

Die Wohnungsbau GmbH Bad Muskau auf gutem Wege

Vor etwa 10 Jahren erfolgte die Gründung der Wohnungsbau GmbH Bad Muskau. Ziel war es, den früheren kommunalen Wohnungsbestand zu verwalten und zu betreuen. Dieses Unternehmen befindet sich noch heute zu 100 % im Eigentum der Stadt.



Firmensitz Berliner Str. 36

Bad Muskau liegt im äußersten Nordosten Sachsens, inmitten des Fürst-Pückler-Parkes, der in die Liste des Weltkulturerbes der UNESCO aufgenommen wurde. Viele der Wohnungen der Wohnungsbau GmbH befinden sich direkt im oder am Park und weisen ein attraktives Wohnumfeld auf. Damit weist Bad Muskau eine Ausnahmelage auf, so dass viele Nachfragen nach Wohnungen nicht befriedigt werden können.

Vor mehr als einem Jahr hatte die Wohnungsbau GmbH Bad Muskau, als Dr. Bernd M. Glowka die Geschäftsführung übernahm, große wirtschaftliche Probleme. Trotz des guten Umfeldes führten Fehler des Gesellschafters, der Stadt Bad Muskau, in der Vergangenheit zu einer kritischen Situation. Der Gesellschafter musste mit Darlehen die Liquidität des Unternehmens sichern. Der Leerstand war mit über 25 Prozent hoch und der Ruf der Gesellschaft nicht gut. Im Jahr 2005 konnte nur ein Ergebnis von minus 131 T€ ausgewiesen werden. Das Finanzergebnis belief sich auf minus 354 T€. Die Eigenkapitalquote mit nur knapp drei Prozent war besonders kritisch. Hinzu kam, dass eine „fremde“ Grundschuld in Höhe von 1,7 Mio DM das Unternehmen belastete und ein existenzbedrohendes Risiko darstellte. In dieser Situation gewährten die Banken keine Darlehen für Sanierungen der dringend benötigten Wohnungen. Die negativen Bewertungen prägten den Prüfbericht für das Jahr 2005.

Im Jahr 2006 konnten große Fortschritte erreicht werden. Gemeinsam mit dem Gesellschafter, insbesondere mit dem jetzt amtierenden Bürgermeister Andreas Bänder, wurden Beschlüsse herbeigeführt, welche die Situation unserer Gesellschaft wesentlich verbesserten.

- Die Gesellschaft wurde in einer Höhe von etwa 1,7 Millionen Euro entschuldet, so dass nunmehr eine Eigenkapitalquote von etwa 26 Prozent ausgewiesen werden kann.
- Auf dem Klageweg gelang es uns, die „fremde“ Grundschuld zu löschen, so dass das Vermögen des Unternehmens in Höhe von etwa 870 T€ wieder frei verfügbar ist.
- Ein Objekt konnte planmäßig verkauft werden. Der Erlös wurde als Eigenkapital in die Sanierung eines leer stehenden Hauses investiert, so dass 13 Wohnungen vollständig saniert und ab 01.11.2006 zu guten Erlösen vermietet werden konnten. Der Leerstand beträgt per 1. April 2007 nur noch 17 Prozent und soll nach Sanierungen und weiteren Aktivitäten

zum Jahresende 2007 auf etwa 13 Prozent gesenkt werden. Die Nachfrage nach Wohnungen kann weiterhin noch nicht befriedigt werden.

Das Unternehmen konnte per Dezember 2006 nach vorläufigen Zahlen des Steuerbüros ein positives Betriebsergebnis von etwa 22 T€ (nach minus 131 T€ im Vorjahr) und einen Gewinn vor Steuern von 232 T€ ausweisen. Für das Jahr 2007 setzt sich der positive Trend fort. Jetzt verfügt die Wohnungsbau GmbH Bad Muskau über einen Wohnungsbestand von etwa 270 Einheiten. Davon sind etwa 30 Prozent noch unsaniert, aber trotzdem zum großen Teil vermietet. Aus diesem Bestand sollen Objekte mit 10 Wohnungen verkauft werden. Der restliche Bestand soll komplett saniert werden. Mit der kürzlich abgeschlossenen Sanierung des Objektes Schützenstraße 13/15 konnten zum 1.



Schützenstr. 13/15 nach der Sanierung



Schützenstr. 11 vor der Sanierung

November 2006 13 vollständig sanierte Wohnungen an die Mieter übergeben werden. Alle Wohnungen sind planmäßig vermietet und bezogen. Sechs weitere Wohnungen werden gegenwärtig fertiggestellt, so dass der Leerstand weiter zügig abgebaut wird.

