

4

## II. Rechtliche Grundlagen

=====

2 Die rechtlichen Grundlagen des Vereins sind  
richt der Deutschen Revisions- und Treuhand  
schaft ausführlich dargestellt.

3 In der ausserordentlichen Vollversammlung d  
30. August 1939 wurden die alten Satzungen a  
setzt und neue Satzungen, die den nationals

ragen, durch einstimmigen Beschluss  
genommen.

n - Anlage 1 - bezweckt der Verein,  
Volksschichten

lungen, die landwirtschaftlich ge-  
Erwerb von Grundbesitz und Erstel-  
häusern auf diesem Grund zu beschaf-

Wohnungen zu erstellen und zwar durch  
den Bau oder Ankauf ausschliesslich oder  
von Häusern mit Kleinwohnungen im Sinne  
22. Dezember 1910, RGBl. Nr. 242, und des  
nen Statutes,

c) die Erwerbung von Eigenhäusern zu ermögl  
oder Ankauf von Wohnhäusern (im Sinne de  
22. Dezember 1910 RGBl. Nr. 242 und des hi  
Statutes) und deren Ueberführung an die

5 Die Organe des Vereins sind:

1. der Vorstand

6 Des  
wähl

In  
füll

Ger

. Johannes T e e r k o r n mit der Führung der Geschäf-

38

100 Die Abgrenzung der Hypothekenzinsen und Zinszuschüsse wurde vom Prüfer vorgenommen. Die Hypothekenzinsen setzen sich wie folgt zusammen:

	<u>31. Dez. 1939</u>	<u>30. April 1940</u>
	K	K
Hypothekenzinsen für nicht garantierte Hypotheken	95.007.85	152.757.28
Hypothekenzinsen für staatlich garantierte Hypotheken	112.507.26	186.684.37
Hypothekenzinsen für staatl. subventionierte Hypotheken		14.702.93
	<u>207.515.11</u>	<u>354.144.58</u>
	=====	=====

Von dem am 30. April 1940 vorausbezahlten Ersatz der Zinszuschüsse von K 4.825.52 entfielen auf das Haus

NC 1313	K 2.541.67
und auf das Haus NC 1314	" 2.283.85
	<u>K 4.825.52</u>
	=====

IV. Geldbeschaffungskosten

K 91.984.-  
K 85.170.-

101 Die Geldbeschaffungskosten beziehen sich auf die Finanzierung des Wohngebäudes Kamenicka 1.

Sie betragen	K 114.980.-
Hiervon wurde in der berichtigten Bilanz eine Abschreibung von 20 % vorgenommen	" 22.996.-
Bilanzwert am 31. Dezember 1939	K 91.984.-
Bis zum 30. April 1940 sind weitere Geldbeschaffungskosten von entstanden	" 2.559.30
	<u>K 94.543.30</u>
<u>Übertrag</u>	<u>K 94.543.30</u>

	Übertrag	K 94.543.30
Die anteilige Abschreibung für die Zeit vom 1. Januar bis 30. April 1930 beträgt		" 9.373.30
		<hr/>
Bilanzwert 30. April 1940		K 85.170.- =====

Die Geldbeschaffungskosten waren buchmäßig in den Baukosten und Wertpapieren enthalten.

V. V e

102 Verlus

B. Passiva.

	<u>I. Geschäftsguthaben</u>	K 1.199.817.13
		K 1.199.817.13
103	Das Geschäftsguthaben steht seit Jahren unverändert zu Buch.	
	<u>II. Vermögensrücklagen</u>	K 3.701.022.32
		K 3.701.022.32
	<u>1. Allgemeine Reservefonds</u>	K 1.778.634.--
		K 1.778.634.--
	Stand am 1. Januar 1939	K 1.769.619.--
	Zugang	" 9.100.--
		K 1.778.719.--
	Abgang ( Berichtigung )	" 85.--
	Stand am 31. Dezember 1939 und 30. April 1940	K 1.778.634.--
		=====
104	Der allgemeine Reservefonds wurde in den früheren Jahren aus dem jährlichen Reingewinn und aus Abstandszahlungen von neuen Mietern anlässlich der Wohnungszuteilung gebildet bezw. aufgefüllt.	
	Bei dem <u>Zugang</u> handelt es sich um solche Abstandszahlungen von neuen Mietern, die ab Oktober 1939 nicht mehr erhoben werden.	
	<u>2. Andere Vermögensrücklagen</u>	K 1.922.388.32
		K 1.922.388.32
	<u>a) Hilfsfonds</u>	
	Stand am 1. Januar 1939	K 19.300.--
	Abgang 1939	" 300.--
		" 19.000.--
	<u>b) Amortisationsfonds</u>	" 758.833.70
	<u>c) Rücklage für Mietzinssteuer</u>	" 140.000.--
	Übertrag	K 917.833.70

h2

	K
Vortrag:	917.833.70
<u>d) Rücklage für Aufzüge</u>	191.664.32
<u>e) Rücklage für Heizung</u>	195.852.45
<u>f) Erneuerungsfonds</u>	<u>617.037.85</u>
	<u>1.922.388.32</u> =====

