



„Es gilt der Not ein Ende zu machen!“

50 Jahre Gemeinnützige Bau und Siedlungsgesellschaft Höxter-Paderborn mbH

von Thomas Bunte

Herausgegeben von der Gemeinnützigen Bau und Siedlungsgesellschaft Höxter-Paderborn mbH

Impressum:

Autor: M.A. Thomas Bunte
Platzstraße 73e, 33611 Bielefeld

Herausgeber: Gemeinnützige Bau und Siedlungs-
gesellschaft Höxter-Paderborn mbH

Layout, Satz &
Titelgestaltung: Andrea Schwan, Kommunikation & Design
Mörfelden-Walldorf

Lithografie: Edith Graßmann
Obernburg

Druck: Druckerei Schlüter, Inh. W. Harms
Bielefeld

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	
50 Jahre Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgesellschaft Höxter-Paderborn mbh	4
Die Wohnungssituation im Kreis Höxter nach dem Krieg	5
Die GBS von 1949 bis 1954/55	7
Erste Bestrebungen zur Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft im Kreis Höxter	8
Die Planung zur Gründung einer Kreissiedlungsgesellschaft	9
Der Gründungsprozess der GBS	11
Aufbau und Konsolidierung der Gesellschaft in der Frühphase	15
Bauleistungen der Gesellschaft im ersten Jahr	20
Wirtschaftliche Probleme	21
Ausweitung des Personals und Bezug des neuen Büros im Schmidt`schen Haus an der Marktstr. 8	23
Die GBS in den Jahren 1955 bis 1962	25
Die GBS in der Krise	25
Eintritt der Westfälisch-Lippischen Heimstätte als Mehrheitsgesellschafter	28
Umstrukturierungen bei der GBS nach Eintritt der WLH	34
Die Leistungen der Gesellschaft bis 1963	39
Die GBS in der Zeit von 1963 bis 1970	43
Regelung des Verhältnisses zwischen GBS und WLH durch einen Geschäftsbesorgungsvertrag	43
Erhöhung des Gesellschafterkapitals 1963	46
Bestellung eines zweiten Geschäftsführers im Jahr 1964	47
Neubau des Bürogebäudes an der Gartenstr. 27	48
Die Leistungen der Gesellschaft	49
Die GBS in den Jahren 1970 bis 1980	55
Eintritt der Ravensberger Heimstätte als Hauptanteilseigner der GBS im Jahre 1970	56
Erneute personelle Eigenständigkeit der GBS	58
Übernahme der Anteile der Stadt Lügde durch die Ravensberger Heimstätte	59
Entwicklung der Gesellschaft nach der Übernahme durch die Ravensberger Heimstätte	60
Die Leistungen der Gesellschaft	62
Wechsel in der Geschäftsführung	64
Die GBS von 1980 bis heute	65
Veränderungen in der Geschäftsführung	65
Abschluß eines Geschäftsbesorgungsvertrages	69
Die Leistungen der Gesellschaft in den 80er Jahren	70
Die GBS in den neunziger Jahren	74
Die Leistungen der Gesellschaft in den 90er Jahren	77
Anhang	82

50 Jahre Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgesellschaft Höxter-Paderborn mbH

„Es gilt der Not ein Ende zu machen!“

Dies war die Aufgabe die Landrat Schlüter bei der ersten Sitzung des Gründungsausschusses für die „Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgesellschaft mbH für den Kreis Höxter“ im Jahr 1949 formulierte. Mit ihrer erfolgreichen Arbeit trug sie ihren Teil dazu bei, daß der Abbau der Wohnungsnot im Kreisgebiet schneller erreicht werden konnte. Inzwischen erscheint die „Wohnungsnot“ für uns nur noch ein Begriff aus der Vergangenheit zu sein, obwohl wir Anfang der neunziger Jahre, infolge der politischen Veränderungen und der daraus resultierenden Wanderungsbewegungen nochmals an die reale Bedrohung erinnert wurden.

Die Geschäftsführungen und Mitarbeiter der GBS orientierten sich bei ihrer Arbeit in den letzten fünfzig Jahre stets an den Leitgedanken der gemeinnützigen Wohnungsbauwirtschaft:

- Schaffung von ausreichend preiswertem aber qualitativ hochwertigen Wohnraum
- Breite Bevölkerungsschichten sollte zu Wohneigentum verholfen werden.

Bei der GBS war dabei nicht die Erstellung von Mietwohnungsbauten auf eigene Rechnung der Schwerpunkt, wie ansonsten bei den meisten Wohnungsbaugesellschaften üblich. Als Gesellschaft in einem eher ländlich strukturierten Gebiet war dies nur eine Teilaufgabe. Wichtiger war hier die Erstellung und Betreuung von Eigenheimbau-

ten und Kleinsiedlerstellen, ob nun als Verkaufshäuser auf Rechnung der GBS oder direkt für einzelne Bauherren. So erstellte die Gesellschaft bis heute 10.501 WE als Neubauten, davon 5809 für fremde und 4692 auf eigene Rechnung, von denen aber nur noch 859 WE als Mietwohnungsbestand in Besitz der Gesellschaft sind.

Der Erfolg der GBS begründet sich vor allem in der engen Anbindung und Zusammenarbeit mit den Kommunen und Gemeinden im Kreis Höxter und ab 1978 auch im Gebiet des gesamten Hochstiftes Paderborn.

Und unter diese Prämissen wird die GBS auch in Zukunft ihre Tätigkeit stellen.



Die Wohnungssituation im Kreis Höxter nach dem Krieg

Nach dem Krieg war die Wohnungssituation im Kreis Höxter wie allgemein in Deutschland sehr schwierig. Diese Lage war im Kreis Höxter nicht die Folge des Luftkrieges oder der Kämpfe vor Ort, denn davon blieb der Kreis weitgehend verschont. Im gesamten Kreisgebiet wurden nur 269 Wohnungen kriegsbedingt so zerstört oder beschädigt, daß sie nicht mehr bewohnbar waren, was einen Anteil von 1,82% des damaligen Wohnungsbestandes bedeutete. Im Gebiet der späteren Bundesrepublik lag dieser Wert zum selben Zeitpunkt bei 22%.

Es kam aber schon im Verlauf des Krieges in hohem Maße zu einem starken Zuzug von Evakuierten aus den großstädtischen Ballungsräumen, vor allem aus dem Ruhrgebiet. Diese Entwicklung wurde durch die Ostvertriebenen nach dem Krieg in hohem Maße verstärkt. So nahm die Einwohnerzahl im Kreisgebiet von 68.138 im Jahre 1939 auf 95.026 im Jahr 1946 zu. In der Kreisstadt Höxter verdoppelte sich sogar bis zum Jahr 1949 die Zahl der Einwohner im Verhältnis zum Vorkriegsstand. Diese Situation führte dazu, daß die Stadt Höxter schon Ende 1948 in die Liste „Brennpunkte des Wohnraumbedarfes“ des Landes NRW aufgenommen wurde. Damit kam sie in den Genuß einer bevorzugten Vergabe von Fördermitteln. Auch für andere Gemeinden im Kreisgebiet wurde dieser Status beantragt, so z. B. für Bad Driburg.

