



Der **Wohn**BLOG

BETRIEBSKOSTENABRECHNUNG

DER GOETHE-TREFF

DER RAUCHMELDER KOMMT

**GUT BERATEN:
STICHWORT WOHNUNGSGELD**

Inhalt

03 Das ABC
der Betriebskosten
Fachbegriffe für Sie erklärt

07 Der Rauchmelder kommt

05 Der Goethe-Treff
Ein Platz mit vielen Möglichkeiten

Liebe Mieterinnen und Mieter, Liebe Leserinnen und Leser,

„Normal war auch dieses Jahr nicht!“, „Was kommt wohl als Nächstes?“, „Daumendrücken für das nächste Jahr.“ Waren nur einige Sätze, welche nicht nur uns zum Abschluss dieses Jahres durch den Kopf gingen. Ob nun Pandemie, Krieg, Inflation oder Gasknappheit, 2022 hatte einige Hürden für uns bereitgestellt. Doch auch dieses Jahr haben wir alle zusammen mehr als nur gut gemeistert. Und so dürfen wir stolz auf das Erreichte zurückblicken. Ob unsere Fortschritte bei der Sanierung einiger Sorgenkinder, unsere personelle Umstrukturierung, der Fertigstellung unseres neuen Begegnungszentrums, der Vorbereitung eines anstehenden Gebäuderückbaus, oder einfach dem Bewältigen des Verwalteralltages, wir sind stolz, mit Ihnen das Zurückliegende gemeistert zu haben. Nach der Unterbrechung 2021 möchten wir mit Ihnen gemeinsam auf den folgenden Seiten auf das Jahr 2022 zurückblicken. Auch unsere kleine „Beilage“, der beliebte Wobau-Kalender ist damit wieder in Ihren Händen. Wenn Sie einen

Kalender für unsere schönen Haustafeln benötigen, können Sie einfach Ihren Verwalter ansprechen, dieser wird Ihnen dann einen zukommen lassen. Wir wünschen uns, Sie im neuen Jahr



09 Gut beraten: Stichwort Wohngeld

08 In eigener Sache

10 ZU GUTER LETZT Rätselspaß

wieder dauerhaft zu unseren Sprechzeiten (dienstags 09:00 Uhr – 12:00 Uhr und 13:00 Uhr bis 17:00 Uhr) begrüßen zu dürfen. Am liebsten ohne Beschränkungen und dafür mit gewohnter Zuverlässigkeit.

Zum Abschluss möchten wir Ihnen und Ihren Familien eine schöne und erfreuliche Weihnachtszeit wünschen. Genießen Sie die ruhige und besinnliche Zeit mit Ihren Liebsten und kommen Sie gut ins Jahr 2023.

Nun viel Spaß beim Durchblättern unseres „Wohnblogs 2022“.

Ihr Ulrich Wustmann



Das ABC der Betriebskosten

Jedes Jahres erhalten Sie als Mieter die Abrechnung der Betriebs- und Heizkosten aus dem Vorjahr. Um diese besser lesen und deuten zu können, haben wir einige Fachbegriffe für Sie erklärt:

WOHNFLÄCHE

Die Grundfläche der Wohnung. Sie wird zur Berechnung von bestimmten Betriebskostenverbräuchen als Ulagemaßstab herangezogen.

UMLAGE / UMLAGEFÄHIGKEIT

Die Umlagefähigkeit betrifft im Wesentlichen kalte Betriebskosten. Hier gibt es gesetzliche Regelungen, welche der Kosten, die auf ein Haus entfallen, von den Mietern zu tragen sind und welche vom Vermieter.

JÄHRLICHE ABRECHNUNG

Die kalten und warmen Betriebskosten (Nebenkosten) werden jährlich abgerechnet. Voraussetzung dafür ist die Ablesung der Zählerstände in den Wohnungen. Dazu kommt in den seltensten Fällen ein Mitarbeiter des Ablesedienstes in die Wohnung des Mieters. Bei der WOBAU werden mittlerweile Abrechnungseinheiten eingesetzt, die eine Fernauslesung besitzen. Praktisch, denn so muss kein Mieter mehr auf den Mitarbeiter der Ablesefirma warten.



