



Grünenfest 2011

## 66. Bericht und Rechnung 2011

Einladung zur ordentlichen

# Generalversammlung vom Freitag, 23. März 2012

19.30 Uhr im Restaurant Sonnental in Dübendorf

## Traktandenliste zur 66. Generalversammlung der SBD

### ADMINISTRATIVES

- a) Begrüssung
- b) Appell
- c) Genehmigung der Traktandenliste

### TRAKTANDEN

#### 1. Wahl der Stimmzähler

#### 2. Protokoll GV 2011

#### 3. Jahresbericht

#### 4. Jahresrechnung

- 4.1 Bericht des Kassiers
- 4.2 Bericht und Anträge der Kontrollstelle
- 4.3 Abnahme der Jahresrechnung

#### 5. Wahlen

- a) des Präsidenten
- b) Neuwahl von Nadja Amstad als Beisitzerin
- c) der übrigen Vorstandsmitglieder
- d) der Kontrollstelle

#### 6. Anträge

- a) des Vorstandes (siehe Beilage)
- b) der Mitglieder

#### 7. Verschiedenes

- Verabschiedung Bruno Rutz
- Verabschiedung Richard Zosso

**Anschliessend an die Generalversammlung wird ein Nachtessen offeriert.  
Getränke sind nicht inbegriffen! Menü siehe Seite 30.**

### Siedlungs- und Baugenossenschaft Dübendorf

#### **Protokoll der 65. Generalversammlung vom 25. Februar 2011**

Ort: Restaurant „Sonntal“, Dübendorf, 19.30 Uhr.

### Traktandenliste

#### **Administratives**

- a) Begrüssung
- b) Appell
- c) Genehmigung der Traktandenliste

#### **Traktanden**

#### **1. Wahl der Stimmzähler**

#### **2. Protokoll GV 2010**

#### **3. Jahresbericht**

#### **4. Jahresrechnung**

- 4.1 Berichte des Kassiers
- 4.2 Bericht und Anträge der Kontrollstelle
- 4.3 Abnahme der Jahresrechnung

#### **5. Anträge**

#### **6. Verschiedenes**

#### **7. Schluss der Versammlung mit kleiner Filmvorführung über die erste Etappe „Sanierung Grünhäuser“**

#### Administratives

##### **a) Begrüssung**

Der Präsident René Leonhard begrüsst die anwesenden Genossenschafterinnen und Genossenschafter zur 65. ordentlichen Generalversammlung der Siedlungs- und Baugenossenschaft Dübendorf, sowie die Revisoren Markus Hoffmann, Patrik Näf und Marc Weidmann. Andreas M. Kuhn von Kuhn & Spöri Treuhand GmbH wird entschuldigt. Im Weiteren werden Christian Seeger und Robert Schmid vom Architekturbüro Seeger begrüsst. Auch Stadtrat Kurt Spillmann, Delegierter der Stadt Dübendorf wird willkommen geheissen. Der Präsident erkundigt sich, wer von den anwesenden Mitgliedern den Jahresbericht nicht bei sich hat.

Der Präsident teilt der Generalversammlung mit, dass unser Apéro vom Restaurant Sonntal spendiert wird und bedankt sich herzlich!

Stimmberechtigt sind alle Genossenschafterinnen und Genossenschafter.

Pro Familie ist nur eine Person stimmberechtigt. Eine Stellvertretung ist nur durch ein volljähriges Familienmitglied gestattet.

Anträge konnten gemäss Statuten bis am 31. Dezember 2010 an den Präsidenten schriftlich eingereicht werden.

#### **b) Appell**

Der Präsident vergewissert sich, ob sich alle Anwesenden in die Präsenzliste eingetragen haben.

Es sind 96 Genossenschafterinnen und Genossenschafter anwesend, davon 62 Stimmberechtigte. Das absolute Mehr beträgt 32.

Bei Stimmgleichheit hat der Präsident Stichentscheid.

#### **c) Genehmigung der Traktandenliste**

Die Traktandenliste wird einstimmig genehmigt.

#### **Traktanden**

##### **1. Wahl der Stimmezähler**

Als Stimmezähler werden vorgeschlagen und gewählt:  
 Martin Pierig, Charly Zurbach und Reto Borner.

##### **2. Protokoll der 64. Generalversammlung 2010**

Das Protokoll der 64. Generalversammlung vom 09. April 2010 wird vom Präsidenten verdankt und von der Versammlung einstimmig angenommen.

##### **3. Jahresbericht 2010**

Der Jahresbericht wird durch den Vizepräsidenten Jürg Schweizer verdankt und unter Applaus einstimmig angenommen.

##### **4. Jahresrechnung 2010**

###### **4.1 Berichte des Kassiers**

Die Jahresrechnung wurde allen Mitgliedern als Teil der Einladung zugestellt. Kassier Roger Koller erläutert und präsentiert detailliert die Jahresrechnung 2010.

12 der 18 Grünhäuser sind erfolgreich renoviert. Die bisherigen Kosten von Fr. 1'100'000.00 wurden vom Barvermögen bezahlt. Es mussten keine zusätzlichen Kredite aufgenommen werden! Der Bargeldbestand ist mit Fr. 1'300'000.00 nach wie vor hoch, der Mietzinsertrag erreichte im Jahr 2010 die Limite von Fr. 2'400'000.00.

Roger Koller erklärt den anwesenden Genossenschafterinnen und Genossenschafter die durchgeführte Auszahlung der Nichtmietergenossenschafter (NMG's) und damit die Höhe des überschüssigen Betrages. Einige NMG's haben uns Ihren Anteil geschenkt. Dieses Geld in der Höhe von ca. Fr. 2'500.00 wird der Stiftung Altried in Dübendorf überwiesen und kommt behinderten Menschen zu gute.

Der Kassier erwähnt an der GV nochmals den zur Verfügung stehenden Betrag von Fr. 1'500.00 für alle Kolonien für Siedlungsfeste.

Der Präsident René Leonhard bedankt sich bei Roger Koller herzlich für die detaillierten Ausführungen!

#### **4. 2 Bericht und Anträge der Kontrollstelle**

Die Jahresrechnung 2010 wurde von der Kontrollstelle am 27. Januar 2011 geprüft. Aufgrund der Revision beantragt die Kontrollstelle der Generalversammlung die Rechnung zu genehmigen und dem Kassier Décharge zu erteilen. Die Betriebsrechnung für das Jahr 2010 wurde korrekt und ordnungsgemäss geführt! Der Präsident bedankt sich bei der Revisionsstelle für die Erläuterungen und die Stellungnahme des Kontrollberichts.

#### **4.3 Abnahme der Jahresrechnung**

Die Jahresrechnung wird einstimmig angenommen. René Leonhard dankt der Revisionsstelle und Roger Koller für ihre Arbeit.

#### **5. Anträge**

##### **a) des Vorstandes**

Der Präsident geht nochmals kurz auf den Antrag des Vorstandes ein, die NMG's aus der Genossenschaft zu verabschieden.

Der Antrag wird unter Applaus einstimmig angenommen.

Peter Fähndrich erklärt der Generalversammlung sein Verständnis bezüglich der Auszahlungen an NMG's, wünscht jedoch trotzdem, in Zukunft an der GV der SBD teilnehmen zu dürfen. René Leonhard wird Peter Fähndrich eine Einladung zustellen.

##### **b) der Mitglieder**

Es liegen keine Anträge vor.

#### **6. Verschiedenes**

Bruno Rutz gibt sein Amt als Aktuar altershalber per 2012 ab. Der Vorstand empfiehlt Cornelia Gutweniger als Nachfolgerin. René Leonhard wird Cornelia Gutweniger an der nächsten Generalversammlung noch näher vorstellen. Sie ist Genossenschafterin und wohnhaft an der Hermikonstrasse. Der Präsident empfiehlt jetzt schon Annahme der Wahl.

