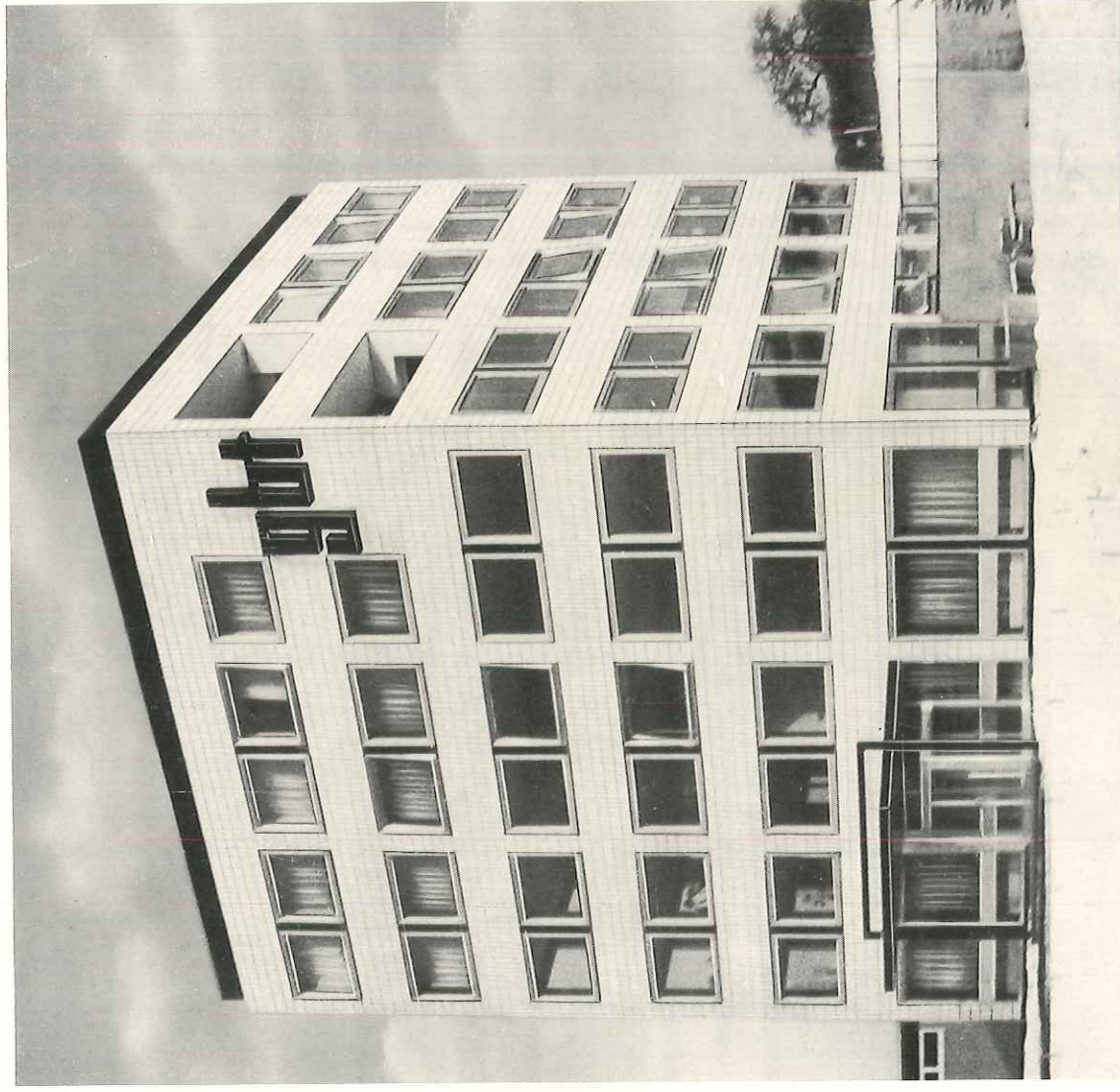


Die gbt

von 1899 bis heute



Wohnungsbau und Treuhand AG

Gemeinnützige Baugesellschaft



Titelbild: Das gbt-Haus, Trier, Trevererstraße 1

Dieses Heft wurde im März 1963 gedruckt

L i e s e r ,
vor Ihnen liegt unsere Broschüre "Die gbt von 1899 bis heute".
Sie haben sich dieses Heft geben lassen, um die Entwicklung und die Arbeit der gbt näher kennenzulernen. Dieser Brief hat den Zweck, Ihnen mit einigen Beispielen zu zeigen, wie Ihr Geld angelegt ist, wenn Sie sich als Aktionär an der gbt beteiligen.

Der Ersterwerb von gbt-Aktien kann zum Prämiensparen verwandt werden. Der Erwerber erhält dann neben der jährlichen Dividende eine einmalige Prämie in Höhe von 20 - 30% seiner Einzahlung auf die Aktien.

Unsere Tabelle über Prämiensparen, Sparbeträge und Prämien-
gutschriften erläutert das:

Alleinstehende unter 50 Jahren können bis zu	DM	600, --
jährlich anlegen. Sie erhalten eine Prämie von	DM	120, -- (20%)
Alleinstehende über 50 Jahren und Eheleute ohne Kinder können jährlich anlegen und erhalten eine Prämie von	DM	1.200, --
	DM	240, -- (20%)
Aktienerwerber mit 1 oder 2 Kindern unter 18 Jahren können jährlich anlegen und erhalten eine Prämie von	DM	1.364, --
	DM	300, -- (22%)
Aktienerwerber mit 3 bis 5 Kindern unter 18 Jahren können jährlich für Aktien anlegen und erhalten eine Prämie von	DM	1.600, --
	DM	400, -- (25%)
Aktienerwerber mit mehr als 5 Kindern unter 18 Jahren können jährlich anlegen und erhalten eine Prämie von	DM	1.600, --
	DM	480, -- (30%)

Die Prämie wird am Ende des Jahres beim Finanzamt beantragt. Für das Prämiensparen ist erforderlich, daß die Aktien auf den Namen des Erwerbers für fünf Jahre festgelegt werden. Geschieht dies vor dem 1. Juli eines Jahres, so beginnt die Frist mit dem 1. Januar, für alle Käufe, die in der zweiten Jahreshälfte bis zum 31. Dezember erfolgen, beginnt die Festlegungsfrist am 1. Juli desselben Jahres.

Was wirft nun eine auf fünf Jahre festgelegte Aktie für einen Erwerber mit 3 bis 5 Kindern unter 18 Jahren in einem Jahre ab, wenn das Aktienkapital von DM 1.600,-- am Anfang des Jahres eingezahlt ist?

4% Jahresdividende	DM	64,--
25% Sparprämie von DM 1.600,--	DM	400,--
		<hr/>
insgesamt:	DM	464,--
		=====

Oder anders gerechnet:

In fünf Jahren bringen die 16 Aktien mit der 20%igen Sparprämie und einer 4%igen Jahresdividende DM 720,-- ein. Auf die fünf Jahre verteilt ist das ein durchschnittlicher Jahresertrag von 9%.

Der Erwerb der Aktien ist an die Zustimmung des Vorstandes der gbt gebunden. Einer Übertragung muß der Aufsichtsrat zustimmen. Er kann seine Zustimmung verweigern, wenn dafür ein wichtiger Grund vorliegt.

Sicher haben Sie jetzt festgestellt, daß es sich lohnt, Teilhaber der gbt zu werden.

