



Die nächste Generation  
«Genossenschafterinnen»

## 67. Bericht und Rechnung 2012

Einladung zur ordentlichen

# Generalversammlung vom Freitag, 22. März 2013

19.30 Uhr im Restaurant Sonntal in Dübendorf

## Traktandenliste zur 67. Generalversammlung der SBD

### ADMINISTRATIVES

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

### TRAKTANDEN

1. Wahl der Stimmzähler
2. Protokoll GV 2012
3. Jahresbericht
4. Jahresrechnung
  - 4.1 Bericht 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 siehe Seite 30.

### Siedlungs- und Baugenossenschaft Dübendorf (SBD)

**Protokoll der 66. Generalversammlung vom 23. März 2012**  
Ort: Restaurant „Sonental“, Dübendorf, 19.30 Uhr.

### Traktandenliste

#### Administratives

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

#### Traktanden

1. Wahl der Stimmzähler
2. Protokoll GV 2011
3. Jahresbericht
4. Jahresrechnung
  - 4.1 Berichte 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!

#### Titelbild

Gelungenes Siedlungsfest in der Kolonie Grütze / Grützenfest 2011

## Administratives

### a) Begrüssung

Der Präsident René Leonhard begrüsst die anwesenden Genossenschafterinnen und Genossenschafter zur 66. ordentlichen Generalversammlung der Siedlungs- und Baugenossenschaft Dübendorf (SBD), sowie die Revisoren, Patrik Näf, Watt-Regensdorf, Marc Weidmann, Dübendorf und Andreas M. Kuhn von Kuhn & Spörri Treuhand GmbH. Markus Hoffmann wird entschuldigt. Im Weiteren werden Christian Seeger und Robert Schmid vom Architekturbüro Seeger begrüsst. Auch wird Stadtrat Kurt Spillmann, Delegierter der Stadt Dübendorf willkommen geheissen. 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 2011 an den Präsidenten schriftlich eingereicht werden.

### b) Appell

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

Es sind 91 Genossenschafterinnen und Genossenschafter anwesend, davon 59 Stimmberechtigte. Das absolute Mehr beträgt 30.

Bei Stimmgleichheit hat der Präsident Stichentscheid.

### c) Genehmigung der Traktandenliste

Die Traktandenliste wird einstimmig genehmigt.

## Traktanden

### 1. Wahl der Stimmzähler

Als Stimmzähler werden vorgeschlagen und gewählt:  
Roland Weidmann und Werner Hangartner.

### 2. Protokoll der 65. Generalversammlung 2011

Das Protokoll der 65. Generalversammlung vom 25. Februar 2011 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 2011.

Der Bargeldbestand ist mit 1'350'000.-- nach wie vor hoch, der Mietzinsertrag erreichte im Jahr 2011 erneut 2'400'000.--.

Die Reservfonds- Erneuerungsfond / Amortisationsfond stiegen von 4'700'000.-- auf 5'380'000.--.

Herr Kuhn von Kuhn & Spörri Treuhand GmbH steht für Fragen zur Jahresrechnung zur Verfügung. Ein Mieter stellt eine Frage zur Risikobeurteilung Herr Kuhn erklärt, dass ein Risiko in Form von Mietzinsrückstände sein kann. Die SBD weist jedoch keine Mietzinsrückstände aus und zudem sind die finanziellen Verhältnisse der Genossenschaft hervorragend. Die Liegenschaften werden in Schuss gehalten, die Genossenschafterinnen und Genossenschafter seien sehr gut aufgehoben. Herr Kuhn bedankt sich bei Roger Koller und den drei Revisoren Patrik Näf, Marc Weidmann und Markus Hoffmann für die stets sehr gute Zusammenarbeit.

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 2011 wurde von der Kontrollstelle im Februar 2012 geprüft. Aufgrund der Revision beantragt die Kontrollstelle der Generalversammlung die Rechnung zu genehmigen und dem Kassier Décharge zu erteilen. Die Betriebsrechnung für das Jahr 2011 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.



## 5. Wahlen für zwei Jahre

### Des Präsidenten

Jürg Schweizer bittet alle anwesenden stimmberechtigten Personen durch Erheben der Jahresrechnung Ihre Stimme abzugeben. René Leonhard wird erneut einstimmig als Präsident der SBD wiedergewählt.

### Der übrigen Vorstandsmitglieder

René Leonhard bittet die Generalversammlung die übrigen Vorstandsmitglieder Jürg Schweizer als Vizepräsident, Roger Koller als Kassier sowie Yvonne Büeler als Aktuarin / Sekretärin in globo zu wählen. Die Wahl erfolgt ohne Gegenstimme.

### Neuwahl von Nadja Amstad als Beisitzerin

Der Präsident René Leonhard stellt Nadja Amstad als zukünftige, neue Beisitzerin vor. Nadja Amstad ist die Schwester von Roger Koller und arbeitet in seinem Treuhandbüro. Sie ist daher schon sehr vertraut mit der SBD. René Leonhard bittet alle anwesenden stimmberechtigten Genossenschafterinnen und Genossenschafter durch Erheben der Jahresrechnung ihre Stimme für Nadja Amstad abzugeben. Nadja Amstad wird ebenfalls einstimmig gewählt.