Weiter informiert er die Generalversammlung über künftig neue Mietverträge und Zertifikate. Die Mieter werden zu gegebener Zeit schriftlich informiert.

Abschliessend bedankt sich René Leonhard bei allen Genossenschafterinnen und Genossenschafter für ihre Anwesenheit und das rege Interesse und wünscht allen einen schönen Abend.

Die nächste Generalversammlung findet am Freitag, 23. März 2012 statt.

### 7. Schluss der Versammlung mit kleiner Filmvorführung

Ein Kurzfilm der Familie Sieber über die erste Etappe „Sanierung der Grünenhäuser“ beendet um 20.30 Uhr die diesjährige Generalversammlung.

Dübendorf, 07. März 2011

#### Die Protokollführerin

Yvonne Büeler



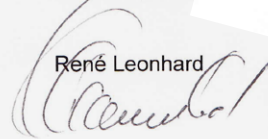
#### Die Stimmzähler

Martin Pierig



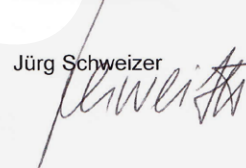
#### Der Präsident

René Leonhard



#### Der Vizepräsident

Jürg Schweizer



Charly Zurbach



Reto Borner



## Jahresbericht des Präsidenten zu Händen der 66. Generalversammlung der Siedlungs- und Baugenossenschaft Dübendorf (SBD)



Das vergangene Geschäftsjahr hat einmal mehr gezeigt, wie schnelllebig und modern „unser“ Genossenschaftsleben geworden ist. Nicht nur unsere Mieterinnen und Mieter fordern uns täglich. Auch regelmässige Gesetzesänderungen verlangen uns immer mehr ab. Endgültig vorbei sind die Zeiten, wo ein Eintrag auf einem Karteikärtchen noch ausreichend war. Heute legen wir Daten auf einem eigenen Server ab und können bequem von zu Hause aus online auf diese Dokumente zugreifen; zumindest jene VorstandsmitgliederInnen, die aus Funktionsgründen Zugriff haben. Die Zukunft wird jedoch zeigen, ob solch moderne Anlagen dazu geeignet sind, effizienter und schneller administrative Aufgaben zu erledigen. Einen ersten Gradmesser werden die neuen Anteil-schein-Zertifikate sein, die im kommenden Frühjahr gegen die alten Papiere ausgetauscht werden müssen. Wir werden Sie rechtzeitig über die Prozedere informieren.

Nach wie vor investieren wir sehr viel Zeit, für unsere Genossenschaft geeignete Wachstums-möglichkeiten zu evaluieren. Erste Früchte unserer Bemühungen zeichnen sich ab.

### ■ EINTRAGUNG EINES VORKAUFRECHTS FÜR EINE LIEGENSCHAFT AN DER PLATTENSTRASSE IN ZÜRICH-HOTTINGEN (ZÜRICHBERG)

Dank guten Geschäftsbeziehungen von Roger Koller zu einer Mandantin bietet sich uns die einmalige Gelegenheit eines Eintrages eines Vorkaufsrechts für eine Liegenschaft in Zürich Und das zu einem äusserst günstigen Preis. Bitte lesen Sie dazu den Antrag in dieser Ausgabe.

### ■ NEUBAU BERGSTRASSE

Mit dem Abbruch und Neubau an der Bergstrasse kommt wieder etwas Bewegung in unsere Expansionsbemühungen. Startschuss: 2014. Auch hier verweise ich auf den Antrag auf Seite 18. Am 7. März 2012 wurden die Mieterinnen und Mieter der betroffenen Liegenschaft ausführlich über das Vorhaben informiert.

### LAND IM BAURECHT

Vor mehr als drei Jahren wurde die Siedlungs- und Baugenossenschaft - ohne Eigeninitiative - zu einem Informationsgespräch ins Stadthaus eingeladen. Franz Ghilardi, Leiter Liegenschaften der

Stadt Dübendorf, äusserte sich zuversichtlich, unserer Genossenschaft ein Stück Land an der Wilstrasse im Baurecht abgeben zu können. Nun dürfte es soweit sein. Noch in diesem Jahr sollten wir zu weiteren, klärenden Gesprächen eingeladen werden. Entsprechend dem Resultat werden wir eine ausserordentliche Generalversammlung einberufen und den Kreditantrag formulieren.

#### ■ NEUE ANTEILSCHEINE

Zu diesem Thema möchte ich Sie auf den ausführlich verfassten Antrag in diesem Geschäftsbericht verweisen. Bei Unklarheiten wird Sie unser Kassier Roger Koller an der kommenden GV noch zusätzlich mündlich informieren.

#### ■ ABSCHIED VON BRUNO RUTZ ...

Nach knapp 11-jähriger aktiver Vorstandstätigkeit tritt Bruno Rutz definitiv in seinen wohlverdienten Ruhestand. Bruno zeichnete sich vor allem darin aus, dass er sehr gewissenhaft und manchmal fast schon ein wenig „Pingelig“ jedes Gespräch mit den Mieterinnen und Mieter als Randnotiz vermerkte. Der Vorteil bestand darin, dass er jederzeit allfällige falsche Aussagen widerlegen und damit nicht korrekte Angaben ins rechte Licht rücken konnte. Auch sonst war er sehr flexibel und übernahm spontan Aufgaben, die nicht in seinen Aufgabenbereich gehörten. Seine mitunter konservative Einstellung sorgte für ein Gleichgewicht zwischen meiner sportlichen Gangart und seiner kritischen Betrachtungsweise. Im Namen des Vorstandes sowie aller Genossenschafterinnen und Genossenschafter wünsche ich Bruno alles Gute, keine Langeweile und noch Dutzende Wanderungen auf sein geliebtes „Hörnli“.

#### ■ ... UND VON RICHARD ZOSSO

Neben Bruno Rutz werden wir an der kommenden Generalversammlung auch Richard Zosso nach 25 Jahren Vorstandstätigkeit verabschieden. Seine Funktion „Liegenschaften Unterhalt“ wird es künftig in der SBD nicht mehr geben.

In den letzten zehn Jahren hat sich die Siedlungs- und Baugenossenschaft stark gewandelt. Waren früher „Pinselsanierungen“ und „Kosmetik“ an den Liegenschaften noch an der Tagesordnung, werden heute kleinere Unterhaltsarbeiten wenn möglich hinausgezögert, um dann eine sinnvolle, umfassende Sanierung vorzunehmen. Entsprechend bedürfen solche Massnahmen über Jahre hinweg keiner nennenswerten Unterhaltsarbeiten mehr. Ebenfalls fallen bei Neubauten, wie zum Beispiel Hermikonstrasse und die geplante Bergstrasse, über Jahre hinweg keine Unterhaltsarbeiten mehr an. Hinzu kommt, dass wir mit unseren Kolonie-

warten über ausgezeichnete Handwerker verfügen, die ohne Probleme auch grössere Reparaturen ausführen können. So ist es nicht weiter logisch, dass die Funktion „Liegenschaften Unterhalt“ über kurz oder lang keine Daseinsberechtigung mehr hat.

In all den Jahren der Zusammenarbeit lernte ich Richi vor allem als gradliniger Mensch kennen, der offen und direkt seine Meinung äusserte. Sein Beruf und sein Fachwissen verhalfen uns oftmals, korrigierend einzugreifen und Falschmeinungen zu widerlegen. Wir wünschen ihm viel Erfolg in seinem Beruf, viele Grillpartys auf seinem selbstgebauten Grill und vor allem unfallfreie Ausfahrten mit seinem „Mopetli“.