Mit freundlicher Empfehlung
Wohnungsbau und Treuhand AG

Wohnungsbau und Treuhand AG

WOHNUNGSBAU UND TREUHAND AG
GEMEINNÜTZIGE BAUGESELLSCHAFT

ERSTE ANFÄNGE

AUS DER GENOSSENSCHAFT WIRD EINE AG

AKTIENWERBUNG IM JAHRE 1918

RÜCKSCHLÄGE UND ERFOLGE

EINE NEUE BAUGESELLSCHAFT

ZERSTÖRUNG UND WIEDERAUFBAU

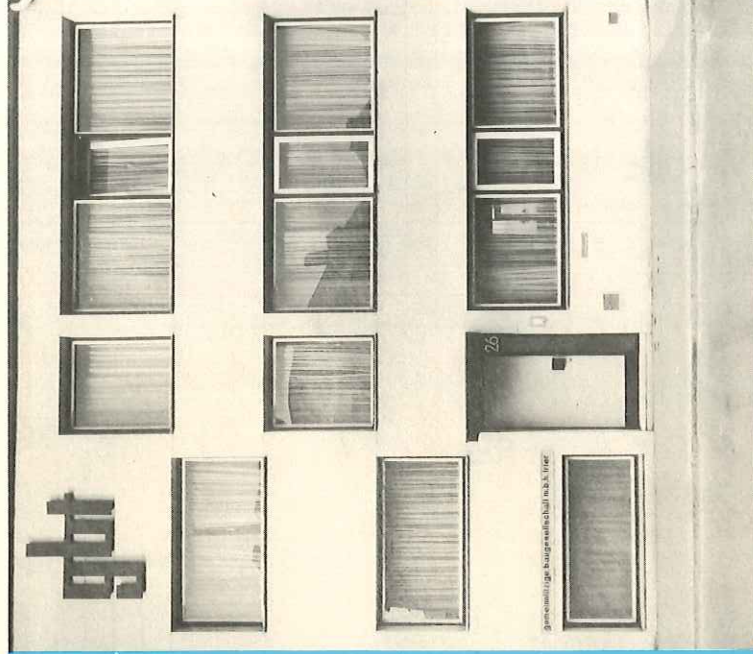
DIE gbt SEIT 1958

DAS SANIERUNGSPROGRAMM
UND DIE GARTENSTADT MARIAHOF

NEUER START

DIE WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG DER gbt
IN DEN LETZTEN FÜNF JAHREN

Das Bürohaus
an der Kutzbachstraße



ERSTE ANFÄNGE

Trier hat sich während der letzten Jahrzehnte des 19. Jahrhunderts längst nicht in dem Maße wie viele andere Städte Deutschlands vergrößert. Als wichtigste Voraussetzung fehlte Industrie. Die Lage im westlichen Grenzgebiet war schlecht.

Trotzdem entstand damals in den einfacheren Bevölkerungsschichten Wohnungsnot. Ihr abzuhelpfen, taten sich einige verantwortungsbewußte Männer zusammen und gründeten am 24. Mai 1899 die "Genossenschaft zur Beschaffung von Wohnungen für Arbeiter und Handwerker mbH zu Trier". Ihre Aufgabe: "... unbemittelten Familien gesunde und zweckmäßig eingerichtete Wohnungen in eigens erbauten oder angekauften Häusern zu billigen Preisen zu beschaffen."

Der Umfang der Genossenschaft blieb verhältnismäßig bescheiden: 1908 zählte sie 117 Mitglieder. Hausbesitz: einige Häuser in St. Medard, St. Matthias, am Barbara-Ufer und am Jakobsspitälchen.

Seit der Jahrhundertwende besteht die Verbindung der Genossenschaft mit der Landesversicherungsanstalt Rheinprovinz in Düsseldorf. Die LVA verlangte damals straffere Leitung und exaktere Geschäftsführung bei der Genossenschaft, die zu dieser Zeit in ihrer Existenz keineswegs gesichert war.

Die Genossenschaft äußert sich selbst über ihre Arbeit nicht sehr zuversichtlich: Der Jahresabschluß von 1910 hatte zwar einen

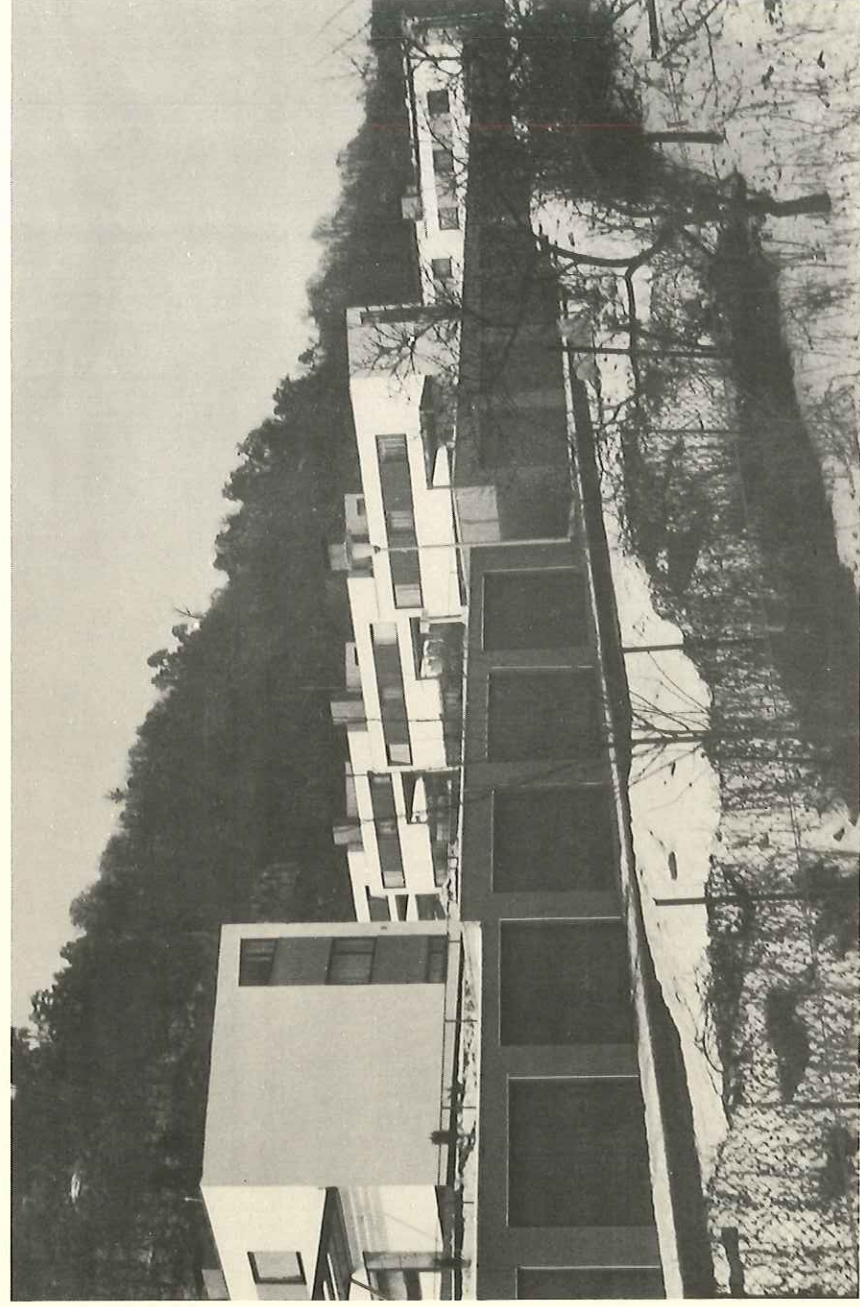
Gewinn von 383,78 Mark gebracht. Er war aber nur zustande gekommen, weil ein Garten versteigert werden konnte. Das Geschäftsjahr 1911 brachte, ähnlich wie das Jahr 1909, einen Verlust von rund 700 Mark.

AUS DER GENOSSENSCHAFT WIRD EINE AG

Im Jahre 1912 werden Schritte unternommen, die Gesellschaftsform zu ändern: Aus der Genossenschaft soll eine Aktiengesellschaft werden. Am 15. August 1913 ist es soweit. An diesem Tage wird die "Gemeinnützige Baugesellschaft AG" ins Handelsregister eingetragen. Das Aktienkapital beträgt 35.000 Mark. Der größere Teil befand sich in privater Hand, die Stadt Trier war mit 5.000 Mark beteiligt.

