

„Voraussetzung
für ein
friedliches und glückliches Dasein“



100 JAHRE HVO

100 JAHRE



1919–2019

„Voraussetzung für ein friedliches
und glückliches Dasein“



100 JAHRE



1919–2019

Grußworte

Grußwort des Oberbürgermeisters der Stadt Osnabrück	5
Grußwort des Verbands der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft	6
Grußwort des Vorstands und des Aufsichtsrats der HVO	8

Kapitel 1. Gründung und Aufbau des Heimstättenvereins 10

Die Gründung des Beamten-Wohnungsvereins Osnabrück	10
Zur Geschichte der (Bau-)Genossenschaften	14
Wohnungsbauträger in Osnabrück	15
Die inhaltliche Ausrichtung des Heimstättenvereins	15
Der Nutzen von Baugenossenschaften für den Staat	16
Bauaktivitäten in den 1920er-Jahren	19
Westerberg und Klushügel	23
Wohnsiedlung Ravensbrink	26
Mitgliederzahl und Bilanzentwicklung	28

Kapitel 2. Grewe und die HVO in der Zeit des Nationalsozialismus 30

Sozialdemokrat Heinrich Grewe: Gründer der HVO	30
Politische Demontage einer Persönlichkeit: Untersuchungshaft und Meineidverfahren	33
Die Gleichschaltung des Heimstättenvereins	38
Grewes Kampf um Wiedergutmachung	48

Kapitel 3. Die HVO nach dem Zweiten Weltkrieg 50

Neue Köpfe für den Heimstättenverein	50
Kriegszerstörungen und Geschäftsstellen	54
Nissenhüttenarchitektur: die Wohnsituation nach dem Krieg	57
Bauen an der Borsigstraße und der Iburger Straße	60
Das Erste Wohnungsbaugesetz von 1950	61
Schlichtwohnungsbau an der Voxtruper Straße und am Ertmanplatz	62
Bestandspflege nach dem Krieg: Wohnungsbesichtigungen	65
Der Streit um die Straßenreinigung	66
Das Ende der Nachkriegszeit	66

Kapitel 4. Auf zu neuen Ufern. Die HVO 1960–1989 68

Das Zweite Wohnungsbaugesetz von 1957	68
Schinkel-Ost: ein Stadtteil entsteht	68
Das Hochhausprojekt	71

Leistungen des gemeinnützigen Wohnungsbaus	72
Der Heimstättenverein feiert seinen 50. Geburtstag	74
Betriebliches Miteinander	76
Kapitel 5. Stärkung nach innen: Die HVO 1975–1989	78
Neustart in der Georgstraße 15	78
Modernisierungen	80
Mitglieder im Fokus: Handwerker-Regiebetrieb und HVO-Nachrichten	81
Der Wohnungsmarkt in den 1970er-Jahren	83
Bad Rothenfelde, Natruper Holz, Hofbreede, Haste, Lüstringen	83
Der Wohnungsmarkt in den 1980er-Jahren	86
Das Ende der Wohnungsgemeinnützigkeit	87
Kapitel 6: Die HVO als Vermietungsgenossenschaft	88
Der Wohnungsmarkt Ende der 1980er- bis Mitte der 90er-Jahre	88
Kleinwohnungsbau durch Dachgeschossaufbauten	89
Betreutes Wohnen am Ravensbrink 16 a	92
Der Wohnungsmarkt Anfang des 21. Jahrhunderts	95
Abriss und Neubau an der Borsigstraße	96
Das Musikantenviertel wird historisch	98
Barrierearmes Wohnen: Friedrich-Holthaus-Straße	101
Der Heimstättenverein heute und morgen	102
Literatur	106
Endnoten	109
HVO-Geschichte im Überblick	120
Anzahl der Mitglieder, Anteile, Wohnungen und Bilanzsummen	120
Mitglieder des Vorstands 1919–2019	123
Aufsichtsratsvorsitzende 1919–2019	123
Organisation der Genossenschaft im Jubiläumsjahr 2019	124
Aufsichtsrat	124
Vorstand	124
Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter	124
Impressum	126

Grußwort des Oberbürgermeisters der Stadt Osnabrück

Sehr geehrte Mitglieder der Heimstättenverein Osnabrück eG,

mit Ihren Anteilen an Immobilien besitzen Sie etwas, das immer kostbarer wird. Als Mieter in einer der rund 1.800 Wohnungen im Bestand der Heimstättenverein Osnabrück eG sind Sie sozusagen Mieter im eigenen Haus, ohne jedoch die hohe Investition eines Immobilienkaufs stemmen zu müssen. Ihr Anteil an der Genossenschaft gewährleistet Ihnen nicht nur umfangreiche Rechte als Mieter, sondern auch noch eine attraktive Dividende. Dass dieses Prinzip seit inzwischen 100 Jahren funktioniert, zeigt, wie resistent es gegenüber Krisen ist und dass es sich flexibel auf verändernde politische und wirtschaftliche Gegebenheiten einzustellen vermag.

Wer in einem der Häuser des Heimstättenvereins lebt, hat den Vorteil, durch das Genossenschaftsrecht besser geschützt zu sein, als es Mieter sonst sind. Dieses Gefühl von Sicherheit und Geborgenheit führt auch dazu, dass die Menschen besonders lange in ihren Wohnungen leben. Nicht umsonst feiert die Genossenschaft in jedem Jahr 50-jährige Mieterjubiläen.

Auch die Stadt Osnabrück ist unter den 2.000 Mitgliedern der Genossenschaft. Nur rund einen Monat nach der Gründung beteiligte sich die Stadt am 14. Juni 1919 mit 35 Geschäftsanteilen, die sie bis heute hält.



Foto: Lichtbildmanufaktur, 2017

Damit sind wir das „älteste“ aller Mitglieder. Dem Aufsichtsrat, dem Vorstand und vor allem den Mitgliedern der Heimstättenverein Osnabrück eG wünsche ich, dass die Genossenschaft weiterhin erfolgreich wirtschaftet und Mieterinnen und Mietern die Sicherheit und Wohnqualität bietet, wegen der sie sich ihr angeschlossen haben.

*Wolfgang Griesert,
Osnabrück im Februar 2019*

Grußwort des Verbands der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

100 Jahre Heimstättenverein Osnabrück eG

Für den vdw Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. gratuliere ich sehr herzlich zum 100-jährigen Bestehen. Der Glückwunsch gilt den Mitgliedern, dem Aufsichtsrat, dem Vorstand und den Mitarbeitern. Sie haben in den vergangenen Jahrzehnten den Genossenschaftsgedanken entwickelt und vorangetrieben. Seit 100 Jahren erfüllt die Genossenschaft in Osnabrück einen wichtigen sozialen Auftrag und hat stets die besonderen Bedürfnisse aller Generationen im Blick. Derzeit leben fast 4.000 Menschen in den rund 1.800 Wohnungen der HVO. Sie wohnen dort gut, sicher und zu verträglichen Mietpreisen.

Der Gründungsgedanke war, wie so oft in der Historie deutscher Wohnungsgenossenschaften, der blanken Not entsprungen. Der Heimstättenverein wurde als Reaktion auf die katastrophalen Wohnverhältnisse in der Stadt nach dem Ersten Weltkrieg aus der Taufe gehoben – zunächst als Selbsthilfeeinrichtung insbesondere für Beamte. Später konnten alle Osnabrücker Mitglied in der prosperierenden Genossenschaft werden.



Foto: vdw, 2019

Seit ihrer Gründung hat die HVO viele bewegte Jahre hinter sich. Denn die Geschichte des 20. Jahrhunderts ist auch immer die Geschichte der sozialen Wohnungswirtschaft gewesen: Auf schlimme Krisen und Zerstörung folgten stets Aufbau und Wohlstand. Der Heimstättenverein kümmerte sich mit differenzierten Angeboten um die breiten Schichten der Bevölkerung. Neben bezahlbaren Wohnungen bot die Genos-

senschaft über viele Jahre auch Erwerbshäuser an. Frühzeitig stellte sie sich auch den Herausforderungen des gesellschaftlichen Wandels und schuf Möglichkeiten zum Betreuten Wohnen im Alter. Wenn heute über steigende Mieten gerade in attraktiven Städten wie Osnabrück geklagt wird, muss der Hinweis erlaubt sein, dass Genossenschaften wie der Heimstättenverein mit einer Durchschnittsmiete von kaum mehr als fünf Euro pro Quadratmeter weiterhin für einen sozialen Ausgleich am lokalen Wohnungsmarkt sorgen. Dafür gebührt Ihnen unser Dank.

Der deutsche Dichter Christian Morgenstern hat einst geschrieben: *„Je mehr Du für das Allgemeine getan haben wirst, desto mehr hast Du für Dich selbst getan.“* Der Heimstättenverein Osnabrück dürfte in diesem Sinne zu einer äußerst erfreulichen (Zwischen-) Bilanz kommen. Denn im Jahr seines 100-jährigen Bestehens genießt er einen sehr guten Ruf – in der Stadt und über deren Grenzen hinaus.

In diesem Sinne verbinde ich meinen Glückwunsch anlässlich des Jubiläums auch mit der Hoffnung, dass der Heimstättenverein

Osnabrück auf dem eingeschlagenen Weg weitergeht und seine erfolgreiche Tätigkeit in den nächsten Jahrzehnten fortsetzt.



Heiner Pott, Hannover im März 2019

Grußwort des Vorstands und des Aufsichtsrats der HVO

„Jeder muß ein Plätzchen haben, wär‘ es noch so klein“

So steht es im Vorwort des Protokollbuchs unserer Genossenschaft und das war wahrscheinlich auch ein Antrieb, um der Wohnungsnot nach dem Ersten Weltkrieg zu begegnen. Die Gründung der Genossenschaft im Jahre 1919 auf den Prinzipien Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung ist der Beginn der Erfolgsgeschichte der Beamten-Wohnungsverein Osnabrück eG. Die ersten Tätigkeiten der Genossenschaft waren die Bauerstellung am Klushügel und in der Beethovenstraße am Westerberg. Hatte man zunächst vor, eine Eigenversorgung in Form der Genossenschaft vorzunehmen, zwang die Zahl der Beitritte und Anfragen schnell zu einer Umbenennung zur Heimstättenverein Osnabrück eG und zur Erweiterung auf andere Teile der Bevölkerung.

Die Selbstverwaltung zeigt sich vor allen darin, dass bis zum Umzug in das Objekt An der Katharinenkirche 2 und im Jahr 1974 zur Georgstraße 15 die Verwaltungsaufgaben in Privaträumen der Vorstandsmitglieder wahrgenommen wurden. Die Selbstverantwortung zeigt sich daran, dass alle Bauherren, Mieter, Aufsichtsratsmitglieder und Vorstandsmitglieder der Genossenschaft angehören müssen. Auch die Auswahl der Aufsichtsratsmitglieder aus der Mieterschaft garantiert den Austausch mit

den Mietern innerhalb des Wohnungsbestandes.

War in den ersten Jahren der Gründung die vorderste Aufgabe, sich selbst und die neuen Mitglieder mit Wohnraum zu versorgen, stand nach Ende des Zweiten Weltkrieges die Versorgung breiter Bevölkerungsschichten mit Wohnraum an erster Stelle. Für unsere relativ kleine Genossenschaft war das schon eine große Herausforderung, sind doch in den Jahren von 1950 bis 1959 die großen Bestände an der Bozener Straße, der Broxtermannstraße, der Ertmanstraße und dem Ertmanplatz, der Iburger Straße, der Jellinghausstraße, der Voxtruper Straße sowie an der Bohmter Straße und der Limberger Straße geschaffen worden.

In den Jahren ab 1989 war dann die Unterbringung der Zuwanderer nach dem Zerfall der Sowjetunion eine vorrangige Aufgabe. Durch den Dachgeschossaufbau von 108 Wohnungen wurde der Wohnungsbestand zu dieser Zeit ebenfalls deutlich erweitert.

Die Finanzkrise im Jahr 2007 führte dazu, dass sich im Laufe der folgenden Jahre die Kapitalmarktzinsen derartig reduzierten, dass ein Bauboom ausgelöst wurde. Hier haben wir mit dem Ersatzneubau sowohl neue Wohnungen geschaffen als auch für einen barrierefreien Zugang zu den Häusern gesorgt. Diese Barrierefreiheit ist in



Vorstand und Aufsichtsrat der HVO. V.l.n.r.: Peter Hahn, Marcel Bretzigheimer, Jürgen Silies, Wilfried Temme, Astrid Hüge, Kai-Uwe Bredlich, Dietmar Otte, Nadine Hagensieker, Horst Kurrelmeyer. Foto: Dirk Egelkamp, 2019

den älteren Bestandshäusern nicht gegeben und Vielen fällt vor allem im Alter das Treppensteigen schwer.

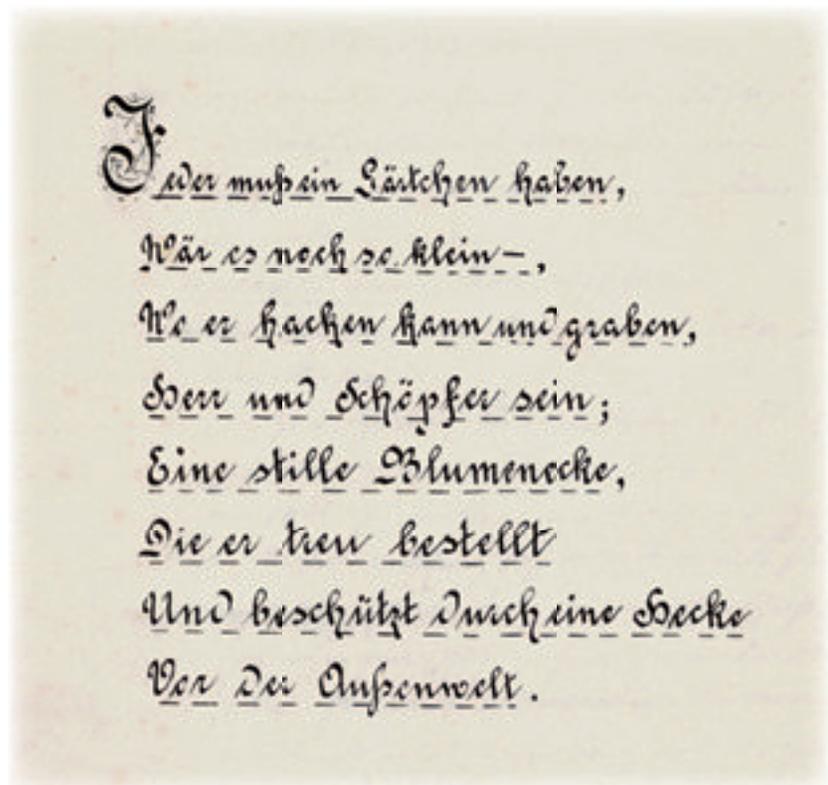
Stand in der Eröffnungsbilanz von 1919 noch unter der Aktivseite genau wie unter der Passivseite der Eintrag „Nichts“, so hat sich dies doch in den vergangenen 100 Jahren deutlich geändert. Nicht nur der Bestand von 1.800 Wohnungen im Stadtgebiet von Osnabrück und eine Bilanzsumme von fast 66 Millionen Euro schlagen heutzutage zu Buche, sondern auch viele zufriedene Mieter, die gut und sicher wohnen.

Wir wünschen der Heimstättenverein Osnabrück eG eine weitere positive Entwicklung in den folgenden Jahren und Jahrzehnten und gratulieren allen Mitgliedern und Bewohnern zu diesem Jubiläum.

*Jürgen Silies für den Vorstand und
Horst Kurrelmeyer für den Aufsichtsrat
im Februar 2019*

Gründung und Aufbau des Heimstättenvereins

Die Gründung des Beamten-Wohnungsvereins Osnabrück



Quelle: HVO-Hausarchiv

1919

„Jeder muß ein Plätzchen haben...“ – diese Verse setzten die Gründer der Genossenschaft „Beamten-Wohnungsverein Osnabrück“ ihrem Protokollbuch über die Hauptversammlung programmatisch voran.¹ Das Gedicht bringt den Wunsch nach einem bescheidenen Eigenheim mit Garten und damit nach Selbstständigkeit und innerer Ruhe zum Ausdruck. Urheber der Gründung war die Allgemeine Beamtenvereinigung Osnabrück, eine Ortsgruppe des Deutschen Beamtenbundes. Die mit der Vorbereitung der Gründung betrauten

Herren Heinrich Grewe und Peter Mackenthun wussten, was für einen erfolgreichen Start des Unternehmens zu tun war: Man eröffnete dem Magistrat, dass man auf sein Wohlwollen viel Wert lege, und bat darum, dass dieser sowohl Genossenschaftsanteile erwerbe als auch einen Vertreter für den Aufsichtsrat benenne.² Daraufhin trat Stadtbaurat Lehmann durch Ankauf von zehn Genossenschaftsanteilen als Vertreter der Stadt dem Beamten-Wohnungsverein bei und wurde auf der Gründungsversammlung als Mitglied des Aufsichtsrats gewählt.³

Osnabrück, den 8. M a i 1919.

Die von der Allgemeinen Osnabrücker Beamten-Vereinigung zwecks Gründung eines Beamten-Wohnungsvereins einberufene Versammlung in der Stadthalle wurde von Herrn Rektor Valentin eröffnet, der Herrn Eisenbahn-Werkmeister Dierksmeyer zum Schriftführer ernannte.

Nachdem Herr Regierungsrat Dr. Frielinghaus einen Vortrag über Baugenossenschaften gehalten hatte, wurde der ausgearbeitete Satzungsentwurf vorgelesen, soweit notwendig durchberaten und dann auf Antrag des Herrn Geschäftsführer Dense einstimmig angenommen.

Die Satzungen werden daraufhin von ¹⁰⁰Personen unterschrieben. Diejenigen Anwesenden, die die Satzungen nicht unterschrieben haben, werden aufgefordert, sich zurückzuziehen. Die Unterzeichner der Satzungen schreiten darauf zur Wahl des Aufsichtsrats. Es sind zunächst 11 Aufsichtsratsmitglieder in einem Wahlgange zu wählen; 4 Sitze im Aufsichtsrat sollen durch die nächste Generalversammlung besetzt werden.

Es wurden einstimmig gewählt:

1. Herr Eisenbahnwerkstätten-Vorsteher Koch,
2. Herr Regierungs- und Baurat Strube,
3. Herr Geschäftsführer Dense,
4. Herr Lokomotivheizer Kahler,
5. Herr Postsekretar Hörker,
6. Herr Oberpostschaffner Holzing,
7. Herr Rektor Valentin,
8. Fräulein Mittelschullehrerin Schnellen,
9. Herr Stadtbaurat Lehmann *als Vertreter des Vereinigungs*
10. Herr Polizeiwachmeister Helius,
11. Herr Regierungs-Bausekretar Langhein,

Die vorstehend aufgeführten Mitglieder haben also die absolute Stimmenehrheit erhalten und sind somit als Aufsichtsmitglieder gewählt. Sie nehmen die Wahl an.

Der Vorsitzende vertagt darauf die Versammlung auf 1/4 Stunde zwecks Konstituierung des Aufsichtsrats. Nach Wiedereröffnung der Versammlung übernimmt der Vorsitzende des Aufsichtsrats, Herr Koch, den Vorsitz und teilt mit, dass der Aufsichtsrat den Herrn Regierungssekretär Grewe zum Vorsitzenden des Vorstandes vorschlägt. Herr Oberpostschaffner Holsing beantragt, die Wahl durch Zuruf vorzunehmen. Da niemand widerspricht, erfolgt die Wahl durch Zuruf, und zweieinstimmig. Herr Grewe nimmt die Wahl an.

Der Vorsitzende teilt daraufhin mit, dass der Aufsichtsrat zum Kassierer den Herrn Katasterassistenten Mackenthun vorschlägt. Auch hier findet, da Wahl durch Zuruf von Herrn Holsing beantragt wird und niemand widerspricht, die Wahl durch Zuruf statt. Die Wahl erfolgt einstimmig. Herr Mackenthun nimmt die Wahl an.

Der Vorsitzende teilt endlich mit, dass der Aufsichtsrat zum Schriftführer den Herrn Techn. Sekretär Bernh. Wiegmann vorschlägt. Herr Ober-Bahnassistent Hartmann beantragt, die Wahl ebenfalls durch Zuruf vorzunehmen. Widerspruch erfolgt nicht, die Wahl wird durch Zuruf einstimmig angenommen. Herr Wiegmann nimmt die Wahl an.

Der Vorsitzende schliesst um 10 Uhr 45 Minuten die Versammlung.

Valentin

Koch

Holsing

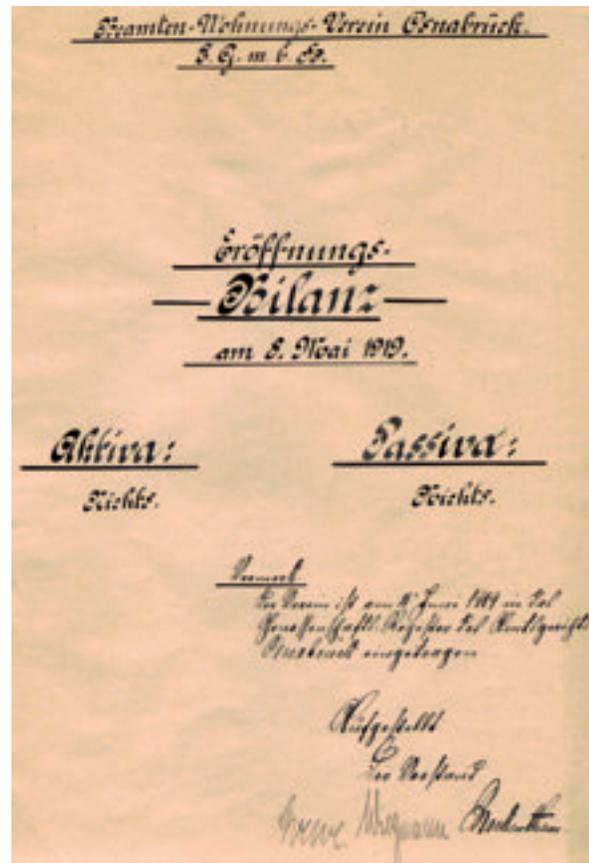
Hartmann

Mackenthun

Wiegmann

Die Gründungsversammlung fand am 8. Mai 1919 im Weißen Saal der Stadthalle Osnabrück statt.⁴ Als Festredner zum Thema Baugenossenschaften und damit zugleich als Vertreter des Preußischen Staates hatte man Regierungsrat Dr. Frielinghaus gewonnen.⁵ Auf der Versammlung wurde auch deutlich gemacht, vor welchem Hintergrund sich die Gründung ereignete:⁶ Die bereits bestehende Wohnungsnot habe sich durch den gerade beendeten Ersten Weltkrieg noch verschärft, da in den letzten Jahren Neubauaktivitäten unterlassen worden seien. Der bestehende Baubestand sei zum Teil in schlechtem Zustand, auch wenn er äußerlich einen hübschen Eindruck mache. Man erwarte nun in der nächsten Zeit auch noch 800.000 Kriegsgefangene zurück, die dann zusätzlich auf diesen angespannten Wohnungsmarkt drängen würden.⁷ Anschließend wurde die erste Satzung einstimmig beschlossen und gleich von 166 Interessierten unterzeichnet.⁸ In der Satzung wurde der Zweck der Genossenschaft wie folgt festgehalten:

„Der Gegenstand des Unternehmens ist die Erbauung von Häusern zum Vermieten oder zum Verkauf. Der Zweck der Genossenschaft ist ausschließlich darauf gerichtet, minderbemittelten Familien oder Personen, gesunde und zweckmäßig eingerichtete Wohnungen in eigens erbauten und angekauften Häusern zu billigen Preisen zu verschaffen.“⁹



Die HVO-Eröffnungsbilanz am Gründungstag.
Quelle: HVO-Hausarchiv

Zur Geschichte der (Bau-)Genossenschaften

Die Art und Weise sowie der Zeitraum der Gründung des Osnabrücker Beamten-Wohnungsvereins ist durchaus typisch für den Umbruch vom 19. zum 20. Jahrhundert. Die Idee der Genossenschaft kam im 19. Jahrhundert auf und versprach zum einen fachliche Hilfestellung sowie wirtschaftliche Unterstützung durch moderate Preise. Dazu verzichteten Genossenschaften zugunsten ihrer Mitglieder grundsätzlich darauf, mit Gewinn zu kalkulieren; etwaige Überschüsse kamen den Mitgliedern zugute. Zum anderen boten Genossenschaften die Möglichkeit der demokratischen Teilhabe, die gerade Arbeitern auf politischer und wirtschaftlicher Ebene bislang verwehrt geblieben war. Genosse wurde, wer mindestens einen Anteil an einer Genossenschaft käuflich erwarb, und jeder Genosse und jede Genossin hatte bei den Mitgliederversammlungen eine Stimme – unabhängig von der Anzahl der erworbenen Anteile.

Die Genossenschaftsbewegung des 19. Jahrhunderts hatte schnell viele Anhänger, tat sich aber bei der Umsetzung anfangs schwer – insbesondere im Baubereich. Nach ersten, an die Genossenschaftsidee angelehnten Hilfsvereinen, entstanden ab 1862 auch erste Baugenossenschaften – dies jedoch eher zögerlich. Erst die sich ab 1881 entwickelnde Sozialgesetzgebung und das 1889 in Kraft tretende „Reichs-

gesetz über die Wirtschafts- und Erwerbsgenossenschaften“ schufen die Bedingungen, die dem Genossenschaftsmodell zum Erfolg verhalfen:¹⁰ War bislang durch das erste Genossenschaftsgesetz von 1868 die Haftung der Genossen unbegrenzt und gesamtschuldnerisch, was neben Ärmern auch viele gut verdienende Bürger von einer Beteiligung abhielt, so sah das neue Gesetz nun die Möglichkeit einer auf die Höhe der Einlage begrenzten Haftung vor, zzgl. einer anteiligen Beteiligung an der in der Satzung festgelegten Haftsumme. Zudem reduzierte sich die Wahrscheinlichkeit von Bilanzdefiziten oder gar Insolvenzen von Genossenschaften, da die Pflicht zur Revision eingeführt wurde. Neue Bestimmungen zur Altersvorsorge ermöglichten zugleich die Vergabe zinsgünstiger Darlehen für den Arbeiterwohnungsbau, was die Versicherungsanstalten schon zur Prävention von Krankheiten aktiv nutzten, denn die damals weit verbreitete Tuberkulose war vor allem durch zu beengte Wohnverhältnisse bedingt. Die Sozialversicherungsträger wurden nun ein wichtiger Baustein für die Finanzierung des sozialen Wohnungsbaus. Erst jetzt nahm die Gründung von Baugenossenschaften Fahrt auf: Statt 60, wie im Jahr 1890, existierten 1908 bereits 764 Genossenschaften.

Wohnungsbauträger in Osnabrück

Auch in Osnabrück kam es zur Gründung von Wohnungsbaugesellschaften, wobei die Quellenlage hierzu leider dürftig ist. Spätestens im Mai 1893 gründete sich der Osnabrücker Spar- und Bauverein.¹¹ Schon 1894 folgte der Gemeinnützige Osnabrücker Bauverein, der 1916 mit dem frisch gegründeten Bauverein „Kriegerdank“ fusionierte.¹² 1924 entstand die Niedersächsische Wohnungsbaugesellschaft mbH als Tochter der Nileg, der Niedersächsischen Landesentwicklungsgesellschaft.¹³

Ebenfalls in den 1920er-Jahren bildete sich die Niedersächsische Heimstätte, die in den 1950er-Jahren in der Nileg aufging. Am 1. April 1937 entwickelte sich aus dem Osnabrücker Bauverein und über 400 Wohnungen der Stadt Osnabrück die städtische

Osnabrücker Wohnungsbaugesellschaft GmbH (OWG), die 1941 vermutlich auch den Osnabrücker Spar- und Bauverein übernahm¹⁴ und 2002 von der Stadt an die Nileg verkauft wurde. 1949 wurde die Stephanswerk Wohnungsbaugesellschaft mbH gegründet¹⁵ und am 15. Juli des Jahres die Soziale Wohnungsbau-Genossenschaft in Osnabrück.¹⁶ Später wurde sie in Wohnungsbaugenossenschaft Osnabrück umbenannt, die heutige WGO.¹⁷ Hinzu kamen diverse Wohnungsbauaktivitäten durch Unternehmen wie das Osnabrücker Kupfer- und Drahtwerk oder Klöckner, die heute jedoch nicht mehr existieren.¹⁸ Der Heimstättenverein ist heute also die älteste noch existierende Wohnungsbaugenossenschaft in Osnabrück.

Die inhaltliche Ausrichtung des Heimstättenvereins

Innerhalb der Genossenschaftsbewegung hatten sich um 1900 herum bei den Baugenossenschaften, die ihren Mitgliedern bezahlbaren und soliden Wohnraum schaffen wollten, zwei Richtungen herauskristallisiert.¹⁹ Eine Strömung setzte auf Gemeinschaftseigentum und Gemeinschaftseinrichtungen und lehnte Privateigentum weitgehend ab. Bei anderen Gruppierungen, die zwar auch dem sozial-

demokratischen Spektrum nahestanden, die jedoch politisch neutraler ausgerichtet waren, stand der Fürsorgegedanke im Vordergrund: Sie organisierten sich in Form einer Genossenschaft, um für ihre Mitglieder günstigere Bedingungen zur Erlangung von Bauland, für Darlehensbedingungen und Rückzahlungsmodalitäten, für die Genehmigung von Fördergeldern und nicht zuletzt für Baustoffpreise zu erwirken. Sie

zogen dabei den Bau von Eigentümshäusern für ihre Mitglieder den Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern vor. Zu dieser Strömung ist auch der Beamtenwohnungsverein Osnabrück zu zählen, was sich auch in der Namensänderung des Vereins spiegelt: In der Generalversammlung am 13. Juni 1920 gab sich der Beamtenwohnungsverein seinen heutigen Namen „Heimstättenverein“.²⁰ Die „Heimstätte“ war ein laut Reichsheimstättengesetz geschützter Begriff und bezeichnete ein Kleinhaus, das

mitsamt dem Grundstück einem eher finanzschwachen Eigentümer gehörte und das mit Nebenerwerbslandwirtschaft und Kleintierhaltung zur Selbstversorgung angelegt war.²¹ So baute die HVO zwischen 1920 und 1923 am Klushügel ausschließlich Doppelhäuser, die durch Stallbauten miteinander verbunden waren.²² Mit der Namensänderung war aber auch der Beschluss verbunden, nicht lediglich für Beamte zu bauen, sondern sich nun auch breiteren Bevölkerungskreisen zu öffnen.²³

Der Nutzen von Baugenossenschaften für den Staat

Bereits Ende des 19. Jahrhunderts hatten staatliche Stellen Baugenossenschaften als Möglichkeit erkannt, ihr Personal mit Wohnraum zu versorgen.²⁴ So wurden zweckgebundene Darlehen angeboten, mit denen Baugenossenschaften für Arbeiter, Angestellte und Beamte staatlicher Einrichtungen Miet- und Eigentumswohnungen erstellen konnten. Nach dem Ersten Weltkrieg hatte es sich dann aufgrund des erneuten akuten Wohnraummangels weitgehend durchgesetzt, Wohnraumsicherung auch als Aufgabe des Staates und der Kommunen zu begreifen. Die daraus resultierende vermehrte staatliche und kommu-

nale Förderung wurde von vielen berufsständischen Organisationen zur Gründung von Baugenossenschaften genutzt.

