

Daheim

Jubiläumsausgabe



WIENER
MACHEN
PLAUEN
SCHÖNER

WbG Plauen mbH

Bahnhofstraße 65
08523 Plauen

☎ 03741 703-0 | Fax 03741 703-120

✉ post@wbg-plauen.de

🌐 www.wbg-plauen.de

Öffnungszeiten Geschäftsstelle:

Montag: 9:00 - 12:00 Uhr
Dienstag: 9:00 - 12:00 Uhr
Mittwoch: 9:00 - 12:00 Uhr
Donnerstag: 9:00 - 17:00 Uhr
Freitag: 9:00 - 12:00 Uhr

Wohnzentrale

Oberer Steinweg 3
08523 Plauen

Mo. - Mi.: 10:00 - 16:00 Uhr
Do. - Fr.: 10:00 - 14:00 Uhr

☎ 03741 384898

✉ post@wohnzentrale-plauen.de

🌐 www.wohnzentrale-plauen.de

Reparaturmeldungen /Havarietelefon

☎ 03741 703-111

Mo. + Mi.: 8 - 16 Uhr Di: 8 - 18 Uhr

Do.: 8 - 17 Uhr Fr: 8 - 12 Uhr

Bei Havarie außerhalb der Sprechzeiten:

☎ 03741 134133

Wohn- und Lebensräume e.V.

Vereinsbüro Wohl e.V.

Bahnhofstraße 30 | 08523 Plauen

☎ 03741 28144-0

🌐 www.wohn-lebensraeume.de

Pflegedienst Wohl-gepflegt

Bahnhofstraße 30 | 08523 Plauen

☎ 03741 28144-28

Immobilienervice Plauen GmbH

Firmensitz:

Bahnhofstraße 65 | 08523 Plauen

☎ 03741 703-0 | Fax: 03741 703-208

✉ post@isp-plauen.de

🌐 www.isp-plauen.de

Außenstelle:

Privathausverwaltung | -vermietung | -verkauf

Oberer Steinweg 5 | 08523 Plauen

☎ 03741 2105-0 | Fax: 03741 2105-15

Bürozeiten der Mitarbeiter:

Mo.: 9 - 12 Uhr

Di.: 9 - 12 Uhr und 13 - 18 Uhr

Fr.: 9 - 12 Uhr

und nach individueller Vereinbarung

INHALT

Unter uns gesagt 3

Die 1990er 4 - 11

60 Jahre in der Jägerstraße: Hildegard Ernstberger

König Mieter: Vom Verwalter zum modernen Dienstleister

Plauen im Herzen: Altstadtsanierung

Die 2000er 12 - 23

Stadtumbau Ost: Der Rückbau und seine Folgen

Wohnen in der halbierten Platte

Chrieschwitz 2.0: Vom grauen Plattenbaugebiet zum grünen Wohnquartier

Hellfried Unglaub: Denken Sie selbst nach!

Plauener mit Herz & Seele: Der Wohn- und Lebensräume e.V.

Die 2010er 24 - 35

Maskottchen: Willi Wohnbau

Jana Ott: Seit 30 Jahren dabei

WbG & ISP: Das sind wir

Die moderne WbG

Frank Thiele über eine Plauener Erfolgsgeschichte

Impressum

Herausgeber: Immobilienervice Plauen GmbH, Bahnhofstraße 65, 08523 Plauen

Redaktion: Sabine Lubkowitz, Tel.: 03741 703-165, marketing@wbg-plauen.de

Mitarbeiter: Sabine Lubkowitz, Markus Schneider (S. 6-7 + 16-17)

Layout und Satz: Immobilienervice Plauen GmbH, Sabine Lubkowitz

Erscheinung: 2-mal jährlich

Auflage: 8.000 Stück

Druckerei: Vogtland-Druck GmbH, Gewerbepark 24, 08258 Markneukirchen

Fotos: Jürgen Löhnert: Titelbild; Andreas Ernstberger: S. 6; Stefan Roßner: S. 10-11, S. 32; Ellen Liebner: S. 3, S. 9, S. 20, S. 22-23, S. 27-29, S. 33 (Bild 4), S. 34-35; WbG Plauen mbH: S. 4, S. 8, S. 12, S. 14-15, S. 21, S. 24, S. 30-31, S. 33; Markus Schneider: S. 16-17

Illustrationen: Anke Reichenbacher: S. 5, 13, 25, 26; Prof. Dr. Wolf R. Eisentraut: S. 15 oben; Andreas Pietzsch: S. 18-19 + Pergament

Anzeigenannahme: Immobilienervice Plauen GmbH, Sabine Lubkowitz, sabine.lubkowitz@wbg-plauen.de

Liebe Mieter*innen.

in diesem Jahr feiert unsere WbG ihr 30-jähriges Bestehen. Viel ist passiert in diesen 30 Jahren und so nutzen wir in diesem Jahr auch die Gelegenheit zurückzublicken auf das was wir in den vergangenen drei Jahrzehnten erreicht haben. In den turbulenten Anfangsjahren beispielsweise herrschte große Aufbruchstimmung und nichts schien so beständig wie die ständige Veränderung. Schließlich galt es auch viel aufzuholen. Dringend notwendige Sanierungen und Reparaturen konnten in den 1980er Jahren oftmals nicht ausgeführt werden, weil das Material fehlte. Und plötzlich war all das möglich. Dafür nahmen unsere

Mieter geduldig so einige Einschränkungen und Belastungen in Kauf. Ich ziehe noch heute meinen Hut vor all jenen Mietern, die damals umfassende Sanierungsarbeiten in ihrem Wohnhaus mitgemacht haben. Dreck, Lärm

und Staub gehörten da über Wochen zum Alltag, aber beschwert hat sich kaum jemand. Heute undenkbar! Den euphorischen Aufbruchjahren folgten schwere Jahre des Rückgangs zu Beginn des neuen Jahrtausends. Viele Plauener verließen unsere Heimat auf der Suche nach Arbeit, Nachwuchs blieb aus. Wer gründet schon eine Familie in unsicheren Zeiten? Die Folge: immer mehr Wohnungen blieben leer. Für uns als Wohnungsvermieter eine existenzbedrohende Situation. Nicht nur weil die Mieteinnahmen zurückgingen, sondern auch weil jede leerstehende Wohnung richtig Geld kostet. Als Ausweg blieb nur die Reduzierung des Wohnungsbestandes. Was sich so sachlich-nüchtern dahin formulieren lässt, bedeutete für den Einzelnen einen schweren Schicksalsschlag. Doch auch hier zeigte sich wieder, dass die WbG und ihre Mieter zusammenstehen. Für jeden vom Rückbau betroffenen Mieter wurde sich individuell Zeit genommen, geduldig nach einer neuen passenden Wohnung gesucht und geschaut wo Unterstützung notwendig ist. Nicht selten packten unsere WbG-Mitarbeiter auch selbst als Umzugshelfer mit an. Und nach dem Schock, die geliebte alte Wohnung verlassen zu müssen, freuten sich viele unserer „Umsetzer“ über ihr neu gewonnenes Wohnglück, denn fast alle konnten sich wohnlich verbessern.

In den letzten Jahren nun scheint es ruhiger geworden zu sein bei dem größten Vermieter der Region, keine großen Abrissaktionen oder Sanierungen von kompletten Wohnquartieren sorgten für Schlagzeilen. Und trotzdem ist es uns nicht langweilig. Noch immer treibt uns das Ziel an, für unsere Plauener qualitativ guten Wohnraum zu einem bezahlbaren Mietpreis zu schaffen. Und so Bauen, Sanieren und Verwalten wir weiter - planvoll und mit Weitblick - so unsere Maxime. Nicht mehr in Größenordnungen wie Anfang der 90er Jahre, dafür aber kontinuierlich. Und natürlich setzen wir auch weiterhin immer wieder Akzente im Plauener Stadtbild, wie zuletzt mit der umfassenden Sanierung der Bahnhofstraße 63/65 und Tischendorfstraße 23-27. Oder demnächst mit der Sanierung der Bahnhofstraße 35/37/39.

Zurecht können wir stolz darauf sein, dass es uns in den vergangenen 30 Jahren gelungen ist, die WbG auf wirtschaftlich stabile Beine zu stellen. Denn die wirtschaftliche Beständigkeit der WbG sorgt schließlich für ein sicheres Zuhause für unsere Mieter. Denn genau das wollen wir sein: ein verlässlicher Partner für Sie beim Thema Wohnen - wenn Sie mögen auch mindestens für die nächsten 30 Jahre.

Ihr Frank Thiele



1990er

Aufbruch, Wandel und ganz viel Neues

15.198 Wohnungen

wies die WbG in ihrer ersten Bilanz zum 31.12.1990 als ihr Eigentum aus. Um den sinkenden Bevölkerungszahlen der Stadt Plauen und den wirtschaftlichen Herausforderungen Rechnung zu tragen, halbierte man in den kommenden 30 Jahren den Wohnungsbestand der WbG. Mit der Schaffung von Wohneigentum, Verkauf an Wettbewerber, Rückbaumaßnahmen, Umnutzungen und auch Wohnungszusammenlegungen sicherte man die Liquidität und wirtschaftliche Stabilität des Unternehmens.

18.09.1990

- an diesem Tag wurde die WbG Plauen im Handelsregister beim Kreisgericht Chemnitz eingetragen. Alleiniger Gesellschafter und Halter des kompletten Stammkapitals ist - bis heute - die Stadt Plauen.



Mieterhöhungen

Wohnen in der DDR war dank großzügiger staatlicher Subventionen billig: **zwischen 80 Pfennig und 1,25 Mark pro Quadratmeter** wurde als Mietpreis verlangt.

Im Zuge der Wiedervereinigung fanden diese paradiesischen Zustände für Mieter ein Ende.

In zunächst 3 Stufen wurden die Mieten erhöht, bevor sie schließlich im Sommer 1995 gemäß des Mietenüberleitungsgesetzes nach bundesrechtlichen Vorgaben neu berechnet wurden.

Modernisierungsoffensive

Das Erbe der DDR-Mangelwirtschaft war ein immenser Instandhaltungsstau. Ab 1992 startete die WbG mit einer großen Modernisierungsoffensive. Allein in den kommenden 5 Jahren investierte der Großvermieter **265 Mio. DM** in die Modernisierung ihrer Bestände. Darunter waren auch Großprojekte wie die umfassende Sanierung der 230 WbG-Wohnungen im Dörfelgebiet.

Heute unvorstellbar: während der umfassenden Bauarbeiten, die auch mit viel Lärm und Schmutz verbunden waren, blieben die Mieter in ihren Wohnungen.

Kampf der Parkplatznot



In den 1990er Jahren stieg die Anzahl der zugelassenen PKW sprunghaft an. Die Wohngebiete waren darauf nicht ausgerichtet und so ging man bei der WbG neue Wege um der wachsenden Fahrzeugschar ausreichend Stellplätze zur Verfügung zu stellen. 1995 wurde ein 2-geschossiges Parkhaus mit 170 Stellplätzen am Friesenweg gebaut, das direkt nach Inbetriebnahme restlos ausgebucht war. In den kommenden Jahren folgte eine Erweiterung des Parkdecks und weitere Parkhäuser auch in anderen Wohngebieten. Größter Hingucker: das Parkpaternoster am Giebel der Dr.-Karl-Gelbke-Straße 28. Ein landesweites Novum - konnte sich aber auf Dauer aufgrund der hohen Betriebskosten und immensen Instandhaltungsaufwendungen nicht bewähren.

Betriebskosten

Um die Betriebskosten ab sofort verbrauchsabhängig abrechnen zu können, mussten zunächst die Voraussetzungen geschaffen werden. Wasserzähler und Heizkostenverteiler mussten in allen Wohnungen nachgerüstet werden.

Hellfried Unglaub

- kaum ein anderer Name ist so verbunden mit der Geschichte der WbG. Im Frühjahr 1991 wurde er gemeinsam mit Steffen Weller zum Geschäftsführer des kommunalen Großvermieters berufen. Ab 1993 übernahm er diese Aufgabe allein. Er steuerte das Unternehmen durch wirtschaftlich schwierige Zeiten, konsolidierte und stabilisierte und übergab 2012 ein wirtschaftlich stabiles Unternehmen an seinen Nachfolger Frank Thiele.



Daheim

heißt die Mieterzeitung der WbG Plauen erst seit 2003. Vorher erschien sie 10 Jahre lang - seit 1993 - unter dem pragmatischen Titel „WbG Mieterzeitung“.



„Ist das nicht herrlich hier?“

Jubiläum voller schöner Erinnerungen:
Seit 60 Jahren wohnt Hildegard Ernstberger in „ihrer“ Jägerstraße – und da will sie auch nicht mehr weg!

Wenn die Sommersonne zur Mittagsstunde schon heiß auf Dächern und Asphalt brüht, sitzt Hildegard Ernstberger noch entspannt auf ihrem Balkon im Schatten. Auf dem Tisch steht ein Glas gut gekühlter Johannisbeersaft, eine kleine Schar frecher Spatzen lärmt unten im Gesträuch. „Ist das nicht herrlich hier“, sagt sie und lässt den Blick über den Hof schweifen, wo die Vogelbeeren in kräftigem Orange leuchten. „Die haben wir damals gepflanzt, ein Jahr nach dem Einzug.“ 60 Jahre und ein paar Monate ist es jetzt her, dass die damals junge Familie ihre neue Wohnung im dritten Stock der Jägerstraße 1 in Plauen in Beschlag nehmen konnte. Ein echter Glücksfall, erinnert sich Hildegard Ernstberger. „Wir hatten damals eine Wohnung in der Dobenastraße. Die war zwar groß, aber immer eiskalt.“ Zuvor lebte sie noch mit ihren beiden kleinen Kindern in einem Zimmer bei der Mutter, ihr Mann schob Dienst im Dreischicht-System auf dem Amtsberg, Strafvollzug. „Da wissen Sie, wie es uns ging. Die Wohnsituation war in jener Zeit schlimm, ganz schwierig. Man war froh, überhaupt etwas zu bekommen.“ Nur allmählich erholte sich die Stadt von den verheerenden Kriegsschäden, das staatliche Wohnungsbauprogramm der DDR rollte erst über ein Jahrzehnt später los.