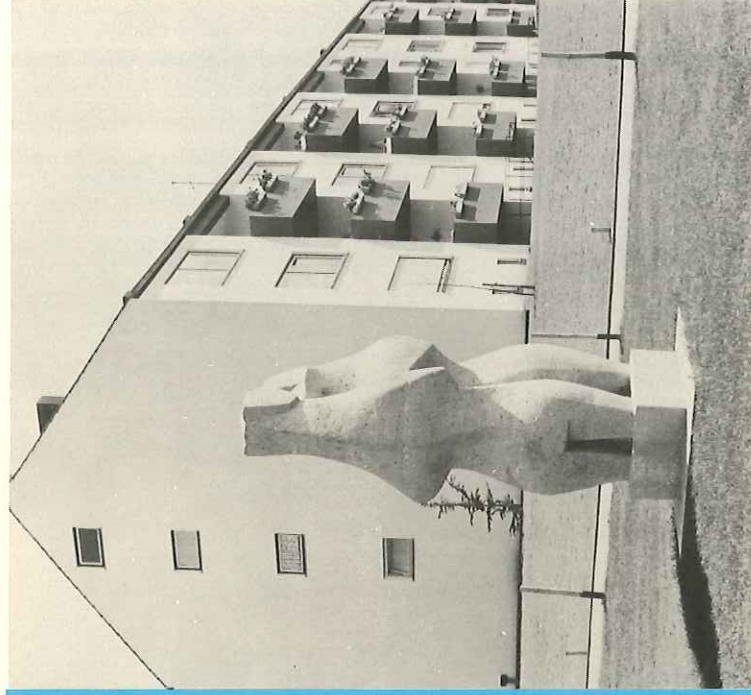
Am Beginn des Weltkrieges war die AG sehr rege tätig. Es gelang ihr, an der Brentanostraße ein großes Baugelände zu erwerben, auf dem 33 Häuser mit 124 Wohnungen gebaut werden sollten. Davon waren im Sommer 1914 bereits 16 im Bau. Der Kriegsbeginn bewirkte eine Verzögerung der Bauarbeiten, jedoch wurden die Häuser bis zum Herbst 1915 fertiggestellt.

Dem Vorstand der AG gehörten damals die Herren Nusbaum, Schmitz, Millen, Prim und Dahm an. Der Aufsichtsrat bestand aus



Eigenheime an der Prümer Straße

Wohnhaus an der
Georg-Schäffer-Straße
und Bärengruppe
von Jupp Zimmer



den Herren Domkapitular Stein, Stadtbaurat Schilling, Kommerzienrat Rautenstrauch, Fabrikbesitzer Laeis, Malermeister Thorn, Stadtrat Lambert und Stadtdechant Schmitz. Die Umwandlung der Genossenschaft in eine gemeinnützige AG hatte sich als richtig erwiesen, die Bautätigkeit war erheblich angestiegen, die Aktiengesellschaft bewährte sich.

AKTIENWERBUNG IM JAHRE 1918

Vom Ende des Krieges stammt ein Entwurf eines Rundschreibens, das bei der Trierer Bevölkerung werben soll, Aktien zu erwerben. Es hat bis heute nichts an Aktualität verloren, und es lohnt sich, einige Stellen hier zu zitieren:

"Die Wohnungsfrage hat durch den Krieg besondere Bedeutung gewonnen. Einerseits droht das Gespenst einer großen Wohnungsnot nach dem Kriege, andererseits ist es die Forderung des Tages,... wohnliche Heimstätten zu bereiten.

Immer mehr bricht auch die Erkenntnis durch, dass die Grundlage aller Bevölkerungspolitik, der Gesundheit & Sitte, des Wohles der Familie wie des Volksganzen eine einwandfreie Wohnung ist.

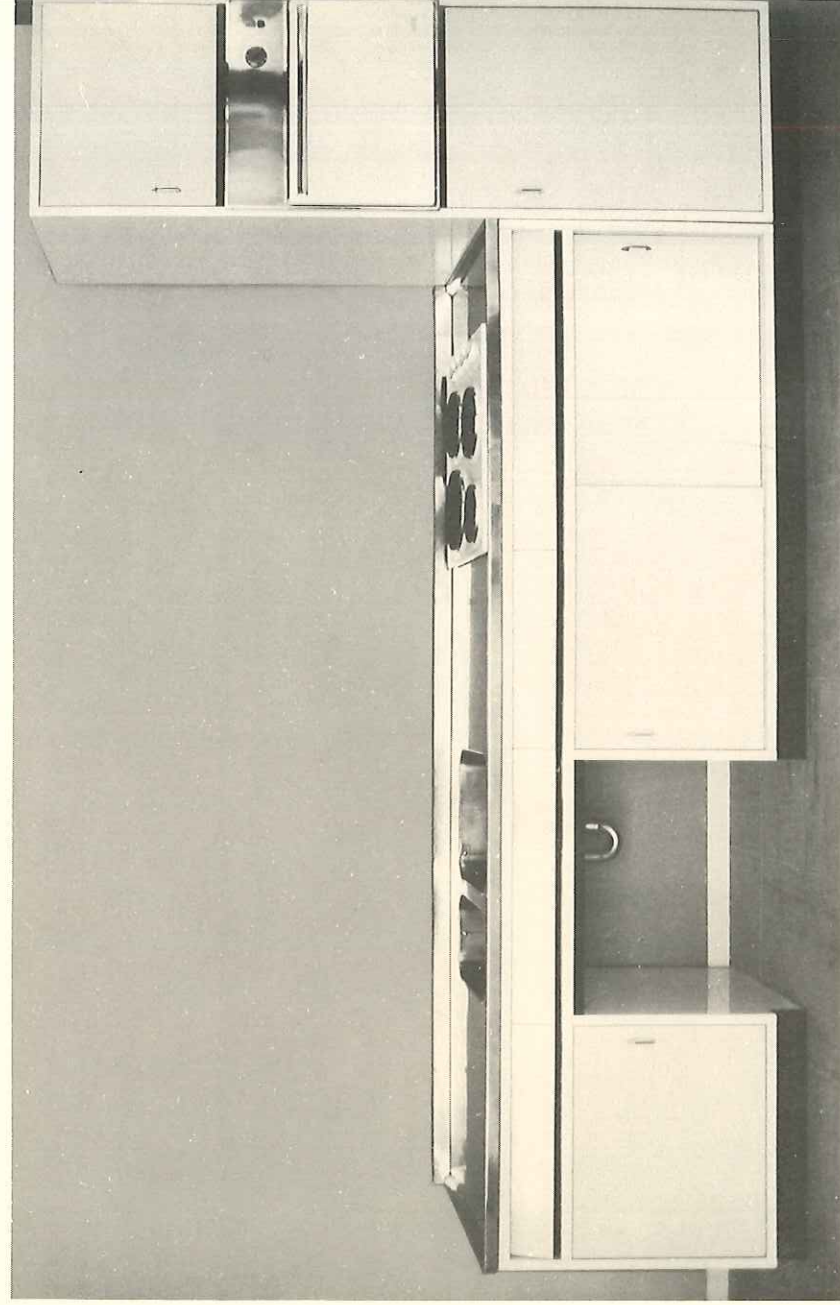
Wenn unsere Gemeinnützige Gesellschaft den grossen Anforderungen der Zeit gerecht werden soll, ist eine erhebliche Erhöhung ihres Grundkapitals erforderlich.

Eine besonders gute Kapitalanlage aber bleibt die Zeichnung unserer Aktien immer schon um deswillen, weil Sie dadurch beitragen, der breiten Masse unseres Volkes bessere & würdigere Lebensbedingungen zu verschaffen & weil Sie dadurch mitwirken am gesunden Wiederaufbau unseres durch diesen Krieg schwer heimgesuchten Vaterlandes.

Gleichzeitig richten wir die ergebene & dringende Bitte an Sie, auch durch Werbung in Freundeskreisen unsere gemeinnützigen Bestrebungen zu unterstützen. Zu diesem Zwecke belieben Sie eine Anzahl Adressen, bei denen wir gleichfalls auf deren Wohlwollen rechnen dürfen, zugänglich zu machen. In auszeichneter Hochachtung!
Gemeinnützige Baugesellschaft A. G."