### Kontrollstelle

Ebenso wird die Treuhandfirma Kuhn & Spörri Treuhand GmbH, staatlich zugelassene Revisionsstelle, einstimmig wiedergewählt.

### Revisoren

Ebenfalls wiedergewählt werden:

Patrik Näf aus Watt-Regensdorf, Marc Weidmann aus Dübendorf, Markus Hoffmann aus Dübendorf

## 6. Anträge

### a) des Vorstandes

#### Antrag 1

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

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 Fami-

lien-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 Ausnutzung 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 freierwerdende Wohnungen in anderen Liegenschaften informiert. Auch hier geniessen Sie absolute Priorität.

**Der Antrag wird mit einer Gegenstimme (Rolf Zosso) einstimmig angenommen!**

#### Antrag 2

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

#### 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.

**Die Generalversammlung stimmt dem Antrag 2 vollumfänglich zu.**

### Antrag 3

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

#### Fakten

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

#### *III. Mitgliedschaft / Genossenschaftskapital Artikel 3*

*Es können nur Personen Genossenschaftler werden, die auch in der Genossenschaft wohnen. Sie müssen sich mit mindestens CHF 100.00 pro Anteilsschein am Genossenschaftskapital beteiligen. Zusätzlich wird eine einmalige Eintrittsgebühr von CHF 50.00 erhoben. Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Anteilsscheine. Die Anzahl der Pflichtanteilscheine richtet sich nach der Quote gemäss separatem Reglement. Die Anteilsscheine lauten auf den Namen der Genossenschaftler und dienen als Beweisurkunde. Anstelle mehrerer Anteilsscheine 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 Anteilsscheinkapitale – zum Beispiel Anteilsscheine über CHF 2'500. – oder CHF 3'500. – usw. – teilen. Und halbe Anteilsscheine 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 Anteilsscheine 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 Anteilsschein abgedruckt.

#### Der Antrag

- dass der Nominalbetrag der Anteilsscheine von CHF 200. – auf CHF 100. – reduziert wird (Die Höhe des Genossenschaftskapitals der SBD sowie der Wert des aktuellen Genossenschaftsanteiles bleibt unverändert)
- Statutenanpassung in Art. 3, Absatz 1

**wird einstimmig angenommen.**

### 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.**

**Nadja Amstad wird unter Applaus einstimmig in den Vorstand gewählt.**

#### b) der Mitglieder

Es liegen keine Anträge vor.

### 7. Verschiedenes

#### **Verabschiedung Bruno Rutz**

Nach knapp 11-jähriger Vorstandstätigkeit tritt Bruno Rutz in seinen wohlverdienten Ruhestand. Bruno Rutz wird mit einem Geschenk und unter Applaus verabschiedet.

#### **Verabschiedung Richard Zosso**

Ebenso wird Richard Zosso nach 25 Jahren Vorstandstätigkeit mit einem Geschenk und unter Applaus der Generalversammlung verabschiedet.

René Leonhard bedankt sich im Namen des Vorstandes und allen anwesenden Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler herzlich für die vielen Jahre guter Zusammenarbeit! Er wünscht beiden alles Gute.

Die Generalversammlung wird nochmals daran erinnert, dass Richard Zosso und Bruno Rutz ab sofort nicht mehr zur Verfügung stehen.

Der Präsident weist auf anonyme Zuschriften, vornehmlich von der Grünenstrasse hin. Er bittet den Verfasser solcher Beiträge, dies künftig mit Namen zu tun, da der Vorstand sonst nicht handeln kann! Rolf Zosso fragt wegen eines Briefkastens für Reklamationen. Dies gibt es jedoch bereits, er befindet sich an der Grünenstrasse 19.

René Leonhard bittet Familien, die Mittagsruhe von 12.00 bis 13.30 Uhr einzuhalten. Er informiert kurz bezüglich des neuen Spielplatzes mit Fallschutzmatten an der Rotbuchstrasse. Frau Piff wünscht keinen Tisch und Bänke! Dies gehört jedoch zur Offerte dazu und wird gemacht.

Frau Piff ist besorgt über eine grosse Tanne. Der Präsident wird veranlassen, dass Firma Rohner an der Rotbuchstrasse und Riedweg die Tanne und Sträucher zurückschneidet. Einzelne Mieter wünschen ein Rundschreiben bezüglich dem Verbot von Fussball spielen zwischen den Liegenschaften / Balkone.

Ebenso erhalten alle Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler in nächster Zeit ein Schreiben bezüglich Ablaufs der neuen Anteilsscheine. Der Präsident bittet alle Anwesenden sich daran zu halten.

René Leonhard informiert die Versammlung über die Absichten der Stadt Dübendorf unserer Genossenschaft Land an der Wilstrasse im Baurecht abzugeben. Entsprechend wird zur gegebenen Zeit eine ausserordentliche Generalversammlung einberufen.

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, 22. März 2013 statt.

René Leonhard schliesst die 66. Generalversammlung um 21.00 Uhr.