Doch die junge Stepperin der Vogtlandspitze hielt sich nicht mit Klagen auf, sie nahm und nimmt das Leben optimistisch und weiß sich auch an kleinen Dingen zu erfreuen. An dem Umstand etwa, dass sie und ihre Kolleginnen die Kantine der benachbarten Plauener Gardine mit nutzen durften. Dort entdeckte sie eines Tages Ende der 50er Jahre an der Anschlagtafel eine Bekanntmachung der städtischen Gebäudewirtschaft: eine Wohnung war ausgeschrieben. „Da dachte ich mir, jetzt bewirbst du dich einfach mal. Es war zwar nur eine 1–2, also kein Kinderzimmer, aber das Wohnen auf engem Raum kannten wir ja schon. Also habe ich da einfach alles so in meine Bewerbung geschrieben, wie es mir auf der Seele lag.“ Und tatsächlich: Einige Zeit später erreichte ein Brief die Ernstbergers – Zuschlag! „Wir wussten vor lauter Glückseligkeit gar nicht, wohin!“

An die Vergabe war freilich eine Bedingung geknüpft: 300 Aufbaustunden musste das Paar leisten. Und während das künftige Haus noch hochgezogen wurde, halfen sie 1959 beim Bau der Pioniereisenbahn im Syratal, trugen Erde ab und bereiteten das Gelände vor für die Attraktion, die seither Groß und Klein begeistert. Als sie dann im Februar 1960 endlich ihre Siebensachen packen konnten, hatten sich die Dinge sogar noch besser entwickelt. Die Wohnung in der Jägerstraße war eine 1–3, die Knirpse bekamen somit doch ihren eigenen Raum! „Und dann war das natürlich toll: neues Bad, neue Küche, Heizung! Außerdem nur junge Frauen im Haus, ach, war ich da glücklich! Die hatten auch alle zwei Kinder und wir haben dann zusammen mit den Kleinen im Sandkasten im Hof gespielt, nebenbei Strümpfe gestopft und auch mal ein Gläschen Wein getrunken ...“

Im Nu entwickelten sich neue Freundschaften und eine intakte Nachbarschaft. Hausordnung und Teppichklopfen wurden üblicherweise gemeinsam erledigt, das bisschen Gärtnerei im Hof sowieso. Abends flogen die Federbälle – und einmal auch ein Fußball durchs Küchenfenster der Nachbarin im Erdgeschoss, mitten auf die Torte. „War alles halb so schlimm“, lacht Hildegard Ernstberger fröhlich. Sie fühlte sich pudelwohl. Für die 56 Quadratmeter sind schlappe 48 Mark Monatsmiete fällig, mitten in der Stadt, gleich nebenan die Karl-Marx-Oberschule, harmonisches

Sozialumfeld. Und dann kündigte sich auch noch ein drittes Kind an. So schnell würde sie der Jägerstraße wohl nicht den Rücken zuwenden. Immerhin hatte sich endlich Beständigkeit in ihrem Leben eingestellt.

1935 in eine schlesische Landarbeiterfamilie geboren, war dem Mädchen Hildegard nur eine kurze schöne Kindheit beschieden. Die Eltern arbeiteten auf dem Rittergut Lückewitz (heute: Ludwigszowice) im Landkreis Trebnitz nahe Breslau, der Vater Kut-scher, die Mutter Hauswirtschafterin. „Ich sehe das heute noch vor mir, das Haus, der schöne Weg an den Schafställen entlang zum Kindergarten, wie mein Vater mit dem Pferd kam und mich immer mit einem Schwupp auf dessen Rücken gehoben hatte ...“ Doch dann kam der Krieg und mit ihm das Leid. Als ihr Vater im Kampf fiel, konnte sie den seelischen Schmerz nicht verwinden und wurde zur Erholung ins Riesengebirge geschickt. Dann setzten die großen Flüchtlingsbewegungen ein. Hildegard verlor unterwegs ihre Familie, landete schließlich im bayerischen Kloster Markt am Inn, wurde von dort ins oberfränkische Heiligenstadt verlegt und später in das große Waisenhaus von Sulzbach-Rosenberg in der Oberpfalz verfrachtet. Erst nach einiger Zeit gelang es ihr mit Hilfe einiger Menschen, ihre Mutter in der Ostzone wieder ausfindig zu machen. Nach über vier Jahren der Trennung konnten sie sich endlich wieder in die Arme schließen – in Planschwitz an der Talsperre Pirk.

Und so fand Hildegard Ernstberger im Vogtland endlich eine neue Heimat, die es ihr erlaubte, wieder Wurzeln zu schlagen. Hier fand sie Arbeit und lernte ihren späteren Ehemann kennen. „Eine befreundete Arbeitskollegin lud mich eines Tages zu sich ein, ich müsse unbedingt kommen. Da sei noch jemand zugegen, der um eine Tischdame gebeten hätte. Kommt gar nicht in Frage, sagte ich da, das mache ich nicht! Aber dann bin ich doch gegangen ...“ Etwas später steht sie auf und zeigt ein Bild ihres Gatten, der sie nach langer schwerer Krankheit vor acht Jahren verlassen musste. Gedankenverloren wandert der Blick durch die Wohnung, überall stecken die Erinnerungen drin, drei Kinder sind hier groß geworden. „Als 1995 der Umbau kam, da haben wir uns auch gefreut. Küche und Bad wurden renoviert und ein Jahr später kam dann endlich auch der Balkon, das war das Wichtigste. Ist der nicht herrlich?“ Sie deutet auf ein Fenster gegenüber, wo bis vor kurzem noch ein syrischer Arzt gewohnt hatte. „Bei dem habe ich den besten Cappuccino meines Lebens getrunken.“

Oftmals, wenn am späten Nachmittag die Schatten wieder länger fallen, dann sitzt Hildegard Ernstberger unten im Hof auf einer der Bänke. Manchmal ist auch die sieben Jahre ältere Nachbarin mit dabei, die letzte aus dem Kreis derer, die vor 60 Jahren hier eingezogen waren. Mit den neuen Mietern hat sich nicht viel an der einstigen Atmosphäre geändert. „Wir verstehen uns prima und halten gut zusammen. Manche haben einen Garten, da hängt dann mal einfach frisches Grünzeug an der Tür oder ein Teller mit Kuchen steht auf der Schwelle.“ Zum Wohnjubiläum gab es von der WbG einen Strauß hübscher Präsente – und Hildegard Ernstberger sagt immer noch „Gebäudewirtschaft“, wenn sie vom größten kommunalen Vermieter spricht. Dann lobt sie die Hausreinigung, die Gartenarbeiten, den ganzen Service. Für einen kurzen Moment schließt sie ihre Augen, atmet tief ein, blickt wieder auf und sagt mit grundtiefer Zufriedenheit: „Wenn der Abend kommt, will ich in meiner Jägerstraße sein.“

- Zimmer-Wohnungen



1.-Goldberg-Straße 17
1. und 2. Etage
... Balkon
... erforderlich

Pestalozzistraße 41
Erdgeschoß
ca. 42 qm
saniert
WBS erforderlich!

Mittesstraße 60/64
1., 2. und 3. Etage
ca. 28 qm
mit Balkon und Aufzug

Informationen zu diesen und weiteren Wohnungsservice der WbG. Die Mitarbeiterinnen erteilen Auskünfte zu den Mietpreisen. Gleichfalls können mit ihnen Besichtigungstermine vereinbart werden.
☎ 03741/ 703 112, 703 167, 703 165, 703 162.

- Zimmer-Wohnungen

Bereich West
Antonstraße 45
Dachgeschoß
ca. 67 qm
modern saniert
Balkon, Stellplatz

Freiheitsstraße 19
Dachgeschoß
ca. 60 qm
modern saniert

Stadtzentrum
Oberer Steinweg 3/5
2. und 3. Obergeschoß
ca. 51 qm bzw. 58 qm
Neubau Erstbezug
teilweise mit Balkon
Stellplätze vorhanden

August-Bebel-Straße 6
2. Obergeschoß
ca. 47 qm
saniert

Jößnitzer Straße 9
Erdgeschoß
ca. 46 qm
saniert

... gibt es im Bereich Woh...
... Auskünfte zu den Miet...
... Termine vereinbart werden.
☎ 03741/ 703 112, 703 167, 703 165, 703 162.

Der Mieter unser König

Vom Verwalter zum kundenorientierten Dienstleister

Als 1990 die WbG gegründet wurde, galt Wohnraum noch als Mangelware. Gerade Wohnungen in den Neubausiedlungen waren überaus begehrt, verfügten sie doch über den „Luxus“ von Fernwärmeheizung und Warmwasserversorgung. Aber auch für weniger komfortable Wohnungen mit Ofenheizung und Plumpsklo auf der halben Etage gab es Wartelisten. Bis Mitte der 1990er Jahre erfolgte die Wohnungsvermietung auf Antrag über die Wohnvergabebehörde im Rathaus und längst nicht jedes Umzugsgesuch konnte berücksichtigt werden.

Mieses Image als Erbe

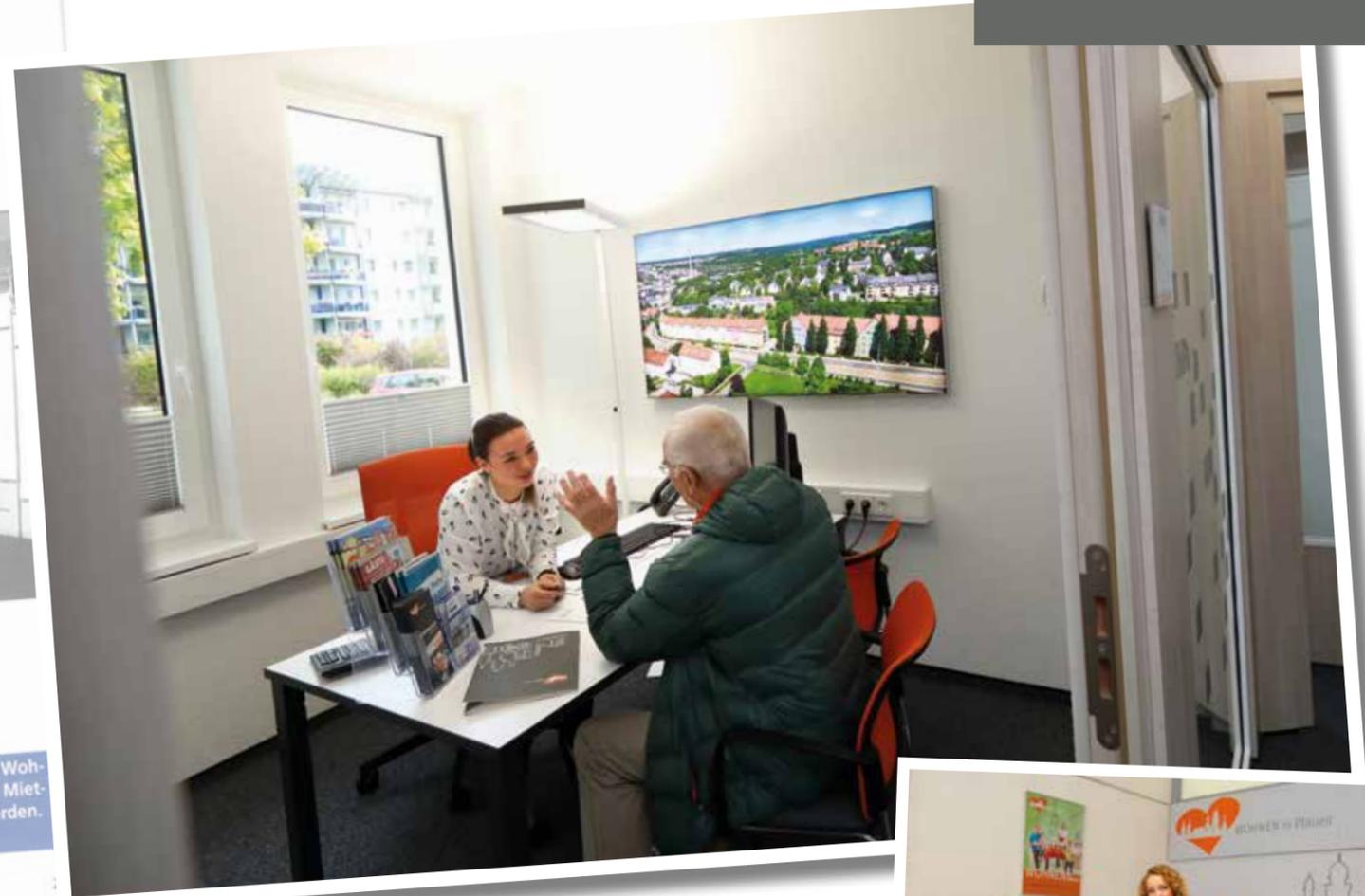
Auch auf Grund ihrer Wurzeln im VEB Gebäudewirtschaft haftete der WbG noch lange Zeit das Image des unflexiblen, bürokratischen Verwalters an. Spätestens ab Mitte der 1990er Jahre aber kämpfte man entschlossen gegen diesen Eindruck an. Ab 1995 beispielsweise setzte die WbG Spezialisten bei der Leerwohnungsbearbeitung ein. Dass jede Wohnung vor der Neuvermietung zunächst saniert werden sollte, war zu dieser Zeit ein absolutes Novum. Ein Jahr später sollte zur Verbesserung des Kundendienstes jeder Mieter seinen festen Ansprechpartner erhalten - die Geburtsstunde der Abteilung „Hausverwaltung“. Die 19 Hausverwalter kümmerten sich fortan um Abschlüsse und Kündigungen von Mietverträgen, führten Wohnungsbegehungen und -abnahmen durch, buchten sämtliche Zahlungen, rechneten die Betriebskosten ab, bearbeiteten Mieterbeschwerden und hatten stets ein Auge

auf Sicherheit, Ordnung und Sauberkeit in den von ihnen betreuten Häusern.