NETTOKALTMIETE (AUCH KALTMIETE / GRUNDMIETE)

Bei der Nettokaltmiete handelt es sich um das Entgelt für die Überlassung der Mietsache, das heißt um die eigentliche Miete, ein fester Betrag, der monatlich vom Mieter zu zahlen ist. Nicht enthalten hierin sind z.B. Nebenkosten wie Betriebskosten und Heizkosten, ebenso wenig wie Strom- oder Gaskosten.

HEIZ- UND WARMWASSERKOSTEN

Die warmen Betriebskosten oder auch Heiz- und Warmwasserkosten, umfassen die Kosten für Heizung und Warmwasser. Sie werden zunächst mit einer monatlichen Vorauszahlung durch den Mieter vorläufig beglichen. Vorläufig deshalb, weil erst nach der Jahresabrechnung die tatsächlich angefallenen Kosten entsprechend dem Verbrauch festgestellt werden können. Danach wird gegebenenfalls der Vorauszahlungsbetrag für das nächste Abrechnungsjahr angepasst. Wird das Wasser von einem Gas- oder Elektroboiler erwärmt, werden die Kosten mit der Gasrechnung bzw. der Stromrechnung bezahlt, sind dann also nicht Bestandteil der an die WOBAU zu zahlenden Kosten.

BETRIEBSKOSTEN

Der Mieter zahlt eine Betriebskostenvorauszahlung an die WOBAU, welche ein Bestandteil der Gesamtmiete ist. Die WOBAU rechnet diese Einnahmen am Ende des Abrechnungszeitraumes gegen die entstandenen Kosten ab. Zu den kalten Betriebskosten zählen vor allem Kaltwasserkosten, Müllgebühren und Hauswartdienstleistungen. Kleinere Positionen sind Versicherungskosten, Beleuchtung von Treppenhäusern und Gemeinschaftsanlagen usw. Diese Positionen sind in der II. BV Anlage 3 zu § 27 Abs. 1 Aufstellung der Betriebskosten aufgeführt.



Der Goethe-Treff

Ein Raum mit vielen Möglichkeiten

In Verbindung mit der Komplettsanierung der Goethestraße 7 wurde im 1. Geschoss ein neues Begegnungszentrum eingerichtet. Ab Januar 2023 bieten wir zur Anmietung unseren neu errichteten Goethe-Treff an. Die Räumlichkeit befindet sich im Erdgeschoss der Goethestraße 7 und besteht aus einem ca. 33 m² großen, freundlichen und hellen Raum und zwei getrennten WCs. Ausgestattet wird das Objekt aktuell mit Tisch, Stühlen und einer Küchenzeile (inkl. Küchengeräte, Geschirr, Gläser und Besteck). Der Goethe-Treff ist ab diesem Zeitpunkt der optimale Platz für Informationsveranstaltungen, Vorlesungen, Vereinstreffs, Nadelkaffeenachmittage o.ä.

Genauere Informationen und Fotos sind demnächst auf unserer Webseite unter www.wobauloebau.de zu finden. Gern können auch Anfragen dazu an die Mitarbeiter in unserer Geschäftsstelle gerichtet werden. Hier bereits ein kleiner Vorgeschmack:





Der Rauchmelder kommt

Nach der Landesbauordnung sind Aufenthaltsräume, in denen Personen schlafen, und Flure, die zu diesen Aufenthaltsräumen führen, mit Rauchwarnmeldern auszustatten.

A

m 01.06.2022 wurde vom sächsischen Landtag die neue Bauordnung verabschiedet. Darin ist die Rauchmelderpflicht für Gebäude geregelt. Bisher galt die Pflicht zum Einbau von Rauchwarnmeldern nur bei Neubauten und Sanierungen. Ab sofort sind von dieser Pflicht allerdings auch Bestandsgebäude betroffen. Eine Übergangsfrist bis Ende 2023 wurde dazu beschlossen.

WAS BEDEUTET DIES GENAU?

Bis Ende 2023 müssen wir als Ihr Vermieter dafür Sorge tragen, dass mindestens in allen Schlafräumen, Fluren sowie Durchgangszimmern je ein Rauchwarnmelder installiert wird. Aufgrund verschiedener Nutzungsmöglichkeiten der Räume haben wir uns für die Optimalausstattung entschieden, d.h. alle Räume, außer Bad und Küche werden bestückt. Wir werden Sie zu gegebener Zeit schriftlich über die genauen Details informieren.

