



Allen Lesern wünschen
wir schöne Weihnachten
und ein gutes Jahr
2023!

Aus dem Inhalt

- Seite 2
Transponder ersetzt Marken
- Seite 3
Was sind Betriebskosten?
- Seite 4
Vorgestellt: Frau Landsmann
- Seite 5
Keine Tauben füttern!
- Seite 6
Thermostat hilft Sparen
- Seite 7
Neue Öffnungszeiten
- Seite 8
Schließzeiten am Jahresende

Komplizierte Situation gemeinsam meistern

**Liebe Anteilseigner, liebe Mieter,
liebe Wohnungseigentümer,**

das Jahr neigt sich dem Ende entgegen unter Vorzeichen, die sich keiner von uns je hätte vorstellen können. Umso komplizierter ist eine Rückschau auf die zurückliegenden zwölf Monate.

Wie bereits im Sommer fällt es mir auch jetzt schwer, Ihnen in dieser Zeit einige optimistische Zeilen vor den Festtagen zu Weihnachten und dem Jahreswechsel zu formulieren.

Das vor uns stehende Jahr 2023 stellt nicht nur uns als WohnRing AG, sondern alle Bereiche des täglichen Lebens vor kaum gekannte Herausforderungen.

Anforderungen schwer
kalkulierbar

Schlagworte wie beispielsweise Preiserhöhungen, Klimawandel, Einsparungen und Preisdeckel werden in Gesetze gefasst, um mögliche Folgen abzufangen. Diese stellen uns ▶



- ▶ aber finanziell und verwaltungstechnisch vor kaum kalkulierbare Aufgaben.

Fast wöchentlich werden wir mit neuen Informationen überschüttet, die die Auslegungen der Verordnungen und Gesetze betreffen. Die Unklarheiten zu den Regelungen rund um die „Gaspreisbremse“ sind erheblich und führen zu Verunsicherungen bei allen Beteiligten. Viele Dinge sind – den Umständen geschuldet – zwar gut gedacht, aber handwerklich schlecht umgesetzt.

Tragbare Lösungen unser Ziel

Wir müssen immer wieder auf eines hinweisen, und das ist keine

Ausrede, sondern Fakt. Wir sind in diesem Zusammenhang nur der Bote und haben keinen Einfluss auf die momentane Lage. Für uns als WohnRing AG bedeutet dies nur enormen zusätzlichen Arbeits- und Verwaltungsaufwand, um den neuen gesetzlichen Regelungen Rechnung zu tragen. Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter arbeiten mit hoher Einsatzbereitschaft, um die gesetzeskonforme Umsetzung im Interesse von Ihnen als Mieter und Anteilseigner zu gewährleisten. Wir hoffen, dass es gelingt, trotz vieler unterschiedlicher Informationen und Meinungen, für alle unsere Mieter tragbare Lösungen zu erreichen. Und wenn Sie Fragen haben, hilft in der Regel kein Schimpfen und Resignieren. Wenden Sie sich an uns, und wir werden uns

um Antworten bemühen.

Die Zeiten sind aufregend und bringen viel Unruhe in unser gewohntes Leben. Lassen Sie uns versuchen, das bevorstehende Weihnachtsfest und den Jahreswechsel zu nutzen und ein wenig Ruhe in unser Leben einkehren zu lassen.

Als Team der WohnRing AG und der ImmoService GmbH wünschen wir ein geruhames Weihnachtsfest. Machen Sie es sich, wo immer es möglich ist, gemütlich und nutzen die Stunden im Kreis Ihrer Lieben zur Entspannung.

Alles Gute und bleiben Sie vor allem gesund!

*Ihr Rolf Henschel
und das gesamte Team*

Neues bei der Müllabfuhr

Transponder ersetzt Müllmarken

Durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Saale-Orla werden gegenwärtig alle im Einsatz befindlichen Hausmüll- und Papiertonnen mit einem Transponder ausgestattet. Das damit verbundene neue Abrechnungssystem für die Müllentsorgung tritt mit dem 1. Januar 2023 in Kraft. Das elektronische Behälteridentifikationssystem – kurz Identsystem – ist ein elektronisches System zur Erkennung und Verwaltung von Abfallbehältern.

