

25 Jahre WGTN – Wohnungsgenossenschaft Trachau-Nord eG

Wie fing alles an?

Nach der politischen Wende gab es 1991 bereits erste Mieterüberlegungen zum Kauf der eigenen Wohnung. Nach Auflösung der kommunalen Wohnungsverwaltung hatte das städtische Wohnungsunternehmen Wohnbau NordWest GmbH die Verwaltung der „Hans-Richter-Siedlung“ übernommen. Eine erste Einwohnerversammlung des Amtes für Stadtentwicklung und Stadterneuerung der Landeshauptstadt Dresden fand am 13.05.1992 in der Aula der 40. Oberschule Cottbuser Straße zum „Erneuerungskonzept für Dresden-Trachau“ statt. In den Jahren 1992 / 93 gab es verschiedene Informationsveranstaltungen im 1990 gegründeten „Bürgerverein Dresden-Trachau e.V.“ zur Bildung einer Wohnungsgenossenschaft mit dem Ziel der wohnungswirtschaftlichen Selbstverwaltung, an der stets zahlreiche interessierte Bewohner der Siedlung teilnahmen. Federführend wirkte hier seinerzeit der damalige Vereinsvorsitzende Herr Horst R. Rein.

Am 13.01.1993 beschlossen die Anwesenden im Versammlungsraum des Bürgervereins, die Gründung einer Genossenschaft durch eine Initiativgruppe voran zu treiben und ein Konzept sowie ein Statut zu erarbeiten. Mitglieder dieser Initiativgruppe waren Rainer Dittmann, Heinrich Gentzsch, Wolfgang Hampel, Georg Haumann, Günter Heber, Peter Hermsdorf, Dr. Konstantin Hoff, Karl Krumpfer, Christian Möller, Hans Pollack, Horst R. Rein und Dr. Götz-Dieter Steiner.

Anfang 1994 startete die Initiativgruppe unter Mitwirkung des Bürgervereins eine Art „Postwurfaktion“ an alle Haushalte der Siedlung zum gewünschten Beitritt zu einer neu zu gründenden Genossenschaft bzw. zur Teilnahme an einer Informationsveranstaltung.

Die juristische Beratung der Gründung der WGTN mit den Herren Rein, Heber und Dittmann einschließlich der Vorbereitung einer Gründungsversammlung und Erarbeitung einer Mustersatzung erfolgte durch den Rechtsanwalt Dr. Ulrich Wiedemann, der kurze Zeit später selbst zu den Gründungsmitgliedern zählte.

Der erste Satzungsentwurf der Initiativgruppe zur Genossenschaftsgründung enthielt u.a. folgende Zielformulierung: „... Die Genossenschaft schafft genossenschaftliches, vererbbares Wohneigentum, das durch die Festlegungen der Satzung allen Formen der Grundstücks- und Wohnungsspekulationen entzogen wird. Eine Fortsetzung bestehender Mietverhältnisse ohne Genossenschaftseintritt, bzw. der Kauf der eigenen Wohnung von der Genossenschaft nach Sanierung bleiben möglich...“.

Weiterhin wurde festgelegt, dass die Namensgebung „Wohnungsgenossenschaft Trachau-Nord eG“ im Sinne des Genossenschaftsgesetzes unter Bezugnahme auf die Geographie der Siedlung erfolgt.

Das Konzept der Initiativgruppe zur Gründung der WGTN sah u.a. auch den Kauf der Grundstücke in der „Hans-Richter-Siedlung“ zwischen Carl-Zeiß-Straße, Aachener Straße, Industriestraße und Richard-Rösch-Straße vor.

Dieses Bürgerengagement der Initiativgruppe und des Bürgervereins blieb der breiten Öffentlichkeit nicht lange verborgen. Insbesondere das im Jahr 1993 in Kraft getretene Altschuldenhilfegesetz (AHG) sollte schon bald für viel Zündstoff sorgen. Der damalige Dresdner Oberbürgermeister, Dr. Herbert Wagner, war ein früher Befürworter der Idee der Gründung einer Wohnungsgenossenschaft in Trachau und sicherte seine persönliche Unterstützung zu. Im Januar 1994 gab es seinerseits Diskussionen am „Modell Trachau“ zur Problematik des AHG mit dem damaligen Staatsminister des Sächsischen Innenministeriums, Heinz Eggert. Die Problematik bestand darin, dass die bestehenden Wohnungsunternehmen verpflichtet waren, 15 % ihres Bestandes zu privatisieren, die Ausgründung einer Wohnungsgenossenschaft jedoch nicht auf diese Quote angerechnet werden sollte.

