

Organe der Heimstättenbaugenossenschaft

Vorstand

1. Gerbard, Reichsbahninspektor, Vorsitzender,
2. Baumbach, techn. Reichsbahninspektor, stellv. Vorsitzender,
3. Kinnemann, techn. Reichsbahninspektor, Bauleiter.

Aufsichtsrat

1. Mann, Stadtrat, Vorsitzender,
2. Eichelmann, Steuerinspektor, stellv. Vorsitzender,
3. Klaus, Hilfsbetriebsassistent, Schriftführer,
4. Bauermeister, Justizinspektor,
5. Beder, techn. Reichsbahninspektor,
6. Beims, Reichsbahnbetriebsassistent,
7. Döring, Reichsbahntelegraphenwerkmeister,
8. Ehrhardt, Postsekretär,
9. Fischer, Reichsbahnassistent,
10. Gille, Reichsbahninspektor,
11. Hägebarth, Maurer,
12. Krieg, Postinspektor,
13. Puhlmann, Reichsbahnwerkmeister i. R.
14. Schmidt, Reichsbahnobersekretär,
15. Wolf, Schlosser.

Die Generalversammlung

Geschäftsbericht über das Jahr 1935.

Rückblick und Ausblick.

Im Berichtsjahre besteht die Heimstättenbaugenossenschaft 15 Jahre. Es sei ihr aus diesem Anlaß ein Rückblick auf Werdegang und Erfolge im gemeinnützigen Wohnungsbau gestattet.

Unter der Wohnungsnot der Nachkriegszeit hatte vornehmlich die minderbemittelte Bevölkerung zu leiden. Zur Verbesserung der Wohnverhältnisse haben wir in der rückliegenden Zeit 1500 preiswerte und gesunde Wohnungen geschaffen, deren Vergebung zum Teil noch im Einvernehmen mit den am Bau beteiligten Behörden erfolgt. Die Wohnungsaufsicht und bauliche Erhaltung sowie der Abschluß der Mietungsverträge, die den Wohnungsinhabern bei Erfüllung der Verpflichtungen Unföhrbarkeit zusichern, geschieht ausschließlich durch uns.

Das gesamte Siedlungsgebiet unserer drei Gartenstädte Eichenweiler, Küttgenfalbe und Westernplan hat eine Größe von rd. 70 Hektar. Wir haben in diesen Siedlungen Einfamilienhäuser, Kleinsiedlungen, Eigenheime und mehrgeschossige Reihenhäuser errichtet. Wenn sich auch die Hauptforge dem Kleinsiedlungsbau, der dem Miethausbau stets vorzuziehen ist, zuwenden mußte, so war dies doch nicht immer möglich; denn für städtische Verhältnisse bilden die Geschloßwohnungen z. Zt. noch die günstigste Deckung des Wohnungsbedarfs.

Unsere Bauvorhaben konnten wir im allgemeinen ohne Schwierigkeiten durchführen, da es — abgesehen von den Inflationsjahren — weder an Facharbeitern noch an Baustoffen mangelte. Die Baukosten und Baustoffpreise wiesen den einzelnen Baujahren entsprechend eine verschiedene Bewegung auf.

Die Finanzierung unserer Neubautätigkeit erfolgte mit ersßfälligen Hypotheken, Arbeitgeber- und Hauszinssteuerdarlehen sowie mit Eigenkapital. Zur Verminderung der Baukosten wurde bei allen Bauvorhaben von uns sparsamste Grundrißgestaltung angestrebt und von vornherein bei der Bewilligung von Mitteln aus der Hauszinssteuer zur Bedingung gemacht.

Hieraus erklärt sich, daß es sich bei unseren Bauten um einfache Wohnungen handelt. Die Wohnungen sind sonnig und hell; sie enthalten meist 3 bis 4 Zimmer nebst Küche, Bad und Zubehör in einer durchschnittlichen Größe von 70 qm. Elektrisches Licht, Gas- und Wasserleitungen sind vorhanden. Die Gesamtwohnfläche beträgt 90 000 qm. Die Bau- und Bodenkosten belaufen sich auf 14 1/2 Millionen RM.

Die Mehrzahl unserer Mitglieder gehört den minderbemittelten Volksschichten an, deren Einkommensverhältnisse der Befriedigung ihres Wohnbedürfnisses enge Grenzen ziehen. Die Miete darf sich hiernach im Durchschnitt nicht über 1/2 des Jahreseinkommens erheben. Je nach der Finanzierung und den wechselnden Baukosten schwanken unsere Mietpreise zwischen 4,5 und 7,5 RM. für den qm Wohnfläche. Die Gewährung von Miet- und Zinszuschüssen beeinflusst die Mietpreisbildung.

Entwicklung seit dem Jahre 1924.

Jahr	Mitgliederzahl	Wohnungen	Geschäftsguthaben RM	Referenzen RM	Mieteinnahmen RM	Bilanzsumme RM
1924	2475	314	20 516	205 649	44 167	1 618 938
1925	2508	405	41 835	225 640	98 382	2 272 060
1926	2524	517	58 705	218 389	164 980	3 231 015
1927	2721	674	97 700	148 238	230 889	5 011 642
1928	2902	898	141 023	225 865	330 077	7 443 345
1929	3061	1107	194 329	187 317	438 534	10 111 332
1930	2851	1252	260 680	200 276	724 058	12 513 130
1931	2317	1280	323 455	230 614	834 345	13 513 452
1932	2200	1328	341 704	251 026	831 259	13 667 664
1933	2142	1340	355 530	281 058	801 970	13 654 732
1934	2039	1428	371 345	318 822	813 635	13 600 007
1935	1813	1503	378 923	342 216	834 628	13 908 705

Zahlen aus den Inflationsjahren haben wir fortgelassen, da sie kein genaues Bild über die Entwicklung geben.

Berufliche Gliederung der Mitglieder und Wohnungsverteilung.

Reichsbahn	941 Mitglieder,	746 Wohnungen
Reichspost	301 "	248 "
Preussische Staatsbehörden	264 "	253 "
Kandesfinanzamt	155 "	146 "
Freie Berufe	152 "	110 "

Indizes der Baukosten und Lebenshaltungskosten. (1913 = 100).

Jahr	Baukosten	Familienlebenshaltung	Wohnung	Heizung und Beleuchtung	Ernährung	Bekleidung
1924	130	128	54	147	136	173
1925	171	130	82	139	148	173
1926	166	141	100	142	144	163
1927	168	148	115	144	152	160
1928	175	152	126	146	152	170
1929	178	154	126	151	154	172
1930	171	147	129	152	143	164
1931	156	136	132	148	128	139
1932	132	121	121	136	112	117
1933	126	118	121	127	113	106
1934	132	121	121	127	118	111
1935	132	123	121	125	119	117

Die Stadtgemeinde Magdeburg, Reichsbahn, Reichspost, Regierung und das Landesfinanzamt haben der Genossenschaft seit ihrer Gründung größtes Entgegenkommen gezeigt und sie bei Bereitstellung der Mittel und Durchführung sämtlicher Bauvorhaben sehr unterstützt.

Vorstand und Aufsichtsrat sprechen deshalb die Behörden sowie allen beteiligten Körperschaften und Unternehmern erneut ihren Dank aus.

