

# hauspost

04 / 2025

DAS MIETERMAGAZIN DER

**OSCHATZER**

Wohnstätten GmbH

**RÜCKBLICK**

**SANIERUNGEN 2025**

**GUT ZU WISSEN**

**GEMÜTLICH WARM DURCH DEN WINTER**

**ALLE JAHRE WIEDER...**

**EINSAMKEIT IN DER WEIHNACHTSZEIT**

**WAS KOMMT NÄCHSTES JAHR?**

**PROJEKTE 2026**





## EDITORIAL

### LIEBE MIETERINNEN UND MIETER,

wieder ist es Zeit für die letzte Mieterzeitung des Jahres und wieder ist einiges in unserem Bestand passiert.

Wie immer erhalten Sie in dieser Ausgabe einen kleinen Rückblick zu unseren Projekten des Jahres. Die ehemalige Gewerbeeinheit in der Seminarstraße 2 hat sich bspw. in ein echtes Schmuckstück verwandelt. Die großzügige Altbauwohnung im 1. Obergeschoss liegt nicht nur wunderschön mitten im Oschatzer Zentrum, sondern vereint modernes Wohnen mit historischen Mauern.

Manchmal muss man sich an neues erst gewöhnen. So ging es auch unseren Mietern, die in diesem Jahr eine Umstellung ihrer bisherigen Gasetagen- auf die gängige Zentralheizung hatten. Anlass genug, um Ihnen ein paar kurze Tipps für ein gemütlich warmes Zuhause zu geben.

Um das bevorstehende Fest der Liebe auch für alleinstehende ältere Menschen besonders zu machen, rufen wir auch in diesem Jahr wieder zu etwas Aufmerksamkeit in der Nachbarschaft auf. Und natürlich verraten wir Ihnen außerdem noch, welche Projekte wir für das kommende Jahr geplant haben.

Abschließend bleibt meinem Team und mir nur noch, Ihnen viel Vergnügen beim Durchblättern unseres Mietermagazins zu wünschen. Wir hoffen Sie und Ihre Familien haben ein besinnliches Weihnachtsfest sowie einen guten und vor allem gesunden Start in das Jahr 2026. Alles Gute!

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 und 4)  
© shutterstock (Seite 3)

## RÜCKBLICK

### SANIERUNGEN 2025

Die demografische Entwicklung, Wohnungsleerstand und -nachfrage, Sanierungs- und Modernisierungsbedarf sind Herausforderungen für alle Wohnungsunternehmen. Auch in diesem Jahr arbeiteten wir an einigen großen und kleineren Projekten, die zum Erhalt unseres Wohnungsbestandes beitrugen und unseren Mietern einen Mehrwert brachten.

In den vergangenen Monaten haben wir Sie bereits über die beiden großen Sanierungsprojekte in der Seminarstraße 2 sowie der Burgstraße 15 und 17 auf dem Laufenden gehalten. Der Umbau der ehemaligen Gewerbeeinheit im Oschatzer Zentrum in großzügigen und modernen Wohnraum ist mittlerweile abgeschlossen und bereit für den Einzug neuer Bewohner. Auf ca. 106 m<sup>2</sup>, verteilt auf 4 lichtdurchflutete Räume mit gemütlichem Balkon, separatem Hauswirtschaftsraum und PKW-Stellplatz im Hinterhof, lässt diese Wohnung keine Wünsche offen.

Bis die insgesamt acht Wohnungen in der Burgstraße 15 und 17 bereit zum Einzug sind, dauert es noch etwas. Die 2-, 3- und 4-Raum-Wohnungen werden voraussichtlich im Sommer 2026 in die Vermietung gehen können. Bis dahin arbeiten die verschiedenen Gewerke noch weiter mit Hochdruck an der Fertigstellung der Objekte und des Außenbereichs.

Im Wohngebiet An der Molkerei, Hellmichweg, Prасhwitzter Weg und Friedensstraße 2

wurden in sechs Gebäuden mit insgesamt 30 Wohneinheiten die bisher vorhandenen Gasetagenheizungen durch eine zentrale Heizungsanlage ausgetauscht. Auch diese Maßnahme konnte bereits abgeschlossen werden.

Neben den großen Sanierungen wurden in den vergangenen Monaten zahlreiche Leerwohnungen renoviert, was bei der Menge an Renovierungsbedarf nicht weniger zeitaufwändig ist und gut geplant werden muss. Die Nachfrage ist da und wir reagieren darauf. Das heißt in den häufigsten Fällen neue Wand- und Deckenfarbe, neue Fußböden und bei Bedarf die Aufarbeitung bestehender oder der Einbau neuer Zimmertüren. Nach der Renovierung warten schicke funktionale Wohnungen auf die neuen Mieterinnen und Mieter.

Auch die optische Umgestaltung der Treppenhäuser kann einen entscheidenden Einfluss auf den Wohlfühlfaktor haben. Schon etwas frische Farbe an den Wand-/Deckenflächen sowie Geländern kann zu einem unverkennbaren Mehrwert führen. Nachdem wir in den vergangenen Jahren bereits einige Treppenhäuser neu gestaltet und sehr positive Rückmeldungen der Mieter erhalten haben, war es in diesem Jahr in der Goethestraße 22 - 26 an der Zeit die Treppenaufgänge aufzufrischen. Einen neuen Anstrich erhielten außerdem die Fassade sowie die Balkone der Goethestraße 15 - 23. Da benachbarte Gebäude in der Vergangenheit ebenfalls neu gestaltet wurden, wirkt das gesamte Wohngebiet nun frisch und einladend.

