

45 Jahre

genossenschaftlicher Wohnungsbau in Sömmerda

Der Beginn der Industrialisierung in Deutschland und das damit verbundene rasche Wachstum der Städte im 19. Jahrhundert sind Ursachen für Veränderungen der Wohnverhältnisse und -bedürfnisse.

Die in der Mitte des vorigen Jahrhunderts einsetzende Abwanderung der ländlichen Bevölkerung in die Städte und die damit verknüpften veränderten Arbeits- und Lebensverhältnisse ließen bei den „Stadtmenschen“ den Wunsch nach neuen Wohnbedingungen aufkommen.

Die allgemeine Industrialisierung brachte eine rasche Anbindung der Städte an das sich herausbildende neue Verkehrsnetz mit sich und beschleunigte deren Entwicklung. Ein steiler Anstieg der Bevölkerung war die Folge.

In unserer Region betraf das besonders die Stadt Sömmerda. Es entstanden die damaligen wichtigen Betriebe Rheinmetall und Ziegelei. Am Stadtrand von Sömmerda wurden neue Wohnsiedlungen errichtet.

Die erste Arbeiterwohnsiedlung entstand 1911 – 1914 in der heutigen Franz-Mehring-Straße und in der Wielandstraße.

Unter der Bezeichnung „*Deutsches Heimstättenwerk*“ wurde zu Beginn des 1. Weltkrieges begonnen, die Gartenbergsiedlung zu bauen. Mit der Ausreichung von Geldern in Form einer Hypothek von 1.000,00 bis 4.000,00 Reichsmark durch die Rheinmetall direkt an den Betriebsangehörigen, der ein Rentengut erwarb, war die Möglichkeit des Ausbaus dieser Kolonie gegeben. Sie wurde eine der Größten in Deutschland.

Im Gegensatz zu der betriebseigenen Siedlung an der Franz-Mehring-Straße, wurde die Siedlung „*Auf dem Gartenberg*“ von der Siedlungsgesellschaft „Sachsenland“ gebaut und durch die Rheinmetall finanziert. Die Häuser gingen zumeist in den Besitz von Arbeiterfamilien über.

Ab 1928 baute die „*Gemeinnützige Aktiengesellschaft für Angestellten-Heimstätten*“ (Gagfah) mit Betriebsdarlehen Familienwohnhäuser. Auch die Baugenossenschaft „*Volkswohl*“ erstellte mit Unterstützung des Betriebes eine Reihe von Häusern.

In den 30er Jahren entstand die Wohnsiedlung entlang der Frohndorfer Straße. Im Volksmund wurde selbige „*Runxendorf*“ genannt. Weitere Wohnungen in dieser Zeit wurden in der Friedrich-Ebert-Straße und an der Klinger gebaut.

Wenn wir so wollen, waren die Vorläufer unserer Bauprogramme geboren. Viele dieser gebauten Wohnungen entsprachen schon dem genossenschaftlichen Charakter.

Nach dem 2. Weltkrieg brauchte auch Sömmerda eine längere Anlaufzeit, um vorhandene Produktionsstätten (aber vielfach ohne Maschinen und Ausrüstungen) wieder in Gang zu bringen.

Ende der 50er, Anfang der 60er Jahre waren bereits ca. 10.000 Beschäftigte im volkseigenen Büromaschinenwerk tätig.

Die Einwohnerzahl stieg ständig und dazu kam, daß damals schon aus über 100 Ortschaften die Arbeitskräfte nach Sömmerda zur Arbeit per Bahn und Bus, aber auch per Fahrrad fuhren.

Die Profilierung des Betriebes verlangte hochqualifiziertes Fachpersonal und so kamen ständig neue Facharbeiter und Ingenieure nach Sömmerda.

Aber auch andere Gewerke in Sömmerda und im Kreis entwickelten sich zu stabilen Betrieben, so die Ziegelei, die Baubetriebe, der Handel, das Gesundheitswesen, die Volksbildung u. a., aber auch das Funkwerk Kölleda, die Kofferfabrik in Kindelbrück und die Zuckerfabrik in Straußfurt.