Im Gemeindesaal der evangelisch-lutherischen Apostelkirche Dresden-Trachau fand am 19.02.1994 die erste Gründungsversammlung statt. Diese scheiterte jedoch aufgrund des Bekanntwerdens eines Restitutionsanspruches der Neue Heimat AG Hamburg. Diese war Rechtsnachfolgerin der

früheren Eigentümerin GEWOG, der bis zur Enteignung durch das Naziregime in den 1930er Jahren Teilbereiche der „Hans-Richter-Siedlung“ (etwa ein Drittel) gehörten. Hinzu kamen weitere Probleme, die sich als Folge eines möglichen Erbbaurechtsvertrages, der bis ins Jahr 2020 reichte, ergeben könnten. Die Wohnbau NordWest GmbH stiftete seinerzeit viel Unruhe mit einem Rundschreiben, das wenige Tage vor der Gründungsversammlung an alle Haushalte ging. Darin wurde suggeriert, dass aufgrund dieser unklaren Rechtslage die Übernahme der Häuser, zumindest dieses Drittels betreffend, auf lange Sicht nicht realisierbar sei.

Die Initiativgruppe reagierte spontan und nutzte die Versammlung als Informationsveranstaltung, um weiter für die Genossenschaftsidee zu werben und die Rechtslage aus ihrer Sicht darzustellen. Teilnehmer dieser Veranstaltung waren u.a. Herr Reiner Dürre, damals Prüfungsdirektor beim Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e.V. (VSWG) und Herr Christian Menzel, damals Vorstand der Wohnungsgenossenschaft „Glückauf“ Süd Dresden eG.

Der damalige Oberbürgermeister Dr. Herbert Wagner sicherte nochmals seine Unterstützung zu bei der Klärung der Eigentumsfragen und des damit verbundenen Grundstückskaufs durch die Genossenschaft. Allerdings wurde als Bedingung genannt, dass mindestens 51 % der Bewohner bereit sein müssen, der WGTN als Mitglieder beizutreten. Dann würde eine Anrechnung der WGTN-Gründung auf die Privatisierungsquote nach Altschuldenhilfegesetz zugunsten der städtischen Wohnbau NordWest GmbH möglich sein.

Ein weiterer namhafter Unterstützer der Idee zur Gründung einer Genossenschaft in Trachau war Herr Dr. Albrecht Buttolo, damals Staatssekretär für Landesentwicklung, Städtebau und Wohnungswesen im Sächsischen Staatsministerium des Innern. Auch er setzte sich nach vielen Gesprächen mit Vertretern der WGTN für die Gründung, den Kauf und dessen Finanzierung ein.

Ungeachtet der scheinbar immer höher werdenden Hürden fand schließlich am 05.03.1994 die ordentliche Gründungsversammlung in der Apostelkirche Dresden-Trachau statt. 176 stimmberechtigte Mitglieder waren anwesend und gründeten die „Wohnungsgenossenschaft Trachau-Nord eG“. Die erste Neugründung einer Wohnungsgenossenschaft mit dem Ziel der Ausgründung vormals kommunaler Wohnungsbestände auf dem Gebiet der neuen Bundesländer war vollzogen!

Dabei wurde auch der erste Aufsichtsrat mit neun Mitgliedern gewählt: Frau Gisela Krause (erste Aufsichtsratsvorsitzende), Herr Heinrich Gentsch, Herr Georg Haumann, Herr Dr. Konstantin Hoff, Herr Karl Krumpfer, Herr Christian Menzel, Herr Christian Möller, Herr Dr. Götz-Dieter Steiner und Herr Dr. Ulrich Wiedemann. Anwesend waren u.a. Herr Gerhard Thieme (damals Verbandsdirektor des VSWG), Herr Johannes Nitsch (Bundestagsabgeordneter der CDU), der sich auch in der Folgezeit sehr für unsere Wohnungsgenossenschaft engagierte, Herr Reinhard Keller (damals 2. Bürgermeister und Dezernent für Bauverwaltung der Stadt Dresden) und Herr Peter Bartels (Vorsitzender des Mietervereins Dresden und Umgebung e.V.).

