

## 68. Bericht und Rechnung 2013



### Einladung zur ordentlichen Generalversammlung

vom Freitag, 21. März 2014

19.30 Uhr im Restaurant Sonnental in Dübendorf

# Traktandenliste

## ADMINISTRATIVES

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

## TRAKTANDEN

### 1. Wahl der Stimmzähler

### 2. Protokoll GV 2013

### 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) der übrigen Vorstandsmitglieder
- c) der Kontrollstelle

### 6. Anträge

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

### 7. Verschiedenes

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

# Protokoll der 67. Generalversammlung vom 22. März 2013

Ort: Restaurant «Sonntal», Dübendorf, 19.30 Uhr.

## TRAKTANDENLISTE

### ADMINISTRATIVES

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

### TRAKTANDEN

1. WAHL DER STIMMENZÄHLER
2. PROTOKOLL GV 2012
3. JAHRESBERICHT
4. JAHRESRECHNUNG
  - 4.1 Berichte des Kassiers
  - 4.2 Bericht und Anträge der Kontrollstelle
  - 4.3 Abnahme der Jahresrechnung
5. ANTRÄGE
  - a) des Vorstandes (siehe Seite 19)
  - b) der Mitglieder
6. VERSCHIEDENES

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

### ADMINISTRATIVES

#### a) Begrüssung

Der Präsident René Leonhard begrüsst die anwesenden Genossenschafterinnen und Genossenschafter zur 67. ordentlichen Generalversammlung der Siedlungs- und Baugenossenschaft Dübendorf (SBD), sowie die Revisoren, Patrik Näf, Marc Weidmann und Markus Hoffmann sowie Andreas M. Kuhn von der Firma NOVISA, Wirtschaftsprüfung AG, Zürich. Im Weiteren werden Christian Seeger und Robert Schmid vom Architekturbüro Seeger begrüsst. Stadtrat Kurt Spillmann, Delegierter der Stadt Dübendorf hat sich entschuldigt. Der Präsident erkundigt sich, wer von den anwesenden Mitgliedern den Jahresbericht nicht bei sich hat.

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 2012 an den Präsidenten schriftlich eingereicht werden.

#### b) Appell

Der Präsident vergewissert sich, ob sich alle Anwesenden in die Präsenzliste eingetragen haben. Es sind 88 Genossenschafterinnen und Genossenschafter anwesend, davon 55 Stimmberechtigte. Das einfache Mehr beträgt somit 28.

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:

Branko Sola, Bergstrasse und Angela Schweizer, Hermikonstrasse.

## 2. PROTOKOLL DER 66. GENERALVERSAMMLUNG 2012

Das Protokoll der 66. Generalversammlung vom 23. März 2012 wird vom Präsidenten verdankt und von der Versammlung einstimmig angenommen.

## 3. JAHRESBERICHT

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

## 4. JAHRESRECHNUNG

### 4.1 Berichte des Kassiers

Die Jahresrechnung wurde allen Mitgliedern als Teil der Einladung zugestellt. Kassier Roger Koller erläutert und präsentiert detailliert die Jahresrechnung 2012.

Der Bargeldbestand ist mit 1'950'000.– nach wie vor hoch, der Mietzinsenertrag erreichte im Jahr 2012 erneut 2'470'000.–. Die Reservefonds- Erneuerungsfond / Amortisationsfond stiegen von 5'380'000.– auf 6'200'000.–. Herr Kuhn von der Firma NOVISA Wirtschaftsprüfung AG steht für Fragen zur Jahresrechnung zur Verfügung. Der Präsident René Leonhard bedankt sich bei Roger Koller und bei Herrn Kuhn herzlich für die detaillierten Ausführungen!

### 4.2 Bericht und Anträge der Kontrollstelle

Die Jahresrechnung 2012 wurde von der Kontrollstelle im Februar 2013 geprüft. Aufgrund der Revision beantragt die Kontrollstelle der Generalversammlung die Rechnung zu genehmigen und dem Kassier Décharge zu erteilen. Die Betriebsrechnung für das Jahr 2012 wurde korrekt und ordnungsgemäss geführt! Der Präsident bedankt sich bei der Revisionsstelle für die Erklärungen 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. Ebenso bedankt sich der Präsident ganz herzlich bei Nadja Amstad für ihre stets sehr gute Arbeit im Vorstand der SBD und für die Buchhaltungstätigkeiten im Büro ihres Bruders Roger Koller!

## 5. ANTRÄGE

### a) des Vorstandes

Antrag des Vorstandes zu Händen der 67. Generalversammlung der Siedlungs- und Baugenossenschaft Dübendorf (SBD) vom 22. März 2013:

Wahl der neuen Revisionsstelle NOVISA Wirtschaftsprüfung AG, infolge Namensänderung der aktuellen Revisionsstelle (ehem. Kuhn & Spörri Treuhand GmbH). Es wird nach wie vor Herr Andreas M. Kuhn sein, welcher unsere Jahresrechnung revidieren wird. Der Antrag resp. die Wahl der neuen Revisionsstelle NOVISA Wirtschaftsprüfung AG wird einstimmig angenommen.

### b) der Mitglieder

Es liegen keine Anträge vor.

