Pressemitteilung

Vom Grundstücksverwalter zum dienstleistungsorientierten Wohnungsunternehmen - 60 Jahre Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt

Heute begeht die Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt ihr 60 jähriges Jubiläum.

Rückblick:

Im Jahre 1951 wurde aus dem Kommunalen Wohnungsunternehmen der Stadt Erfurt (KWU)/ Grundstücks- und Siedlungswesen der VEB Grundstücksverwaltung gegründet.

Zu diesem Zeitpunkt befanden sich 6.000 – 7.000 Wohnungen in der VEB Grundstücksverwaltung.

Im Jahre 1953 erhöhte sich der Wohnungsbestand aufgrund von zahlreichen Enteignungen und der treuhänderischen Verwaltung von Fremdeigentum auf ca. 17.000 Wohnungen.

Das 1958 erlassene Gesetz zur Finanzierung des staatlichen Wohnungsbau hatte zur Folge, dass sich alle staatlichen Gebäudebewirtschaftungsbetriebe unter dem gemeinsamen Namen „VEB Kommunale Wohnungsverwaltung“ zusammenschlossen.

Im Jahre 1959 wurde der Grundstein für die Großblockweise und damit des industriellen Bauens in Erfurt gelegt. Das erste sozialistische Neubaugebiet entstand am Johannesplatz. Hier wurden bis zum Jahr 1967 3.900 Wohnungen für 8.100 Bürger gebaut.
Davon verwaltete die KWV damals und auch heute unverändert ca. 2000 Wohnungen.
Das gesamte Wohngebiet erhielt Fernwärmeanschlüsse. Damit wurde erstmals in Erfurt eine völlig neue Wohnqualität erreicht.

Auch für die KWV Mitarbeiter begannen neue Aufgaben.
Sei nur beispielhaft erinnert an die ersten Wohnungsübergaben der neu gebauten Wohnungen. Hier benötigte man doppelt so viel Zeit als bisher, denn die Wohnungen waren komplett ausgestattet mit Küchenmöbeln und Regalen, Wandlampen, UKW/Schnur und Rundfunk, Fernheizung und vieles mehr.
All das musste in den Wohnungsübergabeprotokollen erfasst und dem Mieter erklärt werden.

1971 konnten die neu erbauten Wohnungen im Wohngebiet Rieth und am östlichen Juri-Gagarin-Ring an die Mieter übergeben werden.
Neben dem Weiterbau des Wohnkomplexes Rieth, Berliner Platz und Moskauer Platz entstand im Norden Erfurts das Wohngebiet Roter Berg.
1978 zogen die Mieter in die ersten fertig gestellten Häuser ein.
Mit der fortsetzenden Stadterweiterung in Erfurts Norden entstanden in den Jahren 1970 bis 1989 insgesamt ca. 20.000 Wohnungen in industrieller Bauweise.
Davon verwaltete die KWV damals ca. 8.000 Wohnungen.

Die Verteilung der neu gebauten Wohnungen fand durch die örtliche Abteilung der staatlichen Plankommission statt. Die Zuweisung an die Stadtbezirke, Betriebe und Einrichtungen erfolgte dann entsprechend dieser Einteilung und nach folgenden Kriterien:

- Einsturzgefährdete Wohnungen
- Volkswirtschaftlich vorrangige Wohnungsprobleme, insbesondere Spezialisten und Fachkader
- Sonderfälle, wie z.B. Verfolgte des Naziregimes
- Ehescheidungen, Räumungsurteile

Wer erinnert sich nicht an die langen Wartezeiten auf eine neu gebaute Wohnung?
Nicht selten betrugen Wartezeiten bis zu 8 Jahre.
Wo vorher Wiesen Äcker lagen, entstanden neue Wohngebiete.
Die ersten Einzüge in die Häuser begannen meist bevor Wege und Zufahrten entstanden. Man nahm schlammüberzogene Schuhe in Kauf, um „seine“ Neubauwohnung zu erreichen.

Mit dem Erstbezug bildeten sich die ersten Mietergemeinschaften.
Gemeinsam wurde gepflanzt, geputzt, gefeiert und sich gegenseitig geholfen. Der erste Hausvertrauensmann wurde gewählt.

Anfang der 80er Jahre erfolgte die Stadterweiterung in den Südosten Erfurts.
In den Wohngebieten Herrenberg, Wiesenhügel, Drosselberg entstanden in der Zeit von 1981 bis 1989 Neubaugebiete mit ca. 14.500 Wohnungen
Davon verwaltete die KWV ca. 6.000 Wohnungen.

Gleichzeitig entstanden Neubauten im Wohngebiet Huttenplatz und dem südlichen Juri-Gagarin-Ring. Davon unterhält die KoWo bis heute ca. 1.800 Wohnungen.

Zuletzt entstand der Buchenberg im industriellen Baustil in den Jahren bis 1990 mit ca. 370 Wohnungen, wovon ca. 100 auf die KoWo entfielen.

