

# Leerstand sinkt auf Rekordtief

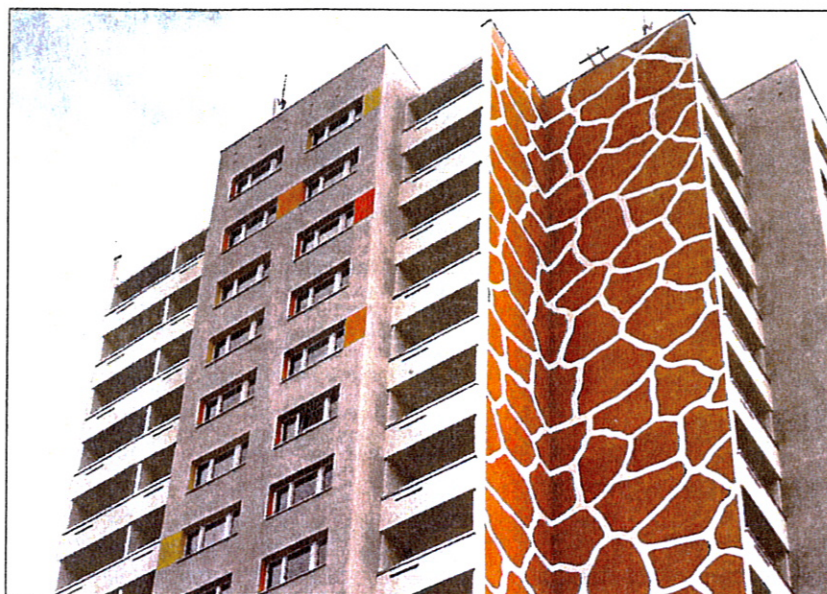
Kowo erwirtschaftet 3,8 Millionen Euro Überschuss – Einst an Pleite nur knapp vorbeigeschrammt

■ Von Frank Karmeyer

**Erfurt.** Die Kowo schafft den Hattrick: Zum dritten Mal ist das kommunale Wohnungsunternehmen das erste unter den städtischen Gesellschaften und den Wohnungsunternehmen in Deutschland überhaupt, das einen Jahresabschluss schon Ende 2010 vorlegen konnte. Auch die Wirtschaftsprüfer sind schon am 4. Januar aus dem Haus, so dass gestern OB Andreas Bausewein von Kowo-Chef Friedrich Herrmann den geprüften Bericht entgegennehmen konnte. Das sei nur durch gute und straffe Organisation möglich, so Herrmann. Eine Beschreibung, die nicht immer auf die Kowo zutrifft, die noch vor vier, fünf Jahren knapp der Insolvenz entgangen ist. 108 Mitarbeiter, 13 000 Wohnungen und etwa 30 000 Mieter zählt das Unternehmen heute.

Nicht nur das Tempo, sondern vor allem die Inhalte klingen überzeugend: 3,8 Millionen Euro hat die Kowo als Jahresüberschuss erzielt, damit etwa eine halbe Million mehr als geplant – Gelder, die im Unternehmen bleiben sollen, vorwiegend in energetische Sanierung fließen. Vorweisen könne die Kowo außerdem das beste Vermietungsergebnis seit mehr als zehn Jahren, das Grundlage des finanziellen Erfolgs sei: „Mit einem Leerstand von nur 1,9 Prozent beendeten wir das vergangene Jahr.“

Damit sei noch keine kriti-



Zu Giraffe und Zebra gesellt sich an eine Fassade am Jakob-Kaiser-Ring in diesem Jahr ein Schmetterling – nur eines der Vorhaben der Kowo in diesem Jahr, die 2010 mit einem Plus von 3,8 Millionen Euro ein „gesundes“ Jahresergebnis vorlegen kann. Foto: Jens König

sche Grenze erreicht, sagt Herrmann. Auch der Kritik, es seien vor Jahren auf Grundlage des Masterplans zu viele Wohnungen abgerissen worden in Erfurt, widerspricht er: „Es lagen einfach andere Prognosen vor“, sagt der Kowo-Chef. Inzwischen würden für Erfurt im Jahr 2030 nicht mehr 180 000 Einwohner prognostiziert, sondern 210 000, freut sich OB Bausewein. Potenzial für weitere Zuzüge, die den Anlass zu

diesem Optimismus geben, sei in Erfurt durchaus vorhanden: Etwa im Gründerzeitviertel, wo viele Gebäude in Privatbesitz noch der Sanierung harren. Für Geschosswohnungsbau, durchaus in Bebauungsplänen vorgesehen, hätten bislang die Investoren gefehlt – das werde sich nun möglicherweise ändern, so Bausewein. Und: Mit den Abrissen sei die Attraktivität der Plattenbaugebiete deutlich erhöht worden, was nicht zu vernachlässigen sei.