## 6. VERSCHIEDENES

Der Präsident informiert die anwesenden Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler über die, mit unserem Rechtsanwalt Ruedi Schoch in Arbeit stehenden neuen Statuten, welche auf die Generalversammlung 2014 präsentiert werden. Die nächste Generalversammlung findet am Freitag, 21. März 2014 statt. René Leonhard bittet alle Anwesenden im Saal, die Anmeldefrist bei der Einladung zur GV jeweils zu beachten, da sowohl die Menü's als auch die Platzanzahl rechtzeitig gebucht werden müssen!

Ebenso bittet er alle Mieterinnen und Mieter um mehr gegenseitige Rücksichtnahme und Hilfsbereitschaft. Jeder Mieter sollte zum Beispiel im Winter auch mal in der Lage sein zu salzen, ohne sofort ein Telefonat an den Koloniewart oder an Jürg Schweizer zu tätigen!

Abschliessend bedankt sich René Leonhard bei allen Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler für ihre Anwesenheit und das rege Interesse und wünscht allen einen schönen Abend und einen guten Appetit. René Leonhard schliesst die 67. Generalversammlung um 20.30 Uhr.

Dübendorf, 23. März 2013

  
Die Protokollführerin  
Yvonne Büeler

  
Der Präsident  
René Leonhard

  
Der Vizepräsident  
Jürg Schweizer

  
Die Stimmenzähler  
Branko Sola

  
Angela Schweizer



## Kolonie Bergstrasse

Nach über 60 Jahren entstehen an der Bergstrasse neue, moderne Genossenschaftswohnungen.

# Jahresbericht des Präsidenten zu Händen der 68. Generalversammlung der Siedlungs- und Baugenossenschaft Dübendorf (SBD)



## GESCHÄTZTE GENOSSENSCHAFTERINNEN, GESCHÄTZTE GENOSSENSCHAFTER

Bereits verfasste ich meinen 11. Jahresbericht! In diesen Jahren hat sich in der SBD einiges getan. Insgesamt haben wir während dieser Zeit rund 14,6 Millionen in Sanierungen und Neubauprojekte investiert. Trotz dieser ansehnlichen Summe ist noch immer genügend Geld vorhanden, um weitere Projekte in Angriff zu nehmen und die Liegenschaften weiterhin in Schuss zu halten. Dabei kommen auch unsere Mieterinnen und Mieter nicht zu kurz. Wenn immer möglich und sofern es uns sinnvoll erscheint, versuchen wir Wünsche zu realisieren. Ich glaube sagen zu dürfen, dass es wohl kaum eine andere Genossenschaft gibt, die derart grosszügig ist. Seien es Reparaturen oder Verbesserungen in den Wohnungen, die wir auf unsere Kosten übernehmen oder gewünschte Maler- oder Bodenbelagsarbeiten kommentarlos in Auftrag geben. Aber auch die Sicherheit der Kinder in unseren Liegenschaften ist uns ein grosses Anliegen. Jüngstes Beispiel sind die neuen Fallschutzmatten beim Kinderspielplatz respektive unter der Schaukel bei den Grünen-Einfamilienhäuser.

All diese Investitionen wären ohne Ihre Mietzinszahlungen nicht möglich. Umso mehr freut es mich, Ihnen mitzuteilen, dass

- die SBD finanziell sehr gut aufgestellt ist
- die Kolonien gut und nachhaltig unterhalten sind
- langfristige strategische Grundlagenentscheide vorliegen
- das tägliche, operative Geschäft reibungslos funktioniert
- die Genossenschafterinnen und Genossenschafter sich in unseren Siedlungen wohlfühlen.

Allen, die dabei mithelfen, konstruktiv und tatkräftig am Gemeinwohl mitzubauen, danke ich an dieser Stelle herzlich.

## GRÜNENSTRASSE 11 BIS 19

### Sanierung von Küche, Bad, Wasserleitungen, Fenster, Sonnenstoren usw.

Dass in den nächsten Jahren Sanierungsarbeiten an der Überbauung Grünenstrasse 11 bis 19 anstehen würden, war absehbar. Nichts hält ewig und nach knapp 30 Jahren ist es durchaus legitim, in Neuerungen zu investieren. Dass es jedoch schon dieses Jahr soweit sein wird, ist den maroden Wasserleitungen zuzuschreiben. Lesen Sie dazu den begründeten Kreditantrag auf den Seiten 18 und 19 sowie die Aussagen meines Vizepräsidenten auf Seite 16.

## DAS PROJEKT «BERGSTRASSE» KANN STARTEN

An der Generalversammlung vom 23. März 2012 haben die Stimmberechtigten einstimmig dem Kreditantrag über 7 Millionen Franken zugestimmt. Mittlerweile wurde das Baugesuch im «Glattaler» publiziert. Einsprachen gab es keine. Der Weg zu einer «neuen» Siedlung ist somit geebnet. An der kommenden GV vom 21. März stellen wir Ihnen, zusammen mit dem Architektenteam Seeger/Schmid, das Projekt näher vor. Gleichzeitig bieten wir Ihnen die Gelegenheit, sich bei Interesse für eine der begehrten und modernen Wohnungen zu bewerben. Es ist jedoch Eile geboten. Denn fünf Wohnungen sind bereits vorreserviert.

