1. April 2024 um 10.13% erhöht. Ein weiterer wichtiger Faktor für die Berechnung der Mietzinsen ist der Hypothekarische Referenzzinssatz. Dieser ist zwar wie erwartet im Dezember 2023 auf 1.75% gestiegen, aber erfreulicherweise bis heute unverändert geblieben. Unsere Genossenschaft reagiert nur in Halbprozentschritten, sowohl gegen unten wie gegen oben. Eine Neubeurteilung der Mietzinsen würde erst wieder bei einem Zinssatz von 2.0% erfolgen.

### **Depositenkasse**

Im letzten Quartal 2023 wurde das bestehende Depositenkassen-Reglement überarbeitet, um die gesetzlichen Anforderungen der Bankenverordnung sowie der FINMA (Eidgenössische Finanzmarktaufsicht) sicherzustellen und den Schutz der uns anvertrauten Gelder der Depositäre zu gewährleisten. Ein Depositenkonto ist rechtlich gesehen kein Spar- oder Bankkonto, sondern ein Darlehen an die Genossenschaft für die langfristige Anlage zum Zweck der Finanzierung der Genossenschaft. Um dieser Tatsache Rechnung zu tragen, den administrativen Aufwand der Geschäftsstelle und die Überwachung der Kontobewegungen gering zu halten, musste das Reglement ergänzt und erweitert werden. Als Grundlage diente uns das Musterreglement, welches von der internen Rechtsabteilung unseres Dachverbandes Wohnbaugenossenschaften Schweiz herausgegeben wurde. Zwei erfreuliche Veränderungen möchten wir gerne hervorheben: Die Höchsteinlage beträgt neu Fr. 300'000.00 pro Depositenkonto. Ausserdem hat der Vorstand den Zinssatz aufgrund der veränderten Verhältnisse auf dem Kapitalmarkt erhöht. Einlagen in die Depositenkasse werden ab **1. April 2024 mit 1.50%** verzinst!

## **Neues Datenschutzgesetz**

Am 1. September 2023 ist das neue Datenschutzgesetz in Kraft getreten, welches die Personendaten von natürlichen Personen besser schützen soll und den betroffenen Personen mehr Rechte gewährt. Die Informationspflicht wurde ausgeweitet. Bei jeder Beschaffung von Personendaten – nicht wie bisher nur bei besonders schützenswerten Daten – muss die betroffene Person vorgängig informiert werden. Diese Pflicht haben wir erfüllt mit:

- einer Datenschutzerklärung auf unserer Homepage
- einer Datenschutzerklärung zu den erhobenen Daten in neuen Mietverträgen
- neuen Allgemeine Bestimmungen zum Mietvertrag mit Hinweis zum Datenschutz

Die bestehenden Bearbeitungsgrundsätze für Mietverhältnisse gelten auch im neuen Gesetz unverändert. Es ist uns ein Anliegen, diese einzuhalten. Folgende Anpassungen haben wir vorgenommen:

- Es werden nur solche Daten erhoben und bearbeitet, die zum Abschluss und zur Erfüllung des Mietvertrages gemäss unseren Statuten notwendig und geeignet sind. Die Personendaten dürfen ohne Einwilligung der Mieterinnen und Mieter zu keinem anderen Zweck erhoben und verwendet oder an Dritte weitergegeben werden, ausser es besteht eine gesetzliche Verpflichtung dazu. Wir haben uns deshalb dazu entschieden, im Jahresbericht keine Geburten von Kindern und Todesfälle mehr zu publizieren. Für die Veröffentlichung von Fotos im Jahresbericht und auf der Homepage verlangen wir das Einverständnis der abgebildeten Personen. Wir weisen auf Einladungen zu Veranstaltungen darauf hin, dass Fotos gemacht werden.
- Die Daten werden vernichtet oder anonymisiert, sobald sie zum Zweck der Bearbeitung nicht mehr erforderlich sind.
- Wer Personendaten bearbeitet, hat sich über deren Richtigkeit zu vergewissern. Wir verlangen deshalb bei neuen Mietverträgen zusätzlich eine Kopie des Ausweises, um die Angaben auf dem Anmeldeformular zu überprüfen. Ausserdem werden wir die persönlichen Daten unserer Mieterinnen und Mieter in regelmässigen Abständen abfragen, um sie auf dem neusten Stand zu halten.
- Sämtliche Daten werden durch technische und organisatorische Massnahmen geschützt.
- Alle Mitarbeiter/innen und Mitglieder des Vorstandes haben an einer Schulung zum Thema Datenschutz teilgenommen und eine Vertraulichkeitserklärung unterzeichnet.

