

hauspost

04 / 2024

DAS MIETERMAGAZIN DER

OSCHATZER

Wohnstätten GmbH

ABSCHLUSS

DER SANIERUNGEN 2024

NOTWENDIGE ERHÖHUNG

DER NEBENKOSTENVORAUSZAHLUNGEN

ALLE JAHRE WIEDER

RICHTIGES HEIZEN UND LÜFTEN



EDITORIAL

LIEBE MIETERINNEN UND MIETER,

schon wieder ist ein Jahr vergangen. Wir freuen uns darüber, dass unsere beiden aktuellen Sanierungsprojekte planmäßig und erfolgreich abgeschlossen werden konnten und über die positive Resonanz auf die beiden doch so verschiedenen Objekte. Während das eine Gebäude durch die barrierearme Gestaltung für nahezu jede Lebensphase ideale Bedingungen bietet, überzeugt das exklusive Stadthaus mit privat nutzbarem Hinterhof mitten im Oschatzer Zentrum mit dem Wohngefühl eines Eigenheims. Wenn Sie sich selbst einmal von den Ergebnissen der Sanierungen überzeugen möchten, haben Sie in der kommenden Woche bei jeweils einem Tag der offenen Tür die Gelegenheit dazu.

Leider haben wir in dieser Ausgabe aber nicht nur positive Nachrichten. Aufgrund der stetig weiter steigenden Kosten sind wir dazu gezwungen, unsere Nebenkostenvorauszahlungen anzupassen. Wie sich die Preissteigerungen zusammensetzen erklären wir auf Seite 3. Abschließen möchten wir diese Ausgabe mit einigen kurz zusammengefassten Tipps zum Thema "Heizen und Lüften". Mit diesen verbessern Sie gerade in der Winterzeit nicht nur ihr Wohnklima, sondern es kann außerdem dazu beitragen Heizkosten zu sparen.

Mein gesamtes Team und ich wünschen Ihnen und Ihren Familien eine besinnliche und glückliche Adventszeit und einen guten Start in das neue Jahr. Die nächste Ausgabe unseres Mietermagazins erscheint am 13. April 2025.

Ihr
Marc Etzold
Geschäftsführer
Oschatzer Wohnstätten GmbH

Impressum

Oschatzer Wohnstätten GmbH
Lutherstraße 17
04758 Oschatz
Telefon: 03435 652-0
www.oschatz-wohnen.de
info@oschatz-wohnen.de

Geschäftsführer: Marc Etzold

Redaktion/Gestaltung:
Oschatzer Wohnstätten GmbH, Katrin Lehnert

Bildnachweise:

© Andreas Görl (Titelbild)
© Oschatzer Wohnstätten GmbH (Seite 2, 3 unten)
© shutterstock
© BMUV (Seite 4)

ABSCHLUSS

DER SANIERUNGEN 2024

Pünktlich zum Jahresende können wir unsere Sanierungsprojekte 2024 abschließen. Entstanden sind in den vergangenen Monaten 18 Wohnungen in unserem Mehrfamilienhaus in der Straße der Einheit 1 a - c und unser exklusives Stadthaus in der Sporerstraße 13.



▲ Grundriss und Ansicht fertiger 3-Raum-Wohnung Str. der Einheit 1 a - c

Gänzlich neue Wege sind wir beim Bau eines Laubenganges in der Straße der Einheit 1 a - c gegangen. Erstmals in der Geschichte der Oschatzer Wohnstätten GmbH wurde auf diese Art des Zugangs zu den hellen und modern gestalteten Wohnungen im 1. und 2. Obergeschoss gesetzt. Positiver Nebeneffekt ist der traumhafte Blick über Oschatz und das Wahrzeichen der Stadt, die St. Aegidien Kirche. Aktuell werden noch die Außenanlagen und die PKW-Stellplätze fertiggestellt, bevor die neuen Mieter dann Anfang des kommenden Jahres ihr neues Zuhause beziehen können.

Ebenso beeindruckend ist unser geräumiges Stadthaus mitten im Oschatzer Zentrum. Auf insgesamt ca. 160 m² Wohnfläche, verteilt auf vier großzügige Wohnräume,

ein Badezimmer mit Dusche und Badewanne, Gäste-WC und der besonders schönen Wohnküche mit Platz für eine Kochinsel sowie angrenzendem Abstell- und Vorratsraum, bietet das Haus jede Menge Platz für Familien.

Sie möchten sich selbst von der Qualität unserer Sanierungen überzeugen oder interessieren sich für eine Wohnung? Dann besuchen Sie uns an unseren beiden Tagen der offenen Tür - ganz ohne Anmeldung. Wir freuen uns auf Ihren Besuch.

