
74. Bericht und Rechnung 2019

Einladung zur Generalversammlung
vom Freitag, 17. April 2020
19.30 Uhr Restaurant Sonntal, Dübendorf

Stock
by Images™

iStock
by Getty Images™

iStock
by Images™

iS
by



iStock
by Getty Images™

TRAKTANDENLISTE

ADMINISTRATIVES

Begrüssung
Appell
Genehmigung der Traktandenliste

TRAKTANDEN

1. Wahl der Stimmenzähler
2. Protokoll GV 2019
3. Jahresbericht
4. Jahresrechnung
 - 4.1 Bericht des Kassiers
 - 4.2 Bericht und Anträge der Revision
 - 4.3 Abnahme der Jahresrechnung
5. Wahlen
 - a) des Präsidenten
 - b) der übrigen Vorstandsmitglieder
 - c) der Revisionsstelle (Neuwahl Roger Rogenmoser anstelle Markus Hoffmann)
6. Anträge
 - a) des Vorstandes (siehe Jahresbericht Seite 27)
 - b) der Mitglieder
7. Verschiedenes

Anschliessend an die Generalversammlung wird ein Nachtessen offeriert. Getränke gehen ebenfalls zu Lasten der SBD.

Menü siehe Rückseite des Anmeldetalons.

PROTOKOLL DER 73. GENERALVER- SAMMLUNG VOM 12. APRIL 2019

Restaurant Sonnental, Dübendorf
19.30 Uhr.

TRAKTANDENLISTE

Administratives

Begrüssung

Appell

Genehmigung der Traktandenliste

Traktanden

1. Wahl der Stimmezähler

2. Protokoll GV 2018

3. Jahresbericht

4. Jahresrechnung

4.1 Berichte des Kassiers

4.2 Bericht und Anträge der Revisionsstelle

4.3 Abnahme der Jahresrechnung

5. Anträge

a) des Vorstandes

6. Verschiedenes

Anschliessend an die Generalversammlung wird ein Nachtessen offeriert.

Getränke sind ebenfalls inbegriffen.

ADMINISTRATIVES

a) Begrüssung

Der Präsident René Leonhard begrüsst die anwesen-

den Genossenschafterinnen und Genossenschafter zur 73. ordentlichen Generalversammlung der Siedlungs- und Baugenossenschaft Dübendorf (SBD), sowie die Revisoren, Marc Weidmann und Andreas M. Kuhn von der Firma NOVISA, Wirtschaftsprüfung AG Zürich. Im Weiteren wird Philippe Affolter von der BVK herzlich willkommen geheissen. Entschuldigt haben sich Markus Hoffmann und Patrik Näf.

Der Präsident erkundigt sich, ob alle Stimmberechtigten bei der Anmeldung von Yvonne Büeler und Nadja Amstad eine grüne und eine rote Karte für die Stimmabgabe erhalten haben.

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 2018 an den Präsidenten schriftlich eingereicht werden.

b) Appell

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

Es sind 83 Personen anwesend, davon 53 Stimmberechtigte. Das Einfache Mehr beträgt somit 27.

Bei Stimmgleichheit hat der Präsident Stichentscheid.

c) Genehmigung der Traktandenliste

Die Traktandenliste wird einstimmig genehmigt.

TRAKTANDEN

1. WAHL DER STIMMENZÄHLER

Als Stimmenzähler werden vorgeschlagen und gewählt: Jill Büeler, Hermikonstrasse 31 sowie André Stoller, Hermikonstrasse 29a.

2. PROTOKOLL DER 72. GENERALVERSAMMLUNG 2018

Das Protokoll der 72. Generalversammlung vom 13. April 2018 wird vom Präsidenten verdankt und von der Versammlung einstimmig angenommen. René Leonhard bedankt sich bei Yvonne Büeler für das Verfassen des Protokolls.

3. JAHRESBERICHT

Der Jahresbericht wurde allen Genossenschafter/innen rechtzeitig zugestellt. Vizepräsident Jürg Schweizer erkundigt sich bei den anwesenden Genossenschafter/innen, ob eine Änderung des Jahresberichtes erwünscht sei. Dies ist nicht der Fall.

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

René Leonhard bedankt sich herzlich!

4. JAHRESRECHNUNG

4.1 Berichte des Kassiers

Die Jahresrechnung wurde allen Mitgliedern als Teil der Einladung zugestellt.

Kassier Roger Koller erläutert und präsentiert detail-

liert die Jahresrechnung 2018.

Das Genossenschafts-Kapital ist im Jahr 2017 von Fr. 524'500.– im Jahr 2018 auf Fr. 570'500.– leicht gestiegen.

Fragen und weitere Erläuterungen werden nicht gestellt und gewünscht.

Der Präsident René Leonhard bedankt sich bei Roger Koller, Nadja Amstad, sowie bei allen Revisoren und bei Herrn Andreas M. Kuhn für die stets sehr gut geleistete Arbeit und die detaillierten Ausführungen!

4.2 Bericht und Anträge der Revisionsstelle

Die Jahresrechnung 2018 wurde von der Revisionsstelle im Februar 2019 geprüft.

Aufgrund der Revision beantragt die Revisionsstelle der Generalversammlung die Rechnung zu genehmigen und dem Kassier Décharge zu erteilen. Die Jahresrechnung (Bilanz, Betriebsrechnung und Anhang) für das Jahr 2018 wurde korrekt und ordnungsgemäss geführt! Der Präsident bedankt sich bei der Revisionsstelle für die Erklärungen und die Stellungnahme des Revisionsberichts.

4.3 Abnahme der Jahresrechnung

Die Jahresrechnung wird einstimmig angenommen. Präsident René Leonhard dankt der internen und externen Revisionsstelle sowie Roger Koller für deren Arbeit.

5. ANTRÄGE

A) DES VORSTANDES

Antrag des Vorstandes zu Händen der 73. Generalversammlung der Siedlungs- und Baugenossenschaft Dübendorf (SBD) vom 12. April 2019.

Antrag

Der Vorstand wird ermächtigt, die Liegenschaft Plat-

tenstrasse 74, 8032 Zürich bestmöglich zu verkaufen.

Begründung

Gemäss Art. 14 Abs. 1 lit. f OR der Statuten ist die Generalversammlung zuständig für den Erwerb und Verkauf von Grundstücken über einen Betrag von Fr. 2'000'000.–.

Aufgrund des Umstandes, dass die Liegenschaft Plattenstrasse im Gesamten nicht in den Immobilienbesitz der Genossenschaft passt (einzelnes Haus in Zürich, anderes Mietzinsniveau, erhöhter Verwaltungsaufwand, spezielle Mieterverhältnisse etc.) wünscht der Vorstand der SBD diese Liegenschaft bestmöglich zu verkaufen. Der Vorstand geht davon aus, den Anlagewert sicherlich zu erreichen, strebt aber einen höheren Verkaufspreis an! Die Liegenschaft ist aufgrund von testamentarischen Klauseln der Erblasserin mit Mietzinsbestimmungen zu Gunsten zweier langjähriger Mietparteien belastet. Steigende Unterhaltskosten durch erschwerte und längere Anfahrtszeit und erhöhtem, zeitlichen Aufwand für den Vorstand sind ebenso deutlich gestiegen.

Es ist das Ziel unserer Genossenschaft, möglichst viel und preisgünstigen Wohnraum für Familien zu schaffen. Dies ist mit der Liegenschaft Plattenstrasse nicht gegeben. Die Siedlungs- und Baugenossenschaft Dübendorf möchte auch künftig dieser Philosophie nachleben und empfiehlt der Versammlung die Annahme des Antrages.