Die vorstehenden Ausführungen geben Wertegang und Erfolge in der Zeit von 1920 bis 1935 kurz wieder. Rückblick und Bildmaterial sollen davon Zeugnis ablegen, daß die Heimstättenbaugenossenschaft durch Schaffung ihrer Gartenstädte bereits seit Jahren zur Volksgesundung und Pflege der Heimat im Sinne des deutschen Siedlungswerks beigetragen hat. Derrnag sie die bisherige Einigkeit in ihren Reihen zu erhalten, so wird sie die Wohnungsnot mit mildern und in Zukunft noch manches Beispiel für gute und neuzeitliche Siedlungsbauten verwirklichen.

Allgemeines.

Die Entwicklung des Wohnungswesens zeigte im Berichtsjahre eine Steigerung des Wohnungsbedarfs, der u. a. durch die erfolgreiche Bekämpfung der Arbeitslosigkeit und Bewilligung von Ehestandsdarlehen hervorgerufen wurde. Besonders nahm die Nachfrage nach Kleinwohnungen zu. Wir müssen deshalb neue Wohnungen schaffen und damit unser Arbeitsgebiet vergrößern.

Der Wohnungsbau ist zwar durch die Möglichkeit seiner Finanzierung, die sich aus der Flüssigkeit des Kapitalmarkts ergibt, sehr begrenzt. Diese Hemmnisse werden sich aber überwinden lassen. Auch werden die voraussichtliche Senkung der Baunebenkosten und die Lösung der Hypothekenzinsfrage zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaues mit beitragen.

Die Baukostenpreise, Baukosten und Baulöhne haben sich gegenüber dem Vorjahre nicht verändert.

Die gesetzliche Revision hat durch den Prüfer des Verbandes mitteldeutscher Wohnungsunternehmen, e. V. in Merseburg in der Zeit vom 19. bis 21. Dezember 1935 stattgefunden.

Die Höhe des Geschäftsanteils und die Pflichtzahlungen darauf sollen zu den Bauten stets im Verhältnis stehen. Deshalb schreibt auch die Gemeinnützigkeitsverordnung eine Mindesthöhe des Geschäftsanteils von 300 RM. vor, der innerhalb dreier Jahre einzuzahlen ist. Lediglich in den zurückliegenden wirtschaftlichen Notzeiten hat die Anerkennungsbehörde der Abweichung von der vorgeschriebenen Einzahlungsfrist zugestimmt und es noch eine Zeitlang bei der bisherigen satzungsmäßigen Ratenzahlung von monatlich 3 RM. belassen. Diese Frist ist abgelaufen. Wir müssen nunmehr — schon zur Stärkung unseres Eigenkapitals — auf eine angemessene Einzahlung dringen und werden der Generalversammlung die Erhöhung der monatlichen Ratenzahlung auf 5 RM. vorschlagen.

Die Rückzahlung der gekündigten Geschäftsanteile und die Zahlung der Dividende 1935 erfolgen am 10. und 11. Juni 1936 während der Verkehrszeit von 10—13 Uhr in unserer Geschäftsstelle Gerhard-Kortz-Str. 11a. Wir bitten zur reibungslosen Abwicklung des Verkehrs die angegebenen Tage einzuhalten.

Bautätigkeit 1935.

Im Berichtsjahre haben wir in der Gartenstadt Westernplan errichtet:

- 20 Wohnungen am Steg II im Westernplan,
- 7 Wohnungen an der Klopffeldstraße und
- 18 Wohnungen an der Sagerstraße.

Es sind dies 2- und 2½-Zimmerwohnungen mit Wohnküche, Bad und Nebenräumen.

Ferner haben wir in der Gartenstadt Kützingen im Juni mit dem Bau von 30 Kleinfiedlerstellen für Angehörige des Reichsbahnausbesserungswerks Magdeburg begonnen, die im Dezember bezogen werden konnten. Die einzelnen Kleinfiedlungen sind 800 qm groß. Die Häuser enthalten im Erdgeschoß eine Wohnküche, Eltern- und Kinderschlafraum und im ausgebauten Dachgeschoß weitere 2 Kammern sowie Waschküche und Stall. Sie sind vollständig unterkellert und haben eine 65 qm große ausgebaute Wohnküche. Sämtliche Grundstücke sind an die Wasser- und Stromleitung angeschlossen.

Die Finanzierung der Neubauten erfolgte durch erste Hypotheken, Arbeitgeber- und Hauszinssteuerdarlehen sowie durch eigene Mittel.

Die Gesamtzahl der errichteten Wohnungen erhöht sich somit auf 1503 und zwar:

Gartenstadt Eichenweiler	248	Wohnungen,
" Küttgenfalbke	170	" und
" Westernplan	1085	"
zusammen:	1503	Wohnungen.

Bauvorhaben 1936.

Zur Behebung der Wohnungsnot unter den Mitgliedern haben wir mit den Vorarbeiten für die Errichtung von

72 Kleinsiedlungen (Volkswohnungen) in Küttgenfalbke,
4 Wohnungen in Eichenweiler und
60 Wohnungen im Westernplan begonnen.

Erläuterung des Jahresabchlusses.

Bilanz-Aktiva.

I. Anlagevermögen.

2. Wohngebäude und sonstige Gebäude.

Der Buchwert hat sich durch den Zugang von 18 Wohnungen im Westernplan um 163 385,72 RM. erhöht. Zur Anpassung an die neuen Richtlinien für die Inventur haben wir die Baukosten für die im Jahre 1923 begonnenen, aber erst im Jahre 1924 fertiggestellten 112 Wohnungen im Westernplan in Höhe von 717 910,79 RM. dem Konto I 2 A a zugeführt und den gleichen Betrag vom Konto I 2 A b abgesetzt.

3. Noch nicht abgerechnete Neubauten.

b) für noch nicht abgerechnete Neubauten waren am Bilanzstichtage an Abschlagszahlungen geleistet:

1. Westernplan	161 218,14	RM. und
2. Küttgenfalbke	140 550,80	"
		301 768,94

c) Bis zur Fertigstellung sind voraussichtlich noch zu zahlen:

1. Westernplan	54 838,83	RM. und
2. Küttgenfalbke	18 595,06	"
		73 433,89

4. Geschäftseinrichtung.

c) Die Zugänge während des Geschäftsjahres sind mit 1802,39 RM. abgeschrieben worden.

III. Umlaufvermögen.

2. Der Genossenschaft zustehende Hypotheken.

Von den ausgeliehenen Restkaufgeldhypotheken sind im Berichtsjahre 4218,60 RM. getilgt worden. Die vereinbarten Tilgungsraten wurden pünktlich gezahlt.

4. Rückständige Mieten, Gebühren und Umlagen.

Die Rückstände haben sich im Vergleich zum Vorjahre verringert. Wir weisen hierbei die Wohnungsinhaber erneut auf die Notwendigkeit pünktlicher Erfüllung der laufenden Verpflichtungen hin; hierdurch würden sich unsere Verwaltungsgeschäfte wesentlich erleichtern.

11. Bankguthaben.

Von den Bankguthaben waren am 31. 12. 1935 angelegt:

a) bei der Reichsbahnsparkasse in Hannover	178 733,88	RM.
b) bei sonstigen Bankhäusern	10 894,18	"
zusammen:	189 628,06	RM.

für die Reichsbahnsparkasse hat die Deutsche Reichsbahn-Gesellschaft die Bürgschaft übernommen; die sonstigen Bankhäuser gelten als mündelsicher. Von den Guthaben sind die 1936 ausstehenden Mitglieder zu befriedigen und außerdem die Dividenden zu befreien. Das für die Bauvorhaben des Jahres 1936 erforderliche Eigenkapital ist vorhanden.

