



Der neu gestaltete
Wanderweg zum
Bismarckturm lädt zum
Entdecken, Spielen
und Verweilen ein.



Themen dieser Ausgabe

Rolf Henschel in Ruhestand verabschiedet	02
Michael Gräf wird neuer Vorstand	03
Betriebskosten steigen weiter	04
Wohngeld Plus: Mehr Haushalte haben Anspruch	05
Rückbau in Neustadt-Süd	06
Unterjährige Verbrauchsinformation: So behalten Sie den Überblick	07
Neuer Mitarbeiter: Willkommen im Team	08



Staffelstab übergeben

Nach 18 Jahren als Vorstand der WohnRing AG Neustadt (Orla) geht Rolf Henschel in den Ruhestand. Seine Nachfolge an der Spitze der WohnRing AG und der ImmoService GmbH übernimmt Michael Gräf.

Rolf Henschel in Ruhestand verabschiedet

Am 31. Mai 2023 wurde Rolf Henschel nach 32 Jahren in der Neustädter Wohnungswirtschaft in den wohlverdienten Ruhestand verabschiedet. Während einer Feierstunde würdigten unter anderem der Aufsichtsratsvorsitzende Carsten Sachse, Bürgermeister Ralf Weiße, der Geschäftsführer der Stadtwerke Rainer Greiling, als einer seiner langjährigen Begleiter, und der Verbandsdirektor des Verbandes der Thüringer Wohnungswirtschaft, Frank Emrich, seine hervorragenden Leistungen. Sichtlich gerührt bedankte sich Rolf Henschel bei allen Anwesenden für die gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit in den zurückliegenden Jahren.

Sehr schwer fällt der Abschied auch seinen ehemaligen Kolleginnen und Kollegen. Stellvertretend für sie blickte Silke Kaschnik, Prokuristin der WohnRing AG, auf die gemeinsamen Jahre zurück. In ihrer Rede fand sie herzliche Worte für den langjährigen Vorstand.

Sie stellte besonders seine fachliche Kompetenz und seine großartige Unternehmensführung heraus und dankte ihm im Namen aller Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter für seine Unterstützung, Wertschätzung und Motivation jedes Einzelnen: „Es sind die vielen großen und kleinen

Dinge, deretwegen wir dich so schätzen. Deine Lockerheit, deinen manchmal auch sehr spitzen Humor, deine Art, uns immer wieder aufs Neue zu motivieren, auch wenn es mal Rückschläge gab. Du hattest immer ein offenes Ohr und deine Energie und Hilfsbereitschaft haben uns auch in schwierigen Zeiten stets geholfen.

Wir hatten sehr schöne und gute, aber auch nicht so einfache Zeiten. Einer unserer beliebten Sprüche in den schwierigen Zeiten war: „Mit viel Geld kann jeder umgehen!“. Wir konnten auch mit geringeren Mitteln umgehen, und alle zusammen haben wir auch diese Zeiten gemeistert.

Herausforderungen gemeinsam meistern

Liebe Anteilseigner, liebe Mieter und Wohnungseigentümer,

mein Name ist Michael Gräf und ich leite die WohnRing AG Neustadt (Orla) seit dem 1. Mai 2023 in der Nachfolge des ausgeschiedenen Vorstands Rolf Henschel. Zum 1. Juni 2023 habe ich darüber hinaus zusammen mit der zweiten Geschäftsführerin, Silke Kaschnik, die Geschäftsführung der ImmoService Neustadt (Orla) GmbH übernommen.

Ich bin 41 Jahre alt, liiert und in einer Patchworkfamilie mit insgesamt fünf Kindern durchaus stressresistent und organisatorisch nicht unerfahren. Ich bin ausgebildeter Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft sowie Immobilienfachwirt und Immobilienbetriebswirt. Meine berufliche Laufbahn in der Wohnungswirtschaft führte mich seit 2001 über verschiedene Po-

sitionen. Zuletzt habe ich elf Jahre – davon sechs Jahre als hauptamtlicher Vorstand – die Interessen einer Wohnungsgenossenschaft mit ca. 1.200 Wohnungen vertreten und die technische sowie wirtschaftliche Entwicklung verantwortet. Mit der Übernahme meiner neuen Verantwortlichkeiten möchte ich mich langfristig und im Interesse beider Unternehmen engagieren.

