

Die Zukunft  
hängt davon ab,  
was wir  
heute tun.

MAHATMA GANDHI



2017

JUBILÄUMSAUSGABE



„Gehen wir zu dir oder zu mir?“

Die Antwort darauf ist der Stolz auf meine vier Wände.

WORAN WIRD EIN VERMIETER GEMESSEN?

WIE SCHÖN IST DIE WOHNUNG?

WIEVIEL KOSTET DIE WOHNUNG?



# Willkommen

Sie haben eben die Festschrift zu unserem 25jährigen Jubiläum aufgeschlagen. Schön, dass Sie sich Zeit dafür nehmen.

Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

was erwarten Sie hier? Ein Zahlenwerk?  
Oder unser Lob für unsere Arbeit?  
Dann müssten die Worte unserer Mieter hier stehen.  
Im übertragenen Sinne stehen sie auch hier. Es gibt Mieter, welche ein halbes Jahrhundert bei uns ein Zuhause haben. Das wird es künftig vielleicht so nicht mehr geben. Wir sind in allem so unglaublich mobil. Dennoch. Eine Wohnung ist ein Fixpunkt im Leben und ein wichtiger Rückzugsort für Körper und Geist.

Betrachten wir die Entwicklungen, Entwicklungsrevolutionen der letzten 25 Jahre, und das in fast allen Lebensbereichen, bekommen wir eine Ahnung von dem, was alles in der Zukunft sein kann.

**25 Jahre WBG** sind 25 Jahre gesellschaftliches Engagement in Meiningen, 25 Jahre kommunale Daseinsfürsorge und Verpflichtung gegenüber dem sozialen Grundgedanken. Das ist unsere Arbeit und das feiern wir jetzt.

In der Festrede steht ein großes **DANKE**. An unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Danke, dass das hier möglich wurde und ich heute das Glück habe, mit unserer Mannschaft dieses Jubiläum zu feiern. Das tue ich sehr gerne. Mit Ihnen, mit uns und mit großer Freude.

Meiningen ist ein guter und sehr schöner Platz zum Leben. Wir als WBG möchten auch in der Zukunft dazu beitragen, dass sich alles weiter so positiv entwickelt.

Das ist eine wahrlich schöne Aufgabe. Schön für uns, mit Mut und Zuversicht an so einer großartigen Sache zu arbeiten.



Mit den herzlichsten Grüßen  
Volker Albrecht  
und die Mitarbeiterinnen und  
Mitarbeiter der WBG

„Ach du liebe Güte!“,  
möchte man heute rufen.  
So also sah es hier aus.

Es fiel uns nur nicht auf. Weil es überall so aussah.  
Es störte nicht.  
Über Nacht störte dann plötzlich alles.



Dennoch. Wie glücklich waren die Menschen,  
welche aus der Innenstadt, aus häuslicher Enge und  
dem Klo auf halber Treppe entfliehen konnten.  
Endlich warmes Wasser aus der Wand,  
keine Kohlen schleppen.

# 1992 GRÜNDERJAHR

3005 eigene  
Wohn-/Gewerbeeinheiten

1552 fremdverwaltete  
Wohn-/Gewerbeeinheiten

31 Beschäftigte  
der Verwaltung

16 Hausmeister

5 Handwerker und  
4 technische Kräfte

Ausgliederung des  
technischen Personals der  
Fernwärme-Umformerstation  
in die neu gegründeten  
Stadtwerke Meiningen GmbH  
(SWM).

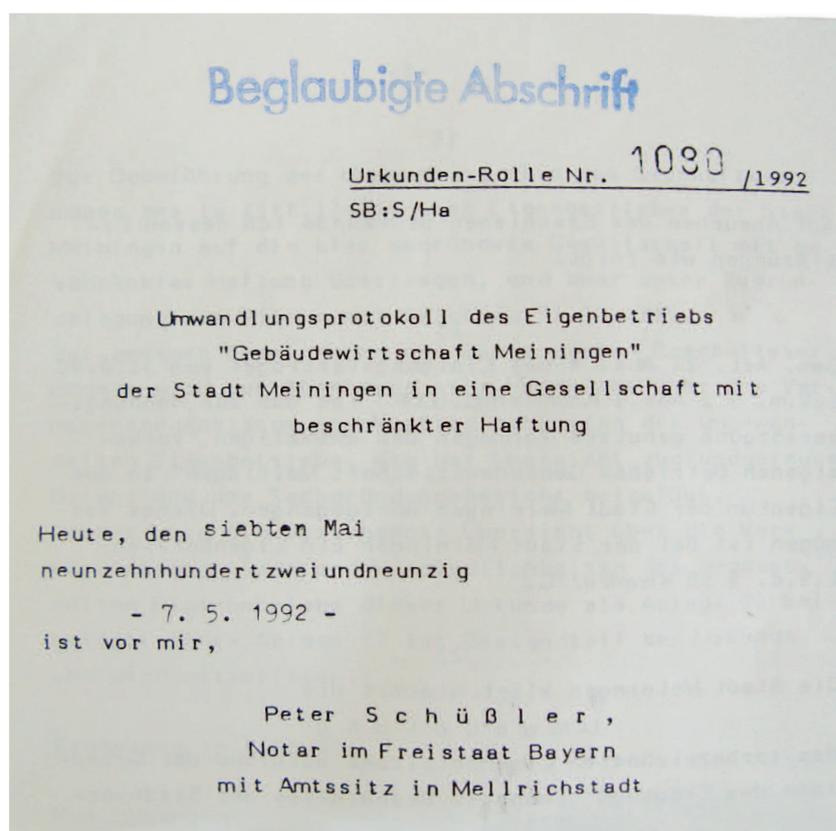
Vermögenszuordnung von  
316 Offizierswohnungen

Es war der 7. Mai 1992. Mellrichstadt, Notariat Schübler. Mit Unterschrift des damaligen Bürgermeisters Dr. Strohbusch und auf der Basis eines entsprechenden Stadtratsbeschlusses wurde aus dem städtischen Eigenbetrieb „Gebäudewirtschaft Meiningen“ die „Wohnungsbaugesellschaft mbH Meiningen“.

