

C. 1811

Jahres-Bericht

des

Beamten-Wohnungs-Vereins zu Gleiwitz

— Eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftpflicht —

für das siebente Geschäftsjahr
1907.

==== Tages-Ordnung =====

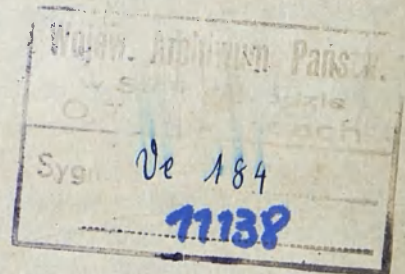
für die am

Mittwoch, den 25. März 1908, Abends 7 $\frac{1}{2}$ Uhr im Saale des Logenrestaurants, Bahnhofstr.,
stattfindende

Haupt-Versammlung.

- 1) Geschäftsbericht und Mietsausgleich.
- 2) Kassenbericht und Bilanz.
- 3) Gewinnverteilung.
- 4) Entlastung des Vorstandes.
- 5) Auslegung der Bestimmungen des § 13 Abs. 3 der Satzungen.
- 6) Erhöhung der Schuldengrenze.
- 7) Wahlen.

Die Jahresrechnung und die Bilanz für das Geschäftsjahr 1907 liegen gemäß § 48 des Reichsgesetzes über die Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften bei unserem Kassenführer Herrn Rechnungsrat **Holm** — Schroeterstraße 15 — zur Einsicht der Genossen aus.



*Ve
184*

Organe der Genossenschaft.

I. Der Vorstand, bestehend aus:

1. dem Kreissekretär **Wichmann**, Vorsitzender,
2. „ Bauwerkmeister **Bulla**, stellv. Vorsitzender und technisches Mitglied,
3. „ Garnisonverwaltungs-Oberinspektor a. D. Rechnungsrat **Holm**,
4. „ Landgerichtsekretär **John**,
5. „ Eisenbahn-Werkmeister **Wagner**.

II. Der Aufsichtsrat, bestehend aus:

1. dem Oberlandmesser Stadtrat **Warlo**, Vorsitzender,
2. „ Gerichtskassenrendanten **Zuschke**, stellv. Vorsitzender.
3. „ Steuersekretär **Maslowski**,
4. „ Rektor **Kranz**,
5. „ Magistratssekretär **Mühlig**,
6. „ Eisenbahn-Werkführer **Schulz**,
7. „ Briefträger **Krypczyk**,
8. „ Stadtbauführer **Richter**,
9. „ Eisenbahn-Bauinspektor **Ziehl**.



Geschäfts-Bericht.

Auch im 7. Geschäftsjahre hat der Beamten-Wohnungs-Verein sich erfreulich weiterentwickelt. Die Zahl der fertigen Häuser ist von 17 auf 21, die der Wohnungen von 151 auf 187, das Grundstücksvermögen von 1056566,42 auf 1270809,47 Mk., die Zahl der Mitglieder von 332 auf 411 und deren Geschäftsguthaben von 63986,18 auf 84954,43 Mk. gestiegen.

Mit dieser äußeren Entwicklung hat jedoch die innere Kräftigung der Genossenschaft nicht gleichen Schritt gehalten. Die Erträgnisse einzelner Hausgrundstücke stehen zu ihren Unterhaltungskosten und den allgemeinen Geschäftskosten nicht in dem richtigen Verhältnis und infolgedessen haben sich zwischen den Einheitsätzen f. d. qm Wohnfläche der verschiedenen Hausgrundstücke auffallende und ungerechtfertigte Unterschiede herausgebildet, die notwendiger Weise ausgeglichen werden müssen.