V. Geldbeschaffungskonten.

a) Beschaffungskosten für Hypotheken	245 368,85	RM.
b) Konversionskosten für zinsgesetzte Hypotheken 1935	70 259,83	"
zusammen:	315 628,68	RM.
Hiervon sind insgesamt abgeschrieben	136 321,68	"
Mithin verbleiben:	179 307,00	RM.

Bilanz-Passiva.

I. Geschäftsguthaben.

Die Geschäftsguthaben sind im Berichtsjahre um 7618,42 RM. angewachsen.

Wegen Nichterfüllung ihrer Verpflichtungen haben wir 124 Mitglieder ausgeschlossen.

Die Leistung der satzungsgemäßen Ratenzahlungen ist zur Verbesserung der Zahlungsbereitschaft durchaus notwendig. Wir fordern deshalb unsere Mitglieder wiederholt auf, die Raten pünktlich zu entrichten. Die satzungsgemäß fälligen Mindestzahlungen auf die Geschäftsanteile betragen 76 037 RM.

II. Reservefonds.

Im Geschäftsjahre sind zugeflossen:

1. der gesetzlichen Rücklage	
a) Gewinn aus 1934	1 650,82
b) Eintrittsgelder	262,00
zusammen:	1 912,82
2. der Hilfsrücklage	
a) Gewinn aus 1934	3 359,56
b) Sonstiges	8,63
zusammen:	3 368,19

III. Rückstellungen.

1. b) Der Hauserneuerungsrücklage haben wir für außerordentliche Instandhaltungen 16 500,— RM. zugeführt.

V. Verbindlichkeiten.

2. Hypothekenschulden.

Infolge der Neubautätigkeit haben wir bei den Hypotheken einen Zugang von 281 056,20 RM. Die Anleihen halten sich im Rahmen der von der Generalversammlung festgesetzten Höchstgrenze.

4. Spareinlagen.

Die Einlagen belaufen sich gegenüber 118 709,13 RM. im Vorjahr auf 147 386,09 RM. im Geschäftsjahr. Sie werden mit 4% verzinst.

8. Handwerker-schulden.

Hierunter werden die voraussichtlich noch entstehenden Baukosten für Neubauten im Westernplan und in Küttgenstraße nachgewiesen.

12. Sonstige Schulden.

Es handelt sich hauptsächlich um Verbindlichkeiten des abgelaufenen Geschäftsjahres, die erst zu Beginn des neuen Jahres zu begleichen waren.

VI. Unter Posten, die der Rechnungsabgrenzung dienen, sind aufgelaufene, aber noch nicht zur Zahlung fällige Hypothekenzinsen sowie vorausgezahlte Mieten und Pächte nachgewiesen worden.

VII. Gewinn.

Zum Ausgleich der Vermögensrechnung, die mit 13 908 705,77 RM. abschließt, können auf der Schuldenseite 14 707,65 RM. an Reingewinn ausgewiesen werden.

Gewinn- und Verlustrechnung — Aufwendungen.

2. Abschreibungen.

Der für Abschreibungen verwendete Betrag beträgt bei den Baukosten rd. 1,3 v. H. und bei den Gelbbeschaffungskosten rd. 20 v. H. Bei den Wohngebäudekonten haben die Abschreibungen die Höhe der Tilgungen erreicht.

4. Geschäftsumkosten.

Die jährlichen Verwaltungskosten der gemeinnützigen Baugenossenschaften sollen nach den genehmigten Richtlinien 5 v. H. der Mieten oder 25 RM. für die Wohnung nicht übersteigen. Wir haben diese Erfahrungssätze bisher nicht erreicht. Unsere Geschäftsumkosten betragen in diesem Jahre rd. 2,3 v. H. der Mieteinnahmen oder rd. 13 RM. für die Wohnung. Sie haben sich somit in mäßigen Grenzen bewegt.

5. Betriebskosten.

Sie haben sich gegen das Vorjahr nicht erhöht. Wir bitten dazu beizutragen, daß insbesondere Müllabfuhr und Wasserverbrauch keine höheren Kosten verursachen.

6. Instandhaltungskosten.

Den auf die Wohngebäude der letzten Jahre entfallenden, nicht verbrauchten Betrag haben wir vor Aufstellung des Jahresabschlusses der Hauserneuerungsrücklage zugeführt. Diese Rücklage dürfen wir nur für außerordentliche Instandhaltungen verwenden.

Nach unseren Mietungsverträgen obliegt die innere Instandhaltung der Wohnung dem Inhaber. Er ist verpflichtet, den Zustand allmählich aufzubessern und die Wohnung hinreichend pfleglich zu behandeln. Lediglich bei Baumängeln oder beim Einzug in bereits längere Zeit benutzt gewesene Wohnungen bewilligen wir geringe Beihilfen.

8. Zinsen.

Der Zinssatz für Hypotheken betrug im Berichtsjahre allgemein noch 6 v. H. In Auswirkung des Gesetzes über die Durchführung einer Zinssenkung bei Kreditanstalten vom 24. 1. 1935 sind zwar die Zinssätze gesenkt worden. Das Ergebnis wird sich aber wegen der zu zahlenden Konversionskosten erst in einigen Jahren voll auswirken. Mietermängelungen kommen nicht in Frage, weil die Mietzuschüsse der Behörden entsprechend gekürzt werden.

Gewinn- und Verlustrechnung-Erträge.

2. Mieten.

Die Mieteinnahmen haben sich infolge Zugangs von Neuwohnungen gegenüber dem Vorjahr entsprechend erhöht. Wir bitten, die Monatsmiete am letzten oder einem der 3 ersten Werttage eines jeden Monats im voraus in einer Summe zu zahlen; portofreie Einzahlungen — nur auf unser Postkonto Magdeburg Nr. 2037 — sind erwünscht.

Die als Gebühren und Umlagen ausgewiesenen Erträge sehen sich aus Zuschlägen bei Untervermietungen und aus sonstigen kleinen Einnahmen zusammen.

Ausfälle infolge Leerstehens von Wohnungen sind nicht zu verzeichnen.

Die Ausgaben in den letzten Jahren haben in Prozenten von den Mieteinnahmen rd.

folgendes Ergebnis:	1933	1934	1935
Abschreibungen	19,1 v. H.	17,6 v. H.	18,9 v. H.
Geschäftsumkosten	2,4 „	2,3 „	2,3 „
Betriebskosten	11,5 „	13,2 „	13,9 „
Instandhaltungskosten	10,1 „	10,7 „	7,9 „
Zinsen und Sonstiges	56,9 „	56,2 „	57,0 „

Wirtschaftliche Lage.

Nach der Gewinn- und Verlustrechnung ermöglichten die Einnahmen die Bezahlung aller Ausgaben. Sie ließen darüber hinaus noch eine Abschreibung in Höhe der Hypothekentilgungen, die Rückstellung der in die Mieten eingerechneten, aber nicht verbrauchten Instandhaltungskosten und die Verteilung eines Reingewinns von 14 707,65 RM. zu. Die wirtschaftliche Lage kann daher als gesichert angesehen werden.

Die Zahlungsbereitschaft hat sich im Vergleich zum Vorjahr weiter verbessert. Außerordentliche Kündigungen von Geschäftsanteilen, Spareinlagen oder sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten sind nicht zu erwarten.

Reingewinn.

