

L

2298

Biblioteka Główna i OINT
Politechniki Wrocławskiej



100100212791

Schlesische Heimstätte

1930-1940.



L 2298

m

SCHLESISCHE HEIMSTÄTTE

Provinzielle Treuhandstelle

für Wohnungs- und Kleinsiedlungswesen · G. m. b. H.

BRESLAU

1920—1940



L2298m

1941.471

Die Erkenntnis, daß der Staat die Fürsorge für die wohnliche Unterbringung der Bevölkerung in den Kreis seiner sozialpolitischen Aufgaben einbeziehen müsse, führte zum Erlaß des Preußischen Wohnungsgesetzes vom 28. März 1918. Auf Grund dieses Gesetzes sind in den folgenden Jahren zunächst in allen preußischen Provinzen, dann auch in den Ländern und Reichsgauen die „Heimstätten, Treuhandstellen für Wohnungs- und Kleinsiedlungswesen“ unter finanzieller Beteiligung von Reich und Ländern gegründet worden.

Unsere Gesellschaft wurde im Jahre 1920 mit einem Stammkapital von 2 809 000 Mark ins Leben gerufen. In der nach der Inflation aufgestellten Goldmark-Eröffnungsbilanz ist das Stammkapital mit 140 450,— GM ausgewiesen worden. Es ist verständlich, daß in den Jahren der Inflation und der Deflation die Arbeit der Gesellschaft durch die schwierigen wirtschaftlichen Verhältnisse behindert war. Erst als im Jahre 1924 die staatliche Hilfe für den Wohnungsbau, namentlich in der Form der Hauszinssteuerhypothen einsetzte, gelang es, praktische Arbeit in größerem Umfange zu leisten und so die der Gesellschaft gestellte staatspolitische Aufgabe zu erfüllen, „als Organ der staatlichen Wohnungspolitik den Staat bei Erreichung des Zieles einer wirtschaftlichen und politisch zweckmäßigen Verteilung und der Selbstmachung der Bevölkerung durch Beschränkung der Abwanderung vom Lande und Stärkung der Abwanderung aus den Städten zu unterstützen.“ Mit der Bewilligung staatlicher Wohnungsbaumittel allein war es aber nicht getan. Es galt auch noch, die Organe ins Leben zu rufen, die bereit waren, neben den hauptsächlich in der Rechtsform von Genossenschaften schon vorhandenen Unternehmen als Träger für den Bau von Wohnungen mit nicht auf „Rente“ abgestellten Mieten aufzutreten. Die privaten Bauherren waren naturgemäß unter den veränderten Verhältnissen an dem Wohnungsbau nicht mehr in dem Maße interessiert, wie etwa in der Zeit vor dem Weltkriege. Dafür nahmen sich die Gemeinden, verschiedene Industrieunternehmen und andere Stellen der Aufgabe an. So wurden im Laufe der Zeit unter unserer Beteiligung 27 gemeinnützige Wohnungsunternehmen gegründet, die bis zum 31. Dezember 1940 unter unserer Betreuung 18 357 Wohnungen in Flachbau, mehrgeschossiger Bauweise, Eigenheimen und Kleinsiedlungen errichtet haben. Außer diesen, jetzt noch in der Verwaltung der Wohnungsunternehmen befindlichen Wohneinheiten haben die Gesellschaften mehrere Hundert Eigenheime mit Landzulage fertiggestellt, die in das Eigentum der Bewerber übergegangen sind. Am 31. Dezember 1940 befanden sich 1098 Wohnungen noch im Bau.

Das Stammkapital der Wohnungsunternehmen betrug am
am 31. Dezember 1940 RM 2 094 000,—
Davon Anteil der Schlesischen Heimstätte RM 1 053 000,—
Der Rest befindet sich in den Händen von Gemeinden, Gemeindeverbänden
und Industrieunternehmen.

Der aktivierte Wert der im Eigentum der Wohnungsunter-
nehmen befindlichen bebauten und unbebauten Grund-
stücke betrug nach der letzten Bilanz RM 88 554 271,80
das Jahresmietsoll RM 6 320 213,24

Diese Leistungen lassen erkennen, daß unsere Zusammenarbeit mit den in
Rede stehenden Wohnungsunternehmen sehr nützlich gewesen ist. Sie wird über
den Zeitpunkt der Fertigstellung der Bauten noch weiter fortgesetzt, indem wir
für die Mehrzahl der Gesellschaften in einer besonderen Abteilung unseres
Betriebes die Buchführung und die Erledigung des Zinsen- und Kapitaldienstes
besorgen und zum größten Teil auch in den Vorständen vertreten sind.

Übersicht
über die von der Schlesischen Heimstätte G.m.b.H. in Breslau seit der
Gründung bis zum 31. Dezember 1940 fertiggestellten und im Bau
befindlichen Wohneinheiten

	Summe der fertig- gestellten Wohnungen	Überhang nach 1941	Gesamt- leistung
Anzahl der fertiggestellten Wohnungen	30 536	1 139	31 675
Von den fertiggestellten Wohnungen entfallen auf Bauten			
in eigener Bauherrschaft	918	39	957
für Tochtergesellschaften	1 822	24	1 846
für andere Bauherren	27 796	1 076	28 872
Von den fertiggestellten Wohnungen waren:			
Mietwohnungen im Flachbau	6 338	780	7 118
Mietwohnungen in mehrgeschossigen Bauten	6 343	96	6 439
Ein- und Zweifamilienhäuser	17 855	263	18 118
Die fertiggestellten Wohnungen verteilen sich auf folgende Maßnahmen:			
Hauszinssteuerbauten	4 068	—	4 068
Landarbeiter-Werkwohnungen aus Mitteln der produktiven Erwerbslosenfürsorge	455	—	455
Landarbeiter-Eigenheime aus Mitteln der produktiven Erwerbslosenfürsorge	995	—	995
Ländliche (kleinbäuerliche) Siedlungen	202	—	202
Reichs-Baudarlehnshbauten	500	—	500
Kleinsiedlungen	6 300	97	6 397
(Davon Eigenheime in der Form von Kleinsiedlungen)	511	—	511)
Landarbeiterbesitzbefestigung	241	—	241
Not- und Behelfswohnungen	586	—	586
Volkswohnungen	5 389	520	5 909
Sonstige Mietwohnungen	6 422	356	6 778
Eigenheime	4 213	64	4 277
Landarbeiter-Werkwohnungen auf Grund der Verordnung vom 10. März 1937	963	74	1 037
Landarbeiter - Eigenheime auf Grund der Verordnung vom 10. März 1937	202	28	230
Es wurden gebaut für			
Zwecke des Vierjahresplans u. wehrpolitische Zwecke	2 174	890	3 064