Ein Vermögen von 3.005 eigenen Wohn- und Gewerbeeinheiten wurde der neuen Gesellschaft mit auf den Weg gegeben. Neben diesen Beständen waren auch 1.552 fremde Einheiten zu verwalten. 56 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter standen in Lohn und Brot. Als kommunale Gesellschaft wurde uns von Gründung an der Anspruch ins Stammbuch geschrieben, stets im Spannungsfeld zwischen Wirtschaftlichkeit und sozialer Verantwortung zu agieren.

Die Anpassungen an die Marktwirtschaft vollzogen sich im Schnelldurchlauf. Überführung der Mietverträge in die neuen rechtlichen Rahmenbedingungen, erstmalige Erfassung und Umlage von Betriebskosten und völlig andere betriebswirtschaftliche Abläufe, um nur einige der damals neuen Herausforderungen zu nennen.

1993 trat das Altschuldenhilfegesetz in Kraft. Mit diesem Gesetz wurde allen ostdeutschen Wohnungsunternehmen ein riesiger Schuldenrucksack aus DDR-Hinterlassenschaften aufgebürdet.



## 1993 – 1997 DIE GROSSEN SANIERUNGEN

Restitutionsansprüche auf  
113 Verwaltungseinheiten, deren  
Klärung Jahre brauchte.

Inkrafttreten des  
Altschuldenhilfegesetzes.  
Durch den Verkauf von 15 %  
des Wohnungsbestandes wurde  
eine Teilentlastung von den  
Altschulden erreicht.

Das Stadtbild von Meiningen Anfang der 90er Jahre war geprägt von größtenteils verfallenen und mit erheblichen Mängeln gekennzeichneten Gebäuden. Massiv drohte der Verfall der historischen Bausubstanz vor allem in der südlichen Innenstadt mit ihren mittelalterlichen Strukturen.

Die beiden Plattenbaugebiete im Meininger Norden boten zwar für die damaligen Verhältnisse ein gewisses Maß an Wohnkomfort, jedoch präsentierte sich das äußere Erscheinungsbild im tristen Einheitsgrau und einem unfertigen und unattraktiven Wohnumfeld. Mit dem Abzug der sowjetischen Streitkräfte 1991 standen schlagartig 316 Wohnungen leer, die sich in katastrophalem Zustand befanden:

### Planung, Finanzierung, Fördermittel.

#### Die Meininger Initiative.

Sanierungsstau, energetisch mangelhaft, verschlissene Bausubstanz und Gebäudetechnik.

Nach dem Weggang der sowjetischen Streitkräfte wurden von 1993 – 1996 diese Wohnungen im Stadtteil Jerusalem generalsaniert. Wir waren die ersten Großsanierer in den neuen Bundesländern, die diese Art von Wohnungen sanierten, ohne zu diesem Zeitpunkt im Grundbuch zu stehen. Nach diesem Pilotprojekt sprach man von „**Die Meininger Initiative**“. Mit Tempo wurden Jahr auf Jahr weitere Plattenbauten einer Generalkur unterzogen, in Spitzenzeiten mehr als 5 Häuser auf einmal – ein Riesenkraftakt.

Aus ehemals großer Wohnungsnot der Menschen wurden jetzt große Erwartungen. Alles sollte schöner, besser, komfortabler werden.

Die wohngebietsprägenden Bilder dieser Zeit?

Baufahrzeuge, Gerüste am Haus, Paletten mit neuen Fenstern und endlich Farbe im alten Neubaugebiet.

Meininger Tageblatt 23.03.1994

# Farbtupfer für das graue Beton-Einerlei

## 124 Russenwohnungen sind saniert

Von Redaktionsmitglied  
Waltraud Nagel

**Meiningen. Die einhundertste sanierte Russenwohnung wurde gestern in Meiningen Am Haselbusch übergeben. Insgesamt erhielten 24 Familien die Schlüssel für ihr neues Zuhause.**

„Wir in Meiningen waren die ersten in den neuen Bundesländern überhaupt, die sich an die Sanierung dieser Blocks der ehemaligen sowjetischen Streitkräfte gewagt haben“, betonte Bürgermeister Reinhard Kupietz. Über den Bundestagsabgeordneten Wieland Sorge, der gestern ebenfalls zu diesem feierlichen Anlaß erschienen war, wurde das Thema in einer aktuellen Stunde des Bundestages auf den Tisch gepackt. Die Meininger Initiative wurde so vor zwei Jahren Grundlage für die entsprechenden Regelungen zur Rückführung solcher Wohnungen in kommunales Eigentum. „Im Grundbuch stehen wir zwar bis heute nicht“, sagte Bürgermeister Kupietz, „aber 124 bereits bezogene beziehungsweise bezugsfertige Wohnungen sprechen wohl für sich.“

Alle Wohnungen, zwölf Zwei- und zwölf Drei-Raum-Wohnungen, wurden als Sozialwohnungen vergeben. Mitte vergangenen Jahres hatten die Bauarbeiten hier begonnen. Bis aufs Skelett war der Betonbau „abgemagert“ worden, um dann völlig neu von den elektrischen und Wasserleitungen bis zu Dach, Fenstern und Fassaden wieder aufgebaut zu werden.

Ende April soll schon ein nächster Block bezogen werden können. In der zweiten Jahreshälfte hofft Jürgen Herzog, Geschäftsführer der städtischen Wohnungsbaugesellschaft, mit der Sanierung und Modernisierung von Block 25 beginnen zu können, in dem auch Behindertenwohnungen entstehen sollen. Für ein weiteres Gebäude, das ebenfalls seit dem Auszug der russischen Bewohner leer steht, gibt es bisher noch keine bewilligten Mittel.