Dübendorf, 14. Juni 2012  
 (ersetzt das Protokoll vom 29. März 2012)

**Die Protokollführerin**

*J. Büeler*  
 Yvonne Büeler

**Der Präsident**

*René Leonhard*  
 René Leonhard

**Der Vizepräsident**

*Jürg Schweizer*  
 Jürg Schweizer

**Die Stimmzähler**

**Roland Weidmann**

*R. Weidmann*

**Werner Hangartner**

*W. Hangartner*

## Jahresbericht des Präsidenten zu Handen der 67. Generalversammlung der Siedlungs- und Baugenossenschaft Dübendorf (SBD)



Der Jahresbericht ist ein Dokument, das der Präsident erstellt und das abgelaufene Jahr darin zusammenfasst.

Ohne die Arbeit unserer Vorgänger schmälern zu wollen, setzt sich der heutige Vorstand aus aktiven und innovativen MitgliederInnen zusammen. Wir horten nicht einfach auf einem Konto «Ihr» Geld, sondern setzen es wohlüberlegt ein in erhaltenswerte Liegenschaften. Wir scheuen uns aber auch nicht, «Ihr» Geld in neue Projekte zu investieren. Und das, ohne irgendwelche Quersubventionen tätigen zu müssen. Ich bin kein Freund von Statistiken, die die aktuelle Wohnsituation im Kanton Zürich aufzeigen. Auch Trends interessieren mich herzlich wenig. Und wenn, dann erst, wenn sie auch Fakt sind und Substanz bieten für eine gerechtfertigte und notwendige Kommunikation. Auch bin ich kein Präsident, der sich vor Konfrontationen mit Mieterinnen und Mietern fürchtet. Es mag durchaus sein, dass ich viel von Ihnen und von meinen Vorstandskolleginnen und Kollegen verlange, aber ich gebe auch viel!

Für einmal möchte ich die Gelegenheit nutzen und Ihnen anhand dreier Beispiele einen kleinen Einblick in die Vorstandstätigkeiten geben:

Wir haben für rund 2 Millionen Franken die Grünhäuser 1 bis 18 umfangreich saniert. Diese Häuser liegen mir speziell am Herzen, bin ich doch in einem dieser alt-ehrwürdigen, schmucken Häuschen aufgewachsen. Obwohl wir nach den Sanierungsarbeiten klar kommuniziert haben, dass jegliche Veränderungen am oder im Haus die ausdrückliche Bewilligung des Vorstandes voraussetzt, mussten wir zur Kenntnis nehmen, dass ungeachtet unserer Anweisung bereits erste, bauliche Veränderungen vorgenommen wurden! Hätten wir nicht rechtzeitig davon «Wind» bekommen, wer weiss, was alles noch verändert worden wäre. Natürlich ächzt und quietscht es da und dort. Aber das gehört nun mal zu einem solchen alten Haus. Oftmals wähnen sich Mieterfamilien als «Eigentümer» eines solchen Häuschens. Das ist für uns auch irgendwie nachvollziehbar, aber trotz allem ist immer noch die SBD Besitzer dieser Häuser! Und zudem wäre es nicht mehr als Recht, den Vorstand anzufragen.



## 15. ERNEUERUNGEN UND ÄNDERUNGEN DURCH DEN MIETER / MIETERIN

### 15.1 ZUSTIMMUNG DER VERMIETERIN

*Sämtliche Erneuerungen oder Änderungen in oder an der Mietsache (auch Verbesserungen) dürfen nur mit vorgängiger schriftlicher Zustimmung der Vermieterin vorgenommen werden.*

In einer anderen Liegenschaft hat es doch tatsächlich ein Mieter fertig gebracht, mit einem Nachschlüssel eine Zufahrtssperre zu entfernen, damit er direkt vor dem Hauseingang parkieren konnte. Fazit für die Genossenschaft: Neues Schloss bei der Sperre montieren lassen sowie ein polizeirichterliches Verbot beim Bezirksgericht Uster beantragen. Kosten rund Fr. 3'500.–! Nur dank eines solchen Verbots haben wir das Recht, Verzeigungen gegen fehlbare Lenker auszusprechen.

Den grössten zeitlichen und administrativen Aufwand verursachte der Sohn einer langjährigen Mieterin. Vor rund zwei Jahren erlitt seine Mutter einen Beinbruch und musste im Krankenhaus operiert werden. Bereits zu diesem Zeitpunkt war die Mieterin leicht dement. Vom Spitalaufenthalt kam sie nie mehr in ihre gewohnte Umgebung sprich Wohnung zurück. In diversen Telefongesprächen zwischen ihrem Sohn und mir, wurde ich getröstet, dass alles in Ordnung sei und, dass seine Mutter teilweise in einem Heim oder dann wieder von ihm gepflegt würde. Im November 2011 informierte er mich, dass er mit seiner Mutter zwei Monate in die Ferien fahre und dass er die Wohnung danach kündigen und auflösen werde. Wir haben dann erfahren, dass die Mieterin im Frühjahr 2012 in Brasilien verstorben ist. Mehrere Versuche von uns und von den Behörden mit dem Sohn in Verbindung zu treten, scheiterten. Uns blieb nur noch der Gang vor das Gericht. Mittlerweile konnten wir die Wohnung mit Behördenvertretern räumen lassen und weitervermieten. Man liest oder hört immer wieder von solch tragischen Geschichten. Aber wenn es in unmittelbarer Nähe passiert und man auch noch davon betroffen ist, trifft es einem weit mehr.