Umschwung am Wohnungsmarkt

Spätestens ab 1997 machte sich ein grundlegender Umschwung am Wohnungsmarkt bemerkbar. Aus dem einstigen Wohnungsmangel war aufgrund des anhaltenden Bevölkerungsrückgangs in der Spitzenstadt ein Überangebot an Wohnraum geworden. Vor allem die einst so gefragten Neubauwohnungen im Chrieschwitzer Hang oder im Mammengebiet wurden plötzlich zum Ladenhüter. Neue Wege in der Vermarktung waren gefragt. Ende 1996 wurde beispielsweise der erste Tag der offenen Wohnungstür veranstaltet. Nach der umfassenden Komplettanierung der Dittesstraße 33 wurden für die Wohnungen neue Mieter gesucht. Man erkannte, dass man sich fortan mehr ins Zeug legen musste, um neue Mieter für die Wohnungen zu gewinnen. Dazu gehörten unter anderem auch neue, kundenfreundlichere Öffnungszeiten. Diese wurden übrigens nicht einfach vom Schreibtisch aus festgelegt, sondern man stellte drei Varianten in der Mieterzeitung zur Abstimmung. Langsam entwickelte sich die Vermarktung und Vermittlung freier Wohnungen zu einem separaten Geschäftsbereich und bald kümmerten sich 3 Kolleginnen ausschließlich um Wohnungssuchende und die Neuvermietung.

Der nächste Meilenstein in Richtung mehr Mieterorientie-



rung wurde 1998 gesetzt. Sogenannte technische Hausverwalter fungierten fortan als kompetente Ansprechpartner für die Mieter bei technischen und funktionellen Problemen in der Wohnung, im Haus oder im Wohnumfeld. Sie arbeiteten eng mit den bisherigen Hausverwaltern zusammen und organisierten und koordinierten Reparaturen und Instandhaltungsmaßnahmen.

Mieterorientierung als Erfolgsrezept

Trotz aller Bemühungen konnte der rasante Anstieg des Leerstands damit nicht aufgehalten werden. Zur Jahrtausendwende war mehr als jede fünfte Wohnung unbewohnt - eine existenzbedrohliche Situation für die WbG. Doch statt den Kopf in den Sand zu stecken, suchte man weiter nach Möglichkeiten neue Wohnungssuchende zu gewinnen. Die Service-Hotline 703-161 wurde ins Leben gerufen. Umzugswillige konnten so schnell und unbürokratisch ihr Mietgesuch aufgeben und wurden umgehend mit passenden Angeboten versorgt. Ab 2001 war die Wohnungssuche sogar online möglich, denn die Website www.wbg-plauen.de ging ans Netz.

Mit großen Anstrengungen, viel Ideenreichtum und auch einigen schmerzhaften Einschnitten gelang es der WbG als größtes Wohnungsunternehmen des Vogtlandes wirtschaftliche Stabilität zu erlangen und den Leerstand auf durchschnittlich 8% zu senken. Ein ganz wichtiger Erfolgsfaktor dabei waren und sind die Mieter. Viele halten ihrer Wohnung und der WbG schon seit vielen Jahren die Treue. Durchschnittlich 14 Jahre 2 Monate und 11 Tage wird in einer WbG-Wohnung gewohnt. Die treuesten WbG-Mieter haben schon seit über 65 Jahren keinen Umzugskarton mehr gepackt.



Auf eine angenehme Atmosphäre zur Beratung wird bei der WbG Plauen Wert gelegt. Seit Oktober 2019 kommen die neuen, hellen Beratungsbüros in der Bahnhofstraße 65 zum Einsatz (Foto oben). Im Herzen von Plauen beraten Katja Knoth und Nadja Schenkel Wohnungssuchende in der Wohnzentrale (Foto mitte). Für Mieter in Chrieschwitz sorgt das Beratungsbüro KIEZ28 in der Dr.-Karl-Gelbke-Straße für kurze Wege (Foto unten).



Wohnraum anbieten - das ist die originäre Aufgabe der Wohnungsbaugesellschaft Plauen. Doch die WbG leistet darüber hinaus noch viel mehr. Seit ihrer Gründung vor 30 Jahren hat die WbG auch einen entscheidenden Beitrag zur Stadtentwicklung geleistet. Ihre Spuren gerade in der Plauener Altstadt sind kaum zu übersehen und so manches Kleinod würde es ohne das kommunale Wohnungsunternehmen möglicherweise nicht geben.



WbG mit Schlüsselrolle bei der Plauener Altstadtsanierung

Als kommunales Wohnungsunternehmen erfüllt die WbG für die Stadt Plauen die öffentliche Daseinsvorsorge. Das heißt es ist die originäre Aufgabe der WbG ordentlichen, bezahlbaren Wohnraum für alle Einwohner Plauens anzubieten - unabhängig von ihrer sozialen Herkunft oder Kultur. Darüberhinaus übernimmt die WbG immer wieder auch wichtige städtebauliche Aufgaben. Die im Zweiten Weltkrieg stark zerstörte Spitzenstadt konnte zu DDR-Zeiten nicht wieder aufgebaut werden. Gerade in der historischen Altstadt klafften auch nach der Wende viele kriegsbedingte Baulücken und selbst Häuser, die vom Bombenhagel verschont blieben, waren nach jahrzehntelanger Mangelwirtschaft teilweise in einem jämmerlichen Zustand. Ab der zweiten Hälfte der 1990er Jahre brachte sich die WbG verstärkt in die Sanierung der Altstadt ein.

Einen markanten Meilenstein markierte da die Grundsteinlegung im April 1997 für den Neubau des Wohn- und Geschäftshauses im Oberen Steinweg 3/5, mit dem eine unansehnliche Baulücke geschlossen wurde. Nach den großen Sanierungsprojekten von ganzen Wohngebieten in den vorangegangenen Jahren, wollte man nun Flagge zeigen und städtebauliche Akzente setzen. Der erste Neubau der WbG in der Plauener Altstadt wurde im Eiltempo in nur 9 Monaten Bauzeit fertig gestellt. Kurz darauf folgte 1998 die zeit- und geldaufwendige Sanierung der Häuser Nobelstraße 17 und Straßberger Straße 14.

Beide Häuser stehen auf der Liste der Plauener Kulturdenkmäler und stellten die Projektplaner vor so einige Herausfor-

derungen. Vor allem die Immobilie an der Straßberger Straße forderte die gesamte Expertise der Fachleute. 1615 erbaut gehört es zu den ältesten Häusern in Plauen. Seit den 1980er Jahren stand das Haus wegen akuter Baufälligkeit leer. Ein Investor, der sich diesem Mammutprojekt annehmen konnte und wollte, war nicht in Sicht. Auf Geheiß der Stadt erwarb die WbG 1997 die heruntergekommene Ruine, um im Herzen der Altstadt ein Kleinod zu schaffen. Der Schwamm hatte sich tief ins Mauerwerk gefressen, so dass die erste und zweite Etage komplett erneuert werden mussten. Um den historischen Charakter des Hauses zu wahren, deckte man das Dach mit Schiefer, versah die Fenster mit Faschen und setzte im Erdgeschoss - das traditionelle Zuhause der legendären Gastwirtschaft „Goldener Löwe“ - Bleiglas ein. Absolutes Schmuckstück jedoch ist das Kreuzgewölbe, welches aufwendig restauriert wurde. Seitdem kann im Goldenen Löwen wieder in geselliger Runde gespeist werden. Ebenfalls saniert und in seinem Erscheinungsbild den umliegenden historischen Gebäuden angepasst wurde das Haus am Klostermarkt 5.

Zur Jahrtausendwende legte die WbG ihr Augenmerk verstärkt auf den Bereich am Tunnel. 1999 hat die Stadt Plauen das Gebäude der Theaterintendanz an die WbG mit der Auflage der äußerlichen Sanierung übertragen. Rund eine Million Mark investierte die WbG in den Aus- und Umbau der Theaterintendanz einschließlich des Theatercafés. Nur einen Steinwurf entfernt stellte die WbG ab 2000 ebenfalls die Baugerüste auf. Das Haus am Postplatz 7 besaß bis dato nicht einmal ein eigenes Treppenhaus. Nach der umfassenden Sanierung bezog das Regionalbüro der Freien Presse die ersten drei Etagen

des Hauses. Bis heute ist es das Zuhause der auflagenstärksten Tageszeitung im Vogtland. Im Dachgeschoss entstanden außerdem zwei Wohnungen.

2002 schließlich konzentrierte man sich wieder mehr auf den Bereich um den Altmarkt. Noch immer störte die ein oder andere Baulücke oder baufällige Ruine das Gesamterscheinungsbild der Plauener Altstadt. Am Altmarkt 7 investierte die WbG mehr als 660.000 Euro in den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses. Während im Erdgeschoss Platz für die Werkstatt mit Verkauf von Goldschmiedemeisterin Bianca Hallebach geschaffen wurde, entstanden in den drei darüberliegenden Etagen jeweils eine 3-Raumwohnung mit Balkon. Im Dachgeschoss fand gar eine 4-Raum-Maisonettewohnung Platz.

Ihr Meisterstück in Sachen Plauener Altstadtsanierung aber lieferte die WbG mit dem Neubau der Markstraße 9. Über viele Jahre hinweg war für die unansehnliche Baulücke vergeblich ein Investor gesucht worden. Schließlich betraute die Stadt als Eigentümerin des Grundstückes die WbG mit dieser wirtschaftlichen und planerischen Herausforderung. 2010 erfolgte die Grundsteinlegung. Zur feierlichen Eröffnung rund zwei Jahre später ließ sich die Bedeutung des Projekts auch an der hochrangigen Gästeliste ablesen. Der damalige Sächsische Innenminister Markus Ulbig besichtigte als einer der ersten die Räumlichkeiten des generationenübergreifenden, betreuten Wohnens, zu denen 28 barrierefreie Wohnungen gehören. Im Erdgeschoss hingegen hat seither eine beliebte Plauener Lokalität ihr Zuhause gefunden. Bäckermeister Rico Wagner verwirklichte hier mit seinem Kaffeehaus Müller einen langgehegten Traum.



2000er

Leerstand, Rückbau und Neuanfang



Balkone

Ein eigener Balkon steht bei vielen ganz oben auf der Wunschliste. Ab 2002 begann die WbG ihren Mietern diesen Wunsch schrittweise zu erfüllen. Seit dem wurden rund **2000 Balkone** nachgerüstet. Bis zu 35 Euro mehr Miete zahlen aktuell die Bewohner monatlich für ihren Freisitz.

Leerstand

war zu Beginn des neuen Jahrtausends eines der beherrschenden Themen für die WbG. Mit den sinkenden Einwohnerzahlen in der Spitzenstadt wurden natürlich auch immer weniger Wohnungen benötigt. Die einst so beliebten Neubauwohnungen im Chrieschwitzer Hang oder im Mammengebiet bekamen zunehmend ein Imageproblem und avancierten zu Ladenhütern. Auf bis zu 23,5% kletterte die Leerstandsquote bei der WbG.



Sauna

2009 erfolgt die Grundsteinlegung für den Neubau der Sauna im Stadtbad Plauen durch die WbG-Tochter ISP. Kosten: **3 Mio. Euro, Bauzeit nur 9 Monate.**

1.617 Wohnungen

hat die WbG seit ihrer Gründung durch Abriss vom Markt genommen. Einige davon in unsanierten Altbauten, die in einem derart desolaten Zustand waren, dass eine Sanierung wirtschaftlich nicht möglich war. Der Großteil der rückgebauten Wohnungen aber befand sich in den klassischen Plattenbaugebieten Chrieschwitzer Hang und Mammengebiet. Das Jahr mit den zahlenmäßig meisten Rückbauaktivitäten war 2005. Allein in diesem Jahr riss die WbG 417 Wohnungen ab.

Retter in der Not

für die in wirtschaftliche Schwierigkeiten geratene Auerbacher Wohnbau GmbH (2003) und die Wohnungsbau-gesellschaft Plauen Land (2004) übernahm Hellfried Unglaub ehrenamtlich die Geschäftsführung, um den Unternehmen aus der Krise zu helfen. Was ursprünglich als etwa 6-monatiges Engagement gedacht war, begleitete Unglaub bis zu seinem Ruhestand. Während Auerbach 2013 wieder in die Eigenständigkeit ging, gehört die WbG Plauen Land bis heute zum Unternehmensverbund und erhält umfassende Unterstützung. Frank Thiele fungiert dort seit 2013 als ehrenamtlicher Geschäftsführer.



WbG mit grünem Daumen

Ab August 2003 übernimmt die WbG-Tochter ISP das Grünflächenamt der Stadt Plauen samt aller **33 Mitarbeiter.**

Man verspricht sich Synergieeffekte, weil ab sofort benachbarte Flächen, die bisher in unterschiedlicher Verantwortung lagen, nun zeitgleich und mit besserer Technik effizienter bewirtschaftet werden sollen. Neben den Grundstücken der WbG Plauen übernehmen die Neu-ISPler im Auftrag der Stadt die Pflege von 455 Anlagen mit weit

über eine Million Quadratmeter.

Dazu zählen unter anderem der Stadtpark, Spielplätze, Straßenbegleitgrün und Verkehrsinseln sowie die öffentlichen Grün- und Gemeinschaftsanlagen des Hauptfriedhofs. Auch für die Bepflanzung der zahlreichen Blumenbeete, -kübel und -ampeln im Innenstadtbereich zeichnen die Stadtgärtner verantwortlich.

www.wbg-plauen.de

Die unternehmenseigene Website geht 2001 ans Netz. Nun ist die Wohnungssuche auch online möglich. Über die Jahre wurde sie bereits einige Male überarbeitet, um neue Funktionen erweitert und optisch aufgehübscht.

Reißiger Block

2005 startet der Standort unter dem Motto „junges Wohnen“ mit 33 möblierten WG's für die BA-Studenten, denn nach dem Abriss der Alten Reichenbacher Straße 106-128 musste ein neues Objekt für WG's gefunden werden. Aktuell gibt es 97 möblierte WGs mit 252 Zimmern im Reißiger Block.



Eine Stadt schrumpft...

