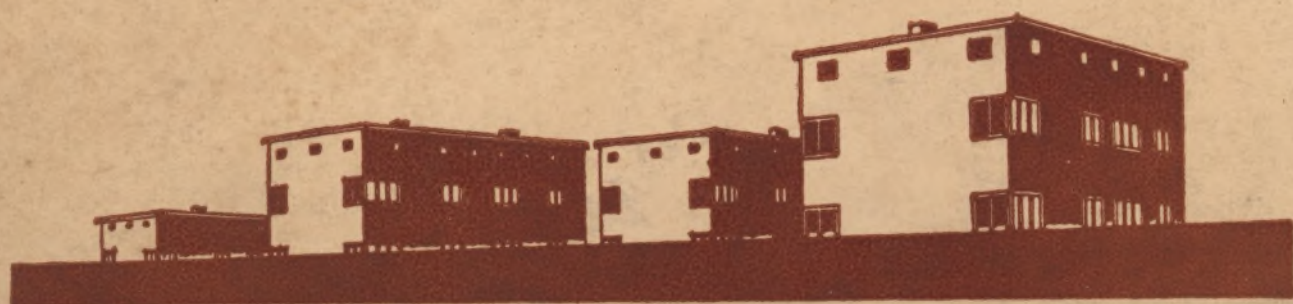


150

WOHNUNGSFÜRSORGE GESELLSCHAFT FÜR OBERSCHLESIEEN

**G.M.B.H.
OPPELN**



GESCHÄFTSBERICHT 1929



6864 s

728 (438)



ZBIORY ŚLĄSKIE

AKC K Mt 60 / 74 / S

**GESCHÄFTSBERICHT 1929
DER
WOHNUNGSFÜRSORGEGESELLSCHAFT
FÜR OBERSCHLESIEEN G. M. B. H.
OPPELN**

ORGANE

der Wohnungsfürsorgegesellschaft für Oberschlesien G. m. b. H. nach dem Stande vom 1. Juni 1930.

A. AUFSICHTSRAT:

Vorsitzender: Müller, Regierungsvizepräsident, Oppeln

Stellvertreter: Kaschny, Oberbürgermeister, Ratibor.

MITGLIEDER:

Dr. Fischer,	Vizepräsident des Oberpräsidiums	für den Preuß. Staat
Dr. Meyer,	Erster Direktor der Preuß. Landespfandbriefanstalt	„ „ „ „
Woschek,	Landeshauptmann	für die Provinz Oberschlesien
Hirschberg,	Erster Landesrat	„ „ „ „
Dr. Huch,	Landesrat	„ „ Landesversicherungsanstalt Schlesien
Moesle,	Staatssekretär a. D.	„ „ Provinzialbank u. Prov.-Feuersozietät
Leeber,	Bürgermeister	für den Stadtkreis Beuthen
Stütz,	Stadtbaurat	„ „ „ „
Dr. Geisler,	Oberbürgermeister	„ „ Stadtkreis Gleiwitz
Schabik,	Stadtbaurat	„ „ „ „
Kucharz,	Stadtverordneten-Vorsteher	„ „ „ „
Schilling,	Stadtkämmerer	„ „ Stadtkreis Hindenburg
Dr. Ing. Wolff,	Stadtbaurat	„ „ „ „
Dr. Berger	Oberbürgermeister	„ „ Stadtkreis Oppeln
Pletz,	Stadtrat	„ „ „ „
Schleicher,	Stadtrat	„ „ „ „
Dr. Franke,	Oberbürgermeister	„ „ Stadtkreis Neisse
Meyers,	Stadtoberbaurat	„ „ „ „
Sartory,	Bürgermeister	für die Stadt Leobschütz
Harbig,	Landrat	für den Landkreis Tost, Gleiwitz und die Städte Tost und Peiskretscham
Pawellek,	Bankdirektor	für die Stadtgirokasse Oppeln
Dr. Urbanek,	Landrat	für den Landkreis Beuthen
Dr. Reimann,	Bürgermeister	„ „ Landkreis Neisse, die Städte Ziegenhals und Grottkau
Dr. Klaus,	Landrat	„ „ Kreis Leobschütz
v. Baerensprung,	Landrat	für verschiedene Kreise
Dr. Graf v. Matuschka,	Landrat	für den Landkreis Oppeln
Dr. Ing. Dunaj,	Reg.- und Baurat	für die Schlesische Heimstätte Breslau
Nathan,	Prälat	„ „ Heil- und Pflegeanstalt Branitz
Schwiese,	Seminaroberlehrer a. D.	„ „ Baugenossenschaften
Zimmermann,	Kaufmann	„ „ Baugenossenschaft Eintracht, Gleiwitz
Nowak,	M. d. L.	für Bauverein Oberschlesien G. m. b. H., Oppeln
Knoblauch,	Generaldirektor	für die Gemeinnützige A. G. für Angestellten-Heimstätten Berlin

Ein Mitglied des Betriebsrats als Vertreter der Angestelltenschaft.

Am 2. Februar 1930 setzte ein allzu früher Tod dem rastlosen Wirken des Landeshauptmanns von Oberschlesien Dr. e. h. Piontek ein rasches Ende. Herr Landeshauptmann Piontek hat den Fragen des gemeinnützigen Wohnungsbaues stets warmes Interesse entgegengebracht und hat als Aufsichtsratsmitglied tatkräftig an den Aufgaben der Wohnungsfürsorgegesellschaft mitgearbeitet. Die Gesellschaft wird dem Verstorbenen ein dankbares Andenken bewahren.

Ferner schieden aus dem Aufsichtsrat aus Herr Geh. Finanzrat Pilger als Vertreter des Preuss. Staates und Herr Bürgermeister Priemer-Leobschütz, der zugleich Mitglied des Arbeitsausschusses war. Beiden Herren dankt die Gesellschaft für ihre wertvolle Mitarbeit.

B. ARBEITSAUSSCHUSS

Regierungsvizepräsident Müller, Vorsitzender, Oppeln
 Oberbürgermeister Kaschny, stellv. Vorsitzender, Ratibor
 Oberbürgermeister Dr. Berger, Oppeln
 Erster Direktor Dr. Meyer, Berlin
 Staatssekretär a. D. Moesle, Ratibor
 Seminaroberlehrer a. D. Schwiese, Beuthen
 Stadtbaurat Stütz, Beuthen
 Landrat Dr. Urbanek, Beuthen
 Stadtrat Dr. Warlo, Gleiwitz
 Stadtoberbaurat Meyers, Neisse

C. GESCHÄFTSFÜHRUNG UND PERSONAL

Dr. rer. pol. Immenkötter, Oppeln, Geschäftsführer
 Regierungsbaumeister a. D. Böttner, Oppeln, Prokurist
 Bürodirektor Wittwer, Oppeln, Handlungsbevollmächtigter

In der Aufsichtsratssitzung vom 13. Dezember 1929 hat Herr Regierungs- und Baurat Niemeyer sein Amt als Geschäftsführer zur Verfügung gestellt und ist am 31. März 1930 aus der Gesellschaft ausgeschieden.

Mit der stellvertretenden Wahrnehmung der Geschäfte des technischen Geschäftsführers wurde Herr Regierungsbaumeister a. D. Böttner betraut.

Der Personalbestand der Gesellschaft ist gegenüber dem Vorjahr erheblich eingeschränkt worden und zählte am 31. Dezember 1929 ausser der Geschäftsführung 127 Angestellte und Lohnempfänger. Davon entfielen auf:

Kaufmännische und Verwaltungsangestellte . . .	43
Technische Angestellte	19
Angestellte der Bauleitungen	18
Registraturangestellte	5
Lehrlinge	7
Chauffeure, Heizer, Boten usw.	9

101

Dazu kommt das Personal der Städtebau- und
 Vermessungsabteilung mit zusammen 26 Personen
 insgesamt 127 Personen

Inzwischen hat sich ein weiterer Personalabbau als notwendig erwiesen. Vom 1. Juli 1930 ab ist ein Personalbestand ohne die Geschäftsführung von etwa 70 Kräften vorgesehen, wozu noch das Personal der Städtebau- und Vermessungsabteilung mit 22 Personen kommt.