Ich freue mich sehr auf die neue und spannende Aufgabe bei der WohnRing AG Neustadt (Orla) und dem Tochterunternehmen, der ImmoService Neustadt (Orla) GmbH. Es liegen eine Reihe von Herausforderungen vor uns, welche ich gern gemeinsam mit dem gesamten Team beider Unternehmen angehen möchte. Neben immer neuen gesetzlichen Verpflichtungen, energiepolitischen Themen, Kostensteigerungen in allen Bereichen, dem Meistern von Krisen und Pandemien sowie einer positiven Unter-

nehmensentwicklung in allen Belangen, sehe ich eine innerstädtische Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung und verbundener Partner im Fokus stehen. Grundsätzlich möchte ich die WohnRing AG Neustadt (Orla) und die ImmoService Neustadt (Orla) GmbH als moderne und verlässliche Dienstleister rund um das Thema Wohnen weiter etablieren und in diesem Zusammenhang auch eine positive Entwicklung der Stadt fordern und fördern.

Ich möchte dem ausgeschiedenen Vorstand Rolf Henschel ganz besonders danken für die Überlassung zweier grundsätzlich sehr gut organisierter und wirtschaftlich solide aufgestellter Unternehmen sowie für die angenehme und offene Einarbeitung in den ersten vier Wochen meines Dienstes. Zusammen mit allen Kolleginnen und Kollegen gehen wir alle anstehenden Aufgaben an und ich sehe positiv auf eine spannende und gute Zeit mit und für die Stadt Neustadt an der Orla.

Mit den besten Grüßen
Michael Gräf
Vorstand
WohnRing AG Neustadt (Orla)

Du hast in 18 Jahren als Vorstand der WohnRing AG immer alles gegeben und ein Unternehmen geformt, das den Herausforderungen der Zukunft gewachsen sein wird."

Silke Kaschnik wünschte im Namen der WohnRing AG Rolf Henschel für die Zukunft in erster Linie Gesundheit. „Genieße das Leben im Ruhestand, und wenn du dir genau so viel Mühe gibst, wie du es immer in der Firma getan hast, wird auch dein Ruhestand ein Erfolg.“

Rolf Henschel hatte in seiner Einladung zur Feierstunde darum gebeten, auf Blumenpräsente und Geschenke zu verzichten und stattdessen für das Kinder- und Jugendhospiz Mitteldeutschland zu spenden. Es kam eine Spendensumme von 500 Euro zusammen. Wir danken allen Spendern für die Unterstützung.



Der ehemalige Vorstand Rolf Henschel (l.) sowie sein Nachfolger Michael Gräf (r.) mit dem Team der WohnRing AG und der ImmoService GmbH



Betriebskosten steigen weiter

Eine der wesentlichen Aufgaben für uns als Vermieter ist die jährliche Erstellung der Betriebskostenabrechnung für unsere Mieter. Die Abrechnungen für das Jahr 2022 werden in den kommenden Monaten erarbeitet und Ihnen zugestellt. Wir haben uns dabei einen straffen Zeitplan vorgenommen, denn im vergangenen Jahr ist viel passiert, das Einfluss auf die Berechnung und die Höhe der Abrechnung nimmt.

Mit Beginn des russischen Angriffskriegs auf die Ukraine im Februar 2022 schnellten die Kosten für Energie und Heizung in die Höhe. Wir als Ihr Vermieter haben schnell reagiert und bereits frühzeitig im Mai 2022 die Betriebskostenvorauszahlungen angepasst. Nun in der Rückschau können wir sagen: Das war richtig und wichtig so! Denn nach derzeitigem Stand fallen die Nachzahlungen nicht so hoch aus, wie befürchtet.

