

- Auszug -

**Geschäftsbericht
und Jahresabschluss
1954**

Geschäftsjahr 1. 1. bis 31. 12. 1954

Verwaltungsorgane

Vorstand:

Hermann Hackmack, Werkmeister 1. Vorsitzender
Wilhelm Iwan, Modellbauer 2. Vorsitzender
Caesar Meister, kaufm. Angestellter Geschäftsführer

Aufsichtsrat:

Werner Neben, Versicherungsangestellter Vorsitzender
Otto Prauß, Pfleger stellv. Vorsitzender
Rudolf Hinsch, Former Schriftführer
Dipl.-Volkswirt Otto Hackmack, Revisor stellv. Schriftführer
Erich Johannsen, Verwalter
Georg Ramm, Former
Hermann Sönnichsen, Verwalter
Ernst Teßloff, Verleger
Rolf Wiesner, Mechaniker

Geschäftsbericht

über das Geschäftsjahr vom 1. 1. – 31. 12. 1954

Wir können feststellen, daß das Geschäftsjahr 1954 wieder erfolgreich gewesen ist. Für die Neubauten herrschten verhältnismäßig günstige Finanzierungsmöglichkeiten, gemessen an den Bedingungen, die bei Abfassung dieses Berichtes gegeben sind. Die öffentliche Hand hatte noch keine Festdarlehenssätze eingeführt, und auch die Baupreise waren im Jahre 1954 verhältnismäßig konstant. Es zeigte sich aber mit ständig ansteigender Tendenz, daß die Neubauwohnungen mehr und mehr an bessere Einkommenbezieher abgegeben werden mußten.

Leistungsschwache Personenkreise konnten sich bei diesen Finanzierungsbedingungen nur selten eine Neubauwohnung schaffen. Diese minderbemittelten Kreise sind nicht in der Lage, Verpflichtungen einzugehen, die eine erhebliche eigene geldliche Leistung erfordern. Auch die angehobenen Mieten können nicht mehr von diesen Schichten bezahlt werden. Hier liegt für die Zukunft das Hauptproblem des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaues. Eine Genossenschaft jedoch, wie sie die unsere ist, die sich zum Ziel gesetzt hat, gerade die minderbemittelten Personen mit einer Wohnung zu bedenken, stand und steht heute mehr als bisher vor fast unlösbaren Aufgaben. Die Probleme sind durch die neuen wohnwirtschaftlichen Gesetze und Verordnungen größer geworden, als sie es bereits im Jahre 1954 waren. Die Gesetzgebung befand und befindet sich weiter im Fluß.

Bei den im Jahre 1954 erlassenen Gesetzen und Verordnungen handelte es sich um die Überleitungsanordnung des Hamburgischen Senats vom 30. 7. 1954; ferner um die Denkschrift des Senats über den Wohnungs- und Städtebau mit den anschließend bekanntgegebenen neuen Finanzierungsgrundsätzen für das Jahr 1955. Außerdem müssen zwei Gesetze, die sich mit der Übernahme von Bürgschaften zur Förderung des Wohnungsbaues befassen, erwähnt werden. Auch das Wohnungsbauprämiengesetz in der Fassung vom 21. 12. 1954 verdient Beachtung. Alle neuen Gesetze, Verordnungen und Richtlinien zwingen den Bauherrn, ständig wachsam zu sein, und sie bedingen mehr als bisher eine dauernde Anpassung an die neue Lage. Die ständige Bereitschaft, den neuesten Stand der Dinge zu kennen, erfordert ein intensives Studium aller beschlossenen Gesetze. Dieses Studium wird den ehrenamtlich tätigen Personen besonders erschwert, da sie selten die nötige Zeit finden, um alle notwendigen Paragraphen kennenzulernen. Es ist jedoch unerlässlich, daß sich die Genossenschaft um diese Dinge besonders kümmert, damit keine Entwicklungsstörungen in der Neubauerstellung eintreten und besondere Risiken vermieden werden. Nur dann, wenn die Organe der Genossenschaft sich vollkommen klar über die Tragweite der neuen Gesetze sind, können sie die zukünftige Entwicklung der Genossenschaft in die richtige Bahn bringen.

Bautätigkeit

Da nach wie vor die Neubautätigkeit wichtigster Zweig unserer Genossenschaft ist, wollen wir, wie bisher, den Rechenschaftsbericht über die Bauerstellung zuerst geben. Von der Bauleistung des Jahres 1954 zeugen folgende Zahlen:

	Kleinsiedlungen	Mietwohnungen
Am 1. 1. 1954 noch im Bau befindlich	34 + 6 Einl.-Wohng.	68
Vom 1. 1.—31. 12. 1954 wurden begonnen	62 + 4 Einl.-Wohng.	128 + 3 gewerbl. Objekte
	<u>96 + 10 Einl.-Wohng.</u>	<u>196 + 3 gewerbl. Objekte</u>

	Kleinsiedlungen	Mietwohnungen
Vom 1. 1.—31. 12. 1954 wurden fertiggestellt	34 + 6 Einl.-Wohng.	68
Am 1. 1. 1955 noch im Bau befindlich	62 + 4 Einl.-Wohng.	128 + 3 gewerbl. Objekte
	<u>96 + 10 Einl.-Wohng.</u>	<u>196 + 3 gewerbl. Objekte</u>

Nach Fertigstellung aller am 31. 12. 1954 in der Durchführung befindlichen Bauten ergibt sich folgender Wohnungsbestand:

Kleinsiedlungen	96 + 10 Einliegerwohnungen
Kleineigenheime	136 + 16 Einliegerwohnungen
Mietwohnungen	777
	<u>1009 + 26 Einliegerwohnungen</u>

Die Zusammensetzung in Bezug auf die Wohnform der begonnenen Vorhaben hat sich gegenüber dem Jahre 1953 wiederum geändert. Der Anteil der Geschoßwohnungen ist zurückgegangen, dagegen ist der Kleinsiedlungsbau stärker hervorgetreten.

Die Entwicklung und der Aufschwung seit unserer Gründung ist ersichtlich aus der Zahl der jährlichen Baubeginne:

im Jahre 1948 wurden begonnen	— Einheiten
im Jahre 1949 wurden begonnen	36 Einheiten
im Jahre 1950 wurden begonnen	140 Einheiten
im Jahre 1951 wurden begonnen	258 Einheiten
im Jahre 1952 wurden begonnen	173 Einheiten
im Jahre 1953 wurden begonnen	234 Einheiten
im Jahre 1954 wurden begonnen	194 Einheiten
im Jahre 1955 wurden begonnen	242 Einheiten

Man entnimmt aus diesen Zahlen, daß die Bautätigkeit erst im Jahre 1949 begann. In der Zeit von 1949 bis 1954, also innerhalb von 6 Jahren, wurde mit dem Bau von 1035 Einheiten begonnen. Das entspricht einer jährlichen Bauleistung von ca. 175 Wohnungen.