Die Abteilung Planung und Hochbau der Stadt Dübendorf hat uns aufgrund der aktuellen Planungszone in welcher sich die Parzelle Bergstrasse befindet, dahingehend orientiert, dass mit einem längeren Baubewilligungsverfahren als üblich zu rechnen und die Baubewilligung nicht vor Sommer 2014 zu erwarten ist.

## ASYLSUCHENDE FINDEN AN DER BERGSTRASSE VORÜBERGEHEND EIN «NEUES ZUHAUSE»

Ein Novum in der Geschichte der Siedlungs- und Baugenossenschaft Dübendorf dürften Vermietungen von frei werdendem Wohnraum an Asylsuchende sein. Dies geschieht in enger Zusammenarbeit mit dem Sozialamt der Stadt Dübendorf und der Organisation ORS.

Die ORS ist beauftragt vom Sozialamt der Stadt Dübendorf. Sie ist eine kompetente, politisch und religiös neutrale Organisation, die sich auf die Betreuung und Unterbringung von Asylsuchenden und Flüchtlingen spezialisiert hat.

Die Mietverträge sind ausgestellt auf das Sozialamt der Stadt Dübendorf. Betreffend Mietverhältnis, Preis, Dauer etc., im Zusammenhang mit Asylsuchenden ist das Sozialamt der Stadt Dübendorf zuständig und unser Ansprechpartner. Die Mietverträge an der Bergstrasse sind befristet bis am 31. März 2015.

## BAURECHT IM UNTERRIED

Das einzige Grundstück, das nicht der SBD gehört, ist dasjenige, worauf unsere Liegenschaften Rotbuchstrasse 4a, 4b, 6, 8a, 8b und 10 sowie Riedweg 7, 9 und 11 stehen. Bereits vor über zehn Jahren hat sich der Vorstand bemüht, mit der Stadt Dübendorf bezüglich des Baurechtes, das im Jahre 2020 abläuft, eine einvernehmliche Lösung zu finden. Bis anhin betrug der Baurechtszins für dieses grosse Grundstück bescheidene Fr. 4'000.–. Zur Zeit laufen Gespräche, den Baurechtszins auch weiterhin «genossenschaftsfreundlich» und möglichst tief zu halten.

## TODESFÄLLE

Wir bedauern den Hinschied von Siegfried Hüppi, wohnhaft gewesen am Riedweg 9 und Willy Schübach, wohnhaft gewesen an der Hermikonstrasse 31. Ihren Hinterbliebenen sprechen wir unser Beileid aus.

## SCHLUSSWORT

Einen gebührenden Dank gehört wie immer meinen Vorstandskolleginnen und Vorstandskollegen, unserem bewährten Architektenteam Christian Seeger und Robert Schmid, sowie der angenehmen Zusammenarbeit mit dem Sozialamt der Stadt Dübendorf.

Ich wünsche Ihnen, liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter weiterhin viel Freude in der SBD.

Präsident, René Leonhard



Kolonie in der Grüze



### LIEBE GENOSSENSCHAFTERINNEN UND GENOSSENSCHAFTER

Wieder ist ein finanziell hervorragendes Jahr zu Ende gegangen.

Die Mietzinseinnahmen betragen weiterhin stolze Fr. 2'470'000. Und der Bargeldbestand erreichte ein Rekordhoch von Fr. 2'5000'000.00.

Diese positiven Ergebnisse in den vergangenen Jahren sind nicht nur dank der Arbeit des Vorstandes, sondern vor allem, dank des nach wie vor historisch tiefen Zinsniveaus, zustande gekommen.

Es wird nun wichtig, die anstehenden Ausgaben (Renovation Grünenstrasse, Abriss und Neubau Bergstrasse) möglichst langfristig, mittels günstigen Festhypotheken zu finanzieren. Damit können die Mieten für den Neubau an der Bergstrasse für mindestens 10 Jahre garantiert werden.

### GENOSSENSCHAFT = GÜNSTIGE WOHNUNGEN ?

#### WIESO SIND DIE SBD-GENOSSENSCHAFTSWOHNUNGEN SO GÜNSTIG?

- Weil sie eine Genossenschaft ist?
- Weil die Genossen schaffen?
- Weil die Eidgenossenschaft die Genossenschaft subventioniert?
- Weil die Genossenschaft keinen Gewinn macht?
- Weil die Genossenschaft viel Reserven bilden konnte?
- Weil die Genossenschaft nicht spekuliert?
- Weil die Genossenschaft vor 67 Jahren günstiges Bauland kaufen konnte?
- Weil die Genossenschaft vor 52 Jahren von der Stadt ein Land im Baurecht erhielt und das zu sehr genossenschaftsfreundlichen Fr. 18.50 pro Quadratmeter?

Wohl die Gesamtheit aller Antworten machen unsere Genossenschaft zu einer Genossenschaft mit sehr günstigen Wohnungen, welche zum Teil sogar «Eigentumswohnungs-Charakter» aufweisen.