ICH HABE BEREITS SELBST RAUCHMELDER EIN-GEBAUT.

Da die Rauchwarnmelder auch einer gesetzlichen Wartung und bestimmten gesetzlichen Vorschriften zum Einbau unterliegen, wird damit eine Dienstleistungsfirma beauftragt. Dies macht erforderlich, dass nur baugleiche Rauchmelder eingebaut werden.

WIE ERFOLGT DIE WARTUNG UND WAS IST MIT DEN KOSTEN?

Die Wartung der Rauchwarnmelder wird für Sie als Mieter sehr komfortabel per Funk erfolgen. Dabei wird zum Beispiel auf Störungen, Batterielaufzeit und Mindestabstand zu Hindernissen geprüft. Die Kosten für die Wartung werden dann über die Betriebskosten auf die Miete umgelegt.

WELCHE KOSTEN KOMMEN AUF MICH ZU?

Aktuell befinden wir uns mit den Dienstleistern in Verhandlungen, mit dem Ziel, die Kosten für Sie so gering wie möglich zu halten.

WELCHER DIENSTLEISTER WIRD DEN EINBAU DURCHFÜHREN?

Um Sie als Mieter nicht mit unnötig vielen Dienstleistern zu belasten, ist unser Wunsch, dass die Abrechnungsfirmen techem und ista in den jeweiligen Häusern die Ausstattung und Wartung der Rauchwarnmelder übernimmt.