#### ■ ... UND VON CORNELIA GUTWENIGER

Nach nur einem Jahr als Beisitzerin und mögliche Nachfolgerin von Bruno Rutz verlässt uns Cornelia Gutweniger wieder. Ihre Stelle als Bereichsleiterin „Sozialdienst Bezirk Affoltern“ verlangt immer mehr Präsenz und Engagement und lässt keinen Spielraum mehr zu für nebenamtliche Tätigkeiten. Wir wünschen Ihr viel Glück in Ihrem anspruchsvollen Beruf.

#### ■ TODESFÄLLE

Leider blieb unsere Genossenschaft nicht vor Todesfällen verschont. So mussten wir Abschied nehmen von Josef Reinhold Döbeli, Grünenstrasse 11 - verstorben am 18. April 2011, Christoph Bosshard, Grünenstrasse 11 – verstorben am 4. Januar 2012 und Josef Müller, Grünenstrasse 17 – verstorben am 21. Februar 2012. Wir sprechen den Hinterbliebenen unser herzlichstes Beileid aus.

#### ■ SCHLUSSWORT

Abschliessend danke ich meinen Vorstandskolleginnen und meinen Vorstandskollegen, Christian Seeger und Robert Schmid, unserem Stadtrat Kurt Spillmann sowie sämtlichen Koloniewarten für Ihr Engagement.

Ihnen, liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter danke ich für Ihr Vertrauen in den Vorstand der SBD.

René Leonhard, Präsident

## Schlüsselrolle Koloniewart



Die Funktion unserer Koloniewarte der SBD wird oft fälschlicherweise unterschätzt. Die Wichtigkeit des Koloniewartes steckt im Wort selbst: Warten, also pflegen, betreuen und sorgen. Unsere Koloniewarte sind Allrounder, die an vielen Orten anpacken können. Sie pflegen die Liegenschaften, damit Schäden verhindert werden und sorgen für deren Werterhaltung. Oft sind sie jedoch auch auf der zwischenmenschlichen Ebene gefordert und sind Ansprechpartner für verschiedene Anliegen des Alltags, die nichts mit der Technik zu tun haben. Sie brauchen auch psychologisches Geschick, Gelassenheit und Humor, Offenheit gegenüber verschiedenartige Menschen, kommunikative Fähigkeiten wie Zuhören und die Fähigkeit, Reklamationen nicht persönlich zu nehmen. Unsere Koloniewarte sind für Sie da, seien auch Sie für unsere Koloniewarte da, denn auch die Koloniewarte sind auf Ihre Unterstützung bei ihrer täglichen Arbeit angewiesen.

Ich habe bewusst dieses Thema für meinen Jahresbericht gewählt um Ihnen „Ihren“ Koloniewart etwas näher zu bringen und unseren Koloniewarten auf diesem Weg meine Wertschätzung für ihren Einsatz für die SBD zum Ausdruck zu bringen.

Jürg Schweizer, Vizepräsident

### ■ HANSPETER WIRTH: GRÜZENSTRASSE UND IN DER GRÜZE



Ich habe das Amt als Koloniewart im März 2011 übernommen und wurde bereits kurze Zeit später beim Umbau der „Grüzenhüsli“ so richtig gefordert. Es war eine intensive Zeit, aber es hat sich gelohnt, wenn ich heute das Ergebnis anschau. Ein weiteres Highlight war der „Häxeltag“ an dem ich gemeinsam mit den Mietern an den Bäumen und Sträucher den Winterschnitt durchführten. Als krönender Abschluss an diesem Tag gab es für alle eine Bratwurst vom Grill. Für das Grünenfest 2011 habe ich sehr viele positive Feedbacks erhalten, die mich motivieren, auch für das 2012 ein weiteres Fest zu planen und zu organisieren. Ich wünsche mir für die Zukunft, dass die Mieterinnen und Mieter in „meiner“ Siedlung sich vermehrt wieder an ihre Pflichten halten und mich somit aktiv in meiner Tätigkeit als Koloniewart unterstützen.

### ■ CHARLY ZURBACH: HERMIKONSTRASSE 29A – 31



Tropft der Hahn, klemmt der Lift und fehlt im Gang auch noch das Licht so komm ich schnell, bevor jemand sich was bricht! Ich nehme die Zange und dreh die Schraube ob in der Garage oder in der Laube. Braucht's mal den Maler, Stromer oder Maurer, ich schau ob sie recht tun, sonst werde ich sauer! Mit Elan und etwas Mut, alles unter einem Hut bin ich für euch alle da.

### ■ BRANKO SOLA: BERGSTRASSE 2 UND 4



Koloniewart an der Bergstrasse seit Oktober 2000. Ich bin gelernter Schreiner, arbeite seit März 2000 bei TPC Switzerland AG (SRG) als Bühnentechniker. Alle Aufgaben die anfallen mache ich gerne, vorausgesetzt es liegt in meinem Kompetenzbereich. Von den Mietern wünsche ich mir: Die Mängel, Reparaturen, usw., die ich nicht bemerke, so schnell wie möglich mir zu melden.

### ■ CLAUDIO GERUSSI: RIEDWEG UND ROTBUCHSTRASSE.



Mein Name ist Claudio Gerussi und ich wohne seit 2008 in der Liegenschaft Rotbuchstrasse / Riedweg. Seit dem Jahre 2009 bin ich als Koloniewart erster Ansprechpartner für diverse Anliegen der Mieterschaft und für das allgemeine Wohlbefinden in der Siedlung besorgt. Ich schätze den unmittelbaren Kontakt zu den Mietern der Liegenschaft. Obschon die Siedlung immerhin aus 62 Mietparteien besteht, funktioniert die Zusammenarbeit grösstenteils einwandfrei. Ein Thema, welches immer wieder zu Diskussionen anregt, ist die Ordnung, Sauberkeit sowie Benutzung der Waschküche. Dies ist ein altbekanntes Thema, zumal verschiedene Benutzer und Ansichten aufeinander treffen. Dringender Handlungsbedarf besteht betreffend den Spielplatz Rotbuchstrasse. Dieser wird im Jahr 2012 neu gestaltet. Auf diese Bereicherung für „Gross und Klein“ freue ich mich bereits!

## Bericht des Kassier

### Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter



Das abgelaufene Geschäftsjahr ist wiederum solide, erfreulich, ertragsreich und ohne grösseren finanziellen Belastungen über die Bühne gegangen:

Die restlichen 6 von 18 Grünhäuser konnten erfolgreich renoviert werden. Die Gesamtkosten betragen rund CHF 1'920'000.– somit konnte

die bewilligte Kreditzusage von CHF 2'000'000.– eingehalten werden.

Auf Dezember 2011 wurden an der Bergstrasse 5 Autoabstellplätze erstellt, da die Stadt Dübendorf in den letzten Jahren laufend „weisse“ Parkplätze „wegradirt“ hatte. Diese 5 Abstellplätze konnten mit einem minimalen Aufwand erstellt und umgehend komplett vermietet werden.

Der Mietzinsvertrag stagnierte im Jahr 2011 unverändert bei erfreulichen CHF 2'450'000.– Der Bargeldbestand ist mit CHF 1'340'000.– nach wie vor beruhigend hoch. Die Zinserträge auf dem vorhandenen Bargeld tendieren weiterhin gegen null. Aber wenn man die vergangenen 2-3 Jahren betrachtet, können wir froh sein, dass das Vermögen nicht verlustreich angelegt wurde (Aktien oder Euro etc...).