In allen neu geschaffenen Wohngebieten entstand sukzessiv eine leistungsstarke Infrastruktur, die zum Teil heute noch Bestand hat und die Einzigartigkeit der Stadtteile ausmacht. Z.B. Einkaufszentren, Sportparks, Ärztehäuser sind überwiegend gut zu Fuß erreichbar.

Inzwischen hatte sich der Wohnungsbestand der damaligen KWV gigantisch erweitert.
Waren es 1953 noch 17.000 Wohnungen, verwaltete das Unternehmen 1989
46.000 Wohnungen! Das waren damals mehr als die Hälfte des Erfurter Wohnungsbestandes.

Mit der politischen Wende vollzog sich 1990 eine bedeutende Veränderung in der Entwicklung des Wohnungsunternehmens. Mittels einer Umwandlungserklärung beschloss die Stadt Erfurt die Gründung einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung.

Es mussten grundlegende Strukturen und Arbeitsabläufe neu organisiert und neue Abteilungen gebildet werden.
Dazu gehörte u.a. der Aufbau eines EDV-Systems und die damit verbundene Eingabe tausender Bestandsdaten, die aus den Mieter- und Hausakten und den damals so oft benutzen Obligokarteikarten hervorgingen.
Mit der Einführung in die Computertechnik konnte der verwaltungstechnische Aufwand deutlich verringert werden.

1991 erfolgte die erste gesetzliche Grundmietenerhöhung und die Einführung der Betriebskostenumlage.
So erhöhte sich die durchschnittliche Grundmiete von ca. 90 Pfennig/ m² Wohnfläche auf 6,90 DM/ m² Wohnfläche.

Eine weitere neue Herausforderung für das Unternehmen. Die Mitarbeiter wurden im neuen Mietrecht geschult und für all die Fragen die rund um die Mieterhöhung von ihren Mietern gestellt werden könnten gerüstet. Und diese Fragen kamen – hunderte von Briefen mit noch mehr Fragen der Mieter wurden wöchentlich beantwortet. Wohl die meist gestellte Frage war: Warum erhöht sich meine Miete um das Siebenfache, aber der Standard der Wohnung ist unverändert?

Aufgrund der jahrelangen Mangelwirtschaft war inzwischen ein großer Instandhaltungsstau entstanden und es galt diesen schnellstmöglich zu beseitigen.
Die Erwartungen der Mieter waren in dieser Zeit auf die zügige Verbesserung der Wohnbedingungen durch Sanierung und Modernisierung der Wohnungen und Häuser gerichtet.
Zahlreiche Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten begannen 1992 im bewohnten Zustand. Die ersten Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen wurden in den Häusern im Wohngebiet Johannesplatz durchgeführt. Sukzessive schlossen sich die Sanierungen und Teilsanierungen der Häuser im Wohngebiet Rieth, Berliner Platz, Juri-Gagarin-Ring, Moskauer Platz, Roter Berg und Herrenberg an mit ca 8.500 Wohnungen an.

Sanierung und Modernisierung – diese Schlagworte wurden in Erfurt erfolgreich umgesetzt. Wieder hat sich für zahlreiche Bürger die Wohnungssituation verbessert.

Im September 1998 erfolgte die Grundsteinlegung für den 1. KoWo Neubau Gebäudekomplex Michaelisstraße/Ost.

Parallel zu den Sanierungen und dem Neubau wurde mit der Jahrtausendwende der erste KoWo Wandel „Vom Wohnungsverwalter zum Dienstleister“ vollzogen. So wurde z.B. das erste Vermietungszentrum „KoWo Center“ in der Michaelisstraße eröffnet. Hier standen die Mitarbeiter Montag bis Freitag von 10:00 Uhr – 18:00 den Mietern und Kunden zur Verfügung. Auch Samstag waren sie Ansprechpartner mitten in der Altstadt.

Mit der Kampagne „Platte kann so sexy sein“ stand im Jahr 2001 zum einen ein Imagewandel der Plattenbauwohnungen im Fokus und zum anderen begann die KoWo mit der Kommunikation ihres Imagewandels: jung, frisch, neu.

1993 wurde das Altschuldenhilfegesetz erlassen.
Kaum eine Regelung des Einigungsvertrages beeinflusste die Entwicklung der ostdeutschen Wohnungswirtschaft so nachhaltig, wie die zu den Altschulden. Sie entstanden durch die Kreditaufnahme bei der Staatsbank der DDR für den staatlichen Wohnungsbau.
Diese Kredite mussten durch die Wohnungsgesellschaften übernommen und noch nach 1990 getilgt werden.
Doch es war fast kein ostdeutsches Wohnungsunternehmen in der Lage, Zins- und Tilgungszahlungen auf diese Altlasten zu leisten.
Das Altschuldenhilfegesetz sah die Kappung der Altschulden auf 150,00 DM/ m² Wohnfläche der belasteten Objekte vor. Als Gegenleistung für diese Teilentlastung musste sich jedes betroffene Unternehmen verpflichten, 15 % des Wohnungsbestandes zu privatisieren.
Mit der Privatisierung von mehr als ca. 3.600 Wohnungen erfüllte die KoWo die Auflagen aus dem Altschuldenhilfegesetz im Jahr 1999.