Das Land fördert die Baumaßnahmen zu 85 Prozent. Da jedoch jetzt auch mehr und mehr andere Städte und Gemeinden dem Meininger Beispiel folgen, werden die Mittel für die Werra-Stadt aus dem Fördertopf für GUS-Wohnungen geringer. Ende 96 sollen nun die insgesamt rund 300 Russenwohnungen fertig saniert sein. Alles in allem wird das ein 38-Millionen-Projekt. Etwa 12 bis 13 Millionen Mark sind bereits verbaut.

„Das Meininger Wohnungsproblem ist damit längst noch nicht zu lösen“, sagte Bürgermeister Kupietz. Doch die Weichen für weitere Wohngebiete würden gestellt. Und die Farbtupfer, die die sanierten Häuser im Neubaugebiet setzten, seien doch ein ermutigendes Zeichen. Auch das Umfeld der Häuser am Haselbusch soll noch in diesem Jahr freundlicher werden. Mietergärten, gepflegte Grünflächen und Pavillions zwischen den Häusern sind geplant, erste Fördermittel bewilligt. Die größte Hürde für dieses Projekt sei genommen, so Kupietz. Die Zustimmung der Garagenbesitzern zum Abriß ihrer Garagen sei da. Am Hang sollen sogenannte Parkpaletten die Autos der Mieter aufnehmen und Fahrzeuge so weitestgehend von den Häusern ferngehalten werden.



*Heute unvorstellbar. Baumaßnahmen unter bewohnten Bedingungen. Möbel in der Zimmermitte, Dixiklo vorm Haus. Neue Fenster im Frühjahr. Für Mieter und Arbeiter eine Situation an der Grenze des Zumutbaren – und oft auch darüber hinaus.*



## Entscheidungen treffen.



*Das Neubaugebiet, was praktisch 2x gebaut wurde.*



Liebe Meiningerinnen und Meininger,

anlässlich des 25-jährigen Jubiläums unserer Wohnungsbaugesellschaft mbH (WBG) blicken wir gerne zurück und mit viel Optimismus nach vorne. Unter dem Motto „Willkommen zu Hause!“ ist das städtische Unternehmen mit 2.054 Wohnungen und mit rund 4.000 Bewohnern heute der wichtigste Akteur auf dem Meininger Wohnungsmarkt.

Die überaus positive Entwicklung und seinen Erfolg verdankt das Unternehmen zuallererst den vielen engagierten Mitarbeitern. Sie stellen sich gemeinsam mit ihrer Geschäftsführung seit 25 Jahren den immer neuen Herausforderungen. Mit großem Engagement haben sie so dafür gesorgt, dass etwas geschaffen wurde, was bei unseren Bürgerinnen und Bürgern große Akzeptanz findet.

Darum möchte ich dieses Jubiläum zum Anlass nehmen, um der Geschäftsführung sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern ein herzliches Dankeschön zu sagen. Ein Dankeschön auch dem Aufsichtsrat sowie dem Meininger Stadtrat, die mit wichtigen Weichenstellungen die gute Entwicklung des Unternehmens ermöglicht haben. Und auch den Mietern, dem wichtigsten „Kapital“ des Unternehmens, gilt mein besonderer Dank.

Ein städtisches Wohnungsunternehmen handelt immer im Spannungsfeld zwischen Wirtschaftlichkeit und sozialer Verantwortung. Unsere Wohnungsbaugesellschaft ist ein gutes Beispiel dafür, dass sich beides nicht ausschließen muss.

Die Anfänge waren dabei alles andere als leicht. Die Anpassung an marktwirtschaftliche Bedingungen musste im Schnelldurchlauf geschehen. Wegzüge, Rückübertragungen und Privatisierungen waren große Herausforderungen. Heute blicken wir auf ein wirtschaftlich erfolgreiches Unternehmen mit einem Vermietungsstand von rund 97 Prozent – ein absoluter Spitzenwert im ostdeutschen Vergleich.

Diese gute Nachfrage und die gute Akzeptanz bei unseren Bürgerinnen und Bürgern haben viel mit der sozialen Ausrichtung des Unternehmens zu tun. Seine vorrangige Aufgabe ist es, die sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung in Meiningen sicherzustellen. Die WBG bietet vor allem Wohnungen zu sozialverträglichen Mietpreisen mit einem hohen Wohnungsstandard an.

Die gute Akzeptanz hat aber auch etwas zu tun mit Bauen und Sanieren. Das Unternehmen hat sich in den letzten 25 Jahren von einem Verwalter zu einem Gestalter entwickelt. Zunächst mit Fokus auf den Stadtteil Jerusalem. Lange Zeit lag hier der Schwerpunkt des Stadtumbaus. Hier konzentrierten sich die Stadtumbauaktivitäten. Die Entwicklung eines neuen Stadtteilzentrums sowie eine Vielzahl von Sanierungs-, Modernisierungs- und Aufwertungsmaßnahmen stehen dabei bis heute im Vordergrund.

Die Rolle als Gestalter wurde seit 2002 aber auch in der Innenstadt und zuletzt bei städtebaulich bedeutenden Objekten im Altstadtbereich übernommen. Hier hat die WBG bei der Sanierung des unter Denkmalschutz stehenden ehemaligen Malzhauses in der Ernestinerstraße 2 zu einem modernen Wohn- und Geschäftshauskomplex Mut und Können bewiesen.

Attraktives und an das Umfeld angepasstes Wohnen in der Altstadt sind auch die Leitlinien für das aktuelle Projekt zwischen Töpfemarkt 11 und Schwabenberg 10. Mit dem hier vor wenigen Wochen begonnenen Neubau wird ein 1379 Quadratmeter großes Areal geschlossen, hochwertiger Wohnraum geschaffen und ein wichtiger Beitrag zur Stadtentwicklung geleistet.