Vorteile des neuen Systems sind:

- Wegfall der Müllmarken – kein Markenkauf und Rücktausch mehr nötig.
- Jeder Abfallbehälter kann eindeutig einem Kunden zugeordnet werden.
- Erfassung der Entleerung der mit einem Transponder ausgestatteten Abfallbehälter während der Leerung am Entsorgungsfahrzeug.
- Verursachergerechte Abrechnung bei der Hausmüllentsorgung, da nur

noch mit Transponder ausgestattete Abfallbehälter geleert werden.

- Abrechnung der durchgeführten Entleerungen der Hausmülltonne erfolgt übersichtlich über den jährlichen Gebührenbescheid.
- Verbesserter Bürgerservice, da bei Rückfragen genau festgestellt werden

kann, ob und wann der Behälter geleert wurde.

Bei Rückfragen können Sie sich an den **Zweckverband Abfallwirtschaft Saale-Orla** wenden: per Telefon unter der Nummer **03647 44 17 - 51** oder per E-Mail an: **ident@zaso-online.de**.



Warme Wohnung, aber mit Bedacht!

Der goldene Herbst hat uns alle ziemlich verwöhnt. Jetzt, wo die Temperaturen sich allmählich winterlichen Verhältnissen nähern, entwickelt sich das Thema Heizen in unseren Wohnungen immer mehr zum „Dauerbrenner“. Denn in diesem Jahr ist vieles anders. Die aktuelle politische Situation hat zu Verwerfungen auf den Weltmärkten geführt und treibt in Deutschland die Preise für Wärme und Strom in bisher unbekannte Höhen.

Jetzt gilt es, durch umsichtiges Handeln zukünftigen Kostenproblemen, aber auch baulichen Schäden (z.B. durch Schimmelbildung etc.), vorzubeugen.

Dabei können bereits einfache Maßnahmen helfen:

- Nutzen Sie die Thermostate an Ihrer Heizung effizient. Ist am Thermostat die eingestellte Temperatur erreicht, schließt dieses und es wird keine Wärme mehr zugeführt! Stufe „2“ entspricht ca. 16–18 Grad, Stufe



Foto: Konstatin Yuganow - stock.adobe.com

„3“ ca. 20 Grad und Stufe „5“ ca. 26–28 Grad.

- Lassen Sie Heizkörper „atmen“, d.h. verstellen Sie diese nicht durch Möbel oder verhängen sie diese nicht mit Gardinen etc.!
- Prüfen Sie die Temperatur in Ihren Räumen!
- Schließen Sie die Innentüren zu den einzelnen Räumen, insbesondere zu kühleren Räumen wie dem Schlafzimmer!
- Im warmen Badezimmer können Sie bereits vor dem Duschen/Baden das Thermostat herunter regeln. Das warme Wasser bringt zusätzliche Luft-

feuchtigkeit in den Raum, welche im Anschluss „herausgelüftet“ werden muss!

- Lüften Sie effizient! Kurz stoßlüften anstatt lange die Fenster ankippen!

Bitte beachten Sie! Die Energiekrise und empfohlene Sparmaßnahmen entbinden Sie nicht von den vertraglichen Pflichten, die Mietsache schonend und pfleglich zu behandeln und alles zu unterlassen, was zu einem Schaden an dieser führen kann. Achten Sie jetzt besonders auf richtiges Lüften, um Schimmelschäden zu verhindern.

Weiterführende Informationen über Maßnahmen zur Energieeffizienzverbesserung, Endnutzer-Vergleichsprofile und objektive technische Spezifikationen für energiebetriebene Geräte finden Sie auf der Webseite der Informationskampagne des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz „80 Millionen gemeinsam für Energiewechsel“ unter <https://www.energiewechsel.de> im Bereich „Alltag“.

Gehen Sie bewusst und sparsam mit Energie und Wärme um! Das hilft uns allen.

Was sind Betriebskosten?

Eigentümern von Wohnungen entstehen monatlich Kosten, die sich durch den Besitz und die Bewirtschaftung der Wohnung ergeben. Dies sind die Betriebs- oder Nebenkosten.

In der Betriebskostenverordnung (BetrKV) ist festgelegt, welche durch den Eigentümer zu tragen sind und welche - wenn dies im Mietvertrag festgelegt ist - auf den Mieter umgelegt werden können.