Von der Gesamtzahl der fertiggestellten und der noch im Bau befindlichen Wohnungen sind

bis zum Jahre 1932 . . . 10 446 = 33 Prozent,
in den Jahren 1933 bis 1940 21 229 = 67 Prozent

errichtet oder in Angriff genommen worden. Wir haben also in den acht Jahren nach der Machtübernahme mehr als das Doppelte von dem leisten können, was vorher möglich war.

Die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen sind an dem Ergebnis mit

19 403 Wohnungen = 61,2 Prozent

beteiligt, während 12 272 Wohnungen = 38,8 Prozent

auf Gemeinden, Industrieunternehmen und private Bauherren entfallen.

Erfahrungsgemäß kann die Besetzung jeder Wohnung im Durchschnitt mit 4,5 Personen angenommen werden. **Das bedeutet, daß durch unsere Tätigkeit in Niederschlesien Wohnraum für rund 142 000 Menschen geschaffen worden ist.**

Der Umfang unserer Mitwirkung an der für Schlesien besonders bedeutungsvollen Errichtung von Kleinsiedlungen und von Volkswohnungen ist aus folgenden Angaben ersichtlich:

Von den 7599 *Kleinsiedlerstellen*, für die bis 31. Dezember 1940 Reichsdarlehen bewilligt worden sind, entfallen auf die Betreuungstätigkeit der Schlesischen Heimstätte 5789 Stellen = 76,2 Prozent.

Unser Anteil beträgt:

im Regierungsbezirk Breslau 2501 Stellen = 66,4 Prozent,

im Regierungsbezirk Liegnitz 3288 Stellen = 85,8 Prozent.

Die Zahl der bis 31. Dezember 1940 in Niederschlesien errichteten *Volkswohnungen* beträgt 9785, davon unter unserer Betreuung 5389 Wohnungen = 55 Prozent.

Unser Anteil beträgt:

im Regierungsbezirk Breslau 4041 Wohnungen = 58 Prozent,

im Regierungsbezirk Liegnitz 1348 Wohnungen = 48 Prozent.

Der Bau von Landarbeiterwerkwohnungen und -Eigenheimen, der auf Grund der Verordnung des Beauftragten für den Vierjahresplan vom 10. März 1937 ausschließlich in unseren Händen liegt und der sich infolge günstiger finanzieller Voraussetzungen zu einer umfangreichen Baumaßnahme zu entwickeln schien, mußte, wie alle anderen Wohnungsbauten, nach Kriegsbeginn zum größten Teil eingestellt werden. Immerhin konnten von 1937 bis Ende 1940 rund 1270 Werkwohnungen und Eigenheime errichtet werden.

Außer der Betreuung der Wohnungsbauten in technischer und finanzieller Hinsicht haben wir in einer der Architekturabteilung angegliederten Städtebau-

abteilung für eine große Anzahl schlesischer Gemeinden Wirtschafts-, Gesamtbebauungs- und Baustufenpläne, sowie Teilbebauungs- und Fluchtlinienpläne aufgestellt. Die dringende Notwendigkeit dieser Arbeiten für die Weiterentwicklung der Gemeinwesen ist allseitig anerkannt worden. Vielfach war die Anfertigung brauchbarer planerischer Unterlagen geradezu die Voraussetzung für die Inangriffnahme größerer Wohnungsbauaufgaben.

Unsere Tätigkeit als Organ der staatlichen Wohnungspolitik und als gemeinnütziges wirtschaftliches Unternehmen ist in den vergangenen 20 Jahren wiederholt Gegenstand der Kritik durch die breite Öffentlichkeit, insbesondere seitens der Wohnungsuchenden und der Bauwirtschaft, gewesen. Der Wohnungsuchenden, weil sie bei aller Anerkennung unserer Bestrebungen, gesunde Wohnungen zu schaffen, mit der Größe der Wohnungen und mit den Mietpreisen nicht einverstanden waren; der Bauwirtschaft, weil sie der Meinung war, wir berücksichtigten bei der Preisbewilligung ihre Interessen nicht genügend. Demgegenüber muß darauf hingewiesen werden, daß wir bei allen unseren Planungen, sowohl was die Größe der Wohnungen als auch deren Finanzierung anlangte, an die Richtlinien der Bewilligungsstellen für die öffentlichen Mittel gebunden waren. So kam es, daß vielfach Wohnungen gebaut werden mußten, deren Größe und Ausstattung uns selbst als unzureichend erschien. Andererseits steht aber fest, daß unsere Tätigkeit den Erfolg gehabt hat, daß Hunderte von Familien ihre ungesunden, viel zu kleinen Wohnungen in alten Häusern aufgeben konnten, um in einem guten, billigen Eigenheim mit Garten oder in einer Mietwohnung untergebracht zu werden, die, wenn auch räumlich beschränkt, nach neuzeitlichen Gesichtspunkten gebaut sind und so ein gesundes Wohnen ermöglichen.

Durch den Erlaß des Führers vom 15. November 1940 sind alle Schwierigkeiten beseitigt worden. Im Wohnungsbau nach dem Kriege werden die Forderungen nach Größe und Einrichtung der Wohnungen entsprechend den Bedürfnissen von Familien mit Kindern den Vorrang vor der Kostenfrage haben. Dann wird es in ganz anderer Weise als bisher möglich sein, eine dem Volksganzen dienende Siedlungs- und Wohnungspolitik zu betreiben.