Zu Beginn des neuen Jahrtausends steht mehr als jede fünfte Wohnung der WbG leer. Eine schwierige Situation für das kommunale Wohnungsunternehmen. Denn Leerstand kostet Geld, welches an andere Stelle für die Instandhaltung und Modernisierung bewohnter Häuser fehlt. Doch auch in den größten Krisen können Chancen stecken, wie die WbG in den kommenden Jahren beweist.



Ende Februar 2004 lädt die WbG in die Plauer Festhalle zum **Mieterforum 04**. Thema: „Stadtumbau Chrieschwitz“. Rund 400 Besucher, vornehmlich betroffene Mieter, folgen der Einladung und lassen sich von Geschäftsführer Hellfried Unglaub über die mittel- und langfristigen Planungen der WbG für ihre Häuser im Chrieschwitzer Hang informieren. Keine einfache Angelegenheit und die Emotionen kochen hoch. Auch einige Mieter nutzen die Gelegenheit ihre Fragen zu stellen und Bedenken zu äußern. Am Ende folgt der Schulterschluss: Mieter verstehen die Notwendigkeit des Rückbaus; die WbG sichert größtmögliche Unterstützung für Betroffene zu. Auch die Möglichkeiten des schonenden, aber teureren und aufwendigeren Teilrückbaus sollen geprüft werden.



Zwei Fliegen mit einer Klappe: Mit dem **horizontalen Teilrückbau** schaffte die WbG einen Spagat. Der Leerstand konzentrierte sich in der Regel in den oberen Wohnebenen, die unteren Geschosse waren stets gut vermietet und die Mieter wollten natürlich gern in ihren Wohnungen bleiben. Aus diesem Grund entschloss sich die WbG, die vier Blöcke der Dr.-Christoph-Hufeland-Straße 41-47 und 49-55 sowie der Pawlowstraße 10-16 und 18-26 praktisch zu halbieren. Besonderes Highlight: der Rückbau konnte unter bewohnten Bedingungen erfolgen. Geplant hatte die WbG dieses Vorgehen bereits 2004 beim Abriss der leerstehenden Gebäudes Dr.-Eduard-Stadler-Straße 3/4. Dank der dabei gesammelten Erkenntnisse und Erfahrungen, liefen die Baumaßnahmen 2005 und 2006 reibungslos ab.



... die WbG trumpft auf



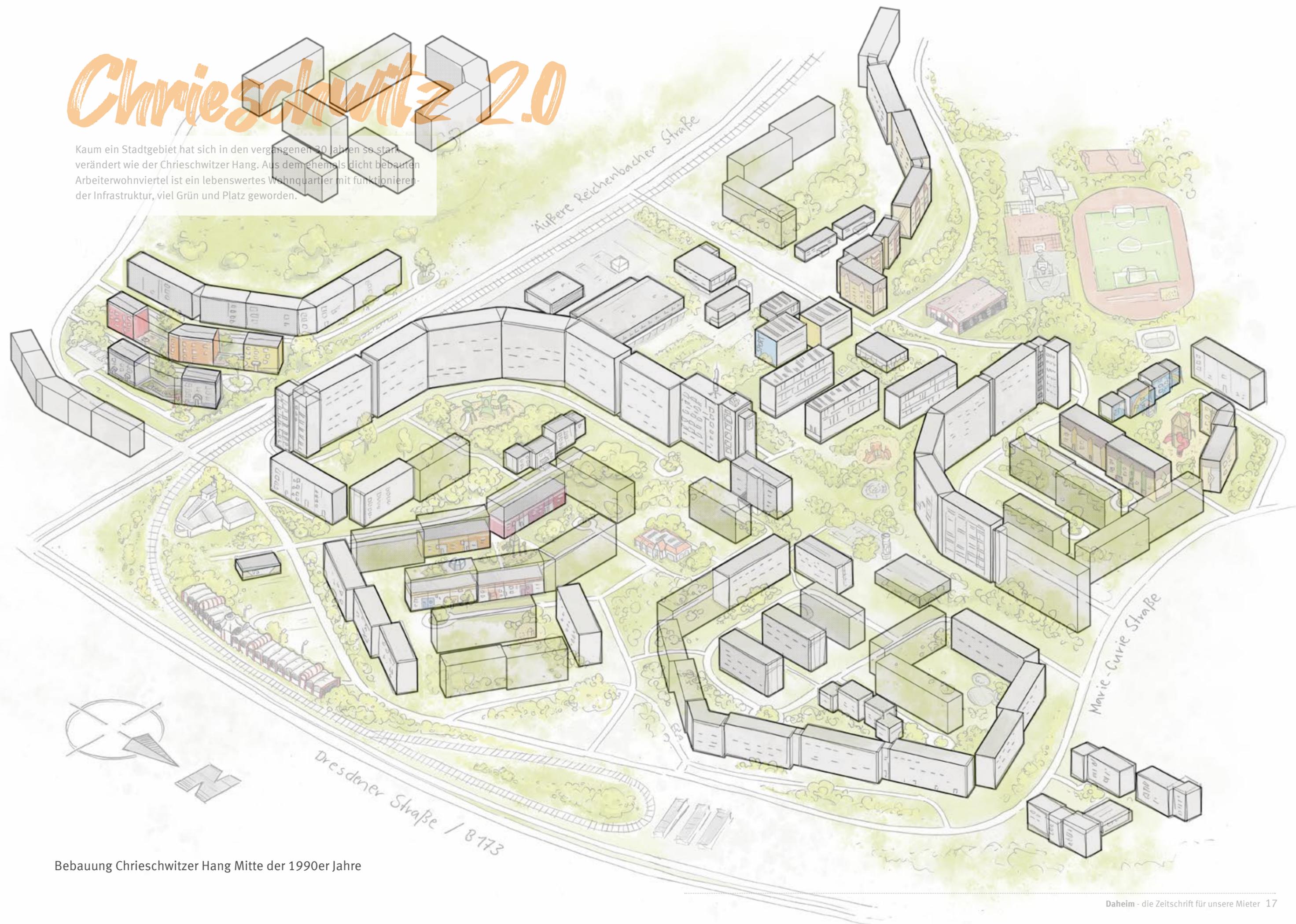
Mit dem Abbruch der drei Aufgänge Karl-Friedrich-Schinkel-Straße 1, 3 und 5 wagte sich die WbG im Herbst 2010 als erster und bisher einziger Vermieter in Plauen an den **Abriss eines Elfgeschossers**. Dabei wurden zunächst die oberen Etagen aufwendig Platte für Platte einzeln demontiert bevor ein spezieller Bagger mit überlangem Greifarm zum Einsatz kommen konnte. Innerhalb von etwa einem Monat verschwanden so 127 Wohnungen vom Plauer Wohnungsmarkt.

Lange bevor Upcycling zum hippen Trendwort wurde, beschäftigte man sich bei der WbG mit der Frage: Wohin mit den intakten Platten, die beim Abriss von Wohnblöcken übrig blieben? Gemeinsam mit dem Architekten Prof. Wolf Eisentraut entwickelte man ein **Pilotprojekt** zum Bau eines **Einfamilienhauses** aus intakten Abrissplatten. Für den über 120 Quadratmeter großen Bungalow wurden 24 Platten verbaut. Nachdem das Objekt mehr als zehn Jahre vermietet war, wurde es 2017 von der WbG verkauft.



Chrieschwitz 2.0

Kaum ein Stadtgebiet hat sich in den vergangenen 30 Jahren so stark verändert wie der Chrieschwitzer Hang. Aus dem ehemals dicht bebauten Arbeiterwohnviertel ist ein lebenswertes Wohnquartier mit funktionierender Infrastruktur, viel Grün und Platz geworden.



Bebauung Chrieschwitzer Hang Mitte der 1990er Jahre

Chrieschwitz 2.0

Kaum ein Stadtgebiet hat sich in den vergangenen 30 Jahren so stark verändert wie der Chrieschwitzer Hang. Aus dem ehemals dicht bebauten Arbeiterwohnviertel ist ein lebenswertes Wohnquartier mit funktionierender Infrastruktur, viel Grün und Platz geworden.





Mehr als 20 Jahre lenkte Hellfried Unglaub die Geschäfte der WbG Plauen. Über den Dächern von Plauen wagt er den Blick zurück und plaudert aus dem Nähkästchen über sein neues Lebensgefühl als Rentner.

Denken Sie selbst nach!

Wie war der Übergang vom Berufsleben in den Ruhestand?

Als ich Ende 2012 mein Büro für immer verlassen habe, verspürte ich eine große Erleichterung. Ich hatte die Verantwortung an vertrauenswürdige Leute weitergeben können. Etwas Wehmut war natürlich auch dabei. Über 21 Jahre die wirtschaftlichen Notwendigkeiten zu beachten, Kundendienst, Sympathie und Verständnis für meine Mieter als Wichtigstes zu sehen sowie mein Engagement für meine Stadt Plauen im Rückblick zu betrachten, streift man nicht ohne weiteres ab. So gesehen, war es auch ein klein wenig trauriger Moment, mit dem ich am Anfang nicht so richtig umgehen konnte. Ich war doch ziemlich erschöpft und wollte erst einmal zur Ruhe kommen. Das war ein neues schönes Gefühl, am Morgen aufzustehen und zu wissen, fast alles so machen zu können, wie man es will. Meine Frau und ich hatten vor, einiges nachzuholen, was im Berufsleben nicht möglich war. So zum Beispiel eine längere Zeit im Ausland zu leben, nicht als Touristen, sondern im Alltag. Familiäre Pflichten nahmen meine Frau und mich aber so in Anspruch, dass wir unser Vorhaben etwas geändert haben. Das war uns aber wichtiger und bereicherte das Leben ungemein. Wir reisen nach wie vor gerne an die Ostsee, nach Frankreich oder sind mit Freunden unterwegs.

Was machen Sie jetzt im Ruhestand?

Lebensmittelpunkt sind ganz eindeutig Familie, Haus und Garten, gute Freunde und viele tolle Menschen, die unseren Lebensweg irgendwann einmal kreuzten. Ab und zu helfe ich mit Rat und Tat ehemaligen Kollegen der Wohnungswirtschaft, Vereinen oder einfach Privatpersonen, die einen Zuhörer und Ratgeber brauchen. Verantwortung möchte ich nicht mehr tragen - ich kenne mich und weiß, mit meinem Ehrgeiz ist dann eine Ganztagsbeschäftigung nicht vermeidbar.

Das Allerwichtigste ist ganz eindeutig unsere Enkeltochter Mi-

lena. Wir haben das große Glück, viel Zeit mit ihr zu verbringen.

Verfolgen Sie die Entwicklung der WbG?

Wenn man eine so lange Zeit ein Unternehmen geführt hat und es aus einem volkseigenen Betrieb in der Wende- und Nachwendzeit zu einem leistungsfähigen Wohnungsunternehmen umgestaltete, kann man es nicht einfach wegschieben. Ein Stück weit hängt das Herz immer an dem Unternehmen, den Mitarbeitern und ganz besonders den Mietern. Ich freue mich sehr, dass mich heute noch viele Menschen daraufhin ansprechen. Stolz bin ich darauf, dass die Nachfolgeneration trotz vollkommen anderer Rahmenbedingungen weiterhin den Mieter und Menschen in den Mittelpunkt der Arbeit stellt und insgesamt einen hervorragenden Job macht. Mit besserwisserischen Ratschlägen halte ich mich total zurück. Ich kenne das noch aus meiner aktiven Zeit, wenn vergangene Lebensleistungen „ausgeschmückt“ zu Ratschlägen für die Nachfolger erhalten müssen. Es ist eine neue, andere Zeit, die heutige Fachkompetenz und Denkweisen verlangt. Ich freue mich sehr über jedes neu sanierte Haus, die Entwicklung in unserer Stadt, über jeden Erfolg und mutige, andere Herangehensweisen.

Welche Ereignisse aus den Jahren als Geschäftsführer sind Ihnen am nachhaltigsten im Gedächtnis geblieben?

Eine Aufzählung und Wertung fällt schwer. Ich denke zurück, wie wir die WbG mit fehlenden rechtlichen Grundlagen gründeten, die Struktur mit Fernwärme und Bauhof vollkommen änderten und viele Mitarbeiter in den Vorruhestand, in die Arbeitslosigkeit oder in andere Unternehmen schicken mussten. Eine schwere Zeit, in der ich wenig geschlafen habe und mich jeden Tag neu fragte: „Muss das wirklich sein?“

Die ganzen neuen Mietgesetze schafften Ärger und manchmal Ungerechtigkeiten ohne Ende - aber alle forderten bessere, sanierte Wohnungen. Wie das bezahlt wird, sagte mir keiner. Manchmal



Hoher Besuch: Gemeinsam mit Bürgermeister Manfred Eberwein empfängt Hellfried Unglaub den Bundesminister für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Wolfgang Tiefensee 2008 in Plauen.

Mieterforum 2004: Die Stimmung war aufgeladen. Unglaub argumentierte, erklärte und konnte am Ende die Mieter für sich gewinnen.



Amtsübergabe 2012: Frank Thiele übernimmt die Geschäftsführung der WbG

war es sogar nötig, kreative Ideen „hervorzuzaubern“, um überhaupt Lohn zahlen zu können.

Ärger ohne Ende brachten die Vermögensgesetze, Rückführung von Häusern an die Alteigentümer. Konflikte waren vorprogrammiert. Meist kamen da Leute, keine Ahnung von der ehemaligen DDR, manchmal überheblich und mit arroganten Rechtsanwältinnen - das sollte halt einschüchtern. Hat am Anfang auch geklappt - bis ich so einen Anwalt einfach rausgeschmissen habe. Erstaunt war ich einige Tage später, als eben dieser Anwalt um einen Termin bat. Dieser hat dann auch in ordentlicher Atmosphäre stattgefunden.

Als letztes Beispiel, die ganze Geschichte mit Rückbau, Abriss und Stadtumbau. 2004 war eine große Mieterversammlung in der Festhalle in aufgeladener Stimmung. Wer sieht schon ein, dass er aus seiner Wohnung raus muss, seinen Lebensmittelpunkt, Freunde im Haus und der Nachbarschaft einfach aufgeben soll. Mit betriebswirtschaftlicher Argumentation ist da kein Blumentopf zu gewinnen. Am Ende hatten die Mieter Vertrauen und glaubten an uns. Ehrlichkeit, Wahrheit und die Menschen ernst nehmen mit ihren Sorgen, das ist der Weg. Heute könnten da manche in öffentlichen Verwaltungen und der Politik daraus lernen. Nicht nur fachlich argumentieren - sondern Vertrauen und damit die Herzen der Menschen gewinnen.

