



© Döring/Algemein/Nordhausen

NORDHAUSENS WIEDERAUFBAU

In den 50er Jahren erhält die Stadt dank des VEB Kommunale Wohnungsverwaltung (KWV) wieder ein Gesicht.

In die Neubauten an der Engelsburg und Kranichstraße sind die ersten Mieter eingezogen und auch in der Weberstraße wächst eine neue Häuserfront empor. Die westliche Rautenstraße steht kurz vor dem Wiederaufbau, trotzdem beherrschen Ruinen mancherorts noch immer das Straßenbild in der Rolandstadt. Knapp 13 Jahre nach Kriegsende und Zerstörung wird Nordhausen ein zweites Mal aufgebaut, bekommt die 1000-jährige Stadt wieder allmählich ein Gesicht.

Es ist auch die Geburtsstunde des VEB Kommunale Wohnungsverwaltung (KWV). Am 28. Februar 1958 stimmen die Mitglieder der damaligen Stadtverordnetenversammlung unter Vorsitz von Bürgermeister Fritz Gießner deren Neubildung zu. Der VEB KWV Nordhausen wird zum 1. März 1958 gegründet. Zum ersten Betriebsleiter wird Selmar Hartmann berufen. Die Mitarbeiter der KWV übernehmen die Verwaltung volkseigener Wohnungen und Grundstücke. Diese Aufgaben waren bis dahin seit 1951 in der Abteilung Grundstücksverwaltung direkt beim Rat der Stadt angesiedelt.

Möglich machte dies das neue Gesetz über die Finanzierung volkseigenen Wohnungsbaus, das am 9. Januar 1958 in Kraft trat. Mit diesem Gesetz sollten die Volksvertreter die Möglichkeiten erhalten, die Wohnungsbauprogramme zu beschleunigen. Staatlicher Wohnungsbau konnte fortan auch über Obligationen, also Anleihen, finanziert werden. Der VEB Kommunale Wohnungsverwaltung Nordhausen durfte in seinem ersten Jahr Obligationen in Höhe von 5,1 Millionen DM ausgeben. Soviel Geld plante die Stadt damals für den Weiterbau in der Weberstraße und Försternannstraße ein. Hier sollten 90 Wohnungen entstehen, außerdem war für die westliche Rautenstraße der Bau von 42 Wohnungen vorgesehen, wie aus der damaligen Beschlussvorlage der Stadtverordnetenversammlung hervorgeht. Übergangsweise reichte der VEB KWV in seinem Gründungsjahr auch Obligationen in Höhe von 1,8 Millionen DM für den Kreis aus, da es auf Kreisebene noch keinen entsprechenden volkseigenen Betrieb gab. Die Obligationen hatten eine Laufzeit von 20 Jahren, deren Vertrieb erfolgte über die Kreditinstitute des Kreises. Die Kreissparkasse Nordhausen übernahm die Versorgung mit den Obligationen.

In seinem Gründungsjahr verwaltete der VEB Kommunale Wohnungsverwaltung 379 Wohngebäude mit 2030 Wohnungen, 114 Privatgebäude mit 460 Wohnungen und 1000 Grundstücke mit 1600 Pachtverhältnissen. Für Neubauten musste die KWV fortan die Investitionsträgerschaft übernehmen.

Der neue volkseigene Betrieb erhält auch einen Verwaltungsrat, der am 19. Mai 1958 das erste Mal zusammen kommt. Die Mitglieder, zu denen unter anderem Bürgermeister Gießner und Sparkassendirektor Heinz Kramer zählten, hatten eine beratende Funktion, der Rat der Stadt hatte die Aufsichtspflicht für den Betrieb. Über Bau- oder Sanierungsmaßnahmen wurde der Verwaltungsrat lediglich in Kenntnis gesetzt, Entscheidungen wurden bei der Bezirksleitung in Erfurt getroffen.

In den 1950er Jahren wächst Nordhausens Industrie und damit setzt eine starke Zuwanderung ein. 1958 leben schon wieder 39 000 Menschen in Nordhausen, rund 7000 mehr als nach Kriegsende. Es braucht unbedingt weiteren Wohnraum. 1959 wird der Verwaltungsrat deshalb über einen Perspektivplan für den Wohnungsbau bis zum Jahr 1965 in Kenntnis gesetzt. Die Schwammbeseitigung und die Schaffung neuen Wohnraumes sollten Priorität haben, 100 Wohnungen waren allein für die Jahre 1959 und 1960 anvisiert. Erst in einem zweiten Schritt waren Erhaltungsmaßnahmen und Fassadenrenovierungen geplant. So entstanden beispielsweise ab 1960 am Lohmarkt Wohnblöcke.

Die schlechte Bezahlung vieler KWV-Mitarbeiter thematisierte Betriebsleiter Selmar Hartmann in einer Verwaltungsratssitzung. So wurde im August 1959 protokolliert, dass vor allem die Sachbearbeiter in der Grundstücksverwaltung nur 329 DDR-Mark pro Monat verdienen. Diese Entlohnung stehe in keinem Verhältnis zum immensen Arbeitsaufwand. Es fehlten außerdem Stenotypistinnen und auch ein Bauingenieur sollte 1960 endlich eingestellt werden.