Insgesamt können wir heute auf eine positive Entwicklung unserer Wohnungsbaugesellschaft zurückblicken. Mieter, Mitarbeiter und Geschäftsführung können stolz sein, dieses Jubiläum zu begehen. Ich wünsche der Meininger Wohnungsbaugesellschaft alles Gute und den verdienten Erfolg bei der Umsetzung aller anstehenden Maßnahmen zum Wohle der Mieter, der Bürger und unserer Stadt insgesamt.



Ihr

A handwritten signature in blue ink that reads "Fabian Giesder". The signature is written in a cursive, flowing style.

Fabian Giesder  
Bürgermeister

## 1997–2002 ZEIT DER KONSOLIDIERUNG

**Konsolidation** [lat.]  
consolidare bedeutet allgemein  
„in seinem Bestand festigen, sichern“

**2000**  
**Neuer Geschäftsführer**

Übernahme von 94 % der  
Gesellschafteranteile durch die  
Stadtwerke Meiningen GmbH,  
6% der Anteile verbleiben  
bei der Stadt Meiningen.

Sanierung weiterer Objekte.  
Insgesamt 200 Wohneinheiten.

**2002**  
**Gründung des Mieterbeirates**

**K**onsolidierung. Das Wort beinhaltet alles, was in diesen Jahren  
Priorität hatte.

Denken und planen. Das geht einfach. Mit guten Teamspielern und  
dem richtigen Verantwortlichen. Wohlfühlen muss sich der Mensch  
bei der Arbeit. Das führt zu den besten Ergebnissen. Nach unruhiger  
Zeit wurde ein neuer Geschäftsführer berufen. Und Mitarbeiter wurden  
zum Team. In dieser Zeit eine der wichtigsten Entscheidungen.

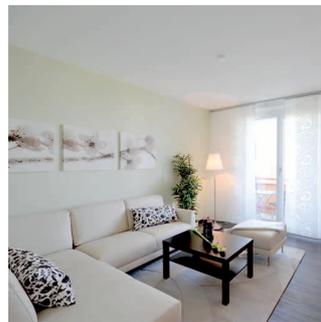


Wir  
arbeiten da,  
wo unsere  
Mieter leben.  
Jerusalemmer Str. 21

Seit dem 1. März 2001 arbeiten wir in der Jerusalemmer Str. 21, in dem  
Stadtteil, wo die meisten unserer Mieter zu Hause sind. Wir sind nah,  
das ist gut.



Nähe schafft auch unser **Mietermagazin**. Zum Jahresende 2000 erschien es erstmals. Mietergeburtstage, Jubiläen, Balkonwettbewerbe, Veranstaltungen und Feste – das ist primär interessant für die Menschen, welche bei uns wohnen. Die Informationsweitergabe über Geschäftsvorgänge, Modernisierungsmaßnahmen und Rechtliches an die Mieter ist für uns wichtig.



Seit 2001 bieten wir unseren Mietern auch **Gästewohnungen** an. Diese Wohnungen sind komplett eingerichtet. Sehr praktisch vor allem deswegen, weil die Unterkünfte im Wohnumfeld liegen. Nach einer Feier zum Beispiel haben Gäste nur kurze Wege zum Bett. Und alle finden Ruhe, ohne dass jemand am Boden schlafen muss, morgens gibt's keine Drängelei vor dem Bad und es muss nicht in Schichten gefrühstückt werden.

Auf Grund der großen Nachfrage sind bis heute 45 möblierte Wohnungen eingerichtet.

## Leerjahre

Leerstand im Osten. Wo sind die Menschen hin?

Zur Arbeit gezogen...

Weg von den Eltern, von Freunden. Neue Heimat?

Abriss und fortgeführte Sanierung sind unser Beitrag, dem Wegzug zu begegnen. Attraktive Städte stehen auf jeden Fall auch wirtschaftlich besser da. Es sind viele kluge Entscheidungen über viele Jahre, welche nachhaltig etwas bewirken. Wie soll unsere Stadt in 25 Jahren aussehen?



Zeitungsausschnitt Freies Wort 07.09.2000

## 2002–2007 DENKEN, PLANEN, MACHEN

2006

Übernahme der Hausmeister  
und Handwerker in die KOBEG

Erwerb innerstädtischer  
Brachflächen und  
Leerstandsobjekte

Architektenwettbewerb  
für Schlossgasse 11

„Gehen wir  
zu dir oder  
zu mir?“



Die Antwort darauf hat auch etwas mit dem Stolz auf die Wohnung zu tun. „Ich wohne im sanierten Altbau“. Klingt gut. Klingt interessant. Es ist auch etwas Besonderes.

Vor allem bei der Sanierung ist es besonders, besonders anspruchsvoll.

Der Teufel steckt oft im Detail und die schöne Hülle verrät später nichts mehr von den Herausforderungen. Eine Mannschaft aus Bauhistorikern, Archäologen, Denkmalschützern und Restauratoren sind unsere Begleiter, seitdem wir uns dem Stadtumbau widmen.



*Fischergasse vor  
und nach der  
Sanierung*

Erste Erfahrungen damit konnten wir 2006 mit der denkmalpflegerischen Sanierung von zwei Wohnhäusern in der Fischergasse sammeln.

Zunehmender Leerstand führt zu weiterem Abriss. Unser Leerstand wuchs zwischenzeitlich auf über 16%!

Nach den unruhigen Jahren kam aber nun die Zeit, in der wir nicht nur an Altlasten arbeiteten, sondern Weichen stellten.

## 2007–2012

# DIE FRÜCHTE UNSERER ARBEIT

2009  
Innovationspreis der  
Thüringer Wohnungs- und  
Immobilienwirtschaft 2009  
für das Projekt:  
„Wohnungsbau mit sozialer  
Verantwortung in Meiningen“

2011  
Grundsteinlegung  
für ersten Neubau der WBG  
im Quartier „Wohnen am Schloss“



Erste Montagen von  
Photovoltaikanlagen  
auf Hausdächern.



