

Wohnen in Ronneburg

... in der Stadt im Grünen

Magazin für Mieter und Eigentümer der Ronneburger Wohnungsgesellschaft mbH

Foto: Creativ Collection

*Die Mitarbeiter der RWG wünschen allen Mietern,
Wohnungseigentümern und ihren Familien ein
schönes und erholsames Osterfest!*



Osterhase kommt am 19. März zu den Jüngsten

Auch 2008 zahlreiche Veranstaltungen mit und für unsere Mieter

Nur noch wenige Tage sind es bis Ostern. Wir haben es auch in diesem Jahr wieder geschafft, den Osterhasen einige Tage vor dem Fest nach Ronneburg einzuladen. Alle Kinder von ein bis sechs Jahren können am 19. März zwischen 14.30 und 16.00 Uhr im Garten hinter unserer Geschäftsstelle nach kleinen Überraschungen suchen. Sollte das Wetter nicht ganz mitspielen, werden wir „Herrn Langohr“ natürlich überzeugen, seine Geschenke in unseren Geschäftsräumen zu ver-

stecken. Damit setzen wir auch 2008 eine gute Tradition in unserem Unternehmen fort.

Neben dem gewohnten Service für unsere Mieter und Wohnungseigentümer stehen erneut mehrere Veranstaltungen auf dem Plan, die das Vertrauen zwischen ihnen und uns weiter wachsen lassen sollen. Dazu gehören erneut das Straßenmalfest im Sommer, der traditionelle Blumenschmuckwettbewerb und die zweite Auflage des mit dem Heimat- und Verschönerungsverein Ronneburg e.V. orga-

INHALT

Schloßstraße 12	S. 2
Neuer Europäischer Zahlungsverkehr	S. 2
Energieausweise	S. 3
Kommen unsere Gewinne unseren Mietern zugute?	S. 4
Ihre Mithilfe ist wichtig	S. 6
Kontakt	S. 6

nisierten Sommer-Kinos. Die genauen Termine bzw. das geplante Filmangebot werden allen Interessenten natürlich rechtzeitig mitgeteilt. ■

Schloßstraße 12

Arbeiten gehen zügig voran

In unserer Dezember-Ausgabe von „Wohnen in Ronneburg“ hatten wir ausführlich über eines der größten Sanierungsvorhaben der RWG im Jahr 2008 informiert. Noch vor Weihnachten konnte der Teilrückbau in der Schloßstraße 12 abgeschlossen werden. Der milde Winter ermöglichte unmittelbar nach dem Jahreswechsel, die Erdsonden für die zukünftige Heizung einzubringen. Dafür wurden drei Bohrlöcher bis in 96 m Tiefe vorangetrieben. Parallel dazu erfolgten die Ausschreibungen für die weiteren Gewerke. Mittlerweile sind bereits Aufträge für Teilleistungen vertraglich gebunden worden, vorzugsweise an Unternehmen aus der Region.

Begünstigt durch das Wetter begannen die Rohbaufirmen bereits Ende Januar mit der Fundamentlegung und dem Keller Ausbau. Bei weiterem zügigem Fortgang der Sanierungsarbeiten planen wir gegenwärtig, dass bereits Mitte April in der Schloßstraße 12 die Richtkrone aufgezogen werden kann. ■



Fotos: RWG

Die milden Temperaturen ermöglichen zügiges Arbeiten am Wohnhaus Schloßstraße 12.

Neuer Europäischer Zahlungsverkehr ab 2008

Was bedeutet das für unsere Mieter?

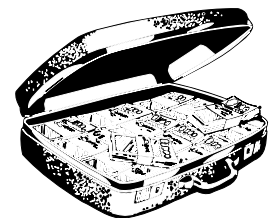
Die Schaffung eines einheitlichen europäischen Währungsraumes mit einem einheitlichen Zahlungsverkehrsraum ist mit der Einführung des Euro noch nicht abgeschlossen. Noch heute gibt es in Europa 31 unterschiedliche Zahlungssysteme in unterschiedli-

chen Rechtsrahmen. Diese Strukturen entsprechen nicht den Anforderungen eines Europäischen Binnenmarktes.

Aus diesem Grund wird beginnend ab 2008 ein einheitlicher europäischer Massenzahlungsverkehr (SEPA) eingeführt, der

dann ab 2010 allein gilt.