TAG DER OFFENEN TÜR

► **Straße der Einheit 1 a - c**
Dienstag, 26. November 2024
10 - 12 Uhr und 14 - 16 Uhr

► **Sporerstraße 13**
Donnerstag, 28. November 2024
14 - 16 Uhr



NOTWENDIGE ERHÖHUNG

DER NEBENKOSTENVORAUSZAHLUNGEN

Ende Oktober erhielten unsere Mieter die Nebenkostenabrechnungen für das Abrechnungsjahr 2023. Einige unserer Mieter konnten sich über ein Guthaben freuen. Trotz dessen erhielten sie die Benachrichtigung, dass die Vorauszahlungen für das kommende Jahr steigen werden. Natürlich stellt man sich dann die Frage, warum?

Wie wir bereits vor einiger Zeit mitteilen, ist der damals noch zu sehr günstigen Konditionen abgeschlossene Gasliefervertrag aus dem Jahr 2020 in 2023 ausgelaufen. Die Konditionen des neuen Vertrages liegen 180 % über denen aus 2020. Auch beim Strom kam es in 2024 zu einem Preisanstieg um 230 % im Vergleich zum Vorjahr. Durch Tarifanpassungen und der Anhebung des Mindestlohnes wurden wir zudem mit deutlichen Preissteigerungen im Dienstleistungssektor konfrontiert. Versicherungen, wie bspw. Gebäudeversicherun-

gen, passten ihre Beiträge ebenfalls an, was eine Kostensteigerung von ca. 30 % nach sich zog und auch bei Wasser sowie Abwasser ist mit einer deutlichen Preissteigerung zu rechnen. Für das kommende Jahr ist außerdem noch nicht absehbar, wie hoch die neue Grundsteuer ausfallen wird. Zwar wurden die entsprechenden Messbeträge bereits zugestellt, allerdings sind die finalen Bescheide noch nicht eingegangen.

Diese Gründe haben uns dazu veranlasst, die Nebenkostenvorauszahlungen entsprechend anzupassen, um bei der kommenden Abrechnung extreme Nachzahlungen zu vermeiden. Wir gehen diesen Schritt nicht gern, sehen ihn

allerdings als notwendig an, um unsere Mieter vor horrenden Nachzahlungsaufforderungen im nächsten Abrechnungszeitraum zu schützen. Vielen Dank für Ihr Verständnis.

Bei Fragen zu Ihrer aktuellen Nebenkostenabrechnung oder den zukünftigen Abschlägen können Sie sich gern an unsere Mitarbeiter wenden. Sie erreichen uns telefonisch oder während unserer Mietersprechzeiten auch gern in einem persönlichen Gespräch.



GEPLANTE

SANIERUNGEN 2025

Auf die Plätze fertig los: Gerade erst sind unsere letzten beiden Sanierungsprojekte abgeschlossen, stecken wir schon mitten in den Vorbereitungen für die kommenden Projekte, welche in wenigen Wochen starten werden.

Für den Umbau der Seminarstraße 2 befinden wir uns derzeit in der finalen Planungsphase. Sobald die notwendigen Genehmigungen eingehen, wird dem ehemaligen und seit einiger Zeit leerstehenden OAZ-Gebäude wieder neues Leben eingehaucht. Das Erdgeschoss ist weiterhin als Gewerbeeinheit vorgesehen. Allerdings wird hier der Grundriss an heutige Bedürfnisse angepasst und modern und hell gestaltet. Neben der großzügigen Fläche von insgesamt ca. 100 m² stehen direkt im Hinterhof PKW-Stellplätze für Mitarbeiter und Besucher

zur Verfügung. Der Eingang wird barrierearm gestaltet, sodass es keine Hindernisse beim Betreten des Gebäudes geben wird. Im ersten Obergeschoss entsteht eine geräumige ca. 106 m² große 4-Raum-Wohnung in bester Zentrumslage. Neben dem großen Wohnraum mit offener Küche und Essbereich runden insgesamt drei Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Dusche und Badewanne sowie ein gemütlicher Balkon das Wohnangebot ab.

In der Burgstraße beginnt im Laufe des ersten Quartals die Sanierung von zwei kleinen Mehrfamilienhäusern. In einem der beiden Gebäude entstehen zwei 2-Raum-Wohnungen und zwei 4-Raum-Wohnungen. Im zweiten Gebäude bleiben die bisherigen Grundrisse mit vier 3-Raum-Wohnun-

gen erhalten. Alle Wohnungen werden von Grund auf saniert und bekommen neue Balkone sowie PKW-Stellplätze direkt am Haus.



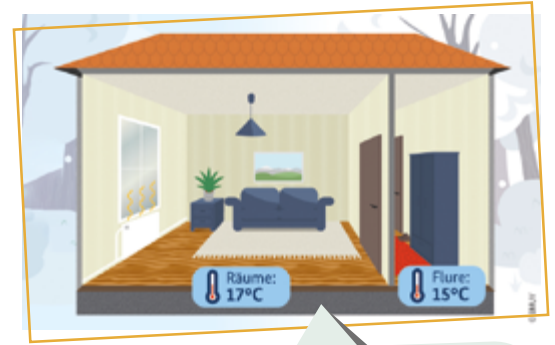
▲ Grundriss der neuen Gewerbeeinheit in der Seminarstraße 2 mit der Möglichkeit, die Räume im Nebengebäude bspw. als Archiv oder Lager zu nutzen.

