

Gemeinnützige Baugenossenschaft Bergedorf e. Gen. m. b. H.

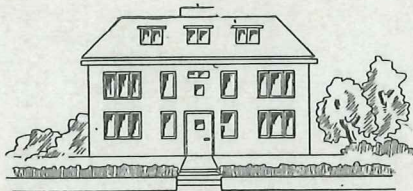
Gegründet am 6. März 1922 · Im Genossenschaftsregister unter lfd. Nr. 11 eingetragen am 16. März 1922
Als Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen durch Bescheid der Finanzdeputation Hamburg vom 15. Juni 1933 anerkannt

- Auszug -

Geschäftsbericht und Jahresabschluß

für die Zeit

vom 1. Januar bis 31. Dezember 1954



Die Organe

der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Bergedorf e. G. m. b. H.

Vorstand

Johannes Petersen, Geschäftsführer, ehrenamtlich
Hermann Schwarz, Vorsitzender, ehrenamtlich
William Schröder, Schriftführer, ehrenamtlich

Aufsichtsrat

Christian Petersen, Vorsitzender
Oswald Paulig, stellvertretender Vorsitzender
Otto Lippert
Ernst Paulig
Heinrich Dohrn
Kurt Prätsch

Bauausschuß

der Vorstand und
Otto Lippert
Ernst Paulig
Heinrich Dohrn

Rechnungsprüfer

Otto Lippert
Ernst Paulig

Wohnungsvergabeausschuß

Hermann Schwarz
Otto Lippert
Ernst Paulig

Berufungsausschuß

Die Mitglieder:
Hermann Schlottmann
Franz Lüdemann

Werdegang unserer Genossenschaft

Es ist dies der dritte gedruckte Geschäftsbericht, den der Vorstand herausgibt. Deshalb soll die Entwicklung unserer Genossenschaft hier kurz geschildert werden:

1922

Am 6. März 1922 fand auf Einladung des Ortsausschusses Bergedorf des Allgemeinen Deutschen Gewerkschaftsbundes sowie der SPD-Fraktion der Bürgervertretung in Bergedorf, die Gründungsversammlung statt.

Zweck und Ziel der Baugenossenschaft wurde in dem einleitenden Referat des Herrn Architekten Klement herausgestellt. Zwei Punkte waren es vornehmlich: 1. Die Bekämpfung der Wohnungsnot durch Erstellung von guten Neubauwohnungen, 2. Arbeitsbeschaffung für das darniederliegende Baugewerbe.

Denn auch nach dem ersten verlorenen Weltkrieg war in Bergedorf die Wohnungsnot sehr groß, über 500 Familien waren in der Dringlichkeitsstufe vorgemerkt.

86 Personen aus allen Schichten der Bevölkerung trugen sich sofort als Mitglieder in das Gründungsprotokoll ein. In der anschließenden ersten Mitgliederversammlung wurden die vorgelegten Satzungen einstimmig genehmigt und fünf Vorstands- und neun Aufsichtsratsmitglieder erhielten das Mandat zur Geschäftsführung. Der Geschäftsanteil betrug 500 Mark. Die Eintragung in das Genossenschaftsregister erfolgte am 16. März 1922. Die Gründungs- und Einrichtungskosten hatte der Ortsausschuß der Gewerkschaften übernommen.

Noch im Gründungsjahr wurde nach den Plänen des Herrn Architekten Friedrich Ostermeyer mit dem Bau von 25 Wohnungen in zehn Häusern, belegen Chrysanderstr. 46/48, Daniel-Hinsche-Str. 2—16, Heinrich-Heine-Weg 1—8 und 46—50, begonnen.

1923

Am 1. April waren die 25 Wohnungen bezugsfertig. Die Schlußabrechnung ergab die phantastische Summe von 11 728 497 543,— Mark. Wir waren mit den Neubauten in die schwersten Inflationsjahre hineingeraten. Die Wohnfläche dieser Wohnungen beträgt 62 bis 70 qm. Kleinstwohnungen zu bauen sowie Ersatzbaustoffe zu verwenden, wurde grundsätzlich abgelehnt und das war gut so, denn die Häuser erhielten Dauerwert. Städtebaulich wurde die Heinrich-Heine-Siedlung ein Schmuckstück.