### ■ HERZLICHEN DANK

Gemessen an den 150 Wohnungen, die der Vorstand verwaltet, sind solche Vorkommnisse glücklicherweise die Ausnahme. Trotzdem gehören sie dazu. Sie sind quasi das «Salz in der Suppe» und zudem sehr lehrreich und interessant. Mit dem Gros unserer Genossenschaft-

rinnen und Genossenschaftler ist die Zusammenarbeit sehr angenehm. Und dafür möchte ich mich bei Ihnen herzlich bedanken.

### ■ ABBRUCH UND NEUBAU BERGSTRASSE

Mit Ihrer Ja-Stimme an der letzten Generalversammlung haben Sie den Startschuss für dieses 7-Millionen-Projekt gegeben. Im Namen des Vorstandes danke ich Ihnen herzlich für Ihre Zustimmung und damit auch für Ihr Vertrauen. Mit dem Neubau Bergstrasse werden wir über eine zweite, moderne Liegenschaft verfügen. Ich bin sicher, dass noch weitere folgen werden.

### ■ TODESFÄLLE

Leider blieb unsere Genossenschaft nicht von Todesfällen verschont. So mussten wir Abschied nehmen von Rudolf Stampfli, Rotbuchstrasse 4b, Teresa Boscato, Rotbuchstr. 8b, Heidi Porpaczy, Rotbuchstrasse 4a sowie Ruth Lang, wohnhaft gewesen an der Grünenstrasse 11. Ihren Hinterbliebenen sprechen wir unser herzlichstes Beileid aus.

### ■ SCHLUSSWORT

Wie immer bedanke ich mich am Schluss meines Berichtes herzlichst bei all meinen Vorstandskolleginnen und -Kollegen, unserem Architektenteam, bei allen Koloniewarten und all jenen Menschen, die in irgendeiner Weise zum Erfolg der SBD beigetragen haben.

Liebe Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler, ich wünsche Ihnen weiterhin alles Gute und beste Gesundheit.

René Leonhard, Präsident

## Bericht des Kassier

### Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter



Wie doch die Zeit im Fluge vergeht. Die Rechnung der SBD ist wiederum hoch zufriedenstellend. Die Mietzinseinnahmen betragen weiterhin stolze Fr. 2'474'000.00. Und der Bargeldbestand erreichte eine Rekordverdächtige Höhe von Fr. 1'950'000.00.

Damit sind wir für die Zukunft (Neubau Bergstrasse) mit starken Eigenmitteln gerüstet. Durch den Abgang von Bruno Rutz und Richard Zosso, den doch mehr als üblichen Wohnungswechseln, der Einführung des EDV-Servers sowie die Erstellung der neuen Anteilsscheine wurde der gesamte Vorstand gefordert. Doch die Kollegiale und Teamorientierte Arbeitsweise hat uns noch näher zusammengeschweisst.

Es ist nach wie vor schön zu sehen, dass unsere Wohnungen auf dem Markt sehr begehrt sind. Das haben diverse Wechsel gezeigt. Jede freiwerdende Wohnung konnte innert Wochenfrist weitervermietet werden.

Weder im Jahr 2012 noch 2013 waren oder sind grössere Renovationen geplant, sodass mit Spannung dem nächsten Projekt Neubau Bergstrasse entgegengefiebert werden kann.

Natürlich halten wir unsere Augen weiterhin offen, um gesund wachsen zu können. Insbesondere hoffe ich da auf einen Meinungswechsel respektive Politische Richtungsänderung. Unsere zwar kleine doch nicht unbedeutende Genossenschaft leistet mit der zur Verfügungstellung von günstigem Wohnraum eine grosse Arbeit, welche zwar politisch gefordert, aber in keiner Weise unterstützt wird. Meiner Meinung nach sollten die Politiker endlich die Genossenschaften fördern (z.B. mit günstigem Bauland im Baurecht). Denn ohne Gegensteuer werden nur noch mehr und noch teurere Wohnungen erstellt.

In diesem Sinne wünsche ich Euch, liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter, ein schönes, erfolgreiches und gesundes Jahr 2013.

Roger Koller, Kassier

## Jahresbericht des Vizepräsidenten

### Geehrte GenossenschafterInnen



Die Drucklegung von Jahresbericht und Rechnung erinnert daran, dass wiederum ein Geschäftsjahr vorbei ist und nichts auf der Welt den Gang der Zeit aufhalten kann.

Der Vorstand hat sich auch während des abgelaufenen Jahres bemüht, alles zu tun, um unsere Genossenschaft auf Kurs zu halten und nichts zu unterlassen, um der übertragenen Verantwortung gerecht zu werden.