Mit Wirkung ab 10.03.1994 wurden durch den Aufsichtsrat die ersten drei ehrenamtlichen Vorstände bestellt: Frau Anita Fasold, Frau Elke Puschmann und Herr Rainer Dittmann. Frau Puschmann schied jedoch aus persönlichen Gründen bereits zum 31.12.1994 wieder aus. Frau Fasold und insbesondere Herr Dittmann führten die Geschäfte der Genossenschaft weiter. Die Mitgliedsaufnahme beim Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e.V. erfolgte am 28.03.1994 unter der Nummer 410.

Der Lenkungsausschuss der Bundesregierung lehnte im April 1994 zunächst einen Gesetzentwurf zur Anrechnung von Genossenschaftsgründungen auf die 15 %-ige Privatisierungsquote nach AHG ab. Eine Hiobsbotschaft!

Mit Datum 05.06.1994 wurde die erste Informationsschrift der „WGTN i.G.“ an die Bewohner der Siedlung verteilt. In der Folge gab es weitere Schriften zur geplanten Privatisierung. Es ist vor allem Herrn Rainer Dittmann zuzuschreiben, dass in dieser Anfangszeit ein so großes öffentliches Interesse an den mit der Gründung verbundenen Problemen entstand. In zahllosen Gesprächen mit

und Schreiben an verantwortliche Politiker und Ämter von Stadt, Land und Bund machte er unermüdlich auf die Hürden aufmerksam. Seinem Engagement, insbesondere unterstützt von den Aufsichtsratsmitgliedern Gisela Krause und Christian Menzel, ist es zu verdanken, dass die neugegründete Genossenschaft diese Hindernisse überwinden konnte. Dafür gebühren ihm und den anderen Beteiligten nach wie vor unser Dank und unsere Anerkennung.

Der Zuwachs an Mitgliedern stieg nach der Gründungsversammlung rasant. Per 31.12.1994 zählte die WGTN bereits 448 Mitglieder.

Im November 1994 stellte die WGTN einen Antrag beim damaligen Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, Prof. Dr. Klaus Töpfer, den Verkauf der Grundstücke an die WGTN auf die 15 %-ige Privatisierungspflicht zugunsten der Wohnbau NordWest GmbH anzuerkennen. Unterstützende Mitwirkung fand dies beispielsweise von Renate Jäger (SPD, MdB) und Johannes Nitsch (CDU, MdB). Hieraus entfachte sich jedoch ein wahrer Koalitionsstreit zwischen SPD und CDU / CSU mit FDP auf höchster politischer Ebene. Im Mai 1995 war es dann schließlich soweit. Die Bundesregierung ließ sogenannte "mieternahe Privatisierungsformen", wie zum Beispiel die Neugründung eigentumsorientierter Genossenschaften zur Anerkennung als Privatisierung im Sinne des Altschuldenhilfegesetzes zu. Das unermüdliche Wirken hatte Erfolg!

Bereits seit der ersten Anmeldung der Genossenschaftssatzung im März 1994 hatten sich zahlreiche weitere Probleme ergeben, die insbesondere mit dem Kauf der Siedlung und dem Unternehmenszweck im Zusammenhang standen. Nach mehreren Änderungsversuchen, um damit sämtliche rechtlichen Hürden beim Grundstückskauf und der daraus resultierenden Eigenverwaltung zu meistern, erfolgte schließlich am 28.04.1995 die Eintragung im Genossenschaftsregister unter der Nummer 427.

In der Zwischenzeit fanden mehrere Beratungen zwischen dem Oberbürgermeister Dr. Wagner, Vertretern mehrerer beteiligter Ämter der Stadt, Vertretern der Wohnbau NordWest GmbH und Vertretern der WGTN zum geplanten Grundstücksverkauf statt.