Ab 2007 richteten wir uns so richtig ein. In unserem Leben in Jerusalem und in der Stadt. Viele Notwendigkeiten waren geschafft, jetzt sollte alles nur noch ein bisschen schöner werden. Und schöner wurde es. Für ein schöneres Miteinander entstand das „**Wolkenlos**“ für unsere Mieter. Die **Begegnungsstätte** auf dem Dach unseres Verwaltungssitzes in der Jerusalemer Straße ist seither beliebter Treffpunkt. Mit Weitblick über die Stadt. 2009 erhielten wir für das Projekt den Innovationspreis „Soziale Verantwortung“, ausgelobt vom Verband der Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Das war dann für uns schön.



Schön haben es auch die Fledermäuse bei uns. So ganz nebenbei sind wir durch die Abrisse auch mit sanftem Druck zu Fledermausexperten geworden. Im Mai 2014 wurde uns dafür vom Ministerium die Plakette „Fledermausfreundlich“ verliehen. Der heute in der Fledermausfachwelt bekannte und schon von weitem sichtbare „Fledermausturm“ zeugt davon. Durchschnittlich 600 Weibchen der seltenen Gattung „Großes Mausohr“ bringen dort im Dachdremmel jährlich ihren Nachwuchs zur Welt – eine der größten Kolonien Thüringens.



In das Umfeld investierten wir ebenfalls. Die Ergebnisse der Arbeit unserer **Landschaftsgestalter** können sich sehen lassen. Aber wie bei einer Ehe nimmt man die schönen Dinge nach etlicher Zeit nicht mehr bewusst wahr. Und so gibt es noch heute vereinzelt abwertende Äußerungen über die „Platte oben im Neubaugebiet“. Dagegen war es eine Wiener Künstlerin, die bei einem unserer Sommerfeste zu Gast war und erkannte, wie gelungen die Gestaltung im Stadtteil Jerusalem doch sei.



Grau der Bau und blind die Scheiben. Die einstige Hemdenfabrik „Welton“ in der Ernestinerstraße. Jahrzehnte lang schmutzig, aber ein Gebäude mit interessanter Architektur.

Für das Quartier „Wohnen am Schloss“ als beispielhafte innerstädtische Quartierbebauung wurden seit 2004 die Grundstücke erworben. Die Ernestinerstraße 4 wurde 2009 mit 16 barrierefreien Wohnungen fertiggestellt. Die Ernestinerstraße 2 und die Schlossgasse 9 wurden gesichert.

Das Beste ist, dass hier auch Menschen wohnen werden, welche aus der Ferne zurückfanden nach Meiningen. Zum Beispiel aus der Schweiz...

Die **Begegnungsstätte** in der **Ernestinerstraße 4**. Treffpunkt in der Innenstadt zum feiern, klönen, spielen, zusammen sein.



## Axel Gedaschko

Präsident

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

Grußwort

Ein Vierteljahrhundert Wohnungsbaugesellschaft mbH Meiningen ist ein guter Grund zu feiern. Im Namen des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen gratuliere ich dazu sehr herzlich.

Mit ihren rund 2.000 Wohnungen und Gewerbeeinheiten ist die Wohnungsbaugesellschaft mbH Meiningen ein wichtiger Partner in der Region. In den vergangenen 25 Jahren hat sich die Wohnungsbaugesellschaft mbH Meiningen einer Vielzahl an Herausforderungen gestellt und diese erfolgreich bewältigt. Dies zeigt sich auch an einer Leerstandsquote von unter 3%, ein Spitzenwert innerhalb der Thüringer Wohnungswirtschaft.

In den letzten 25 Jahren hat die Wohnungsbaugesellschaft einen wichtigen Beitrag zum Stadtumbau geleistet und die Stadtsanierung vorangetrieben. Auch das Engagement bei der Integration von Flüchtlingen ist beispielhaft. Erwähnt sei an dieser Stelle das bemerkenswerte Projekt „Waldgarten in Jerusalem“, das auch im Rahmen des bundesweiten Preises Soziale Stadt 2016 nominiert wurde. Als Ausbildungsbetrieb trägt die Wohnungsbaugesellschaft auch Verantwortung für die berufliche Bildung.

Die Wohnungsbaugesellschaft mbH Meiningen befindet sich als kommunales Wohnungsunternehmen in guter Gesellschaft. Denn rund 750 kommunale und öffentliche Wohnungsunternehmen bieten mit ihren rund 2,5 Millionen Wohnungen deutschlandweit rund fünf Millionen Menschen ein bezahlbares und gutes Zuhause. Mit ihren rund 5,3 Milliarden Euro an Investitionen in den Wohnungsneubau und -bestände sind kommunale Wohnungsunternehmen auch wichtige Partner für das lokale Handwerk. Mit ihrer sozialen Verantwortung geben Sie den Städten nicht nur ein Gesicht sondern auch eine Seele. Sie sind für eine gute Wohnraumversorgung zu bezahlbaren Mieten unverzichtbar.



Ich wünsche allen Mietern, der Geschäftsleitung und den Mitarbeitern der Wohnungsbaugesellschaft sowie der Stadt Meiningen weiterhin viel Erfolg und alles erdenklich Gute für die kommenden Jahrzehnte.