Dorschlag zur Verteilung des Reingewinns:

1. Zur gesetzlichen Rücklage (10%)	1 470,77 RM.
2. Zur Hilfsrücklage	1 643,04 „
3. 3 1/2% Dividende auf 347 815,16 RM.	11 593,84 „
zusammen:	14 707,65 RM.

(Hiervon werden 5 300 RM. den Geschäftsguthaben zugeschrieben.)

Magdeburg, den 20. April 1936.

Der Vorstand

Gerhard, Baumbach, Einnemann.

Bemerkungen des Aufsichtsrats.

Der Aufsichtsrat hat sich über alle Geschäftsvorgänge unterrichtet und die Kassen- und Buchführung laufend überwacht. Dabei wurden sämtliche Bücher und Belege auf ihre Richtigkeit durchgesehen und mit den Einträgen verglichen. Bei Aufnahme der Kassenbestände haben sich keine Beanstandungen ergeben. Der Abschluß der Kasse stimmt mit den Auszügen der Banken überein.

Nach die Angebote, Vorschläge, Baurechnungen und Baubücher sind geprüft worden. Der Fortgang der Bautätigkeit war ordnungsmäßig.

Die Häuser und Wohnungen wurden teilweise besichtigt; sie befinden sich in einem guten baulichen Zustand.

Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand vorgelegten Geschäftsbericht und Jahresabschluß geprüft und für richtig befunden. Die Berichte der Ausschüsse über die durchgeführten Prüfungen haben vorgelegen.

Der Aufsichtsrat schlägt der Generalversammlung vor, die Bilanz nebst Gewinn- und Verlustrechnung sowie die vorgeschlagene Gewinnverteilung zu genehmigen und den Vorstand zu entlassen.

Magdeburg, den 21. April 1936.

Der Aufsichtsrat

M a n n

Jahresabschluss

am 31. Dezember 1935.

Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

(Anlage zum Geschäftsbericht)

Mitgliederbewegung

Mitgliederbestand am Anfang des Geschäftsjahres	2039 Mitglieder mit 2039 Anteilen,
Zugang an neuen Mitgliedern	116 " " 116 " "
zusammen:	2155 Mitglieder mit 2155 Anteilen.

Abgang im letzten Geschäftsjahre (einschl. der zum Schluß des Geschäftsjahres ausscheidenden Mitglieder)	342 " " 342 " "
Bestand am Ende des Geschäftsjahres	1813 Mitglieder mit 1813 Anteilen.

Die Geschäftsguthaben sämtlicher Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 7 618,42 RM vermehrt.

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf 543 900 RM, also 67 800 RM weniger als am Ende des Vorjahres.

Von den satzungsgemäß fälligen Mindestzahlungen auf die Geschäftsanteile waren am Schluß des Geschäftsjahres 76 037 RM rückständig.

Aktiva

	R.M.	R.M.	R.M.
I. Anlagevermögen			
1. Unbebaute Grundstücke			8 838,40
Bestand am Ende des Geschäftsjahres			
2. Wohngebäude			
A. Miethäuser			
a) bis zum 1. Januar 1924 fertiggestellte 82 Miethäuser mit 236 Wohnungen			
aa) Baukosten (einschl. der Zugänge und Abgänge — nicht Abschreibungen — in den früheren Jahren)		120 040,—	
Zugang			
im Geschäftsjahre			
717 910,79 RM.			717 910,79
Abgänge			
in früheren Jahren	73 950,79		
am Schluß des Geschäftsjahres	8 500,—		
		82 450,79	755 500,—
b) Nach dem 1. Januar 1924 fertiggestellte 174 Miethäuser mit 1061 Wohnungen			
aa) Baukosten (einschl. der Zugänge und Abgänge — nicht Abschreibungen — in den früheren Jahren)		11 684 708,61	
Zugang			
im Geschäftsjahre			
163 385,72 RM.	717 910,79 RM.		554 525,07
Abgänge			
in früheren Jahren	602 791,06		
am Schluß des Geschäftsjahres	148 105,48		
		750 896,54	11 130 183,54
bb) Grund- und Bodenkosten			
Bestand am Ende des Vorjahres	1 542 950,22		
Zugang			
im Geschäftsjahre			
62 286,72 RM.	8 169,63 RM.		54 117,09
		1 597 067,31	11 976 354,31
B. Erwerbshäuser			
Erwerbshäuser mit Kaufanwartschaftsverträgen			
53 Häuser mit 106 Wohnungen			
Bestand am Ende des Vorjahres	165 601,05		
Zugang			
im Geschäftsjahre			
179 400,— RM.	— RM.		179 400,—
		345 001,05	345 001,05
3. Noch nicht abgerechnete Neubauten			
Baukosten			
a) Abschlagszahlungen auf noch nicht abgerechnete Baukosten		301 768,94	
b) Noch zu leistende Zahlungen auf noch nicht abgerechnete Baukosten		73 433,89	
		375 202,83	375 202,83
		Ueberschlag:	13 460 896,59

Passiva

	R.M.	R.M.	R.M.
I. Geschäftsguthaben			
1. der am Schlusse des Geschäftsjahres ausgehenden Mitglieder		17 585,64	
2. der verbleibenden Mitglieder		361 377,89	378 963,53
(Bestand am Ende des Vorjahres)	347 815,16		
Zugang			
im Geschäftsjahre			
31 148,37 R.M.	17 585,64 R.M.		
Bestand am Ende des Geschäftsjahres	361 377,89		
II. Reservefonds (Vermögensrücklagen)			
1. Gesetzliche Rücklage	25 895,81		
(Zugang) Abgang			
1 912,82 R.M.	— R.M.	27 808,63	
2. Hilfsrücklage	15 007,71		
(Zugang) Abgang			
3 368,19 R.M.	— R.M.	18 375,90	46 184,53
III. Rückstellungen			
Betriebsrücklagen			
a) Bauerneuerungsrücklage	70 378,53		
(Zugang) Abgang			
1 612,98 R.M.	— R.M.	71 991,51	
b) Sonstige Betriebsrücklagen	207 540,20		
Hauserneuerungsrücklage			
(Zugang) Abgang			
16 500,— R.M.	— R.M.	224 040,20	296 031,71
V. Verbindlichkeiten			
1. Hypothekenschulden			
A. Aufgewertete Hypotheken		505 601,—	
B. Nach dem 1. Januar 1924 aufgenommene und noch laufende Hypotheken			
Eiligungshypotheken		13 086 528,67	
Eiligungen		13 592 129,67	
a) für frühere Jahre	696 282,54		
b) für das Geschäftsjahr	168 181,66	864 464,20	12 727 665,47
2. Zwischkredite			
Bestand am Ende des Vorjahres			
Zugang			
Abgang			
im Geschäftsjahre			
90 000,— R.M.	— R.M.	90 000,—	90 000,—
3. Spareinlagen			
Bestand am Ende des Vorjahres		112 709,13	
Zugang			
Abgang			
im Geschäftsjahre			
42 835,17 R.M.	14 158,21 R.M.	28 676,96	147 386,09
4. Mieterdarlehen			
Bestand am Ende des Vorjahres		83 500,—	
Zugang			
Abgang			
im Geschäftsjahre			
1 500,— R.M.	— R.M.	1 500,—	85 000,—
Uebertrag			13 771 231,33