Die Zahl der zur Verfügung stehenden Wohnungen hatte dagegen nur unwesentlich zugenommen. Dazu kam gerade im ländlichen Bereich die Problematik, daß die auf eine landwirtschaftliche

Nutzung konzipierten Häuser in den Dörfern nicht zur Aufnahme von Zugewiesenen eingerichtet waren und die fehlende räumliche Abtrennung zu Spannungen zwischen den Besitzern und den Einquartierten führte.

Diese Notlage äußerte sich auch in der Vielzahl von Anträgen für den Bezug von Wohnraum in den städtischen Behelfsheimen und für die Aufnahme in die Liste von Bauwilligen auf städtischen Grund oder für die unter städtischer Regie erstellten Eigenheime.

Die sozialen Probleme, die sich aus dem fehlenden Wohnraum ergaben, wurden noch verschärft durch die Umschichtung der Bevölkerung durch die Vertriebenen. Dies drückte sich vor allem in der Veränderung der konfessionellen Zusammensetzung in dem vorher weitgehend vom Katholizismus geprägten Kreisgebiet aus. Ungefähr 45% der Vertriebenen waren evangelisch oder gehörten einer anderen Glaubensgemeinschaft an, so daß auch in vorher fast rein katholischen Gemeinden nun in größerer Zahl Menschen mit evangelischer Konfession lebten.

Außerdem führte der Zuzug natürlich auch zu einer verstärkten Konkurrenz auf dem noch durch die Kriegsfolgen strapazierten Arbeitsmarkt. Dieser war überwiegend landwirtschaftlich geprägt – wie auch schon vor dem Krieg – und deshalb nur begrenzt aufnahmefähig. Die industrielle Produktion im Kreisgebiet stand dagegen nicht auf sehr hohem Niveau, vor allem aufgrund der schlechten infrastrukturellen Anbindung.

Dies hatte schon vor dem Krieg zu einer angespannten Situation auf dem Arbeitsmarkt geführt. Durch den starken Zuzug nach dem Kriege wurde diese Situation natürlich noch verstärkt. Auch die Verlagerung einiger Betriebe aus den bombengefährdeten Gebieten in den Kreis Höxter während des Krieges und einige Neuansiedlungen nach Kriegsende konnten diese Situation nicht grundlegend ändern.

So ging der 1950 beginnende Konjunkturanstieg am Kreis Höxter weitgehend vorbei und der Arbeitslosenanteil im Kreis betrug im September 1950 10,6% gegenüber 3,8% im Land NRW, wobei die Stadt Höxter sogar die höchste Arbeitslosenzahl aller nordrhein-westfälischen Städte aufwies. Als Folge dieser Entwicklung kam es natürlich auch zu einer hohen Zahl von unterstützungsberechtigten Personen. Aufgrund dieser kritischen Gesamtsituation wurde der Kreis dann auch von der Landesregierung zum Notstandsgebiet erklärt.

Ab dem Jahr 1949 setzte zwar durch die Abwanderung eines Teils der Evakuierten eine leichte Besserung ein, doch hatte der Kreis immer noch einen überdurchschnittlichen Anteil von zugewanderten Einwohnern. Ein Vergleich der Zusammensetzung der Bevölkerung im Kreis mit der des Landes Nordrhein-Westfalen ergab für das Jahr 1952 folgende Werte:

Aufgrund dieser Lage war die Förderung des Wohnungsbaus und der damit verbundene Neubau von hoher Bedeutung für eine Entspannung dieser kritischen Gesamtsituation. Neben einer direkten Verbesserung der Situation auf dem Wohnungsmarkt wären damit auch positive Impulse für den Arbeitsmarkt verbunden gewesen, da der Bausektor ein insgesamt sehr arbeitsintensiv Wirtschaftszweig war und ist.

Beide Bereiche sollten dabei auch die sozialen Spannungen abbauen, die die Situation im Kreis kennzeichnete.

*Tabelle 1:
Bevölkerungs-
vergleich Kreis
Höxter/NRW
im Jahr 1951.*

	Kreis Höxter	Land NRW
Einwohner	99579	12 Mio.
Davon Einheimische, in %	66,8%	87,4%
Zugewandert, in %	33,2%	12,6%

Die GBS von 1949 bis 1954/55

Bedingt durch die schlechte Lage auf dem Wohnungsmarkt nach Kriegsende kam es sowohl bei der Kreisverwaltung als auch in den Verwaltungen der Kommunalverbände recht schnell zu Überlegungen, wie der Mangelsituation entgegen gewirkt werden könnte. Dies bedeutete vor allem, daß die Frage geklärt werden mußte, wie ein umfassendes Neubauprogramm organisiert werden könnte. Eine rein privatwirtschaftliche Lösung erschien aber angesichts der hohen Zahl von benötigten Wohnungen nicht ausreichend. Eher geeignet schienen dafür gemeinnützige Wohnungsgesellschaften, die schon in der Weimarer

Republik einen hohen Anteil an den Erfolgen der Wohnungspolitik hatten.

Von dieser Seite kamen auch recht schnell Angebote zur Mithilfe. So bot z.B. die „Westfälische Heimstätte“ als Wohnungsfürsorgegesellschaft für Westfalen der Stadt Höxter an, als Träger und Zwischenfinanzier für ein städtisches Siedlungsprogramm aufzutreten.

Dieses Ansinnen wurde zwar nicht grundsätzlich abgelehnt, man präferierte aber eine lokale Lösung mit einem Unternehmen, das vor Ort seinen Sitz haben sollte.

*Kleinsiedlungshäuser
in Lüdge,
Baujahr 1949.*



Erste Bestrebungen zur Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft im Kreis Höxter

Um ein solches Unternehmen mit dem Betätigungsschwerpunkt vor Ort gründen zu können, schlug die Stadt Höxter Ende 1946 dem Kreis vor, eine gemeinnützige Kreisbaugenossenschaft zur Realisierung der Siedlungsprogramme zu gründen. Dieser frühe Vorschlag der Stadtverwaltung wurde aber nicht verwirklicht.

Aber auch die Kreisverwaltung begann eigenständige Konzepte für die Gründung eines Wohnungsunternehmens vor Ort zu entwickeln. Im Jahr 1947 gab es erste Überlegungen zur Gründung einer Kreissiedlungsgesellschaft (KSG), wobei man sich zu diesem Zeitpunkt schon auf die Gründung einer GmbH festgelegt und das Modell einer Kreisbaugenossenschaft abgelehnt hatte. Die Vorbereitungen und Verhandlungen über die Gründung einer solchen KSG zogen sich aber längere Zeit hin. Vor

allem die Frage der neben dem Kreis zusätzlich an dieser Gesellschaft Beteiligten war die Ursache für diese Verzögerung.

Um diesen Prozeß zu beschleunigen, verabschiedete der Kreistag am 26.5.1948 einen Beschluß über die Gründung einer Kreissiedlungsgesellschaft unter alleiniger Beteiligung des Kreises. Für diesen Zweck wurden für das Jahr 1948 schon Haushaltsmittel in Höhe von insgesamt 10.000 Mark zur Verfügung gestellt. Zur praktischen Umsetzung dieses Beschlusses und damit zur Gründung einer kreiseigenen Wohnungsgesellschaft ist es aber nicht gekommen. Stattdessen wurden die Verhandlungen über die Gründung der Kreissiedlungsgesellschaft mit den Ämtern und Gemeinden im Kreisgebiet erneut aufgenommen.

