

- ¹ 1945: Abgang RM 272 911.—, Abschreibung RM 107 566.—
 1946: Zugang RM 3 242.—, Abschreibung RM 110 808.—
 1947: Zugang RM 300.—, Abschreibung RM 107 761.—
² 1946: Zugang RM 378 278.—, Abschreibung RM 19 278.—
 1947: Zugang RM 86 333.—, Abschreibung RM 22 333.—
³ Die hierin enthaltene Hypothekenforderung ist in einem zerstörten Grundstück gesichert.
⁴ Die Forderungen aus Kriegssachschäden sind mit den vollen Buchwerten der zerstörten Gebäude und Baumaterialien bzw. mit den anteiligen Buchwerten der beschädigten Gebäude ausgewiesen.

Passiva	31. 12. 1939	31. 12. 1945	31. 12. 1946	31. 12. 1947
Grundkapital	1 500	1 500	1 500	1 500 000
Rücklagen				
Gesetzliche Rücklage	197	374	400	421 000
Andere Rücklagen	6 448	6 867	6 867	6 867 321
Wertberichtigungen				
zum Anlagevermögen	—	680	680	680 000
zu anderen Vermögenswerten	7	2	2	1 547
Rückstellungen	364	2 046	2 159	2 275 241
Verbindlichkeiten	(6 160)	(5 113)	(5 037)	(5 038 890)
Hypothekenschulden	6 085	4 446	4 413	4 360 416 ¹
Darlehen sonstiger Art	—	579	548	516 745 ²
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	26	6	6	12 308
Aufgelaufene Grundsteuern bei zerstörten u. beschädigten Grundstücken	—	—	36	54 973 ³
Gegenüb. Banken u. Sparkass.	—	—	—	60 000
Sonstige Verbindlichkeiten	49	82	34	34 448
Rechnungsabgrenzung	3	4	3	1 876
Gewinn nach Vortrag	189	78	58	49 551
RM	14 868	16 664	16 706	16 835 426

- ¹ Davon in zerstört. Grundstücken gesichert RM 1 700 066.—
 In erhalten gebliebenen Grundst. gesichert RM 2 660 350.—
 (Stand 31. 12. 1947)
² Davon in zerstörten Grundstücken gesichert RM 145 532.—
 In erhalten gebliebenen Grundst. gesichert RM 371 213.—
 (Stand 31. 12. 1947)
³ Mit 20 v. H. des aufgelaufenen Betrages gewertet, da ein Steuererlaß von mindestens 80 v. H. erwartet wird.

Gewinn- und Verlustrechnungen

Aufwendungen				
Abschreibungen auf Anlagen	247	112	130	130 355
Abschreibungen auf andere Vermögensposten	—	—	6	7 109
Verwaltungskosten				
Gehälter, Aufwandsentschädig. u. sonst. Personalkosten				
einschl. d. soz. Abgaben	77	68	64	47 377
Sächliche Verwaltungskost.	30	10	12	13 003
Kosten der Aufsicht	—	9	9	8 940
Betriebskosten				
Grundsteuern	369	137	107	111 987
Verwalterlöhne einschl. der soz. Abgaben	43	42	—	—
Sächliche Betriebskosten	168	107	—	—
Betrieb von Nebenanlagen	12	—	—	—
Betriebskosten öffentl. Art	—	—	101	101 418
Andere Betriebskosten	—	—	64	65 332
Instandhaltungskosten	223	272	205	236 906
Zinsen u. ähnl. Aufwendungen	259	221	197	190 487
Beiträge an Berufsvertretung.	3	3	4	3 636
Außerordentl. Aufwendungen	8	—	—	—
Alle übrigen Aufwendungen	26	47	43	67 113
Zuweisung zur gesetzl. Rückl.	20	30	26	21 000
Gewinn nach Vortrag	189	78	58	49 551
RM	1 674	1 136	1 026	1 054 214