Wir haben ein mehr oder weniger ruhiges Jahr hinter uns. Grosse Veränderungen oder Bauvorhaben wurden nicht getätigt und der Vorstand hatte sich vor allem mit Reparaturen und Verbesserungen sowie administrativen und rechtlichen Arbeiten sowie Fragen zu beschäftigen.

Auch im vergangenen Jahr wurden zur Freude des Vorstandes und der Mieter der Kolonien «In der Grüze» und «Hermikonstrasse» wieder je ein gemütlicher Anlass durchgeführt. Die grosse Teilnehmerzahl zeigte, dass solche Events ein grosses Bedürfnis sind. Ich möchte mich an dieser Stelle bei Yvonne Büeler für die Organisation des «Sonntagsbrunch» sowie bei Hans Peter Wirth für den «Grüze-Zmorge» bedanken.

Viel Freude haben unsere kleinen Mitbewohnern an den neu aufgestellten Spielplätzen «In der Grüze» und am «Riedweg». Durch Abnutzung, Witterung, Materialermüdung und Vandalismus und nicht zuletzt aus Sicherheitsgründen musste diese Erneuerung und Investition getätigt werden. Dennoch möchte der Vorstand eine kleine Ermahnung an alle Mitbewohner wiederholen. Die Eigenverantwortung zur Sauberhaltung der Umgebung unserer Genossenschaft nimmt zusehend ab. Herumliegender Abfall, auch wenn er nicht durch uns selber verursacht wurde, wird kaum oder überhaupt nicht mehr beseitigt. Auch innerhalb der Häuser werden Kleinigkeiten, wie tropfende Wasserhähne etc. der Genossenschaft in die Verantwortung gelegt. Obwohl in den Mietverträgen genau festgelegt ist, für was der Mieter und für was die Genossenschaft Verantwortung übernimmt.

Für das kommende Jahr wünscht der Vorstand allen Bewohnern eine schöne, gesunde und ruhige Zeit in unserer Genossenschaft.

Jürg Schweizer, Vizepräsident



Impressionen «Hermikon-Brunch»



Mal luege, was es alles e so hät...



Zwei «Sachverständige» unter sich;  
Thibaut Monnet und Christian Seeger.



Ein Foto für die Ewigkeit: Thibaut mit Freundin Chessica  
(rechts) und Jill, Tochter von Yvonne Büeler



Perfektes Wetter für einen perfekten Anlass.



Reichhaltiges Buffet am «Hermikon-Brunch»

## Jahresbericht der Aktuarin/Sekretärin

### Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter



Ein arbeitsreiches und interessantes 2012 liegt hinter uns. Seit nun mehr 15 Jahren bin ich als Protokollführerin für die SBD tätig und nehme an allen Sitzungen teil. Vor einem Jahr hat Bruno Rutz sein Amt als Vorstandsmitglied bei der SBD abgegeben und mir einen Teil seiner Arbeiten für die Siedlungs- und Baugenossenschaft Dübendorf übergeben.

Nach anfänglich gemischten Gefühlen habe ich mich nun sehr gut in die zusätzlichen Tätigkeiten eingearbeitet und werde von den Mietern der Genossenschaft auch sehr geschätzt.

Im vergangenen Jahr hatten wir innert kürzesten Abständen diverse Wohnungswechsel, die wir zur vollsten Zufriedenheit aller sehr gut bewältigen konnten! Dank einer guten Zusammenarbeit sämtlicher Vorstandsmitglieder klappt alles hervorragend.

Ich hatte regen Kontakt zu Mietern, Nachmietern und auch zu Handwerkern und zu meinen Vorstandskollegen. Bei einem bevorstehenden Wohnungswechsel braucht es viel Verständnis, Organisation und Zeit. Nebst schreiben von Kündigungsbestätigungen, Info an die Gemeinde und das Glattwerk, müssen Nachmieter gefunden und unsere Warteliste kontrolliert werden. Abgabetermine müssen festgelegt werden die allen Beteiligten passen. Sämtliche Handwerker für die Wohnungsabgabe müssen aufgeboden werden. Die Wohnungsübergaben werden dann jeweils durch uns zu zweit durchgeführt, was steht's gut klappt!

Im Sommer dieses Jahres habe ich in unserer Kolonie Hermikonstrasse einen Siedlungsbrunch organisiert. Bei wunderschönem Wetter und Sonnenschein hatten wir einen schönen und feinen Brunch, den alle Anwesenden sehr genossen haben. Ich kann nur jeder Kolonie empfehlen, einmal so was zu organisieren, die Mieter schätzen dies sehr!

Nun freue ich mich auf eine weiterhin gute Zusammenarbeit mit meinen Vorstandskollegen für die Siedlungs- und Baugenossenschaft Dübendorf!

Yvonne Büeler – Baumgartner, Aktuarin/Sekretärin

## Jahresbericht Beisitzerin



Nun bin ich schon ein Jahr als Beisitzerin im Vorstand der SBD dabei, wie schnell die Zeit vergeht ...