Roland Baumgartner, seit 1999 wohnhaft an der Plattenstrasse versteht diesen Antrag zum Verkauf der Liegenschaft nicht. Während der Umbauphase sei viel Zeit verstrichen. Auch wurde aus seiner Sicht ungenau geplant. Deshalb seien die Kosten unnötig in die Höhe getrieben worden, sodass man nun die Liegenschaft verkaufen müsse. Weiter rügte Roland

Baumgartner den Vorstand der SBD, er hätte genau gewusst, was der Wunsch von Margrit Bodmer (Besitzerin der Plattenstrasse) war und welche testamentarischen Klauseln damit verbundenen waren. Roger Koller erklärt der Versammlung detailliert die Kosten, und dass die Mieten so angesetzt sind, dass es nicht zu einer Quersubventionierung kommt. René Leonhard wies Herr Baumgartner darauf hin, dass von einem MUSS, die Plattenstrasse verkaufen zu müssen, keine Rede sein kann. Mit einer Gegenstimme und drei Enthaltungen wird diesem Antrag von der Generalversammlung zugestimmt.

B) DER MITGLIEDER

- Es liegen keine Anträge vor.

6. VERSCHIEDENES

Jürg Schweizer bittet die Genossenschafter/innen bei Montage einer Waschmaschine vorher den Vorstand zu kontaktieren. Das Betreiben einer Waschmaschine in einer Mietwohnung ist Bewilligungspflichtig! Die Verwaltung wird den Sanitär aufbieten und die Maschine professionell installieren lassen, selbstverständlich zu Lasten der Mieter.

Erneut bittet er die Mieter, namentlich an der Rotbuchstrasse 6, die Fenster im Winter nicht zu kippen (Kipplüftung). Dies führt zu erhöhten Heizkosten und zu Schimmelbildung an der Fassade!

Kleinere Mängel und Reparaturen bis Fr. 180. — (nicht kumulierbar) müssen selber bezahlt werden. Verlorene Hausschlüssel ebenso!

Das Parkieren auf den Besucherparkplätzen ist für unsere Mieter verboten! Es besteht die Möglichkeit eine Parkkarte auf der Gemeinde Dübendorf zu kaufen.

Das halten eines Hundes ist generell nicht gestattet. Ein Hund zu Besuch ist bis max. 30 Tage pro Jahr erlaubt, dies nach Rücksprache mit der Verwaltung!

René Leonhard weist erneut auf zum Teil verheerende Zustände auf unseren Containerplätzen hin! Es werden illegale Entsorgungen getätigt. Mieter deponieren ihre alten Möbel, Haushaltsgeräte etc. neben die Container!

Der Präsident bittet daher alle Anwesenden, unseren Liegenschaften Sorge zu tragen. Unser Vorstand ist stets bemüht, alle Kolonien zu pflegen und sauber zu halten und scheut hierfür keine Kosten!

Claudia Walz bedankt sich beim Vorstand für die stets grosszügig und gut geleistete Arbeit herzlich!

Die nächste Generalversammlung findet am Freitag, 17. April 2020 statt.

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

Der Präsident schliesst die 73. Generalversammlung um 20.30 Uhr.

Der Präsident, René Leonhard

Der Vizepräsident, Jürg Schweizer

Die Protokollführerin, Yvonne Büeler

WEIHNACHTSKARTE

WERTE GENOSSEN- SCHAFTERINNEN UND GENOSSENSCHAFTER



Einmal mehr ist es mir vorbehalten, einen Blick auf das vergangene Geschäftsjahr zu werfen. In Anbetracht, dass die Sanierungsarbeiten an sämtlichen Liegenschaften abgeschlossen sind, bleibt nicht mehr viel «Fleisch am Knochen» übrig für einen ausführlichen Bericht. Desto mehr bleibt mir Zeit, mich neuen Projekten und Visionen zu widmen.

Es ist hinlänglich bekannt, dass wir nicht nur in der Schweiz ein massives Insektensterben feststellen. Die Gründe dafür sind mannigfaltig. Tatsache aber ist es, dass wir Menschen engagierter für den Erhalt der Natur eintreten müssen. Wir sind es unseren Kindern schuldig!

Die Siedlungs- und Baugenossenschaft Dübendorf hat nicht nur in Bezug auf ihre Mieterinnen und Mieter einen sozialen Auftrag zu erfüllen. Ich bin fest davon überzeugt, dass wir uns – wenn immer es machbar ist und ins Uferlose ausartet – auch für die Natur einsetzen sollten. Und so habe ich mich entschlossen, in den Liegenschaften Rotbuchstrasse und Riedweg eine Blumenwiese anlegen zu lassen. Damit leisten wir einen bescheidenen Beitrag für den Erhalt von Insekten jeglicher Art. Auch Sie als Genossenschafterin und Genossenschafter!

Es handelt sich dabei um ein Langzeitprojekt, das über 3 bis 5 Jahre dauern wird. Denn solange braucht die Natur, um eine wunderschöne Blumenwiese hervorzubringen. Und so stelle ich mir diese Wiesen in drei bis fünf Jahren vor (siehe Bilder nebenan).

Für diesen Jahresbericht habe ich mir einmal die Zeit genommen und alle Liegenschaften – in Bezug auf Grundstücksfläche, auf denen sie stehen – miteinander verglichen. Lesen Sie meine «Recherchen».

DIE LIEGENSCHAFTEN UNSERER GENOSSENSCHAFT IM ÜBERBLICK

Die SBD besitzt knapp 160 Wohnungen, verteilt auf verschiedene Liegenschaften in Dübendorf und Zürich Hottingen.

Am sogenannten Unterriet besitzen wir mit den Liegenschaften Rotbuchstrasse 4a, 4b, 6, 8a, 8b und 10 sowie Riedweg 7, 9 und 11 insgesamt 62 Wohnungen, verteilt auf rund 9'500 Quadratmetern. Das ergibt pro Wohnung inkl. Umgebung 152 Quadratmeter.

Bei der Bergstrasse 2 und 4 sind es 12 Wohneinheiten bei einer Fläche von 1'667 Quadratmetern. Ergibt 138.9 m² pro Wohnung (auch hier natürlich inkl. Umgebung, wie nachfolgend auch).

Die Neuhausstrasse 7 steht auf einer 900 m² grossen Parzelle mit 6 Wohnungen, was eine Quadratmeterzahl von 150 ergibt.

An der Grünenstrasse 11 bis 19 leben auf einer Fläche von 3'822 m² rund 45 Menschen in 33 Wohnungen. Ergibt: 115.m².

Dann wäre da noch unsere neuste Errungenschaft die sich ausserhalb Dübendorfs befindet: die Plattenstrasse 74 in Zürich-Hottingen. Hier teilen sich vier Familien eine Fläche von 560 m², was summa summarum 140 Quadratmeter pro Wohnung ergibt. Und nun zu unserem absoluten Spitzenreiter ...

«PRIVILEG IN DER GRÜZE 1 BIS 18»

Hier sind es nicht weniger als 5'881 Meter im Quadrat und das gerade mal für 18 kleine, schmucke 4,5-Zimmer-Häuschen. Somit stehen jeder Familie sage und schreibe 326.7 m² zur Verfügung! Und das bei einem unteren Mietpreissegment von durchschnittlich Fr. 1'530.– pro Haus und Garten. Lassen Sie mich bei diesem «Spitzenreiter» ein wenig verweilen.