Ab Januar 2008 werden die SEPA-Produkte parallel zu den nationalen Zahlungsprodukten Überweisung, Lastschrift und Debitkarten angeboten. Uns Normalbürger interessiert eigentlich nur, dass es dann nur noch eine



IBAN und BIC statt der Kontonummer und der Bankleitzahl gibt. Es ist dann auch genauso einfach, ein Konto in jedem beliebigen europäischen Land zu unterhalten, da es dann keine Unterschiede mehr zum nationalen Zahlungsverkehr gibt.

Für unser Unternehmen gab es in diesem Zusammenhang Handlungsbedarf. Seit Mitte Januar 2008 wurde eine Umstellung des Kontosystems unserer Mieterbankkonten (mit BK 01-Nummern) vorgenommen.

Wen betrifft die Umstellung?

Diese Umstellung betrifft nur Mieter, deren Zahlungsvorgänge über die Aareal Bank AG Leipzig reguliert werden. Die übrigen Mieter, welche in von uns verwalteten Mietbeständen wohnen, sind von dieser Änderung nicht betroffen.

Was verändert sich?

Jeder Mieter hat eine neue BK 01-Nummer und eine neue Bankleitzahl erhalten. Bei künftigem



Schriftverkehr, wie Betriebskostenabrechnungen, im Mahnwesen, bei neuen Mietverträgen oder anderen mietobjektbezogenen Schreiben wird nur noch die neue BK 01-Nummer ausgewiesen sein. Die bisherige Kontonummer gilt auf unbestimmte Zeit vorerst weiter.

Das heisst, dass alle Zahlungen zu Gunsten oder zu Lasten der alten Bankverbindung durch die Bank richtig zugeordnet werden können, so dass für unsere Mie-

ter kein Mehraufwand entsteht, wie etwa eine Änderung des Dauerauftrages. Sie müssen allerdings Ihre neue Kontonummer kennen, damit Sie Buchungen auf einem Beleg richtig zuordnen können. Bei Mietern, welche uns die Genehmigung zum Lastschriftinzug erteilt haben, erfolgt die Umstellung auf die neue Kontoverbindung automatisch. Bei Rückfragen oder evtl. Unklarheiten wenden Sie sich bitte vertrauensvoll an unsere Mitarbeiter. ■

Energieeinsparverordnung

Energieausweise für Gebäude sind in Arbeit

Am 24. Juli 2007 wurde vom Bundesrat die Verordnung über den energieeinsparenden Wärmeschutz und die energieeinsparende Anlagentechnik für Gebäude, kurz Energieeinsparverordnung (EnEV), verabschiedet. Diese Verordnung beinhaltet die zukünftigen Anforderungen an die Effizienz des Energieverbrauches in zu errichtenden und in bestehenden Gebäuden. Für bestehende Gebäude bedeutet dies, dass im Fall von Veränderungen an

Bauteilen und Anlagen die Anforderungen der EnEV erfüllt werden müssen.

Als zweiten Schwerpunkt verlangt die Energieeinsparverordnung die Einführung so genannter Energieausweise, in denen der spezifische Jahresenergieverbrauch eines Gebäudes pro Quadratmeter Nutzfläche darzustellen ist. Damit soll u. a. Mietern von Wohnungen die Möglichkeit eröffnet werden, den Energieverbrauch des von ihnen ▶



► bewohnten Gebäudes mittels einer definierten Skala nachvollziehen zu können.

Zwei Varianten möglich

Der Gesetzgeber lässt dafür zwei Möglichkeiten zu. So werden für neu zu errichtende Gebäude und Gebäude, welche einer grundhaften Instandsetzung und Modernisierung unterzogen werden, Energieausweise gefordert, die den berechneten Energiebedarf abbilden. Gleiches gilt für Gebäude mit Einzelfeuerstätten.

Für zentralbeheizte Gebäude, für die eine jährliche Heizkostenabrechnung erstellt wird, ist die Erstellung des Energieausweises auf der Grundlage des gemessenen jährlichen Energieverbrauches zulässig. Im Einzelnen sind für Gebäude bis Baujahr 1965 und

mit mehr als fünf Wohnungen Energieausweise nach Verbrauch bis zum 1. Juli 2008 und für gleichartige Gebäude ab Baujahr 1965 bis zum 1. Januar 2009 zu erstellen.