Doch vielfach wurde bereits gewarnt – und wir müssen uns dem anschließen: Die hohen Preissteigerungen bei den Betriebskosten sind nicht vom Tisch. Im Gegenteil. Da Sie die Abrechnung für ein ganzes Jahr erst im Sommer des Folgejahres erhalten, finden sich die Preissteigerungen des Jahres 2023 erst in der Abrechnung 2024 wieder. Und einige Partner haben ihre Preiserhöhungen bereits angekündigt. Hier ein Überblick:

Heizkosten

Der Winter 2023 war nicht sehr kalt, dafür aber sehr lang. Noch bis spät ins Frühjahr musste geheizt werden. Zwar greift seit März dieses Jahres die Gas- und Wärmepreisbremse der Bundesregierung. Deren Berechnung ist jedoch einigermaßen unübersichtlich. Wie viel Ersparnis diese bringen wird, muss erst individuell und im Detail von den Versorgern berechnet werden.

Mindestlohn lässt Preise im Dienstleistungssektor steigen

Seit dem 1. Oktober 2022 liegt der gesetzliche Mindestlohn nun bei 12 Euro je Stunde. Die Unternehmen geben die gestiegenen Lohnkosten an ihre Auftraggeber weiter. Das führt zu Preissteigerungen in allen Bereichen – vor allem im Dienstleistungssektor.

In der Wohnungswirtschaft trifft uns das vor allem in der Hausreinigung und Wohnumfeldpflege sowie bei den Hausmeistern.

Preissteigerung bei Partnern

Bereits in die aktuelle Abrechnung einfließen wird die Preiserhöhung des Zweckverbands Wasser und Abwasser Orla. Dieser hat die Wasserpreise zum 1. Januar 2023 um 25 Prozent erhöht.

Die folgenden Erhöhungen werden sich in der Abrechnung 2024 niederschlagen: Für die Wartung der Aufzüge und Brandmeldeanlagen sind zwischen 1,7 und 8,3 Prozent mehr zu zahlen. Die Wartung der Heizung wird zwischen 12,5 und 33,3 Prozent teurer. Die Gebäudeversicherung hat die Preise um 14,7 Prozent erhöht. Und auch die Hauswartkosten werden teurer: Die Preissteigerung liegt zwischen 3 und 15 Prozent.

Wohngeld Plus

Mehr Haushalte haben Anspruch

Seit 1965 werden einkommensschwache Haushalte bei ihren Wohnkosten durch Wohngeld unterstützt. In dieser Zeit wurde es mehrfach an die sich ändernden Bedingungen angepasst.

Die aktuelle Reform ist zum 1. Januar 2023 in Kraft getreten. Durch die Erhöhung der Bemessungsgrundlage haben nun etwa 2 Millionen Haushalte (das sind etwa 4,5 Millionen Menschen) mit geringem Einkommen Anspruch auf das neue Wohngeld Plus. Das sind dreimal mehr als vorher.

Das Wohngeld wird an Haushalte gezahlt, deren Einkommen knapp oberhalb der Grundsicherungsgrenze liegt. Das Wohngeld dient der wirtschaftlichen Sicherung des Wohnens. Daher wird Wohngeld sowohl an Mieterinnen und Mieter, als auch an Eigentümerinnen und Eigentümer bezahlt. Wir beantworten hier die wichtigsten Fragen:

Wer hat Anspruch?

- **Rentnerinnen und Rentner** mit niedriger Rente.
- **Erwerbstätige Familien** sowie **Alleinerziehende** und **Paare** mit niedrigem Einkommen, **Arbeitnehmerinnen** und **Arbeitnehmer** im Niedriglohnbereich.
- **Studierende** können Wohngeld beanspruchen, wenn nicht der ganze Haushalt dem Grunde nach einen BAföG-Anspruch hat.
- **Pflegeheimbewohnerinnen und -bewohner** können ebenfalls Anspruch auf Wohngeld haben.

Wie viel Geld bekommt ein Haushalt?

Die Höhe des neuen Wohngeld Plus ist deutlich gestiegen. Statt bisher rund 180 Euro im Monat werden nun bis zu 370 Euro pro Monat gezahlt. Das ist etwa doppelt so viel wie bisher.