Ich selbst bin mit zwei Geschwistern in einem solchen Häuschen, notabene erbaut 1946/47 und somit 73 Jahre alt, gross geworden. Eine Heizung im

oberen Stock war ein Fremdwort. Im Winter bildeten sich Eisblumen an den Fensterinnenseiten. Ja nun, dann hat uns jeweils meine Mutter eine wärmende Bettflasche ins Bett gelegt. Geschlafen haben wir herrlich. Heisses Wasser in der Küche? Wo denken Sie hin. Das musste für den Abwasch bei der Badewanne im oberen Stock in einem Eimer geholt werden was nicht ungefährlich für uns Kinder war. Geheizt wurde mittels Holz, Kohle und Briketts. Gegen den Durchzug – vor allem bei der Eingangstüre – strickten die meisten Mütter einen «Tatzelwurm» – so nannte ich ihn – füllten ihn mit Schaumstoff und legten ihn hinter der Türe am Boden hin. Und schon war das Problem gelöst. Und wir haben überlebt! Wir waren eine Horde Kinder mit unendlich viel Platz für unsere Schnitzeljagden, Räuber- und Poli-Spiele usw. Oder dann und wann spielten wir einem nörgelnden Nachbar einen harmlosen Streich («Glöglispiel»). Es wurden coole Feste gefeiert, die nicht selten bis in die frühen Morgenstunden dauerten ... Ja, es war für mich und meine spätere Familie eine tolle 40jährige Zeit im «Grüzehüsl» Nummer 6! In den Jahren 1987/88 beschlossen meine Vorgänger im Vorstand – darunter war auch mein Vater – 10 der damals insgesamt 28 Häuser abzubauen und durch die heutige Grünenstrasse 11 bis 19 zu ersetzen. Das Ziel dieser Aktion war durchaus legitim. Man wollte einen Wohnraum in gewohnter Umgebung schaffen, für jene Familien, bei denen die Kinder längst ausgezogen waren und die somit keinen Anspruch mehr auf ein Häuschen hatten (heute sind es noch vier Familien mit Unterbelegung). Keine einzige Familie goutierte diese Aktion. Alle suchten sich eine Wohnung ausserhalb der Grüzensiedlung. Damals habe ich es nicht verstanden, weshalb man einfach zehn Häuser gegen eine Überbauung austauschen kann. Als ich zum Besitzer und späterer Präsident in den Vorstand gewählt wurde, habe ich mir geschworen, dass ich die restlichen Einfamilienhäuser erhalten werde. Entsprechend haben wir/ich

in den letzten 9 Jahren nicht weniger als 2,5 Millionen Franken in Sanierungen gesteckt. Aber es reicht immer noch nicht! Auch wenn wir weitere Gelder sprechen würden, an der Bausubstanz ändert sich nichts. Und je länger je mehr nährt sich in mir der Gedanke, die verbliebenen 18 Häuser irgendwann durch eine Liegenschaft mit gegen 50 Wohnungen zu ersetzen. Rein wirtschaftlich gesehen, müssten diese Häuser längst ersetzt werden. Auch wenn wir den Ruf nach mehr «bezahlbarem Wohnraum für alle» durch eine solche Massnahme nicht stoppen könnten, so könnten wir doch ein wenig dazu beitragen, dass sich mehr Familien oder Einzelpersonen mit einem geringeren Einkommen eine schöne Wohnung in einer attraktiven Umgebung leisten könnten. Ich habe deshalb zu diesem Thema eine Studie in Auftrag gegeben. Marco von Rotz wird sie Ihnen an der Generalversammlung vom 23. April 2021 im Restaurant Sonnental präsentieren. Eines kann ich Ihnen jedoch schon heute versichern: In den nächsten 5, 6 Jahren passiert noch nichts.

TODESFÄLLE

Im vergangenen Berichtsjahr mussten wir leider von verschiedenen Todesfällen Kenntnis nehmen. So verstarben im 2019/2020 Josef Szilagy, Rotbuchstrasse 8b, Dora Schai-Marchi, In der Grütze 9, Ruth Müller, Grützenstrasse 17, Raymond Racine, In der Grütze 5 sowie Heidy Keller, Grützenstrasse 13. Den Angehörigen sprechen wir unser herzliches Beileid aus.

In diesem Sinne danke ich Ihnen und schliesse meinen diesjährigen Jahresbericht.

Wie immer möchte ich zum Schluss meines Geschäftsberichtes sämtlichen Vorstandskolleginnen und Vorstandskollegen sowie allen Koloniewarten herzlich danken für die angenehme und konstruktive Zusammenarbeit.

Ich würde mich auf weitere zwei Jahre als Ihr Präsident freuen. Auch in Zukunft werde ich mich für die Siedlungs- und Baugenossenschaft Dübendorf (SBD) und für Sie, liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter, engagieren.

René Leonhard

WESHALB WOHNBAU- GENOSSENSCHAFTEN TIEFE MIETZINSE ANBIETEN KÖNNEN

**Geschätzte Genossenschafterinnen
und Genossenschafter, werte Leserinnen und Leser**

**Was wissen Sie über Wohnbaugenossenschaften?
Dass deren Wohnungen günstig sind? Das ist kein
Vorurteil: Die Mietzinse von Genossenschaftswoh-
nungen sind im Durchschnitt tatsächlich zwanzig
Prozent tiefer als im übrigen Wohnungsmarkt.
Dabei sind die Wohnungen nicht schlechter, im
Gegenteil: Sie werden sogar besser unterhalten als
diejenigen vieler anderer Immobilienverwaltungen.**

Wie ist das möglich? Ganz einfach: Wohnbaugenossenschaften arbeiten nicht gewinnorientiert. Das heisst, sie erwirtschaften mit ihren Liegenschaften keinen Profit. Sie verrechnen nur eine so genannte Kostenmiete, das heisst, lediglich so viel, wie sie die Wohnung (inklusive Land, Baukosten, Unterhalt und Verwaltung) effektiv kostet. Die Immobilien können nicht weiterverkauft werden und sind somit langfristig der Spekulation entzogen. Je älter eine genossenschaftliche Liegenschaft ist, desto günstiger wird sie im Vergleich zum freien Wohnungsmarkt. Weil sie keine gewinnorientierten Interessen verfolgen, sondern der Gemeinschaft dienen, zählt man Wohnbaugenossenschaften auch zu den gemeinnützigen Bauträgern.

Wohnbaugenossenschaften bieten aber nicht nur günstige Mietzinse. Die genossenschaftliche Organisationsform bedeutet, dass ihre Mieterinnen und Mieter in der Regel auch Mitglieder der Genossenschaft sind. Sie bezahlen kein übliches Mietzinsde-

pot, sondern lösen Anteilscheine der Genossenschaft und sind somit auch Mitbesitzer. Sie können mitbestimmen und geniessen einen hohen Kündigungsschutz.

Die Generalversammlung ist das oberste Organ. Sie wählt den Vorstand, der die Geschäfte der Genossenschaft leitet. Es gibt sehr kleine Wohnbaugenossenschaften, die nur eine Handvoll Wohnungen besitzen und deren Vorstand ehren oder nebenamtlich arbeitet. Die grössten dagegen verwalten mehrere tausend Wohnungen und stellen dem Vorstand eine professionelle Geschäftsstelle zur Seite. Dennoch verfolgen sie alle dieselben gemeinnützigen Ideale. Wer in einer Wohnbaugenossenschaft lebt, ist nicht einfach Mieterin oder Mieter einer Wohnung, sondern gleichzeitig Mitglied und somit Mitbesitzerin oder Mitbesitzer. Damit tragen die Bewohner aber auch mit an der Verantwortung für die gesamte Genossenschaft. Man spricht beim genossenschaftlichen Wohnen deshalb auch vom dritten Weg zwischen Miete und Wohneigentum.