Ihr Axel Gedaschko

2012–2017

VOM VERWALTER  
ZUM GESTALTER

Mai 2012  
Übergabe Goethestraße

Oktober 2012  
Übergabe Schlossgasse 11

2013  
Abriss Gebäude  
Am Kiliansberg 7–23

Waldgarten Jerusalem  
Baubeginn Anlage Waldgarten

2014  
Ernestinerstraße 2  
Baubeginn

Juni 2015  
Eröffnung  
Waldgarten Jerusalem

Einbau weiterer Aufzüge

02.11.2015  
Ernestinerstraße 2  
Schlüsselübergabe

Mai 2015  
Auszeichnung mit der  
Plakette Städtebauförderung  
anlässlich Tag der  
Städtebauförderung

Bauvorhaben  
Schwabenberg/Töpfemarkt  
Archäologische Ausgrabungen

2016/2017  
Baumschulenweg 12  
Energetische Sanierung,  
Aufzugsnachrüstung,  
Brandschutz

Der Stadtteil Jerusalem ist kleiner als vor 25 Jahren. Die WBG trug mit dem Abriss bzw. Rückbau von 436 Wohnungen zur Stabilisierung des Wohnungsmarktes in Meiningen bei. Als Entschädigung konnten 1,5 Mio. Euro Altschulden entlastet werden. Die Kehrseite war die Vernichtung von Vermögen.



# ARCHITEKTEN WETTBEWERB

## Schlossgasse 11

Um an exponierter Stelle für viele Jahre eine attraktive Bebauung zu haben, lobte die WBG 2006 einen Wettbewerb aus. Eine kluge Entscheidung.

Bauen im sensiblen Innenstadtbereich. Synthese aus Alt und Neu findet nicht jeder schön. Gebaut sieht es allerdings anders aus, als etliche Kritiker sich vorstellten. Und der Neubau sieht sehr gut aus. Sagen die Kritiker.

Manchmal braucht es einfach auch ein wenig Zeit, um Neues gut zu finden.

Gut finden es jedenfalls die Mieter der 8 neuen Wohnungen und der Gewerbefläche, die Figaro GmbH.

Fast alle Baufirmen kommen aus Thüringen. Diese Bauarbeit steht auch stellvertretend für unser übliches Geschäftsgebaren. Einheimische Firmen beteiligen, Gelder hier umsetzen.

Und damit langfristig das Leben am Leben halten in unserer Stadt.



Der Referatsleiter der Wohnungsbauförderung im Thüringer Landesverwaltungsamt bezeichnet Meiningen als „Premiumstadt“, in der Zuschüsse gut angelegt seien. Die Projektsumme wurde nebst Eigenmitteln mit zinsgünstigem Darlehen und Mitteln der Wohnungs- und Städtebauförderung finanziert.

## PREMIUMSTADT sinnvoll fördern



So habe ich mir  
das vorgestellt.

Goethestraße



Ein Häuschen im Grünen. Ein Gärtchen. Hier komme ich gerne nach Haus. Alles, was der Mieter heute erwartet, ist da. Und ein bisschen mehr Lebensgefühl.

Ziel unserer Arbeit: Charme außen erhalten. Innen entkernen und nach derzeitigem Standard umbauen. Und pro Haus eine Wohnung mehr vermieten können, im Dach, mit Loggia. Kosten 790.000 Euro. Davon 590.000 Euro gefördert.



# Wohnungen der WBG –

Selbst Standard  
ist kein 0-8-15



Im Zeitalter der Globalisierung scheint Veränderung die einzige Konstante zu sein. Wie werden Vermieter wahrgenommen? Wie bewertet?

Doch danach, wie schön die Wohnungen sind und was sie kosten. Ergo ist unsere Aufgabe auch künftig, guten und bezahlbaren Wohnraum anbieten zu können. So einfach ist das.

Bereits 2013 verzeichnen wir mehr Neuverträge als Kündigungen. Junge Menschen, junge Familien haben zunächst andere Prioritäten. Doch die Ansprüche wachsen langsam. Wohnraum mit gehobenem Standard wird begehrt. Mit den Projekten Goethestraße, Fischer-gasse, Ernestinerstraße, Schlossgasse, Röntgenstraße, Gutsstraße und in den Würfelhäusern Utendorfer Straße kamen wir bei Neubau und Sanierung diesem Trend entgegen.

Eine soziale Mischung in einem Stadtteil, in einem Gebäude soll die Gefahr der Ghettoisierung vermindern. Es geht nicht darum, Wohnungen in die Städte zu setzen, sondern Lebensräume zu gestalten.

# GARTENSTADT

Wo Kinder froh spielen, sind Eltern zufrieden. Wo Senioren gerne in der warmen Sonne sitzen, muss ein guter Platz sein. Der Waldgarten im Stadtteil Jerusalem ist so ein Platz.

In allem liegt was Gutes. Nach Abriss eines 6-Geschossers Am Kiliansberg entstand der Waldgarten. Mit Obstbäumen, Büschen, Beerensträuchern und einem kleinen Amphitheater.

Die „Platte“ wird gemeinhin gerne als sozial schwieriges Gebiet bezeichnet. Für ein entspanntes Miteinander sind solche Investitionen eine Strategie. Die sehr ambitionierte Idee von Miteinander in Jerusalem e.V., Neue Arbeit Thüringen e.V. und WBG ist auf wunderbare Weise aufgegangen.



wir können es  
fast jedem recht machen.

Wo es schön ist,  
möchte der Mensch  
nicht weg.

„Habt Ihr schon einen?“. „Nein“.  
„Für manche ein Grund zum Auszug gewesen. Der fehlende Lift.  
„Aber wir bekommen ihn dieses Jahr!“  
Heute ein Grund zu bleiben. In der gewohnten Umgebung, mit der schönen Aussicht.  
Was sich hinter dem Wort „barrierearm“ verbirgt, sind für Ingenieure Herausforderungen und für Mieter Erleichterungen.

Die Menschen werden immer älter. Damit steigt die Pflegebedürftigkeit. Und der Serviceanspruch an den Vermieter.

Schöne Aussicht

Utendorfer Straße

Einbau innenliegender  
Aufzüge

## 02.11.2015 Ernestinerstraße 2 Schlüsselübergabe

### Ausgezeichnet

„Wohnen am Schloss“. Für 1,8 Millionen Euro.

Stück für Stück wird das Komplexprogramm „Wohnen am Schloss“, einem Projekt zur Revitalisierung eines innerstädtischen Quartiers, umgesetzt.