1924

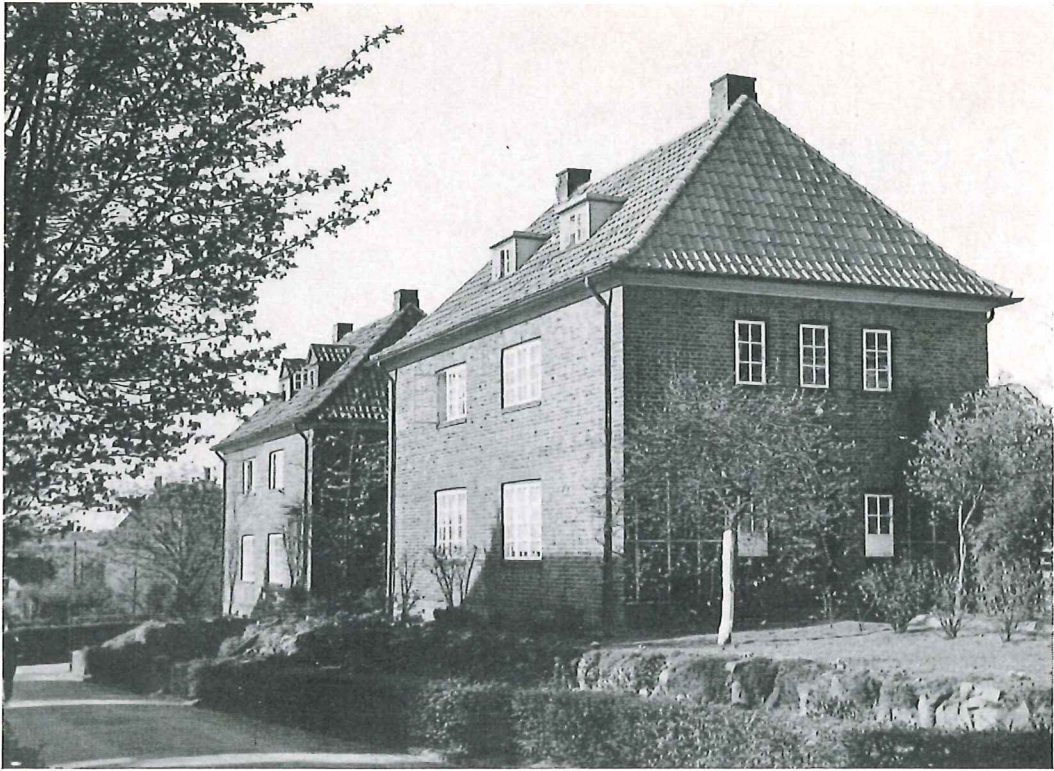
Die auf Grund der gesetzlichen Bestimmungen neu aufgestellte Goldmark-Eröffnungsbilanz per 1. 1. 1924 wies 860,— Goldmark aus. Das Geschäftsguthaben jedes Mitgliedes wurde neu auf 5 Goldmark festgesetzt und der Geschäftsanteil mußte wieder auf 300,— Goldmark aufgefüllt werden. Die Nachzahlungen erfolgten ohne Schwierigkeiten, die Mitglieder standen treu zur Genossenschaft. Die erste Hypothek gab uns die Landesversicherungsanstalt der Hansestädte in Höhe von 45 000,— Goldmark und damit konnten wir den wertvollen Haus- und Grundbesitz in unser Eigentum überführen.

1926

Nach jahrelangen Verhandlungen mit den Behörden gelang es uns, das gute Baugelände auf dem Gojenberg, begrenzt durch Gojenbergsweg, Ida-Boy-Ed-Str., August-Bebel-Str. und Hoffmann-von-Fallersleben-Str. durch Erbbauvertrag zu erhalten. 56 Wohnungen konnten noch vor der ersten großen Wirtschaftskrise im Jahr 1931 fertiggestellt werden. Die Wohnfläche beträgt auch hier 62 bis 70 qm. 32 Wohnungen sind mit Herdnaragheizung und Duschbädern ausgestattet. Zu allen 56 Wohnungen gehört ein Geräteraum und zirka 200 qm Hausgarten.