Der Beamten-Wohnungsverein in Osnabrück kam dabei laut Berichten seines ersten Vortands Heinrich Grewe auf Anregung des Regierungspräsidenten in Osnabrück zustande.²⁵ In diesem Fall also hatte sich der Preußische Staat offensiv um die Einrichtung einer Wohnungsbaugenossenschaft bemüht. Die Stadt Osnabrück erwies sich dabei von Beginn an als gute Partnerin, die dem Heimstättenverein in der Gründungsphase alle Hilfe angedeihen ließ, um die er bat.²⁶

Antrag auf Genehmigung zur Schließung eines Mietvertrages

zwischen dem

Vermieter: Name Heimstättenverein e.G.m.b.H., Stand Boothoven, „Straße Nr. 17“

und dem

Mieter: Name Halter Hürbork, Stand Ingenieur, Willekirchplatz, „Straße Nr. 1a“

Personenzahl der Familie des neuen Mieters: 4

über

eine Wohnung im Hause Wulfekamp, „Straße Nr. 32“

Eigentümer: Name Heimstättenverein e.G.m.b.H., „Straße -“

Wohnort Osnabrück, Boothoven- „Straße Nr. 17“

Zahl der Räume	Zimmer	Küche	Besprechungsraum	Büro	Tuchkammer	Wohnzimmer
3	1	-	1	-	-	-

Umfassung: Wasser ohne oder mit Einrichtung, Speisekammer, Wasserleitung in der Küche, im Zwischenraum oder auf Wand, Wasser oder mit Wasserleitung in der Küche, im Zwischenraum oder auf Wand für Jardin; elektr. Licht, Baden, Sanitär; Wasser; Speisekammer; elektr. oder gasbetriebene Heizkörper, elektr. oder gasbetriebene Zentrallampe, Zentralheizung, Wasser, Wasser, Wasser, elektr. oder gasbetriebene Wärme, Speisekammer, Wasser.

Mietpreis ~~ausgeschlossen~~ - einschließlich - jährlicher Nebengebühren

	für	1 Monat	1 Jahr
Jetziger Mietpreis in Mark		50	
Mietpreis in Mark am 1. Juli 1914. [<u>Marken</u> <u>1914</u>]			

Wahrend sind zu zahlen für Wassergeld, Heizung, die unten angegebene Anlagen.

Ueheriger Mieter: Name Frl. Schacht, früher, in der Post beamtin

Verbleibt nach: Ort bleibt hier, Wohnort, „Straße Nr. -“

Wann beginnt der Mietvertrag? 1. Oktober 1927

Osnabrück, den 17. 9. 1922.

Im das Wohnungsamt
Osnabrück
Neuburgstraße 52

Der Mieter:
Halter Hürbork

Der Vermieter:
Heimstättenvere
Osnabrück

Zur Beachtung!

Die Anträge sind in doppelter Ausfertigung einzureichen.
Zureichendes ist zu unterstreichen! Nichtzureichendes durchgestrichen!
In Zweifelsfällen gibt das Wohnungsamt Auskunft.
Sämtliche Fragen sind zu beantworten.

Mit der Ausfertigung dieser Formulare ist keine Genehmigung erteilt.
Nur die schriftlich erteilte Genehmigung zur Schließung eines Mietvertrages ist für das Wohnungsamt verbindlich.
Wird eine Wohnung ohne schriftliche Genehmigung des Wohnungsamtes bezogen, ist polizeiliche Räumung zu erwarten.

Wohnamt

Antrag auf Genehmigung eines Mietvertrags für eine Wohnung am Wulfekamp 32 von 1927 mit rückseitiger Genehmigung des Städtischen Wohnungsamtes. Quelle: HVO-Hausarchiv

Reichsmark Landesstempel
als Gerichtskosten verrechnet

A Nr. _____

Eingegangen am
_____ mittags _____ Uhr _____ Minuten

Darlehens- und Hypothekenvertrag.

Zwischen der Sparkasse der Stadt Osnabrück und der
_____ m **Heimstättenverein**

e. G. m. b. H. zu Osnabrück

ist folgender Darlehens- und Hypothekenvertrag geschlossen:

I. Die Sparkasse gibt der _____
m Heimstättenverein e. G. m. b. H. zu
Osnabrück
ein Darlehen von _____ Goldmark, in Worten:
8 000,--

Goldmark

----- **achttausend** -----
(Eine Goldmark gleich dem Dreißel von 1/2790 kg Feingold)

unter folgenden Bedingungen:

- Das Darlehen ist vom _____ an mit jährlich _____ vom Hundert zu verzinsen. Außerdem ist ein Verwaltungslostenbeitrag von jährlich ~~sechs~~ **acht** vom Hundert des Darlehens zu entrichten. Die Zinsen und der Verwaltungslostenbeitrag sind in vierteljährlichen Raten am Schluß jedes Kalendervierteljahres, zuerst am _____ zu zahlen.
- Wird Schuldner mit den Zinsen oder dem Verwaltungslostenbeitrage länger als zwei Wochen im Rückstande, sind für das betreffende Vierteljahr anstatt der regelmäßigen Zinsen vom Hundert Jahreszinsen zu berechnen.
- Neben den Zinsen sind vom _____ an zur allmählichen Tilgung des Darlehens an den vorbezeichneten Zinstagen jährlich **Januar 1928** vom Hundert der ursprünglichen Darlehensschuld unter Zulage der durch geleistete ~~Zinsen~~ **Zinsen** ersparten Zinsen zu zahlen. Die Tilgungsraten sind bis zum Schluß des Kalendervierteljahres, in dem sie geleistet werden, zu verzinsen.
- Das Darlehen ist nach vorhergegangener, beiden Teilen jeder Zeit freistehender vierteljährlicher Kündigung zurückzuzahlen. Das Darlehen ist auf Verlangen der Sparkasse der Stadt Osnabrück ohne Kündigung sofort zurückzuzahlen, wenn
 - die Zahlung der Zinsen, des Verwaltungslostenbeitrages oder der Tilgungsraten länger als zwei Wochen im Rückstande bleibt,
 - das verpfändete Gebäude ohne Zustimmung der Gläubigerin ganz oder teilweise abgebrochen oder umgebaut wird,
 - das Gebäude nicht fündig zu dem jetzigen vollen Bauwert gegen Feuergefahr versichert ist,
 - wenn eine Zwangsvollstreckung in das Erbbaurecht erfolgt oder auch nur eingeleitet wird,
 - wenn der Erbbauberechtigte in Konkurs gerät,
 - wenn das Erbbaurecht ohne Genehmigung der Gläubigerin veräußert wird,
 - wenn Schuldner die ihm nach dem Inhalt des Erbbaurechts gegenüber dem Grundeigentümer obliegenden Verpflichtungen nicht erfüllt.
- Alle Zahlungen und Verpflichtungen aus dieser Urkunde sind in gesetzlichen Zahlungsmitteln in Osnabrück an der Kasse der Gläubigerin kostenfrei zu leisten und zu erfüllen.
- Die Sparkasse und der Darlehensempfänger einigen sich dahin und bewilligen und beantragen, daß zur ~~Erhaltung~~ **Erhaltung** des Darlehens, der Zinsen, Verwaltungs- und sonstigen Kosten

++ Die Bewertung des Feingoldes und seine Umrechnung in Reichswährung erfolgt gemäß den gesetzlichen Vorschriften nach dem Fälligkeitstage. Die Gläu-

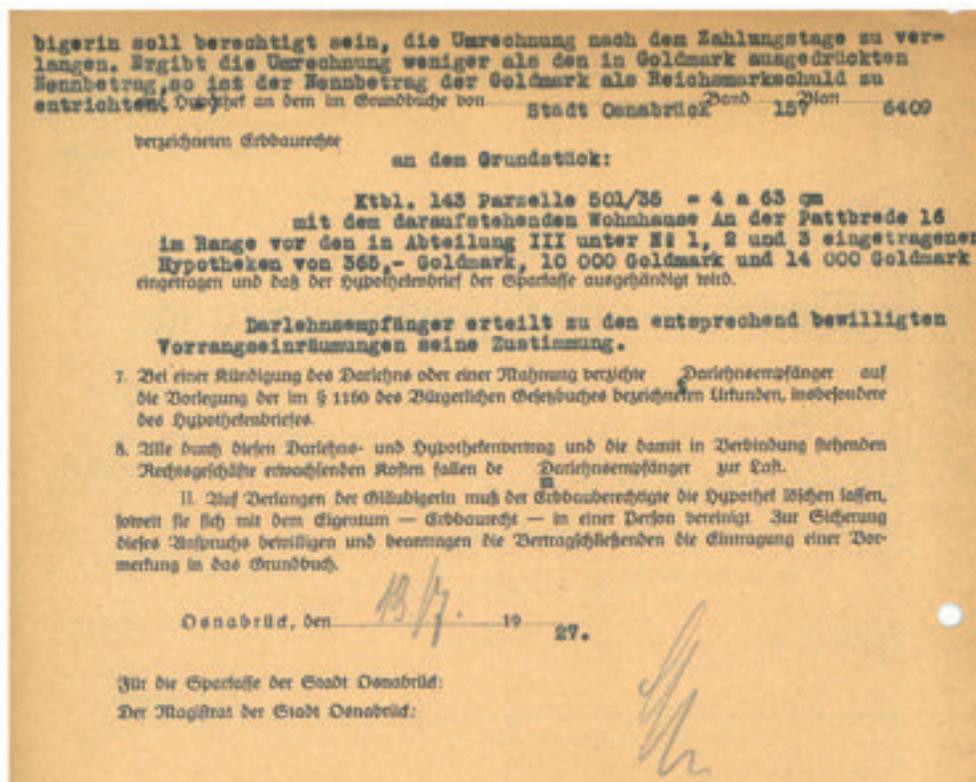
Darlehens- und Hypothekenvertrag zwischen HVO und Sparkasse Osnabrück für das Haus Pattbrede 16 im Jahr 1927.

Bauaktivitäten in den 1920er-Jahren

Für die nach dem Ersten Weltkrieg gegründeten Genossenschaften war es typisch, dass die ersten Wohnungen und Häuser Mitte bis Ende der 1920er-Jahre bezogen wurden.²⁷ Das galt auch für den Heimstättenverein.

In den ersten Jahren ihres Bestehens bis 1923 baute die HVO 50 Einfamilien-eigentumshäuser, vor allem am Klushügel in der Bohmter Straße.²⁸ Anschließend wurden bis 1930 weitere 395 Wohnungen erstellt, davon 220 in 114 Erwerbshäusern und 175 sowie 3 Läden in 42 Mietshäusern und

zwar am Westerberg, am Ravensbrink, am Wulfekamp, an der Pattbreite und an der Borsigstraße.²⁹ Am Klushügel und in der Borsigstraße wohnten vor allem Bedienstete der Reichsbahn.³⁰ Die Grundstücke wurden vom Domänenfiskus oder von der Klosterkammer erworben, wobei sich gerade die Verhandlungen mit letzterer schwer gestalteten, sodass der Heimstättenverein 1919 sogar eine Enteignung beantragte, sich letzten Endes aber wohl doch im Lauf der 1920er-Jahre mit der Klosterkammer einigte.³¹



Quelle: HVO-Hausarchiv

Landchaftliche Brandkasse Hannover.
Öffentliche Feuerversicherungsanstalt. — Begründet 1750.



Arris _____ | Gemeinde _____
 | | Ortsteil _____ Haus-Nr. 16
 Stadt **Osnabrück** | Pattbreite _____ Straße _____

Feuerversicherung.

Gebäudeversicherungsschein

für

den Heimstättenverein Osnabrück e.G.m.b.H.

Die untenstehend bezeichneten Gebäude sind auf Grund der Satzung, der Allgemeinen Versicherungsbedingungen für Feuerversicherung und der etwa gestellten besonderen Bedingungen zu dem beigefügten Summen im Gesamtbetrag von

— — — Vierunddreißigttausenddreihundertundzwanzig — — — Reichsmark

versichert.

Die Versicherung gilt vom **13. Oktober 1928** an bis zum Schluß des Jahres 1929 abgeschlossen mit der Maßgabe, daß nach Ablauf dieser Zeit das Versicherungsverhältnis sich jeweils um ein Jahr fortwährend verlängert, wenn es nicht gemäß § 6, Ziffer 5, der vorgenannten Bedingungen gekündigt wird.

Am Ausgangspunkte des Geschäftes ist während der Dauer der Versicherung ein Schild der Landchaftlichen Brandkasse leicht sichtbar befestigt zu erhalten.

a) B:	a) Z: 20	
b) -		
c) 0		

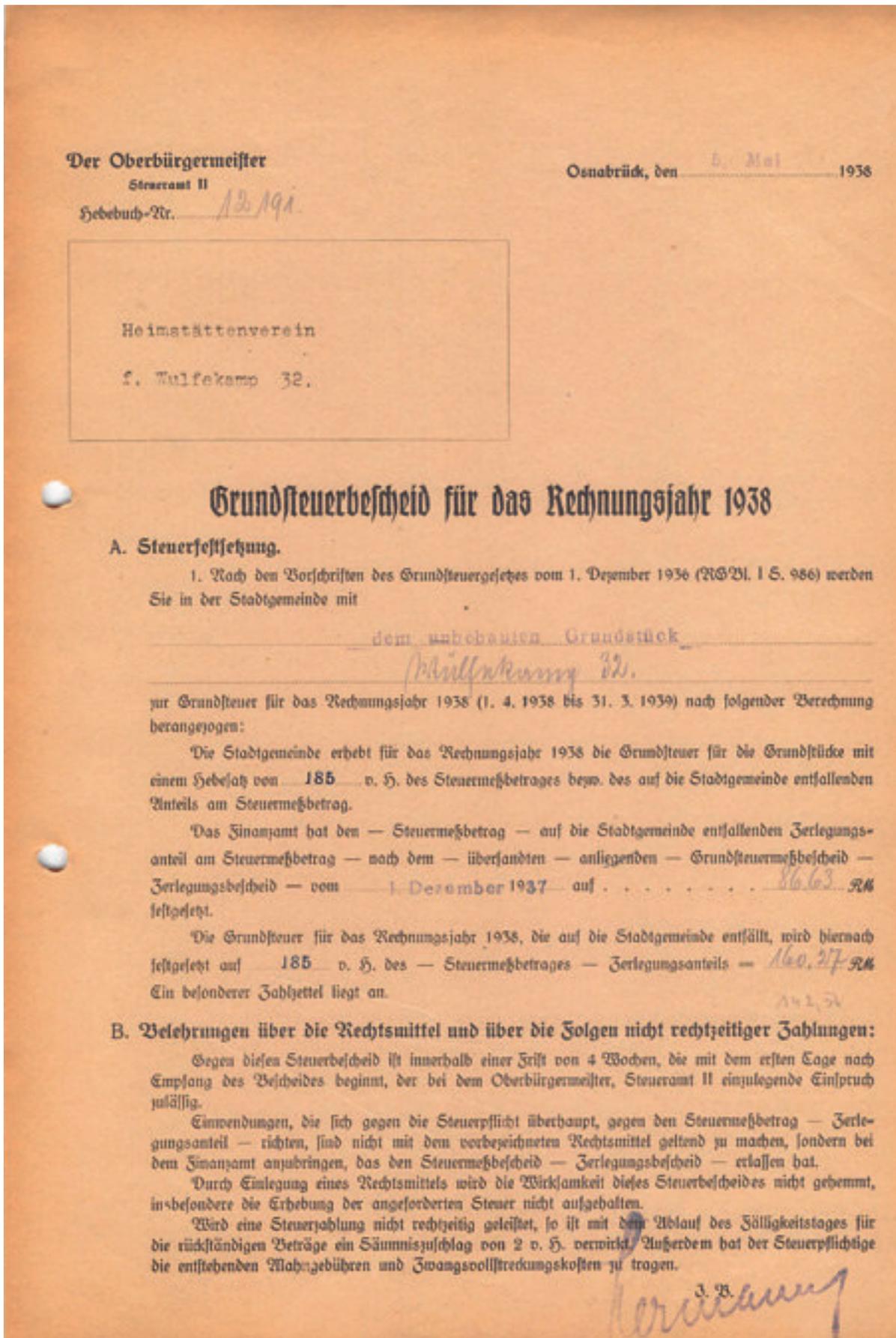
Der gemäß § 7 ¹ der Versicherungsbedingungen bei Empfang des Versicherungsscheins fällige Beitrag nebst Reichsstempel und Kosten für den Versicherungsschein mit	- RM 40 -/=-
ferne die Vermittlungsgebühr einschl. Porto mit	- RM - -/=-
zusammen	- RM 40 -/=-

find beim zuständigen Brandkassen-Kommissär innerhalb 14 Tagen einzuführen.

Der untenstehend festgesetzte jährliche Beitrag, einschl. Reichsstempelpflichtigkeit ist — nebst einer Einrichtungsgebühr von 20 Pf — im Anfange eines jeden Kalenderjahres, und zwar — zuerst im Jahre 1928 — in den dafür bestimmten Hebestritten oder Preisen, an die zuständige Hebestelle einzuzahlen. Die Termine u. werden alljährlich öffentlich bekanntgemacht.

R. 14a (1927)
 111. 28. 30. 000. **Edenben!**

Feuerversicherung für das Haus Pattbreite 16 für das Jahr 1928.



Grundsteuerbescheid für das Haus Am Wulfekamp 32 für 1938. Quelle: HVO-Hausarchiv

Westerberg und Klushügel

Mit den ersten Bauten am Klushügel und am südlichen Teil des Westerbergs,³² deren Grundstücke unter den ersten 500 Genossen verlost wurden, entstand zwischen 1926 und 1928 eine Gartenkolonie aus vor allem Einzel-, aber auch Doppel- und vereinzelt Reihenhäusern in gelockerter Bauweise.³³ Im sogenannten Musikantenviertel waren die einzelnen Parzellen etwa 650 bis 950 m² groß angelegt, auf dem Klushügel mit 500 bis 650 m² etwas kleiner. Die Häuser verfügten über je eine Wohnküche mit Speisekammer, eine Waschküche, zwei Kellerräume, Dachbodenräume, eine überdachte Terrasse, ein Badezimmer und eine Toilette sowie drei bis vier Wohn- und Schlafzimmer von zusammen 45 bis 65 m². Ein Viertel der Wohnungen war für Großfamilien vorgesehen und besaß über fünf Wohn- und Schlafzimmer mit zusammen 80 m².³⁴ Die Baugrundstücke hielten außerdem Ställe bereit für eine Ziege,

ein Schwein und etwa zehn Hühner. Das für Denkmalschutz in Niedersachsen zuständige Landesverwaltungsamt in Hannover bewertete die Wohnungen Mitte der 1980er-Jahre wie folgt:

„Der Zielgruppe entsprechend“, nämlich „mittelständische Bewohnergruppen wie Beamte und Angestellte“, „sind die Wohnflächen der gut ausgestatteten 3- bis 7-Zimmer-Wohnungen zwischen 70 und 146 m² groß. Straßengrün, Vorgärten und große rückwärtige Nutzgärten tragen neben den bewußt individuell gestalteten Haustypen dazu bei, der Siedlung ‚Westerberg‘ den Charakter einer vorstädtischen Villengegend zu verleihen.“³⁵

Siedlungen dieser Art lehnten sich an die damals verbreitete Vorstellung von Gartenstädten an.³⁶

Zwischen 1927 und 1929 entstand außerdem eine Wohnsiedlung an den Straßen Friedrich-Holthaus-Straße, Hauswörmannsweg und Schürenstraße.³⁷



Eigenheime am Klushügel. Foto: Strenger, 1969



Mietshäuser am Klushügel, Ecke Bohmter Straße / Humboldtstraße. Foto: Strenger, 1969



Eigenheime an der Mozartstraße. Foto: Strenger, 1969



Mietshäuser an der Händelstraße. Foto: Strenger, 1969

Wohnsiedlung Ravensbrink

Die Weltwirtschaftskrise 1929 bedeutete einen deutlichen Einschnitt im Wohnungsbau. Der Heimstättenverein beschränkte sich danach weitgehend auf Instandsetzungsarbeiten im Bestand, teilweise auch gefördert durch staatliche Arbeitsbeschaffungsmaßnahmen.³⁸ Erst ab 1936 konnten wieder größere Bauvorhaben umgesetzt werden, sodass die bereits 1927 begon-

nene Siedlung am Ravensbrink durch 84 Wohnungen in 14 Mietshäusern mit Gärten sowie einen Kinderspielplatz ergänzt wurde.³⁹ War die Siedlung am Westerberg stilistisch eher ländlich geprägt, so stellten die 2,5-geschossigen Mehrfamilienreihen- und -doppelhäuser am Ravensbrink eine eher verdichtete und damit städtisch geprägte Blockbebauung dar.⁴⁰ Nicht ohne



Mietshäuser am Ravensbrink: Friedrich-Holthaus-Straße. Foto: Strenger, 1969

Stolz und im damals üblichen nationalsozialistischen Begeisterungsduktus wird das Bauprojekt im Geschäftsbericht präsentiert: Es seien „60 schöne gesunde Wohnungen“ gebaut worden, die – erstmals in Osnabrück – mit Gemeinschaftsantennen für den Rundfunkempfang ausgestattet

sein, ohne dass zusätzliche Kosten für die Mieter anfielen. Zudem sei an jedem Haus eine Haltevorrichtung für Beflagung angebracht worden.⁴¹ Somit verfügte der Heimstättenverein 1938, und damit nach noch nicht einmal zwanzig Jahren seit Bestehen, über insgesamt 529 Wohnungen.



Miethäuser am Ravensbrink: Schürenstraße. Foto: Strenger, 1969

Mitgliederzahl und Bilanzentwicklung

Ähnlich positiv entwickelten sich die Mitgliederzahl und die Bilanz. Bereits zum Jahreswechsel 1919/20 bestand die Genossenschaft aus gut 800 Mitgliedern.⁴² Zum 31. Dezember 1923 erreichte sie ihren vorläufigen Höchststand von über 1.100 Genossinnen und Genossen. Inflation und Währungskrise sowie der Zweite Weltkrieg führten dann zu einem Sinken der Mitgliederzahl, sodass Anfang 1949 nicht einmal 500 Genossen der HVO angehörten. Danach stieg die Anzahl wieder und übertraf 1958 den bisherigen Höchststand.

Finanziell gelang es der Genossenschaft, sich über die krisenhaften zwanziger Jahre stabil zu halten. 1919 wies die HVO eine Bilanzsumme von knapp 332.000 Mark auf, 1923, also zur Hochzeit der Inflation, betrug sie 33.080.109.410.722,12 Mark – also gut 33 Billionen Mark. Die Eröffnungsbilanz von Anfang 1924 rechnete diese Mark-Bilanz in 114.396,08 Reichsmark um. Bereits 1930 erlangte die HVO mit über 3 Millionen Reichsmark einen Höchststand, den sie bis zur Einführung der D-Mark 1948 nicht mehr überschritt.

Grewe und die HVO in der Zeit des Nationalsozialismus

Sozialdemokrat Heinrich Grewe. Gründer der HVO

1933

Noch bis nach dem Ersten Weltkrieg war es üblich, dass der Anstoß zur Gründung einer Baugenossenschaft und ihr Aufbau nicht von Wohnungssuchenden ausging, sondern von örtlichen Honoratioren.⁴³ Insofern war die HVO keine Ausnahme, denn Heinrich Grewe war in Osnabrück durchaus kein Unbekannter.

Johann Heinrich Grewe wurde am 10. Dezember 1875 in Osnabrück geboren. Er war verheiratet mit Hermine Wolf und hatte drei Kinder.⁴⁴ Der Regierungsrat hatte es zu einer gewissen Stellung gebracht, wie er selbst im Rahmen seines Wiedergutmachungsantrags 1949 beschreibt:

„Ich war zweites vom Staatsministerium ernanntes Mitglied des Bezirksverwaltungsgerichts, Vorsitzender der einzigen Spruchkammer des Versorgungsgerichts und Vorsitzender einer Spruchkammer des Oberversicherungsamts. Beim Bezirksverwaltungsgericht war ich Referent für nahezu die Hälfte aller anfallenden Streit- und Beschlusssachen.“⁴⁵

Seine Karriere hätte vermutlich noch weiter bergauf gehen können, jedoch wurde er am 28. März 1933 beurlaubt und erhielt im



*Heinrich Grewe um 1940.
Quelle: BArch, Pers 6/33236*

Juli 1933 ein Schreiben des Preußischen Innenministeriums, nachdem man ihn aufgrund „des § 4 des Gesetzes zur Wiederherstellung des Berufsbeamtentums vom 7. April 1933 [...] mit sofortiger Wirkung aus dem Dienste“ entließ.⁴⁶ Noch im selben Jahr verlor er seinen Posten als Vorstand beim Heimstättenverein. Wie war es dazu gekommen ?

Bereits 1920 war Heinrich Grewe der SPD beigetreten. Von 1924 bis 1933 war er Bürgervorsteher bzw. ehrenamtlicher Senator der Stadt Osnabrück und einige Jahre SPD-Fraktionssprecher.⁴⁷ In dieser Zeit erlebten auch in Osnabrück nationalsozialistisch gesinnte Organisationen einen starken Zuwachs. Eine der frühen erfolgreicheren Gruppen war die Stadtwächterpartei mit ihrer angriffslustigen Wochenzeitung „Der Stadt-Wächter“.⁴⁸ Sie löste sich noch 1929 auf und ihre letzten Vertreter im Bürgervorsteherkollegium schlossen sich der NSDAP an.⁴⁹

Im Stadt-Wächter wurde Grewe unter dem Titel „Und immer dieser Regierungsrat!“ vorgeworfen, für SPD-Wahlwerbung sinnlos Geld der Stadt ausgegeben zu haben.⁵⁰ Demnach hatte Grewe im Wahlausschuss zur Vorbereitung der Kommunalwahlen den Antrag eingebracht, dass nicht lediglich die ersten vier Kandidaten jeder Liste, sondern alle Kandidaten öffentlich in den Zeitungen genannt werden sollten. Trotz des Einwands des Oberbürgermeisters, dass dadurch zu den geplanten 500 RM Kosten für

Anzeigen weitere 1.000 RM zusätzlich anfallen würden, beschloss der Wahlausschuss gemäß Grewes Antrag. Den Stadtwächtern nach waren jedoch die Kosten für diese demokratische Praxis eine „Verschleuderung von Geldern der Steuerzahler“, die nur zum Zwecke der Wahlwerbung für die SPD von Grewe arrangiert worden sei.⁵¹

Ein ähnlicher Vorwurf, Steuergeld zu „verprassen“, wurde vom Stadt-Wächter in derselben Ausgabe anlässlich der Beschlüsse für die Bauplanung vorgebracht.⁵² Nur etwa einen Monat später unterstellte der Stadtwächter Grewe, er habe zum Jahresabschluss 7.000 RM Nebeneinnahmen beim Heimstättenverein für sich verbucht.⁵³ Die Situation war so brisant, dass sich der Aufsichtsrat des Heimstättenvereins genötigt sah, eine Richtigstellung an die Mitglieder der Genossenschaft zu senden.⁵⁴ Er stellte unmissverständlich klar, dass Grewe für den gesamten Zeitraum seiner Vorstandstätigkeit bei der HVO seit 1919 eine Aufwandsentschädigung von insgesamt 11.817,78 RM und damit im Jahresdurchschnitt lediglich 1.125,50 RM erhalten habe.⁵⁵

Der Aufsichtsrat
des Heimstättenvereins
Osnabrück, e. G. m. b. H.

POSTSTAMP
16 JAN 1930
OSNABRÜCK

Osnabrück, den 16. Januar 1930.

An die Mitglieder des Heimstättenvereins Osnabrück

Vor einigen Wochen ist im «Stadtwächter» behauptet worden, der Vorsitzende des Vorstandes, Herr Regierungsrat Grewe, habe «vom Heimstättenverein am Jahresluß wieder Mk. 7000,- Nebeneinnahmen gehabt.» Der Aufsichtsrat hat nicht die Absicht, Fragen, die lediglich den Heimstättenverein und dessen Organe angehen, in der Öffentlichkeit zu erörtern; er legt aber den Mitgliedern gegenüber Wert auf folgende Feststellungen:

1. Nach den Satzungen des Heimstättenvereins können den Vorstandsmitgliedern für ihre Mähe-waltung und Aufwendungen vom Aufsichtsrate Entschädigungen gewährt werden. Der Aufsichtsrat hat von dieser Ermächtigung im Einverständnis mit der Genossenschaft Gebrauch gemacht; er hat damit auch im Sinne der wiederholten Anregungen der Revisionsverbände und des gesetzlichen Revisors gehandelt.

2. Es ist aber un wahr, daß der Vorsitzende des Vorstandes, Herr Regierungsrat Grewe, eine Nebeneinnahme von jährlich 7000 RM. oder im letzten Jahre von 7000 RM. vom Heimstättenverein gehabt hat. Wahr ist vielmehr, daß Herr Grewe, der schon in der Gründungsversammlung zum Vorsitzenden gewählt ist und seit dieser Zeit das Amt ununterbrochen bekleidet hat, für seine Arbeit im Interesse des Heimstättenvereins während seiner rund 10 $\frac{1}{2}$ -jährigen Tätigkeit als Vorsitzender eine Entschädigung von insgesamt 11 817,78 RM. (Elftausendachthundertundsiebzehn Reichsmark, 78 Pfg.), also im Jahresdurchschnitt nur 1 125,50 RM., nach Ausweis der geprüften Kassenbücher erhalten hat. Die beiden anderen Vorstandsmitglieder haben für ihre 10 $\frac{1}{2}$ -jährige Tätigkeit insgesamt je 8823,74 RM. (Achttausendachthundertdreißig Reichsmark, 74 Pfg.), also im Jahresdurchschnitt nur 840,36 RM., erhalten.

3. Die gesamten jährlichen Geschäftskosten des Heimstättenvereins betragen etwa die Hälfte derjenigen Sätze, die von den Revisionsverbänden als Normsätze bekannt gegeben sind.

4. Die Vorstandsmitglieder besitzen das volle Vertrauen des Aufsichtsrates, denn sie haben ihre Zeit und viel Arbeit mit großem Erfolg für die Genossenschaft aufgewandt. Dabei hat der Vorsitzende das Hauptverdienst an der Beschaffung billiger Baugelder und der Erwerbung billigen Baugeländes, ohne dessen Besitz eine so umfangreiche Bautätigkeit für den Verein überhaupt unmöglich gewesen wäre. Der Aufsichtsrat kann daher im Interesse der Mitglieder nur wünschen, daß dem Verein die zielbewußte, erfolgreiche und verantwortungsvolle Tätigkeit des Vorstandes noch recht lange erhalten bleibt, zumal die finanziellen Verhältnisse der Genossenschaft, dank der umsichtigen Tätigkeit der Vorstandsmitglieder sehr gut sind.

