



1905
2005

100 Jahre
Bauverein Ochtrup eG.



ZUM INHALT

Aufsichtsrat, Vorstand

Am Anfang stand eine Vision	7
Krieg stoppte die Aktivitäten	8
Der Wiederaufbau	10

Erfolgsbilanz nach 50 Jahren

Zulauf neuer Mitglieder	16
Bessere Kapitalausstattung	17
Instandhaltung und Modernisierung	19
Eine Frau rückt an die Spitze	23

Leben für den Bauverein

Unternehmermut, Weitblick, soziales Engagement und die Bereitschaft, auch große Herausforderungen anzunehmen, verhalfen vor hundert Jahren dem genossenschaftlich organisierten Bauverein Ochtrup an den Start.

Die Umstände verlangten nach diesem Schritt. Die textilindustrielle Blütezeit bescherte unserer Stadt anhaltenden Arbeitskräfte-zuzug und damit verbunden ein Bevölkerungswachstum, das sehr schnell zu Engpässen bei der Wohnraumversorgung führte.

Um diesem Mangel wirksam zu begegnen, entstand - gestützt auf ein noch relativ neues Reichsgesetz zur Gründung von Baugenossenschaften und auf Initiative der Gebrüder Laurenz - auch in unserer Stadt ein Unternehmen nach genossenschaftlichen Prinzipien zur Schaffung von Wohnraum. Der Bauverein - Vorfahre des heutigen Bauvereins Ochtrup eG - war geboren.

Heute, 100 Jahre später, kann der Bauverein Ochtrup auf ein Jahrhundert erfolgreicher Firmengeschichte zurückblicken. Eine überaus wechselvolle Geschichte, in der er sich behauptete und seiner sozialen Funktion zur ausreichenden Wohnraumversorgung in Ochtrup stets gerecht wurde. Die Geburtsstunde des Bauvereins Ochtrup fiel in eine Zeit wirtschaftlicher Blüte. Bewährt und damit unverzichtbar gemacht hat sich der Bauverein dagegen in Zeiten von Krieg und Zerstörung, von Not und Vertreibung, von Inflation und wirtschaftlichem Niedergang. Hier hat die Selbsthilfeeinrichtung „Wohnungsbaugenossenschaft“ ihre Stärken bewiesen.

Ich gratuliere dem Bauverein Ochtrup eG zum 100-jährigen Bestehen und gratuliere zu einhundert Jahren erfolgreicher Firmengeschichte, die auf's engste verknüpft ist mit der Stadtgeschichte Ochtrups. Ich hoffe sehr, dass das Jubiläum dazu beiträgt, das Zusammengehörigkeitsgefühl der Verantwortlichen und aller Mitglieder weiter zu festi-



Bürgermeister Franz-Josef Melis

gen, damit die Genossenschaft auch in Zukunft ihren Aufgaben und selbstgesteckten Zielen gerecht wird.

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized, cursive letters that appear to read 'F. Melis'.

Franz-Josef Melis
Bürgermeister

Gründer und 1. Mitglied:

Geheimer Kommerzienrat Heinrich Laurenz

Vorstandsmitglieder lt. Satzung 18.01.1926

Kommerzienrat Bernhard Laurenz	
Kommerzienrat Anton Laurenz	
Herr Clemens Eligmann	
Herr Franz Horstkötter	1935 – 1943
Herr Konrad Gatersleben	1935 – 1941
Herr Georg Helbig	1935 – 1952
Herr Max Rees jr.	1944 – 1947
Herr Hermann Blanke	1947 – 1957
Herr Rudolf Menge	1952 – 1978
Herr Alois Spich	1957 – 1963
Herr August Westrick	1963 – 1975
Herr Max Krassowski	1969 – 1987
Herr Werner Bodenberger	1975 – heute
Herr Theodor Tensundern	1978 – 2001
Herr Gerhard Reckels	1987 – heute
Frau Elke Reckels	2001 – heute

Aufsichtsratsmitglieder

Konrad Kirch	1905 – 1961
Franz Gatersleben	
Konrad Gatersleben	
Max Rees sen.	
Theodor Intfeld	
Gerhard Wieschebrink	
Clemens Wiggers	
Anton Wennemaring	
Heinz Liening	
Theodor Aulenkamp	1947 – 1957
Anton Mecklenburg	1947 – 1951
Alfons Schulz	1947 – 1951
Hermann Niehues	1947 – 1951
Bernhard Bussmann	1947 – 1953
August Büter	1947 – 1957
Heinrich Rotterdam	1947 – 1957
Hermann Viefhues	1947 – 1963
Karl Meckelmann	1947 – 1966
Wilhelm Hörst	1951 – 1957
Walter Rees	1953 – 1960
Heinrich Laurenz	1953 – 1973
Hermann Boshe-Plois	1957 – 1960
Dr. Martin Altrock	1957 – 1962
Hermann Fontein	1957 – 1965
Heinz Ransmann	1957 – 1965
Wolfgang Klockow	1960 – 1967
Theodor Volkery	1960 – 1971
Hermann Pröpsting	1961 – 1965
Hermann Schmale	1961 – 1961
Heinz Haberland	1962 – 1986
Goerg Gronemeyer	1963 – 1967
Karl Knapmeyer	1965 – 1965
Paul Dankbar	1965 – 1968
Bernhard Polnik	1965 – 1992
Werner Langefeld	1966 – 1971
Herbert Lindenau	1967 – 1992
Heinrich Kronemeyer	1967 – 1995
Wilhelm Lenz	1967 – 2000
Robert Nitsche	1969 – 1970
Bernhard Everding (Vorsitzender)	1971 – heute
Franz Hoffstedde	1971 – heute
Karl Schmeing	1972 – 1984
Theodor Schwartzbeck	1973 – 1991
Konrad Katerkamp	1984 – 1990
Max Krassowski	1986 – 1992
Helmut Hockenbrink	1990 – 1996
Wilhelm Hörstmann	1991 – 2000
Peter Scholz	1992 – heute
Helmut Paßlick	1992 – heute
Cordula Schlepphorst	1992 – 1996
Siegmond Gregusch	1995 – 2001
Christa Hamann	1996 – heute
Elke Reckels	1996 – 2001
Hartmut Lünemann	2000 – heute
Norbert Veelker	2000 – heute
Bernadette Amshoff	2001 – heute
Burkhard Pauly	2001 – heute



Der Aufsichtsrat

(von links nach rechts)

Norbert Veelker, Helmut

Paßlick, Peter Scholz,

Bernadette Amshoff, Franz

Hoffstedde, Hartmut

Lünnemann, Christa Hamann,

Bernhard Everding

Es fehlt: Burkhard Pauly



Der Vorstand

Elke Reckels

Werner Bodenberger

Gerhard Reckels



Die Mitarbeiter

(von links nach rechts)

Elke Reckels,

Bernhard Leusder, Ulla Peters,

Cäcilia Wuttke

Grußwort des Verbandes der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen e.V.



