GESCHÄFTSBERICHT 1940

MERSEBURGER
BAUGESELLSCHAFT
M. B. H. / MERSEBURG

A. Allgemeiner Bericht über die Geschäftsentwickelung

Im Geschäftsjahr 1940, dem 21. Berichtsjahr, hat sich der Krieg auch im Wohnungsbau im vollen Umfang ausgewirkt.

So dringend notwendig der Bau von Kleinwohnungen als soziale Aufgabe ist, so gilt für ihn, wie für die übrige Wirtschaft das Gesetz, daß er sich der Kriegsführung unterzuordnen hat und daher während des Krieges auf vordringliche Bauaufgaben beschränkt bleiben muß, weil Arbeitskräfte und Baustoffe nur in beschränktem Umfange zur Verfügung stehen.

Eigene Bauvorhaben hat die Merseburger Baugesellschaft daher 1940 nicht ausführen können. Sie hat lediglich folgende, von der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft Leuna, ihr treuhänderisch übertragenen Bauaufgaben weiter bezw. durchgeführt.

1. 109 Volkswohnungen auf dem Gelände an der Lutherstraße
2. 53 Kleinsiedlerstellen als 1. Bauabschnitt der Ambrossiedlung im Rahmen der Gemeinschaftssiedlung am Jagdrain.

Ein 2. Bauabschnitt der Ambrossiedlung mit 35 Kleinsiedlerstellen wurde im November 1940 begonnen.

Die Abrechnung der Ende 1939 fertiggestellten Wohnungsbauten und die Arbeiten für die betreuten Baustellen, hat das Büro — neben der Verwaltung der gesellschaftseigenen Grundstücke voll in Anspruch genommen.

Mit dem Führererlaß vom 15. 10. 1940 wurden auf dem Gebiete des Wohnungsbaues die Wege aufgezeigt, die neue und glückliche Lösungen dieser Lebensfrage für unser Volk bringen werden. Damit ist im Kriege die Grundlage für einen umfassenden Wohnungsbau nach einem siegreichen Frieden geschaffen. Das Jahr 1940 wird damit ein Markstein in der Entwickelung des Wohnungsbaues bleiben.

Die Abwickelung der Arbeiten auf den Neubaustellen war durch die Verhältnisse gehemmt. Durch Abgang der Arbeitskräfte zum Wehrdienst verringerten sich die Belegschaften im Laufe des Jahres. Für die Heranschaffung der Baustoffe, insbesondere Kies und Sand, fehlten oft die erforderlichen Transportmittel. Die Unterhaltung der Altbauten, die bisher weitestgehend dem ortsansässigen Handwerk übertragen werden konnten, mußten im steigenden Maße durch unseren Hauswart übernommen werden, ebenfalls weil das Handwerk nicht mehr über die erforderlichen Fachkräfte verfügt. Dazu kam noch, daß

1. mehrere Monate vordringlichere Arbeiten vom Handwerk erledigt werden mußten und
2. der harte und lange Winter 1939/40 viel Arbeitskräfte bei der Beseitigung der Frostschäden festlegte.

Die Gesellschaft war daher gezwungen, die Zahl der hauptamtlich angestellten Hauswarte in diesem Jahr um einen zu erhöhen, um nicht eine Lücke im Stand der Unterhaltung unserer Bauten entstehen zu lassen.

Der Eingang der Mieten kann im Geschäftsjahr als sehr gut bezeichnet werden. Die Mietrückstände wurden am 31. Dezember 1939 mit 4649,71 RM.

und am 31. „ 1940 „ 2445,63 RM. ausgewiesen,

sie sind also um die Hälfte niedriger und betragen bei

372598,95 RM. Mieteinnahmen im Jahre 1940 nur rd. 0,64 v. H.

Diese günstige Entwicklung ist in erster Linie der großzügigen Betreuung der Familien zum Heeresdienst Einberufenen durch das Reich zu danken; in zweiter Linie der Lenkung des Verbrauchs während des Krieges, die eine wirtschaftliche Gesundung vieler Familien mit sich brachte. Auch die von uns stets zugestandene Untervermietung hat sicher mitgeholfen, Rückstände nicht aufkommen zu lassen.