Was war für Sie die größte Herausforderung als Geschäftsführer?

Die zukünftigen Entwicklungen rechtzeitig voraussehen und darauf einstellen. Wohnen ist Leben und ändert sich mit der Gesellschaft, also mit unseren eigenen Denkweisen und Handlungen. Menschen richtig beurteilen und nicht voreingenommen sein, ist schwerer als gedacht. Motivation von Mitstreitern zu fördern, alte Gewohnheiten und Zöpfe abschneiden fällt schwer - auch einem selbst. Herauszubekommen, wer wegen eines Vorteils, wegen Geldes oder anderer Interessen versucht, einen hinter das Licht zu führen oder zu beeinflussen, ist für eine erfolgreiche Unternehmensführung wichtig.

Gibt es Entscheidungen, die Sie aus heutiger Sicht anders treffen würden? Wenn ja, welche?

Fehlentscheidungen gehören zum Leben, egal ob dienstlich oder privat. Wichtig ist, dass man zum Zeitpunkt, zu dem eine Entscheidung notwendig ist, dies nach bestem Wissen und Gewissen tut.

In der Immobilienwirtschaft ist die Zusammenarbeit mit Banken Voraussetzung, um Häuser und Wohnungen zu sanieren. Da geht es um Millionen. Heute würde ich bei der Finanzierung teilweise anders agieren und nicht immer aus-

schreiben und nach dem günstigsten Zins sehen. Andere Kriterien sind oftmals wichtiger. Zum Glück kamen Niedrigzinsphasen und meine Nachfolger konnten da manches korrigieren.

Bei den Investitionen gab ich dem öffentlichen Druck zur Schaffung von Parkplätzen und Parkhäusern in Chrieschwitz nach. Nicht in jedem Fall die beste Entscheidung aus heutiger Sicht.

Was mich an mir ärgert, ist die Herangehensweise bei der Gebäudesanierung in den 90er Jahren. Ein enormer Druck, endlich Heizung, endlich anständige Fenster, endlich eine sanierte Wohnung mit Fliesen im Bad. Wir haben uns damals fast übernommen. Ich weiß noch, wie mich abends nach 22:00 Uhr eine Mieterin anrief, weil die Handwerker vergessen hatten, das Toilettenbecken wieder zu installieren. Jedenfalls, das Thema Nachrüstung von Balkonen stand damals nicht und hätte zu diesem Zeitpunkt auch nicht finanziert werden können. Ich bin erst viel später darauf gekommen, dass es besser und kostengünstiger gewesen wäre, französische Fenster dort einzubauen, wo später mal bei Bedarf ein Balkon nachgerüstet werden könnte. Das hätte Geld, Dreck und Ärger erspart. Zwar kam an anderer Stelle auch keiner darauf, aber ich ärgere mich heute noch darüber, nicht genügend nachgedacht zu haben.

Welche Ratschläge möchten Sie ihren Mitmenschen mit auf den Weg geben?

Die heutige Zeit ist verwirrend und verunsichert. Eine Wohnung ist nicht mehr so wichtig, sondern selbstverständlich. Menschen fragen sich eher, wie geht's weiter mit den Entwicklungen in der Welt. Die Technik revolutioniert das Leben schneller als man es begreift. Auseinandersetzungen, Krieg, Flüchtlingswellen, soziale Spannungen und vieles mehr schaffen Unsicherheit und Angst. Die kleine Welt der DDR oder der Wohlstand im aufstrebenden Westdeutschland der 60er-70er Jahre kommen nie wieder. Einige denken auch, Freiheit heißt, jeder kann machen, was er will. Auswirkungen sind Proteste von Menschen, die weniger Vertrauen in den Staat und seine Institutionen haben. Es wird von diesen Kreisen mehr auf das Internet und schön formulierte populistische Stammtischargumente gehört als auf die eigenen Vernunft oder die Argumente von Fachexperten. Ich traue den Heilsbringern im Internet und auf den Protestveranstaltungen jedenfalls nicht, denn da geht es meist um Selbstdarstellung oder einfach um Geld - jeder Klick bringt etwas in die Kasse. Es ist bestimmt viel zu tun - aber für unseren Gemeinschaftssinn.

Mein Ratschlag: Denken Sie selbst nach!



Plauener mit Herz & Seele

Auf Initiative der WbG Plauen wird im Frühjahr 2008 der gemeinnützige Verein Wohn- und Lebensräume e.V. gegründet. Sein Ziel: die Unterstützung und Förderung sozial Benachteiligter, Schwacher und Älterer für ein soziales Plauen, das geprägt ist von Toleranz und Menschlichkeit. Aus den anfänglich 31 Gründungsmitgliedern sind zwischenzeitlich rund 150 Vereinsmitglieder geworden, die die Ziele und Ideale des Wohl e.V. teilen.

Seit jeher gehörte es zum Selbstverständnis der WbG, ihren Mietern nicht nur eine Wohnung, sondern ein richtiges Zuhause zum Leben und Wohlfühlen zu bieten. Das heißt mit einer WbG-Wohnung bekam man nicht nur die sprichwörtlichen Vier Wände, sondern sozusagen das komplette Paket: Beratung und Unterstützung, wenn es mal nicht so rund läuft im Leben; Spaß und Unterhaltung, wenn es zu Hause zu leise ist.

Zunächst stemmte man das alles bei der WbG in Eigenregie. Hausverwalter fungierten gleichzeitig als Seelsorger oder unterstützten bei der Bewältigung bürokratischer Hürden. Die Abteilung Mahn- und Klagewesen agierte nicht als gefühlskalt Inkassobüro, sondern bot in Zahlungsschwierigkeiten geratenen Mietern Beratungen, half bei Antragsstellungen und begleitete mitunter auch bei Behördengängen. Bereits 2004 öffnete mit dem Senioren-Treff in der Mammenstraße 40 quasi die Mutter aller Wohngebiets-Treffs.

Bei der WbG spürte man, dass der Bedarf für diese sozialen Leistungen immer weiter zunahm, man aber mit den eigenen Ressourcen zunehmend an seine Grenzen stieß. Um den Anforderungen gerecht zu werden und die mühevollen Arbeit der vorangegangenen Jahre fortführen zu können, wurde im April 2008 der Verein Wohn- und Lebensräume e.V. aus der Taufe gehoben - auf Initiative der WbG Plauen. Alle 31 Gründungsmitglieder waren zeitgleich Kollegen bei WbG und ISP. Alle einte der Wunsch mit Hilfe des Vereins für mehr Menschlichkeit in Plauen zu sorgen. In den vergangenen Jahren wuchs die Mitgliederzahl auf rund 150.

Von Anfang an basierte die Vereinsarbeit auf den vier Grundsäulen Wohl-beraten, Wohl-behütet, Wohl-begleitet und Wohl-getroffen. In ihnen entstand in den vergangenen 12 Jahren ein dichtes Netzwerk, in dem Plauener Bürger Hilfe und Halt finden für ein selbstbestimmtes, würdevolles Leben. So unterstützte das Einsatzteam um die beiden Vereins-Urgesteine Josef Teufel und Doris Steiner zahlreiche Mitmenschen in schwierigen Lebenslagen. Je nach Bedarf halfen sie bei der Strukturierung von Tagesabläufen, brachten Ordnung in aufgelaufenen Papierkram, motivierten zu Entrümpelung und Sauberkeit in so mancher verwahrloster Wohnung. Sie begleiteten ihre Schützlinge bei Behördengängen und stellten die notwendigen Kontakte zu verschiedensten Hilfsangeboten her. Aber am wichtigsten: sie begegneten ihren Klienten stets auf Augenhöhe, hörten zu und verurteilten nicht. Eine Wertschätzung, die viele ihrer Klienten schon lange nicht mehr erfahren hatten.

Ab 2009 rückten auch die Senioren in den Fokus des Wohl e.V. In der Dittesstraße 60 übernahm der Verein die Betreuung des ersten Seniorenhauses. Für die Bewohner ist Cathrin Böswecker die gute Seele des Hauses. Von Montag bis Freitag ist sie Ansprechpartnerin vor Ort und organisiert als Leiterin des im Erdgeschoss befindlichen Wohngebiets-Treffs vielseitige Kreativ-, Sport- und Veranstaltungsangebote. Auch Besucher aus dem Wohngebiet und ganz Plauen sind gern gesehene Gäste. Besonderes Highlight: jeden Donnerstag wird mittags gekocht im Wohngebiets-Treff. Auf dem Speiseplan steht jedesmal ein anderes traditionelles Gericht. Während einige Hausbewohner die Gelegenheit nutzen, um mit zu schnippeln und zu rühren, kommen andere nur zum Essen und freuen sich gemeinsam am gedeckten Tisch zu sitzen. Mit diesem besonderen Angebot erweiterte der Wohl e.V. in den folgenden Jahren seine Leistungspalette um die Wohngebiets-Treffs in der August-Bebel-Straße 1, Mammenstraße 40 und Dr.-Max-Breitung-Straße 3.

Darüberhinaus sorgt der vereinseigene häusliche Pflegedienst Wohl-gepflegt ebenfalls seit 2009 tagtäglich dafür, dass Plauener trotz gesundheitlicher und altersbedingter Einschränkungen in ihrem gewohnten Zuhause ein würdevolles und möglichst selbstbestimmtes Leben führen können. Mit seiner Tagespflege in der Bahnhofstraße 28 bietet Wohl-gepflegt außerdem auch Senioren mit erhöhtem Pflege- und Betreuungsbedarf einen spannenden und abwechslungsreichen Alltag, ohne auf die Annehmlichkeiten der eigenen Wohnung verzichten zu müssen. Nicht jeder Senior der gelegentliche Unterstützung benötigt, hat auch einen Pflegegrad. In solchen Fällen springen gern die ehrenamtlichen Alltagsbegleiter des Wohl e.V. ein. Sie helfen beim Einkaufen, begleiten beim Spaziergang oder haben auch einfach nur ein offenes Ohr.

Mit der Eröffnung des Quartier 30 im Jahr 2014 nahm der Wohl e.V. dann erstmals auch ein jüngeres Publikum ins Visier. Quartiersleiterin Sandra Dathe sorgt seither mit generationsübergreifenden Angeboten vom Vorlesecafé über Wechseleausstellungen bis hin zu Smartphone-, Keramik- und Sportkursen für die so oft gewünschte Belebung der oberen Bahnhofstraße. Gelebt wird hier auch die Zusammenarbeit und Vernetzung mit vielen anderen Vereinen und Institutionen. In Kooperation mit der Stadt Plauen wurden hier wiederholt die Deutsch-Deutschen Filmtage eröffnet, die Nacht der Muse(e)n als Mitveranstalter begleitet und gemeinsam mit dem Vogtlandtheater hat man mit der Mondscheinserenade ein Veranstaltungsformat in Plauen geschaffen, welches mehrere tausend Zuschauer aus dem gesamten Vogtland anzieht. Speziell an Familien richtet sich das Familien-Kompetenzzentrum JuLe auf der Jöbñitzer Straße. Das Team um Laura Heinrich und Lars Dörffel bietet regelmäßig einen bunten Strauß an Informationsveranstaltungen, Workshops und Freizeitangeboten, wo der gegenseitige Austausch gefördert wird, im Bedarfsfall aber auch konkrete Hilfen und Ansprechpartner vermittelt werden können.

Dass auch 12 Jahre nach seiner Gründung der Wohl e.V. nicht „amtsmüde“ wird und nach weiteren Innovationen strebt, zeigt die Eröffnung des KiEZ28-Treff. In den Räumen im Erdgeschoss der Dr.-Karl-Gelbke-Straße 28 leitet Martin Weinhold den neuen Nachbarschaftstreff im Chrieschwitzer Hang. Auch hier werden regelmäßige Veranstaltungen zu Kochen, Sport und Spiel neben sozialer Beratung und Unterstützung bei Behördenangelegenheiten geboten. Eine eigene DIY-Werkstatt lädt Interessierte ein, unter fachkundiger Anleitung kleine Dinge selbst zu bauen oder auch wieder brauchbar zu machen. In den nunmehr 6 Nachbarschaftstreffs des Vereins fördern die Mitarbeiter täglich mit Herz das wohlwollende Miteinander - ohne Barrieren im Kopf, dafür mit Begegnung für ALLE.

Um die Erfolgsgeschichte des Wohl e.V. auch in Zukunft fortschreiben zu können, werden stets viele fleißige Hände benötigt. Plauener, die sich in ihrer Freizeit gern ehrenamtlich engagieren möchten sind daher stets genauso gern gesehen, wie neue Kollegen im pflegerischen Bereich. Nur so kann die Idee von Plauenern für Plauener mit Herz und Seele auch weiterhin mit Leben gefüllt werden.





WbG - ein verlässlicher Partner für seine Mieter

460 Mio. Euro

hat die WbG seit ihrer Gründung in ihre Wohnungen, Häuser und das Wohnumfeld investiert. So hat sie ihre Bestände nicht nur fit für die Zukunft gemacht, sondern ist auch ein wichtiger Wirtschaftsmotor der Region.

Generationswechsel

Im Sommer 2011 verabschiedet sich der langjährige Technische Leiter der WbG und Geschäftsführer der ISP, Gunter Färber, in den Ruhestand. Ein Jahr später folgt ihm Hellfried Unglaub. Frank Thiele und Ulrich Jacob bilden das neue Führungsduo von WbG und ISP.

Sozialarbeiter

Dass die WbG weit mehr als ein reiner Vermieter ist, beweist sie ein mal mehr mit dem Engagement eines eigenen Sozialarbeiters seit 2016. Seine Aufgabe ist die praktische Umsetzung der Inklusion. Für friedliche Nachbarschaften in denen Menschen unterschiedlichster sozialer und kultureller Herkunft leben.



Ausgezeichnet

Für ihre Kampagne **Cooler Flats** wurde die WbG 2016 beim Sächsischen Staatspreis für Design prämiert und räumte darüber hinaus den Publikumspreis ab.



