

BeWo blickt auf 25-jährige Geschichte zurück



Auf dem Gelände an der Bahnhofstraße 37 sollen rund 30 neue Wohnungen entstehen. Zum ersten Mal in ihrer Geschichte baut die BeWo ganz neue Mietshäuser.

FOTO: BÜRO BAUER

Neue Wohnungen an der Bahnhofstraße

Bergener Wohnungsgesellschaft will im kommenden Jahr erstmals neue Häuser bauen

Bergen. Seit einem Vierteljahrhundert gibt es die kommunale Bergener Wohnungsgesellschaft (BeWo), einen der wichtigsten und größten Vermieter auf Rügen. Anlässlich des Jubiläums sprach die OSTSEE-ZEITUNG mit dem Geschäftsführer Gerd Zander.

Ist man als Wohnungsunternehmen mit 25 eigentlich noch jung oder gilt man dann in der Branche schon als alter Hase?

Gerd Zander: Ich denke, wir dürfen uns schon zu den erfahreneren Unternehmen zählen. Denn unsere Geschichte hat ja letztlich nicht erst mit der Gründung der GmbH vor 25 Jahren begonnen. Unsere Historie reicht ja zurück bis in das Jahr 1958.

Aha! Die BeWo hat also in Sachen Alter ein wenig geflunkert?

Das Unternehmen in dieser Konstellation und mit diesem Namen gibt es wirklich „erst“ seit 25 Jahren. Aber die BeWo hat an die Arbeit ihrer Vorgängerinnen angeknüpft. Das waren die 1958 gegründete Kommunale Wohnungsverwaltung (KWV), aus der 1975 der VEB Gebäudewirtschaft hervorging. Letztere hatte im Gegensatz zur KWV auch die Aufgabe, Wohnungen selbst zu bauen und nicht nur zu verwalten.

Damals war einiges anders auf dem Rügener Wohnungsmarkt...

Das kann man wohl sagen. Er hat sich vom Vermieter- zum Mietermarkt gewandelt. Heute werden Mieter gesucht und umworben. Ich erinnere mich an 1991, als ich als Mitarbeiter der Abteilung Bauen und Wohnen in Bergen arbeitete. Pro Sprechtag kamen bis zu 60 Menschen, die eine Wohnung suchten – aber wir hatten gar nichts anzubieten. So sah die Situation aus, als die BeWo 1991 an den Start ging: Vollvermietung, Wohnungsknappheit und kein Geld auf dem Konto.

Kein Geld? Wo blieben denn die Mieteinnahmen?

Zum einen waren die seinerzeit sehr gering und staatlich geregelt. Zum anderen darf man nicht vergessen, dass man den Wohnungsunternehmen im Osten Deutschlands die so genannten Altschulden aufgebürdet hatte. Die wurden erst mit dem so genannten Altschuldenhilfegesetz reduziert, in unserem Fall auf 26 Millionen D-Mark. Allerdings unter Bedingungen. Vorzugsweise sollten die Mieter ihre Wohnungen kaufen, doch oft kamen ganz ande-

re zum Zuge. Denn den meisten Bewohnern ging es nicht besser als den Wohnungsunternehmen: Sie hatten kaum Geld und bekamen wegen fehlender Sicherheiten bei den Banken selten einen Kredit. Die BeWo konnte zum Beispiel erst ab 1993 mit den ersten Modernisierungen beginnen.

Hat sich das gelohnt?

Das kann man mit Fug und Recht sagen. Alle Wohnungen, die wir seit 2002 modernisiert haben, sind voll vermietet. Hier haben wir sogar Wartelisten.

Und die anderen?

Unsere Leerstandsquote liegt heute bei fünf Prozent. In den schlechtesten Zeiten waren es schon mal 14 Prozent. Aber 378 Wohnungen wurden in den zurückliegenden Jahren abgerissen, vor allem die Vier-Raum-Wohnungen. Die werden heute kaum noch nachgefragt.

Warum?

Ein Grund ist die Bevölkerungsentwicklung. Bergen hat rund ein Viertel seiner Einwohner verloren. Vor allem junge Leute, Familien mit Kindern, für die solche Wohnun-



Bei uns bekommt jeder eine Wohnung, unabhängig vom Geldbeutel.

Gerd Zander, BeWo-Geschäftsführer

gen gedacht sind, zogen und ziehen weg. Und viele andere Mieter spricht der Grundriss dieser Wohnungen nicht an.

Kann man die nicht verändern?

Das tun wir ja vielerorts schon, nicht nur mit den Vier-Raum-Wohnungen. Zum Teil erweitern wir die Baukörper, um attraktivere und individuelle Grundrisslösungen anbieten zu können. Vor allem bei den Plattenbauten, die etwa 70 Prozent unseres Bestandes ausmachen.

Leben die Mieter nach wie vor gern darin?