## **Nebenkostenabrechnung**

Die Nebenkostenabrechnung per 30. Juni 2023 brachte nochmals eine Tarifierhöhung. Wie bereits in der letzten Abrechnungsperiode stiegen die Gaspreise für die Mehrfamilienhäuser in Schwerzenbach deutlich mehr als die Preise für die Fernwärme in Schwamendingen. Deshalb hat der Vorstand entschieden, die Kosten für Schwerzenbach nochmals mit einem Solidaritätsbeitrag etwas zu mildern.

Die Kosten für Fernwärme erhöhten sich um 12.5% pro MWh, während die Gaspreise um rund 54% pro MWh anstiegen. Trotz dieser Preiserhöhungen erhielt die Mehrheit der Mieterinnen und Mieter nach wie vor eine Rückzahlung. Dank Ihrer Sparmassnahmen sowie des milden Winters 22/23 konnte ein durchschnittlicher Rückgang des Heiz- und Warmwasserverbrauchs um 17% gegenüber der Vorperiode verzeichnet werden! In den Siedlungen mit individueller Zählerablesung pro Wohnung fielen die Rück- oder Nachzahlungen, abhängig vom persönlichen Verbrauch, wie gewohnt sehr unterschiedlich aus.

## 07 Bilanz

Aktiven	Verweis im Anhang	2023	2022
<b>Umlaufvermögen</b>			
Flüssige Mittel		1'393'292.18	2'234'472.00
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		2'364.93	11'636.70
Übrige kurzfristige Forderungen		402.92	10'223.10
Aktive Rechnungsabgrenzungen		342'234.85	322'271.20
<b>Total Umlaufvermögen</b>		<b>1'738'294.88</b>	<b>2'578'603.00</b>
<b>Anlagevermögen</b>			
Finanzanlagen		122'000.00	122'000.00
Sachanlagen			
- Mobilien, Geräte, Einrichtungen		205'653.71	213'643.05
- Immobilien	1)		
- Landwerte Boden	2)	14'710'000.00	14'710'000.00
- Gebäude auf eigenem Land	3) + 5)	168'496'533.00	167'973'921.00
- ./.. Wertberichtigungen Gebäude auf eigenem Land	1)	-23'086'832.00	-21'401'866.00
- Gebäude auf Land im Baurecht	4) + 5)	15'286'766.00	15'276'775.00
- ./.. Wertberichtigung Heimfallfonds	1)	-2'439'378.00	-2'286'510.00
- Baukonto Gebäudehüllensanierung MFH Schwerzenbach		82'975.80	4'037.45
- Baukonto Neue Fenster 7. Etappe		0.00	98'007.00
- Baukonto Erweiterung Elektroladestationen Tiefgarage Kronwiesen		50'308.30	0.00
Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital		57'000.00	36'400.00
<b>Total Anlagevermögen</b>		<b>173'485'026.81</b>	<b>174'746'407.50</b>
<b>Total Aktiven</b>		<b>175'223'321.69</b>	<b>177'325'010.50</b>