Erträge

Gewinnvortrag	—	51	18	13 317
Mieten, Gebühr. u. Umlagen	1 621	1 054	975	1 017 694
Gebühren aus Nebenanlagen	3	—	—	—
Pachtgeldeinnahmen	1	8	8	8 530
Zinsen u. ähnliche Erträge	36	19	1	2 916
Erbbauzinsen	1	—	—	—
Außerordentl. Erträge	12	4	24	11 757
RM	1 674	1 136	1 026	1 054 214

Reingewinn-Verteilung

Dividende	60	60	45	45 000
Vortrag auf neue Rechnung	129	18	13	4 551
RM	189	78	58	49 551

Bestätigungsvermerk: Uneingeschränkt mit dem Zusatz:
 „Wertansätze, soweit sie durch den Kriegsausgang beeinflusst sind, können nicht endgültig beurteilt werden.“

Hamburg-Altona, den 4. September 1948.

Verband Norddeutscher Wohnungsunternehmen
 Baugenossenschaften u. -gesellschaften (e. V.)
 gez. Dr. Brecht.

Bemerkungen zum letzten Geschäftsabschluß: 1947:

Bautätigkeit: Die Gesellschaft hat die Wiederaufbauarbeiten in den Wohnblöcken Wohldorfer Straße, Billwerder Neudeich und Herrengraben auch im Jahre 1947 nur langsam weiterführen können. Die Kosten haben in 1947 immer mehr eine steigende Tendenz gehabt. Die Leistungen der Bauarbeiter ließen immer mehr nach und die Baustoffpreise stiegen in einem Maße, das nur zu einem geringen Teil in der Verteuerung der Kohle seine Erklärung findet. Eine außerordentliche Überteurung bedeuteten auch die Transportkosten.

Zur **Bilanz** wird bemerkt:

Der **Wertpapierbestand** hat sich im Geschäftsjahr 1947 durch den Verkauf von nom. RM 50 000.— 4% Hamburgischen Hypothekenbank-Pfandbriefen auf RM 471 500.— ermäßigt. Der bei dem Verkauf eingetretene Kursgewinn wurde nach Abzug der Veräußerungsspesen als außerordentlicher Ertrag ausgewiesen. Die als **sonstiges Umlaufvermögen** ausgewiesenen Vermögensposten werden zur Sicherung der bestehenden Pensionsansprüche von der Deutschen Waren-Treuhand-Aktiengesellschaft treuhänderisch verwaltet. Die Bewertung der **Kriegssachschädenforderung** (s. Fußnote zur Bilanz) ist keinesfalls identisch mit den Wiederbeschaffungskosten, da diese um ein Vielfaches höher liegen. Selbst die Erstattung der niedrigen Buchwerte ist wohl kaum zu erwarten.

Zur **Gewinn- und Verlustrechnung** ist zu bemerken: Von den ausgewiesenen **Mieteinnahmen** entfallen RM 983 468.— auf Mieten, während die restlichen RM 34 226.— aus Umlagen für Heizkosten, Untermietzuschlägen und sonstigen Gebühren stammen.

Die Ausgaben für die **laufende Instandhaltung** beliefen sich im Jahre 1947 auf RM 55 905.—. Für die **Beseitigung von Kriegsschäden** in bewohnten Wohnungen wurden RM 62 008.— verausgabt. Da die notwendigen Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden auch in 1947 nur zu einem geringen Teil in Angriff genommen und durchgeführt werden konnten, hat die Gesellschaft der Bau-Erneuerungsrückstellung einen weiteren Betrag von RM 119 000.— zugeführt.

Kapazität (April 1949):

- a) Die Gesellschaft schätzt ihre derzeitige Kapazität (= theoretische Leistungsfähigkeit) im Vergleich zu der von 1939 auf 65 %.
 b) Ausnutzung dieser (unter a) geschätzten Kapazität: 65 %.