Verbandsdirektor Burghard Schneider

100 Jahre Bauverein Ochtrup eG

Für den „Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen e.V.“ gratuliere ich dem Bauverein Ochtrup eG sehr herzlich zum 100-jährigen Bestehen. Der Glückwunsch gilt den Mitgliedern, dem Aufsichtsrat und dem Vorstand. Ihre Wohnungsgenossenschaft hat in den vergangenen 100 Jahren eine große Leistung für die genossenschaftliche Wohnungswirtschaft erbracht.

An dem Ziel der Gründer, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, hat sich bis heute nichts geändert. In mehr als 260 genossenschaftseigenen Wohnungen finden die Mitglieder mehr als nur ein Dach über dem Kopf: sie finden gute Nachbarschaft und sie fühlen sich in ihrer Wohnung

und im Wohnumfeld wohl. Der Bauverein bietet ihnen gutes, preiswertes und sicheres Wohnen. Gerade sicheres Wohnen hat in Zeiten wirtschaftlicher und gesellschaftlicher Veränderungen einen besonderen Stellenwert.

So stellt der demographische Wandel die Unternehmen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft schon heute und in der Zukunft verstärkt vor neue Herausforderungen. Bei gleichzeitigem Bevölkerungsrückgang wird sich die Gruppe der über 60-jährigen Menschen zur größten Nachfragergruppe am Wohnungsmarkt entwickeln. Nach wie vor wächst die Zahl der Einpersonenhaushalte und Menschen mit einem Migrationshintergrund sind ein rasch wachsendes Nachfragepotential.

Die Folgen - auch für Wohnungsgenossenschaften - liegen auf der Hand: Bei allgemeiner Marktsättigung oder -schrumpfung wird es zu einem verstärkten Qualitätswettbewerb zwischen den Anbietern von Wohnraum kommen. Das Produkt heißt in Zukunft nicht mehr „Wohnung“, sondern „Wohnen“ gepaart mit Wohnumfeld und wohnbegleitenden Dienstleistungen. Aufgrund ihrer langjährigen Geschichte und ihrer erfolgreichen Tradition wissen Wohnungsgenossenschaften wie

der Bauverein Ochtrup eG mit gesellschaftlichen Herausforderungen umzugehen. Sie müssen für Ihre Mitglieder attraktive Leistungsangebote entwickeln, um sie an das Unternehmen zu binden bzw. im Unternehmen zu halten. Diese Angebote reichen von der Bestandspflege über die Wohnumfeldgestaltung bis zum Servicewohnen für ältere Menschen.

Das muss die Devise sein und zwar ein Leben lang. Damit wird deutlich: der Bauverein Ochtrup eG bietet spekulationsfreies und generationenübergreifendes Wohnen. So kommt der Dauernutzungsvertrag - eine genossenschaftliche Besonderheit - voll zum Tragen. In diesem Sinne verbinde ich meinen Glückwunsch zum Jubiläum mit der Zuversicht, dass der Bauverein Ochtrup eG seine erfolgreiche Tätigkeit auch in den nächsten Jahrzehnten fortsetzt.

Burghard Schneider
Verbandsdirektor

Am Anfang stand eine Vision

Am Anfang stand eine Vision: Das Ziel sozial engagierter Bürger, in Ochtrup möglichst viele Wohnungen zu günstigen Mieten zu errichten. Wohin man vor 100 Jahren in Deutschland auch sah, der Bedarf an menschenwürdigen, gesunden und preiswerten Wohnungen war angesichts des enormen Bevölkerungswachstums und der zunehmenden Arbeitsteilung gewaltig.

Der Vision folgte mit der Gründung des Bauvereins Ochtrup eGmbH am 15. Februar 1905 die Umsetzung. Schrittmacher für die Gründung des Unternehmens auf Basis genossenschaftlicher Prinzipien waren die Inhaber der Textilfirma Gebr. Laurenz, Heinrich, Anton und Bernhard Laurenz. Der Anstoß für ihre Initiative lag auf der Hand: Für die Mitarbeiter ihrer Textilwerke benötigten sie ausreichenden Wohnraum. Aufgrund dieses Bedarfs war die Entwicklung des Bauvereins bis in die 60er Jahre eng mit dem Textilunternehmen in Ochtrup verknüpft.

100 Mark für jedes Mitglied

Als Startkapital erhielt jedes Mitglied von den Fabrikhabern den vollen zu zeichnenden Geschäftsanteil von 100 Mark, wohl verknüpft mit der Hoffnung, dass von den Gründungsmitgliedern weitere Anteile eingebracht werden. Diese bildeten das Eigenkapital für die geplanten Häuser. Zum Zeitpunkt der Gründung waren immerhin 31 Mitglieder eingetragen, darunter Kommerzienrat Heinrich Laurenz mit 20 Geschäftsanteilen. Sie machten einen wesentlichen Teil des Gründungskapitals von zusammen 5.000 Mark aus.

Rechtliche Basis für die Unternehmensgründung war, wie bereits für viele andere Baugenossenschaften in Deutschland, das Reichsgesetz vom 1. Mai 1889, in dem die Voraussetzungen für die



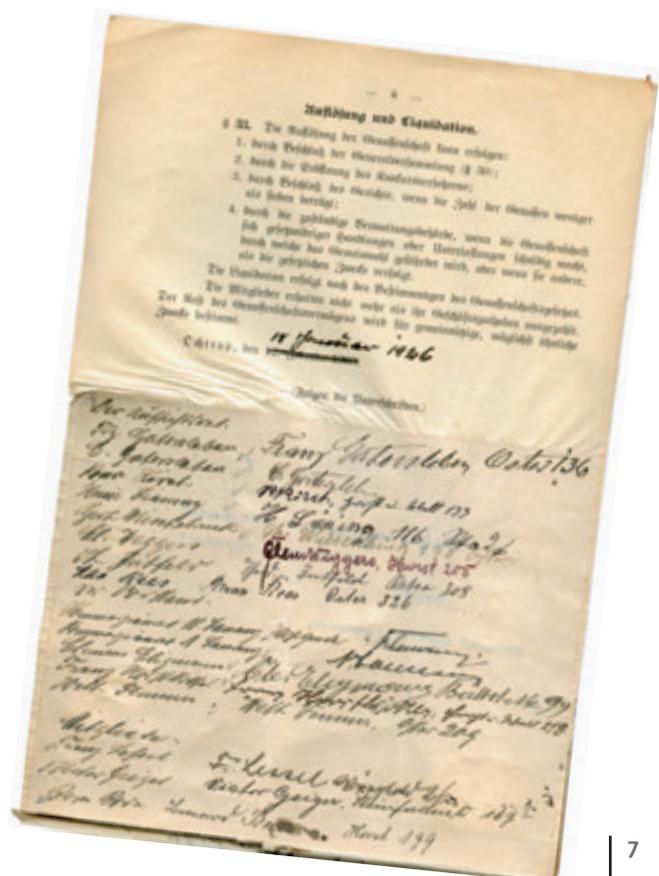
Kommerzienrat
Heinrich Laurenz



Kommerzienrat
Bernhard Laurenz

Gründung eines Selbsthilfevereins niedergelegt waren. Die Aufgabe des Bauvereins wurde von den 31 Genossen im Paragraphen 2 der ersten Satzung festgelegt: „Der Zweck der Genossenschaft ist ausschließlich darauf gerichtet, ihren unmittelbaren Mitgliedern gesunde und zweckmäßig eingerichtete Wohnungen in eigens erbauten oder angekauften Häusern zu billigen Preisen zu verschaffen.“