alle Angaben in CHF



Passiven	Verweis im Anhang	2023	2022
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		617'971.22	273'308.90
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten			
- Hypotheken		29'500'000.00	16'000'000.00
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		109'090.05	131'017.85
Passive Rechnungsabgrenzungen			
- Vorausbezahlte Mieten		788'244.82	759'377.60
- Übrige passive Rechnungsabgrenzungen		390'369.71	377'783.35
Kurzfristige Rückstellungen	6)	201'273.35	0.00
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>31'606'949.15</b>	<b>17'541'487.70</b>
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>			
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten			
- Depositenkasse		24'038'708.60	24'622'562.05
- Hypotheken und Darlehen		87'370'496.00	104'795'036.00
Rückstellungen/Fonds			
- Erneuerungsfonds	7)	24'698'493.00	22'866'239.00
- Fonds für Alterswohnungen	8)	51'141.80	50'821.80
- Mietzinsausfallkonto		55'000.00	55'000.00
- Allgemeine Rückstellung		1'995'339.10	1'995'339.10
- Mietzinsausgleichskonto Schwerzenbach	9)	19'943.20	30'168.20
<b>Total langfristiges Fremdkapital</b>		<b>138'229'121.70</b>	<b>154'415'166.15</b>
<b>Eigenkapital</b>			
Genossenschaftskapital		5'064'100.00	5'049'100.00
Gesetzliche Gewinnreserve	10)	269'540.00	265'540.00
Freiwillige Gewinnreserve			
- Gewinnvortrag		49'716.65	40'945.00
- Jahresgewinn		3'894.19	12'771.65
<b>Total Eigenkapital</b>		<b>5'387'250.84</b>	<b>5'368'356.65</b>
<b>Total Passiven</b>		<b>175'223'321.69</b>	<b>177'325'010.50</b>

alle Angaben in CHF

## 08 Erfolgsrechnung

	Verweis im Anhang	2023	2022
<b>Erfolgsrechnung</b>			
Nettomieteträge		9'519'136.00	9'599'812.45
Übriger betrieblicher Ertrag		2'700.00	2'100.00
<b>Betriebsertrag</b>		<b>9'521'836.00</b>	<b>9'601'912.45</b>
Reparaturen und Unterhalt		-2'146'331.31	-3'379'523.05
Abgaben		-210'005.63	-206'272.85
Verwaltungskosten inkl. Vorstandsentschädigung		-451'261.05	-405'147.80
Unkosten und Versicherungen		-798'790.37	-859'842.65
<b>Betriebsaufwand</b>	11)	<b>-3'606'388.36</b>	<b>-4'850'786.35</b>
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen</b>		<b>5'915'447.64</b>	<b>4'751'126.10</b>
Einlagen Erneuerungsfonds und Abschreibungen		-4'450'082.30	-3'835'356.40
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern</b>		<b>1'465'365.34</b>	<b>915'769.70</b>
Finanzaufwand	12)	-1'157'984.04	-806'273.75
Finanzertrag		1'151.19	1'140.00
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Erfolg	13)	-240'462.70	-
<b>Jahresergebnis vor Steuern</b>		<b>68'069.79</b>	<b>110'635.95</b>
Direkte Steuern		-64'175.60	-97'864.30
<b>Jahresgewinn</b>		<b>3'894.19</b>	<b>12'771.65</b>

alle Angaben in CHF

## 09 Anhang zur Jahresrechnung

### Angewandte Grundsätze

Die vorliegende Jahresrechnung wurde nach den Bestimmungen des Schweizerischen Rechnungslegungsrechts (Art. 957 bis 960 OR) erstellt.

Massgebend sind ferner, solange die städtischen Wohnbauförderungsvorschriften aufgrund der ausgerichteten Unterstützungsleistungen anwendbar sind, die betreffenden speziellen Vorschriften zum Rechnungswesen.

In der Jahresrechnung wurden die nachfolgenden Grundsätze angewendet:

Als Liegenschaftswert werden gemäss Art. 10 des Reglements über das Rechnungswesen der von der Stadt Zürich unterstützten Wohnbauträger die ursprünglichen Anlagekosten, zuzüglich der seither wertvermehrenden Investitionen, in die Bilanz eingestellt.

Gemäss Artikel 11 des Reglements ist spätestens ab dem 11. Jahr nach Bezug der Wohnungen zu Lasten der Erfolgsrechnung jährlich mindestens 0.5 % der gesamten Erstellungskosten ohne Land dem Amortisationskonto zuzuweisen.

