

4. Jahresbericht.

Wir beehren uns, Ihnen nachstehend Bericht über unser
4. Geschäftsjahr
zu erstatten.

I.

Auch unser viertes Geschäftsjahr fiel in die Zeit der immer noch andauernden Hochkonjunktur und Vollbeschäftigung und der damit verbundenen Wohnungsnot. Wenn auch in Uster, dank der grossen Bautätigkeit im verflassenen Jahr, die Lage nicht mehr so ernst ist wie 1945/6, so ist sie doch noch keineswegs normal, es fehlen immer noch rund hundert Wohnungen.

Trotz der andauernd grossen Nachfrage ist zu erwarten, dass die Bautätigkeit eher im Begriffe ist, zurückzugehen. Die Gründe sind mannigfacher Art:

In erster Linie ist an die enorm gestiegenen Baukosten zu erinnern, die heute das Doppelte von 1939 betragen, die Subventionsansätze hingegen sind gegenüber 1945/6 reduziert worden und betragen noch 15-20%, gegenüber früher 25-30%. Eine subventionierte Vierzimmerwohnung mit normaler Ausstattung kommt heute auf Fr. 175.- zu stehen. Obwohl solche Wohnungen vermietet werden können, haben sich doch schon gewisse Schwierigkeiten in der Auswahl der Mieter ergeben und bei Rückgang der Konjunktur werden Zinse von dieser Höhe einer grossen Zahl von Wohnungssuchenden nicht mehr erschwinglich sein.

Ein weiteres hemmendes Moment ist in der Geldverknappung zu suchen. Es begegnet heute bereits Schwierigkeiten, die nötigen Hypotheken zu beschaffen; die Geldflüssigkeit ist derart zurückgegangen, dass die Hypothekarinstitute bei weitem

nicht mehr alle eingehenden Gesuche bewilligen können. Es ist daher auch mit einem Ansteigen des Zinsfusses zu rechnen, was nicht ohne Einfluss auf die Mietzinse sein wird.

Ueber die Probleme der Beschaffung der notwendigen eigenen Mittel haben wir uns bereits in frühern Jahren eingehend verbreitet.

Die Verwaltung hat sich eingehend mit diesen Fragen, besonders auch im Hinblick der Weiterentwicklung unserer Genossenschaft befasst. Sie ist zum Schlusse gekommen, die Bautätigkeit einstweilen einzustellen, da das finanzielle Risiko der angetönten Tatsachen wegen zu gross~~e~~ ist. Für uns fällt in erster Linie ins Gewicht, dass wir keine nennenswerten Reserven besitzen, die uns erlauben würden, eine längere Krise auf dem Wohnungsmarkt durchzuhalten. Durch die Subventionsvorschriften und die behördliche Festsetzung der Mietzinse ~~ist~~^{sind} der Rendite unserer Häuser enge Grenzen gesetzt, wir sind nicht in der Lage, die Konjunktur auszunützen und durch erhöhte Mietzinsen entsprechende Reserven zu bilden.

Die Verwaltung hat auch die Frage der Erstellung von Bauten ohne Subvention geprüft; einerseits um gesetztenfalls nicht den einschränkenden Vorschriften nachleben zu müssen, anderseits aus allgemeinen staatspolitischen Gründen, die sich in weiten Kreisen in einer wachsenden Abneigung gegen die Subventionen zeigen. Es darf daran erinnert werden, dass die Gemeinde Uster, zusammen mit allen Landgemeinden des Kantons und der Stadt Winterthur den kantonalen Kredit von 25 Mill. Franken zur Ausrichtung von Wohnungsbausubventionen abgelehnt hat.

Aber auch bei der Erstellung von Bauten ohne Subventionen bestehen die eingangs erwähnten Schwierigkeiten für die Genossenschaft. Zusammengefasst kann gesagt werden, dass die finanzielle Basis unserer Genossenschaft zu schmal ist, um den allfälligen Risiken der Zukunft zu begegnen.