*Eines der
ersten Miet-
wohnungspro-
jekte, Ottbergen
„Am Sprung“,
Baujahr 1950.*



Die Planung zur Gründung einer Kreissiedlungsgesellschaft

Als die Pläne zur Gründung einer kreiseigenen Gesellschaft scheiterten, wurde versucht, die Bestrebungen zur Gründung einer Kreissiedlungsgesellschaft auf eine breitere Basis zu stellen. Vor allem die Städte und Gemeinden im Kreisgebiet sollten eingebunden und auch finanziell beteiligt werden. Damit konnte eine zu bildende Gesellschaft auch eine höhere Kapitaldecke und damit bessere wirtschaftliche Voraussetzung erhalten.

Der Kreistag teilte diese Überlegungen und beschloß am 23.2.1949 zum einen die Aufhebung des Beschlusses zur Gründung einer KSG mit alleiniger Beteiligung des Kreises und zum anderen die Einrichtung eines Gründungsausschusses für die neu zu gründende Gesellschaft.

In diesen Ausschuß wurden fünf Kreistagsabgeordnete sowie der Oberkreisdirektor Buss, sein Stellvertreter Katthöfer und der Kreisbaurat Mausbach berufen. In dem Kreistagsbeschuß beauftragte man den Ausschuß, alle Städte, Ämter und Gemeinden im Kreisgebiet sowie sonstige öffentliche und privatrechtliche Körperschaften zur Beteiligung an der Neugründung einzuladen. Aus letzterem Kreis wurden dabei namentlich die Kirchen, verschiedene Flüchtlingsorganisationen, die IHK und vor allem die im Kreis schon ansässige Siedlungsgenossenschaft „Weserbergland“ eingeladen.

Die erste Sitzung des Gründungsausschusses fand dann am 4.3.1949 im Sitzungssaal des Kreishauses in Höxter statt, wobei die meisten der eingeladenen Kommunalvertreter und Vertreter der genannten Organisationen erschienen waren. In der Begrüßung der Anwesenden betonte Landrat Schlüter, wie dringend erforderlich deutliche Maßnahmen zur Bekämpfung der großen Probleme auf dem Wohnungsmarkt im Kreisgebiet seien. Diese Aufgabe legte er den Anwesenden ans Herz und umschrieb die Situation sehr treffend mit den Worten:

„Es gilt der Not ein Ende zu machen !!“

Dann kamen vom Sprecher der Kreistagsabgeordneten, Herrn Lerner, die einführenden Worte zu der Versammlung. Dabei hob er die grundsätzliche Notwendigkeit zur Gründung eines gemeinnützigen Wohnungsunternehmens zur Bekämpfung der Wohnungsnot hervor. Anschließend berichtete Amtsdirektor Scheele vom Amt Höxter-Land von den ersten Planungen für das zu gründende Unternehmen. Dabei betonte er, daß der Zweck der Gründungsversammlung vor allem darin bestehe, festzustellen, inwieweit die Städte, Ämter und Gemeinden bereit seien, sich an einer KSG zu beteiligen. Eine breite Beteiligung und ein schnelles Handeln waren seiner Meinung nach maßgeblich erforderlich für den Erfolg des Unternehmens und damit auch für Verbesserungen auf dem Wohnungsmarkt.

In der anschließenden Diskussion war man sich grundsätzlich über die Notwendigkeit einig, den Wohnungsbau zu forcieren und dafür eine lokale Wohnungsgesellschaft zu gründen, sah aber einige Probleme.

So äußerten einige Teilnehmer Bedenken, daß hier zwar verschiedene Anteilseigner gesucht werden sollten, in der späteren Praxis aber die Kreisverwaltung bzw. der Kreistag den maßgeblichen Einfluß auf die Gesellschaft hätten. Sie machten dies auch an der vorher stets gewählten Bezeichnung „Kreissiedlungsgesellschaft“ fest. Die Vertreter des Kreises betonten, daß der Kreis Höxter nur ein Gesellschafter von mehreren sei und keine Sonderrechte erhalten werde. Dies würde auch im geplanten offiziellen Namen der Gesellschaft „Siedlungsgesellschaft für den Kreis Höxter“ deutlich.

Im Laufe der Diskussion wurde immer wieder der Gegensatz zwischen Befürwortern einer rein lokalen Lösung mit Gründung der KSG und Befürwor-



Mietwohnungen, Otbergen „Am Sprung“, Baujahr 1950.

tern der Überlegung, Gesellschaften von außerhalb einzubinden, deutlich. Von diesen wurde dabei vor allem die „Westfälische Heimstätte“ ins Spiel gebracht.

Amtsdirktor Scheele betonte aber ausdrücklich, daß die geplante KSG eine unabhängige Gesellschaft sei und nicht mit der Westfälischen Heimstätte zusammenarbeiten solle. Dieser Vorstellung schlossen sich die meisten Anwesenden an.

Dabei waren es nicht Bedenken hinsichtlich eines möglichen Erfolges bei der Förderung des Wohnungsbaus, die als Unterschied zwischen der KSG und der Westfälischen Heimstätte gesehen wurden. Man war aber überzeugt, daß eine eigenständige KSG besser alle Kräfte vor Ort ansprechen und zur Mitarbeit bewegen könne. Umgekehrt sah man auch bessere Einflußmöglichkeiten auf eine lokale Gesellschaft, als auf das große, überregionale Unternehmen „Westfälische Heimstätte“.

Ein weiterer Diskussionspunkt war die Stellung der neuen KSG gegenüber der schon bestehenden Baugenossenschaft „Weserbergland“. Grundsätzlich betonten alle Anwesenden, daß sie eine enge Zusammenarbeit beider Unternehmen wünschten. Die Vertreter der „Weserbergland“ stellten aber grundsätzlich den Bedarf für eine neue Gesellschaft in Frage. Sie betonten, daß die eigene

Gesellschaft schon zwei Jahre im Kreisgebiet arbeite und bisher zwar ihre Arbeit durch die Währungsreform stark gehemmt worden sei. Man hoffe aber nun nach den Anfangsschwierigkeiten erfolgreich wirken zu können. Schon bei Gründung der Gesellschaft sei erwartet worden, daß Kreis und Gemeinden sich an der Gesellschaft beteiligten, was bisher aber noch nicht geschehen sei. Man habe deshalb nach der Gründung sogar den Aufsichtsrat nur teilweise besetzt. Aus den genannten Gründen lehne man deshalb die Gründung einer neuen Gesellschaft ab und fordere stattdessen einen Einstieg der Gemeinden und des Kreises bei der „Weserbergland“.

Dieses Ansinnen wurde aber von der Mehrheit der Anwesenden abgelehnt und stattdessen nochmals für eine enge Zusammenarbeit beider Unternehmen plädiert. Dabei wurde eine Beteiligung der „Weserbergland“ als Gesellschafter der KSG angeregt.