Unterzeichner der Satzung von 1926



Kriegswirtschaft stoppte die Aktivitäten



Georg Helbich



Konrad Kirch

An diesem Grundprinzip hat sich für den Bauverein Ochtrup bis heute nichts geändert. Als Mitglieder kamen neben juristischen Personen vor allem Einzelbürger in Betracht, „die sich im Besitz der bürgerlichen Ehrenrechte befinden, verfügungsfähig und zur Erfüllung der genossenschaftlichen Pflichten imstande sind“. Die neue Genossenschaft wirkte zunächst ausschließlich in der Gemeinde Ochtrup, in den 60er Jahren wurden die Geschäftsaktivitäten auf den Kreis Steinfurt ausgedehnt.

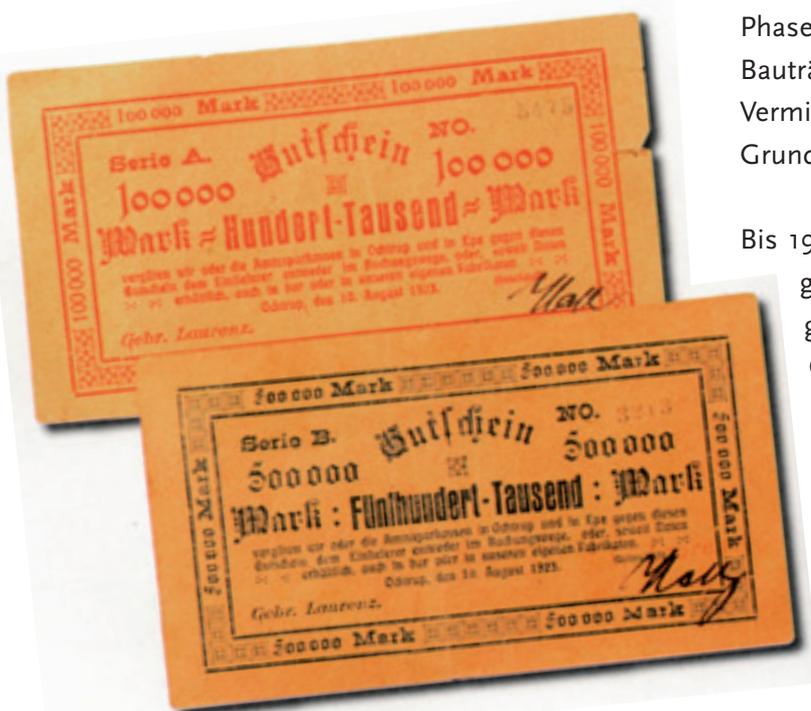
*Die Inflation trieb wundersame Blüten:
Als Notgeld wurden sogar Gutscheine der
Firma Laurenz ausgegeben*

Die Pläne ließen sich offenbar nicht in dem Umfang verwirklichen, wie die Initiatoren ursprünglich glaubten. Zunächst wurden vier Häuser errichtet, die aber 1924 am Ende der galoppierenden Inflation in Deutschland für 4.000 Mark pro Wohnung vom damaligen Vorsitzenden Kommerzienrat Bernhard Laurenz verkauft wurden. Die Baupreise betragen 1905 zwischen 6.000 bis 8.000 Mark bzw. 16 bis 18 Mark pro qm umbautem Raum.

18 neue Häuser bis zum 1. Weltkrieg

In den neun Jahren bis zum Ausbruch des Ersten Weltkrieges gelang es den Initiatoren immerhin, 18 Häuser zu errichten. Die Bilanzsumme lag 1914 bei noch bescheidenen 74.602,54 Mark. Nach der Zwangspause aufgrund des Krieges 1914 bis 1918 war die Aufnahme der Bauaktivitäten weiterhin illusorisch: Es folgen viele Jahre mit äußerst schlechten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Die Inflation 1924 hatte das Vermögen des Bauvereins fast vollständig aufgezehrt. Nach Ende der Phase trat der Bauverein dann auch nicht als Bauträger auf. Man beschränkte sich auf die Vermittlung von Baugeldern und beschaffte Grundstücke.

Bis 1926 wurden keine weiteren Projekte in Angriff genommen. Auch danach war nur eine geringe Bautätigkeit möglich. 1937 nahm die Genossenschaft noch 6 Projekte auf einem ausgegliederten Gelände der Textilwerke in Angriff, 12 weitere Bauvorhaben blieben im Gestrüpp der Verwaltung hängen. Auf dem Thesenkamp (heute das Gebiet zwischen Gronauer Straße und Gausebrink) entstanden jedenfalls insgesamt 21 Siedlungshäuser mit 42 Wohnungen.



Ende 1933 wurde der Genossenschaft der Status der Gemeinnützigkeit verliehen. Den Geschäftsanteil pro Mitglied legten Vorstand und Aufsichtsrat seinerzeit auf 150 Reichsmark fest. Wegen der anhaltenden Wirtschaftskrise war es den Genossen gestattet, den Geschäftsanteil mit mindestens 4,20 Reichsmark monatlich abzutragen, bei schwerwiegenden Gründen war sogar ein Minimum von 2 Reichsmark möglich.



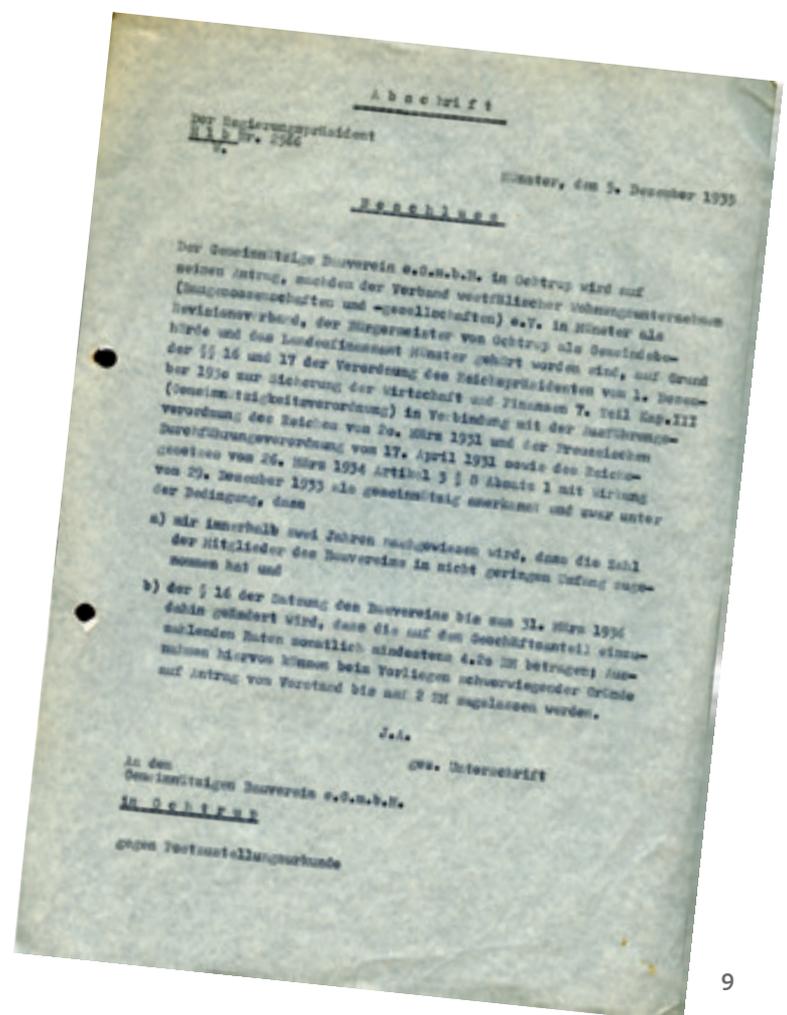
Kriegswirtschaft stoppte die Aktivitäten