Wir bitten die Mitglieder, hiervon Kenntnis zu nehmen und im Interesse unserer Genossenschaft unwahren Gerüchten, die den Tatsachen nicht entsprechen, entgegen zu treten und sie, als unzu-treffend und das Ansehen der Genossenschaft schädigend, energisch zurückweisen zu wollen.

Mit genossenschaftlichem Gruß

Bohnenseck, Landjägeroberleutnant a. D.; Dense, sen., Kaufmann;
Dr. Kunsemüller, Professor, Oberstudienrat; Lange, Regierungsbaurat;
Lehmann, Stadtbaurat; Leimbrock, Postassistent; Mörker, Postinspektor;
Schröder, Reichsbahninspektor; Schwemer, Maurerpolier; Struwe, Reichs-bahnoberrat; Wiegmann, Stadtbauingenieur; Urban, Schlosser.

Zu den Akten.
29. 1. 30.
280

Information der HVO an ihre Mitglieder über die Vorwürfe gegen Grewe, eine zu hohe Aufwands-entschädigung erhalten zu haben. Quelle: NLA OS, Dep 3b IV, Nr. 1701

Offenbar hatten sich rechte und nationalsozialistische Kreise auf Grewe eingeschossen. Dieses feindselige Verhältnis verstärkte sich sogar noch, wie der SPD-Unterbezirk Osnabrück im Rahmen des Wiedergutmachungsverfahrens für Grewe beschrieb:

„Im Jahre 1932 versuchten die Nazis, die im öffentlichen, politischen Leben stehenden Sozialdemokraten zum Eintritt in die NSDAP zu

bewegen. Auch Herr Grewe wurde mehrfach dazu aufgefordert. Durch seine entschiedene Ablehnung, die er auch in einer Mitgliederversammlung der SPD öffentlich zum Ausdruck brachte, hat er sich den besonderen Haß der Nazis zugezogen. Sie ließen ihrerseits damals durch ihre Zeitung erklären, daß diese seine Ablehnung für spätere Maßnahmen vorgemerkt sei.“⁵⁶

Politische Demontage einer Persönlichkeit: Untersuchungshaft und Meineidverfahren

Zu den „späteren Maßnahmen“ gehörte dann nicht nur die vorzeitige Versetzung in den Ruhestand im Rahmen der sogenannten Gleichschaltung im Öffentlichen Dienst, sondern man versuchte auch, Grewe juristisch in die Knie zu zwingen. Ihm wurde vorgeworfen, im Rahmen eines Verfahrens zwischen dem Heimstättenverein und einem seiner Mitglieder unter Eid falsch ausgesagt zu haben, er sei nicht für die Preiskalkulation von Gebäuden zuständig.⁵⁷ Er wurde deshalb am 20. Mai 1933 inhaftiert.⁵⁸

Die Strafanzeige hatte der Nationalsozialist und Bürgervorsteher Hans Gronewald gestellt, der auch aktiv dazu beigetragen hatte, bei der konstituierenden Sitzung des neuen

Bürgervorsteherkollegiums der Stadt Osnabrück am 30. März 1933 die Wahl von SPD- und Zentrums-Mitgliedern als unbesoldete Senatoren zu verhindern.⁵⁹ Gronewald wurde im April 1933 zum Ehrenbürger der Stadt Osnabrück ernannt.⁶⁰ Bereits im März war er von Regierungspräsident Bernhard Eggers, der auch für den vorzeitigen Ruhestand Grewes verantwortlich gewesen war, zum Regierungskommissar z.b.V. (zur besonderen Verwendung) ernannt worden⁶¹ und stieg alsbald zum Gauinspekteur auf. Beteiligt an der Verhaftung war laut Berichten Grewes auch Staatsanwaltschaftsrat Dr. Ihm,⁶² Bewohner einer Heimstätten-Wohnung und damit Mitglied der HVO.⁶³

Osnabrück, den 18.6.1950
 Kreisaussch. 14 23

KSHA - Osnabrück - Stadt
 Eing. 19. JUNI 1950

An
 den Kreisjugendbeiratsvorsitzenden für den Stadtkreis Osnabrück
hier.

Über Überweisung eines Entschuldigungsbescheides für politische
 Gefängnisse bitte ich, mich als politisch Verfolgten des Naziregimes
 wieder anzuerkennen. Ich war von September 1933 - April 1938 in
 Klinkenkamp (Kreis Lüneburg), von April 1938 - Januar 1950 in Heisterkamp
 (Kreis Verden) gewesen und wurde seit 18.1.1950 wieder in
 Osnabrück, Kreisaussch. 14.

Der Kreisjugendbeirat in Verden hat mich mit
 Wirkung vom 1.11.1946 als politisch Verfolgten anerkannt. Konstant
 die Überweisung des Bescheides im Herbst 1947 eine so-
 wank Überweisung aller Urteile anerkannt sollte mit
 der Maßgabe, daß grundsätzlich nur diejenigen Personen wieder
 anerkannt seien, die wenigstens fünf Monate aus politischen
 Gründen in Haft gewesen waren, andere verurteilte Personen
 ausdrücklich nur dann, wenn sie infolge der Maßnahmen
 der Nazis erhebliche wirtschaftliche Schäden erlitten hätten, hat der
 Kreisjugendbeirat Verden dem Bescheid vom 21.7.1949
 die Anerkennung zurückgezogen. Meine dagegen eingelegte
 Berufung hat die Berufungskammer in Münster dem Bescheid
 vom 11.3.1950 zurückgewiesen. Beide Beschlüsse sind damit be-
 gründet, daß die Befreiung nur bis zu Zeit gestattet sein soll
 der aufhebenden wirtschaftlichen Schäden eine Hinterziehung
 anzulegen sei und daß das zu anerkannte Hinterziehung
 geht.

Grewe schildert seine Inhaftierung im Rahmen seines Wiedergutmachungsantrags dem Kreis-
 sonderhilfsausschuss für den Stadtkreis Osnabrück.

16/ gelyt gelygt warte. Die beiden Bepflüffe lege ich bei.

Meine Darstellung am 12.5.1933 ist scheinbarst dieß eine
 Hochrangige der dauerlichen Gemeindegewalt mit Landbesitzbesitz-
 wirtlichen Gemeindegewalt, der gegen mich den Vorwurf erhoben hatte,
 ich hätte unvorsichtlich befehlen, mit der Freisetzungs-
 der Gemeindegewalt die Gemeindegewalt nicht zu sein ge-
 sagt zu haben. Die Befehlsgewalt war so unklar und so un-
 möglich, daß das Oberlandesgericht mit einer ganz außerordent-
 lichem Bescheid und tadellosen Begründung den Befehl auf-
 gehoben und der Verwaltungsbefehl abtun, zugleich den Vor-
 wurf zurückgewiesen hat. Der von Gemeindegewalt ausgesprochenen Gemein-
 debescheid nicht auf der Gültigkeit haben die Gemeindegewalt
 der Gemeindegewalt bestätigt.

Ich war von 1919-1933 Vorsitzender der Verwaltung
 der Gemeindegewalt. Die Verfügungen der Gemeindegewalt haben
 so, daß die Gemeindegewalt der Gemeindegewalt in gemeindegewaltlicher
 Sitzung der Verwaltung und Gemeindegewalt festzusetzen sind. Jeder
 Gemeindegewalt hat eine von mir unterzeichneten Gemeindegewalt-
 liche Gemeindegewalt abgeben, daß Verwaltung nicht be-
 fähigt in gemeindegewaltlicher Sitzung beschlossen hatten, den Gemeindegewalt
 sein Gemeindegewalt auf den und den Vertrag festzusetzen.
 In der vorerwähnten Verfügungsbefehlsgewalt hat ich
 ausdrücklich erklärt, daß Verwaltung und Gemeindegewalt gemeindegewaltlich
 die Gemeindegewalt festzusetzen haben. Diese meine Zusage ist
 sowohl im Sitzungsbuch als auch im Artikel der Verfügungsbefehlsgewalt
 ausdrücklich festgestellt. Bei diesem Vorbehalt ist es ganz außer-
 geordnet, wie das Oberlandesgericht in seinem Bescheid vom
 1.6.1933 sagt, „immerhin völlig unvorsichtig“, daß ich in
 der

der Beschäftigungsentwicklung in der Wirtschaft gegen Hoffnungen das
 Gegenheil befreit haben können. Der Beschäftigung des Oberlandesgerichtes
 für die Einstellungsbefähigung der Wahlberechtigten für die
 25/ - Es kommt kein Zweifel darüber bestehen, dass meine Verfas-
 tung eine Vorgangsbefugnisverpflichtung der N. P. d. N. P. war
 und dass ich aus einer politischen Gründen verhaftet und in Haft
 gehalten worden bin bis das Oberlandesgericht eingegriffen hat. Das
 hat meine Verhaftung von gewissen dem Grundgesetz, dem Wahl-
 ausschließlichkeit Dr. I. Im mit dem Verfassungsverfasser Dr. I. Im
 man kurz vorher zu diesem Zweck die Verfassung des Grundge-
 setzes übertrugen hat, verändert. Ich würde von zwei Polizei-
 beamten auf Herstellung des Wahlberechtigten Dr. I. Im in
 meiner Wohnung festgenommen, im Affen mit in der Mittags-
 zeit über die Verfassung mit Verfassungsverfasser auf dem Gerichtsbau
 gebracht, wo Verfassungsverfasser mit ihm amont. Bei meiner
 Verhaftung sind Verfassungsverfasser haben ich gleich das Verfassung
 und Vermögen der Verfassung klargestellt, so dass Verfassungsverfasser
 Dr. I. Im mit sorgen, was er dem mit Grund der Verfassung
 in dem Haftbefehl schreiben können, Flüssigkeit der Verfassung
 gesamt. Ich habe ihm angedeutet, dass von einer Verfassungsges-
 samt der sein zur keine Rede sein können. Daraufhin hat er
 dann, Flüssigkeit" eingetragen.

Für den Abzug meiner Verfassungsbefugnis sollte der denu-
 tigen Grundgesetz Verfassungsverfasser eine Verfassungsbefugnis der
 Verfassungsbefugnis in die Verfassung einbringen, in der Verfassungsverfasser
 meine Verfassung öffentlich bekanntgab. Ein Verfassungsbefugnis
 hat damals die Verfassungsbefugnis Verfassungsverfasser fest-
 gehalten und für mich später übergeben; sie lautet: "die Verfassung
 haben

haben sich gründlichst gewundert. Aber hätte z. B. von einem Vierteljahr zuvor gewusst, daß ein Sozialdemokrat Grosse für die finsternisdrückenden Zustände fürchte. Das hätte mir ja S. A. erleichtert, das besorgte fürchte der Herrschaftsamt. Im Zugbrück kommt es auf das Gleise hinüber. Aber abgesehen davon bedeutet dieser Tag einen Fundament für einen guten Koffler, dann hat Grosse selbst in einem Brief an den Landtag, daß die jungen Menschen das Koffler mit großem Interesse seien.

Meine Verhaftung am 23.8.1944 mit Anlaß der Festnahme am 20.7.1944 ist von der Oberbürgermeister H. F. J. G. F. verantwortl. Die hätte mich schon in der Verhaftung lassen sollen. Das ist am 28.8.1944 nach einem kurzen Aufenthalt in der Verhaftung, wurde ich mir dem Zufall, daß der mit meiner Verhaftung in Verbindung stehende Gaffergemeinde früher bei der Herrschaftsamt Oberbürgermeister als Kriminalbeamter ausgeführt war in der Folge, all ist dem Magistrat als verantwortl. Beamter ausgeführt.

Grosse,
Bürgermeister i. R.

Grewes Untersuchungshaft im Gerichtsgefängnis Osnabrück wurde mit Beendigung des Verfahrens am 1. Juni 1933 aufgehoben. Der Erste Strafsenat des Oberlandgerichts Celle erklärte in seiner Urteilsbegründung, dass es „innerlich völlig unwahrscheinlich“ sei, dass Grewe in dem zur Debatte stehenden Verfahren seine Mitverantwortlichkeit bei der Festsetzung von Gebäudepreisen unter Eid leugne, wenn er sie andernorts unter Zeugen offen ausspreche und ihm die Aufgabe laut Satzung des

Heimstättenvereins auch zukomme.⁶⁴ Zum anderen bemängelte das Gericht die Zuverlässigkeit und Vertrauenswürdigkeit der Zeugen, deren Integrität jedoch gerade in einer Anklage wegen Meineids große Relevanz zukomme. Die einzigen Zeugen, die sich des Meineids erinnerten, standen „mit dem Beschuldigten im gespannten Verhältnis“; einer hatte sogar selbst erkennen lassen, „mit dem Beschuldigten verfeindet“ zu sein.⁶⁵

Die Gleichschaltung des Heimstättenvereins

Bei dem mit Grewe verfeindeten Zeugen handelte es sich um Dodo Ihmels.⁶⁶ Der am 5. Dezember 1886 geborene Telegrafeningenieur und Postamtmann trat am 1. Mai 1933 der NSDAP bei.⁶⁷ Ab dem 1. Juni 1933 gehörte er dann als Blockleiter dem Korps der politischen Leiter an und übte seit 1939 das Amt des stellvertretenden Zellenleiters aus.

Ihmels war schon 1919 als 10. Mitglied dem Heimstättenverein beigetreten⁶⁸ und wurde in der Aufsichtsratssitzung der HVO

vom 11. Mai 1933 zum Ersten Vorsitzenden des Heimstättenvereins gewählt.⁶⁹ Er ersetzte damit Heinrich Grewe, der am 15. April 1933 ausgeschieden war.⁷⁰

Ein zweites Vorstandsmitglied, der Lehrer bzw. Konrektor August Eggert, der seit 1922 Vorstandsmitglied war, wurde im Herbst 1933 durch den Bankbeamten Wilhelm Neumann, Leiter der NSDAP-Ortsgruppe Martinitor ersetzt.⁷¹ Neumann wurde dabei als neuer Vorsitzender eingesetzt und erstmals nicht als ehrenamtlicher, son-

dem als hauptamtlicher Vorstand geführt.⁷² Neumann arbeitete danach einen halben Tag für den Heimstättenverein und den anderen halben Tag für seine Ortsgruppe – ebenso seine Schreibkraft bei der HVO, Frau Laube.⁷³



Mitgliedskarte der NSDAP-Zentralkartei für Dodo Ihmels.
Quelle: BArch, R 9361 VIII KARTEI / 13101120

1635

Der Aufsichtsrat
des Heimstättenvereins Osnabrück
e. G. m. b. H.

Osnabrück, den 18. Mai 1933.

An die

O b e r p o s t d i r e k t i o n

in

O l d e n b u r g

Der Aufsichtsrat des Heimstättenvereins e. G. m. b. H. hat in seiner Sitzung vom 11. 5. einstimmig Herrn Telegrapheninspektor I h m e l s zum 1. Vorsitzenden der Genossenschaft bestellt. Er sah sich zu dieser Maßnahme gezwungen, nachdem der derzeitige Vorsitzende des Vereins, Herr Regierungsrat Grewe, veranlasst worden war, wegen gewisser Vorkommnisse, die in der Person Grewe begründet liegen und zum Teil politischer Natur sind, die Vorstandsgeschäfte niederzulegen. Durch die angedeuteten Vorkommnisse, die nicht auf wirtschaftlichem Gebiete liegen, ist die Genossenschaft in eine gewisse Vertrauenskrise geraten, die baldmöglichst zu beseitigen der Aufsichtsrat für seine dringendste Pflicht hält. Es sei ausdrücklich nochmals betont, daß die wirtschaftlichen Verhältnisse in der Genossenschaft durchaus gesund sind.

Vor der Neubestellung des ersten Vorsitzenden hat sich der Aufsichtsrat eingehend mit der Frage befasst, ob nicht die Geschäftsführung einem hauptamtlich anzustellenden Geschäftsführer zu übertragen sei. Nicht nur die Tatsache, daß dadurch die Verwaltung der Genossenschaft kostspieliger würde, war ausschlaggebend für unsern Beschluß, es bei der bisherigen nebenamtlichen Wahrnehmung der Geschäfte durch Berufsbeamte zu belassen. Vielmehr waren wir einmütig der Auffassung, daß beamtete Vorstandsmitglieder die beste Gewähr bieten für eine ordnungsmäßige Geschäftsführung.

Die Mitglieder der Genossenschaft bestehen zum größten Teil aus Reichs-, Staats- und Gemeindebeamte, die, soweit sie Wohnungen des Heimstättenvereins inne haben, von den vorgesetzten Behörden Arbeitgeberdarlehen bekommen haben.

Herr Ihmels ist seit 1919, dem Gründungsjahr der Genossenschaft, deren Mitglied. Seit 2 Jahren gehört er auch dem

— 2 —

138

Aufsichtsrat an. Hier hat er stets regen Anteil genommen an der Entwicklung der Genossenschaft. Er besitzt reiche wirtschaftliche Erfahrung und gute Kenntnisse auf dem Arbeitsgebiet der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen. Insbesondere aber ist er im gegenwärtigen Augenblick am besten geeignet, das durch das Verhalten des früheren Vorsitzenden gestörte Vertrauensverhältnis zwischen Vorstand und Genossenschaftsmitgliedern wieder herzustellen. Die dem Vorsitzenden bewilligte Entschädigung ist eine bescheidene Entlohnung für die Mühe und Verantwortung, die er mit der Genossenschaftsarbeit übernimmt.

Wir bitten aus den dargelegten Gründen die Oberpostdirektion höflichst, im Interesse unserer Genossenschaft und damit im wohlverstandenen Interesse aller Behörden, die der Genossenschaft Arbeitgeberdarlehen überlassen haben, Herrn Ihmels die Genehmigung ~~zum~~ zur Wahrnehmung des Nebenamtes zu erteilen.

Bemerkt wird noch, daß Herr Ihmels der N. S. D. A. P. angehört und somit die Bedingungen erfüllt, die der Beauftragte des Preussischen Staatsministeriums für die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen in den Richtlinien für die Gleichschaltung ~~der~~ Organe dieser Unternehmen gestellt hat.

Für eine baldmöglichste Erledigung wären wir dankbar.

Lern fast Wegmann, Hauptbau in gutem

Antrag der HVO an die Oberpostdirektion, die nebenamtliche Tätigkeit ihres Mitarbeiters Dodo Ihmels als hauptamtlicher Vorstand bei der HVO zu genehmigen.
Quelle: BArch Pers. 101, Nr. 19194, fol. 163f

Geschäftsbericht für das Geschäftsjahr 1933.
 =====

Das Jahr 1933 brachte dem Deutschen Volke durch die nationalsozialistische Revolution Umwälzungen in einem Umfange, wie es vorher nur die Allerwenigsten von uns geahnt hatten. Nicht nur das äussere Bild des Staates wurde planvoll und grundlegend einer Umwandlung unterworfen, sondern das ganze Volk in all seinen Teilen und Gliederungen wurde von der nationalsozialistischen Gedankenwelt auf das Tiefste erfasst, aufgerüttelt und zu einem einheitlich gesinnten Block zusammengeführt. Von Anfang seines Kampfes um die Gesundheit und den Aufstieg Deutschlands war der Führer des Volkes, Reichskanzler Adolf Hitler, überzeugt, dass es nicht genügen würde, die Regierung zu übernehmen, Kanzler zu sein und gute Gesetze zu erlassen. Er erkannte, dass die zum Besten des Volkes erlassenen Gesetze nur dann den ganz grossen Erfolg für das Volk bringen würden, wenn jeder einzelne Volksteil, jede einzelne Gliederung, jede einzelne Organisation unseres vielgestaltigen völkischen Lebens sich voller Überzeugung restlos für die Rettung und für den Wiederaufstieg der Gesamtheit einsetzte. Daher musste sich der Umwandlungsprozess auf alle Gebiete des Lebens der Nation erstrecken. Es musste - wo es notwendig war - alles ausgemerzt und beseitigt werden, was durch liberalistische oder marxistische Denkweise belastet, oder aus eigener Selbtsucht sich offen oder versteckt gegen das Wollen der nationalsozialistische Regierung hätte auflehnen können.

Daher trat dem Zuge der Zeit folgend in fast allen Baugenossenschaften Deutschlands eine grundlegende Änderung in der Besetzung ihrer Verwaltungsorgane ein. Nach einigen Hin und Her schied bereits im Frühjahr 1933 Herr Regierungsrat Grewe als Vorsitzender aus dem Vorstände unserer Genossenschaft aus. Nachdem die Geschäfte des Vorstandes kurze Zeit von den Herren Eggert und Langheim erledigt worden waren, wählte der Aufsichtsrat Herrn Professor Dr. Kunsemüller zum Nachfolger des Herrn Grewe. Herr Dr. Kunsemüller stellte nach erbetener Bedenkzeit das Amt wieder zur Verfügung. An seine Stelle trat nunmehr Herr Telegrafien-Inspektor Ihmels als Vorsitzender. Im Juni 1933 beschloss die

Der Geschäftsbericht der HVO für das Jahr 1933 macht deutlich, in welchem Kontext die Absetzung Grewes stand.

- 2 -

15. ordentliche Hauptversammlung die Zahl der Aufsichtsratsmitglieder von 12 auf 6 zu ermässigen. Hiernach verblieben im Aufsichtsrat die Herren Leimbrock, Schröder und Struwe, während die Herren Sanders, Schäfer und Thielking neu in den Aufsichtsrat gewählt wurden.

Auf Veranlassung des Preussischen Staatsministeriums führte der Beauftragte für die Baugenossenschaften von Niedersachsen, Dr. Hokamp, Hannover, im August 1933 auch im Heimstättenverein Osnabrück e.G.m.b.H. die Gleichschaltung durch. Sie hatte folgendes Ergebnis:

Vorstand: Neumann, Kreisleiter (Führer des Heimstättenvereins)

Ihmels, Telegrafien-Inspektor

Langheim, Regierungs-Bauinspektor.

Aufsichtsrat: Zaun, Lokomotivheizer (Vorsitzender des Aufsichtsrates)

Stabenau, Res.- Lokomotivführer

Brandt, Reichsbahn-Obersekretär

Lampe, Ober-Steuersekretär

Sanders, Telegrafien-Inspektor

Schröder, Reichsbahn-Inspektor.

Sämtliche Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder verpflichteten sich, das Wohl der Gesamtgenossenschaft als obersten Grundsatz für ihr Tun und Handeln bestimmend sein zu lassen und nur im Sinne des Führers Adolf Hitler nach dem Grundsatz "Gemeinnutz geht vor Eigennutz" zu arbeiten. Jedes Mitglied der Genossenschaft kann die Gewissheit haben, dass diese Grundsätze durchgeführt werden, und dass der Blick in die Zukunft nicht in die Vergangenheit gerichtet ist.

Die Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung erscheint auf Grund der neu ergangenen gesetzlichen Bestimmungen in diesen Jahre in einem anderen Gewande, um den einzelnen Genossen einen restlosen Einblick in die Entwicklung und in die Vermögenslage seiner Baugenossenschaft zu vermitteln. Wie man aus der Bilanz ersieht, konnten auch im Berichtsjahr Neubauten nicht erstellt werden, da die zur Finanzierung notwendigen Mittel nicht zu beschaffen waren. Es war z.B. den Sparkassen durch Verordnung des Reiches nicht gestattet, langfristige Hypotheken in nennenswertem Umfange zu geben, da die von ihnen hereingenommenen Gelder in erster Linie zur Stärkung ihrer eigenen Liquidität verwendet

werden sollten. Durch das starke ~~der-Sp~~ Anwachsen der Spareinlagen bei den Sparkassen und Banken in den letzten Monaten, wird es voraussichtlich nur eine Frage der Zeit sein, wann diese Spareinlagen zur Anlage auf den Hypothekenmarkt kommen werden. Es ist selbstverständlich der Wille unserer gemeinnützigen Baugenossenschaft nicht nur das bisher ~~ge-~~schaffene zu erhalten und zu verwalten, sondern all denen Genossen und uns bisher Fernstehenden, welche ein Eigenheim erwerben oder eine gesunde, schöne, preiswerte Mietwohnung besitzen wollen, hierzu durch den Bau neuer Erwerb- und Miethäuser auf genossenschaftlicher Grundlage zu verhelfen.

Bei den Erwerbshäusern, die mit Rm. 730 700.-- in der Bilanz erscheinen, setzt sich der Abgang von Rm. 297700.-- in der Hauptsache aus den im Geschäftsjahr 1933 aufgelassenen Hausgrundstücken zusammen. Unseren Hauswärtern, deren Häuser wegen des noch nicht getilgten Restkaufgeldes der Genossenschaft bisher noch nicht aufgelassen werden konnten, empfehlen wir dringend, irgendwie entbehrliche Mittel bei uns einzuzahlen und zur ausserordentlichen Tilgung des Restkaufgeldes zu verwenden. Wir müssen nämlich jetzt bei fast allen Häusern sämtlich auf ihnen ruhende Hypotheken tilgen, was zur Folge hat, dass die Tilgung des auf den noch nicht aufgelassenen Häusern lastenden genossenschaftlichen Geldes fast gar keine Fortschritte macht. Es ist daher, wenn nicht eine stärkere Tilgung erfolgt, der Zeitpunkt der Auflassung kaum abzusehen.

Wenn wir aus den schon erwähnten Gründen den Bau neuer Häuser nicht ausführen konnten, so haben wir dennoch das Arbeitsprogramm der Reichsregierung auf das tatkräftigste in der Form unterstützt, dass wir neben unseren laufenden Instandsetzungsarbeiten von den uns übergebenen Anleihen der Hauswerker und Mitglieder den Gläubigern über Rm. 20.000.-- zur Verfügung stellten. Den weitaus grössten Teil dieser Summe zahlten wir unter der Bedingung aus, dass uns die Rechnungen über ausgeführte Arbeiten an Umbauten, Instandsetzungen usw. vorgelegt wurden. Wir scheuten bei der Unterstützung des Arbeitbeschaffungsprogramms nicht, alle irgendwie verfügbaren Gelder bis zur Grenze unserer Liquidität in den Dienst des Volkswohles zu stellen.

- 4 -

Mit besonderer Freude können wir zum Ausdruck bringen, dass die Nutzungsgebühren mit Ausnahmen weniger besonders gelagerter Fälle (Arbeitslosigkeit) durchweg pünktlich gezahlt wurden. Wir können erkennen gerne an, dass mancher Genosse mit geringem Einkommen pünktlich das zahlt, was er der Genossenschaft schuldet und deshalb manchem Andern mit höherem Einkommen als Vorbild dienen kann. Die in früheren Jahren durchgeführten Bezirksversammlungen haben im Jahre 1933 nicht mehr stattgefunden, dadurch die Verlegung unseres Büros von der Beethovenstr. in das Innere der Stadt, die Wünsche der Mitglieder dort täglich entgegengenommen und erledigt werden. Von dieser Gelegenheit wurde seitens der Mitglieder sehr reich Gebrauch gemacht, was unzweifelhaft für die Verlegung des Büros spricht.

Es ist selbstverständlich, dass wir manchmal Massnahmen in finanzieller Beziehung ergreifen müssen, die nicht immer die Zustimmung derjenigen Mitglieder finden, die hierdurch betroffen werden. Das ist in Anbetracht der z.T. geringen Einkommensverhältnisse verständlich, doch sollte sich ein Jeder vor Augen halten, dass die betreffende Massnahme im Interesse des Heimstättenvereins unbedingt erforderlich ist, und dass sie dem Pflichtbewusstsein und Verantwortungsgefühl des Vorstandes der gesamten Genossenschaft gegenüber entspringt. So müssen wir uns in aller nächster Zeit an diejenigen Mitglieder wenden, die mit ihren nach der Satzung erforderlichen Einzahlungen auf den Geschäftsanteil im Rückstand sind. Es geht nicht an, dass der grösste Teil der Genossen pünktlich und regelmässig seinen Zahlungsverpflichtungen nachkommt, ein kleiner Teil aber glaubt, es nicht nötig zu haben.

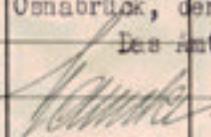
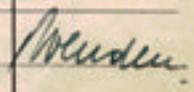
Trotz der Anspannung unserer finanziellen Mittel durch die starke Rückzahlung von Anleihebeträge an unsere Mitglieder, ist die Liquidität unserer Genossenschaft voll aufrecht erhalten worden. Wir können mit Zufriedenheit feststellen, dass die Vermögenslage des Heimstättenvereins Osnabrück e.G.m.b.H. eine durchaus gesunde und gute ist.

Der Führer Deutschlands, Adolf Hitler, schenkte dem Deutschen Volke einen neuen Glauben, eine neue Hoffnung, in seine Zukunft und so sehen auch wir der Zukunft vollen Vertrauens, voller Zuversicht entgegen. Wir danken es ihm mit einem

"Heil Hitler!"

Heimstättenverein
e. G. m. b. H.
Osnabrück

Quelle: HVO-Hausarchiv

Nummer der Genossenschaft 52			
6	7	8	9
a) Statut, b) Form der Bekanntmachungen, c) Zeitdauer, d) Geschäftsjahr, e) Form für die Willenserklärungen des Vorstandes und der Liquidatoren, f) Vertretungsbefugnis	Auflösung, Konkurs, Fortsetzung, Nichtigkeit	Geschäftsnummer, Tag der Eintragung, Unterschrift des Gerichtsschreibers	Bemerkungen
Durch Beschluß der Generalversammlung vom 27. Juni 1931 ist die Satzung neu errichtet. (Bl. 149-156 der Reg. Akten). Durch Beschluß der Generalversammlung vom 27. Juni 1931 ist die Satzung dahin geändert, daß hinter Vorstand und Aufsichtsrat ein Schiedsgericht einzuschalten ist, bestehend aus einem Richter, je einem Genossen vom Klushtügel, vom Westerberg, vom Ravensbrink und von der Borsigstraße. (Bl. 150 der Reg. Akt.)		Gn. R. 52/43 30. Juli 1931 gez. Manecke. Gn. R. 52/45 20. Aug. 1931 gez. Hennigs.	
Durch Beschluß der Generalversammlung vom 4. August 1932 ist die Anmerkung zu § 10 Abs. 4 der Satzung gestrichen.		Gn. R. 52/167 19. Aug. 1932 gez. Schröder	
Grewe ist als Vorstandsmitglied ausgeschieden.		Gn. R. 52/171 27. Mai 1933 gez. Manecke.	
An Stelle des ausgeschiedenen Vorsitzenden Grewe ist der Telegrafeningenieur Lodo Ihmels in Osnabrück bestellt.		Gn. R. 52/178 21. Aug. 33 gez. Lücke.	
Durch Beschluß der Generalversammlung vom 20. Juni 1933 ist der § 22 des Statutes (Aufsichtsrat) geändert.		Gn. R. 52/178 21. Aug. 33 gez. Lücke.	
Der Vorstand besteht jetzt aus dem Regierungsinspektor Langheim, dem Telegrafeningenieur Ihmels und dem Kreisleiter Neumann.		Gn. R. 52/185 7. Sept. 33 gez. Manecke.	
Der vorstehende Auszug stimmt mit den Eintragungen im Genossenschaftsregister wörtlich überein.			
Osnabrück, den 31. August 1935. Das Amtsgericht 8.			
 ,Justizinspektor als Rechtspfleger.			
			
A. G. Celle Nr. Ic. 216a. Beglaubigte Abschrift aus dem Genossenschaftsregister. — Einlagebogen.			

Beglaubigte Abschrift von 1938 aus dem Genossenschaftsregister der HVO.