105 Bis zum 30. April 1940 sind keine Veränderungen eingetreten.

106 Die seit Jahren bestehenden Rücklagen, die aus den Jahresgewinnen und anderen Einnahmen und Zuschüssen gebildet wurden, sind satzungsgemäss nicht zweckgebunden. Verfügungsberechtigt ist nach den Satzungen die Vollversammlung auf Vorschlag des Beirates.

107 Es wird empfohlen, diese Fonds zu einer Rücklage zusammenzulegen unter Abtrennung des Erneuerungsfonds. Die Höhe dieses Fonds, der künftig als "Rückstellung für Bauerneuerung" zu bezeichnen ist, hat mindestens dem in der Rentabilitätsberechnung vorgesehenen jährlichen Normalsatz von  $\frac{1}{2}\%$  der Baukosten abzüglich der bisher tatsächlich angefallenen Kosten für Instandsetzungen der Gebäude, Aufzüge und Heizung zu entsprechen.

Zu wesentlichen Einzelheiten der Rücklagen wird folgendes bemerkt:

108 Zu a) Nach Auskunft des früheren Geschäftsführers Rohm wurde der Fonds mit dem Zweck gegründet, unverschuldet in Not geratene Mieter durch teilweise Deckung der Miete aus dem Fonds zu unterstützen.

Der Abgang in 1939 betrifft eine solche Unterstützung.

43

- 109 Zu b) Der Verein hat fälschlich die Jahresabschreibung für 1939 auf Grundstücke und Gebäude in Höhe von K 308.440.- aus diesem Fonds gedeckt. Dies verstösst gegen die Grundsätze ordnungsgemässer Buchführung und Bilanzierung. In der berichtigten Bilanz zum 31.12.1939 wurde die Abschreibung ordnungsgemäss in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Dadurch erscheint der Fonds in der Bilanz unverändert gegenüber dem Vorjahr.
- 110 Zu c) Diese Rücklage steht gegenüber 1938 ebenfalls unverändert zu Buch.
- 111 Zu d und e) Ueber die Rücklage für Aufzüge wurden im Laufe des Jahres fälschlich einerseits die Gebühren für Strom I. bis III. Vierteljahr und Kosten für Instandhaltung der Gebäude in Höhe von insgesamt K 26.867.05, andererseits die Einnahmen für Liftheizung in Höhe von K 4.459.-- verbucht.

laufenden  
äss über  
sodass  
rt in

onds keine

18.376.45

45.125.55

45.125.55

45

Dem Verein war die Höhe der Verpflichtung nicht bekannt. Der Prüfer hat die Schuld durch Einsichtnahme in die Bücher des Gebührenbemessungsamtes wie folgt ermittelt:

<u>Reste aus 1938</u>	K	
Gebührenäquivalent	10.058.45	
Schulbeitrag	<u>1.666.25</u>	K 11.724.70
Vorschreibung 1939		<u>" 118.376.45</u>
		K 130.101.15

abzüglich Zahlung für  
Gebührenäquivalent  
Schulbeitrag

Stand am 31.12.1939

Für das Jahr 1940 wur  
Gebührenäquivalent

31.897.60

der Zuckerindustrie und der Böhmisches Union-Bank  
gegebenen Hypotheken w  
bestätigt.

120 In der Berichtszeit wa  
ventionierten Hypothek  
verordnung vom 29. Nove  
gungen geleistet.

121 In den Büchern des Ver  
Kostelni in Höhe von K

2. Zwischenkredite

122 Für die Finanzierung d  
Kostelni gewährte die  
einen Zwischenkredit

a Höhe belegt.

enen Zinsen  
Zeit vom  
rechnet.

Auskunft des

10

auch in der Bilanz zum 30. April  
ausgewiesen.

2.443.340.87  
2.439.573.19

221.209.80  
165.752.82

verkehr mit der  
o- und Personal-  
steuergewiss der

nschaft. Der Betrag  
enschaft überein.  
uchungen und Abweic  
z berücksichtigt.

Mieter-Guthaben

stammen aus Überze  
der Saldenliste mit

gung der

Bei der Beurteilung der Vergleichszahlen sind eine Reihe von Umständen zu berücksichtigen, die das Zahlenbild wesentlich beeinflussen.