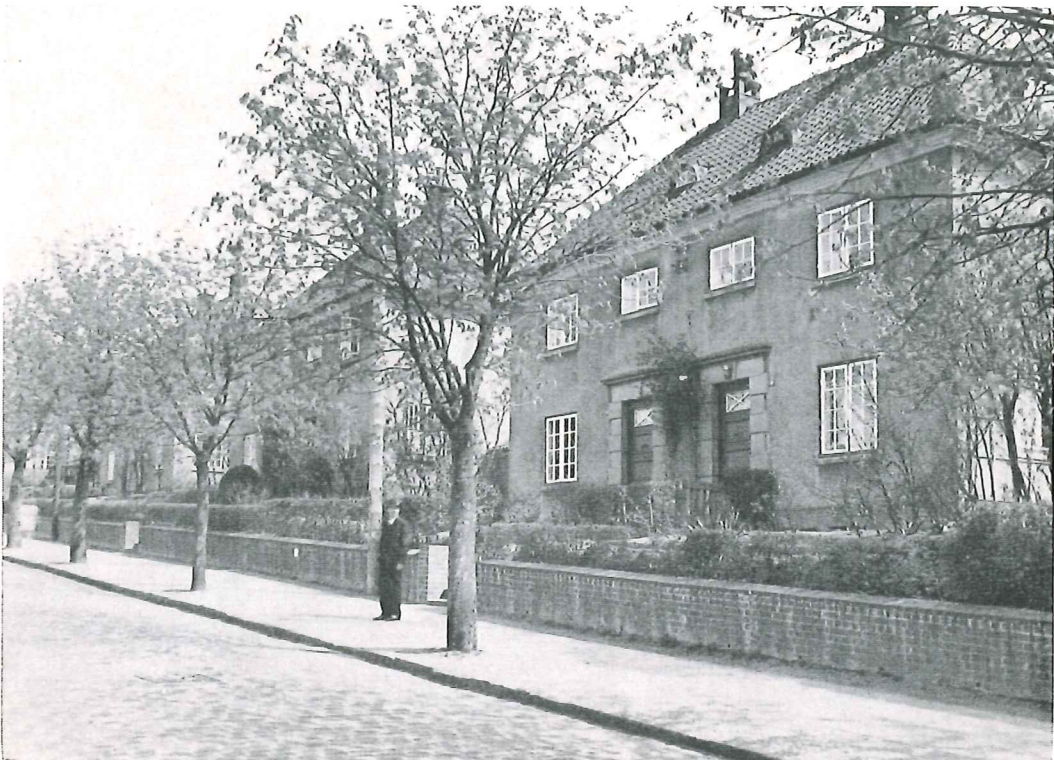
1933

Zwei Vorstandsmitglieder und sieben Aufsichtsratsmitglieder wurden durch die Gleichschaltungsaktion von der NSDAP ihrer Ämter enthoben, obwohl sie alle in jahrelanger mühevoller Arbeit die Genossenschaft vorbildlich geführt hatten. In den nun folgenden Jahren der Hitlerdiktatur erstellte die Genossenschaft nur acht Wohnungen.



Heinrich-Heine-Weg

Baujahr 1922/1923



Daniel-Hinsche-Straße

Baujahr 1922/1923

1945

Das 24. Geschäftsjahr unserer Baugenossenschaft war von großen geschichtlichen und politischen Ereignissen begleitet.

Am 4. Mai ab mittags 13.00 Uhr wurde Bergedorf durch britische Truppen besetzt, nachdem die bedingungslose Kapitulation vor dem britischen Feldkommandanten erfolgt war. Ein befreiendes Aufatmen ging durch die ganze Bevölkerung, als es hieß: „Die Waffen nieder“. Durch den Artilleriebeschuß, den unsere Stadt noch am 2. Mai nachmittags erhielt, ist kein Schaden an unserem wertvollen Hausbesitz entstanden.

Im Zuge der politischen Neugestaltung legten die damaligen Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder ihre Ämter nieder. In geheimer Abstimmung wurde der neue Aufsichtsrat gewählt. Dieser wählte laut Satzung die neuen Vorstandsmitglieder.

1948

Die demoralisierte Wirtschaft erreichte im Juni 1948 ihren Tiefstand. Mit dem 21. Juni 1948 begann mit der Umwertung des Geldes im Verhältnis von 6,5 D-Mark zu 100 Reichsmark ein neuer Abschnitt im Wirtschaftsleben.

1949

Unverzagt hatte der neue Vorstand die Geschäftsführung in die Hand genommen und die ersten 46 Neubauwohnungen kamen am Ladenbeker Furtweg zur Ausführung; bezugsfertig waren dieselben vom 1. Mai bis 1. September 1950.

1950

Auf Grund des DM-Bilanzgesetzes mußten die Vermögensteile und Verbindlichkeiten neu errechnet und festgesetzt werden. Nachdem am 25. 1. 1950 die umfangreichen Berechnungen zur DM-Eröffnungsbilanz per 21. 6. 1948 abgeschlossen waren und der Prüfungsverband am 12. Februar seine Zustimmung erteilt hatte, stimmte die ordentliche Mitgliederversammlung am 28. März 1950 der Reichsmark-Schlußbilanz per 20. 6. 1948 sowie der DM-Eröffnungsbilanz per 21. 6. 1948 zu, mit dem Ergebnis, daß die Geschäftsanteile und Geschäftsguthaben in Höhe von $33\frac{1}{3}\%$ neu festgesetzt wurden und der Geschäftsanteil wieder 300,— DM betragen sollte. Somit mußten die alten Mitglieder zum zweiten Male den Geschäftsanteil auf 300,— DM auffüllen.