Wie bereits im Vorbericht erwähnt, waren wir auch im Geschäftsjahr 1954 bestrebt, die Wohnungsgrößen weiterhin zu steigern. Dabei legen wir uns immer wieder die Gewissensfrage vor, wo die natürliche Grenze nach oben für unsere Mitglieder liegt, wenn wir die Größe der Wohnungen von der tragbaren Mietbelastung her zu berechnen verpflichtet sind. Bei einem weiteren Ansteigen der Mieten wird es schwierig sein, die Wohnungsgrößen noch zu steigern.

Im Jahre 1954 gelang es uns, sowohl bei den begonnenen Geschößbauten als auch bei den Siedlungen Qualitätsverbesserungen einzuführen. Wir können mit dem bisherigen Stand an Ausstattung und Komfort zufrieden sein. Beim Kleinsiedlungsbau dürften wir in der Art unserer Bauausführungen an der Spitze aller Kleinsiedlungen in Hamburg liegen. Auch der Qualitätsstandard unserer Geschößbauten ist hoch und liegt über dem Durchschnitt vergleichbarer Wohnungen anderer Bauträger.

Bei den begonnenen 128 Geschößwohnungen haben wir wiederum eine vollelektrische Ausstattung gewählt. Die Bewohner erhielten einen Elektro-Herd, teilweise mit Kohlebeistellteil, geliefert. Es wurde guter Redpine-Fußboden verlegt. Ein Teil der Wohnungen sind mit einem Duschbad, größere Wohnungen mit einem Vollbad



Ausschnitt aus der Wohnanlage Richard-Lindeweg in Hamburg-Lohbrügge

ausgerüstet worden. Für die Heißwasserversorgung wurde ein Elektrospeicher eingebaut. Bei dezentralisierten Anlagen sahen wir zwei Heißwassergeräte vor. Erstmals erhielten die Wohnungen Majolika-Ofen. Die Gemeinschaftswaschküchen wurden verbessert. Sie sind gekachelt und mit einer stärkeren Waschmaschine versehen worden. Stellenweise wurden eingebaute Schränke geliefert; Gemeinschaftsantennen sind eingebaut.

Zweifelloos wäre es wünschenswert, die Qualität der Wohnungen noch mehr zu steigern. Uns sind jedoch in der Finanzierung Grenzen gesetzt. Diese Grenzen zeichnen sich im Jahre 1955 stark ab. Es ist bedauerlich, festzustellen, daß der hohe Stand in der Qualität bei den im Jahre 1955 begonnenen Bauten nicht mehr gehalten werden kann. Die neuen Finanzierungsgrundsätze der Hamburgischen Wohnungsbaukasse und die enorme Baupreissteigerung, die bereits im Februar d. J. einsetzte, zwingen uns dazu, Einsparungen in der Ausstattung vorzunehmen. Das ist eine Entwicklung,

die am meisten von der Genossenschaft selbst bedauert wird. Bei jeder sich bietenden Gelegenheit werden wir auf diesen Rückschritt hinweisen müssen. Bei weiteren Baupreissteigerungen und erneuter Qualitätseinbuße stehen wir vor der Frage, ob wir lieber auf die Durchführung eines Bauvorhabens verzichten sollen, anstatt schlecht ausgestattete Wohnungen zu bauen.

Finanzierung

Im Jahre 1954 erfolgte die Bereitstellung der öffentlichen Mittel für unsere Bauten verhältnismäßig spät. Die Hamburgische Wohnungsbaukasse begann erst im April/Mai 1954 mit größeren Zusagen. Hinzu kam, daß bei den Geschoßwohnungen am Mettlerkampsweg 2—14 in letzter Minute eine Umplanung vorgenommen wurde. Auf Verlangen der Hamburgischen Wohnungsbaukasse mußten die ursprünglich vorgesehenen 1-Zimmer-Wohnungen umgestellt werden in Wohnungen mit mindestens zwei Zimmern. Wo etwas derartiges grundrißmäßig nicht möglich war, sollte zumindest die 1-Zimmer-Wohnung eine Wohnküche erhalten. Wohnungen unter 40 qm Wohnfläche waren nur als Ausnahmen zugelassen. Die Umplanung des Objektes, die von unserem Architekten, Herrn Ohlsen, in dankenswerter Weise sehr schnell vorgenommen wurde, führte trotzdem zu einem nicht wieder einzuholenden Zeitverlust. Mit den Bauarbeiten konnte daher erst gegen Mitte des Jahres 1954 begonnen werden.

Die Beschaffung der erforderlichen Kapitalmarktmittel war 1954 kein Problem. Der Kapitalmarkt begann sich mehr und mehr zu verflüssigen, so daß gegen Jahresende ein reiner Käufermarkt zu verzeichnen war. Der Pfandbriefabsatz gestaltete sich hauptsächlich im letzten Halbjahr 1954 gut, so daß die Hypothekeninstitute in der Lage waren, in erheblichem Umfange Zusagen auf eine I. Hypothek auszusprechen. Diese Entwicklung wurde vor allem durch das Auslaufen des Kapitalmarktförderungsgesetzes vom 31. 12. 1954 begünstigt. Die Tendenz des Käufermarktes setzte sich bis ca. zur Mitte des Jahres 1955 fort. Bei Abfassung dieses Berichtes hat sich die Situation wieder geändert. Der Zins beginnt zu steigen, und die Auszahlungskurse verschlechtern sich.

Wir sind bei unseren sämtlichen Bauvorhaben auf öffentliche Mittel angewiesen, sofern wir die Richtsatzmiete einhalten wollen, und daher abhängig von allen Maßnahmen der Bewilligungsstelle. Es gelang aber, verglichen an den heutigen Finanzierungsgrundsätzen der öffentlichen Hand, noch ausreichend bemessene Darlehen zu bekommen.