Gemäss Statuten Art. 22 werden folgende weitere Fonds geäufnet:

- ein Erneuerungsfonds, dem jährlich mind. der steuerbefreite Maximalbetrag zuzuweisen ist
- ein Heimfallfonds, soweit und in dem Masse als Baurechtsverträge dies vorschreiben
- ein Fonds für Alterswohnungen

### Angaben und Erläuterungen zu Positionen der Jahresrechnung

	2023	2022
<b>1) Immobilien</b> Die Immobilien werden seit 2023 getrennt nach Gebäude auf eigenem Land, Gebäude auf Land im Baurecht und Landwerten ausgewiesen. Zudem werden die Wertberichtigungen (Abschreibungen der Gebäude) in Übereinstimmung mit Art. 960 Abs. 2 OR als Minuskonto in den Aktiven geführt. Das Vorjahr wurde entsprechend angepasst.		
<b>2) Landwerte Boden</b> Land- und Gebäudewerte werden separat ausgewiesen.	14'710'000.00	14'710'000.00
<b>3) Gebäude auf eigenem Land</b> Land- und Gebäudewerte werden separat ausgewiesen.	168'496'533.00	167'973'921.00
<b>4) Gebäude auf Land im Baurecht</b> Die Siedlungen in Schwerzenbach werden als Gebäude auf Land im Baurecht separat aufgeführt.	15'286'766.00	15'276'775.00

alle Angaben in CHF

<b>5) Gebäude Mehr-/Minderwerte (ohne Landwerte):</b>		
<b>Bestand Gebäudewerte am 1. Januar 2023</b>	<b>183'250'696.00</b>	
Folgende Mehr-/ Minderwerte wurden 2023 verbucht:		
- Neue Fenster 7. Etappe Luegislandstrasse 565-569	187'129.00	
- Mehrwerte Parkette Burriweg	120'400.00	
- Personensicherung Dach 4. Etappe Winterthurerstr. / Glattwiesenstr.	58'865.00	
- Personensicherung Dach 1./2. Etappe Wallisellenstrasse	39'828.00	
- 14 zusätzliche Elektroladestationen in TG Lueg. Süd	39'650.00	
- Subvention ewz für E-Ladestationen in TG Lueg. Süd	-22'498.00	
- Personensicherung Dach 5. Etappe Luegislandstrasse 537/540/576	31'662.00	
- Personensicherung Dach 3. Etappe Wallisellenstr. / Schörliweg	26'552.00	
- Personensicherung auf Dach offene Halle Burriweg	26'063.00	
- Personensicherung Dach 7. Etappe Luegislandstrasse 565-569	14'961.00	
- zwei Videogegensprechanlagen für Doppel-EFH Schwerzenbach	9'991.00	
Total	532'603.00	
<b>Bestand Gebäudewerte am 31. Dezember 2023</b>	<b>183'783'299.00</b>	
<b>6) Kurzfristige Rückstellungen</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Rückstellung für Erneuerung Dachsicherheit Doppel-EFH Schwerzenbach	28'100.00	0.00
Rückstellung für Steuerlast 2022 und 2023	173'173.35	0.00
	<b>201'273.35</b>	<b>0.00</b>
<b>7) Erneuerungsfonds (Details siehe Seite 24)</b>		
<b>Bestand am 1. Januar 2023</b>	<b>22'866'239.00</b>	
Ordentliche Einlagen	2'183'697.00	
Ausserordentliche Einlage über 1% für Gebäudehüllensanierung 9. Etappe Schwerzenbach	340'000.00	
Entnahmen		
- Auswechslung Elektroverteilung 5. Etappe Lueg. 537/540/576	-322'900.00	
- Neue Fenster 7. Etappe Luegislandstrasse 565-569	-187'129.00	
- Auswechslung Elektroverteilung 7. Etappe Luegislandstr. 565-569	-99'822.00	
- Balkon-/Fassadensanierung Luegisland Nord 507 + 509	-81'592.00	
<b>Bestand am 31. Dezember 2023</b>	<b>24'698'493.00</b>	
<b>8) Fonds für Alterswohnungen:</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Bestand am 1. Januar	50'821.80	50'501.80
Einlagen zu Lasten Erfolgsrechnung	20'000.00	20'000.00
Entnahmen für Mietzinszuschüsse 8. Etappe gemäss Statuen Art. 22	-19'680.00	-19'680.00
<b>Bestand am 31. Dezember</b>	<b>51'141.80</b>	<b>50'821.80</b>
<b>9) Mietzinsausgleichskonto Schwerzenbach</b>		
Bestand am 1. Januar	30'168.20	42'138.20
Entnahme gemäss Verfügung Wohnbauförderung Kanton Zürich	-10'425.00	-12'270.00
1% Verzinsung (aufgerundet) zu Lasten Erfolgsrechnung	200.00	300.00
<b>Bestand am 31. Dezember</b>	<b>19'943.20</b>	<b>30'168.20</b>