Ein Jahr später, 1961, feierte man in Nordhausen zehn Jahre kommunale Wohnungsverwaltung. Die KWV verwaltete zum damaligen Zeitpunkt knapp 3000 Wohnungen in 582 Gebäuden. In der Zwischenzeit hatte man eine eigene Reparaturbrigade gegründet. In dieser kümmerten sich unter anderem Dachdecker, Tischler oder Klempner um kleinere Reparaturen am Wohnungsbestand. Die Ausgaben für Reparaturen hatten sich in den zehn Jahren von 97.000 DM im Jahr 1951 auf 717.800 DM gesteigert. Auch eine Werkzeugausleihstation hatte der Betrieb bis 1963 in der Poststraße 8 ins Leben gerufen. In dieser erhielten Mieter kostenloses Werkzeug, später aber auch Rasenmäher oder Bohrmaschinen.



© Döring/Algenster | Nordhausen

NEUE WOHNGEBIETE FÜR NORDHAUSEN

Eine ferngeheizte Wohnung für jede Familie.

Bis zum Wendejahr 1989 wurden in Nordhausen nach dem Zweiten Weltkrieg über 15 000 neue Wohnungen gebaut. Obwohl Nordhausen damit über fast doppelt soviele neuen Wohnraum verfügte, als im April 1945 zerstört wurde, reichten die Wohnungen bei weitem nicht aus. „Wir hatten rund 2000 Wohnungssuchende pro Jahr, aber nur rund 500 neue Wohnungen zu vergeben“, erinnert sich Peter Heiter, Nordhausens Bürgermeister in den Jahren 1985 bis 1990. Es verging keine seiner Bürgermeistersprechstunden, in denen nicht mindestens zehn Leute vor seiner Tür warteten, die eine neue Wohnung suchten. „Die Mitarbeiter der Kommunalen Wohnungsverwaltung, die die Wohnungen ja für die Stadt verwalteten, standen damals ständig unter Druck, besonders dringende Fälle zu lösen“, erinnert sich Heiter.

Die große Nachfrage hatte mehrere Ursachen. Die Rolandstadt war in den 1980er Jahren neben Erfurt zum größten Industriezentrum im Bezirk Erfurt gewachsen. Die IFA-Motorenwerke, der VEB Schachtbau, die Nobas, das Fernmeldewerk, VEB Nordbrand und VEB Tabak zogen viele Arbeiter und deren Familien in den Südring. Kurz vor der Wende kratzte Nordhausen an der 50 000 Einwohnermarke. „Wir hatten jedes Jahr zwischen 300 und 500 Menschen, die der Arbeit wegen nach Nordhausen gezogen sind“, erinnert sich Heiter. Auch ein Zuzugstopp im Jahr 1988 änderte an dem engen Wohnungsmarkt nichts. „Es gab natürlich Ausnahmen, wenn ein Betrieb neue Mitarbeiter brauchte, dann beschafften wir auch eine Wohnung trotz Zuzugstopp“, weiß Heiter. Das missfiel vielen Nordhäusern. Denn auch sehr viele Einheimische wollten in einen dieser modernen Plattenbauten ziehen.

Die Mitarbeiter der KWW hatten überhaupt keinen Einfluss auf die Vergabe der Wohnungen. „Diese Entscheidung lag allein beim damaligen Rat der Stadt, in der Abteilung Wohnungspolitik. Potenzielle Mieter erhielten dort eine sogenannte Zuweisung, in der die genaue Wohnung festgelegt war. Wir haben dann nur noch den Vertrag geschlossen“, erinnert sich Renate Gruben, die seit 40 Jahren bei der SWG und dem Vorgänger KWW in der Abteilung Wohnungswirtschaft beschäftigt ist. Sie erinnert sich auch, dass selbst KWW-Mitarbeiter keine besseren Möglichkeiten auf eine neue Wohnung hatten. Eine Familie mit vielen Kindern hatte generell mehr Chancen, schnell eine neue Bleibe zu erhalten als Kinderlose oder Rentner. In manchen Fällen besichtigten Mitarbeiter des Rates der Stadt die alte Wohnung der Familien, um entscheiden zu können, wie dringend die Wohnungsfrage tatsächlich war. „Im Schnitt musste man zwei bis drei Jahre auf eine neue Wohnung warten“, sagt Heiter. Allerdings: besonders Linientreue und Stasimitglieder wurden bei der Vergabe natürlich bevorzugt.

Die Nachfrage nach modernen, ferngeheizten Wohnungen war riesig, nachdem die KWW 1968 mit der Wohnscheibe in der Töpferstraße 2-9, ebenso Am Petersberg und Am Frauenberg die ersten ferngeheizten Wohnungen verwalten konnte. In den Wohnungen in der Rautenstraße 1-13 wurden 1968 die Kohleöfen ausgebaut und auf Fernwärme umgestellt. Zwei Jahre später kamen weitere 210 Wohnungen mit Fernwärmeversorgung in der Justus-Jonas-Straße auf den Markt.

Was dann folgte, waren die bis dahin größten Wohnungsbauprogramme in Nordhausen. Ab Mitte der 1970er Jahre wuchsen am westlichen und nördlichen Stadtrand neue ferngeheizte Wohnviertel in Plattenbauweise. In Nordhausen-Salza entstand ab 1976 in nur wenigen Jahren rund um den Zuckerweg ein neues Quartier mit Kaufhalle, Wohngebietsgaststätte und dem Haus der Dienste. Zwei Jahre zuvor begann der Bau der ersten Wohnblöcke in der Hardenbergstraße. Ab 1977 wurde der erste Seniorenblock im Kreis Nordhausen im Zuckerweg in Salza gebaut, den die KWW verwaltete. Ein Jahr später begann der Bau von weiteren Wohnungen in Nordhausen-Nord. Die KWW hatte dort Wohnungen unter anderem in der heutigen Semmelweisstraße, Stolberger Straße und Dr.-Robert-Koch-Straße.