Die erheblichen wirtschaftlichen Einschränkungen und der seit 1939 tobende 2. Weltkrieg verhinderte eine erfolgreiche Bautätigkeit, so dass die Größe der Wohnungsbaugenossenschaft weiterhin überschaubar blieb. Hitlers Behörden erlaubten schließlich nur noch die Errichtung von „kriegswichtigen Bauten“. Ende 1942 zählte der Bauverein 53 Mitglieder mit 62 Geschäftsanteilen, darunter die Textilwerke Gebr. Laurenz mit 10 Anteilen. Immerhin erzielte die Genossenschaft in diesem Kriegsjahr bei einer Bilanzsumme von über 187.000 Reichsmark einen Gewinn von knapp 1.000 Reichsmark.

Der Krieg beherrschte immer mehr das tägliche Leben. Die Genossenschaft wurde dadurch auch personell beeinträchtigt. So war Vorstandsmitglied und Gefreiter Max Rees zeitweilig nur unter der Anschrift Feldpost.Nr. 26 216 erreichbar. Am 22. März 1945 brannte das für die Genossenschaft zuständige Amtsgericht in Burgsteinfurt nieder; das Handels- und Genossenschaftsregister wurde ein Raub der Flammen.

Auch nach dem Ende des 2. Weltkrieges war an eine normale Geschäftstätigkeit nicht zu denken. Dabei prägte die Wohnungsnot durch den anhaltenden Flüchtlingszustrom das Leben in Ochtrup.

Anerkennung der Gemeinnützigkeit



Der Wiederaufbau

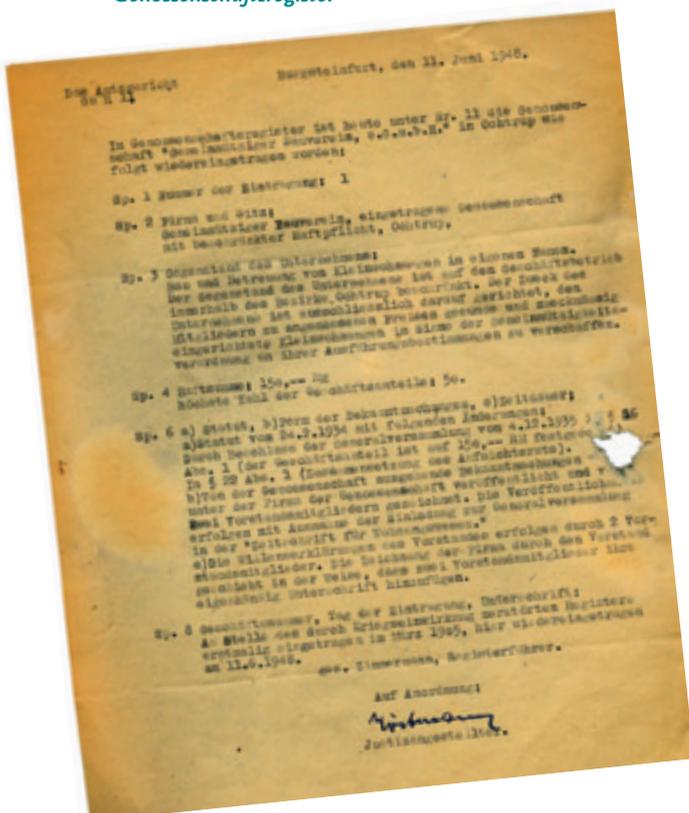


Auch und besonders für die Kinder war es wichtig, endlich ein Zuhause zu haben

Wiedereintrag in das Genossenschaftsregister

Nur zwei Häuser wurden in Angriff genommen, mussten aber mit der Währungsreform im Juni 1948 gestoppt werden. Eines der beiden Häuser konnte erst 1949 mit Hilfe eines Überbrückungskredites der Regierung in Münster zu Ende geführt werden. Damit entstanden 1948/49 12 Eigenheime – angesichts der Wohnungssituation in Ochtrup nicht einmal der berühmte Tropfen auf einen heißen Stein.

Am 16. November 1945 erfolgte die Neu anmeldung des Bauvereins in das Genossenschaftsregister nach der Vernichtung der Dokumente im Amtsgericht. Erst am 11. Juni 1948 bestätigte das Amtsgericht Burgsteinfurt die Neueintragung. Der Mitgliederbestand hatte sich bis dahin nur wenig auf 54 Genossen mit 63 Anteilen verändert. Die Bilanzsumme betrug 61.000 DM und das Geschäftsguthaben 4.700 DM.





Eigenheime Lindenstraße/Kampstraße



Bauen mit einfachen Mitteln

Erst ab 1950 zog die Bautätigkeit an

Die Bautätigkeit des Vereins gewann 1950 inzwischen an Fahrt. Vier der neun geplanten Häuser mit zusammen 28 Wohnungen sollten auf fremdem Grund entstehen, doch erst nach der Enteignung des 1.500 qm großen Areals konnte mit dem Bauen begonnen werden. Fünf Häuser wurden bereits im August 1950 bezugsfertig, dann sollte mit den restlichen vier Objekten begonnen werden. Auf diese Weise entstanden 1950 unter der Regie des Vorsitzenden des Gemeinnützigen Bauvereins, Georg Helbig, 80 sogenannte „Volkswohnungen“. „Damit wird ein Bauvorhaben vollendet, das in seinem Ausmaß für Ochtrup undurchführbar schien, denn solch große Bauvorhaben fordern immerhin viele hunderttausend Mark“, berichtete der Bauverein in seinem Mitteilungsblatt.