Treuhänderschaft

Durch Vertrag mit der Hansestadt Hamburg — Amt für Wohnungswesen — hat die Genossenschaft die verwaltungsmäßige Betreuung von 234 Behelfsheimen übernommen. Der bauliche Zustand dieser Zementplattenhäuser war 1945 katastrophal; kurz sei angedeutet: keine Holzfußböden, sondern nur Zementestrich, kein Wasser und Gas in den Wohnungen, Eimertoiletten, die die Bewohner selbst entleeren müssen und für 204 Behelfsheime nur ein Zähler für den verbrauchten Strom. Allein die Abrechnung bei der damaligen Stromkontingentierung war eine Sache für sich; ab Sonnenuntergang lag die Siedlung vollkommen im Dunkeln. Durch die unermüdliche Tätigkeit der Geschäftsführung konnten wesentliche Verbesserungen durchgeführt werden: alle Haushaltungen haben ab 1949 ihren eigenen Zähler erhalten, Straßen- und Wegebeleuchtung ist wesentlich verbessert worden und bei 95 Behelfsheimen wurde die Winterfestmachung durchgeführt. Trotzdem erfordert die laufende Instandsetzung bei der primitiven Herstellung dieser Plattenhäuser Jahr für Jahr große Reparaturkosten.

Die Genossenschaft hat bereits einen Bebauungsplan für dieses Gelände aufstellen lassen. Sobald der Sielanschluß zur Kläranlage fertig ist, werden diese schandbaren Unterkünfte abgebrochen und durch moderne Neubauten ersetzt.

Genossenschaftliche Veranstaltungen

Alljährlich findet im Gründungsmonat März für alle Mitglieder und deren Ehefrauen ein „Bunter Abend“ mit nachfolgendem Tanz statt, der sich eines sehr guten Besuches erfreut und noch lange den Beteiligten in Erinnerung bleibt.

Wirkungsbereich und Aufgaben

Der Geschäftsbetrieb ist auf das Gebiet der Freien und Hansestadt Hamburg beschränkt. Die Genossenschaft errichtet und bewirtschaftet Kleinwohnungen in eigenem Namen. Sie kann auch die Errichtung von Kleinwohnungen betreuen und fremde Kleinwohnungen verwalten. Die Genossenschaft bedient sich bei der Durchführung der Neubauten freiberuflich tätiger Architekten, mit denen Verträge abgeschlossen werden.



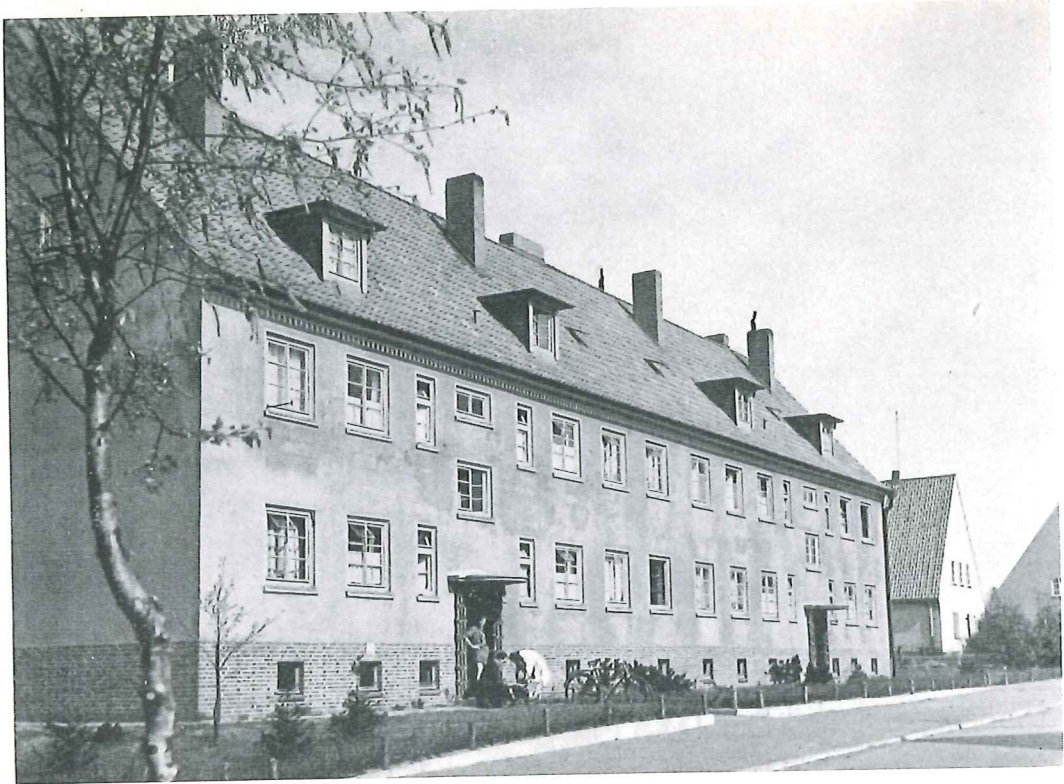
Gojenbergsweg

Baujahr 1926



Ida-Boy-Ed-Straße

Baujahr 1927/1928



Dünenweg 48/50

Baujahr 1950



August-Bebel-Straße 102 a-d

Baujahr 1954

Rückblick

Die Genossenschaft kann befriedigt auf ihre Tätigkeit während der verflossenen Jahre zurückblicken. Und der Besucher unserer schönen Stadt kann sich davon überzeugen, daß reger genossenschaftlicher Geist beachtenswerte Leistungen auf dem Gebiet des Wohnungsbaues vollbringen kann.