Vor allem ist zu beachten, daß die Verwaltungsarbeit bis zum 30. September 1939 unter Heranziehung weniger Hilfskräfte, die entsprechend den seinerzeitigen Verhältnissen sehr niedrig entlohnt wurden, vom Geschäftsführer gemäß den Satzungen ehrenamtlich gegen eine Aufwandsentschädigung ausgeübt wurde. Dadurch konnten die Verwaltungskosten auf einem ungewöhnlich niedrigen Stand gehalten werden, der als

er Gemeinnützigen Siedlungsgenossenschaft besteht, die sich kostensenkend

144 b)



18

- 147 Sie sind in den ersten vier Monaten 1940 schon erheblich niedriger. Bei dem derzeitigen monatlichen Unkostenanfall würden sich zum Jahresschluß Unkosten in Höhe von insgesamt rund K 55.000.- bis K 60.000.- ergeben, die als normal gelten können.
- 148 Die Geschäftsleitung hat im Herbst 1939 eine Fünfstückerwohnung und zwei Garconnieren für beide Unternehmungen für Bürozwicke eingerichtet. Auf Veranlassung des Prüfers wurden inzwischen zwei Garconnieren wieder freigemacht. Aber auch die derzeitigen Räume sind bei dem künftigen Personalstand nicht erforderlich und die Kosten hierfür auch nicht tragbar. Die Fünfstückerwohnung erscheint für die künftigen Aufgaben ausreichend.
- 149 Zu a) und b) Persönliche und sächliche Verwaltungskosten zusammen haben sich von rund K 28.000.- in 1938 um rund K 224.000.- auf rund K 252.000.- in 1939, also um 800 % erhöht. Diese Erhöhung entstand fast ausschließlich im letzten Vierteljahr. Der Vergleich mit den Vorjahreszahlen ist somit nur bedingt möglich.
- 150 Umgerechnet auf die 320 Mieteinheiten des Vereins ergibt sich ein Verwaltungs-Kostensatz von K 780.- je Mieteinheit, der sich nach den bisherigen Feststellungen in 1940 noch erheblich erhöht. Die auf die Mieteinheiten umgerechneten Verwaltungskosten überschreiten damit bereits in 1939 die im Reich bei den Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaften geltenden Sätze von RM 25.- bis RM 33.- um mehr als das Doppelte.

5. <u>Betriebskosten</u>	(K 139.372.91)	K 581.274.80
		K 251.565.30

- 151 Die Betriebskosten verteilen sich auf die Gebäude wie folgt:

59

	1938	1939	bis 30.4.1940
	K	K	K
Haus NC 1159	7.266.10	15.540.94	7.084.95
" " 1160	7.386.70	16.668.05	4.996.55
" " 1212	8.944.30	25.616.68	7.316.85
" " 1303	6.645.50	9.406.52	3.152.-
" " 1307	7.112.70	10.926.62	4.129.95
" " 1313	7.671.10	11.675.92	4.464.65
" " 1314	7.937.80	13.380.12	4.530.70
" " 1392	6.397.99	15.735.52	4.244.80
" " 1393	7.645.63	17.955.02	6.218.45
" " 1394	8.617.55	18.748.22	5.396.85
" " 1395	7.608.70	17.204.82	4.953.58
" " 1396	8.370.06	25.297.58	7.340.48
" " 1397	5.061.47	10.475.46	3.353.49
" " 1218	39.328.51	253.790.87	113.106.40
" " 365	3.378.80	118.852.46	71.275.60
	<u>139.372.91</u>	<u>581.274.80</u>	<u>251.565.30</u>
	=====	=====	=====

Die Aufteilung nach Kostenarten wäre nur mit erheblichem Zeitaufwand möglich gewesen, weshalb davon abgesehen

152 Es wurde festgestellt, daß im Vorjahre ein Teil der Betriebskosten durch Reserven gedeckt wurde. Um Vergleichbarkeit zu erhalten, sind den buchmäßig ausgewiesenen Betriebskosten für 1938 in Höhe von K 139.372.91 die über Reserven verbuchten Betriebskosten in Höhe von insgesamt K 118.852.46 zuzusetzen. Den tatsächlichen Betriebskosten

1939 in Höhe von K 581.274.80 zuzusetzen. Der Aufwand für den Neubau NC 365 von K 118.852.46 zuzusetzen. Den tatsächlichen Betriebskosten K 462.422.34

und somit um rund K 133.500.- = ...  
 Die Erhöhung ist vorwiegend auf die allg...  
 ...erhöhung, insbesondere der Strom...  
 ...führen

Beim Vergleich ist außerdem zu berücksichtigen, daß in 1938 die Abgrenzung der Betriebskosten nur unvollständig du

154	In den des Ge und für des Be enthalt	"Administration" 9.250.-  <u>3.000.-</u> 12.250.- =====
-----	--	--

Es war nicht einwandfrei zu ermitteln, ob es diesen Pauschalbeträgen um Betriebs- oder Verkosten handelt.