In Ost wurde 1984 der erste Block in der Straße Am Roßmannsbach an die KWW übergeben, in den Jahren 1989 und 1990 dann die Plattenbauten in der Conrad-Frommann-Straße und der Kurt-Wein-Straße. „Der letzte Block in Ost ist in der Conrad-Frommann-Straße 11-27 nach der Wende fertig gestellt worden“, erinnert sich Carola Franke, die lange als Ökonomieleiterin bei der KWW gearbeitet hat und nach der Wende 25 Jahre die SWG als Geschäftsführerin leitete.

Parallel zu den Bautätigkeiten in Ost wuchs in den 1980er Jahren auch ein neues Zentrum. Mit dem neuen Wohnraum wollte man vorrangig die noch immer großen Narben des Zweiten Weltkrieges im Zentrum von Nordhausen schließen. Die Ostseite der Rautenstraße, der Kornmarkt und die Engelsburg. 1986 begann der Bau der späteren KWW-Plattenbauten in der östlichen Rautenstraße, im selben Jahr wurde auch das Wohnhaus am Kornmarkt 6,7 und 8 gebaut, zwei Jahre später, 1988, der Plattenbau in der Töpferstraße 41 und 42.

Problematisch war das zunehmend schlechter werdende Baumaterial in den Jahren der langsam sterbenden DDR. „Eine Mieterin hat zu mir damals gesagt, das ist der letzte Dreck der DDR, aus denen die Häuser gebaut sind“, erinnert sich Renate Gruben. „In den letzten DDR-Jahren hatten wir große Probleme damit, dass viele Fenster blind wurden“, erinnert sich auch Carola Franke. Ersatz gab es keinen. „Reparaturen waren generell ein riesiges Problem. Es gab weder Toilettenbecken noch Badewannen oder Türen. Alles was produziert wurde, wurde für die Neubauten benötigt“, sagt Franke. Trotz der schlechten Gesamtumstände feierte man im Jahr 1986 35 Jahre KWW. Es gab eine große Party im Stadtparkrestaurant, der Wohngebietsgaststätte in Salza.

Wenig feierlich war auch noch in den 1980er Jahren der Zustand der meisten Altbauwohnungen in Nordhausen. „Es gab viele gesperrte Wohnungen“, erinnerte sich Frank Kilian, der in den 1980er Jahren als Produktionsleiter bei der KWW arbeitete. Meist wurden genau diese Wohnungen von den Baubrigaden der Nordhäuser Betriebe für neue Mitarbeiter saniert. Die umfangreichste Sanierung von Altbauten gab es von Mitte der 1970er bis Anfang der 1980er Jahre in der Försternstraße, Eichendorffstraße und Umlandstraße sowie in der Oscar-Cohn-Straße.



© M. Rensch

EIN FAST VERGESSENES KAPITEL

Der VEB Kommunale Wohnungsverwaltung als Zwangsverwalter von Grundstücken.

Mitte der 1950er Jahre flüchten viele Menschen aus der DDR in die Bundesrepublik, auch im Landkreis Nordhausen verlassen in diesen Jahren Familien fluchtartig ihre Häuser und Grundstücke und reisen gen Westen. Lange unbewohnt blieben diese Häuser jedoch nicht. „Wir hatten damals zwischen 400 und 500 solcher Grundstücke in der Verwaltung“, erinnert sich Johanna Spangenberg, die von 1969 an bei der Kommunalen Wohnungsverwaltung (KWW) der Stadt Nordhausen angestellt war. In der Treuhandabteilung, später in Vermögensverwaltung umbenannt, wurden eben diese Immobilien von Republikflüchtigen in die „vorläufige Verwaltung“ übernommen. So hieß es zumindest seit 17. Juli 1952 offiziell im § 6 der Verordnung zur Sicherung von Vermögenswerten.

Nicht nur im Stadtgebiet von Nordhausen, sondern im gesamten Kreis verwaltete der VEB KWW die zurückgelassenen Immobilien. „Auf den Dörfern waren es vor allem Ein- oder Zweifamilienhäuser, in den Städten die Mehrfamilienhäuser“, weiß Spangenberg. Hatten die Alteigentümer die DDR erst einmal verlassen, hatten sie überhaupt keine Möglichkeit mehr, auf ihre Vermögenswerte einzuwirken. In Grundbüchern wurde die „vorläufige Verwaltung“ üblicherweise durch gestempelte Einträge festgehalten.

Die KWW vermittelte die Häuser und Wohnungen an neue Mieter. Die Mietzahlungen wurden auf Sperrkonten eingezahlt und alle Entscheidungen über Baumaßnahmen, Miethöhen oder Mieter wurden von den Verwaltern in Nordhausen getroffen. Dass in den betroffenen Immobilien Gewerbe untergebracht wurde, war eher die Ausnahme. So wie auch im Gebäude Bahnhofstraße 1, in dem schließlich die Polizei und die Handelsorganisation (HO) unterkamen, weiß die heute 75-jährige Nordhäuserin zu berichten. Die Alteigentümer des markanten Eckgebäudes waren allerdings auch keine Republikflüchtigen, sondern lebten schon immer im Westen.