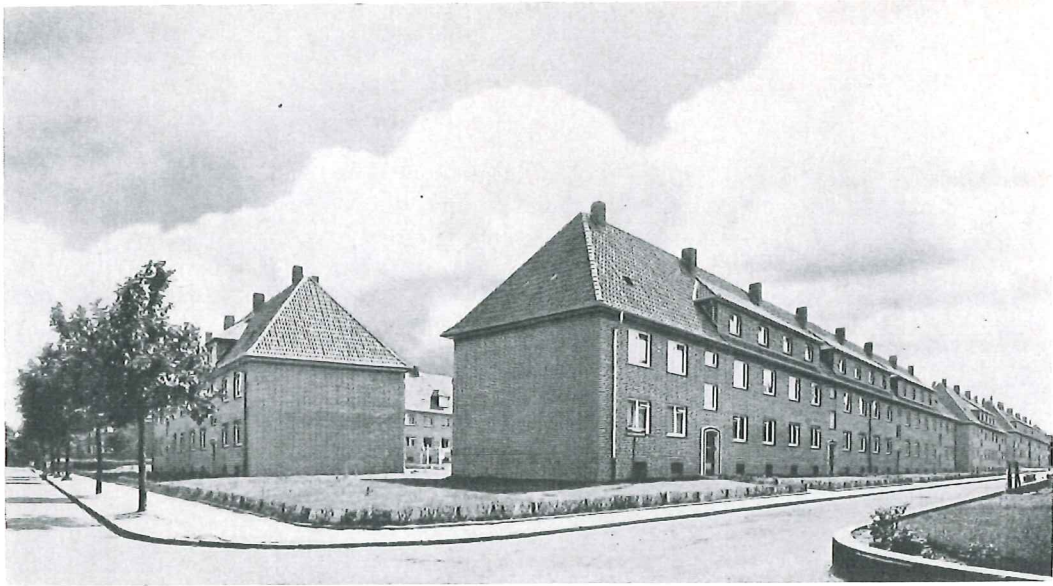
Seit der Gründung sind im Aufsichtsrat die Herren Chr. Petersen, Otto Lippert und Ernst Paulig, im Vorstand Hermann Schwarz und Johannes Petersen tätig.

Wenn Wollen und Können gepaart und Vorstand und Aufsichtsrat mit verantwortlichen Männern besetzt sind, wird das gesteckte Ziel erreicht werden:

„Allen Genossenschaftsmitgliedern eine Genossenschaftswohnung.“

Hamburg-Bergedorf, im Dezember 1955

Der Vorstand
i. A.
Johannes Petersen



August-Bebel-Straße / Hoffm.-v.-Fallerslb.-Straße

Baujahre 1950 und 1951



Heysestraße 2/10

Baujahr 1951

Geschäftsbericht

des Vorstandes der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Bergedorf e. G. m. b. H. über das 33. Geschäftsjahr vom 1. 1. bis 31. 12. 1954

Wenn in der Bilanzsumme von DM 5 595 876,76 ein Mehr von DM 1 512 836,08 gegenüber dem Vorjahr vorhanden ist, so findet hier schon die erfolgreiche Tätigkeit des Vorstandes ihre Bestätigung.

Neubauten

Die recht langwierigen Verhandlungen mit dem Bezirksamt Bergedorf wegen des Erwerbs des Grundstücks in Lohbrügge, Johann-Meyer-Str., konnten nach über einjähriger Dauer im Januar zum Abschluß gebracht werden. Das 8277 qm große Grundstück kostet DM 82 770,— und mußte bei der Auflassung bar bezahlt werden. Unser Vorschlag, die Grundstückskosten in drei Raten je nach Fortschritt des Bauvorhabens zu zahlen, wurde abgelehnt. Dieses ist bestimmt keine Förderung des sozialen Wohnungsbaus durch die „öffentliche Hand“, zumal die Genossenschaft sich verpflichtet hat, 20 Dienstwohnungen für Beamte der Gefängnisbehörde Hamburg in diesem Bauvorhaben von 66 Wohnungen zur Verfügung zu stellen.