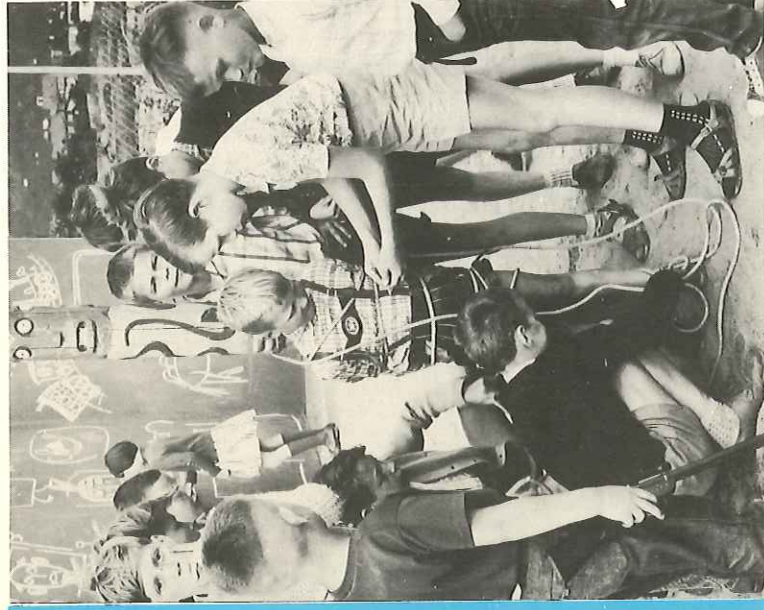
RÜCKSCHLÄGE UND ERFOLGE

Nach Kriegsschluß war die AG verhältnismäßig schnell wieder tätig: Im Frühjahr 1919 findet die erste Generalversammlung statt und im Laufe des Jahres 1920 sind an der Brentanostraße 42 Wohnungen im Bau. Jedoch wird nach diesen hoffnungsvollen Anfängen die Lage bald schwieriger: Instandsetzungsarbeiten können nicht im genügenden Maße durchgeführt werden und an Neubauten ist nicht zu denken.



Die Einbauküche der gbt

Auf dem Kinderspielplatz
an der Metzger Allee



Dieser durch die allgemeine wirtschaftliche Lage bedingte Zustand blieb lange bestehen. Noch 1931 beschränkte sich die Arbeit der AG auf Instandsetzung und Verwaltung des Hausbesitzes. Neubaufragen wurden überhaupt nicht erörtert.

Seit 1932 werden Pläne für Stadtrandsiedlungen in Feyen und am Irscherhof erörtert und in den anschließenden Jahren durchgeführt. Zu dieser Zeit nimmt der Gedanke, sich mit einem anderen Wohnungsunternehmen zu vereinigen, festere Formen an. Zuerst war er schon 1918, dann nochmals 1926 erörtert worden. 1938 soll er durch Mitwirken von Dr. Flender vom Verband rheinischer Wohnungsunternehmen verwirklicht werden. Als Partner denkt man an die Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft des Vaterländischen Frauenvereins vom Roten Kreuz.

Diese Siedlungsgesellschaft war 1929 gegründet worden. Sie hatte in den Jahren 1930-31 104 Kleinwohnungen und 1937 54 Stockwerkwohnungen gebaut. Ihr Gesellschaftskapital betrug 250.000 RM. Davon besaßen die Stadt Trier und die LVA je 100.000 RM und der Vaterländische Frauenverein vom Roten Kreuz 50.000 RM. Das Rote Kreuz trat 1939 aus der Gesellschaft aus. Seinen Aktienanteil übernahm die LVA.

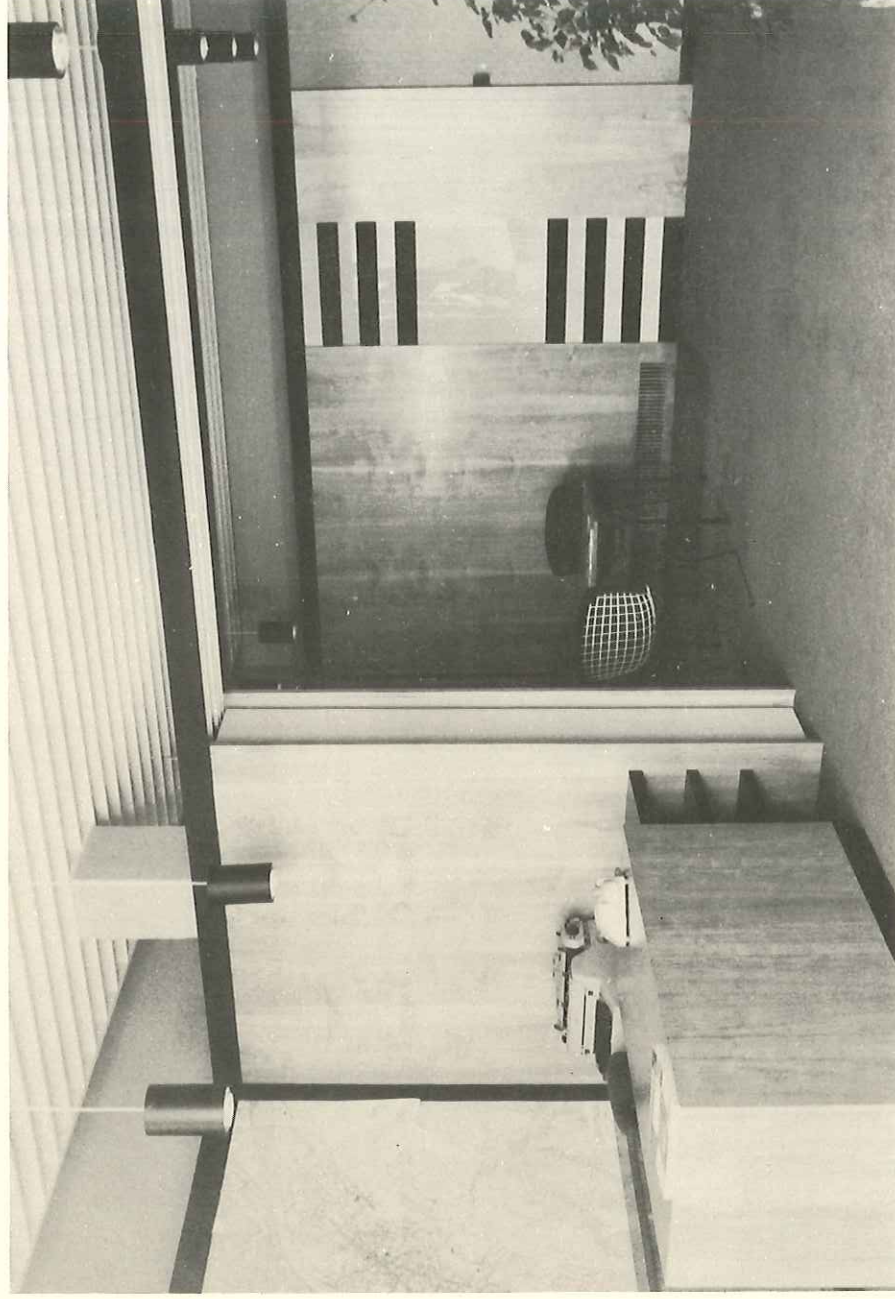
EINE NEUE BAUGESELLSCHAFT

Auf einer Vorstandssitzung der AG im Dezember 1938 ist man sich darüber im klaren, daß die zunehmende Wohnungsnot in

Trier besondere Maßnahmen erfordert. Man sieht die beste Lösung darin, die beiden größten Baugesellschaften zu vereinigen. Die Verwaltung der neuen Gesellschaft soll "im Interesse einer einheitlichen Planung und eines großzügigen Einsatzes" außerhalb des Rathauses liegen.

Am 14. Februar 1939 entsteht aus der Siedlungsgesellschaft und der AG eine neue Baugesellschaft. Sie trägt den Namen "Gemeinnützige Baugesellschaft mbH Trier". Ihr Stammkapital beträgt 330.000 RM. Gesellschafter sind die Stadt Trier mit 180.000 RM und die LVA mit 150.000 RM. Der Wohnungsbestand der neuen Gesellschaft beläuft sich auf 112 Häuser mit 264 Wohnungen.

Die Gesellschaft machte große Anstrengungen, zur Linderung der Wohnungsnot in Trier beizutragen. Im Sommer 1940 hatte sie 303 Wohnungen im Bau. Ihre Bemühungen fanden in einem Schreiben des Regierungspräsidenten vom 13. November 1940 Anerkennung: Die Gesellschaft sollte die übrigen sechs Trierer Wohnungsbauunternehmen aufnehmen. Leider widersetzte sich der damalige Geschäftsführer König und aus der Zusammenlegung wurde nichts.