155 In 1940 ist mit einer weiteren Erhöhung der zu rechnen.

6. Instandhaltungskosten (K 88.142.74) K  
K

156 Sie verteilen sich auf die Gebäude wie fo

Anlage 1

70

S a t z u n g e n  
des "Prager Volkswohnungsvereines".

§ 1.

Die Böhmisches Sparkasse in Prag gründete den im § 2 genannten Verein zur Errichtung von Arbeiterwohnungen im Sinne des Gesetzes vom 8. Juli 1902 R.G.Bl.Nr. 144.

§ 2.

Der Verein führt den Namen: "Prager Volkswohnungsverein".

§ 3.

Der Verein hat seinen Sitz in Prag und erstreckt seine Tätigkeit auf Böhmen.

§ 4.

Der Verein bezweckt den minderbemittelten Volkskreisen:

- a./ Heimstätten und Siedlungen, die landwirtschaftlich genutzt werden, durch Erwerb von Grundbesitz und Erstellung von Siedlungshäusern auf diesem Grund, zu beschaffen.
- b./ billige und gesunde Wohnungen zu erstellen und zwar durch den Bau oder Ankauf ausschliesslich oder doch vorwiegend von Häusern mit Kleinwohnungen im Sinne des Gesetzes vom 22. Dzemember 1910,

72

RGBl. Nr. 242 und des hierzu erlassenen Statutes.  
C./ die Erwerbung von Eigenhäusern zu ermöglichen durch Bau oder Ankauf von Wohnhäusern /im Sinne des Gesetzes vom 22. Dezember 1910 RGBl.Nr. 242 und des hierzu erlassenen Statutes/ und deren Ueberführung an die Anwärter.

Die Tätigkeit des Vereines ist nicht auf Gewinn gerichtet und daher gemeinnützig.

§ 5.

Die zur Erreichung des Zweckes erforderlichen Geldmittel werden aufgebracht durch:

- a./ die Widmung der Böhmischen Sparkasse im Betrage von K 700.000.--.
- b./ Spenden, Erbschaften und Vermächtnisse,
- c./ das Erträgnis der im Eigentume des Vereines stehenden Gebäude,
- d./ das Entgelt für die Errichtung, Erhaltung und Verwaltung solcher Gebäude für Rechnung anderer,
- e./ Subventionen

§ 6.

Der Verein kann zur Erreichung seiner Zwecke auch Darlehen aufnehmen, hierfür die jeweilig übliche Verzinsung zugestehen und sein unbewegliches Eigentum bis zur Höhe von 95% seines Wertes verpfänden.

Sollte das Bedürfnis nach gesunden und bil-

ligen Wohnungen für Angehörige der minderbemittelten Volksklassen im Wirkungsgebiete des Vereines gedeckt, oder sollte die Durchführung des Vereinszweckes mit Schwierigkeiten verbunden sein, so kann der Ertragsüberschuss für andere wohnungsfördernde Zwecke verwendet werden.

Die Art dieser Zwecke bestimmt der Verein selbst.

§ 7.

Der Verein besteht aus mindestens 20 höchstens 40 Mitgliedern, von denen mindestens ein Viertel Angehörige der minderbemittelten Volksschichten sein müssen, jedoch dürfen nicht mehr als 49% der Mitglieder Angehörige des Baugewerbes sein. Die zur Bildung des Vereines erforderliche Anzahl der Mitglieder bestimmt innerhalb dieser Grenzen der Vorstand.

Ueber die Aufnahme neuer Mitglieder entscheidet der Vorstand im Einvernehmen mit dem Beirat. Mitglieder können alle Personen /juristische und physische/ werden, die sich durch Verträge verpflichten können.

Wenn die Zahl der Mitglieder unter 20 herabsinken sollte, hat der Vorstand im Einvernehmen mit dem Beirat die Mitgliederzahl jeweils durch Aufnahme neuer Mitglieder auf diese Zahl zu ergänzen.

§ 8.

Die Mitglieder haben Sitz und Stimme in der

Vollversammlung des Vereines.

§ 9.

Jedes Mitglied hat die Pflicht die Bestrebung des Vereines nach jeder Richtung hin zu fördern, an den Versammlungen teilzunehmen, die Satzungen zu befolgen und sich allen satzungsgemässen Beschlüssen zu fügen.

§ 10.

Die Mitgliedschaft erlischt durch den Tod, die an den Vorstand zu richtende Erklärung der freiwilligen Verzichtleistung auf die Mitgliedschaft und durch den Wegfall der Bedingung des § 7. Ein Mitglied, welches trotz schriftlicher Aufforderung durch ein Jahr den ihm nach § 9 obliegenden Verpflichtungen nicht nachkommt, sowie Mitglieder, die den Satzungen des Vereines und dessen Interessen zuwider handeln, können vom Vorstand im Einvernehmen mit dem Beirat aus dem Verein ausgeschieden werden.