Die genaue Höhe hängt von mehreren Faktoren ab: der Anzahl der Haushaltsmitglieder, der Höhe der Miete sowie dem Gesamteinkommen der Haushaltsmitglieder. Die individuelle Wohngeld-Berechnung übernimmt das Landratsamt Saale-Orla-



Wer wenig Einkommen hat, sollte jetzt seinen Anspruch auf das neue Wohngeld prüfen.

Ob ein Wohngeldzuschuss für Sie infrage kommt, können Sie mit dem Wohngeldrechner des BMWSB (Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen) unverbindlich herausfinden: www.bmwsb.bund.de/wohngeldrechner



Kreis. Dort reichen Sie auch die Antragsunterlagen ein.

Werden die steigenden Heizkosten berücksichtigt?

Im Wohngeld Plus ist nun auch ein dauerhafter Heizkostenzuschuss enthalten. Damit sollen die Mehrbelastungen durch die steigenden Energiepreise ausgeglichen werden.

Wie beantrage ich das Wohngeld Plus?

Das Wohngeld beantragen Sie im: **Landratsamt Saale-Orla-Kreis Oschitzer Straße 4, 07907 Schleiz** Über die Internetseite des Landratsamts erhalten Sie ausführliche Informationen zu

Öffnungszeiten, Kontaktdaten, Antragstellung und, welche Unterlagen Sie einreichen müssen: www.saale-orkreis.de

Wie lange wird das neue Wohngeld Plus bewilligt?

Das Wohngeld Plus wird im Normalfall für 12 Monate bewilligt. Die maximale Bewilligungsdauer wurde auf 24 Monate erhöht.

Ich erhalte bereits Wohngeld. Muss ich ebenfalls einen Antrag stellen?

Wenn sie bereits Wohngeld erhalten, müssen Sie nichts tun. Das erhöhte Wohngeld-Plus bekommen Sie ganz automatisch. Erst nach Ablauf Ihres Bewilligungszeitraums ist wieder ein Wohngeld-Antrag zu stellen.



Rückbau in Neustadt-Süd

So wie auf dem großen Foto sieht es derzeit von oben aus in der Florian-Geyer-Straße. Drei Neubaublöcke mit insgesamt 120 Wohnungen wurden in den vergangenen Monaten zurückgebaut.

Etwa ein Jahr lang waren die Voraussetzungen für den Abriss geschaffen worden: Die letzten Mieter hatten ihre Wohnungen verlassen und neue Räume bezogen, die Versorgungsleitungen waren gekappt. Im November 2022 begannen dann die Vorarbeiten an den Gebäuden. Alle Einbauten, Fußbodenbeläge, Holz, Dämmmaterialien und Sanitärinstallationen mussten ausgebaut und getrennt entsorgt werden.

Der Abbruch der Gebäudehüllen erfolgte dann mit einem 60 Tonnen schweren Bagger mit einem 24-Meter-Ausleger. Das Abbruchmaterial wurde nicht entsorgt. Es

wird nun recycelt und kann nach der Aufbereitung zum Beispiel im Straßenbau eingesetzt werden.

Nun, mehrere Monate später, ist der Abriss vollzogen. Viele Tonnen Schutt wurden bewegt, insgesamt etwa sechs Monate haben die Abrissarbeiten gedauert. Die freie Fläche wird nun begrünt und wertet damit das Wohnumfeld der umliegenden Gebäude stark auf.

Der Wohnblock in der Florian-Geyer-Straße vor dem Abriss

In den vergangenen Ausgaben unserer Mieterzeitung hatten wir bereits mehrmals über den Rückbau und seine Gründe berichtet: Das Wohngebiet in Neustadt-Süd war in den 70er und 80er Jahren für die Mitarbeiter des VEB Schweinezucht und -mast Neustadt (Orla) entstanden. Etwa 20 Prozent der Neustädter Bevölkerung lebten damals in den 16 WBS-70-Gebäuden. Doch schon seit vielen Jahren entwickeln sich die Bevölkerungszahlen rückläufig. Derzeit leben noch etwa 12 Prozent aller Neustädter in Süd, Tendenz weiter sinkend. Mit dem Rückbau der drei Wohnblöcke in der Florian-Geyer-Straße wird der Leerstand im Wohngebiet verringert und so ein wichtiger Schritt gegangen, um die Kosten für unser Wohnungsunternehmen zu reduzieren. Unser Ziel ist es, Neustadt-Süd für seine Bewohner lebenswert und attraktiv zu erhalten und zu gestalten.