Ogleich die Eigenleistungen bei den Mietwohnungen, ca. 12 % der Gesamtherstellungskosten, der Höhe nach noch erträglich waren, so gestaltete sich die Aufbringung dieser Eigenmittel im Gegensatz zu früheren Jahren schwierig. Insbesondere machte sich dabei der Mangel an Aufbaudarlehen bemerkbar. Bei den begonnenen Geschoßwohnungsbauvorhaben waren beispielsweise von seiten der Bewilligungsstelle überhaupt keine LAG-Darlehen für Geschädigte eingeplant worden. Lediglich für Umsiedler standen in beschränktem Umfange LAG-Darlehen zur Verfügung. Das gleiche traf auf die Bereitstellung von LAG-Mitteln bei der begonnenen Kleinsiedlung in Hamburg-Moorfleet zu. Hier waren ursprünglich überhaupt keine Aufbaudarlehen im Finanzierungsplan vorgesehen. Die bei der Kleinsiedlung geforderte Eigenleistung in Höhe von rund DM 3000,— pro Stelle führte dazu, daß das Amt für Wohnungswesen die Bewerber nur schleppend namhaft machen konnte, da die größte Anzahl der interessierten Kleinsiedler einfach nicht in der Lage war, diesen Betrag zu bezahlen. Es gelang erst später, noch 7 Aufbaudarlehen für Personen zu bekommen, die im Rahmen der inneren Umsiedlung umquartiert werden mußten. Es fiel uns besonders schwer, den Mitgliedern klar zu machen, daß Antragstellungen auf LAG-Darlehen keine Aussicht auf Erfolg hätten. Dabei mußten notwendigerweise die Genossenschaftsmitglieder vielfach die Auskünfte der Genossenschaft in Zweifel ziehen, weil sie bei den Ausgleichsämtern andere Informationen erhielten.

Um den Mitgliedern zu zeigen, daß die Genossenschaft in jedem Falle bereit sei, zu helfen, wurden auch Anträge auf Aufbaudarlehen bearbeitet, von denen wir von vornherein wußten, daß ein Darlehen auf Grund des Finanzierungsplanes nicht bewilligt werden konnte. Die mangelhafte Bereitstellung von Aufbaudarlehen schaffte bei den wohnungssuchenden Mitgliedern eine sehr große Verärgerung. Es fiel uns schwer, die Glücklichen jeweils herauszufinden, die ein Aufbaudarlehen beantragen durften.



Wohnen
im Grünen
(Block
Wentorfer
Straße
in Hamburg-
Bergedorf)

Abgesehen von den im zweiten Beleihungsraum eingesetzten verbürgten 7c-Geldern, war das Aufkommen derartiger Mittel für die Restfinanzierung im Geschäftsjahr 1954 nicht ganz ungünstig. Wenn derartige Gelder gegeben wurden, so waren sie aber meistens gekoppelt mit der Zurverfügungstellung von Wohnungen für Betriebsangehörige des Gebers. Eine stärker fühlbare Entlastung der Eigengeldaufbringung für die Mitglieder trat durch die Hereinnahme dieser Mittel leider nicht ein. Es war lediglich möglich, in Sozialfällen Ratenzahlungen auf die Eigenleistungen zu vereinbaren, wobei die 7c-Mittel dann die Rolle einer langfristigen Zwischenfinanzierung

im Eigengeldraum übernehmen. Durch die geänderten Bestimmungen des § 7c des Einkommensteuergesetzes wird zukünftig das Aufkommen derartiger Mittel weiter zurückgehen.

Eine zusätzliche Schwierigkeit in der Restfinanzierung ergibt sich aus dem Wegfall der Steuervergünstigungen nach § 10 des Einkommensteuergesetzes. Bis Ende 1954 war es immerhin möglich, auch für Mietwohnungen Aufwendungen auf Grund eines Kapitalansammlungsvertrages steuerlich begünstigen zu lassen. Ab 1. 1. 1955 ergibt sich eine derartige Möglichkeit nur noch in einem ganz beschränkten Rahmen, und die Auswirkungen sind für unseren Wohnungsbau fast bedeutungslos geworden. Auch das Wohnungsbauprämienengesetz schaffte hier keinen Ausgleich, weil ab 1955 nur dann noch Prämien gewährt werden, wenn Eigenheime, Kleinsiedlungen oder Eigentumswohnungen gebaut werden, oder wenn die Aufwendungen zum Erwerb von Geschäftsanteilen dienen. Angesichts der Tendenz, die Eigenleistungen mehr und mehr zu erhöhen, scheint es vollkommen inkonsequent zu sein, die bisher bestandenen Vergünstigungen für die Ansparung des Eigengeldes nach dem Einkommensteuergesetz fast gänzlich abzubauen. Wir haben jedoch im Interesse unserer Mitglieder alles versucht, die sich bei der Änderung der Verordnung ergebende Situation auszunutzen. Die neue Verordnung wurde erst Mitte Dezember 1954 bekannt. Daraufhin haben wir in einer Eilaktion zwischen den Weihnachtstagen 1954 und dem Jahreswechsel mit den Mitgliedern, die eine Wohnung wünschten, noch Kapitalansammlungsverträge in angemessener Höhe abgeschlossen. Es entstand dadurch eine außerordentliche Mehrbelastung an Arbeit im Büro, die wir aber gern auf uns genommen haben, denn die Steuervergünstigungen für unsere Mitglieder erleichtern doch wesentlich die Aufbringung der notwendigen Eigenfinanzierungsmittel.

Zu erwähnen bleibt noch, daß wir erstmalig im Jahre 1954 mit dem Bau eines frei finanzierten Objektes begannen. Es handelt sich dabei aber nur um eine kleine Verwaltungseinheit. Es ist das Ladengeschäft in Hamburg-Moorfleet mit zwei eingebauten Wohnungen. Dadurch bieten wir den dort wohnenden Genossenschaftsmitgliedern die Möglichkeit eines besseren Einkaufes.

Baukostenüberschreitungen nennenswerter Art waren nicht zu verzeichnen. Lediglich in der Justus-Brinckmann-Straße hatten wir Mehraufwendungen von DM 1500,—, weil sich nachträglich herausstellte, daß das Gelände besser entwässert werden mußte. Diese Maßnahme wurde durchgeführt, nachdem die Schlußabrechnung bereits aufgestellt worden war.

Baupreissteigerungen

Die Bauausführung sämtlicher fertiggestellten Wohnungen und Häuser ist sehr gut. Wir haben uns einen Stamm von Handwerkern ausgewählt. Diese Unternehmer sind bereit, der Genossenschaft eine gute Arbeit zu liefern, und sie wissen, daß eine minderwertige Leistung zurückgewiesen wird. Materialbeschaffungsschwierigkeiten sind 1954 nicht aufgetreten; jedoch machte sich wieder der Facharbeitermangel bemerkbar. Bereits gegen Jahresende 1954 und verstärkt ab Anfang Februar 1955 setzten Preissteigerungen ein, die ihren Abschluß bei Abfassung dieses Berichtes noch nicht gefunden haben. Hand in Hand damit gingen Verknappungserscheinungen auf dem Baustoffmarkt vor sich. Hier sind es insbesondere die Mauersteine, die Wandkacheln und die Dachziegel, deren Lieferschwierigkeit beobachtet wurde. Die Folgen von diesen Baustoffverknappungen sind lange Bauzeiten, die sich wiederum in höheren Zwischenfinanzierungskosten auswirken. Das Bauen wird also durch lange Bauzeiten noch teurer.