Der Wohnraum in diesen Städten hatte bisher keine Erweiterung erfahren und die kritischen Stimmen für einen erneuten Wohnungsbau wurden lauter. Die Produktion nahm zu und die bessere Qualifizierung der Menschen brachte auch eine Spezialisierung in der Produktionspalette mit sich. Die Stadt öffnete die Tore und der Zuzug von außerhalb konnte beginnen.

Zu diesem Zeitpunkt verfügte das Rheinmetall-Werk lediglich über 42 Wohnungen in der Goethe- und Schillerstraße. Diese Tatsache war Grund genug, nunmehr auch die Klärung des Wohnungsproblems stärker in Angriff zu nehmen.

Für die materielle und finanzielle Umsetzung fehlte jedoch die erforderliche Basis, so daß sich sowohl die Verantwortlichen in den Betrieben als auch die wohnungssuchenden Menschen wieder dem Solidargedanken der im vergangenen Jahrhundert begründeten Genossenschaftsbewegung zuwandten.

Aufgrund der Verordnung vom 10.12.1953 über die weitere Verbesserung der Arbeits- und Lebensbedingungen der Menschen war die gesetzliche Möglichkeit zur Bildung von Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften mit eigenem Statut geschaffen. Auch die Betriebsgewerkschaftsleitungen beschäftigten sich sofort mit den Problemen des Wohnungsbaues. Darauf aufbauend wurde festgelegt, nach Vorliegen des Musterstatutes auch in der Rheinmetall eine Arbeiterwohnungsbaugenossenschaft (AWG) zu gründen.

Wichtig ist zu erwähnen, daß der Staat Grund und Boden zur Verfügung stellte und kostenlos Nutzungsrechte einräumte. Damit war auch klar, daß die AWG'en keinerlei Eigentümerrechte ableiten konnten.

Ab 01.04.1954 bereiteten die ersten 27 Mitglieder die Gründung der AWG „Rheinmetall“ vor. Die Gründungsversammlung selbst fand am 01.08.1954 statt. Das Rheinmetall-Werk Sömmerda war der erste Trägerbetrieb. Das Eintrittsgeld betrug 10,00 Mark und die erste Ratenzahlung war im Statut mit 300,00 Mark festgelegt.

Als ersten Vorsitzenden wählten die Mitglieder Günther Stelter. Paul Winkler fungierte zu dieser Zeit als Geschäftsführer bis 1958 allein. Ab 01.09.1958 kam als zweite Arbeitskraft Hildegard Gneuß hinzu. Erst ab 1969/70 kamen weitere 2 Mitarbeiterinnen in die AWG-Verwaltung.

Am 13.02.1955 erfolgte der erste Spatenstich für 12 Wohnungseinheiten, dem ein umfangreiches Bauprogramm in Sömmerda folgen sollte.



*Werkdirektor
Liebig beim
ersten
Spatenstich für
Wohnungen der
AWG
Rheinmetall,
13. Februar 1955*

Im Jahre 1957 gründete sich die AWG „Aufbau“ in Sömmerda.

Mehrere Betriebe Sömmerdas, wie der VEB (K) Bau Sömmerda und der VEB Dachziegelwerk Sömmerda, aber auch aus Kölleda der VEB Funkwerk Kölleda, aus Kindelbrück der VEB Kofferfabrik und aus Weißensee der VEB Möbelwerk, waren die Trägerbetriebe dieser Genossenschaft.



*Der 1. Vorsitzende der
AWG Rheinmetall
Günther Stelter, beim
ersten Spatenstich am
13. Februar 1955*

Die ersten Häuser, die diese AWG'en bauten, waren die Reihenhäuser in der Erfurter Straße, Friedrich-Ebert-Straße, Walter-Rathenau-Straße, Bertolt-Brecht-Straße und Heinrich-Heine-Straße in Sömmerda.