Für mich war es ein sehr spannendes Jahr, mit vielen neuen Herausforderungen und Erfahrungen. Vor allem die Mieterwechsel und das Erstellen der Mietverträge, waren für mich Neuland. Es war aber sehr interessant die ganzen Abläufe kennen zu lernen. Ich glaube wir alle hatten am Anfang ohne Bruno Rutz unsere Mühe. In der Zwischenzeit sind wir aber ein eingespieltes Team.

Ich freue mich schon auf das nächste Jahr im Vorstand der SBD!

Nadja Amstad, Beisitzerin

## Antrag

### 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 Vorstand empfiehlt Annahme des Antrages.

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

### ■ VORSTAND DER SIEDLUNGS- UND BAUGENOSSENSCHAFT DÜBENDORF (SBD)

#### Präsident

René Leonhard, Hermikonstr. 29a, 8600 Dübendorf

#### Vizepräsident

Jürg Schweizer, Hermikonstr. 29a, 8600 Dübendorf

#### Kassier

Roger Koller, Bergstr. 4, 8600 Dübendorf

#### Protokollführerin / Sekretärin

Yvonne Büeler-Baumgartner, Hermikonstr. 31, 8600 Dübendorf

#### Beisitzerin

Nadja Amstad, Aeschstrasse 153, 8123 Ebmatingen

#### 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

Roberto 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 Grütze 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



**Jahresrechnung 2012**

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

BILANZ PER 31. DEZEMBER 2012				
Bezeichnung	Totale 2012	%	Totale 2011	%
<b>AKTIVEN</b>				
Postcheckkonto	438'973.98	1.41%	589'874.73	1.93%
Postcheckkonto E-Doposito	657'231.10	2.10%	505'365.65	1.65%
Kto-Korrent ZKB	68'438.45	0.22%	27'153.10	0.09%
Anlagesparkonto ZKB	763'683.00	2.44%	212'700.60	0.70%
Guthaben Verrechnungssteuer	1'770.52	0.01%	5'122.60	0.02%
Sonstige Guthaben	26'951.90	0.09%	26'183.25	0.09%
Delkredere	-4'577.85	-0.01%	0.00	0.00%
Transitorische Aktiven	10'938.90	0.04%	0.00	0.00%
TOTAL Heizungskosten Aufwände	137'630.35	0.44%	132'943.55	0.43%
TOTAL Heizungskosten à Konto Zahlungen	-148'674.20	-0.48%	-148'260.00	-0.48%
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>1'952'366.15</b>	<b>6.25%</b>	<b>1'351'083.48</b>	<b>4.42%</b>
TOTAL Mobilien	8.00	0.00%	8.00	0.00%
TOTAL Landwerte	1'369'700.00	4.39%	1'369'700.00	4.48%
TOTAL Immobilien	27'912'986.16	89.36%	27'858'813.06	91.10%
<b>Anlagevermögen</b>	<b>29'282'694.16</b>	<b>93.75%</b>	<b>29'228'521.06</b>	<b>95.58%</b>
<b>Total Aktiven</b>	<b>31'235'060.31</b>	<b>100.00%</b>	<b>30'579'604.54</b>	<b>100.00%</b>
<b>PASSIVEN</b>				
TOTAL 1. Hypothek	24'250'000.00	77.64%	24'450'000.00	79.96%
TOTAL Vorausz. Mietzins	135'285.00	0.43%	111'705.00	0.37%
Transitorische Passiven	27'022.30	0.09%	11'215.15	0.04%
Rückstellung Amortisationsfond	3'654'976.50	11.70%	2'933'895.25	9.59%
Rückstellung Erneuerungsfond	2'557'868.10	8.19%	2'456'929.40	8.03%
Rückstellung latente Steuern	0.00	0.00%	0.00	0.00%
Rückstellung Spenden	0.00	0.00%	0.00	0.00%
Rückstellung Genossenschaftsanlass	16'153.21	0.05%	13'302.91	0.04%
<b>Fremdkapital</b>	<b>30'641'305.11</b>	<b>98.10%</b>	<b>29'977'047.71</b>	<b>98.03%</b>
TOTAL Anteilschein-Kapital	521'500.00	1.67%	534'500.00	1.75%
Bilanzgewinn				
Gewinnvortrag	68'056.83	0.22%	107'305.96	0.35%
Erfolg lfd. Jahr	4'198.37	0.01%	-39'249.13	-0.13%
<b>Eigenkapital</b>	<b>593'755.20</b>	<b>1.90%</b>	<b>602'556.83</b>	<b>1.97%</b>
<b>Total Passiven</b>	<b>31'235'060.31</b>	<b>100.00%</b>	<b>30'579'604.54</b>	<b>100.00%</b>