Auf dem Ofensektor zeigten sich schon 1953 in Lieferantenkreisen Ringbildungen ab. Aus der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft wurden daher Bestrebungen laut, durch Gründung einer eigenen Materialbeschaffungsgesellschaft die Preise zu senken. Wir haben diese Idee von Anfang an mit Interesse verfolgt und beteiligten uns dementsprechend bei der Gründung der „Union-Baubedarfs-Gesellschaft“ mit DM 4000,—. Da jedoch die Rechtmäßigkeit der Beteiligung im Hinblick auf das

Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz nicht geklärt war, wurde mit der Anerkennungsbehörde abgesprochen, daß diese Beteiligung nur unter Vorbehalt erfolgte. Inzwischen haben wir den Gesellschafteranteil im Jahre 1955 weiter veräußert.

Planung

a) **Geschoßwohnungen**: Trotz aller Schwierigkeiten in der Finanzierung haben wir eine weitreichende Planung durchgeführt. Optimismus ist es gewesen, der die Genossenschaft aus kleinsten Anfängen heraus zu dem heutigen Unternehmen hat wachsen lassen. Optimismus wird auch weiterhin nötig sein, um eine Aufwärtsentwicklung zu gewährleisten, die den Wohnungssuchenden zugute kommen soll. Die öffentliche Hand legt Wert darauf, daß mehr als bisher Wohnungen auf Trümmergrundstücken gebaut werden. Wir bemühten uns daher, die restlichen Trümmergrundstücke an der Uferstraße/Heinskamp/Gluckstraße/von-Essen-Straße zu erwerben. Der Gesamtfinanzierungsaufwand für diesen Grunderwerb betrug ca. DM 250 000,—. Die noch greifbaren Flächen an der Lortzingstraße/Gluckstraße wurden ebenfalls angekauft. An dieser Stelle mußten ca. DM 120 000,— investiert werden. Auf beiden Grundstücksflächen, deren Bodenordnung von uns vorgenommen wird, und die im Interesse einer gesunden Städteplanung unbedingt notwendig ist, können 248 Wohnungen errichtet werden. Davon sind bereits 1955 96 Wohnungen begonnen worden. Am Hirtenkaten 4—6a erwarben wir im Jahre 1953 ein Trümmergrundstück, dessen Bebauung im Jahre 1955 erfolgte.

In unserem eigentlichen Arbeitsgebiet im Raum Bergedorf-Lohbrügge besteht nach wie vor eine große Grundstücksknappheit. Wir verfügen noch über ein Gelände für ca. 104 Wohnungen. Davon sind 56 Wohnungen im Jahre 1955 in Angriff genommen worden. Wir haben uns um eine weitere Fläche an der Lohbrügger Kirchstraße bemüht. Hier sollen rund 50 Wohnungen gebaut werden. Wir müssen uns aber in unserem Bergedorf-Lohbrügger Gebiet mehr als bisher bemühen, Baugrundstücke aus Privat-hand zu erwerben, da die Stadt über Baugelände kaum noch verfügt. Uns erscheint es dringend notwendig, daß der für Bergedorf-Lohbrügge und die Vier- und Marschlande aufgestellte Baustufenplan schnellstens revidiert wird. Beim Bezirkswohnungsamt Bergedorf werden noch rund 2000 wohnungssuchende Familien geführt. Diese haben nicht alle den Wunsch, ins Stadtgebiet von Hamburg zu verziehen. Viele möchten in dem hiesigen Gebiet verbleiben. Daher muß auch in unserem Bezirk weiter gebaut werden. Unsere Genossenschaft hat bei den einschlägigen Stellen auf diese Situation ganz besonders hingewiesen und hofft, daß die dauernden Vorstöße eines Tages zur Abänderung des Baustufenplanes führen werden.

b) **Eigentumsmaßnahmen**: Die Geländebeschafterung für neue Kleinsiedlungen und Eigenheime ist fast unmöglich geworden. Wir verfügen lediglich noch über eine Fläche in Hamburg-Moorfleet, wo weitere 66 Stellen errichtet werden. Mit den Bauarbeiten wurde 1955 begonnen, so daß wir im Augenblick kein Siedlungsgelände mehr greifbar haben. Wir rechnen allerdings damit, daß der sog. III. Kleinsiedlungsabschnitt in Hamburg-Moorfleet auch noch durchgeführt werden kann. Unser Augenmerk richteten wir noch auf eine Fläche in Hamburg-Lohbrügge; bei Abfassung dieses Berichtes steht aber noch nicht fest, ob die Freie und Hansestadt Hamburg bereit ist, uns dieses Gelände zu überlassen.

Sind es einmal die Schwierigkeiten in der Grundstücksbeschaffung für Kleinsiedlungen, so liegen zum anderen die Forderungen der Tiefbauabteilung in der Aufschließung derartig hoch, so daß die Grundstückskosten für eine Kleinsiedlung jetzt einen Betrag von DM 4,50 bis DM 5,— pro qm Grundstücksfläche erreicht haben. Es werden an die Siedlungsträger hinsichtlich der Geländeaufschließung Forderungen im Straßenbau gestellt, die das vollständige Erliegen des Siedlungsbaues zur Folge haben werden. Die Tendenz ist jedoch unverständlich und unvereinbar mit den Erklärungen in der Öffentlichkeit, den Eigenheim- und Siedlungsbau mehr als bisher fördern zu wollen. Es bleibt daher abzuwarten, ob durch Gesetze bindende Verpflichtungen an die Gemeinden ergehen werden, preiswertes Gelände für Eigenheim- und Kleinsiedlungsmaßnahmen bereitzustellen.

Es kann nicht oft genug darauf hingewiesen werden, daß wir von Anbeginn unserer Tätigkeit bereit waren, echtes Eigentum für Genossenschaftsmitglieder zu schaffen. Dabei wurde nur daran gedacht, diese Art des Wohnungsbaues zu tragbaren Bedingungen durchzuführen, um gerade den einkommensschwachen Bevölkerungskreisen echtes Eigentum zu vermitteln.