Der Abschluss dieses anspruchsvollen Vorhabens ist ein weiterer Baustein auf dem Weg zu einem zeitgemäßen Wohnquartier in unmittelbarer Schlossnähe.

Das Gebäude wurde im Laufe der Jahrhunderte mehrfach umgebaut. Im Erdgeschoss befinden sich Gewölbe, die ebenso wie das noch vorhandene und einzigartige Dachtragwerk (Hängewerk), vermutlich aus der Erbauungszeit stammen.

# Bauen dürfen in Schlossnähe ist an sich schon eine Auszeichnung.

Trotz der ursprünglich nahezu völlig desolaten Bausubstanz ist die Forderung, das geschichtsträchtige städtische Malzhaus von 1613 in seinem jetzigen Erscheinungsbild zu erhalten und denkmalgerecht einer zeitgemäßen Nutzung zuzuführen, zur vollsten Zufriedenheit erfüllt worden. Da können wir uns und allen Beteiligten gratulieren.



## Internationale Wirkung

Im Erdgeschoss hat die Touristinformation ihr neues Domizil bezogen. Auch das sehen wir als Auszeichnung unserer Arbeit.





## Neue Nachbarn.

Ammar mit seiner Frau Lana, den Kindern Mona, Maya, Mohammed und Youssef kommen aus Syrien.  
„Meine Stadt war sehr schön. Mein Land war sehr schön“.

Ammar zeigt auf ein großes Haus. „Das war meine Villa“.

War. THE WAR. DER KRIEG.

Kein Mensch will im Krieg leben.

Keine Mutter, kein Vater will seine Kinder dem Krieg aussetzen.

Kein Mensch verlässt ohne Not das Land seiner Väter.

Die konfliktarme Integration muss gelingen. Daran arbeiten wir. Wir, der Verein „Miteinander in Jerusalem“ und viele alteingesessene Bewohner unterstützen das sehr aktiv. Es ist auch der einzig richtige Weg, wollen wir eine friedliche Stadt haben in der alle sich wohlfühlen. Wenn das das gemeinsame Ziel ist, wenn wir klug mit den durchaus problematischen Situationen umgehen und alle Menschen hier irgendwann sagen: „Meine Stadt ist sehr schön, mein Land ist sehr schön“, so haben wir es geschafft.



März 2017  
Die neue Altstadt  
**Schwabenberg  
und Töpfemarkt**

**Individualismus  
inklusive**

Im historischen Stadtkern Meiningens errichtet die Wohnungsbaugesellschaft ein Gebäude mit 18 Wohnungen. Damit schließen wir eine markante Baulücke. Dem Individualismus der Menschen entgegenkommend bauen wir hier auch sehr individuelle Domizile. Das sprach sich herum. Die Zahl der Interessenten übersteigt bei Weitem unser Angebot.

Neuland betritt die WBG mit dem Bau einer Tiefgarage unter den Wohnungen und dem Hinterhof. Bereits sichtbar ist die Baugrube, die im letzten Jahr den Archäologen vorbehalten war. Die Ausgrabungen brachten zum Teil unerwartete und geschichtlich wertvolle Funde zutage.



## MEININGER PERSPEKTIVEN

Hier soll nun eine große Sache Vollendung finden. Begonnen mit der Wiederbelebung Ernestinerstraße 4, Ernestinerstraße 2 und dem Neubau Schlossgasse 11 ziehen wir nun rund ums Areal weiter. Damit wird die Quartiersbebauung „Wohnen am Schloss“ perfekt gemacht.

Vis-à-vis dem Schloss und Park, an exponiertester Stelle, können wir uns mit unserer Erfahrung und der unserer Partner selbst verwirklichen.

Wohnen am Schloss

Sanierung und Neubau  
Wohn- und Geschäftshaus

## STOLZ und VERANTWORTUNG

Folgende Generationen werden uns an dem Tun von heute messen. Siedlungen sind vor allem der ursprüngliche Ort der sozialen Begegnung. Bei unserer Arbeit sind wir uns dessen wohl bewusst. Wie unsere Gesellschaft in der Zukunft wohnt und zusammen lebt, gestalten wir jetzt.



# KOBEG

## Die Kommunale Bau- und Entwicklungsgesellschaft Meiningen mbH.

### Im wahrsten Sinne der Worte.

Mit der Gründung 1995 wurde ein wichtiger strategischer Schritt getan. Was zunächst als Bauträgergeschäft und mit Projektsteuerung begann, ist mittlerweile zur Stadtentwicklung geworden. Als erfolgreicher städtischer Sanierungsbetreuer kümmert sich das Unternehmen seit der Gründung sehr öffentlichkeitswirksam als der Fördermittelspezialist um Fördermittelbeschaffung, Finanzierung und kaufmännische Betreuung von Baumaßnahmen im städtischen Sanierungsgebiet.

Leerstand und Verfall zieht noch mehr Leerstand und Verfall nach sich.

**UNVERZICHTBAR** ...sind die Erfahrungen vergangener Projekte für die großen Sachen von heute.

Für alle sichtbar: Das erfolgreiche Brachflächen- und Leerstandsmanagement.

Und alles was gebaut und saniert wurde betreut das Hausmeister- und Handwerker-Team der KOBEG. Sämtliche Liegenschaften der Wohnungsgesellschaft und der Stadtwerke Meiningen.



# STADTLEBEN

und was wir dafür tun (müssen).

Die Kriterien einer nachhaltigen Stadtentwicklung:

**Umweltschutz, Wirtschaftlichkeit, sozialer Fortschritt.**

## Sozialer Fortschritt.

Wenn es einer Stadt  
gut gehen soll,  
muss es allen Menschen  
in der Stadt gut gehen.

Der Mensch ist ein gesellschaftliches Wesen.