§ 11.

Organe der Vereinsleitung sind:

- 1./ der Vorstand
- 2./ der Beirat
- 3./ die Vollversammlung.

§ 12.

Der Vorstand besteht aus einem von der Vollver-

versammlung zu wählenden Mitglieder. Seine Amtsdauer beträgt drei Jahre.

Der Vorstand vertritt den Verein nach aussen, leitet die Geschäfte desselben und ist zur Zeichnung allein berechtigt.

§ 13.

Für den Fall der dauernden Verhinderung des Vorstandes hat der Beirat wegen der nötigen Stellvertretung bis zur nächsten Vollversammlung sofort Vorsorge zu treffen, gegebenenfalls aus seiner Mitte ein Mitglied mit der Führung der Vereinsgeschäfte zu beauftragen.

§ 14.

Zur Ausführung einzelner Geschäfte, sowie zur Verwaltung ganzer Geschäftszweige können vom Vorstand dritte Personen bestellt werden.

§ 15.

Dem Vorstand zur Seite steht ein Beirat. Fünf seiner Mitglieder wählt die Vollversammlung, erforderliche weitere Mitglieder bestellt der Beirat selbst.

Der Beirat besteht nur aus Vereinsmitgliedern; jedoch dürfen nicht mehr als ein Viertel dem Bauges-

seiner Mitte einen Vor-  
führer.

eschäftsführung des Ver-

eines zu überwachen und sich zu diesem Zwecke von dem Gang der Vereinsgeschäfte zu unterrichten. Er kann von dem Vorstand jederzeit über die Vereinsangelegenheiten Berichterstattung verlangen und sich durch Einsicht in die Bücher und Schriften des Vereines Gewissheit über den Geschäftsgang verschaffen. Er hat die Jahresrechnungen und die Vorschläge zur Gewinnverteilung zu prüfen und darüber der Vollversammlung Bericht zu erstatten.

Zu den Befugnissen des Beirates gehören ferner die Beschlussfassungen über:

- a./ die Vorlagen an die Vollversammlung,
- b./ die Verwendung der Rücklagen,
- c./ die Durchführung von Bauvorhaben,
- d./ die Beteiligung an anderen Unternehmen,
- e./ die Ausschliessung von Mitgliedern.

Der Beirat ist beschlussfähig bei Anwesenheit von mehr als der Hälfte seiner Mitglieder. Die Beschlüsse werden mit einfacher Stimmenmehrheit gefasst. Der Vorsitzende stimmt mit; bei Stimmgleichheit entscheidet seine Stimme.

§ 16.

Alljährlich hat im ersten Kalenderhalbjahr eine ordentliche Vollversammlung stattzufinden, in welcher die Jahresrechnung und die Bilanz über das vorangegangene Rechnungsjahr vorzulegen sind.

Ausserordentliche Vollversammlungen können jederzeit und müssen sofort einberufen werden, wenn mindestens die Hälfte der Mitglieder unter Angabe des Zweckes und der Gründe sie beantragen.

Die Einberufung jeder Vollversammlung geschieht in der Regel durch den Vorstand.

Die Einladung zur ordentlichen Vollversammlung muss an die Mitglieder vierzehn Tage, zu den ausserordentlichen Vollversammlungen drei Tage vor der Abhaltung abgesendet werden. In dieser Einladung müssen die Gegenstände der Tagesordnung, soweit sie eine Beschlussfassung erfordern, angeführt werden.

In die Tagesordnung müssen Anträge des Vorstandes oder Beirates in jedem Falle, andere Anträge nur dann aufgenommen werden, wenn sie von mindestens einem Drittel der Mitglieder so rechtzeitig gestellt worden sind, dass sie drei Tage vor der Vollversammlung bekanntgegeben werden können.

Ueber nicht auf der Tagesordnung stehende Verhandlungsgegenstände mit Ausnahme des Antrages auf Einberufung einer ausserordentlichen Vollversammlung ist eine Beschlussfassung unzulässig.

Die für die ordentliche Vollversammlung geltenden Bestimmungen haben auch für die ausserordentliche Vollversammlung Anwendung zu finden.

Die Vollversammlung wird vom Vorsitzenden des Beirates geleitet. Der Vorsitzende ernennt zur Abfassung des Protokolls einen Schriftführer.

88

V. Verlust

Verlustvortrag aus dem Vorjahr

Verlust aus der Zeit vom  
1. Jan. - 30. April 40.