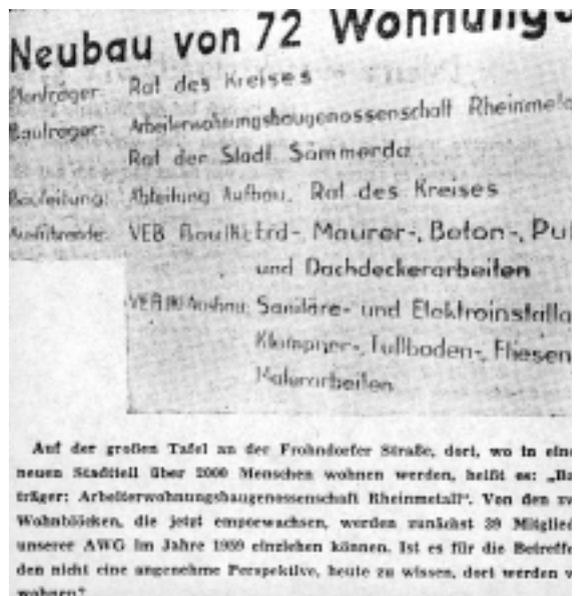
*In der
Erfurter Straße
sind die ersten
Reihenhäuser
der AWG
„Aufbau“ roh-
baufertig*

Die ersten 12 Reihenhäuser wurden im Jahre 1957 fertiggestellt und übergeben. Eine Ausstellung im Volkshaus im Januar 1958 unter dem Motto: „Jedem eine Wohnung“, sollte einen Überblick geben, wie und wo künftig



*Reihenhäuser
in der
Friedrich-Ebert-
Straße*

in Sömmerda gebaut wird. Gleichzeitig wurden die Wohnungstypen vorgestellt, die in den Jahren von 1958 bis 1960 errichtet werden sollten. Im Februar 1958 wurden 378 AWG-Mitglieder registriert, von denen bereits 187 eine neue Wohnung in Besitz nehmen konnten. Im gleichen Jahr erfolgte die Erschließung des 1. Baugeländes im künftigen Wohngebiet „Neue Zeit“.



*Diese Tafel verweist auf den
Neubau von
72 Wohnungen im künftigen
Wohngebiet „Neue Zeit“*



Erster Block in der Straße des Aufbaus. Die Baugrube für einen weiteren Block wird ausgehoben

Danach wurden die ersten größeren Wohnblocks in der Straße des Aufbaus durch die AWG „Rheinmetall“ gebaut. Durch die AWG „Aufbau“ wurde der Block in der Karl-Marx-Straße errichtet.

Weitere 74 Reihenhäuser übergaben die AWG'en 1959 an ihre Mitglieder in der Erfurter-, Walter-Rathenau- und Friedrich-Ebert-Straße.

Da zu diesem Zeitpunkt noch wenig Großtechnik für den Wohnungsbau zur Verfügung stand, wurden die zur Pflicht gemachten Eigenleistungen durch die Mitglieder in Handarbeit, z. B. beim Schachten und Ausheben der Fundamente, Mitarbeit in der Ziegelei bei der Herstellung von Ziegelsteinen und Dachziegeln, Handlangerarbeiten beim Transport von



Ableistung von Eigenleistungen durch Handarbeit

Baumaterial und nicht zuletzt durch die Mitarbeit von Fachleuten in den einzelnen Gewerken erbracht. Diese Arbeiten fanden unter sehr schwierigen Bedingungen statt und brachten nur geringes Entgelt zur Begleichung der Eigenleistungen. Eine finanzielle Abgeltung wurde erst weit später möglich. Aus den geschilderten Tatsachen läßt sich natürlich auch ableiten, daß zu dieser Zeit, trotz Anwendung der Großblockbauweise, nur 2- und 3-geschossige Bauten errichtet werden konnten. Erst ab 1966 wurde mit den nunmehr weltbekannten Plattenbauten begonnen.



Mit Hacke und Schaufel wurde die Baugrube über ein Förderband ausgehoben

Eine weitere Etappe zur Entspannung auf dem Wohnungsmarkt wurde 1957/1958 beschritten. Zu diesem Zeitpunkt wurde die AWG „Einheit“ gegründet. Die Trägerbetriebe kamen aus Sömmerda, Weißensee und Straußfurt. Es waren z. B. solche Institutionen wie Rat des Kreises, Rat der Stadt, Krankenhaus, Polikliniken, Sparkasse, Banken, Post, Polizei, HO, Konsum, Deutsche Reichsbahn sowie Handwerksbetriebe.