Die Voraussetzungen schuf wieder die Firma Gebr. Laurenz. Sie stellte das wertvolle Gelände des Leugerskamp an der Laurenzstraße zur Verfügung und gewährte ein zinsloses Darlehen von 250.000 DM. Der Grund für die Bereitwilligkeit war wie in der Vergangenheit freilich nicht ganz uneigennützig: Für ihre Werksangehörigen benötigte das Textilunternehmen wieder dringend Wohnraum. Das soll die soziale Leistung der

Textilwerke Laurenz nicht schmälern: Schließlich waren zu diesem Zeitpunkt nicht weniger als 230 werksangehörige Familien auf der Suche nach geeigneten Wohnungen. „Es ist natürlich und recht, dass mit der Hergabe solch großer Mittel die Firma sich auch im Interesse der Belegschaft ein gewisses Mietrecht sicherte“, hieß es ganz offiziell. Ein Einfluss auf die Gestaltung der Bauten und die Höhe der Miete war allerdings nicht möglich, da diese durch die Gewährung des Landesdarlehens verbindlich festgelegt waren.

Eröffnungsbilanz nach dem 2. Weltkrieg

Aktiva		1946	1945
I. Anlagevermögen			
1. Sondereinzelvermögen			
1.1 Grundstücke		1.000,00	1.000,00
1.2 Gebäude		2.000,00	2.000,00
1.3 Maschinen, Geräte, Mobiliar		500,00	500,00
1.4 Sonstige Anlagevermögen		100,00	100,00
Summe I		3.600,00	3.600,00
II. Umlaufvermögen			
2. Forderungen		100,00	100,00
3. Vorräte		200,00	200,00
4. Zahlungsmittel		100,00	100,00
5. Sonstige Umlaufvermögen		100,00	100,00
Summe II		500,00	500,00
Summe Aktiva		4.100,00	4.100,00
Passiva			
6. Rücklagen		1.000,00	1.000,00
7. Verbindlichkeiten		3.100,00	3.100,00
Summe Passiva		4.100,00	4.100,00





80 Volkswohnungen, hier Laurenzstraße 80-90

80 Volkswohnungen mit Badezimmern

Ausgestattet wurden die 80 2- bis 4-Zimmerwohnungen mit Badezimmern, die mit Gasbadeöfen und Wasserklosetts eingerichtet waren, einer Küche und einem gefliesten Flur. Die Treppen zu den Wohnungen mit rund 35, 50 und 60 qm bestanden aus hochglanzpoliertem Kunststein. Beindruckt hatte seinerzeit auch die automatische Treppenbeleuchtung.

1951 belief sich der eigene Hausbestand des Bauvereins auf 92 Wohneinheiten – 12 noch zu verändernde Erwerbwohnungen und jene 80 Mietwohnungen. Am 12. Mai 1951 genehmigte die Mitgliederversammlung endgültig die DM-Eröffnungsbilanz. Dabei wurden die bisherigen Geschäftsguthaben im Verhältnis 2:1 abgewertet. Der Kapitalschnitt bedeutete die Halbierung des Anteils je Mitglied von 150 auf 75 DM, gleichzeitig wurde jedoch der Mindestanteil auf 150 DM hochgesetzt.

Noch 1954 waren viele Genossen mit ihren eingezahlten Anteilsbeiträgen im Rückstand. Das Grundkapital, also die Kapitaleinlagen der Mitglieder, belief sich 1950 auf 8.200 DM.

Ab 1952 ging es bei der Genossenschaft Schlag auf Schlag. 1952/53 entstanden 20 Wohneinheiten in der Birkenstraße 20 bis 28. Im Verlauf der Bauperiode 1953/1954 zog der Bauverein Ochtrup am Berg (Amselstraße/Finkenstraße) und an der Birkenstraße 8 Vierfamilienhäuser mit 32 Wohneinheiten hoch, des weiteren 3 Zweifamilienhäuser mit 6 Wohneinheiten und 11 Eigenheime mit 22 Wohneinheiten: Zusammen entstanden in dieser Zeitphase somit 60 Neubauwohnungen. Zusätzlich befanden sich 17 Eigenheime als Reihenhäuser „Am Berg“ im Siedlungsgelände „Hogellucht“ in der Planung. Die für 99 Jahre gepachteten Bauflächen für die 60 Wohnungen stammten unter anderem von der Gemeinde, der Kirche und den Gebr. Laurenz.

Erfolgsbilanz nach 50 Jahren Existenz

1955 beging der Bauverein sein 50-jähriges Bestehen. In dem halben Jahrhundert der Unternehmensexistenz wurden etwa 350 Erwerbs- und Mietwohnungen errichtet. Nach dem 2. Weltkrieg linderten die vom Bauverein erstellten 38 Miethäuser mit 126 Wohnungen sowie 75 Erwerbshäuser mit 197 Wohneinheiten die herrschende Wohnungsnot. Betreut wurden neben dem eigenen Bestand zudem 132 Neubauten für Dritte. Um die Baukosten möglichst niedrig zu halten, wurden von den Mitgliedern in Eigenregie Böden ausgeschachtet und handwerkliche Eigenleistungen eingebracht. Die Bilanzsumme erreichte im Jubiläumsjahr mit 2,1 Mio. DM eine neue Marke; das Eigenkapital einschließlich der Geschäftsguthaben belief sich dabei auf 57.750 DM.

Auch die Anzahl der Genossen stieg im Lauf der Jahre deutlich an. Zum 50. Unternehmensgeburtstag zählte der seit September 1952 amtierende Vorstandsvorsitzende und Handelsbevollmächtigte Rudolf Menge und seine Vorstandskollegen, Amtsbaumeister Ewald Frehe und Schlosser Hermann Blanke, 126 Mitglieder mit 148 Anteilen.

Neue Wohnhäuser entstanden 1956 in der Ginsterstraße 12 und 1958 am Elchdamm 23 und 25. 1960/62 wurden weitere 30 Wohneinheiten Am Laukreuz/Ginsterstraße/Margueritenweg errich-



Theodor Tensundern in den fünfziger Jahren mit einer modernen Rechenmaschine



Werner Bodenberger, der erste Lehrling des Bauvereins im Jahre 1953

tet. Die rege Bautätigkeit des Bauvereins machte es erforderlich, den Mindestanteil in zwei Schritten am 15. Januar 1960 auf 300 DM und am 3. November 1965 auf 500 DM zu erhöhen. 1964 und 1965 finanzierte die Stadt Ochtrup mit 80.000

Mark die Beseitigung von Baracken auf einem für Mehrfamilienhäuser vorgesehen Grundstück. 16 Wohneinheiten befanden sich am Hahnenkamp und an der Marderstiege im Bau.



Rudolf Menge



Ewald Frehe



Hermann Blanke



Häuser „Am Berg“



Marderstiege 1-3



Ginsterstraße 2



Siedlungshäuser Birkenstraße 20-28



Margueritenweg

Zulauf an neuen Mitgliedern hält an



Am Kreuzweg

1965 lag der Mitgliederbestand bereits bei 572 Genossen mit 1.251 Anteilen. Der eigene Immobilienbestand belief sich Mitte der 60er Jahre auf 193 Wohnungen, 10 weitere Einheiten waren schon aus dem Planungsstadium heraus.