Die eingeschlagene Wachstumsstrategie konnte leider noch nicht vorangetrieben werden. Da die Situation im Immobilienmarkt weiterhin sehr „angeheizt“ ist, konnten zwar diverse Objekte besichtigt werden, weil aber die Preise „zu hoch“ waren, resultierte daraus keine einzige Offerte. Meine Meinung ist: Lieber das Geld horten, als überteuerte Immobilien zu kaufen ... Trotzdem soll es in der Zukunft vorwärts gehen! Folgende Finanzstarke Projekte stehen im Vordergrund:

1. Abbruch und Neubau Liegenschaft Bergstrasse 2 + 4
2. Neubau Liegenschaft Wilstrasse im Baurecht von der Stadt Dübendorf
3. Kaufabsichtsvereinbarung Liegenschaft Plattenstrasse in Zürich am Zürichberg!  
(Darauf werde ich weiter unten genauer eingehen)

Weiterhin soll unser Liegenschaftsbestand werterhaltend unterhalten werden. Im nächsten Jahr werden die Spielplätze der Siedlungen „In der Grüze“ und Rotbuchstrasse einer Erneuerung unterzogen.

### ■ NUN ZU DER LIEGENSCHAFT AM ZÜRICHBERG

Können noch Wunder geschehen?

- Es darf heute schon als Wunder angesehen werden, wenn man für eine Mietwohnung weniger als CHF 2'000.– Miete pro Monat bezahlt. Diesbezüglich dürfen sich die meisten SBD'ler glücklich schätzen.
- Es ist heute auch ein Wunder, wenn man eine Arbeit / Tätigkeit ausüben darf, welche einem Freude macht. Ich darf mich glücklich schätzen, für die SBD zu arbeiten.
- Es ist auch ein Wunder, wenn man gesund sein darf, oder eine schwere Krankheit überstanden hat, oder manchmal halt auch nur, wenn man ein Lächeln geschenkt bekommt.

In der heutigen, rauen, infotechnologisch globalisierten Zeit und Welt werden Wunder leider immer seltener ...

### Ein kleines Wunder möchte ich nun für die SBD möglich machen!

Stellen Sie sich vor, sie möchten in Zürich am Zürichberg an bester Lage ein Mehrfamilienhaus kaufen!

- Unmöglich, da die Preise zu hoch sind.
- Unmöglich auch, weil es viel zu viele Interessenten gibt, welche Liegenschaften zu jedem Preis erwerben.
- Unmöglich auch deshalb, weil das nötige „Eigenkapital“ fehlt oder die Bank keinen Kredit spricht.

Somit also unmöglich für jedes einzelne Mitglied der Siedlungs- und Baugenossenschaft Dübendorf.

Nun können ja Wunder geschehen! Für unsere Genossenschaft kann es wirklich möglich werden, eine solche Liegenschaft zu erwerben und zu besitzen. Und das an teuerster Lage in Zürich Hottingen am Zürichberg zu einem sensationellen Preis von CHF 750'000.– (beinhaltend 500m<sup>2</sup> Land, 3 x 5-Zimmerwohnungen, 1x 3-Zimmerwohnung).

Einem Spekulanten könnte dieses Grundstück inklusive Liegenschaft für gut und gerne 4 – 5 Millionen verkauft werden. Und nun fragen Sie sich, warum die Verkäuferin (eine Mandantin von mir) auf mehrere Millionen Verkaufserlös verzichtet?

- Weil die Verkäuferin eine sehr liebe Person ist, welche Werte über Geld stellt
- Weil die Verkäuferin wohlhabend aber ohne Nachkommen ist

- Weil die Verkäuferin ein gutes Herz hat
- Weil die SBD gemäss Statuten folgenden Zweck definiert: „Vermittlung von preisgünstigen Wohnraum und diesen dauernd der Spekulation zu entziehen“.

Es ist der ausdrückliche Wunsch meiner Mandantin, dass nach Ihrem Ableben die von Ihrem Urgrossvater im Jahre 1875 errichtete Liegenschaft nicht einem Spekulanten in die Hände fällt.

Es ist der ausdrückliche Wunsch der Verkäuferin, dass nach wie vor Familien von günstigem Wohnraum, auch an einer besseren Adresse, profitieren können.

Weiter ist es auch ihr Wunsch, dass die jetzigen Mieter (2 von 4 Wohneinheiten) zum festgelegten Mietpreis lebenslang in der Liegenschaft wohnen dürfen.

Somit könnte die SBD die Liegenschaft (allerdings erst nach dem Ableben der Verkäuferin) für CHF 750'000.00 übernehmen, die 2 Wohnungen weiterhin den bestehenden Mietern vermieten, sowie die 2 weiteren Wohnungen neu vermieten.

Die Verkäuferin ist 83 Jahre alt, die eine Mietpartei ist 80 Jahre alt, die zweite Mitpartei ist rund 55 Jahre alt.

Damit ein kleines Wunder geschehen kann, bitte ich euch dem Antrag **Kreditbewilligung und Eintragung eines Vorkaufsrechts für CHF 750'000.– für das Grundstück inklusive Liegenschaft Plattenstrasse in Zürich-Hottingen (Zürichberg)** zuzustimmen.

In diesem Sinne wünsche Ich Ihnen liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter ein gesundes und wohlergehendes Jahr 2012.

Roger Koller, Kassier

## Abschied



Nun ist es soweit - wie bereits im letztjährigen Jahresbericht hingewiesen, werde ich altershalber aus dem Vorstand der Siedlungs- und Baugenossenschaft austreten.

Rückblickend kann ich sagen, dass das Amt des Aktuars während meiner fast 11-jährigen Amtszeit sehr interessant und abwechslungsreich war.

Dies verdanke ich in erster Linie der angenehmen und konstruktiven Zusammenarbeit mit meinen Vorstands-Kolleginnen und -Kollegen und natürlich auch Ihnen sehr geehrte Mieterinnen und Mieter. Ich werde diese Zeit als Mitglied des Vorstandes in bester Erinnerung behalten und mit Interesse die weiteren Aktivitäten unserer Genossenschaft verfolgen. Für die Zukunft wünsche ich der Siedlungs- und Baugenossenschaft wie auch dem Vorstand alles Gute und viel Erfolg.

Bruno Rutz, Aktuar/Sekretär

## Nadja Amstad (unsere neue Beisitzerin)



Ich, Nadja Amstad lebe mit meiner Familie seit 11 Jahren in Ebmatingen. Ich bin seit 19 Jahren verheiratet und wir haben zwei Kinder. Ein Mädchen 17 Jahre ist zurzeit im 2. Lehrjahr und einen Sohn 14 Jahre in der 2. Sekundarschule. Neben meiner Tätigkeit als Hausfrau und Mutter, arbeite ich einen halben Tag in der Woche bei einem Einzelunternehmer in der Informatik-Branche und mache dort die ganzen Buchhaltungsarbeiten.

Seit 10 Jahren arbeite ich zu 40% für meinen Bruder Roger Koller in seiner Treuhandfirma. Dort erledige ich neben anderen Aufgaben auch seit 2 Jahren administrative Aufgaben für die Siedlungs- und Baugenossenschaft Dübendorf (SBD). Die damit verbundenen Arbeiten finde ich sehr spannend und der Bereich der Liegenschaftsverwaltung interessiert mich sehr. Darum freue ich mich, zukünftig als Beisitzerin im Vorstand tätig zu sein.

Nadja Amstad, Beisitzerin



## Neubauplanung an der Bergstrasse und Altbauerneuerung «In der Grüze»

**Im vergangenen Jahr konnte die Renovation mit den letzten 6 Reihenhäusern in der Grüze erfolgreich abgeschlossen werden. An der Bergstrasse ist das Neubau-Projekt auf gutem Weg.**

### ■ SIEDLUNG IN DER GRÜZE - REIHENEINFAMILIENHÄUSER

Auch die letzte Etappe mit 6 Einfamilienhäusern konnte, wie schon die ersten 2 Etappen mit je 6 Häusern, erfolgreich und unfallfrei unter Einhaltung der Baukosten abgeschlossen werden. Die WC's im Erdgeschoss sowie die Eingangs- und Küchenbereiche und das Bad im Obergeschoss wurden umgestaltet und komplett erneuert.