Der 1. Vorsitzende dieser AWG war Heinz Scheinflug.

Diese AWG baute ihre ersten 2- und 3-geschossigen Wohnblocks in der Sömmerdaer Bahnhof- und Schillerstraße.

Am 15.03.1957 wurde eine Verordnung durch den damaligen Ministerrat erlassen, die festlegte, daß die Trägerbetriebe zur Unterstützung der AWG'en verpflichtet werden. Diese Unterstützung beschränkte sich nicht nur auf finanzielle Zuwendungen, sondern erstreckte sich auch auf Hilfeleistungen wegen fehlender Materialien, Transportmittel oder Arbeitskräfte.



*Ein
Zwei-Geschosser
in der
Schillerstraße*

Die Trägerbetriebe, die diese Unterstützung – aus welchen Gründen auch immer – nicht ausreichend gewährten, wurden nicht nur drastisch ermahnt, sondern auch zur Verantwortung gezogen. Sie wurden z.B. zu Vorstandssitzungen der AWG'en zwecks Rechenschaftslegung geladen. Die Konsequenzen reichten bis zur Verweigerung von Wohnungseinheiten für diese Betriebe.

In den 50er Jahren verfügte die AWG „Rheinmetall“ zur Führung der Geschäfte lediglich über zwei hauptamtliche Verwaltungskräfte. Diese Mitarbeiter waren praktisch „Mädchen für alles“. Die Arbeiten beschränkten sich nicht nur auf das Mitgliederwesen, sondern auch auf die Buchhaltung, Werterhaltung, Materialbeschaffung und Überwachung der Bautätigkeit bis hin zur Arbeitseinteilung der Feierabendhandwerker. Große Verdienste beim Aufbau unserer Genossenschaft haben sich die langjährigen ehrenamtlichen Vorsitzenden Heinz Paczowski und Erwin Fache erworben.

Die Notwendigkeit einer stabilen Leitung und Führung der AWG ergab sich zwingend aus den stets steigenden Mitgliederzahlen und aus der Tatsache, daß dem ständig wachsenden Großbetrieb immer mehr Wohnungsbauten zugewiesen wurden. Durch den Staat wurde der kommunale Anteil an den zu errichtenden Neubauten überwiegend mit 40 % und der genossenschaftliche Anteil mit 60 % festgesetzt.

Nachdem eine Vielzahl von Wohnblöcken gebaut war, verfügte die Genossenschaft auch über eine eigene Regiebrigade. Ihr gehörten Hand-

werker an, die sich auf die Gewerke Elektro, Sanitär, Heizung, Maurer, Dachdecker, Tischler und Schlosser aufgliederten. Auch hier lag die Verantwortung für einen wirksamen Einsatz bei der Verwaltung der AWG.

Die Leitung der Genossenschaften „Aufbau“ und „Einheit“ erfolgte auf ehrenamtlicher Basis, bedingt durch die geringe Mitgliederzahl. Die AWG „Aufbau“ verfügte am 31.12.1960 über 243 Mitglieder.

In diesem Zusammenhang muß erwähnt werden, daß am Jahresende 1960 in der AWG „Rheinmetall“ von damals 768 Mitgliedern nur 324 über eine Wohnung verfügten.

Nicht viel anders sah es in den anderen AWG'en aus. Der Mitgliederansturm war groß und die Nachfrage nach einer Wohnung stieg ständig. Nicht jedes Mitglied bekam seine Wohnung, sondern ihm wurde eine Wohnung zugewiesen. Dabei spielte die Familiengröße die entscheidende Rolle.

Im Jahr 1962 wurde die Entscheidung getroffen, die Finanzierung und Kontrolle der kleineren AWG'en von der damaligen Deutschen Investitionsbank an die Sparkasse zu übertragen.