Jedes Genossenschaftsmitglied wird an die Generalversammlung eingeladen und kann über wichtige Geschäfte abstimmen sowie die Mitglieder des Vorstandes wählen. Wer etwas verändern oder ein neues Projekt lancieren möchte, hat die Möglichkeit, selbst einen Antrag an die Generalversammlung zu stellen. Noch aktiver mitgestalten kann sein Wohnumfeld, wer im Vorstand oder einer Arbeitsgruppe mitwirkt. Wer sich nicht regelmässig engagieren möchte oder kann, hat oft auch Gelegenheit zu spontanen oder sporadischen Einsätzen, zum Beispiel mit der Mithilfe an einem Siedlungsfest.

Neben den vielfältigen Mitwirkungsmöglichkeiten profitieren Genossenschaftsmitglieder von fairen und günstigen Mietzinsen und einer hohen Wohnsicherheit. Nur in Ausnahmefällen kann eine Wohnung

heit. Nur in Ausnahmefällen kann eine Wohnung gekündigt werden. Wird eine Siedlung umfassend renoviert oder muss gar abgerissen werden, kündigen Genossenschaften dies sehr frühzeitig an und bieten eine geeignete Ersatzwohnung an.

Auch das Konzept der Siedlungs- und Baugenossenschaft Dübendorf (SBD) ist auf Langfristigkeit ausgelegt. Deshalb gehen wir sorgfältig mit unseren Liegenschaften um, damit auch den nächsten Generationen noch ein gutes, bezahlbares Wohnangebot zur Verfügung steht.

Jürg Schweizer

ZUR ERINNERUNG

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

Wegen Einschreibekosten werden zusätzlich Fr. 20.00 Unkostenbeitrag erhoben!

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.

UNSERE SEGEL FÜR DIE ZUKUNFT SIND GESETZT

Liebe Genossenschafterinnen

Liebe Genossenschafter

Wie schnell die Zeit vergeht.

Dies ist bereits mein 10. Bericht als Kassier. Ich bedanke mich für Ihr Vertrauen, welches Ihr in mich setzt. In dieser Zeit ist die SBD kontinuierlich gewachsen. Noch mehr Wachstum ist weiterhin ein wichtiges Ziel, welches wir als Vorstand verfolgen.

Wie schnell sich alles ändert

Vor 10 Jahren haben wir auf unsere Guthaben bei der Bank noch Zinsen erhalten. Heute müssen wir Minuszinsen von 0.75 % bezahlen! Damit wir dies einigermaßen verhindern können, bleiben uns unter anderem folgende Möglichkeiten: Rückzahlung von bestehenden Hypothekarschulden und Zukauf von neuem Wohnraum, sprich weiteres Wachstum.

Doch zum Glück hat unsere Genossenschaft starke Säulen, welche allen Stürmen trotzt.

Alle Wohnungen sind auf einem Niveau, wovon viele Mieter träumen können. In Top-Zustand, sehr günstig und in den meisten Fällen auch ruhig und zentral gelegen. Vergleicht man die Mieten mit anderen Wohnungen in der Umgebung, zeigt sich doch ein erheblicher Preisvorteil zu Gunsten unserer Genossenschafterinnen und Genossenschafter. Und dabei wird es auch bleiben.

Wachstum ohne Gewinn?

In den letzten Jahren wurde der Gewinn immer mit Abschreibungen und Bildungen von Erneuerungsfonds auf null eliminiert. Da es aber gewisse

Limiten für diese Rückstellungen gibt, resultierte im Jahr 2019 ein Gewinn von rund Fr. 200'000. In der Vergangenheit scheiterten Zukäufe vor allem an zu hohen Landpreisen, welche wir nicht bereit waren zu bezahlen. Somit streben wir auch in Zukunft kleinere Gewinne an, damit wir überhaupt in der Lage sind, weiterhin zu wachsen und unsere Säulen weiterhin zu stärken. Vor allem die Liegenschaft an der Wangenstrasse 39 wäre eine grosse Chance für uns (siehe Antrag 2).

In diesem Sinne

Lassen wir uns nicht beirren. Wachsen wir gemeinsam weiter und geniessen weiterhin unseren privilegierten Wohnraum. Und das seit 1946!

Roger Koller, Kassier

JAHRESRECHNUNG 2019

mit Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang

umfassend das Berichtsjahr
vom 1. Januar 2019 bis 31. Dezember 2019

und das Vorjahr
vom 1. Januar 2018 bis 31. Dezember 2018



BILANZ PER 31. DEZEMBER

2019

2018

	Referenz	CHF	CHF
Flüssige Mittel		1'039'252.72	899'049.66
Forderungen aus Lieferungen & Leistungen		0.00	0.00
Übrige kurzfristige Forderungen		0.00	5.25
Aktive Rechnungsabgrenzung	7	6'094.85	11'813.71
TOTAL UMLAUFVERMÖGEN		1'045'347.57	910'868.62
Finanzanlagen	8	0.00	0.00
Mobilien		9.00	9.00
Immobilien	20	38'907'545.46	38'907'545.46
TOTAL ANLAGEVERMÖGEN		38'907'554.46	38'907'554.46
AKTIVEN		39'952'902.03	39'818'423.08
Verbindlichkeiten aus Lieferungen & Leistungen		20'005.55	28'253.95
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		0.00	0.00
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		1'266.30	725'093.90
Passive Rechnungsabgrenzung	10	255'934.03	244'130.53
TOTAL KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL		277'205.88	997'478.38
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		30'510'000.00	30'860'000.00
Übrige langfristige Verbindlichkeiten		0.00	0.00
Rückstellungen	11	8'442'222.59	7'436'107.59
TOTAL LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL		38'952'222.59	38'296'107.59
TOTAL FREMDKAPITAL		39'229'428.47	39'293'585.97
Genossenschafts-Kapital		570'500.00	570'500.00
Übrige gesetzliche Kapitalreserven		0.00	0.00
Gesetzliche Gewinnreserve		0.00	0.00
Freiwillige Gewinnreserven	12	152'973.56	-45'662.89
TOTAL EIGENKAPITAL		723'473.56	524'837.11
PASSIVEN		39'952'902.03	39'818'423.08



Der Präsident der Verwaltung



Der Kassier der Verwaltung

ERFOLGSRECHNUNG
1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER

2019

2018

	Referenz	CHF	CHF
Nettoerlös aus Vermietung	13	2'771'274.35	2'725'828.50
Übrige Erträge	14	77'373.75	75'135.00
GESAMTEINNAHMEN		2'848'648.10	2'800'963.50
Unterhalt, Energie, Gebühren und Abgaben		-571'970.33	-740'338.80
Personalaufwand	2.2.	-323'546.31	-275'290.69
Übriger betrieblicher Aufwand	15	-105'035.36	-95'024.08
Abschreibungen	19/20	-1'025'983.10	-1'042'934.68
BETRIEBSERFOLG		822'113.00	647'375.25
Finanzertrag		19.50	130.25
Finanzaufwand		-607'213.06	-641'495.89
ORDENTLICHES UNTERNEHMENSERGEBNIS		214'919.44	6'009.61
Betriebsfremder Aufwand & Ertrag	16	-15'447.99	428.93
Ausserordentliche & periodenfremde Erlöse	17	0.00	-4'800.00
UNTERNEHMENSERGEBNIS VOR STEUERN		199'471.45	1'638.54
Steuern		-835.00	-928.05
JAHRESGEWINN / JAHRESVERLUST (-)		198'636.45	710.49