Abgesehen von den beiden Häusern an der Seydlitzstraße, deren Mieterträge bis auf weiteres die eigenen Unkosten noch nicht decken werden und die f. d. qm Wohnfläche nur 3,46 Mk. Miete bringen, bestehen zwischen Häusern derselben Gruppen Unterschiede bis zu 30 % der Einheitsätze. So zahlen die Mieter in Zabrzerstr. 22 f. d. qm Wohnfläche durchschnittlich 3,67 Mk., in Franzstr. 4/6/8 dagegen 4,75 Mk., oder 30 % mehr, und in Schröterstraße 15 f. d. qm 3,94 Mk., in dem Nachbarhause Trynekerstr. 6 dagegen 4,95 Mk., hier also 25 % mehr. Wie ein einigermaßen gerecht abgestufter Ausgleich zu schaffen, ob lediglich eine Herabsetzung der höchst bemessenen oder eine Erhöhung der zu niedrig bemessenen Mietsätze vorzunehmen, oder ob endlich beides gleichzeitig stattzufinden haben wird, hängt in erster Linie von der wirtschaftlichen Lage der Genossenschaft ab. Diese erfordert eine mäßige Erhöhung der Mieten von etwa $\frac{2}{3}$ der fertigen Wohnungen. Die Ursachen hierfür liegen im Allgemeinen in der Verteuerung der baulichen Unterhaltung und der Verwaltung der Hausgrundstücke und im Besonderen in dem Minderertrage der Häuser an der Seydlitzstraße, in den übernormalen Instandhaltungskosten des Hauses Trynekerstr. 4, das auf schlechtem Baugrunde steht, und Schröterstr. 19, welches vor 15 Jahren erbaut wurde und bei der Uebernahme in wenig günstigem Bauzustande sich befand, und endlich darin, daß bei der Abrechnung das Anlagekapital einiger Häuser sich höher stellte, als im Boranschlage angenommen war.

In Berücksichtigung dieser Verhältnisse wird der Generalversammlung vorgeschlagen, einem Mietsausgleich zuzustimmen, durch welchen erreicht wird, daß das gesamte Anlagekapital der fertigen Hausgrundstücke sich vom 1. April 1908 ab mit 6 % statt bisher mit noch nicht ganz 5,8 % verzinst. Durch einen solchen gründlichen Ausgleich in der Höhe der Mieten und die damit verbundenen höheren Erträgnisse aus den Hausgrundstücken ist dann die Gewähr für eine gedeihliche Weiterentwicklung der Genossenschaft geboten.

Von den für den Verein besonders wichtigen Ereignissen des Jahres 1907 seien erwähnt:

1. Die Fertigstellung der 3 Häuser an der Franzstr. mit 28 und des Hauses Trynekerstr. 6 mit 8, zusammen 36 Wohnungen. Sie wurden sämtlich am 1. Juli 1907 bezogen.

2. Die Inangriffnahme von Neubauten und zwar dreier Häuser mit 24 Wohnungen an der Franzstr. und des Hauses Schröterstr. 17 mit 8 Wohnungen. Sie werden zum 1. Juli 1908 beziehbar. Beliehen sind sie zur 1. Stelle von der Pensionskasse für die Arbeiter der Preussisch-Rheinischen Eisenbahngemeinschaft und zur 2. Stelle aus Staatsmitteln.

3. Die weitere Herausgabe von Schuldverschreibungen; während Ende 1906 für 19200 Mk. verausgabt waren, sind jetzt 33900 Mk. vergeben, sodaß der Genossenschaft bei der außergewöhnlichen und anhaltenden Geldteuerung eine nicht unerhebliche Ersparnis an Zinsen erwachsen ist.

Um den von den verschiedensten Seiten geäußerten Wünschen und Anregungen zu entsprechen, hat der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats beschlossen, im Jahre 1908 weitere Neubauten in Angriff zu nehmen. Die Verhandlungen wegen Erwerbung von günstig gelegenen Bauplätzen zu zum Teil recht annehmbaren Bedingungen sind dem Abschluß nahe.

Infolge Verteuerung der Herstellungskosten insbesondere durch Erhöhung der Arbeiterlöhne haben die Mieten in den zuletzt fertiggestellten Häusern höher bemessen werden müssen. Die Durchschnittsmietspreise betragen Ende 1907 — die Küchen und Schlafkammern als Wohnraum gerechnet —

für zweiräumige Wohnungen 180 Mk.