GESCHÄFTSBERICHT 1929

A. ALLGEMEINES

Oberschlesische Bautätigkeit

Der oberchlesische Wohnungsbau der Nachkriegszeit blickt mit Abschluss des Jahres 1929 auf eine zehnjährige Zeitspanne zurück. Mit einer Erstellung von rd. 54 500 Wohnungen bei einem Abgang von 4000 Wohnungen verzeichnet Oberschlesien einen Reinzuwachs von 50 500 Wohnungen, wovon auf das Jahr 1929 rund 10 000 Wohnungen entfallen. So erfreulich diese Leistung an und für sich ist, so ist sie aber noch völlig unzureichend, um die Wohnungsverhältnisse Oberschlesiens auf die Höhe zu bringen, wie sie sich in anderen Landesteilen Deutschlands vorfindet. Noch heute schätzt man den oberchlesischen Wohnungsmangel mit rund 35 000 Wohnungen ein.

Hebung der Wohnungskultur

Neben der blossen Beseitigung des Wohnungsmangels bleibt in Oberschlesien noch viel zu tun, um die Wohnungskultur nach neuzeitlichen, sozialen und hygienischen Forderungen zu heben. In dieser Hinsicht weist ein grosser Teil der oberchlesischen Wohnungen Verhältnisse auf, wie sie im Westen des Reiches undenkbar sind. Auf ausreichende Belichtung und Durchlüftung der Wohnungen ist vielfach gar keine Rücksicht genommen. Die Schaffung von Grünflächen und ihre Verbindung mit den Wohnflächen befindet sich, insbesondere was das Industriegebiet anbelangt, erst in den allerersten Anfängen. Vor allem aber ist der den einzelnen Familien zur Verfügung stehende Wohnraum viel zu klein. Oberschlesien ist das Land mit dem höchsten Prozentsatz (76,2 %) an Kleinwohnungen.

Kinderreichtum und Wohnungszustand

Dieser Zustand muss sich umso empfindlicher auswirken, wenn man bedenkt, dass Oberschlesien das kinderreichste Gebiet Deutschlands ist. Gegenüber dem immer stärker werdenden Geburtenrückgang im Deutschen Reich bildet Oberschlesien eine unersetzliche Quelle für die Erhaltung der deutschen Volkskraft. Schon aber macht sich auch in Oberschlesien ein Rückgang in der Bevölkerungszunahme bemerkbar, der nicht zum wenigsten auf die schlechten Wohnungsverhältnisse zurückzuführen ist. Im Jahre 1929 ist die oberchlesische Geburtenziffer von 27,3 auf 26,5 ‰ zurückgegangen, während die entsprechende Zahl für Preussen sogar nur 19,2 beträgt. Oft müssen in einem oder zwei Zimmern acht bis zehn Personen unter den unwürdigsten Verhältnissen hausen. Unter solchen Umständen ist es nicht verwunderlich, dass Oberschlesien hohe Säuglings- und Tuberkulosesterblichkeitsziffern aufweist (Säuglingssterblichkeitsziffer im Jahre 1929 in Oberschlesien 11,8, in Preussen 8,9 im Jahre 1928, Tuberkulosesterblichkeitsziffer in Oberschlesien 10,5, in Preussen 9,0). Solche Zustände sind geeignet, den bereits einsetzenden Geburtenrückgang in einem Masse zu beschleunigen, dessen Auswirkung für ein Grenzland, wie es Oberschlesien ist, nicht genug bedauert werden kann. Eine tatkräftige Wohnungsfürsorge wird hier zur nationalen Pflicht.

Aus eigener Kraft allein wird Oberschlesien wegen seines geringen Wohlstandes eine Behebung der Wohnungsnot nicht möglich sein. Von den 26 Landesfinanzamtsbezirken des Deutschen Reiches hat Oberschlesien neben Ostpreussen mit 25,9 die niedrigste Steuerkraftziffer (Steuerkraftziffer von Berlin 131,9, Durchschnittsziffer des Deutschen Reiches = 57,23). Der Finanzamtsbezirk Gleiwitz kommt mit der Steuerkraftziffer von 44,3 an die deutsche Durchschnittsziffer noch am weitesten heran. Dagegen liegen die Bezirke Guttentag mit 10,6 und Rosenberg mit 8,8 auch für oberschlesische Verhältnisse erschreckend tief. Für die Förderung des Wohnungsbaus macht sich diese geringe Finanzkraft einmal in dem geringen Hauszinssteueraufkommen bemerkbar und dann in der Schwierigkeit, das erforderliche Eigenkapital zu beschaffen. Helfen können nur starke Zuschüsse von Reich und Staat, damit der Wohnungsmangel beschleunigt behoben und das Wohnungsniveau neuzeitlichen Erfordernissen angepasst werden kann.

B. BETREUUNGSTÄTIGKEIT

I. Wohnungsbautätigkeit und Wohnungsfürsorgegesellschaft

Im Jahre 1929 hat der oberschlesische Wohnungsbau eine weitere erfreuliche Zunahme erfahren. Die Zahl der baupolizeilich abgenommenen Wohnungen ist auf 10 059 gestiegen, von denen durch Neubau von Wohngebäuden allein 9148 errichtet sind. Davon entfallen auf

Gemeinden 1008 = 10,9 v. H.

Bauvereinigungen 2534 = 27,7 v. H.

Sonstige private Bauherren 5606 = 61,4 v. H.

Das Verhältnis, in dem der private Wohnungsbau an der gesamtoberschlesischen Wohnungserstellung beteiligt ist, ist somit ungefähr das gleiche wie im Vorjahr geblieben.

Die Wohnungsfürsorgegesellschaft hat im Kalenderjahr 1929 zunächst die aus dem Jahre 1928 übernommenen 609 Wohnungen fertiggestellt. Weiter wurde in dem Berichtsjahr mit dem Neubau von 1134 Wohnungen begonnen, sodass die gesamte Betreuungstätigkeit 1743 Wohnungen umfasst. Davon wurden im Berichtsjahr

1404 Wohnungen

bezugsfertig; 339 Wohnungen wurden in das Jahr 1930 übernommen.

Von den 1404 Wohnungen sind:

	Hauszinssteuerwohnungen	Landarbeiterwohnungen
voll betreut	949	310
technisch betreut	123	—
finanziell betreut	22	—

insgesamt 1404 Wohnungen.

Nach Art der Bauherren entfallen

auf Gemeinden 172 Wohnungen

auf Bauvereinigungen 794 „

auf Einzelsiedler 128 „

(davon Kriegsbeschädigte 74)

auf Landarbeiter 310 „

1404 Wohnungen

Flachbau und Hochbau

Es ist der Gesellschaft möglich gewesen, auch im Berichtsjahr überwiegend den Flachbau zu pflegen. Im ganzen wurden erstellt:

986 Wohnungen im Flachbau (bis 2 Geschosse), davon 415 Wohnungen als Einfamilienhäuser mit oder ohne Einliegerwohnung und 418 Wohnungen im Hochbau (über 2 Geschosse).

Die nicht geringe Anzahl von Hochbauten liess sich mit Rücksicht auf die Gelände-verhältnisse des Industriegebiets nicht umgehen. Ausserhalb der Städte von 100 000 Einwohnern sind nur 58 Wohnungen im Hochbau, dagegen 929 Wohnungen im Flachbau erstellt worden.

Verteilung nach der Ortsgrösse

Der Wohnungsbau der Gesellschaft hat auch im vergangenen Jahr zur Auflockerung der oberschlesischen Bevölkerung beitragen können. Ueber die Hälfte aller erbauten Wohnungen (736) ist in Ortschaften bis zu 5000 Einwohnern errichtet. In Städten über 100 000 Einwohner sind 458 Wohnungen erstellt worden. Das Ziel, Industriearbeiter nach Möglichkeit am Rande des Industriegebiets in gesunder Lage anzusiedeln, konnte in diesem Jahr in Stollarzowitz-Helenenhof verwirklicht werden, wo eine Siedlung von insgesamt 156 Wohnungen erbaut wurde.

Im einzelnen verteilen sich die Wohnungen der Ortsgrösse nach wie folgt:

bis 2 000 Einwohner	515 Wohnungen
von 2 000 bis 5 000 Einwohner	219 „
von 5 000 bis 20 000 „	101 „
von 20 000 bis 40 000 „	50 „
von 40 000 bis 100 000 „	61 „
über 100 000 Einwohner	458 „
	<hr/>
	1404 Wohnungen

Das Schwergewicht der Bautätigkeit lag danach in den Orten bis zu 5000 sowie über 100 000 Einwohner.