Für Gebäude mit weniger als fünf Wohnungen, die vor dem 1. November 1977 errichtet wurden und unsaniert sind, ist ein Energieausweis nach Bedarf bis zum 1. Oktober 2008 zu erstellen. Für gleichartige Gebäude, welche nach dem 1. November 1977 errichtet wurden, ist ein verbrauchsabhängiger Energieausweis bis zum 1. Juli 2008 gefordert.

Kosten trägt Vermieter

Die RWG hat entsprechend reagiert und die Erstellung der geforderten Energieausweise beauf-

tragt. Die verbrauchsabhängigen Energieausweise werden durch unsere Servicepartner, die mit der Heizkostenabrechnung beauftragt sind, bis zum 1. Juli 2008 bzw. bis zum 1. Januar 2009 erstellt.

Die Erstellung der Energieausweise für die Gebäude, die mit Einzelfeuerstätten ausgestattet und für die deshalb keine Energieverbräuche bekannt sind, erfolgt bis zum 1. Oktober 2008.

Für die Gebäude, die im Vorfeld der zukünftig geplanten komplexen Instandsetzung und Modernisierung aus der Vermietung genommen sind, werden bedarfsabhängige Energieausweise im Rahmen der Planung erstellt. Die Kosten für die Erstellung derartiger Energieausweise werden vom Vermieter getragen und sind nicht umlagefähig. ■

Kommen die Gewinne der RWG unseren Mietern zugute?

Vor einigen Wochen berichtete die örtliche Presse darüber, dass die RWG auch im Jahr 2006 wirtschaftliche Gewinne erzielt hat. Auf Grund dieser Tatsache werden unsere Mitarbeiter seitdem oft gefragt, warum denn diese nicht auf die Mieter verteilt würden. Eine logische und – angesichts steigender Kosten in vielen Bereichen – auch verständliche Frage. Eine einfache Antwort darauf ist schlecht zu geben. Um dies zu verstehen, ist ein kleiner Exkurs in einige Zusammenhänge notwendig, wie ein Wohnungsunternehmen u.a. betriebswirtschaftlich geführt wird.

Seit Bestehen der RWG hat unser Unternehmen aus verschiedenen Gründen Verluste ausgewiesen. Um sie auszugleichen,

musste teilweise auf die vorhandenen Rücklagen zurückgegriffen werden. Andererseits ist die RWG als Kapitalgesellschaft verpflich-

tet, Gewinne zu erwirtschaften. Ein Gutteil davon wurde auch für die öffentlichen Belange unserer Kommune eingesetzt, auch das ist für ein städtisches Unternehmen üblich.

In den „Büchern“ – so auch im Jahresabschluss der RWG – finden sich solche Begriffe wie Jahresüberschuss, Kapitaldienst, Abschreibungen, Buchwerte und Liquidität wieder. Auf einen Nenner gebracht bedeuten diese, dass sich Plus und Minus für ein Unternehmen auch ergibt, ohne dass diese Summen durch Geldflüsse im wahrsten Sinne des Wortes untersetzt sind.

Diese Balance und die Übersicht über diese Zahlungen auf dem Papier zu halten, ist die Meisterschaft einer guten Unterneh-



mensführung. Auf diesem Wege sind die Gewinne entstanden, von denen in der Presse die Rede war. Insofern ist die Geschichte etwas komplizierter als bei der privaten Haushaltsführung.

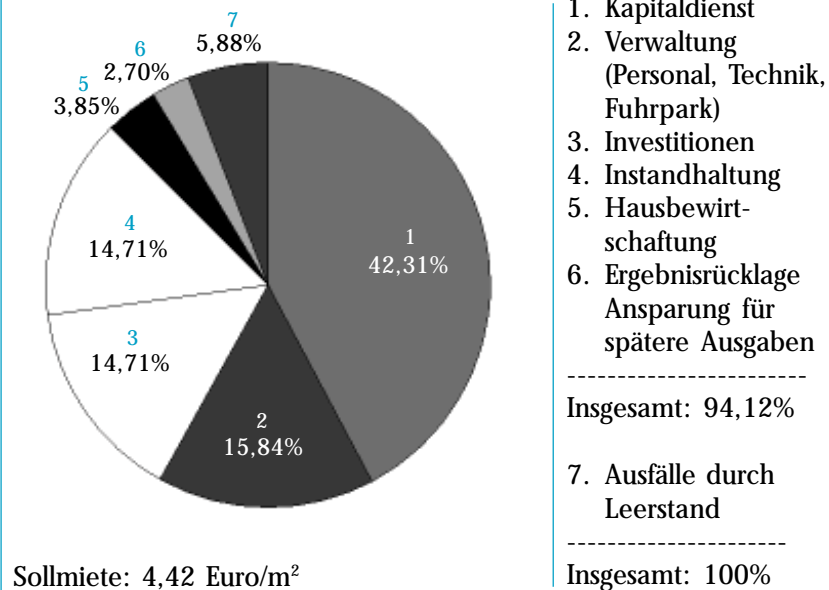
Wie wird die Höhe der Kaltmiete ermittelt?