#### WIESO STEIGEN DIE WOHNUNGSMIETEN AN DER GRÜZENSTRASSE NACH DEM UMBAU UM FR. 150.– PRO MONAT?

Fr. 2'100'000 werden in die Renovation der Küchen, Bäder und Böden investiert. Nach Berechnung wie es der Hauseigentümerversand vornimmt, wäre eine Mieterhöhung von Fr. 230.–

rechtlich möglich. Da wir aber die Renovation teilweise aus Eigenmitteln respektive aus dem Erneuerungsfonds finanzieren und keinen Gewinn für die Zukunft einplanen, fällt die Mieterhöhung mit bescheidenen Fr. 150.– pro Monat eher moderat aus.

#### WIESO KÖNNEN DIE WOHNUNGSMIETEN IM UNTERRIED IN DEN NÄCHSTEN 2 JAHREN UM BIS ZU FR. 250.00 PRO WOHNUNGEN STEIGEN?

Wie im Bericht des Präsidenten erwähnt, sind wir in Neuverhandlungen in Sachen Baurecht mit der Stadt Dübendorf. In einem ersten Angebot/Mitteilung wurde uns mitgeteilt, dass der Baurechtszins von aktuell Fr. 18.– pro m2 innert 2 Jahren auf neu Fr. 1'000.– pro m2 erhöht wird!

Rechnet man das auf den Landpreis von 9'470 m2 hat das gleiche Land eine Wertsteigerung von Fr. 175'000 auf Fr. 9'470'000 innert 60 Jahren hingelegt. Da das Land im Baurecht ist, wird die Genossenschaft an dieser Wertsteigerung leider nicht partizipieren. Im Gegenteil, denn die Baurechtszinserhöhung ergeben für die Genossenschaft Mehrkosten von Fr. 185'000 p.a.. Das würde heissen pro Wohnung müssten wir ca. Fr. 250.00 aufschlagen. Ich bin aber überzeugt, dass die Stadt Dübendorf uns in den Verhandlungen etwas entgegenkommt und weiterhin den günstigen Wohnungsbau respektive die Erhaltung von günstigem Wohnraum fördern und unterstützen wird.

Fairerweise will ich noch erwähnen, dass der Aufschlag seitens der Stadt Dübendorf schon viel früher hätte angepasst werden können (gemäss Baurechtsvertrag alle 10 Jahre). Von dieser Nichterhöhung haben vor allem die Genossenschafter in der vergangenen Zeit in Form von günstigen Wohnungsmieten profitiert.

Egal wie die Verhandlungen enden, wir werden um eine möglichst genossenschaftsfreundliche Erhöhung bei den betroffenen Wohnungen bemüht sein.

In diesem Sinne wünsche ich Euch, liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter, ein schönes, erfolgreiches und gesundes Jahr 2014.

Roger Koller, Kassier

### WIR MÜSSEN UNS IN ZUKUNFT GROSSEN HERAUSFORDERUNGEN STELLEN.

Laufend sind Renovationen und Erneuerungen notwendig. Die Freude über ein neues Bad und Küche ist gross, hat aber auch ihren Preis. Genossenschafterinnen und Genossenschafter bekommen dies in Form einer Mietzinserhöhung zu spüren. Schon solche Erhöhungen können Bewohnerinnen und Bewohner an den Rand ihrer finanziellen Möglichkeiten bringen. Darum gilt es, Neubau- und Renovationsprojekte sorgfältig abzuwägen. Die Siedlungs- und Baugenossenschaft Dübendorf muss nicht nur Wohnraum für soziale Notfälle bieten, sie muss auch für eine breite Schicht der Bevölkerung attraktiv bleiben.

Damit aber für die Zukunft wieder günstiger Wohnraum geschaffen werden kann, sind einschneidende Schritte und Massnahmen notwendig.

Die Realisierung von Ersatzneubauten mit deutlich höheren Mietzinsen wird unumgänglich werden. Angesichts des breiten Bewusstseins in der Gesellschaft des Klimawandels und im Wissen um die Verknappung der Rohstoffe steht auch in der SBD der ökologische Gedanke im Vordergrund. Längerfristig zahlen sich solche Investitionen aus. Spätere Generationen wird es wieder möglich sein, Wohnungen zu sozial verträglichen Konditionen zu mieten.

Diese Überlegungen gilt es nun auch in das Ersatzneubauprojekt «Bergstrasse» einzubringen.. An der GV 2014 werden wir Ihnen ein weiteres Projekt zur Abstimmung vorlegen.

Nach der grosszügigen Renovierung der Einfamilienhäuser «In der Grüze» von knapp 2 Millionen Franken möchten wir nun die Teilsanierung der Grünenstrasse 11 bis 19 mit Ihrer Zustimmung in Angriff nehmen. Die Häuser sind mittlerweile über 25 Jahre alt. In den vergangenen zwei Jahren hatten wir an der Grünenstrasse nicht weniger als fünf Wasserschäden. Nur dank der Tatsache, dass diese Schäden bis anhin in den Kellergeschossen entstanden sind, fielen keine grösseren finanziellen und baulichen Schäden an. Da wir nicht zuwarten wollen bis dieser Fall eintreffen wird, hat sich der Vorstand zu folgenden Sanierungsarbeiten entschlossen:

- Erneuerung sämtlicher Wasserleitungen
- Erneuerung von Küche und Bad
- Neue, schallisolierte Fenster
- Neue Sonnenstoren (Stoff)
- Diverse Malerarbeiten

Die Sanierung wird erstmalig durch die Firma Senn&Senn Architekten, Fällanden durchgeführt. Ich empfehle Ihnen diesem Antrag zuzustimmen.

