



*Wir wünschen
Ihnen und Ihren
Familien besinnliche
Weihnachtsfeiertage
und ein gutes und
gesundes Jahr
2024!*

Themen dieser Ausgabe

Verlässlicher Partner in schwierigen Zeiten	02
Richtig heizen und lüften im Winter	02
Richtig Müll trennen hilft Geld sparen	04
Wir unterstützen die Region	05
Vorgestellt: Unser Handwerkerteam	06
Mythen des Mietrechts: Der Wohnungsauszug	07
Neue Mitarbeiterin: Willkommen im Team	08

Verlässlicher Partner in schwierigen Zeiten



Liebe Anteilseigner, liebe Mieter und Wohnungseigentümer,

die ersten 100 Tage sind vorbei und ich kann behaupten, mich gut und detailliert in alle Sachverhalte eingearbeitet zu haben. Erste Vorstellungs- und Rechenschaftstermine, wie zum Beispiel beim Stadtrat der Stadt Neustadt (Orla), sind positiv verlaufen. Die Unternehmensplanung für die nächsten Jahre steht und es stehen verschiedene wohnungswirtschaftliche Themen auf der Agenda, welche wir als WohnRing AG in den kommenden Jahren bearbeiten müssen. Die Zusammenarbeit mit der Stadt läuft erwartungsgemäß gut und konstruktiv, ebenso die Gremienarbeit mit den Aufsichtsräten. Alles in allem ein guter Start mit hervorragenden Kolleginnen und Kollegen und einem tollen Team.

Was erwartet uns als Wohnungsunternehmen in der nächsten Zeit und vor allem, was tangiert Sie als Mieterin und Mieter? Das allseits diskutierte Heizungsgesetz (Gebäudeenergiegesetz GEG) wird ab dem 1. Januar 2024 Bestandskraft erlangen und uns als Wohnungsunternehmen vor die Herausforderung stellen, unseren Wohnungsbestand zukunftssicher und vor allem finanzierbar zu beheizen. Eine CO₂-Klimabilanz wird hierfür

die Grundlage bilden und die CO₂-Bepreisung zukünftig auch Berücksichtigung in Betriebs- und Nebenkostenabrechnungen finden. Der Fokus der Bundesregierung wird auf erneuerbare Energien und zukunftsfähige sowie treibhausneutrale Energieerzeugung gelegt werden, unberücksichtigt der Fragen von Wirtschaftlichkeit und Effizienz. Umstände, die wir als Wohnungsunternehmen und leider auch Sie als unsere Wohnungsmieter definitiv am Ende des Tages im Portemonnaie spüren werden.

Die Frage der Energiepreisentwicklung bleibt spannend und nach globalen Krisen wie Corona, dem Angriffskrieg auf die Ukraine und der nun eskalierten Lage in Israel ist eine fundierte Aussage kaum mehr möglich. Und das betrifft grundsätzlich alle Bereiche des täglichen Lebens. Wir rennen gefühlt von einer Krise in die nächste und politisch spannend wird es vor allem im kommenden „Superwahljahr 2024“.

Wir arbeiten jeden Tag daran, unsere Wohnungsbestände zukunftssicher und bezahlbar zu halten, um als größter Vermieter in der Stadt Neustadt (Orla) die Stadtentwicklung entscheidend mitzuprägen und positiv zu beeinflussen, getreu unserem Motto „Gewohnt gut. Gewohnt sicher.“

Nun halten Sie bereits die 42. Ausgabe unserer Mieterzeitung in den Händen und es geht mit großen Schritten dem Jahresende entgegen. Das gesamte Team der WohnRing AG und alle Kolleginnen und Kollegen der ImmoService Neustadt (Orla) GmbH wünschen Ihnen ein besinnliches Weihnachtsfest im Kreise Ihrer Familien und einen guten Rutsch und Start ins neue Jahr 2024! Bleiben Sie gesund und genießen die Feiertage!