Wir danken allen Mietern für ihr Verständnis und ihre Unterstützung und allen Anwohnern für ihre Geduld während der Abrissarbeiten.



Unterjährige Verbrauchsinformation

So behalten Sie den Überblick über Ihren Verbrauch

Zum 1. Januar 2022 hat der Gesetzgeber alle Vermieter verpflichtet, ihren Mietern monatlich die sogenannte unterjährige Verbrauchsinformation zur Verfügung zu stellen. Damit sollen diese in die Lage versetzt werden, selbstständig ihren monatlichen Verbrauch zu überprüfen. Mit diesem Wissen können Mieterinnen und Mieter bei Bedarf ihr Heiz- und Energieverbrauchsverhalten anpassen und so aktiv Einfluss auf ihre Betriebskostenabrechnung nehmen.

Voraussetzung für die Erstellung der unterjährigen Verbrauchsinformation ist, dass die Ablesegeräte in den Wohnungen fernauslesbar sind. Bei der WohnRing AG verfügt derzeit etwa ein Viertel aller Wohnungen über fernablesbare Messgeräte. Bis zum Jahr 2026 werden wir alle Zähler in unserem Wohnungsbestand entsprechend umrüsten, sodass dann alle unsere Mieterinnen und Mieter auf ihre Verbrauchsdaten zugreifen können.

Um Sie monatlich über Ihren Verbrauch zu informieren, arbeiten wir mit unserem langjährigen Dienstleister delta-t aus Rudolstadt zusammen. Über ein Online-Portal von delta-t können Sie Ihre monatlichen Verbräuche jederzeit und ganz unkompliziert abrufen.

Und so einfach funktioniert die Anmeldung auf dem Kundenportal von delta-t

- 1 Öffnen Sie die Seite <https://kundenportal.delta-t.de>
- 2 Klicken Sie auf „Registrieren“.
- 3 Tragen Sie Ihre Daten ein, vergeben Sie ein selbstgewähltes Passwort und drücken Sie anschließend auf „Registrieren“.



- 4 Klicken Sie bei Nutzungsbedingungen auf „Annehmen“.
- 5 Sie erhalten nun eine E-Mail vom Online-Portal, in der Sie sich verifizieren müssen. Drücken Sie dafür den „Link zur Bestätigung der E-Mail-Adresse“.
- 6 Sie können sich nun mit Ihren Anmeldedaten über den Link auf dem Kundenportal anmelden: <https://kundenportal.delta-t.de>
- 7 Tragen Sie den Berechtigungscode ein, welchen Sie im Informationsschreiben der WohnRing AG erhalten haben und drücken Sie auf „Code überprüfen“.
- 8 Nun haben Sie volle Einsicht auf Ihren Verbrauch.

Delta-t wird Sie nun monatlich per E-Mail informieren, wenn neue Verbrauchsdaten eingestellt wurden.

Sie möchten sich nicht auf dem Online-Portal anmelden?



Wir sind gesetzlich dazu verpflichtet, Ihnen die Verbrauchsinformation zuzustellen. Allen Mietern, die nicht auf dem Portal angemeldet sind, senden wir daher die Verbrauchsinformationen monatlich per Post zu. Bitte bedenken Sie jedoch, dass wir Ihnen dafür Kosten in Höhe von ca. 5 Euro/Monat mit Ihrer Betriebskostenabrechnung in Rechnung stellen werden.

Wir empfehlen Ihnen daher die kostengünstige Nutzung des Kundenportals. So können Sie Ihre Betriebskosten niedrig halten und wir den Aufwand für die postalische Versendung sparen.

