

2. Jahresbericht 1930

Das abgelaufene Berichtsjahr ist gekennzeichnet durch die Erstellung der zweiten Bauetappe. Ursprünglich war vorgesehen, auf dem zur Verfügung stehenden Areal 32 Einfamilienhäuser zu bauen. Um aber mehr Freifläche zu gewinnen und die Kolonie noch weiter aufzulockern, wurden schliesslich nur 28 Häuser projektiert. Für dieses Projekt im Kostenvoranschlag von Fr. 660'000.- bewilligte der Stadtrat am 21. August 1929 ein Darlehen von 34 Prozent oder von Fr. 224'400.-; ausserdem beteiligte er sich mit 0,6 Prozent oder Fr. 3'960.- am Genossenschaftskapital. Die Pläne für die 28 Einfamilienhäuser sind von der städtischen Bausektion am 13. September 1929 genehmigt worden; da aber die Genehmigung an gewisse Vorbehalte geknüpft war, mussten beim Regierungsrat und Stadtrat Ausnahmegenehmigungen eingeholt werden. Gleichzeitig wurden die nötigen Schritte zur Plazierung der ersten Hypotheken unternommen, die bei der Schweizerischen Volksbank und der Sparkasse der Stadt Zürich untergebracht wurden, weil die Kantonalbank zu jener Zeit keine neuen Darlehen übernehmen konnte. Die kanzleische Fertigstellung des Baulandes im Ausmass von 4130 Quadratmetern erfolgte am 26. November 1929. Da vorher schon die Rohbauarbeiten ausgeschrieben worden waren, konnte unmittelbar nach der Fertigstellung, nämlich Anfangs Dezember, mit dem Bau begonnen werden. Auf den 1. Juli 1930, den vorgesehenen Bezugstermin, waren die Bauten vollendet. 25 Häuser wurden sofort, 3 auf Mitte Juli, bezogen. Obgleich die Vermietung keinen besonderen Schwierigkeiten begegnete, wird es ratsam sein, sich bei allfälligen späteren Bauten so einzurichten, dass die Wohnungen auf 1. April oder 1. Oktober bezugsfertig werden, weil die Nachfrage auf diese beiden Hauptumzugstermine besonders gross ist.

Nach der vom städtischen Finanzwesen genehmigten Bauabrechnung belaufen sich die Gesamtkosten für die zweite Bauetappe auf rund Fr. 634'000.-; sie blieben um Fr. 26'000.- unter dem Voranschlag. Da für die erste Bauetappe Fr. 941'000.- auf-

gewendet wurden, betragen die Gesamtanlagekosten für die 69 Einfamilienhäuser umfassende Kolonie Fr. 1'575'000.-. Daran wurden von Kanton und Stadt Fr. 94'000.- als Barbeitrag à fonds perdu geleistet. Das zu verzinsende Anlagekapital beträgt demnach Fr. 1'481'000.-, das bei 7 prozentiger Verzinsung einen Mietertrag von rund Fr. 104'000.- erfordert. Der vorhin erwähnte Beitrag à fonds perdu wurde für die erste Bauetappe bewilligt. Leider war es trotz unseren Bemühungen nicht möglich, auch für die zweite Bauetappe eine Subvention zu erhalten, weil in letzter Zeit solche Barbeiträge nur noch an Wohnungen für kinderreiche Familien ausgerichtet werden. Nachdem nun die Abrechnungen vollständig vorliegen, wird der Vorstand dem Stadtrat beantragen, die Barsubvention auf die Gesamtanlagekosten zu verteilen, um einen Mietzinsausgleich zwischen den Häusern der ersten und zweiten Bauetappe zu ermöglichen.

Anfangs 1930 trat unsere Genossenschaft der Sektion Zürich des Schweizer. Verbandes für Wohnungswesen und Wohnungsreform als Mitglied bei. Als solches erhielten wir vom Verband aus dem fonds de roulement einen unverzinslichen Baukredit von Fr. 25'000.-, der auf 1. Oktober 1930 zurückbezahlt wurde. Das Verbandsorgan "Das Wohnen" wird unseren Mitgliedern vom Jahre 1931 an unentgeltlich zugestellt werden.

Am 30. März 1930 erliess der Stadtrat nach Anhörung der beteiligten Genossenschaften ein Reglement über das Rechnungswesen der von der Stadt Zürich unterstützten gemeinnützigen Baugenossenschaften. Dieses Reglement brachte eine Reihe neuer Vorschriften, mit denen einzelne Bestimmungen unserer ersten Statuten in Uebereinstimmung zu bringen waren. Der Vorstand benützte die Gelegenheit zu einer allgemeinen Statutenrevision. Sein Entwurf wurde von der ausserordentlichen Generalversammlung am 14. Oktober 1930 mit geringen redaktionellen Aenderungen gutgeheissen. Die neuen Statuten waren der Genehmigung des Stadtrates zu unterbreiten, die am 15. November 1930 erfolgte.

