

## Die Gesellschaft für Wohnungsbau mbH - GeWoBa - im Jahr 2023 und ein kleiner Ausblick auf das Jahr 2024

Sehr geehrte Mieterinnen und Mieter, sehr geehrte Leserinnen und Leser,

es ist nunmehr bereits ein Jahr her, dass ich die Geschäftsführung der GeWoBa übernehmen durfte. Dies möchte ich zum Anlass nehmen, um das vergangene Jahr in aller Kürze Revue passieren zu lassen und einen Blick in die Zukunft zu wagen.

Seit dem 14.02.2023 ist sowohl für unsere Wohnungsbaugesellschaft als auch für mich persönlich unglaublich viel passiert. Die GeWoBa habe ich in einer Zeit des Umbruchs und des Wandels übernommen. Viele verdiente Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter haben sich in den Ruhestand verabschiedet. Die Gelegenheit möchte ich nutzen, mich auf diesem Weg noch einmal bei allen ehemaligen Mitarbeitenden für Ihre jahrelange Treue und Arbeit zu bedanken. Gleichzeitig durften wir viele neue Gesichter im Unternehmen begrüßen. Ich freue mich nun darauf, gemeinsam mit meinem Team mit neuer Energie und zahlreichen neuen Ideen die Zukunft zu beschreiten.

Auf personeller Ebene konnten wir - neben den Neueinstellungen - im Jahr 2023 erfreulicherweise endlich wieder zwei Ausbildungsplätze erfolgreich vergeben. Die GeWoBa hat an der **21. Ausbildungs- und Studienbörse** in der BOS teilgenommen und diese Möglichkeit genutzt, sich als Ausbildungsunternehmen zu präsentieren.

Auch in Bezug auf die Digitalisierung hat sich im Unternehmen einiges getan. Am 17.05.2023 ging unsere neue **Website** online, welche neben einer moderneren Optik auch neue Funktionen, z. B. die einfachere Buchung von **Gäste- und Monteurwohnungen**, bietet. Dies sollte jedoch nicht die einzige technische Neuerung sein, denn am 21.11.2023 erfolgte die Montage der ersten digitalen „**Aushangtafel**“ als Pilotprojekt in der Gerberstraße 2 in Spremberg. Die Digitalisierung wird darüber hinaus im gesamten Unternehmen mit Hochdruck forciert. So wurde im Jahr 2023 der elektronische Rechnungslauf etabliert und bis Ende 2024 soll die digitale Mieterakte, der digitale Mietvertrag und Verbrauchsinformationen etc. als abrufbarer Service für unsere Mieterinnen und Mieter zur Verfügung stellen.

Nicht nur die GeWoBa vollzieht diesen Wandel; das gesamte Land und auch unsere liebenswerte Stadt Spremberg betrifft dies.

Wir haben mit der aktuellen Transformation der Energiewirtschaft und der Dekarbonisierung unserer Industrie eine Mammutaufgabe zu bewältigen. Betonen möchte ich, dass wir alle gemeinsam die Chance haben, den Wandel vor unserer Haustür aktiv und demokratisch mitzugestalten. Wir sollten nicht verhindern und bremsen, sondern uns aktiv einmischen und vor allem die Zukunft selbst gestalten.

Für diese aktive Mitarbeit stehen wir als GeWoBa. Wir wollen zeigen, dass wir gemeinsam mit der Stadt Spremberg, der Politik, den kommunalen Gesellschaften und allen Partnern sowie Firmen vor Ort in der Lage sind, unser Umfeld - ungeachtet aller störenden Einflüsse - zu gestalten.

Im letzten Jahr haben wir aktiv eine Bestandsaufnahme unserer Objekte vorgenommen und den zweifelslos vorhandenen Instandhaltungsstau schonungslos offengelegt und erstmalig auch die vorgefundene finanzielle Situation öffentlich kommuniziert. Wir haben dargelegt und unterstrichen, dass es mit einem „Weiter-so“ mittel- bis langfristig nicht mehr funktionieren wird und unsere

Gesellschaft endlich ihre Handlungsfähigkeit zurückgewinnen muss. Wir wollen agieren und nicht mehr nur reagieren!

Dies kann aber nur ein Anfang darstellen. Wir haben aus dieser umfassenden Analyse Strategien und Konzepte entwickelt, wie wir die GeWoBa trotz des aufreibenden laufenden Tagesgeschäftes für die Zukunft nachhaltig und finanziell gut abgesichert aufstellen können.

Die ersten aus der Entwicklungsstrategie 2038 abgeleiteten Projekte konnten Sie bereits 2023 in der Stadt Spremberg, der Stadt Welzow und auch im Amt Döbern-Land wahrnehmen. Wir wollen u. a. die Außendarstellung unserer Objekte verbessern. Im vergangenen Jahr wurde als Sofortmaßnahme bereits an fünf Objekten eine Fassadenreinigung vorgenommen. Die Aufwertung der Fassaden werden wir in diesem Jahr im Bestand der GeWoBa fortsetzen.

Um mehr attraktiven Wohnraum verfügbar zu halten und schnellstmöglich herzurichten, haben wir uns - trotz Fachkräftemangel und der überall vorherrschenden Personalknappheit - für das Jahr 2024 im Vergleich zum Vorjahr die doppelten Handwerkerkapazitäten sichern können. Wir wollen in diesem Jahr über 250 Wohnungen sanieren und herrichten; eine gigantische Herausforderung, der wir uns stellen.