Zu den umlagefähigen Betriebskosten einer Wohnung gehören unter anderem:

- Heizkosten
- Warmwasserkosten
- Grundsteuer

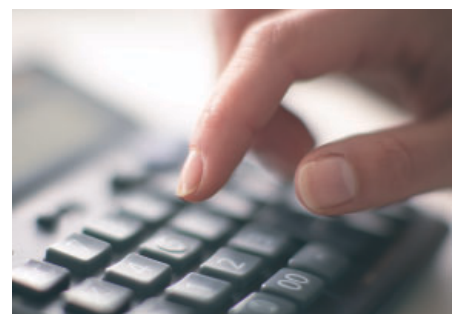
- Kosten der Wasserversorgung und der Entwässerung
- Kosten für einen Personen- oder Lastenaufzug
- Kosten für Straßenreinigung und Müllbeseitigung
- Kosten für Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung
- Kosten der Gartenpflege
- Kosten der Beleuchtung
- Kosten für Schornsteinreinigung
- Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung
- Kosten für den Hauswart.

Die oben aufgeführten Posten zählen zu den allgemeinen Betriebskosten einer Wohnung. Diese können alle gemeinsam auf den Mieter um-

gelegt werden, wenn der Mietvertrag dies festlegt.

Darüber hinaus können auch sonstige Betriebskosten auf den Mieter umgelegt werden, müssen dann aber explizit im Mietvertrag aufgelistet werden. Dies können z.B. Kosten für Dachrinnenreinigung oder die Wartungskosten für Rauchwarnmelder sein.

Foto: creativ collection



Unser Team vorgestellt

Betriebskostenabrechnungen: Jacqueline Landsmann

Gelegentlich werden unsere Mitarbeiterinnen von interessierten Mietern gefragt, was denn alles zu ihren Aufgaben gehört. Wir finden, eine berechtigte Frage, auf die wir auch in dieser Ausgabe unseres Mietermagazins gern Antwort geben.

Das Telefon im Büro von Jacqueline Landsmann steht in diesen Tagen kaum still. Nachdem sich in den Medien die Meldungen über zunehmende Kosten auf den verschiedensten Gebieten überschlagen, wird sie immer wieder gefragt, ob es denn wirklich so schlimm werden könnte, was man dagegen machen könne oder wo man sich Hilfe holen kann, wenn man die möglichen Nachzahlungen nicht begleichen kann. Ihr hauptsächliches Arbeitsgebiet, die Erstellung der Betriebskostenabrechnungen für alle Liegenschaften der WohnRing AG, steht verständlicherweise aktuell im besonderen Fokus.

Viele, viele Zahlen auf dem PC...

Dabei muss sie vor allem immer wieder einen Irrtum aufklären: Wir fungieren als Mittler zwischen den einzelnen Dienstleistern und unseren Mietern und Wohnungseigentümern.

Bei Abschluss eines Abrechnungsjahres beginnt sie mit der Überprüfung aller vorliegenden Kosten. Die darin enthaltenen Heiz- und Wasserkosten werden an die Abrechnungsfirma Delta-t übermittelt, die auf Basis der Ablesewerte vom 31. Dezember die Heiz- und Wasserkosten jedes einzelnen Mieters errechnet. Sobald diese die Abrechnungen erstellt und an unser Haus übermittelt hat, rechnet Jacqueline Landsmann die

weiteren angefallenen Betriebskosten ab. Dazu zählen u.a. Grundsteuer, Hauswart, Aufzugswartung usw. Mit Ruhe und Geduld behält sie jederzeit die Übersicht über die Riesenspalten von Zahlen, die sich auf ihrem Rechner ansammeln. Ist alles vorhanden, werden die Daten mit der Abrechnung von Delta-t zusammengefügt und als Betriebskostenabrechnung an alle Haushalte versandt.

Gern zu Erklärung bereit

Nicht verstehen kann Frau Landsmann die ab und an in Medien auftauchenden Bemerkungen, dass viele Betriebskostenabrechnungen nicht stimmen würden und man das Ganze schon kritisch betrachten möge. Ja, sicherlich können Fehler auftreten, aber das sind Einzelfälle, und die kann man im persönlichen Gespräch klären.

Das ist ein genereller Hinweis, den Frau Landsmann gern weitergeben möchte. Nicht jeder durchschaut immer die vielen Zahlen, die per Abrechnung ins Haus flattern. Dann empfiehlt es sich am besten, einen Termin zu vereinbaren, und dann ist sie gern bereit für Durchblick und Verständnis zu sorgen.



