

Dessauer Wohnungsbaugesellschaft

Vom Bauträger zum Großvermieter

Der Wandel der ehemaligen Residenzstadt Dessau zu einem bedeutenden Industriestandort hatte sich bereits vor dem ersten Weltkrieg mit einem geradezu rasanten Tempo vollzogen. Die so beschauliche Beamtenstadt schnellte in der Einwohnerzahl nach oben und der Bedarf an Wohnungen wurde zu einem sozialen Problem.

Bereits im Jahre 1916 prangerte der Dessauer Sozialdemokrat und spätere Landtagspräsident Heinrich Peus die Missstände der Wohnungspolitik des Deutschen Reiches an, die es als ausreichend ansah, wenn ein beheizbarer Raum in der Größe von 16 Quadratmetern vorhanden war. Den ursächlichen Zusammenhang von Tuberkulose und dem Wohnungselend wollte Peus mit seiner Idee der Gartenstadt begegnen, die eine Schaffung von Siedlungshäusern außerhalb der engen Innenstädte zu erschwinglichen Preisen vorsah. Licht, Luft und ausreichend sanitäre Möglichkeiten sollten Bestandteil dieses „Neuen Wohnens“ werden. Die in Deutschland unmittelbar nach dem Ersten Weltkrieg begonnene Entwicklung der Gartenstädte leitete eine neue Epoche des modernen Siedlungsbaus ein, die zunächst noch die Trennung von Arbeiten und Wohnen vorsah. Noch bevor das Bauhaus unter dem Architekten Walter Gropius das Konzept des „Neuen Wohnens“ als einen Wesenszug der modernen Städtebaugestaltung entwarf, fand in der Muldestadt eine wohnungspolitische Neuorientierung statt. Unter der Federführung und der politischen Verantwortung des liberalen Oberbürgermeisters Fritz Hesse wurde am 7. März 1919 die Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft für Dessau, Stadt und Land mbH durch einen Beschluss des Dessauer Gemeinderats gegründet.

Diese schwierige Aufgabe musste der Magistratsbaurat Theodor Overhoff lösen, der für seine erfolgreiche Arbeit als Architekt und Baumeister über die Stadtgrenzen hinaus bekannt war und durch seine politische liberale Einstellung gleichzeitig auch immer wieder die soziale Komponente des Wohnens betonte. Mit Tatkraft und Beharrlichkeit kämpfte Overhoff um die finanziellen Mittel und konnte als gleichzeitiger Geschäftsführer der GSG das erste große Vorhaben der Gesellschaft, die Siedlung „Hohe Lache“ von 1919 bis 1928 verwirklichen. Weitere Einfamilienhäuser entstanden bis zum Machtantritt der Nazis vor allem in Dessau-Süd, wo Arbeiter und kleine Angestellte ein neues zu Hause fanden. Die Arbeit der städtischen Gesellschaft, die besonders in der Inflationszeit und während der Weltwirtschaftskrise ständig bedroht war, fand besonders in den anderen Städten während der Weimarer Republik großes Interesse und Nachahmer.

In der Zeit des Nationalsozialismus musste die GSG den Massenwohnungsbau in der „Gauhauptstadt“ Dessau übernehmen und ab 1937 erstmalig die gebauten Wohnungen auch selbst verwalten.

Insgesamt 4.000 Wohnungen befanden sich bei Ausbruch des Krieges im Bestand der GSG. Im Zweiten Weltkrieg hatte die Gesellschaft schwere Verluste durch die Luftangriffe erlitten und verlor bis 1945 etwa 80 Prozent ihres Besitzes.