Der Vorstand hielt im Berichtsjahre 6 Sitzungen ab, in denen er sich vornehmlich mit den Bauangelegenheiten für die zweite Etappe und mit der Vorbereitung der Geschäfte für die beiden Generalversammlungen zu befassen hatte. Zum Abschluss gelangte ein Vertrag mit der Unfallversicherungsgesellschaft "Zürich", durch den unsere Mieter für die Haftpflicht gegenüber fremden Drittpersonen auf fünf Jahre versichert sind. Ausserdem prüfte der Vorstand die Frage des Weiterbaues auf dem Areal unterhalb der Arbentalstrasse; da die Verhandlungen mit den Landeigentümern aber zu keinem annehmbaren Ergebnis führten, wurde auf eine Weiterverfolgung der Angelegenheit vorläufig verzichtet.

Die ordentliche Generalversammlung fand am 3. Mai 1930 statt. Sie erledigte die statutarischen Geschäfte und nahm eine Teilrevision der Statuten vor. Diese wurde überholt durch die von der Stadt Zürich verlangte Totalrevision, für die auf den 14. Oktober 1930 eine ausserordentliche Generalversammlung einberufen wurde. An dieser Versammlung kam auch das Projekt gemeinsamer Motorrad- und Velo-Unterstände zur Behandlung, gegen das von 13 Mitgliedern Einsprache erhoben worden war. Die Versammlung schloss sich dem Antrag des Vorstandes an, vom Bau gemeinsamer Garagen abzusehen, die Erstellung von Einzelunterständen den bisherigen Motorradbesitzern nach bestimmten Vorschriften zu erlauben, für spätere Mieter aber zu verweigern.

Beide Generalversammlungen waren gut besucht und zeugten von einem erfreulichen Verständnis für die gemeinsamen Interessen der Genossenschaft. Möge dieser gute genossenschaftliche Geist auch in Zukunft über unserem schönen Unternehmen walten.

Der Präsident:  
sig.  
Brüschweiler.

Zürich, den 25. April 1931.

HEIMGENOSSENSCHAFT SCHWEIGHOF ZUERICH

Bilanz per 31. Dezember 1930

Aktiven:

	Fr.
1. Nicht einbezahltes Genossenschafts-Kapital	29'800.--
2. Liegenschaften I	830'036.75
do II	<u>620'327.--</u>
	1'450'363.75
3. Banken	84'718.25
4. Kasse	1'154.90
5. Postcheck	4'526.70
6. Debitoren	
a) Strassenbeitr.f. Anstösser	
19'561.--	
b) Mietzinsrückstände	<u>364.55</u>
	19'925.55
7. Mobilien	1.--
	<u>1'590'490.15</u>

Passiven:

	Fr.
1. Gezeichnetes Genossenschafts-Kapital	94'800.--
2. Hypotheken:	
a) I. Rang	907'300.--
b) II. Rang	463'163.20
	<u>2'246.50</u>
3. Kreditoren:	
a) Garantierückhalte	82591.70
b) vorausbez. Mietz.	3039.90
c) Ratazinsen	
Bank	9115.90
Stadt	<u>5705.40</u>
	14821.30
4. Reservefonds	3'017.25
5. Erneuerungsfonds	3'083.--
6. Amortisationskonto	3'083.--
7. Saldo Gewinn u. Verlust	<u>17'837.30</u>
	<u>1'590'490.15</u>

Gewinn- und Verlustrechnung

Aufwand:

1. Zinsen	56'852.15
2. Reparaturen und Unterhalt	1'530.70
3. Abgaben	3'891.50
4. Steuern	2'014.25
5. Mobiliar: Ankaufspreis: 217.90	1.--
Abschreibung: <u>216.90</u>	
6. Unkosten	2'711.60
7. Zuweisung an Erneuerungsfonds	2'350.--
8. Zuweisung an Amortisationskonto	2'350.--
9. Saldo	<u>17'837.30</u>
	<u>89'538.50</u>

Ertrag:

1. Saldo vortrag vom 1.1.1930	5'984.95
2. Mietzinse	82'376.50
3. Bankzinsen	1'070.85
4. verschiedene Einnahmen	106.20
	<u>89'538.50</u>

K o p i e

Bericht der Revisoren an die Generalversammlung  
der  
Heimgenossenschaft Schweighof

In Ausführung der Aufgabe, die uns durch die Wahl als Revisoren in Ihrer Generalversammlung vom 3. Mai 1930 zugefallen ist, haben wir die Gewinn- und Verlustrechnung des Jahres 1930, sowie die Bilanz der Genossenschaft am 28. Februar und 2. März 1931 einer eingehenden Prüfung unterzogen.