Alle sanierten und teilsanierten Wohnungen sind vermietet. Der Leerstand von 46 Wohnungen beläuft sich ausschließlich auf den unsanierten und zu verkaufenden Bestand. Keine der sanierten Wohnungen steht leer. Diese Aussage gilt auch für andere Gesellschaften und die privaten Vermieter. Aufgrund dieser Situation werden in Bad Muskau Mieten erzielt, die über dem Durchschnitt des Landes Sachsen liegen.

Im Gegensatz zu zahlreichen Wohnungsgesellschaften in unserer Region hat die Wohnungsbau GmbH Bad Muskau nur geringe Probleme aufgrund des Wegzuges von Einwohnern oder der massenhaften Abwanderung. Im Gegenteil! Die attraktive Lage inmitten des berühmten Fürst-Pückler-Parkes, direkt am Grenzfluss Neiße und die schöne Lage im Muskauer Faltenbogen wirken sich auf eine beträchtliche Nachfrage nach Wohnraum aus. Im Umkreis von 30 bis 40 km wird ein Großteil von Wohnungen in Neubaublocks rückgebaut. Die Tagebaue im

Raum Nochten und Reichwalde beeinträchtigen die Wohnqualität immer mehr. Deshalb versuchen eine zunehmende Zahl von Menschen in Bad Muskau Wohnraum zu finden. Seit dem 01.09.2005 gab es mehr als 330 Nachfragen nach Wohnungen in Bad Muskau, die fast ausnahmslos abschlägig beschieden werden mussten, obwohl Wohnungen vorhanden sind, aber leider noch nicht saniert werden konnten. Die Wohnungswünsche richten sich auf Wohnungen mit einer Größe von 40 bis 60 m². Die niveauvolle und erfolgreiche Sanierung des ersten Objektes in der Schützenstraße in Bad Muskau hat die Nachfrage nach den nächsten zu sanierenden Objekten weiter erhöht. Die Wohnungen sind bereits jetzt vor- bzw. fest vermietet. Nach der erfolgreichen Komplettanierung des Hauses Schützenstraße 13/15 werden die Häuser Schützenstraße 11 und 27 auf demselben soliden Niveau saniert. Da beide Häuser leer stehen, bieten sich optimale Bedingungen für eine schnelle und umfassende Sanierung, die mit dem Haus Nr. 11 begonnen werden soll.



*Gablenzer Str.
2 a; 4 a*



Gehalm 2 - 6

Die Wohnungen beider Objekte liegen in den Bereichen, die wegen ihrer Größe und des Wohnungsquerschnitts gefragt sind. Die Mieter akzeptieren den Standort Schützenstraße als ein attraktives Wohngebiet.

Der Sanierungsaufwand beträgt über 600 Euro/m². Damit erreichen die Wohnungen ein sehr gutes Ausstattungsniveau. Folgende Maßnahmen und Wirkungen werden den Wohnungsbedarf in Bad Muskau weiter erhöhen:

- Bekanntwerden der Parkstadt/des Parkes nach der Aufnahme des Fürst-Pückler-Parkes als Weltkulturerbestätte in die Reiseführer, im Internet, in Broschüren und Faltposter;
- Maßnahmen zur Ausweitung und Modernisierung des Kurbetriebes; Bau moderner Kureinrichtungen zur Behandlung mit Moor, Sole und Schwefelwasserquelle ab 2007
- Notwendige Umzüge aus Plattenwohnungen, die in Weißwasser abgerissen werden, in ein schönes Wohnumfeld im Grünen



Köbeler Str. 31 - 37



Berliner Str. 57



Schillerstraße 1

- Das Heranrücken des Tagebaues Nochten an Weißwasser fördert den Umzug nach Bad Muskau, um der Belastung in den nächsten Jahren zu entgehen
- Positive Wirkung aus der Errichtung des neuen Vattenfall-Kraftwerkes in Boxberg und der Wiederinbetriebnahme des Tagebaues Reichwalde und damit verbunden ein gutes Einkommensniveau für anspruchsvolle Wohnungen
- Mögliche Kupfererzförderung im Raum von etwa 30 km Entfernung, so dass in Bad Muskau dort Tätige wohnen könnten. Außerdem wäre hier die Belastung und Beeinträchtigung durch den Bergbau nicht vorhanden.

Alles das sind gute Gründe, um Wohnraum in hoher Qualität in Bad Muskau zu schaffen und zu erhalten.

Die Wohnungsbau GmbH Bad Muskau befindet sich auf einem guten Weg und wird sich in den nächsten Jahren weiter stabilisieren und positiv entwickeln. Und das zur Freude der Mieter und Einwohner der Stadt Bad Muskau.

Georg Häusler