Die in Merseburg seit Jahren bestehende Wohnungsnot hat im Berichtsjahr keinen Abbau erfahren. Die durchgeführten Neubauten wurden den betriebswichtigen Arbeitskräften der Großindustrie — die ihren Wohnsitz von auswärts nahe an die Arbeitsstelle heranlegen mußten — zugeteilt. Durch die Versetzungen und Wegzug freiwerdenden Altwohnungen sind so gering an Zahl, daß nur die allerdringendsten Wohnungsfälle erledigt werden konnten. Durch Beschaffung von Bauland und Ansammlung von Finanzierungsmitteln ist jedoch jetzt schon die Voraussetzung geschaffen, daß nach Kriegsschluß unsere Gesellschaft sich stark aktiv in den Wohnungsbau einschalten kann. Die enge Zusammenarbeit unserer Gesellschaft mit der Stadtverwaltung und der Industrie — wie überhaupt allen Stellen der Stadt — die am Wohnungsbau interessiert sind, die reichen Erfahrungen die uns aus einer mehr als 20jährigen erfolgreichen Arbeit im Kleinwohnungsbau, insbesonders im Aufbau der Finanzierung, der Preisgestaltung, der Planung und Organisation der Arbeit zur Verfügung stehen, geben die Gewähr, daß die Baukosten und damit die Mieten auch bei den zukünftigen Bauten das günstige Verhältnis beibehalten.

Bei der Zuteilung freier Wohnungen haben wir auch im Berichtsjahr, wie bisher, in enger Zusammenarbeit mit der Partei bezw. der N. S. V. gearbeitet.

Im Interesse der Sicherheit unserer Mieter sind die Luftschutzmaßnahmen weiter ausgebaut. Z. Zt. erhalten alle noch behelfsmäßigen Schutzräume den vorgesehenen Splitterschutz, die Aussteifung der Massivdecken, Brandmauerdurchbrüche und Beheizung. Noch in diesem Monat hoffen wir, diese Arbeiten zum Abschluß bringen zu können.

Als Eigenbesitz weist die Gesellschaft am 31. 12. 1940 folgenden Wohnungsbestand aus:

	285	Wohnungen in 3-geschossiger Bauweise,
	512	„ „ 2- „ „
	34	„ „ Einfamilienhäusern
zus.	831	Wohnungseinheiten,

außerdem 5 Ladengeschäfte, die überwiegend der Versorgung unserer Mieter dienen.

Sämtliche Wohnungen der Gesellschaft sind in gutem baulichen Zustand. Es wurden insgesamt 11343,05 RM. für laufende Instandsetzungen aufgewendet, rd. 21000,— RM. konnten den Bauerneuerungsrücklagen am 31. 12. 1940 — für größere Instandsetzungen — überwiesen werden, nachdem bereits am 1. 9. 1940 aus der Gewinnverteilung von 1939 3500,— RM. zugeschrieben waren.

Eine besonders gut empfundene Einrichtung während des Krieges waren die Hausgärten. Fast 90 % unserer Wohngruppen haben einen Kleingarten von 40—200 qm. Es war uns eine besondere Freude, festzustellen, daß jede kleinste Parzelle soweit nur möglich für die Beschaffung zusätzlicher Nahrung ausgenutzt wurde, und daß oft nur karger Boden, durch fleißige Bearbeitung dann auch den erhöhten Erfolg brachte. Der gesamte, noch nicht bebaute Grundbesitz ist darüber hinaus zur Bewirtschaftung an unsere Mieter und auch an Dritte abgegeben.

Das Jahr 1940 hat den Gemeinschaftsgeist der Mieter untereinander und das Gefühl der Verbundenheit zwischen Vermieter und Mieter gefördert und vertieft. Es hat uns die Gewißheit gebracht, daß die Arbeit der letzten Jahre von richtigen Voraussetzungen ausging und es soll uns verpflichten, auch in Zukunft den an uns gestellten Anforderungen gerecht zu werden, und zwar in lebendiger Fühlung mit der Wirklichkeit und den Erfordernissen der Zeit.

Höchste Pflichtauffassung und gute Arbeitskameradschaft hat jeden unserer Gefolgschaftsmitglieder im Kriegsjahr 1940 besonders ausgezeichnet. Für die einsatzbereite und gewissenhafte Mitarbeit, die wesentlich zum Erfolg des Geschäftsjahres beigetragen hat, möchten wir auch an dieser Stelle unseren Dank aussprechen.

Mit den zum Wehrdienst eingezogenen Arbeitskameraden sind wir durch Briefwechsel, Feldpostpakete usw. stets in lebendiger Verbindung. Auch im Jahr 1940 haben wir den Familien der eingezogenen Gefolgschaftsmitglieder freiwillige Zuwendungen über die vom Reich gezahlten Unterstützungen hinaus gewährt.

Den Gefolgschaftsmitgliedern wurde als Anerkennung für die erzielten Leistungen eine Weihnachtszuwendung wie in den Vorjahren gezahlt.