Mit den niedrigen Mieten von 50 bis 60 Mark monatlich konnten die Häuser nicht instand gehalten werden. Zur Finanzierung dringender Reparaturen wurden oft hohe Kredite aufgenommen und Hypotheken in die Grundbücher eingetragen. Somit liefen hohe Schulden auf, die häufig den Wert der Häuser übertrafen. Diese Immobilien gingen dann in Volkseigentum über, damit wurden die Alteigentümer praktisch enteignet. In den 1980er Jahren konnte die KWW dann sogar zwangsverwaltete Ein- und Zweifamilienhäuser an neue Eigentümer verkaufen. Die Mieter besaßen das Vorkaufsrecht, oft hatten diese die Häuser in der Vergangenheit schon wie Eigentum behandelt.

Mit der politischen Wende holte die Vergangenheit die Städtische Wohnungsbaugesellschaft (SWG) als KWW-Nachfolger ein. In den 1990er Jahren tauchten immer wieder Bundesbürger auf, die ihre Häuser besichtigen wollten. Ihre Ansprüche geltend machen konnten die Alteigentümer beim Amt für offene Vermögensfragen, das beim Landkreis angesiedelt war.

SWG-Prokuristin Carola Bloß spricht heute von einem „Riesenaufwand“, wenn sie an diese Zeit denkt. „Rund 1000 Wohnungen haben wir an Alteigentümer zurückgegeben. Den Großteil in den allerersten Jahren nach der Wende“, sagt sie. Häufig haben sich noch lange Gerichte mit der Rückgabe beschäftigen müssen.



© SWG

VON DER KVV ZUR SWG

Zwischen Sanierung und Abriss - Am Anfang herrschte keine Klarheit, in welche Richtung es überhaupt geht.

Mit der politischen Wende herrschte Unruhe in der Geseniusstraße 3, dem Hauptsitz des VEB Kommunale Wohnungsverwaltung. Der bisherige Betriebsleiter wurde von der Belegschaft abgewählt. Die Stelle sollte extern besetzt werden, doch das stieß auf heftigen Widerstand unter den Kollegen. Mit Carola Franke fand man eine Mitarbeiterin aus den eigenen Reihen, die das städtische Wohnungsbaunternehmen in die neue Ära führen sollte: erst kommissarisch. Franke stand dann der SWG fast 25 Jahre vor. „Die Zeit des Umbruchs war eine schwierige Phase. Es galt, die Firma als solche am Markt zu etablieren“, berichtet Franke und ergänzt: „Am Anfang herrschte keine Klarheit, in welche Richtung es überhaupt geht.“ Sollten die über 8000 Wohnungen, die die KVV zum Zeitpunkt der politischen Wende verwaltete, in einen städtischen Eigenbetrieb oder doch in eine GmbH fließen?

Im Oktober 1990 beschloss der Stadtrat, dass alle Bereiche, die nichts direkt mit der Wohnungswirtschaft zu tun hatten, wie der KVV-Bauhof, die Energieversorgung und der Fuhrpark, ausgegliedert werden. Alle Wohngebäude und baulichen Anlagen wurden indes als Geschäftsanteil der Stadt Nordhausen in das Vermögen der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft mbH übertragen – aus dem VEB KVV wurde also die GWG. Am 1. Februar 1991 wurde die Gesellschaftsgründung notariell beglaubigt, ein Jahr später dann als GWG ins Handelsregister eingetragen. Als kurz darauf die Gemeinnützigkeit für Wohnungsunternehmen vom Gesetzgeber aufgehoben wurde, orientierte man sich im Rathaus noch einmal um. „Wir besuchten verschiedene Wohnungsunternehmen in den westdeutschen Bundesländern, waren beispielsweise in Bad Gandersheim“, berichtet Carola Franke. Recht schnell entschied man sich im Rathaus als Rechtsform für die GmbH. Am 29. Januar 1992 wurde schließlich die SWG, die Städtische Wohnungsbaugesellschaft mbH, ins Handelsregister eingetragen.

Jetzt galt es, das Wohnungsunternehmen in eine neue Zeit zu führen: Noch 1991 begannen die ersten größeren Sanierungsmaßnahmen am Wohnungsbestand. „Heizungen, Fenster und Dächer waren die ersten Schritte. Fassadensanierungen kamen erst einige Jahre später“, berichtet Carola Franke.

Die Einführung von Betriebskosten war eine Zäsur, aber unumgänglich, wenn man wirtschaftlich arbeiten wollte. Nach und nach wurden auch die Mieten angepasst, das war auch für die Mieter eine neue Situation. „Aber nur so waren wir überhaupt in der Lage, Sanierungen in Angriff zu nehmen“, sagt Franke. Denn die Altschulden aus Zeiten der DDR-Wohnungswirtschaft hingen über dem Nordhäuser Unternehmen wie ein Damoklesschwert. Immerhin beliefen sich die Schulden auf rund 108 Millionen DM. Die damals noch hohen Zinssätze für die laufenden Kredite belasteten das Unternehmen zusätzlich. Im Dezember 1993 stellte die SWG einen Antrag bei der Kreditanstalt für Wiederaufbau auf den Erlass von Altschulden. 58 Millionen DM wurden dem Unternehmen zwar erlassen, aber im Gegenzug mussten auch rund 1000 Wohnungen verkauft werden.

Weitere knapp 1000 Wohnungen musste man nach der Wende an Alteigentümer zurückgeben. Rund 1000 Wohnungen wurden in den Jahren 2002 bis 2007 zurückgebaut, das betraf vor allem Wohnhäuser an nicht lukrativen Standorten, wie in der Friedrich-List-Straße 4, Herweghstraße 3, Karl-Meyer-Straße 2, Strohmühlenweg 1-7 und Hallesche Straße 47.