"	drei	"	"	252	"
"	vier	"	"	342	"
"	fünf	"	"	524	"

Der Beamten-Wohnungs-Verein gehört dem Verbands der auf der Grundlage des gemeinschaftlichen Eigentums stehenden deutschen Baugenossenschaften an. Zum Verbandstage in Berlin ist ein Vertreter nicht entsendet worden.

Im Jahre 1907 wurden vom Vorstande 62 Sitzungen abgehalten, darunter 7 gemeinsam mit dem Aufsichtsrate. Dieser nahm 2 außerordentliche Prüfungen der Kassen- und Buchführung vor.

Satzungsgemäß scheiden aus dem Vorstande die Herren Holm und John, aus dem Aufsichtsrate die Herren Warlo, Buschke und Mühlig aus.

Von den 411 Mitgliedern, welche der Genossenschaft am 31. Dezember 1907 angehörten, waren

im **Staatseisenbahndienste** und zwar

höhere Beamte		1	} 231
mittlere Beamte		67	
Unterbeamte		86	
Handwerker und Arbeiter		77	

bei **anderen staatlichen Behörden**

höhere Beamte		1	} 64
mittlere "		56	
Unterbeamte		7	

im **Reichsdienst**

mittlere Beamte		12	} 19
Unterbeamte		7	

in **städtischen Diensten**

mittlere Beamte		22	} 64
Lehrer		39	
Unterbeamte		3	

in **Privatdiensten**

Nicht-Beamte		3	} 33
weibliche Mitglieder		17	

Zusammen: 411

Gleiwitz, den 3. März 1908.

Der Vorstand.

Wichmann.

Bulla.

Holm.

John.

Wagner.



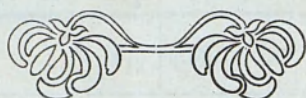
A. Gewinn- und Verlust-Berechnung 1907.

Ausgaben.	Mf.	Pfg.	Einnahmen.	Mf.	Pfg.
1. Abschreibungen:			1. Mieten	56 022	84
a) von den Hausgrundstücken:			2. Zinsen:		
Zabrzerstr. 22	303,—	Mf.	a. Stückzinsen für Schuldverschreibungen	96	37
Hedwigstr. 8	260,—	"	b. Sparkassenzinsen	303	74
" 10	495,—	"	c. Bodenzinsen auf die Bauplätze		
Zabrzerstr. 30	190,—	"	an der Seydlitz-, Schröter-,		
" 28,			Tryneker- und Franzstr.	6 878	84
Franzstr. 1—7	2 950,—	"	d. Bauzinsen auf die Neubauten an		
Franzstr. 4—8	565,—	"	der Franz-, Tryneker- und Schröterstr.	2 622	44
Seydlitzstr. 1—2	695,—	"			
Schröterstr. 15,					
Trynekerstr. 2—4	1 776,—	"			
Schröterstr. 19	151,—	"			
Trynekerstr. 6	250,—	"			
	7 635,—	Mf.			
b) vom Inventar	68,—	"			
		7 703			
2. Zinsen	38 369	18			
3. Geschäftsunkosten	2 380	56			
4. Gebäudenunterhaltung	9 197	30			
5. Abgaben	4 862	19			
6. Reingewinn	3 412	—			
	65 924	23		65 924	23