Damit bildeten Ihmels, Neumann und der 1924 in den Vorstand gewählte Regierungsbaupinspektor Otto Langheim von Mitte 1933 an den dreiköpfigen Vorstand des Heimstättenvereins. Als weitere organisatorische Änderung kam hinzu, dass die Anzahl der Aufsichtsräte von zwölf auf sechs reduziert und die verbliebenen Aufsichtsratsmitglieder seitens der NSDAP geprüft und genehmigt wurden.⁷⁴ Der bisherige Aufsichtsratsvorsitzende, Stadtamtmann Bernhard Wiegmann, der seit 1924 im Amt war, wurde abgelöst durch den Lokführer Johann Zaun, der allerdings nur zwei Jahre später dem Reichsbahninspektor Theodor Schröder Platz machte. So wurde auch die HVO „gleichgeschaltet“ und in nationalsozialistisches Fahrwasser überführt.⁷⁵



*Otto Langheim mit seiner Frau Marie.
Quelle: Ulrich Langheim,
Foto: Rudolf Lichtenberg*

Grewes Kampf um Wiedergutmachung

Grewe beschloss, dass es für ihn aufgrund der politischen Lage besser sei, Osnabrück den Rücken zu kehren. Er wohnte zuerst bei einer Tochter im Raum Aurich und zog dann 1938 nach Westerkappeln im Kreis Tecklenburg, von wo er erst 1950 nach Os-

nabrück zurückkehrte und zwar wohl wieder in sein Haus an der Beethovenstraße 17.⁷⁶ Nach Kriegsende erhielt er die Mitteilung, dass er aufgrund seines fortgeschrittenen Alters – er wäre regulär etwa 1941 in den Ruhestand gegangen – und der vielen aus

den ehemaligen Ostgebieten nach Westen übersiedelnden Beamten nicht wieder beschäftigt werden könne.⁷⁷

Den Rest seines Lebens bemühte sich Grewe weitgehend erfolglos um Rehabilitation und Entschädigung. Er stellte einen Antrag auf Anerkennung als ehemals politisch Verfolgter, der auch vom Kreissonderhilfsausschuss Tecklenburg 1946 gewährt wurde. 1949 wurde der Bescheid jedoch wieder zurückgezogen, da durch das immerhin ausgezahlte Ruhegeld keine Not vorhanden gewesen sei und die Haft nur einen Tag bestanden habe – die 20 Tage Gewahrsam im Jahr 1933 wurden nun als strafrechtliche Untersuchungshaft gewertet, nicht als politische Haft.⁷⁸

Grewe stellte außerdem einen Antrag auf Haftentschädigung, zum einen für die Untersuchungshaft 1933, zum anderen für einen Tag Polizeihaft im Jahr 1944 in Ibbenbüren. Dort war er dadurch, dass er politisch bereits zuvor aufgefallen war, Opfer der Massenverhaftungen anlässlich des Attentats auf Reichskanzler Adolf Hitler am 20. Juli 1944 geworden. Haftentschädigung stehe ihm jedoch, so der zuständige Regierungspräsident Münster, nur bei einer Haftdauer von mindestens einem Monat zu.

Darüber hinaus beantragte Grewe Entschädigung für den wirtschaftlichen Schaden, der ihm durch die Entfernung aus dem Dienst und dem HVO-Vorstand entstanden sei. Durch den erzwungenen vorgezogenen Ruhestand, eine zu erwartende aber nicht erfolgte Beförderung und die entfallenen Aufwandsentschädigungen bzw. Gehälter bei der HVO habe er einen Gesamtschaden von 83.178 DM erlitten.⁷⁹

Das Wiedergutmachungsverfahren wurde nie abgeschlossen, da Heinrich Grewe am 29. April 1954 verstarb.⁸⁰

Grewe ist ein Beispiel für die Gruppe der Verfolgten, die durch alle Raster fiel: Zwar wurde die Verfolgung durchaus anerkannt, aber das Ausmaß an finanzieller Schädigung, Freiheitsberaubung oder in anderen Fällen auch Körperverletzungen war unterhalb desjenigen Maßes, das erreicht werden musste, um Wiedergutmachungsansprüche geltend machen zu können. Den Schaden hatten die Opfer damit allein zu tragen.

Immerhin kehrte Grewe zum Heimstättenverein zurück: Er wurde von der Mitgliederversammlung am 20. Dezember 1951 zum Mitglied des Aufsichtsrats gewählt und gehörte diesem bis zu seinem Tod an.⁸¹

Die HVO nach dem Zweiten Weltkrieg

Neue Köpfe für den Heimstättenverein

1945

Nachdem die Alliierten 1945 dem Krieg endlich ein Ende bereitet hatten, machten sie sich daran, als Besatzungsmächte das Land politisch neu zu gestalten. Dazu sollten zuerst möglichst viele der an den Schalthebeln in Politik und Wirtschaft sitzenden Nationalsozialisten aus ihren Positionen entfernt werden, wofür eine breit angelegte Entnazifizierung durchgeführt wurde. Sie zog nicht nur auf Reichs- und Landesebene, sondern bis hinein in das lokale politische und soziale Leben, einen erneuten Personalwechsel nach sich.

NSDAP-Ortsgruppenleiter und HVO-Vorstandsvorsitzender Wilhelm Neumann, der sich nach dem Krieg abgesetzt haben soll,⁸² war bereits 1942 aus dem Vorstand ausgeschieden, vermutlich, weil er durch seine militärische Dienstpflicht weitgehend abwesend war.⁸³ Sein Nachfolger wurde der Obersteuersekretär August Lampe, allerdings war dieser nicht mehr hauptamtlicher Vorstand. Die Entscheidung, auf einen Hauptamtlichen zu verzichten, wurde vermutlich daraus begründet, dass Neubauaktivitäten in der aktuellen Lage nicht durchgeführt werden konnten und Geld in Kriegszeiten knapper war denn je.

1945 wurde Lampe durch den selbstständigen Kaufmann Waldemar Sörensen

ersetzt, der das Amt seit 1950 wieder als hauptamtlicher Vorstand ausübte. Der am 26. Oktober 1888 in Dänemark geborene Sörensen gehörte zu denjenigen, die bei der Verlosung der Grundstücke am Klushügel ein Los gezogen hatten.⁸⁴ So bezog er mit seiner Frau Christine, geb. Matthiessen, etwa 1923 ein neues Mietshaus der HVO, Auf dem Klushügel 17, das er wenige Jahre später käuflich erwarb.

Sörensen war beruflich eine Ausnahmeerscheinung beim Heimstättenverein, denn er war selbständig und unterhielt – in seinem Wohnhaus – seit 1930 ein Ladengeschäft für „Kolonialwaren und Feinkost / Weine und Spirituosen“.⁸⁵ Sein Unternehmen verfügte über bis zu vier weitere Filialen in Osnabrück. 1945 beantragte er die Wiedereröffnung seines Geschäfts, gab dies dann aber 1950 auf, als er hauptamtlicher Vorstand beim Heimstättenverein wurde.

Waldemar Sörensen war nie Mitglied der NSDAP gewesen und wurde daher im Entnazifizierungsverfahren im August 1948 als „nicht betroffen“ und ohne politische Belastung eingestuft.⁸⁶ Aus dem HVO-Vorstand schied Sörensen 1953 aus Altersgründen aus. Er starb am 28. November 1956.

Osnabrück, den 1. Juni 1927.

An den Vorstand des
Heimstättenverein
Osnabrück.

Nachdem nunmehr für die Mietwohnungen
der Siedlung Klusberg im Allgemeinen eine Neufer-
setzung der Mieten vorgenommen worden ist, möchte
ich nicht unterlassen, den verehrten Vorstand zu bitten
auch für die Mietwohnung, die mir als Anwärter zugewiesen
wurde eine Neuregelung der Miete vorzunehmen.

Zur Begründung gestatte ich mir, Ihnen
im Nachstehenden eine Aufstellung meiner jährlichen Auf-
wendungen zu geben.

Miete 6% von 14950,- Mk.	897,- Mk.
Grundvermögenssteuer	120,84
Kanalgebühren	41,45
Müllabfuhrgebühren	11,70
Wassergeld u. Schornsteinfeger	25,-
Hafpflichtversicherung	20,-
Brandkasse	6,80
Reparaturen etc.	100,-
	<u>1222,79 R-Mk.</u>

Von dem Mieter der zweiten Wohnung,
Herrn Cornelius erhalte ich zur Zeit folgende Beträge:

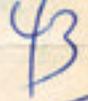
Jahresmiete	420,- R-Mk.
seit 1/4.27. 10% Zuschlag	42,-
Anteil Grundvermögenssteuer	15,-
	<u>477,- R-Mk.</u>

sw

Schreiben von Waldemar Sörensen an den Heimstättenverein mit Bitte um Reduzierung der Miete.

An Auslagen lt. umstehender Aufstellung sind 1222,79 RM zu verrechnen, diesen steht die Einnahme von 477,- von dem Mieter gegenüber, sodass ein Betrag von 745,79 RM für meine Wohnung aufzubringen ist. Wenn ich ja nun auch den Garten und den Stall für mich habe, so glaube ich dennoch, dass der Unterschied in den Beträgen ein zu krasser ist.

Deshalb bitte ich den Vorstand, eine Neuverteilung der Miete für das Haus Kluskingel N° 17 vornehmen und dem Mieter, Herrn Cornelius sowie ~~mir~~ dementsprechend Nachricht geben zu wollen.

Ihrer Rückäußerung gern entgegen-
sehend, reiche ich
mit gem. Grufs. 

W. Görrens
Auf dem Kluskingel N° 17.

Quelle: HVO-Hausarchiv

Keinen politisch bedingten Personalwechsel gab es im Heimstättenverein beim Vorstandsmitglied Dodo Ihmels, der von Januar 1946 bis April 1948 sogar das Amt des wiedereingeführten hauptamtlichen Vorstandes bei der HVO bekleidete.⁸⁷ Die Weiterbeschäftigung deckt sich durchaus mit dem Eindruck, den man aus seiner Entnazifizierungsakte gewinnt: Zwar wurde er in Kategorie IV und damit als „Mitläufer“ eingestuft, jedoch wurde unterstrichen, dass seine Entlastungszeugnisse „durchaus erfreulich“ gewesen seien.⁸⁸ Viele hatten ihm bestätigt, trotz seiner Aufgabe als Blockwart, relativ offen und kulant anderen politischen

und religiösen Überzeugungen gegenüber gewesen zu sein.⁸⁹ Er schied erst 1955 wegen Krankheit aus dem HVO-Vorstand aus und verfasste noch Ende der 1950er-Jahre im Auftrag des Heimstättenvereins das Manuskript zum 40. Jubiläum.⁹⁰

Personelle Veränderungen gab es auch im Aufsichtsrat, denn Theodor Schröder, der Vorsitzende des Aufsichtsrats, verstarb 1947. Sein Nachfolger Justus Sanders machte nur ein Jahr später dem Posthauptsekretär und Sozialdemokraten⁹¹ Bernhard Kenning Platz, der das Amt fast 20 Jahre, nämlich bis 1966, innehatte.

Heimstättenverein Osnabrück e. G. m. b. H. 268

Sprechzeit: 10-12 Uhr, Fernruf Nr. 5736

Bankverbindungen:

Sparkasse der Stadt Osnabrück

Sparkasse des Landkreises Osnabrück

OSNABRÜCK, den 28. November 50
Domhof 5

B e s c h e i n i g u n g

Herr Postantmann Dodo I h m e l s war vom 15.1.1946 bis zum 30.4.1948 hauptamtlich als Geschäftsführer in unserer Baugenossenschaft bei einer wöchentlichen Arbeitsleistung von 48 Stunden tätig. Herr Ihmels hatte in der Hauptsache folgende Aufgaben zu erledigen:

Verwaltung von rd. 260 Wohnungen;

Erledigung der für den Wiederaufbau kriegszerstörter Häuser notwendigen Verwaltungsarbeit;

Planung von Neubauvorhaben für die Zeit nach der Währungsreform;

Erstattung des Geschäftsberichts und Erläuterung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung in den Generalversammlungen.

Nach seinem Wiedereintritt bei der Deutschen Bundespost im Jahre 1948 blieb Herr Ihmels weiterhin Mitglied des Vorstandes, dem er seit nahezu 18 Jahren angehört. Dank seiner während dieser Zeit gesammelten reichen Erfahrungen auf baugenossenschaftlichem Gebiet war er an der Errichtung der in den Jahren 1949/50 an der Iburger Straße erbauten neuen Siedlung für Postbeamte mit bisher 73 Wohnungen maßgeblich beteiligt.

Heimstättenverein
Osnabrück

Registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung

W. Wiersma *Kordmeyer*

Oberpostdirektion

Bescheinigung über die Beschäftigung von Dodo Ihmels als hauptamtlicher Vorstand bei der HVO.
Quelle: BArch, Pers 101, Nr. 19194, fol. 268

Kriegszerstörungen und Geschäftsstellen

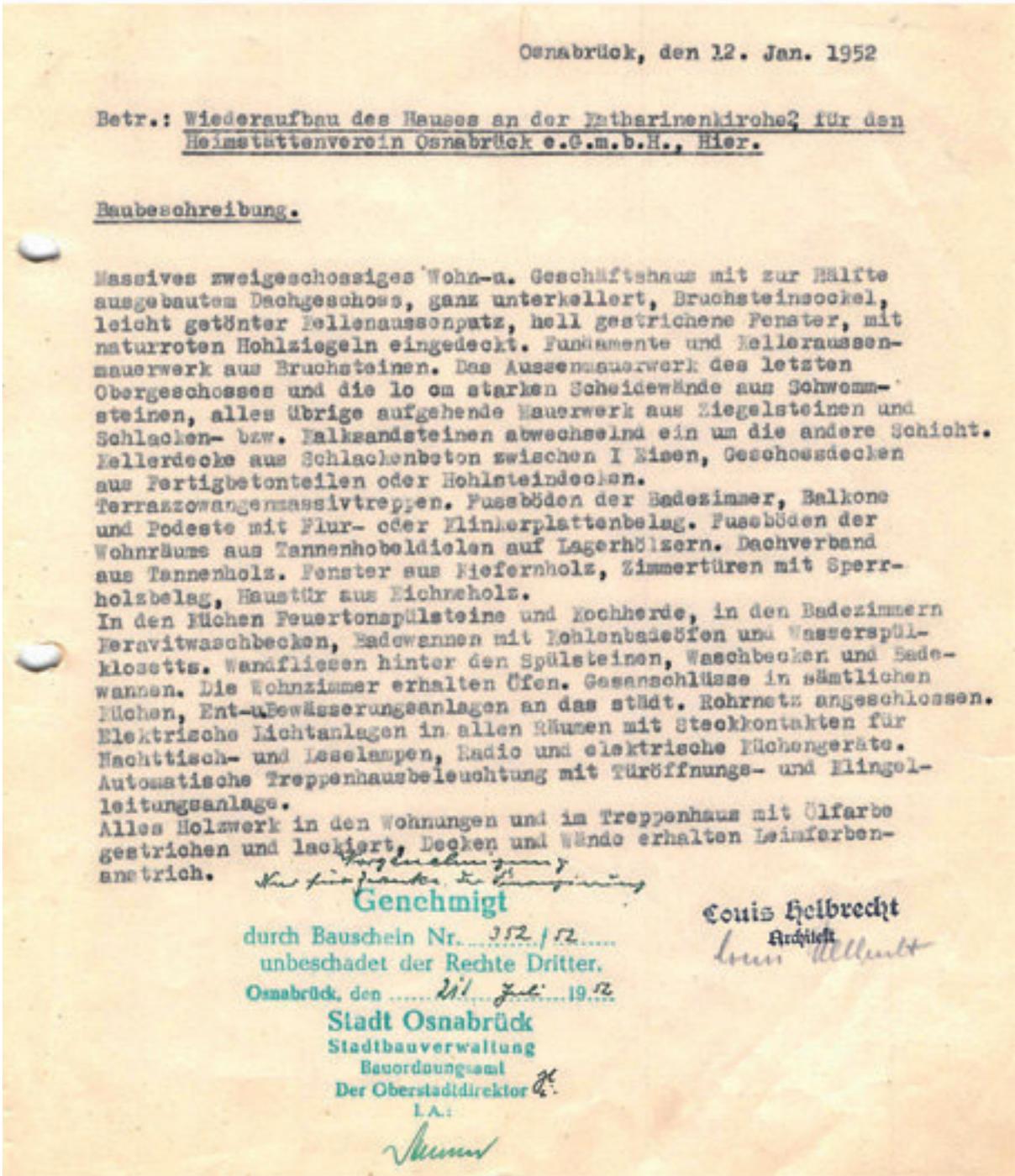
Der Wohnungsbestand des Heimstättenvereins war durch die Zerstörungen des Zweiten Weltkriegs verhältnismäßig wenig betroffen, da er vor allem am westlichen Stadtrand lag und damit nicht Teil der besonders betroffenen Innenstadt war.⁹² Lediglich fünf Prozent des Bestandes der HVO wurden völlig und drei Prozent teilweise zerstört – insbesondere Häuser am Klushügel waren betroffen aber auch in der Pattbrede, am Schölerberg.⁹³

Anders dagegen sah es bei der Geschäftsstelle aus. Mit Einführung eines hauptamtlichen Vorstands 1933 hatte sich der Heimstättenverein in der Hamkenstraße 27 b, im Zentrum Osnabrücks, erstmals eine Geschäftsstelle eingerichtet – zuvor war die HVO postalisch unter Grewes Privatadresse erreichbar gewesen.⁹⁴ Durch Zerstörungen und Platzmangel mussten schon während des Kriegs unterschiedliche Not-

unterkünfte bezogen werden. So zog die Geschäftsstelle 1942 in einen Gebäudeteil des Staatshochbauamtes im Schloss, am Neuen Graben, 1945 in die Bergstraße 36 und 1946 in den Domhof 5.⁹⁵ Mittlerweile arbeitete der Heimstättenverein aber an einer dauerhaften Lösung. Das bereits 1922 angekaufte Haus in der Straße An der Katharinenkirche war ausgebombt und wurde nun mit dem Ziel wieder aufgebaut, vier Wohnungen – drei davon für die Eisenbahndirektion Münster zur Vermietung an Vertriebene – und die Geschäftsstelle einzurichten.⁹⁶ Als 1953 die Renovierungsarbeiten abgeschlossen waren, konnte man endlich in eine adäquate und zentral in der Innenstadt gelegene Geschäftsstelle einziehen und residierte vom 1. Juli 1953 an für lange Jahre An der Katharinenkirche 2.⁹⁷



Das Gebäude An der Katharinenkirche 2 mit der Geschäftsstelle nach der Renovierung. Foto: HVO, um 1953



Baubeschreibung für den Wiederaufbau des Hauses an der Katharinenkirche 2, erstellt durch den HVO-Architekten Louis Helbrecht 1952. Quelle: HVO-Hausarchiv

Nissenhüttenarchitektur: die Wohnsituation nach dem Krieg

Die Wohnsituation nach dem Zweiten Weltkrieg war verheerend.⁹⁸ Durch die Zerstörungen war in Osnabrück lediglich ein Drittel des Wohnraums aus Vorkriegszeiten erhalten geblieben. Ausgebombte, Flüchtlinge aus den besetzten Ostgebieten, Evakuierte, heimkehrende Soldaten, dringend für den Wiederaufbau benötigte Fachkräfte, aber bald auch frisch gegründete Familien drangen auf den Wohnungsmarkt.

Die alliierten Besatzungsmächte führten über das Kontrollratsgesetz Nr. 18 vom 8. Mai 1946 Wohnungszwangmaßnahmen ein, wie sie ähnlich bereits aus der Zeit nach dem Ersten Weltkrieg bekannt waren, um die Menschen auf den Wohnraum zu verteilen. Das 1918 in Osnabrück eingerichtete Wohnungsamt hatte demnach den am Markt befindlichen Wohnraum zu erfassen und Wohnungssuchenden und Obdachlosen Zimmer zuzuweisen – häufig in bewohnten, aber für die Bewohneranzahl als großzügig bewerteten Wohnungen. Für eine Person waren dabei in Osnabrück neben der Küche lediglich 6 m² Wohnfläche vorgesehen, die Hälfte

des Vorkriegswertes. Auch Beschlagnahmen – in Osnabrück mindestens 300 – und Wohnungstausche waren probate Mittel, jedem Bedürftigen wenigstens ein kleines Zuhause zu verschaffen. Bevorzugt behandelt bei der Vermittlung wurden Opfer des Nationalsozialismus, insbesondere KZ-Überlebende sowie Invalide und Großfamilien.

Neben der Verteilung des Wohnraums wurde auch der Wohnungsbau stark reguliert, denn der gravierende Arbeitskräfte- und Materialmangel schränkte die Baumöglichkeiten stark ein. Neubauten waren wie auch Um- und Ausbauten bis auf streng limitierte und gut begründete Ausnahmen grundsätzlich verboten.⁹⁹ Beinahe die einzigen Neubauten, für die Baugenehmigungen erteilt wurden, waren Nissenhütten, rund 40 m² Grundfläche betragende Wellblechhütten, die im Ersten Weltkrieg häufig dem Militär als temporäre Unterkünfte gedient hatten und die nach ihrem kanadischen Erfinder Peter Norman Nissen benannt waren. Diese Notunterkünfte stellten daher in den frühen Nachkriegsjahren die dominierende „Architektur“ dar.



Restaurierte Nissenhütte im Museum Friedland. Quelle: Wikimedia, Foto: Hainholzerbild, 2011

Bei den Ausbesserungsarbeiten standen Bauaktivitäten an nicht allzu stark zerstörten Häusern im Vordergrund, um mit möglichst wenig Zeit-, Personal- und Materialeinsatz schnellstmöglich bewohnbare Unterkünfte zu schaffen. Auch für den Heimstättenver-

ein galt es nach dem Krieg, seinen Wohnungsbestand einer Prüfung auf nötige Instandsetzungsarbeiten zu unterziehen. Dabei musste jede Baumaßnahme zuvor vom Stadtbauamt genehmigt werden.

Heimstättenverein Osnabrück
e.G.m.b.H.

Osnabrück, den 4. Juni 1945.
Schloss

An das
Stadtbauamt,
O s n a b r ü c k .

Antrag für Wiederaufbau und Instandsetzung des infolge des Krieges stark beschädigten Wohnhauses Pattbreite 18.

Es handelt sich um ein Dreifamilienhaus mit Keller-, Erd-, Ober- und stark ausgebautem Dachgeschoss. Jede Wohnung hat 5 Räume einschl. Küche, ferner Bad, Speisekammer, abgeschlossenen Flur. Erd- und Obergeschoss haben einen grossen Balkon. Pfannendach, Putzbau mit Betondecke über dem Kellergeschoss, sonst mit Balkendecken.

Die Schäden sind am 21. Nov. 1944 entstanden durch 2 Spreng- oder Minenbomben, die unmittelbar am Hause niedergegangen sind. Pfannendach wurde vollständig abgedeckt und konnte etwa zur Hälfte wieder eingedeckt werden. Schornsteine haben starke Risse erhalten. Rinnen und Abfallrohre sind grösstenteils stark beschädigt. Dachüberstand ist zerstört. Mauerwerk hat starke Risse erhalten, die z.T. bis zum Kellergeschoss heruntergehen. Eine Aussenwand wird neu aufzuführen sein, jedoch ist dieses eine nicht vordringliche Arbeit. Heraklittplatten der Dachschrägen sind zerstört. Leichtwände sind eingefallen. Verputz ist in grossen Flächen abgefallen und hat viele Risse erhalten. Betonfussboden im Keller ist verschiedentlich geboresen. Sehr viele Scheiben sind zertrümmert. Türen und Fenster sind grösstenteils beschädigt oder zerstört. Die Installationsanlagen haben gleichfalls Schaden erlitten. Wandflissen sind abgefallen.

Die 3 Wohnungen konnten zunächst nicht bewohnt werden. Die Wohnungsinhaber des Erd- und Obergeschosses haben die Instandsetzungsarbeiten inzwischen soweit gefördert, dass das Erdgeschoss zu einem kleinen Teil bereits wieder bezogen werden konnte, und dass das Obergeschoss in gleicher Weise in den nächsten Wochen bezogen werden kann. Nur je 2 Räume in jedem Geschoss sind oder werden noch benötigt in weniger zerstörten rechten Bauteil zum Bezug hergerichtet. Die Arbeiten sollen weiter für je einen dritten Raum fortgesetzt werden. Wir hoffen-jedenfalls vor dem Winter-die noch erforderlichen Dachpfannen zu erhalten. Dann kann und will auch der Inhaber der Dachgeschosse mit den Arbeiten beginnen.

Es bleibt jedoch noch viel Arbeit zu leisten, - besonders der Wiederaufbau der stark gerissenen linken Giebelmauer -. Wir hoffen, dass uns hierfür zusätzlich Handwerker zur Verfügung gestellt werden und auch das fehlende Material. Meins sind vorhanden, Holz kommt nur in geringem Umfange in Betracht. Die Geldmittel stellen wir zur Verfügung.

Wir bitten, das Bauvorhaben grundsätzlich genehmigen und als zweckmässig für die Förderung anerkennen und unterstützen zu wollen.

GH.

Antrag des Heimstättenvereins an das Stadtbauamt zur Instandsetzung eines Dreifamilienhauses an der Pattbreite 18 infolge kriegsbedingter Zerstörung. Quelle: HVO-Hausarchiv

Bauen an der Borsigstraße und der Iburger Straße

Der Wohnungsbau kam erst wieder nach der Währungsreform 1948 langsam in Schwung und so entstanden die ersten Neubauten meist zu Beginn der 1950er-Jahre.¹⁰⁰ Für Osnabrück war ein Fehlbestand von 8.000 bis 11.000 Wohnungen zu verzeichnen.¹⁰¹ Der Heimstättenverein errichtete zuerst das Haus Borsigstraße 9 für Bundesbahnbedienstete¹⁰² und stellte dann 1950 an der Iburger Straße und der Bomblatstraße (Ziegenbrink) 66 Mietwohnungen in zehn Häusern für Postbedienstete fertig.¹⁰³

Die Wohnungen an der Iburger Straße gehörten zu den vielen, in den 1950er- und 60er-Jahren für die Post und die Bahn gebauten Wohnungen.¹⁰⁴ Sie waren typischerweise sehr klein, nur etwa 32 m² standen Alleinstehenden zur Verfügung. In manchen Wohnungen gab es sogar lediglich Schlafkabinen. Für diese Wohnungen hatten die Oberpostdirektion oder die Bahndirektion ein Belegungsrecht für etwa 20 bis 30 Jahre, danach konnten die Wohnungen frei vermietet werden. So hilfreich die Wohnungen in der damaligen Wohnsituation auf dem Markt waren – heutzutage stellen sie Problemwohnungen im Bestand dar: Für Studierende ist die Lage ungünstig und eine Modernisierung der Wohnungen würde den Mietpreis zu stark steigen lassen.



Das Erste Wohnungsbaugesetz von 1950

1950 fehlten in der Bundesrepublik Deutschland immer noch fast sechs Millionen Wohnungen.¹⁰⁵ Um Abhilfe zu schaffen, wurde erstmals ein Ministerium für Wohnungsbau eingerichtet und

den weiterhin bestehenden Wohnungszwangmaßnahmen des Kontrollratsgesetzes eine Regelung über die Förderung des Wohnungsbaus zur Seite gestellt.¹⁰⁶ Das am 28. März 1950 erlassene Erste Wohnungsbaugesetz basierte auf einem Entwurf des Gesamtverbandes gemeinnütziger Wohnungsunternehmen und sollte vor allem diejenigen fördern, die kriegsbedingt ihre Unterkünfte verloren hat-



Mietshäuser an der Iburger Straße. Foto: Strenger, 1969

ten. Die Förderung umfasste vergünstigte Darlehen, die Übernahme von Bürgschaften, Steuererleichterungen, die Bereitstellung von Bauland und die Lockerung von Wohnungszwangswirtschaftsmaßnahmen. Rund 800 Millionen DM jährlich stellte der Bund bereit, hinzu kamen Mittel der Länder. Sowohl Bund als auch Länder konnten über gezielte Schwerpunktprogramme bestimmte soziale und bedürftige Gruppen ansprechen. So begann der Bau von Sozialwohnungen für Personen geringen bis mittleren Einkommens, für die die Wohnungstätter das Belegrecht ausübten, oder von Wohnungen für Evakuierte, für Flüchtlinge

aus der DDR oder zur Arbeitskräfte lenkung für bestimmte Arbeitnehmergruppen, wie Post- und Bahnbedienstete. Die Durchführung der Bauprojekte sollte dabei vor allem durch gemeinnützige Wohnungsbauträger vorgenommen werden.

Das Erste Wohnungsbaugesetz führte auch die Kostenmiete ein, nach der die Bauträger bei steuerbegünstigten Neubauwohnungen die Miete verbindlich an die Kosten anzulegen hatten. Für Genossenschaften, die versuchen, ihre Lasten möglichst gleichmäßig zu teilen, führte die Kostenmiete jedoch zu einem Aufweichen des Solidarprinzips.¹⁰⁷

Schlichtwohnungsbau an der Voxtruper Straße und am Ertmanplatz

Das Erste Wohnungsbaugesetz setzte eine deutliche Bauaktivität in der noch jungen Bundesrepublik frei. Auch der Heimstättenverein beteiligte sich daran und baute im Rahmen des – nach dem Bundesminister für Angelegenheiten der Vertriebenen, Theodor Oberländer, benannten – Oberländer-Programms Mitte der 1950er-Jahre am Ertmanplatz und an der Voxtruper Straße sogenannte Schlichtwohnungen.¹⁰⁸

Ziel der auch „Barackenräumprogramm“ genannten Fördermaßnahme war es, die noch massenhaft in Notunterkünften wohnenden Flüchtlinge, Vertriebenen und Ausgebombten in wenigstens einfache und feste Unterkünfte zu vermitteln. Auf jeder Etage der Mehrfamilienhäuser befanden sich drei Wohnungen mit jeweils einem Schlafzimmer, einem Kinderzimmer und einer Kochnische. Einziehen konnten le-

diglich Flüchtlinge und Vertriebene mit einem Wohnberechtigungsschein. Später, nachdem die Wohnungsnot der Nachkriegsjahre abgeklungen war, wurden die Schlichtwohnungen modernisiert und vergrößert, indem die Grundrisse von drei auf zwei Wohnungen umgebaut wurden.

Da die durch das Wohnungsbaugesetz bereitgestellten Gelder allein zum Bauen nicht ausreichten, bat der Heimstättenverein seine Mitglieder 1955, ihre Einlagen und damit das Eigenkapital der HVO zu erhöhen. Zudem hatte der Heimstättenverein

bislang bereits einige Förderprogramme nicht nutzen können, da die Beteiligung an verschiedenen Sonderbauprogrammen voraussetzte, nicht lediglich für eigene Mitglieder zu bauen.¹⁰⁹ So kam es auf der Mitgliederversammlung im April 1958 zu einer Satzungsänderung, nach der im Normalfall, Mietwohnungen und Eigenheime weiterhin nur den Mitgliedern zustanden, jedoch in Ausnahmefällen, bestätigt von einer Dreiviertelmehrheit des Aufsichtsrats, davon abgesehen werden konnte.