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

Richtig heizen & lüften im Winter

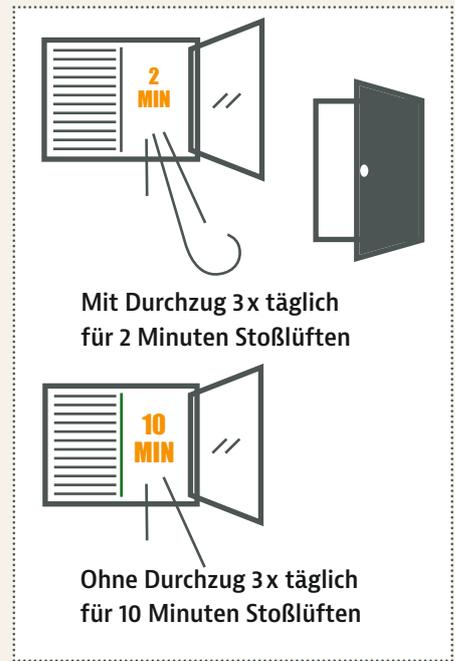
Uns alle belasten die steigenden Lebenshaltungskosten und jeder Einzelne versucht, die Kosten zu minimieren. So kann zum Beispiel der sparsame Umgang mit Heizenergie die Betriebskosten deutlich senken – viele unserer Mieter haben im vergangenen Winter ihr Heizverhalten deutlich verändert. Jedoch kann eine kühle Wohnung schnell Schimmelprobleme nach sich ziehen. Daher möchten wir hier noch einmal Tipps geben, wie Sie Heizkosten sparen und trotzdem Schimmelbildung vermeiden können.

Senken Sie die Raumtemperatur ab

Wenn Sie die Raumtemperatur um ein Grad Celsius senken, können Sie bis zu sechs Prozent Ihres Energieverbrauchs sparen. Testen Sie am besten in jedem Raum individuell, welche Temperatur für Sie am besten funktioniert. Mit einem Thermometer können Sie die Temperatur regelmäßig überprüfen.

Halten Sie die Raumtemperatur konstant

Bitte drehen Sie, um Energie zu sparen, die Heizung in Ihrer Wohnung nicht komplett ab, zum Beispiel beim Verlassen der Wohnung. Halten Sie die Raumtemperatur möglichst konstant. Das erreichen Sie, indem Sie über das Thermostat die Wunschtemperatur einstellen und es nicht ständig auf- und zudrehen. Das Auskühlen und erneute Erwärmen der kalten Wände und Möbel er-



fordert mehr Heizenergie als das Halten der Temperatur. Außerdem bildet sich an den kalten Wänden Kondenswasser – und damit Schimmel. Halten Sie daher auch die Zimmertüren geschlossen, wenn Sie in einigen Räumen weniger heizen wollen als in anderen.

Reinigen Sie die Heizkörper

Verschmutzte Heizkörper bringen bis zu 30 Prozent weniger Heizleistung. Die regelmäßige Reinigung hilft, Heizkosten zu sparen.

Stellen Sie die Heizkörper nicht zu

Achten Sie darauf, dass die Heizkörper in Ihrer Wohnung frei stehen und nicht von Möbeln, Vorhängen oder Verkleidungen verdeckt werden. Nur dann können sie effizient arbeiten.

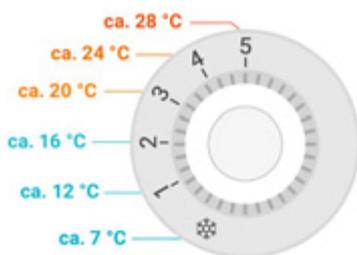
So lüften Sie richtig

Schimmel fühlt sich in feuchten Räumen am wohlsten. Er verschlechtert das Raumklima, gefährdet die Gesundheit und verursacht Schäden an Möbeln und am Gebäude. Um

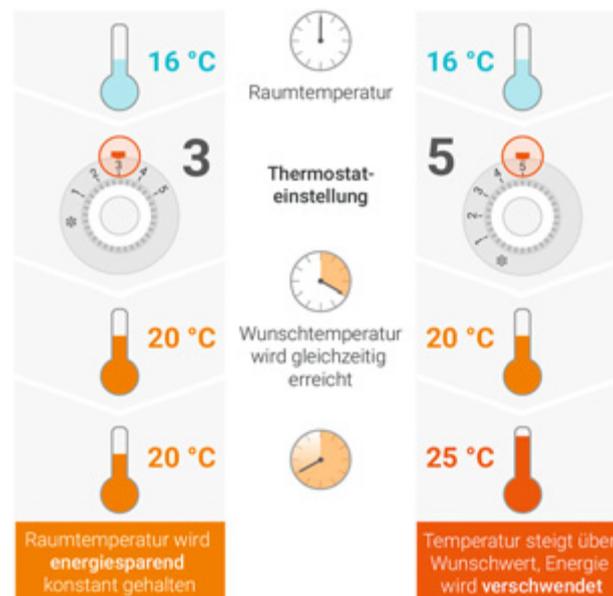
die Entstehung von Schimmel zu vermeiden, sollte die relative Luftfeuchtigkeit in den Räumen zwischen 30 und 60 Prozent liegen; dies können Sie leicht mit einem Hygrometer überprüfen. Die Luftfeuchtigkeit lässt sich am einfachsten durch tägliches Stoßlüften absenken. Da warme Luft mehr Feuchtigkeit aufnehmen kann als kalte, sollten Sie die Räume nicht auskühlen bzw. ungeheizt lassen. Verzichten Sie auf das Kipplüften! Die Wohnung kühlt nur unnötig aus, Sie verschwenden Energie, und Sie fördern die Gefahr der Schimmelbildung.