Die Verwaltung wird daher an der diesjährigen Generalversammlung keine Anträge auf Erstellung neuer Bauten vorlegen.

II.

Der U m f a n g der Genossenschaft ist im Berichtsjahre gewachsen, 3 Austritten stehen 13 Eintritte gegenüber, sodass die Zahl der Genossenschaftler heute 48 beträgt.

Die V e r w a l t u n g bestand nach den an der letzten Generalversammlung getroffenen Ergänzungswahlen aus den Herren Ernst Sommer, Notariatssubstitut, Uster, als Präsident, Dr. Hans Berchtold, Rechtsanwalt, Uster als Aktuar, Hans Bissig, Direktor, Uster, Paul Gustav Meyer, Prokurist, Uster.

Die Amtsdauer, die zwei Jahre beträgt, ist im Berichtsjahre abgelaufen, die diesjährige Generalversammlung wird die Verwaltung neu zu wählen haben.

Als R e c h n u n g s r e v i s o r e n amtierten die Herren Werner Grimm, Bankverwalter, Uster und Dr. Willi Hochuli, Gerichtspräsident, Uster.

Die Verwaltung erledigte ihre Geschäfte in fünf Sitzungen, einige Fragen minderer Bedeutung wurden auf dem Zirkularwege erledigt.

Die Beratungen der Verwaltung befassten sich ausser den eingangs erwähnten Erwägungen allgemeiner Natur in der Hauptsache mit der Erstellung der nunmehr beendigten Bauten an der Sonnenbergstrasse und einigen weiteren administrativen Geschäften.

III.

Unsere Bautätigkeit befasste sich ausschliesslich mit den an der letzten Generalversammlung beschlossenen zwei Sechsfamilienhäuser an der Sonnenbergstrasse, deren Bau dank dem Beitritt der Zellweger A.-G. zur Genossenschaft ermöglicht wurde. Die Bauten wurden wie vorgesehen ausgeführt, wesentliche Aenderungen wurden nicht getroffen. Die Bauabrechnung ist noch nicht fertig erstellt, die Zwischenbauabrechnung lässt aber

erwarten, dass, dank des vorsichtigen und sorgfältigen Kosten-
voranschlags unseres Architekten das Budget nicht überschritten
wird, obwohl nachträglich die nicht vorgesehene Oelfeuerung in-
stalliert wurde.

Das zeitliche Programm konnte im Grossen und Ganzen inne-
gehalten werden, am Schluss ergab sich ein Rückstand von ca.
14 Tagen, der aber keinen Einfluss auf die Bezugsbereitschaft
hatte.

IV.

Der R e c h n u n g s a b s c h l u s s zeigt ein be-
friedigendes Bild.

Zur B i l a n z ist zu bemerken, dass, weil die Bauab-
rechnung der Bauten an der Sonnenbergstrasse noch nicht fertig
ist, diese mit den effektiven Bauausgaben eingestellt sind,
ebenso das Einfamilienhaus in Nänikon, dessen Abrechnung
von den Subventionsbehörden noch nicht genehmigt ist.
In den Debitoren sind u.a. Fr. 9.520.- an ausstehenden Sub-
ventionen enthalten, die inzwischen eing^{ge}gangen sind.

Die Gewinn- und Verlustrechnung zeigt an
Einnahmen total Fr. 17.836.85, wovon Mietzinsen Fr. 16.474.80.
Diesen Einnahmen stehen ~~stehen~~ insgesamt Fr. 13.824.38 an Aus-
gaben gegenüber, sodass nach erfolgter Abschreibung von Fr. 2.200.-
an den Gebäuden und Fr. 85.35 an Mobilien der Generalversammlung
ein Nettoertrag von Fr. 1.727.12, zusammen mit den letztjährigen
Vortrag auf neue Rechnung von Fr. 349.23 insgesamt
Fr. 2.076.35 zur Verfügung stehen.