Wir meinen, dass die Frage nach dem Umgang mit den finanziellen Mitteln der RWG noch einen anderen Hintergrund hat: nämlich jenen, auf welcher Grundlage die Höhe der Kaltmiete ermittelt wird und wie diese Gelder verwendet werden. Könnte ein insgesamt wirtschaftlich gut dastehendes Unternehmen den Mietern in dieser Hinsicht etwas entgegen kommen? In anderen Städten, wie z. B. Gera, wären die Mieten doch auch niedriger als in Ronneburg.

Zunächst gilt festzustellen, dass die Mieten die Haupteinnahmequelle der RWG sind. Und hier gibt es durchaus auch Parallelen zum privaten Haushalt. Ich kann nur das Geld wieder ausgeben, was ich einnehme. Das bedeutet, dass alle Ausgaben, die wir im Laufe eines Jahres zu bestreiten haben, davon zu erbringen sind.

Der gesetzliche Rahmen, das heißt die Mietpreisspanne, ergibt sich aus dem „Mietspiegel des Landkreises Greiz“. Demzufolge dürften wir bei Wohnungen zwischen 45 und 60 m² – diese sind in unserem Bestand in der Mehrheit vorhanden – Mieten zwischen 4,40 und 5,10 EUR/m² berechnen. Im Mittel wäre demzufolge eine Miete von 4,53 EUR/m² möglich. Unsere Soll-Miete – bezogen auf den gesamten vermietbaren Wohnraum – liegt gegenwärtig bei 4,42 EUR/m². Real jedoch ist, dass wir nur über eine Ist-Miete von 4,20 EUR/m² ver-

Verwendung der Miete im Jahr 2006 (in Prozent)



fügen. Diese Zahl erklärt sich aus dem – zu anderen Unternehmen vergleichbar niedrigen – Leerstand an Wohnungen. Dennoch schmälert er unsere Mieteinnahmen erheblich.

ca. 94,1 Prozent der Einnahmen direkt für Mieter

Aus dem obenstehenden Diagramm (stark vereinfachtes Schema) ergibt sich, dass ca. 94,1 Prozent dieser Einnahmen direkt unseren Mietern wieder zugute kommen. Und der Vergleich zum Mietspiegel zeigt, dass wir im Rahmen des Gesamtinteresses aller Mieter der RWG jedem einzelnen Mieter letztlich mit der Miethöhe „entgegenkommen“.

Der Vergleich zu Gera ist insofern nicht stimmig, da mittlerweile bei uns mehr als 85 Prozent des Bestandes modern saniert sind, auch unter energetischem Gesichtspunkt. Dieser Prozentsatz liegt bei anderen Wohnungsanbietern weitaus niedriger. Und auch dies wirkt sich positiv für unsere Mieter aus. Die ständig

steigenden Kosten für Heizung etc. werden durch unser weitsichtiges Sanierungsprogramm – zumindest partiell – gedämpft.

Denn auch das muss noch einmal deutlich hervorgehoben werden: Betriebskosten sind Vorauszahlungen, die für uns nur ein „Durchlaufposten“ sind. Sie werden von uns in voller Höhe an die Dienstleister weitergereicht. Für die Betrachtung unserer Einnahmen können deshalb nur die Kaltmieten eine Rolle spielen. Und wir meinen, dass wir unter diesem Aspekt die Verantwortung für die wirtschaftliche Liquidität der RWG und die soziale Verantwortung für unsere Mieter durchaus ganz gut unter den sprichwörtlichen „Hut“ bringen.