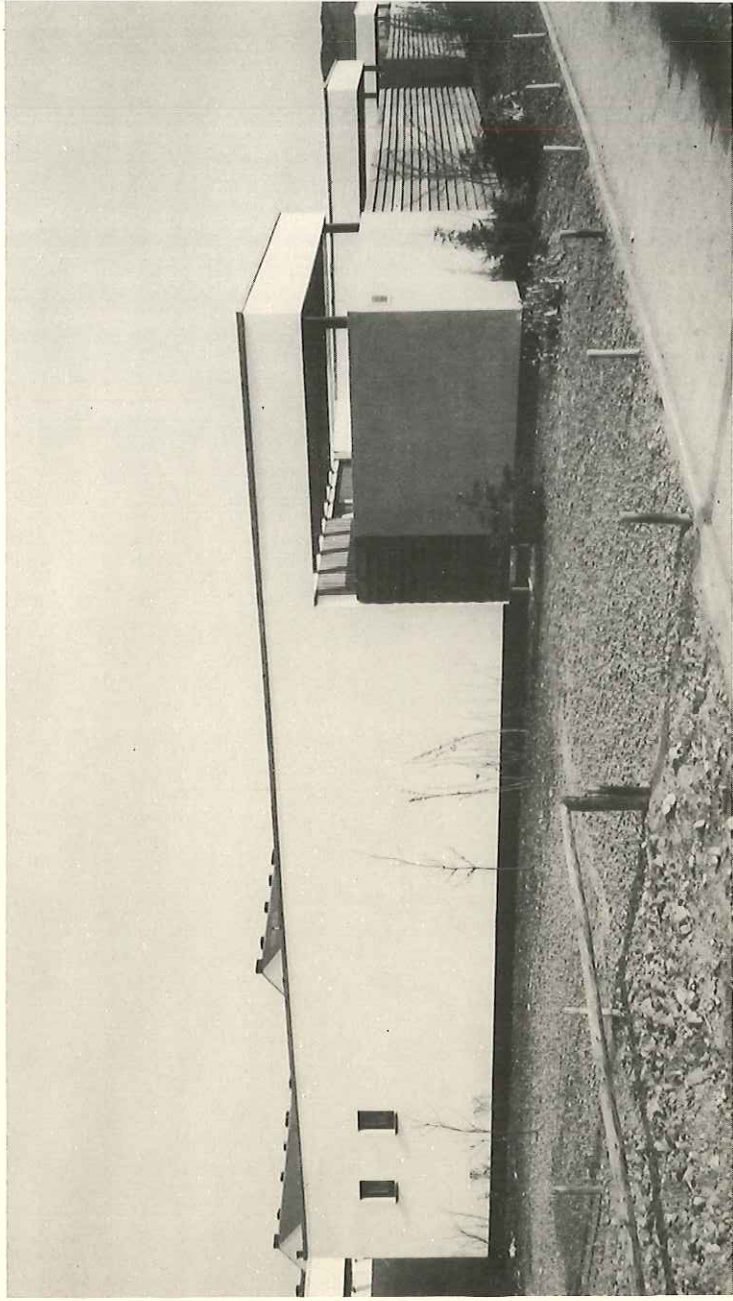


Die Beratungs- und Betreuungsstelle in der Johann-Philipp-Straße

Wenig später tritt, "von oben gelenkt", ein neuer Plan auf: Jetzt will man die örtlichen Baugesellschaften auflösen und nur noch überörtliche Gesellschaften in Trier tätig werden lassen. Dagegen wehrt sich der Oberbürgermeister Gorges: "Die katastrophale Wohnungsnot in Trier zwingt zu außergewöhnlichen Anstrengungen. Ich lege darum in Interesse einer großzügigen Durchführung der Neubautätigkeit größten Wert darauf, daß die Gesellschaft auch neben den großen Siedlungsgesellschaften für die Bautätigkeit im Stadtgebiet bestehen bleibt." Damals sieht er auch schon richtig, daß in Trier 10 - 12.000 Wohnungen fehlen.

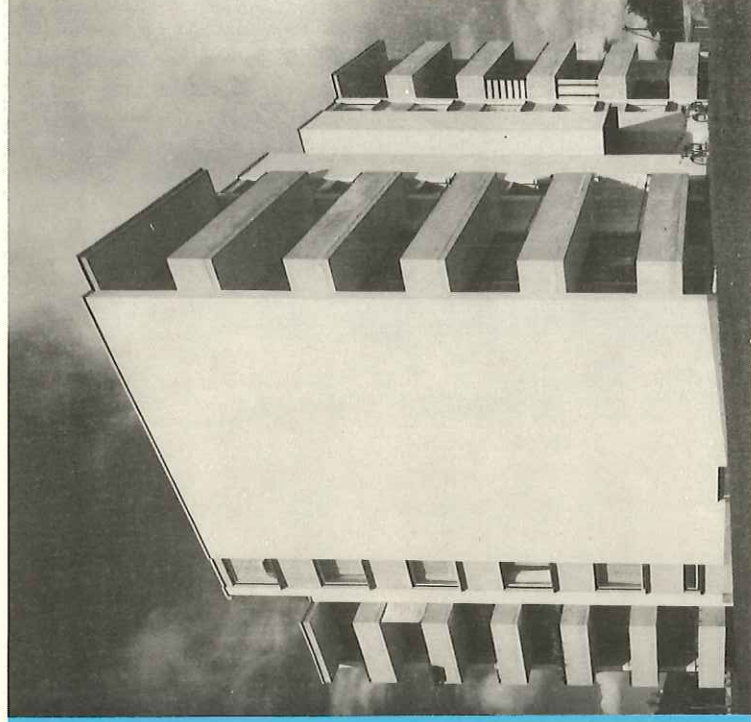
ZERSTÖRUNG UND WIEDERAUFBAU

Im September, November und Dezember 1944 wurde dem Hausbesitz der Gesellschaft durch Bomben und Artilleriebeschuß schwere Schäden zugefügt. Rund 200 Wohnungen werden zerstört bzw. sehr schwer beschädigt, fast alle anderen mehr oder weniger mitgenommen. Nach dem Kriege wird zwar versucht, möglichst schnell Wohnungen instandzusetzen, jedoch fehlen dazu fast alle Voraussetzungen. So fand die erste Aufsichtsratsitzung nach dem Kriege am 6. Oktober 1947 noch einen sehr mitgenommenen Hausbesitz vor und die Gesellschaft hatte vorerst noch mit Wiederaufbau und Instandsetzungen zu tun. Als eigentliche Neubautätigkeit können die seit 1954 entstandenen Häuser Auf der Steinrausch und an der Engelstraße bezeichnet werden.



Eigenheime an der Stauffenbergstraße

Punkthäuser
"Romeo und Julia"
an der Kolping-
und Trevererstraße



DIE gbt SEIT 1958

Im Frühjahr 1957 verlangt die LVA, vertreten durch Direktor Henseler, die personelle und materielle Trennung der Gesellschaft von der Stadt Trier. In der Aufsichtsratsitzung vom 31. August 1957 wird dieser Forderung entsprochen. Richard Moog tritt am 1. Oktober 1957 in die Gesellschaft ein und übernimmt am 1. April 1958 die alleinige Geschäftsführung. Zu dieser Zeit entstand das Zeichen gbt. Es ist heute in Trier allgemein bekannt.

Die gbt baute 1958 - 59 einige Wohnhäuser, die schon unter der alten Geschäftsführung begonnen wurden. Dann standen vorerst keine Grundstücke und keine Geldmittel zum Bau neuer Häuser zur Verfügung.

Die Lage änderte sich 1959: Damals wurden die Wohnhäuser Auf der Steinrausch 15, 40 - 42 und Granastraße 6 - 8 erstellt. Es folgt im gleichen Jahr das Wohngebiet am Zielbrett, das 1962 bis zur Peter-Wust-Straße ausgedehnt wird. Benachbart diesen dreigeschossigen Wohnbauten liegen die eingeschossigen Eigenheime an der Stauffenbergstraße (1960) und wenig entfernt die Punkthäuser "Romeo und Julia" aus dem Jahr 1959. Die Ausstattung dieser Häuser wurde von Jahr zu Jahr verbessert: Die 1959 erbauten Häuser haben noch Einzelöfen, die aus dem Jahre 1961 Etagenheizung und die letztlich entstandenen automatische Ölheizung.

1960 entstanden einige Wohnhäuser in Konz, 1961 und 1962 die Eigenheime an der Prümer Straße und zwei Wohnhäuser an der Grana- und Hornstraße.

