

1958: Die späteren Mieter des Holunderweges 1 und 2 bei der Erbringung ihrer Eigenleistung und bei einer verdienten Pause.

65 Jahre Wismarer Wohnungsgenossenschaft

Wie alles begann...

Am 19.05.1954 fanden sich im Sozialgebäude des ehemaligen Volkseigenen Betriebes Mathias-Thesen-Werft 39 Kollegen ein, um unter Mitwirkung von Vertretern des Rates des Bezirkes Rostock, die Arbeiter-Wohnungsbau-Genossenschaft der MTW zu gründen.

Grundlage der Gründung war damals eine Verordnung, die die weitere Verbesserung der Lebensbedingungen der Arbeiter vorsah. Durch die 39 Mitglieder wurden in der Versammlung der erste Vorstand und die Revisionskommission gewählt. Als 1. Vorsitzender wurde ein Schlosser der MTW gewählt.

Sechs weitere Mitglieder gehörten dem ehrenamtlich arbeitenden Vorstand an. Die Revisionskommission setzte sich aus 3 Mitgliedern zusammen. Auf der Grundlage des Statuts nahm der Vorstand seine Arbeit auf. Für das Jahr 1954 wurden 720.000 Mark für die Durchführung der ersten Gründungs- und Erschließungsarbeiten zur Verfügung gestellt.

Die Anfänge im Verwaltungsbereich waren recht primitiv. Die Schreibmaschine stammte aus dem abgeschriebenen Bestand des Hauptträgerbetriebes MTW und das Papier wurde ebenfalls von dort gesponsert. Die Mitgliederbewegung war in den Anfangszeiten

unstetig. Unabhängig von der Wohnungsgröße mussten einheitlich 2.500 Mark der DDR aufgebracht werden. Hinzu kamen, gestaffelt nach den Wohnungsgrößen, noch weitere Leistungen, die damals persönlich erbracht werden mussten. So lernte auch ein Buchhalter mit Schaufel, Spaten und Spitzhacke umzugehen. Diese persönlichen Arbeitsleistungen durften nicht in Geld abgegolten werden. Aber auch die 2.500 Mark Genossenschaftsanteile in bar aufzubringen, war nicht einfach, denn der damalige Verdienst aller Berufsgruppen war doch, gemessen an heutigen Einkommen, recht bescheiden. ▶

65 Jahre – ein Rückblick



Jahnstraße, 1956



Holunderweg 1, 1958

1955 sind im Wohngebiet Wismar-Süd unter schwierigsten Bedingungen und mit aktiver Mitarbeit der künftigen Mieter mit Schaufel und Spaten die ersten 26 Wohnungen im Wert von 1,2 Millionen Mark entstanden. Ein Betonmischer war fast das einzige maschinelle Hilfsmittel. Die Schalungen der Kellerwände wurden von den Baubetrieben hergestellt, die Füllungen wurden ausschließlich durch die Genossenschaftler erbracht. Die

Anzahl der Karrenfüllungen wurden von Mitgliedern lieber nicht gezählt. Es hätte sie mutlos gemacht. Insgesamt entstanden bis 1960 im gesamten Wohngebiet Wismar Süd 346 AWG-Wohnungen.

Mit Beginn der Bauarbeiten in Wendorf wurden für die Werk tätigen des VEB MTW in einem wesentlich größeren Umfang Wohnungseinheiten zur Verfügung gestellt. Die AWG entwickelte sich durch die zielgerichtete Woh-



Anteilschein von 1960



Wiesenweg mit Wohneinheiten Typ „Krusse“



Anton-Saefkow-Straße

65 Jahre – ein Rückblick



Franz-Liszt-Straße



Rudolf-Breitscheid-Straße 65-96 (Baujahr 1961)