Mit den zusätzlich errichteten Eigenheimen und Kleinsiedlungen sowie bei Bauprojekten, bei denen der Bauverein die Betreuung übernommen hat, blickte das gemeinnützige Ochtruper Unternehmen 1965 einschließlich der Planobjekte auf eine Gesamtbauleistung von 656 Wohneinheiten. Der Grundbesitz umfasste inzwischen insgesamt über 63.000 qm.



Siedlung Hogelucht

Damit besaß der Bauverein einen maßgeblichen Anteil an der Wohnraumbeschaffung in Ochtrup, aber auch in anderen Gemeinden wie in Langenhorst und Welbergen: Die engen Stadtgrenzen hatte die Wohnungsgenossenschaft inzwischen überschritten und die Bautätigkeiten auf das Umland ausgedehnt.

Nach Einführung des „Weißen Kreises“ in Ochtrup, das heißt der Einführung der Marktwirtschaft auch im Wohnungsbau, wuchsen allerdings die Schwierigkeiten bei der öffentlichen Förderung. Dabei war weiterhin ein deutlich sichtbarer Mangel an preiswertem Mietwohnraum vorhanden.

Auch wurde es zunehmend schwieriger, geeignetes Baugebäude zu vertretbaren Preisen zu finden. Die Planung sah 1965 dennoch 33 Häuser mit 57 Wohneinheiten vor, davon 27 Eigenheime (u.a. Siedlung Hogelucht und Nienborger Damm).



Hahnenkamp/Marderstiege



Mozartstraße 8-10

Fortschritte verzeichnete die Kapitalausstattung des Unternehmens. Hatte der Bauverein 1957 bei 165 Mitgliedern erst 90.000 DM eigene Mittel, so stiegen diese bis 1967 kräftig auf knapp 1 Mio. DM bei 603 Mitgliedern. Der Bilanzgewinn ist in diesem Zeitraum von 3.200 auf 27.000 DM angestiegen. Das Geschäftsjahr 1970 schloss schon mit einer Bilanzsumme von fast 5 Mio. DM ab. 2 Mio. DM Geschäftsanteile hatten dabei die Genossen als Eigenkapital eingebracht. Obwohl bereits über 100.000 DM an Kapitaleinkosten aufgebracht werden mussten, stieg der Gewinn auf gut 33.000 DM. Zwar wurden in Einzelfällen unumgängliche Mieterhöhungen notwendig, dennoch wuchs die Attraktivität des Bauvereins weiter an: Mit 713 Genossen wurde ein neuer Mitglieder-Höchststand erreicht.

1975 wurde der Firmenname entsprechend der gesetzlichen Änderungen von eGmbH (eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftpflicht) in eG (eingetragene Genossenschaft) abgeändert. Eine Formalie, die auf die weitere Arbeit keinerlei Einfluss hatte. Vor diesem Zeitpunkt hatte die Genossenschaft 1968 zwei Wohnungen in der Taubenstraße 30 errichtet, 1970/71 zehn Einheiten in der Mozartstraße 1 bis 3, 1972 zwölf Wohnungen in der Fichtenstraße 18 bis 20 und zwischen 1972 und 1975 21 Unterkünfte in der Mozartstraße 8 und 10, die erstmals mit Aufzügen ausgestattet wurden. Entstanden sind auch neue Eigenheime, so acht Einheiten in Ochtrup Langenhorst mit jeweils 112 qm Wohnfläche. Eine ähnliche Maßnahme befand sich für 15 Siedlungshäuser in Fertigbauweise in der Akazienstraße in Vorbereitung.

Bauwirtschaft verliert an Geschwindigkeit



Terrassenhaus in der Kneippstraße 9

Nachdem der Bauverein im Betreuungsbereich 1974/75 das erste Ochtruper Terrassenhaus des Architekten Alfons Tombült mit 15 Eigentumswohnungen in der Kneippstraße 9 übernommen hatte, schwächte sich im weiteren Verlauf der 70er Jahre der Bedarf an Wohnungen deutlich ab, wenngleich preiswerter Wohnraum noch immer schwer zu erhalten war. Die öffentlichen Mittel für den sozialen Wohnungsbau begannen nur noch spärlich zu tröpfeln. Beim Bauverein gingen die Bauaktivitäten, wie auch bei anderen Baugenossenschaften in Deutschland, deutlich zurück. Dies sorgte zwar den inzwischen 70jährigen

Heinrich Laurenz, der nach 20 Jahren im Aufsichtsrat den Vorsitz abgab, ändern konnte er daran allerdings nichts.

1980, 75 Jahre nach der Gründung, zog das gemeinnützige Wohnungsbauunternehmen während des Festaktes in der Villa Winkel wieder eine Bilanz der bisherigen Tätigkeit. Bis dahin hatte der Ochtruper Bauverein 1.136 Wohnungen gebaut oder während der Erstellung betreut. Die Zahl der Genossen blieb mit 624 Mitgliedern erstaunlich stabil, was nur mit der überzeugenden Arbeit der Genossenschaft erklärt werden kann. Auf 8 Millionen DM war die Bilanzsumme geklettert, das Geschäftsguthaben der Mitglieder erreichte 860.000 DM.



Heinrich Laurenz



Max Krassowski

Zum eigenen Bestand gehörten 1980 im ganzen Stadtgebiet 224 Wohneinheiten und – der steigenden Kaufkraft und wachsendem Wohlstand geschuldet – 90 Garagen. Darüber hinaus wurden 165 Wohnungen anderer Eigentümer verwaltet. Dieses Geschäftsfeld erachtet Vorstandsvorsitzender Max Krassowski seinerzeit als stark ausbaufähig. Dies galt umso mehr, da das Schlagwort „Mietwohnungsbau am Ende“ nach Einschätzung des Direktors des Prüfungsverbandes Westfälisch-Lippischer Wohnungsbauunternehmen, Direktor Pohl, einen „wahren Kern“ besitze. Ein Grund: Die Bau- und Grundstückspreise von 2.000 DM pro Quadratmeter führten zu einer Kostenmietenkalkulation von 15 bis 17 DM.



Instandhaltung und Modernisierung wird wichtiger



Fichtenstraße 26-28

Jenseits der stark reduzierten Neubaupläne erforderten die eigenen Immobilien einen immer größeren Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwand. Schon zwischen 1973 und 1975 wurden Modernisierungen bei über 60 Wohnungen mit dem Einbau von Heizungen und Bäderinstallationen durchgeführt. Außerdem legte die Genossenschaft Wohnungen zu größeren Einheiten zusammen. Während Mitte der 70er Jahre die Instandhaltungskosten noch überschaubar bei 150.000 DM lagen, klettern die Beträge in 2003 auf über 210.000 Euro.

Mit dieser Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt wurde das bisherige Fördersystem für die Sozialwohnungen, wie sie der Bauverein bisher errichtet hatte, fragwürdig. In der Tat flossen immer weniger öffentliche Mittel, so dass nach 1980 zunehmend weniger Bauprojekte von den deutschen Wohnungsbaugenossenschaften begonnen worden.