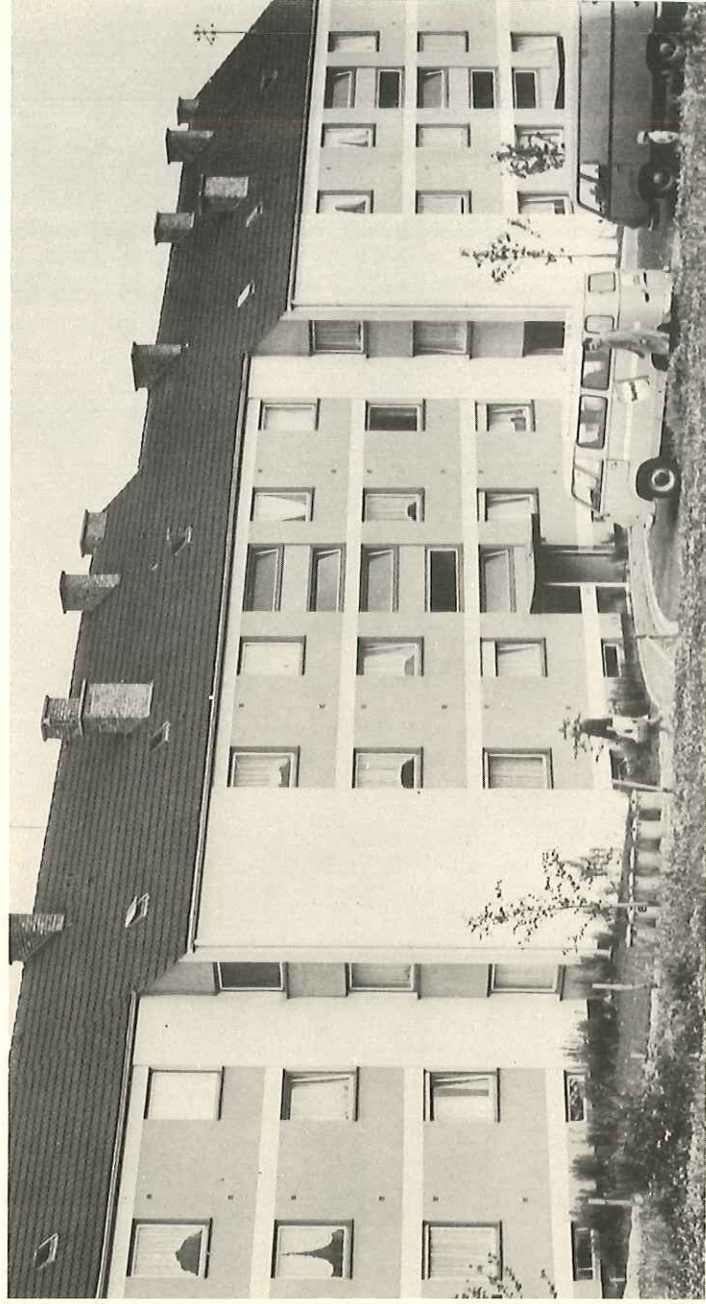
Während dieser Jahre wurden einige Wohnhäuser für private Bauherren errichtet, durchweg zweigeschossige Einfamilienhäuser in bereits bebauten Straßenzeilen.

Erwähnt werden muß auch der Kinderspielplatz an der Metzger Allee, zu dem einige Trierer Künstler Beiträge lieferten.

Der Verwaltungsarbeit dienten bis 1959 einige Räume in einem Wohnhaus an der Hubert-Neuerburg-Straße, dann das Bürohaus an der Kutzbachstraße. Für die damaligen Verhältnisse war es großzügig geplant. Es bot aber bald zu wenig Platz, so daß 1962 der Bau eines Verwaltungshauses notwendig wurde, das als gbt - Haus allgemein bekannt ist. Im Frühjahr 1962 richtete die gbt an der Johann-Philipp-Straße eine Beratungs- und Betreuungsstelle ein.

DAS SANIERUNGSPROGRAMM UND DIE GARTENSTADT MARLAHOF

Im Anschluß an die bereits fertiggestellten Wohngebiete in Trier-Süd und Trier-West kann man die beiden großen, seit dem Winter 1961 - 62 entstehenden Projekte der gbt sehen: In Trier-West werden im Rahmen des Sanierungsprogramms der Stadt Trier an der

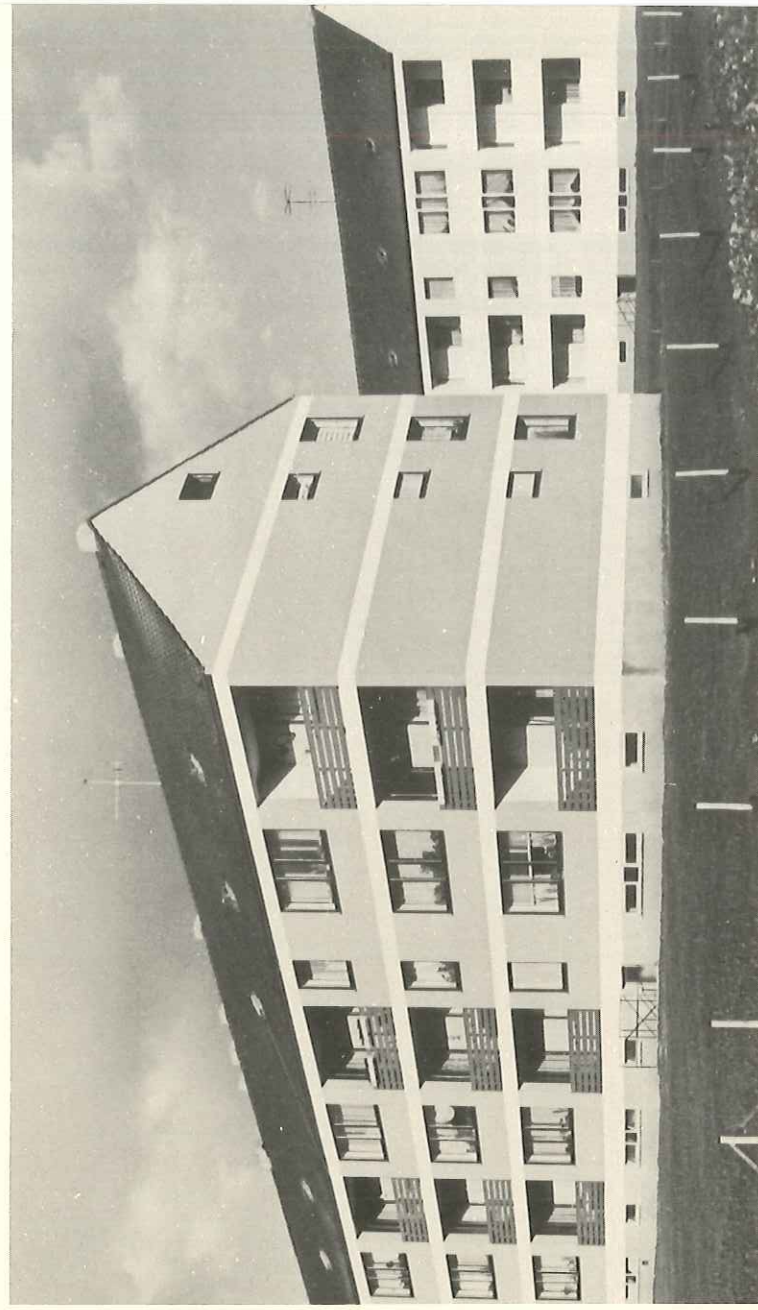


Wohnhäuser in Konz-Berendsborn

Dauner Straße 200 Wohnungen gebaut. Durch sie wird Triers häßlichster "Wohnbezirk", die Hornkaserne, ersetzt. Im Süden von Trier ist das Demonstrativprogramm für die Gartenstadt Mariahof mit rund 400 Wohnungen im Bau. Der erste Bauabschnitt wird in den nächsten Monaten fertiggestellt; Weihnachten 1962 wohnten die ersten Familien schon in ihren Häusern. Der zweite Bauabschnitt ist begonnen. Außerhalb des Demonstrativprogramms baut die gbt auf Mariahof noch eine große Anzahl weiterer Wohnungen, z. B. 138 Wohnungen für das Sanierungsprogramm der Stadt Trier, Wohnbauten für die Bundesbahn, die Industrie und andere Interessenten.