Neueröffnung

Seit Oktober 2019 befindet sich der Firmensitz der WbG Plauen in der Bahnhofstraße 65 in Plauen. Ein barrierefreier Zugang zu den Beratungsräumen, kürzere Wege für Mieter und Mitarbeiter durch die zentrale Innenstadtlage und eine bessere Erreichbarkeit dank der guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sind die Vorteile der neuen, modernen Geschäftsräume.

52,8 Jahre

So alt ist der durchschnittliche Bewohner einer WbG-Wohnung. Im Seehaus-Gebiet ist der Altersdurchschnitt mit 66 Jahren bei den WbG-Mietern übrigens am höchsten. Gut 20 Jahre jünger geht es hingegen im Dörfelgebiet zu. Zahlreiche Familien haben dort ihr Zuhause gefunden und die Kinder drücken den Altersdurchschnitt.

KiEZ28

Ein eigenes Mieterbüro eröffnet die WbG 2016 in Chrieschwitz. Zwei mal pro Woche sind die zuständigen Hausverwalter nun vor Ort im Wohngebiet um sich die Fragen und Anliegen ihrer Mieter persönlich anzuhören. Darüber hinaus bietet der Verein Wohn- und Lebensräume e.V. Beratungen zu sämtlichen sozialen Fragen an.

Jeder 6. Plauerer

wohnt in einer Wohnung der WbG. Damit gibt die WbG fast **11.000 Menschen** ein Zuhause zum Wohlfühlen.



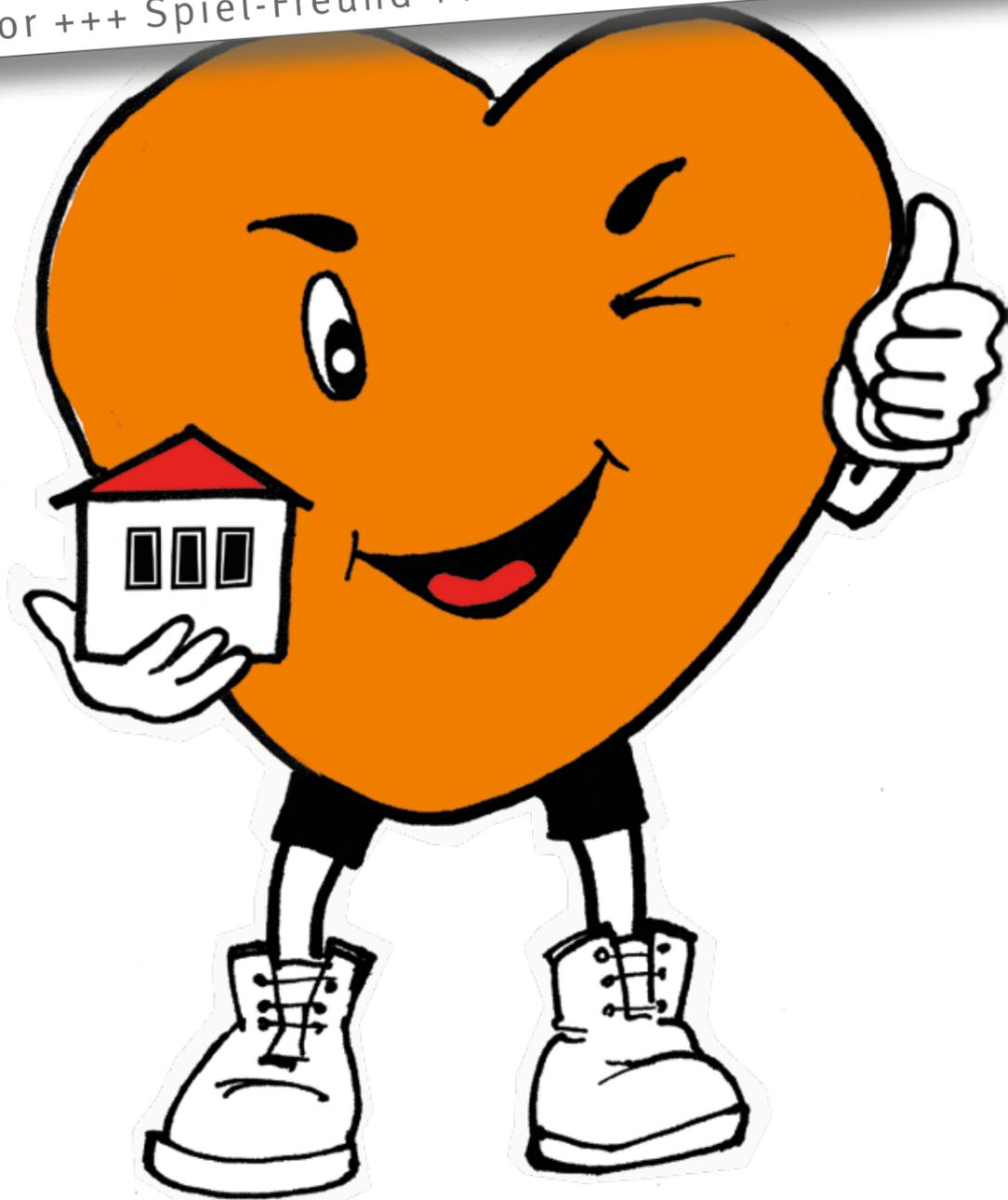
Goldene Schneeschaufel

Der Winter 2010/11 geht als besonders schneereich in die Geschichtsbücher ein. Über Wochen gab es immer wieder Neuschnee, so dass sogar die Schneemassen mit LKWs vor die Tore der Stadt geschafft werden mussten.

Der Winterdienst der WbG kam an seine Belastungsgrenze. In der Not zeigte sich eine ganze Reihe von Mietern besonders solidarisch, schnappten sich Schneeschaufel und Streugut und sorgten so für freie Hauseingänge, Wege und Hofzufahrten. Mit Einsetzen des Tauwetters bedankte sich die WbG bei ihren fleißigen Helfern mit einer besonderen Auszeichnung: der **Verleihung der Goldenen Schneeschaufel**. Mangels Schnee konnte diese Aktion seither nicht wiederholt werden.

Willi Wohnbau

Motivator +++ Spiel-Freund +++ Seelen-Tröster



MEMORY
WILLI WOHNBAU

Bereits seit Anfang 2018 gibt es den beliebten Spieleklassiker Memory in der Willi Wohnbau Edition. 15 verschiedene Pärchen gilt es zu finden, bei denen es neben verschiedenen Werbemotiven der WbG natürlich auch eine ganze Reihe Alltagssituationen mit dem lustigen orangen Herz zu entdecken gibt.

Ein oranges Herz als Sympathieträger

Willi Wohnbau ist der Name des Maskottchens der WbG Plauen. 2013 aus der Taufe gehoben avancierte es in den vergangenen Jahren zum einprägsamen Aushängeschild des städtischen Vermieters. Kaum eine Publikation kommt noch ohne das leuchtend orange Herz mit dem freundlichen Gesicht aus. Willi Wohnbau grüßt von riesigen Planen an den Baugerüsten diverser WbG-Baustellen, in den Blumenbeeten vor der WbG-Zentrale verkündet das Maskottchen das 30-jährige Jubiläum und auch in den Schaufenstern ungenutzter Ladenlokale posiert Willi Wohnbau.

Willi Wohnbau in verschiedenen Lebenslagen

Dass „Posieren“ tatsächlich der richtige Ausdruck ist, realisiert der aufmerksame Betrachter spätestens beim zweiten Blick. So schlüpft das Herz je nach Anlass in unterschiedliche Rollen, Posen und Verkleidungen. Willi Wohnbau sitzt Eis schleckend im Liegestuhl, fährt im Hausmeisterauto oder schwingt als Maler mit passendem Malerhut den Pinsel. Zu Fasching verkleidet er sich als Teufel und im Herbst zieht er mit seiner Laterne um die Häuser. Rund vierzig verschiedene Motive gibt es bis jetzt von Willi Wohnbau - sie alle entstammen der Feder von WbG-Marketing-Fachfrau Anke Reichenbächer. Immer wieder lässt sich die leidenschaftliche Hobbyzeichnerin neue Szenen für Willi Wohnbau einfallen. Genutzt werden diese in vielfältiger Weise. Das monatlich erscheinende Falblatt „Wohnhighlights“ beispielsweise beinhaltet jedes Mal ein neues themenbezogenes Sammelbild des süßen WbG-Maskottchens. Wer über das Jahr sämtliche Sammelbilder zusammenträgt und im eigens dafür vorgesehenen Sammelalbum einklebt, kann sich zum Jahresende eine kleine Überraschung in den Geschäftsstellen der WbG abholen. Darüberhinaus kommen Fans von Willi Wohnbau mit einer Memory-Sonderedition auf ihre Kosten und dank des liebevoll gestalteten Malbuchs können nicht nur kleine Willi Wohnbau-Fans einen ganzen Tag mit ihrem Idol verbringen.

Doch natürlich ist Willi Wohnbau weit mehr als eine Zeichnung. Bei Veranstaltungen des Vermieters tritt Willi Wohnbau als lebensgroße Figur auf, posiert für Fotos und sorgt für Stimmung. Seit 2017 lädt das Maskottchen jährlich in der Vorweihnachtszeit Plauener Schul- und Kindergartenkinder zu Willi's Weihnachtsbäckerei ein.

„Natürlich wird es immer wieder neue Abenteuer mit Willi Wohnbau zu erleben geben,“ gibt Anke Reichenbächer einen Ausblick in die Zukunft. Erst jüngst erschien die zweite Auflage des Ausmalheftes mit drei neuen Ausmalbildern. Aber auch komplett neue Veröffentlichungen und Veranstaltungsreihen sind denkbar. Es bleibt spannend!



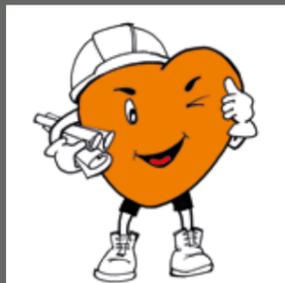
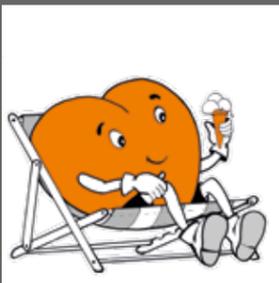
MALBUCH
EIN TAG MIT
WILLI WOHNBAU

Die erste Auflage von 1.000 Malbüchern war im Nu vergriffen, so dass in diesem Jahr die zweite Auflage - diesmal mit 1.500 Stück - gedruckt wurde. Besonderes Highlight: 3 brandneue Ausmalvorlagen.



PLÜSCHFIGUR
WILLI WOHNBAU

Unseren Willi Wohnbau gibt es auch als kuscheligen kleinen Gefährten zum Spielen und Liebhaben. Regelmäßig gibt es verschiedene Aktionen wie beispielsweise Ausmalwettbewerbe, bei denen der kleine Kuschelfreund als Prämie winkt.





30 Jahre viele Jobs eine WbG

Jana Ott verkörpert nicht unbedingt das gängige Bild, welches sich vor dem geistigen Auge bildet, wenn man an eine Person denkt, die bereits ihr 30-jähriges Dienstjubiläum bei einem Unternehmen feiert. Aber genau das macht die großgewachsene Frau mit den langen blonden Haaren, der sportlichen Figur und dem ansteckenden Lachen in diesen Tagen. Im Wendejahr 1990 noch kurz bevor der Einigungsvertrag in Berlin unterschrieben wurde, unterschrieb Jana ihren ersten Arbeitsvertrag, damals noch im VEB Gebäudewirtschaft, als Wohnungsverwalter im Bereich West. Diese Wochen und Monate damals, erinnert sich Jana, waren irrsinnig aufregend. Alles war auf einmal im Umbruch. Was die junge Frau zuvor zwei Jahre lang in ihrer Ausbildung zur Wirtschaftskauffrau über Märkte und die Funktionsweise von Wirtschaftskreisläufen gelernt hatte, war plötzlich überholt. Vielleicht deshalb kommen ihr rückblickend die sechs Monate als Wohnungsverwalterin, in denen sie vorrangig für die westliche Bahnhofsvorstadt zuständig war, ewig lang vor.

Mit der Gründung der WbG schließlich begann auch ein großer personeller Umschwung. Viele Kolleginnen und Kollegen verließen die WbG Plauen. Auch Janas Stuhl wackelte. Als sich die Chance bot sich innerhalb des Unternehmens neu zu orientieren, griff sie zu und half die folgenden Jahre tatkräftig beim Aufbau der Abtei-

lung der Betriebskosten. Bis dato wurden die verbrauchsabhängigen Kosten für Wasser und Heizung weder erfasst noch abgerechnet. Jana fuchste sich richtig rein und lernte die Betriebskostenabrechnung mit all ihren Gesetzen von der Pike auf. Lange Zeit war sie auf dem Gebiet für ihre Kollegen der erste Ansprechpartner. Was in der Praxis nun schon seit Jahren ihr tägliches Brot war, sollte auch formal beurkundet sein. „Als Sicherheit, man weiß ja nie, wie das Leben so spielt,“ begründet Jana ihre Entscheidung ab 1994 nochmal für 2 Jahre die Schulbank zu drücken. Nebenberuflich versteht sich. „Wie ich das damals geschafft habe mit Vollzeit, jede Menge Überstunden und dann noch nebenbei eine berufsbegleitende Ausbildung ist mir heute ein Rätsel,“ blickt sie auf anstrengende Zeiten Mitte der Neunziger Jahre zurück. Lohn für all die Mühen war 1996 der IHK-Abschluss als Kauffrau für Immobilien- und Wohnungswirtschaft. Zeitgleich wurde bei der WbG mal wieder umstrukturiert. Die von Jana mitaufgebaute Abteilung Betriebskosten wurde aufgelöst, dafür ging die neu formierte Hausverwaltung an den Start. Fortan sollte jeder Mieter für all seine Fragen und Angelegenheiten bezüglich seiner Wohnung einen festen Ansprechpartner haben. Auch Jana wurde in diesem Zuge Hausverwalterin und übernahm die Verantwortung für das westliche Bahnhofsviertel. Die Bestände kannte sie noch aus ihrer kurzen Zeit als Wohnungsverwalterin. Das für sie wohl prägendste Projekt aus dieser Zeit war die umfassende und aufwendige Sanierung der beiden Neubaublöcke an der Gottschaldstraße. Jana als zuständige Hausverwalterin war für die betroffenen Mieter Ansprechpartner Nummer 1 und musste dafür Sorge tragen, dass die Informationen flossen und für Verständnis bei den Mietern werben. Kein leichtes Unterfangen, gingen die intensiven Bauarbeiten doch mit einer Menge Schmutz und Lärm einher. Noch härter traf es die Mieter der beiden oberen Wohnebenen. Aufgrund des geplanten Ausbaus des Dachgeschosses mussten sie ihre Wohnungen räumen. Mindestens gleichwertige Ersatzwohnungen mussten gefunden werden und auch beim Umzug erhielten die Mieter Unterstützung. Jana Ott organisierte alles.