Die Altersversorgung der mehr als 5 Jahre im Betrieb Tätigen ist fortgeführt worden. In dem Unterstützungsstock für die Gefolgschaft stehen der Geschäftsführung erhebliche Mittel zur Linderung besonderer Notfälle, zur Unterstützung in Krankeitsfällen und zur Wiederherstellung der Gesundheit zur Verfügung. Kameradschaftliche Veranstaltungen trugen zur weiteren Vertiefung der Arbeitsgemeinschaft bei und gaben uns die feste Gewißheit, daß die Gefolgschaft auch zukünftig im nationalsozialistischen Sinne ihre Aufgaben voll erfüllen wird.

Die ordentliche Prüfung unserer Gesellschaft durch den Revisionsverband — den Verband mitteldeutscher Wohnungsunternehmen (Baugenossenschaften und -gesellschaften) e. V., Merseburg — hat in der Zeit vom 18.—21. 3., 26.—28. 3. und 1. und 2. 4. 1940 stattgefunden. Dabei wurde festgestellt, daß die Gesellschaft liquide und die Rentabilität des Hausbesitzes gegeben ist, sofern die Grundsteuerbilligkeitserlasse wie 1939 von der Stadt Merseburg gegeben werden. Diese Voraussetzung ist erfüllt worden.

Durch den Arbeitsausschuß des Aufsichtsrats unserer Gesellschaft wurden 18 Prüfungen vorgenommen. Als Prüfungsergebnis wurde die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung in allen Fällen anerkannt.

Für den Wohnungsbau nach dem Kriege hat die Gesellschaft durch Erhöhung ihres Gesellschaftskapitals eine weitere Voraussetzung verstärkten Einsatzes geschaffen.

Am 1. 5. 1940 wurde das Stammkapital von 224000,— auf 340000,— RM.
und „ 30. 9. 1940 „ 340000,— „ 380000,— „
erhöht.

In beiden Fällen werden die neuen Gesellschafter-Anteile durch die Stadt Merseburg übernommen und voll eingezahlt.

B. Zu dem Jahresabschluß werden folgende Erläuterungen gegeben:

Aktiva

1. **Unbebaute Grundstücke:**

Der Bestand an unbebauten Grundstücken hat sich durch Abgabe von 53 Grundstücken für Kleinsiedler der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft Leuna u. a. um 42453 qm verringert und durch Neuaufnahme des Grundstücks Christianenstraße 4 mit 1344,— RM.

von 175645 qm auf 134536 qm

verändert.

Der Wert der in unserem Eigentum verbliebenen Grundstücke beträgt 80822,88 RM. — das sind durchschnittlich 0,60 RM. je qm.

Von den unbebauten Grundstücken liegen:

rund 7500 qm im inneren Stadtbezirk
und 127036 qm als Siedlungsland der Gemeinschaftssiedlung am Jagdrain an der nördlichen Stadtgrenze nach Schkopau zu.

2. **Wohngebäude (Hauseigentum):**

Nachfolgende Bauten sind 1940 in das Hauseigentum der Gesellschaft überführt worden:

a) 10 Familienwohnhausgruppen Weißenfelser — Lessingstraße 102500,— RM.
b) 36 Wohnungen für Angehörige der Luftwaffe an der Joachim-Quantz-Straße . . . . . 290500,— RM.

Der Rest des Zugangs (2338,51 RM.) sind wertsteigernde Einbauten im Altbesitz. In Abgang gekommen ist durch Verkauf das Zweifamilienhaus Nelkenweg Nr. 13.

Zu 4. Bei den noch nicht abgerechneten Neubauten handelt es sich um eine Baustelle für 2 Sechsfamilienhäuser auf dem Grundstück Alberichstraße 3/5. Bei Kriegsbeginn wurden die

Ausschachtungen der Baugrube fertiggestellt. Der Bau mußte daher eingestellt werden. Die ausgewiesenen Kosten schließen die Grundstückskosten in sich ein.

Zu 5. Maschinen, Geräte und Werkzeuge:

Bei den Neuanschaffungen handelt es sich durchweg um Werkzeuge, die den Unterhaltungsarbeiten unserer Wohnungen dienen.

Zu 6. Büroeinrichtungen:

Die Gesellschaft hat 1940 ihre Buchführung von einem Handdurchschreibesystem auf Maschinendurchschreibverfahren umgestellt. Der Zugang betrifft fast ausschließlich die dazu notwendige Buchungsmaschine mit Zubehör.

Zu 7. Die Vorräte an Baustoffen sind im Jahre 1941 bis auf einen Bestand, der in seinem größten Teil zur Abgabe an die Luftwaffe festgelegt ist, auf Grund der Beschlagnahme von Lagervorräten in Baueisen und Fertigfabrikaten abgegeben.

Für die abgegebenen Materialien sind uns die Anschaffungskosten gezahlt worden.