Verteilung nach der Zimmergrösse

Der Zimmergrösse nach verteilen sich die im Jahre 1929 betreuten Wohnungen wie folgt:

bis zu 2 Räumen und Küche	3 Räume und Küche	4 Räume und Küche	5 Räume und Küche
669	570	3	17*) = 1259 Wohnungen

Seit 1923 hat die Wohnungsfürsorgegesellschaft im ganzen erstellt:

4520 Wohnungen bis zu 2 Zimmern nebst Küche

4305	„	mit 3	„	„	„
761	„	4	„	„	„
61	„	5	„	„	„
22	„	6	„	„	„
4	„	7	„	„	„

9673 betreute Wohnungen

*) Unter finanzieller Mitwirkung der Industrie errichtet.

II. Grundstücksbeschaffung

Auch im Jahre 1929 bestanden die Schwierigkeiten zur Bildung bereinigter Grundbuchblätter fort, sodass die Gesellschaft wegen der Arbeitsüberlastung der Katasterämter in der Hauptsache wieder auf ihre eigene Vermessungsabteilung angewiesen war. Ausser den katasteramtlichen und grundbuchlichen Vermessungen hat die Vermessungsabteilung umfangreiche städtebauliche Messungs- und Nivellementsarbeiten vorgenommen.

Im einzelnen wurden bearbeitet:

a. betreute Grundstücke

	Anzahl der Ortschaften	Anzahl der Grundstücke
1) grundbuchlich	4	38
2) grundbuchlich u. kataster.	58	284
3) katasteramtlich	6	64
zusammen	68	386

b. katasteramtliche Siedlungsmessungen

in 9 Ortschaften mit zusammen ca. 800 Morgen (ca. 200 ha) Flächeninhalt.

c. städtebauliche Aufgaben

- 1) Bebauungsplan für die gesamte Gemarkung Kgl. Neudorf
- 2) Fluchtlinienpläne in 7 Ortschaften mit insgesamt ca. 990 Morgen (ca. 248 ha) Flächeninhalt
- 3) Uebertragung von Bauprojekten in die Oertlichkeit (Absteckung von 12 Strassen, 24 Zwölffamilienhäusern, 8 Doppelhäusern in 5 Ortschaften).

d. Nivellements

- 1) 2 Flächennivellements von insgesamt 170 Morgen (ca. 43 ha) Flächeninhalt
- 2) 9 Längennivellements in einer Gesamtlänge von ca. 22,3 km.

Der Geländeerwerb im Berichtsjahr geht aus folgender Uebersicht hervor:

Bezeichnung der Lage	Kaufpreis pro qm	Flächen- inh. qm	Anzahl der Grundstücke
innerstädtische Grundstücke . . .	(3.- bis 8.- RM)	17 038	4
vorörtliche Grundstücke	(1.- bis 6.- RM)	33 725	3
ländliche Grundstücke	(0.20 bis 1.- RM)	84 763	14
		135 526	21

In dieser Zusammenstellung sind 100 Trennstücke mit 337 bereits erstellten Wohnungen enthalten.

III. Finanzielle Betreuung

Das Rückgrat der Wohnbaufinanzierung bildeten auch im Jahre 1929 Hauszinssteuerhypotheken und Darlehen aus Mitteln der wertschaffenden Arbeitslosenfürsorge.

a) Hauszinssteuermittel

An Hauszinssteuer- und Zusatzmitteln für kinderreiche Familien und Schwerkriegsbeschädigte konnten feste Zusagen über einen Gesamtbetrag von 1.884.500 RM. erwirkt werden. Davon sind bis Ende 1929 1.044.500 RM. gezahlt worden. Ausserdem sind auf die rückständigen Hauszinssteuerhypotheken für die Bauten aus 1927/28 Zahlungen im Gesamtbetrage von rund 3.655.000 RM. geleistet worden. Zum Schluss des Kalenderjahres 1929 standen noch folgende Mittel aus:

für die Bauten aus 1927/28 rund 761.700 RM.

für die Bauten aus 1929 840.000 RM.

Der grösste Teil der Bauten ist fertiggestellt. Die ausstehenden Hauszinssteuerhypotheken mussten daher im Zwischenkreditwege beschafft werden. Den Bauherren entstanden hierdurch Nachteile, da die Zwischenkredite höher zu verzinsen sind als Hauszinssteuerhypotheken. Mit den Kommunen wurden daher Verhandlungen wegen Uebernahme der Zinsdifferenz angeknüpft, die zum Teil von Erfolg waren.

b) Arbeitgeberhypotheken

Zur Finanzierung der Reichsbahn-, Staats- und Reichspostbedienstetenwohnungen konnten für die von uns im Berichtsjahr betreuten Wohnungen folgende Arbeitgeberdarlehen beschafft werden:

von der Reichsbahndirektion für 117 Wohnungen 325.000 RM.

vom Preuss. Staat für 32 Wohnungen 133.000 RM.

von der Reichspostverwaltung für 17 Wohnungen . 22.400 RM.

für 166 Wohnungen 480.400 RM.

Die Zinsen sind in allen Fällen auf 0 % herabgesetzt worden. Für die Reichsbahn- und die Reichspostwohnungen konnten ausserdem von den Arbeitgeberbehörden Zusagen für die Gewährung von Zinszuschüssen erwirkt werden, sodass diese Wohnungen zu besonders erträglichen Mietsätzen abgegeben werden konnten.

In dankenswerter Weise hat sich im Berichtsjahr auch die Industrie an der Finanzierung des Wohnungsbaues beteiligt. Zur Erstellung von 156 Arbeiter- und Angestelltenwohnungen in Stollarzowitz-Helenenhof sind von dieser Seite Darlehen von insgesamt 390.000 RM. zu 1 % Verzinsung und 1 % Tilgung zur Verfügung gestellt worden. Durch diese billige 2. Hypothek ist es leichter gewesen, die Mieten für die Wohnungen tragbar zu gestalten.

c) Wohnungsfürsorge für Kriegsbeschädigte

Aus dem Wohnungsfürsorgefonds für Kriegsbeschädigte wurden im Berichtsjahr 135.000 RM. (gegenüber 100.000 RM. im Vorjahr) zur Verfügung gestellt, womit 37 Wohnungen für Kriegsbeschädigte (im Vorjahr 29 Wohnungen) betreut werden konnten. Auf die Provinz Oberschlesien sind im Vergleich zu den für das gesamte Reich bereitgestellten Mitteln folgende Beträge entfallen:

Jahr	Reich	Oberschlesien	%
1926	2.500.000	55.000	2,2
1927	2.500.000	60.000	2,4
1928	5.000.000	100.000	2,0
1929	4.800.000	135.000	2,7

d) Landarbeiterwohnungsbau

Das diesjährige Ergebnis von 310 Landarbeiterwohnungen entspricht etwa der vorjährigen Erstellung von 313 Landarbeiterwohnungen. Es wurden im einzelnen gefördert:

220 Eigenheime in Reichsheimstättenform

41 sonstige Eigenheime

20 Werkwohnungen

29 Auszugswohnungen

310 Wohnungen

Ausser diesen 310 fertiggestellten Wohnungen sind noch 194 begonnene Landarbeiterwohnungen ins Jahr 1930 hinübergenommen worden, sodass die Landarbeiterabteilung im Berichtsjahr insgesamt 504 Wohnungen betreut hat.

Für diese Wohnungen sind 2.473.810 RM. für Eigenheime und

295.360 RM. für Werkwohnungen

insgesamt 2.769.170 RM. beschafft worden.

In den Jahren 1924 bis 1929 sind den einzelnen oberschlesischen Kreisen folgende Mittel für den Landarbeiterwohnungsbau zugeflossen:

Beuthen	22.870,— RM.
Cosel	444 967,20 RM.
Falkenberg	1.358.914,40 RM.
Gleiwitz	348.339,— RM.
Grottkau	274.316,— RM.
Gr. Strehlitz	662.420,— RM.
Guttentag	417.609,— RM.
Kreuzburg	1.050.049,80 RM.
Leobschütz	1.603.545,30 RM.
Neisse	507.130,20 RM.
Neustadt	1.252.783,70 RM.
Oppeln	1.990.449,— RM.
Ratibor	431.759,— RM.
Rosenberg	747.831,40 RM.
	<u>11.112.984,00 RM.</u>

e) Erststellige Hypotheken

Zur Finanzierung der Bauten sind im Berichtsjahr 1929 folgende Hypotheken abgerechnet worden:

bei der Pr. Landespfandbriefanstalt	1.214.000,— RM.
bei der Gemeinschaftsgruppe deutscher Hypo- thekenbanken	1.780.000,— RM.
bei der Landesversicherungsanstalt Schlesien	172.650,— RM.
	<u>3.166.650,— RM.</u>

An Zwischenkrediten sind hereingekommen:

von der Pr. Landespfandbriefanstalt 300.900,— RM.