Die Durchführung einer Eigentumsmaßnahme, sei sie als Eigenheim oder als Kleinsiedlung, ist außerordentlich schwierig und erfordert von den Trägern ein großes Maß an Idealismus. Die Finanzierung ist außerordentlich mühsam wegen der verschiedenartigen Belastungen der Einzelgrundstücke. Die Grundstücksbeschaffung und



Siedlungshaus am Mittleren Landweg (Vier- und Marschlande)

Parzellierung nimmt eine erhebliche Zeit in Anspruch und erfordert zusätzliche Aufwendungen, für die aus der Finanzierung und der Verwaltung ausreichende Vergütungen nicht zur Verfügung stehen. Ein Siedlungsvorhaben mit 40 Stellen erfordert mindestens doppelt so viel Zeit, als die Errichtung eines Wohnblocks mit 100 Wohnungen. Trotzdem haben wir im vergangenen Jahr stärker noch als früher die Eigentumsmaßnahmen forciert. Es hat sich aber herausgestellt, daß eine Kleinsiedlung mit 60 Häusern die äußerste Obergrenze für die Durchführung eines Abschnittes ist. Die Überschaubarkeit eines derartigen Objektes ist bei 60 Einheiten gerade noch gegeben.

Seit dem Jahre 1954 werden alle von uns begonnenen Eigentumsmaßnahmen als echte Kleinsiedlungen durchgeführt. Obgleich seitens des Amtes für Wohnungswesen immer noch keine generelle Anerkennung unserer Genossenschaft als Träger von Kleinsiedlungen erfolgt ist, werden die Einzelbauabschnitte doch schon vor Baubeginn als Kleinsiedlung anerkannt.

Dadurch kommen die Siedler in den Genuß der entsprechenden Vergünstigungen (Gebührenbefreiung, Umsatzsteuerrückvergütung). Wir versäumten es nicht, alle Möglichkeiten in dieser Hinsicht für unsere Siedler auszunutzen.

Das forcierte Drängen auf Anerkennung von Erwerbshäusern als Kleinsiedlung wurde verstärkt durch die neuen Finanzierungsrichtlinien der Hamburgischen Woh-



Eingang
zu einem
Mehrfamilien-
wohnhaus
(Wentorfer
Straße
in Hamburg-
Bergedorf)

nungsbaukasse. Obgleich die Eigenheime gegenüber früher etwas besser mit öffentlichen Mitteln bedacht werden, entstehen in der Eigengeldfinanzierung doch Beträge von DM 5000,— bis DM 10 000,—. Diese Beträge können vom sog. „Normalverbraucher“ aber nicht aufgebracht werden. Es besteht also aus diesem Grunde nur dann die Möglichkeit, echtes Kleineigentum zu tragbaren Bedingungen zu schaffen, wenn man Kleinsiedlungen mit den besonderen Vergünstigungen baut.

Betreuung

Vorstand und Aufsichtsrat haben sich entschlossen, um das Gesamtprogramm der Genossenschaft abzurunden, sog. Betreuungsmaßnahmen durchzuführen. Bauwillige kleinere Grundstückseigentümer, die die schwierige Materie der Baufinanzierung nicht beherrschen, können sich unter gewissen Voraussetzungen durch uns betreuen lassen. Gegen Jahresende 1954 haben wir mit einem privaten Grundstückseigentümer einen diesbezüglichen Betreuungsvertrag abgeschlossen, ohne daß leider bisher der Bau begonnen werden konnte. Darüber hinaus wollen wir auch die Betreuung von Kleingartensanierungen übernehmen. Einige Kleingartenvereine sind bereits wegen dieser Betreuung an uns herangetreten. Es handelt sich um Sanierungen, die zur Zeit in der Planung sind, deren Ausführung aber wegen der schwierigen Voraussetzungen noch nicht erfolgen konnte.

Im Hinblick auf das zu erwartende neue Wohnungsbaugesetz mit den Bestimmungen, daß die gemeinnützige Wohnungswirtschaft mehr als bisher die Rolle des Betreuers zu übernehmen hat, sind wir entschlossen, bereits jetzt mit der Betreuung zu beginnen. Wir brauchen dann keine Erfahrungen auf diesem Gebiet mehr zu sammeln.

Mitgliederbewegung

Die Zahl des effektiven Zugangs an neuen Mitgliedern im Jahre 1954 liegt mit 165 Genossen in etwa der gleichen Höhe der Baubeginne. Das bedeutet, daß wir bei der Mitgliedsaufnahme sehr vorsichtig gewesen sind, um nicht einen unverhältnismäßig hohen Stand unversorgter Mitglieder über eine längere Zeit hinaus führen zu müssen. Durch die neuen Finanzierungsgrundsätze werden wir gezwungen, mehr als bisher Wohnungen an das Wohnungsamt abzugeben. Aus diesem Grunde können zukünftig nur dann noch Mitglieder aufgenommen werden, wenn sie über eine sehr hohe Punktzahl des Wohnungsamtes verfügen. Neuaufnahmen von niedriggeschlüsselten Personen wird die Genossenschaft fast überhaupt nicht mehr tätigen können, es sei denn, daß auf dem Übertragungswege Mitglieder zu uns stoßen, die keine hohe Dringlichkeit besitzen.

Wohnungsvergabe

Die Genossenschaft bemüht sich, nach wie vor die Wohnungsvergabe so gerecht wie irgend möglich vorzunehmen. Die Zuweisung einer Wohnung ist gerade bei LAG-gebundenen Mieteinheiten außerordentlich schwierig, weil die Bewilligung eines LAG-Darlehens, falls überhaupt Mittel vorgesehen sind, nur dann erfolgt, wenn der Bewerber mindestens 50 Dringlichkeitspunkte (diese Bestimmung ist inzwischen auf 40 Dringlichkeitspunkte abgeändert) vorweisen kann. Bei der Vergabe richtet sich die Zuteilung im wesentlichen nach der Dauer der Mitgliedschaft und nach den gemachten Einzahlungen.

Hausbewirtschaftung

Durch den ständigen Zugang an bezugsfertigen Wohnungen wird die Hausbewirtschaftung umfangreicher. Bei den Betriebs- und Instandhaltungskosten zeigen sich erhebliche Schwierigkeiten, die dazu führen werden, daß bei den Betriebskosten der von der Hamburgischen Wohnungsbaukasse in der Wirtschaftlichkeitsberechnung anerkannte Satz erreicht und überschritten werden wird. Weitere Betriebskostenerhöhungen führen automatisch zu Umlagen. Derartige Betriebskostenerhöhungen stehen bevor, bzw. sie sind bei Abfassung dieses Berichtes schon eingetreten. So ist z. B. im Sommer 1955 das Wassergeld erheblich erhöht worden, die Kehrtaxe für die Schornsteinfeger wurde heraufgesetzt, und eine Erhöhung der Sielbenutzungsgebühren wird erwartet. Solange die Bewilligungsstelle keinen höheren Pauschalsatz für Betriebskosten anerkennen will, was automatisch zur Senkung des Zinssatzes der öffentlichen Hand führt, bleibt nur der Weg offen, die Mehrkosten durch Umlagen zu decken. Umlagen jedoch bringen eine erhebliche Verwaltungsmehrarbeit mit sich.