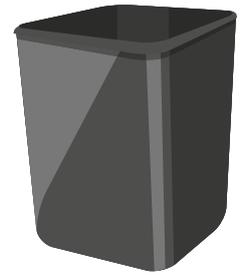
So bedienen Sie das Thermostat am Heizkörper richtig

Mit dem Thermostat wird die Wunschtemperatur eingestellt:



Es wird nicht schneller warm, wenn das Thermostat voll aufgedreht ist.





Restabfall (Graue Tonne)

Hier hinein gehören alle Abfälle, die keiner anderen getrennten Sammlung zugeführt werden können. Dazu gehören u.a. Hygieneartikel, Windeln, Kleintierstreu, Knochen, Fleisch- und Wurstreste, Tapete, Staubsaugerbeutel, Stifte und Spielzeug sowie Kunststoffgegenstände, die keine Verpackung sind.



Altpapier/Pappe (Blaue Tonne)

Unverschmutztes Altpapier und Verpackung aus Papier und Pappe, z.B. Zeitungen, Zeitschriften Kataloge, Schulhefte, Bücher, Kartons und Schachteln.

Richtig Müll trennen hilft Geld sparen und Ärger vermeiden

Wir alle sind angesprochen, mit dafür zu sorgen, den nachfolgenden Generationen eine möglichst intakte Umwelt zu hinterlassen. Einen kleinen Baustein dafür kann man auch mit konsequenter Mülltrennung leisten.

Doch nicht nur das. Darüber hinaus hilft die Trennung der Abfälle dabei, Entsorgungskosten zu sparen und so die Betriebskosten zu reduzieren – vorausgesetzt, der Müll ist korrekt getrennt. Immer öfter werden die Behälter von den Entsorgungsunternehmen nicht geleert, da sie falsch befüllt sind. Und das ist nicht nur unnötig ärgerlich, sondern auch teuer. Denn die Mehrkosten müssen wiederum alle tragen. Deshalb hier noch einmal eine Übersicht, welcher Müll wo entsorgt werden sollte. **Und noch eine Bitte:** Füllen Sie die Tonnen platzsparend und falten Sie Kartons flach zusammen.

Tonnen rechtzeitig, aber nicht zu früh zur Leerung bereitstellen

Die Mülltonnen und Gelben Säcke müssen von jedem Mieter selbstständig rechtzeitig zur Leerung an die Straße gestellt werden. Bitte bringen Sie die Tonnen erst am Abend vor der Leerung heraus.

Das jährlich im Dezember erscheinende **Abfallterminheft** des ZASO Zweckverbands Abfallwirtschaft Saale (Orla) informiert Sie über alle in Ihrer Straße anstehenden Abfuhr-Termine. Noch einfacher geht es mit der **ZASO-Abfall-App**: Der **Abfallwecker** erinnert Sie zuverlässig an anstehende Abfuhrtermine für den Hausmüll, den gelben Sack und das Altpapier. Auch die Termine des Schadstoffmobils und Informationen zum Sperrmüll finden Sie in der App. Weitere Infos finden Sie auch unter: www.zaso-online.de



Leichtverpackung (Gelbe Tonne bzw. Sack)

Kunststoff-, Metall- und Verbundverpackungen wie Flaschen von Wasch-, Spül- und Pflegemitteln, Quark- und Joghurtbecher, Konservendosen, leere Spraydosen, Tetrapacks. Alle Dinge, die mit dem „Grünen Punkt“ versehen sind. Beachten Sie, dass Sie die Müllabfuhr dafür schon mit dem Kauf bezahlt haben. Hier empfiehlt es sich, besonders auf die sorgsame Mülltrennung zu achten!