An bereits im Vorjahr gezahlten Zwischenkrediten sind

bei der L. Pf. A. 860.200,— RM. durch Abrechn.

1. Hypothek v. 1.082.400,— RM.

bei der G. D. H. 1.655.400,— RM. durch Abrechn.

1. Hypothek v. 1.780.000,— RM.

2.515.600,— RM.

2.862.400,— RM.

abgelöst worden.

Erststellige Hypotheken von	1.056.400, — RM.
für die im Vorjahre	652.880, — RM.
und im Jahre 1929	226.400, — RM.
	<u>zusammen 879.280, — RM.</u>

Zwischenkredite gezahlt wurden, sind bis zur Abwicklungsreife gefördert, aber mangels Absatzes von Pfandbriefen nicht abgerechnet worden.

Die Summe der ins Jahr 1930 übernommenen Zwischenkredite auf 1. Hypotheken betrug einschl. des Bauprogramms 1929

5.985.300, — RM.

Die Hypotheken der Pfandbriefinstitute wurden zu einem Auszahlungskurs von 92 — 93 $\frac{0}{100}$ abgewickelt. Der Zinsfuß betrug 8 $\frac{0}{100}$, die Verwaltungsgebühr $\frac{1}{2} - \frac{3}{4} \frac{0}{100}$ und der Tilgungssatz 1 $\frac{0}{100}$ p. a.

Die Darlehen der Landesversicherungsanstalt Schlesien sind mit 5 $\frac{0}{100}$ zu verzinsen und mit 1 $\frac{0}{100}$ p. a. zu tilgen.

f) Förderung von Reichsheimstätten

Die Ausgabe von Reichsheimstätten hat gegenüber dem Vorjahr eine kleine Zunahme erfahren. Insgesamt ist in den Jahren seit 1926 folgende Zahl von Reichsheimstätten ausgegeben worden:

1926	30 Reichsheimstätten
1927	40 „
1928	263 „
1929	273 „

insgesamt: 606 Reichsheimstätten

Von den 273 Reichsheimstätten des Jahres 1929 entfallen

220 auf Landarbeiter

3 auf abgebaute Beamte

50 auf sonstige Antragsteller

273 Reichsheimstätten

g) Baustoffvermittlung

Die in der Sitzung des Arbeitsausschusses vom 4. März 1929 beschlossene Liquidierung der Baustoffbeschaffung G. m. b. H. ist bis auf die Abwicklung einiger weniger Geschäfte zu Ende geführt.

Die Holzabteilung der Gesellschaft hat im Jahre 1929 lediglich Abwicklungsgeschäfte getätigt. Sie verfügte im Berichtsjahr über 1.588,65 fm Rundholz und 6.362,77 cbm Schnittholz. Im Laufe des Jahres sind 4.727,26 cbm Schnittmaterialien in Abgang gekommen. Nach Verschnitt des vorhandenen Rundholzmaterials verfügt die Gesellschaft im Augenblick noch über 2500 cbm diverse Schnittmaterialien, die voraussichtlich im Laufe dieses Jahres verkauft werden können.

IV. Bauwirtschaftliche Betreuung

a) Die Lage des Baumarkts

Die Preisentwicklung auf dem Baumarkt ist im Jahre 1929 ohne grosse Schwankungen verlaufen. Nach Aufhören der langen Frostperiode 1928/29, die das Zustandekommen des 1929er Bauprogramms erheblich verzögert hatte, trug zunächst die Fertigstellung der aus 1928 übernommenen Bauten zur Belebung des Baumarktes bei. Mit Inan-

griffnahme der 1929er Bauten stieg dann der Baukostenindex, der im Januar noch auf 189,0 gestanden hatte, auf 196,6, blieb auf dieser Höhe während der gesamten Hauptbausaison stehen, um sich dann wieder abzuschwächen und am Jahresende bis auf 191,9 herunterzugehen. Im Vergleich dazu hat der Reichsbauindex mit 181,7 im September seinen höchsten Stand erreicht, um sich zu Beginn und Ende des Jahres 1929 auf etwa 172 zu halten. An dem Rückgang des oberschlesischen Index waren in der Hauptsache die Holzwaren beteiligt. Am Gesamtindex tritt ihre Verbilligung aber nicht so stark in Erscheinung, weil sie durch die im April stattgefundene Erhöhung der Löhne (Bauhandwerker von 0,93 auf 1,00 RM. je Stunde und Hilfsarbeiter von 0,77 auf 0,81 RM. je Stunde) zum Teil wieder ausgeglichen wird.

b) Die technische Durchführung

Die Erkenntnis, dass von dem grössten Teile der Bevölkerung die Miete für 3 und mehr Zimmer in Neubauwohnungen nicht getragen werden kann, hat leider den Eigenheimgedanken immer mehr zurücktreten lassen und zwangsläufig zu einer Bevorzugung des in der Miete billigeren Miethauses geführt. Infolgedessen musste in der Entwurfsbearbeitung in grösserem Masse als bisher dem Mehrfamilienhaus Beachtung geschenkt werden. Die Hauptforderungen an eine Wohnung wurden in der Schaffung ausreichender Besonnung und günstiger Lüftungsmöglichkeiten gesehen und bei drei- und viergeschossiger Bauweise wurde die Anordnung eines Balkons für notwendig erachtet, der möglichst vom Wohnzimmer aus zugänglich ist. Das Bestreben, die Küche vom Wohnraum gänzlich zu trennen, hat zur Anordnung einer Kleinstküche geführt, die in ihren Ausmassen so klein zu halten ist, dass sie für andere als Kochzwecke keinen Platz bietet. Vom angrenzenden Wohnraum ist die Kleinstküche durch eine Schiebetür zu trennen, die mit einer durchsichtigen Glasfüllung versehen ist, damit die Beaufsichtigung von Kindern auch von dem abgetrennten Küchenraum her erfolgen kann.

Die Grundrisslösung wurde meistens derart gewählt, dass der Bade- und Waschraum zwischen dem Eltern- und Kinderschlafzimmer zu liegen kommt. In diesem Falle ist gleichzeitig der Wasserspülabort im Baderaum angeordnet, der seinen Zugang vom Flur aus hat und von dem eigentlichen Baderaum durch eine etwa 2,10 m hohe undurchsichtige Glaswand getrennt ist, sodass sowohl für Belichtung als auch für Durchlüftung genügend Gewähr gegeben ist. Diese Art der Lösung hat in vielen Bevölkerungskreisen Anklang gefunden und wurde durchgeführt in zusammenhängenden grösseren Baugruppen der Flüchtlings-Siedlungs-Baugenossenschaft Beuthen an der Haldenstrasse und an der Schaffgotschstrasse, in der Gleiwitzer Siedlung für Eisenbahnbedienstete an der Jahnstrasse und in den Häuserblöcken für Staatsbedienstete an der Katzlerstrasse.

Die in grossem Stile angelegte Siedlung in Stollarzowitz für Berg- und Industriearbeiter konnte erfreulicherweise in zweigeschossiger Bauweise durchgeführt werden. Es wurde ein Typ gewählt, der im Erdgeschoss und Obergeschoss je 2 Wohnungen zu 45 qm und 1 Wohnung zu 34 qm Wohnfläche enthält. Um die Mieten tragbar zu gestalten, musste von dem Grundsatz, nur 2 Wohnungen von dem Treppenpodest zugänglich zu machen, abgewichen werden, und leider konnte für die Wohnungen eines Hauses nur ein gemeinschaftliches Bad im Kellergeschoss angeordnet werden. Auch liess sich der Wohn- und Kochraum bei den gegebenen Verhältnissen nicht in der oben angeführten Weise durchführen.

Der Eigenheimgedanke konnte trotz der ungünstigen Umstände dennoch durch neu-geschaffene Typen weiter gefördert werden, von denen besonders diejenigen hervorzuheben sind, die in der Krappitzer Siedlung der Natron-Zellstoff- und Papierfabrik A. G., Zweigniederlassung Krappitz Anwendung gefunden haben.

Neben dem Streben nach wirtschaftlicher Grundrissgestaltung ist ferner auch der Durcharbeitung der einzelnen Bauteile besondere Beachtung geschenkt worden, wobei das Ziel der Normierung in weitgehendstem Masse verfolgt worden ist. Es sei besonders hervorgehoben, dass fast allgemein gepresste eiserne Türzargen verwendet worden sind, die den Oberschlesischen Hüttenwerken entstammen.