Mit unseren Begegnungsstätten, besonderen Veranstaltungen, Festen und Vereinen bemühen wir uns um ein friedliches Miteinander. Dazu gibt es keine Alternative. Die Unterbringung von Flüchtlingen stellte uns vor unvorhergesehene Aufgaben.

Mit Treffs zwischen den verschiedenen Nationalitäten und Mietern, mit der Beschäftigung von Dolmetschern, Organisation von Hilfen usw. ist uns das gut gelungen. Zahlreiche Mieter unterstützen selbstlos die neuen Familien. Herzlichen Dank!

## Unsere Begegnungsstätten

### Jerusalemmer Straße 21 und Ernestinerstraße 4

Hier muss keiner allein sein, der es nicht will. Für etliche sind die Treffen im „Wolkenlos“ fester Bestandteil im Leben geworden. Die Damen und Herren merken hier immer sofort, wenn jemand aus dem Kreise fehlt. Da wird sich gleich erkundigt, nach Hilfsmöglichkeiten oder Erleichterungen gesucht. Während die WBG den Kaffeeklatsch betreut, ist für andere Aktionen der Verein Miteinander in Jerusalem e.V. Organisator. Tanzen, Kochen, Elterntreff mit Kindern, Informationsveranstaltungen.

Und überhaupt:

## Miteinander in Jerusalem e.V.

### Der Name ist Programm.

Was ist das Wichtigste? Dass der Mensch sich wohl fühlt.

Da braucht es manchmal ganz wenig dazu. Manchmal ganz viel. Unaufdringlich hilft dabei der Verein Miteinander in Jerusalem e.V.

Außerdem leistet der Verein eine immens wichtige Integrationsarbeit. Für jeden Mensch, der hier lebt. Seit langem oder seit kurzem. Aus Deutschland oder der Welt.

## Unser Mieterbeirat

**macht das schon.** Darauf verlassen wir uns seit 2002.

Es ist sehr in unserem Interesse, dass sich die Menschen in ihren Wohnungen wohl fühlen.

Menschen sind verschieden. Sehr verschieden können auch Meinungen sein. Über die Lautstärke der Musik, über dauerhaft abgestellte Utensilien im Treppenhaus, oder ob der Kinderlärm zumutbar sei. Freundliche, weniger freundliche, nun grobe Worte. Situation verfahren. Beide Parteien fühlen sich nicht mehr wohl. Man kann oder will nicht mehr miteinander sprechen. Es kann der Frömmste nicht in Frieden leben...

Mit nötigem Gespür und Diplomatie und Fachwissen wird die Situation entspannt. Alle fühlen sich wieder besser. Und wir sind sehr froh über den ehrenamtlichen Einsatz unserer Damen und Herren vom Mieterbeirat.



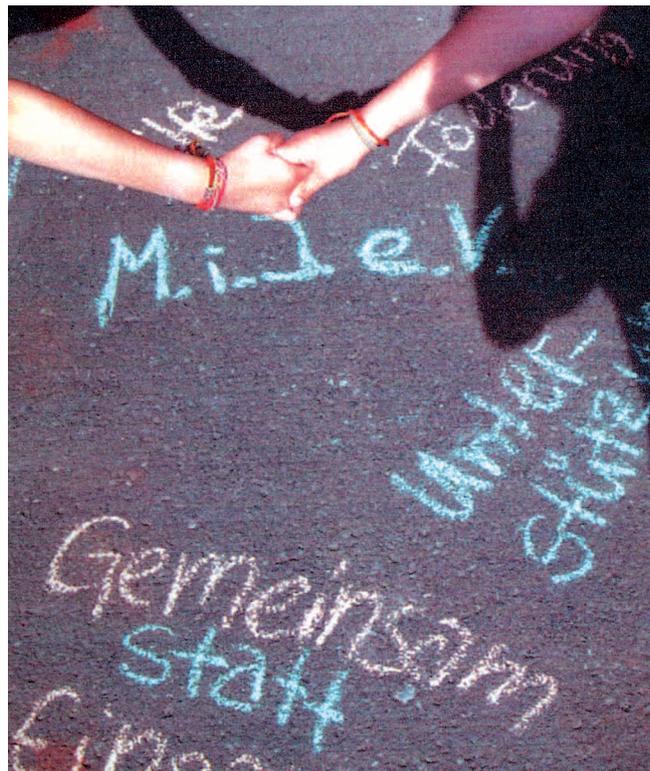
Wir feiern 25 Jahre  
Wohnungsbaugesellschaft mbH Meiningen.





## FESTE ZUSAMMEN

Sommerfeste, Zuckertütenfeste, Ostereiersuche, Mieterjubiläen, Mietermagazine, Jahreskalender. Das gehört alles dazu. Darauf freuen sich Mieter und Meiningen. Aus den vielen kleinen Sachen entsteht ein gutes Gefühl.



Und die Zukunft? Das wird sehr spannend.  
Komforteinbußen werden nicht akzeptiert, dennoch müssen wir effizient  
mit Ressourcen umgehen. Innovativ müssen wir sein. Und ökologisch.  
Vielleicht muss alles neu gedacht werden.

Hier bei uns arbeiten die richtigen Menschen erfolgreich zusammen.  
Wir freuen uns auf alle Aufgaben.



# Willkommen zu Hause!

Jubiläumsausgabe der  
Wohnungsbaugesellschaft mbH  
Meiningen  
Jerusalemmer Straße 21  
98617 Meiningen  
Telefon 03693 81520  
email@wbg-meiningen.de

Redaktion  
Wohnungsbaugesellschaft mbH  
Meiningen

Konzept, Gestaltung und Texte  
winkler + partner,  
Bilder  
winkler + partner, WBG mbH und  
Bild Seite 17 Geoportal Thüringen  
winkler + partner medienproduktion  
Günter-Raphael-Str. 17  
98617 Meiningen  
Telefon 03693 5498020  
info@winklerpluspartner.de

Nachdruck und Vervielfältigung und Einspeisung  
in digitale Medien nur mit Genehmigung.