II. Umlaufvermögen:

Zu 1. Erwerbshäuser mit Kaufanwartschaftsverträgen:

Es handelt sich um 30 Kleinsiedlerstellen, die z. Zt. noch im Eigentum der Gesellschaft verwaltet, im Jahre 1942 jedoch an die Siedler aufgelassen werden.

Zu 3. Eigene Hypotheken und Restkaufgelder:

Dieser Aktiv-Posten betrug am 31. 12. 1939 . .	38 984,08 RM.
am 31. 12. 1940 . .	22 691,81 RM.
es sind also im Berichtsjahr	16 292,27 RM.

von den Schuldnern zurückgezahlt worden, das sind mehr als 40 %.

Zu 4. Rückständige Mieten:

Am 31. 12. 1939 betrugen die Rückstände . . .	4 649,71 RM.
(bei rd. 361 000,— RM. Mieteinnahmen waren das rd. 1,3 %)	
am 31. 12. 1940 waren noch	2 445,63 RM.
Rückstände vorhanden (bei 372 600,— RM. Gesamtmieteinnahmen sind das rd. 0,65 %).	

Die rückständigen Zins- und Tilgungsbeträge sind Anfang 1941 sämtlich eingegangen.

III. Geldbeschaffungskosten:

Die hier gesammelten Beträge sind die Kursverluste usw., bei der Aufnahme von Pfandbriefen und ähnlichen Hypotheken der Baufinanzierung. Da für diese Kosten keine Tilgung im Rahmen der Darlehnsbeträge erfolgt, werden sie zusätzlich so abgeschrieben, daß sie spätestens mit der Laufzeit der Hypotheken erledigt sind. Von einem Ursprungsbetrag von 32 704,85 RM. sind einschl. des Postens aus 1940 — 18 134,62 RM. getilgt, das sind rd. 56 %.

Passiva

I. Grundkapital.

Durch 2 Kapitalerhöhungen, und zwar von 116 000,— und 40 000,— zus. 156 000,— RM. ist das Stammkapital auf 380 000 RM. gestiegen. Die neuen Geschäftsanteile werden sämtlich von der Stadt Merseburg übernommen und voll eingezahlt. Bei der ersten Erhöhung wurden bereits früher von der Stadt gegebene Darlehen in Stammkapital umgewandelt. Die zweite Erhöhung wurde in bar eingezahlt.

II. Rücklagen und Wertberichtigungen:

Im neuen Geschäftsjahr 1941 soll durch eine Umgruppierung der unter III und IV aufgeführten zweckgebundenen Rücklagen bezw. Wertberichtigungsposten, den in den letzten Jahren aufgetretenen Bedürfnissen nach einer Verlagerung der Sicherungsposten Rechnung getragen werden.
Durch erhöhten Eingang an Mietrückständen ist ein Abbau der Rückstellungen für Mietausfälle gegeben. Das gleiche gilt für die Rückstellungen für Ausfälle an Restkaufgeldern. Von dem Aktiv-Posten „Restkaufgelder und eigene Hypotheken" sind 1940 16292,27 RM. — das sind rd. 40 % zurückgezahlt. Unsere Forderungen betragen nur noch 22691,81 RM. Die Rückstellung 15659,59 RM.

Auch die Rückstellung für unbebaute Grundstücke ist nach Abgang von wertmäßig 15000,— RM. Bauland — auf Grund vorsichtigster Bewertung der unbebauten Grundstücke — abbaufähig.

Dagegen hat sich ergeben, daß die Rückstellung der Straßenbaukosten eine Erhöhung bedarf, weil die Stadt Merseburg bei der Übernahme der Verkehrsstraßen die sich z. Zt. noch im Besitz der Gesellschaft befinden und die von der Gesellschaft ausgebaut wurden (Memeler und Danziger Weg, Saarstraße und Siegfriedstraße) erhöhte Anforderungen stellt.

Auf Grund der vorstehenden Überlegungen werden folgende Umbuchungen vorgenommen:

1.	Wertberichtigung für etwaige Mietausfälle abzubuchen . . .	4383,94 RM.
2.	„ „ unbebaute Grundstücke „ . . .	8000,— „
3.	„ „ etwaige Ausfälle an Restkaufgeldern .	8659,59 „
	freiwerdende Rückstellungen	21043,53 RM.

davon werden verbucht:

1.	Rückstellung für Straßenbaukosten	8000,— RM.
2.	Reserve-Rücklage	5000,— „
3.	Gesetzliche Rücklage	8043,53 „
	Zusammen:	21043,53 RM.

Eine Sonderzuweisung an die gesetzliche Rücklage wird infolge der Kapitalerhöhung 1940 für notwendig gehalten.