Mit Schreiben vom 29.06.1995 startete die Wohnbau NordWest GmbH dann eine umfangreiche Mieterbefragung. Darin wurde erstmalig ganz offiziell die Genossenschaftsidee unterstützt und das Genossenschaftskonzept vorgestellt. Sie enthielt Informationen zur Vorbereitung des Grundstücksverkaufs an die WGTN und eine Vorstellung des Sanierungskonzeptes mit Mietenentwicklung, Finanzierungskonzept und Wirtschaftlichkeitsberechnungen. Alternativ wurde den Bewohnern der Kauf der eigenen Wohnung mit Beispielberechnungen angeboten. Die prognostizierte Mietenentwicklung belief sich auf einen Zeitraum von zwölf Jahren nach der Sanierung auf 13,50 ... 14,00 DM/m². Erfreulich, aber angesichts der vorherigen Haltung auch erstaunlich war die damalige Prognose der Wohnbau NordWest GmbH: „Die Wohnungsgenossenschaft Trachau-Nord eG wird erfolgreich sein.“

Die Auswertung dieser Befragung, an der über 80 % der Bewohner teilgenommen hatten, ergab Ende September 1995 ein überwältigendes Votum zugunsten der Genossenschaft. Rund 70 % hatten ihr Interesse bekundet, der Genossenschaft als Mitglieder beizutreten. Damit waren die Voraussetzungen des Grundstücksverkaufs an die neu gegründete Genossenschaft auch diesbezüglich geschaffen, gleichwohl die Wohnbau NordWest GmbH noch daran zweifelte, dass die Bewohner diese Absichtserklärungen tatsächlich umsetzen würden. Doch am 31.12.1995 zählte die WGTN dann bereits 1.143 Mitglieder!

Dr. Albrecht Buttolo sicherte mit Schreiben vom 27.06.1995 zu, dass der Freistaat Sachsen eine Ausfallbürgschaft für die Darlehen bei der Sächsischen Aufbaubank (SAB) übernimmt. Dies war das Ergebnis weiterer Gespräche insbesondere von Herrn Christian Menzel und Herrn Rainer Dittmann, der 1996 in den Aufsichtsrat wechselte und diesem bis heute ununterbrochen angehört. Damit war die Grundlage für die Finanzierung des Grundstückskaufs geschaffen.

Der Kauf der Siedlungsgrundstücke erfolgte letztlich im Dezember 1995 mit zunächst 1.716 Wohnungen nach fast zwei ganz intensiven Verhandlungsjahren. Weitere 54 zur Siedlung

gehörende Wohnungen wollte die Wohnbau NordWest GmbH seinerzeit nicht an die WGTN veräußern und stattdessen durch Verkauf an die Bewohner selbst privatisieren. Da dies scheiterte, erwarb die Genossenschaft im November 1996 auch noch das betreffende Grundstück in der Carl-Zeiß-Straße 26 bis 34 und Dopplerstraße 3 und 5. Die Finanzierung dieser Grundstückkäufe erfolgte treuhänderisch durch die Sächsische Aufbaubank.

Wie ging es danach weiter?

Die Verwaltungsaufnahme erfolgte schließlich offiziell am 01.07.1996. Bereits im Februar 1996 nahmen die ersten beiden hauptamtlichen Vorstände, Frau Dorit Schich im kaufmännischen und Herr Walter Steglich im technischen Bereich, ihre Tätigkeit auf. Nachdem die Verwaltung zuerst in Baucontainern vor dem Gebäude der ehemaligen Wäscherei in der Halleystraße 2 arbeitete, konnten im August 1996 die heutigen Räume der Geschäftsstelle bezogen und eingerichtet werden.

Frau Schich baute in den insgesamt acht Jahren ihrer Amtszeit in enger Zusammenarbeit mit der langjährigen Buchhalterin, Frau Angelika Schirwitz, und mit Unterstützung des VSWG eine funktionierende Verwaltung auf. Dabei waren wiederum zahllose Hürden zu bewältigen. Der Leerstand belief sich in den Anfangsjahren auf über 12 %. Im Zuge der Sanierung der teilweise sehr maroden Bausubstanz wuchs er bis 1998 sogar auf über 16 % an. Im Gegenzug entwickelte sich die Mitgliederzahl der WGTN kontinuierlich weiter nach oben. Schon Ende 1996 gab es 1.285 Mitglieder, bis 2001 wurde die Grenze von 1.500 Mitgliedern überschritten. Die Umsätze aus Mieteinnahmen verdoppelten sich von anfänglich umgerechnet rund 2,0 Mio. € auf über 4,4 Mio. € jährlich im Jahr 2000, insbesondere infolge der gestiegenen Mieten nach der komplexen Sanierung und dem Abbau des Leerstandes auf rund 9 %.