Willkommen im Team

Vor einigen Wochen konnten unsere Mitarbeiter der ImmoService Neustadt (Orla) GmbH einen neuen Kollegen begrüßen. Seit 1. April 2023 unterstützt Silvio Dees das Team als Betriebshandwerker.



Der 44-Jährige kann viele Jahre Berufserfahrung vorweisen. Er hat den Beruf des Radio- und Fernsichtelektrikers gelernt und 20 Jahre in diesem Beruf gearbeitet. Von 2016 bis 2022 arbeitete Silvio Dees als angestellter Elektriker, bevor er ein Jahr als Mitarbeiter im Innendienst eines Internetanbieters tätig war.

In den vergangenen Monaten hat sich Herr Dees bereits gut in sein neues Tätigkeitsfeld und die Arbeitsabläufe bei uns eingearbeitet und packt engagiert mit an. Engagiert ist er übrigens auch in seiner Freizeit – Silvio Dees ist Mitglied der Freiwilligen Feuerwehr in Neustadt (Orla).

Gut vorbereitet in den Urlaub

- Türen und Fenster schließen
- Schlüssel und Urlaubsadresse bei einer Vertrauensperson für den Notfall hinterlegen
- Nachbarn bitten, Briefkasten zu leeren und Blumen zu gießen
- Elektrogeräte abschalten, Geräte mit Stand-by-Schaltung vom Netz trennen
- Anrufbeantworter ganz abschalten, keine Hinweise auf Abwesenheit auf Band sprechen
- Hausordnung beachten
- Wertgegenstände sicher aufbewahren
- Verzeichnis der Wertsachen anlegen
- Zeitung ab- oder ummelden
- sichtbare Koffieranhänger am Gepäck vermeiden

Nach dem langen Winter ist endlich der Sommer eingekehrt und beschert uns sonnige, warme Tage. Die wohlverdienten Urlaubstage rücken näher und werden sicher von einem oder anderen bereits sehnsüchtig erwartet.

Ehe man aber voller Vorfreude in Flieger, Auto, Eisenbahn oder aufs Fahrrad steigen kann, ist einiges zu bedenken und zu organisieren. Unsere kleine nebenstehende Check-Liste soll Ihnen bei der Vorbereitung auf Ihre Reise helfen!

Wir wünschen Ihnen einen schönen Sommer, genießen Sie einen erholsamen Urlaub und bleiben Sie gesund.

**Ihr Team der
WohnRing AG Neustadt (Orla)**

Kontakt

WohnRing AG Neustadt (Orla)
Markt 13/14 · 07806 Neustadt (Orla)
Tel. 036481 597-0
Fax 036481 597-20
E-Mail info@wohnringag.de

www.wohnringag.de

Sprechzeiten

Zu folgenden Zeiten stehen Ihnen unsere Mitarbeiter persönlich in der Geschäftsstelle zur Verfügung:

Di. 13.00 – 17.00 Uhr
Do. 09.00 – 12.00 Uhr

nach vorheriger Terminvereinbarung:

Di. 09.00 – 12.00 Uhr
Do. 13.00 – 16.00 Uhr

Dienstzeiten

Zu folgenden Zeiten beantworten unsere Mitarbeiter Ihre Fragen am Telefon:

Mo. 09.00 – 12.00 Uhr
13.00 – 15.00 Uhr
Di. 09.00 – 12.00 Uhr
13.00 – 17.00 Uhr
Mi. 09.00 – 12.00 Uhr
13.00 – 15.00 Uhr
Do. 09.00 – 12.00 Uhr
13.00 – 16.00 Uhr
Fr. 09.00 – 12.00 Uhr

Havarie-Notruf

(24 Stunden)

036481 597-77

Impressum

Herausgeber:
WohnRing AG Neustadt (Orla)
Markt 13/14 · 07806 Neustadt (Orla)
verantwortlich für den Inhalt:
Michael Gräf, Vorstand
Redaktion und Layout:
Susanne Stader, Kommunikations- und Mediendesign
Druck:
Fritsch Druck GmbH
Heiterblickstraße 42 · 04347 Leipzig

Fotos: WohnRing AG (oben), S.H.exklusiv - stock.adobe.com (unten)