Die Heizungsfrage der Wohnungen wurde im Gegensatz zum vergangenen Jahr wieder mehr durch Aufstellung von Oefen gelöst, jedoch wurde bei grösseren Wohnungen vielfach die Naragheizung beibehalten, da sie eine besonders sparsame Ausnutzung der Wohnfläche ermöglicht.

Die ausgeführten Bauten sind durchweg im Aeusseren schlicht und einfach gestaltet, und es konnte allgemein durch Anordnung eines flachen Daches eine vorteilhafte Gesamtwirkung erzielt werden.

c) Vergabe der Arbeiten

Die Ausschreibung und Vergabe der Arbeiten ist vielfach schlüsselfertig erfolgt, wobei zur Sicherheit der Subunternehmer dem Generalunternehmer gegenüber eine Klausel in die Verträge aufgenommen wurde, dass die Handwerker ihre Forderung zum Zwecke direkter Zahlung an uns zedieren können. Diese Einrichtung hat sich durchaus bewährt und wurde vielfach in Anspruch genommen. Wiederholt hat sich gezeigt, dass eingehende Verhandlungen mit Baufirmen günstigere Resultate ergaben als Ausschreibungen, sodass wir in mehreren Fällen dieses Verfahren anwandten und hierbei ganz wesentliche Ersparnisse erzielen konnten. Eine Zusammenfassung von Bauten in möglichst grossen Baustellen zur Verbilligung der Bauausführung war leider nur in einem Falle möglich.

Nach der Grösse der Baustellen verteilen sich die Bauvorhaben wie folgt:

Grösse der Baustelle	Zahl der Baustellen	Zahl der Wohnungen
1 bis 10 Wohnungen	289	568
11 bis 20 Wohnungen	11	186
21 bis 30 Wohnungen	2	52
31 bis 40 Wohnungen	1	32
41 bis 50 Wohnungen	3	138
51 bis 100 Wohnungen	—	—
über 100 Wohnungen	3	428
insgesamt	309	1404

V. Bebauungspläne

Die zunehmende Erkenntnis des Wertes städtebaulicher Arbeiten hat eine weitere Steigerung des Arbeitsumfangs der Städtebauabteilung zur Folge gehabt.

In Fortsetzung und Erweiterung der bis Ende des Jahres 1928 durchgeführten Arbeiten an Bebauungs- und Flächenaufteilungsplänen wurden Fluchtlinienpläne ausgearbeitet, die den Gemeinden die gesetzliche Handhabe zur Durchführung der Erschliessung vorhandenen und neuen Baugeländes boten. Hand in Hand mit der Planaufstellung ging die Ausarbeitung von Ortsstatuten, von Bauzonenplänen sowie der hierzu erforderlichen Baupolizeiverordnungen. Ferner sind für einige Gemeinden Teil- sowie Gesamtkanalisationseutwürfe aufgestellt worden, die als Grundlage für den allmählichen Ausbau des Kanalisierungsnetzes anzusehen sind.

Das Berichtsjahr brachte eine Anzahl von Neuaufträgen, sodass sich der vorhandene Auftragsbestand um 9 Bauzonenpläne, allgemeine Bebauungs- und Flächenaufteilungspläne, 24 Fluchtlinienpläne und 1 Kanalisationsplan vermehrt hat. Von besonderem Wert für die städtebauliche Planungsarbeit erwies sich die seit einigen Jahren bestehende enge Zusammenarbeit mit dem Landesplanungsverein Oberschlesien.

C. FINANZIELLES ERGEBNIS

Im Berichtsjahr entstanden erhebliche Mehrkosten durch die Abwicklung der aus früheren Jahren stammenden Bauvorhaben.

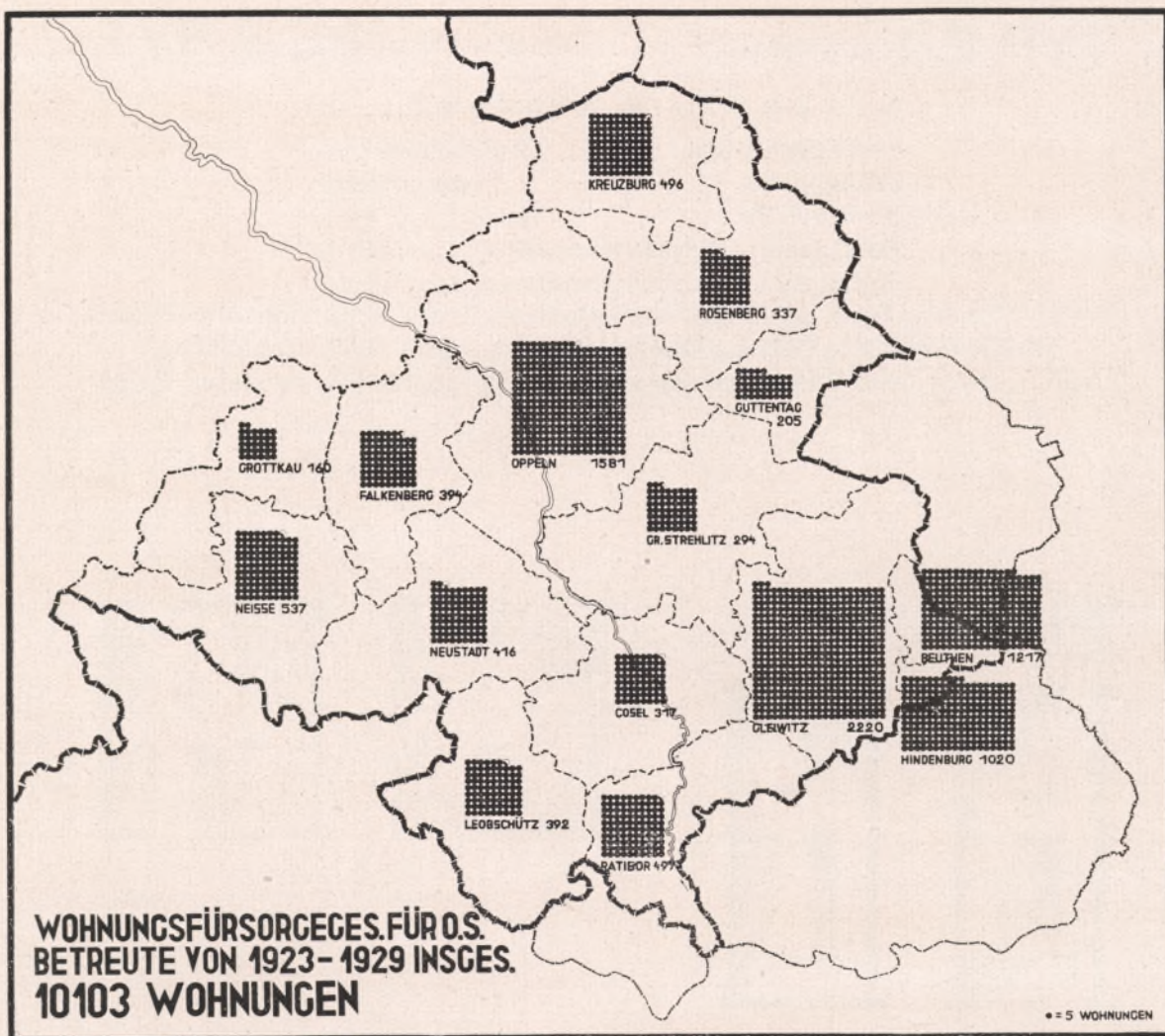
Die Gesellschaft war dauernd bestrebt, die Ausgaben weiter zu senken; im Berichtsjahr sind rund 145000 RM. weniger Unkosten als im Jahre 1928 entstanden. Neben notwendigen Abschreibungen von rund 62000 RM. konnte der Verlust von rund 146000 RM. des Vorjahres auf rund 94000 RM. gesenkt werden. Bei normaler Weiterentwicklung der Gesellschaft wird es voraussichtlich gelingen, den Verlust in diesem Jahre abzudecken.