47.501.670.31  
=====

89

Übertrag:

26.424.080.87

5.072.839.45

c) Staatl.subventionierte  
 Hypotheken K 9.693,000.--  
 ./.. Tilgungen  
 früherer Jahre  
 K 1.302.418.12  
 im Geschäfts-  
 jahre - K 1.302.418.12

2.Zwischenkredite

3.Mieterdarlehen

- a) Fällige arische und jüdische  
Mieterdarlehen
- b) Langfristige Mieterdarlehen

4.Verbindlichkeiten aus Lieferungen  
und Leisteungen

5.Sonstige Verbindlichkeiten

a) <u>Gemeinnützige Siedlungsgenossenschaft, Prag</u>	165.752.82	
b) <u>Mieter Kontokorrentguthaben</u>	2.051.65	
c) <u>Sonstige Kontokorrentschulden</u>	19.383.58	
d) <u>Schlüsselkautionen</u>	1.275.--	
e) <u>Rückständige Hypotheken-Zinsen und Tilgungen</u>	2.125.605.99	
f) <u>Rückständige Betriebs- und Geschäftsunkosten</u>	<u>125.504.15</u>	2.439.573.19

VI. Posten, die der Rechnungsabgrenzung dienen

522.458.97

47.501.670.31

=====

=====

1. Verlust

2. Abschre

a) auf

b) auf

3. Zuweisu

berichts

tsunkosten

önliche

K 122.428.85

liche

" 18.504.30

skosten

haltungskosten

94

I. Auftrag  
=====

- 1 Der Staatssekretär beim Reichsprotector für Böhmen und Mähren,  $\frac{1}{4}$ -Obergruppenführer Karl Hermann Frank, erteilte der Revisionsabteilung des Bodenamtes den Auftrag, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 1939 sowie den Zwischenabschluß zum 30. April 1940 des

Prager Volkswohnungsvereins, Prag

(nachfolgend kurz "Verein" genannt) zu prüfen.

Die Prüfung wurde in der Zeit vom 20. Juni bis zum 30. Juli 1940 in den Geschäftsräumen des Verein, Prag VII, Langemarchstrasse 3, durchgeführt.

Ueber das Ergebnis der Prüfung wird nachstehender Bericht erstattet. Dabei wird, soweit keine Veränderungen eingetreten sind, auf den Prüfungsbericht der Deutschen Revisions- und Treuhand Aktiengesellschaft vom 30. August 1939 Bezug genommen.

-----

## II. Rechtliche Grundlagen

2 Die rechtlichen Grundlagen des Vereins sind im Prüfungsbericht der Deutschen Revisions- und Treuhand Aktiengesellschaft ausführlich dargestellt.

3 In der ausserordentlichen Vollversammlung des Vereins vom 30. August 1939 wurden die alten Satzungen ausser Kraft gesetzt und neue Satzungen, die den nationalsozialistischen Grundsätzen Rechnung tragen, durch einstimmigen Beschluss der Vollversammlung angenommen.

Anlage 1 4 Nach den neuen Satzungen - Anlage 1 - bezweckt der Verein, den minderbemittelten Volksschichten

a) Heimstätten und Siedlungen, die landwirtschaftlich genutzt werden, durch Erwerb von Grundbesitz und Erstellung von Siedlungshäusern auf diesem Grund zu beschaffen,

b) billige und gesunde Wohnungen zu erstellen und zwar durch den Bau oder Ankauf ausschliesslich oder doch vorwiegend von Häusern mit Kleinwohnungen im Sinne des Gesetzes vom 22. Dezember 1910, RGBl. Nr. 242, und des hierzu erlassenen Statutes,

c) die Erwerbung von Eigenhäusern zu ermöglichen durch Bau oder Ankauf von Wohnhäusern (im Sinne des Gesetzes vom 22. Dezember 1910 RGBl. Nr. 242 und des hierzu erlassenen Statutes) und deren Ueberführung an die Anwärter.

5 Die Organe des Vereins sind:

1. der Vorstand

2. der Beirat

3. die Vollversammlung.

6 Der Vorstand besteht aus einem von der Vollversammlung zu wählenden Mitglied. Seine Amtsdauer beträgt 3 Jahre.

In der Vollversammlung vom 30. August 1939 wurde H-Obersturm-führer Jochen T o s t m a n n zum Vorstand gewählt.

Gemäss § 14 der Satzungen hat Tostmann am 13. März 1940 Herrn Dr. Johannes T e e r k o r n mit der Führung der Geschäf-

te beauftragt. Am 1. Juni 1940 wurde dieser Auftrag durch eine notarielle Vollmacht erweitert.

Tostmann führte seit 15. Mai 1940 keine Amtshandlungen mehr aus. Seit dieser Zeit erhielt er auch kein Gehalt. Mit Schreiben vom 15. Juli 1940 hat er um seine Entlassung aus dem Amt gebeten. Die Wahl eines neuen Vorstandes muss durch die ordentliche Vollversammlung erfolgen.

7 Dem Vorstand zur Seite steht ein Beirat. Fünf seiner Mitglieder wählt die Vollversammlung, weiter erforderliche Mitglieder bestellt der Beirat selbst.