V. Verbindlichkeiten:

Die Rückstellungen für 30 Siedler schließen die Guthaben aus nicht verbrauchten Anteilen der in den Nutzungsgebühren enthaltenen Instandsetzungskosten usw. in sich ein.

Die Hypothekenschulden und Restkaufgelder haben sich im Berichtsjahr

von 5282358,79 RM. Bestand am 31. 12. 1939
auf 5152816,93 RM. „ „ 31. 12. 1940
also um 129541,86 RM.

durch Tilgung und Verkauf eines Grundstücks verringert.

Als langfristige Darlehen wurden	am 31. 12. 1939	218953,04 RM.
ausgewiesen	am 31. 12. 1940	125002,57 RM.
der Abbau um		93950,47 RM.

ist durch Verwandlung der langfristigen Darlehen der Stadt Merseburg in Stammkapital entstanden.

Die Zahlungen der Kaufanwärter betreffen im überwiegenden Teil die 1942 aufzulassenden 30 Kleinsiedlerstellen an der Werner-Gerhard-Straße.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen betreffen Rechnungen für Leistungen aus 1940, für die Rechnungen erst im Januar 1941 eingegangen sind. Die Rückstände sind inzwischen sämtlich ausgeglichen.

Noch vorgesehene Baukosten für bereits abgerechnete Bauvorhaben sind an RM. 33366,20 ausgeworfen.

Unter Passiva V 7 sind die Ausgleichsposten für die Guthaben, die unter Aktiva II 6 bei der Stadtsparkasse und Commerzbank aufgeführt sind, eingesetzt. Es handelt sich hier um die Bankguthaben, die uns zur Bezahlung der Leistungen für die als Treuhänder ausgeführten Bauvorhaben der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft m. b. H. für Werksangehörige des Ammoniakwerks Merseburg, Leunawerke, zur Verfügung gestellt worden sind.

IV. Posten die der Rechnungsabgrenzung dienen:

Für die Hypotheken und Darlehen, für welche der Zinszahlungstermin halbjährlich am 1. Oktober und 1. April liegt, sind anteilig die 3248,26 RM. Zinsen bis 31. 12. 1940 berechnet. Die bereits am 31. 12. 1940 für den Monat Januar 1941 gezahlten Mieten sind mit 4251,27 RM. festgestellt.

C. Gewinn- und Verlustrechnung:

A. Aufwendungen:

1. Abschreibungen:

Die Abschreibungen auf die Miethäuser betragen 57533,87 RM., das sind 1,05 % des Ursprungswertes. Maschinen, Geräte und Personenkraftwagen sind bis auf die Nennbeträge, Material um etwa 18 %, die Neuzugänge bei den Büroeinrichtungen um etwa 50 % abgeschrieben worden.

Von den Verwaltungskosten mit einem Gesamtaufwand von 37913,46 RM. sind 30708,80 RM. persönliche und 7204,66 RM. sachliche Unkosten.

Von den Neubauten getragen wurden	17944,11 RM.
auf Verwaltungskosten des Eigenbesitzes entfielen	19969,35 RM.
das sind bei 833 Wohnungen 24,— RM. je Wohnung im Durchschnitt.	
Die Betriebskosten betragen insgesamt	49394,88 RM.

Sie gliedern sich wie folgt:

Realsteuern	19283,75	RM.
Versicherungsbeiträge	3112,47	„
Straßenreinigung, Müllabfuhr .	7063,89	„
Kanalisationsbeiträge	3682,10	„
Wassergeld	9289,56	„
Treppenbeleuchtung	3028,53	„
Schornsteinreinigung	2678,87	„
Gartenpflege	1148,03	„
Kosten für Miet- u. Räumungsklagen	82,08	„
Sonstiges	25,60	„

4. Instandsetzungskosten:

Die Instandhaltung der Grundstücke ist im Geschäftsjahr im überwiegenden Teil durch unsere Hauswarte durchgeführt. Soweit Arbeitskraft gestellt werden konnte, ist auch das ortsansässige Handwerk mit der Ausführung von Arbeiten betraut worden. Aufgewendet wurden 11343,15 RM. für Arbeitslohn, Material und Handwerkerleistungen. 21000,— RM. nicht verbrauchter Anteil der Instandsetzungskosten sind dem Bauerneuerungskonto zugeführt worden. 1939 wurden 20020,50 RM. für Instandsetzungen aufgewendet. 9000,— RM. konnten dem Bauerneuerungskonto zugeschrieben werden. Die Differenz in den aufgewendeten Mitteln ist darauf zurückzuführen, daß wegen Fehlens von Material und Arbeitskräften die Durchführung größerer Instandsetzungen nicht möglich war.