Ebenfalls im Jahr 1962 schlossen sich die AWG'en „Aufbau“ und „Einheit“ zur AWG „Aufbau“ zusammen. Territoriale Gegebenheiten waren die Ursache, die auch dazu führte, daß die Wohnungen in Kölldeda, der sich inzwischen in Kölldeda gegründeten AWG „DSF“, übergeben wurden.

In den Jahren 1961 bis 1967 war ein Anstieg im Wohnungsbau der Stadt und demzufolge auch in den AWG'en zu verzeichnen.



*Unsanierter
4-Geschosser
in der
Straße der Einheit*

Der Stadtteil „Neue Zeit“ war im Entstehen. Die Wohnblocks in der Frohdorfer Straße bildeten den nördlichen Abschluß und es wurden die Straße der Einheit, Straße des Friedens, Rembrandtstraße und Albert-Einstein-Straße gebaut. Sie alle waren offenbeheizt.

Ende der 60er, Anfang der 70er Jahre setzte sich der Bauboom fort – nicht nur in dem Stadtteil „Neue Zeit“ – und es entstanden Wohnungen für unsere AWG in der Albert-Schweitzer-Straße, Thomas-Müntzer-Straße und Lucas-Cranach-Straße. Wichtig ist zu erwähnen, daß die Wohnungen in der Albert-Schweitzer- und Lucas-Cranach-Straße erstmals mit Fernwärme ausgestattet waren.



*Verwirklichung
individueller
Lösungen im
Modernisie-
rungsgeschehen
in der
Straße der
Einheit 42 – 48*



*In den Jahren
1966/67 entstandene
5-Geschosser
in der
Albert-Einstein-Straße*



1998 wurde die Wohnanlage in der Albert-Einstein-Straße 19 – 27 komplex modernisiert



Die Tiefgarage in der Albert-Einstein-Straße ist die erste ihrer Art im Wohngebiet „Neue Zeit“



Die Karl-Liebknecht-Straße in der Klingersiedlung Ende der 70er Jahre

Auch in der Klingersiedlung wurden in den 70er Jahren Wohnungen in Plattenbauweise errichtet.

Am 14.09.1967 wurde die Verordnung zur Wohnraumlenkung erlassen. Die Belegungsrechte waren somit in Verantwortung der AWG'en, wenn sie auch nicht losgelöst von staatlichen Vorgaben umgesetzt werden konnten.

Damit wuchs natürlich auch die Verantwortung der ehrenamtlichen Vorstände der AWG'en bei der Bewertung der Dringlichkeit für Bauvorhaben und bei der Vergabe von Wohnungen.

Am 01.04.1969 wurde das Kombinat ZENTRONIK gegründet und der Sitz des Kombinates nach Sömmerda verlegt. Dies wiederum hatte zur Folge, daß eine Arbeitskräfteverlagerung eintrat und die Bereitstellung weiterer Wohnungen als Forderung stand.

Am 20.04.1974 erfolgte der Zusammenschluß der AWG „Aufbau“ mit der AWG des Büromaschinenwerkes. Im selben Jahr erhielt diese AWG – ab diesem Zeitpunkt die einzige AWG in Sömmerda – den Namen „25. Jahrestag der DDR“.

Bis zum Jahr 1971 war die Sparkasse Kraft des Gesetzes der Kreditgeber für die AWG'en.

Im Jahr 1972 wurden dann alle Wohnungsbaukredite an die Staatsbank übergeben. Die Kreissparkasse blieb aber weiterhin bis 1990 das kontoführende Bankinstitut für die Wohnungsbaugenossenschaft.

Bis 1967 wurden 932 Wohnungen in der „Neuen Zeit“ von der AWG an ihre Mitglieder übergeben.

Von 1970 bis 1975 entstanden in der Albert-Schweitzer-Straße und Lucas-Cranach-Straße weitere 850 Wohnungen.