Nach und nach wurde die SWG zu einem der wichtigsten Akteure beim Stadtbau in Nordhausen. Die Zeiten, in denen die Firma nur Wohnungen verwaltete, waren lange vorbei. Wohnhäuser und Quartiere wurden saniert. Das erste Neubauprojekt „Parkhaus Vor dem Vogel“ wurde im April 2003 in Betrieb genommen, ein Jahr später dann die Tiefgarage an der Töpferstraße. Mit der Landesgartenschau im Jahr 2004 eröffneten sich für die SWG neue Perspektiven: Die Mitte der 1980er Jahre errichteten Plattenbauten in der oberen Rautenstraße - und in einem zweiten Schritt auch die in der unteren Rautenstraße - konnten im Rahmen der Schau umfassend saniert werden. Entstanden ist eines der schönsten Wohnquartiere in Nordhausen. 2005 wurde der SWG der „Innovationspreis der Thüringer Wohnungswirtschaft“ verliehen.



© SWG

ALTSCHULDENENTLASTUNG NACH DER WENDE

Die Altschulden aus Zeiten der DDR-Wohnungswirtschaft hingen über dem Unternehmen.

Den 29. Dezember im Jahr 1993 wird Carola Bloß wohl kaum vergessen. Damals reiste die heutige Prokuristin der Städtischen Wohnungsbaugesellschaft (SWG) nach Bonn. Im Gepäck hatte sie ein dickes Papier, den Antrag auf Altschuldenentlastung. Es war das Ergebnis von fast drei Jahren Arbeit, eine Bestandsaufnahme des kommunalen Wohnungsunternehmens. „Damit wir ganz sicher gehen, dass der Antrag auch rechtzeitig ankommt, habe ich ihn lieber selbst direkt bei der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) in Bonn abgegeben“, erinnert sich Carola Bloß, die damals noch Mitarbeiterin im Grundstücksverkehr bei der SWG war.

Es ging schließlich um viel, wenn nicht sogar um alles. Denn da waren die Altschulden aus DDR-Zeiten, die sich auf Rund 108 Millionen DM beliefen. Zwar waren die Ostdeutschen Wohnungsunternehmen dank eines Moratoriums bis Ende 1993 von Zins und Tilgung der DDR-Schulden befreit, doch erst das Altschuldenhilfegesetz, das ebenso 1993 in Kraft trat, sollte einen teilweisen Schuldenschnitt ermöglichen. Die KfW gestattete den Antrag des Nordhäuser Wohnungsunternehmens: „Die Altschulden wurden damals auf 150 DM pro Quadratmeter gekappt“, berichtet Bloß. Hinzu kam eine Zinshilfe. 58 Millionen DM Schulden wurden der SWG dank des neuen Gesetzes erlassen. Doch als Gegenleistung wurden die Wohnungsunternehmen verpflichtet, zu investieren und binnen zehn Jahren 15 Prozent des Wohnungsbestandes zu verkaufen. „Vorrangig natürlich an die Mieter, die hatten das Vorkaufsrecht“, weiß Bloß.

Um den immensen Aufwand zu minimieren, entschied man sich damals für ein Zwischen-Erwerber-Modell, das laut Bloß sehr gut funktionierte und über das das Unternehmen die meisten Wohnungen privatisieren konnte. Die Firmen konnten sich bei der SWG bewerben, der Aufsichtsrat hatte die Entscheidung. Der erste Zwischenerverbervvertrag wurde im Juli 1996 mit der Firma Bau-Control aus Erfurt abgeschlossen. Der Vertrag beinhaltete den Verkauf von insgesamt 552 Wohneinheiten mit einer Fläche von insgesamt 27 882 Quadratmetern.

Der zweite Zwischenenerwerbervvertrag wurde zwei Jahre später, im November 1998, mit der Kortlepel-Damaschke Grundstücks-OHG Nordhausen abgeschlossen. Diese konnte für die SWG insgesamt 359 Wohnungen mit einer Fläche von 21 175 Quadratmetern verkaufen. „Bis 1999 hat die SWG insgesamt 998 Wohnungen veräußert“, sagt Bloß. Eine zweite Welle der Altschuldenentlastung folgte dann nach der Jahrtausendwende, rund 2,9 Millionen Euro Verbindlichkeiten wurden der SWG noch einmal erlassen. Eine Voraussetzung war ein Leerstand von über 15 Prozent zum 30. September 2003. Außerdem war erforderlich, auf der Basis eines integrierten Stadtentwicklungskonzeptes, ein gemeinsames Vorgehen beider Nordhäuser Wohnungsunternehmen und der Stadt zu vereinbaren. Dieses Stadtentwicklungskonzept legte die Grundlage für alle folgenden Sanierungsmaßnahmen und Abrisse in den Jahren 2003 bis 2015. Knapp 1000 Wohnungen ließ die SWG in den fünf Jahren zwischen 2002 und 2007 abreißen.

Heute, 26 Jahre nach der politischen Wende, ist der Schuldenberg aus DDR-Zeiten auf 9,6 Millionen Euro geschrumpft. Jetzt ist ein Ende absehbar. Nordhausen und der mit den Wohnungsunternehmen gemeinsam durchgeführte Stadtumbauprozess gelten bis heute über Thüringen hinaus als beispielgebend und haben nicht zuletzt zur Stabilität der SWG mbH beigetragen.



© SWG

VERANTWORTUNG FÜR DIE REGION

Die SWG als Ausbilder - 23 Männer und Frauen haben hier ihren Beruf erlernt.