Die Wohnungen an der Dauner Straße werden ebenso wie die auf Mariahof weit besser ausgestattet, als es im sozialen Wohnungsbau sonst üblich ist. Jede Wohnung erhält eine Einbauküche mit verschiedenen Geräten und Arbeitsmöglichkeiten. In beiden Baugebieten sind alle Wohnungen an ein Fernheizwerk angeschlossen. Auf Mariahof werden mehrere Haustypen gebaut: Bungalows, zweigeschossige Einfamilienhäuser und mehrgeschossige Häuser mit Wohnungen verschiedener Größe.

Die Tendenz der gbt geht heute dahin, keine Kleinwohnungen zu bauen. Sie bevorzugt vielmehr große, gut ausgestattete Wohnungen, besonders für kinderreiche Familien, wie sie z. B. in dem Haus Auf der Steinrausch 40 - 42 gebaut wurden.



Wohnhäuser an der Peter-Wust-Straße

Ein Hinweis mag noch die Bedeutung der gbt für Trier erkennen lassen: In den Wohnungen der gbt wohnen rund 10.000 Menschen oder 11,5% der Bevölkerung von Trier. Es zählen dazu 1.120 Wohnungen, die am 1. Februar 1959 als städtischer Hausbesitz in Verwaltung genommen wurden.

NEUER START

Der Aufgabenbereich der gbt ist ständig größer geworden. Um in ihrer Tätigkeit beweglicher zu sein, wurde überlegt, die Gesellschaftsform zu ändern und aus der GmbH wieder eine AG zu machen. Man hofft, damit die Bürger Triers mehr für die Arbeit der gbt interessieren zu können. Sie sollen die Möglichkeit haben, Aktien zu erwerben. Eine breite Streuung des Kapitals wird damit erreicht.

In der Gesellschafterversammlung vom 23. November 1962 wird die Umwandlung der gbt in eine Aktiengesellschaft beschlossen. Am 24. November 1962 wird aus folgenden Herren der Aufsichtsrat gebildet: Oberbürgermeister Dr. Raskin (Vorsitzer), Direktor Junk (stellvertretender Vorsitzter), Handelsstudienrat Daubach, Verbandsdirektor Dr. Flender, Landtagsabgeordneter Haehser, Direktor Henseler, Bürgermeister König MdL, Syndikus Staubesand und Rechtsanwalt Theisen. Der Aufsichtsrat bestellt die beiden Geschäftsführer zu ordentlichen Vorstandsmitgliedern



Bis 1959 befand sich die
Verwaltung im Hause
Hubert-Neuerburg-Straße 10

(Karlheinz Steinlein war bereits am 1. Juni 1962 Geschäftsführer der gbt geworden). Prokuristen sind die Herren Architekt Dipl.-Ing. Frey und Cremer.

Ab 1. Januar 1963 wird der Name der gbt geändert. Sie heißt jetzt "Wohnungsbau und Treuhand AG". Das alte Firmenzeichen gbt wird mit dem Zusatz "Gemeinnützige Baugesellschaft" weiter geführt. Das Aktienkapital soll von 1.000.000 DM auf 1.500.000 DM erhöht werden.

Dieser Überblick zeigt die Entwicklung des größten Trierer Wohnungsunternehmens. Die Anfänge waren eine kleine Genossenschaft.

Hoffen wir, daß die "Wohnungsbau und Treuhand AG" zum Wohle unserer Bürger arbeiten kann.



Wohnhäuser an der Horn- und Granastraße

DIE WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG DER gbt IN DEN LETZTEN FÜNF JAHREN

Ein Bild über die wirtschaftliche Entwicklung der gbt soll durch folgende Tabellen und Schaubilder dargestellt werden. In dem Schaubild 1 wird die Entwicklung der Betriebsfaktoren Wohnungsbestand, Grundstücksfläche und Wohnfläche aufgezeigt.

WOHNUNGSBESTAND

Der Wohnungsbestand betrug im Jahre 1957 834 Einheiten. Bis zum Jahre 1962 erhöhte sich diese Größe auf 2.428. Betrachten wir die Entwicklung während dieses Zeitraumes, so stellen wir insbesondere von 1958 zu 1959 einen starken Anstieg der Wachstumskurve fest. Als Ursache können wir anführen, daß zu einer beginnenden regen Neubautätigkeit ein Teil des städtischen Wohnungsbestandes von der gbt in die Verwaltung übernommen wurde. Da sich aber die Zahl der verwalteten Wohnungen von 1959 bis 1962 nicht mehr erhöhte, ist das weitere Ansteigen dieser Größe auf die starke Neubautätigkeit in den Jahren von 1959 bis 1962 zurückzuführen. Die Zahlen für das Jahr 1963 liegen uns konkret noch nicht vor. Vorausschauend kann jedoch gesagt werden, daß bis zum Jahresende 1963 erneut eine größere Zahl von Neubauten fertig sein wird. Vor allen Dingen werden der 1. Bauabschnitt Mariahof und Teile des 2. Bauabschnittes bis dorthin fertiggestellt sein.

WOHNFLÄCHEN

Ein genaueres Bild über die gesellschaftseigenen Wohnungen erhalten wir bei der Betrachtung des Kurvenverlaufs der Wohnflächen. Bei dieser Maßgröße sind die verwalteten städtischen Wohnungen nicht berücksichtigt. Aus diesem Grund verlaufen die Kurven des Wohnungsbestandes und der Wohnflächen auch ziemlich unterschiedlich. Aus dem stärkeren Anstieg der Wohnflächenkurve gegenüber der Wohnungsbestandskurve seit 1960 kann geschlossen werden, daß sich die Wohnfläche der einzelnen Neubauwohnungen in den letzten Jahren ständig vergrößert hat.

GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Das Wachstum von Grundstücks- und Wohnflächen verläuft bis 1961 fast parallel. Von 1961 zu 1962 geht die Kurve der Grundstücksfläche jedoch steil nach oben.

Hieraus wird sichtbar, daß die gbt im Jahre 1961/1962 erhebliche Grundstücke - vor allen Dingen auf Mariahof - erworben hat, die zur Zeit und in den beiden folgenden Jahren bebaut werden. Die Grundstücksflächen geben also schon heute ein Bild über den Trend der anderen Betriebsgrößen in den nächsten Jahren.

Schaubild I

DAS WACHSTUM EINZELNER BETRIEBSFAKTOREN

1) Wohnungsbestand, Grundstücksflächen, Wohnflächen.



In dem Schaubild 2 werden weitere Betriebsdaten in ihrer Entwicklung dargestellt.

BILANZSUMME

Die jährlichen Wachstumsraten der Bilanzsumme sind in den vergangenen Jahren ständig größer geworden. Betrug der jährliche Zuwachs von 1957 zu 1958 nur 9 v.H., so sind die Raten der folgenden Jahre wesentlich größer. Die Gesellschaft hatte im Jahre 1957 eine Bilanzsumme von 8.000.000, -- DM und weist am Ende des Geschäftsjahres 1962 eine Größe von 24.000.000, -- DM aus. Das bedeutet ein Anstieg von 300 v.H.

STAMMKAPITAL

Das Gesellschaftskapital wurde im Geschäftsjahr 1959 von 400.000,- DM auf 1.000.000,- DM erhöht. Seit 1959 ist keine weitere Zuführung von Eigenkapital erfolgt.

Bei der Umwandlung der GmbH in eine AG ist von den Gesellschaftern beschlossen worden, das Eigenkapital um weitere 500.000,- DM zu erhöhen. Diese Kapitalerhöhung wird im Jahre 1963 durchgeführt werden. Daß dieses unbedingt erforderlich ist, wird gerade auch an dem Schaubild 2 deutlich; denn andere Betriebsgrößen wie Bilanzsumme, Rücklagen und Reingewinn zeigen seit 1959 ein zum Teil erhebliches größeres Wachstum, während das Eigenkapital seit diesem Zeitpunkt konstant geblieben ist.

RÜCKLAGEN

Die Rücklagen sind in den vergangenen Jahren kontinuierlich gestiegen. Sie betragen 1962 607.000,- DM. Das bedeutet ein Anwachsen gegenüber 1957 um mehr als 50 v.H. Die größten Wachstumsraten liegen auch hier in der Zeit von 1959 bis 1962.