5. Die Zinsen für Hypotheken und Darlehen erhöhten sich
von 182410,86 RM. am 31. 12. 1939
auf 184829,68 RM. „ 31. 12. 1940
entsprechend dem Zugang an Wohnungen.

6. Beiträge an Berufsvertretungen:

Den Hauptposten dieser Aufwendungen macht der Beitrag an den Verband mitteldeutscher Wohnungsunternehmen e. V. Merseburg, mit 952,20 RM. aus.

7. Die **sonstigen Aufwendungen** im Gesamtbetrage von 5968,30 RM. setzen sich aus folgenden Beträgen zusammen:

Freiwillige Zuwendungen an einberufene Gefolgschaftsmitglieder	1260,36 RM.
WHW-Spenden	450,— „
Zinsen und Steuern für unbebaute Grundstücke	2247,11 „
Luftschutzmaßnahmen	2010,83 „
	5968,30 RM.

Erträge:

1. Die Mieteinnahmen betrugen im Geschäftsjahr 1939 361 411,86 RM.
im Geschäftsjahr 1940 . . . . . 372 598,95 „
das Mehr von . . . . . 11 187,09 MR.
ist durch Zugang von Wohnungen entstanden.

Aus bereits abgeschriebenen Mietrückständen sind eingegangen:

1939 726,30 RM. . . . . 1 616,30 RM.
Aus Untermietgebühren wurden . . . . . 1 495,07 RM.
verrechnet; 1939 1105,— RM.

2. Die außerordentlichen Erträge setzen sich aus folgenden Einnahmen zusammen:

Leihgebühr für Förderbänder	517,88 RM.
Ertrag aus Verkauf: Motor	200,— „
Steine	22,30 „
Bandsäge	57,— „
Stabeisen	3088,51 „
zusammen:	3885,69 RM.

3. Die ausgewiesenen Einnahmen an Pachtgeldern insgesamt 1733,14 RM. wurden von den noch unbebauten Grundstücken und den als sogenannten Dauergärten ausgewiesenen Parzellen aufgebracht. Die zu fast allen Wohnungen gehörenden Hausgarten sind den Mietern kostenlos zur Bewirtschaftung überlassen worden. 1939 wurden an Pachtgeldern 370,10 RM. vereinnahmt. Die erhebliche Steigerung der Einnahmen ist auf Einführung, teils auch Erhöhung des Pachtgeldes zurückzuführen.

4. Die Erträge aus Zinsen sind von . . . . . 3774,93 RM.
1939 auf . . . . . 5034,15 RM.
1940 gestiegen. Diese Steigerung, trotz Herabsetzung des Zinsfußes für langfristige Einlagen bei der Stadtsparkasse ist insbesondere auf die Erhöhung des Bankguthabens bei der Stadtsparkasse, nämlich

von 42511,25 RM. am 31. 12 1939
auf 132478,43 RM. am 31. 12. 1940 zurückzuführen.

Zur Verteilung des Reingewinnes werden der Gesellschafter-Versammlung folgende Vorschläge gemacht:

1. 4% auf die eingezahlten Stammeinlagen einschl. 1344,— Kapitalertragssteuer 1939 und 1920,— Kapitalertragssteuer 1940	=	12840,— RM.
2. Gesetzliche Rücklage	=	3000,— „
3. Bauerneuerungsrücklage	=	5800,— „
4. Rücklage für Straßenausbaukosten	=	2500,— „
5. Unterstützungsstock für Gefolgschaftsmitglieder .	=	1037,67 „
zusammen:		25 177,67 RM.

Merseburg, den 15. Februar 1941.

Merseburger Baugesellschaft m. b. H.

gez. Rudolph

Baumeister.

Der Aufsichtsrat hat die Geschäftsführung nach Maßgabe seiner Geschäftsordnung laufend überprüft. Von dem Arbeitsausschuß wurden im Berichtsjahr 18 Prüfungen vorgenommen Sie ergaben stets die Ordnungsmäßigkeit des Geschäftsbetriebes und der Kassenführung. In den Aufsichtsratsitzungen wurde von der Geschäftsführung über die beabsichtigten und durchzuführenden Bauvorhaben und über die Lage der Gesellschaft berichtet. Soweit dem Aufsichtsrat durch die Satzungen das Beschlußrecht über Geschäftsvorgänge zustand, wurde es in allen Fällen ausgeübt.

Die im Auftrage des zuständigen Revisionsverbandes — Verband mitteldeutscher Wohnungsunternehmen (Baugenossenschaften und -gesellschaften) e. V. Merseburg — vom 18.—21. 2., 26.—28. 3. und 1.—2. 4. 1940 vorgenommene ordentliche Revision hat ergeben, daß die Geschäftsführung den Bestimmungen über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen entspricht und nach den Grundsätzen eines ordentlichen Kaufmanns einwandfrei geführt wurde.