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

2019

2018

Referenz	CHF	CHF
1. FIRMA		
Die Siedlungs- und Baugenossenschaft Dübendorf SBD ist eine gemäss Art. 852 ff OR im Handelsregister unter der Nummer CHE-102.334.702 eingetragene Genossenschaft.		
2.1. VORSTAND		
Leonhard René, Präsident der Verwaltung		Kollektivunterschrift zu zweien
Schweizer Jürg, Vizepräsident der Verwaltung		Kollektivunterschrift zu zweien
Koller Roger, Mitglied und Kassier		Kollektivunterschrift zu zweien
Amstad Nadja, Mitglied		Kollektivunterschrift zu zweien
Büeler Yvonne, Mitglied, Aktuarin und Protokollführerin		Kollektivunterschrift zu zweien
Brutto-Entschädigung	277'663.34	227'036.20
Pauschalspesen	0.00	0.00
2.2. ANZAHL MITARBEITENDE		
Hauswartung	9	8
Revisoren und EDV-Berater	4	4
Vorstand	5	5
TOTAL	18	17
3. GRÜNDE FÜR DEN VORZEITIGEN RÜCKTRITT DER REVISIONSSTELLE		
n./a.		
4. ALLGEMEINE BUCHFÜHRUNGS- UND RECHNUNGSLEGUNGSGRUNDSÄTZE		
Die Gesellschaft erstellt ihre Jahresrechnung gemäss den einschlägigen Vorschriften des neuen Rechnungslegungsgesetzes resp. den Vorschriften des 32. Titels des OR. (Art. 957 ff OR)		
5. EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG		
Keine		
6. Eventualverpflichtungen		
Keine Bürgschaften		
TOTAL	0.00	0.00

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG	2019	2018
Referenz	CHF	CHF
7. AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNG		
Noch nicht einbez. Anteilscheinkapital per 31.12.2019	4'500.00	0.00
Noch nicht erhaltene Rechnung Stadt Zürich Strom Plattenstrasse	1'345.45	0.00
Itris Informatik AG Service Jahr 2019	0.00	343.05
Itris Informatik AG Jahreslizenz Security 2019	0.00	280.40
Zürich Vers. Leistung für Wasserschaden	0.00	4'724.80
Zürich Vers. Leistung Taggeld Dez. 2018	0.00	4'935.36
Rest. Il Gusto Doppelzahlung	249.40	0.00
SVA, AHV Schlussrechnung	0.00	1'530.10
BILANZ	6'094.85	11'813.71
8. FINANZANLAGEN		
Beteiligung an anderen Genossenschaften	keine	keine
BILANZ	0.00	0.00
9. VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER VORSORGE-EINRICHTUNGEN		
Vita Sammelstiftung Vorsorgeeinrichtung	5.40	0.00
IN ÜBRIGE KURZFRIFTIGEN VERBINDLICHKEITEN	5.40	0.00
10. PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNG		
Rückstellung für Genossenschaftsanlässe	11'358.31	12'703.71
Vorauszahlung Mieter Januar Folgejahr	207'717.00	208'027.00
Noch nicht erhaltene Rechnungen Techem Service	3'479.60	3'511.90
Noch nicht erhaltene Rechnung Stadt Zürich Fernwärme Plattenstrasse	1'600.25	4'344.60
Noch nicht erhaltene Rechnung Stadt Zürich Strom Plattenstrasse	0.00	1'831.45
Noch nicht erhaltene Rechnung Stadt Zürich Wasservers. Plattenstrasse	641.67	0.00
Noch nicht erhaltene Rechnung Glattwerk Strom Leerstand	11.50	0.00
Noch nicht erhaltene Rechnung Verzugszins Erbschaftssteuer	15'791.95	0.00
Hypothek, aufgelaufener Zins, 3. Quartal	0.00	1'984.45
Post Guthabengebühr 1% Dezember	0.00	0.72
Noch nicht erhaltene Rechnungen Swisscom	401.00	399.50
Offene Arbeiten V-Zug, Rep. Kochherd	0.00	180.00
Offene Arbeiten Langbauer AG, Rep. Beleuchtung	0.00	205.65
Offene Arbeiten D. Lang Spenglerei, div. Reparaturen	0.00	559.60
Offene Arbeiten Tip Top Tockay GmbH, Reinigung	1'400.00	0.00
Offene Arbeiten MOR Informatik AG Projekt Support	0.00	102.30
Voreinzahlung Eintrittsgebühr	150.00	150.00

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

2019

2018

	Referenz	CHF	CHF
Voreinzahlung Anteilsschein		4'000.00	3'000.00
Falschzahlung		216.00	0.00
SVA, AHV Schlussrechnung		3'098.50	0.00
Zürich Versicherungen, UVG Schlussrechnung		629.40	1'590.80
Novisa Revision		5'438.85	5'438.85
Steuern Berichtsjahr		0.00	100.00
BILANZ		255'934.03	244'130.53

11. RÜCKSTELLUNGEN

Amortisationsfonds, 2% vom Restwert ohne Landwert		4'958'921.29	4'504'470.19
Erneuerungsfonds, 1% vom GVZ-Wert		1'507'252.40	1'047'574.40
Heimfall-Fonds		1'915'108.00	1'821'053.00
Rückstellung Erbschaftssteuer		60'940.90	63'010.00
BILANZ		8'442'222.59	7'436'107.59

12. FREIE GEWINNRESERVE

Gewinnreserve nach Umbuchung Vorjahresergebnis		-45'662.89	-46'373.38
Jahresergebnis		198'636.45	710.49
Zuweisung an die gesetzliche Gewinnreserve		0.00	0.00
BILANZ		152'973.56	-45'662.89

13. MIETEINNAHMEN

Vermietung Wohnungen		2'569'589.75	2'522'203.50
Vermietung Garagen		173'890.00	166'255.00
Vermietung Parkplätze		17'640.00	17'800.00
Vermietung Bastel- & Fitnessräume		19'630.00	19'630.00
Debitorenverluste		-9'475.40	0.000
ERFOLGSRECHNUNG		2'771'274.35	2'725'888.50

14. ÜBRIGE ERTRÄGE

Eintrittsgebühren		1'350.00	2'100.00
Ausbuchung Heizkostenakonti		0.00	0.00
Kehrtour / Nebenkostenpauschalen		60'377.50	59'475.00
Heiz- & Nebenkostenpauschalen		13'913.75	11'820.00
Tiefkühlstrom		660.00	660.00
Antennengebühr pauschal		715.00	720.00
Waschküchenstrom pauschal		357.50	360.00
Diverses		0.00	0.00
ERFOLGSRECHNUNG		77'373.75	75'135.00