Die Aufwendungen der Genossenschaft für die Gartenpflege belasten die Betriebskosten ebenfalls nicht unerheblich. Wir sind aber der Meinung, daß schon das äußere Bild einer Genossenschaftssiedlung gut sein muß. Es wird dann auch zur Erbauung aller Mitglieder beitragen.

Auch bei den Instandhaltungskosten reicht auf die Dauer gesehen der in der Wirtschaftlichkeitsberechnung vorgesehene Pauschalsatz nicht aus. Wir bauten gerade in letzter Zeit in erheblichem Umfange Einrichtungsgegenstände ein, die mit vielen technischen Raffinessen versehen sind. Die Bedienung derartiger Geräte erfordert von den Hausfrauen eine große Sorgfalt, und die Reparaturanfälligkeit ist bei diesen technisch ausgereiften Geräten um so größer, je unvorsichtiger mit diesen Apparaten umgegangen wird. Wir denken dabei vor allen Dingen an die Elektro-Herde und Heißwasserspeicher. Der Verschleiß dieser Geräte ist sehr abhängig von dem Temperament und dem Verantwortungsgefühl der betreffenden Hausfrau. Wir machen uns wegen dieser Entwicklung einige Gedanken. Wir stehen jedoch andererseits auf dem Standpunkt, daß wir verpflichtet sind, alle zur Verfügung stehenden technischen Hilfsmittel einzubauen, sofern eine Finanzierungsmöglichkeit dazu gegeben ist. Dabei haben wir auch an dieser Stelle die herzliche Bitte auszusprechen, die genossenschaftlichen Einrichtungsgegenstände in größtmöglichem Maße zu schonen. Unvorsichtiges Hantieren oder gar eine mutwillige Zerstörung von genossenschaftlichen Einrichtungsgegenständen würden uns zwingen, von den fortschrittlichen modernen Haushaltsgeräten wieder abzugehen.

Leider haben wir im Jahre 1954 auch einige größere Reparaturen zu verzeichnen. Wir denken hierbei vor allen Dingen an die Neueindeckung einer größeren Dachfläche an der Sanmannreihe und an verschiedene Maßnahmen bei Entwässerungsanlagen in Hamburg-Moorfleet. Gerade bei den Häusern am Vorlandweg 8—30 sind wir mit sichtbarem Erfolg bestrebt gewesen, den Wohnwert dieser Häuser erheblich zu steigern. Wir freuen uns, daß die dortigen Bewohner unsere Bemühungen anerkennen. Wir sind uns immer bewußt gewesen, daß der beste Schutz gegen hohe Instandhaltungskosten eine solide und dauerhafte Bauausführung ist. Deswegen haben wir in allen Neubauvorhaben Bauführer eingesetzt, die über eine gute Bauausführung wachen sollen. Selbstverständlich können dabei nicht alle Unsicherheitsfaktoren, die ein Neubau mit sich bringt, ausgeschlossen werden, aber die Höhe der später erforderlichen Instandhaltungskosten wird dadurch beeinflusst.

Büro und Verwaltung

Wir haben weiterhin eine ansteigende Tendenz der Verwaltungskosten zu beobachten. Solange wir ein jährliches Bauvolumen von 200 bis 250 Wohnungen abwickeln, werden wir die Verwaltungskosten decken können. Wir sind uns jedoch vollkommen darüber klar, daß bei einer Einschränkung der Bautätigkeit ein erheblicher Abbau in der Verwaltung vorgenommen werden muß. Insbesondere sind im vergangenen Jahr die persönlichen Kosten erneut angestiegen. Das liegt im wesentlichen an einer tariflich vereinbarten 6prozentigen Gehaltserhöhung ab 1. 10. 1954 und an einer Neueinstufung der Angestellten.

Es werden zur Zeit folgende Personen beschäftigt:

hauptamtlich: 1 Geschäftsführer
2 Buchhalterinnen
1 Sachbearbeiterin
1 Stenotypistin
1 Anfängerin
1 Lehrling
3 Bauführer
2 Hausverwalter

nebenamtlich: 4 Hausverwalter
2 Gartenaufseher

Im Jahre 1954 ging eine technische Kraft ab, wofür als Ersatz eine neue eingestellt wurde. Anfang 1955 stellten wir eine Anfängerin ein, und ein Lehrling nahm seine Tätigkeit auf; ein Hausverwalter wurde ebenfalls hauptamtlich angestellt. Wir sind jetzt auf dem Stand angelangt, wo keine weiteren Einstellungen an Büropersonal vorgenommen werden können. Die Genossenschaft muß sich bemühen, alle anfallenden Arbeiten mit dem jetzigen Personalbestand zu erledigen. Um hier eine Leistungssteigerung zu erzielen, haben wir verschiedene Rationalisierungsmaßnahmen ein-



Geschäftsstelle der Genossenschaft v. 15. 11. 1950—15. 7. 1954 (Sanmannreihe 10a)

geführt. Insbesondere wird ab 1. 1. 1954 ein neues Buchhaltungssystem angewandt, das sich sehr bewährt hat. Wir haben ferner eine Hängeregistratur eingerichtet, und eine Rechenmaschine wurde beschafft. Wir sind uns jedoch bewußt, in welchem starken Maße alle Angestellten der Genossenschaft angespannt werden. Es ist daher unsere Aufgabe, in der Personalpolitik die Belange unserer Angestellten ausreichend wahrzunehmen, damit uns die eingearbeiteten Fachkräfte erhalten bleiben. Wir entschlossen uns gegen Jahresende, die 42¹/₂-Stunden-Woche einzuführen, so daß an jedem zweiten Sonnabend der Bürobetrieb ruht.

Der Umfang der Arbeit steigert sich durch die auf uns zukommende Flut von neuen Gesetzen und Verordnungen immer mehr. Die Mehrbelastung durch die Ratenansammlung des Eigenkapitals, durch das Wohnungsbauprämien sparen, die ges. Arbeit für die Kleinsiedlungen, die verschiedenen Bescheinigungen, die mit dem § 7b des Einkommensteuergesetzes zusammenhängen, die Verrechnung der Umlagen usw., ist größer geworden. Dabei darf jedoch das Rechnungswesen nicht vernachlässigt

werden. Trotz aller Mehrbelastungen ist es uns gelungen, unser Rechnungswesen auf einen beachtlichen Stand zu bringen. Wir wollen uns bemühen, zukünftig den Jahresabschluß der Mitgliedschaft früher als bisher vorzulegen.