Der Aufsichtsrat hat den vom Geschäftsführer vorgelegten Jahresabschluß und den Geschäftsbericht überprüft und genehmigt. Er wird die Verteilung des Reingewinnes in der von der Geschäftsführung vorgeschlagenen Form und die Entlastung der Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 1940 der Gesellschafterversammlung zur Genehmigung vorschlagen.

Merseburg, den 21. Februar 1941.

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

gez. Dr. Mosebach
Oberbürgermeister.

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer pflichtmäßigen Prüfung auf Grund der Bücher und Schriften der Gesellschaft sowie der von dem Geschäftsführer erteilten Aufklärungen und Nachweise entsprechen die Buchführung, der Jahresabschluß und der Geschäftsbericht 1940, soweit er den Jahresabschluß erläutert, den gesetzlichen Vorschriften.

Merseburg, den 5. April 1941.

Verband mitteldeutscher Wohnungsunternehmen

(Baugenossenschaften und -gesellschaften) e. V.

gez.: Rudolf Wartner.

Zusammenstellung der Mieter der Gesellschaft im Jahre 1940, getrennt nach Berufen

Lfde. Nr.	Baugruppe	Zahl der Grundstücke	Zahl der Wohnungen	Beamte	Angestellte	Arbeiter	Selbst. Kaufleute	Heeresangehörige	Bemerkungen
1	Siegfriedstraße I	43	86	2	1	83	—	—	
	Siegfriedstraße II	6	12	12	—	—	—	—	
2	Rud. Oeltzschner-Str. 18	1	4	3	1	—	—	—	
	Rud.-Oeltzschner-Str. 21	1	9	9	—	—	—	—	
	Rud.-Oeltzschner-Str. 27	1	6	6	—	—	—	—	
	R.-Oeltzschner-Str 23/25	2	— 9	3	3	1	2	—	3 Läden
3	Melanchthonstraße 4, 6	2	4	4	—	—	—	—	
4	Saarstraße	10	40	—	—	40	—	—	
5	Gerostraße 2, 4, 6, 8, 37/39	6	24	1	15	8	—	—	
6	Gerostraße 1 und 3	2	8	7	1	—	—	—	
	Gerostraße 5—31	14	28	1	12	15	—	—	
	Gerostraße 33 und 35	2	4	—	—	4	—	—	
7	Lutherstraße 17, 19, 21								
8	Rud.-Oeltzschner-Str. 29	4	26	24	2	—	—	—	
9	Lutherstraße 27, 29, 31	3	10	1	9	—	—	—	
10	Reinefarthstraße 26, 28, 30, 32, 34	5	30	—	2	28	—	—	
	Reinefarthstraße 36-42	4	24	1	2	20	1	—	
	Reinefarthstraße 73, 44, 46, 48, 50	5	12	5	—	—	—	7	
11	Luisenstraße 26	1	1	—	—	1	—	—	
12	Bismarckstraße 40	1	1	1	—	—	—	—	
13	Christianenstraße 19, 18, 20, 22, 24, 26	6	25	25	—	—	—	—	
14	R.-Oeltzschner-Str 31/33	2	12	11	1	—	—	—	
	„ „ 42, 44, 46	3	12	4	8	—	—	—	
15	Preußenring 67, 65, 36, 38, 40, 42, 44, 63, 61, 41	10	22	12	—	—	—	10	
16	Moestelstraße 5/7	2	8	1	2	5	—	—	
17	Markwardstraße 13, 15, 17, 19, 21, 23	6	24	—	—	—	—	24	
18	Gerostraße 10, 12, 14, 16, 18, 20	6	24	3	5	—	—	16	
19	Damaschkestraße 6	1	1	1	—	—	—	—	
20	Nelkenweg 14, 16	2	3	3	—	—	—	—	
21	Gustav-Adolf-Straße 7, 13, 15, 17	4	14	2	—	—	—	12	
22	Goldgraben 1, 3	2	6	3	—	—	—	3	
23	Illweg 1	1	2	2	—	—	—	—	
24	Danziger Weg	20	40	—	—	40	—	—	
25	Horst-Wessel-Str. 44, 46	2	8	8	—	—	—	—	
26	Klobikauer Str. 91	1	2	—	1	1	—	—	
27	Nachtigalweg	9	42	—	—	42	—	—	
28	Memeler Weg	14	28	—	—	28	—	—	
29	Kleinsiedlerst. Werner-Gerhardt-Straße	30	30	—	2	28	—	—	
30	Kötzschener Weg	1	1	—	—	1	—	—	
31	Preußenring 37/39	2	8	8	—	—	—	—	
32	Weiße Mauer 32, 32a	2	11	8	2	1	—	—	
33	Hallesche Straße	22	124	13	17	92	2	—	2 Läden
34	Joachim-Quantz-Straße	9	36	—	—	—	—	36	
35	Weißenfels. / Lessingstr.	2	10	10	—	—	—	—	
		272	831	194	86	438	5	108	