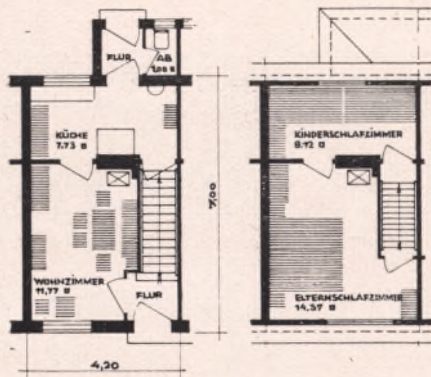
D. AUSBLICK

Mehr denn je ist der Wohnungsbau für die minderbemittelte Bevölkerung eine Frage der Finanzierung geworden, wobei es darauf ankommt, Mietpreisbildung und Einkommenhöhe miteinander in Einklang zu bringen. Für Oberschlesien ist dieses Erfordernis von besonderer Bedeutung, weil die Kaufkraft der oberschlesischen Bevölkerung tief unter dem Durchschnitt anderer Landesteile liegt. Demgegenüber fällt besonders schwer ins Gewicht, dass gegen früher eine weitere Verknappung der verfügbaren billigen Finanzierungsmittel eingetreten ist. Die Kommunen haben vielfach, um der grossen Wohnungsnot zu steuern, Vorgriffe auf die Hauszinssteuern genommen, und die Landesversicherungsanstalt hat ihr Kontingent an Hypothekengeldern von 12 Millionen Reichsmark im Berichtsjahr auf 1 Million Reichsmark für das Jahr 1930 herabgesetzt. Es ergibt sich hieraus notwendigerweise die weitere Bevorzugung kleinster Wohnungsgrössen, was im Interesse der zahlreichen Kinderreichen, die noch Wohnungen suchen, zu bedauern ist. Hier kann nur mit erhöhten öffentlichen Mitteln geholfen werden.

Die Aussichten für das Baujahr 1930 müssen mit ernster Sorge erfüllen, und weitere Hilfe von Reich und Staat ist zur wohnlichen Unterbringung der oberschlesischen Familien dringend notwendig.

Die Wohnungsfürsorgegesellschaft hofft, trotz aller Schwierigkeiten auch in diesem Jahre mit zur Behebung der Wohnungsnot beizutragen.

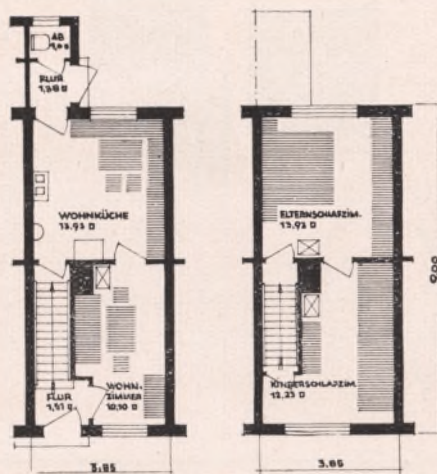




TYP E 1 (Zweigesch.)

Größe der Wohnung:

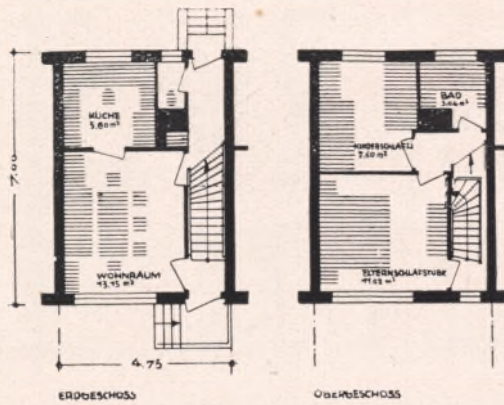
Umbauter Raum	cbm 241,—
Wohnfläche	qm 46,50
Zahl der Zimmer	3
Bettenzahl bei Normalbelegung	4
Bettenzahl bei Höchstbelegung	5
Auf 1 qm Wohnfläche kommen	cbm 5,18 umbauter Raum
Auf 1 Bett bei Normalbelegung	qm 11,65 Wohnfläche
Auf 1 Bett bei Normalbelegung	cbm 62,75 umbauter Raum



TYP E 2 (Zweigesch.)

Größe der Wohnung:

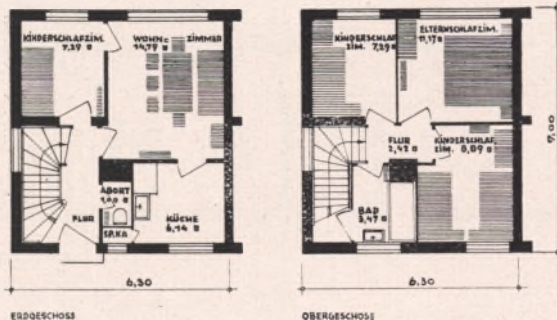
Umbauter Raum	cbm 281,—
Wohnfläche	qm 54,08
Zahl der Zimmer	3
Bettenzahl bei Normalbelegung	4
Bettenzahl bei Höchstbelegung	4 1/2
Auf 1 qm Wohnfläche kommen	cbm 5,20 umbauter Raum
Auf 1 Bett bei Normalbelegung	qm 13,52 Wohnfläche
Auf 1 Bett bei Normalbelegung	cbm 70,25 umbauter Raum



TYP E 241 (Zweigesch.)

Größe der Wohnung.

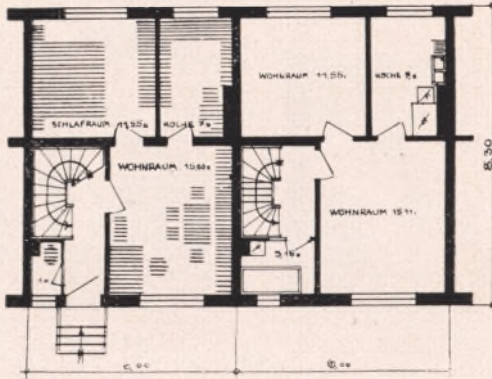
Umbauter Raum	cbm 256,—
Wohnfläche	qm 47,60
Zahl der Zimmer	3
Bettenzahl bei Normalbelegung	4
Bettenzahl bei Höchstbelegung	4 ^{1/2}
Auf 1 qm Wohnfläche kommen	cbm 5,38 umbauter Raum
Auf 1 Bett bei Normalbelegung	qm 11,80 Wohnfläche
Auf 1 Bett bei Normalbelegung	cbm 64,— umbauter Raum



TYP E 461

Größe der Wohnung:

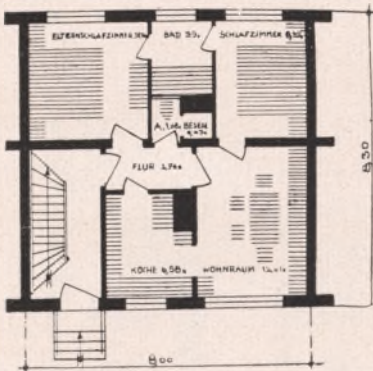
Umbauter Raum	cbm 354,—
Wohnfläche	qm 70,65
Zahl der Zimmer	5
Bettenzahl bei Normalbelegung	5
Bettenzahl bei Höchstbelegung	6
Auf 1 qm Wohnfläche kommen	cbm 5,01 umbauter Raum
Auf 1 Bett bei Normalbelegung	qm 14,13 Wohnfläche
Auf 1 Bett bei Normalbelegung	cbm 70,80 umbauter Raum



TYP EZ 122 (Zweigesch.)

Größe der Wohnung:

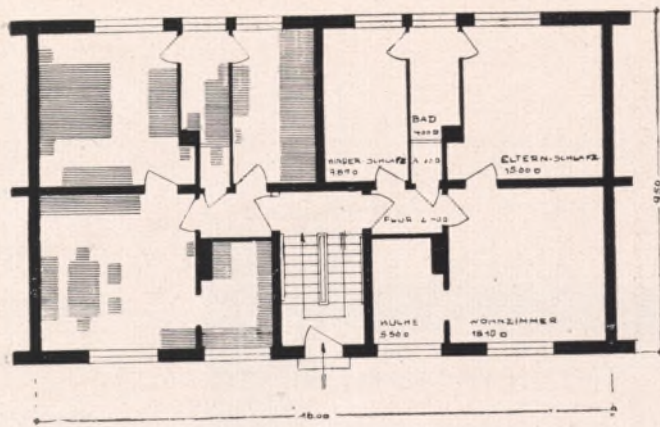
Umbauter Raum	cbm 192,—
Wohnfläche	qm 35,70
Zahl der Zimmer	2
Bettenzahl bei Normalbelegung	2 $\frac{1}{2}$
Bettenzahl bei Höchstbelegung	3 $\frac{1}{2}$
Auf 1 qm Wohnfläche kommen	cbm 5,38 umbauter Raum
Auf 1 Bett bei Normalbelegung	qm 14,28 Wohnfläche
Auf 1 Bett bei Normalbelegung	cbm 76,80 umbauter Raum



TYP Z 241 (Zweigesch.)