Frau Landsmann – verantwortlich für Betriebskosten und Versicherungen



Momentan eine komplizierte Phase: aber die Zahlen müssen stimmen!



Im Mietergespräch zur Erläuterung der Betriebskostenabrechnung

Fotos: WohnRing AG

Kontakt mit Versicherungen

Es gibt noch ein weiteres Aufgabenfeld, für das Frau Landsmann verantwortlich ist. Sie kümmert sich um alle Versicherungen, die im Unternehmen anfallen. Vor allem betrifft dies die Gebäudeversicherung. Regelmäßig müssen Wasserschäden beseitigt werden, Graffiti an Hauswänden sorgen für Ärger. Die Abwicklung der Schäden mit den Versicherungen liegt dann in ihren Händen.

Wenn der eine oder andere an das Klischee vom Buchhalter denkt, der mit Ärmelschoner und spitzem Bleistift in seinem Büro hockt, kann Frau Landsmann nur lächeln. Sie findet ihre Arbeit spannend und höchst verantwortungsvoll, der sie sich immer wieder gern stellt – im Interesse unserer WohnRing AG und aller Mieter.

Graffiti bringen Ärger und unnötige Kosten.



Illustration:
T. Michel - adobe stock

Fütterung

Guter Wille – aber nicht zu Ende gedacht!

Zunehmend werden an Balkonen oder anderen Stellen von Grundstücken Vogelhäuschen oder andere Gelegenheiten zum Füttern von Vögeln angebracht. Tierliebe, die berechtigt ist.

Aber aus den Erfahrungen der letzten Jahre besteht Anlass, darauf zu verweisen, dass im Paragraf 9 der Satzung von Neustadt (Orla) ausdrücklich festgelegt ist, dass die Fütterung verwilderter Tauben nicht gestattet ist. Dementsprechend sind wir

als Vermieter auch dazu aufgefordert, Sorge zu tragen, dass dies nicht geschieht.

Der Grund dafür ist der hohe Grad von Verschmutzungen, die durch verwilderte Tauben an den Grundstücken entsteht.

Demzufolge ist es unlogisch, wenn einerseits durch Sie aus berechtigter Tierliebe viel Geld ausgegeben wird, und andererseits wir große Kosten für die Folgen aufwenden müssen.

Danke für Ihr Verständnis!

Fotos: WohnRing AG

Gästewohnungen

Wichtiger Hinweis

Angesichts steigender Kosten für Wasser und Energie sehen wir uns veranlasst, die Preise bei Buchungen unserer sechs Gästewohnungen zu verändern.

Ab dem 1. Oktober 2022 gelten folgende Preise:

- 1 Person pro Nacht:
- 30,00 Euro
- jede weitere Person pro Nacht:
- 20,00 Euro

- Endreinigung:
- ab 26,00 Euro



Thermostatventil regelt die Temperatur

Alljährlich nach Beginn der Heizperiode erreichen uns besorgte Anrufe von Mietern, ob denn ihre Heizung kaputt sei. Immerhin stehe das Thermostatventil auf „Fünf“ und die Wohnung sei trotzdem kalt. Gelegentlich kommt dann noch als Nachsatz, dass man die Heizkosten nicht bezahlen würde, um zu frieren.

Wie lässt sich dieser Widerspruch aufklären? Um Kosten zu sparen, stellen viele die Heizung

über Nacht ab. Früh soll es dann aber in der Wohnung möglichst schnell „kuschlig“ sein, also wird die Heizung auf „Fünf“ gestellt - mit dem eingangs beschriebenen Effekt!

Dazu muss man wissen, dass das Thermostatventil nicht wie ein Stellknopf am Küchenherd funktioniert.

Dort bewirkt eine höhere Ziffer auch eine höhere Aufheizung. Anders bei



Fotos: ccvision.de

der Heizung. Jede Stufe steht für eine bestimmte Temperatur. Stellt man das Ventil auf „Drei“, kann man nach einer gewissen Zeit auf dem Thermometer die erreichte Zimmertemperatur ablesen. Ist dies die Wohlfühltemperatur, kann man die Einstellung so belassen. Alles andere regelt das

Thermostatventil: Sinkt die Temperatur, schaltet es die Heizung wieder ein, ist die gewünschte Temperatur erreicht, wird abgeschaltet.