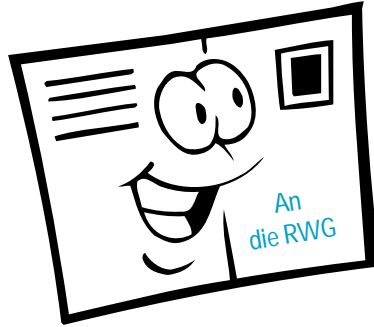
Seit 2004 erzielt die RWG positive Jahresabschlüsse. Von da an sind wir verstärkt bemüht, mit unserer Öffentlichkeitsarbeit unsere Kommune zu unterstützen. Im Interesse aller Mieter, Wohnungseigentümer und der anderen Einwohner von Ronneburg. Ein Weg, den wir auch künftig fortsetzen werden. ■

Ein Wort in eigener Sache

Ihre Mithilfe ist wichtig!

Möglicherweise hat der eine oder andere von Ihnen die Absicht, in der nächsten Zeit aufzuräumen oder Unterlagen zu ordnen, die einfach in der Hektik der letzten Wochen liegen geblieben sind. Im privaten Bereich ist es durchaus möglich, dass man so verfahren kann. Für die Verwaltung eines Wohnungsunternehmens kann dieses Prinzip nicht gelten, da müssen alle Unterlagen ständig auf dem neuesten Stand sein. Allerdings ist dies in einigen Bereichen nicht ohne Ihre Mithilfe möglich.

Es gab in den letzten Wochen leider einige aktuelle Ereignisse, bei denen wir feststellen mussten, dass nicht alle Mieter Veränderungen in der Belegung ihrer Wohnung an uns mitteilen. Kinder sind weg gezogen, ein neuer Partner ist in die Wohnung gezogen oder – was leider auch vorkommt – es sind auch Mieter verstorben. In solchen oder ähnlichen Fällen bitten wir Sie, uns derartige Veränderungen mitzuteilen.



Dies ist keine Maßnahme, mit der wir Bürokratie übertreiben wollen, sondern wir wollen vermeiden, dass unnötige und vermeidbare Probleme entstehen. Beispielsweise ist es beim Tod eines Mieters erforderlich, den Mietvertrag zu ändern. Erfolgt dies nicht, kann es bei der Rückzahlung von zu hohen Vorauszahlungen von Betriebskosten Probleme geben. Und – was wir nicht hoffen wollen – auch bei gefährdenden Situationen müssen wir wissen, wie viele Menschen wirklich in einem Haus wohnen. ■

*Unterm Baum im
grünen Gras
Sitzt ein kleiner Osterhas'!
Putzt den Bart und
spitzt das Ohr,
Macht ein Männchen,
guckt hervor,
Springt dann fort mit
einem Satz.
Und ein kleiner frecher Spatz
Schaut jetzt nach, was
denn dort sei,
Und was ist 's?
Ein Osterei!*



Foto: Creativ Collection

Wenn Sie Fragen haben ...

... besuchen Sie uns!
Ronneburger Wohnungsgesellschaft mbH
Straße der Opfer des Faschismus 9
07580 Ronneburg

Sprechzeiten:
Dienstag:
09.00–12.00 Uhr
14.00–18.00 Uhr

Außerhalb dieser Sprechzeiten können Sie uns selbstverständlich auch nach telefonischer Vereinbarung erreichen.

... oder rufen Sie uns an!
Zentrale:
(03 66 02) 339-0
Wohnungsverwaltung:
(03 66 02) 339-18
Mietenbuchhaltung:
(03 66 02) 339-13

... oder senden Sie uns ein Fax!
(03 66 02) 339-33

... oder senden Sie uns eine e-mail!
info@ronneburger-wohnungsgesellschaft.de

Bei Havarien benutzen Sie bitte den 24-Stunden-Notrufdienst:
(01 71) 2 14 69 44.

Impressum

Herausgeber:
Ronneburger Wohnungsgesellschaft mbH
Straße der Opfer des Faschismus 9
07580 Ronneburg

verantwortlich für den Inhalt:
M. Heidrich, Geschäftsführer

Projekt: Dr. J. Scholz

Redaktion, Layout:
Dr. M. Anders, Dr. F. Stader

Druck: MAXROI Graphics GmbH
Demianiplatz 27/28, 02826 Görlitz