Die Grünen-Reihenhäuser befinden sich mittlerweile im Inventar schützenswerter Gebäude und dürfen nicht durch Neubauten ersetzt werden, ganz im Gegensatz zu den Mehrfamilienhäusern an der Bergstrasse.

### ■ NEUBAU-PROJEKT AN DER BERGSTRASSE

Das Neubau-Projekt konnte im Rahmen einer Mieterversammlung am 7. März 2012 den Bewohnern vorgestellt werden. Die bestehenden Wohnungsstrukturen und die Bausubstanz ist veraltet. Die Wohnungsflächen sind für die heutigen Bedürfnisse und Anforderungen, vor allem für Familien, zu klein.

Ein Ausbau der Wohnungsflächen auf die heute marktübliche Grösse für Familienwohnungen, unter Einbezug der bestehenden Baustruktur, sind bautechnisch nicht möglich und die Investitionskosten, im Vergleich zu einem Neubau, wären zudem unverhältnismässig hoch. Weiter ist die bauliche Ausnützung der bestehenden beiden Häuser nicht ausgeschöpft. Es besteht eine Reserve von ca. 180 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die erwähnten Fakten sprechen für einen Neubau. Das Projekt umfasst acht 4½-Zimmer- und vier 3½-Zimmer-Wohnungen. Der Ausbau-Standard entspricht jenem der Hermikonstrasse. Minergie-Bauweise und der Einbau von Personenliften sind ebenfalls geplant.

### ■ HERMIKONSTRASSE

An der Hermikonstrasse hat die 2-jährige Garantieabnahme stattgefunden. Es wurden dabei keine gravierenden Mängel festgestellt und die Beanstandungen konnten durch die Unternehmer behoben werden.

### ■ WACHSTUM DER SBD

Auch wenn die SBD primär bemüht ist, die bestehenden Bauten im Schuss zu halten, strebt sie parallel dazu ein gesundes Wachstum an. In diesem Zusammenhang stehen wir dem Vorstand regelmässig bei der kritischen Beurteilung von angebotenen Immobilien zur Verfügung.

### ■ DANKESCHÖN

Gerne stehen wir auch den Koloniewarten mit unserem Fachwissen bei der Behebung von baulichen Problemen beratend zur Seite.

Wir danken dem Vorstand für die schöne Zusammenarbeit im vergangenen Jahr. Es ist für uns nicht selbstverständlich, dafür umso wertvoller, dass wir für die Siedlungs- und Baugenossenschaft regelmässig tätig sein dürfen.

Christian Seeger + Roberto Schmid

## Anträge des Vorstandes der Siedlungs- und Baugenossenschaft Dübendorf (SBD) zu Händen der GV vom 23. März 2012

### ■ ANTRAG 1

**Abbruch und Neubau der Liegenschaft Bergstrasse 2 + 4 in den nächsten drei Jahren. Kreditbewilligung über sieben (7) Millionen Franken.**

#### Geschätzte Genossenschafterinnen

#### Geschätzte Genossenschafter

Die Liegenschaft Bergstrasse 2 + 4 wurde im Jahre 1948 erbaut und ist somit unsere älteste Liegenschaft. Eine Studie unseres Architekturbüros Christian Seeger, unter der Leitung von Robert Schmid, hat ergeben, dass eine Sanierung dieser alten Liegenschaft weder sinnvoll noch finanziell zu verantworten ist.

### ■ FAKTEN

Die bestehenden Wohnungsstrukturen und die Bausubstanz sind veraltet. Die Wohnflächen sind für die heutigen Bedürfnisse und Anforderungen, vor allem für Familien, zu klein. Mit einer Nettowohnfläche von 73 m<sup>2</sup> für eine 4 - Zimmerwohnung entsprechen die Wohnungen nicht mehr dem heutigen, familienfreundlichen Standard. Eine 3 – Zimmerwohnung hat eine Wohnfläche von lediglich 63,5 m<sup>2</sup>. Moderne, zeitgemässe Wohnungen weisen eine minimale Nettowohnfläche von etwa 105 m<sup>2</sup> auf. Ein Ausbau der Wohnflächen auf die heute marktübliche Grösse für Familien-Wohnungen, unter Einbezug der bestehenden Baustruktur, ist bautechnisch nicht möglich und die Investitionskosten, im Vergleich zu einem Neubau, wären zudem unverhältnismässig hoch. Weiter ist die bauliche Ausnützung der bestehenden beiden Häuser nicht ausgeschöpft. Es besteht eine Reserve von ca. 180 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die erwähnten Fakten sprechen für einen Neubau. Das Projekt umfasst acht 4 ½-Zimmer- und vier 3 ½-Zimmer-Wohnungen. Der Ausbau-Standard entspricht jenem der Hermikonstrasse. Minergie-Bauweise und der Einbau von Personenliften sind ebenfalls geplant.

### ■ INFORMATIONSABEND

Am Informationsabend vom 7. März wurden die Mieterinnen und Mieter der erwähnten Kolonie ausführlich über das Vorhaben orientiert.

### ■ KOSTEN / MIETPREISE / ANZAHL WOHNUNGEN / WOHNUNGSGRÖSSEN

Die Kosten für Abbruch und Neubau belaufen sich auf rund sieben (7) Millionen Franken. Die ungefähren Mietpreise inkl. Nebenkosten betragen für eine Viereinhalb Zimmer-Wohnung ca. CHF 2500.– eine Dreieinhalb Zimmer-Wohnung kostet ca. CHF 2300.– im Monat. Zusätzlich entsteht eine Tiefgarage mit 13 Parkplätzen.

### ■ FAHRPLAN

Neue, befristete Mietverträge per 31. April 2012

Herbst 2014: Abbruch und Baubeginn

Frühling 2016: Wiedereinzug in die neuen Wohnungen

Selbstverständlich erhalten die jetzigen Mieterinnen und Mieter ein uneingeschränktes Vormietrecht. Ebenso werden sie laufend über freiwerdende Wohnungen in anderen Liegenschaften informiert. Auch hier geniessen Sie absolute Priorität.

### ■ ANTRAG 2

**Eintragung und Kreditbewilligung eines Vorkaufsrechts für CHF 750'000.– für das Grundstück inklusive der Liegenschaft Plattenstrasse in Zürich-Hottingen (Zürichberg)**

### ■ AUSGANGSLAGE

Unser Kassier Roger Koller hat von einer Mandantin den Auftrag erhalten, Ihr Vermögen nach Ihrem Ableben entsprechend Ihrem Testament zu verwalten. Neben anderen Vermögenswerten gehört auch eine stattliche Liegenschaft an der Plattenstrasse, unterhalb des Kinderspitals Zürich dazu. Die Liegenschaft hat einen Wert von mehreren Millionen. Der Wunsch seiner Mandantin ist es jedoch, die Liegenschaft nicht auf dem freien Markt zu verkaufen, sondern unserer Genossenschaft zu einem sehr tiefen Preis zu überlassen. Ihre Philosophie, günstigen Wohnraum anbieten zu können, deckt sich mit unserer Ideologie. Dementsprechend werden auch die Verträge verfasst und notariell beglaubigt. Vorausgesetzt der Zustimmung der Generalversammlung vom 23. März 2012 wird der Vertrag im Grundbuch eingetragen und die Liegenschaft geht – wie eingangs erwähnt nach dem Hinschied der Eigentümerin – in unseren Besitz über. Lesen Sie dazu auch die detaillierten Aussagen unseres Kassiers in seinem Jahresbericht.