Deshalb sollte man in der Nacht das Thermostatventil nie auf „Null“ stellen. Die ausgekühlte Wohnung „verlangt“ am nächsten Morgen viel Energie und Zeit, um wieder die gewünschte Temperatur zu erreichen. Einstellung auf „Zwei“ in der Nacht ist deshalb zu empfehlen.

Letztlich ist es mit dem Thermostatventil ähnlich wie beim Autofahren: Gleichmäßiges Tempo hilft Sprit sparen. Ständiger Wechsel zwischen schnellem und langsamen Fahren bedeutet mehr Sprit und damit höhere Kosten. Demzufolge ist eine gleichbleibende Temperatur nicht nur günstig für Ihr Wohlbefinden, sondern spart auch Geld!

Damit die Feiertage nicht zu Feuertagen werden

Ungetrübte Feiertagsfreuden

Die Advents- und Weihnachtszeit steht vor der Tür! Für viele die schönste Zeit des Jahres. Gerade in diesen komplizierten Zeiten suchen Viele nach gemütlichen Stunden im Lichterschein von Kerzen auf Adventsgestecken und Weihnachtsbäumen. Vielleicht kommt auch der eine oder andere in diesem Jahr auf den Gedanken, damit seine Stromrechnung etwas zu entlasten. (Im Internet kursieren auch schon seit Wochen Anleitungen zum Bau von Zimmerkaminen mit Teelichtern und ähnliche Ideen mit dem gleichen Ziel!)

Also ist es angebracht, jetzt besonders darauf hinzuweisen, achtsam mit brennenden Kerzen umzugehen. Denn zu keiner Zeit des Jahres gibt es so viele Brände wie am Jahresen-

de, zumeist wegen Kerzen, die außer Kontrolle geraten sind.

Lassen Sie diese also nie unbeaufsichtigt brennen und achten Sie auf einen entsprechenden Sicherheitsab-

Foto: creativ collection



stand, z.B. zu Vorhängen und Gardinen. Stellen Sie Adventskränze und -gestecke stets auf eine feuerfeste Unterlage. Streichhölzer und Feuerzeuge müssen für Kinder unzugänglich aufbewahrt werden. Um ganz sicher zu gehen, stellen Sie einen Behälter mit Wasser bereit und vermeiden Sie, dass Fluchtwege, wie Türen und Fenster verstellt sind.

Sollte es dennoch zu einem Brand kommen, versuchen Sie, die Ruhe zu bewahren und handeln Sie nach folgenden Schritten:

- 1) **Feuerwehr über 112 informieren!**
- 2) **Das Haus verlassen!**
- 3) **Türen im Haus schließen!**
- 4) **Die Feuerwehr einweisen!**

Bitte seien Sie vorsichtig in diesen Wochen, damit die Feiertagsfreuden ungetrübte bleiben!

Neue Öffnungszeiten ab 1. Januar 2023



Mit Beginn des neuen Jahres verändern sich die Sprechzeiten unserer Mitarbeiter wie folgt:

- Dienstag 09–12 Uhr – nur nach vorheriger Terminvereinbarung
- **Dienstag** 13–17 Uhr
- **Donnerstag** 09–12 Uhr
- Donnerstag 13–16 Uhr – nur nach vorheriger Terminvereinbarung

Diese Maßnahme hat vor allem zwei Ziele:

Zum einen verringern sich die Wartezeiten für Sie, wenn von Ihnen ein Gesprächstermin mit unseren Mitarbeitern vereinbart wird.

Und zum anderen schafft die Neuregelung unseren Mitarbeitern Freiräume, sich den vielfältigen Aufgaben (siehe Seite 1), die durch neue Gesetze und andere rechtliche Verordnungen auf sie im neuen Jahr zukommen, gründlich und konzentriert zuwenden zu können. Letztlich geht es um die Optimierung unserer Arbeit im Interesse aller.

Spende für das Kinder- und Jugendhospiz in Tambach-Dietharz

„Gemeinsam schaffen wir Momente, die bleiben!“

Mittlerweile ist es bereits eine schöne Tradition. Die WohnRing AG Neustadt (Orla) verzichtet auch in diesem Jahr auf Weihnachtspräsente an unsere Kunden und Geschäftspartner. Statt-

dessen unterstützen wir erneut mit einer Spende die Arbeit des Kinder- und Jugendhospiz in Tambach-Dietharz.