Nachdem alle Anwesenden über die Notwendigkeit zur Gründung einer KSG einig waren, wurde in der Debatte vor allem für eine beschleunigte und unbürokratische Umsetzung geworben. Dies vor allem unter dem Eindruck der sich schon seit zwei Jahren hinziehenden Diskussion über die Gründung eines gemeinnützigen Wohnungsunternehmens. Deshalb wurden auch Diskussionen, ob z.B. das vorgeschlagene Gesellschafterkapital von 100.000 Mark Bedingung für die Gründung sein müsse, erst einmal hinten angestellt. Man beschloß die Einrichtung eines Aktionsausschusses, der Statuten und eines Prospekts mit den Zielen und Anforderungen der Gesellschaft u.ä. auszuarbeiten und diese an die gewünschten Gesellschafter zu übergeben. In diesen Ausschuß wurden der Kreistagsabgeordnete Lerner, Amtsdirektor Dr. Ries (Steinheim), Amtsdirektor Scheele (Höxter-Land), Amtsdirektor Stackmann (Brakel) und ein Vertreter der „Weserbergland“ gewählt. Mit letzterem sollte der Wille zur Zusammenarbeit zwischen der „Weserbergland“ und der zu gründenden KSG betont werden.

Der Gründungsprozess der GBS

Der neu gewählte Aktionsausschuß setzte sich umgehend mit dem Verband westfälischer Wohnungsunternehmen in Verbindung, der Hilfestellung bei der Gründung der neuen Gesellschaft geben sollte. So ließ man sich einen Mustergesellschaftsvertrag des Verbandes zusenden, der als Grundlage für den Gesellschaftervertrag der zu gründenden KSG dienen sollte. Außerdem kam es am 9. März zu einem Treffen zwischen dem Geschäftsführer des Verbandes westfälischer Wohnungsunternehmen, Koenen, und Amtsdirektor Scheele in Bielefeld. Bei diesem Treffen ging es zum einen um verschiedene Regelungen hinsichtlich der Unternehmensgründung und des Gesellschaftervertrag, zum anderen gab es ein Angebot des Verbandes, bei der Auswahl von Geschäftsführern zu helfen.

Aufgrund des vorliegenden Mustervertrages erarbeitete der Aktionsausschuß einen eigenständigen Vertrag und legte diesen dem Verband zur Stellungnahme vor. Dies geschah noch bevor der Entwurf auf der nächsten Sitzung des Gründungsausschusses vorgestellt werden konnte. Diese revidierte Fassung wurde vom Verband aber kritisch beurteilt. So schreibt er, daß man der Auffassung sei,

„... dass sie [der Aktionsausschuß; TB] durch die Umgestaltung und den Ausbau des Vertrages Schwierigkeiten geschaffen haben, die unbedingt beseitigt werden müssen.Mit den Anerkennungsbehörden in Westfalen und mit

dem Oberfinanzpräsidenten ist festgelegt, dass die Verträge, die dem Mustervertrag entsprechen und keine Abänderung enthalten, im Gemeinnützigkeitsverfahren als ordnungsmässig angesehen werden, so dass in diesen Fällen eine besondere Nachprüfung der vertraglichen Grundlagen nicht erforderlich ist. Jede Abänderung des Vertrages muss aber einer besonderen Prüfung nicht nur durch den Verband unterzogen, sondern auch von der Anerkennungsbehörde und vom Oberfinanzpräsidenten genehmigt werden. Dabei gilt als Regel, dass Abänderungen nur aus zwingenden Gründen vorgenommen werden sollen.“

Weiterhin führt der Verband aus, daß die Abänderungen weitgehend aus der Mustersatzung für gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaften übernommen wurden. Da die KSG aber als Kapitalgesellschaft geplant sei und für beide Rechtsformen sehr unterschiedliche Vorschriften im GmbH- bzw. im Genossenschaftsgesetz gelten, könne die Gesellschaft mit dieser Satzung keine Genehmigung der staatlichen Stellen erhalten. Nur Änderungen hinsichtlich des 'Gesellschafterstatus' und der Bestimmungen über den Aufsichtsrat könnten nach Meinung des Verbandes im gewünschten Rahmen von der Vorgabe der Mustersatzung abweichen.

Der Aktionsausschuß entschloß sich aber trotz der Einwände des Verbandes, in den weiterführenden Verhandlungen den selbst erarbeiteten

Siedlung, Ottbergen
„Am Sprung“, Baujahr 1950.



Vertrag als Grundlage zu nehmen. Man betonte aber, daß Entscheidungen über diesen Punkt erst bei einer Versammlung des Gründungsausschusses und der geplanten Gesellschafter fallen würden und man deshalb noch Zeit für Nachbesserungen habe. In die nächste Sitzung des Gründungsausschusses am 31. März ging man daher noch mit dem alten Entwurf.

Auf dieser Sitzung kam es schnell zur Einigung über alle strittigen Fragen für den Gesellschaftervertrag. Man ging davon aus, daß dieser nun genehmigungsfähig sei, obwohl er teilweise immer noch nach eigenen Vorstellungen abgeändert worden war. Dann beauftragte man den Aktionsausschuß, ein Rundschreiben an alle zum Beitritt eingeladenen möglichen Gesellschafter zu verfassen, in dem nochmals die wichtigsten Punkte der Gesellschaftsgründung erläutert wurden und als Frist für eine Erklärung zum Beitritt der 25. April eingesetzt wurde.

Als schwieriger Punkt während dieser Sitzung des Gründungsausschusses erwies sich die Höhe der Kapitaleinlagen. Der Aktionsausschuß hatte als wünschenswerte Vorgabe ein Gesellschafterkapital von 100.000,- DM angesehen. Dazu sollte noch ein Verwaltungskostenbeitrag von 10% der Stammeinlage eingezahlt werden. Damit sollten die Kosten für den Aufbau des Geschäftsbetriebes in der Anlaufphase aufgebracht werden, in der die Gesellschaft noch keine eigenen Einnahmen hatte.

Bei diesen Forderungen zeigte sich sehr schnell eine große Zurückhaltung der anwesenden Stadt- und Gemeindedirektoren. Alle verwiesen darauf, daß erst Beschlüsse der jeweiligen Vertretungen eingeholt werden müßten, ob eine Beteiligung an der KSG vorgenommen werden solle. Ursache dieser Zurückhaltung war vor allem die schwierige allgemeine Finanzlage und die Höhe der geplanten Einlagen.