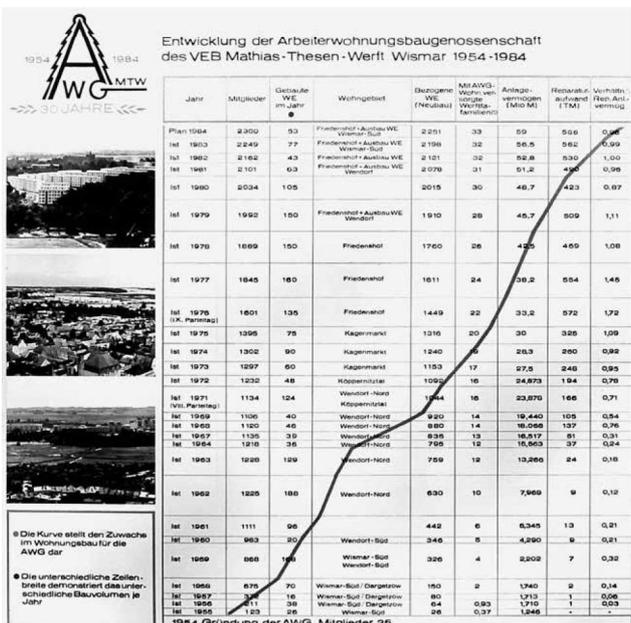
nungspolitik in Wismar in den Jahren 1960 bis 1969 auf 1106 Mitglieder. In Wendorf bezogen in diesem Zeitraum 574 Familien Wohnungen, die durch die AWG/MTW ihren Mitgliedern bereitgestellt wurden. Bis 1971 kamen noch 160 weitere Wohnungen hinzu.

In den Wohngebieten Köppernitztal folgten in den Jahren 1971 bis 1972 noch 136 fertiggestellte Wohnungen, in den Jahren 1973 bis 1975 erhielt der Kagenmarkt einen Zuwachs von 225 Neubauwohnungen der AWG/MTW. 1976 bis 1980 bezogen insgesamt 660 Mitglieder der AWG die ersten Wohnungen im neu entstandenen Baugbiet Friedenshof I. Bis 1982 wurden weitere 125 Wohnungen gebaut und bezogen. Die Zahl der Mitglieder erhöhte sich auf die stattliche Zahl 2034.

Bis 1989 folgte der Bau von weiteren 315 Wohnungen im Wohngebiet Friedenshof II, sodass zur Wende in der DDR der Wohnungsbestand 2446 betrug. ▶



Wohngebiet Köppernitztal, erbaut 1971 bis 1972



Darstellung der Entwicklung der Genossenschaft von 1984



Fotos der AWG-Neubauten in einer Publikation 1984

65 Jahre – ein Rückblick

Während in den Anfängen der Verwaltungsumfang noch gering und mit fünf Arbeitskräften zu bewältigen war, erhöhte sich mit dem wachsenden Wohnungsbestand auch der Bedarf an weiteren hauptamtlichen Mitarbeitern. So verwalteten zur Wendezeit 1989 19 Arbeitskräfte das Anlagevermögen der Genossenschaft.

Mit der Wiedervereinigung am 3. Oktober 1990 wurde die Genossenschaft eigenständig und hat sich in „Wohnungsgenossenschaft der Hansestadt Wismar“, später in die „Wismarer Wohnungsgenossenschaft eG.“ umbenannt. Ehemalige Mitarbeiter der Werft, die längst Rentner sind, sprechen heute noch von der AWG. Die Verbundenheit und eine enge Kooperation mit der Werft sind nach wie vor geblieben. Viele ehemalige und heutige Werftbeschäftigte haben auch jetzt ein Zuhause bei uns.

Ab 1994 wurde mit den dringend notwendigen Modernisierungsmaßnahmen der Wohnungsbestände begonnen. Der durch die DDR-Zeit verursachte Investitionsstau war enorm. Im Wesentlichen bedeuteten die Modernisierungen zunächst, die Fenster, Heizsysteme, Treppenhäuser und Fassaden zu erneuern. In der Nachwendezeit wurden in der Zeit zwischen 1994-1998 mit Ausnahme der Wohnungen im Wohngebiet Friedenshof II alle anderen Wohngebiete in dieser Weise modernisiert. Dafür wurden allein 46 Mio. Euro Kredite zu damals sehr hohen Zinsen aufgenommen und 9 Mio. Euro Eigenmittel investiert.

Dann folgte die Zeit, in der die Abwanderung der Wismarer die Wohnungsleerstände sprunghaft in die Höhe schnellen ließ. Fünfzehn Prozent des gesamten Wohnungsbestandes der Genossenschaft

stand im Jahr 2003 leer. Dies war schon sehr bedrohlich. Die Einnahmeverluste beliefen sich dadurch auf über 1 Mio. Euro/Jahr.

Um dieser Problematik zu begegnen, haben die Hansestadt Wismar und die großen Wohnungsunternehmen ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept erarbeitet, das den Totalabriss der Überbestände vorsah. Diese Maßnahmen wurden zusätzlich vom Land mit Zuschüssen und dem Erlass der Altschulden unterstützt. 260 Wohnungen im Wohngebiet Friedenshof hat die Wismarer Wohnungsgenossenschaft dann in den Folgejahren abgerissen und damit die Ertragslage wieder stabilisiert.