### ■ ANTRAG 3

**Herabsetzung des Nominalbetrages der Anteilscheine von CHF 200.– auf neu CHF 100.–. Die Höhe des Genossenschaftskapitals der SBD sowie der Wert Ihres aktuellen Genossenschaftsanteiles bleibt unverändert.**

### ■ FAKTEN

An der Generalversammlung 2010 genehmigten die anwesenden Genossenschafterinnen und Genossenschafter die revidierten Statuten. Unter anderem auch folgender Artikel:

#### III. Mitgliedschaft / Genossenschaftskapital

##### Artikel 3

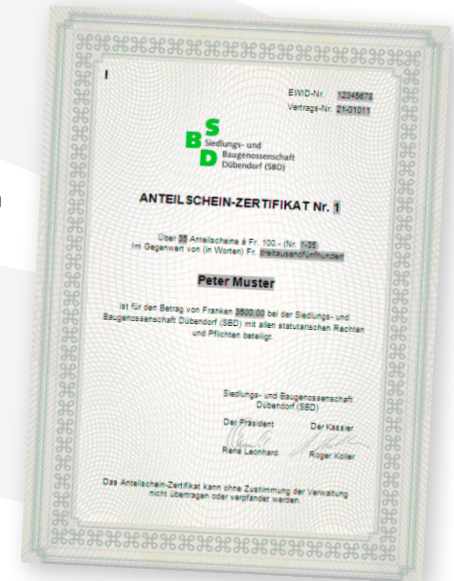
*Es können nur Personen Genossenschafter werden, die auch in der Genossenschaft wohnen. Sie müssen sich mit mindestens CHF 100.00 pro Anteilschein am Genossenschaftskapital beteiligen. Zusätzlich wird eine einmalige Eintrittsgebühr von CHF 50.00 erhoben. Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Anteilscheine. Die Anzahl der Pflichtanteilscheine richtet sich nach der Quote gemäss separatem Reglement. Die Anteilscheine lauten auf den Namen der Genossenschafter und dienen als Beweisurkunde. Anstelle mehrerer Anteilscheine können Zertifikate ausgestellt werden. Die Pflichtanteilscheine werden nicht verzinst.*

Bis anhin mussten Sie sich mit mindestens CHF 200.– am Genossenschaftskapital beteiligen. Allerdings lässt sich die Zahl 200 nicht durch ungerade Anteilscheinkapitale – zum Beispiel Anteilscheine über CHF 2'500.– oder CHF 3'500.– usw. – teilen. Und halbe Anteilscheine gibt es nicht.

Obwohl Sie den Antrag angenommen haben, reicht das dem Handelsregisteramt des Kantons Zürich nicht. Das Amt verlangt einen einstimmigen Beschluss der Generalversammlung, dass der Nominalbetrag der Anteilsscheine von CHF 200.– auf CHF 100.– reduziert wird. Das ändert an Ihrem Gesamtbetrag nichts. Ihr einbezahlter Betrag hat nach wie vor gleich viel wert und bleibt Ihr Eigentum.

Wie ich Ihnen an der letzten GV erklärt habe, verlangt das Gesetz von uns, dass alle Anteilscheine neu mit einer ZERTIFIKAT-Nummer inklusive Nummerierung versehen sein müssen

(z.B. von 1 bis ...). Um Ihnen die Komplexität eines solchen Gesetzes vereinfacht zu erläutern, haben wir einen neuen, zukünftigen Anteilschein abgedruckt.



### ■ ANTRAG 4

**An der kommenden GV wählen wir eine neue Beisitzerin (siehe Begleitschreiben zu diesem Jahresbericht). In der Person von Nadja Amstad haben wir eine kompetente und engagierte Verstärkung für unseren Vorstand gefunden. Mit Ihrer Ja-Stimme bekunden Sie uneingeschränktes Vertrauen in unser neues Vorstandsmitglied.**

### ■ SCHLUSSSATZ

Sehr geehrte Genossenschafterinnen und Genossenschafter.

Das Ziel Ihres Vorstandes ist es nach wie vor, möglichst viel und preisgünstigen Wohnraum für Familien schaffen und erhalten zu können. Dieser Philosophie möchten wir auch in Zukunft nachleben und unternehmen alles, auch bei Neubauten Wohnungen anbieten zu können, die gegenüber spekulativem Wohnungsbau deutlich günstiger sind. Bei gleichwertigem Standard notabene. Helfen Sie uns mit, unser gesundes, starkes SBD-Fundament weiter zu festigen und zu manifestieren. Der Vorstand empfiehlt Annahme aller Anträge.

Im Namen des Vorstandes

Euer Präsident, René Leonhard

**Jahresrechnung 2011**

BILANZ PER 31. DEZEMBER 2011			VORJAHR	
Bezeichnung	Totale 2011	%	Totale 2010	%
<b>AKTIVEN</b>				
Postcheckkonto	589'874.73	1.93%	569'377.86	1.89%
Postcheckkonto E-Doposito	505'365.65	1.65%	301'971.70	1.00%
Kto-Korrent ZKB	27'153.10	0.09%	151'692.20	0.50%
Anlagesparkonto ZKB	212'700.60	0.70%	302'003.05	1.00%
Guthaben Verrechnungssteuer	5'122.60	0.02%	2'661.55	0.01%
Sonstige Guthaben	26'183.25	0.09%	0.00	0.00%
TOTAL Heizungskosten Aufwände	132'943.55	0.43%	122'361.30	0.41%
TOTAL Heizungskosten à Konto Zahlungen	-148'260.00	-0.48%	-148'260.00	-0.49%
Umlaufvermögen	1'351'083.48	4.42%	1'301'807.66	4.32%
TOTAL Mobilien	8.00	0.00%	8.00	0.00%
TOTAL Landwerte	1'369'700.00	4.48%	1'369'700.00	4.54%
TOTAL Immobilien	27'858'813.06	91.10%	27'489'104.16	91.14%
Anlagevermögen	29'228'521.06	95.58%	28'858'812.16	95.68%
<b>Total Aktiven</b>	<b>30'579'604.54</b>	<b>100.00%</b>	<b>30'160'619.82</b>	<b>100.00%</b>
<b>PASSIVEN</b>				
TOTAL 1. Hypothek	24'450'000.00	79.96%	24'650'000.00	81.73%
TOTAL Vorausz. Mietzins	111'705.00	0.37%	143'150.00	0.47%
Transitorische Passiven	11'215.15	0.04%	11'758.00	0.04%
Rückstellung Amortisationsfond	2'933'895.25	9.59%	2'212'814.00	7.34%
Rückstellung Erneuerungsfond	2'456'929.40	8.03%	2'485'899.50	8.24%
Rückstellung latente Steuern	0.00	0.00%	0.00	0.00%
Rückstellung Spenden	0.00	0.00%	1'900.00	0.01%
Rückstellung Genossenschaftsanlass	13'302.91	0.04%	9'092.36	0.03%
Fremdkapital	29'977'047.71	98.03%	29'514'613.86	97.86%
TOTAL Anteilschein-Kapital	534'500.00	1.75%	538'700.00	1.79%
Bilanzgewinn				
Gewinnvortrag	107'305.96	0.35%	105'447.66	0.35%
Erfolg lfd. Jahr	-39'249.13	-0.13%	1'858.30	0.01%
Eigenkapital	602'556.83	1.97%	646'005.96	2.14%
<b>Total Passiven</b>	<b>30'579'604.54</b>	<b>100.00%</b>	<b>30'160'619.82</b>	<b>100.00%</b>

