

HEIMGENOSSENSCHAFT SCHWEIGHOF
Z ü r i c h

3. Jahresbericht 1931

Das hinter uns liegende Berichtsjahr hat für unsere Genossenschaft keine wesentlichen Aenderungen und Ereignisse gebracht. Der Bau der ganzen Kolonie war ja vor seinem Beginn glücklich beendet; so ist es die erste Berichtsperiode mit normalem Vollbetrieb.

Am 1. Oktober verfielen die Garantiebeträge für die erste Bauperiode. Eine eingehende Kontrolle sämtlicher Häuser, die der Vorstand mit dem Architekten und zwei fachkundigen Genossenschaftlern um diese Zeit durchführte, liess verschiedene kleinere Mängel erkennen. Soweit es sich um Fehler handelte, die von ungenügender Ausführung der betr. Arbeiten herrührten, wurden die Handwerker zu deren Behebung angehalten. Verschiedene andere Defekte, für welche die Bauleute nicht verantwortlich gemacht werden können, sollen mit Eintritt warmer Witterung auf Kosten der Genossenschaft behoben werden. Sodann wurde eine von Anfang an ins Auge gefasste Massnahme durchgeführt, die an der letzten ord. Generalversammlung hier als bevorstehend angekündigt worden ist, der Mietzinsausgleich zwischen den Häusern der I. und II. Etappe. Durch eine bescheidene Erhöhung der Mieten der Etappe I konnte diejenige von Etappe II zum Teil ganz fühlbar ermässigt werden. So ist ein Wunsch nach genossenschaftlicher Gerechtigkeit in Erfüllung gegangen. Während vorher die Differenzen der Mietzinse ungefähr gleichwertiger Objekte bis Fr. 200.- betrugen, belaufen sie sich heute auf maximal Fr. 45.- .

Als erfreuliche Tatsache ist der im Laufe des Jahres in Erscheinung getretene Kapitalzinsabschlag zu vermerken. Wir werden ab 1. April 1932 für alle Hypotheken nur noch $4\frac{1}{2}\%$ Zins zu bezahlen haben (gegen $5\frac{1}{4}\%$ früher). Bei den II. Hypotheken wird der Zinsabschlag vom Finanzinspektorat der Stadt Zürich derart verrechnet, dass uns bei einer Annuität von 6% nunmehr $1\frac{1}{2}\%$ als Amortisation angerechnet werden, statt nur $\frac{3}{4}\%$ wie im Anfang.

Im Anschluss an diese Ermässigung ist vom Vorstand auch die Frage eines Mietzinsabbaues studiert worden. Wir sind aber nach reiflicher Ueberlegung und nach Besprechung mit andern Wohngenossenschaftlern zu der Ueberzeugung gekommen, es sei besser mit dieser

Massnahme zuzuwarten und dafür etwas mehr Reserven zurückzulegen. Es mögen vielleicht auch für uns Jahre kommen, in denen unsere finanzielle Tragfähigkeit einer schweren Belastungsprobe ausgesetzt wird, wohl uns, wenn wir dann einigermaßen vorgesorgt haben und gerüstet sind.

Was den Mitgliederbestand betrifft, so haben wir 11 Aus-
tritte, 8 Eintritte zu verzeichnen. Aus der Genossenschaft ausge-
treten ist unser früherer Präsident wegen Wegzug nach Bern, die
beiden Vertreter der früheren Landeigentümer und 8 Genossenschafter,
welche die Kolonie verlassen haben. Drei von den letztgenannten
kündigten ihren Mietvertrag wegen Wechsel des Domizils. Die da-
durch frei gewordenen Häuser liessen sich jeweils ohne jede Schwie-
rigkeit vermieten. Wir können daraus ersehen, dass das was die Ge-
nossenschaft ihren Mitgliedern zu bieten vermag, wohl gewürdigt
wird.

Der Vorstand erledigte in verschiedenen Sitzungen die
laufenden Angelegenheiten. Generalversammlungen hatten wir zwei,
die ordentliche am 25. April, eine ausserordentliche am 12. Sep-
tember zur Besprechung des Mietzinsausgleiches. Bei dieser Gelegen-
heit kam auch die Frage einer evtl. weiteren Ausdehnung der Bau-
tätigkeit zur Sprache. Dem Antrag des Vorstandes in Anbetracht der
unsichern Zeitläufte eine vorsichtig abwartende Stellung einzuneh-
men, wurde mit grosser Mehrheit beigeplichtet.

B i l a n z per 31. Dezember 1931

AKTIVEN:

1. Nicht einbez. Kapital	14'100.--	
2. Liegenschaften	1'457'251.50	
3. Banken	54'642.35	
4. Kasse	882.50	
5. Postcheck	10'652.35	
6. Debitoren		
a) Strassenbeiträge für Anstösser	19'205.35	
b) Mietzinsrückstände	806.90	
c) Kto. pro. Div.:		
Holzrechnung	19.50	
Zentrifugen- rechnung	3'054.95	3'074.45
7. Obligationen	10'000.--	
8. Mobilien	1.--	

Fr. 1'570'616.40

PASSIVEN:

1. Gezeichnetes Kapital	87'200.--
2. Hypotheken	
a) I. Rang	907'300.--
b) II. Rang	485'200.20
/. 7'689.65	477'510.55
3. Kreditoren	
a) Garantierückhalte	24'800.--
b) Guthaben des Zentri- fugenlieferanten	2'922.50
c) vorausbez. Mietzins	2'518.30
d) Ratazinsen:	
1. Bank	10'504.50
2. Stadt	5'762.--
4. Rückstellungen	9'586.95
5. Reservefonds	6'257.95
6. Erneuerungsfonds	13'150.30
7. Amortisationskonto	13'150.30
8. Saldo der Gewinn- und Verlust-Rechnung	9'953.05