Umfangreiche Bohrungen und Prüfung der Bohrproben waren erforderlich, um die Tragfähigkeit des Baugrundes festzustellen. Nach Abschluß der Prüfungen durch das Geologische Institut wurde der Baugrund zirka 1,80 m mit Sand aufgefüllt und in Lagen von 50 cm festgestampft. Bis jetzt sind erfreulicherweise keine Setzrisse in den drei Baukörpern vorhanden. Erst der zwölfte Entwurf für die Bebauung dieses Grundstücks, im Blickfeld des Bergedorfer Bahnhofs, fand die Zustimmung der Landesplanung Hamburg.

Am 7. September konnte dann endlich, nachdem die Betonfundamente fertiggestellt waren, mit der Maurerarbeit begonnen werden, und am 21. Dezember fand die Richtfeier statt, eine außerordentliche, gute Bauleistung bei der allgemein sehr schlechten Wetterlage des Jahres 1954.

Mit dem Bau von 69 Wohnungen, 3. Bauabschnitt an der August-Bebel-Straße, wurde am 23. März begonnen, 16. Juni Richtfeier und am 1. November bezugsfertig. Dem Architekten, der Bauleitung, allen Handwerksmeistern und Gesellen gebührt der Dank für die gute Qualitätsarbeit, die geleistet worden ist. Der Bauüberhang von 30 Wohnungen 2. Bauabschnitt August-Bebel-Straße/Ernst-Henning-Straße wurden am 1. Februar fertiggestellt und bezogen. Wegen des einsetzenden Frostwetters konnten die zwei Läden erst am 1. März eröffnet werden.

Planungen

Vorstand und Aufsichtsrat beschlossen in einer gemeinsamen Sitzung die Bebauung des eigenen Geländes am Gojenbergsweg/Ernst-Henning-Straße nach den Plänen unseres Architekten Neumann zur Durchführung zu bringen. Dieses Projekt umfaßt 24 Zwei-Zimmer-Wohnungen mit Duschbad und Ofenheizung in der Größe von ca. 51 qm sowie 24 Drei-Zimmer-Wohnungen mit Vollbad und Naragheizung von ca. 61—70 qm. Alle Wohnungen sind außerdem vollelektrifiziert und erhalten eine Loggia.

Das Bauvorhaben war mit einer Bausumme von rd. DM 900 000,— veranschlagt, welches der Hamburgischen Wohnungsbaukasse zur Bewilligung des öffentlichen Darlehens von ca. DM 180 000,— vorgelegt wurde. Die Entscheidung über die Bewilligung sollte im April 1955 fallen. Leider ist die Bewilligung bis heute aber noch nicht ausgesprochen worden.

Grundstückserwerb

Nachdem uns im Jahre 1952 vom Bezirksamt Bergedorf empfohlen wurde zwei unbebaute Grundstücke an der August-Bebel-Str. anzukaufen, da die Finanzbehörde kein Interesse an der Rückerwerbung hatte, gelang es uns durch Verhandlungen einen Grundstückspreis von DM 4,— pro qm auszuhandeln. Nachdem der notarielle Kaufvertrag abgeschlossen war, versagte die Behörde die Zustimmung und erwarb das Grundstück selbst zurück zu einem Preis von DM 3,37 pro qm. Der Baugenossenschaft wurde erneut das Grundstück zu einem Preis von DM 8,— pro qm angeboten, also eine Verteuerung von 137 %. Da auf diesem Grundstück nur 36 Wohnungen erstellt werden können, kommt auf eine Wohnung eine Mehrbelastung von DM 500,—, und diese Handlungsweise nennt man denn Förderung des „Sozialen Wohnungsbaues“. Kommentar ist wohl überflüssig!



Giebelseite Ladenbekerfurtweg 5 und 7 Baujahr 1953
Entwurf der künstlerischen Gestaltung: Bruno Karberg, Bergedorf



Kampchaussee 35-39 c

Baujahr 1951

Instandsetzung

Vorstands- und Bauausschußmitglieder haben, wie alljährlich, sämtliche Wohnungen und Häuser auf die Instandhaltung überprüft, Verwahrlosungen waren in keinem Fall vorhanden, im Gegenteil, alle Bewohner bemühen sich, eine gute und pflegliche Behandlung der Räume und Einrichtungen durchzuführen. Der Außenanstrich der Fenster, Türen und Dachausbauten der im Jahre 1951 bezogenen Häuser an der Hoffmann-von-Fallerleben-Str., August-Bebel-Str. und Heysestr. wurde erneuert. Ebenso erhielten die Putzbauten Chrysantherstr. Nr. 46/48 und Daniel-Hinsche-Str. 2—16 einen Binderanstrich und sehen sehr gut in der Farbtönung aus. Erneuerung diverser Naragessel, Gasthermen, Außentüren, Ofen und Herde usw. müssen neben den großen Instandsetzungen in Auftrag gegeben werden.