*

Wenn wir mit einem Gefühl der Befriedigung auf das in 20jähriger Arbeit Geschaffene zurückblicken, so tun wir dies in gleichzeitiger Anerkennung der steten Einsatzbereitschaft unserer Gefolgschaft. Es war uns immer eine selbstverständliche Pflicht, die Arbeitsfreudigkeit und den Leistungswillen der Gefolgschaftsmitglieder im Rahmen des Möglichen durch fürsorgliche Maßnahmen wachzuhalten und anzuregen. So haben wir in den Jahren 1930 bis 1940 im ganzen rund RM 30 000,— an Unterstützungen in besonderen Notfällen und bei der Geburt von Kindern bewilligt. Alljährlich sind Weihnachtsgratifikationen

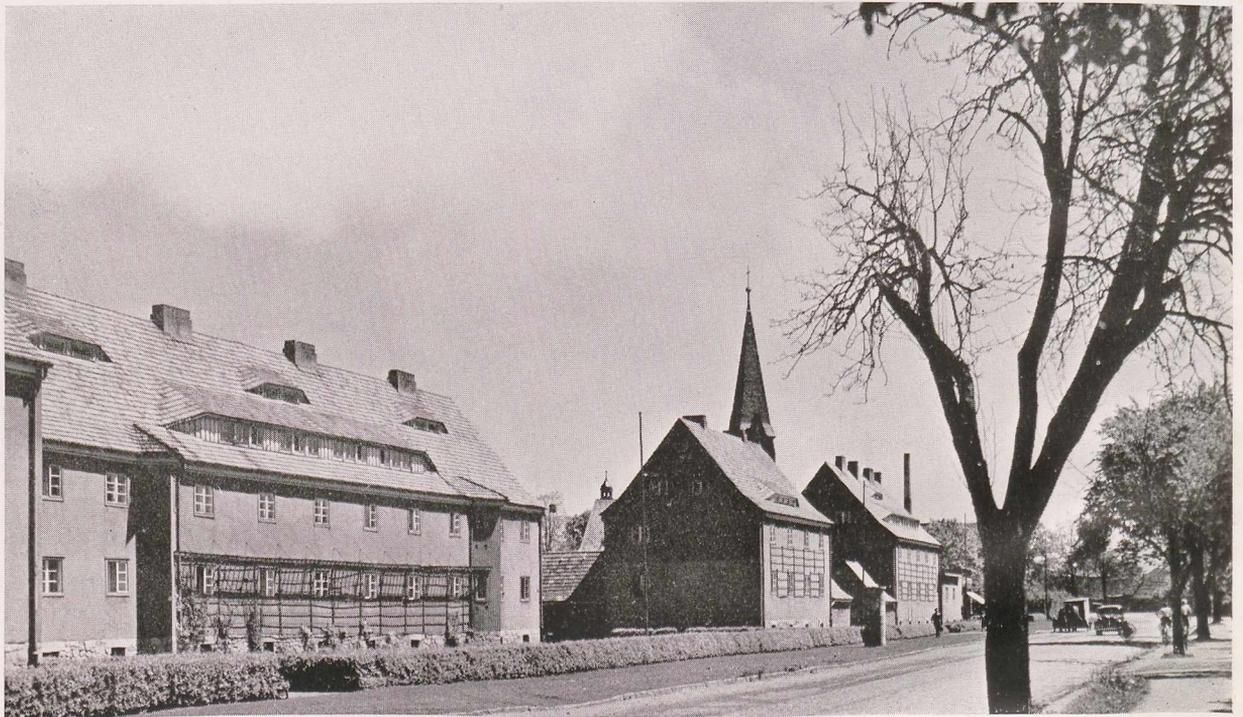
gewährt worden. Sämtliche Gefolgschaftsmitglieder, soweit sie der Angestelltenversicherungspflicht unterliegen, sind überversichert. Von dem dafür zu entrichtenden Mehrbetrag trägt die Gesellschaft zwei Drittel. Die Unterbringung unserer verheirateten Mitarbeiter in gesunden, den Forderungen der Neuzeit entsprechenden Wohnungen, fördern wir dadurch, daß wir Zuschüsse zur Verbilligung der Wohnungsmiete bewilligen. Diese Vergünstigung kommt zur Zeit laufend 37 Gefolgschaftsmitgliedern mit einer Jahresleistung von im ganzen rund RM 8800,— zugute. An elf Gefolgschaftsmitglieder haben wir gering verzinsliche Baudarlehen zur Errichtung von Eigenheimen in einer Gesamtsumme von RM 29 000,— gegeben. Von den insgesamt 88 verheirateten Angestellten und Arbeitern, die in unserem Unternehmen beschäftigt sind, haben wir somit 48, also mehr als 50 Prozent, durch Mietzuschüsse oder verbilligte Hypothekendarlehen bei der Anmietung einwandfreier Wohnungen oder beim Bau von Eigenheimen unterstützt. Der Forderung nach „Schönheit der Arbeit“ wurde durch den Bezug unseres neuen Verwaltungsgebäudes am 1. Oktober 1936 Geltung verschafft. Und schließlich ist der Betriebssport durch Übernahme der entsprechenden geldlichen Aufwendungen von der Gesellschaft gefördert worden.