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

2019

2018

	Referenz	CHF	CHF
15. ÜBRIGER BETRIEBLICHER AUFWAND			
Mietaufwand Büro Verwaltung		4'054.95	4'067.75
Gebäudeversicherung		31'372.15	31'136.30
Sachversicherung		10'195.50	10'195.50
Büromaterial		693.81	1'285.73
Drucksachen / Jahresbericht		7'532.00	7'902.00
Telefon		2'977.25	3'054.00
Porti		324.20	351.60
Beiträge		1'825.35	1'639.00
Unterhalt IT / Büromaschinen		8'352.50	5'016.90
übriger Verwaltungsaufwand		802.85	970.00
Sitzungen Koloniewarte		96.45	52.35
Sitzungen Vorstand		4'854.15	4'376.10
Rechtsberatung		21'630.35	15'002.65
Revisionsstelle		5'438.85	5'423.70
Generalversammlung		4'885.00	4'550.50
ERFOLGSRECHNUNG		105'035.36	95'024.08
16. BETRIEBSFREMDE AUFWAND & ERTRAG			
CO2 Rückvergütung		-349.36	-428.93
Verzugszinsen Erbschaftssteuer		15'797.35	0.00
ERFOLGSRECHNUNG		15'447.99	-428.93
17. AUSSERORDENTLICHE & PERIODENFREMDE ERLÖSE			
Rückstellung Genossenschaftsanlässe		0.00	4'800.00
ERFOLGSRECHNUNG		0.00	4'800.00
18. AUFLÖSUNG STILLER RESERVEN			
Willkürliche Nettoauflösung Amortisationsfonds	11		
Willkürliche Nettoauflösung Erneuerungsfonds	11		
Willkürliche Nettoauflösung Heimfall-Fonds	11		
POSITIVER NETTOEINFLUSS AUF ERFOLG		0.00	0.00
19. ABSCHREIBUNGEN			
Abschreibungen Einrichtungen & Mobilien		169.00	16'271.35
Zuweisung Amortisationsfonds		454'451.10	457'711.33
Zuweisung Erneuerungsfonds		477'308.00	474'897.00
Zuweisung Heimfallfonds		94'055.00	94'055.00
ERFOLGSRECHNUNG		1'025'983.10	1'042'934.68

20.1. ANHANG: IMMOBILIEN-SPIEGEL SBD 2019

Liegenschaften	In der Grüze 1-18	Bergstr. 2/4	Hermikonstr. 29a/b/31	Rotbuchstr. 4-8	Riedweg 7-11	Grützenstr. 11-19	Rotbuchstr. 10	Plattenstr. 74 8032 Zürich	Neuhausstr. 7	Total
Kat.-Nr.	Teil 14914	6'672	17'050	Teil 13583	Teil 13583	Teil 14914	Teil 13583	HO0705	11 171	
Fläche	6202 m2	1667 m2	2916 m2	4000 m2	4000 m2	3500 m2	1470 m2	559 m2	900 m2	25'214 m2
Landkauf	21.02.46	1948	"24.05.1951 11.07.2006 11.10.2006 11.03.2008"	Baurecht	Baurecht	21.02.46	Baurecht	03.05.16	30.06.17	
Buchwert Land	35'500	20'000	1'294'200	Baurecht	Baurecht	20'000	Baurecht	1'518'420	1'200'000	4'088'120
Anlagewert Gebäude	3'417'502	1'539'237	9'212'122	2'724'920	2'767'480	7'797'000	2'100'000	2'666'164	2'595'000	34'819'425
Total Land und Gebäude										38'907'545
Saldo Amortisationsfonds Vorjahr	-726'470	-845'576	-1'344'762	0	0	-1'432'263	0	-53'323	-102'077	-4'504'470
Saldo Heimfallfonds Vorjahr	0	0	0	-748'439	-664'161	0	-408'453	0	0	-1'821'053
Buchwert Gebäude vor Abschr. Und Heimfall- fonds	2'691'032	693'661	7'867'361	1'976'481	2'103'319	6'364'738	1'691'547	2'612'841	2'492'923	28'493'902
Abschreibungen im Ge- schäftsjahr	-53'821	-13'873	-157'347	0	0	-127'295	0	-52'257	-49'858	-454'451
in % BW Gebäude	-2.00%	-2.00%	-2.00%	0.00%	0.00%	-2.00%	0.00%	-2.00%	-2.00%	
Saldo Amortisa- tions-fonds	-780'291	-859'449	-1'502'109	0	0	-1'559'557	0	-105'580	-151'936	-4'958'921
in % AW Gebäude	-22.83%	-55.84%	-16.31%	0.00%	0.00%	-20.00%	0.00%	-3.96%	-5.85%	
in % des GVZ-Wertes	-9.91%	-34.64%	-18.59%	0.00%	0.00%	-17.61%	0.00%	-4.89%	-8.62%	

20.1. ANHANG: IMMOBILIEN-SPIEGEL SBD 2019

Liegenschaften	In der Grüze 1-18	Bergstr. 2/4	Hermikonstr. 29a/b/31	Rotbuchstr. 4-8	Riedweg 7-11	Grünenstr. 11-19	Rotbuchstr. 10	Plattenstr. 74 8032 Zürich	Neuhausstr. 7	Total
Zuweisung Heimfallfonds	0	0	0	-46'233	-36'227	0	-11'595	0	0	-94'055
in % BW Gebäude	0.00%	0.00%	0.00%	-2.34%	-1.72%	0.00%	-0.69%	0.00%	0.00%	-0.33%
Saldo Heimfallfonds	0	0	0	-794'672	-700'388		-420'048	0	0	-1'915'108
in % BW Gebäude	0.00%	0.00%	0.00%	-40.21%	-33.30%	0.00%	-24.83%	0.00%	0.00%	
in % des GVZ-Wertes	0.00%	0.00%	0.00%	-9.84%	-10.92%	0.00%	-20.73%	0.00%	0.00%	
Buchwert Gebäude nach Abschr. Und Heimfall- fonds	2'637'211	679'788	7'710'013	1'930'248	2'067'092	6'237'443	1'679'952	2'560'584	2'443'064	27'945'396
Zuweisungen Erneue- rungsfonds	-78'750	-24'810	-80'808	-80'780	-64'110	-88'560	-20'260	-21'600	-17'630	-477'308
in % des GVZ-Wertes	-1.00%	-1.00%	-1.00%	-1.00%	-1.00%	-1.00%	-1.00%	-1.00%	-1.00%	-1.00%
Entnahmen Erneuerungs- fonds	0	0	0	0	0	0	0	0	17'630	17'630
in % des GVZ-Wertes	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	1.00%	0.04%
Saldo Erneuerungsfonds	-200'242	-49'620	-348'033	-215'324	-174'883	-243'541	-216'380	-41'600	-17'630	-1'507'252
in % des GVZ-Wertes	-2.54%	-2.00%	-4.31%	-2.67%	-2.73%	-2.75%	-10.68%	-1.93%	-1.00%	-3.16%
Gebäudeversicherungswert	7'875'000	2'481'000	8'080'800	8'078'000	6'411'000	8'856'000	2'026'000	2'160'000	1'763'000	47'730'800
Aufwertungen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Anteilscheine	72'000	23'500	151'000	82'500	79'500	89'500	21'000	26'000	25'500	570'500
Nominalschuld Hypo- theken	3'000'000	750'000	6'100'000	3'000'000	3'250'000	8'000'000	1'300'000	2'000'000	3'110'000	30'510'000
Hypothekar-Zinsen	-45'367	-5'763	-127'353	-106'281	-111'254	-104'650	-40'182	-26'200	-38'940	-605'991