Betreuungstätigkeit

20 Holzbarackenunterkünfte sowie 192 Behelfsheime am Ladenbeker Furtweg und am Heckkatzenweg/Billwerderstr. erfordern eine ständige Aufsicht und Instandhaltung, dieselben sind 1944 errichtet, mit einer Lebensdauer von etwa zehn Jahren, die Zeit zum Abbruch ist also gekommen, aber leider kann infolge der großen Wohnungsnot eine Umquartierung der Bewohner nicht stattfinden, desgleichen sind die Neubaumieten für den Kreis der jetzigen Mieter nicht tragbar. Vorsorglich ist von uns bereits ein Generalbebauungsplan entworfen worden. Aber leider hindert uns die fehlende Besiedlung dieses Geländes an der Errichtung von Neubauten.

Verwaltung

Die ordentliche Generalversammlung fand am 29. Oktober statt. Hier wurde zum ersten Male in der Geschichte der Genossenschaft beschlossen, vom Reingewinn 4 % Dividende auf das eingezahlte Geschäftsguthaben zur Auszahlung zu bringen. Insgesamt 35 Sitzungen von Vorstand, Aufsichtsrat und Bauausschuß haben stattgefunden. Auf diesen Sitzungen wurden alle wichtigen Geschäftsvorfälle besprochen und beschlossen. Durch Rücktritt des Vorstandsmitgliedes Herrn Georg Walter wählte der Aufsichtsrat als neues Vorstandsmitglied Herrn William Schröder. Turnusmäßig scheidet aus dem Aufsichtsrat aus die Herren Otto Lippert und Albert Schaumann. Da Herr Oberregierungsrat Schaumann bat von einer Wiederwahl Abstand zu nehmen, wurde an seiner Stelle Herr Oswald Paulig von der Generalversammlung in den Aufsichtsrat gewählt. Außerdem wurde Herr Lippert als Aufsichtsratsmitglied wiedergewählt. Weitere Veränderungen in der Besetzung von Vorstand und Aufsichtsrat sind nicht erfolgt.

Um die buchungsmäßigen Geschäftsvorfälle zu erledigen werden drei Angestellte beschäftigt.

Wohnungsbestand

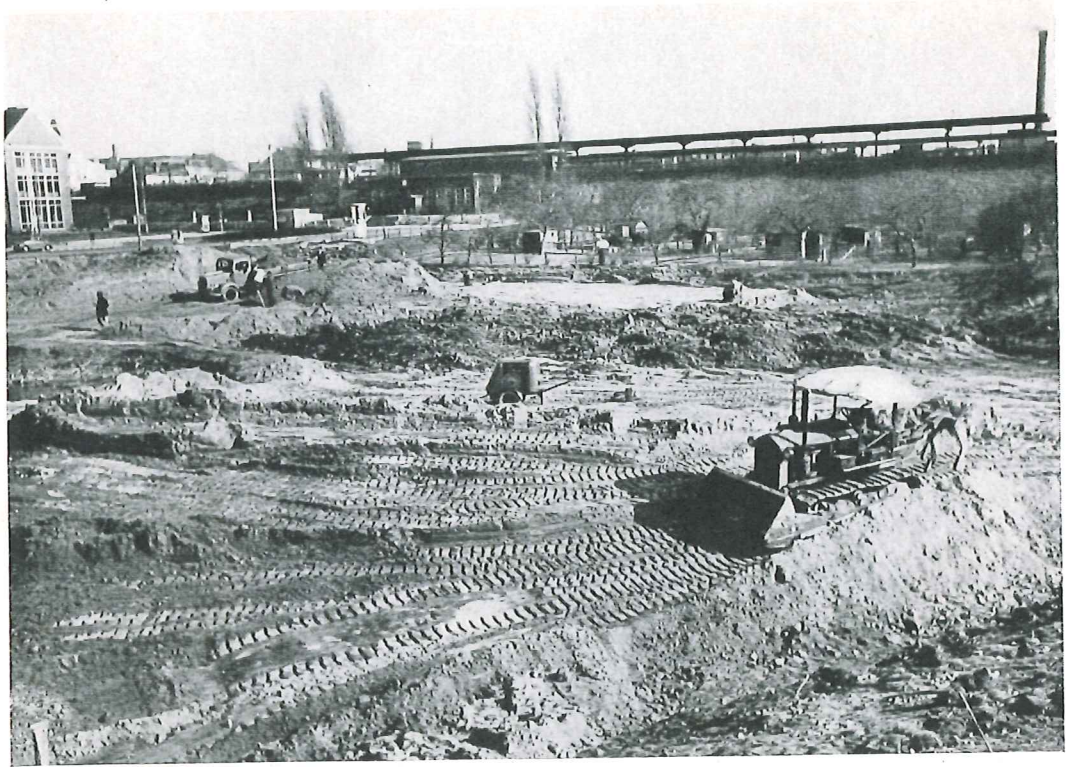
Am 31. 12. hatten wir 501 Wohnungen in unserem Besitz. Erfreulicherweise haben wir weder Kleinstwohnungen noch Schlichtwohnungen gebaut. Alle unsere Neubauwohnungen sind als familiengerechte Wohnungen zu bezeichnen.