Noch unter der amerikanischen Besatzung gelang es Theodor Overhoff, die GSG wieder arbeitsfähig zu machen und viele Wohnungen zu enttrümmern und etwa 1000 Wohnungen wieder herzurichten. Um die große Wohnungsnot zu lindern, entwickelte er die Idee der Umgestaltung der ehemaligen Kasernen der Wehrmacht in der Elballee, Ebertallee und Albrechtstraße zu Mietwohnungen. Für diese Maßnahmen reiste er noch kurz vor seiner Pensionierung zur Landesregierung und gewann auch die Unterstützung des sowjetischen Stadtkommandanten in Dessau im Jahre 1946.

Beim Ausscheiden des Geschäftsführers Theodor Overhoff, der das Unternehmen 27 Jahre erfolgreich geleitet hatte, war die GSG mit insgesamt 5.450 Wohnungen der größte Vermieter in der Stadt Dessau.

Der sozialen Verpflichtung der Schaffung von Wohnraum hatte sich die GSG auch bis zu ihrer per Gesetz verordneten Auflösung im Jahre 1951 verschrieben. Nach einem kurzen Zeitraum der organisatorischen Einordnung in das Kommunale Wirtschaftsunternehmen (KWU) wurden die Aufgaben ab 1955 in die Kommunalen Wohnungsverwaltung integriert und 1958 auf der Grundlage des Gesetzes zur Finanzierung des volkseigenen Wohnungsbaus zum volkseigenen Betrieb mit der Bezeichnung VEB (K) Kommunale Wohnungsverwaltung umgewandelt, der im Rahmen des Gesetzes über die örtlichen Volksvertretungen in den VEB Gebäudewirtschaft Dessau als Zentrum der Instandhaltung und Verwaltung der Wohngebäude überging. Die durch die Wohnraumlenkungsverordnung der DDR geregelte staatliche Vergabe von Wohnungen erfolgte ausschließlich durch die Mitarbeiter der Abteilung Wohnungspolitik des Rates der Stadt, die in den sechs Wohnungsverwaltungen des VEB GWD Außenstellen zur Bearbeitung von Wohnungsanträgen der Bürger eingerichtet hatten.

Mit einem Bestand von 24.000 Wohnungen hatte die GWD über 50 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes der Muldestadt in ihrer Verwaltung. Dazu gehörten auch alle im Rahmen des Nationalen Aufbauwerkes der DDR entstandenen Häuser, aber auch viele treuhänderisch verwalteten Grundstücke. 5.000 Wohnungen waren inzwischen an der Fernwärme angeschlossen und der seit 1979 zum Betrieb gehörende Bereich Fernwärme, der 1982 ein Betriebsteil wurde, sorgte für die gesamte Wärmeversorgung in der Stadt. Der VEB Gebäudewirtschaft Dessau beschäftigte in den 80er Jahren 396 Mitarbeiter in der Verwaltung und in den Bereichen der Technik. Den mit den vorhandenen Mitteln des örtlichen Bauwesens nicht zulösenden Problemen der Instandhaltung und Instandsetzung der Altbau- Substanz versuchte der VEB GWD mit strukturellen Veränderungen zu begegnen, die jedoch den Mangel an Reparatur- Kapazität nicht ausgleichen konnten. So wurde 1980 ein zentraler Bereich Verwaltung und Instandhaltung gebildet, der alle wohnungswirtschaftlichen Fragen realisieren sollte. In den sechs Wohnungsverwaltungen in den Stadtteilen waren die Verwalter und Bauleiter eingesetzt, die auf der Grundlage der staatlich vorgegebenen Bilanzen kooperativ handelten. Jedoch war der Bedarf stets größer, als die zur Verfügung stehenden Mittel. Das zur Jahreswende 1984/ 85 eingeführte System der drei Betriebsteile mit je einem Bauhof für Klein- und Kleinstreparaturen sorgte hingegen für eine größere Bürgernähe.

Die vom DDR- Gesetzgeber eingeführte Möglichkeit, die Mieter und Bürger für Eigenleistungen zu interessieren, ermöglichte die Tätigkeit von über 650 Mietern in Feierabend-Brigaden in den Gewerken Schlosser, Klempner/ Installateure, Maurer, Tischler, Elektriker und Dachdecker gegen eine finanzielle Vergütung.