Instandhaltung und Modernisierung

In den folgenden zehn Jahren reduzierte sich die Bautätigkeit auch beim Bauverein in Ochtrup erheblich, so dass bis Ende 1994 nur noch 18 eigene Wohnungen entstanden sind, so ein 6-Familienhaus in der Fichtenstraße, Objekte am Hahnenkamp und in der Ginsterstraße. Als eine Art Kompensation wurde dafür die Verwaltung fremder Wohnobjekte massiv vorangetrieben, so dass 1995 440 Wohnungen betreut werden. Außerdem errichtete die Genossenschaft weitere Eigenheime, so an der Bentheimer Straße oder an der Stahmstraße in Langenhorst. Kostenpunkt der Häuser: rund 160.000 DM für je 111 qm Wohnfläche. Auch errichtete der Bauverein sechs „Stadthäuser“ mit unterschiedlichen Architekturen und überdurchschnittlicher Ausstattung am Grünen Weg für 1.800 DM je qm Wohnfläche.

Den tiefgreifenden Veränderungsprozess im deutschen Wohnungsbau und die damit einhergehenden veränderten Aufgaben des Ochtruper



Richtfest für die Häuser am Grünen Weg

Gemeinnützigen Bauvereins begleitete gegen Ende der 70er Jahre ein Mann nicht mehr aktiv: Rudolf Menge. Menge, der den Verein 25 Jahre als Vorstandsvorsitzender und Geschäftsführer erfolgreich geleitet hatte, schied im Februar 1978 aus dem Leitungsgremium aus und macht Oberbaurat Max Krassowski Platz. Der neue Mann an



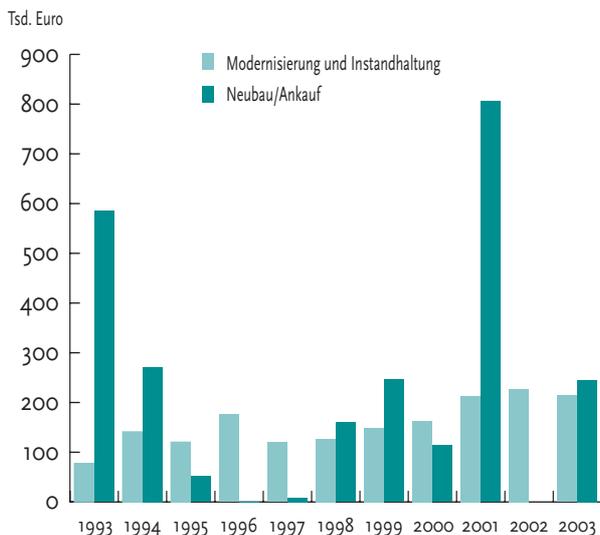
Die Modernisierung von Bädern gehörte zu den vordringlichsten Wünschen der Mieter



Ginsterstraße 3

der Spitze würdigte die aufopfernden Leistungen Menges mit den Worten: „Er und der Bauverein haben sich im Lauf der Jahre unbestrittene Verdienste bei der Versorgung vieler Bürger mit angemessenem Wohnraum erworben.“ Geschäfts-

führer Werner Bodenberger ließ ganz persönlich wissen: „Er war mir ein aufrichtiger Freund und Lehrmeister.“ Rudolf Menge übergab 1978 ein gesundes Unternehmen, das auf einen Eigenkapitalanteil von 24,5 Prozent blicken konnte. Er starb schon wenige Monate später am 14. Juni 1978 im Alter von 73 Jahren.



Ausgaben für Modernisierung und Instandhaltung sowie für Neubau bzw. Ankauf

Der Rückgang der Bautätigkeit war auch im Zusammenhang mit der gesetzlichen Streichung der Gemeinnützigkeit zum Jahresbeginn 1991 zu sehen. Damit war es dem Bauverein nur noch möglich, öffentlich geförderte Wohnungen zu errichten, aber keine Eigenheime mehr. Deshalb wuchs auch das Interesse seitens des Wohnungsunternehmens, ältere Häuser mit Sozialwohnungen für die 652 Mitglieder starke Genossenschaft zu erwerben.

Instandhaltung und Modernisierung



Gausebrink

Die meisten Wohnungen hatten bereits Bäder

Für den Bauverein verlagerte sich die Arbeit. Für die modernen Anforderungen waren die bestehenden Wohnungen häufig zu klein, die Ausstattung entsprach nicht mehr den neuen Standards. Statt Neubauten rückte somit die Instandhaltung und Modernisierung noch stärker als bisher in den Vordergrund: sie wurde zur zentralen Aufgabe. Mehr denn je wurde Hand angelegt, um die Vermietbarkeit der Wohnungen auch weiterhin zu gewährleisten und einen unvermeidbaren Leerstand zu vermeiden. Bereits Ende 1978 waren von den 224 Wohnungen 219 mit Bädern und 172 mit Heizungen ausgestattet. Der Einbau von Kunststofffenstern mit Isolierverglasung gehörte ebenso zum Erneuerungsprogramm wie die Wärmedämmung an den Fassaden. Auch für den Bauverein verbesserten sich die räumlichen Bedingungen nach dem Umzug im Dezember 1991 in das neue Domizil am Ostwall 3. Bis dato residierte die Baugenossenschaft in der Laurenzstraße.

1994 entstanden nochmals 8 Wohneinheiten in der Ginsterstraße 3. Außerdem erwarb die Genossenschaft ein Gebäude mit 2 Wohnungen. 1998 war auch Baubeginn der drei großzügigen

Miethäuser mit drei Garagen und Fernwärmeanschluss am Gausebrink für kinderreiche Familien. Zuvor waren wieder einmal öffentliche Mittel in Höhe von 520.000 DM bewilligt worden. Die Gesamtkosten lagen nach Fertigstellung Mitte 1999 bei fast 800.000 DM. Instandhaltungen schlugen beim Bauverein mit weiteren 360.000 DM zu Buche. Dennoch sprang 1998 ein Bilanzgewinn von 280.000 DM heraus, der nach der Dividendenausschüttung an die Genossen die Eigenkapitalquote weiter verbesserte.



Über 25 Jahre ist Bernhard Leusder Hausmeister beim Bauverein. Für die kleinen und großen Probleme seiner Mieter hat er stets ein offenes Ohr.



Cäcilia Wuttke, mehr als 40 Jahre ist sie die gute Seele in der Geschäftsstelle des Bauvereins. Elke Reckels, geschäftsführendes Vorstandsmitglied, gratuliert herzlich zum Jubiläum.