Auch die sächlichen Kosten sind noch etwas angestiegen, wenn auch bei weitem nicht in dem gleichen Umfange wie die persönlichen Ausgaben. Das Verwaltungsbüro in der Sanmannreihe, in dem wir seit dem 15. 11. 1950 gearbeitet haben, reichte bei dem Personalbestand nicht mehr aus. Ganz überraschend wurden uns Mitte 1954 Büroräume in der Bergedorfer Innenstadt angeboten. Gegen Zahlung eines unverzinslichen Mieterdarlehens und eines Zuschusses für die renovierten Räume konnten wir dieses Büro beziehen. Wir hatten die Verlegung des Büros nach Bergedorf ursprünglich nur als eine vorübergehende Maßnahme gedacht, weil wir beabsichtigten, in unserem IV. Bauabschnitt am Richard-Linde-Weg in Hamburg-Lohbrügge ein eigenes Verwaltungsbüro aufzubauen. Inzwischen hat sich jedoch herausgestellt, daß auf Grund der gestiegenen Kosten ein neues Verwaltungsbüro wohl nicht tragbar wäre. Wir haben daher im gegenwärtigen Zeitpunkt den Plan, ein eigenes Verwaltungsbüro zu bauen, zurückgestellt, weil unter anderem auch die weitere Entwicklung der Genossenschaft noch nicht abzusehen ist. Die Büroräume Am Pool 41 reichen vorläufig noch gut aus, und die aufzubringende Miete ist angemessen. Wir haben uns die Räume durch einen langjährigen Mietvertrag gesichert. Die Verlegung des Büros erforderte selbstverständlich einige Kosten. Ein paar Möbel mußten neu angeschafft werden.

Gemeinschaftspflege

Wir wissen genau, wie wichtig die Pflege der Gemeinschaft ist und kennen die Bedeutung der erzieherischen Arbeit. Die Gemeinschaftspflege ist um so wichtiger, als zukünftig mehr als bisher Genossenschaftsmitglieder zu uns kommen, die nicht von vornherein den Genossenschaftsgeist kennen, und deren Beitritt nur durch den Wunsch nach einer Neubauwohnung erfolgt. Es gilt, gerade diesen neuen Mitgliedern zu zeigen, zu welchen Leistungen eine gut organisierte Genossenschaft fähig ist. Aus diesem Grunde haben wir im Jahre 1954 weitere Schritte zur Gemeinschaftspflege eingeleitet. Bedauerlich ist nur, daß die uns für die Gemeinschaftspflege zur Verfügung stehenden Mittel außerordentlich gering sind. Wir können unsere Gemeinschaftsveranstaltungen und die sonstigen Vergünstigungen nur durch eine sparsame Wirtschaftsführung aufrecht erhalten. Es ist den verantwortlichen für die Gemeinschaftspflege zuständigen Aufsichtsratsmitgliedern klar, daß weitere Ausgaben über das bisherige Maß hinaus unmöglich sind. Es bleibt noch manches zu tun, und viele Wünsche müssen in dieser Hinsicht vorläufig unerfüllt bleiben. Wir freuen uns jedoch, daß wir auch im Jahre 1954 zwei große Veranstaltungen abhalten konnten, bei denen namhafte Künstler mitgewirkt haben. Es wurden Laternenumzüge vorgenommen und eine große Kinderweihnachtsfeier durchgeführt. Erstmals veranstalteten wir eine Weihnachtsfeier für unsere alten Genossenschaftsmitglieder. Diese Weihnachtsfeier war sowohl für die Mitglieder als auch für die Genossenschaft eine besondere Freude. Wir wollen auch weiterhin gerade unseren alten Mitgliedern Hilfe angedeihen lassen. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf unseren Beschluß, bei Sterbefällen dem hinterbliebenen Ehegatten eine Monatsmiete zu erlassen. Diese Hilfe fällt vielleicht nicht allzusehr ins Gewicht. Sie soll jedoch zeigen, wie wir genossenschaftliches Wohnen auffassen. Dieser Beschluß kann daher neben anderen nur als ein Anfang für die Betreuung unserer Mitglieder angesehen werden. Ganz besonders erfreut sind wir über die segensreiche Arbeit der Siedlergemeinschaften „Bille“ Mittlerer Landweg und Moorfleet. Hier haben sich wahre Gemeinschaftszentren gebildet. Auch der Sport kommt nicht zu kurz. So wurden am Mittleren Landweg eine Tischtennis- und eine Schachgruppe gebildet. Bedauerlicherweise ist die Genossenschaft wegen der schwierigen Finanzierungsverhältnisse nicht in der Lage, sog. Hobbyräume gleich bei der Bauerstellung mit vorzusehen. Hier liegt eine wesentliche Aufgabe der Zukunft. Andere Länder geben uns für die Gemeinschaftspflege richtungweisende Fingerzeige.

Vorstand und Aufsichtsrat

Der Vorstand besteht nach wie vor aus drei Mitgliedern. Es handelt sich um die Genossen:

H. Hackmack
W. Iwan
C. Meister

Der Aufsichtsrat besteht aus neun Mitgliedern. Die Organe des Aufsichtsrates haben sich nach der letzten Generalversammlung neu konstituiert:

Aufsichtsratsvorsitzender wurde W. Neben
stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender O. Prauss
Schriftführer ist R. Hinsch

Der Aufsichtsrat hat auch im Berichtsjahr 1954 ständig die Arbeiten des Vorstandes überwacht. Im Laufe der Jahre hat sich die Zusammenarbeit zwischen Vorstand und Aufsichtsrat sehr gut bewährt. Der Aufsichtsrat wird zu allen wichtigen Punkten um seine Stellungnahme gebeten. Bei jeder Sprechstunde und auf jeder Vorstandssitzung ist der Aufsichtsratsvorsitzende anwesend. Aus diesem Grunde weiß jedes Aufsichtsratsmitglied ständig, welche Entscheidungen der Vorstand getroffen hat. Dieser Zusammenhalt zwischen Vorstand und Aufsichtsrat hat wesentliches zu den großen Leistungen der vergangenen Jahre beigetragen, weil alle Mitglieder freudig ihre Kraft in den Dienst der Genossenschaft gestellt haben.

Eine Aufsichtsratsvergütung wird weiterhin nicht gezahlt. Die Tätigkeit im Aufsichtsrat ist ehrenamtlich. Um Anregungen für Neubaumaßnahmen und Grundrißlösungen zu bekommen, fanden für einige Mitglieder des Vorstandes und Aufsichtsrates 1954 und 1955 Studienfahrten statt. Die gewonnenen Erkenntnisse werden ihren Niederschlag bei zukünftigen Bauten finden.