20.1. ANHANG: IMMOBILIEN-SPIEGEL SBD 2019

Liegenschaften	In der Grüze 1-18	Bergstr. 2/4	Hermikonstr. 29a/b/31	Rotbuchstr. 4-8	Riedweg 7-11	Grüzenstr. 11-19	Rotbuchstr. 10	Plattenstr. 74 8032 Zürich	Neuhausstr. 7	Total
Mieteinnahmen Wohnungen	324'600	131'220	620'494	360'900	341'460	450'960	111'540	114'600	113'816	2'569'590
Mieteinnahmen Garagen	0	0	46'510	57'300	0	58'200	0	7'200	4'680	173'890
Mieteinnahmen Parkplätze	3'840	3'000	0	5'040	5'760	0	0	0	0	17'640
Mieteinnahmen Diverse Räume	0	0	3'600	4'680	5'470	3'360	3'120	0	60	20'290
Diverse andere Einnahmen	0	0	0	0	0	0	0	0	1'073	1'073
Kehrtour	0	4'320	11'510	10'800	8'640	11'880	5'760	2'880	4'588	60'378
Unterhalt	-45'633	-2'1'799	-59'792	-50'645	-28'144	-22'401	-6'136	-11'061	-4'1785	-287'395
Umgebung	-9'346	0	-5'076	-15'722	-19'801	-9'003	-1'304	0	-8'077	-68'329
Wasser	-5'676	-2'532	-4'953	-7'106	-4'725	-5'043	-1'641	-2'930	-818	-35'425
Entsorgung	-4'773	-3'511	-5'915	-8'289	-8'120	-7'259	-648	-649	-2'372	-41'537
Entschädigung Hauswarte	0	-9'907	-15'861	-17'023	-18'305	-22'263	-6'379	-8'272	-11'177	-109'186
Gebäudeversicherung	-4'829	-1'782	-5'291	-5'366	-4'002	-5'738	-1'625	-1'490	-1'249	-31'372
Sachversicherungen	-1'168	-464	-2'636	-1'414	-1'355	-1'644	-473	-559	-483	-10'196
Vorausbezahlte Mieten	-29'990	-4'345	-46'615	-27'145	-30'215	-43'300	-8'620	-10'650	-6'837	-207'717
Heizkosten Akonti	-9'720	-16'200	0	-39'600	-36'180	-37'920	-9'840	0	-6'248	-155'708

20.2. ANHANG: IMMOBILIEN-SPIEGEL SBD 2019

Sonderabschreibung Bergstrasse 2+4

Geplant war der Abriss und Neubau per 31.03.2015. Infolge Zonenplanänderung wurde unser Baugesuch abgelehnt. Die aufgelaufenen Neubaukosten von Fr. 84'575.30 wurden somit im Jahre 2014 vollständig abgeschrieben. Der Restwert von Fr. 171'250.– (inkl. Erneuerungsfonds) sollte linear auf 6 Jahre abgeschrieben (2015-2020) werden. Der Neubau war für das Jahr 2020 vorgesehen. Da die Zonenplanänderung wohl noch 5 - 10 Jahre dauern wird, hat der Vorstand entschieden, die Liegenschaft im Jahre 2018 zu sanieren und auf einen Neubau zu verzichten. Somit wurde bis zur Sanierung auf zusätzliche Abschreibungen verzichtet. Somit wird ab 2018 wieder im normalen Rahmen abgeschrieben.

Baurechtsverträge:

Kat.-Nr. 13583 (alt 6829 und 8752, neu 9153 (Gr.Bl 1804))
Riedweg 7-11 und Rotbuchstrasse 4-10 / Total 9'470 m²

Dauer des Baurechts vom 31. Juli 1961 bis 31. Dezember 2020 (alt)
Baurecht am 11. Dezember 2014 verlängert um 20 Jahre bis 31. Dezember 2040
mit Option auf Verlängerung um 20 Jahre.

Baurechtszins Fr. 18.50 per m² / Fr. 500.00 per m² ab 1.10.2014 /
Fr. 700.00 pr m² ab 1.10.2015 / 900.00 m² ab 1.10.2016

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

Geschätzter Heimfall: 3'796'200, Anlagewert: 7'592'400, Heimfallfonds per 31.12.2019: Fr. 1'915'108 /

Restheimfallfonds zu bilden: 1'881'092 für 20 Jahre



Der Präsident der Verwaltung



Der Kassier der Verwaltung

BERICHT DER INTERNEN KONTROLLSTELLE

Sehr geehrte Genossenschafterinnen
und Genossenschafter

In Ausübung des uns übertragenen Mandats haben wir die auf 31. Dezember 2019 abgeschlossene Jahresrechnung der Siedlungs- und Baugenossenschaft Dübendorf (SBD), bestehend aus Betriebsrechnung und Bilanz überprüft.

Wir stellen fest, dass

- Betriebsrechnung und Bilanz mit der Buchhaltung übereinstimmen.
- Die Buchhaltung für das Jahr 2019 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 2019 zu genehmigen.
2. Den verantwortlichen Genossenschaftsorganen Décharge zu erteilen.

Dübendorf, 19. Februar 2020

Die Rechnungsrevisoren:



Markus Hoffmann



Marc Weidmann



Patrik Näf



NOVISA RECHNUNGSWESEN
NOVISA ADMINISTRATION
NOVISA STEUERBERATUNG
NOVISA WIRTSCHAFTSPRÜFUNG

Scheuchzerstrasse 33
CH - 8006 Zürich

Tel +41 44 267 66 66
Fax +41 44 267 66 67
mail@novisa.ch
www.novisa.ch

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision an die Generalversammlung der 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 2019** abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist die 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 Fehlansagen 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, 19. Februar 2020

NOVISA
Wirtschaftsprüfung AG, Zürich

Andreas Kuhn
lic. oec. HSG et lic. iur.
Revisionsexperte

ANTRÄGE des Vorstandes zu Handen der 74. Generalversammlung der Siedlungs- und Baugenossenschaft Dübendorf (SBD) vom 17. April 2020

ANTRAG 1: STATUTENÄNDERUNG

Statuten aktuell:

Art. 14 Die Generalversammlung

In die Kompetenz der Generalversammlung fallen:

...

f) Die Beschlussfassung über den Erwerb oder Verkauf von Grundstücken über einen Betrag von CHF 2'000'000.– und die Genehmigung von Bauprojekten, die den Betrag von CHF 1'000'000.– übersteigen.

Statuten neu:

Art. 14 Die Generalversammlung

In die Kompetenz der Generalversammlung fallen:

...

f) Die Beschlussfassung über den Erwerb von Grundstücken, **deren Kosten 20% des Anlagewertes sämtlicher Liegenschaften (inklusive Land, ohne Abschreibungen) übersteigen** sowie oder Verkauf von Grundstücken über einen Betrag von CHF 2'000'000.00 und die Genehmigung von Bauprojekten, die den Betrag von CHF 1'000'000.00 übersteigen.

Begründung:

Die Neuregelung führt dazu, dass die Genossenschaftler und Genossenschaftlerinnen erst dann um Zustimmung ersucht werden müssen, wenn eine erhebliche Vergrösserung der Genossenschaft zur Diskussion steht, nicht aber wenn der Landerwerb einer blossen Arrondierung** des bestehenden Gebietes dient oder aber zum Beispiel der Kauf eines Mehrfamilienhauses oder aber einer überbaubaren Parzelle für ein Mehrfamilienhaus zur Diskussion steht. Die

heutige Limite von CHF 2'000'000.– ist angesichts der Landpreise zu tief.

Die Änderung führt dazu, dass der Vorstand die Kompetenz erhält, Grundstückskäufe bis zu einem Betrag von CHF 7'781'509.– (gemäss Jahresabschluss 2018) zu tätigen.

Grundstückskäufe, die noch von einer Generalversammlung genehmigt werden müssen, sind heute schwierig, weil die Verkäufer nicht gerne mit dem Abschluss zuwarten. Die Fixierung einer Höchstgrenze anhand des Anlagewertes erlaubt es, dass der Betrag sich an die wirtschaftlichen Verhältnisse der Genossenschaft anpasst.