Jürg Schweizer, Vizepräsident



Kolonie Rotbuchstrasse

## Antrag des Vorstandes

Antrag des Vorstandes der Siedlungs- und Baugenossenschaft Dübendorf (SBD) zu Händen der Generalversammlung vom 21. März 2014

### **SANIERUNG VON KÜCHE, BAD, SÄMTLICHER WASSERLEITUNGEN, FENSTER UND SONNENSTOREN IN DER KOLONIE GRÜZENSTRASSE 11-19. KREDITBEWILLIGUNG ÜBER 2,1 MILLIONEN FRANKEN.**

Geschätzte Genossenschafterinnen, Geschätzte Genossenschaffer

#### **Fakten**

Im vergangenen Jahr hatten wir an der Grünenstrasse nicht weniger als fünf Wasserschäden. Nur dank der Tatsache, dass die Defekte bis jetzt in den Kellergeschossen auftraten, entstanden keine grösseren finanziellen und baulichen Schäden. Nicht auszudenken was für Kosten und Umtriebe für uns und die allenfalls betroffenen Mieterinnen und Mieter entstünden, wenn eine solche marode Leitung im Hausinnern durch Lochfrass beschädigt wird.

Wie sich die Leitungen in dieser Liegenschaft präsentieren, entnehmen Sie bitte den abgedruckten Bildern. Sie verdeutlichen einen dringenden Handlungsbedarf!

#### **Der Vorstand hat sich deshalb zu folgenden Sanierungsarbeiten entschlossen.**

- Erneuerung sämtlicher Wasserleitungen
- Neue Küche und Bad
- Neue Kunststoff-Fenster
- Neue Sonnenstoren

#### **Informationsabend**

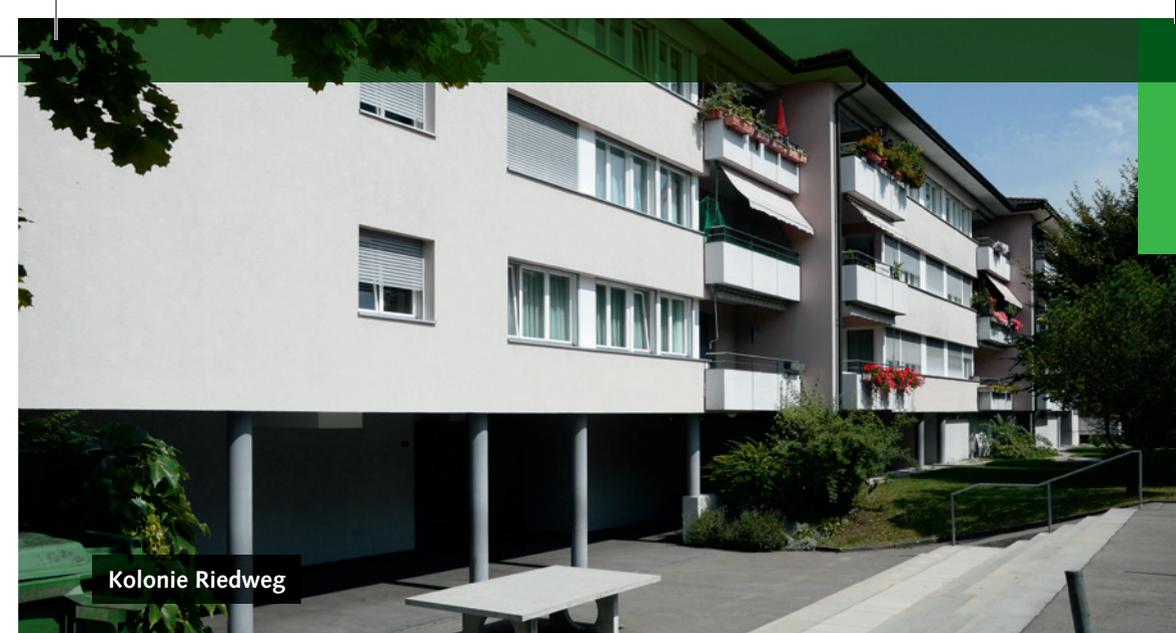
Am Informationsabend vom 16. Januar 2014 im Rest. «Sonntal» wurden die Mieterinnen und Mieter der erwähnten Kolonie ausführlich über das Vorhaben orientiert.



#### **Mietzinserhöhung**

Der Mietzinsaufschlag von Fr. 150.– ist moderat und widerspiegelt die Philosophie der Siedlungs- und Baugenossenschaft Dübendorf (SBD), trotz grossen Investitionen, die Mietzinse möglichst tief zu halten.

Der Vorstand empfiehlt Annahme des Antrages.