Wir unterstützen die Region

Als regionales / städtisches Wohnungsunternehmen stehen wir für sicheres und bezahlbares Wohnen. Als Teil der Gesellschaft fühlen wir uns verantwortlich für unsere Region und die hier lebenden Menschen. Darum unterstützen wir im Rahmen unserer Möglichkeiten jedes Jahr lokale Vereine und Initiativen mit Spenden.



Altglas (farblich nach Art getrennte Container)

Alle Glasverpackungen, getrennt nach den Farben Grün, Braun und Weiß.



Sperrmüll

Sperrige Gegenstände wie Möbel und Kinderwagen werden nach Terminabsprache mit dem Entsorger bis zu zweimal jährlich kostenlos vor Ihrem Haus abgeholt. Auch die Wertstoffhöfe nehmen Sperrmüll kostenlos an.



Schadstoffe

Zweimal jährlich finden mobile Schadstoffsammlungen statt. Dies ist für Sie kostenfrei. Ebenfalls kostenfrei können Sie Schadstoffe in der Stationären Schadstoffannahmestelle in Pöbneck oder zu bestimmten Terminen in den Wertstoffhöfen abgeben. Alle Termine sind in Ihrem Abfallterminheft vermerkt.

Unterstützung für regionale Vereine

In diesem Jahr gingen Spenden an folgende Vereine:

- Malfreunde e. V.
- TSV Germania 1887 e. V.
- Förderverein für Stadtgeschichte e. V.
- KSV Germania 1990 e. V.

Außerdem wurden die städtischen Veranstaltungen „Musiksommer“ und das „Brunnenfest“ finanziell unterstützt.

Spenden statt Weihnachtsgeschenke

Jedes Jahr zur Weihnachtszeit denken wir an die Schwächsten in unserer Gesellschaft – an die Kinder. Über 50.000 Kinder und Jugendliche in Deutschland sind todkrank. Einige von ihnen betreut das Kinder- und Jugendhospiz in Tambach-Dietharz. Es ist in dieser schweren Zeit für die Kinder und ihre Familien da. Dank intensiver und individueller Betreuung können die jungen Menschen und ihre Angehörigen hier eine Auszeit genießen und sich auf die wertvolle Zeit in der Familie konzentrieren.

Es ist uns ein besonderes Anliegen, die Arbeit des Hospizes zu fördern. Seit vielen Jahren verzichten wir daher auf Weihnachtspresents und spenden das Geld stattdessen an das Kinder- und Jugendhospiz in Tambach-Dietharz. Wir danken unseren Mitarbeitern und Geschäftspartnern für ihr Verständnis und für die Unterstützung.



Rund um die Uhr im Einsatz



Das Handwerkerteam der ISN: Horst Peter, Ronny Kaufmann, Markus Geiling, Silvio Dees, Bert Hempel und Andreas Köhler (v.l.)

Wo gelebt wird, geht auch mal etwas kaputt. Mal fällt eine Tasse zu Boden, mal tropft der Wasserhahn. Bei Ihrer Tasse können wir Ihnen nicht helfen – beim Wasserhahn schon. Unsere Handwerker reparieren schnell und unkompliziert Wasserhähne, die Hausbeleuchtung und alles weitere, was in Haus und Wohnung kaputt gehen kann. Dieser Service für unsere Mieter ist uns wichtig – denn Ihre Zufriedenheit steht für uns an erster Stelle.

Alle Handwerkerleistungen für unseren Bestand übernimmt die ImmoService Neustadt (Orla) GmbH, kurz ISN. Das 2018 gegründete Unternehmen ist eine Tochtergesellschaft der WohnRing AG und kümmert sich darüber hinaus auch um die Wohnungsverwaltung für andere Immobilienbesitzer.

Ronny Kaufmann ist technischer Leiter der ISN und Chef des Handwerkerteams. Im Gespräch erzählt er von ihrem umfangreichen Aufgabengebiet: Sie reparieren Schäden in den Wohnungen und Häusern. Sie übernehmen die Wartung und Instandsetzung der Elektro-, Sanitär- und Heizungsanlagen. Sie sanieren leer stehende Wohnungen für die Neuvermietung. Und sie sind rund um die Uhr im Einsatz. Denn im Fall einer Havarie ist unter dem Havarie-Notruf 036481 597-77 immer einer der Handwerker zu erreichen.