07.02.2013 / rk

**Jahresrechnung 2012**

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

Erfolgsrechnung vom 01.01.2012 bis 31.12.2012				
Bezeichnung	Totale 2012	%	Totale 2011	%
<b>ERTRAG</b>				
TOTAL Einnahmen Immobilien	2'473'350.00	99.76%	2'456'693.25	99.50%
Aktivzins-Erträge	5'522.30	0.22%	7'476.30	0.30%
Eintrittsgebühren	400.00	0.02%	350.00	0.01%
Diverse Einnahmen	0.00	0.00%	4'472.15	0.18%
<b>TOTAL ERTRAG</b>	<b>2'479'272.30</b>	<b>100.00%</b>	<b>2'468'991.70</b>	<b>100.00%</b>
Total Hyp-zinsen & Baurechtszinsen	-834'614.40	-33.66%	-841'307.85	-34.07%
Bruttoerfolg 1 / Nach Hypozinsen	1'644'657.90	66.34%	1'627'683.85	65.93%
Total Unterhalt,- Umgebung, Betriebskosten, Ents.	-452'649.00	-18.26%	-359'243.25	-14.55%
Bruttoerfolg 2 / Nach Unterhalt	1'192'008.90	48.08%	1'268'440.60	51.37%
TOTAL Verwaltungsaufwand	-249'235.13	-10.05%	-186'521.03	-7.55%
Betriebserfolg 1	942'773.77	38.03%	1'081'919.57	43.82%
Finanzergebnis	0.00	0.00%	0.00	0.00%
Betriebserfolg 2	942'773.77	38.03%	1'081'919.57	43.82%
Total Abschreibungen	-723'930.70	-29.20%	-721'081.25	-29.21%
Total Einlage Erneuerungsfonds	-212'456.00	-8.57%	-398'586.30	-16.14%
Betriebserfolg 3	6'387.07	0.26%	-37'747.98	-1.53%
Ausserord./betr.frem. Erfolg	0.00	0.00%	0.00	0.00%
Unternehmererfolg 1	6'387.07	0.26%	-37'747.98	-1.53%
Kapital- und Ertragssteuern	-2'188.70	-0.09%	-1'501.15	-0.06%
Unternehmererfolg 2	4'198.37	0.17%	-39'249.13	-1.59%

07.02.2013 / rk



Immobilienpiegel 2012

Immobilienpiegel 2012

Anhang: Immobilien-Spiegel SBD 2012

Liegenschaften	In der Grütze 1-18	Berg-strasse 2/4	Hermikon-strasse 28a/b/31	Robbuch-strasse 4-8	Riedweg 11	7-Grützen-str. 19	Robbuch-strasse 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	1'159'962	9'212'122	2'676'920	2'616'480	6'730'000	2'100'000		27'912'986
Baurechnung Gebäude									0
Abschreibungen im Geschäftsjahr	-67'629	-186'742	-184'242	-53'538	-52'330	-134'600	-42'000		-721'082
in % AW Gebäudes	-1.98%	-16.10%	-2.00%	-2.00%	-2.00%	-2.00%	-2.00%		-2.58%
Saldo Amortisations-fonds	-455'548	-549'317	-552'708	-450'614	-416'990	-933'800	-296'000		-3'664'977
in % AW Gebäude	-13.33%	-47.36%	-6.00%	-16.83%	-15.94%	-13.88%	-14.10%		-13.09%
in % des GVZ-Wertes	-7.02%	-22.52%	-6.84%	-5.88%	-6.59%	-10.54%	-14.61%		-8.64%
Zuweisungen Erneuerungsfonds	-51'905	0	-40'404	-40'390	-31'850	-44'279	-3'828		-212'456
in % des GVZ-Wertes	-0.80%	0.00%	-0.50%	-0.50%	-0.50%	-0.50%	-0.19%		-0.50%
Entnahmen Erneuerungsfonds	14'400	0	30'017	45'500	0	21'600	0		111'517
in % des GVZ-Wertes	0.22%	0.00%	0.37%	0.56%	0.00%	0.24%	0.00%		0.26%
Saldo Erneuerungsfonds	-37'505	-264'395	-178'195	-526'431	-528'247	-719'795	-303'300		-2'557'968
in % des GVZ-Wertes	-0.55%	-10.84%	-2.21%	-5.82%	-6.35%	-8.13%	-14.97%		-6.05%
Gebäude-versicherungswert	6'488'100	2'439'500	8'080'800	8'078'000	6'329'900	8'855'800	2'026'000		42'298'100
Aufwertungen	0	0	0	0	0	0	0		0
Anteilscheine	72'000	26'000	151'000	82'500	79'500	89'500	21'000	0	521'500
Nominalschuld Hypotheken	3'000'000	800'000	7'400'000	2'500'000	2'750'000	6'500'000	1'300'000		24'250'000
Hypothekar-Zinsen	-100'000	-27'200	-264'950	-86'724	-90'540	-221'000	-44'200		-834'614