*Der Wohnblock
Lucas-Cranach-Straße
2 - 40
war 1979 der östliche
Abschluß des
Bauprogramms*



*Lucas-Cranach-Straße
42 – 80*



*Maßgeschneiderte
modernisierte
Eigentumswohnungen
in der Albert-Schweitzer-
Straße
27 – 29*



*Ein schöner Balkon
macht so manche
Wohnung erst richtig
rund, so wie hier in der
Albert-Schweitzer-Straße
1 – 43*

In den Jahren 1974 – 1977 wurden 290 Wohnungen durch die Genossenschaft in der Thomas-Müntzer-Straße errichtet.



*Im Jahr 1998
vollständig sanierte
Wohnungen in der
Thomas-Müntzer-
Straße 51 – 61*

In den 80er Jahren entstanden die Wohnviertel im Salzmannwohngebiet und in Offenhain.

Insgesamt konnten in den Jahren 1981 bis 1982 im Salzmannwohngebiet 448 Wohnungen errichtet werden und in den Besitz der AWG übergehen.

Zur Erfüllung unserer Privatisierungsverpflichtungen im Rahmen des Alt-schuldenhilfegesetzes wurde Ende 1996 auch im Salzmannwohngebiet begonnen, 288 Wohnungen vorrangig an die Mieter zu verkaufen. Bis Mitte April 1999 waren davon 192 Wohnungen veräußert.

Im Jahre 1984 waren im Wohngebiet Offenhain die ersten 192 Wohnungen bezugsfertig.



*Das Salzmann-
Wohngebiet
Anfang der
80er Jahre.*

*Für die
Privatisierung
vorgesehene
Wohnungen in
der Basedow-
straße 1 – 23*



Diesen folgten im Jahr 1987 weitere 60 Wohnungseinheiten in der Mainzer Straße, 96 in der Offenhainer Straße und 48 in der Frohndorfer Straße.

Ende der 80er Jahre hatte die AWG in Sömmerda und Kindelbrück insgesamt 3.309 Wohnungseinheiten vermietet und damit besaßen ca. 1/3 der Bevölkerung Wohnungen in unserer AWG.

Die letzten Wohnungen, die im Rahmen des komplexen Wohnungsbaus der DDR geplant wurden, befinden sich in der Poststraße.



*Diese Woh-
nungen
in der
Poststraße
wurden in
den
Jahren
1990/91
den
Mietern
übergeben.*

Hier wurden im Oktober 1990 für 60 Familien und im Dezember 1990 für 15 Familien Wohnungen bezugsfertig. Im Januar 1991 sind die letzten 20 Wohnungen bezogen und damit in unseren Bestand aufgenommen worden.

Unbedingt erwähnt werden sollte, daß in den Jahren 1988/89 insgesamt 128 Reihenhäuser, errichtet in den Jahren 1957 – 1959, an die dort wohnenden Mitglieder für einen durchschnittlichen Preis von 25.000,00 Mark der DDR verkauft wurden.

Am 31.12.1991 verfügte unsere Genossenschaft über 3.404 Wohnungen. Von diesen Wohnungen waren 53 % fernbeheizt.

In den bisherigen Betrachtungen hat die Notwendigkeit des Bauens sowie die Anzahl der gebauten und übergebenen Wohnungen eine Rolle gespielt. Notwendig ist aber auch, die Finanzierung dieser Leistungen darzustellen. Die Genossenschaften mußten in der DDR Eigenleistungen erbringen, deren Anteil an der Gesamtfinanzierung 15 % der Baukosten, maximal jedoch 60,00 Mark je m² Wohnfläche, betrug. Somit fehlten noch 85 % der Finanzierung.

Für diesen Teil reichte die damalige Staatsbank der DDR Kredite auf gesetzlich genau definierter Grundlage aus. Die Kredite waren mit 4 % Zinsen und 1% Tilgung zu bedienen. Der Kapitaldienst wurde vom damaligen Staat bestritten.

Warum sollte eine Genossenschaft nicht einen Kreditvertrag unterschreiben, in dem sich letztlich der Staat verpflichtete, alle Kosten zu übernehmen und in dem darüber hinaus die Höhe der Zinsen dauerhaft festgeschrieben wurde?