Schlichtwohnungen an der Ertmanstraße. Foto: Strenger, 1969

Die Zusammenfassung unter I zeigt, dass der Zustand der Wohnräume insgesamt als "sehr gut" zu bezeichnen ist, was im allgemeinen auch schon bei der Überprüfung 1949 der Fall war. Die Zahl der ungenügenden Räume ist anteilmässig sehr gering.

Die Aufschlüsselung der einzelnen Siedlungen gestattet einen interessanten Vergleich untereinander.

Das Ergebnis der alten Siedlung Ravensbrink ist gegenüber 1949 noch besser geworden, die Siedlung rückt damit an die Spitze.

Auch in der neuen Siedlung Ravensbrink hat die Zahl der mit "gut" bezeichneten Räume eine erhebliche Steigerung erfahren.

Das Ergebnis der schon 1949 mit "gut" anzusprechenden Siedlung Borsigstrasse hat sich kaum verändert.

Das schlechteste Ergebnis weist mit Abstand die Siedlung Westerberg aus. Wenn auch die Zahl der mit genügend bezeichneten Räume etwas gesunken ist, so ist sie doch mit der Zahl der ungenügenden Räume, die sich sogar gegenüber 1949 noch erhöht hat, relativ sehr hoch.

Das Ergebnis der Siedlung Iburgerstr/Limbergerstr. ist ebenfalls gut. Die weniger guten Räume sind vor allem in den Häusern Iburgerstrasse 122 und 122b. Als ganz besonders gut, einschl. Pflege des Treppenhauses usw. ist das Haus 120b aufgefallen!

Der Zustand der zur gemeinsamen Benutzung dienenden Teile wie Treppenhäuser, Trockenboden, Kellergänge, Hofraum und Vorgärten ist immer noch sehr unterschiedlich. Dabei ist eine Besserung der Verhältnisse seit 1949 unverkennbar und wesentliche Beanstandungen waren hier nicht zu machen. Es ist jedoch aufgefallen, dass in verschiedenen Häusern, trotz der Dastandsetzungsarbeiten, Haustüren und Treppenhäuser (besonders die Treppenläufe) schon sehr mitgenommen sind.

Hühner wurden nur noch auf dem Grundstück Schürenstr. 9 (Gilbesu) angetroffen! Um Berufungen zu vermeiden, ist deren Abschaffung dringend zu fordern! Die genehmigten Kleintieranlagen in der Siedlung Borsigstrasse befanden sich in einem sauberen und ordentlichen Zustand.

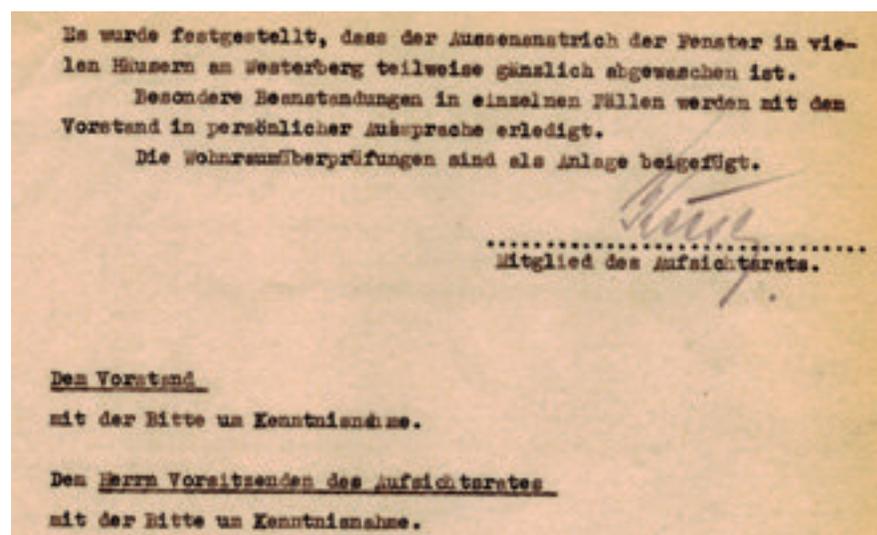
Im Hause Händlerstrasse 6 (Wohnung Schwiering) ist der hässliche Holzaufbau auf dem Balkon, trotz wiederholter Aufforderung, immer noch nicht entfernt worden.

Zusammenfassender Bericht über die Wohnungsschau des Jahres 1953.

Bestandspflege nach dem Krieg: Wohnungsbesichtigungen

Neben der Neubauaktivität professionalisierte der Heimstättenverein auch seine Bestandserhaltung. Um sich ein Bild über den Zustand der Wohnungen zu machen, nahm der Aufsichtsratsvorsitzende Friedrich Keese¹¹⁰ mit einem Kollegen seit 1949 Wohnungsbesichtigungen vor, die sogenannte „allgemeine Wohnungsschau“.¹¹¹ Hier wurden systematisch, Straße für Straße und Wohnung für Wohnung, alle Mietparteien besucht und alle Zimmer besichtigt. Den Zustand der Räume teilte man in drei Kategorien ein (gut, mittel und ungenügend), und in einem schriftlichen Bericht wurden entsprechende Maßnahmen empfohlen. Der langjährige Mieter Karl-Heinz Dralle kann sich noch gut daran erinnern.¹¹² Dralle war als „kleiner Angestellter“ – wie er berich-

tet – beim Stabshochbauamt beschäftigt und bekam darüber als schwer Kriegsbeschädigter eine Wohnung zugewiesen. Am 15. Januar 1955 zogen er und seine Frau Anna in das Mietshaus Friedrich-Holthaus-Straße 19 ein. Keese, der direkt gegenüber wohnte, beäugte offenbar auch die seines Erachtens „richtige“ soziale Zusammensetzung der Mieterschaft und war bei Dralle skeptisch. So soll Keese, um diesem „Kultur beizubringen“, halbjährliche Wohnungsbegehungen geplant haben. Als er dann jedoch das erste Mal in Dralles Wohnung stand, ließ er sich eines Besseren belehren und soll beruhigt erklärt haben: „Hier brauchen wir nie wieder ‘reinkommen, hier ist alles in Ordnung“.



Quelle: HVO-Hausarchiv

Der Streit um die Straßenreinigung

In einem schnell wachsenden Verein mit mehreren hundert Mitgliedern bleibt es nicht aus, dass es zwischen den Organisatoren des Vereinslebens und den einfachen Mitgliedern auch einmal zu Differenzen kommen kann. So geschah es 1954, als der Heimstättenverein seinen Mietern eine aktualisierte Hausordnung zukommen ließ.¹¹³ Die als Antwort darauf eintreffenden zahlreichen Ablehnungsschreiben richteten sich mehrheitlich gegen den § 32, in dem es um die Straßenreinigung ging. Während bislang die ehrenamtlichen Hausverwalter gegen eine gewisse Mietminderung die Reinigung der Bürgersteige und damit auch im Winter das Entfernen von Schnee und Eis übernommen hatten, sollten nun gemäß § 32 alle Bewohner des Hauses rotierend dafür verantwortlich sein, um die Hausverwalter zu entlasten.

Aufgrund des negativen Echos wollte sich der Heimstättenverein ein genaueres Bild von der Lage machen und sandte seinen Mietern einen Fragebogen zu. Da die Rückmeldungen hierauf durchwachsen waren und weiterhin keine einvernehmliche Regelung in Aussicht stand, beschloss der Heimstättenverein, sich auf die Gesetzeslage zurückzuziehen: Maßgeblich war der § 37 der Straßenordnung Osnabrück, nach der für die Straßenreinigung die Erdgeschossbewohner abwechselnd verantwortlich waren. Die Episode zeigt, wie bemüht der Heimstättenverein darum war, sich mit seinen Mieterinnen und Mietern zu einigen und eine für alle akzeptable Lösung zu finden. Die Fragebogenaktion belegt eine offene und ehrliche Art des Umgangs zwischen Mietern und Genossenschaft.

Das Ende der Nachkriegszeit

Anlässlich des 40. Jubiläums des Heimstättenvereins im Mai 1959 wurde im Anschluss an die Mitgliederversammlung in der Gaststätte „Am Schlossgarten“ zum Tanz geladen und ausgiebig gefeiert.¹¹⁴

Grund genug gab es für die Genossenschaft, hatte sie doch inklusive der als Eigentum für Mitglieder erbauten und damit nicht mehr zum Bestand der HVO gehörenden Wohneinheiten mittlerweile 1.242

Wohnungen in 367 Häusern errichtet. Damit hatte sie deutlich zur Entspannung auf dem Osnabrücker Wohnungsmarkt beigetragen.

Die Folgen des Zweiten Weltkriegs für den Wohnungsmarkt waren Anfang der 1960er-Jahre weitgehend überwunden. Wie lange sich kriegsbedingter Wohnungsmangel allerdings in Einzelfällen noch halten konnte, konnte Wilfried Temme – seit 1975 bis heute Aufsichtsratsmitglied des Heimstättenvereins – noch Mitte der 1960er-Jahre erleben. Der Rechtspfleger

im gehobenen Dienst der Justizverwaltung hatte 1966/67 mit der HVO ein Haus am Telgenkamp in Eversburg gebaut.¹¹⁵ Es war eines der ersten, die der Heimstättenverein in der Siedlung baute, und Temme berichtet, dass dort kurz vor Baubeginn immer noch bewohnte Nissenhütten standen und das Gelände daher damals verrufen war. Aus diesem Grund hatten viele Temme abgeraten, dort zu bauen, aber dieser hat die Entscheidung nie bereut und fühlt sich bis heute am Telgenkamp wohl.



Wilfried Temme, seit 1975 Mitglied im Aufsichtsrat der HVO. Foto: Dirk Egelkamp, 2019

Auf zu neuen Ufern. Die HVO 1960–1989

Das Zweite Wohnungsbaugesetz von 1957

1957

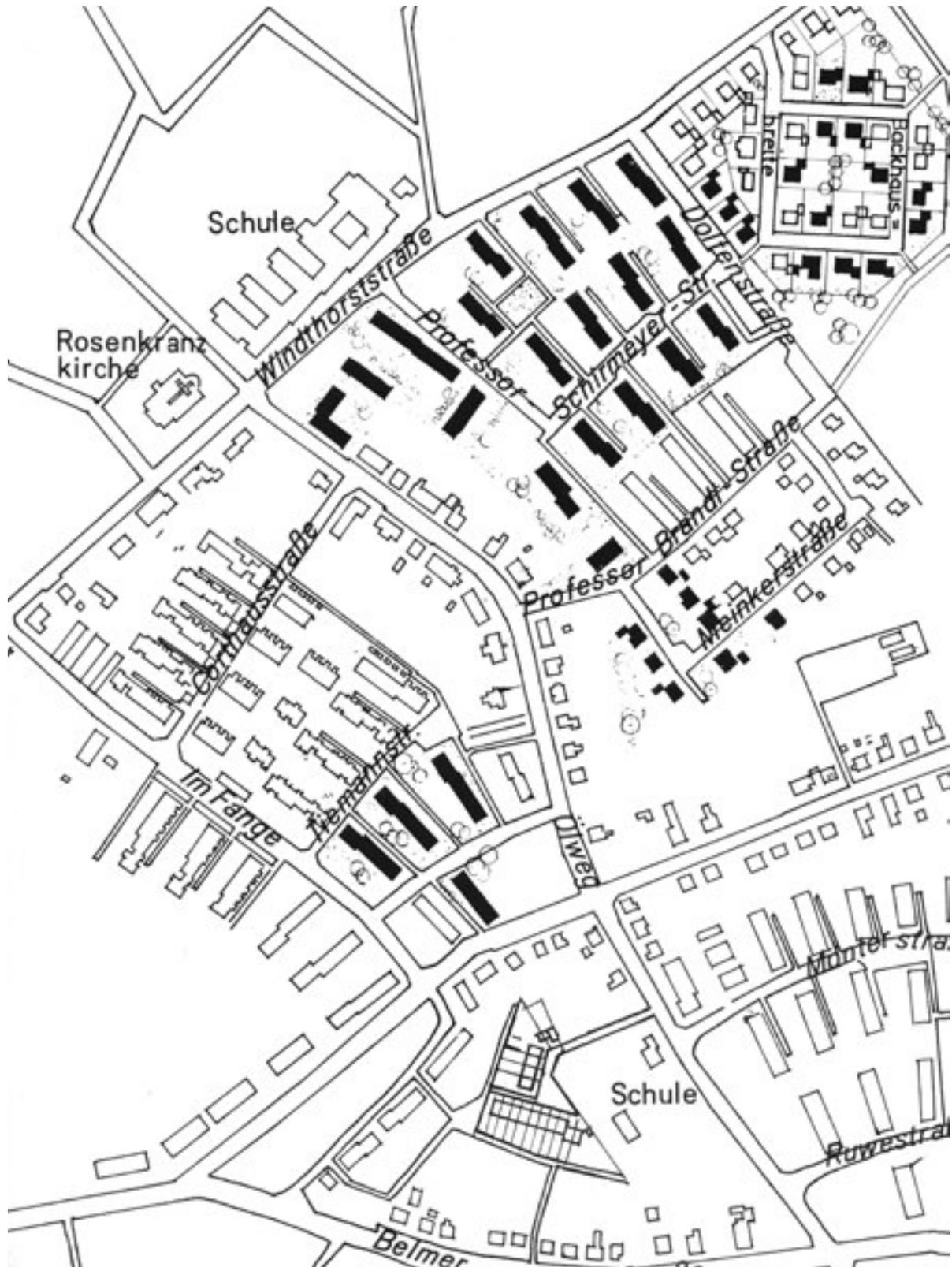
1957 wurde das Zweite Wohnungsbaugesetz erlassen. Es setzte neue Schwerpunkte, die vor allem für die 1960er-Jahre prägend waren.¹¹⁶ Während man nach dem Krieg den Wohnbedarf vor allem über Mietwohnungen zu decken versucht hatte, richtete sich das Interesse nun vermehrt auf Eigenheime. Zugleich wurde den Ländern ein größerer Gestaltungsspielraum bei der Vergabe von Fördergeldern zugestanden. In Niedersachsen kam diese Veränderung praktisch jedoch kaum zum Tragen, denn das Bundesland hatte bereits seit den 1950er-Jahren überdurchschnittlich viel Geld für den Bau von Eigenheimen genehmigt und fuhr nun mit seiner Förderung der privaten Vermögensbildung fort.¹¹⁷

Relevanter waren dagegen die Gesetzesänderungen für den Mietwohnungsbau: Da die in den Alliierten Kontrollratsbestimmungen festgelegten Obergrenzen bereits im Ersten Wohnungsbaugesetz durch flexiblere Wohnungsgrößen ersetzt worden waren, wenngleich die Förderung von Kleinwohnungen im Vordergrund stand, so sollten die Wohnungen nun eine verbesserte Qualität haben und Mindeststandards entsprechen. Das Zweite Wohnungsbaugesetz schuf damit erweiterte Bau- und Gestaltungsmöglichkeiten für den Wohnungs- und Siedlungsbau, ohne die Schinkel-Ost so wohl nicht entstanden wäre.

Schinkel-Ost: ein Stadtteil entsteht

Schon 1958 gelang es dem Heimstättenverein, per Erbbau-Verträgen Gelände an der Rosenkranzkirche für Bebauungspläne zu gewinnen.¹¹⁸ 1961 waren die Planungen inzwischen weit fortgeschritten: Um die Rosenkranzkirche herum, zwischen der Bel-

mer Straße im Süden, der Windthorststraße im Norden und geteilt durch den Ölweg sollte eine Siedlung mit dreigeschossigen Mietshäusern, ein- und zweigeschossigen Reihenhäusern und einigen Einfamilienhäusern entstehen, um Wohnraum für



Bauprojekt Rosenkranzkirche. Repro: Strenger, 1969

rund 3.000 Personen in etwa 750 Wohnungen zu schaffen.¹¹⁹ Aufgrund der Größe des Bauprojektes wundert es nicht, dass es von insgesamt sechs Wohnungsbauträgern umgesetzt wurde, wobei der Heimstättenverein die Federführung übernahm.

Durch die gelockerte Bauweise mit unterschiedlichen Gebäudezuschnitten und die beim Heimstättenverein üblicherweise versuchte Berücksichtigung individueller Wünsche bei der Gestaltung der Häuser entstand eine ansprechende und abwechs-



Richtfest der Häuser Ölweg 84 und 86 am 13. April 1964. Quelle: HVO-Hausarchiv

lungsreiche Siedlung. Die Reihenhäuser wiesen dabei eine bauliche Besonderheit auf: Durch die ungewöhnliche Art ihrer Gliederung entstanden trotz der Reihung abgeschlossene Wohnungen, die selbst auf der Terrasse und im Garten Privatheit ermöglichten.

Eine weitere Besonderheit stellte die Pflasterung der Straßen dar, die statt aus schwarzem Beton aus niederländischem, rötlichem Betonstein bestanden. Auch die städtebauliche Integration der Siedlung in das etwa 45 Hektar große Areal mit bestehenden Wohnungen, Schulen, Geschäften und Spielplätzen war durchdacht, und die Versorgungseinrichtungen wurden an den zu erwartenden Zuwachs an Stadtteilbewohnern angepasst. Grünflächen ermöglichten den Durchgang für Fußgänger, um die Siedlung durchlässig zu gestalten.

Das Hochhausprojekt

Ein weiteres ungewöhnliches Projekt wurde Mitte der 1960er-Jahre in Angriff genommen. Der Heimstättenverein hatte sich erstmals entschieden, in den Bau von Hochhäusern zu investieren.¹²⁰ Drei 15-stöckige Gebäude sollten als Mozartstraße 1 bis 3 entstehen. Finanzierungsprobleme ließen die geplante Etagenanzahl jedoch nach und nach sinken, auch die bestehenden Proteste könnten Einfluss genommen haben. So baute der Heimstättenverein letztendlich lediglich achtstöckige Gebäude mit Zweizimmerwohnungen zu 63 m² sowie Drei- und Vierzimmerwohnungen.

Das erste der drei „hohen Häuser“ – denn als Hochhäuser gelten die Gebäude mit acht Stockwerken nicht mehr – wurde 1968 fertiggestellt. Hier fanden 31 Dreizimmer-Eigentumswohnungen Platz, in jeder Etage vier, lediglich im Erdgeschoss wurde der Platz einer Wohnung für Gemeinschaftsräume wie Waschküche und Fahrradkeller genutzt. Dabei war die Planung der Grundrisse so flexibel, dass einzelne Wohnungen auch zulasten der Nachbarwohnung vergrößert werden konnten, um die Wohnungszuschnitte besser dem Bedarf der Interessenten anpassen zu können.



*Modell der geplanten hohen Häuser, Mozartstraße 1 bis 3.
Quelle: Museum Industriekultur Osnabrück, Modell: unbekannt, Foto: Strenger*

Leistungen des gemeinnützigen Wohnungsbaus

Der durch die Förderung des Wohnungsbaus anhaltende Bauboom in der Bundesrepublik war von Erfolg gekrönt: Bereits 1951 hatte der soziale Wohnungsbau einen Anteil von 70 Prozent an der Gesamtzahl der neu fertiggestellten Wohnungen.¹²¹ Im Jahr 1956, dem ersten Rekordjahr bezogen auf die Menge an neu gebauten Wohnungen, waren rund 581.000 Wohnungen fertiggestellt worden, 1964 waren es bereits 623.000 und 1973, dem stärksten

Jahr, 714.000.¹²² In der zweiten Hälfte der 1960er-Jahre entspannte sich daher die Lage am Wohnungsmarkt merklich und dazu hatten die gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaften erheblich beigetragen.¹²³ Etwa jede dritte Familie bewohnte 1967 in Osnabrück eine Mietwohnung oder ein Eigenheim über eine der gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaften, die seit 1945 etwa ein Drittel aller Wohneinheiten gebaut hatten.

	Mietwohnungen		Eigentumswohnungen	Eigenheime		Betreuung	
	Stadt	Landkreis		Stadt	Landkreis	Stadt	Landkreis
Osnabrücker Wohnungsbaugesellschaft mbH.	2444	—	—	1854	—	140	—
Soziale Wohnungsbau-Genossenschaft Osnabrück	2119	407	26	845	942	295	102
Vereinigte Wohnungsbau- und Bauhilfe GmbH, Osnabrück	45	—	—	77	—	—	—
Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft des Hiltswerkes der EKID, mbH.	82	18	—	—	—	—	—
Klöckner-Georgsmarienwerke Wohnbau GmbH.	445	252	—	12	—	—	—
Stephanswerk GmbH.	55	—	—	300	450	50	—
Ost-West Wohnungsbau- und Siedlungsgenossenschaft	84	—	21	51	11	—	—
Niedersächsische Heimstätten GmbH.	—	—	—	1251	754	494	78
Heimstättenverein Osnabrück	1282	4	—	500	20	100	—
	5776	881	47	4070	2557	1077	180
	7657			6427		1257	
				6474			

Leistungen gemeinnütziger Wohnungsbauträger 1945 bis 1966.
Quelle: Osnabrücker Tageblatt vom 25. Februar 1967, Sonderbeilage

Land Niedersachsen
 Sozialministerium
 z.Nd. Herrn Oberre-
 gierungsrat Dr. Daniel
3 Hannover
 Hinr.-Wilh.-Kopf-Platz

Bri/pa. 7. Februar 1969

Betr.: Grußwort für die Festschrift anlässlich der Fünfzig-
jahrfeier der Heimstättenverein Osnabrück eGmbH.

Sehr geehrter Herr Dr. Daniel!

Als Anlage überreichen wir Ihnen wunschgemäß Ablichtung des
 Gründungsprotokolls sowie eine Ausfertigung des Konzeptes für
 die Schilderung von Seiten des Unternehmens. Wie Sie hieraus
 ersehen, hat das Unternehmen seit dem Bestehen 2.107 Wohnungen
 erstellt, davon 1.662 in der Zeit nach dem 2. Weltkrieg. Der
 gesamte Mietwohnungsbestand wird wie folgt belegt:

Bundespost-Vertragswohnungen	300
Bundesbahn-Vertragswohnungen	135
Landesbedienstetenwohnungen	80
Bundeswehrwohnungen	114
Arbeitsamtsbedienstetenwohnungen	32
Industriearbeiterwohnungen	162
Sozialwohnungen für die Stadt	27
Öffentlich geförderte und frei finanzierte Wohnungen nach dem 1. und 2. Wohnungsbaugesetz	284
frei verfügbare Wohnungen aus der Vorkriegszeit	<u>238</u>
insgesamt	1.372

Eigenheime und Eigentumswohnungen wurden,
 frei finanziert und öffentlich gefördert,
 für alle Bevölkerungskreise gebaut 650,
 an Betreuungsbauten in den Jahren 1959 - 1968 75.

Ferner erstellte das Unternehmen zwei Fernmeldedienst-
 gebäude und eine Postdienststelle auf Grund besonderer
 Genehmigung durch den Herrn Regierungspräsidenten.

Wir wären Ihnen dankbar, wenn Sie die Grußworte bis
 zum 15. Februar 1968 überreichen könnten.

Anlage

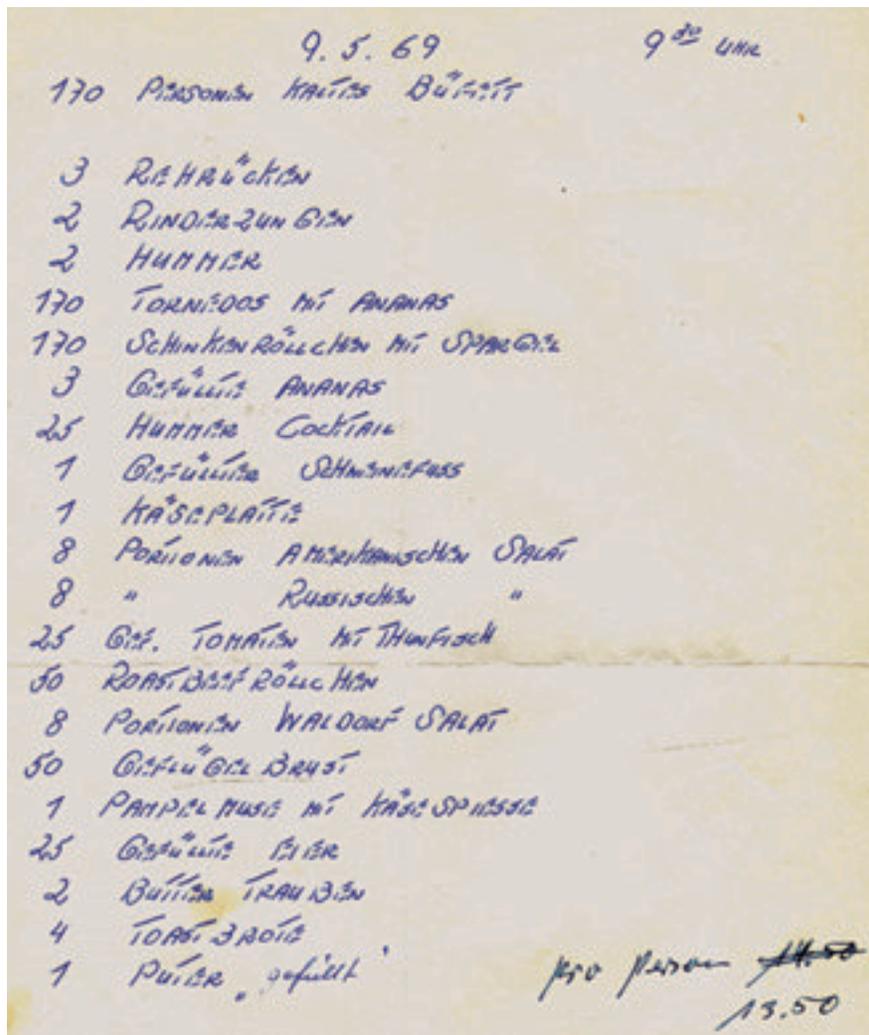
Mit vorzüglicher Hochachtung

*Der Schwerpunkt bei den HVO-Neubauten
 lag auf dem Bau von Wohnungen für
 kommunale und staatliche Dienstherren.
 Diese nahmen ihrerseits staatliche
 Fördermittel in Anspruch.
 Quelle: HVO-Hausarchiv*

Der Heimstättenverein feiert seinen 50. Geburtstag

Anlässlich des 50. Jubiläums des Heimstättenvereins fand am späten Vormittag des 9. Mai 1969 in der Gaststätte Lortzinghaus eine Feierlichkeit statt, an der neben zahlreichen Mitgliedern der Genossenschaft auch diverse Prominente aus Politik und Wirtschaft teilnahmen.¹²⁴

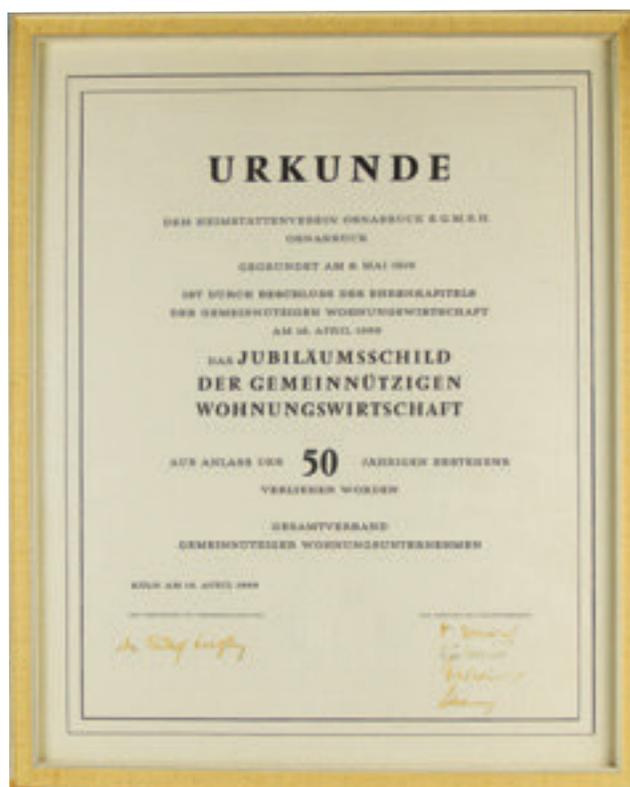
Einen Höhepunkt bildete die Überreichung des Ehrenkapitels der Gemeinnützigen Wohnungswirtschaft durch den Direktor des Verbandes Niedersächsischer Wohnungsunternehmen an den HVO-Aufsichtsratsvorsitzenden Friedrich Keese.



Beim Festakt zum 50. Jubiläum der HVO wurde dieses kalte Büfett serviert. Quelle: HVO-Hausarchiv

Nach dem Mittagessen waren die Gäste zu einer Rundfahrt durch den Baubestand des Heimstättenvereins geladen. Allerdings nahmen nicht alle daran teil, berichtet Heinrich Ahlert, ein langjähriger Mitarbeiter der HVO, aus seiner Erinnerung: Denn während die besonderen Gäste im „Hotel Hohenzollern“ dinierten, waren die Angestellten im „Reichshof“ zum Mittag eingeladen worden. Da das Essen sich etwas verzögert hatte, konnten sie nicht pünktlich die Geschäftsstelle erreichen, die als Abfahrtsort

für die Rundfahrt vereinbart worden war.¹²⁵ Als sie ankamen, waren die Busse bereits abgefahren. Aufsichtsrat und Vorstand meinten wohl, konstatiert Ahlert, nicht auf das „gemeine Volk“ warten zu müssen. Darüber seien die Angestellten so erbost gewesen, dass sie in die Geschäftsstelle hinaufgingen und dort „ordentlich“ unter sich feierten. Diese Episode aber, so betont Ahlert, sei eine große Ausnahme innerhalb des sonst sehr angenehmen Betriebsklimas gewesen.



Urkunde zum 50-jährigen Bestehen des Heimstättenvereins. Quelle: HVO-Hausarchiv

Betriebliches Miteinander

Heinrich Ahlert kennt den Heimstättenverein seit fast 40 Jahren aus unterschiedlicher Perspektive:¹²⁶ Nachdem der 1931 geborene Ahlert den Beruf des Kaufmanns in einer Großhandlung erlernt hatte, nahm er am 14. November 1956 eine Tätigkeit in der Buchhaltung der HVO auf.¹²⁷ Er wurde um 1970 herum Mitglied des Betriebsrats und auch bald Sprecher des dreiköpfigen Gremiums. 1992 trat er in den Ruhestand und war von 1999 bis 2016 Mitglied des

Aufsichtsrats der HVO.

Ahlert berichtet, dass betriebliche Feiern halfen, ein Zusammengehörigkeitsgefühl sowie soziale Offenheit zwischen den Mitarbeitern und der Geschäftsleitung sowie zwischen den Mitarbeitern untereinander zu entwickeln – die gesellschaftliche Spaltung der Belegschaft in Arbeiter und Angestellte war zur damaligen Zeit noch sehr ausgeprägt.