Gleichzeitig haben wir uns auf die Agenda gesetzt, dem demografischen Wandel aktiv Rechnung zu tragen und unsere Objekte entsprechend seniorengerecht umzubauen. Als erstes sichtbares Projekt möchte ich hier das **Objekt Mühlenplatz 1 in Spremberg** hervorheben. Hier haben wir neue **Balkonanlagen** angebaut, sodass nunmehr jede **Wohnung** über einen Balkon verfügt. Im Inneren des Objektes ist ebenfalls viel passiert, so wurden die Flure malermäßig neugestaltet und moderne LED-Lichttechnik eingebaut.

Im Zuge der Bestandsanalyse wurde ebenso der technische Gebäudestandard bewertet. Auch hier müssen wir akuten Handlungsbedarf konstatieren. Nach Auswertung haben wir uns für die **Aufwertung** und Strangsanierung des **Objektes Heinrichstraße 1 - 5 in Spremberg** entschieden. Eine solche Sanierungsmaßnahme ist für die Bewohner immer nervenaufreibend. Zur Maßnahmenumsetzung ist ein Zeitfenster von 10 Tagen je Ausgang vorgesehen. Es werden anstrengende zwei Wochen, jedoch sollten im Anschluss an die Strangsanierung für mindestens 20 Jahre keine weiteren Wasserrohrbrüche auftreten. Wir denken, dass sich dieser Einsatz für alle Seiten lohnen wird. Schon jetzt möchten wir uns bei den Mieterinnen und Mietern des **Sanierungsobjektes** für Ihr Verständnis und Entgegenkommen bedanken.

Auch außerhalb von Spremberg hat sich einiges getan. Neben der Fassadenreinigung der **Poststraße 15 - 21 in Welzow** konnten endlich die baufälligen **Balkone** am Objekt **Spremberger Straße 81 a - d** entfernt und durch neue Vorstellbalkone ersetzt werden. In diesem Jahr folgt noch die Erneuerung der kompletten Elektroanlage.

Nicht verschweigen möchte ich, dass leider auch der **Rückbau** von Objekten - trotz der positiven Aussichten für unsere Stadt Spremberg und der erwarteten Ansiedlung namhafter Unternehmen im Industriepark Schwarze Pumpe - immer noch ein Thema ist. Bereits über Jahre bekannte Rückbauvorhaben mussten ad hoc im vergangenen Jahr in **Welzow** sowie in **Friedrichshain** umgesetzt werden und sind 2024 folgend in Tschernitz noch umzusetzen.

Nun möchte ich noch Bezug auf die Maßnahmen an den Objekten Hoyerswerdaer Straße 56 - 65 in Spremberg nehmen. Leider ist bei den fünf Hochhäusern aufgrund der in der Vergangenheit unterlassenen Instandhaltung ein immenser Instandhaltungsstau entstanden. Wir haben endlich den Mut aufgebracht, offen über die Situation zu berichten und notwendige Maßnahmen zu ergreifen. Leider sind aus wirtschaftlichen und demografischen Gründen zwei Hochhäuser nicht

mehr zu erhalten und müssen zurückgebaut werden. Aber auch hier haben wir begonnen, das Wohngebiet Kollerberg wieder zu einem attraktiven Wohnstandort zu entwickeln. Die Gestaltung der drei Giebelfassaden an der Hoyerswerdaer Straße Nr. 56/57, 60/61 und 64/65 ist m. E. ein großes Aushängeschild für die Stadt Spremberg in Richtung Industriepark geworden. Die Sanierung der maroden Balkone werden wir in den nächsten Wochen abschließen können. Die Neuordnung des Quartiers wird im Jahr 2026 abgeschlossen sein.

Apropos 2026, wir haben aufgrund unserer hervorragenden Zusammenarbeit mit unserem Aufsichtsrat, bestehend aus zwei Abgeordneten der Spremberger Kommunalpolitik und den Bürgermeistern bzw. Amtsleitern unserer Gesellschafter, Ende 2023 die neue Planung „GeWoBa 2030“ verabschiedet. Ich kann Ihnen versprechen, diese Planung hat es in sich! Es sind großartige Projekte in den nächsten Jahren geplant, z. B. Aufstockung und Modernisierung des Gebäudes Bahnhofstraße 1/2 in Spremberg, Komplexmodernisierung eines weiteren seniorengerechten Objektes, ein Aufzugsprogramm, Sanierung und Grundrissänderung eines innerstädtischen Objektes und vieles mehr.

Nicht zu vergessen ist, dass wir im Jahr 2023 den Grundstein dafür gelegt haben, ab dem Jahr 2026 wortwörtlich die halbe Spreeinsel gemeinsam neu bebauen zu wollen. An diesem Standort werden über 50 Wohnungen, u. a. auch seniorengerechter Wohnraum, ein Verbrauchermarkt, ein Hotel und Büroflächen entstehen. Im Zusammenspiel mit dem Ausbau der BOS, der Sanierung des Bürgerhauses und der Schwimmhalle ist dies eine außergewöhnliche Entwicklung für die Stadt Spremberg.

Abschließend möchte ich mich bei allen Mitarbeitern, Geschäftspartnern und Firmen für die angenehme Zusammenarbeit und großartige Unterstützung im vergangenen Jahr bedanken.

Dass unsere Gesellschaft nicht sofort alle Objekte im Bestand zeitgleich sanieren bzw. modernisieren kann, dafür möchte ich alle Mieterinnen und Mieter um Verständnis bitten und mich für Ihre Geduld bedanken. Die Entwicklung des Wohnungsbestandes kann nur nach und nach umgesetzt und den aktuellen und zukünftigen Anforderungen angepasst werden. Ich kann Ihnen versichern, dass die GeWoBa als 100%iges kommunales Wohnungsbauunternehmen stetig die Geschwindigkeit und Handlungsfähigkeit ausbauen wird. Ich hoffe, dass wir den eingeschlagenen richtungsweisenden Weg gemeinsam fortsetzen werden.

Hochachtungsvoll

Rene Stoy