Verwaltungsgebäude der Schlesischen Heimstätte, Breslau



Eigenheim - Wohnhof 1924



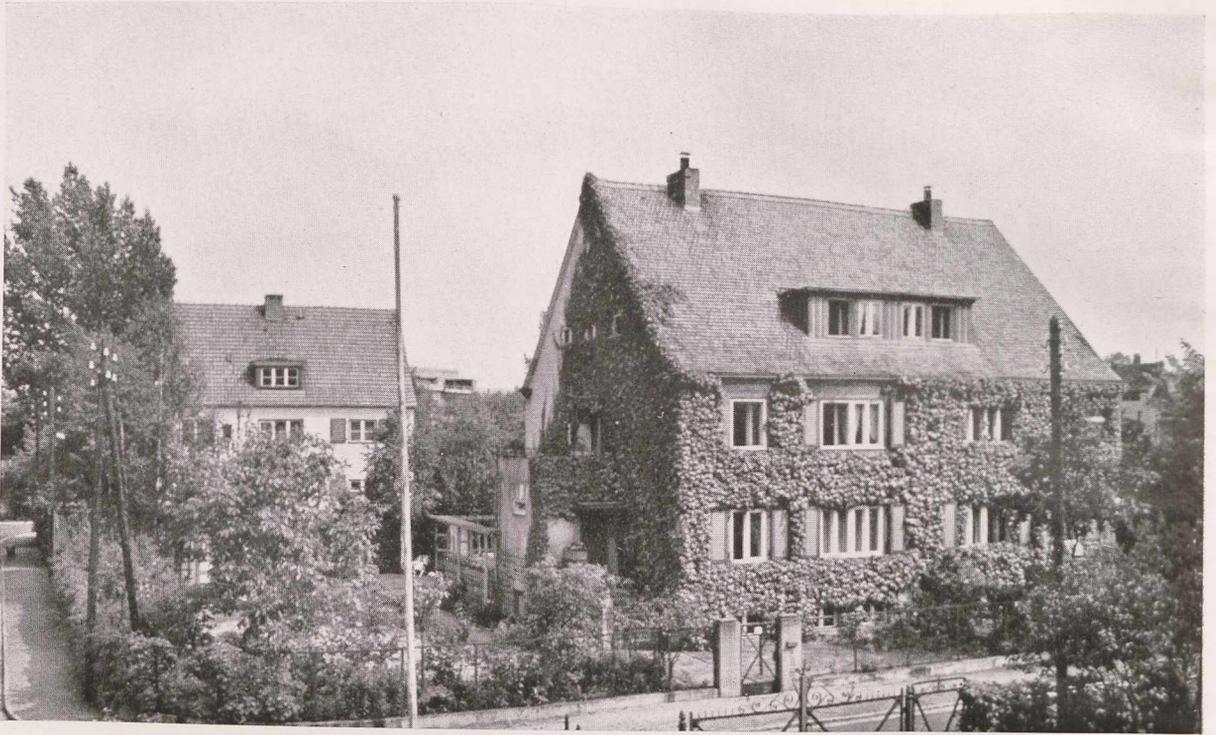
Mehrfamilienhäuser 1922—24



Mehrfamilienhäuser (Beamtenwohnungen) 1928



Mehrfamilienhäuser 1928



Einfamilienhaus 1936 — Einfamiliendoppelhaus 1930



Einfamiliendoppelhäuser 1931/32



Einfamilienhäuser 1929 und 1936

Bibliothek
Pol. Wrocl.



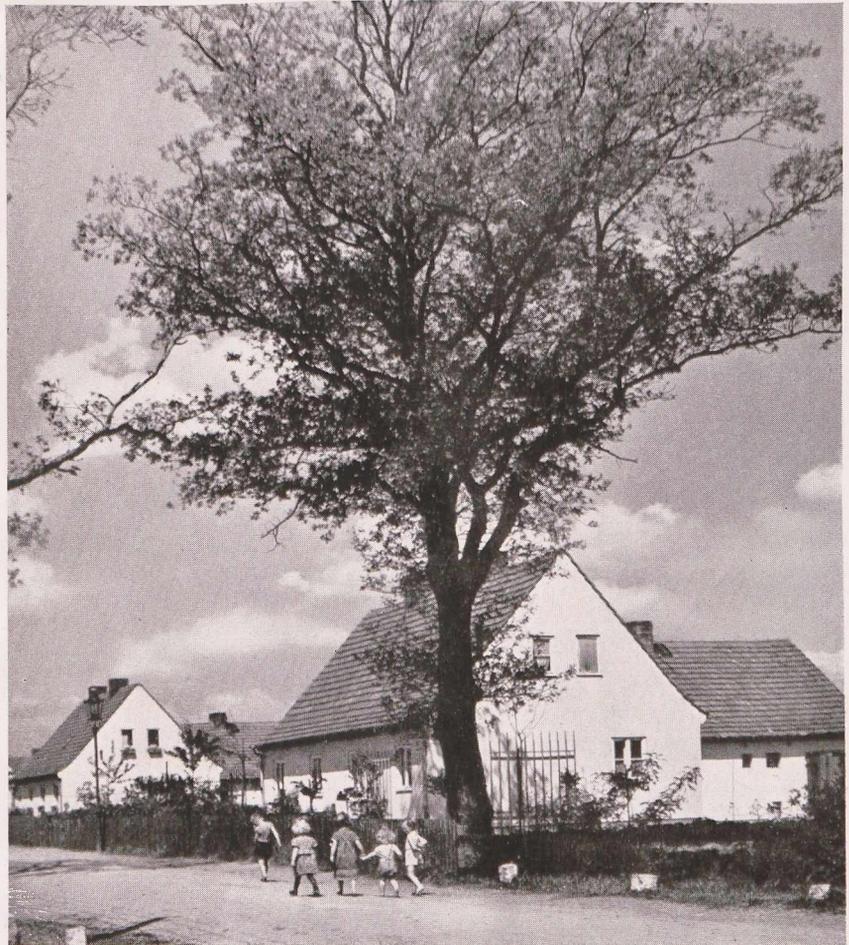
Eigenheimsiedlung 1935 (Doppelhäuser)