Der vorerst letzte Schritt zur Überleitung preisgebundenen Wohnraums in das allgemeine Mietrecht trat im Juni 1995 als Mietenüberleitungsgesetz in Kraft.

Über 20 Jahre wurde viel Kraft in die Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen der Großwohngebiete gelegt.

45 Jahre nach der Unternehmensgründung war der Wohnungsmarkt in eine dramatische Schieflage geraten.

Seit dem Jahr 1996 hatten die Großwohnsiedlungen immer mehr Einwohner verloren.
Die Folge waren zunehmende Leerstände bis weit über 30 % in den Häusern und vor allem die Verunsicherungen bei den Mietern, die die Frage stellten:
Was wird aus dem Haus in dem ich wohne, wenn noch mehr Mieter ausziehen?

Die Stadt und die Wohnungsunternehmen haben auf die Bevölkerungsentwicklung reagiert und die Masterpläne „Erfurter Großwohnsiedlungen“ erarbeitet. Das Ziel bestand darin, die Wohngebiete nicht nur zu verkleinern, sondern sie auch zu attraktiven Wohngebieten umzubauen.

Bis zum Jahresanfang 2010 waren alle Abrissarbeiten der KoWo abgeschlossen.
Damit hat das Kommunale Wohnungsunternehmen in den Jahren 2001 - 2009 insgesamt ca. 4.000 Wohnungen vom Erfurter Wohnungsmarkt genommen.

Viele Jahre war das Kommunale Wohnungsunternehmen mit 22.000 Wohnungen größter Anbieter von Wohnraum in Thüringen.

Trotz Bemühungen, Engagement und Fördermittel erwirtschaftete das Unternehmen in der Zeit nach der Wende bis 2004 über 600 Millionen Euro Verluste und stand damit kurz vor der Insolvenz.

In den Jahren 2005 - 2007 setzte die KoWo die umfangreichste Reorganisation bundesweit in der Wohnungswirtschaft, das sogenannte „KoWo – Fitnessprogramm“ um.
Der konsequente und in seiner Durchführung einzigartige Umbau der Kommunalen Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt wurde in den Fachkreisen oftmals mit einer Notoperation am offenen Herzen verglichen.

Unvermeidbar zur nachhaltigen Gesundung des Unternehmens mussten 5.100 Wohnungen verkauft werden.
Dieser Erlös ist im Wohnungsunternehmen geblieben und wird für ein Modernisierungsprogramm für Häuser mit ca. 3000 Wohnungen verwendet.

Die Sanierungsoffensive begann im Wohngebiet am Moskauer Platz.
Fortgesetzt und bis heute umgesetzt wurde die Sanierungsoffensive in den Wohngebieten Wiesenhügel, Roter Berg, Herrenberg und Huttenplatz. Modernisierungen am südlichen Juri-Gagarin-Ring und die Fortführung im Wohngebiet Wiesenhügel sind für 2012 geplant.

Schritt für Schritt hat die KoWo auch ihr soziales Engagement für ihre Mieter ausgebaut. Mieterconcierge, Treffpunkte in den Wohngebieten für alle Generationen (TiP‘s), Dienstleistungszentren, Clubräume und vieles mehr gehören dazu.

Auch alt Bewährtes aus den 60er Jahren wurde wieder eingeführt. Dazu gehören die Mieterstützpunkte, bei denen die Mieter kostenlose Werkzeuge ausleihen können.
Zur aktiven Förderung der Nachbarschaften und Hausgemeinschaften tragen seit dem Jahr 2008 die KoWo Mieterbeiräte ehrenamtlich bei.

Heute ist die Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt ein wirtschaftlich gesundes und sehr gut aufgestelltes Wohnungsunternehmen. Das ganz besonders hervorragende beispielhafte soziale Engagement zeigt, dass Wirtschaftlichkeit und die Übernahme von sozialer Verantwortung kein Gegensatz sind.

Seit 2005 verzichtet die KoWo auf klassische Unternehmenswerbung und hat anstatt der Werbung unzählige soziale Projekte umgesetzt. Die KoWo kooperiert mit über 50 sozialen Vereinen und Partnern der Stadt.

Die KoWo ist stolz, im Rahmen der heutigen Festveranstaltung, ein Gutachten zur „Sozialrendite“ des Herrn Prof. Dr. Thomas Lenk vom Kompetenzzentrum der Universität Leipzig, vorzustellen.

Erfurt, 25.11. 2011

Ansprechpartner für Rückfragen
KoWo GmbH
-Cornelia K. Schönherr-
Juri-Gagarin-Ring 148
99084 Erfurt
Tel.: 03 61 – 55 44 120
Fax: 03 61 – 55 44 49 120
E-Mail: Schoenherr@kowo.de
Internet: www.kowo.de