„Als städtisches Unternehmen hat die SWG auch eine soziale Verantwortung“, sagt SWG-Chefin Inge Klaan. Regelmäßig bildet das Wohnungsunternehmen Immobilienkaufleute aus und bietet jungen Menschen aus der Region damit eine berufliche Zukunft. Auch Florian Kellner wollte nach seinem Abitur in der Region bleiben. Die Zusage für sein Jurastudium in Leipzig hatte der 20 Jahre alte Nordhäuser bereits, als er im vergangenen Sommer erfuhr, dass die SWG noch einen Azubi zum Immobilienkaufmann suchte. „Ich habe mich einfach auf die Stelle beworben, bin dann zum Vorstellungsgespräch eingeladen worden und zwei Tage später hatte ich die Ausbildung“, berichtet er. Er ist sich sicher, dass sein Beruf etwas Handfestes ist, ein Job, der Zukunft hat.

Genauso sieht es auch Dennis Köhring, der im Sommer sein letztes Ausbildungsjahr bei der SWG beginnt. Der 20-jährige angehende Immobilienkaufmann hat seine Berufung in der Buchhaltung gefunden. Dort ist er seit einiger Zeit im Forderungs- und Sozialmanagement tätig. Klasse findet er den Kontakt mit den vielen Mietern und dass er oft helfen könne. „Gerade wenn Mieter in Zahlungsschwierigkeiten sind und wir dann gemeinsam trotzdem eine Lösung finden, ist das ein tolles Gefühl, den Menschen geholfen zu haben“, schwärmt der Nordhäuser von seinem Beruf.

Die Lehrlingsausbildung steht bei der SWG in einer langen Tradition. Bereits zu Zeiten des VEB Kommunale Wohnungsverwaltung wurde der Nachwuchs im eigenen Hause ausgebildet. Damals auch noch in handwerklichen Berufen, wie Klempner oder Dachdecker, denn diese Fachkräfte wurden in der Reparaturbrigade des kommunalen Wohnungsunternehmens benötigt.

Nach der politischen Wende setzte man bei der SWG für wenige Jahre mit der Ausbildung aus, bis der Aufsichtsrat im Jahr 1997 entschied, dies wieder zu ändern. Noch im September desselben Jahres unterschrieben die ersten beiden Lehrlinge zum Kaufmann/-frau der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft ihre Verträge. „Eigentlich war nur eine Stelle zu besetzen, zwei Bewerber haben uns aber so gut gefallen, dass sie auch beide eingestellt wurden“, erinnert sich Monika Hendrich, die seit vielen Jahren als Assistentin der Geschäftsführung arbeitet.

Seither haben 23 Männer und Frauen in der Geseniusstraße 3 ihren Beruf erlernt. Etwa die Hälfte wurde übernommen, acht frühere Azubis arbeiten noch heute bei der SWG. Christin Ertnier ist eine von ihnen. Momentan ist die 33-Jährige die Ausbildungsleiterin im Unternehmen und kümmert sich in dieser Funktion um die jüngsten Mitarbeiter der SWG. Dank der kontinuierlichen Ausbildung konnten junge Kollegen dort Stellen besetzen, wo ältere Mitarbeiter in Rente gegangen sind, sagt Ertnier. Heute sind bei der SWG insgesamt 48 Mitarbeiter beschäftigt.

Einen ganz neuen Weg in Sachen Ausbildung ist die SWG im vergangenen Jahr gegangen. In einem Pilotprojekt hatte das Wohnungsunternehmen als erstes im Landkreis Flüchtlinge in Arbeit gebracht. Unternehmenschefin Klaan spricht mittlerweile von einer Erfolgsgeschichte. Seit über einem halben Jahr arbeiten Mehari Jacob und Tesfalem Kifle aus Eritrea im Hausmeisterdienst des Wohnungsunternehmens. „Bei uns ist es so viel besser gelaufen, als wir es am Anfang gedacht hätten. Wir haben nur gute Erfahrungen gemacht“, berichtet Klaan. Im Kontakt mit ihren deutschen Hausmeisterkollegen hätten Mehari und Tesfalem die deutsche Sprache recht gut und schnell gelernt. Sie seien zuverlässig und arbeiten mittlerweile eigenverantwortlich. Auch im Kontakt mit den Mietern habe man nur positive Erfahrungen gesammelt.



© SWG | © FSK-Photo Service Kitz

VON DER PLATTE BIS ZUR VILLA

Jede dritte Wohnung in Nordhausen wird von der SWG vermietet -
die SWG hat heute auch eine gesellschaftliche Verantwortung.

Hildegard und Karl-Heinz Bosse leben seit 62 Jahren in der Hohekreuzstraße in Nordhausen. „Am 20. Juli 1954 sind wir in die Wohnung eingezogen“, erinnert sich der 91-jährige Rentner. Der Wohnblock war noch im Bau, der damals 29 Jahre alte Technische Zeichner des VEB Nobas und seine Frau die allerersten Mieter. Die gemeinsame Tochter Rosemarie war gerade geboren. Lange Zeit vorher hatte die Familie, die bis dato in Uthleben wohnte, sich bei der Stadt um eine Wohnung beworben. Zwei Kinder hat die Familie in der Drei-Raum-Wohnung großgezogen, mit der Hausgemeinschaft haben Karl-Heinz Bosse und seine Frau Mietergärten und einen Spielplatz angelegt und Garagen gebaut. An eine neue Bleibe, ans Ausziehen hat das Ehepaar nie gedacht. „Uns hat es hier immer gut gefallen. Wir haben einen tollen Ausblick“, schwärmt Karl-Heinz Bosse, der mit seiner Frau mittlerweile das Mieterpaar ist, das am längsten in einer kommunalen Wohnung der SWG lebt.