Nach fast einem Jahrzehnt Vollgas im Berufsleben war es 1999 Zeit sich auch mal auf das Private zu konzentrieren. Söhnchen Leon erblickte das Licht der Welt und machte das Glück für ihre kleine Familie perfekt.

Auch nach der Babypause wurde es für Jana nicht langweilig und es wartete eine neue Herausforderung. Im Zuge der zunehmenden Mieterorientierung und Erhöhung der Servicequalität wurde die neue WbG-Service-Hotline 703-161 eingeführt. Zunächst bediente ausschließlich Jana das Telefon, betreute die Anrufer, ermittelte Wohnungswünsche und leitete die Anfrage an den entsprechenden Kollegen zur weiteren Bearbeitung weiter. Kaum ein Jahr später sollten wieder alle Arbeitsabläufe auf den Prüfstand gestellt und optimiert werden. Der Telefondienst rotierte fortan unter allen Wohnungsvermittlern und Jana stieg mit als Vollblut-Vermittlerin ein. Seither hilft sie umzugswilligen Spitzenstädtern die passenden Vier Wände zu finden. Vor allem der stete Wechsel zwischen Schreibtischarbeit und Dienst am Kunden ist es, was die mittlerweile 48-jährige an ihrem Beruf so liebt. „Kein Tag gleicht dem anderen und man erlebt immer wieder schöne und interessante Begegnungen,“ schwärmt Jana von ihrem Berufsalltag. Und wenn sie abends in der Kneipe mit Freunden von der Kellnerin angesprochen wird, die sich für die Wohnung bedankt, in die sie dank Jana vor drei Jahren gezogen ist, dann weiß sie, dass sie ihren Job gut macht!



Bild oben: Gemeinsam mit Sohn Leon posierte Jana Ott 2004 für das Titelbild der WbG-Betriebskosten-Broschüre.

Bild mitte: Von 20013 bis 2017 war Jana als Wohnungsvermittlerin im WbG-Innenstadtbüro „Wohnzentrale“ eingesetzt.

Bild unten: Ab 1996 betreute sie als Hausverwalterin die WbG-Mieter in der westlichen Bahnhofsvorstadt.



HAUSMEISTER



Seit 5 Jahren gehört **Klaus Dorn** (45) zum Team der Hausmeister. Was ihm besonders gefällt? Die abwechslungsreiche, handwerkliche Arbeit, viel an der frischen Luft und natürlich auch der Kontakt zu „seinen“ Mietern.

Die 17 Hausmeister der ISP betreuen etwa 70% der WbG-Wohnungen. Sie sorgen dafür, dass im Haus und auf den Anlagen ringsum alles in Ordnung ist, übernehmen Kleinreparaturen, mähen den Rasen und übernehmen im Winter das Streuen und Schnee räumen.

HAUSVERWALTUNG



Seit fast 35 Jahren gestaltet **Rositha Künzel** (62) die Geschicke der WbG mit - vom Direktor Ökonomie über die kaufmännische Leiterin der WbG hin zur Prokuristin und Abteilungsleiterin der Hausverwaltung. Letzteres übt sie mit viel Engagement und Herzblut seit fast 20 Jahren aus. Mieternähe, Bodenständigkeit und faire Entscheidungen liegen ihr dabei besonders am Herzen. Oberstes Ziel: jeder Mieter soll so lang wie möglich glücklich in seinen eigenen vier Wänden leben können.

Aus 10 Hausverwaltern, 3 Betriebskostenabrechnern und einer Abteilungsleiterin setzt sich der Bereich Hausverwaltung zusammen. Sie sind die ersten Ansprechpartner für die Mieter der WbG und haben für deren Fragen und Probleme stets ein offenes Ohr.

LEERWOHNUNGSBEARBEITUNG



Schon als Schülerin schnupperte **Lisa Bestfleisch** (25) WbG-Luft. Während ihres Studiums absolvierte sie zahlreiche Praktika bei der WbG und lernte alle Abteilungen kennen. Im Bereich Technik gefiel es ihr am Besten.

Im Bereich Technik kümmern sich 4 Kollegen ausschließlich darum, Wohnungen wieder in einen vermietbaren Zustand zu versetzen. Zwischen 600 und 650 Wohnungen gehen jedes Jahr über ihre Tische und werden für insgesamt 3-4 Mio. Euro renoviert.

PERSONAL



Für ihr BA-Studium im Fach Gesundheits- und Sozialmanagement hatte sich **Maria Heitzig** (29) den Wohn- und Lebensräume e.V. als Praxispartner ausgesucht. Bestimmte Praxisphasen absolvierte sie dabei auch in verschiedenen Abteilungen der ISP. Unter anderem auch im Personalwesen, wo sie direkt nach ihrem Studienabschluss dann auch einstieg.

Das 2-köpfige Team im Personalwesen kümmert sich um die pünktliche Lohnzahlung für die knapp 200 Mitarbeiter von WbG und ISP. Darüberhinaus betreuen sie auch den Wohl e.V. und die WbG Plauen Land.

AZUBIS



Maria Reichmann (21) absolviert bei der WbG bereits ihre zweite Ausbildung, den Abschluss als medizinische Fachangestellte hat sie bereits in der Tasche. Von der Ausbildung zur Immobilienkauffrau erhofft sie sich nun mehr Spannung und Abwechslung.

WbG und ISP sind Ausbilder mit Zukunft. In den Berufen Gartenlandschaftsbauer/-in, Immobilienkaufmann/-frau oder als Praxispartner für diverse BA-Studiengänge bilden wir aus.

ZENTRALER SERVICE



Seit 39 Jahren ist bereits **Harald Schleux** (60) bei der WbG und gehört damit zum WbG-Urgestein. Als Leiter der Poststelle sorgt er dafür, dass jedes Schreiben auch beim richtigen Adressaten landet. Sein Herz aber gehört dem Sport - weniger als aktiv Ausführender, dafür mehr als leidenschaftlicher Zuschauer mit Sachverstand. Logisch, dass er als Coach für das WbG-Fußballteam mit viel Herzblut bei der Sache ist.

Post, Telefon, Rezeption, Kasse - kleine Rädchen im großen „Getriebe“ WbG, aber wenn eins nicht läuft, stockt der gesamte Betrieb. Fünf Kollegen sorgen im Zentralen Service für den reibungslosen Betriebsablauf.

MARKETING



Immer eine neue Idee auf Lager hat **Sabine Lubkowitz** (37). Und wenn sie nicht gerade für die nächste Mieterzeitung textet, tüftelt sie über neuen Vermarktungsideen oder werkelt für Coole Flats an tollen DIY-Projekten.

Die werbewirksame Darstellung der WbG nach Außen und Innen ist die Aufgabe des Bereichs Marketing. Dazu werden zahlreiche Publikationen erarbeitet, Veranstaltungen geplant und immer wieder neue Trends aufgespürt.

PROJEKTSTEUERUNG



Steffen Turreck (54) kümmert sich als Projektsteuerer vornehmlich um die Großprojekte der WbG, wie zuletzt die umfassende Sanierung der Tischendorfstraße 23/27 und Bahnhofstraße 63/65. Das bedeutet jede Menge Verantwortung. Jährlich verantwortet der studierte Bauingenieur Investitionen in Höhe von 3 - 5 Mio. Euro. Seine größte Herausforderung? Sanierungen oder Umbauten im bewohnten Zustand. Da darf nichts schief gehen.

Projektsteuerer sind die Schnittstelle zwischen Architekten, Planern, Baufirmen, Hausverwaltern und Mietern. Ihre Aufgabe ist dafür zu sorgen, dass auf der Baustelle jeder weiss, was er wann zu machen hat. Außerdem behalten sie die Kosten im Auge und passen auf, dass niemand Mist baut.

HANDWERKER



Als gelernter Gas-/Wasser-Installateur kam 2015 **Timo Kriszick** zur ISP. Seither kümmert er sich als Betriebshandwerker um Instandhaltungsarbeiten in den Wohngebäuden und freut sich über das kollegiale Betriebsklima.

Maler, Fußbodenleger, Elektriker, Maurer, Dachdecker, HLS-Installateure und Schlosser gehören zum 26-köpfigen Handwerker-Team. Sie machen Wohnungen fit für die Neuvermietung oder übernehmen auch Reparaturen bei Mietern.

TECHNISCHE HAUSVERWALTUNG



Tropfende Wasserhähne, streikende Heizungen oder auch undichte Dächer sind das Alltagsgeschäft von **Christoph Ellinger** (40). Er koordiniert die Handwerker, beantwortet Fragen der Mieter und hat stets die Kosten im Auge.

Das 3-köpfige Team der technischen Hausverwaltung kümmert sich um die technische Instandhaltung der Wohngebäude der WbG. Dazu zählen Reparaturen in den Wohnungen der Mieter ebenso wie Treppenhauissanierungen oder der Bau neuer Müllstandplätze.

WbG

das sind wir!

Rund 190 Mitarbeiter sorgen tagtäglich bei WbG und ISP dafür, dass unsere Mieter sich zu Hause fühlen, Wohnungssuchende die passenden Vier Wände finden und Plauen jeden Tag ein Stück schöner und lebenswerter wird. Und so unterschiedlich wie wir sind auch unsere Aufgaben.

VERMIETUNGSSERVICE



Ein klassischer Quereinsteiger ist **Jeannette Schubert** (39). Ein Umzug nach Frankfurt/Main für eine Festanstellung bei der Deutschen Bahn kam für die Vollblut-Plauenerin nicht in Frage. Also stieg die gelernte Kauffrau für Bürokommunikation nach ihrer Lehre zunächst in der Buchhaltung eines privaten Immobilienunternehmens ein, wechselte später an die Rezeption bei der WbG und fand schließlich ihr berufliches Glück, in dem sie Mitmenschen die passende Wohnung vermittelt.

Traumwohnung gesucht? Die Kollegen vom Vermietungsservice können helfen. Sie kennen den Wohnungsbestand der WbG wie ihre eigene Westentasche und teilen ihr Fachwissen gern. Wohnungsbesichtigungen, Beratungen und Vermietungsaktionen gehören zu ihrem Berufsalltag.

RECHNUNGSWESEN



Dass sie einmal für die Zahlen des Unternehmensverbundes verantwortlich ist, hat sich **Anja Günther** (51) bei ihrer Lehrausbildung zum Hausverwalter nicht träumen lassen. Nach einigen Jahren Hausverwaltertätigkeit war sie im Rahmen der Vermögenszuordnung für die Grundstücksübergabe verantwortlich. Ihre buchhalterische Laufbahn begann mit der Darlehensverwaltung und dem Controlling. Heute ist sie die Leiterin des Rechnungswesens.

Das Rechnungswesen hat vielfältige Aufgaben, wie die komplette Geschäftsbuchführung, die Anlagen- und Darlehensbuchhaltung, die Finanzplanung, das Controlling und das Personalwesen. Insgesamt werden drei Unternehmen und ein Verein betreut.

STADTGRÜN



Wenn es in der Plauener Innenstadt im Frühjahr wieder üppig blüht, war **Michaela Munsch** (48) ganz sicher mit daran beteiligt. Seit nunmehr 29 Jahren trotz sie täglich Wind und Wetter und hegt und pflegt gemeinsam mit ihren Kollegen die innerstädtischen Grünanlagen.

Die 56 Kollegen der Abteilung Stadtgrün bringen nicht nur die Wohngebiete der WbG und die Grünanlagen der Stadt Plauen zum blühen, sondern kümmern sich auch um die Pflege und Instandhaltung von Parks und Spielplätzen.

WÄRMEMESSDIENST



Weil sie Zahlen liebt, ergriff **Katrin Peetz** (58) vor gut 15 Jahren die Chance und wechselte nach 18 Jahren als Hausverwalter in die Abteilung Betriebskosten aus der mit Gründung der ISP der Wärmemessdienst hervorging. Seither kümmert sie sich um die Heizkostenabrechnung.

Der Wärmemessdienst bietet seine Leistungen im Bereich der Erstellung von Heiz- und Nebenkostenabrechnungen nicht nur der WbG, sondern auch anderen Wohnungsunternehmen, Hausverwaltungen und privaten Hauseigentümern an.



Die moderne WbG

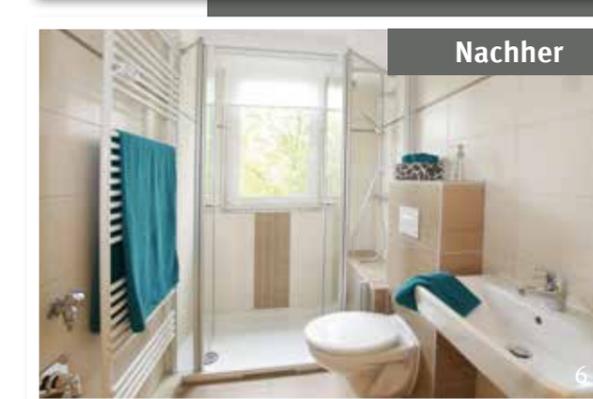


Bild 1: Seit Oktober 2019 befindet sich der Hauptsitz der WbG Plauen in den unteren beiden Etagen des aufwendig modernisierten Hauses an der oberen Bahnhofstraße.