Als Reaktion auf diese Einwände führte dann der Sprecher der Kreistagsabgeordneten im Gründungsausschuß, Lerner, aus, daß erst nur die Einzahlung eines Teils des Stammkapitals geplant sei, nämlich 60.000 DM. Der Rest könne später aufgebracht werden. Da der Kreis schon 30.000 DM davon aufbringen würde, müßte es seiner Meinung nach den anderen Gesellschaftern möglich sein, die restlichen 30.000 DM aufzubringen. Der Vorschlag einer vorläufig nur teilweisen Einzahlung des Gesellschaftskapitals fand allgemein Zustimmung. Im Zusammenhang mit Fragen des Gesellschaftskapitals kam es auch zu Überlegungen, wie die Industrie vor Ort in die Arbeit und Finanzierung der KSG eingebunden werden könne. Dabei betonten verschiedene Vertreter der Gemeinden, daß die Betriebe wohl nur zur Kapitaleinlage bereit seien, wenn sichergestellt werden könne, daß ihr Geld auch in ihrer Heimatgemeinde zum Einsatz käme. Amtsdirektor Scheele stellte fest, daß dies in dieser Form nicht gewährleistet werden könnte. Er



regte an, daß das Gesellschafterkapital von den Gemeinden und Kreisen aufgebracht werden solle und an die Betriebe bei der Bildung von Wohnungsbaufonds herangetreten werden könne. Diese Wohnungsbaufonds sollten für die Finanzierung der Bauten eingesetzt werden. Bei der Verteilung der Fondsmittel könne dann sichergestellt werden, daß ein gewisser Prozentsatz in die betreffenden Gemeinden gehen werde.

Auch während dieser Sitzung wurde erneut die Frage aufgeworfen, ob es sinnvoll sei, eine eigenständige Kreisgesellschaft zu gründen oder ob nicht die Baubetreuung durch die Westfälische Heimstätte vorteilhafter sei. Nach längerer Debatte war man sich aber abschließend einig über die Vorteile einer Kreissiedlungsgesellschaft:

„Dechant Sander erläuterte abschließend dazu, dass die Westfälische Heimstätte nur Zwischenkredite beschaffen könne, wenn Darlehen da seien. Bei der Kreissiedlungsgesellschaft käme es doch darauf an, was ja auch bei den vorhergehenden Verhandlungen immer betont sei, alle Kräfte [Hervorhebung im Original; TB] des Kreises zu mobilisieren und alle Möglichkeiten auszunutzen.“

Diese Sitzung des Gründungsausschusses zeigte aber, daß bei den Vertretern der Gemeinden noch die Skepsis gegenüber dem Projekt abgebaut werden mußte. Viele Gemeinden fragten sich, ob sich für sie durch die finanzielle Beteiligung an der Gesellschaft denn Vorteile ergeben würden, im

konkreten Fall also, ob die Gesellschaft in der eigenen Gemeinde tätig werde würde.

Um diese Bedenken zu überwinden, gingen die Mitglieder des Gründungsausschusses auf eine „Werbetour“ in den Gemeinden des Kreises. Dabei sollten die maßgeblichen Mitglieder der Gemeindevertretungen in persönlichen Gesprächen von den Vorteilen der KSG überzeugt werden. Aus diesem Grund stellte der Gründungsausschuß beim Straßenverkehrsamt Höxter den folgenden Antrag:

„Zur Durchführung der vorbereitenden Besprechungen in den einzelnen Orten des Kreises und zur Durchführung der weiteren Verhandlungen benötigt der Gründungsausschuß eine Zuteilung von Benzinmarken in Höhe von 150 Litern.“

Die „Werbetour“ des Gründungsausschusses erwies sich als relativ erfolgreich, denn schon vor der eigentlichen Gründungsversammlung der Kreissiedlungsgesellschaft hatten viele Gemeinden ihren Beitritt als Gesellschafter erklärt.

Die eigentliche Gründungsversammlung der „Gemeinnützigen Bau- und Siedlungsgesellschaft mbH für den Kreis Höxter“ fand am 12.5.1949 im Rathaus der Stadt Höxter statt. Der Teilnehmerkreis war weitgehend identisch, wie bei den Sitzungen des Gründungsausschusses und seiner Gäste. Man einigte sich schnell auf einen Gesellschafts-

*Kleinsiedlung
Rheder, Baujahr
1950.*



vertrag, der auf Grundlage des Entwurfes des Aktionsausschusses beruhte. Er wurde aber noch um Korrekturwünsche des Verbandes westfälischer Wohnungsunternehmen ergänzt und dadurch genehmigungsfähig.

An der neugegründeten Gesellschaft beteiligten sich insgesamt 24 Anteilseigner, die ein Gesellschaftskapital von 61.000 DM einbrachten. Die Gesellschafter, ihre Kapitaleinlage und ihre daraus resultierende Stimmenzahl in der Gesellschafterversammlung sind in der Tabelle 2 aufgeführt.

Tabelle 2: Gesellschafter der GBS 1949.

Name	Gesellschafter-anteil	Stimmenzahl
Kreis Höxter	30.000	60
Stadt Höxter	10.000	20
Amt Steinheim	3.000	6
Stadt Beverungen	2.000	4
Gemeinde Lühtringen	1.500	3
Gemeinde Ottbergern	1.500	3
Gemeinde Albaxen	1.000	2
Gemeinde Brenkhausen	1.000	2
Gemeinde Fürstenau	1.000	2
Gemeinde Godelheim	1.000	2
Gemeinde Ovenhausen	1.000	2
Bau- und Siedlungsgenossenschaft „Weserbergland“	1.000	2
Stadt Bad Driburg	1.000	2
Stadt Steinheim	1.000	2
Gemeinde Lüttmarsen	500	1
Gemeinde Amelunxen	500	1
Gemeinde Bruchhausen	500	1
Gemeinde Herstelle	500	1
Gemeinde Vörden	500	1
Gemeinde Bredenhorn	500	1
Gemeinde Kollerbeck	500	1
Gemeinde Löwendorf	500	1
Gemeinde Münsterbrock	500	1
Stadt Nieheim	500	1

Die in den Vorverhandlungen eingebrachte Überlegung, daß die 60.000 DM nur eine Teileinzahlung des Gesellschafterkapitals bedeuten und dieses in kurzer Frist auf die geplante Summe von 100.000 DM erhöht werden sollte, war bei der Gründung aber kein Thema mehr. Somit mußte die Gesellschaft mit einem äußerst geringen Gesellschafterkapital starten.

Nachdem der Gesellschaftervertrag unterschrieben und notariell beglaubigt war, wurde von der Gesellschafterversammlung der erste Aufsichtsrat gewählt. In diesen wurden mit dem Landrat und dem Oberkreisdirektor zwei Personen kraft ihres Amtes in den Aufsichtsrat bestellt. Bei der Wahl der restlichen zehn Aufsichtsratsmitglieder wurde darauf geachtet, daß sämtliche Teile des Kreises vertreten waren. Zum ersten Aufsichtsratsvorsitzenden wurde der Bürgermeister von Höxter, Rechtsanwalt Hattenhauer, gewählt, sein Stellvertreter wurde der Fabrikant Kuhne, ein Stadtvertreter aus Höxter.

Dieser erste Aufsichtsrat, mit seinem Übergewicht von Vertretern aus Höxter in den entscheidenden Positionen, wurde für sechs Monate gewählt ... :

„... da in der Anlaufzeit besondere Arbeiten zu erwarten sind, die eine enge Fühlungnahme zwischen den Vorsitzenden und seinem Stellvertreter sowie der Geschäftsführung nötig machen werden. Nach etwa 6 Monaten soll die endgültige Wahl des Vorsitzenden und seines Stellvertreters vorgenommen werden und zwar der Art, dass auch andere Teile des Kreises als Höxter berücksichtigt werden.“

Dies geschah dann auch.