3 Landarbeiter-Doppelhäuser 1938



Landarbeiterwohnung 1937



Kleinsiedlung 1937



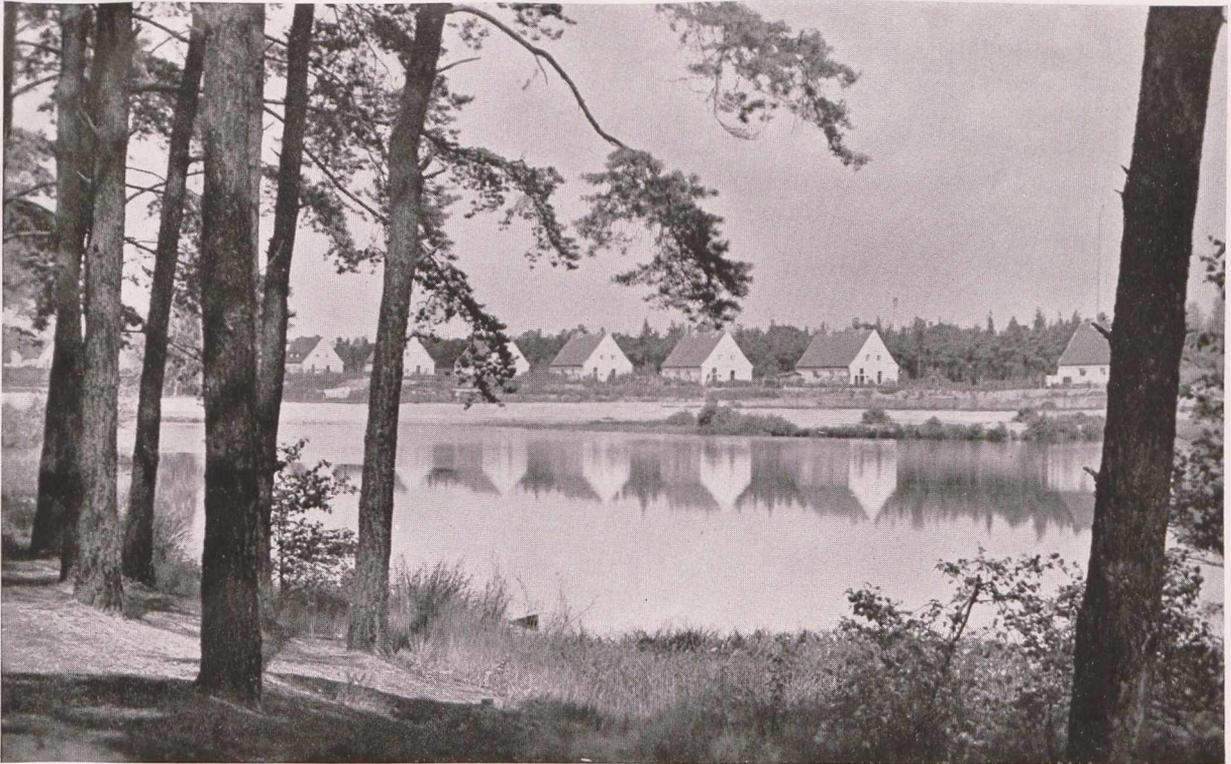
Kleinsiedlung 1933/34



Volkswohnungen (Vierfamilienhäuser) 1938/39



Kleinsiedlung 1934/35



Kleinsiedlung 1935/36



Kleinsiedlung 1933/34



Kleinsiedlungen 1933/34 und Eigenheime 1936/37



Kleinsiedlungen 1937



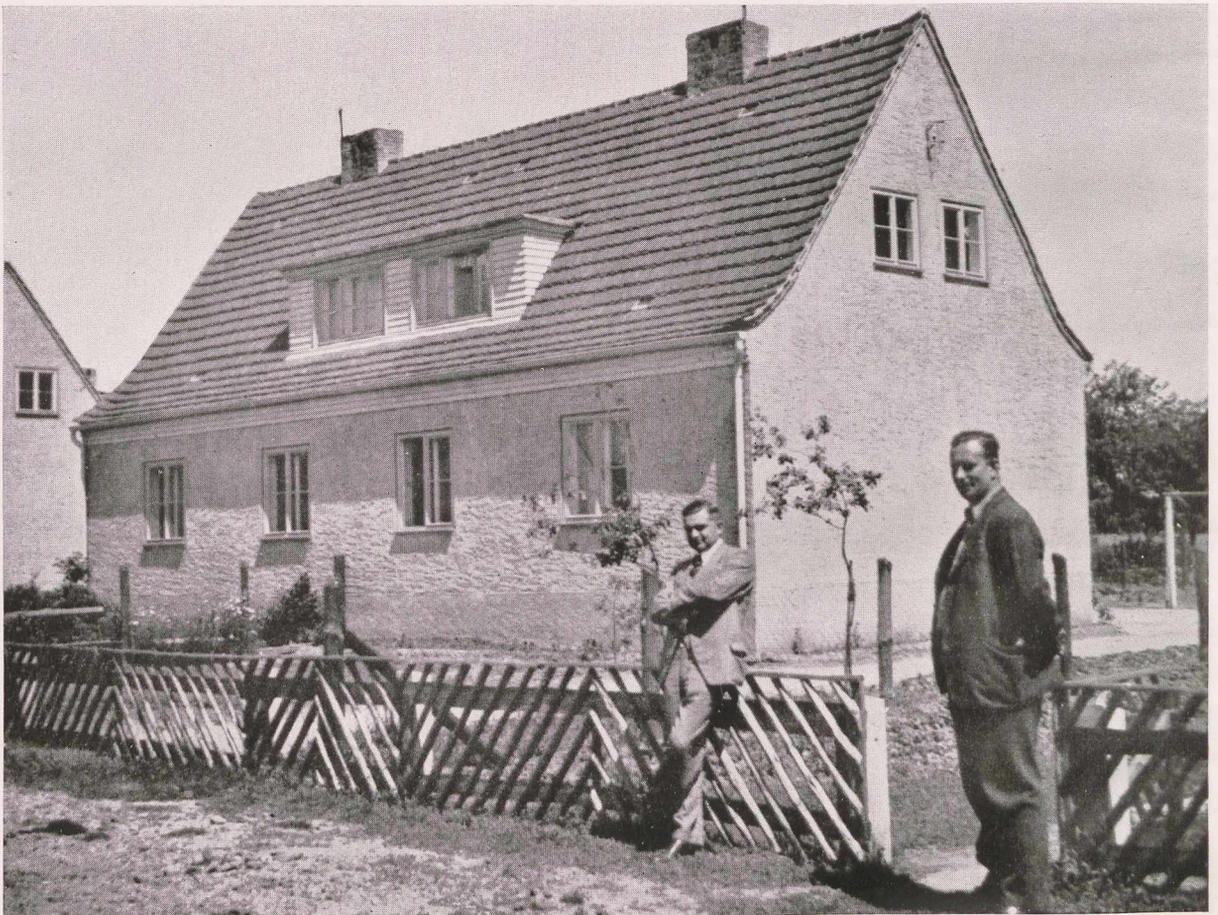
Kleinsiedlungen 1933/34



Kleinsiedlungen 1937



Kleinsiedlungen 1933/34



Kleinsiedlungen 1938/39



Eigenheimsiedlung (Doppelhäuser) 1933/34



Kleinsiedlungen 1936



Volkswohnungen (Zweifamilienhäuser) 1937/38



