

**30 Jahre SEEG Meißen GmbH -
Grußwort des Gründungsgeschäftsführers
Norbert Sailer**



**Reflexionen über die Nachwendezeit
bei der GEWO Meißen bzw. SEEG Meißen mbH**

Sehr geehrte Mietende der SEEG Meißen mbH,
sehr geehrte Mitarbeitende,
meine lieben ehemaligen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter,
verehrte Leserinnen und Leser,

an besondere Ereignisse kann man sich besonders gut erinnern. So, wie wir uns beispielsweise daran erinnern können, in welcher Situation wir 1989 die Botschaft empfangen „...die Mauer ist auf...“. Auch mich hat die Botschaft sehr berührt. Als junger Mensch habe ich die Mauer und die mit ihrer Errichtung beabsichtigten Wirkung nie verstanden. Ich konnte es nie nachvollziehen, dass Menschen sich mit der aus- und eingrenzenden Wirkung dieses Bauwerkes ihre eigene Freiheit beschränken. Der Fall der Mauer hat das Freiheitsgefühl auf beiden Seiten beflügelt. Für mich persönlich war schnell klar, dass ich teilhaben möchte an dieser wohl einzigartigen geschichtlichen Entwicklung eines zuvereinigenden Deutschlands. Ich war neugierig auf das Land, seine Menschen, unsere gemeinsame Kultur und die Besonderheiten.

Wie war die Ausgangssituation der Gebäudewirtschaft/ SEEG bei Amtsantritt?

Mit dem Einigungsvertrag ging das zur Wohnungsversorgung genutzte volkseigene Vermögen der ehemaligen Volkseigenen Betriebe in Form von sogenannten Bruttoregiebetrieben auf die Kommunen über. So erhielt die Stadt Meißen zum 03.10.1991 rund 14.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten sowie die Verwaltung des Treuhandvermögens sogenannter Republikflüchtlinge. Das Vermögen wurde später in den kommunalen Eigenbetrieb Gebäude- und Wohnungsverwaltung Meißen - GEWO Meißen ausgliedert.

Mit dem Vermögensgesetz wurde es den berechtigten Eigentümern ermöglicht, für ihren enteigneten Besitz Ansprüche auf Restitution zu stellen.

Für den Altbauwohnungsbestand - und hier den Bestand der historischen Altstadt herausgegriffen - waren rund dreiviertel der Gebäudesubstanz mit einem Restitutionsanspruch behaftet. Hiervon betroffene Gebäude mussten nach dem mutmaßlichen Willen der späteren Restituenten verwaltet werden. Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen waren mit dem Risiko behaftet, als Wohnungsunternehmen bei Rückübertragung auf einem Teil der Investitionskosten sitzen zu bleiben. Wenigstens bestand der Grundsatz, dass getätigte Aufwendungen bei Restitution durch den Rückübertragungsberechtigten auszugleichen sind.

Der Neubauwohnungsbestand bestand aus den im Zuge des staatlichen Wohnungsbaues der DDR errichteten System- oder Plattenbauten. Diese waren mit erheblichen



Altschulden i.H. von 17,7 Mio. DM und Wendeschulden i.H.v. 33,9 Mio. DM behaftet. Die gesamte Schuldenlast mit Zinsen zum 31.12.1993 - dem Auslaufen des Schuldenmoratoriums - betrug ca. 67,3 Mio. DM. Aufgrund der geringen Ertragslage waren dem bestehenden Unternehmen nicht die finanziellen Möglichkeiten gegeben den Schuldendienst zum 01.01.1994 zu bedienen. Deshalb war zum Lebenserhalt des kommunalen Wohnungsunternehmens GEWO die Entschuldung unabdingbar. Das Altschuldenhilfegesetz enthielt hier einschneidende Regelungen, welche zur Umwandlung und zur Gründung einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung zwang. Durch Inanspruchnahme des Altschuldenhilfegesetzes verblieben bei der späteren SEEG Meißer GmbH rund 49,1 Mio DM Schulden. Der Entlastungsbetrag betrug dementsprechend 18,2 Mio. DM.

Zur Ausgangslage gehörte nicht nur der finanzielle Aspekt, sondern auch die Menschen und der Betrieb, der zur Aufgabenerfüllung zur Verfügung stand.

Welches waren Ihre größten Herausforderungen während Ihrer Amtszeit?

Neben den finanziell ernüchternden Rahmenbedingungen gab es zu Beginn meiner Amtszeit nur eine sehr übersichtliche Anzahl von Gesetzen und Verordnungen, wie auch die Kommunalverfassung der DDR vom 17.05.1990. Es galt, die Rechtsgrundlagen mit Leben zu erfüllen und im Sinne einer nachhaltigen Wohnungswirtschaft, bestmöglich zum Wohle der Mieter anzuwenden.

Völlig neue Rechtsfragen, wie die Haftung des Geschäftsführers für die Gründungsbilanz, respektive die offene Frage über die Anerkennung der Alt- und Wendeschulden bei Gründung bzw. Umwandlung des kommunalen Eigenbetriebes in eine GmbH waren zu beantworten.