Bild 2: Mehr Platz dank Wanddurchbruch! In der Erich-Ohser-Str. 16 entstand durch die Zusammenlegung zweier Wohnungen im zweiten und dritten Obergeschoss eine große 4-Raumwohnung mit diesem lichtdurchflutetem Wohnzimmer.

Bild 3: Viel Platz und Licht ist Trumpf! Das Wohn-/Esszimmer der Dachterrassenwohnung im 7. Obergeschoss der Tischendorfstraße 23.

Bild 4: Jeannette Schubert und Sabine Lubkowitz beim Pressefrühstück in der bisher letzten Show Flat in der Rükertstraße 19.

Bild 5 + 6: Vorher/Nachher-Vergleich eines Badumbaus im Punkthaus der Erich-Ohser-Str. 23.

Die Ansprüche an das eigene Zuhause sind in den vergangenen Jahren gestiegen: mehr Platz, mehr Komfort, mehr Individualität - die WbG zeigt wie's geht

Als größter Vermieter der Region übernimmt die WbG immer wieder auch eine Vorreiterrolle. Stets haben die Wohnexperten den Finger am Puls der Zeit, spüren neue Trends auf und haben ein Auge auf die sich stetig ändernden Bedürfnisse ihrer Mieter und Wohnungssuchenden.

In den vergangenen dreißig Jahren haben sich die Ansprüche der Wohnungssuchenden grundlegend geändert. War man Anfang der 1990er Jahre schon glücklich, überhaupt eine Wohnung zu ergattern und galt die Zuteilung einer Neubauwohnung als absoluter Glücksfall, lässt sich heute damit kaum noch jemand hinter dem Ofen hervorlocken. Wohnung mit Balkon gilt heute für viele als Mindeststandard. Bäder sollen nicht mehr nur funktionelle Nasszellen, sondern stylische Wellnessoasen sein. Und dank der im Bundesvergleich moderaten Mietpreise in Plauen, gönnt man sich auch gern mehr Platz.

Die WbG hat diesen Wertewandel weg von standardisierten Wohnformen hin zum individuellen Wohnen frühzeitig erkannt und bereits ab Ende der 1990er Jahre beispielsweise im großen Stil Balkone bei ihren Wohnungen nachgerüstet. In den letzten Jahren konzentrierte man sich zunehmend auf die Veränderung von Grundrissen, um auch individuelle Wohnträume mit durchdachten Grundrisslösungen und viel Platz zu verwirklichen. So entstanden zum Beispiel großzügige Mai-

sonette-Wohnungen mit offenen Wohn-/Kochlandschaften in den oberen Etagen verschiedener Chrieschwitzer Plattenbauten. Aus so mancher beengten 3-Raumwohnung mit für den Bautyp Q6 typischen schmalem Bad und schmaler Küche wurden geräumige 2-Raumapartments mit großen Küchen und hellen Wohlfühlbädern in denen Dusche und Badewanne gleichermaßen Platz fanden. Und auch in diesem Jahr sorgten die Wohnexperten der WbG mit ihren Zusammenlegungen der ehemals kleinen, verwinkelten Dachgeschosswohnungen zu komfortablen Familienwohnungen in der Röntgenstraße wieder für Aufsehen.

Doch nicht nur für Neumieter arbeitet die WbG beständig an der Erfüllung der sich ändernden Wohnwünsche. Auch für ihre jahrelang treuen Mieter hat die WbG stets ein offenes Ohr und unterstützt im Rahmen ihrer Möglichkeiten bei der Umgestaltung der eigenen vier Wände. Mit zunehmenden Alter können Schwellen und Stufen, aber auch die Badewanne zu beträchtlichen Barrieren werden. Um den Wohnkomfort in der eigenen Wohnung zu erhalten beziehungsweise wieder herzustellen, werden dann Schwellen entfernt oder Bäder umgebaut.

Über viele Jahre haftete der WbG ein eher biederes Image an. Solide, bodenständig waren die Attribute, die man dem kommunalen Wohnungsunternehmen zuschrieb. Für Coolness und Style waren eher andere zuständig, so die verbreitete Mei-

nung vor allem unter dem Plauener Jungvolk. Dass auch die gestandenen Wohnexperten der WbG locker und lässig können und dass sich auch aus 08/15-Grundrissen des standardisierten Wohnungsbaus instagram-taugliche Wohlfühl-Buden in so angesagten Stilrichtungen wie Vintage, Industrial oder Scandinavian zaubern lassen, bewies man ab 2014 mit der Kampagne „Cooler Flats“.

Seither hat ein abteilungsübergreifendes Team aus Hobby-Handwerkern und Dekoliebhabern neun Musterwohnungen, zielgruppengerecht als Show Flats bezeichnet, geschaffen. Jede Einzelne wurde einem speziellen Motto entsprechend hergerichtet, mit einer großen house-warming party der interessierten Öffentlichkeit vorgestellt und im Anschluss schnell vermietet. Unter den jüngeren Wohnungssuchenden gelten die Show Flats als hippestes Statussymbol und sind heiß begehrt. Doch auch wer keine der Show Flats ergattern kann, holt sich gern Inspirationen zur Gestaltung der eigenen vier Wände.

Nicht von ungefähr also hat sich die WbG am vogtländischen Wohnungsmarkt etabliert. Man gilt als verlässlicher, ehrlicher Partner beim Thema Wohnen. Mieternähe und eine nachhaltige Entwicklung des Unternehmens liegen dem gesamten Team am Herzen - für ein lebens- und wohnenswertes Plauen.



WbG & ISP

- eine Plauener Erfolgsgeschichte

Frank Thiele (52) steht seit 2012 als Geschäftsführer an der Spitze des größten vogtländischen Wohnungsunternehmens. Im Interview spricht er über seinen Werdegang bei der WbG, sein Engagement für die ISP und die Tücken des Plauener Wohnungsmarktes.

Wie kamen Sie zur WbG?

Ich habe Betriebswirtschaftslehre studiert. Mit der Wohnungswirtschaft hatte ich zunächst also erstmal gar nichts am Hut. Vielleicht gerade deshalb habe ich 1998 die Stelle als Hausverwalter bei der WbG bekommen. Die WbG war damals im Umbruch. Die zweite große Abwanderungswelle in Plauen war gerade im Gang und vor allem junge Menschen verließen auf der Suche nach Arbeit die Heimat. Die Einwohnerzahl Plauens sank rapide und es wurden frische Ideen gebraucht, um das wirtschaftliche Überleben der WbG zu sichern.

Und welche Ideen haben Sie eingebracht?

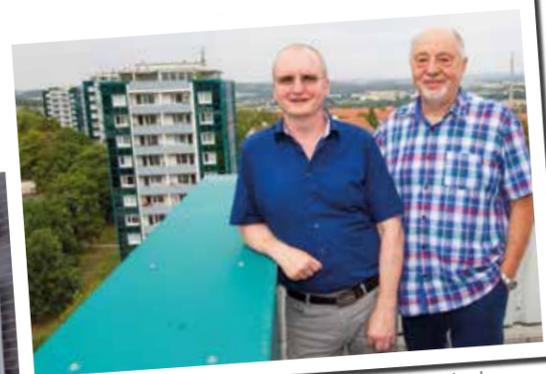
Nach meinem Einstieg bei der WbG habe ich mich recht schnell mit dem Thema Betriebskosten auseinandersetzen müssen. Als verantwortlicher Betriebskostenkoordinator war ich die Schnittstelle zu sämtlichen beteiligten Partnern. Sämtliche Leistungen, wie die Montage, der Austausch und die Ablesung von Wärmemengenzählern und Wasseruhren wurden damals von großen externen Unternehmen übernommen. Das hat uns einerseits in eine ziemliche Abhängigkeit gebracht und andererseits natürlich auch jede Menge Geld gekostet. Also haben wir uns hingesetzt und überlegt, was wir davon vielleicht auch in Eigenregie leisten können. Aus verschiedenen Gründen durften wir diese Leistungen aber nicht in der WbG selbst erbringen, weshalb wir uns mit der Gründung einer eigenen Tochtergesellschaft befassten. Die Idee zur Gründung der ISP war geboren.



Frank Thiele in seinem Büro. Die Zukunftsfähigkeit der WbG zu sichern, hat für ihn oberste Priorität.



Seit Herbst 2019 befindet sich der Firmensitz der WbG in der Bahnhofstraße 65- Laut Thiele ein bedeutender Meilenstein für die WbG.



Mit seinem Vorgänger Hellfried Unglaub verbindet ihn eine Männerfreundschaft.

Man kann die WbG-Tochter ISP also ein Stückweit als ihr „Baby“ bezeichnen?

Wenn man ein Projekt von Anfang an begleitet, viel Arbeit, Zeit und Kraft hineinvestiert, dann wächst einem das schon ans Herz. Aber mein Herz hängt an WbG und ISP gleichermaßen. Und wenn man es realistisch betrachtet, muss man auch sagen, dass ein Unternehmen ohne das andere wohl auf Dauer nicht bestehen könnte. Beide sind wahnsinnig eng miteinander verknüpft. Das sieht man auch schon daran, dass beide Unternehmen in Personalunion, aktuell also von mir, geführt werden.

Das heißt, Sie sind sowohl Geschäftsführer der WbG als auch der ISP. Was hat Sie motiviert sich für diese anspruchsvollen Aufgaben zu bewerben?

Im Prinzip war das eine Abfolge logischer Schritte. Mit der Gründung der ISP, bei der ich maßgeblich mitgewirkt hatte, wurde ich zum Prokuristen der neuen WbG-Tochter ernannt. Meine Aufgabe war es, das Ganze auf wirtschaftlich stabile Füße zu stellen. Dabei habe ich sehr eng mit dem damaligen ISP-Geschäftsführer Gunter Färber und natürlich auch mit Hellfried Unglaub zusammengearbeitet. Als dann 2011 Gunter Färber sich in den wohlverdienten Ruhestand verabschiedet hat, habe ich seine Position übernommen. Kurz darauf begann die Nachfolgesuche für Hellfried Unglaub, der ein Jahr später aufhören wollte. Für diese Position habe ich mich beworben, um einfach sicherzustellen, dass die bestehende Unternehmensphilosophie mit WbG und ISP auch nach dem Ausscheiden Hellfried Unglaubs weitergeführt wird, weil ich tief davon überzeugt bin, dass das der richtige Weg ist.

Was würden Sie als die größten Herausforderungen sehen, mit denen Sie sich als Geschäftsführer von WbG und ISP auseinandersetzen mussten?

Unsere größte Herausforderung ist und bleibt jeden Tag aufs Neue die Zukunftsfähigkeit der WbG sicherzustellen. Das betrifft einerseits natürlich die Wirtschaftlichkeit. Der prognostizierte Bevölkerungsrückgang für unsere Region in den kommenden Jahren wird es uns auch in Zukunft nicht einfacher machen. Das Überangebot an freien Wohnungen in Plauen wird weiter zunehmen. Aktuell steht in Plauen etwa jede sechste bis siebte Wohnung leer. Mit einer Leerstandsquote von derzeit 8% sind wir da mit der WbG zum Glück ganz gut aufgestellt. Diese Quote zu halten, wird aber ein ziemlicher Kraftakt.

Andererseits dürfen wir die voranschreitende Digitalisierung

nicht verschlafen und müssen rechtzeitig die entsprechenden Strukturen schaffen und unsere Prozesse anpassen. Das kostet erstens Geld und zweitens müssen wir uns auch das nötige Wissen dafür aneignen - eine große Herausforderung für jeden einzelnen unserer Mitarbeiter.

Die Kernaufgabe der WbG ist und bleibt sicheres und bezahlbares Wohnen quer durch alle sozialen Schichten zu ermöglichen. Angesichts der Situation auf dem vogtländischen Wohnungsmarkt ist das kein leichtes Unterfangen.

Apropos: aktuell überschlagen sich die einschlägigen Medien mit reißerischen Schlagzeilen zu Wohnungsnot und explodierenden Mietpreisen. Also doch goldene Zeiten für die WbG?

Wir als WbG sind ausschließlich lokal aktiv. Das heißt wir arbeiten nur auf dem Plauener Wohnungsmarkt und hier gibt es nach wie vor ein ziemliches Überangebot an Wohnungen. Für den Plauener Mieter ist das natürlich positiv, denn er bekommt für vergleichsweise wenig Geld ziemlich viel Wohnkomfort und kann darüber hinaus aus einer breiten Angebotspalette wählen. Plauen und das Vogtland gehören im bundesweiten Vergleich zu den Regionen mit den niedrigsten Durchschnittsmieten und auch der prozentuale Anteil des Haushaltseinkommens, den man hier für Wohnen ausgeben muss, ist deutlich geringer als in vielen anderen Gegenden Deutschlands.

Für uns ist das eine große Herausforderung mit den vergleichsweise niedrigen Mieteinnahmen unsere Wohnungen fit für die Zukunft zu machen. Denn die Kosten für Material und Handwerker sind hier nicht unbedingt günstiger als in den Ballungszentren, wo deutlich höhere Mieten erzielt werden können. Dennoch haben unsere Mieter auch ihre Ansprüche und Bedürfnisse. Gerade in unserer immer älter werdenden Gesellschaft gewinnt zum Beispiel das Thema Barrierefreiheit beziehungsweise Barrierearmut immer mehr an Bedeutung. Seit der Jahrtausendwende haben wir in 66 Häusern mit insgesamt mehr als 900 Wohnungen Aufzüge eingebaut. In vielen Wohnungen versuchen wir so gut es geht Schwellen zu minimieren, bauen wo möglich ebenerdige Duschen ein. Das alles ist natürlich mit immensen Kosten verbunden und da ist es unsere Aufgabe, verantwortungsvoll und mit Augenmaß zu entscheiden und zu handeln, um unseren Mietern auch weiterhin modernes und zukunftssicheres Wohnen zu bezahlbaren Mieten zu ermöglichen.



Fernwärme gehört zur Familie.

envia THERM versorgt Sie mit Wärme –
sicher, effizient, umweltschonend.

Jetzt informieren: www.envia-therm.de

Ein Unternehmen der

envia^M-Gruppe