Realistisch betrachtet handelte es sich ausschließlich um eine modifizierte Form der Finanzierung durch Staatshaushaltssubventionen, und zwar zu annähernd 100 %, weil ja auch die DDR-Mieten bei weitem nicht kostendeckend waren.

Mit diesen Bedingungen wurden für die den Genossenschaften zugeordneten Neubauten Kreditverträge zwischen Bank, Kommune und Genossenschaft abgeschlossen.

Die Situation änderte sich drastisch mit Inkrafttreten des Einigungsvertrages am 03.10.1990.

Am 08.11.1991 gründete sich die Wohnungsbaugenossenschaft Sömmerda/Thüringen e.G. mit der Eintragung in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Erfurt unter der Nr. GnR 74.

Vorausgegangen war eine Vertreterversammlung, die am 29.11.1990 im damaligen Jugendklubhaus in Sömmerda stattfand. Hier wurde der Ge-

schäftsbericht des Vorstandes und der der Revisionskommission vorgetragen und diskutiert. Die Satzung wurde ausgiebig beraten und beschlossen. Sie bildet letztlich die Grundlage für den nunmehr neuen Schritt in die marktwirtschaftliche Arbeit unserer Wohnungsbaugenossenschaft (WOBAG).

Der erste Aufsichtsrat der WOBAG wurde gewählt und nahm seine Arbeit auf. Die Tätigkeit als Aufsichtsratsvorsitzender übernahm Reinhard Guhr.

Von diesem Tag an war die WOBAG ein eigenverantwortliches Wirtschaftsunternehmen, das straff und gut organisiert werden muß, um konkurrenzfähig zu bleiben und am Markt Erfolg zu haben. Erfolg wird in der Wirtschaft an Renditen gemessen. Doch der Kapitalgewinn von Baugenossenschaften besteht weniger in Zinsen. Unsere Renditen heißen: Gepflegtes Wohnen mit freundlichem Umfeld, eine verbesserte Bausubstanz und Investitionen in eine gesicherte Wohnzukunft. Das wurde erfolgreich angegangen.



*Bis April 1999
genutzte
Geschäftsstelle
in der Käthe-
Kollwitz-Straße 6*

Mit dem Einigungsvertrag vom 03.10.1990 wurde festgelegt, daß jeder Betrieb der ehemaligen DDR eine DM-Eröffnungsbilanz zu erstellen hat. Diese Vermögensdarstellung war für die weitere Existenz der Betriebe Grundlage für die künftige Arbeit unter marktwirtschaftlichen Bedingungen und per Gesetz geregelt.

In der Eröffnungsbilanz unserer Genossenschaft wurde ein Anlagevermögen von 187,5 Mio DM nachgewiesen. Damit war der Grundstock für die weitere wirtschaftliche Entwicklung gelegt.

Mit dem Wirksamwerden von bundesdeutschem Recht haben die Wohnungsbaugenossenschaften die Kreditlasten selbst zu tragen. Das bedeutete, daß mit Beginn der Währungsunion, also ab dem 01.07.1990, die

Zinsbindung wegfiel und die marktüblichen Zinsen berechnet werden konnten.

Die Genossenschaften (auch unsere) waren nicht in der Lage, die berechneten Zinsen zu bedienen. Es wurde seitens der Regierung ein Stillhalteabkommen angeboten, bei dem zwar die Zinsen berechnet, aber nicht abverlangt wurden. Das lief am 31.12.1993 aus. Durch die Aufzinsung während des Abkommens hatten sich alle „Altschulden“ um ca. 40 % erhöht. Es war höchste Zeit zum Handeln.

Den Wohnungsunternehmen in den neuen Bundesländern wurde das Recht eingeräumt, bis zum 31.12.1993 einen Antrag auf Altschuldenhilfe zu stellen. Die Folge dieser Antragstellung war, daß mit Wirkung vom 01.07.1995 die wohnungswirtschaftlichen Altschulden auf einen Sockelbetrag von 150,00 DM pro m² Wohnfläche gekappt wurden, d. h. die verbleibenden Altschulden der Genossenschaft sind aus den Einnahmen mit Zins und Tilgung zu bedienen. Der darüber hinausgehende Betrag wird vom Erblastentilgungsfonds übernommen.