Das städtische Wohnungsunternehmen gibt vielen Nordhäusern ein Zuhause. Ein Drittel aller Wohnungen der Rolandstadt gehören zum Bestand der SWG. „Wir sind in unserem Angebot sehr breit aufgestellt. Wir vermieten von der Villa bis zur Platte“, sagt SWG-Geschäftsführerin Inge Klaan. Mehr als zwei Drittel der rund 5000 SWG-Wohnungen sind komplett oder teil saniert. Der Leerstand beträgt unter drei Prozent. „Das ist ein Spitzenwert in Thüringen“, freut sich Klaan. Erfreulich außerdem, die Mieterzufriedenheit ist hoch, wie eine repräsentative Umfrage ergeben hatte. 90 Prozent aller Mieter zeigten sich bei dieser mit ihrer gegenwärtigen Wohnung zufrieden.

Es überrascht nicht, dass auch im Jahr 2016 der Großteil der Mieter in einer der 3005 Plattenwohnungen in Nord, Ost oder Salza lebt, wobei einige Plattenbauten als solche heute dank umfangreicher Sanierungen überhaupt nicht mehr erkennbar sind. Weitere 1372 Wohnungen hält das Unternehmen in Altbauten und Altnbauten vor, 528 Wohnungen außerdem in Blöcken.

56 Wohnungen sind neu errichtet. 2013 weihte die SWG in der Stolberger Straße 15 den ersten Neubau des Unternehmens nach der Wende ein. Eine Lückenbebauung, mit der auch eine Ruine aus dem Stadtbild verschwand. Ende 2015 bezogen die ersten Mieter Wohnungen in den drei neu errichteten Stadtvillen in Nordhausen-Nord. Individuell, hochwertig, modern und barrierearm beziehungsweise -frei ist der neu geschaffene Wohnraum. „Auch bei der Sanierung von bestehenden Wohnungen ist Barrierefreiheit für uns ein wichtiges Thema. Unsere Mieter sollen so lange wie möglich in ihren eigenen vier Wänden leben bleiben können“, blickt Klaan auf das Problem der älter werdenden Gesellschaft.

Das Profil des kommunalen Wohnungsunternehmens habe sich im Vergleich zu KWW-Zeiten komplett geändert. Heute sei man nicht mehr nur reiner Wohnungsverwalter. „Die SWG war und ist auch ein Hauptakteur beim Stadtbau, ein Impulsgeber in Nordhausen“, konstatiert Klaan. Dass der Stadtbau durchaus gelungen ist, beweist der „Deutsche Bauherrenpreis“. Den hat das Wohnungsunternehmen im vergangenen Jahr für die Sanierung zweier DDR-Plattenbauten am Nordhäuser Kornmarkt erhalten. Preiswürdig war auch die umfangreiche Sanierung der östlichen Rautenstraße im Vorfeld der Landesgartenschau. Das 6,3-Millionen-Euro-Projekt ist im Jahr 2005 mit dem „Innovationspreis der Thüringer Wohnungswirtschaft“ ausgezeichnet worden. Kaum wiederzuerkennen sind auch die früheren DDR-Blöcke am Kornmarkt 6, 7 und 8 und in der Töpferstraße.

Als kommunales Unternehmen habe die SWG heute auch eine gesellschaftliche Verantwortung. Das betrifft auch die Bewahrung des baulichen Erbes in der Rolandstadt. Kontinuierlich hat das Unternehmen deshalb Wohnungen in der Nordhäuser Altstadt saniert. Den Anfang machte 1997/98 das Mehrfamilienhaus in der Barfüßerstraße 18, es folgten die Häuser mit den Hausnummern 21/22 sowie 32 und 33. Auch das Torhäuschen ist unter der Regie der SWG im Jahr 2005 saniert und erweitert worden. Mit der Komplexsanierung des knapp 500 Jahre alten Hauses in der Gumpertstraße 1 konnte eines der ältesten Häuser der Stadt gerettet werden. Wiederbelebt und vor dem Verfall bewahrt wurde auch das Gebäudeensemble in der Domstraße 12, das älteste Wohnhaus der Rolandstadt.

Mittlerweile sei man selbst in der Lage, auf komplizierten und lange brachliegenden Flächen im Sanierungsgebiet der Altstadt zu investieren. Die SWG hat im Herzen der Altstadt ein Großprojekt angeschoben. Auf Initiative des Wohnungsunternehmens sind in einem historischen Gebäudeensemble 32 zum Teil barrierefreie und vor allem sehr individuelle Wohnungen entstanden. Die Vermarktung startet im August. „Noch Ende dieses Jahres sollen die ersten Mieter einziehen“, blickt Klaan voraus.



© SWG

MEHR ALS WOHNEN

Die SWG als Bauherr von öffentlichen Gebäuden - das nächste große Vorhaben ist das neue feuerwehrtechnische Zentrum in Nordhausen.

Nicht nur rund 5000 Wohnungen und 150 Gewerbeeinheiten gehören zum Bestand der Städtischen Wohnungsbaugesellschaft (SWG). Seit 2003 tritt das kommunale Unternehmen auch immer wieder als Bauherr und Investor von öffentlichen Gebäuden in Erscheinung. Im Vorfeld der Landesgartenschau baute das Unternehmen vor dem Vogel das erste Parkhaus, noch im selben Jahr begann der Bau einer Tiefgarage auf dem Parkplatzgelände der Kreissparkasse in der Töpferstraße. Die Verhandlungen mit den vielen Besitzern der damaligen Garagen waren schwierig. Niemand wollte so recht einsehen, dass wir die Fläche über der neuen Garage dringend als Ausstellungsgelände brauchten. Der Petersberg war zu klein im Verhältnis zu anderen Landesgartenschauen. Heute ist die Lösung für alle selbstverständlich, schaute Frau Klaan auf die damalige Zeit zurück.