REINGEWINN

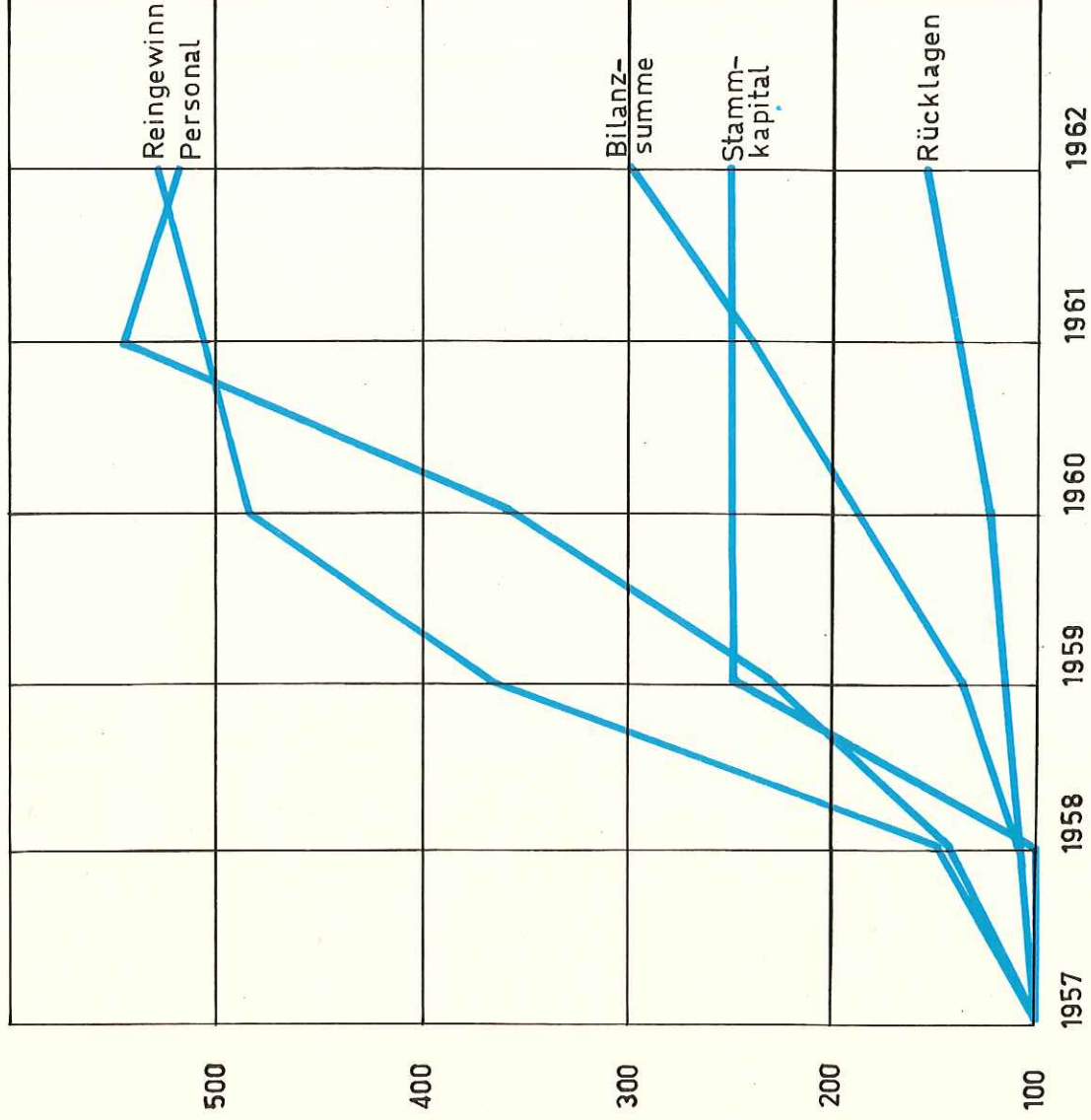
Den größten Aufstieg stellen wir bei dem Reingewinn fest. Von 1958 zu 1959 wuchs der Gewinn-Index mehr als 100 v.H. Bis zum Jahre 1962 stieg der Index dieser Größe bis auf 523, wenn wir den Wert des Jahres 1957 gleich 100 setzen. Der Gewinn des Jahres 1962 ist also mehr als fünfmal so groß als der des Jahres 1957.

PERSONALBESTAND

Das Personal mußte naturgemäß mit der Ausweitung der Geschäftstätigkeit in den vergangenen Jahren wachsen. Einen Höchststand stellen wir im Jahre 1961 mit 38 Beschäftigten fest. Das Wachstum ist insbesondere auf Neueinstellungen in der technischen Abteilung zurückzuführen. Die großen Planungsaufgaben der Gesellschaft konnten nur mit einer wesentlichen personellen Erweiterung im technischen Bereich übernommen werden. Bis zum Jahresende 1961 waren die Planungsaufgaben im wesentlichen abgeschlossen und die Arbeiten stärker rationalisiert. Es war deshalb möglich, wieder an eine Verringerung des Personalbestandes zu denken. Die Wachstumskurve dieser Größe zeigt deshalb als einzige ab 1961 fallende Tendenz.

Schaubild 2

2) Bilanzsumme, Stammkapital, Rücklagen, Reingewinn, Personalbestand.



SCHLUSSBETRACHTUNG

Anhand der Tabellen und graphischen Darstellungen haben wir versucht, die Geschäftsausweitung der gbt aufzuzeigen. Mit Sicherheit können wir heute schon sagen, daß unsere starke Ausdehnung keinesfalls abgeschlossen ist. Im Gegenteil! Unser Auftragsbestand ist nach wie vor groß, unsere augenblickliche Bautätigkeit sehr rege und neue große Aufgaben kommen auf uns zu, die auch für die folgenden Jahre der Gesellschaft die Möglichkeit geben werden, ihre Stellung nicht nur zu behaupten, sondern weiterhin auszubauen.

DIE ENTWICKLUNG DER gbt IN ZAHLEN

Jahr	1957	1958	1959	1960	1961	1962
Grundstücksflächen in qm	84.100	90.600	96.800	105.000	133.000	212.000
Wohnungsbestand insgesamt	834	870	2.069	2.252	2.323	2.428
davon Mietwohnungen	822	858	930	1.062	1.114	1.162
Eigenheime	-	-	-	-	12	50
gewerbliche Räume	12	12	19	70	77	96
verwaltete Wohnungen	-	-	1.120	1.120	1.120	1.120
Wohnflächen	44.000	47.400	49.700	55.000	69.400	72.700
Mietertrag	623.000	698.000	1.430.000	1.723.000	1.985.000	2.125.000
aus Eigentum	623.000	698.000	748.000	974.000	1.160.000	1.300.000
aus Verwaltung	-	-	682.000	749.000	825.000	825.000
Bilanzsumme in Millionen	8,0	8,7	10,8	15,0	19,1	24,0
Stammkapital	400.000	400.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000
Rücklagen	401.000	436.000	464.000	481.000	556.000	607.000
Reingewinn	19.100	27.800	70.500	92.000	96.000	100.000
Personalbestand	7	10	16	25	38	36

DAS WACHSTUM DER EINZELNEN BETRIEBSDATEN
(IM VOM HUNDERT)

Jahr	1957	1958	1959	1960	1961	1962
Grundstückflächen in qm	100	108	115	125	158	252
Wohnungsbestand insgesamt	100	104	248	270	279	291
davon Mietwohnungen	100	104	114	129	136	141
Eigenheime	-	-	-	-	100	417
gewerbliche Räume	100	100	158	583	642	800
verwaltete Wohnungen	-	-	100	100	100	100
Wohnflächen	100	108	113	125	158	165
Mietertrag	100	112	230	277	319	341
aus Eigentum	100	112	119	156	186	209
aus Verwaltung	-	-	100	110	121	121
Bilanzsumme	100	109	135	188	240	300
Stammkapital	100	100	250	250	250	250
Rücklagen	100	109	116	120	139	152
Reingewinn	100	146	369	482	503	523
Personalbestand	100	143	229	357	543	514

(1957 = 100)