Herr Steglich war mit „seiner Mannschaft“ der „Vater“ der rund vier Jahre dauernden, umfassenden Modernisierung und Instandsetzung des teilweise stark herunter gekommenen Hausbestandes (1997 bis 2000). Insbesondere die beiden hauptverantwortlichen Bauleiter, Herr Gottfried Borchard und Herr Dr. Peter Hackler, sind aus diesem Team hervorzuheben. Zum Zeitpunkt des Eigentumsüberganges waren rund 35 % der Wohnungen mit Ofenheizung und der Rest mit veralteter Zentralheizung aus den 1930er Jahren ausgestattet. Der Bauzustand war verheerend: rund 25 % der Häuser wiesen einen normalen Verfall auf, rund 50 % verfügten über große Schäden und die restlichen rund 25 % waren von starken, teilweise statisch bedenklichen Schäden gekennzeichnet. Da die „Hans-Richter-Siedlung“ seit 1985 in ihrer Sachgesamtheit ein Flächendenkmal ist, mussten dennoch während der Bauzeit unzählige Auflagen beachtet werden.

Insgesamt über 122 Mio. DM wurden in dieser kurzen Zeit in den Hausbestand investiert. Unter tatkräftiger Mitwirkung der Bewohner, die die Sanierungsarbeiten „über sich ergehen ließen“, und der hohen Einsatzbereitschaft der Mitarbeiter wurde die Basis für den heutigen Erfolg geschaffen. Dafür ist die WGTN vor allem Frau Schich und Herrn Steglich, aber auch allen anderen Beteiligten, zu großem Dank verpflichtet.

1999 wurde das ursprünglich von Frau Gisela Krause entworfene Firmenlogo etwas überarbeitet, behielt jedoch seine grundsätzliche Gestaltungsform mit den vier Buchstaben bei, wobei das ein Flachdach stilisierende „T“ nunmehr in Grün gehalten wurde. Seit dem Jahr 2000 ist das Firmenlogo als Markenzeichen geschützt.

In den Jahren 2002 und 2004 wurden in 185 Wohnungen nachträgliche Balkonbauten realisiert, die eine bessere Vermietbarkeit unserer Wohnungen sicherte. Herr Christian Menzel, bis 2000 Aufsichtsratsmitglied, war in der Zwischenzeit als Nachfolger von Herrn Steglich, der nach der erfolgreichen Sanierung in den Ruhestand ging, in den Vorstand gewechselt. Im Jahr 2002 musste sich die Genossenschaftsleitung gemeinsam mit den Bewohnern den Herausforderungen des „Jahrhunderthochwassers“ stellen, das auch die „Hans-Richter-Siedlung“ heimsuchte. Insbesondere dank der tatkräftigen Hilfe nicht nur der Bewohner und der zur Verfügung gestellten Fluthilfemittel konnte auch dieses Ereignis gemeistert werden. Noch heute berichten viele damals Betroffene davon, dass die Bewohner der Genossenschaft durch dieses Ereignis wieder näher zusammengedrückt sind. Ende 2005 beendete Herr Menzel seine Vorstandstätigkeit und wechselte später zurück in den Aufsichtsrat, dem er bis 2018 angehörte. Herr Helge Zillig, von Juli 2000 bis

Juni 2005 Aufsichtsratsvorsitzender, wurde zum neuen Vorstand bestellt und ist in dieser Funktion noch heute tätig. Frau Kerstin Berger-Uhlendorf übernahm 2005 den Vorsitz des Aufsichtsrates. Seit 2016 hat Frau Susanne Mroß dieses Amt inne.