Für die Betreuung der über 150.000 Quadratmeter großen Wohnfreiflächen wurden bereits seit 1979 mit den Hausgemeinschaften und Einzelmietern auf der Grundlage eines Beschlusses des Rates der Stadt Dessau Pflegeverträge abgeschlossen, deren Erfüllung durch städtische Mittel vergütet wurden. Bis 1989 bestanden über 1.500 Verträge für die Betreuung der Wohnfreiflächen.

Die aktive Einbeziehung der Mieter war in der DDR- Wohnungswirtschaft gesetzlich durch entsprechende Regelungen des Zivilgesetzbuches der DDR festgelegt worden und hatte bereits in der Zeit der Kommunalen Wohnungsverwaltung mit der Schaffung von ehrenamtlichen Hausverwaltern im Jahre 1951 begonnen. Die Auswahl geeigneter Mieter für die ehrenamtliche Tätigkeit erfolgte durch den Vermieter. Nach dem Berliner Beispiel konnte im Jahre 1956 erstmalig die Wahl von Mieterselbstverwaltungen durchgeführt werden, die von der GWD ab 1975 auf der Grundlage des neuen Zivilgesetzbuches der DDR als Mietermitverwaltungen mit festgelegten Rechten versehen wurden. Im Jahre 1985 bestanden 1.500 Mietermitverwaltungen, die jedoch durch die in der Mitte der 80er Jahre spürbar werdende Inaktivität vieler junger Bewohner immer mehr inaktiv wurden.

Zu erheblichen Problemen in der Bewirtschaftung des Wohnraumes führte das im Jahre 1987 vom DDR-Ministerrat beschlossene Dachinstandsetzungsprogramm, das örtliche Reserven erschließen sollte, die im örtlichen Handwerk und Bauwesen jedoch nicht vorhanden waren. Die Schere zwischen dem ermittelten Bedarf an Instandsetzungsleistungen und den vorhandenen Kapazitäten ging weiter auseinander. Die Situation verschärfte sich im Mai 1989 zur Kommunalwahl weiter, weil sich die Zahl der Staatsratseingaben im VEB GWD fast verdoppelte und dazu führte, dass bereits zugesagte Maßnahmen zugunsten dieser Beschwerdeführer umgelenkt werden mussten. In der Folge nahm der Frust der anderen Mieter weiter zu. Das Ziehen an der „zu kurzen Decke“ wurde bis zum Herbst des Jahres 1989 immer mehr zu Lawine ungelöster Aufgaben bei den dringend notwendigen Reparaturen besonders in den Beständen der Altbausubstanz.

Die Ausreisewelle führte zum Jahreswechsel zu einer Entwicklung, die alle Beteiligten vor fast unlösbare Probleme stellte. Die nicht bewohnten Wohnungen führten im kalten Winter zu Einfrierungen der Leitungen und in über 60 Fällen wurden freigewordene Wohnungen rechtswidrig von Wohnungssuchenden, aber auch von Nachbarn bezogen. In der GWD hatten zwei Mitarbeiter noch bis zum Juni 1990 damit zu tun, diese Fragen rechtlich zu klären.

Mit der Wende 1989/ 90 kam auch in der Wohnungswirtschaft eine einschneidende Zäsur in der Entwicklung. Bedingt durch die gesetzlichen Regelungen der Kreditierung für das Wohnungsbauprogramm der DDR musste die DWG nach dem Einigungsvertrag Altschulden in Höhe von 213 Mio. DM vertreten. Durch das Altschuldenhilfegesetz gab der Gesetzgeber den Wohnungsunternehmen die Möglichkeit zu einer Teilentlastung unter der Maßgabe einer Privatisierungsquote von mindestens 15 Prozent des Bestands.