alle Angaben in CHF

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>10) Gesetzliche Gewinnreserve</b>		
Bestand am 1. Januar	265'540.00	261'540.00
Einlage gemäss GV-Beschluss	4'000.00	4'000.00
<b>Bestand am 31. Dezember</b>	<b>269'540.00</b>	<b>265'540.00</b>
<b>11) Betriebsaufwand</b>		
Personalaufwand	1'749'109.60	1'761'130.15
Entschädigung der Vorstandsmitglieder für Vorstandstätigkeit	86'200.00	86'204.20
Übriger betrieblicher Aufwand	1'771'078.76	3'003'452.00
	<b>3'606'388.36</b>	<b>4'850'786.35</b>
<b>12) Finanzaufwand</b>		
Hypothekar- und Bankzinsen an Dritte	867'790.34	525'805.00
Depositenkassenzinsen	247'199.25	241'966.25
Baurechtszinsen	42'994.45	38'502.50
	<b>1'157'984.04</b>	<b>806'273.75</b>
<b>13) Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Erfolg</b>		
Steuern Vorjahre	240'462.70	0.00
	<b>240'462.70</b>	<b>0.00</b>
<b>Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven sowie Aktiven unter Eigentumsvorbehalt:</b>		
Immobilien	198'493'299.00	197'960'696.00

alle Angaben in CHF

<b>Anzahl Vollzeitstellen:</b>	13.45	13.05
--------------------------------	-------	-------

## 10 Verwendung des Bilanzgewinnes

<b>Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Gewinnvortrag	49'716.65	40'945.00
Jahresgewinn	3'894.19	12'771.65
<b>Der verfügbare Bilanzgewinn beträgt</b>	<b>53'610.84</b>	<b>53'716.65</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	49'610.84	49'716.65

alle Angaben in CHF

## 11 Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision



Ernst & Young AG  
Maagplatz 1  
Postfach  
CH-8010 Zürich

Telefon: +41 58 286 31 11  
Fax: +41 58 286 30 04  
www.ey.com/ch

An die Generalversammlung der  
**VITASANA Baugenossenschaft, Zürich**

Zürich, 17. April 2024

### **Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision**

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der VITASANA Baugenossenschaft (Seiten 24-29) für das am 31. Dezember 2023 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Vorstand verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

Ernst & Young AG

Michael Bugs  
Zugelassener Revisionsexperte  
(Leitender Revisor)

Sabrina Mazzetto  
Zugelassene Revisionsexpertin

## 12 Erneuerungs- und Amortisationsfonds

### Erneuerungsfonds

Etappe	Gebäudever- sicherungswert	Bestand 31.12.2022	Zuweisung 2023	Entnahme 2023	Bestand 31.12.2023
1./2.	15'808'975.00	1'201'419.00	158'090.00		1'359'509.00
3.	10'318'828.00	1'092'369.00	103'188.00		1'195'557.00
4.	13'815'986.00	1'623'205.00	138'160.00		1'761'365.00
5.	16'944'321.00	2'298'628.00	169'443.00	-322'900.00	2'145'171.00
7.	6'063'448.00	919'678.00	60'634.00	-286'951.00	693'361.00
8.	10'765'952.00	1'794'891.00	0.00		1'794'891.00
9.	14'259'832.00	1'676'648.00	482'598.00		2'159'246.00
10./11.	37'012'976.00	4'018'839.00	370'130.00		4'388'969.00
12.	23'187'808.00	2'625'409.00	231'878.00		2'857'287.00
13.	45'773'266.00	4'152'000.00	457'733.00		4'609'733.00
14.	33'089'705.00	1'444'153.00	330'897.00	-81'592.00	1'693'458.00
15.	2'094'634.00	19'000.00	20'946.00		39'946.00
<b>Total</b>	<b>229'135'731.00</b>	<b>22'866'239.00</b>	<b>2'523'697.00</b>	<b>-691'443.00</b>	<b>24'698'493.00</b>