Kurz vorgestellt

Für die vielfältigen Aufgaben ist das Team gut ausgebildet und vielseitig aufgestellt: Ronny Kaufmann hat dieses Jahr die Meis-

! Unser Handwerkerteam sucht Verstärkung!

Sie sind ausgebildeter Maler/Bodenleger (m/w/d) mit handwerklichem Geschick in allen Bereichen?

Bewerben Sie sich bei der ImmoService Neustadt (Orla) GmbH!

terschule im Installateur- und Heizungshandwerk absolviert. **Andreas Köhler** arbeitet seit 2016 ebenfalls als Heizungs- und Sanitärinstallateur im Unternehmen. **Markus Geiling** ist als Betriebshandwerker der Allrounder im Team. Im April dieses Jahres ist der Elektriker **Silvio Dees** neu zur ISN gekommen. Berufsbegleitend absolviert er derzeit die Meisterschule im Elektrohandwerk. Am längsten dabei ist **Horst Peter**. Bereits seit 30 Jahren ist er im Unternehmen beschäftigt. Der Hausmeister ging im

Jahr 2006 in Rente – und übernimmt noch immer auf geringfügiger Basis kleinere Reparaturarbeiten, verteilt Post und stellt Müllkübel für Abfuhrtermine bereit. **Bert Hempel** ist zwar nicht angestellt bei der ISN, gehört aber trotzdem zur „Familie“. Denn der bei der Firma Eismann angestellte Gas- und Wasserinstallateur unterstützt das Team seit vielen Jahren bei den täglichen Aufgaben.

Eine der wichtigsten Aufgaben, erzählt Teamchef Ronny Kaufmann, sei die Sicherstellung der Wärmeversorgung. Alte Heizungen werden erneuert, die Anlagen regelmäßig gewartet und defekte Anlagenteile ausgetauscht. Dabei könne es derzeit schon mal ein paar Tage dauern, bis ein Ersatzteil geliefert wird. Das Lager sei zwar gut bestückt, aber alles könne man nicht vorrätig halten. Zum Glück könne er auf das Verständnis der Mieter setzen, auch insgesamt sei das Verhältnis zu den Mietern gut, erzählt Kaufmann.

Sparen, aber richtig

Auf die Frage, ob Herr Kaufmann unseren Mietern etwas mitteilen möchte, fallen ihm sofort zwei Dinge ein. Zuerst der „Wassersparwahn“: „Die Leute wollen Wasser sparen und spülen nicht und nur kalt. Das spart zwar erst einmal Wasserkosten, aber dadurch werden die Rohre nicht mehr richtig durchgespült. Sie verstopfen und verfetten. Wir müssen dann Kanalreinigungsfirmen beauftragen, die die Rohre wieder aufwändig spülen.“ Das Ergebnis: Was man anfangs spart, muss man am Ende mehrfach draufzahlen.

Und noch etwas liegt Herrn Kaufmann am Herzen: „Das Heizungsthermostat ist kein Ventil!“ Er erklärt, dass man am Thermostat nur einmalig seine Wunschtemperatur einstellen müsse. Das kleine Gerät würde dann selbstständig die Heizung regulieren und so die Wärme halten. Und er ergänzt: „Lassen Sie die Wohnung nie unter 15 Grad Celsius auskühlen, sonst haben Sie bald Schimmel in der Wohnung!“

Mythen des Mietrechts

Der Auszug aus der Wohnung

Alle Rechte und Pflichten von Mieter und Vermieter sowie alle Vereinbarungen zwischen den Mietparteien sind im Mietvertrag und in der Hausordnung festgelegt. Und doch kommt es bei einigen Themen immer wieder zu Missverständnissen.

In unserer Serie „Mythen des Mietrechts“ wollen wir die häufigsten Irrtümer aufgreifen und richtig stellen. Los geht es mit dem Wohnungsauszug.



Wenn ich ausziehe, muss ich nicht malern und kann die Wohnung besenrein verlassen.

Der Vermieter ist berechtigt, Schönheitsreparaturen wie das Malern der Wohnung mietvertraglich auf den Mieter umzulegen. Hierfür ist ausschlaggebend, dass der Mieter nicht benachteiligt werden darf. Das ist aber zum Beispiel der Fall, wenn starre Fristen im Mietvertrag regeln, wann Malerarbeiten in der Wohnung durchzuführen sind. Solche Vereinbarungen sind gesetzlich nicht gestattet und daher nicht bindend für den Mieter.