Die Betriebsfeste, die bis heute durchge-



Betriebsausflug der HVO zur Edertalsperre mit Schloss Waldeck am 15. Juni 1966. Foto: HVO



Betriebsausflug nach Willingen, Mitte der 1990er-Jahre. Foto: Jürgen Silies, 1994/1995

führt werden, wurden Ende der 1960er-Jahre durch die Initiative des Betriebsprechers – ein Vorläufer des Betriebsrats – durchgesetzt. Der erste Ausflug war eine halbtägige Fahrt nach Münster zum Karnevalszug. Aber es gab auch andere Themen: 1971 verständigten sich der HVO-Vorstand und Heinrich Ahlert und Hans Laßhofer als mittlerweile gewählte Betriebsräte darauf, dass der Heimstättenverein dem Arbeitgeberverband beitrug und damit sein Personal nach Tarif bezahlte.

Ahlert hatte sich durch seine Betriebsratstätigkeit nicht immer nur Freunde in der HVO gemacht, wird aber gerade rückblickend auch als kritischer Kopf gewürdigt. Er selbst blickt letztendlich positiv auf die Zusammenarbeit mit Vorstand und Aufsichtsrat zurück.



Heinrich Ahlert, zuerst Buchhalter und Betriebsrat, dann Aufsichtsratsmitglied der HVO. Foto: Photo Stange, 2014

Stärkung nach innen: Die HVO 1975–1989

Neustart in der Georgstraße 15

1975

Die vermehrte Bautätigkeit und der aus dem wachsenden Wohnungsbestand resultierende höhere Aufwand für die Betreuung der Mieterinnen und Mieter und die Pflege der Gebäude hatte zu einem steten Anwachsen der Belegschaft des Heimstättenvereins geführt. Bereits 1956 wurde die drei Jahre zuvor bezogene Geschäftsstelle, An der Katharinenkirche 2, von drei auf fünf Räume erweitert.¹²⁸ 1959 beschäftigte die HVO neben dem hauptamtlichen Vorstandsmitglied über neun Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.¹²⁹ 1960 wurde eine weitere Vergrößerung der Geschäftsräume auf nunmehr 184 m² vorgenommen, aber auch diese konnte den wachsenden Bedarf nur kurzzeitig decken. Mit 15 Mitarbeitern im Jubiläumsjahr 1969 war es an der Zeit, eine langfristige Perspektive zu suchen, und bald fand sich ein passendes Objekt.¹³⁰ Am 1. Dezember 1974 zog der Heimstättenverein in die neue Bleibe: das Handelshaus Georgstraße 15 mit der rückseitig gelegenen un bebauten Fläche Schillerstraße 18 für Parkplätze.¹³¹ Noch im selben Jahr konnte die HVO ein Baujubiläum feiern: Sie hatte seit ihrem Bestehen 2.500 Wohnungen gebaut, davon allein 2.000 seit 1945.¹³²



*Bis heute ist die Geschäftsstelle der HVO in der Georgstraße 15 untergebracht.
Foto: Löckmann, um 1975*



Die Geschäftsstelle nach der Fassadenrenovierung 2009. Foto: HVO, 2010

Modernisierungen

Der Heimstättenverein war mittlerweile schon über 50 Jahre alt und es wundert nicht, dass einige der in den 1920er-Jahren gebauten Häuser so langsam in die Jahre kamen. Daher nahm das Thema Sanierung immer mehr Raum ein. Schon 1969 hatte der Heimstättenverein beschlossen, die Kohleöfen in seinen Wohnungen durch Zentralheizungen zu ersetzen – durch Finanzierungsprobleme verzögerte sich die Umsetzung jedoch.¹³³ Zwischen 1972 und

1979 tauschte die HVO dann in rund 1.000 von 1.200 Wohnungen die Kohleöfen durch Gastherme-Etagenheizungen aus, größtenteils ohne öffentliche Förderung.¹³⁴ 1985 war der nachträgliche Einbau von Etagenheizungen beinahe abgeschlossen.¹³⁵ In etwa 200 Wohnungen wurden außerdem Kunststofffenster mit Isolierverglasung eingesetzt, sodass die Bewohner nun von geringerer Lärmbelastung und besserer Wärmedämmung profitierten.¹³⁶



Einbau der Gasleitungen für die neuen Heizungen in der Prof.-Schirmeyer-Straße 18 im Jahr 1976. Foto: Hanna Ballon

Mitglieder im Fokus: Handwerker-Regiebetrieb und HVO-Nachrichten

Der Heimstättenverein hatte – wie jede gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft – regelmäßig eine Berechnung der Kostenmieten für die Mietwohnungen durchzuführen und genehmigen zu lassen. Die Oberfinanzdirektion in Hannover, eine derjenigen Stellen, die für die Prüfung der Wirtschaftlichkeitsberechnungen zuständig war, hatte dabei immer wieder die Höhe der Kosten für die Gartenpflege moniert.¹³⁷

Daher beschloss der Vorstand des Heimstättenvereins, die Gartenarbeiten nicht mehr extern zu vergeben, sondern von einer eigenen Abteilung im Haus zum Selbstkostenpreis vornehmen zu lassen.

Da diese neue Struktur erfolgreich war und mit dem Umzug in die Georgstraße Kapazitäten frei geworden waren, weitete der Heimstättenverein diese Abteilung um fünf Maurer und Maler zu einem Handwerker-Regiebetrieb aus.¹³⁸ Dieser sollte die Renovierungsarbeiten in der steigenden Zahl von Mietwohnungen im Bestand des Heimstättenvereins durchführen, was bislang über externe Handwerksbetriebe erledigt worden war.¹³⁹ Ein merklicher Erfolg war, dass nun die Reaktionszeit auf Reparaturanforderungen gesenkt werden konnte.

Anna und Karl-Heinz Dralle haben im Laufe

der über 60 Jahre, die sie beim Heimstättenverein wohnen, gute Erfahrungen damit gemacht.¹⁴⁰ Einmal, so berichten sie, sei ein Gasofen defekt gewesen und er sei nur ein Tag nach dem Anruf repariert worden. „Den Service der Heimstätte find' ich gut!“ erklärt Frau Dralle mit Nachdruck. „Wenn man etwas hat, sind sie sofort da. Sofort.“¹⁴¹ Der Vorstand verband mit dem Handwerker-Regiebetrieb aber nicht nur die Vorstellung, dass die Arbeiten „fachgerechter und preiswerter ausgeführt“ werden könnten, sondern wünschte sich auch, dass dadurch ein engerer und direkterer Kontakt zwischen Genossenschaftsverwaltung und Mitgliedern entstehen würde.¹⁴² Die Handwerker, nun Teil der Genossenschaft, sollten durch ein offenes Ohr bei Problemen der Mieterinnen und Mieter direkt reagieren oder an sie herangetragene Bitten weitergeben können.¹⁴³

Einen besseren Austausch fördern sollte außerdem das erstmals 1975 erscheinende Mitgliedermagazin „HVO Nachrichten“, das aktuelle Informationen aus der Genossenschaftsverwaltung beinhaltet, Tipps zu Finanzierungsfragen gab oder über den Stand von Neubauten informierte.¹⁴⁴

1.700 Stück - Stück bis 10.9.75

W. Horn Kundenrat 29.8.75 Rev



NACHRICHTEN



An der Wersener Straße bauten Heimstättenverein und Osnabrücker Wohnungsbaugesellschaft.

Unsere große Gemeinschaft

Die Kontakte sollen noch besser werden

Wir sind neu, wir die „Nachrichten“ für unsere Mieter und Nutzungsberechtigten. Wir wenden uns damit erstmalig an unsere große Gemeinschaft, weil wir der Ansicht sind, daß

Verhältnis zwischen Vermieter und Mieter nicht mehr allein auf den Abschluß des Miet- oder Nutzungsvertrages und auf die monatliche Zahlung der fälligen Miete und Gebühren beschränkt bleiben darf. Schließlich wissen wir, daß sich durch die Änderung der Lebensgewohnheiten und der Mieterstruktur sowie des Generationswechsels andere Bedürfnisse gebildet haben, die mit denen jener Zeit, als ein Teil unserer Häuser gebaut wurde, nicht mehr gleichzusetzen sind.

Sicher werden auch unsere Mieter und Nutzungsberechtigten zugeben, daß sich bereits vieles geändert hat und den heutigen Mieterwünschen angepaßt wurde. Freilich würden wir angesichts der begrenzten Mittel noch viel mehr erreichen können, wenn sich alle und hier besonders die heranwachsende Generation bewußt ist, daß manche Verhaltensweisen zu Ersatzleistungen führen muß. Dadurch

wird das Gesamtvolumen machbarer Verbesserungen leider erheblich eingeschränkt.

Wir sind der Meinung, daß sich die Bewohner in unseren Häusern so frei fühlen sollen, als seien sie selbst der Hausbesitzer. Das wird auch von vielen Mietern und Nutzungsberechtigten honoriert, indem sie zusätzliche Leistungen für die Erhaltung der Wohnungen und der übrigen Anlagen erbringen. In vielen Fällen allerdings geht man über dieses Angebot, ohne groß Federlesens davon zu machen, zur Tagesordnung über. Dabei steht fest, daß ein großer Teil der Reparaturaufwendungen, die wir erbringen müssen, auf Verschulden der Wohnungsinhaber zurückzuführen ist, zum Teil sogar auf mutwillige Zerstörungen. Manche Außenfassaden, Haustüren, Treppenhäuser und Verstopfungen von Abwasserleitungen sprechen für die Richtigkeit unserer Auffassung.

Aber lassen wir das Klagen, lassen wir ein neues Miteinander wachsen. Dazu sollen die Ihnen heute erstmals vorliegenden „Nachrichten“ beitragen.

Wer ist gemeinnützig?

Ein gemeinnütziges Wohnungsunternehmen muß

1. einem Bedürfnis entsprechen und der Allgemeinheit dienen
2. eine juristische Person sein (z. B. Genossenschaft, GmbH, AG)
3. einen Aufsichtsrat haben
4. nach dem Kostendeckungsprinzip wirtschaftlich arbeiten
5. den Bau von Kleinwohnungen fördern
6. im eigenen Namen errichtete Wohnungen bewirtschaften und instandhalten
7. nach dem Gesetz vorgeschriebene Verträge verwenden
8. eine pausenlose Bautätigkeit betreiben
9. einem gesetzlichen Prüfungsverband, der Jahresabschlüsse und die Gewinn- und Verlustrechnung prüft, angehören
10. die Verteilung des Reingewinnes auf maximal 4 Prozent der Kapitalanteile begrenzen.

Titelblatt der Erstausgabe „HVO-Nachrichten“ vom September 1975.

Quelle: HVO-Hausarchiv

Der Wohnungsmarkt in den 1970er-Jahren

Die 1970er-Jahre zeichneten sich durch eine durchgehend starke Neubautätigkeit aus, die lediglich in den mittleren Jahren infolge der Ölkrise einen kurzfristigen Dämpfer erhielt.¹⁴⁵ Hatte die Zahl der neu gebauten Wohnungen im Rekordjahr 1973 bei 714.000 Wohnungen gelegen, so war sie bis Mitte der 1970er-Jahre bis unter 500.000 und damit auf den Wert von etwa 1953 gesunken.¹⁴⁶ Schon 1978 aber war bereits ein weiteres Rekordjahr zu verzeichnen. Allerdings betraf dies fast ausschließlich den Eigenheimbau – der Mietwohnungsbau war infolge der kontinuierlichen Streichung von Fördergeldern seit den 1960er-Jahren beinahe zum Erliegen gekommen.

Die Anzahl der Neubauten von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und damit überwiegend Mietwohnungen sank seit 1973 kontinuierlich, in Osnabrück von 948 auf 244 im Jahr 1979.¹⁴⁷ Dabei war die Nachfrage nach Mietwohnungen, insbesondere kleineren Zuschnitts, durchaus vorhanden und die Stadt Osnabrück verlor seit 1978 jährlich rund 1.000 Einwohner, weil diese aufgrund der hohen Mieten ins Umland zogen.¹⁴⁸ Unter diesen Marktbedingungen – hohe Zinsen, hohe Grundstückskosten und fehlende Bauförderung – waren Neubauten mit dem Ziel, die Wohnungen günstig zu vermieten, für keinen Wohnungsbauträger umsetzbar.¹⁴⁹

Bad Rothenfelde, Natruper Holz, Hofbreede, Haste, Lüstringen

Auch der Heimstättenverein konzentrierte sich vor allem in der zweiten Hälfte des Jahrzehnts auf den Bau von Eigentumswohnungen. Hatte er 1970 bis 1974 noch 144 Miet- und 139 Eigentumswohnungen bzw. -häuser fertiggestellt, darunter viele an der Wersener Straße und einige in Bad Rothenfelde und Voxtrup, also im Landkreis Osnabrück, so standen zwischen 1975 und

1979 lediglich acht neu gebaute Mietwohnungen 133 neuen Eigentumswohnungen gegenüber.¹⁵⁰ Zu Letzteren gehörten die zwischen 1978 und 1981 im Bereich Wersener Straße / Julius-Leber-Straße / Föhrenstraße gebauten 35 zweigeschossigen Reiheneigentumshäuser und 14 Eigentumswohnungen in zwei mehrgeschossigen Häusern.¹⁵¹



*Luftbild der Häuser Wersener Straße 89 bis 95 a in Osnabrück-Eversburg, gebaut 1972–1974.
Foto: Gert Westdörp / NOZ, 2005*



In den 1980er-Jahren dagegen entstanden wieder vermehrt Mietwohnungen. In Lüstringen, Am Ziegeleiplatz, erstellte die HVO 1981 Einfamilien-Reihenmietshäuser für kinderreiche Familien und begann 1982 mit dem Bau eines Doppelhauses mit zwölf Seniorenwohnungen von zwischen 47 und 58 m² Größe, die im Mai 1983 bezogen wurden.¹⁵² Das Baugelände erwies sich als besonders passend, weil alle relevanten Nahversorgungseinrichtungen wie Post, Bank und Einkaufsmöglichkeiten zu Fuß erreichbar waren. Das Deutsche Rote Kreuz und die beiden christlichen Gemeinden des Stadtteils übernahmen die medizinische und soziale Betreuung.

Weitere Mietwohnungen, darunter auch zwölf Seniorenwohnungen, entstanden in Hellern an der Hofbreite.¹⁵³ Durch ein Sonder-Wohnungsbauprogramm des Landes Niedersachsen begann die HVO hier 1983 mit dem Bau von zweigeschossigen Einfamilienreihenhäusern. Und noch im selben Jahr wurde der Bau von zweigeschossigen Einfamilienhäusern im Stadtteil Haste im Baugebiet „Hof Hanesch“ in Angriff genommen.

Der Wohnungsmarkt in den 1980er-Jahren

Die 1980er-Jahre waren von einer schwachen Konjunktur gekennzeichnet. Nachdem der Mietwohnungsneubau schon in den 1970er-Jahren gering ausgefallen war, kam es ab 1979 auch beim Eigenheimbau zu einem deutlichen Rückgang. Gut 100 Baufirmen in Osnabrück gaben im ersten Halbjahr 1982 bekannt, zahlungsunfähig zu sein.¹⁵⁴ Dennoch kam es vor allem durch die geburtenschwachen Jahrgänge ab Mitte der 1980er-Jahre zu einem Wohnraumüberschuss.¹⁵⁵

Vor diesem Hintergrund verschob sich der Schwerpunkt der Aktivitäten der Genossenschaft auf die Sanierung und Modernisierung bestehender Gebäude. Heinz Brinkmann, 1963 bis 1988 hauptamtlicher

Vorstand beim Heimstättenverein, erläuterte die Situation wie folgt: Gerade größere und teurere Wohnungen, d.h. ab einer Kaltmiete von 6 DM je m², seien merklich schwerer vermietbar. Im Jahr 1984 habe die HVO durch Wohnungsleerstand bereits Mietausfälle von knapp 60.000 DM erlitten, im Vorjahr sei es lediglich knapp die Hälfte gewesen. Der Heimstättenverein habe wegen der geringen Nachfrage sogar Einfamilienhäuser auf Vorrat gebaut – für diese aber bereits Käufer gefunden – und sogar Grundstücke mangels Nachfrage nach Neubauten verkauft. Wenigstens sei in naher Zukunft durch die Tendenz zu Single-Haushalten mit einem Zuwachs des Bedarfs an Kleinwohnungen zu rechnen.



Wohnhäuser an der Hofbreede 165. Foto: HVO, 2004

Das Ende der Wohnungsgemeinnützigkeit

Im Dezember 1988 informierte der Heimstättenverein seine Mitglieder in den HVO-Nachrichten über Pläne der Bundesregierung, die Wohnungsgemeinnützigkeit abzuschaffen.¹⁵⁶ Zwar seien die großen Wiederaufbauleistungen nach dem Krieg abgeschlossen und der Wohnungsmarkt in den 1980er-Jahren ausgeglichen, aber das Vorhaben sei nicht hilfreich, um Anreize zur Lösung der Wohnungsprobleme der Zukunft zu schaffen. Es müsse darum gehen, Wohnqualitäten zu verbessern, den Wohnungsmarkt strukturell an die sich wandelnde Bevölkerung und deren Bedürfnisse anzupassen und Engpässe ausgleichen zu können.

Die Überlegungen waren auf Bundesebene zwar nicht neu, waren nun jedoch als ein Aspekt im Rahmen einer geplanten großen Steuerreform konkretisiert worden und wurden 1989 tatsächlich umgesetzt: Das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz wurde aufgehoben und die Steuerbefreiung für die gemeinnützige Wohnungswirtschaft gestrichen. Für die Genossenschaften hieß

es nun, sich zu entscheiden: Sie konnten entweder steuerpflichtige Wohnungsbauunternehmen werden oder steuerbefreite Vermietungsgenossenschaften.

Für den Heimstättenverein war von Anfang an klar, wie er sich entscheiden würde: Er wurde eine steuerbefreite Vermietungsgenossenschaft.¹⁵⁷ Demnach werden Steuern lediglich auf einige Ausnahmegeschäfte veranschlagt wie die Vermietung von Garagen oder Gästewohnungen oder den Umsatz von Blockheizkraftwerken, nicht aber auf das Hauptgeschäft. Dieses besteht nun ausschließlich daraus, Wohnhäuser für den eigenen Bestand zur Vermietung zu erstellen – Eigentumshäuser dürfen nun nicht mehr gebaut werden. Diese Änderung führte dazu, dass die bislang für den Bau von Eigentumswohnraum zuständige Neubauabteilung der HVO aufgelöst wurde. Die für diese Abteilung arbeitenden zwei Maurer mussten jedoch nicht persönlich die Konsequenzen tragen, sondern wurden noch bis zu ihrem regulären Ruhestand bei der HVO weiterbeschäftigt.

Die HVO als Vermietungsgenossenschaft

Der Wohnungsmarkt Ende der 1980er- bis Mitte der 90er-Jahre

1989

Hatten Wohnungssuchende Anfang bis Mitte der 1980er-Jahre eine gute Auswahl auf dem Wohnungsmarkt, so verkehrte sich die Situation schon 1988 ins Gegenteil. Nun klagten nicht mehr die Vermieter über den Wohnungsleerstand, sondern die Mieter über die Wohnungsnot.¹⁵⁸ Hierzu gehörten zum einen einkommensschwache Personen wie Arbeitslose und Studierende, die sich gegen die Masse der Mitbewerber nicht durchsetzen konnten, zum anderen aber auch Großfamilien. Durch den Trend zu Single-Haushalten waren Bauaktivitäten insbesondere in Richtung Kleinwohnungen gegangen, auch die Aufteilung von größeren Wohnungen war vorgekommen, sodass nun größere Familien auf der Strecke blieben.

Im folgenden Jahr verschlimmerte sich die Situation noch dramatisch. Grund für den akuten Wohnungsmangel war einerseits die fehlende Neubautätigkeit in Osnabrück, die 1989 mit lediglich vier neuen Wohneinheiten einen Negativrekordwert erreichte. Andererseits kam es etwa Mitte der 1980er-Jahre zu einem verstärkten Zuzug von Deutschen aus den ehemaligen Sowjetgebieten, den sogenannten „Russlanddeutschen“, der ge-

rade in Osnabrück durch das Grenzdurchgangslager im lediglich 15 km entfernten Bramsche besonders groß war.¹⁵⁹ Selbst Containerwohnungen konnte sich die Stadt Osnabrück als Überbrückungslösung vorstellen und berief einen Wohnungsbaubeauftragten, um die Probleme zügig in den Griff zu bekommen.

Anfang der 1990er-Jahre zogen die Immobilienpreise an, zugleich sorgten gestiegene Zinsen zur Zurückhaltung bei Bauinteressierten.¹⁶⁰ Fördergelder von Bund, Land und Kommune für etwa 1.000 Wohnungen wurden für Osnabrück zur Verfügung gestellt, teilweise nach Kriterien des sozialen Wohnungsbaus und damit mit einer festgelegten moderaten Miethöhe, um wenigstens einen Teil der knapp 6.000 fehlenden Wohnungen auszugleichen. Um Zuschüsse tatsächlich nur an Geringverdiener auszahlen nutzte Osnabrück zwischen 1993 und 1998 die gemäß einem Bundesgesetz gegebene Möglichkeit, von Mietern eine Fehlbelegungsabgabe einzuziehen, wenn diese das im sozialen Wohnungsbau erlaubte maximale Einkommen um mehr als 40 Prozent überschritten.¹⁶¹

Im niedersächsischen Vergleich war die

Lage am Osnabrücker Wohnungsmarkt am schwierigsten und so kam es hier 1992 anlässlich des „Osnopoly-Aktionstages“ sogar zu einer Demonstration gegen die herrschende Wohnungsnot. Aussicht auf Besserung bestand kaum, denn die Baukosten waren viel zu hoch, um günstigen Wohnraum erstellen zu können. Unterhalb einer kalkulierten Kaltmiete von 7 bis 9 DM konnte keine neue Wohnung angeboten werden.¹⁶² Erschwerend kam hinzu, dass durch die Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit generell weniger Fördergelder oder andere Investitionsanreize geboten wurden, insbesondere von Seiten des Bundes.

Kleinwohnungsbau durch Dachgeschossaufbauten

Fördergelder der Stadt Osnabrück, wie das Baulückenprogramm oder das Programm zum Dachgeschossausbau, zielten vor allem auf eine Entspannung am Mietwohnungsmarkt.¹⁶³ Der Dachgeschossausbau war dabei besonders attraktiv, denn der Grund und Boden, an dessen Fehlen oder zu hohen Preisen Bauplanungen sonst immer wieder scheiterten, war hier bereits vorhanden und ohne Erschließungszeiten oder Änderung von Bebauungsplänen nutzbar. Am intensivsten wurde die Erschaffung neuer Wohnungen durch Dachausbau in Osnabrück durch den Heimstättenverein genutzt, nämlich mit einem Investitionsvolumen von 24 Millionen DM.¹⁶⁴ Die ersten Umbauten wurden an der Wersener Straße durchgeführt, es folgten die Sedan- und die Artilleriestraße sowie Gebäude am Schölerberg. Dazu wurden die zumeist bestehenden Spitzdächer durch hohe, bewohnbare Dächer ersetzt und die bisherigen Mieterinnen und Mieter gaben Teile ihrer Keller Räume an die neuen Bewohner der Dachgeschosswohnungen ab. Zumeist zogen „Russlanddeutsche“ in die neuen kleinen

Wohnungen unter dem Dach, sodass sie in bereits bestehende Wohngebiete integriert werden konnten und eine gemischte Bewohnerschaft entstand.

Auf diese Weise baute der Heimstättenverein in nur wenigen Jahren 108 neue kleine

Wohnungen in 53 Häusern. Mit der baulichen Veränderung wurden oft zugleich Wärmedämmarbeiten an den Fassaden und der Anbau von Balkonen kombiniert, was die Mieterzufriedenheit erhöhte.



Dachgeschossaufbau in der Sedanstraße 58 a.



Fotoserie: Christoph Böer, 1995

Betreutes Wohnen am Ravensbrink 16 a

Ende 1999 stellte die HVO am Ravensbrink 16 a erstmals eine Einrichtung für Betreutes Wohnen fertig.¹⁶⁵ Diese bestand aus 24 Wohnungen sowie verschiedenen Gemeinschaftseinrichtungen wie einem Gemeinschaftsraum, einem Praxisraum für einen Physiotherapeuten und einem Zimmer für die Arbeiterwohlfahrt, die die soziale Betreuung für die Bewohner übernommen hatte. Diese beinhaltete ein Notrufsystem und Hilfe bei Behördengängen.

Das in den 1990er-Jahren allorts eingeführte Konzept des Betreuten Wohnens war als Alternative zu einem Platz im Altenheim gedacht, denn es ließ die Bewohnerinnen und Bewohner mit ihren zunehmenden Sorgen im Alter nicht allein, ohne sie jedoch in ihrer Selbstständigkeit einzuschränken. Den Mitgliedern sollte es dadurch ermöglicht werden, ihr ganzes Leben bei der HVO wohnen zu können. „Die älteren Mieter sollen nicht denken, abgeschoben zu werden“, erklärte der HVO-Vorstand Jürgen Silies anlässlich der Eröffnung der Einrichtung, „sondern sie führen in ihren Wohnungen ein normales Leben weiter und können bei Bedarf Betreuung in Anspruch nehmen“.¹⁶⁶ Im Vorfeld des Gebäudebaus war es allerdings zu einer Auseinandersetzung zwischen den Anwohnern und dem Heimstättenverein gekommen.¹⁶⁷ Worum war es gegangen?





Die Einrichtung Betreutes Wohnen am Ravensbrink 16 a. Foto: HVO, 2004

Da bezahlbares Bauland Mangelware war, hatte sich der Heimstättenverein für die geplante Einrichtung nach unbebauten Flächen umgesehen, die ihm bereits gehörten, und war am Ravensbrink fündig geworden. Hier hatte die HVO bereits beim Bau der Siedlung 1938 einen Spielplatz angelegt. Mittlerweile wohnten dort jedoch vorwiegend ältere Menschen und der Spielplatz lag weitgehend brach. Als der Heimstättenverein nun beschloss, einen Teil des Geländes für die Einrichtung zu nutzen, protestierten die Anwohner. Sie verwiesen auf den Verlust des Spielplatzes und sorgten sich um die Optik der Wohnanlage,

wenn ein solch größeres Gebäude hineinplatziert würde. Schwerer wog aber noch, dass einige Mieter am Ravensbrink, wie auch an der angrenzenden Schürenstraße und Friedrich-Holthaus-Straße, Teile ihrer gemieteten Gärten für den Neubau hergeben sollten.

Die Ablehnung des Bauprojekts beschränkte sich dabei auf seine zukünftigen direkten Anwohner. Andere Mitglieder der HVO sprachen sich zugunsten der Einrichtung aus. So brachte ein Bewohner des Ziegenbrinks zum Ausdruck, es beunruhige ihn, dass „Rhabarber ernten und Würste grillen [...] Vorrang vor dem Bauvorhaben



*Garten an der Schürenstraße 5, links, vor dem Bau der Senioreneinrichtung.
Quelle: HVO-Hausarchiv, Foto: HVO, um 1998*

des Heimstättenvereins“ hätten, das älteren Menschen ermögliche, fremdbestimmtes und bevormundetes Wohnen in einem Alten- und Pflegeheim zu vermeiden.¹⁶⁸

Die Anwohnergemeinschaft beschloss nun, zwei Vertreter – einer von ihnen war Heinrich Ahlert – in den Aufsichtsrat zu wählen, um das Projekt zu verhindern. Da die Planungen und die Beschlusslage aber weit fortgeschritten waren, war ein Stopp des Projekts nicht mehr zu erreichen, zumal die beiden Vertreter sich auch erst in einem Aufsichtsrat von insgesamt sechs Personen hätten durchsetzen müssen.

Mittlerweile ist am Ravensbrink wieder Ruhe eingekehrt. Die Senioreneinrichtung ist – auch dank der leicht abschüssigen Lage und den dadurch treppenartig angelegten Häusern und Gärten – kein optischer Störfaktor geworden. Auch der Spielplatz ist vergessen, an ihm besteht nicht wirklich Bedarf, und selbst das Gartenland-Problem hat sich gelöst: Da einige Mieter altersbedingt ihre Gärten abgeben wollten, konnten sie anderen angeboten werden, denen ihr „Restgarten“ zu klein war. Herr Ahlert aber blieb dem Aufsichtsrat erhalten – noch bis 2016.

Der Wohnungsmarkt Anfang des 21. Jahrhunderts

Seit Mitte der 1990er-Jahre entspannte sich der Wohnungsmarkt aus Sicht der Mieter merklich.¹⁶⁹ Neubauprojekte wurden für Bauträger daher wieder unrentabel. Eine kurzfristige Belebung erfuhr der Eigenheimbau im Jahr 2004, denn da zum Jahresende die Eigenheimzulage entfiel, nutzten noch viele Bauinteressierte die letzte Gelegenheit für den Erhalt der Förderung.¹⁷⁰ Damit war die Flaute ab 2005 vorprogrammiert und aufgrund der Marktsättigung folgte erneut eine Phase, in der

– ähnlich Mitte der 1980er-Jahre – die Bestandspflege im Vordergrund stand.¹⁷¹ Neben Modernisierungen half auch eine Personalverstärkung in der Abteilung Vermietung, den leichten Wohnungsleerstand bei der HVO schnell abzubauen. Langsam belebte sich auch die Nachfrage wieder, sodass seit 2008 die Lage auf dem Wohnungsmarkt für Vermieter günstig ist und neuerdings sogar Stimmen laut werden, die nach einer Wiedereinführung des gemeinnützigen Wohnungsbaus rufen.

Abriss und Neubau an der Borsigstraße

Die Bestandspflege und die Mitgliederbetreuung – diese beiden Aspekte waren für Ulrich Raabe im Rückblick auf seine Vorstandstätigkeit bei der HVO in den Jahren 1987 bis 1999 am wichtigsten.¹⁷² Sein Nachfolger, Jürgen Silies, sieht das ähnlich. Allerdings stellt Silies fest, dass die Bestandspflege aufgrund der immer mehr werdenden Auflagen immer komplizierter werde – angefangen beim E-Check, also der Prüfung aller elektrischen Anlagen und Geräte im Haus, über die Ausstattung mit Rauchmeldern, die Durchführung von Legionellenprüfungen, die Einhaltung der neuen Datenschutzgrundverordnung, die Energiesparverordnung bei Neubauten, bis hin zum Erstellen von Energieausweisen u.v.m.¹⁷³ So kommt es mittlerweile häufiger vor, dass bei der regulären Überprüfung von Gebäuden auf Bedarf an Reparatur und Modernisierung Zweifel bestehen, ob die Modernisierungskosten in einem sinnvollen Verhältnis zum erwarteten Ertrag stehen bzw. die Gebäude überhaupt noch in einen aus aktueller Sicht zufriedenstellenden Zustand gebracht werden können. Zwar geht es dem Heimstättenverein als einer Genossenschaft nicht um einen zu erzielenden Gewinn, aber sie muss mit dem Geld ihrer Mitglieder wirtschaften. Eine

Kosten-Nutzen-Rechnung ist daher auch hier zwingend erforderlich.