Aktiva

	R.M.	R.M.	R.M.
Uebertrag: 13 460 896,59			
4. Werkzeuge, Betriebs- und Geschäftsinventar			
Geschäftseinrichtung			
Anschaffungskosten (einschl. der Zugänge und Abgänge — nicht Abschreibungen — in den früheren Jahren)	5 781,08		
Zugang			
Abgang			
im Geschäftsjahre			
1 802,39 R.M.	— R.M.	1 802,39	7 583,47
Abschreibungen			
in früheren Jahren	5 780,08		
am Schlusse des Geschäftsjahres	1 802,39	7 582,47	1,—
II. Beteiligungen			
Bestand am Ende des Geschäftsjahres			12 570,—
III. Umlaufvermögen			
1. Der Genossenschaft zustehende Hypotheken und Grundschulden (einschl. Restkaufgeldhypotheken)			
Bestand am Ende des Vorjahres		46 593,—	
Zugang im letzten Jahre			
Eiligung im letzten Jahre	4 218,60	4 218,60	42 374,40
2. Rückständige Mieten, Gebühren und Umlagen			1 711,75
3. Rückständige Forderungen			
a) Rückständige (jenstige) Forderungen		11 018,17	
b) Schuldner aus dem Kontokorrent		3 099,70	14 117,87
4. Bare Bestände			
a) Kassenbestand		126,99	
b) Postcheckguthaben		1 946,91	2 073,90
5. Bankguthaben			
a) Guthaben bei Banken		10 894,18	
b) Guthaben bei Sparkassen		178 733,88	189 628,06
6. Sonstiges Umlaufvermögen			5 350,20
IV. Posten, die der Rechnungsabgrenzung dienen			
vorausbezahlte Zinsen			675,—
V. Geldebefahrungskostenkonto			
Abschreibungen			
in früheren Jahren	73 384,70		
am Schlusse des Geschäftsjahres	62 936,98	136 321,68	179 307,—
Uebertrag			13 908 705,77

Passiva

	<i>R.M.</i>	<i>R.M.</i>
5. Handwerker Schulden aus noch nicht abgerechneten Bauarbeiten		13 771 231,33
6. Sonstige Schulden		73 433,89
a) Rückständige Hypothekenzinsen . . .	7 150,14	
b) Rückständige Betriebs-, Geschäfts- und Instandhaltungskosten . . .	3 144,69	
c) In früher ausgeschiedene Mitglieder auszuzahlende Geschäftsguthaben . . .	2 351,98	
d) Kauttionen . . .	16 500,—	
e) Noch nicht gezahlte Beträge für Be- teiligungen . . .	6 982,99	36 129,80
VI. Posten, die der Rechnungsabgrenzung dienen		
1. Aufgelaufene, aber nicht zur Zahlung fällige Zinsen . . .	9 249,45	
2. Vorausgezahlte Mieten und Pächte . . .	3 953,65	13 203,10
VII. Gewinn		
Reingewinn im Geschäftsjahre . . .		14 707,65
		<u>13 908 705,77</u>

Gewinn- und Verlustrechnung — Aufwendungen

	<i>R.M.</i>	<i>R.M.</i>
2. Abschreibungen		
a) auf Miethäuser	156 605,48	
b) auf Geschäftseinrichtung	1 802,39	
c) auf das Gebührensammelstellenkonto	62 936,98	221 344,85
4. Geschäftskosten		
a) persönliche (Gehälter, Aufwandsentschä- digungen und sonstige Personalkosten, einschließlich sozialer Abgaben)	7 674,41	
b) sächliche	9 628,11	17 302,52
5. Betriebskosten		
a) Realsteuern	18 724,30	
b) Straßenreinigung und Müllabfuhr	7 133,78	
c) Kanalisationsbeiträge	22 885,26	
d) Wassergeld	33 602,82	
e) Beleuchtung des Treppenhauses	4 890,24	
f) Schornsteinreinigung	6 452,06	
g) Hausreinigung (einschließlich Löhne und sozialer Abgaben) Reinigungsmittel und Geräte	2 775,32	
h) Gartenpflege und Sonstiges	4 737,93	
i) Versicherungsbeiträge	3 554,60	
k) Miet- und Räumungsklagen	150,52	104 906,83
6. Instandhaltungskosten		
a) laufende Kosten	43 156,37	
b) der Hauserneuerungsrücklage zugeföhrt	16 500,—	59 656,37
8. Zinsen		
a) Hypothekenzinsen	419 739,81	
b) Erbbauzinsen	1 950,73	
c) Zinsen für Spareinlagen	6 189,47	
d) Zinsen für Mieterdarlehen	3 340,—	431 220,01
9. Sonstige Aufwendungen		2 660,31
10. Gewinn		
Reingewinn im Geschäftsjahre		14 707,65
		<u>851 798,54</u>

Gewinn- und Verlustrechnung — Erträge

	<i>R. M.</i>	<i>R. M.</i>
2. Mieten, Gebühren und Umlagen		
a) Solnmieten	739 140,19	
b) Gebühren und Nebeneinnahmen	3 605,85	
c) Mietzuschüsse von Arbeitgebern	83 882,—	826 628,04
3. Zinszuschüsse		8 000,—
5. Pachtgelbeinnahmen von unbebauten Grundstücken (Gärten)		1 271,94
6. Erträge aus Beteiligungen		193,84
7. Zinsen und sonstige Kapitalerträge		
a) Zinsen aus der Genossenschaft zulehrenden Hypotheken und Grundschulden (einschließlich Restkaufgeldhypotheken)	1 355,50	
b) Zinsen aus Bank- und Sparkassenguthaben	13 848,22	15 203,72
8. Außerordentliche Erträge		501,—
		<u>851 798,54</u>

Vorstehende Bilanz nebst Gewinn- und Verlustrechnung wurde an Hand der Inventur und der Geschäftsbücher geprüft und für richtig befunden:

Magdeburg, den 21. April 1936.

Der Aufsichtsrat

Mann Eichelmann
Bauermeister Krieg

Zufgestellt mit der Versicherung, daß sämtliche Vermögenswerte und Verbindlichkeiten, sowie Aufwendungen und Erträge in dem vorstehenden Jahresabluß erfasst sind:

Magdeburg, den 20. April 1936.

Der Vorstand

Gerhard Baumbach
Einnemann

HEIMSTÄTTENBAUGENOSSENSCHAFT MAGDEBURG e. G. m. b. H.

Hausordnung

für sämtliche Mieter, Nebenmieter und Untermieter der Siedlungen Westernplan, Eichenweiler und Lüttgensalbke.

Der Hauptmieter ist verpflichtet, diese Hausordnung allen jetzigen und künftigen Neben- und Untermietern zur Kenntnis und Beachtung vorzulegen.

Die Anlagen der Heimstättenbaugenossenschaft Magdeburg, e. G. m. b. H., sind genossenschaftliches Eigentum, das nach dem Gesetz zum Schutze des Volkseigentums und anderen gesellschaftlichen Eigentums vom 2. Oktober 1952 den gleichen Schutz wie das Volkseigentum genießt.

Von allen Bewohnern der Siedlungen wird erwartet, daß sie das genossenschaftliche Eigentum sorgsam behandeln und Häuser und Gärten stets in gutem Zustande erhalten.