Fr. 1'570'616.40

Gewinn- und Verlustrechnung per 31. Dezember 1931

AUFWAND:

1. Zinsen	72'750.45
2. Reparaturen u. Unterhalt	5'017.40
3. Abgaben	4'762.90
4. Steuern	3'266.35
5. Unkosten	2'018.75
6. Verwaltungskosten	60.--
7. Zuweisung an Erneuerungsfd.	7'500.--
8. " " Amortisat.Kto.	7'500.--
9. Abschreibg. auf Mobilien	292.10
10. Saldo	9'953.05

Fr. 113'121.--

ERTRAG:

1. Saldo vortrag v. 1.1.1931	5'828.60
2. Mietzinse	104'612.20
3. Bankzinsen	2'637.--
4. Verschied. Einnahmen	43.20

Fr. 113'121.--

Der Präsident:

Dr. Siegfried.

Der Kassier:

Zollinger.

Verzeichnis der Liegenschaften

	<u>Ursprüngl. Anlagewert</u>	<u>Assek. Wert</u>	<u>Bezug</u>
Schweighofstr. 32-80 = 25 Efh. } Frauentalweg 20-34 = 8 " } Hegianwandweg 51-65 = 8 " }	Fr. 941'477.85 *	Fr. 536'000.- " 178'000.- " 178'000.-	1.7.-1.10.29 id. id.
Arbentalstr. 5-39 = 16 Efh. } Im Hegi 5-33 = 12 " }	Fr. 633'986.40	Fr. 340'000.- " 256'000.-	1.7.1930 id.
TOTAL 69 Efh. =====	Fr. 1575'464.25 =====	Fr. 1488'000.- =====	

*) abzüglich Subvention von Fr. 94'000.- = Fr. 847'477.85

Verzeichnis der Hypotheken

I. Rang	Zürcher Kantonalbank, Zürich	Fr. 311'000.--
"	Schweiz. Volksbank, Zürich	" 200'000.--
"	id.	" 170'000.--
"	Sparkasse der Stadt Zürich	" 226'300.--
II. Rang	Stadt Zürich	" 477'510.55

Aufstellung der F o n d s

Reservefonds

Bestand laut Bilanz am 31. 12. 1930	Fr. 3'017.25
Einlage aus Reingewinn	" 3'000.--
Zins per 31. 12. 1931	" 240.70
	<hr/>
Bestand laut Bilanz per 31. 12. 1931	Fr. 6'257.95
	<hr/>

Erneuerungsfonds

Bestand laut Bilanz am 31. 12. 1930	Fr. 3'083.--
Einlage aus Reingewinn	" 2'350.--
Zins per 31. 12. 1931	" 217.30
Einlage per 1931 ($\frac{1}{2}\%$ des ursprüngl. Anlagekap.)	" 7'500.--
	<hr/>
	Fr. 13'150.30
	<hr/>

Amortisationskonto

Bestand laut Bilanz am 31. 12. 1930	Fr. 3'083.--
Einlage aus Reingewinn	" 2'350.--
Zins per 31. 12. 1931	" 217.30
Einlage per 1931 ($\frac{1}{2}\%$ des ursprünglichen Anlagekap.)	" 7'500.--
	<hr/>
	Fr. 13'150.30
	<hr/>

Verteilung des Reingewinnes vom 31. Dezember 1930

Saldo der Gewinn- und Verlustrechnung
laut Bilanz

Fr. 17'837.30

Gemäss Beschluss der Generalversammlung
vom 25.4.1931 wie folgt verwendet:

Zuweisung an Reservefonds	Fr. 3'000.--
" " Erneuerungsfonds	" 2'350.--
" " Amortisationskto.	" 2'350.--
Vorstandsentschädigung	" 2'450.--
Verzinsung des Genossenschafts- Kapitals	" 1'858.70
Saldo auf neue Rechnung	" 5'828.60

Fr. 17'837.30

Fr. 17'837.30

Antrag des Vorstandes an die Generalversammlung

über die Verwendung des Reingewinnes pro 1931

Saldo der Gewinn- und Verlustrechnung
laut Bilanz

Fr. 9'953.05

Zuweisung an Reservefonds	Fr. 4'000.--
Vorstandsentschädigung	" 2'100.--
Revisorenentschädigung	" 100.--
Verzinsung des Genossenschafts- Kapitals	" 2'694.70
Vortrag auf neue Rechnung	" 1'058.35

Fr. 9'953.05

Fr. 9'953.05

R e v i s i o n s - B e r i c h t

zu Händen der

Generalversammlung der Heimgenossenschaft Schweighof
Zürich

Die vorliegende Rechnung wurde von den unterzeichneten Revisoren geprüft. Es sind alle Eintragungen mit den entsprechenden Belegen verglichen und in Uebereinstimmung befunden worden. Ferner haben wir alle Additionen kontrolliert und deren Richtigkeit festgestellt.

Wir beantragen der Generalversammlung die Jahresrechnung 1931 unter bester Verdankung an den Kassier zu genehmigen.

Die Rechnungsrevisoren:

Schrempp.

Bichsel.

Zürich, den 10. März 1932