Bei all den nüchternen Rechts- und Finanzfragen galt es auch die Organisation der kommunalen Eigengesellschaft aufzubauen. Persönlich war es mir sehr wichtig, die Mitarbeitenden mitzunehmen. Sie mussten jeden Tag auf's neue Mietrechtsfragen beantworten zu einem Mietrecht, das für Sie selbst als auch für den Mieter noch unvertraut war. Deshalb trafen wir uns mittwochs zum „Jour fix“ der Arbeitsgruppen-Leitenden, um anhand von aktuellen Fragestellungen aus dem Vermieteralltag Musterlösungen zu besprechen, die eine nachhaltige Hilfestellung waren. So wuchs schnell das Erfahrungswissen, das Vertrauen in die eigenen Fähigkeiten und die Erkenntnis, dass man zu all den Themen auch unterschiedliche Meinungen haben kann, sowie die Obliegenheit die Interessen von Mieter und Vermieter stets fair abzuwägen.

Der Rahmen dieser Besprechungsrunde schaffte auch die Möglichkeit, dass sich die Mitarbeitenden und der Chef persönlich kennenlernen durften.

Vielen Dank für die Erfahrungen, welche ich machen durfte und die mich durch mein ganzes Berufsleben begleiteten. Ich habe bis heute größten Respekt vor der persönlichen Leistung, der Mitarbeitenden, sich in eine völlig andere Gesellschaftskultur einzudenken und einzubringen.



Wie war die personelle Situation der Mitarbeiter (Motivation, Ausbildungsstand, technische Ausrüstung)

In den Eigenbetrieb GEWO Meißen wurden Mitarbeitende überführt, welche die Eignung für den öffentlichen Dienst hatten und welche nicht für das Ministerium für Staatssicherheit gearbeitet hatten. Daneben wurde der gewerbliche Teil des früheren VEB Gebäudewirtschaft ausgegliedert und an das Bauunternehmen Kuffler aus Frankenthal mit Niederlassung in Meißen vermittelt, welches auf der Grundlage eines Rahmenvertrages die laufende Instandhaltung des Wohnungsbestandes übernahm. Bei der GEWO verblieb dementsprechend das technische Personal und das Verwaltungspersonal. Die Mitarbeitenden des technischen Bereiches konnten weitestgehend auf ihre Berufsabschlüsse und Kenntnisse der DDR aufbauen, auch wenn sich das Bauvertragsrecht, VOB usw. änderten. Beim Sanieren im Bestand, waren oft praktische Erfahrungen und Improvisationsvermögen wichtiger als die Umsetzung der letzten Empfehlung aus der DIN.

Die Mitarbeitenden im kaufmännischen Bereich hatten es schwerer. Kaum jemand konnte eine Ausbildung in den jetzt anzuwendenden Wohnungswirtschaftlichen Aufgaben vorweisen. Was alle einigte, war der Wille, sich in die neuen Aufgaben reinzuknien. Besonders stolz konnten wir auf die sein, die das Fernstudium zum Fachwirt der Wohnungswirtschaft in Hösel absolvierten.

Die technische Ausstattung war verglichen mit heute banal. Es gab anfangs zwei elektrische Schreibmaschinen, eine mit und eine ohne Korrekturtaste, namens Erika. Das wurde aber schnell Geschichte, denn die Mitarbeitenden hatten Lust auf die neue Technik und fuchsten sich schnell in die Anwendung der neuen technischen Ausstattungen vom PC über das Diktiergerät. An die Möglichkeiten eines Smartphones war nicht zu denken. Die SEEG verfügte für das gesamte Unternehmen lange nur über eine Telefonleitung.

Welche zuvorderst zu bewältigenden Aufgaben standen an?

Die wichtigste Aufgabe war der Schulterschluss der Mitarbeitenden mit „ihrem“ Unternehmen GEWO oder SEEG Meißen mbH, also mit mir als Chef. Ein Chef, damals Ende zwanzig, aus dem Westen, mit einer völlig anderen Sozialisation, der aber aufgeschlossen, kritikfähig und offen war, um gemeinsam das Wohnungsunternehmen aufzubauen und voranzubringen.

Die Aufgaben waren vielfältig: Umsetzung der Grundmietenverordnungen, Einführung der Umlage der Heiz- und Betriebskosten, Einrichten eines bargeldlosen Zahlungsverkehrs und Durchsetzen bei den örtlichen Geldinstituten, dass alle Mieter ungeachtet ihrer Einkommensverhältnisse ein Girokonto eröffnen konnten, Einrichten von Mieterkonten bei der Bau- und Bodenbank, Eintreiben von Mietschulden, Sicherung des maroden Wohnungsbestandes, Fertigstellung und Vermietung der Wendewohnungen in Bohnitzsch, Modernisierung Großenhainerstraße mit Verabschiedung der dort noch



verbliebenen russischen Armee, Modernisierung Albert-Mücke-Ring, Antrag auf Teilerlass der Alt- und Wendeschulden, Gründung der SEEG Meißen mbH,... um nur ein paar Themen in Erinnerung zu rufen.