Der Beirat wählt aus seiner Mitte einen Vorsitzenden und einen Schriftführer.

Zurzeit setzt sich der Beirat aus folgenden Mitgliedern zusammen:

- JUDr. Wilhelm K ü n z e l als Beiratsvorsitzender,
- Josef R o h m als Schriftführer,
- Oberdirektor Karl N o v o t n y ,
- Ing. Franz M a c h a c e k ,
- Ing. Rudolf H i l d e b r a n d ,

sämtlich in Prag.

Einzelheiten ergeben sich aus den Satzungen - Anlage 1 -.

-----

III. Wirtschaftliche Verhältnisse

8 Bezüglich der wirtschaftlichen Verhältnisse in der Zeit vor der ausserordentlichen Vollversammlung am 30. August 1939 wird auf die Ausführungen im Bericht der Deutschen Revisions- und Treuhand Aktiengesellschaft, Text Nr. 10 bis 15, verwiesen. Die nachfolgenden Darstellungen erstrecken sich auf die Entwicklung der wirtschaftlichen Verhältnisse des Vereins seit dieser Zeit und auf Vorschläge zur Aenderung bzw. Besserung derselben.

9 a) Rentabilität im Geschäftsjahr 1939

Unter Berücksichtigung der ausserordentlichen Einnahmen und Ausgaben lässt sich für das Geschäftsjahr 1939 die Rentabilität wie folgt darstellen:

	K	K
<u>Erträge</u>		
Mieteinnahmen	2.192.830.15	
Zinszuschüsse	383.924.82	
Nebenanlagen	18.372.60	
Zinsen	<u>9.540.79</u>	2.604.668.36
 <u>Aufwendungen</u>		
Geschäftskosten	252.320.70	
Betriebskosten	581.274.80	
Instandhaltungskosten	280.308.95	
Zinsen	1.758.908.85	
Gebührenäquivalent	118.376.45	
Abschreibungen auf Anlagen	<u>324.815.05</u>	<u>3.316.004.80</u>
 <u>Betriebsverlust 1939</u>		711.336.44

Uebertrag:	K	K
<u>Betriebsverlust 1939</u>		711.336.44
abzüglich		
außerord. Erträge	145.125.55	
Zinszuschüsse 1938	<u>55.034.52</u>	200.160.07
zuzüglich		
außerord. Aufwendungen	57.285.50	
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	22.996.--	
Forderungen	27.615.40	
Wertberichtigung	<u>40.000.--</u>	<u>147.896.90</u>
<u>Bilanzverlust 1939</u>		<u>659.073.27</u>

10 Für das Geschäftsjahr 1939 ergibt sich somit ein Betriebsverlust von rund K 711.000.--, der 14,5% des Eigenkapitals einschliesslich der Reserven beträgt und der sich bis zum 30. April 1940 um weitere rund K 284.000.-- = 5,8% des Eigenkapitals erhöht.

- 11 Diese Verluste finden ihre Begründung im wesentlichen in folgenden Ursachen:
- 1) Mietausfall infolge fristloser Kündigung der jüdischen Mieter,
  - 2) Rückgang der staatlichen Zinszuschüsse,
  - 3) überhöhte persönliche und sächliche Geschäftsunkosten,
  - 4) Erhöhung der Betriebsunkosten,
  - 5) ausserordentliche Instandhaltungskosten,
  - 6) Anfall von Steuerstrafen und Verzugszinsen,
  - 7) erhöhte Abschreibungen.

Anl. 2 12 Aus der Anlage 2, in der die Aufwendungen und Erträge von 1938 und 1939 gegenübergestellt wurden, sind die Abweichungen zum Vorjahre ersichtlich. Bei der Beurteilung der Vergleichszahlen sind jedoch die inzwischen eingetretenen Lohn- und Preiserhöhungen zu berücksichtigen.

Die Ursachen des Verlustes wurden bei der Erläuterung der

einzelnen Posten der Gewinn- und Verlustrechnung ausführlich dargestellt. Im folgenden wird daher hierzu nur kurz Stellung genommen.