Quelle: Tageblatt für den Kreis Steinfurt

Eine Frau rückt erstmals an die Spitze

100 Jahre

100 Jahre
Bauverein
Ochtrup eG.

2001 verzeichnete der Bauverein ein Novum: Erstmals steht mit Elke Reckels eine Frau an der Spitze des männerdominierten Wohnungsunternehmens. Die Dipl.-Kauffrau (FH) trat am 1. März des Jahres die Nachfolge von Werner Bodenberger an, der weiter als Vorstand dem Bauverein erhalten blieb. Unbekannt war die Dame dem Bauverein nicht, denn von 1987-1989 absolvierte Elke Reckels ihre Ausbildung zur Kauffrau in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft beim Bauverein und gehörte seit 1995 dem Aufsichtsrat der Genossenschaft an. Vor ihrer neuen Rolle entstand das vorerst letzte Bauprojekt des Bauvereins: 2 Doppelhäuser für kinderreiche Familien am Heideweg für insgesamt über 530.000 Euro. Ferner wurde 2000 ein Wohnhaus mit 4 Wohnungen von der Stadt Ochtrup erworben. 2001 und 2003 wurde aus privater Hand je ein Wohnhaus mit fünf Wohnungen gekauft.

Elke Reckels setzt zusammen mit ihren Vorstandskollegen Werner Bodenberger und nebenberuflich Gerhard Reckels sowie dem Aufsichts-



Elke Reckels

rat mit dem Vorsitzenden Bernhard Everding vor allem auf die weitere Modernisierung des bestehenden eigenen Bestandes von 70 Häusern mit 263 Wohnungen sowie der treuhänderisch verwalteten 461 Wohnungen. Die Voraussetzungen hierfür sind gut, schließlich liegen die Erlöse aus der Hausbewirtschaftung bei nunmehr über rund 900.000 Euro im Jahr.

Die Eigenkapitalausstattung hat bei einem Bilanzvolumen von rund 6,3 Mio. Euro 2003 ebenso den Spitzenwert von mehr als 54 Prozent erreicht. Damit blickt der Bauverein auf eine außerordentlich solide Finanzbasis. Außerdem zeigt die weiterhin hohe Mitgliederzahl von 734 Genossen und die Leerstandsquote bei den Wohnungen von unter ein Prozent, dass in der Vergangenheit die entscheidenden Hausaufgaben im wahrsten Sinne des Wortes gemacht worden sind.



Heideweg

Leben für den Bauverein



Werner Bodenberger

Soziale Verantwortung als Eckpfeiler jahrzehntelanger gemeinnütziger Arbeit: Werner Bodenberger und Theodor Tensundern prägen den Bauverein Ochtrup

Erfolgreiche Unternehmen, das gilt für Kapitalgesellschaften wie für Baugenossenschaften, benötigen dynamische Unternehmerpersönlichkeiten. Über Jahrzehnte hinweg prägten den Bauverein Ochtrup eG vor allem zwei Menschen auf diese Weise: Theodor Tensundern und Werner Bodenberger. Ohne sie hätte der Bauverein möglicherweise nie das rasante Wachstum erreicht und nie die wirtschaftliche Solidität erfahren. Ihre engagierte Arbeit war zu keinem Zeitpunkt Selbstzweck, sondern war geleitet von der hohen sozialen Verantwortung gegenüber den zahlreichen wohnungssuchenden Menschen.

Als kongeniales Zweierteam arbeiteten sie in ihren Aufgabenbereichen selbstlos für die Beseitigung der Wohnungsnot und lenkten später die Geschicke der Genossenschaft als Vorstandsmitglieder. Werner Bodenberger trat 1953 zunächst als Lehrling in die Genossenschaft ein. Seine bewundernswerte Zielstrebigkeit, seine soziale Grundeinstellung und sein unternehmerischer Weitblick führten ihn 1975 als Vorstand an die Spitze der Genossenschaft. Bis zum heutigen Tag arbeitet er in dieser Rolle unverdrossen an der Bewältigung der anstehenden Aufgaben.

Ein Jahr später als Werner Bodenberger, 1954, fand Theodor Tensundern den Weg zur Genossenschaft. Kämpferisch und mit unerschütterlichem Selbstvertrauen half auch er in jener Zeit mit, die seit dem Zweiten Weltkrieg in Ochtrup herrschende Wohnungsnot zu lindern und das existenzielle Bedürfnis nach Wohnraum zu befriedigen.

Der Wohnungsbedarf in der Stadt war riesig. Aus der Sicht der beiden tatkräftigen Männer musste so schnell wie möglich gehandelt werden. Sie nahmen die Herausforderung an und entwickelten Visionen. 47 Jahre lang von 1954 bis 2001 arbeiteten die beiden Strategen leidenschaftsvoll Seite an Seite, sich immer der sozialen Verantwortung bewusst.

Über 1000 Wohnungen wurden in dieser Zeit errichtet, noch mehr Menschen konnten mit neuem Wohnraum versorgt werden. Ihr Glück war auch das Glück der beiden Macher. Werner Bodenberger und Theodor Tensundern sind Vorbilder, die den Geist der Gemeinnützigkeit innerhalb und außerhalb des Bauvereins verkörpern. Das zeigt auch das entgegengebrachte Vertrauen seitens des Aufsichtsrates und der Mitglieder in den vielen Jahren gemeinsamen Wirkens. Umso betroffener nahmen im Januar 2005 Vorstand, Aufsichtsrat, Mitarbeiter und Mitglieder Abschied von Theodor Tensundern, der im Alter von 70 Jahren plötzlich und unerwartet verstarb. Im Rückblick wurde noch einmal deutlich, dass er für sich ein Lebenswerk geschaffen hatte.

Als Werner Bodenberger 1975 und Theodor Tensundern 1978 zu Vorständen bestellt wurden, übernahmen sie das Ruder zu einer Zeit, in der sich der Wohnungsmarkt erheblich zu wandeln begann. Der Schwerpunkt der Aufgaben lag nicht mehr so sehr auf der Errichtung neuer Wohnungen, sondern auf der Qualitätsverbesserung der im Eigenbesitz der Genossenschaft befindlichen über 200 Wohneinheiten. Weit vorausschauend entschieden sich die beiden Vorstände, das Geschäftsfeld Wohnungsbetreuung für Dritte auszubauen, um so die Kompetenz



Theodor Tensundern

der Genossenschaft zum Zweck zusätzlicher Einnahmen zu nutzen und die Finanzkraft weiter zu stärken.

Ohne das gemeinnützige Fundament zu verlassen, trugen Werner Bodenberger und Theodor Tensundern in ihren Herzen stets den genossenschaftlichen solidarischen Gedanken, der die Triebfeder ihres Wirkens war und seitens Werner Bodenbergers weiterhin ist. Das spüren die Menschen. Die Attraktivität der Genossenschaft stieg deshalb weiter. Mit über 700 Mitgliedern ist der 100 Jahre bestehende Bauverein zweifellos eine historische Institution in Ochtrup.

IMPRESSUM

Herausgeber
Bauverein Ochtrup eG
Ostwall 3
48607 Ochtrup
Tel. 02553-4847
Fax 02553-80662

Gesamtherstellung
Grünwald-Verlag
65307 Bad Schwalbach
Tel. 06124-3253
Fax 06124-8887
E-Mail:
service@gruenewald-verlag.de

517-2005