Kolonie Riedweg

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

### Präsident

René Leonhard, Hermikonstrasse 29a, 8600 Dübendorf

### Vizepräsident

Jürg Schweizer, Hermikonstrasse 29a, 8600 Dübendorf

### Kassier

Roger Koller, Bergstasse. 4, 8600 Dübendorf

### Protokollführerin / Sekretärin

Yvonne Büeler-Baumgartner, Hermikonstasse. 31, 8600 Dübendorf

### Administration / Buchhaltung

Nadja Amstad, Aeschstrasse 153, 8123 Ebmatingen

### Delegierter des Stadtrates

Kurt Spillmann, Lindenbühlstrasse 3, 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



## Siedlungs- und Baugenossenschaft Dübendorf (SBD)

BILANZ PER 31. DEZEMBER 2013				
Bezeichnung	Totale 2013	%	Totale 2012	%
<b>AKTIVEN</b>				
Postcheckkonto	672'324.46	2.11%	438'973.98	1.41%
Postcheckkonto E-Doposito	1'009'575.50	3.16%	657'231.10	2.10%
Kto-Korrent ZKB	104'861.00	0.33%	68'438.45	0.22%
Anlagesparkonto ZKB	764'256.20	2.39%	763'683.00	2.44%
Guthaben Verrechnungssteuer	3'414.17	0.01%	1'770.52	0.01%
Sonstige Guthaben	25'228.25	0.08%	26'961.90	0.09%
Delkretere	0.00	0.00%	-4'577.85	-0.01%
Transitorische Aktiven	4'147.40	0.01%	10'938.90	0.04%
TOTAL Heizungskosten Aufwände	145'200.65	0.45%	137'630.35	0.44%
TOTAL Heizungskosten à Konto Zahlungen	-148'615.00	-0.47%	-148'674.20	-0.48%
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>2'580'392.63</b>	<b>8.08%</b>	<b>1'952'366.15</b>	<b>6.25%</b>
TOTAL Mobilien	8.00	0.00%	8.00	0.00%
TOTAL Landwerte	1'369'700.00	4.29%	1'369'700.00	4.39%
TOTAL Immobilien	27'984'839.06	87.63%	27'912'986.16	89.36%
<b>Anlagevermögen</b>	<b>29'354'547.06</b>	<b>91.92%</b>	<b>29'282'694.16</b>	<b>93.75%</b>
<b>Total Aktiven</b>	<b>31'934'939.69</b>	<b>100.00%</b>	<b>31'235'060.31</b>	<b>100.00%</b>
<b>PASSIVEN</b>				
TOTAL 1. Hypothek	24'050'000.00	75.31%	24'250'000.00	77.64%
TOTAL Vorausz. Mietzins	149'245.30	0.47%	135'285.00	0.43%
Transitorische Passiven	25'655.50	0.08%	27'022.30	0.09%
Rückstellung Amortisationsfond	2'666'372.50	8.35%	3'654'976.50	11.70%
Rückstellung Erneuerungsfond	2'660'687.30	8.33%	2'557'868.10	8.19%
Rückstellung Heimfallfonds	1'359'072.00	4.26%	0.00	0.00%
Rückstellung latente Steuern	0.00	0.00%	0.00	0.00%
Rückstellung Spenden	0.00	0.00%	0.00	0.00%
Rückstellung Genossenschaftsanlass	19'903.21	0.06%	16'153.21	0.05%
<b>Fremdkapital</b>	<b>30'930'935.81</b>	<b>96.86%</b>	<b>30'641'305.11</b>	<b>98.10%</b>
TOTAL Anteilschein-Kapital	512'000.00	1.60%	521'500.00	1.67%
Bilanzgewinn				
Gewinnvortrag	72'255.20	0.23%	68'056.83	0.22%
Erfolg lfd. Jahr	419'748.68	1.31%	4'198.37	0.01%
<b>Eigenkapital</b>	<b>1'004'003.88</b>	<b>3.14%</b>	<b>593'755.20</b>	<b>1.90%</b>
<b>Total Passiven</b>	<b>31'934'939.69</b>	<b>100.00%</b>	<b>31'235'060.31</b>	<b>100.00%</b>

07.02.2014 / rk

## Siedlungs- und Baugenossenschaft Dübendorf (SBD)

Erfolgsrechnung vom 01.01.2013 bis 31.12.2013				
Bezeichnung	Totale 2013	%	Totale 2012	%
<b>ERTRAG</b>				
TOTAL Einnahmen Immobilien	2'470'855.00	99.98%	2'473'350.00	99.76%
Aktivzins-Erträge	5'134.38	0.21%	5'522.30	0.22%
Eintrittsgebühren	150.00	0.01%	400.00	0.02%
Debitorenverluste	-4'849.20	-0.20%	0.00	0.00%
Diverse Einnahmen	22.10	0.00%	0.00	0.00%
<b>TOTAL ERTRAG</b>	<b>2'471'312.28</b>	<b>100.00%</b>	<b>2'479'272.30</b>	<b>100.00%</b>
Total Hyp-zinsen & Baurechtszinsen	-828'285.85	-33.52%	-834'614.40	-33.66%
Bruttoerfolg 1 / Nach Hypozinsen	1'643'026.43	66.48%	1'644'657.90	66.34%
Total Unterhalt,- Umgebung, Betriebskosten, Ents.	-452'041.70	-18.29%	-452'649.00	-18.26%
Bruttoerfolg 2 / Nach Unterhalt	1'190'984.73	48.19%	1'192'008.90	48.08%
TOTAL Verwaltungsaufwand	-236'331.50	-9.56%	-249'235.13	-10.05%
Betriebserfolg 1	954'653.23	38.63%	942'773.77	38.03%
Finanzergebnis	0.00	0.00%	0.00	0.00%
Betriebserfolg 2	954'653.23	38.63%	942'773.77	38.03%
Total Abschreibungen	-325'289.55	-13.16%	-723'930.70	-29.20%
Total Einlage Erneuerungsfonds	-160'598.00	-6.50%	-212'456.00	-8.57%
Total Einlage Heimfallfonds	-47'600.00	-1.93%	0.00	0.00%
Betriebserfolg 3	421'165.68	17.04%	6'387.07	0.26%
Ausserord./betr.frem. Erfolg	0.00	0.00%	0.00	0.00%
Unternehmenserfolg 1	421'165.68	17.04%	6'387.07	0.26%
Kapital- und Ertragssteuern	-1'417.00	-0.06%	-2'188.70	-0.09%
Unternehmenserfolg 2	419'748.68	16.98%	4'198.37	0.17%