14.02.2012 / rk

**Jahresrechnung 2011**

**Siedlungs- und Baugenossenschaft Dübendorf (SBD)**

Erfolgsrechnung vom 01.01.2011 bis 31.12.2011				
Bezeichnung	Totale 2011	%	Totale 2010	%
<b>ERTRAG</b>				
TOTAL Einnahmen Immobilien	2'456'693.25	99.50%	2'419'985.00	99.66%
Aktivzins-Erträge	7'476.30	0.30%	7'604.30	0.31%
Eintrittsgebühren	350.00	0.01%	200.00	0.01%
Diverse Einnahmen	4'472.15	0.18%	473.68	0.02%
<b>TOTAL ERTRAG</b>	<b>2'468'991.70</b>	<b>100.00%</b>	<b>2'428'262.98</b>	<b>100.00%</b>
Total Hyp-zinsen & Baurechtszinsen	-841'307.85	-34.07%	-847'745.85	-34.91%
Bruttoerfolg 1 / Nach Hypozinsen	1'627'683.85	65.93%	1'580'517.13	65.09%
Total Unterhalt,- Umgebung, Betriebskosten, Ents.	-359'243.25	-14.55%	-424'059.35	-17.46%
Bruttoerfolg 2 / Nach Unterhalt	1'268'440.60	51.37%	1'156'457.78	47.62%
TOTAL Verwaltungsaufwand	-186'521.03	-7.55%	-170'125.88	-7.01%
Betriebserfolg 1	1'081'919.57	43.82%	986'331.90	40.62%
Finanzergebnis	0.00	0.00%	0.00	0.00%
Betriebserfolg 2	1'081'919.57	43.82%	986'331.90	40.62%
Total Abschreibungen	-721'081.25	-29.21%	-554'849.75	-22.85%
Total Einlage Erneuerungsfonds	-398'586.30	-16.14%	-428'879.00	-17.66%
Betriebserfolg 3	-37'747.98	-1.53%	2'603.15	0.11%
Ausserord./betr.frem. Erfolg	0.00	0.00%	0.00	0.00%
Unternehmererfolg 1	-37'747.98	-1.53%	2'603.15	0.11%
Kapital- und Ertragssteuern	-1'501.15	-0.06%	-744.85	-0.03%
Unternehmererfolg 2	-39'249.13	-1.59%	1'858.30	0.08%

14.02.2012 / rk

**Jahresrechnung 2011**

Liegenschaften	In der Größe 1-18	Bergstrasse 2/4	Hermikonstrasse 29a/b/31	Rotbuchstrasse 4-8	Riedweg 7-11	Grünenstr. 11-19	Rotbuchstrasse 10	Allgemein	Total
Buchwert Land	35'500	20'000	1'294'200	Baurecht	Baurecht	20'000	Baurecht		1'369'700
Buchwert Gebäude	3'381'425	1'140'000	9'212'122	2'676'920	2'616'480	6'730'000	2'100'000		27'856'947
Baurechnung Gebäude		1'866							1'866
Abschreibungen im Geschäftsjahr	-67'629	-186'742	-184'242	-53'538	-52'330	-134'600	-42'000		-721'081
Saldo Amortisationsfonds	-387'919	-362'574	-368'466	-397'076	-364'660	-799'200	-254'000		-2'933'895
in % des GV-Wertes	5.88%	14.88%	4.56%	4.92%	5.76%	9.02%	12.54%		6.94%
Zuweisungen Erneuerungsfonds	-64'881	0	-80'808	-80'780	-63'299	-88'558	-20'260		-398'586
Belastungen Erneuerungsfonds	427'556	0	0	0	0	0	0		427'556
Saldo Erneuerungsfonds	0	-264'395	-167'808	-531'541	-496'597	-697'116	-299'472		-2'456'929
in % des GV-Wertes	0.00%	10.84%	2.08%	6.58%	7.85%	7.87%	14.78%		5.81%
Anteilscheine	72'000	42'000	151'000	82'500	76'500	89'500	21'000	0	534'500
Aufwertungen	0	0	0	0	0	0	0		0
Gebäudeversicherungswert	6'488'100	2'439'500	8'080'800	8'078'000	6'329'900	8'855'800	2'026'000		42'298'100
Nominalschuld Hypotheken	3'000'000	800'000	7'600'000	2'500'000	2'750'000	6'500'000	1'300'000		24'450'000
Hypothekar-Zinsen	-100'000	-27'200	-270'950	-87'418	-90'540	-221'000	-44'200		-841'308
Mieteinnahmen Wohnungen	314'175	109'620	627'780	333'900	319'860	391'660	111'540		2'208'535
Mieteinnahmen Garagen	0	0	46'800	57'500	0	55'645	0		159'945
Mieteinnahmen Parkplätze	4'390	0	0	3'680	5'250	450	390		14'160
Mieteinnahmen Diverse Räume	120	240	3'600	4'680	5'913	4'080	2'460		21'093
Diverse andere Einnahmen	65	50	1'300	1'124	80	1'565	658	20	4'862
Kehrtour	0	4'320	11'520	10'800	8'640	11'880	5'760		52'920
Unterhalt	-24'243	-9'282	-25'533	-30'899	-13'293	-43'287	-2'053		-148'590
Umgebung	-5'052	-401	-873	0	-442	-70	0		-6'839
Wasser	-5'616	-2'433	-4'913	-6'959	-5'130	-5'141	-1'115		-31'307
Entsorgung	-4'716	-3'174	-6'474	-6'992	-7'031	-9'108	-1'709		-39'204
Entschädigung Hauswarte	-540	-8'824	-18'587	-16'492	-15'704	-18'162	-8'314	-650	-87'273
Gebäudeversicherung	-2'076	-781	-2'586	-2'585	-2'026	-2'834	-648		-13'535
Diverse Kosten	-2'188	-1'790	-3'146	-1'383	-1'346	-1'777	-795	-130	-12'555
Vorausbezahlte Mieten	-3'090	-6'365	-26'755	-23'170	-15'660	-29'445	-7'220		-111'705
Heizkosten Akonti	-9'720	-16'200	0	-39'600	-36'180	-36'720	-9'840		-148'260

**Jahresrechnung 2011**

Liegenschaften	In der Größe 1-18	Bergstrasse 2/4	Hermikonstrasse 29a/b/31	Rotbuchstr. 4-8	Riedweg 7-11	Grünenstr. 11-19	Rotbuchstr. 10	Total
Kat.-Nr.	Teil 14914	6'872	17'050	Teil 13583	Teil 13583	Teil 14914	Teil 13583	
Fläche	6202 m2	1667 m2	2918 m2	4000 m2	4000 m2	3500 m2	1470 m2	23755 m2
Landkauf	21.02.1946	1948	24.05.1951 11.07.2006 11.10.2006 11.03.2008	Baurecht	Baurecht	21.02.1946	Baurecht	
Kaufpreis Land	35'500	20'000 (geschätzt)	14'261 20'000 1'250'000 10'000	0	0	20'000	0	1'369'761
Buchwert Land	35'500	20'000	1'294'200	Baurecht	Baurecht	20'000	Baurecht	1'369'700
Buchwert Gebäude	3'381'425	1'140'000	9'212'122	2'676'920	2'616'480	6'730'000	2'100'000	27'856'947
Schuldbrief Art	Namenschuldbrief Inhaberschuldbrief	Namenschuldbrief	Inhaberschuldbrief Namenschuldbrief	Namenschuldbrief	siehe Rotbuchstr. 4-8	siehe in der Größe 1-18	siehe Rotbuchstr. 4-8	
Schuldbrief (CHF)	6'500'000 1. Rang 3'000'000 2. Rang	800'000 1. Rang	1'200'000 1. Rang 6'800'000 2. Rang	6'550'000 1. Rang	siehe Rotbuchstr. 4-8	siehe in der Größe 1-18	siehe Rotbuchstr. 4-8	24'850'000
Nominalschuld Hypotheken	3'000'000	800'000	7'600'000	2'500'000	2'750'000	6'500'000	1'300'000	24'450'000

**Risikobeurteilung:**

Die Risiken einer Fehlaussage in der Jahresrechnung wurden durch den Vorstand beurteilt. Dementsprechende Massnahmen wurden getroffen.