Durchaus. Die Wohnungen haben

Beim Jubiläumsempfang für Schulspielplatz gespendet

2338 Wohnungen gehören heute zum Bestand der Bergener Wohnungsgesellschaft BeWo. Einst waren es bis zu 3500. Die Leerstandsquote liegt aktuell bei etwa fünf Prozent.

107,6 Millionen Euro hat das Unternehmen seit seiner Gründung 1991 in Instandhaltung und Modernisierung seines Bestandes investiert.

Die Durchschnittsmie-

te für eine Wohnung bei der BeWo liegt bei 4,70 Euro pro Quadratmeter kalt.

Seine Wurzeln hat das Unternehmen in der Kommunalen Wohnungsverwaltung (KWV) Bergen, die 1958 gegründet und von Grete Meyer geleitet wurde. 1974 wurde Friedhold Schlott ihr Nachfolger. Ein Jahr später entstand aus der KWV der VEB Gebäudewirtschaft Bergen. Seit 2002 ist der frühere Bergener Bauamtslei-

ter Gerd Zander Geschäftsführer der Bergener Wohnungsgesellschaft.

Auf einem Empfang anlässlich des Jubiläums der BeWo haben die 150 Gäste auf Geschenke verzichtet und Geld für die Neugestaltung des Spielplatzes der Altstadtsschule gespendet. Das Unternehmen rundete diesen Betrag auf und wird die Summe von 5000 Euro in den nächsten Tagen an die Stadt Bergen übergeben.

ja auch Vorteile, sind oft praktisch geschnitten. Andererseits entsprechen sie in einigen Punkten heute nicht mehr den Wünschen vieler Bewohner: Die Flure sind meist eng, ein Abstellraum fehlt ebenso wie ein Aufzug und die Elektroinstallation ist nicht auf dem neuesten Stand.

Wohnung, unabhängig vom Geldbeutel.

Für kleines Geld wird es die neuen Quartiere, die die BeWo baut, vermutlich nicht geben...?

Sie meinen unser Vorhaben in der Bahnhofstraße 37? Das wird für uns eine Premiere. Zum ersten Mal in

ihrer 25-jährigen Geschichte errichtet die BeWo einen kompletten Neubau. Auf dem Gelände der früheren Lackiererei sollen 30 Wohnungen entstehen. Geplant sind drei Gebäude mit jeweils drei Voll- und einem Dachgeschoss. Die Zwei- und Drei-Raumwohnungen sollen zwischen 45 und 68 Quadratmeter groß sein und natürlich alle einen Balkon haben. Unter den Häusern und dem Außen Gelände wird sich eine Tiefgarage für die Mieter mit Autostellplätzen und Kellern befinden. Mit dem Bau wollen wir im kommenden Jahr beginnen.

Wie sehen Sie die Zukunft des Wohnungsmarktes in Bergen? Ist die Stadt künftig noch interessant und lebenswert?

Ich denke, Bergen ist als Wohnstandort nach wie vor attraktiv. Viele unserer Mieter schätzen die Infrastruktur, etwa, dass man zu Fuß einkaufen kann und Ärzte in der Nähe sind. In letzter Zeit beobachten wir, dass eine ganze Reihe älterer Menschen ihre Häuser verkaufen und in eine unserer Wohnungen ziehen – sie werden also vom Eigentümer zum Mieter.

Interview: MAIK TRETTIN

Was wünschen die sich denn? Was ist den Mietern heute wichtig, wenn sie sich für eine Wohnung entscheiden? Vor allem die Lage innerhalb der Stadt. Dann wollen fast alle einen möglichst großen Balkon, eine großzügige Raumanordnung, ein Bad mit Fenster und bodengleicher Dusche, einen Abstellraum in der Wohnung und einen Aufzug, um nur einige Wünsche zu nennen. Das berücksichtigen wir, wenn wir Wohnungen modernisieren und umbauen.

Wie viele hat die BeWo bislang auf den neuesten Stand gebracht?

64 Prozent unseres Wohnungsbestandes sind voll-, weitere 31 Prozent teilsaniert.

Sollen in naher Zukunft auch die verbleibenden Wohnungen „generalüberholt“ werden?

Nein. Natürlich möchte jeder den größtmöglichen Luxus in seiner Wohnung. Aber die Menschen müssen sich Wohnen auch leisten können. Das Land Mecklenburg-Vorpommern gehört in Sachen Einkommen bundesweit zu den Schlusslichtern. Da kann nun mal nicht jeder 6,50 Euro pro Quadratmeter Kaltmiete aufbringen. Wir müssen auch preiswerten Wohnraum anbieten. Als kommunaler Vermieter haben wir schließlich auch einen sozialen Auftrag. Wichtig ist: Bei uns bekommt jeder eine



Diese Fünfgeschosser in Bergen-Rotensee ließ die BeWo vor sieben Jahren zu dreistöckigen Wohnhäusern umbauen. ARCHIV-FOTO: ANDREAS MEYER