B. Bilanz für den 31. Dezember 1907.

Aktiva	Mf.	Pfg.	Passiva	Mf.	Pfg.
1. Bezogene Hausgrundstücke abzüglich Abschreibungen:			Geschäftsguthaben der Mitglieder	84 954	43
Zabrzerstr. 22 Boden 13 444,— Mf.			Kapitalschulden:		
Bau 59 430,25 "	72 874	25	1 Hypotheken:		
Hedwigstr. 8 Boden 7 191,— Mf.			Eisenbahnschulden	516 200,—	Mf.
Bau 50 900,75 "	58 091	75	getilgt	5 784,88	"
Hedwigstr. 10 Boden 4 696,85 Mf.				510 415,12	Mf.
Bau 49 221,15 "	53 918	—	Eisenbahn-Arbeiter-		
Zabrzerstr. 30 Boden 8 003,23 Mf.			Pensions-Kasse	248 900,—	"
Bau 37 249,77 "	45 253	—	Kreis-Sparkasse	153 400,—	"
Zabrzerstr. 28,			Landesversch.-Anstalt	89 000,—	"
Franzstr. 1—7 Boden 40 123,87 Mf.			Private	102 000,—	"
Bau 292 127,05 "	332 250	92		1 103 715	12
Franzstr. 4—8 Boden 15 886,— Mf.			2. Sonstige Schulden:		
Bau 113 243,— "	129 129	—	Schuldscheine	38 500,—	Mf.
Seydlitzstr. 1 u. 2 Boden 14 644,04 Mf.			Wechselschulden	18 000,—	"
Bau 64 174,96 "	78 819	—	Schuldverschreibungen	33 900,—	"
				90 400	—
			Hinterlegungen	9 248	30
			Verschiedene Gläubiger	14 436	84
Seite	770 335	92	Seite	1 302 754	69

Activa.	Mt.	Pfg.	Passiva.	Mt.	Pfg.
Uebertrag	770335	92	Uebertrag	1302754	69
Schröterstr. 15, Tryneker- straße 2—4: Boden 27823,83 Mt. Bau 165662,17 "	193486	—	Nichteingelöste Zinscheine von Schuldver- schreibungen	368	—
Trynekerstr. 6 Boden 8113,— Mt. Bau 51099,— "	59212	—	Reservefonds	2803	—
Schröterstr. 19 Boden 15818,55 Mt. Bau 29975,— "	45793	55	Hilfsreservefonds	6143	27
2. Im Bau begriffen:			Reingewinn	3412	—
Franzstr. 7—11, Bau und Boden bisher . . . 59378,— Mt.					
Schröterstr. 15, Bau und Boden bisher . . 47812,— "	107190	—			
3. Unbebaute Grundstücke:					
an der Seydlitzstr. . . 88285,— Mt.					
" " Strachwitzstr. . . 6507,— "	94792				
Buch-Wert der Grundstücke	1270809	47			
Geschäftsinventar abzügl. Abschreibung	611	45			
Bankguthaben	33300	—			
Sparcassenguthaben	9392	90			
Geschäftsguthaben beim Vorschuß- Verein	87	81			
Kassenbestand	1279	33			
	1315480	96		1315480	96



C. Mitglieder-Bewegung.

1. Mitgliederbestand am 31. Dezember 1906	332
Abgang durch Aufkündigung	11
" " Tod	—
" " Ausschluß	—
" " Uebertragung	1
	12
	bleiben 320
Zugang im Jahre 1907	91
	Mitgliederbestand am 31. Dezember 1907 411
2. Es betrug:	
a) die Zahl der Geschäftsanteile der Mitglieder Ende 1906	348
" " 1907	438
	also mehr 90
b) das Geschäftsguthaben der Mitglieder Ende 1906	63 986,18 Mk.
" " 1907	84 954,43 "
	also mehr 20 968,25 Mk.
c) die Haftsumme sämtlicher Mitglieder Ende 1906	174 000,— "
" " 1907	219 000,— "
	also mehr 45 000,— "

D. Vorschlag zur Gewinn-Verteilung.

Der Reingewinn beträgt	3 412,— Mk.
Hier von a) 10% zum Reservefonds	341,— Mk.
b) 4% Gewinnanteile auf die Guthaben	2 963,44 "
c) in den Hilfs-Reservefonds	107,56 "
	zusammen 3 412,— Mk.

Gleiwitz, den 28. Februar 1908.

Der Vorstand.

Wichmann.

Bulla.

Holm.

John.

Wagner.

Die Richtigkeit der Jahresrechnung und die Uebereinstimmung mit den ordnungsmäßig geführten Haupt- und Nebenbüchern bescheinigt

Gleiwitz, den 5. März 1908.

Die Revisions-Kommission.

Warlo.

Zuschke.

Maslowski.

Kranz.

Der Aufsichtsrat.

Warlo.

Zuschke.

Maslowski.

Kranz.

Mühlig.

Krypczyk.

Schulz.

Richter.

Ziehl.