Die Verwaltung wird der Generalversammlung beantragen,
den Reingewinn wie folgt zu verwenden:
Fr. 200.- Einlage in den ordentlichen Reservefonds,
Fr. 700.- Einlage in den ausserordentlichen Reservefonds,
Fr. 1.045.65 zur Verzinsung der Anteilscheine zu 3%,
Fr. 130.70 Vortrag auf neue Rechnung.

Namhafte Reparaturen sind in den nächsten Jahren nicht zu
erwarten, einzig das Haus an der Gerichtsstrasse bedarf successive

einiger Verbesserungen, ausserdem ist im neuen Rechnungsjahr (1948/9) die Neuanlage des Gartens (Umstellung vom Gemüsegarten zum Ziergarten) durchgeführt worden.

Bei der Liegenschaft an der Tannenzaunstrasse ist die dringend notwendige Renovation der Strasse, an welche wir Beiträge zu leisten haben werden, vorgesehen.

V.

Jahresrechnung und Bilanz pro 1947/8 finden Sie hier auszugsweise beigeheftet. Bericht und Antrag der Revisoren werden Ihnen anlässlich der Generalversammlung unterbreitet werden und beim gleichen Anlass haben Sie über die Verwendung des Reingewinnes zu beschliessen.

BAUGENOSSENSCHAFT USTER:

Der Präsident: Der Aktuar:

E. Sommer Dr. Berchtold

Auszug aus der Jahresrechnung.

B I L A N Z .

Aktiven:

Kassa		Fr.	38.25
Postcheck		Fr.	1,450.05
Konto-Korrent-Guthaben		Fr.	1,080.10
Debitoren		Fr.	10.491.-
Heizung		Fr.	8.073.70
Immobilien:			
Gerichtsstrasse	Fr. 110.500.-		
Tannenzaunstr.	Fr. 121.000.-		
Nänikon	Fr. 49.956.75		
Sonnenbergstr.	Fr. 274.214.50	Fr.	555.671.25
Mobilien		Fr.	1.-

Passiven:

Baukonto Sonnenbergstr.		Fr.	166.810.80
Nänikon		Fr.	6.407.-
Kreditoren		Fr.	59.111.20
Hypotheken:			
Gerichtsstrasse	Fr. 92.500.-		
Tannenzaunstr.	Fr. 105.000.-		
Nänikon	Fr. 31.200.-		
Sonnenbergstr.	Fr. 65.000.-	Fr.	293.700.-
Genossenschaftskapital		Fr.	41.200.-
Garantiedepot		Fr.	500.-
Ordentlicher Reservefonds		Fr.	300.-
Spezialreserve		Fr.	1,700.-
Amortisationskonto auf Immobilien		Fr.	5,000.-
Gewinn- und Verlustkonto		Fr.	2.076.35
		Fr. 576.805.35	Fr. 576.805.35

Gewinn- u. Verlustrechnung.

Mietzinseinnahmen		Fr.	16.474.80
Eintrittsgebühren		Fr.	210.-
Skonto und Abzüge		Fr.	1,152.05
Hypothekarzinsen	Fr.	7,337.50	
Diverse Zinsen	Fr.	132.75	
Gebäudeunterhalt	Fr.	3.821.20	
Beleuchtung, Wasser, Reinigung	Fr.	391.95	
Versicherungen	Fr.	35.90	
Steuern und Abgaben	Fr.	657.85	
Verwaltung	Fr.	1,447.23	
Abschreibung auf Mobilien	Fr.	85.35	
auf Immobilien	Fr.	2,200.-	
Reingewinn: Vortrag 46/47	Fr. 349.23	Fr.	349.23
Ertrag 47/48	Fr. 1727.12	Fr.	2.076.35
		Fr. 18.186.08	Fr. 18.186.08

31. März 1948.

BAUGENOSSENSCHAFT USTER