Größe der Wohnung:

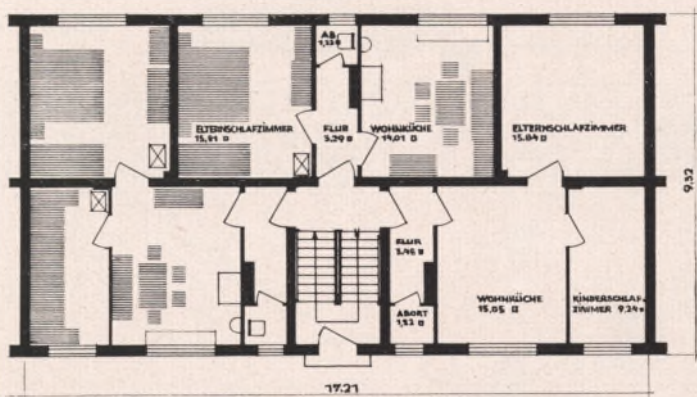
Umbauter Raum	cbm 255,—
Wohnfläche	qm 46,45
Zahl der Zimmer	3
Bettenzahl bei Normalbelegung	4
Bettenzahl bei Höchstbelegung	5
Auf 1 qm Wohnfläche kommen	cbm 5,49 umbauter Raum
Auf 1 Bett bei Normalbelegung	qm 11,61 Wohnfläche
Auf 1 Bett bei Normalbelegung	cbm 63,75 umbauter Raum



TYP M 248 (Zweigesch.)

Größe der Wohnung:

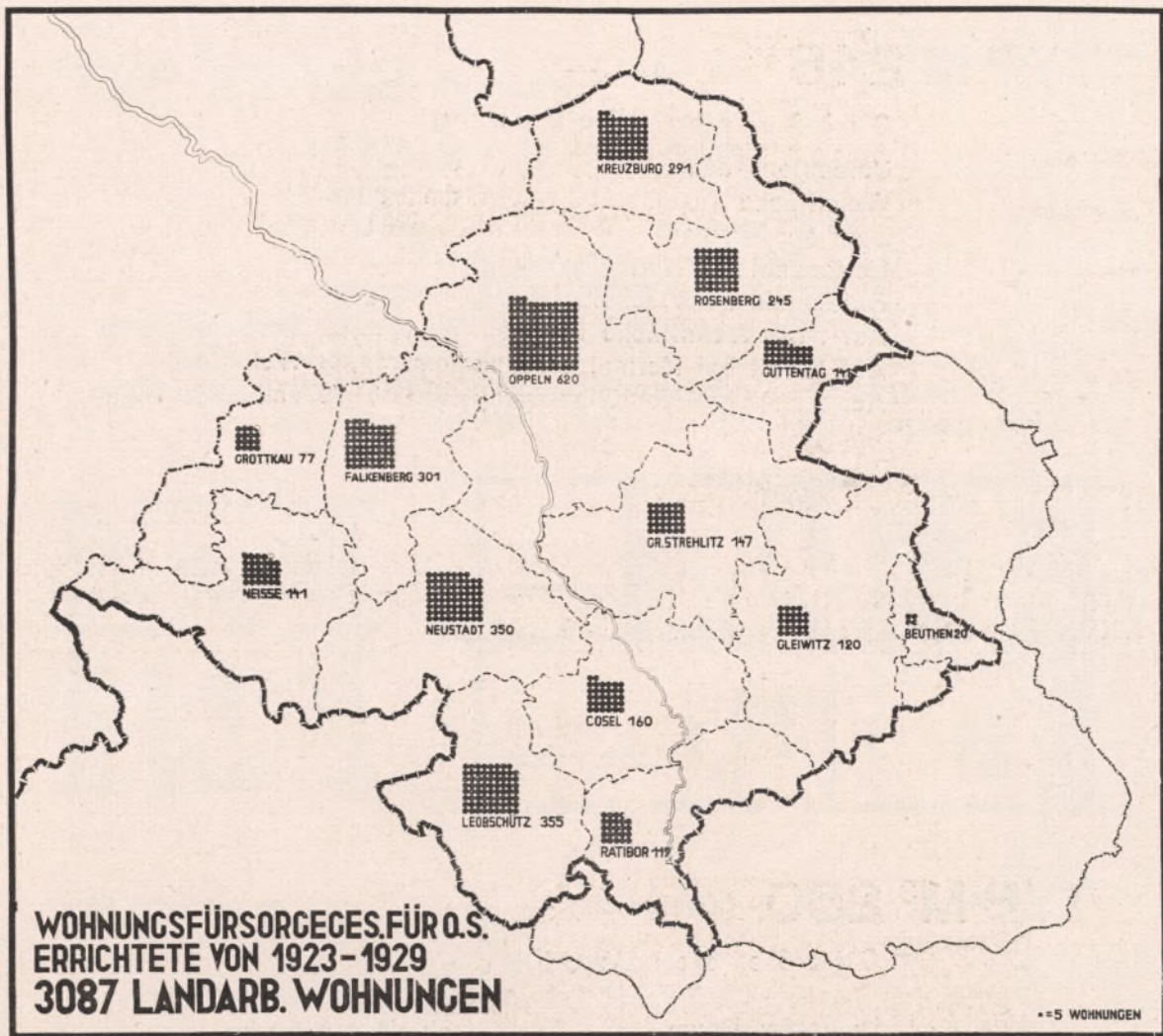
Umbauter Raum	cbm 287, -
Wohnfläche	qm 57,14
Zahl der Zimmer	3
Bettenzahl bei Normalbelegung	4
Bettenzahl bei Höchstbelegung	5 1/2
Auf 1 qm Wohnfläche kommen	cbm 5,02 umbauter Raum
Auf 1 Bett bei Normalbelegung	qm 14,28 Wohnfläche
Auf 1 Bett bei Normalbelegung	cbm 71,75 umbauter Raum

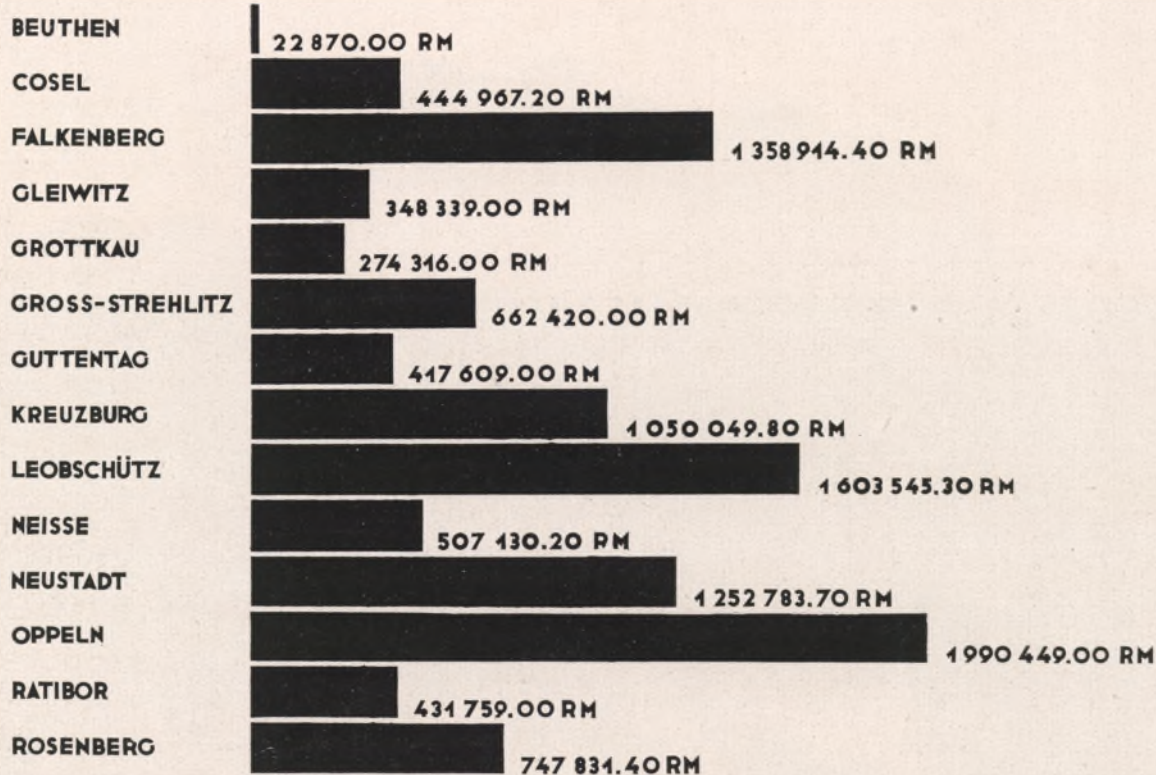


TYP M³ 250 (Zweigesch.)