07.02.2014 / rk

Siedlungs- und Baugenossenschaft Dübendorf (SBD)



Anhang: Immobilien-Spiegel SBD 2013

Liegenschaften	In der Grütze 1-18	Bergstrasse 2/4	Hermilknstrasse 29a/b/31	Rotbuchstrasse 4-8	Riedweg 7-11	Grünenstr. 11-19	Robuchstrasse 10	Allgemein	Total
Buchwert Land	35'500	20'000	1'294'200	Baurecht	Baurecht	20'000	Baurecht		1'369'700
Buchwert Gebäude	3'417'502	1'159'952	9'212'122	2'676'920	2'616'480	67'30'000	2'100'000		27'912'986
Baurechnung Gebäude		71'853							71'853
Abschreibungen im Geschäftsjahr	0	-175'000	0	-53'538	-52'330	0	-42'000		-322'868
In % AVZ Gebäude	0.00%	-15.09%	0.00%	-2.00%	-2.00%	0.00%	-2.00%		-1.16%
Saldo Amortisationsfonds	-455'548	-724'317	-552'708	0	0	-933'900	0		-2'666'373
In % AVZ Gebäude	-13.33%	-62.44%	-6.00%	0.00%	0.00%	-13.88%	0.00%		-9.55%
In % bas. GVZ-Wertes	-5.75%	-29.69%	-8.84%	0.00%	0.00%	-10.54%	0.00%		-8.10%
Zuweisung Heimfallfonds	0	0	0	-17'200	-16'900	0	-13'500		-47'600
In % AVZ Gebäude	0.00%	0.00%	0.00%	-0.64%	-0.65%	0.00%	-0.64%		
Saldo Heimfallfonds	0	0	0	-521'352	-486'220		-351'500		-1'359'072
In % AVZ Gebäude	0.00%	0.00%	0.00%	-19.48%	-18.58%		-16.74%		
In % bas. GVZ-Wertes	0.00%	0.00%	0.00%	-195.14%	-152.01%		-315.13%		-81.37%
Zuweisungen Erneuerungsfonds	0	0	0	-40'390	-31'650	-88'556	0		-160'598
In % bas. GVZ-Wertes	0.00%	0.00%	0.00%	-0.50%	-0.50%	-1.00%	0.00%		-0.37%
Einnahmen Erneuerungsfonds	36'689	0	0	21'090	0	0	0		57'779
In % bas. GVZ-Wertes	0.47%	0.00%	0.00%	0.26%	0.00%	0.00%	0.00%		0.13%
Saldo Erneuerungsfonds	-817	-264'395	-178'195	-545'731	-559'897	-808'353	-303'300		-2'660'887
In % bas. GVZ-Wertes	-0.01%	-10.84%	-2.21%	-6.76%	-8.85%	-9.13%	-14.97%		-6.09%
Gebäudeversicherungswert	7'875'000	2'439'500	8'080'800	8'078'000	6'329'900	8'855'900	2'026'000		43'685'000
Aufwertungen	0	0	0	0	0	0	0		0

*Oliver Schmitt*

*Oliver Schmitt*

Anteilscheine	72'000	16'500	151'000	82'500	79'500	89'500	21'000	0	512'000
Nominalschuld Hypotheken	3'000'000	800'000	7'200'000	2'500'000	2'750'000	6'500'000	1'300'000		24'050'000
Hypothekar-Zinsen	-100'000	-27'200	-259'950	-86'396	-90'540	-221'000	-44'200		-828'286
Mietnahmen Wohnungen	324'600	108'620	621'000	333'900	319'860	394'760	111'540		2'214'480
Mietnahmen Garagen	0	0	42'895	57'120	0	58'550	0		158'565
Mietnahmen Parkplätze	3'840	2'960	0	4'500	5'200	0	0		16'530
Mietnahmen Diverse Räume	120	120	3'600	4'680	5'470	4'080	3'120		21'190
Diverse andere Einnahmen	0	0	0	0	0	0	0		0
Kehtour	0	4'290	11'520	10'800	8'640	11'880	5'760		52'890
Unterhalt	-32'794	-3'570	-33'638	-58'804	-17'995	-93'027	-3'624		-243'653
Umgebung	-1'060	0	-7'148	-117	-1'389	-51	0		-9'766
Wasser	-5'807	-2'547	-4'925	-6'935	-5'241	-5'419	-1'440		-32'315
Entsorgung	-5'615	-3'370	-7'062	-9'278	-7'410	-7'807	-1'804		-42'365
Entschädigung Hauswerte	-1'260	-8'824	-19'723	-16'492	-15'704	-18'162	-8'314	-650	-89'129
Gebäudeversicherung	-2'520	-781	-2'586	-2'585	-2'026	-2'834	-648		-13'979
Diverse Kosten	-2'051	-17'569	-2'968	-1'223	-1'226	-1'574	-666	-493	-11'958
Vorausbehalte Mieten	-23'065	-5'435	-30'470	-25'540	-25'315	-33'600	-5'620		-149'245
Heizkosten Anteil	-9'720	-16'075	0	-39'600	-36'180	-37'200	-9'640		-148'615