So kam es, dass die Genossenschaft entschied, dass eine Modernisierung und energetische Sanierung im Wert von über 2,5 Millionen Euro für die 1927 errichteten und in Zuschnitt und Wohnkomfort veralteten Gebäude an der Borsigstraße 4 bis 14 im Stadtteil Schinkel den Aufwand nicht lohnten.¹⁷⁴ Stattdessen sollte an derselben Stelle neu gebaut werden. Zwar bedauerte auch die HVO den Wegfall der historischen Häuserzeile, aber nur so konnten anstatt der 35 veralteten nun 44 barrierearme Wohnungen zwischen 52 und 88 m², mit festen Kellerräumen, Fahrstühlen, Gärten, Stellplätzen für Autos und Fahrräder sowie Südbalkonen entstehen. Für die Mieter bedeutete dies, ausziehen zu müssen – aber wie immer sozial gefedert durch die Genossenschaft, die für fast alle Betroffenen Ausweichwohnungen im Bestand zur Verfügung stellte und die Renovierungs- und Umzugskosten trug.¹⁷⁵ Die beiden Neubauten lehnen sich mit ihrer Klinker-Putz-Kombination architektonisch an die historischen Gebäude an, die vor ihrem Abriss noch für eine Sonderaufgabe genutzt wurden: Sie dienten der Osnabrücker Feuerwehr für eine groß angelegte Löschübung.



1927 gebaute Mietshäuser an der Borsigstraße. Foto: Strenger, 1969



Borsigstraße 12–14, Neubau, Nordseite zur Straße. Foto: HVO, 2016

Das Musikantenviertel wird historisch

Dass Häuser aus den 1920er-Jahren aktuellen Ansprüchen nicht mehr genügen, ist jedoch nicht grundsätzlich der Fall. So erfreuen sich die Häuser im Musikantenviertel bis heute großer Beliebtheit. Anlässlich des Abbruchs des Gebäudes Beethovenstraße 21 entbrannte in Osnabrück Anfang der 1990er-Jahre eine Debatte über den kulturellen Wert der Gartensiedlung

am Westerberg, die in den 1920er-Jahren durch den Heimstättenverein aus Eigentumswohnungen errichtet worden war.¹⁷⁶ Die jeweiligen Privateigentümer der Häuser hatten zwar seither viele Eingriffe in das Erscheinungsbild der Siedlung vorgenommen, aber dennoch lässt sich an ihr immer noch die Städtebaukultur der 1920er-Jahre gut ablesen.¹⁷⁷ Viele Kritiker des Abbruchs



Borsigstraße 12–14, Neubau, Südseite. Foto: HVO, 2016

forderten daher, dass die Siedlung als kulturelles Erbe geschützt werden solle, auch wenn das Ensemble als Ganzes nicht unter Denkmalschutz stehe.

Die Stadt versuchte nun, eine Erhaltungssatzung einzurichten, die die Eigentümer dazu verpflichten sollte, Veränderungen an ihren Häusern nur gemäß genauen Richtlinien für Farben und Materialien für Geh-

wege, Anstriche und Fenster vorzunehmen. 1995 musste die Stadt ihre Bemühungen jedoch aufgrund von zu viel Gegenwehr seitens der Eigentümer aufgeben.

Man kann nur hoffen, dass die Diskussion nachhaltig das Bewusstsein geschärft hat und die Eigentümer in Zukunft freiwillig ihren Beitrag zum Erhalt der städtebaulich prägenden Siedlung leisten.



*Häuser im Musikantenviertel, hier die Beethovenstraße 17–19, in der einst Heinrich Grewe wohnte.
Foto: HVO, 2019*

Barrierearmes Wohnen: Friedrich-Holthaus-Straße

Schon seit etwa 2008 herrscht, wie erwähnt, wieder Knappheit auf dem Wohnungsmarkt.¹⁷⁸ Diese veranlasst die Länder dazu, erneut Förderprogramme für den Bau günstiger Wohnungen aufzulegen. Während aber Nordrhein-Westfalen mit Tilgungs- und Aufwendungszuschüssen zumindest halbswegs attraktive Angebote macht, beschränkt sich Niedersachsen auf die Gewährung günstiger Darlehen. Zwar sind diese noch etwas günstiger als die derzeit am Markt erhältlichen, aber für den geringen Unterschied lohnt es sich für keine Baugesellschaft, sich auf eine Mietpreisbindung bzw. Bewohnerbindung einzulassen. Vor diesem Hintergrund wundert es nicht, dass sich die Mieten für die Wohnungen der aktuellen Neubauprojekte des Heimstättenvereins an der zur Wohnsiedlung Ravensbrink gehörenden Friedrich-Holthaus-Straße 6 und 8 fast auf Marktniveau befinden – alles andere wäre gemäß Wirtschaftlichkeitsberechnungen weltfremd und zum Schaden der Genossenschaftsmitglieder.¹⁷⁹ Während es der HVO im älteren Baubestand vereinzelt sogar gelingt, selbst modernisierte Wohnungen zu Mieten anzubieten, die sogar Empfängern von Ar-

beitslosengeld II genehmigt werden, können die seit 2017 neu errichteten Gebäude an der Friedrich-Holthaus-Straße 6, 8 und 18 nicht mit günstigen Mieten punkten. Dennoch stellen sie etwas Besonderes dar, erläutert Jürgen Silies, Vorstandsmitglied der HVO.¹⁸⁰ Statt wie noch in den 1990er-Jahren ergänzend zu Mietwohnungen Einrichtungen für Betreutes Wohnen zu schaffen, werden neue Wohnungen wie diese grundsätzlich barrierearm gestaltet: Die Bewohner gelangen ebenerdig ins Haus, jedes Haus verfügt über einen Aufzug, der bis in den Keller reicht, die Türen sind breit genug für Rollstühle und jeder kann sich zusätzlich ein Notrufsystem bestellen, einen erhöhten Toiletten-sitz oder einen zusätzlichen Sitz in der Dusche nachrüsten lassen – jede achte Wohnung, so schreibt es die Stadt Osnabrück mittlerweile vor, muss sogar behindertengerecht angelegt sein. Die Neubauten an der Friedrich-Holthaus-Straße zeigen, wie sich Baustandards in nur 20 Jahren verändern können, um optimale Wohnbedingungen gerade für eine alternde Gesellschaft zu bieten.

Der Heimstättenverein heute und morgen

Die Mitglieder der HVO bleiben das Herzstück der Genossenschaft. Zwar wünschen sich Vorstandsmitglied Jürgen Silies und Aufsichtsratsmitglied Wilfried Temme manches Mal mehr Beteiligung bei den Mitgliederversammlungen, schon allein auch um einer gezielten Wahl von Personengruppen mit einseitigen Positionen in den Aufsichtsrat vorzubeugen, die dann versuchen könnten, ihre Privatinteressen durchzusetzen.¹⁸¹ Aber Debatten wie die um die Zuständigkeit für die Straßenreinigung 1954, um das Betreute Wohnen am Ravensbrink 1999 oder den verhältnismäßig einvernehmlich umgesetzten Auszug der Mieterinnen und Mieter aus der Borsigstraße 2014 zeigen, dass es einen lebendigen Austausch zwischen HVO-Verwaltung und Mitgliedschaft zum Vorteil aller gibt. Zu diesem Austausch trägt auch bei, dass der Vorstand sich darum bemüht, dass stets auch Mieter im Aufsichtsrat repräsentiert sind und damit die Perspektive der Mieter und Teilhaber auch in den etwa zweimonatlich stattfindenden Sitzungen eingebracht wird.





Friedrich-Holthaus-Straße 18. Foto: HVO, 2016

„Unser Bestreben damals im Vorstand“, so berichtet Ulrich Raabe, „war stets, dafür zu sorgen, dass die Wohnungen in einem guten Zustand sind und die Mieten bezahlbar“.¹⁸² Teilweise wurde dies auch durch Zusammenarbeit mit anderen Genossenschaften zugunsten der Mitglieder beider Organisationen erreicht. Gerade erst 2018 haben die Wohnungsgenossenschaft Osnabrück und die HVO gemeinsam die Kabelverträge mit Vodafone neu verhandelt, sodass aufgrund der großen Zahl der Nutzer die Preise für die einzelnen Mieter verringert und die Kon-

ditionen verbessert werden konnten.¹⁸³ Aus demselben Grund wird gemeinsam mit der WGO bei den Stadtwerken Gas bezogen und so zeigt sich das gute Verhältnis der Baugenossenschaften in Osnabrück untereinander immer wieder als Zugewinn für die Genossinnen und Genossen.

„Zudem“, fährt Raabe fort, „wollten wir die Mitglieder gut informieren und mit ihnen im Austausch stehen.“¹⁸⁴ Wie widersprüchlich jedoch eine gute Informationspolitik und der Wunsch nach mehr Beteiligung sein können, brachte der langjährige Mieter



*Ulrich Raabe, von 1986 bis 1999 hauptamtliches Mitglied des HVO-Vorstands.
Foto: Dirk Egelkamp, 2019*

Karl-Heinz Dralle auf den Punkt.¹⁸⁵ Er habe nur einmal an einer Mitgliederversammlung teilgenommen, denn die Ergebnisse hätten ja auch in den HVO-Nachrichten oder später dem seit 1997 erscheinenden Mieterheft „Echo“ gestanden, das habe ihm ausgereicht. Und dort stehe auch, so betont Dralle, wie es in der Genossenschaft sein solle hinsichtlich Mitmenschlichkeit und des Umgangs der Mieter untereinander. Das sei nur leider nicht für alle verbindlich, seufzt er.

Das große Jahrhundert der Genossenschaften als Aufbruch in einen neuen Zeitgeist ist zweifellos vorbei. Aber die rund 800 Millionen Genossenschaften in etwa 100 Ländern¹⁸⁶ sind mittlerweile ein alltägliches Organisationsprinzip geworden. Auch wenn man sich ihrer Werte daher oft nicht mehr so bewusst ist, gehören Ziele wie die gegenseitige Hilfe, die kollektive Selbstorganisation und Selbstverantwortung oder die Gleichheit aller Mitglieder zum Fundament der Genossenschaften und zu ihren Erfolgsprinzipien.

Die UNO hat das Jahr 2012 zum internationalen Jahr der Genossenschaften ausgerufen, um die Idee der Genossenschaften

und ihre gelungene „Verbindung von Wirtschaftlichkeit und sozialer Verantwortung“, so der damalige UNO-Generalsekretär Ban Ki-Moon in seiner Begründung, wieder stärker ins Bewusstsein zu bringen.¹⁸⁷ Im Jahr 2014 hat auch die UNESCO die Genossenschaftsidee, die auf Werten wie „Solidarität, Ehrlichkeit und Verantwortung“ fuße, als immaterielles Weltkulturerbe anerkannt.¹⁸⁸

Der Rückblick auf 100 Jahre Geschichte des Heimstättenvereins hat gezeigt, was diese Idee für die Praxis bedeutet: gegenseitige Hilfe statt Konkurrenz, Gestaltungsmöglichkeiten statt Zustimmungspflicht, Achtsamkeit statt Gleichgültigkeit gegenüber anderen Mitgliedern und Bewohnern, finanzieller Gewinn aller anstatt Gewinnmaximierung weniger. Nicht zuletzt steht der Heimstättenverein Osnabrück für gutes und bezahlbares Wohnen für alle Genossinnen und Genossen. Damit hat die HVO immer wieder die „Voraussetzung für ein friedliches und glückliches Dasein“ geschaffen.¹⁸⁹

2019

Literatur

- Auffarth, Sid; Saldern, Adelheid von: Der soziale Wohnungsbau in Niedersachsen während der 50er-Jahre in Weisbrod, Bernd (Hrsg.): Von der Währungsreform zum Wirtschaftswunder. Wiederaufbau in Niedersachsen, Hannover 1998, S. 161-181
- Beyme, Klaus von: Wohnen und Politik in: Flagge, Ingeborg (Hrsg.): Geschichte des Wohnens, Bd. 5. 1945 bis heute. Aufbau, Neubau, Umbau, S. 81-152
- Bunte, Thomas: Überwindung der Wohnungsnot – Sieg der Wohnkultur. Gemeinnütziger Wohnungsbau in der Weimarer Republik am Beispiel der Ravensberger Heimstättengesellschaft m.b.H., Bielefeld 1995
- Egner, Björn: Wohnungspolitik seit 1945 in: Aus Politik und Zeitgeschichte 2014, <http://www.bpb.de/apuz/183442/wohnungspolitik-seit-1945> [DL: 05.06.2018]
- Frankmüller, Inge: Neues Bauen in Osnabrück während der Weimarer Republik. Architektur und Stadtplanung in der Amtszeit des Stadtbaurates Senator Friedrich Lehmann, Bramsche 1984
- Führer, Christian: Mieter, Hausbesitzer, Staat und Wohnungsmarkt. Wohnungsmangel und Wohnungszwangswirtschaft in Deutschland 1914-1960, Stuttgart 1995
- Grohmann, Olaf und Martina: Wohnen. Die Geschichte der ersten hannoverschen Wohnungsbaugenossenschaft. Spar- und Bauverein, Hannover 2014
- Hafner, Thomas: Eigenheim und Kleinsiedlung in: Kähler, Gert (Hrsg.): Geschichte des Wohnens, Bd. 4. 1918-1945. Reform, Reaktion, Zerstörung, S. 557-597
- Hansmann, Dieter: Werkwohnungsbau, kommunaler und genossenschaftlicher Wohnungsbau im Osnabrück der Weimarer Zeit, Osnabrück 1982 (Examensarbeit)
- Heese, Thorsten: Gesellschaft im Aufbruch. Der Club zu Osnabrück und die Entwicklung des Osnabrücker Vereinswesens. Eine Gesellschaftsgeschichte, Bramsche 2009
- Heese, Thorsten: Topografien des Terrors. Nationalsozialismus in Osnabrück, Bramsche 2015
- Hehemann, Rainer: Biographisches Handbuch zur Geschichte der Region Osnabrück, Bramsche 1990
- Heimstättenverein Osnabrück: HVO 1919-1969. Heimstättenverein Osnabrück eGmbH, Osnabrück 1969

- Heiser, Jens: Gründung und Entwicklung genossenschaftlicher Wohnungsunternehmen
in: Eichener, Volker; Emmerich, Horst van; Petzina, Dietmar (Hrsg.):
Die unternehmerische Wohnungswirtschaft: Emanzipation einer Branche. Der
Strukturwandel der deutschen Wohnungswirtschaft seit dem ausgehenden
19. Jahrhundert, Frankfurt am Main 2000, S. 128-134
- Hoffmeyer, Ludwig: Chronik der Stadt Osnabrück, Osnabrück, 6. Auflage 1995
- Ihmels, Dodo: 40 Jahre Heimstättenverein Osnabrück eGmbH, HVO-Geschäftsbericht
für das Jahr 1948, S.7-28
- Interview mit Anna und Karl-Heinz Dralle v. 21.08.2018, geführt von Petra Spona und
Carolin Hartmann
- Interview mit Heinrich Ahlert v. 20.08.2018, geführt von Petra Spona und Jürgen Silies
- Interview mit Ulrich Raabe v. 21.08.2018, geführt von Petra Spona und Jürgen Silies
- Interview mit Wilfried Temme v. 20.08.2018, geführt von Petra Spona und Jürgen Silies
- Kaltenborn, Wilhelm: Genossenschaften zwischen Sozialisierung und Gemeinwirtschaft,
Berlin 2008
- Karthaus, Frank; Bimberg, Ulrich; Mersmann, Arno; Motz, Johannes; Novy, Klaus; Uhlig,
Günther: Baugenossenschaften – die schwierige Selbstorganisation des
Häuserbaus, in: Novy, Klaus; Hambach, Bodo; Karthaus, Frank; Bimberg,
Ulrich; Mersmann, Arno; Schepers, Albert: Anders Leben. Geschichte und Zukunft
der Genossenschaftskultur. Beispiele aus Nordrhein-Westfalen,
Bonn 1985, S. 61-102
- Kreft, Adolf; Erdmann, Richard: Ist Osnabrück unter einen Hut zu bringen? Neue Wege
im Wohnungsbau. Nur Selbsthilfe kann helfen. Eine Denkschrift, Osnabrück 1949
- Kröger, Stefan: Osnabrück. Eine illustrierte Geschichte der Stadt, Osnabrück 2005.
- Kühling, Karl: Osnabrück 1925-1933. Von der Republik bis zum Dritten Reich,
Osnabrück o.J.
- Lüning, Holger: Das Eigenheim-Land. Der öffentlich geförderte Soziale Wohnungsbau in
Niedersachsen während der 1950er-Jahre, Hannover 2005
- Lüning, Holger: Zwischen Tür und Angel. Wohnungsbau für Vertriebene und Flüchtlinge
in Niedersachsen in: Saldern, Adelheid von (Hrsg.): Bauen und Wohnen in
Niedersachsen während der fünfziger Jahre, Hannover 1999, S. 67-95

- Möller, Hans-Herbert/Niedersächsisches Landesverwaltungsamt. Institut für
Denkmalpflege: Siedlungen der zwanziger Jahre in Niedersachsen. Arbeitshefte zur
Denkmalpflege in Niedersachsen, Heft 4, Hannover 1985
- Novy, Klaus: Genossenschafts-Bewegung. Zur Geschichte und Zukunft der
Wohnreform, Berlin 1983
- Rickling, Matthias: Osnabrück von A bis Z. Wissenswertes in 1500 Stichworten über
Geschichte, Kunst und Kultur, Münster 2007
- Schulz, Günther: Wiederaufbau in Deutschland. Die Wohnungsbaupolitik in den
Westzonen und der Bundesrepublik von 1945 bis 1957, Düsseldorf 1994
- Schulz, Günther: Wohnungspolitik und Wohnungswirtschaft seit 1945 in:
Eichener, Volker; Emmerich, Horst van; Petzina, Dietmar (Hrsg.):
Die unternehmerische Wohnungswirtschaft: Emanzipation einer Branche.
Der Strukturwandel der deutschen Wohnungswirtschaft seit dem ausgehenden
19. Jahrhundert, Frankfurt am Main 2000, S. 63-77
- Steinwascher, Gerd, im Auftrag der Stadt Osnabrück: Geschichte der Stadt Osnabrück,
Belm 2006
- Wagner, Georg: Sozialstaat gegen Wohnungsnot. Wohnraumbewirtschaftung und
Sozialer Wohnungsbau im Bund und in Nordrhein-Westfalen 1950-1970,
Paderborn 1995
- Wagner-Kyora, Georg: Eigenheime bauen und Wohnungslose unterbringen.
Die niedersächsische Wohnungspolitik in den fünfziger Jahren in:
Saldern, Adelheid von (Hrsg.): Bauen und Wohnen in Niedersachsen während der
fünfziger Jahre, Hannover 1999, S. 97-139
- Zimmermann, Clemens: Wohnungspolitik und Wohnungswirtschaft bis zum Ende des
Zweiten Weltkrieges, in: Eichener, Volker; Emmerich, Horst van; Petzina, Dietmar
(Hrsg.): Die unternehmerische Wohnungswirtschaft: Emanzipation einer Branche.
Der Strukturwandel der deutschen Wohnungswirtschaft seit dem ausgehenden
19. Jahrhundert, Frankfurt am Main 2000, S. 51-62

Endnoten

- ¹ Beamten-Wohnungsverein Osnabrück: Niederschriften für die Hauptversammlungen 1919-1939, HVO-Hausarchiv.
- ² Schreiben HVO an Magistrat v. 15.04.1919, NLA OS, Dep 3b, IV, Nr. 1701, Scan S. 3.
- ³ Ebd., Scans S. 10f., Ihmels: 40 Jahre, S. 7.
- ⁴ Vgl. NLA OS, Dep 3b, IV, Nr. 1701, Scan S. 14 und OZ v. 10.05.1919, ebd. Scan S. 15.
- ⁵ Ebd., Scans Seiten 1-14.
- ⁶ Vgl., auch für das Folgende, OZ v. 10.05.1919, NLA OS, Dep 3b, IV, Nr. 1701, Scan S. 15. Zur Wohnungssituation in der Stadt Osnabrück nach dem Ersten Weltkrieg vgl. auch Verwaltungsbericht der Stadt Osnabrück für 1913-1923, S. 217-222.
- ⁷ Zur Wohnungssituation in Osnabrück nach dem Ersten Weltkrieg vgl. Hansmann: Werkwohnungsbau, S. 4.
- ⁸ Vgl. HVO 1919-1969, ohne Seitenzählung.
- ⁹ Satzungen des Beamten-Wohnungsvereins Osnabrück, eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftpflicht, angenommen in der Gründungsversammlung vom 8. Mai 1919, eingetragen in das Genossenschaftsregister zu Osnabrück am 4. Juni 1919, S. 3.
- ¹⁰ Vgl., auch für das Folgende, Karthaus u.a.: Baugenossenschaften, S. 62f; Grohmann: Spar- und Bauverein, S. 33; Heiser: Gründung.
- ¹¹ Es existiert ein Statut v. 14.05.1983, vgl. NLA OS, Dep 3b IV, Nr. 1502.
- ¹² Vgl. NLA OS, Erw A 38, Akz. 46/1996, Nr. 50; Hansmann: Werkwohnungsbau, S. 14-16 und Heese: Gesellschaft, S. 456-458.
- ¹³ Vgl. NOZ v. 13.08.1974.
- ¹⁴ Vgl. OT v. 24.03.1962. Hier wird behauptet, die Osnabrücker Wohnungsbaugesellschaft sei mit dem Gemeinnützigen Osnabrücker Bauverein 1941 verschmolzen, mit dem sie sich aber bereits 1937 gegründet hatte, daher wird hier vermutlich der Spar- und Bauverein von 1893 gemeint sein.
- ¹⁵ Vgl. www.stephanswerk.de/de/ueber-uns/ueber-uns.htm [DL: 26.10.2018].
- ¹⁶ Vgl. OT v. 25.02.1967. 1953 entstand das Tochterunternehmen VWB, die Vereinigte Wohnungsbau- und Bauhilfe-GmbH.

- ¹⁷ Vgl. NOZ v. 14.07.1999.
- ¹⁸ Vgl. Hansmann: Werkwohnungsbau, S. 18-21 und OT v. 25.02.1967.
- ¹⁹ Vgl., auch für das Folgende, Novy: Genossenschafts-Bewegung, S. 154; Grohmann: Spar- und Bauverein, bes. S. 28.
- ²⁰ Zur Umbenennung vgl. NLA OS, Dep 3b, IV, Nr 1701, Scan S. 103.
- ²¹ Vgl. Hafner: Eigenheim, bes. S. 562. Zur Wohnungssituation in den 1920er-Jahren vgl. auch Zimmermann: Wohnungspolitik, S. 55-58.
- ²² Zur Namengebung vgl. z.B. die in den frühen Jahren der Weimarer Republik entstanden Wohnungsfürsorgegesellschaften, die sich v.a. der Betreuung privater Bauherren widmeten. Ihr Dachverband nannte sich nach einer Umbenennung „Reichsverband der deutschen Heimstätten e.V.“, vgl. Grohmann: Spar- und Bauverein, S. 89. Ein Vertreter der Organisation gehörte auch dem Preisgericht der HVO für die Bebauung des Klushügels und des Westerbergs an, vgl. Ideenwettbewerb, NLA OS, Dep 3b, IV, Nr 1701, S. 4, Scans S. 87-90. Zur Anzahl der gebauten Wohnungen vgl. HVO 1919-1969, ohne Seitenzählung.
- ²³ HVO-Geschäftsbericht für 1968, S. 5.
- ²⁴ Vgl., auch für das Folgende, Karthaus; Baugenossenschaften, bes. S. 74, 80f., Bunte: Überwindung der Wohnungsnot, Kapitel 3. Dabei gehörte es durchaus auch zur Strategie, die späteren Bewohnerinnen und Bewohner durch Verbesserung ihrer Lebenssituation von der Sozialdemokratie fern zu halten.
- ²⁵ Vgl. NLA OS, Rep 430, Dez. 902, Akz. 2003/068, Nr. 89, u.a. Scan S. 21.
- ²⁶ Vgl. NLA OS, Dep 3b, IV, Nr 1701.
- ²⁷ Vgl. Novy: Genossenschafts-Bewegung, S. 165.
- ²⁸ Vgl. HVO 1919-1969, ohne Seitenzählung.
- ²⁹ Vgl. HVO 1919-1969, ohne Seitenzählung sowie HVO-Geschäftsbericht 1982, S. 32.
- ³⁰ Vgl. OT v. 15.10.1949.
- ³¹ Vgl. Ihmels: 40 Jahre, S. 18f; zur Enteignungsabsicht vgl. NLA OS, Dep 3b, IV, Nr 1701, bes. Scans S. 104 und 107. Verlauf und Ausgang des Verfahrens sind leider nicht überliefert.
- ³² Zum Westerberg vgl. Rickling: Osnabrück, S. 412f.
- ³³ Vgl., auch für das Folgende, Osnabrücker Tageblatt v. 10.05.1919, OZ v. 10.05.1919, Ausschreibung „Ideenwettbewerb“ in NLA OS, Dep 3b, IV, Nr. 1701,

- Scan S. 87-90; HVO 1919-1969, ohne Seitenzählung und Hansmann: Werkwohnungsbau, S. 64-67. Zum Siedlungsbau im Osnabrück der 1920er-Jahre vgl. Frankmüller: Neues Bauen, S. 31-36.
- ³⁴ Vgl. ebd.
- ³⁵ Vgl. Möller: Siedlungen, S. 124.
- ³⁶ Vgl. Karthaus: Baugenossenschaften, S. 78f.
- ³⁷ Vgl. Möller: Siedlungen, S. 118.
- ³⁸ Vgl. HVO-Geschäftsbericht 1933, abgedruckt in Kapitel 2.
- ³⁹ Vgl. HVO 1919–1969, ohne Seitenzählung sowie HVO-Geschäftsbericht 1936.
- ⁴⁰ Vgl. Hansmann: Werkwohnungsbau, S. 75-77.
- ⁴¹ Vgl. HVO-Geschäftsberichte für 1936 und 1937.
- ⁴² Zu den Zahlen, auch für das Folgende, vgl. die Übersicht in HVO-Geschäftsbericht 1982, S. 32 sowie Ihmels: 40 Jahre, S. 19.
- ⁴³ Vgl. Novy: Genossenschafts-Bewegung, S. 63.
- ⁴⁴ Vgl. NLA OS, Rep 430, Dez. 902, Akz. 2003/068, Nr. 89, bes. Scan S. 87. Vgl. zur Ehefrau Amtsgerichtsschreiben v. 29.04.1952, Akte Beethovenstr. 17, HVO-Hausarchiv.
- ⁴⁵ Schreiben Grewes an die Kreisverwaltung, Wiedergutmachungs- und Betreuungsstelle für Verfolgte des Naziregimes, in Tecklenburg v. 10.03.1949, NLA OS, Rep 430, Dez. 902, Akz. 2003/068, Nr. 89, Scans S. 108-110, Zitat S. 108.
- ⁴⁶ Vgl. ebd., Scan S. 15, 108, Zitat S. 15. Vgl. auch die Darstellungen bei Steinwascher: Geschichte, S. 721 und Hoffmeyer: Chronik, S. 539.
- ⁴⁷ Vgl. Eidesstattliche Erklärung der SPD Unterbezirk Osnabrück v. 22.04.1948, NLA OS, Rep 430, Dez. 902, Akz. 2003/068, Nr. 89, Scan S. 127.
- ⁴⁸ Zum Stadt-Wächter und zur Stadtwächterpartei vgl. Steinwascher: Geschichte, S. 707f.; Hoffmeyer: Chronik, S. 522, 530-532 und Kühling: Osnabrück, Kap. 2.
- ⁴⁹ Ebd., S. 532.
- ⁵⁰ Vgl., auch für das Folgende, Der Stadt-Wächter v. 17.11.1929, S. 1, Zitat ebd.
- ⁵¹ Vgl. ebd.
- ⁵² Vgl. ebd.
- ⁵³ Lt. Darstellung im Schreiben des Aufsichtsrats der HVO an die Mitglieder der Genossenschaft v. 16.01.1930, NLA OS, Dep 3 b IV, Nr 1701, Scan S. 114.

- ⁵⁴ Vgl. ebd.
- ⁵⁵ Vgl. ebd.
- ⁵⁶ Eidesstattliche Erklärung der SPD Unterbezirk Osnabrück v. 22.04.1948 (mit Anpassung der Interpunktion), NLA OS, Rep 430, Dez. 902, Akz. 2003/068, Nr. 89, Scan S. 127.
- ⁵⁷ Die Angelegenheit lässt sich im Detail nicht rekonstruieren, da die Gerichtsakte aus dem Oberlandgericht nicht erhalten geblieben ist. Grewe selbst hatte bereits nach dem Krieg die Auskunft erhalten, die Akte sei durch Bombenangriffe vernichtet, vgl. Schreiben Grewe an die Kreisverwaltung Tecklenburg v. 05.01.1954, NLA OS, Rep 430, Dez. 902, Akz. 2003/068, Nr. 89, Scans S. 25 und 31.
- ⁵⁸ Zur Inhaftierung vgl. die Berichte Grewes in NLA OS, Rep 430, Dez. 902, Akz. 2003/068, Nr. 89, besonders Schreiben v. 05.01.1954 und v. 18.06.1950, Scans S. 25-32 und 51-54 sowie OZ v. 13.05.1933.
- ⁵⁹ Vgl. Hoffmeyer: Chronik, S. 539f.
- ⁶⁰ Vgl. Hoffmeyer: Chronik, S. 543, Steinwascher: Geschichte, S. 715, 784 und Kröger: Osnabrück, S. 139. Die Ehrenbürgerschaft wurde am 02.04.1946 aberkannt.
- ⁶¹ Vgl. Hoffmeyer: Chronik, S. 539, 543, 545.
- ⁶² Vgl. Schreiben Grewes an den Kreissonderhilfsausschuss für den Stadtkreis Osnabrück v. 18.06.1950, NLA OS, Rep 430, Dez. 902, Akz. 2003/068, Nr. 89, Scans S. 51-54.
- ⁶³ Für Ihm wurde um 1929 über ein staatliches Wohnungsbaudarlehen eine Wohnung an der Mozartstr. 51 finanziert, vgl. Akte Mozartstr. 51, HVO-Hausarchiv. Ihm konnte also Einblicke in die Arbeit der HVO haben. Dieser Hintergrund lässt vermuten, dass Gronewald seine Informationen über den ursprünglichen Prozess, in welchem Grewe Meineid geleistet haben soll, von Ihm bezog, denn Gronewald hatte, zumindest nach Auffassung Grewes, mit dem Angeklagten Grewe gar nichts zu tun.
Vgl. Schreiben Grewes an die Kreisverwaltung Tecklenburg am 05.01.1954, NLA OS, Rep 430, Dez. 902, Akz. 2003/068, Nr. 89, Scan S. 25.
- ⁶⁴ Vgl. Abschriften der Urteilsbegründungen, NLA OS, Rep 430, Dez. 902, Akz. 2003/068, Nr. 89, Scans S. 56-62, Zitat S. 61.
- ⁶⁵ Ebd., Zitate S. 57f.