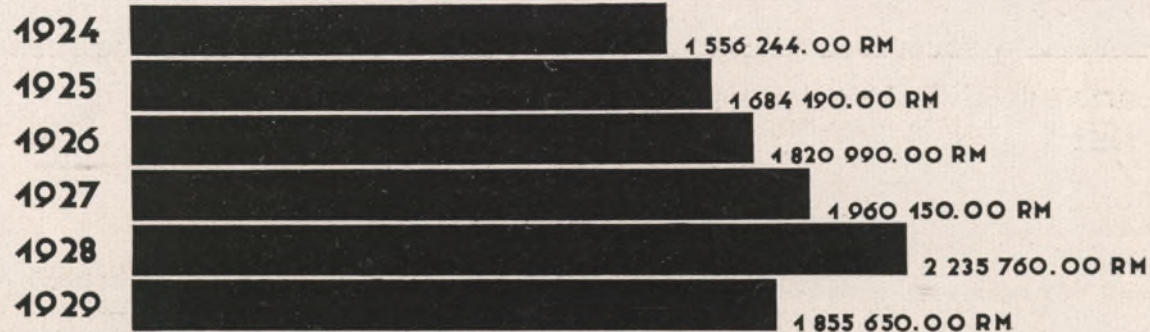
Größe der Wohnung:

Umbauter Raum	cbm 224, - große Wohnung
Wohnfläche	qm 170, - kleine Wohnung
	34,03
Zahl der Zimmer	2 und Wohnküche
	1 und Wohnküche
Bettenzahl bei Normalbelegung	5
	3
Bettenzahl bei Höchstbelegung	5
	3
Auf 1 qm Wohnfläche kommen	cbm 4,99 umbauter Raum
Auf 1 Bett bei Normalbelegung	qm 8,97 Wohnfläche
	11,32
Auf 1 Bett bei Normalbelegung	cbm 44,80 umbauter Raum
	56,66





IN DEN JAHREN 1924-1929 ENTFALLEN AUF DIE EINZELNEN KREISE OBERSCHLESIENS DIE DARGESTELLTEN BETRÄGE AUS DER WERT-SCHAFFENDEN ARBEITSLOSENFÜRSORGE.



IN DEN JAHREN 1924-1929 ENTFALLEN AUF DIE PROVINZ OBER-SCHLESIEN DIE DARGESTELLTEN BETRÄGE AUS DER WERTSCHAF-FENDEN ARBEITSLOSENFÜRSORGE.



Landarbeiter-Werkwohnungen
Tost OS.



Landarbeitereigenheime in Jaschkowitz



Landarbeitersiedlung Pitschen OS.



Industriesiedlung Stollarzowitz



Eigenheime für Angestellte
der Papierfabrik Krappitz



Eigenheime für Angestellte
der Papierfabrik Krappitz



Gruppe von Vierfamilienhäusern
Hindenburg-Süd



Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung
Bergmannssiedlung Rokitznitz



Wohnhäuser in Gleiwitz
für Eisenbahnbedienstete



Wohnhäuser in Gleiwitz
für Eisenbahnbedienstete



Wohnungen für Eisenbahnbedienstete
Gleiwitz, Stadtwaldstraße



Mehrfamilienhäuser
Gleiwitz, Katzlerstraße



Mehrfamilienhaus
Beuthen, Schaffgotschstraße

Vermögen

Bilanz per

1. Ausstehende Einzahlungen auf das eingetragene Stammkapital		311.769,37
2. Kasse		9.850,63
3. Guthaben beim Postscheckamt		3.825,84
4. Guthaben bei Banken		1.178.346,32
5. Wechselbestand		12.199,39
6. Warenbestände		22.669,25
7. Aussenstände		
a) Forderungen an Lieferanten	50.165,03	
b) Forderungen a/Warenverkehr	50.600,97	
c) Forderungen a/Fin. und Betreuungstätigkeit		
1. Zwischenkredite a/l. Hypotheken	8.178.629,11	
2. Zwischenkredite a/Hauszinssteuer	1.141.156,76	
3. Sonstige Zwischenkredite	2.679.209,22	
4. Beamtensiedlung	72.555,94	
5. Produkt. Erwerbslosenfürsorge	60.907,22	
d) Sonstige	156.333,77	12.389.558,02
8. Darlehen (Städt. Betriebswerke Oppeln)		18.924,38
9. Beteiligungen		1.221.701,50
10. Inventar und Mobilien	83.819,09	
Abschreibung	23.819,09	60.000,—
11. Immobilien		
a) Unbebautes Gelände	1.003.583,87	
Abschreibung	13.583,87	990.000,—
b) Grundstücke und Gebäude	2.113.507,19	
Zugänge	211.464,68	
	2.324.971,87	
Abschreibung	24.971,87	2.300.000,—
12. Hypotheken		435.596,35
13. Schwebende Verrechnungen		24.452,70
14. Bürgschaften	1.015.800,—	
15. Giroverbindlichkeiten	400.000,—	
16. Verlust		94.721,77
		<u>19.073.615,52</u>

Ausgaben

Gewinn- und Verlustrechnung

1. Vortrag aus 1928		146.071,98
2. Geschäftsunkosten		544.798,67
3. Betriebsunkosten		143.235,20
4. Geländeertragskonto		7.478,63
5. Abschreibungen		
a) Inventarkonto	23.819,09	
b) Unbebautes Gelände	13.583,87	
c) Grundstücke und Gebäude	24.971,87	62.374,83
		<u>903.959,31</u>

Der Jahresabschluss ist von der Deutschen Genossenschafts-Revisions- und Treuhandgesellschaft m. b. H. Berlin geprüft worden.

31. Dezember 1929

Schulden

1. Stammkapital		
a) eingetragenes Stammkapital	6.175.000,—	
b) übernommenes, aber noch nicht eingetragenes Stammkapital.	505.000,—	6.680.000,—
2. Rücklagen		
a) Hauptrücklage	100.000,—	
b) Gewinnanteil-Rücklage	50.000,—	
c) Pensionsrücklage	59.792,02	209.792,02
3. Vorschüsse des Preuss. Staates auf weitere Kapitalerhöhungen		1.660.000,—
4. Akzepte		294.370,03
5. Weiter diskontierte Pfand- und Bürgschaftswchsel		385.500,—
6. Darlehen		
a) Preuss. Landespfandbriefanstalt Berlin	2.425.896,40	
b) Oberschlesische Stadtschaft, Ratibor	265.000,—	
c) Gemeinschaftsgruppe Deutscher Hypothekenbanken, Berlin	1.656.892,—	
d) Sonstige Banken	23.910,25	
e) Hauszinssteuerhypotheken	127.114,—	
f) Arbeitgeberdarlehen	100.600,—	
g) Landarbeiterdarlehen	381.894,39	
h) Preuss. Staat	2.775.000,—	7.756.307,04
7. Kreditoren		531.049,50
8. Darlehen auf eigenen Grundstücken		1.543.643,58
9. Noch nicht gezahlte Restkaufgelder		9.497,50
10. Schwebende Verrechnungen		3.455,85
11. Bürgschaften 1.015.800,—		
12. Giroverbindlichkeiten 400.000,—		
		<u>19.073.615,52</u>

per 31. Dezember 1929

Einnahmen

1. Betriebsergebnis		
a) Zinsen und Provisionen	343.977,98	
b) Betreuungs- und sonstige Gebühren	465.259,56	809.237,54
2. Verlust		94.721,77
		<u>903.959,31</u>

Oppeln, den 15. Juni 1930

Wohnungsfürsorgegesellschaft für Oberschlesien G. m. b. H.

Dr. Immenkötter

ppa. Böttner



DRUCK: OPPELNER NACHRICHTEN

Oppeln, im August 1930.

In der Anlage erlauben wir uns sehr ergebenst, den
Bericht für das Geschäftsjahr 1929 zu überreichen.

Wohnungsfürsorgegesellschaft für
Uerschlesien Gm.b.H. Oppeln .

1 Anlage.

Wojewódzka Biblioteka
Publiczna w Opolu

6864 S 64 S



001-006864-00-0

ZBIORY ŚLĄSKIE