Volkswohnungen (Zweifamilien-Doppelhäuser) 1937/38



Eigenheimsiedlung (Reihenhäuser) 1938



Einfamiliendoppelhäuser 1936 — Volkswohnungen (Zweifamiliendoppelhäuser) 1937/38



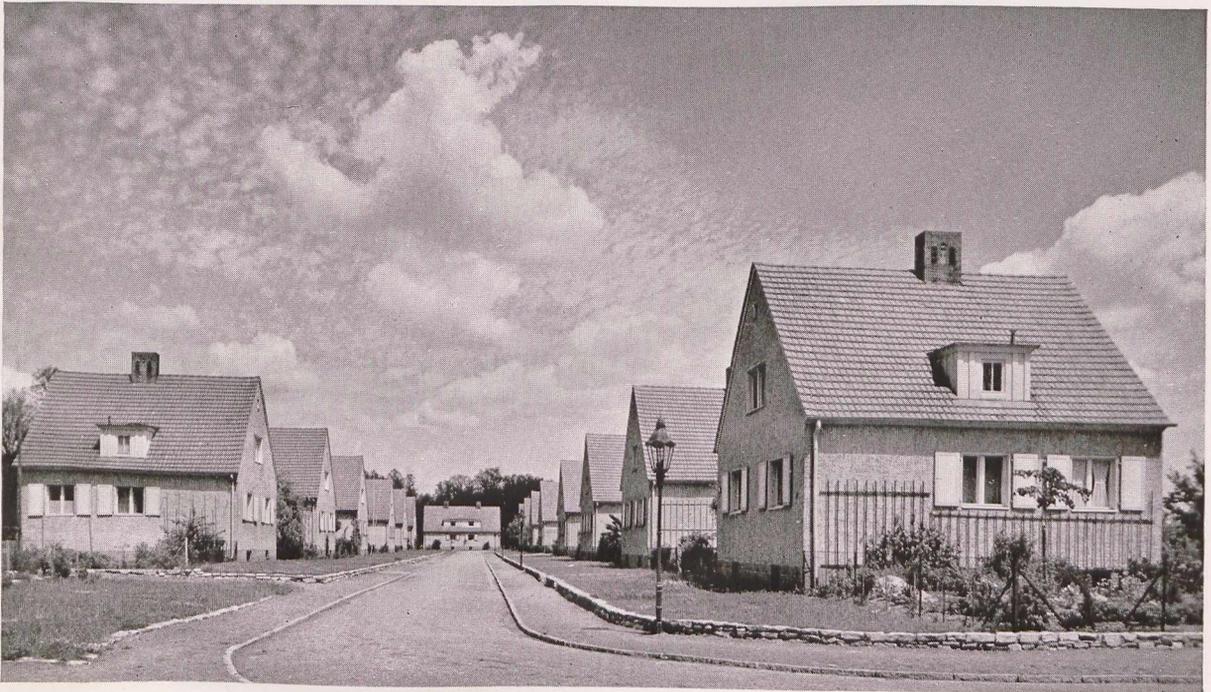
Eigenheim-Reihenhäuser 1937/38
(Vierraumwohnungen)



Eigenheim-Reihenhäuser 1937/38 (Vierraumwohnungen)



Eigenheimsiedlung 1936



Eigenheimsiedlung 1936



Eigenheimsiedlung 1936 (Einzel- und Doppelhäuser)



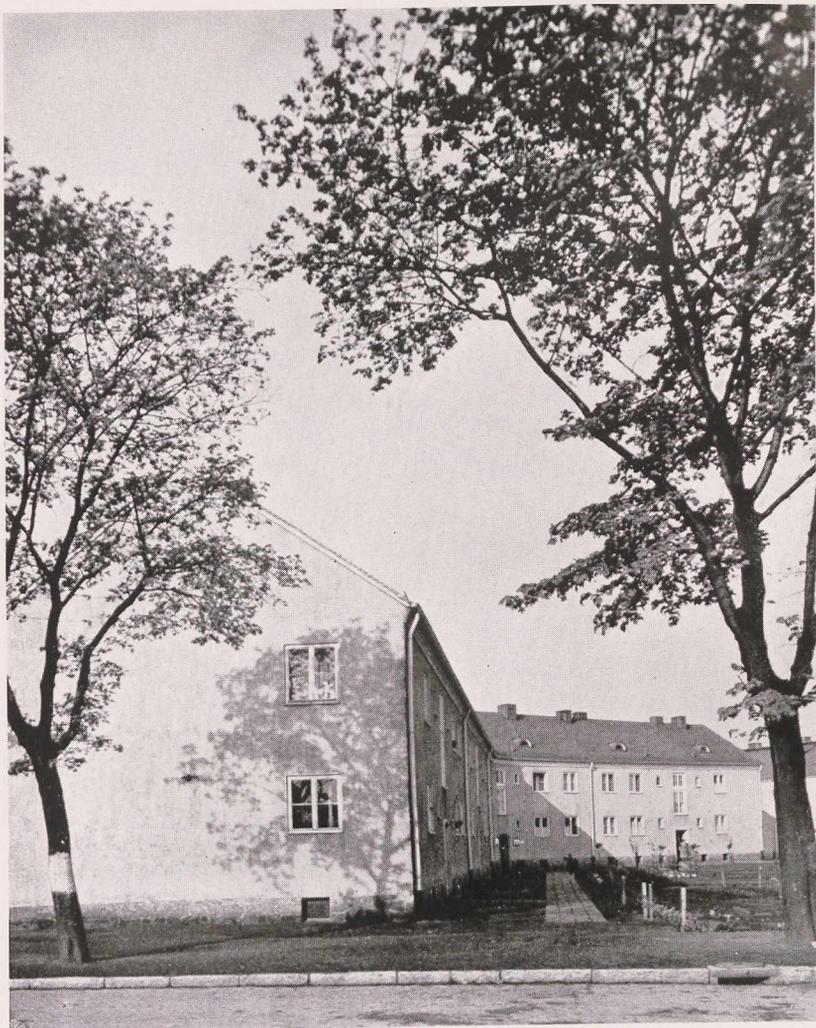
Gemeinschaftssiedlung 1938/39/40 (Volkswohnungen im Geschosßbau)
Blick von der Umgehungsstraße auf die Gärten der Randbebauung