Sehr häufig findet man solche nichtigen Vereinbarungen in alten Mietverträgen. Doch Achtung: Alter Vertrag bedeutet nicht gleich, dass man bei Auszug aus der Wohnung nicht renovieren muss. In Mietverträgen finden sich viele verschiedene Formulierungen – und jede einzelne sollte beim Auszug genau geprüft werden.



Mit Abgabe der Kündigung muss ich keine Miete mehr zahlen. Die Miete für die Zeit der Kündigungsfrist wird mit meiner Kautionsverrechnet.

Die Kautions wird als Sicherheit für Schäden am Mietobjekt hinterlegt oder für offene Zahlungen, die der Mieter nicht leisten kann. Ob eventuelle Schäden in der Wohnung vorhanden sind, erfährt der Vermieter regelmäßig erst bei der Wohnungsabnahme, also am Ende der Mietzeit. Deshalb muss die Miete bis zum letzten Tag des Mietverhältnisses gezahlt werden.



Wenn ich drei Nachmieter nenne, komme ich eher aus dem Mietvertrag.

Wer den Mietvertrag kündigt, muss sich an die gesetzlichen Fristen halten. Es gibt keinen Rechtsanspruch darauf, früher aus dem Vertrag zu kommen – auch dann nicht, wenn man dem Vermieter potenzielle Nachmieter vorschlägt. Es besteht aber grundsätzlich die Möglichkeit, sich in solchen Situationen mit dem Vermieter zu einigen. Schließlich spart sich auch der Vermieter die Mietersuche. Voraussetzung ist jedoch, dass ein gültiger Mietvertrag mit dem Nachmieter zustande kommt. Sonst gelten die normalen Kündigungsfristen.



Wir suchen Sie!

Für unsere sechs Gästewohnungen suchen wir eine

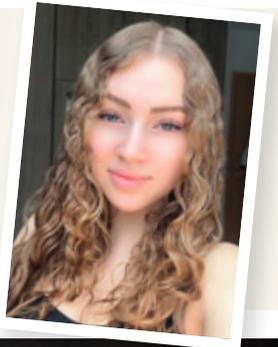
zuverlässige Reinigungskraft (m/w/d)

auf Stundenbasis im Rahmen eines geringfügigen Beschäftigungsverhältnisses.

Wir freuen uns auf Ihre Bewerbung an:
ImmoService Neustadt (Orla) GmbH
Markt 13/14 · 07806 Neustadt (Orla)

Herzlich willkommen

Luisa Kröber hat am 1. September 2023 ihre Ausbildung zur Immobilienkauffrau bei der WohnRing AG begonnen. Nach dem erfolgreich absolvierten Realschulabschluss startet die 17-Jährige nun ins Berufsleben. Wir wünschen Frau Kröber für ihre Ausbildung bei uns viel Erfolg!



Mein Lieblingsrezept

Unsere Auszubildende Luisa kocht und backt in ihrer Freizeit gern. Ihr Lieblingsrezept stellt sie hier vor – saftige Schokoladenbrownies. Und mit Hilfe eines Messers, einer Strohhalmes und etwas Deko werden daraus ganz einfach weihnachtliche Tannenbäume. Guten Appetit!

Zutaten

- 200 g Zartbitterschokolade
- 125 g Butter
- 1 Päckchen Vanillezucker
- 3 Eier (Größe M)
- 200 g brauner Zucker
- 150 g Weizenmehl
- 1 TL Backpulver
- 1 Prise Salz
- 1 EL Kakaopulver
- etwas Butter für die Form

Zubereitung

- Etwa 150 g der Zartbitterschokolade mit der Butter in einem kleinen Topf schmelzen und etwas auskühlen lassen.
- Eier, Vanillezucker und braunen Zucker schaumig schlagen, Schokomasse hinzugeben.
- Mehl, Backpulver, Salz und Kakaopulver vermengen und mit der Eimasse verrühren.
- Restliche Schokolade hacken und unterrühren.
- Teig in ein kleines eingefettetes Blech füllen, glattstreichen und im vorgeheizten Ofen bei 175 Grad etwa 20 Minuten backen.



Rezept: www.einfachbacken.de | Fotos: WohnRing AG (M), Pixel-Shot (o.), Mizina (u.) - beide stock.adobe.com

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:

Weise GmbH
Druck und Weiterverarbeitung
Heiterblickstraße 42 · 04347 Leipzig