All das war verbunden mit der politischen Gremienarbeit im Gemeinderat der Stadt Meißen, im Werksausschuss der GEWO oder später im Aufsichtsrat der SEEG Meißen mbH.

Zudem kamen die Aufgaben der Stadtsanierung, die SEEG als Sanierungsträger für das Modellvorhaben Sanierung Historische Altstadt Meißen als Nachfolge der Kommunalentwicklung Baden-Württemberg, des Sanierungsgebietes Niederfähre Vorbrücke sowie des Wohngebäudesicherungsprogrammes Triebischvorstadt aufzubauen.

Welches war das lustigste bzw. meist berührendste Erlebnis?

Das vielleicht berührendste Erlebnis hatte ich mit dem Restituten Dr. Seefelder in der Burgstraße. Das Gebäude stand über viele Jahre leer, das Dach undicht, Wasser drang bis in den Keller ein und die Zugänge waren zugemauert. Eines Tages, es regnete und war sehr kalt kam ich am Haus vorbei. Es war Hämmern zu hören. Ein schon betagter Herr klopfte unter Aufwendung seiner bereits geschwundenen Kräfte gegen die Vermauerung, um einen Zugang zu schaffen. Er erklärte sich mir als der rechtmäßige Eigentümer und ich half ihm das Loch vollends in die Vermauerung zu schlagen. Als wir durch die Öffnung gekrochen waren standen wir mit Staub und Schweißperlen geschmückt im Treppenhaus. Im finsternen und in Trümmern liegenden Treppenhaus fragte ich ihn. "Und jetzt, wie soll es nun weitergehen?" Die Antwort war: "Jetzt bin ich seit der Flucht mit meiner Mutter wieder zum ersten Mal dort, wo ich meine Kindheit erlebte - zu Hause." "Und was wollen Sie jetzt machen? ..., wollen Sie Fördermittel zur Sanierung beantragen?" „Fördermittel, das interessiert mich alles nicht mehr. Ich habe nicht mehr viel Zeit und an finanziellen Mittel soll es nicht scheitern. Dieses Haus soll wieder leben!"

Als ich Jahre später dann das Haus saniert und belebt sehen durfte verstand ich, wonach er sich seit seiner Kindheit gesehnt hatte. Und ich verstand, dass das Vermögensgesetz mit den Restitutionsansprüchen durchaus Sinn machten.

Ja, es sind diese Menschen, welche einen besonderen Beitrag für die Wiedervereinigung geleistet haben. Danke!

Berührend war auch die Reaktion der Mieterin Brigitte Bretschneider auf meinen Weihnachtsbrief 1991: „Dass ich nach 40 Jahren von einer staatlichen Einrichtung wieder einmal einen Weihnachtsgruß mit christlichem Inhalt bekomme, berührt mich sehr.“

Nicht zu vergessen ist für meine Frau und mich auch der Polterabende zu meiner standesamtlichen Eheschließung in Meißen mit den Mitarbeitenden und Freunden und den



Spalier der Mitarbeitenden der SEEG Meißen nach unserer standesamtlichen Hochzeit im Rathaus Meißen. Dies bleibt uns in bester Erinnerung. Danke!

Wie war Ihre Prognose bei Ihrer Übergabe der Geschäftsleitung für die Zukunft der SEEG?

Beim Niederlegen meiner Amtsgeschäfte für die SEEG Meißen mbH Ende 1994, waren die wesentlichen Weichen für die Zukunft gestellt. Die Aufstellung der Gründungsbilanz erfolgte äußerst vorsichtig. Stille Reserven waren somit gegeben und eine robuste Basis geschaffen um auch künftige Durststrecken, nach dem Wegfall der „steuerlichen Sondervorschriften zum Aufbau Ost“ zu überstehen. Für die nachfolgenden Jahre war Ausdauer und Beharrlichkeit angesagt. Mein Anliegen war es, der SEEG als das kommunale Wohnungsbauunternehmen der Stadt Meißen eine gesunde finanzielle Basis und Struktur mit auf den Weg zu geben, damit sie mit ihren Mitarbeitenden ihrer Aufgabe als Kommunaler Wohnungsbauunternehmen gerecht werden kann.

Denn das erste Ziel kommunaler Wohnungsbauunternehmen ist, den Menschen in ihrer Kommune eine bezahlbare Wohnung und Heimat zu bieten.

Danke, dass ich daran mitgestalten durfte und sich das Unternehmensleitbild bis heute in diese Richtung entwickelt!

Ein herzliches Dankeschön gebührt allen Mitarbeitenden, dass Sie ihren Beitrag dazu geleistet haben, ob als technische Leitung, AG-Leitung, Mietwohnverwaltung, Sekretärin, Hausmeister, Heizer usw. Sie können auf sich und das, was Sie geleistet haben stolz sein!

Mit den besten Wünschen für die Zukunft und in bester Erinnerung

Ihr

Norbert Sailer
Gründungsgeschäftsführer
SEEG Meißen mbH