*[Handwritten signature]*

Mieteinnahmen Wohnungen	324'600	109'620	621'000	333'900	319'860	393'395	111'540		2'213'915
Mieteinnahmen Garagen	0	0	45'720	57'420	0	58'675	0		161'815
Mieteinnahmen Parkplätze	3'840	3'000	0	4'060	5'240	0	210		16'350
Mieteinnahmen Diverse Räume	120	220	3'600	4'680	5'470	4'080	3'120		21'290
Diverse andere Einnahmen	0	0	0	0	0	0	0		0
Kehtour	0	4'320	11'520	10'800	8'640	11'850	5'760		52'890
Unterhalt	-258'18	-3'970	-27'004	-30'932	-38'503	-76'922	-22'278		-225'427
Umgebung	-20'047	-152	-20	-919	-7'162	-352	0		-28'652
Wasser	-5'846	-2'535	-4'895	-7'274	-5'031	-5'570	-1'231		-32'383
Entsorgung	-5'850	-3'601	-7'014	-9'572	-7'529	-8'343	-1'914		-43'823
Entschädigung Hauswante	-1'032	-8'824	-18'398	-16'492	-15'704	-18'525	-8'314	-650	-87'939
Gebäude-versicherung	-2'076	-781	-2'586	-2'585	-2'026	-2'834	-648		-13'555
Diverse Kosten	-2'117	-2'557	-2'944	-3'170	-1'425	-3'328	-1'362	-220	-17'124
Vorausbezahlte Mieten	-19'485	-6'425	-24'425	-25'200	-23'790	-30'140	-5'620		-135'285
Heizkosten Akonti	-9'720	-16'200	0	-39'600	-36'180	-37'134	-9'840		-148'874

*[Handwritten signature]*

## Immobilienpiegel 2012

Liegenschaften	In der Grüze 1-18	Bergstrasse 2/4	Hermikonstrasse 29a/b/31	Rotbuchstr 4-8	Riedweg 7-11	Grützenstr. 11-19	Rotbuchstr. 10	Total
Kat.-Nr.	Teil 14914	6'672	17'050	Teil 13583	Teil 13583	Teil 14914	Teil 13583	
Fläche	6202 m2	1667 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	9212'122	2'676'920	2'616'480	6'730'000	2'100'000	27'912'986
Schuldbrief Art	Namenschuldbrief Inhaberschuldbrief	Namenschuldbrief	Inhaberschuldbrief Namenschuldbrief	Namenschuldbrief	siehe Rotbuchstr. 4-8	siehe in der Grüze 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 Grüze 1-18	siehe Rotbuchstr. 4-8	24'850'000
Nominalschuld Hypotheken	3'000'000	800'000	7'400'000	2'500'000	2'750'000	6'500'000	1'300'000	24'250'000

### 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.Bl 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. Wertvermehrende Verbesserungen und dem dannzumaligen Bauwert (unter Berücksichtigung der Altersentwertung)

### Vorstandsmitglieder:

Name	Vorname	Funktion	Zeichnungsberechtigung
Leonhard Schweizer	René	Präsident	Kollektivunterschrift zu zweien
Koller	Jürg	Vizepräsident und Liegenschaften Unterhalt	Kollektivunterschrift zu zweien
Büeler	Roger	Kassier	Kollektivunterschrift zu zweien
Amstad	Yvonne	Protokollführerin und Aktuarin	Kollektivunterschrift zu zweien
Spillmann	Nadja	Beisitzerin	ohne Zeichnungsberechtigung
	Kurt	Delegierter des Stadtrates	ohne Zeichnungsberechtigung
Rutz	Bruno	Aktuar/Sekretär bis 31.05.2012	Kollektivunterschrift zu zweien
Zosso	Richard	Liegenschaften/Unterhalt bis 30.04.2012	ohne Zeichnungsberechtigung

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

Totalbetrag Fr. 149'950.00

## Immobilienpiegel 2012

## Bericht der internen Kontrollstelle

### Sehr geehrte Genossenschafterinnen und Genossenschafter

In Ausübung des uns übertragenen Mandats haben wir die auf 31. Dezember 2012 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 2012 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 2012 zu genehmigen.
2. Den verantwortlichen Genossenschaftsorganen Décharge zu erteilen.

Dübendorf, im Februar 2013

Die Rechnungsrevisoren:



Markus Hoffmann



Marc Weidmann



Patrik Näf

## Bericht der externen Kontrollstelle

**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 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 2012** 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, 14. Februar 2013

NOVISA  
 Steuerberatung GmbH, Zürich



Andreas Kuhn  
 Lic. oec. HSG, lic. iur.  
 Leitender Revisor

## Das Menu

### *Menu:*

Kleiner gemischter Salat mit Kernen & Croûtons  
an Hausdressing

\*\*\*

Schweinsbraten aus dem Ofen an Kräuterjus  
Kartoffelstock und buntes Marktgemüse

\*\*\*

Zitronen & Aprikosensorbet auf Frucht Salat

### *Vegi:*

Zucchini-Piccata auf Tomatensauce serviert mit Risotto

## ANMELDUNG zur Generalversammlung 2013

### ■ RESTAURANT SONNENTAL, FREITAG, 22. MÄRZ 2013, 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, 22. März 2013 teil:

- mit Nachtessen
- ohne Nachtessen
- Vegi-Menu

.....  
Name/Vorname

.....  
Begleitperson

.....  
Siedlung

.....  
Datum / Unterschrift

Anmeldung bis spätestens am 18. März 2013 an:

Yvonne Büeler, Hermikonstr. 31, 8600 Dübendorf, yvbueeler@bluewin.ch



BITTE  
FRANKIEREN

Yvonne Büeler  
Hermikonstr. 31  
8600 Dübendorf