**Baurechtsverträge:**

Kat.-Nr. 13583 (alt 6829 und 8752, neu 9153 (Gr.BI 1804))  
Riedweg 7-11 und Rotbuchstrasse 4-10

Dauer des Baurechts vom 31. Juli 1961 bis 31. Dezember 2020  
(Spätestens 1 Jahr vor Ablauf wieder um 20 oder mehr Jahre verlängern)

Baurechtszins Fr. 18.50 per m2

Heimfallentschädigung bei Ablauf: Mittelwert aus Anlagekosten inkl. Wertvermehrung  
Verbesserungen und dem dannzeitigen Bauwert (unter Berücksichtigung der Altersentwertung)

**Vorstandsmitglieder:**

Name	Vorname	Funktion	Zeichnungsberechtigung
Leonhard	René	Präsident	Kollektivunterschrift zu zweien
Schweizer	Jürg	Vizepräsident	Kollektivunterschrift zu zweien
Koller	Roger	Kassier	Kollektivunterschrift zu zweien
Rutz	Bruno	Aktuar/Sekretär	Kollektivunterschrift zu zweien
Büeler	Yvonne	Protokollführerin	ohne Zeichnungsberechtigung
Zosso	Richard	Liegenschaften/Unterhalt	ohne Zeichnungsberechtigung
Spilmann	Kurt	Delegierter des Stadtrates	ohne Zeichnungsberechtigung

**Total Netto-Entschädigungen an die Verwaltungs-Organe**

Totalbetrag Fr. 126'605.00

## Bericht der internen Kontrollstelle

### Bericht der Kontrollstelle

Sehr geehrte Genossenschafterinnen und Genossenschaffer

**In Ausübung des uns übertragenen Mandats haben wir die auf 31. Dezember 2011 abgeschlossene Jahresrechnung der Siedlungs- und Baugenossenschaft Dübendorf, bestehend aus Betriebsrechnung und Bilanz überprüft.**

Wir stellen fest, dass

- Betriebsrechnung und Bilanz mit der Buchhaltung übereinstimmen.
- Die Buchhaltung für das Jahr 2011 aufgrund der Vorjahresbilanz korrekt eröffnet, ordnungsgemäss geführt und richtig abgeschlossen worden ist.
- Die Belege nach Stichprobenkontrollen lückenlos vorhanden sind.
- Die Vermögenslage den gesetzlichen und statutarischen Vorschriften entspricht.

Aufgrund der Revision beantragen wir der GV:

1. Die Rechnung für das Jahr 2011 zu genehmigen.
2. Den verantwortlichen Genossenschaftsorganen Décharge zu erteilen.

Dübendorf, im Februar 2012

Die Rechnungsrevisoren:



Markus Hoffmann



Marc Weidmann



Patrik Näf

## Bericht der externen Kontrollstelle

SCHEUCHZERSTR. 33 • POSTFACH • 8033 ZÜRICH • TEL. +41 (0)44 267 60 70 • FAX +41 (0)44 267 60 79 • E-MAIL: kuhn-spoerri@bluewin.ch

ANDREAS M. KUHN  
 lic. oec. HSG, lic. iur.  
 Mitglied der TREUHANDKAMMER

WERNER SPÖRRI  
 lic. oec. HSG  
 chem. Steuerkommissär

**Siedlungs- und Baugenossenschaft  
 Dübendorf (SBD)**  
 c/o René Leonhard  
 Hermikonerstrasse 29a  
 8600 Dübendorf

### Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision an die Generalversammlung der SBD Siedlungs- und Baugenossenschaft Dübendorf (SBD)

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Betriebsrechnung und Anhang) der Siedlungs- und Baugenossenschaft Dübendorf (SBD) für das am **31. Dezember 2011** abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

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

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizerischen 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 Detailprüfung 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 andere Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

Zürich, 22. Februar 2012

Kuhn & Spörri  
 Revisions- & Treuhand GmbH, Zürich  
 Zugelassene Revisionsexpertin

  
 Andreas Kuhn  
 Leitender Revisor

## Organe der Siedlungs- und Baugenossenschaft Dübendorf (SBD)

### ■ VORSTAND

#### Präsident

René Leonhard, Hermikonstr. 29a, 8600 Dübendorf

#### Vizepräsident

Jürg Schweizer, Hermikonstr. 29a, 8600 Dübendorf

#### Kassier

Roger Koller, Bergstr. 4, 8600 Dübendorf

#### Aktuar / Sekretär

Bruno Rutz, Hermikonstr. 31, 8600 Dübendorf

#### Protokollführerin

Yvonne Büeler-Baumgartner, Hermikonstr. 31, 8600 Dübendorf

#### Liegenschaften / Unterhalt

Richard Zosso, Im Zentrum 22, 8604 Volketswil

#### Delegierter des Stadtrates

Kurt Spillmann, Lindenbühlstr. 3, 8600 Dübendorf

### ■ KONTROLLSTELLE

Patrik Näf, Zielstr. 110b, 8105 Watt-Regensdorf

Markus Hoffmann, Im Brand 11, 8600 Dübendorf

Marc Weidmann, Hermikonstr. 29a, 8600 Dübendorf

#### Architekt / Bauleitung

Christian Seeger, Oberdorfstr. 2, 8600 Dübendorf

Robert Schmid, Oberdorfstr. 2, 8600 Dübendorf

## Zur Erinnerung

Ersatzhausschlüssel können nur über Jürg Schweizer oder René Leonhard bestellt werden und gehen zu Lasten des Mieters.

Für Reparaturen, Defekte, Reklamationen sowie allgemeine Fragen bezüglich Hausordnung usw. wenden Sie sich zwingend zuerst an den jeweiligen Koloniewart. Er steht in direktem Kontakt zum Vorstand und leitet die nötigen Schritte ein!

Besten Dank.

### ■ KOLONIEWARTE

#### In der Grüze 1 bis 18 und Grünenstrasse 11 bis 19

Hanspeter Wirth, Tel. 079 290 11 05

#### Bergstrasse 2 und 4

Branko Sola, Tel. 044 820 35 09 / 079 244 52 22

#### Rotbuchstrasse 4a bis 8b und 10 und Riedweg 7, 9 und 11

Claudio Gerussi, Tel. 079 834 77 24

#### Hermikonstrasse 29a, 29b und 31

Charles Zurbach, Tel. 079 400 92 48

## Das Menu

### *Menu:*

Grüner Blattsalat mit gerösteten Kernen an Hausdressing

\*\*\*

Rindsschmorbraten in Barolosauce mit Schmorgemüse  
dazu Kartoffelstock

\*\*\*

Panna cotta mit Himbeer Coulis

### *Vegi:*

Reichhaltiger Gemüseteller mit Rösti

## ANMELDUNG zur Generalversammlung 2012

### ■ RESTAURANT SONNENTAL, FREITAG, 23. MÄRZ 2012, 19.30 UHR

Im Anschluss an die Generalversammlung wird ein Nachtessen von der Siedlungs- und Baugenossenschaft offeriert (ohne Getränke). Aus organisatorischen Gründen sind wir daher auf Ihre schriftliche Anmeldung angewiesen.

### Ich/wir nehme/n an der Generalversammlung vom Freitag, 23. März 2012 teil:

mit / ohne Nachtessen (nicht Zutreffendes streichen)

.....  
Name/Vorname

.....  
Begleitperson

.....  
Siedlung

.....  
Datum / Unterschrift

Anmeldung bis spätestens am 16. März 2012 an:

Bruno Rutz, Hermikonstr. 31, 8600 Dübendorf, [bruno.rutz@gmx.net](mailto:bruno.rutz@gmx.net)



BITTE  
FRANKIEREN

Bruno Rutz  
Hermikonstr. 31  
8600 Dübendorf