Ladenhaus



Gemeinschaftssiedlung 1938/39/40 (Volkswohnungen im Geschoßbau), Ladenstraße



Volkswohnungen in einer
Gemeinschaftssiedlung
1938/39/40



Volkswohnungen in einer Gemeinschaftssiedlung 1938/39/40 (Sgraffitomalerei)



Gemeinschaftssiedlung 1938/40 (Volkswohnungen im Geschoßbau), Blick in die Ladenstraße



Gemeinschaftssiedlung 1938/40 (Volkswohnungen im Geschoßbau), Blick in die Hausgärten



Mehrfamilienhaussiedlung (Volkswohnungen) um einen Marktplatz 1937/38



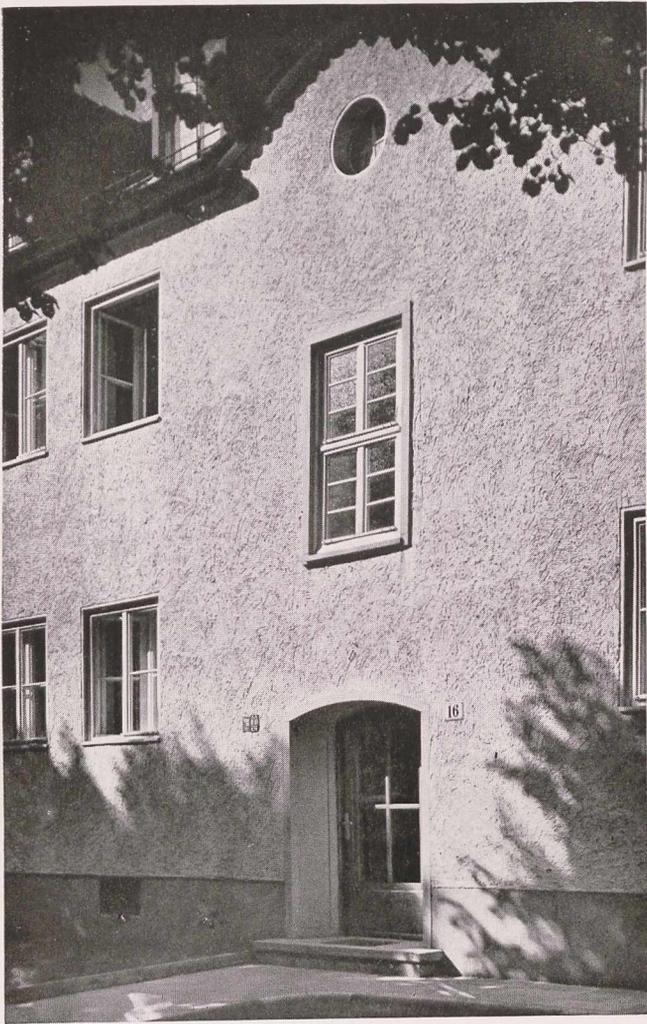
Der Abschlußblock am Marktplatz (Volkswohnungen) 1937/38



Vordere Blöcke: Mehrfamilienhäuser 1937/38 (Vierraumwohnungen)
Rückwärtige Blöcke: Mehrfamilienhäuser 1932 (Dreiraumwohnungen)



Mehrfamilienhaussiedlung 1937 (Drei- und Vierraumwohnungen)



Mehrfamilienhäuser 1938/39
(Hauseingang)



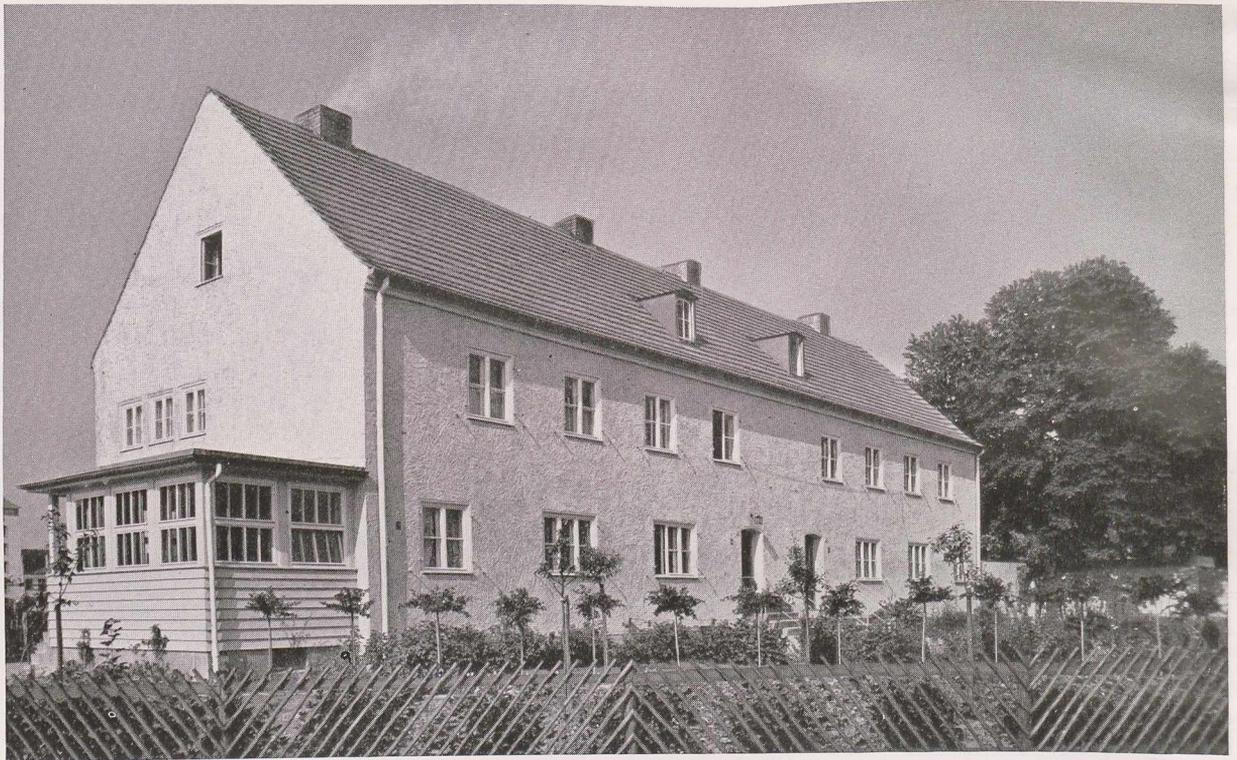
Mehrfamilienhäuser 1935/36 (Vier- und Fünfraumwohnungen)