Der Betriebsüberschuss beträgt Fr. 17'837.30 inkl. Saldovortrag des Vorjahres von Fr. 5'984.95, über dessen Verwendung die Generalversammlung zu beschliessen hat.

Durch zahlreiche Stichproben und Additionen der Belege und deren Vergleichung mit den Eintragungen wurde die Richtigkeit der Buchhaltung festgestellt. Ebenso bestätigen wir die Richtigkeit der Bilanz auf den 31. Dezember 1931. Der Kassasaldo ist per 2. März a. c. mit Fr. 484.90 richtig und in Uebereinstimmung mit der Buchhaltung vorgefunden worden.

Wir unterbreiten deshalb der Generalversammlung den Antrag, die vorliegende Rechnung sei zu genehmigen.

Die Revisoren für das Jahr 1930:  
gez. G. Rossé      Schrempf.

Zürich, den 2. März 1931.

### Einige Ergänzungen zur Jahresrechnung

Das Rechnungswesen der von der Stadt Zürich durch Gewährung von Darlehen oder Uebernahme von Anteilscheinen unterstützten Baugenossenschaften unterliegt, neben den Bestimmungen des Obligationenrechtes, einem von der Stadtverwaltung gemeinsam mit den Genossenschaftsvorständen aufgestellten Reglement. Dasselbe ist mit dem Jahre 1930 in Kraft getreten. Für unsere Genossenschafter sind folgende Punkte wissenswert:

1. Der Stadtrat ernennt einen Beamten, dem die Revision sämtlicher Bau- und Betriebsrechnungen der von der Stadt unterstützten Baugenossenschaften übertragen wird.
2. Die Entschädigungen an den Vorstand und die Kontrollstelle, einschliesslich der Sitzungsgelder an die Vorstandsmitglieder und allfälliger Büromietzinse richten sich nach den Mietzinseinnahmen und dürfen die vom Stadtrat festgesetzten Ansätze nicht übersteigen. Für unsere Genossenschaft beträgt der Ansatz 3% des Mietzinertragnisses.
3. In den Erneuerungsfonds (für grössere Reparaturen) und in das Amortisationskonto sind jährlich je 1/4 % der ursprünglichen Anlagekosten zulasten der Betriebsrechnung einzulegen. Die Verzinsung des Genossenschaftskapitals - zu max. 4% - darf erst nach Vornahme der vorgenannten Einlagen erfolgen.

Zur Jahresrechnung dienen noch folgende Angaben:

Die für die I. Etappe von Stadt und Kanton ausgerichtete Subvention von Fr. 94'000.- ist abgeschrieben und nicht mehr in der Bilanz enthalten.

Die Herabsetzung des Hypothekarzinsfusses von 5 1/4% auf 5% (im Laufe des Jahres 1931 weiter auf 4 3/4%) hat sich im Betriebsjahr 1930 erst wenig ausgewirkt, nur die Kantonalbank hat die Reduktion auf 5% schon auf den 1. Oktober a.p. eintreten lassen. Bei den anderen Banken erfolgte die Herabsetzung erst auf 1. Januar bzw. 1. April a.c..

Die Zinszahlungen für die II. Hypothek (Stadt) betragen 6%, wovon 5 1/4% als Hypothekarzins und 3/4% als Tilgungsquote (bisher Fr. 2'246.50) zu werten sind.

Gemäss Beschluss der Generalversammlung vom 25. April findet der Betriebsüberschuss folgende Verwendung: (Fr. 17'837.30)

Fr. 3'000.--	Zuweisung an den Reservefonds
" 2'350.--	" " " Erneuerungsfonds
" 2'350.--	" " das Amortisationskonto
" 2'450.--	Entschädigung an den Vorstand
ca. " 2'000.--	Verzinsung d. Genossenschaftskapitals
Rest	Vortrag auf neue Rechnung.

Es sei bei dieser Gelegenheit noch daran erinnert, dass, gemäss früherem Generalversammlungsbeschluss, der Stammanteil-Zins jedem Genossenschafter auf einem auf seinen Namen lautenden Sparheft bei der Sparkasse der Stadt Zürich gutgeschrieben wird.