### Amortisations- und Heimfallkonten

Etappe	Anlagekosten	Bestand 31.12.2022	Zuweisung 2023	Entnahme 2023	Bestand 31.12.2023
1./2.	6'475'713.00	1'854'434.00	64'757.00		1'919'191.00
3.	4'384'225.00	1'309'991.00	43'842.00		1'353'833.00
4.	5'816'934.00	1'649'811.00	58'169.00		1'707'980.00
5.	6'582'022.00	1'732'528.00	65'820.00		1'798'348.00
7.	3'215'880.00	774'430.00	32'159.00		806'589.00
8.	7'563'755.00	1'712'066.00	75'638.00		1'787'704.00
9.	12'802'797.00	2'262'890.00	128'028.00		2'390'918.00
10./11.	33'323'486.00	4'691'565.00	333'235.00		5'024'800.00
12.	20'536'797.00	2'374'734.00	205'368.00		2'580'102.00
13.	48'217'364.00	3'691'291.00	482'174.00		4'173'465.00
14.	32'380'357.00	1'611'016.00	323'804.00		1'934'820.00
15.	2'483'969.00	23'620.00	24'840.00		48'460.00
<b>Total</b>	<b>183'783'299.00</b>	<b>23'688'376.00</b>	<b>1'837'834.00</b>	<b>0.00</b>	<b>25'526'210.00</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>198'493'299.00</b>

alle Angaben in CHF

## 13 Hypotheken und Darlehen

Etappe	Gläubiger	Hyp. Finanzinstitute laut Bilanz 31.12.2023	Hypotheken öffentlich		
			Ursprünglicher Wert	Abzahlungen	laut Bilanz 31.12.2023
1.-3. Wallisellenstrasse	BVK	16'500'000.00			
5.+13. Luegisland Süd	BVK	36'500'000.00			
5.-8.+14. Luegisland Nord	Luzerner KB Stadt Zürich	16'000'000.00	150'486.00	0.00	150'486.00
9.+15. Schwerzenbach	Kanton Zürich BVK	8'500'000.00	1'927'800.00	1'927'800.00	0.00
10./11. Burriweg	EGW Stadt Zürich Kanton Zürich	20'000'000.00	2'060'400.00 695'890.00	0.00 208'500.00	2'060'400.00 487'390.00
4.+12. Kronwiesen	EGW Stadt Zürich Kanton Zürich	15'000'000.00	1'393'260.00 495'000.00	83'600.00 132'440.00	1'309'660.00 362'560.00
		<b>112'500'000.00</b>	<b>6'722'836.00</b>	<b>2'352'340.00</b>	<b>4'370'496.00</b>

alle Angaben in CHF

## 14 Übersicht über die Mietobjekte

Stand: 31.12.2023

	1.-3. Et.	4. Et.	5. Et.	7. Et.	8. Et.	9. Et.	10./11.Et.	12. Et.	13. Et.	14. Et.	15. Et.	Total
Wohnungen	Wallisellen- strasse	Kronwiesen MFH	Luegisland- strasse HH	Luegisland- strasse	Roswiesen- strasse	Schwerzen- bach MFH	Burriweg	Kronwiesen EFH	Luegisland Süd	Luegisland Nord	Schwerzen- bach 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
Besucherp.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



## 15 Liegenschaften

Stand: 31.12.2023

		Wohnungen	EFH	Bezugsjahr	Anlagekosten
<b>1./2. Etappe</b>					
Wallisellenstrasse	0	54		45/46	6'475'713.00
<b>3. Etappe</b>					
Wallisellenstrasse/Schörliweg	0	36		48	4'384'225.00
<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>					
Roswiesenstrasse/Alterssiedlung	I	12		78	6'486'098.00
Roswiesenstrasse/Alterssiedlung	0	16		98	
Büro	0	1		98	
Kindergarten	0	1		98	
Unterflurgarage	0	50 PI			1'077'657.00
<b>9. Etappe</b>					
Wiesenstrasse, Schwerzenbach	0	38		95	12'802'797.00
Unterflurgarage	0	35 PI			
<b>10./11. Etappe</b>					
Burriweg Gebäude	I	24			
Burriweg Gebäude	II	14		01/02	30'654'477.00
Burriweg Land	0	48			3'360'000.00
Burriweg Unterflurgarage und offene Halle		120 PI			2'669'009.00
<b>12. Etappe</b>					
Kronwiesen Gebäude	I		10		
Kronwiesen Gebäude	II		7	07	17'961'077.00
Kronwiesen Land	0	2	26		3'600'000.00
Kronwiesen Unterflurgarage		97 PI			2'575'720.00
<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			1'166'473.00
<b>15. Etappe</b>					
Wiesenstrasse, Schwerz., Doppel-EFH	0		2	22	2'483'969.00
Total		558 W.	45		198'493'299.00