Die DWG nahm ab 1994 die gesetzlichen Regelungen in Anspruch und beschloss die Privatisierung von 2.600 Wohnungen. Bis zum Dezember 1999 wurde die Auflage vom Unternehmen mit der Zahl von 2.836 Wohnungen übererfüllt.

Durch die Dessauer Wohnungsbaugesellschaft, zunächst als Dessauer Wohnungsgesellschaft gegründet und 1994 unter den Namen Dessauer Wohnungsbaugesellschaft firmiert, wurde mit 237 Mitarbeitern die soziale Verpflichtung in der Tradition des Unternehmens fortgesetzt durch den ersten sozialen Wohnungsneubau in Zoberberg und durch die Sanierung der Häuser in der Wasserwerkstraße zu anspruchsvollen Sozialwohnungen. Die Frage eines Wohnungsleerstands war zu dieser Zeit noch kein Thema in Dessau. In der DWG wurden bis in das Jahr 1993 Listen mit Wohnungssuchenden geführt!

Neuland beschriftet die DWG bei den Projekten des Umbaus einer Kaserne in Kochstedt zu Sozialwohnungen sowie bei der Realisierung des Wohnprojektes für Alleinerziehende (SHIA) in der Wörlitzer Straße und bei der Schaffung altersgerechter und behindertengerechter Wohnungen in dem ehemaligen Rentnerblock Törtener Straße 12.

Seit dem Ende der 90er Jahre erhöhte sich der Wohnungsleerstand der DWG. Im Rahmen des Stadtumbaus Ost und unter der Maßgabe des Stadtentwicklungskonzeptes erfolgte erstmalig in der Geschichte des Unternehmens der Rückbau eines Mehrfamilienhauses im November 2002 in der Kantorstraße 22- 26. Bis zur Mitte des Jahres 2007 wurden insgesamt 1.850 Wohnungen abgerissen bzw. zurück gebaut. Im Stadtumbauprozess fungierte die Dessauer Wohnungsbaugesellschaft in den vergangenen fünf Jahren als Hauptakteur und ist für die Kommune der wichtigste Partner in der Gestaltung der Innenstadt.

Die von den Stadtparlamenten von Dessau und Roßlau beschlossene Fusion der Mulde- und der Elbestadt hatte unmittelbare Auswirkungen für die Dessauer Wohnungsbaugesellschaft. Auf der Grundlage eines entsprechenden Beschlusses der Stadträte erfolgte bereits Ende September 2006 die Verschmelzung der Dessauer Wohnungsbaugesellschaft mbH mit der Wohnbau- und Immobiliengesellschaft Roßlau mbH.

Unter dem Namen Dessauer Wohnungsbaugesellschaft mbH prägt das Unternehmen mit insgesamt ca. 14.000 Wohnungen die soziale Wohnungswirtschaft in der Doppelstadt an Elbe und Muldemaßstäblich.

Die Firmenphilosophie „Mit wirtschaftlichen Augenmaß und sozialer Verantwortung“ bestimmt auch weiterhin das Handeln der DWG als moderner Dienstleister der Wohnungswirtschaft im 21. Jahrhundert. Die im Jahre 1919 unter ganz anderen historischen Voraussetzungen entstandene Firmenphilosophie wird in den Kerngedanken des Gründers Theodor Overhoff von uns fortgesetzt. Kundenfreundlichkeit und Mieternähe sind seit 1998 weitere Elemente der wohnungswirtschaftlichen Arbeit, die in den Dokumenten „DWG 2000“ und „DWG 2010“ ihren Niederschlag fanden. Die im Jahre 2000 eingestellten Sozialarbeiter, ein alle Bereiche der Stadt umfassendes Netz örtlicher Hauswarte sowie die gebündelte Fachkompetenz der neugeschaffenen Mitarbeiter- Teams sorgen dafür, dass die DWG diesem Anspruch auch künftig gerecht wird.