Ausblick auf die Zukunft

In diesem Geschäftsbericht ist mehrfach auf die ungewisse Zukunft hingewiesen worden. Deswegen versagen wir es uns, eine Prognose zu stellen. Die Baupreissteigerungen und die neuen Finanzierungsmethoden stellen uns vor Aufgaben, deren Lösungsmöglichkeiten wir im Augenblick noch nicht voll übersehen können. Wir werden nur dann weiter schaffen können, wenn die Gewißheit besteht, daß der Staat auch zukünftig für den sozialen Wohnungsbau Verständnis aufbringt. Der Zeitpunkt ist noch nicht reif für die Eingliederung des Wohnungsbaues in die Marktwirtschaft. Der soziale Wohnungsbau braucht weiterhin die Staatshilfe, damit die immer noch herrschende Wohnungsnot beseitigt werden kann.

Es zeigt sich aber immer stärker, daß im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau das Risiko mehr und mehr auf den Bauherrn verlagert wird. Diese Risiken werden entscheiden über die weitere Tätigkeit der Genossenschaft. Solange jedoch die Bedingungen des sozialen Wohnungsbaues für breite Schichten der Bevölkerung tragbar sind, wird die Baugenossenschaft „Bille“ weiterbauen und -streben.

Aktiva

Bilanz zum

					DM
	Bestand am Ende des Vorjahres	Zugang	Abgang	Abschreibung	
	DM	DM	DM	DM	
II. Anlagevermögen					
Unbebaute Grundstücke	334 223.77	297 140.73	316 344.63	—	315 019.87
Wohngebäude (Miethäuser)	3 992 343.78	2 336 119.82	1 429.03	103 357.57	6 223 677.—
Noch nicht abgerechnete Bauten.	1 822 249.52	1 899 567.26	2 369 999.12	—	1 351 817.66
Maschinen, maschinelle Anlagen .	1.—	8.60	—	8.60	—
Werkzeuge, Betriebs- u. Geschäftsausstattung .	4.—	4 502.80	—	4 502.80	4.—
Beteiligungen (§ 131, I A II Nr. 6 Akt.-Ges.)	—	4 000.—	—	—	4 000.—
Sonst. Anlagevermögen	—	2 110.25	2 110.25	—	—.—
Gesamt	6 148 822.07	4 543 449.46	2 689 883.03	107 868.97	
III. Umlaufvermögen					
Zum Verkauf bestimmte bebaute Grundstücke (davon noch nicht abgerechnete Bauten 658 092.75 DM)					2 353 797.71
Vorräte					149.60
Forderungen aus Hypotheken, Grund- und Rentenschulden					5 400.—
Forderungen an Mieter					3 298.20
Forderungen an Mitglieder des Vorstandes und leitende Angestellte					40.—
Forderungen an Aufsichtsratsmitglieder					60.—
Sonstige Forderungen					1 317.44
Kassenbestand, Landeszentralbank- und Postscheckguthaben					7 500.14
Guthaben bei Banken und Sparkassen					493 103.39
IV. Abgrenzungsposten der Jahresrechnung					607.35
					10 759 793.36
					10 759 793.36

31. Dezember 1954

Passiva

	DM
I. Geschäftsguthaben	
1. der am Schlusse des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	1 090.— DM
2. der verbleibenden Mitglieder	<u>327 997.22 DM</u>
	329 087.22
II. Rücklagen	
Gesetzliche Rücklage	15 178.92
Freie Rücklagen	28 615.10
III. Wertberichtigungen	
zu Posten des Anlagevermögens	—.—
zu Posten des Umlaufvermögens	51 605.71
IV. Rückstellungen	108 954.51
VI. Verbindlichkeiten	
Hypotheken, Grund- und Rentenschulden	8 832 688.35
Zwischenkredite (davon dinglich gesichert —.— DM)	—.—
Sonstige Darlehen	1 033 625.36
Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung	15 450.12
Verbindlichkeiten aus Bauverträgen	322 042.12
Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern	1 230.98
Sonstige Verbindlichkeiten	10 272.82
I. Abgrenzungsposten der Jahresrechnung	6 024.78
VIII. Reingewinn	
Gewinn 1954	5 017.37
	<u>10 759 793.36</u>

Aufwendungen

Gewinn- und Verlust-

	DM
II. Aufwendungen der Hausbewirtschaftung	
1. Abschreibungen und Zuweisungen zu den Wertberichtigungen	
a) auf Anlagevermögen	102 859.01
b) auf andere Vermögensposten	20 899.15
2. Verwaltungskosten	
a) persönliche Kosten	53 028.09 DM
b) sächliche Kosten und Kosten der Aufsicht	31 605.24 DM
Gesamt	84 633.33 DM
davon auf andere Positionen verrechnet	60 443.50 DM
3. Betriebskosten	47 079.65
4. Instandhaltungskosten	60 679.43
V. Kapitalkosten (Zinsen u. ä.)	159 791.79
VI. Beiträge an die gesetzliche Berufsvertretung	1 755.60
VIII. Außerordentliche und betriebsleistungsfremde Aufwendungen	10 450.16
XII. Reingewinn	
Gewinn 1954	5 017.37
	<u>432 721.99</u>

Mitgliederbewegung im Jahre 1954

Mitgliederbestand am Anfang des Geschäftsjahres	1131 Mitglieder
Zugang an Mitgliedern	269 Mitglieder
Abgang an Mitgliedern	104 Mitglieder
Mitgliederbestand am Schlusse des Geschäftsjahres	<u>1296 Mitglieder</u>

Die Geschäftsguthaben sämtlicher Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 58 837.18 DM vermehrt.

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf 389 400.— DM, also 50 100.— DM mehr als am Ende des Vorjahres.

Die rückständigen fälligen Mindestzahlungen auf die Geschäftsanteile betragen am Schlusse des Geschäftsjahres 23 262.06 DM.

rechnung für das Jahr 1954

Erträge

	DM
II. Erträge aus der Hausbewirtschaftung	
1. Sollmieten (abzüglich Erlösschmälerungen)	426 295.46
2. Gebühren und Umlagen (abzüglich Erlösschmälerungen)	581.—
IV. Sonstige Betriebserträge	2 825.—
VI. Kapitalerträge Zinsen und ähnliche Erträge	2 199.23
V. Außerordentliche und betriebsleistungsfremde Erträge	821.30
	<hr/> <hr/>
	432 721.99

Hamburg-Bergedorf, den 20. Oktober 1955.

Gemeinnützige Siedlungs- und Wohnungsbaugenossenschaft „Bille“
e. G. m. b. H.

Der Vorstand

H. Hackmack W. Iwan Meister

Vorstehende Bilanz wurde an Hand der Geschäftsbücher geprüft und für richtig befunden.
Hamburg-Bergedorf, den 30. Oktober 1955.

Der Aufsichtsrat

W. Neben O. Prauß R. Hinsch