In den Folgejahren war die SWG ein wichtiger Partner der Stadt bei der Sanierung dreier Nordhäuser Schulen. Im Rahmen eines Finanzierungsmodells konnte das kommunale Unternehmen im Vorfeld der Landesgartenschau die Bertolt-Brecht-Schule und die Petersberg-Schule sanieren, nur wenige Zeit später dann auch die Käthe-Kollwitz-Schule. „Das Finanzierungsmodell hat gut funktioniert“, erinnert sich die damalige SWG-Chefin Carola Franke. Als Unternehmen war man in der Lage, bessere Kreditkonditionen zu erhalten als die Stadt, das machte man sich zunutze.

Zwei Millionen Euro steckte die SWG als Bauherrin in den Umbau der Petersberg-Schule. Die Schule wurde komplett erneuert, im Haus außerdem sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sowie die Heizung ausgetauscht. Für die Sicherheit wurde eine moderne Brandmeldeanlage eingebaut. Die Arbeiten an der Käthe-Kollwitz-Schule starteten 2005. Neuer Fußboden und neue Fenster, schallschluckende Unterhangdecken in den Klassenräumen, neue Innen- und Außentüren sowie zusätzliche Rauchschutztüren wurden eingebaut, Treppen und die Fassade erneuert.

Vier Jahre später stemmte das städtische Unternehmen ein weiteres großes Vorhaben, den Umbau des früheren Wehrkreiscommandos zum neuen Gebäude für das Nordhäuser Sozialgericht. „Es war ein gewaltiger Kraftakt“, umschrieb Carola Franke damals das Projekt.

Die SWG hatte die leer stehende Immobilie am Taschenberg vom Bund erworben und in Rekordzeit von nur vier Monaten umgebaut und an das Gericht vermietet. Drei Millionen Euro hatte die Gesellschaft investiert. Das über Jahre leer stehende und geschichtsträchtige Gebäude hatte dadurch wieder eine sinnvolle Nutzung bekommen, zugleich gab es einen baulichen Missstand in der Stadt weniger.

Aktuell gibt es gleich mehrere öffentliche Projekte, die die SWG in Angriff nehmen wird. Noch in diesem Jahr, am 1. Advent, soll in Nordhausen-Nord wieder das Begegnungszentrum eröffnen. Die SWG hat das Gebäude in der Stolberger Straße von der Stadt gekauft und will es in Eigenregie betreiben. „Momentan laufen die Umbauarbeiten. Geplant ist ein Treffpunkt für alle Generationen“, erläutert SWG-Geschäftsführerin Inge Klaan.

Das nächste große Vorhaben ist das neue feuerwehrtechnische Zentrum in der Nordhäuser Zorgestraße. Hier wird die SWG als Bauherr auftreten, die Stadt als Mieter. „Dieses Jahr und auch noch Anfang 2017 werden wir mit den Planungen und der Vorbereitung für das Projekt beschäftigt sein. Ende 2017 können wir, wenn alles klappt, vielleicht mit dem Bau beginnen“, erklärt die SWG-Chefin den Zeitrahmen.

Dann gibt es noch ein weiteres Großprojekt, dem sich die Städtische Wohnungsbaugesellschaft annehmen wird: Walkenrieder Hof und Waisenhaus. Der Walkenrieder Hof, in dem sich aktuell das städtische Museumsdepot befindet und der ursprünglich als Speicher gebaut wurde, könnte auch nach der Sanierung seine Funktion als Lagerfläche für städtische Einrichtungen behalten. Für das Waisenhaus ist man gegenwärtig mit der Stadt in Gesprächen, ob hier Büro- oder Wohnflächen entstehen sollen. Beides ist denkbar und möglich.

65 JAHRE

Von 1951 des VEB Kommunale Wohnungsverwaltung bis 2016 zur
Städtischen Wohnungsbaugesellschaft mbH Nordhausen.



65 Jahre

65 Jahre kommunale Wohnungsverwaltung
25 Jahre SWG



2016

Anerkennung

Besondere Anerkennung im Rahmen des Deutschen Bauherrenpreises für den Kornmarkt 6/7 in Berlin

2015

Stadtvillen

Spatenstich Neubau 3 Stadtvillen im Stadtteil Nord



2014

2010

Domstraße 12

In dem ältesten Wohngebäude Nordhausens wurde eine Bohlenstube entdeckt



Photovoltaikanlagen

Errichtung erster Photovoltaikanlage Bergstraße, 2011 Errichtung Photovoltaik Weberstraße, Hohekreuzstraße

2009

2004

Landesgartenschau

24. April bis 3. Oktober Landesgartenschau
Fertigstellung Rautenstraße 10-26 vor
Beginn der Landesgartenschau



Gäste-Wohnungen

Einrichtung der ersten Gäste-Wohnungen im Zuckerweg 3/3a

2003

2002

Erstes Neubauprojekt

Grundsteinlegung des ersten Neubauprojektes der SWG - Parkhaus Vor dem Vogel mit 134 Stellplätzen im Rahmen der Vorbereitung zur Landesgartenschau 2004

Auszubildende

erstmalig beginnen 2 Auszubildende ihre Lehrzeit als Kaufmann/-frau der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft



1997