Für die Instandsetzung der Bestände wurden nach 1990 jährlich steigende Mittel zur Verfügung gestellt. Besonders in den letzten Jahren stiegen die Aufwendungen an, durch den hohen Sanierungs-



Rückbau von Plattenbauten am Friedenshof



Hans-Grundig-Straße 12-18



Rückbau von Plattenbauten am Friedenshof



Fassadenerneuerung Ossietzkyallee 27-31



Juri-Gagarin-Ring 35-40



Friedrich-Wolf-Straße 46-50



Sanierung Franz-Liszt-Straße 22-24



Neubau in Gägelow 2016

bedarf der Leerwohnungen, die nach langer Mietdauer zur Wiedervermietung hergerichtet werden müssen.

Im Geschäftsjahr 2018 wurden insgesamt 2,4 Mio. Euro allein in die Instandsetzung und Instandhaltung der Bestände investiert. Umfassende energetische Sanierungen der Fassaden wurden im gesamten Wohngebiet Friedenshof durchgeführt. Diese werden in den nächsten Jahren in Wendorf und Wismar-Süd fortgesetzt.

Erst 16 Jahre nach der Wende hat die Wismarer Wohnungsgenossenschaft wieder einen Neubau errichtet. Am Pappelweg 2a ist ein kleines Wohnhaus mit sechs Wohnungen im Jahr 2006 entstanden.

Weitere zehn Jahre hat es gedauert, bis erneut ein Neubauprojekt in Angriff genommen wurde. Über die Stadtgrenze hinaus entstand in Gägelow ein Wohnpark mit 33 Wohnungen. Dazu kam es, weil die Gemeinde Gägelow sehr am Bau von altersgerechtem Wohnraum interessiert war und einen Investor gesucht hat, der bereit war, an diesem Standort in der Nähe zum Mecklenburger Einkaufszent-

rum barrierearme Wohnungen zu bauen. Die Gremien waren von diesem Projekt sofort begeistert.

Von der ersten Idee bis zum Einzug der Mieter hat es nur zwei Jahre gedauert. Aus der Gemeinde Gägelow, aus Wismar aber auch aus vielen anderen Bundesländern Deutschlands konnten wir Mieter für unsere Wohnungen gewinnen. Die Infrastruktur bietet den älteren Menschen dort alles, was sie brauchen – und das kommt an.

Derzeit in der Umsetzung ist ein Bauprojekt im Wohngebiet Wismar-Süd, im Wiesenweg. Es entstehen 27 Wohnungen in der Größe von 52 m² bis 117 m². Attraktive Grundrisse, exklusive Ausstattung, eine Tiefgarage, Aufzüge und Südbalkone lassen kaum Wohnwünsche offen. Bereits heute sind 90 Prozent der Wohnungen vermietet. Wismar-Süd ist nach wie vor eines der beliebtesten Wohngebiete Wismars. Kleine Hausgemeinschaften, Reihenhäuseranlagen, viel Grün und die fußläufige Nähe zur Altstadt sind Kriterien für die Interessenten. Auch der Stadtteil Kagenmarkt ist durch zahlreiche Umgestaltungsmaßnahmen aller großen Woh-

nungsunternehmen und der Hansestadt Wismar wieder zu einem attraktiven Wohnviertel geworden. Die Abstockungsmaßnahmen in den oberen Etagen der Prof.-Frege-Straße, die in den letzten drei Jahren umgesetzt wurden, die Umgestaltung der Straßenführung und die Schaffung eines Marktplatzes haben zur Aufwertung des Stadtteils beigetragen.

Heute verwaltet und bewirtschaftet die Genossenschaft knapp 2000 eigene Wohnungen in fast allen Stadtgebieten Wismars und in Gägelow.

Wir – Aufsichtsrat, Vorstand und Mitarbeiter, die heute die Geschicke der Genossenschaft lenken und leiten, sind stolz darauf, an 65 Jahren erfolgreichem Bestehen mitgewirkt zu haben und wollen uns weiter dafür einsetzen, diesen Erfolg auszubauen.