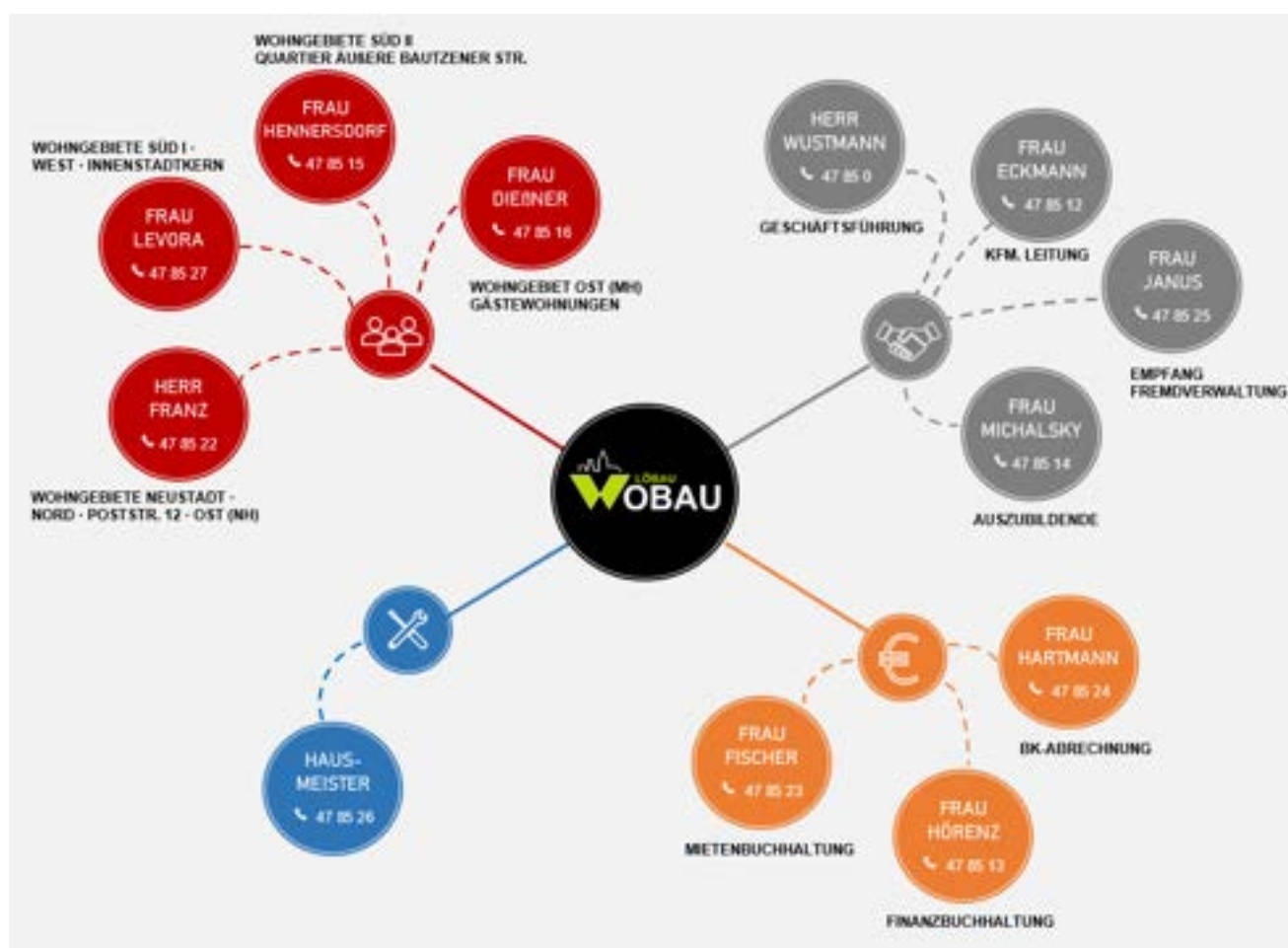
In eigener Sache

Dieses Jahr konnten wir 3 neue Kolleginnen in unserem Team begrüßen. Für all Ihre Fragen betreffend Mietenbuchhaltung ist seit 01.09.2022 Frau Katrin Fischer die richtige Ansprechpartnerin. Ebenfalls seit 01.09.2022 leitet Frau Anja Eckmann unsere Finanzabteilung. Ihr zur Seite steht seit 01.12.2022 Frau Yvonne Hörenz als unsere Finanzbuchhalterin. Seit dem Jahr 2021 sind wir auch wieder Ausbildungsbetrieb. Für die Zukunftssicherung unseres Unternehmens bilden wir derzeit Frau Xenia Michalsky zur Immobilienkauffrau aus. An dieser Stelle möchten wir noch einmal auf unsere aktuellen Öffnungszeiten hinweisen. Sie erreichen uns persönlich

dienstags 09:00 Uhr – 12:00 Uhr sowie 13:00 Uhr – 17:00 Uhr

oder außerhalb dieser Geschäftszeiten über Terminabsprache.

Hier unser kleines Organigramm zur besseren Übersicht:



Gut beraten: Stichwort Wohngeld

Wer soll das noch alles bezahlen?“ fragen sich derzeit viele Familien in Deutschland. Um die stark gestiegenen Kosten im Bereich Wohnen etwas abzufedern, hat die Bundesregierung Änderungen beim Thema Wohngeld auf den Weg gebracht

Bürgern, welche Sozialleistungen wie die Grundsicherung oder Sozialhilfe erhalten, steht kein Wohngeld zu, da bei diesen Leistungen die Kosten für die Miete bereits eingerechnet wurden. Ob und wem wieviel Wohngeld zusteht, lässt sich nicht pauschal beantworten, da hinter der Maßnahme eine komplizierte Berechnung aus Wohnort, Miethöhe, Haushaltsmitgliedern und Einkommen steht. Laut aktuellen Meldungen sollen die Bedingungen zum Erhalt und die letztendliche Höhe für das Jahr 2023 stark angepasst werden. Das bedeutet, dass in Zukunft mehr Haushalte als in der Vergangenheit wohngeldberechtigt sein sollen.

Ein online-Wohngeldrechner kann vorab als Anhaltspunkt dienen, ob sich ein Antrag lohnen könnte. Das

finale Ergebnis werden Sie aber erst nach dem Antrag bekommen. Wir empfehlen Ihnen die Mitarbeiter im Löbauer Bürgerbüro zu konsultieren. Diese helfen Ihnen sicherlich

gern beim Ausfüllen des Antrages.

TIPP



Für Besuche im Löbauer Bürgerbüro ist zwingend eine vorherige Terminbuchung (online oder über die Telefon-Hotline 03581 663-5300) erforderlich.



Wobau: seit 30 Jahren für Sie da

Die Wurzeln unseres Unternehmens reichen bis ins Jahr 1958. Damals wurde der städtische Bereich „Kommunales Wohnen“ ausgegliedert und unter dem noch heute bekannten Namen „VEB Gebäudewirtschaft Löbau“ neu aufgestellt. Der Betrieb war zuständig für Wohngebäude in der Innen- und Neustadt von Löbau.