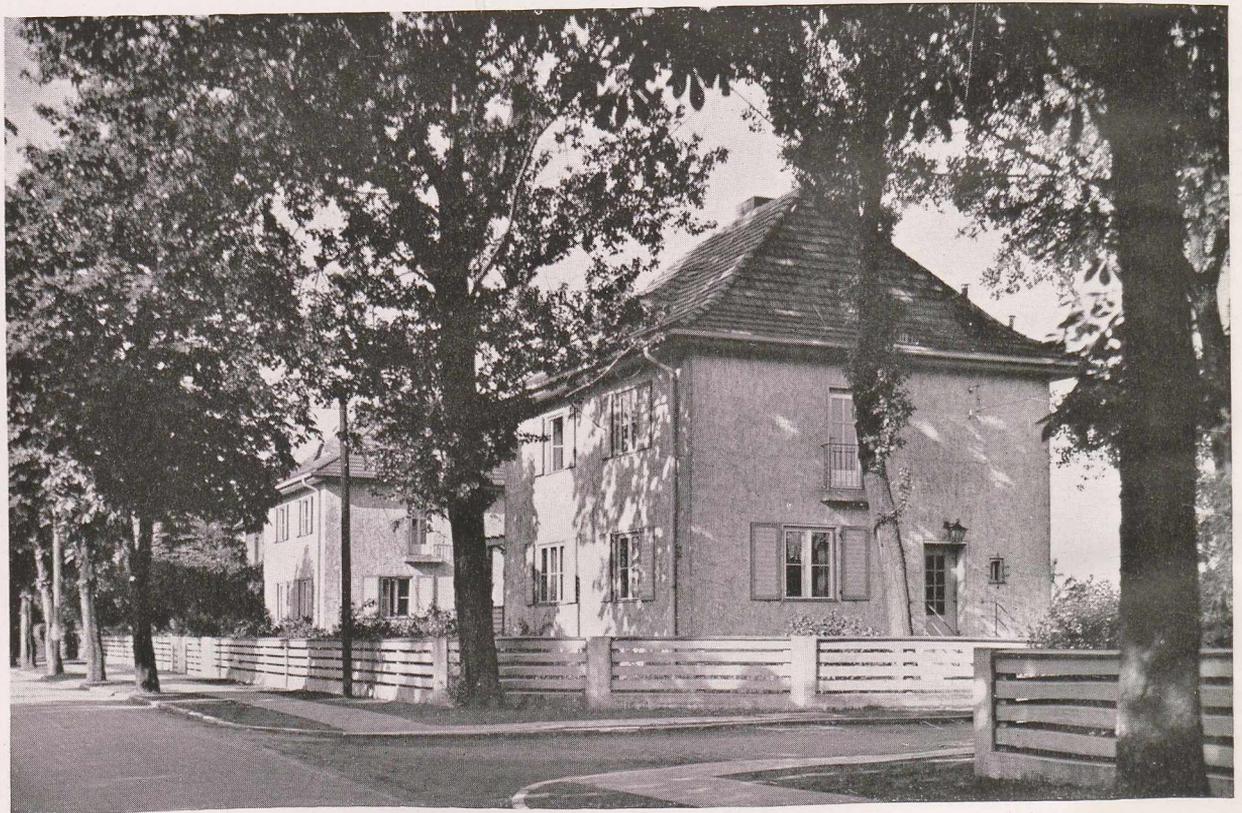
Mehrfamilienhäuser 1938/39 (Drei- und Vierraumwohnungen)



Einfamliendoppelhäuser 1938



Eigenheimsiedlung 1938/39 (4 Eigenheime in einer Gruppe)



Eigenheime 1937



Gemeinschaftssiedlung im Bau (1939/41) Kleinsiedlungsdoppelhäuser



Gemeinschaftssiedlung im Bau (1939/41) Kleinsiedlungskettenhäuser



Gemeinschaftssiedlung im Bau (1939/41)

Volkswohnungen im Flachbau: Vierfamilien-Reihen- und -Einzelhäuser, Kleinsiedlungsdoppelhäuser



Gemeinschaftssiedlung im Bau (1939/41), Volkswohnungen im Flachbau (Reihenhäuser),
Kleinsiedlungsdoppelhäuser (Hangtyp mit Stall im Sockelgeschoß)



Gemeinschaftssiedlung im Bau (1939/41) Volkswohnungen im Flach- und Geschoßbau



Gemeinschaftssiedlung im Bau (1939/41) Volkswohnungen im Geschoßbau



Eigenheim 1937





Wrocław
POLITECHNIKA

BIBLIOTEKA GŁÓWNA

349203L/A