Ab April 2004 übernahm zudem Herr Tino Lotzmann als Vorstand die Amtsgeschäfte von Frau Schich. Er war zuvor bereits seit Oktober 1999 in der Genossenschaft beschäftigt. Trotz grundsätzlich positiver Entwicklungen der Genossenschaft wurde der wirtschaftliche Zustand der WGTN damals von den Gläubigerbanken und dem gesetzlichen Prüfungsverband als „existenzgefährdend“ eingeschätzt. Die Umsätze aus Mieten hatten sich bis 2003 auf rund 4,9 Mio. € gesteigert. Die Mitgliederzahl war auf 1.525 angewachsen, stagnierte aber etwas. Der Leerstand hingegen betrug gut vier Jahre nach der Sanierung noch immer rund 8 %. Zudem standen für die Jahre 2005 bis 2007 nach Auslauf der jeweiligen Zinsbindungsfristen die Umfinanzierungen von rund 71 Mio. € Darlehensverbindlichkeiten an. Es bestanden also keine optimalen Voraussetzungen für eine erfolgreiche Verhandlung mit den Banken. Aber auch diese Aufgabe wurde gelöst, nicht zuletzt auch Dank eines erheblichen Vertrauensbonus der beteiligten Banken.

Unter großen Anstrengungen ist es in den Folgejahren gelungen, die Genossenschaft weiter entscheidend voran zu bringen. Der Dank gebührt allen daran Beteiligten; vor allem den Mitgliedern des Aufsichtsrates, allen ehemaligen und aktuellen Mitarbeitern und zahlreichen Mitgliedern und Bewohnern, die die Arbeit der Genossenschaftsverwaltung tatkräftig unterstützen. Der Leerstand sank im Jahr 2008 erstmalig unter 2 % und 2011 sogar unter 1 %. Seit Anfang 2017 wurde diese Grenze seither nicht wieder überschritten. Die Umsatzerlöse aus der Vermietung steigerten sich auf mittlerweile über 6,2 Mio. € jährlich. Die Mitgliederzahl erreichte mit 1.722 Mitgliedern per 31.12.2018 den bisherigen Höchststand. Die Wohnungsgenossenschaft Trachau-Nord ist heute wirtschaftlich und finanziell stabil.

Herr Gentzsch, damals Mitglied der Initiativgruppe und Aufsichtsratsmitglied, formulierte sinngemäß in einer Niederschrift während der Gründungsphase, also vor nun schon über fünfundzwanzig Jahren: „Die Mietprognosen und Wirtschaftlichkeitsberechnungen erfordern zwar fast 14 DM/m² [7,16 €/m²] Nettokaltmiete, wir wollen aber möglichst mit 10 DM/m² [5,11 €/m²] nach der Sanierung auskommen.“

Heute kann man feststellen: Ja, dies wurde erreicht! Und bei einer aktuellen Durchschnittsmiete von 5,49 €/m² hat sich daran auch über die Jahre hinweg nicht viel geändert.

Die letzten Jahre wurden vor allem durch zahlreiche Wohnungsinstandsetzungen geprägt, die im Zuge von Nutzerwechseln ausgeführt worden sind. Hierfür wurden in den letzten 15 Jahren rund 8,3 Mio. € ausschließlich aus Eigenmitteln investiert. Für über eine Million Euro wurden in den letzten Jahren zahlreiche Dach- und Fassadeninstandsetzungen durchgeführt, um in einer zweiten Sanierungsphase den Hausbestand weiter zu erhalten. Im Jubiläumsjahr 2019 widmet sich die WGTN nun umfassend der Instandsetzung der zahlreichen Spielplätze in der denkmalgeschützten Siedlung.

Auf das, was in den bisherigen 25 Jahren Wohnungsgenossenschaft Trachau-Nord eG von 1994 bis 2019 erreicht wurde, können alle Beteiligten stolz sein. Sowohl die alteingesessenen als auch in den Folgejahren neu eingezogenen Bewohner fühlen sich in der „Hans-Richter-Siedlung“ wohl. Die Ziele der Initiativgruppe und ihrer Unterstützer wurden erreicht. Das Kredo der WGTN ist klar definiert: „Lassen Sie uns auf dieser Grundlage gemeinsam weiterarbeiten, damit auch in Zukunft jeder behaupten kann:

WGTN – Hier sind wir zu Hause!“