Diese Teilentlastung war ein bedeutender Vorteil, ist aber mit der Begleiterscheinung verbunden, daß das Wohnungsunternehmen 15 % seines Wohnungsbestandes innerhalb der nächsten 10 Jahre zu privatisieren hat. Das bedeutete für unsere Genossenschaft, daß 511 Wohnungen bzw. 28.066 m² Wohnfläche verkauft werden müssen. Die Abführung der Verkaufserlöse an den Erblastentilgungsfonds ist nach Zeiträumen gestaffelt, d. h. je später die Wohnung verkauft wird, desto höher ist der Abführungsbetrag. Der Differenzbetrag verbleibt in dem Unternehmen.

Jedes Wohnungsunternehmen konnte einen solchen Antrag auf Teilentlastung stellen. Unsere WOBAG hat einen solchen Antrag, auf der Grundlage des Beschlusses der Vertreterversammlung vom 11.11.1993, gestellt.

Die per 31.12.1993 ausgewiesenen Altschulden in Höhe von 64,9 Mio DM würden bei eingetretenem Erfolg mit 30,9 Mio DM entlastet.

Aus der heutigen Sicht ist festzustellen, daß sich der hohe Einsatz, besonders der des Vorstandes, gelohnt hat. Bis 31.12.1998 wurden 449 Wohnungen vorrangig an Mitglieder verkauft, das ist ein Anteil von 88 % vom Soll. Dabei haben sich aufgrund der Privatisierung von Wohnungen 18 Eigentümergemeinschaften herausgebildet. Das Wohneigentum wird auf Beschluß der Eigentümer durch die WOBAG verwaltet.

Der Wohnungsbestand hat sich von 3.404 Wohnungen am 31.12.1991 auf 2.812 Wohnungen per 31.12.1998 verringert. Diese Entwicklung ist nicht allein auf den Verkauf von Wohnungen zurückzuführen, sondern auch die Zusammenlegung von Wohnungen im Rahmen der Sanierung und Modernisierung sowie der Abriß von Wohnungseinheiten sorgten für diesen Rückgang.

Im Jahre 1997 wurden in der Straße des Aufbaus 2 – 6 umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen.



Rückansicht der 1997 modernisierten Wohnanlage Frohdorfer Straße 2 – 8

Von diesem Wohnungsbestand werden 2.304 Wohnungen mit Fernwärme versorgt, das sind 82 %. Die restlichen Wohnungen sind noch ofenbeheizt.

Alle Wohnungen der WOBAG stehen auf eigenem Grund und Boden. Dieser konnte bereits im Dezember 1990 von den Städten Sömmerda und Kindelbrück erworben werden. Es handelt sich um Grund und Boden der aufstehenden WOBAG-Gebäude von ca. 190.000 m² Fläche.

In den Jahren 1993 bis 1998 wurden durchschnittlich 20 Mio DM pro Jahr für Modernisierung und Sanierung eingesetzt. In diesem Zusammenhang muß unterstrichen werden, daß nicht nur viele Wohnungen neu gestaltet, sondern daß auch das Wohnumfeld verbessert wurde. Es sind Parkplätze sowie schöne Außenanlagen entstanden und zwei Tiefgaragen konnten den Mietern bereits übergeben werden.

Bei der Organisation der genossenschaftlichen Prozesse mußten von Anfang an bis zum heutigen Tage komplizierte Wege gegangen werden. Die Herausbildung unserer heutigen Wohnungsbaugenossenschaft Sömmerda/Thüringen e.G. aus der AWG „25 Jahrestag der DDR“, die sich wiederum aus den Genossenschaften „Büromaschinenwerk“ (vorher „Rheinmetall“ bzw. „ZENTRONIK“), „Aufbau“ und „Einheit“ entwickelte, war also ein harter und steiniger Weg.

Erst heute kann mit Stolz festgestellt werden, daß wir uns zu einem modernen wohnungswirtschaftlichen Dienstleister entwickelt haben.