ANTRAG 2: KAUF EINER LIEGENSCHAFT IN DÜBENDORF (*)

Begründung:

An der Generalversammlung vom 23. März 2011 stimmten die anwesenden Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler einstimmig einer Kreditbewilligung über 7 Millionen Franken für den Abbruch und Neubau Bergstrasse 2 + 4 zu. Infolge mehreren Bausistierungen durch die Stadt Dübendorf musste dieses Projekt immer wieder verschoben werden.

Endlich hat der neue Zonen- und Gestaltungsplan alle Hürden genommen und ist nun rechtskräftig. Das heisst für uns «grünes Licht» für das Projekt: «Abbruch und Neubau Bergstrasse».

Gleichzeitig bietet sich uns die einmalige Gelegenheit, eine benachbarte Liegenschaft käuflich zu erwerben. Dieses Mehrfamilienhaus grenzt an die besagte Liegenschaft und kann ausgezeichnet in eines der grössten Bauvorhaben in der Geschichte der SBD eingebunden werden.

Mit dem Kauf dieser Liegenschaft und dem Projekt «Bergstrasse» setzen wir ein weiteres Zeichen in Richtung bezahlbarem Wohnraum in der Stadt Dübendorf. Gleichzeitig festigen wir unsere Position als innovative und zukunftsorientierte Genossenschaft.

Der Vorstand empfiehlt Annahme der beiden Anträge.

Der Präsident, René Leonhard

(*)

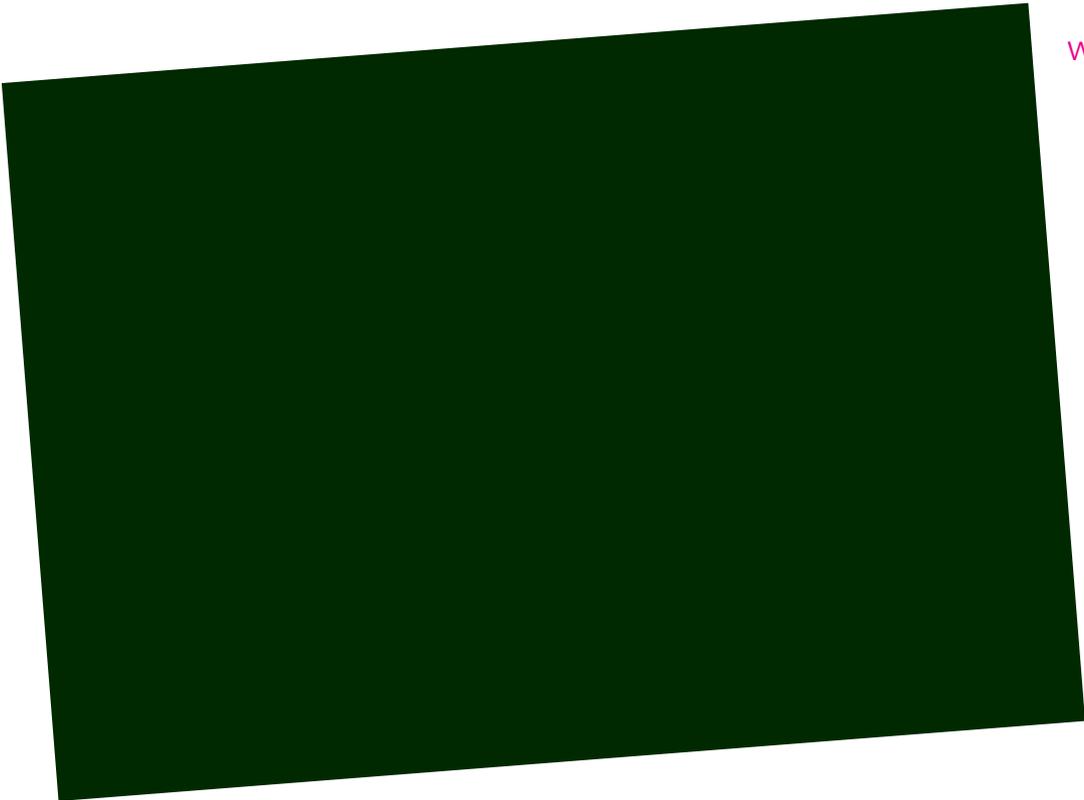
Im Zeitpunkt des zeitgerechten Druckes / Versandes der Unterlagen für die Generalversammlung ist das sich abzeichnende Grundstücksgeschäft noch im Verhandlungsstadium. Der Kaufpreis übersteigt aber die aktuell noch geltende Kompetenzregelung gemäss den Statuten der CHF 2'000'000.–, für welche der Vorstand alleine zuständig ist.

Sobald sämtliche Eckwerte des Grundstücksgeschäftes klar sind – spätestens aber an der Generalversammlung selbst – werden wir Sie, geschätzte Genossenschafter und Genossenschafterinnen, natürlich umfassend über den Kauf informieren.

(**)

Arrondierung = Unter Arrondierung, deutsch auch Abrundung, versteht man unter anderem den Einbezug angrenzender Flächen zu einem bestimmten Grundstück oder Territorium.

Quelle: Wikipedia



WEIHNACHTSKARTE

KOLONIEWARTE DÜBENDORF

- A** In der Grüze 1 bis 18 und
Grüzenstrasse 11 bis 19
Hanspeter Wirth, Tel. 079 290 11 05
- B** Bergstrasse 2 und 4
Branko Sola, Tel. 044 820 35 09
oder 079 244 52 22
- C** Rotbuchstrasse 4a bis 8b, 10
und Riedweg 7, 9 und 11
Claudio Gerussi, Tel. 079 834 77 24
- D** Hermikonstrasse 29a, 29b und 31
Charles Zurbach, Tel. 079 400 92 48
- E** Neuhausstrasse 7
Hanspeter Wirth, Tel. 079 290 11 05

KOLONIEWARTE ZÜRICH

- F** Plattenstrasse 74
Roland Baumgartner, Tel. 044 260 65 25





V.l.n.r.: Nadja Amstad, Jürg Schweizer, René Leonhard, Yvonne Büeler, Roger Koller

VORSTAND DER SIEDLUNGS- UND BAUGENOSSENSCHAFT DÜBENDORF (SBD)

PRÄSIDENT

René Leonhard, Hermikonstrasse 29a,
8600 Dübendorf

VIZEPRÄSIDENT

Jürg Schweizer, Hermikonstrasse 29a,
8600 Dübendorf

KASSIER

Roger Koller, Riedweg 7, 8600 Dübendorf

PROTOKOLLFÜHRERIN / SEKRETÄRIN

Yvonne Büeler-Baumgartner,
Grünenstrasse 13, 8600 Dübendorf

ADMINISTRATION / BUCHHALTUNG

Nadja Amstad, Aeschstrasse 153,
8123 Ebmatingen



MENU

Kleiner gemischter Saisonsalat an Hausdressing

Schweinsnierstück am Stück gebraten
mit hausgemachter Kräuterbutter
Herzogenkornelkartoffeln und Marktgemüse

Weisses und dunkles Schokoladenmousse

Vegi: Indisches Dal
Gelberbsencurry mit Gemüse und Basmatireis

Wein zur Auswahl:
7.5 dl. Féchy AOC «Selection Zweifel»
7.5 dl. Pinot Grigio
7.5 dl. Primitivo

APÉRO

7.5 dl Rosé «Pinot Noir»
Mineral mit und ohne Kohlensäure
Orangensaft
Chips & Nüssli