Denn der Genossenschaftsgedanke ist heute wie vor 65 Jahren noch aktuell. Die positiven Aspekte einer Mitgliedschaft in der Genossenschaft überwiegen. Wer in unserer Genossenschaft eine Wohnung mieten möchte, muss zwingend Mitglied werden. Damit erwirbt er ▶

65 Jahre – ein Rückblick



Abstockungsmaßnahme der oberen Etagen der Prof.-Frege-Straße

aber auch ein lebenslanges Wohnrecht. Auch wenn er zwischenzeitlich wegzieht und später erneut bei uns anmieten möchte, kann er mit der ungekündigten Mitgliedschaft (die ohne Wohnraum nur 1 Anteil von 154 Euro betragen muss) wieder Wohnraum erhalten. In jüngster Zeit werden die Angebote auf dem Wohnungsmarkt für bestimmte Wohnungsgrößen schon knapp,

sodass dann ein Genossenschaftsmitglied bei der Vergabe einer Wohnung gegenüber einem Nichtmitglied bevorzugt wird.

Das in einer Genossenschaft demokratische Strukturen gelebt werden, ist in der Satzung verbrieft. Dies ist Bestandteil und Leitfaden unserer täglichen Arbeit. Aus der Mieterschaft werden 50 Vertreter für 5 Jahre Amtszeit gewählt. Sie

stellen das höchste Gremium der Genossenschaft dar und haben ein Mitspracherecht, das in der Genossenschaftssatzung festgeschrieben ist. Vertreter kann jedes Mitglied werden. Von den derzeitigen Vertretern der Genossenschaft unterstützen uns viele schon Jahrzehnte bei der Genossenschaftsarbeit und fungieren als Bindeglied zwischen Vorstand und Mietern. Die Bereitschaft, diese vertrauensvolle Aufgabe der Vertretertätigkeit wahrzunehmen finden wir leider heute nicht mehr bei vielen Mietern. Deshalb unser Appell vor allem an unsere jüngeren Genossenschaftsmitglieder, bei der nächsten Vertreterwahl in 4 Jahren zu kandidieren. Der Vorstand und Aufsichtsrat der Wismarer Wohnungsgenossenschaft kann Ihnen schon heute versichern, dass auch zukünftig das Wohl unserer Mitglieder immer im Mittelpunkt unserer Arbeit und Grundlage unserer Entscheidungen sein wird.

Zeittafel

- | | |
|--------------|--|
| 19. Mai 1954 | Gründung der Arbeiterwohnungsgenossenschaft der Mathias-Thesen Werft – Im Gründungsjahr beträgt die Mitgliederzahl 84. |
| 1955 | 26 Wohnungen in Wismar-Süd werden für 1,2 Mio. Mark fertig gestellt. |
| 1960 | Bis Ende 1960 werden weitere 346 Wohnungen in Wismar-Süd gebaut. |
| 1960-1971 | Das Wohngebiet Wendorf entsteht. Allein bis 1969 beziehen 574 Familien eine Neubauwohnung. Die Mitgliederzahl beträgt 1106. |
| 1971-1972 | 136 Wohnungen werden im Wohngebiet Köppernitztal übergeben |
| 1973-1975 | Im Wohngebiet Kagenmarkt entstehen 225 Neubauwohnungen der AWG MTW. |
| 1976-1982 | Im Wohngebiet Friedenshof I werden die ersten 785 Wohnungen an Mitglieder der AWG MTW übergeben. |
| 1983-1989 | Die AWG der MTW hat weitere 315 neue Wohnungen im Wohngebiet Friedenshof. |
| 1990 | Da die Bindung der AWG MTW von der Werft gelöst wurde, wurde sie in Wismarer Wohnungsgenossenschaft eG umbenannt. |
| 1991-1992 | Der Wohnungsbestand beträgt 2446 Wohnungen, die Mitgliederzahl beträgt 2472 |
| Ab 1994 | Umfassende Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen zur Verbesserung der Gebäude, Wohnungen und des Wohnumfeldes in allen Wohngebieten. Dafür wurden etwa 46 Mio. Euro an Krediten aufgenommen und etwa 9 Mio. Euro Eigenmittel investiert. |
| 1995-1999 | Die im Altschuldenhilfegesetz festgeschriebene Privatisierungsverpflichtung wurde mit dem Verkauf von 159 Wohnungen und Reihenhäusern an die darin lebenden Mieter teilweise erfüllt |
| 2004-2009 | 260 Wohnungen werden im Wohngebiet Friedenshof II zurückgebaut. |
| 2006 | Die Wismarer Wohnungsgenossenschaft nimmt den Neubau am Pappelweg 2a in Angriff |
| 2016 | 33 neue barrierearme moderne Wohnungen entstehen in Gägelow |
| 2018-2019 | 27 neue barrierearme Wohnungen mit gehobener Ausstattung, Aufzügen und Tiefgaragenstellplätzen entstehen am Wiesenweg im Stadtgebiet Wismar-Süd. |



WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT
HANSESTADT WISMAR eG