Aufbau und Konsolidierung der Gesellschaft in der Frühphase

Schon recht früh beschäftigte sich Amtsdirektor Scheele mit Überlegungen zur Besetzung der Geschäftsführung der geplanten Kreissiedlungsgesellschaft. Aus diesem Grund hatte er schon bei seinem Treffen mit dem Geschäftsführer des Verbandes westfälischer Wohnungsunternehmen, Koenen, am 9. März in Bielefeld um Vorschläge des Verbandes gebeten.

Dieses Verfahren war durchaus üblich, da der Verband Listen mit qualifizierten Bewerbern führte, die dem Verband entweder bekannt waren oder deren Eignung von ihm überprüft wurden. Schon seit seiner Gründung im Jahr 1903 hatten sich der Verband und der eng mit ihm zusammenarbeitende Westfälische Wohnungsverein zur Aufgabe gemacht, seinen Mitgliedern bei der Suche nach qualifizierten Führungskräften zu helfen und die Qualifikation schon vorhandener Führungskräfte durch Vorträge, Informationsmaterial u.a. zu verbessern.

Einen Monat später sandte der Verband eine Liste mit insgesamt sechs Kandidaten an Scheele, die Erfahrungen auf dem Gebiet des gemeinnützigen Wohnungswesen aufzuweisen hatten. Diese wurden vom Aufsichtsrat angeschrieben und zur Zusendung der kompletten Bewerbungsunterlagen aufgefordert. Erste Überlegungen, die Gehaltsvorstellungen der Bewerber einzuholen, wurden an-

gesichts der sich abzeichnenden Probleme bei der Kapitalbeschaffung für die Gesellschaft fallengelassen. Stattdessen wurden die Bewerber bei der Aufforderung zur Einsendung ihrer Unterlagen darauf hingewiesen:

„... die vor der Gesellschaft liegenden umfangreichen Arbeiten können erst langsam anlaufen. Daher kann für eine Probezeit von 6 Monaten zunächst nur eine Vergütung von etwa 250,- DM netto gewährt werden. Nach 6 Monaten würde im Rahmen eines Anstellungsvertrages die endgültige Festsetzung der Beträge erfolgen.“

Neben den vom Verband vorgeschlagenen Personen gab es auch mehrere Bewerber, die sich in Eigeninitiative beim Gründungsausschuß und Aufsichtsrat gemeldet hatten.

Aus diesem Kreis wurden dann drei Anwärter ausgewählt, die sich am 18.6.1949 in Höxter dem Aufsichtsrat persönlich vorstellten und aus deren Mitte der Geschäftsführer gewählt werden sollte. Nicht ganz klar ist, ob zu diesem Zeitpunkt schon entschieden war, ob ein oder zwei Geschäftsführer bestellt werden sollten. Im Gesellschaftervertrag der Gesellschaft wurde entweder eine Lösung mit zwei Geschäftsführern oder mit einem Geschäftsführer und einem Prokuristen verlangt. In den Briefwechseln wegen der Bestellung wurde

*Baugebiet
Petriefeld
in Höxter,
vorne Miet-
wohnungen,
Baujahr 1952.*



von Scheele meistens von einem Geschäftsführer gesprochen, in manchen Schreiben spricht er aber auch von Geschäftsführern.

Leider gibt es über diese Sitzung keinen Bericht. Als Ergebnis wurde nur festgestellt, daß Dipl. Volkswirt Dr. Nymbach zum ersten Geschäftsführer der GBS bestellt wurde und über die Einstellung eines zweiten Geschäftsführers noch keine endgültige Entscheidung getroffen wurde.

Eineinhalb Monate später wurde dann aber eine Entscheidung getroffen und zum 1. August Dipl.-Ing. Gerhard Müller als zweiter Geschäftsführer für den technischen Bereich bestellt. Müller war Generalmajor a.D. und aus der Wehrmachtszeit auch Amtsdirektor Scheele persönlich bekannt.

Die Konstruktion mit zwei Geschäftsführern war aber nur von kurzer Dauer. Vor allem weil schnell deutlich wurde, daß die Gesellschaft nur einen Geschäftsführer brauchen bzw. finanziell tragen würde. Nach der vereinbarten sechsmonatigen Probezeit wurde deshalb Nymbachs Vertrag als Geschäftsführer zum 30.1.1950 nicht verlängert. Er wurde aber noch am selben Tag zum Prokuristen bestellt und blieb damit neben Müller aktiv in der Geschäftsleitung.

Die Anerkennung der Gemeinnützigkeit und Differenzen mit der Weserbergland

Einer der Hauptgründe, eine Wohnungsbaugesellschaft für den Kreis Höxter zu gründen und nicht z.B. mit der Westfälischen Heimstätte oder anderen Gesellschaften zusammenzuarbeiten, war der Wunsch der Kreises und der Gemeinden, einen lokalen Ansprechpartner zu haben, der auch seinen Anteilseignern verpflichtet war und als gemeinsame Anlaufstelle für den gesamten Kreis dienen sollte.

Nun bestand aber mit der Wohnungsbaugenossenschaft „Weserbergland“ schon seit 1947 ein Unternehmen, das im Kreisgebiet tätig werden wollte, daß aber bei den Städten und Gemeinden keine große Beachtung fand.

Ein gewichtiger Grund für die Ablehnung war wohl die Planung der Genossenschaft, in der Stadt Höxter direkt wirken zu wollen und andere Ortschaften nur über Zweiggenossenschaften zu bedienen. Dies hätte für die Gemeinden verschiedene Ansprechpartner, einen höheren Organisationsaufwand und eine Zersplitterung des knappen Kapitals bedeutet. Aus diesem Grund präferierte man die Lösung mit einer zentralen KSG.

Dazu kam, daß die Genossenschaft in den ersten zwei Jahren ihres Bestehens als Folge der Währungsreform so gut wie keine Aktivitäten entfalten konnte. Daneben beklagte man aber auch die mangelnde Unterstützung durch die Behörden und Gemeinden des Kreises. Außerdem war es der Gesellschaft Anfang 1949 noch nicht gelungen, vom Regierungspräsidenten die Anerkennung ihrer Gemeinnützigkeit zu erhalten.

Beim Gründungsprozeß der GBS wurde – wie oben ausführlich beschrieben – versucht, die „Weserbergland“ mit einzubeziehen und eine enge Zusammenarbeit zu vereinbaren. Schon damals war von Scheele als Argument eingebracht worden, daß der Regierungspräsident nur einer Gesellschaft im Kreis die Gemeinnützigkeit zuerkennen würde.

Nachdem anfänglich die „Weserbergland“ diese Argumente nachvollzog und bei der Gründung der GBS beteiligt war, kam es zwischen den beiden Gesellschaften aber schnell zu einer Konkurrenzsituation. Dies zeigte sich am deutlichsten während der Beantragung der Gemeinnützigkeit durch die GBS.