Wert Baurechtsland 9. Etappe

3'080'201.00

Versicherungswert Gebäudeversicherung per 31.12.2023, Index 1130

229'135'731.00

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

alle Angaben in CHF

## 16 Organisation

### Vorstand



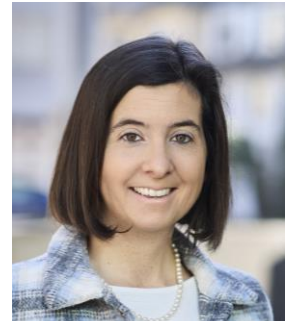
**Benjamin Hunziker**  
Präsident  
b.hunziker@vitasana.ch



**Anja Lefèvre**  
Vizepräsidentin, Siedl.-  
vertr. Schwerzenbach  
Wiesenstrasse 9  
a.lefevre@vitasana.ch



**Ralph Fischer**  
Kassier  
r.fischer@vitasana.ch



**Laura Locher**  
Delegierte Stadt  
Zürich  
l.locher@vitasana.ch



**Barbara Siegfried**  
Aktuarin  
b.siegfried@vitasana.ch



**Andreas Hönger**  
Siedlungsvertreter  
Luegisland  
Luegislandstrasse 530  
a.hoenger@vitasana.ch



**Evelyn Scheurmann**  
Siedlungsvertreterin  
Kronwiesen  
Glattwiesenstrasse 232  
e.scheurmann@vitasana.ch



**Hans-Rudolf Vettiger**  
Siedlungsverteter Walli-  
sellenstr. / Burriweg  
Burriweg 41a  
hr.vettiger@vitasana.ch

### Geschäftsleitung



**Katia Martinelli**  
Geschäftsführerin  
k.martinelli@vitasana.ch



**Roger Gfeller**  
Technischer Verwalter  
r.gfeller@vitasana.ch

## Mitarbeitende Geschäftsstelle, Unterhalt und Technik



**Béatrice Kucera**  
Sachb. Immobilien-  
Bewirtschaftung  
b.kucera@vitasana.ch



**Kathrin Lütolf**  
Sachb. Immobilien-  
Bewirtschaftung  
k.luetolf@vitasana.ch



**Martin Jodl**  
Technik und Unterhalt,  
SiBe  
m.jodl@vitasana.ch



**Fabian Emmenegger**  
Technik und Unterhalt



**Benedikt Keller**  
Technik und Unterhalt



**Simon Egle**  
Unterhalt



**Erhan Gül**  
Unterhalt



**Eva Dräyer**  
Teamleiterin Garten



**Corina Bodmer**  
Gartenunterhalt



**Piotr Sienko**  
Gartenunterhalt



**Malgorzata Zwolak**  
Gartenunterhalt



**Anouk Egle**  
Reinigung



**Yolanda Mötteli**  
Reinigung



**Anna Staub**  
Reinigung

## Impressum

### Herausgeberin

VITASANA Baugenossenschaft

### Auflage

900 Exemplare

### Veröffentlichung

Mai 2024

### 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

### Öffnungszeiten Schalter und telefonische Erreichbarkeit

#### Montag bis Freitag:

Reparaturmeldungen und weitere Anliegen:

Dringende Notfälle (dringend gemäss Liste):

Notrufnummer nächtliche Ruhestörungen im Aussenraum:

**09.00 – 11.00 Uhr**

Tel. 044 325 36 66

Tel. 044 325 36 68

Tel. 078 784 44 50

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