- 13 Der Mietausfall, der in 1939 rund K 230.000.- = 9,5% und bis zum 30.4.1940 bereits rund K 130.000.- des Mietsolls beträgt, ist durch die fristlose Kündigung der von Juden besetzten Wohnungen entstanden, die dann viele Monate nicht vermietet werden konnten.
- 14 Der Rückgang der staatlichen Zinszuschüsse von K 125.000.- ist darauf zurückzuführen, dass der Staat laut Regierungsverordnung vom 29.11.1939 Nr. 306 von den bisher übernommenen Annuitäten bei den subventionierten Hypotheken die Tilgungen zunächst eingestellt hat.
- 15 Von den Geschäftsunkosten entfallen rund K 156.000.- auf persönliche und rund K 96.000.- auf sächliche. Sie haben sich gegenüber 1938 um rund K 224.000.- = 800% erhöht. Es wurde festgestellt, dass diese Erhöhung fast ausschliesslich in der Zeit der neuen Geschäftsführung entstanden ist und bei ordnungsmässiger Geschäftsführung zum grossen Teil vermeidbar gewesen wäre.
- 16 Die Kosten sind in 1940 weiter gestiegen und betragen bis 30. April 1940 bereits K 140.000.-.
- Auf die 320 Mieteinheiten des Vereins umgerechnet ergibt sich für 1939 ein Verwaltungskosten-Satz von K 780.- je Mieteinheit, der sich bis 30. April 1940 noch erheblich erhöht hat. In dieser Höhe sind die Verwaltungskosten für den Verein untragbar und durch die tatsächlich anfallende Verwaltungsarbeit auch in keiner Weise gerechtfertigt. Sie liegen weit über den im Reich bei den Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaften geltenden Sätzen von RM 25.- bis RM 33.- je Mieteinheit.
- 17 Die Betriebskosten sind gegenüber 1938 unter Berücksichtigung der Kosten für den in 1939 bezugsfertig gewordenen Neubau Kamenicka um rund K 133.500.- = 40,8% gestie-

gen, was zum grossen Teil auf die Erhöhung der Gebühren, insbesondere der Heizungsgebühren und der Steigerung der Preise und Löhne zurückzuführen ist. Mit diesen erhöhten Betriebskosten ist auch künftig zu rechnen.

- 18 Die ausserordentlichen Instandhaltungskosten, die sich gegenüber 1938 durch eine Erhöhung von rund K 19.200.- = 218% auswirkten, entstanden dadurch, dass nahezu sämtliche von den Juden geräumten Wohnungen einer Generalüberholung bedurften.
- 19 An Steuerstrafen sind in 1939 rund K 36.800.- und in 1940 K 12.150.-, insgesamt rund K 48.900.- angefallen, die wegen nicht fristgemässer Abgabe der Steuererklärungen verhängt wurden.
- 20 Die entstandenen Bank- und Verzugszinsen in Höhe von insgesamt rund K 119.600.- in 1939 und rund K 65.300.- bis 30. April 1940 sind eine Folge der Unflüssigkeit des Vereins, die durch mangelnde Sorgfalt bei der Vorbereitung der Finanzierung des Bauvorhabens Kamenicka hervorgerufen wurde.  
In beiden Fällen ist der seinerzeitige Geschäftsführer Rohm verantwortlich.
- 21 Die erhöhten Abschreibungen von rd. K 13.200.- = 250% beziehen sich auf den neu angeschafften Personenkraftwagen und die neuen Büromöbel. Ausserdem erfolgte erstmalig eine Abschreibung von 20% der Geldbeschaffungskosten (rund K 23.000.-) und von Forderungen aus früheren Jahren (rund K 27.600.- und K 40.000.- Wertberichtigung). Die beiden letzteren wurden in der Erfolgsrechnung jedoch als ausserordentlicher Aufwand ausgewiesen.
- b) Künftige Rentabilität
- 22 Zu Beginn des Jahres 1940 sind einige hochbezahlte Angestellte ausgeschieden, die jedoch zum Teil bis 31. März

103

1940 besoldet wurden bzw. Abfindungen erhielten, wodurch das Geschäftsergebnis zum 30. April 1940 beeinflusst wird.

Aber auch der noch vorhandene Personalstand ist gemessen am Umfang der anfallenden Geschäftsvorfälle weit übersetzt und auf die Dauer nicht tragbar.

23 Aus Kostenersparnis erscheint es zweckmässig, die zwischen dem Verein und der Gemeinnützigen Siedlungsgenossenschaft bestehende Bürogemeinschaft auch weiter aufrecht zu erhalten und die Kosten wie bisher im Verhältnis zu dem Mietsoll (60:40) oder zu den Mieteinheiten umzulegen.

24 Nach den Feststellungen des Prüfers ist für beide Unternehmen entsprechend den Erfahrungen bei den Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaften im Reich und unter Berücksichtigung der gegebenen Verhältnisse folgendes Personal erforderlich:

	jährlich K
1 Geschäftsführer	72.000.--
1 Buchhalter	42.000.--
1 Stenotypistin	24.000.--
1 Kontoristin	<u>24.000.--</u>
	162.000.--
13. Gehalt	13.500.--
10% Sozialabgaben	<u>17.500.--</u>
insgesamt	<u>193.000.--</u> =====

Davon entfallen  
den Verein 40%  
die Genossenschaft  
zusammen

25 Die derzeitigen Bezüge von K 8.250.-- sind (zusammen 784 Miete)