Schon am 23.5.1949 war durch den Verband westfälischer Wohnungsunternehmen beim Regierungspräsidenten in Detmold die Gemeinnützigkeit für die GBS beantragt worden, nachdem der Verband den Gesellschaftervertrag der GBS für unbedenklich erklärt hatte. Die Bewilligung beim Regierungspräsidenten verzögerte sich aber aufgrund einer Beschwerde der „Weserbergland“ beim Ministerium für Wiederaufbau in Düsseldorf, die im Zuge der Beantragung der Gemeinnützigkeit

der „Weserbergland“ abgesandt worden war. In diesem Schreiben beschwerte sie sich über eine Behinderung ihrer Arbeit durch die Behörden und sah als Hauptursache dafür an:

„....daß die von der Kreisverwaltung gegründete Kapitalgesellschaft in erheblichem Maße unter Benachteiligung der Genossenschaft gefördert wurde.“

Als ein Anzeichen für diese Benachteiligung sah man den mangelnden Willen der Gemeinden und der Kreisverwaltung zur Beteiligung an der Genossenschaft an, wohingegen sich die meisten Gemeinden recht schnell zur Beteiligung an der GBS entschlossen hatten.

Daraufhin reagierte das Ministerium mit einem Erlaß, in dem deutlich gemacht wurde, daß der „Weserbergland“ als einziger Gesellschaft das Gemeinnützigkeitsrecht im Kreise Höxter zugesprochen werden sollte. Außerdem verlangte dieser Erlaß die Klärung der Vorwürfe gegen die Kreisverwaltung.

Die Kreisverwaltung und der Kreistag verwarnten sich gegen die Vorwürfe. So schrieb Kreisbaurat Mausbach einen energischen Brief an das Wiederaufbaumministerium, in dem er deutlich dagegen protestierte, daß vom Ministerium die Vorwürfe der „Weserbergland“ einfach ungeprüft als richtig angenommen und daraus eine einseitige Stellungnahme abgeleitet worden sei.

Inhaltlich bestritt man eine Bevorzugung der GBS und verwies darauf, daß die Kreisbehörde bei der Mittelvergabe keine Kompetenzen habe, sondern diese beim Regierungspräsidenten lägen. Auch bei der Beratung würden keine Unterschiede gemacht. Zur Frage der mangelnden Beteiligung der

Gemeinden und des Kreises an der „Weserbergland“ stellte der Kreisbaurat fest, daß diese Entscheidung nicht durch die Verwaltungen, sondern von den gewählten und unabhängigen Gemeinde- und Kreisvertretungen getroffen würden. Nach Meinung des Kreisbaurates waren die Vorwürfe der „Weserbergland“ nicht haltbar und er sah in ihnen nur den Versuch, einen Konkurrenten loszuwerden, indem diesem die Gemeinnützigkeit verwehrt werden sollte, nachdem man dieselbe selber erhalten habe. Er erinnerte das Ministerium in diesem Zusammenhang daran, daß der Regierungspräsident eine Vergabe der Gemeinnützigkeit an zwei Gesellschaften abgelehnt habe und betonte:

„Es ist aber immer erklärt worden, daß die Kreissiedlungsgesellschaft an erster Stelle die Gemeinnützigkeit erhalten würde. Diese Zusage des Regierungspräsidenten ist durch den oben erwähnten Eingriff des Ministeriums illusorisch geworden.“

Als Fazit blieb für ihn nur die Möglichkeit, daß auch die GBS die Anerkennung als gemeinnütziges Unternehmen vom Regierungspräsident Detmold erhalten müsse. Dies wurde auch in einem Beschluß des Kreisausschusses des Kreistages vom 14.10.1949 nochmals gefordert. Die Forderung wurde dann auch erfüllt und die GBS erhielt am 16.12.1949 rückwirkend zum 24.5.1949 die Anerkennung ihrer Gemeinnützigkeit.

*Höxter, Brenkhäuserstraße,
Baujahr 1952/53.*



Schwierigkeiten bei der Aufnahme der Geschäftstätigkeit

Bei der Aufnahme der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft kam es zu großen Schwierigkeiten, die zum einen mit den allgemeinen Problemen der direkten Nachkriegsphase zusammenhingen, zum anderen aus der geringen Erfahrung im Bereich der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft und der knappen Kapitalausstattung der Gesellschaft resultierten.

So erfolgte die Unterbringung der Büroräume in Ermangelung passender Räume zunächst in einer Holzbaracke hinter der Mädchenmittelschule an der Hohenbergstraße in Höxter. Diese wurde der GBS von der Stadt Höxter zur Verfügung gestellt. Neben der GBS-Unterkunft stand noch eine zweite Baracke, in der das Rote Kreuz untergebracht war. Nach der Erinnerung des späteren Geschäftsführer Friedrich Sicking, der 1951 nach seinem Eintritt in die Gesellschaft noch für kurze Zeit in der Baracke arbeitete, hatte diese nur drei kleine Räume und eine Fläche von ca. 30 qm. Er fand den Begriff „Baracke“ auch sehr bezeichnend für dieses Notgebäude.

Nachdem die Baracken 1951 abgerissen werden sollten und die Räumlichkeiten für die GBS nach einem großen Mitarbeiterzuwachs viel zu klein geworden waren, suchte die Gesellschaft neue Büroräume. Als im sogenannten „Schmidtschen Haus“ in der Marktstraße 8 Büroräume frei wurden, zog die Gesellschaft zum 1.7.1951 dorthin kurzfristig um.

Ähnlich behelfsmäßig wie bei der Raumsituation sah es bei Gründung auch bei der Büroausstattung aus. Auch hier mußte sich die Gesellschaft behelfen und Teile von der Stadt Höxter, der Kreisbehörde oder anderweitig ausleihen. So finden sich in den Unterlagen Belege über die Ausleihung von Bürogegenständen, wie z.B. einer Schreibmaschine von der Kreisverwaltung. Es wurden aber auch die Anteilseigner der Gesellschaft um Mithilfe gebeten:

„Die Geschäftsstelle benötigt dringend einen verschließbaren, möglichst feuerfesten Schrank. Wir bitten um Mitteilung, ob es möglich ist, uns einen derartigen Schrank – evtl. leihweise – zur Verfügung zu stellen.“

Und auch die Mitarbeiter der ersten Stunde mußten Arbeiten übernehmen, die normalerweise nicht zu ihrem Arbeitsbereich gehören. So wurden die Bewerber auf die Geschäftsführungsstellen 1949 schon gebeten anzugeben, ob sie auch Kenntnisse in der Buchführung und im Maschinenschreiben besäßen. Dies war auch nötig, da bei Gründung der Gesellschaft 1949 nur die beiden Geschäftsführer Müller und Nymbach und eine Schreibkraft beschäftigt wurden. Dies änderte sich aber recht schnell. Die technische Baubetreuung wurde zu diesem Zeitpunkt noch komplett durch extern beauftragte Architekten übernommen. Was die sonstigen Notwendigkeiten für den Geschäftsbetrieb angeht, versuchte man die Hilfe des Verband westfälischer Wohnungsunternehmen zu erhalten:

„Für die Einrichtung des Büros der Gesellschaft werden die einschlägige Literatur, Fachzeitschriften, Vordruckmuster, Gesetzes- und Verordnungsblätter usw. benötigt. Ich wäre Ihnen dankbar, wenn Sie mitteilen könnten, was nach den Erfahrungen der Praxis in der Geschäftsstelle eines gemeinnützigen Wohnungsunternehmens gebraucht wird und woher es bezogen werden kann. Gleichzeitig bitte ich um Mitteilung, an welche Stelle sich die Gesellschaft zur Einrichtung einer einwandfreien Buchführung demnächst wenden kann.“

Die Buchführung des Unternehmens gestaltete sich ebenfalls problematisch. So stand auch die Fremdvergabe – z.B. wurde eine Anfrage bei der Fa. Tailorix getätigt – zur Debatte, man entschied sich aber letztendlich für eine interne Lösung. Bei dieser wurde aber anfangs eine korrekte Buchhaltung und die Einhaltung der Vorgaben des Verbandes westfälischer Wohnungsunternehmen für die Revision nicht immer zur Zufriedenheit des Verbandes erreicht. In den Prüfberichten beziehen sich mehrere Punkte auf diese Gesamtproblematik. Ein Grund für diese Probleme

matik war die schlechte Personalausstattung. Außerdem machte sich die fehlende Erfahrung in der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft und ihren speziellen Anforderungen bemerkbar. Es gab im Kreisgebiet Höxter so gut wie kein Fachpersonal aus diesem Bereich.

Als zentrales Problem erwies sich von Anfang an auch die schlechte, weil sehr geringe Kapitalausstattung der Gesellschaft. Verschärft wurde diese Situation durch die Tatsache, daß das versprochene Kapital der Anteilseigner nur teilweise oder zumindest stark verspätet eingezahlt wurde.

In den Akten finden sich in dieser Frühphase immer wieder Schreiben der GBS an Verwaltungen, mit denen noch nicht oder nur teilweise eingezahlte Geschäftsanteile angemahnt werden. In vielen Fällen wiesen die Gemeinden dann auf die in den Vorbesprechungen angesprochene Möglichkeit hin, nur die Hälfte des Anteils zu zahlen. Hier mußte darüber aufgeklärt werden, daß die bei Gründung der Gesellschaft festgelegten Summen schon die Hälfte des geplanten Anteils ausmachten. Auch der 10%ige Verwaltungskostenzuschuß, der ein verlorenes Darlehen darstellte, mußte bei vielen Gesellschaftern angemahnt werden.

Ursache für diese Zahlungsverzüge war die schwierige finanzielle Situation der Gemeinden in dieser Nachkriegsphase. So zahlten die letzten Gemeinden ihre Rückstände erst im Jahr 1950 ein. Selbst der Kreis konnte seinen Gesellschafteranteil nur in Abschlagszahlungen von 3 x 10.000 DM zahlen, wobei die letzte Rate erst im Dezember 1949 einging.

Die dünne Kapitaldecke erwies sich als schwierig für die Gesellschaft, da bei den ersten Bauprojekten viel Kapital vor- bzw. zwischenfinanziert werden mußte. Die Bewilligung von öffentlichen Mitteln beanspruchte längere Zeit und auch die Auszahlung der bewilligten Mittel durch die Landeskasse erfolgte oft verzögert.

Dies führte dazu, daß die Gesellschaft für das erste Geschäftshalbjahr mit insgesamt rund 62.000 DM in Vorleistungen trat und erst im Februar 1950 mit dem Eintreffen der ersten Landesmittel rechnete. Das bedeutete, daß zeitweise das gesamte Gesellschafterkapital angelegt war. Nur zwischenzeitliche Hilfestellung durch einzelne Gemeinden halfen in dieser Situation. So sprang z.B. die Gemeinde Beverungen mit einem Zwischenkredit von 20.000 DM ein und entlastete die Auslagen der GBS für das Bauprojekt in Beverungen um mehr als die Hälfte. Es blieb das zentrale Problem, daß die geringe

*Steinheim,
Billerbeckerstr.,
Baujahr 1953.*



Kapitaldecke eine Ausweitung des Geschäftsbetriebs verhinderte. So schreibt die Geschäftsführung schon im Geschäftsbericht des Jahres 1949:

„Die beschränkten Mittel der Gesellschaft haben ihr wertvolle Dienste geleistet. Sie reichen nicht aus, um überall, wo es nötig war, einzuspringen und mussten schwerpunkt-

mäßig eingesetzt werden. Mit Zunahme des Arbeitsumfanges wachsen automatisch die Ansprüche an die Zwischenfinanzierung. Erhöhung des Gesellschafterkapitals ist im Interesse der Allgemeinheit dringend erforderlich.“

Diese Problematik verfolgte die GBS dann auch noch in den nächsten Jahren.

Bauleistungen der Gesellschaft im ersten Jahr



Steinheim, Billerbeckerstr., Rückansicht.

Schon kurz nach der Gründung der Gesellschaft begann man mit der Arbeit. Dabei übernahm man in den ersten Monaten nur die Baubetreuung für Bauten und Projekte, die entweder noch im Krieg oder in der Nachkriegsphase stillgelegt worden waren.

Insgesamt waren dies 24 Siedlerstellen, für die Fördermittel bewilligt worden waren, und 11 Bauten, für die Anfang 1950 noch keine Bewilligungen vorlagen. Nachdem im August und Oktober 1950 die Zusagen für die ersten oben genannten Projekte eingegangen waren und damit die Finanzierung gesichert war, begann die Gesellschaft mit der Erstellung von insgesamt 19 Neubauten.

Bei den Bauten der GBS in dieser Phase handelte es

sich vorwiegend um Kleinsiedlungshäuser in Streusiedlungslage. Eine Besonderheit war deshalb der Bau von 14 Häusern in Beverungen. Dies war das erste geschlossene Siedlungsvorhaben der Gesellschaft. Außerdem war die Siedlung eine der ersten im Arbeitsamtsbezirk Paderborn, die unter Mitwirkung des örtlich zuständigen Arbeitsamtes Höxter mit Notstandsförderung und Grundmitteln errichtet wurde.

Insgesamt wurden 54 Bauten mit Gesamtkosten von ca. 900.000 DM betreut. Ende des Jahres waren die vormals stillgelegten Bauten überwiegend vollendet und bezogen. Die Neubauten waren im Rohbau fertiggestellt. Außerdem befanden sich zu diesem Zeitpunkt nochmals 53 Bauvorhaben in der akuten Planungsphase.

Für die Baubetreuung erhielt die Gesellschaft bei den ehemals stillgelegten Bauten eine Betreuungsgebühr von 1,1 % und bei den Neubauten von 300,- DM. Dazu kamen für die Siedler nochmals die Architektengebühren für Planung und Bauleitung, die bei ca. 400 DM lagen. Damit lag man aber nach Angabe der Gesellschaft unter dem gesetzlichen Normalsatz für Betreuung und Planung von 5 % der Bausumme.

In dieser Phase wurde die technische Durchführung und Betreuung der Bauten an einen festen Stamm freischaffender Architekten vergeben, während die finanzielle Betreuung und der Umgang mit den Förderungs- und Genehmigungsbehörden von der GBS wahrgenommen wurde.