Kinderspielplätze

Mehr denn je sind wir auf die Mithilfe aller Bewohner angewiesen, darauf zu achten, daß keine mutwilligen Zerstörungen an den gesamten Anlagen vorkommen.

Gemeinschaftsveranstaltung

Unser alljährlich stattfindender „Bunter Abend“ mit nachfolgendem Tanz für unsere Mitglieder und deren Frauen, erfreut sich ständig eines sehr guten Besuches.



Neubau Johann-Meyer-Straße — I. Bauabschnitt — Aufhöhung des Baugeländes
 Es mußten erst rd. 24 000 cbm Boden herangeschafft und eingestampft werden, bevor mit dem
Schütten der Fundamente begonnen werden konnte.



Neubau Johann-Meyer-Straße — I. Bauabschnitt —
 Ansicht Block zur Bahnhofsseite Lohbrügge

Baujahr 1954/55

Jahresabschluß

für die Gemeinnützige Baugenossenschaft Bergedorf e G m b H.

Geschäftsjahr vom 1. Januar 1954 bis zum 31. Dezember 1954

Aktiva	Bilanz		Passiva
Unbebaute Grundstücke	47 942,85	Geschäftsguthaben	240 528,44
Wohngebäude	4 770 150,68	Gesetzliche Rücklage	59 884,82
Noch nicht abgerechnete Neubauten	482 478,88	Freie Rücklagen	43 041,17
Maschinen, maschinelle Anlagen	5 325,—	Zweckgebundene Rücklagen	1 777,80
Geschäftseinrichtung	1,—	Rückstellungen	94 365,17
Material-Vorräte	1 474,—	Lastenausgleich, Hypotheken-Gewinnabgabe ...	181 471,71
Forderung aus Darlehen	1 225,—	Hypotheken	4 572 001,65
Forderungen an Mieter	764,95	Sonstige Darlehen	244 574,10
Sonstige Forderungen	100,—	Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung	11 858,01
Wertpapiere	1,—	Verbindlichkeiten aus Bauverträgen	100 018,10
Kassenbestand	1 405,78	Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern	9 042,—
Bank- und Sparkassen-Guthaben	252 948,76	Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	16 197,85
Vorauszahlung a. Zinsen und		Sonstige Verbindlichkeiten	2 371,60
Tilgung a. Hypothekengewinnabgabe	32 058,86	Gewinn	18 744,34
		Vermögensabgabe:	
		Gegenwartwert	12 761,14
		Vierteljahresleistung	215,60
	<u>DM 5 595 876,76</u>		<u>DM 5 595 876,76</u>

Aufwendungen	Gewinn- und Verlustrechnung		Erträge
Abschreibungen auf Anlagevermögen	45 223,—	Mieterträge	241 985,56
Maschinen und maschinelle Anlagen	490,02	Gebühren und Umlagen	1 324,20
Verwaltungskosten	11 158,11	Erträge a. Sondereinrichtungen f. d. Mieterschaft	992,55
Betriebskosten	30 501,42	Sonstige Betriebserträge	7 130,—
Instandhaltungskosten	39 900,89	Kapitalerträge	2 190,44
Aufwendungen für Sondereinrichtungen		Außerordentl. u. betriebsleistungsfremde Erträge	10 155,56
für die Mieterschaft	786,15		
Aufwendungen für Betreuungstätigkeit	3 900,—		
Kapitalkosten	80 831,35		
Beiträge an die gesetzliche Berufsvertretung ...	897,80		
Aufwendungen für den Lastenausgleich			
Zinsen a. d. Hypothekengewinnabgabe	10 021,60		
Leistungen a. d. Vermögensabgabe	862,40		
Außerordentliche und betriebsleistungsfremde			
Aufwendungen	20 461,23		
Gewinn	18 744,34		
	<u>DM 263 778,31</u>		<u>DM 263 778,31</u>

Mitgliederbewegung

Mitgliederbestand am 31. 12. 1953 ..	626 Mitglieder mit 708 Anteilen
Zugang	68 Mitglieder mit 242 Anteilen
Abgang	62 Mitglieder mit 65 Anteilen
	<u>632 Mitglieder mit 885 Anteilen</u>

Hmb.-Bergedorf, den 20. Mai 1955

Der Vorstand

gez. Hermann Schwarz
William Schröder
Johannes Petersen