Jahresabschluß

Bilanz

Aktiva

I. Anlagevermögen	Zugang	Abgang	Abschreibung	RM
Unbebaute Grundstücke	3176,70 6483,11 a)	25094,42	—	80822,88
Wohngebäude und andere Gebäude	348,51 393000,— a)	24474,64	58533,87	5511038,—
Noch nicht abgerechnete Neubauten	23163,46	39,81 399483,11 a)	—	7630,27
Maschinen und maschinelle Anlagen	567,79	28,—	522,79	4,—
Werkzeuge, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3435,87	7,80	3421,07	1507,—
Sonstiges Anlagevermögen	4146,41	13684,09	2120,67	10000,—
II. Umlaufsvermögen:				
Fertiggestellte Erwerbshäuser				186793,90
Wertpapiere				29652,75
Aktivhypotheken, davon 1960,- RM. Forderung an Geschäftsführer				22691,81
Forderung aus Mieten, Gebühren und Umlagen				2445,63
Kassenbestand				1243,43
Bankguthaben				199133,22
Sonstige Forderungen				601,86
III. Ausgleichsposten:				
Geldbeschaffungskosten				14500,—
				6068064,75

Forderungen wegen persönlicher Schuldhaft 61320,— RM.

a) Umbuchungen

Gewinn- und

Aufwendungen

			RM
Abschreibungen			
auf Anlagen	64598,40		
auf andere Vermögensposten	3129,77		67728,17
Verwaltungskosten			
Gehälter und sonstige Personalkosten einschließlich der sozialen Abgaben		30708,80	
sächliche Verwaltungskosten		7204,66	
		37913,46	
auf Neubauten übertragen		17944,11	19969,35
Betriebskosten			
Steuern	19283,75		
sächliche Betriebskosten	30111,13		49394,88
Instandhaltungskosten			32343,05
Zinsen und ähnliche Aufwendungen			184829,68
Beiträge an Berufsvertretungen			952,20
Außerordentliche Aufwendungen			5968,30
Gewinn des Geschäftsjahres			25177,67
			386363,30

zum 31. 12. 1940

Passiva

		RM
I. Stammkapital		380000,—
II. Rücklagen		
Pflichtrücklage gemäß Punkt 11 des Gesellschaftsvertrages	18088,94	
Andere Rücklagen	10000,—	28088,94
III. Wertberichtigungen		
zu Posten des Anlagevermögens	23000,—	
zu anderen Vermögensposten	25043,53	48043,53
IV. Rückstellungen		133182,45
V. Verbindlichkeiten		
Hypothekenschulden		5152816,93
Siedlerguthaben		3107,35
Mieterdarlehen		1100,15
Darlehen sonstiger Art		125002,57
Von den Kaufanwärtern geleistete Zahlungen		58475,45
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		288,81
Noch vorgesehene Baukosten für bereits abgerechnete Bauvorhaben		33366,20
Sonstige Verbindlichkeiten		71915,17
VI. Posten, die der Rechnungsabgrenzung dienen		7499,53
VII. Reingewinn des Geschäftsjahres		25177,67
		6068064,75

Verbindlichkeiten wegen persönlicher Schuldhaft 61320,— RM.

Merseburger Baugesellschaft m. b. H.
gez.: Rudolph

Verlustrechnung

Erträge

	RM
Mieteinnahmen	375710,32
Pachtgeldeinnahmen	1733,14
Zinsen und ähnliche Beträge	5034,15
Außerordentliche Erträge	3885,69
	386363,30

Merseburger Baugesellschaft m. b. H.
gez.: Rudolph

Bauten

die in den letzten 2 Berichtsjahren fertiggestellt wurden

144 Volkswohnungen, 10 Kleinwohnungen und 2 Ladengeschäfte
an der Halleschen Straße

Vier- und Mehrzimmerwohnungen am Preußenring

Zwei- bis Dreizimmerwohnungen an der Joachim-Quantz-Straße

40 Kleinsiedlerstellen und Klein-Eigenheime der Gemeinschaftssiedlung am Jagdrain

20 Vierzimmerwohnungen an der Albrecht-Dürer-Straße Planung und Betreuung.

Druck: Map, Wermann & Moritz, Leipzig C 1, Gerberstraße 16