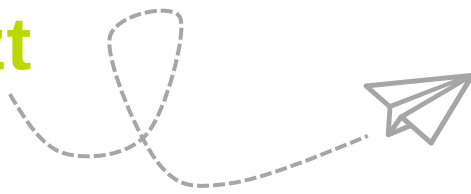
Die 60er- und 70er- Jahre brachten mit den Neubauten in Löbau Süd I und Löbau Nord eine deutliche Erweiterung des Bestandes, welche 1981 bis 1983 durch Löbau-Ost fortgesetzt wurde.

1990 wurde der VEB aufgrund der gesellschaftlichen und gesetzlichen Veränderungen umgewandelt und setzte seine Arbeit als Wohnungsverwaltung fort. Zwei Jahre lang entwickelte sich daraus die heutige Wohnungsverwaltung und Bau GmbH Löbau, die sich zu 100% im Eigentum der Stadt Löbau befindet.

Seit 2009 befindet sich der Sitz unseres Unternehmens an der heutigen Adresse.

In den Jahren 2016 bis 2019 wurden Rückbauarbeiten in Löbau Ost durchgeführt. Dank der nachträglich entstandenen Grünanlagen ist das Wohngebiet attraktiver und offener geworden und ermöglicht den Mietern der verbleibenden Blöcke ein angenehmeres Wohnen. Doch es wurde nicht nur abgerissen. Im Jahre 2017 begannen die Sanierungsarbeiten auf der Äußeren Bautzner Straße. Viele Eingänge wurden seitdem aufwändig saniert, der Innenhof neu angelegt und auch der Straßenzug nach oben erhielt in 2020 einen neuen Anstrich. Man könnte gar sagen, dass das Gebiet nicht mehr wiederzuerkennen ist. Nicht zuletzt hat auch die neue Straßenführung dazu beigetragen. Die Sanierung ist aber noch lange nicht abgeschlossen. Vier Eingänge werden in den nächsten Jahren folgen und im Rahmen der städtebaulichen Förderung aufwendig saniert.

Zu guter Letzt



?!

Einfach

		4	9		6	3	
1				5			9
	8		2		7		5
		2		3		8	
8	3					6	2
		7		8		1	
	9		4		1		2
6				9			8
		1	8		3	7	

www.kultikur-matratz.net

Mittel

3							2
4			9		8		6
1		7				4	5
		8		1		5	
			8		4		
		1		5		2	
7		6				9	3
9			7		5		4
8							7

www.kultikur-matratz.net

Schwer

	2	4			1		5	7
				7	4			
8					2			9
						1		5
	4						6	
7		5						
6			1					2
			9	5				
9	1		7			5	3	

www.kultikur-matratz.net



www.raetselchniede.de

Sie brauchen die Lösung? Sprechen Sie uns an!

Hinter der Fassade

Dies ist die 12. Ausgabe unseres Mietermagazins



Wir freuen uns auf Ihr Feedback,
Ihre Anregungen und alles was Sie sonst bewegt.

Ihr Weg zu uns:

Schicken Sie uns eine Mail an
info@wobauloebau.de,
oder rufen Sie uns an 03585 47 85 0.

Persönlich erreichen Sie uns in unserer Geschäftsstelle
auf der Sporgasse 1 zu folgenden Öffnungszeiten:

Dienstag
9 – 12 und 13 – 17 Uhr
oder nach Vereinbarung.

Neuigkeiten und Termine rund um die WOBAU Löbau
finden Sie auf unserer Internetseite unter

www.wobauloebau.de
und auf Facebook  [@wobauloebau](https://www.facebook.com/wobauloebau)
und auf Instagram  [@wobau_loebau](https://www.instagram.com/wobau_loebau)

Impressum

Herausgeber: Wohnungsverwaltung und Bau GmbH
Löbau, Sporgasse 1, 02708 Löbau

Verantwortlich für Inhalt, Konzept und Design:
David Franz

Wohnungsverwaltung und Bau GmbH Löbau

Dezember 2022, Auflage: 1.200 Stück

Bildnachweise:

Titelbild	– Tatiana Syrikova (Pexels)
S. 03+04	– Miten Patel (Pexels)
S. 07	– Amina Filkins (Pexels)
S. 09	– Andrea-Piacquadio (Pexels)
S. 10	– Sudoku-raetsel.net, – Rätselschmiede.de