ALLE JAHRE WIEDER

RICHTIGES HEIZEN UND LÜFTEN

Immer wieder kommt es vor, dass wir von Mietern Meldungen über Schimmelbildung in Wohnräumen erhalten. Bei anschließenden Feuchtigkeitsmessungen in den Wohnungen wird häufig ein unzureichendes oder falsches Heiz- und Lüftungsverhalten festgestellt. Bauliche Mängel sind dabei äußerst selten die Ursache.

Um ein angenehmes Wohnklima zu schaffen, Schimmelbildung zu vermeiden und darüber hinaus auch noch Geld zu sparen, haben wir im Folgenden noch einmal die wichtigsten Empfehlungen zum Thema Heizen und Lüften kurz und knapp für Sie zusammengefasst:

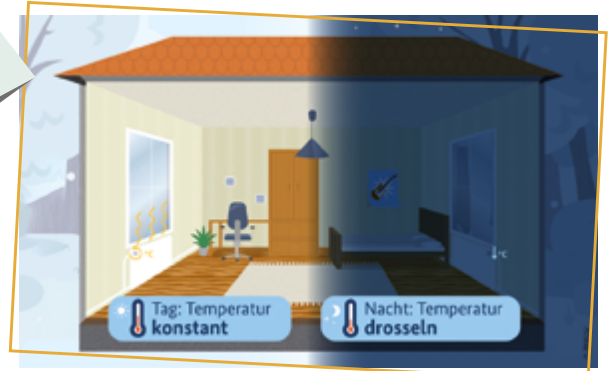


RICHTIG HEIZEN, SO GEHTS

Generell gilt: Jedes Grad weniger Raumtemperatur spart etwa 6 % Energie. Aber: Die Temperatur von 17 Grad an Außenwänden sollte nicht unterschritten werden. In innenliegenden Räumen, wie Fluren, sind Mindesttemperaturen von 15 Grad in Ordnung. Achten Sie darauf, die Türen zwischen unterschiedlich geheizten Räumen geschlossen zu halten.

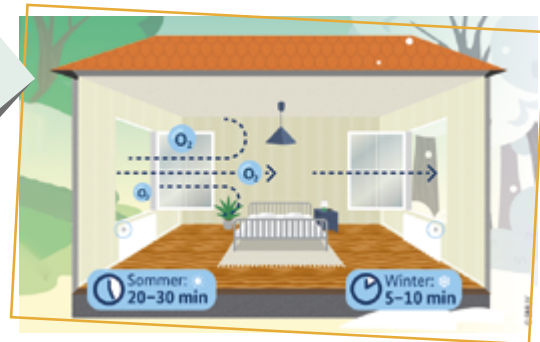
RICHTIG HEIZEN, SO GEHTS

Nachts kann die Wohnraumtemperatur zwar abgesenkt werden, jedoch sollten 16 - 18 Grad nicht unterschritten werden. Das Aufheizen ausgekühlter Räume braucht mehr Energie als eine konstante Temperatur.



RICHTIG LÜFTEN, SO GEHTS

- Mehrmals täglich mit weit geöffnetem Fenster stoßlüften. Bloßes Kippen der Fenster kühlt die Wohnung aus und begünstigt Schimmelbildung.
- Wenn möglich als Durchzug durch Öffnen gegenüberliegender Fenster. Lüftung bei abgedrehter Heizung durchführen.
- Stellen Sie größere Möbelstücke mit 5 - 10 cm Abstand zu Außenwänden. Die fehlende Zirkulation hinter den Möbeln kann sonst zu Schimmelbildung führen.



RICHTIG LÜFTEN, SO GEHTS

Zusätzlich lüften, wenn Wasserdampf entsteht (z. B. beim Kochen, nach dem Duschen oder Wäsche trocknen in der Wohnung, wenn keine andere Möglichkeit dazu besteht)

UNSERE MITARBEITER SIND GERN FÜR SIE DA!

Oschatzer Wohnstätten GmbH | Lutherstraße 17 | 04758 Oschatz

Telefon: 03435 652-0
www.oschatz-wohnen.de
info@oschatz-wohnen.de

Mietersprechzeiten:

Mo. und Fr. 10:00 - 12:00 Uhr
Do. 14:00 - 17:30 Uhr
Di. und Mi. geschlossen

Geschäftszeiten:

Mo. und Mi. 08:00 - 16:00 Uhr
Di. und Do. 08:00 - 18:00 Uhr
Fr. 08:00 - 13:00 Uhr