Insgesamt ist die Leerstandsquote seit Start des „Fitnessprogramms“ Anfang 2005 um 6,5 Prozent gesunken – Abrissprojekte und nicht vermietbare Altbauten werden dabei nicht betrachtet. Neubauten indes sieht der 20-Jahres-Wirtschaftsplan der Kowo ebensowenig vor wie eine Abführung der Überschüsse an die Stadtkasse. Auch an Mieterhöhungen werde nicht gedacht: Derzeit

liegt die Durchschnittsmiete bei 4,34 Euro je Quadratmeter.

„Es zeigt, dass die Kowo einen erfolgreichen Weg genommen hat“, pflichtet Bausewein dem Kowo-Chef bei. Das sei vor Jahren kaum vorstellbar gewesen, als der Verkauf von 5000 Wohnungen der einzige Ausweg schien, das Aus fürs Unternehmen abzuwenden. Der damalige Erlös – 160 Millionen Euro – verblieben bei der Kowo. Auch das sei der richtige Weg gewesen, im Gegensatz zu anderen Städten, in denen der Verkauf kommunalen Wohnungseigentums zuallererst die städtischen Haushalte saniert habe, so Bausewein.

Folge: Die Eigenkapitalquote der Kowo liegt bei nunmehr 46,7 Prozent. Und trotz der umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen konnten die Schulden um 1,1 Millionen Euro reduziert werden. Von den fünf Hausbanken

gibt es dafür die Note 1 im Ranking zwischen 1 und 18.

Deutlich ins Plus geraten ist die Wohnungsgesellschaft auch, was ihren Ruf betrifft: Das belege die Befragung neuer Mieter, von denen die Hälfte auf Empfehlung bei der Kowo lande.

Etwa 1000 Wohnungen wurden 2010 vor allem energetisch saniert: „Den Vorteil daraus ziehen die Mieter direkt, die dadurch deutlich geringere Heizkosten haben“, so Herrmann.

In 2011 wird die Sanierung am Huttenplatz (Am Hügel 1-14 gerade, Huttenstraße 9 - 16, Steinstraße 20 - 30 und Waldenstraße 13 - 19 ungerade) fortgesetzt, sowie in der Futterstraße 1 und Johannesstraße 170.

Am Roten Berg erhält der Jakob-Kaiser-Ring eine neue Farbgestaltung. Neben Zebra und Giraffe wird künftig ein Schmetterling die Fassade zieren.

Der 6. TIP wurde erst jüngst eröffnet, im Jakob-Kaiser-Ring 5 gibt es Hausaufgabenhilfe und Arbeitsplätze am PC. Im Laufe des Jahres soll nun noch ein weiteres Haus der Vereine dazu kommen: Selbsthilfegruppen können die Magdeburger Allee 165 für die symbolische Miete von 1,11 Euro je Quadratmeter auf drei Etagen für ihre Zwecke nutzen, kündigt Kowo-Aufsichtsratsvorsitzende Karola Stange an.

Wohnen in Erfurt – das ist auch Thema des TLZ-Zukunftsforsums. Es diskutieren Mietervereins-Chef Frank Warnecke, Stadtentwicklungsamts-Leiter Paul Börsch, Rosemarie Kaiser vom Regionalverband der Erfurter Genossenschaften und Carola Busse von der Baugesellschaft an der Wachsenburg. Moderation: TLZ-Redaktionsleiter Frank Karmeyer. Der Eintritt ist frei.

**TLZ-Zukunftsforum am**  
Dienstag, 18. Januar,  
um 19.30 Uhr im Mercure Hotel,  
Meienbergstraße.

zukunftsforum



TLZ\_Mercure Hotel\_WBG Zukunft

Wir für Erfurt e.V.