Insbesondere haben die Bewohner folgendes zu beachten, damit die Genossenschaftswohnungen den Werktätigen die notwendige Erholung und Ruhe zur Erhaltung ihrer Arbeitskraft bieten und zum Wohle der in den Genossenschaftshäusern wohnenden Menschen dienen:

- a) Die **Beleuchtung des Hausflures** und der **Treppen** hat bei Versagen der elektrischen Beleuchtung von den in jeder Etage wohnenden Mietern gemeinschaftlich feuersicher zu geschehen und ist bis 20 Uhr fortzusetzen.
Die Haustür ist stets zu schließen und ab 20 Uhr verschlossen zu halten.
- b) Zur **Reinigung der Treppen, Keller- und Bödengänge** sind sämtliche Haupt- und Nebenmieter verpflichtet. Nicht verpflichtet hierzu sind die Untermieter, das sind Einzelpersonen, die möbliert wohnen. Die Treppenreinigung ist täglich, sonnabends gründlich durchzuführen; dabei ist das Linoleum sorgfältig zu bohnen. An jedem Sonnabend sind auch Keller- und Bödengänge gründlich zu reinigen. Die Reinigungskarte ist stets nach Beendigung der Hauptreinigung weiterzugeben.
Bei besonderer Verschmutzung des Hausflures und Kellers durch Kohle- und Holztransport o. ä. ist die Säuberung von dem betreffenden Mieter sofort durchzuführen.
Bei **Schneefall** sind die Hausbewohner gemeinsam, insbesondere der Inhaber der Reinigungskarte, verpflichtet, den Bürgersteig zu säubern. Bei Glätte sind Straßen und Höfe ab 7 Uhr mit abstumpfenden Mitteln zu bestreuen.
- c) Die **Benutzung der Waschküche** und des **Trockenbodens** ist jedem Haupt- und Nebenmieter für 2 aufeinanderfolgende Tage im Monat gestattet. Die Vormerkung der gewünschten Waschtage hat rechtzeitig in einem an der Waschaustür anzubringenden Waschkalender zu geschehen. Nach Gewährleistung der notwendigen Waschtage für alle Mieter des Hauses ist die Benutzung über die 2 Tage hinaus jedem gestattet. Die Benutzung des Trockenbodens ist mit den Waschtagen verbunden. Waschhaus und Trockenboden sind nur für den vorgesehenen Zweck zu benutzen und dürfen als Abstellraum nicht verwendet werden. Wäsche darf nur auf dem Trockenboden sowie Trockenplatz aufgehängt werden. Nach Benutzung des Waschhauses und Trockenbodens sind die Benutzer zur ordnungsmäßigen Säuberung verpflichtet. Die Fenster und Dachluken sind stets am Abend und außerdem bei emporstehendem Ölweiter zu schließen. Das Betreten der Böden mit **offenem Licht** ist mit Rücksicht auf die Feuersgefahr in jedem Falle **untersagt**. Den Schlüssel zur Waschküche und zum Trockenboden verwahrt der Hausbeauftragte.
- d) **Leicht brennbare Gegenstände** dürfen auf dem Boden nicht gelagert werden. Das **Sägen und Zerkleinern von Holz** und **Kohlen** auf dem Fußboden oder auf den Kochherden, sowie alle mit störendem Geräusch und **Erschütterungen** verbundenen Arbeiten müssen im Hause unterbleiben.
- e) Das Halten von **Kleinvieh** ist nach dem von dem Rat der Stadt Magdeburg erlassenen Ortsstatut vom 1. Januar 1953 in der Siedlung Westernplan nicht gestattet.
- f) Das **Ausklopfen von Decken, Teppichen, Läufern** und dgl. hat nur auf dem Hofe an der dort angebrachten Klopfstange nur **freitags** und **sonnabends** von 8—12 Uhr zu erfolgen. Den berufstätigen Frauen steht zusätzlich am Sonnabend die Zeit von 14—18 Uhr zur Verfügung.
Aus den Fenstern, von den Balkonen und Loggien, soweit diese zur Straße gehen, dürfen weder Wäsche noch Betten oder sonstige Gegenstände gehängt werden. Auch das Ausschütteln von Tüchern und dgl. aus den Fenstern usw. ist nicht gestattet.
Ebenso darf Schuhzeug auf den Treppen und aus den Fenstern nicht gereinigt werden.
- g) **Abfälle** sowie **Asche** dürfen nur in die dafür vorgesehenen Behälter geschüttet werden. Sperrende Gegenstände und Gartenabfälle gehören nicht in die Aschenkübel.
Zur **Schonung der Behälter** und zur Herabsetzung der Müllabfuhrgebühren sind die Behälter stets nur nacheinander zu füllen. Die Müllabfuhr hat die Anweisung, nur volle oder nahezu volle Behälter zu entleeren.

h) Das Aufstellen von Gegenständen, die den freien Verkehr hindern und von **Fahrrädern** im Hauseingang, den Haus- und Treppentritten, den Kellergängen, dem Trockenplatz und den Vorgärten ist nicht gestattet. **Motorräder** und **Benzinkanister** dürfen mit Rücksicht auf die Explosionsgefahr ohne schriftliche Genehmigung des Vorstandes und ohne vorherige Zustimmung der Feuerwehr im Keller nicht untergestellt werden.

Der Aufenthalt in dem Treppenhaus oder den Türeingängen, sowie das Spielen der Kinder in denselben, auf dem Trockenplatz oder in den Vorgärten ist nicht gestattet.

Die Hof- und Kellertüren sind stets verschlossen zu halten, desgleichen die Gartenporten.

k) Jeder Mieter ist verpflichtet, **personelle Änderungen** in seiner Wohnung sofort dem Vorstand anzuzeigen. Bei längerer Abwesenheit hat der Mieter der Genossenschaft schriftlich anzugeben, wo sich der Wohnungsschlüssel befindet, damit im Gefahrenfalle die Wohnung betreten werden kann. Nachgefertigte Schlüssel sind beim Auszug an die Genossenschaft ohne Entschädigung abzugeben.

Beschwerden und **Reparaturwünsche** sind möglichst schriftlich beim Vorstand einzureichen.

l) Reparaturen an den **Gas- und Kohleöfen** und den **Wannen** hat der Mieter selbst zu tragen. Der Mieter ist verpflichtet, die fachmännische Reinigung jährlich mindestens einmal durchführen zu lassen. Sorgfältige Beachtung der **Bedienungsvorschriften** für Öfen, Herde, Gasthermen und Narkessel sichert diesen Einrichtungsgegenständen eine lange Lebensdauer und kann dem Mieter erhebliche Kosten ersparen. Öfen dürfen nicht selbständig an einen Schornstein angeschlossen werden. Genehmigung der Genossenschaft und Zustimmung des Bezirksschornsteinfegermeisters ist erforderlich.

Das Aufbewahren von Gegenständen oder das **Waschen von Wäsche in der Wanne** ist untersagt.

Ohne vorherige Benachrichtigung sämtlicher Mieter im Hause darf das Wasser nicht abgestellt werden, ausgenommen bei schweren Rohrbrüchen.

Wasseruhr und elektrische Hausanschlüsse bzw. Gasanschlüsse müssen jederzeit zugänglich sein.

m) Bei **Frostwetter** müssen alle Wasserleitungen gegen Einfrieren geschützt werden. Für alle Frostschäden haftet der Wohnungsinhaber. Wasserleitungen für die Gärten sind vor Eintritt der Kälte abzustellen und zu entleeren.