- ⁶⁶ Vgl. ebd.
- ⁶⁷ Vgl., auch für das Folgende, NLA OS, Rep. 980, Nr. 16342 und BArch, Pers 101, Nr. 19194, u.a. Scans S. 325 und 333.
- ⁶⁸ Vgl. HVO 1919-1969, ohne Seitenzählung.
- ⁶⁹ Vgl. BA, Pers 101, Nr. 19194, Scans S. 236ff.
- ⁷⁰ Geschäftsbericht HVO 1933, S. 1. Zu Neumanns Position bei der NSDAP vgl. Adressbuch der Stadt Osnabrück 1935-1936, S. 409 sowie Heese: Topografien, S. 78. Auch das spätere Vorstandsmitglied Waldemar Sörensen bestätigte an Eides statt, dass Grewe aufgrund seiner SPD-Mitgliedschaft sein Vorstandsamt verlor, vgl. NLA OS, Rep 430, Dez. 902, Akz. 2003/068, Nr. 89, Scan S. 23.
- ⁷¹ Vgl. BArch, Pers 101, Nr. 19194, Scan S. 248; Beglaubigte Abschrift aus dem Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Osnabrück v. 19.07.1938, Mappe 1, HVO-Hausarchiv sowie Anhang „40 Jahre Heimstättenverein Osnabrück“ zum HVO-Geschäftsbericht 1958, S. 22. Neumann, eigentlich Adolf-Wilhelm Neumann, geb. am 14.10.1900, trat bereits am 01.07.1930 der NSDAP bei, vgl. NSDAP-Gaukartei in BArch, R 9361-IX KARTEI, Nr. 30440827f. Er wohnte v. 11.09.1933 bis zum 10.01.1934 in der Martinstraße 79, danach im Lieneschweg 106 und zw. 1936 und 1940 im Lieneschweg 94 – zumindest letztere war eine Wohnung des Heimstättenvereins, vgl. Häuserkartei der Stadt Osnabrück, 1930–1967, NLA OS, Dep 3c, Nr. 2005 und Adressbücher der Stadt Osnabrück 1935/36. Für August Eggert wurde in den 1920er-Jahren eine Lehrerwohnung an der Beethovenstr. 3 über Arbeitgeberdarlehen durch die HVO finanziert, vgl. NLA OS, Rep 430, Dez 212, Akz 24/1996, Nr. 48 und Akte Beethovenstr. 3, HVO-Hausarchiv.
- ⁷² Vgl. HVO-Geschäftsbericht 1933.
- ⁷³ So erzählte es "Fräulein Laube" Herrn Ahlert, der 1956 als Buchhalter zur HVO kam, vgl. Interview Ahlert.
- ⁷⁴ Vgl. NLA OS, Rep 430, Dez. 212, Akz. 24/1996, Nr. 37.
- ⁷⁵ Am 10. Mai 1939 beschloss der Vorstand dann konsequenterweise eine Satzungsänderung, nach der Juden nicht Mitglied im Heimstättenverein sein konnten. Vgl. beglaubigte Abschrift aus dem Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Osnabrück v. 05.08.1955, Mappe 1, HVO-Hausarchiv.
- ⁷⁶ Vgl. zu den persönlichen Daten NLA OS, Rep 430, Dez. 902, Akz. 2003/068, Nr. 89,

Scans S. 5, 12, 20, 87, 103 und 127. Sein Haus an der Beethovenstr. 17, das Mitte der 1920er-Jahre als Eigentumswohnung durch die HVO errichtet worden war, hatte er wohl nie verkauft. Das Angebot des Rückkaufs durch die HVO wurde von dieser abgelehnt, vgl. Akte Beethovenstr. 17, bes. Schreiben Grewes an HVO v. 05.09.1933, HVO-Hausarchiv. Anderweitige Bemühungen, das Haus zu verkaufen, waren offenbar nicht getätigt worden oder nicht erfolgreich verlaufen.

- ⁷⁷ Vgl. Schreiben des Regierungspräsidenten an Grewe v. 30.10.1945, NLA OS, Rep 430, Dez. 902, Akz. 2003/068, Nr. 89, Scan S. 19.
- ⁷⁸ Vgl. hierzu, auch für das Folgende, NLA OS, Rep 430, Dez. 902, Akz. 2003/068, Nr. 89.
- ⁷⁹ Vgl. Schreiben Grewes an die Kreisverwaltung Tecklenburg v. 10.03.1949, ebd., Scans S. 109f.
- ⁸⁰ Vgl. ebd., Scan S. 1.
- ⁸¹ Vgl. Protokollbuch Generalversammlungen 1940 bis 1970, S. 24 und 32, HVO-Hausarchiv.
- ⁸² Vgl. Interview Ahlert. Dafür spricht auch, dass keine Entnazifizierungsakte existiert.
- ⁸³ Zum Wechsel der Ämter, auch für das Folgende, vgl. die HVO-Geschäftsberichte, zu weiteren persönlichen Daten vgl. Mitgliederkartei/-datei im HVO-Hausarchiv. Die Vermutung über den Grund von Neumanns Ablösung nährt sich daraus, dass Neumann 1940 in das Wehrmeldeamt, Zimmer 70 verzogen ist, vgl. Häuserkartei der Stadt Osnabrück, 1930-1967, NLA OS, Dep 3c, Nr. 2005.
- ⁸⁴ Vgl., auch für das Folgende, NLA OS, Dep 3c Gewerbe, Akz. 13/93, Nr. 186; NLA OS, Rep 980, Nr. 495 sowie Akte Klushügel 17, HVO-Hausarchiv.
- ⁸⁵ Vgl. ebd., Briefbogen mit Schreiben v. 15.02.1940, Zitat ebd.
- ⁸⁶ Vgl. NLA OS, Rep 980, Nr. 495. Zwar war er Mitglied der Deutschen Arbeitsfront (DAF) und der Nationalsozialistischen Volkswohlfahrt (NSV), zugleich hatte er jedoch 1932 und noch im März 1933 bei den Wahlen für die SPD gestimmt. Mitglied der NSDAP war er nie. Vgl. ebd.
- ⁸⁷ Vgl. BA, Pers 101, Nr. 19194, Scan S. 369.
- ⁸⁸ Zitat ebd., Scan S. 333.
- ⁸⁹ Vgl. ebd., Scans S. 329-342.
- ⁹⁰ Vgl. Ihmels: 40 Jahre Heimstättenverein.

- ⁹¹ Vgl. Interview Ahlert.
- ⁹² HVO-Geschäftsbericht 1968, S. 5.
- ⁹³ Vgl. Ihmels: 40 Jahre, S. 23.
- ⁹⁴ Vgl. HVO 1919-1969, ohne Seitenzählung.
- ⁹⁵ Vgl. ebd.
- ⁹⁶ Vgl. Interview Ahlert, S. 4 und Akte An der Katharinenkirche 2, HVO-Hausarchiv.
- ⁹⁷ Vgl. ebd.
- ⁹⁸ Zur allgemeinen Situation nach dem Zweiten Weltkrieg in den westlichen Besatzungszonen vgl., auch für das Folgende, Schulz: Wiederaufbau, S. 31-41 und Beyme: Wohnen, bes. S. 81-89. Zur Situation in Niedersachsen vgl. Auffarth/Saldern: Der soziale Wohnungsbau und Lüning: Zwischen Tür und Angel; für Osnabrück vgl. Verwaltungsbericht der Stadt Osnabrück für die Jahre 1945-1947, Abschnitt Wohnungsamt und Hansmann: Werkwohnungsbaubau, S. 8-10.
- ⁹⁹ Vgl., auch für das Folgende, Lüning: Eigenheim-Land, S. 51.
- ¹⁰⁰ Vgl. ebd., S. 49-54.
- ¹⁰¹ Vgl. Kreft/Erdmann: Osnabrück, S. 3.
- ¹⁰² Vgl. HVO 1919-1969, ohne Seitenzählung.
- ¹⁰³ Vgl., auch für das Folgende, ebd. und OT v. 15.10.1949. Eine knappe Zusammenfassung der HVO-Bauaktivitäten findet sich in OT v. 25.02.1967. Vgl. auch Interview Ahlert.
- ¹⁰⁴ Vgl. Interview Raabe, S. 5-6.
- ¹⁰⁵ Vgl. zum Ersten Wohnungsbaugesetz, auch für das Folgende, Schulz: Wiederaufbau, bes. S. 239-247; Schulz: Wohnungspolitik; Beyme: Wohnen, S. 102-112; Lüning: Eigenheim-Land, S. 72-77; Wagner: Sozialstaat, S. 32-38; Wagner: Wohnraum, S. 32f. Einen guten Überblick über die Wohnungspolitik seit 1945 bietet Egner: Wohnungspolitik.
- ¹⁰⁶ Das Alliierte Kontrollratsgesetz wurde erst 1960 durch das Gesetz „Über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft“ gelockert, vgl. Beyme: Wohnen, S. 129.
- ¹⁰⁷ Vgl. Novy: Genossenschafts-Bewegung, S. 165.
- ¹⁰⁸ Vgl., auch für das Folgende, Interview Ahlert, S. 29f. sowie HVO 1919-1969, ohne Seitenzählung.

- ¹⁰⁹ Vgl. Schreiben HVO an Verband niedersächsischer Wohnungsunternehmen v. 21.02.1958, Mappe „Satzungsänderungen“, HVO-Hausarchiv.
- ¹¹⁰ Friedrich Keese, geb. am 24.07.1906, Verwaltungsangestellter, war von 1966 bis 1983 Aufsichtsratsvorsitzender der HVO. Das Entnazifizierungsverfahren wurde eingestellt, da er „zu dem nicht zu überprüfenden Personenkreis gehört“, vgl. NLA OS, Rep 980, Nr. 33900, Zitat ebd. Er war 1938 Anwärter der NSDAP gewesen – war aber wohl nicht beigetreten, seit 1935 Mitglied der DAF und seit 1938 im NSV. Vor der NS-Zeit hatte er nach eigener Aussage SPD oder ungültig gewählt und war bis zu dessen Auflösung 1933 Mitglied im Deutschnationalen Handelsgehilfen-Verband. Vgl. ebd.
- ¹¹¹ Vgl. die Ergebnisberichte der allgemeinen Wohnungsschauen von 1949 bis 1960, Ordner „Protokolle über Prüfungen des Aufsichtsrats“, HVO-Hausarchiv.
- ¹¹² Vgl., auch für das Folgende, Interview mit dem Ehepaar Dralle.
- ¹¹³ Vgl., auch für das Folgende, Ordner „Hausordnung 1954“, HVO-Hausarchiv.
- ¹¹⁴ Vgl., auch für das Folgende, OT v. 12.05.1959.
- ¹¹⁵ Vgl. Interview Temme, S. 2-4 und 16. Zur Siedlung Telgenkamp vgl. HVO 1919-1969, ohne Seitenzählung.
- ¹¹⁶ Zum Zweiten Wohnungsbaugesetz vgl. Schulz: Wiederaufbau, S. 288-314; Beyme: Wohnen, S. 102-112; Lüning: Eigenheim-Land, S. 77-81; Wagner: Sozialstaat, bes. S. 46-49; Wagner: Wohnraum, S. 56f.
- ¹¹⁷ Zum Verhältnis Eigenheim- und Mietwohnungsförderung in Niedersachsen und seine Ursachen vgl. Lüning: Eigenheim-Land, S. 81-94, bes. S. 81 und Wagner-Kyora: Eigenheime, bes. S. 102.
- ¹¹⁸ Vgl. Akte Rosenkranzkirche, HVO-Hausarchiv; OT v. 12.05.1959; HVO 1919-1969, ohne Seitenzählung.
- ¹¹⁹ Vgl., auch für das Folgende, OT v. 10.05.1961, v. 05.05.1962, v. 12.11.1963 und v. 26.03.1964; Rickling, S. 336.
- ¹²⁰ Vgl., auch für das Folgende, OT v. 21.04.1966 und HVO 1919-1969, ohne Seitenzählung.
- ¹²¹ Vgl. Ebd., S. 123. Der Anteil sank bis auf rund 25 Prozent in den 1970er-Jahren, vgl. ebd.
- ¹²² Zahlen aus Beyme: Wohnen, S. 107.

- ¹²³ Vgl., auch für das Folgende, Sonderbeilage des OT v. 25.02.1967. Zur Förderpolitik Osnabrücks vgl. auch OT v. 09.03.1967.
- ¹²⁴ Vgl., auch für das Folgende, NOZ v. 10.05.1969.
- ¹²⁵ Offiziell eingeladen zur Busrundreise waren auch nur der Vorstand, der Aufsichtsrat und die drei Leitenden Angestellten, vgl. Einladungsliste in Ordner Jubiläum, HVO-Hausarchiv.
- ¹²⁶ Vgl., auch für das Folgende, Interview Ahlert.
- ¹²⁷ Vgl. auch HVO-Nachrichten v. November 1981, S. 3.
- ¹²⁸ Vgl. Interview Ahlert, S. 4, 11 und 33 sowie HVO-Geschäftsbericht 1956.
- ¹²⁹ Vgl., auch für das Folgende, HVO-Geschäftsbericht 1959.
- ¹³⁰ Vgl. HVO 1919-1969, ohne Seitenzählung.
- ¹³¹ Vgl. Interview Ahlert sowie HVO-Geschäftsbericht 1973.
- ¹³² Vgl. HVO-Geschäftsbericht 1974 sowie HVO-Nachrichten Sept. 1975, S. 1.
- ¹³³ Vgl. HVO-Geschäftsberichte 1969 und 1970.
- ¹³⁴ Vgl. NOZ v. 29.11.1979 und HVO-Geschäftsbericht 1978, S. 11.
- ¹³⁵ Vgl. NOZ v. 24.07.1986.
- ¹³⁶ Vgl. NOZ v. 29.11.1979.
- ¹³⁷ Vgl. Interview Ahlert.
- ¹³⁸ Vgl. HVO-Geschäftsbericht 1975, S. 3 u. 7 und 1978, S. 11.
- ¹³⁹ Vgl., auch für das Folgende, Interview Temme.
- ¹⁴⁰ Vgl. Interview Dralle.
- ¹⁴¹ Ebd., S. 6.
- ¹⁴² Vgl. Interview Temme und HVO-Nachrichten v. September 1975, S. 2.
- ¹⁴³ Vgl., auch für das Folgende, Interview Temme, S. 21-22.
- ¹⁴⁴ Vgl. Ordner „HVO-Nachrichten“, HVO-Hausarchiv. Ursprünglich sollte das Heft offenbar von mehreren gemeinnützigen Bauträgern in Osnabrück und mit lediglich angepasster erster Seite herausgegeben werden.
- ¹⁴⁵ Vgl., auch für das Folgende, HVO-Geschäftsbericht 1974, S. 8; NOZ v. 04.07.1978 u. v. 24.10.1980. 146 Zahlen aus Beyme: Wohnen, S. 107.
- ¹⁴⁷ Zahlen aus NOZ v. 24.10.1980.
- ¹⁴⁸ Vgl. NOZ v. 06.06.1984, nach Aussage der SWG.

- ¹⁴⁹ Vgl. NOZ v. 15.07.1982 sowie NOZ v. 21.01.1981, v. 11.07.1981, v. 23.09.1981 und v. 12.08.1982. Vgl. auch HVO-Nachrichten v. Nov. 1980, S. 1.
- ¹⁵⁰ Vgl. HVO-Geschäftsberichte.
- ¹⁵¹ Vgl. NOZ v. 29.11.1979 und HVO-Geschäftsberichte.
- ¹⁵² Vgl., auch für das Folgende, NOZ v. 24.09.1981, v. 15.02.1982, v. 15.07.1982, v. 27.06.1983 und v. 28.10.1983; HVO-Geschäftsbericht 1981, S. 5.
- ¹⁵³ Zu den Seniorenwohnungen vgl. HVO-Nachrichten v. November 1985.
- ¹⁵⁴ Vgl. NOZ v. 27.07.1982.
- ¹⁵⁵ Vgl., auch für das Folgende, NOZ v. 10.07.1985 und v. 24.07.1986, HVO-Geschäftsberichte 1984 und 1985.
- ¹⁵⁶ Vgl. HVO-Nachrichten Dez. 1988, S. 1.
- ¹⁵⁷ Vgl., auch für das Folgende, Silies in Interview Ahlert, S. 27f.
- ¹⁵⁸ Vgl., auch für das Folgende, NOZ v. 06.01.1989, v. 26.04.1989 und v. 08.12.1989.
- ¹⁵⁹ Vgl. Interview Temme, S. 11.
- ¹⁶⁰ Vgl., auch für das Folgende, NOZ v. 31.01.1990, v. 08.02.1990, v. 02.03.1990, v. 03.04.1990, v. 21.06.1990, v. 07.06.1991, v. 09.09.1991, v. 23.10.1991, v. 16.01.1992, v. 01.02.1992 und v. 26.06.1992, v. 30.08.1993.
- ¹⁶¹ Vgl. NOZ v. 01.04.1993, v. 05.08.1998 sowie Silies in Interview Temme, S. 26.
- ¹⁶² Vgl. NOZ v. 06.01.1989.
- ¹⁶³ Vgl., auch für das Folgende, NOZ v. 27.07.1993.
- ¹⁶⁴ Vgl., auch für das Folgende, NOZ v. 29.11.1994, Interviews Temme, S. 10-14 und Raabe, S. 5-6.
- ¹⁶⁵ Vgl., auch für das Folgende, NOZ v. 18.12.1999.
- ¹⁶⁶ Ebd. Vgl. auch Ordner „Betreutes Wohnen im Alter“, HVO-Hausarchiv.
- ¹⁶⁷ Vgl., auch für das Folgende, Interview Ahlert, S. 21 und Interview Raabe, S. 12f., NOZ v. 23.06.1998, v. 28.06.1998 u. v. 18.12.1999.
- ¹⁶⁸ Vgl. NOZ v. 03.07.1998.
- ¹⁶⁹ Vgl. NOZ v. 18.10.1993, v. 30.06.1994, v. 03.12.1994, v. 09.05.1996, v. 04.12.1996, v. 21.07.1997, v. 21.05.1998, v. 30.05.1998 und v. 03.06.1999.
- ¹⁷⁰ Vgl. NOZ v. 15.08.2003 u. v. 02.01.2004.
- ¹⁷¹ Vgl., auch für das Folgende, Silies in Interview Temme, S. 13f.
- ¹⁷² Vgl. Interview Raabe, S. 4.

- ¹⁷³ Vgl. Silies in Interview Raabe, S. 20.
- ¹⁷⁴ Vgl. NOZ v. 19.02.2014, v. 06.03.2014, v. 08.10.2014, v. 01.07.2015 und v. 30.07.2015; Echo 1/2014, S. 9, 1/2015, S. 4 und 2/2015, S. 4.
- ¹⁷⁵ Ähnlich im Fall der Friedrich-Holthaus-Straße 18, vgl. Echo 1/2013, S. 9.
- ¹⁷⁶ Vgl. NOZ v. 14.09.1991, v. 03.03.1992, v. 05.12.1992, v. 05.03.1993, v. 29.04.1993, v. 18.03.1995 und v. 28.07.1995.
- ¹⁷⁷ Vgl. Möller: Siedlungen, S. 124.
- ¹⁷⁸ Vgl., auch für das Folgende, Silies in Interview Temme, S. 21 und Raabe, S. 14f.
- ¹⁷⁹ Interview Ahlert, S. 17; Echo 2/2017, S. 5.
- ¹⁸⁰ Vgl., auch für das Folgende, Silies in Interview Ahlert, S. 25.
- ¹⁸¹ Vgl. Interview Temme.
- ¹⁸² Interview Raabe, S. 4.
- ¹⁸³ Vgl. Silies in Interview Temme, S. 17.
- ¹⁸⁴ Interview Raabe, S. 4.
- ¹⁸⁵ Vgl. Interview mit dem Ehepaar Dralle.
- ¹⁸⁶ Zahlen nach Deutschlandfunk v. 12.01.2017, https://www.deutschlandfunk.de/genossenschaften-werden-weltkulturerbe-einer-fuer-alle-und.1148de.html?dram:article_id=376266 [DL: 26.10.2018].
- ¹⁸⁷ Vgl. <https://www.genossenschaften.de/internationales-jahr-der-genossenschaften-2012-0> [DL: 26.10.2018], Zitat ebd.
- ¹⁸⁸ Vgl. Deutschlandfunk v. 12.01.2017 (wie oben) und Bericht der Deutschen UNESCO-Kommission auf <https://www.unesco.de/kultur-und-natur/immaterielles-kulturerbe/immaterielles-kulturerbe-deutsch-land/bundesweites-49> [DL: 26.10.2018].
- ¹⁸⁹ Zitat aus HVO-Geschäftsbericht 1978, S. 4.

HVO-Geschichte im Überblick

Anzahl der Mitglieder, Anteile, Wohnungen und Bilanzsummen

Jahr	Mitglieder am 31.12.	Anteile	Anzahl Wohnungen	Bilanzsumme
08.05.1919				Nichts
1919	809			331.876,77 M
1920	951			696.271,17 M
1921	1.044			1.860.991,70 M
1922	1.069		3	40.749.459,63 M
1923	1.116		3	33.080.109.410.722,12 M
1924	1.113		3	114.396,08 RM
1925	1.089		3	749.534,42 RM
1926	869		3	1.416.085,33 RM
1927	775		15	2.213.821,36 RM
1928	774		109	3.039.480,87 RM
1929	730	748	178	3.774.746,37 RM
1930	689	704	178	3.263.435,24 RM
1931	655	663	178	3.177.380,42 RM
1932	617	625	178	2.996.448,85 RM
1933	547	554	178	2.700.434,03 RM
1934	520	527	178	2.609.757,06 RM
1935	491	499	178	2.434.964,80 RM
1936	458	467	233	2.747.130,54 RM
1937	449	458	238	2.694.909,16 RM
1938	477	486	238	2.748.088,96 RM
1939	473	482	262	2.708.275,62 RM
1940	466	475	262	2.671.818,69 RM
1941	458	467	262	2.642.505,98 RM
1942	454	463	262	2.338.099,00 RM
1943	461	472	262	2.358.518,79 RM
1944	460	480	256	2.344.941,36 RM
1945	442	462	253	2.410.686,80 RM
1946	477	501	253	2.489.983,08 RM
1947	476	490	253	2.316.801,35 RM
1948	474	496	253	2.277.351,60 RM
1949	531	555	249	1.566.606,39 DM
1950	591	605	259	2.167.776,93 DM
1951	575	599	259	2.191.822,37 SM
1952	620	637	345	3.227.592,51 DM

Jahr	Mitglieder am 31.12.	Anteile	Anzahl Wohnungen	Bilanzsumme
1953	632	645	388	3.436.387,37 DM
1954	730	755	416	5.034.217,84 DM
1955	804	919	505	6.836.452,33 DM
1956	964	1.117	540	7.248.346,35 DM
1957	1.072	1.336	704	8.550.964,49 DM
1958	1.213	1.764	726	11.697.298,25 DM
1959	1.293	2.030	922	16.858.716,46 DM
1960	1.323	2.114	959	18.807.446,97 DM
1961	1.396	2.227	970	19.788.920,17 DM
1962	1.494	2.398	1.142	21.039.482,06 DM
1963	1.580	2.607	1.134	26.636.475,83 DM
1964	1.667	2.814	1.202	30.955.885,69 DM
1965	1.719	3.148	1.250	33.197.804,48 DM
1966	1.787	3.257	1.273	35.497.380,32 DM
1967	1.836	3.521	1.318	39.689.422,08 DM
1968	1.923	3.713	1.372	44.148.303,95 DM
1969	1.994	3.998	1.414	45.337.581,69 DM
1970	2.078	4.207	1.463	47.044.192,80 DM
1971	2.155	4.418	1.470	50.765.379,09 DM
1972	2.220	4.790	1.484	56.140.959,43 DM
1973	2.230	4.887	1.594	60.567.006,71 DM
1974	2.275	5.018	1.627	62.185.015,63 DM
1975	2.322	5.174	1.623	60.972.164,11 DM
1976	2.348	5.415	1.629	61.189.311,16 DM
1977	2.348	5.629	1.591	58.277.335,02 DM
1978	2.360	5.718	1.567	56.920.446,73 DM
1979	2.370	5.735	1.574	58.000.232,84 DM
1980	2.402	5.869	1.576	58.678.430,99 DM
1981	2.376	5.794	1.569	60.068.302,45 DM
1982	2.338	5.620	1.560	61.664.170,03 DM
1983	2.351	5.612	1.575	61.751.542,68 DM
1984	2.369	5.602	1.579	62.606.671,55 DM
1984	2.369	5.602	1.579	62.606.671,55 DM
1985	2.368	5.599	1.599	60.760.433,51 DM
1986	2.397	5.661	1.604	60.205.819,33 DM

Jahr	Mitglieder am 31.12.	Anteile	Anzahl Wohnungen	Bilanzsumme
1987	2.367	5.570	1.604	59.014.820,46 DM
1988	2.352	5.515	1.601	59.236.258,14 DM
1989	2.347	5.543	1.601	58.345.851,10 DM
1990	2.319	5.824	1.600	58.332.448,49 DM
1991	2.298	5.718	1.616	59.929.124,74 DM
1992	2.261	5.674	1.617	61.250.083,00 DM
1993	2.257	6.452	1.638	64.502.023,30 DM
1994	2.289	6.775	1.672	69.711.199,33 DM
1995	2.232	6.935	1.722	82.276.288,55 DM
1996	2.281	7.270	1.747	88.617.108,00 DM
1997	2.107	6.978	1.762	92.869.381,18 DM
1998	2.134	7.171	1.760	94.427.628,06 DM
1999	2.174	7.124	1.756	98.711.654,45 DM
2000	2.156	7.187	1.779	99.805.909,95 DM
2001	2.151	7.285	1.784	99.113.286,07 DM
2002	2.052	7.188	1.790	50.682.998,62 EURO
2003	2.019	7.176	1.790	50.484.591,91 EURO
2004	1.992	7.326	1.788	50.807.443,28 EURO
2005	1.990	7.376	1.783	50.447.028,71 EURO
2006	1.978	7.427	1.783	50.433.009,73 EURO
2007	1.996	7.589	1.782	50.371.822,79 EURO
2008	2.020	7.736	1.783	51.547.818,70 EURO
2009	2.019	8.138	1.788	53.054.313,10 EURO
2010	2.021	8.633	1.788	54.023.877,80 EURO
2011	2.027	8.799	1.782	55.282.074,22 EURO
2012	2.114	9.527	1.773	55.992.983,29 EURO
2013	2.121	10.010	1.753	55.977.111,55 EURO
2014	2.137	10.558	1.754	58.984.579,11 EURO
2015	2.125	11.529	1.780	62.594.740,70 EURO
2016	2.150	12.127	1.802	62.310.774,15 EURO
2017	2.173	11.675	1.801	64.748.029,68 EURO

Mitglieder des Vorstands 1919–2019

1919-1933	Heinrich Grewe
1919-1922	Peter Mackenthun
1919-1924	Bernhard Wiegmann
1922-1933	August Eggert
1924-1945	Otto Langheim
1933-1942	Adolf-Wilhelm Neumann (hauptamtlich)
1933-1954	Dodo Ihmels
1942-1945	August Lampe
1945-1953	Waldemar Sörensen (seit 1950 hauptamtlich)
1946-1952	Gustav Nordmeyer
1952-1956	Philipp Holly
1953-1963	Bodo Müller (hauptamtlich)
1955-1985	Heinz Bovenschulte
1957-1968	Friedrich Kröger
1963-1990	Heinz Brinkmann (bis 30.06.1988 hauptamtlich)
1968-1986	Fokko Dirks
1985-1994	Heinz Schrick
1986-1999	Ulrich Raabe (ab 01.10.1988 hauptamtlich)
1990-1992	Heinrich Grewe II
1992-2008	Gregor Bredlich
1994-2015	Günter Poppendiek
seit 1999	Jürgen Silies (hauptamtlich)
seit 2008	Kai-Uwe Bredlich
seit 2015	Nadine Hagensieker

Aufsichtsratsvorsitzende 1919–2019

1919-1924	Emil Koch
1924-1933	Bernhard Wiegmann
1933-1935	Johann Zaun
1935-1947	Theodor Schröder
1947-1948	Justus Sanders
1948-1966	Bernhard Kenning
1966-1983	Friedrich Keese
1983-1985	Heinz Schrick
1985-1999	Diedrich Busch
1999-2015	Georg Bartholomäus
seit 2015	Horst Kurrelmeyer

Organisation der Genossenschaft im Jubiläumsjahr 2019

Aufsichtsrat

Horst Kurrelemyer (seit 2007), Vorsitzender
Peter Hahn (seit 1999), stellv. Vorsitzender
Astrid Hüge (seit 2015), Schriftführerin
Wilfried Temme (seit 1975), stellv. Schriftführer
Dietmar Otte (seit 2016)
Marcel Bretzigheimer (seit 2015)

Vorstand

Jürgen Silies (seit 1999), Dipl. Wohnungs- und Immobilienwirt, hauptamtlich
Kai-Uwe Bredlich (seit 2008), Dipl.-Ing., Architekt, nebenamtlich
Nadine Hagensieker (seit 2015), Selbst. Versicherungskauffrau, nebenamtlich

Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

Rechnungswesen

Frank Althoff
Shanice Brodie
Brigitte Nickelsen
Manuela Appel

Kaufmännische Wohnungsverwaltung und Vermietung

Veronika Hünemann
Angela Kocks
Sabrina Schildwächter
Hermann Seifert
Carolin Hartmann

Technische Wohnungsverwaltung

Dietmar Silder

Stefan Seelhöfer

Daniela Ebeler

Sekretariat und Allgemeine Verwaltung

Yvonne Noce

Bianka Cabus

Gabriele Minneker

Aileen Brockmann

Regiebetrieb Gärtner und Maler

Ralf Haustermann

Franz-Josef Gretzmann

Wolfgang Gretzmann

Thomas Meyer

Thomas Wiemeyer

Hauswarte und Reinigungskräfte

Annemarie Krüger

Andreas Lahrmann

Maria Aguida Rodrigues

Impressum

Herausgeber

Heimstättenverein Osnabrück e.G., Georgstraße 15, 49074 Osnabrück

Telefon: 05 41/2 80 61-0

Telefax: 05 41/2 80 61-35

E-Mail: kontakt@hvo-eg.de

Internet: www.hvo-eg.de

Redaktion

Dr. Petra Spona, Jürgen Silies, Yvonne Noce, Carolin Hartmann

Text

Dr. Petra Spona, SGK. Servicebüro Geschichte & Kommunikation, Lübbecke

Realisation

Lampe Grafik GmbH, 2019

Titelbild

An der Katharinenkirche 2 a, erste Geschäftsstelle der HVO um 1950

Wir bedanken uns bei den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der folgenden Archive und Sammlungen sowie weiteren Unterstützerinnen und Unterstützern:

Bundesarchiv Berlin (BArch)

Bundesarchiv Koblenz (BArch)

Christoph Böer

Friedrich-Ebert-Stiftung

Gert Westdörp

Hanna Ballon

Heiko Schulze

International Institute of Social History, Amsterdam

Medienzentrum Osnabrück, Bildarchiv

Militärarchiv Freiburg (BArch)

Museum Industriekultur Osnabrück, Bildarchiv

Neue Osnabrücker Zeitung, Zeitungsarchiv

Niedersächsisches Landesarchiv, Standort Osnabrück (NLA)

Sprenger, Fotoatelier

SPD Osnabrück

Stadtarchiv Osnabrück (NLA)

Stadtmuseum Osnabrück, Bildarchiv

Tim Spelsberg