Jährlich müssen in Deutschland

50 000 Kinder und Jugendliche erfahren, dass sie an einer lebensverkürzenden Krankheit leiden. Die Eltern von mehr 6.500 Kindern bekommen die Diagnose, dass diese unheilbar erkrankt sind.

Ihnen in dieser schweren Zeit zu helfen, ist Aufgabe der Kinder- und Jugendhospize. Dazu gehören u.a. pflegerische Maßnahmen, aber auch die Organisation von gemeinsamen Ferien für betroffene Familien. Dazu wollen wir mit unserer Spende auch 2022 einen kleinen Beitrag leisten.

WIR SIND DABEI!



Kinderhospiz
Mitteldeutschland.de®

Weihnachtsrezept

Beschneiter Bratapfel

Zutaten (für 4 Personen):

4 Äpfel, 20 g Orangeat, 20 g kandierter Ingwer, 1 El gehackte Walnüsse, 2 El Honig, gemahlener Zimt, 2 Tl Butter, 2 Eiweiß, 1 El Puderzucker

Zubereitung:

Das Kerngehäuse der Äpfel ausstechen und diese dann in eine gefettete Auflaufform setzen. Orangeat und Ingwer fein hacken, mit den Nüssen, dem Honig und dem Zimt vermischen. Die Masse anschließend in die Äpfel füllen, Butterflockchen obenauf geben und bei 180 Grad im Ofen etwa 20 Minuten backen.

Das Eiweiß steif schlagen, dabei den Puderzucker einrieseln lassen. Die Äpfel mit dieser Masse garnieren und zwei Minuten übergrillen. Danach servieren und schmecken lassen!

Foto: S.H.exklusiv - Fotolia



Guten Appetit!

Der Weihnachtsbaum

Strahlend, wie ein schöner Traum, steht vor uns der Weihnachtsbaum. Seht nur, wie sich goldenes Licht auf den zarten Kugeln bricht. „Frohe Weihnacht“ klingt es leise und ein Stern geht auf die Reise. Leuchtet hell vom Himmelszelt - hinunter auf die ganze Welt.

Unbekannter Autor



Fotos: creativ collection

Bitte beachten!

Unsere Geschäftsstelle am Markt 13/14 ist vom 23. Dezember 2022 bis zum 6. Januar 2023 geschlossen. An Feiertagen zu Weihnachten und zum Jahreswechsel sowie den anderen Schließtagen wenden Sie sich bitte in Notsituationen (Havarien) an unseren Havariedienst unter der Telefonnummer (03 64 81) 5 97 - 77. Ab Montag dem 9. Januar 2023 sind wir wieder zu den bekannten Sprechzeiten für Ihre Anliegen erreichbar.

Wenn Sie Fragen haben ...

Alle Mitarbeiter der WohnRing AG Neustadt (Orla) stehen Ihnen in unseren Geschäftsräumen am Markt 13/14 zur Verfügung:

dienstags 09.00 – 12.00 Uhr
nach vorheriger Terminvereinbarung
dienstags 13.00 – 17.00 Uhr
donnerstags 09.00 – 12.00 Uhr
donnerstags 13.00 – 16.00 Uhr
nach vorheriger Terminvereinbarung

Während der Dienstzeiten werden Ihre Fragen von unseren Mitarbeitern telefonisch unter (03 64 81) 597– 0 beantwortet:

Mo. bis Fr.: 09.00–12.00 Uhr
Mo. und Mi.: 13.00–15.00 Uhr
Die.: 13.00–17.00 Uhr
Do.: 13.00–16.00 Uhr

Fax (03 64 81) 5 97– 20
Homepage www.wohnringag.de
E-mail info@wohnringag.de

Bei Havarien wenden Sie sich bitte an folgende Telefonnummer: (03 64 81) 5 97-77 (24 Stunden)

Impressum

Herausgeber:
WohnRing AG Neustadt (Orla)
Markt 13/14
07806 Neustadt (Orla)
verantwortlich für den Inhalt:
Rolf Henschel, Vorstand
Redaktion: Dr. M. Anders
Projekt: Susanne Stader,
Kommunikations- u. Mediendesign
Druck: Fritsch Druck GmbH
Heiterblickstraße 42,
04347 Leipzig