Für die Siedlungen **Eichenweiler** und **Lüttgensalbe** sind außerdem noch folgende Punkte zu beachten:

1. **Bauliche Veränderungen** und Ergänzungen an den Gebäuden, sowie die Errichtung weiterer Anlagen auf den Grundstücken, sind unzulässig und werden nur in besonderen Ausnahmefällen nach vorheriger schriftlicher Genehmigung und evtl. Zustimmung der Bauaufsicht gestattet. Die Kosten hierfür trägt der Antragsteller.
2. Beim Auszuge des Mieters kann der Nachfolger diese Anlagen übernehmen. Die evtl. zu zahlende Entschädigung wird — unter Ausschluß des Rechtsweges — durch eine vom Vorstand zu bestimmende Schätzungskommission endgültig festgesetzt und ist für beide Teile rechtsverbindlich. Übernimmt der Wohnungsnachfolger diese Anlagen nicht, so stehen diese zur freien Verfügung des Eigentümers, der auf Verlangen der Genossenschaft den früheren Zustand wieder herstellen muß.
3. Die Wohnungsinhaber haben auf eigene Kosten die **Reinigung** der Aborte und Sickerschächte sowie das Fortschaffen der Fäkalien vorzunehmen. Rinnen und Kanäle im Hof und Garten sind stets sauber und offen zu halten. Abwässer dürfen nicht auf die freie Straße entleert werden. Wer seinen Pflichten hierin nicht nachkommt, hat die Ausführung dieser Arbeiten auf seine Kosten durch die Genossenschaft und außerdem die Kündigung seines Vertrages zu erwarten.
4. Bei den Häusern mit einer zweiten Wohnung im Obergeschoß erhält der Mieter im Erdgeschoß einen Schlüssel zur Hofaustangstür der oberen Wohnung, damit er jederzeit zum Boden gelangen kann. Nachts ist der Boden nur bei dringender Notwendigkeit zu betreten.
5. Soweit Fenster der Wohnung im Erdgeschoß nach dem Hofe oder Garten des Nachbarn liegen, muß dieser sein Grundstück zum Öffnen und Schließen der Fensterläden betreten lassen. In der Nähe dieser Fenster darf nichts Übelriechendes oder dgl. aufgestellt werden.
6. **Schäden an Öfen, Kochherden** und Waschkücheneinrichtungen hat der Mieter auf eigene Kosten zu beseitigen.
7. Die **Straßenreinigung** ist von den anliegenden Mietern durchzuführen.
8. **Pumpen, Wasserleitungen** und Leitungen für Abwässer sind gegen **Frostgefahr** rechtzeitig und ausreichend zu schützen.

Magdeburg, im Februar 1953.

Der Vorstand und Aufsichtsrat
der Heimstättenbaugenossenschaft Magdeburg, e.G.m.b.H.
 Gründer Ellenburg Krüger Schüler

Diese Hausordnung ist von der Mitgliederversammlung am 30. Juli 1953 bestätigt worden.

Sorgfältig aufbewahren!

Bedienungsvorschriften für Heizungsanlagen

Der größte Teil der augenblicklichen Reparaturen an Heizungsanlagen ist auf eine vernachlässigte oder eine unsachgemäße Behandlung der Anlagen zurückzuführen.

Nach dem Nutzungsvertrage und der Hausordnung ist der Mieter verpflichtet, diese Anlagen pfleglich zu behandeln und auf seine Kosten die **Reinigung durchzuführen** und eventuelle Schäden beseitigen zu lassen, sofern keine natürliche Abnutzung vorliegt. Die gleiche Verpflichtung hat auch der Untermieter gegenüber dem Hauptmieter. Um unsere Mieter vor größeren Ausgaben zu bewahren und die an anderen Stellen dringend benötigten Rohstoffe, insbesondere Buntmetalle, einzusparen, geben wir hiermit nochmals wichtige Hinweise.

Kachelöfen

1. Vor dem Anheizen die Drosselklappe (sofern vorhanden) und ebenfalls die Feuertür öffnen, den Rost gründlich säubern, dann erst Aschentür aufmachen und Asche täglich restlos entfernen.
2. Auf den Rost klein gespaltenes, trockenes Holz, darüber zerkleinerte Briketts legen und anzünden. Feuertür sofort schließen, nur Aschentür offen lassen.
3. Die Briketts bei offener Aschentür und offener Drosselklappe durchbrennen lassen.
4. Sind die Briketts in volle Glut gekommen, dann bei stärkerer Kälte weitere nachlegen und nach Ziffer 3 weiter heizen.
5. Ist nur noch Glut vorhanden, dann erst Aschentür und Drosselklappe schließen.
6. Ist ein nochmaliges Nachheizen am gleichen Tage erforderlich, dann unbedingt nach Ziffer 3—5 heizen.
- 6a) Mit **Rohbraunkohle** wie folgt heizen: Zum Anheizen nur größere Kohlestücke verwenden, sonst wie Ziffer 2.
- 6b) Beim Nachheizen mit Rohbraunkohle die vorhandene Glut vorsichtig nach hinten schieben und frischen Brennstoff auf die freie Rostfläche legen, sonst wie Ziffer 3—5.
7. Bei **frisch gesetzten**, also noch nicht ausgetrockneten **Öfen** ist folgendes unbedingt zu beachten:
Nach dem Anzünden des Feuers, die Feuer- und Aschentür offen lassen und nur 2—3 Briketts pro Tag verbrennen. Türen nicht schließen, auch wenn nur noch Glut vorhanden ist. Dieses muß 8 Heitztage lang durchgeführt werden. Vom neunten Tage dann nach Ziffer 1—6 heizen.
8. Nach jeder Heizperiode ist eine Reinigung durch einen Fachmann erforderlich, weil Ruß und Flugaschenrückstände schlechte Wärmeleiter sind.
9. Das Zurückschlagen von Rauch in das Zimmer ist in der Regel auf eine Überlastung des Schornsteins zurückzuführen, wenn nicht der Ofen selbst oder das Ofenrohr verstopft ist. Beseitigung durch Reinigen des Ofens und Ofenrohrs oder Verlegung des Anschlusses in einen anderen Schornsteinzug nach Rücksprache mit dem Schornsteinfegermeister ist Angelegenheit des Mieters. Die Luftschächte für Gasthermen dürfen wegen der damit verbundenen Explosionsgefahr niemals für einen Ofenanschluß benutzt werden.

Kohlenbadeöfen

Zum Beheizen des Badeofens dürfen nur Holz und Briketts verwendet werden. Schwefelhaltige Kohle (Rohkohle) greift das Metall durch den Schwefel stark an und darf deshalb in keinem Falle verbrannt werden. Ebenso darf wegen der zu großen Hitzeentwicklung keine Steinkohle verwendet werden. **Die hierdurch entstehenden Schäden sind keine natürliche Abnutzung des Brandrohres und müssen daher vom Mieter beseitigt werden.**

Wir warnen hier besonders, weil die Reparaturkosten sehr hoch sind und Ersatz (Kupferblech) zur Zeit nur selten zu beschaffen ist.

Bei **Frostgefahr** ist der Badeofen zu entleeren. Während des Wiederauffüllens muß der **Warmwasserhahn** solange geöffnet bleiben, bis das Wasser in die Wanne fließt.

Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft HEIMSTÄTTEN Magdeburg

Ergänzung zum Nutzungsvertrag

Auf Grund von Eingaben und Beschwerden und Hinweisen unserer Genossenschaftsmitglieder über die weitere Verbesserung der Verwaltung und Erhaltung des genossenschaftlichen Eigentums ist der Nutzungsvertrag wie folgt zu ergänzen:

1. Bauliche Veränderungen und Ergänzungen an den Gebäuden sowie die Errichtung weiterer Anlagen auf den Grundstücken sind unzulässig und können aus Gründen der Erhaltung des einheitlichen Straßenbildes, der Standfestigkeit der Bauwerke und zum Schutz des genossenschaftlichen Eigentums nur in Ausnahmefällen gestattet werden. Voraussetzung hierzu ist, daß das Genossenschaftsmitglied vor der beabsichtigten baulichen Veränderung einen entsprechenden schriftlichen Antrag an den Vorstand stellt, dem in jedem Falle die Genehmigung der Staatlichen Bauaufsicht und/oder des Stadtbauamtes beizufügen ist. Alle Kosten des Genehmigungsverfahrens und der Ausführung trägt der Antragsteller. Ein Rechtsanspruch bezügl. der beabsichtigten Baumaßnahme gegenüber dem Vorstand der GWG kann weder aus dem Antrag des Genossenschaftsmitgliedes noch aus der evtl. erteilten Genehmigung der zuständigen Staatlichen Organe abgeleitet werden.

Zu den Veränderungen gehören z. B.:

- Errichten, Durchbrechen, Versetzen oder Beseitigen von Innen- und Außenwänden sowie Tür- und Fensteröffnungen.
- Aufstellen, Beseitigen oder Ändern von Öfen aller Art, Heizungsanlagen sowie Kocheinrichtungen.
- Einrichten, Beseitigen oder Ändern von Aborten, Bad- und Duschanlagen.
Sonstige räumliche Veränderungen in den Wohnungen, soweit sie baulich beabsichtigt sind.

2. Das Errichten von Baulichkeiten aller Art sowie Veränderungen bestehender Baulichkeiten auf genossenschaftlichen Grundstücken, unabhängig, ob die Flächen von der Genossenschaft angemietet, gepachtet oder zur Nutzung überlassen sind bzw. ob es sich um Trockenplätze u. a. handelt, ist ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Vorstandes untersagt.

Im Bedarfsfall sind die schriftlichen Anträge an den Vorstand zu richten.

3. Änderungen oder Erweiterungen elektrischer Anlagen innerhalb der Wohnungen bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vorstandes, wenn die Kosten von der Genossenschaft übernommen werden sollen.

Der die Änderung Ausführende muß Fachmann sein, ist für eine TGL-gerechte Durchführung der Arbeiten verantwortlich und haftet für alle evtl. eintretenden Schäden.

4. Veränderungen der elektrischen Anlagen außerhalb der Wohnungen sowie die evtl. Entnahme von elektrischer Energie von der Treppenhaus-, Keller-, Boden- bzw. Außenbeleuchtung ist beim Vorstand schriftlich zu beantragen, Aus dem Antrag müssen Art der Änderung und Zweck der Energieentnahme begründet sein.

Der Anschluß an das von der Genossenschaft zu betreibende Energienetz darf erst nach erfolgter schriftlicher Zustimmung durch den Vorstand erfolgen.

Die Kosten trägt ausschließlich der Antragsteller.

5. Jeder Genossenschafter muß sich bewußt sein, daß ihm mit seiner Wohnung und den Einrichtungsgegenständen ein Teil des genossenschaftlichen Eigentums zur Nutzung und Mitverwaltung anvertraut worden ist und es auch von ihm abhängt, wie sich die Genossenschaft zum Wohle ihrer Bürger weiter entwickelt.

Gasbadeöfen

Der Gasbadeofen muß mindestens jährlich einmal vom Fachmann demontiert, gereinigt und dabei überprüft werden. Während der starken Gasdruckwellen (die zum Zünden bzw. Löschen der Straßenlaternen erforderlich sind), darf der Gasbadeofen nicht benutzt werden, weil durch die starke Überlastung Schäden auftreten können. Eigenmächtige Reparaturen dürfen hier in keinem Falle vorgenommen werden.

Zentralheizung

Anheizen: Die Heizanlage muß nahezu vollständig mit Wasser gefüllt und die Ventile der Heizkörper geöffnet sein. Frischluftklappe und Rauchklappe ganz öffnen. Dann erst Feuer anmachen.

Regulierung: Langsames Feuer erzielt man durch Abdrosseln

1. der Frischluftklappe,
2. der Rauchklappe und
3. durch Öffnen des Luftschiebers in der Feuertür.

Bei Steinkohlen- und Brikettfeuerung muß der Luftschieber dauernd offen sein.

Dauerbetrieb: Abends und morgens unbedingt den Rost von Schlacke und Asche säubern. Nachts einige Briketts, einzeln mehrfach fest in Zeitungspapier gewickelt und auf das Brennmaterial gelegt, ermöglichen am Morgen eine leichte Inbetriebnahme.

Wartung: Ruß und Flugasche von Zeit zu Zeit von den inneren Kesselwandungen und von den oberhalb der Feuertür angebrachten Flammpfatten abbürsten oder abkratzen. Asche und Schlacke täglich entfernen, um ein Verschmoren des Rostes zu verhüten. Während des Betriebes ist der Rost öfter von der Asche mittels des Spießes zu säubern, damit genügend Luft zum Feuer gelangt.

Überkochen der Anlage vermeiden. Ist das trotzdem eingetreten, dann sofort die Frischluftklappe schließen und die Feuertür ganz öffnen, um den Kessel abzukühlen.

Nach Beendigung der Heizperiode sind Kessel und Rauchrohr gründlich zu reinigen. Das Wasser bleibt in der Anlage.

Unzulässige Wasserentnahme: Wasser darf aus der Anlage nicht entnommen werden, weil sich sonst Kesselstein bildet und der Kessel beschädigt wird.

Frostgefahr: Im Winter dürfen Heizkörper nie ganz abgestellt werden. Wird der Heizbetrieb unterbrochen, dann muß die Anlage im Winter entleert werden, um ein Einfrieren des Wassers zu vermeiden.

Magdeburg, den 20. Februar 1953

Heimstättenbaugenossenschaft Magdeburg, e.G.m.b.H.

Ellenburg Krüger Schüler

QUELENNACHWEIS

- Stadtarchiv der Landeshauptstadt Magdeburg, Bauakten Westernplan
- Dr. Hans-Joachim Mrusek, Zur städtebaulichen Entwicklung Magdeburgs im hohen Mittelalter, 1956
- A. Lübeck, Geschichte der Wilhelmstadt-Magdeburg, 1894
- K. Rühl, Stadterweiterung, Wohnungs- und Siedlungswesen, 1927
- H. Gerling, Denkmale der Stadt Magdeburg, 1991
- H. Menzel, Bauhistorische Studie Westernplan, 1993
- Architekturführer Magdeburg, 1992
- Historische Unterlagen der Magdeburger Wohnungsbaugenossenschaft von 1893 e.G.

FOTONACHWEIS

Baugenossenschaft von 1893	43
Gerling	8
Klapper	59
Sauer	33
Stadtarchiv	4
Stadtplanungsamt	3
Stadtvermessungsamt	4

Impressum:

Herausgeber:

Landeshauptstadt Magdeburg
Büro für Öffentlichkeitsarbeit
und Protokoll
39090 Magdeburg

Redaktion:

Stadtplanungsamt Magdeburg

Grafik-Design:

Ateliergeinschaft
Rudolf Purke / Karl-Heinz Arlt VBK/BBK

Herstellung:

Magdeburger Druckerei GmbH
Nachtweide 36-43
39124 Magdeburg

Copyright: Stadtplanungsamt Magdeburg