## Anhang; Zusatzinformationen SBD 2013

Liegenschaften	In der Grütze 1-18	Bergstrasse 2/4	Hermikonstrasse 29a/b/31	Rotbuchstr 4-8	Riedweg 7-11	Grützenstr. 11-19	Robuchstr. 10	Total
Kat.-Nr.	Teil 14914	6'672	17'050	Teil 13583	Teil 13583	Teil 14914	Teil 13583	
Fläche	6202 m2	1687 m2	2916 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	3'417'502	1'159'962	9'212'122	2'676'920	2'616'480	6'730'000	2'100'000	27'912'986
Schuldbrief Art	Namenschuldbrief Inhaberschuldbrief	Namenschuldbrief	Inhaberschuldbrief Namenschuldbrief	Namenschuldbrief	siehe Robuchstr. 4-8	siehe in der Grütze 1-18	siehe Robuchstr. 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 Robuchstr. 4-8	siehe in der Grütze 1-18	siehe Robuchstr. 4-8	24'850'000
Nominalschuld Hypotheken	3'000'000	800'000	7'200'000	2'500'000	2'750'000	6'500'000	1'300'000	24'050'000

### 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 Robuchstrasse 4-10 / Total 9'470 m2

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 dannzumaligen Bauwert (unter Berücksichtigung der Altersentwertung)  
Ein entsprechender Heimfallfonds wird geäuft.

### Vorstandsmitglieder:

Name	Vorname	Funktion	Zeichnungsberechtigung
Leonhard	René	Präsident	Kollektivunterschrift zu zweien
Schweizer	Jürg	Vizepräsident und Liegenschafts Unterhalt	Kollektivunterschrift zu zweien
Koller	Roger	Kassier	Kollektivunterschrift zu zweien
Büeler	Yvonne	Protokollführerin und Aktuarin	Kollektivunterschrift zu zweien
Amstad	Nadja	Beisitzerin	ohne Zeichnungsberechtigung
Spillmann	Kurt	Delegierter des Stadtrates	ohne Zeichnungsberechtigung

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

Totalbetrag Fr. 141'500.00

### SEHR GEEHRTE GENOSSENSCHAFTERINNEN UND GENOSSENSCHAFTER

In Ausübung des uns übertragenen Mandats haben wir die auf 31. Dezember 2013 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 2013 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 2013 zu genehmigen.
2. Den verantwortlichen Genossenschaftsorganen Décharge zu erteilen.

Dübendorf, im Februar 2014

Die Rechnungsrevisoren:



Markus Hoffmann  
20.2.2014



Marc Weidmann  
20.2.2014



Patrik Näf  
20.2.2014

# NOVISA

NOVISA RECHNUNGSWESEN  
NOVISA ADMINISTRATION  
NOVISA STEUERBERATUNG  
NOVISA WIRTSCHAFTSPRÜFUNG

Scheuchzerstrasse 33  
CH - 8006 Zürich

Postfach 2572, CH - 8033 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 2013** 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 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, 20. Februar 2014

NOVISA  
Wirtschaftsprüfung AG, Zürich



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



## Anmeldung Generalversammlung 2014

### *Apéro:*

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

### *Menu:*

Kleiner gemischter Salat mit Kernen & Croûtons  
an Hausdressing

\*\*\*

Schweinsbraten aus dem Ofen an Kräuterjus  
Kartoffelstock und buntes Marktgemüse

\*\*\*

Zitronen & Aprikosensorbet auf Fruchtsalat

### *Vegi:*

Zucchetti-Piccata auf Tomatensauce serviert mit Risotto

### RESTAURANT SONNENTAL, FREITAG, 21. MÄRZ 2014, 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, 21. März 2014 teil:

- mit Nachtessen
- ohne Nachtessen
- Vegi-Menu

.....  
Name/Vorname

.....  
Begleitperson

.....  
Siedlung

.....  
E-Mail Adresse

.....  
Datum / Unterschrift

Anmeldung bis spätestens am 18. März 2014 an:  
Yvonne Büeler, Hermikonstr. 31, 8600 Dübendorf, yvbueeler@bluewin.ch

BITTE  
FRANKIEREN

Yvonne Büeler  
Hermikonstr. 31  
8600 Dübendorf