*Seminarstraße 2: Der lichtdurchflutete Wohnraum mit offener Küche und angrenzendem Balkon lädt zu vielen gemütlichen Stunden mit Familie und Freunden ein.*



## GUT ZU WISSEN

### GEMÜTLICH WARM DURCH DEN WINTER

Wie bereits in unserem Sanierungsrückblick erwähnt, wurden in einigen unserer Objekte die bisher vorhandenen Gasetagenheizungen auf unser Zentralheizungsnetz umgerüstet. Nach Inbetriebnahme der Zentralheizung kam es zu Fragen von Mietern. Da die Gasetagenheizungen höhere Vorlauftemperaturen hatten und die Einstellungen individuell nur für die jeweilige Wohnung vorgenommen werden konnten war es möglich, die Wohnräume relativ schnell auf hohe Wohnraumtemperaturen zu bringen. Mit dem Anschluss an die Zentralheizung hat sich das geändert. Ein Umstand, an den sich die Mieter erst einmal gewöhnen mussten. Ebenso geht es häufig Mietern, die in Wohnraum mit Fußbodenheizung ziehen. Auch hier muss das Heizverhalten an die verbaute Technik angepasst werden.

Um die wichtigsten Fragen zu klären, möchten wir Sie im Folgenden noch einmal darüber informieren, wie Sie Ihr Heizverhalten optimal anpassen, um es sich in der kalten Jahreszeit gemütlich machen zu können.

Laut aktueller Rechtsprechung und Empfehlung der Energiesparverordnung haben Mieter einen Anspruch auf eine Raumtemperatur von 20 bis 22 Grad Celsius am Tag und 18 Grad Celsius in der Nacht. Um eine konstante Tem-

peratur und ein gleichmäßiges Wärme Klima in der Wohnung zu erhalten, sollten Mieter auf Ihrem Thermostat die für sie perfekte Einstellung für die individuelle Wohlfühltemperatur finden. Das Abdrehen der Heizung in der Nacht ist nicht notwendig, da diese über eine automatische Nachtabsenkung verfügt.

Drehen Sie Ihre Heizung im Winter nur kurz runter, wenn Sie den Wohnraum lüften oder längere Zeit nicht zuhause sind. So wird das Auskühlen der Wohnung vermieden. Das Erwärmen einer

ausgekühlten Wohnung dauert sehr lange und ist unterm Strich sogar kostenintensiver als das konstante Heizen auf normale Raumtemperaturen. Fußbodenheizungen sind hier noch einmal ein Sonderfall. Sie reagieren sehr langsam. Nach dem Abschalten kann der Boden Stunden brauchen, bis er abkühlt. Und oft dauert es ebenso lang, um wieder die Regeltemperatur zu erreichen.



## ALLE JAHRE WIEDER...

### EINSAMKEIT IN DER WEIHNACHTSZEIT

Leider hat nicht jeder das große Glück, Teil einer Familie zu sein. Einsamkeit ist eines der großen sozialen Probleme unserer Ge-

sellschaft. Familienstrukturen, in denen mehrere Generationen unter einem Dach leben, regelmäßig Zeit miteinander verbringen und sich gegenseitig unterstützen, gibt es immer seltener. Wenn die Kinder bspw. schon längst ausgezogen sind und weit entfernt eine eigene Familie gegründet haben und man gesundheitlich nicht mehr in der Lage ist lange Reisen durchzuführen, trifft Einsamkeit sehr oft gerade ältere Menschen.

Laut Statistischem Bundesamt leben besonders ältere Menschen häufig allein. In der Altersgruppe ab 65 Jahren wohnte gut jede dritte Person allein, bei den mindestens 85-Jährigen war es mehr als jede zweite. 11% der über 65-jährigen verbringen einer Studie zufolge Weihnachten allein. Sicher, nicht jeder der alleine lebt fühlt sich auch einsam aber gerade

in der Weihnachtszeit, die als Zeit des Zusammenseins gilt, wird dieses Gefühl für viele doch sehr präsent und intensiv.

Es ist uns eine Herzensangelegenheit Sie, unsere Mieter und Leser dieses Magazins dafür zu sensibilisieren, gerade jetzt in der Adventszeit und dem bevorstehenden Weihnachtsfest, Ihren Mitmenschen und Nachbarn etwas Aufmerksamkeit zukommen zu lassen. Zeit mit jemandem zu verbringen ist oft das Wertvollste, was man einer anderen Person schenken kann. Viele Menschen freuen sich über jemanden, der einfach da ist, zuhört und mit dem man gemeinsam lachen kann. Und dabei muss man überhaupt nicht weit gehen, um etwas zu bewegen. In jeder Nachbarschaft gibt es Menschen, die sich über ein freundliches Wort, ein Lächeln oder eine kleine Unterstützung freuen. Vielleicht ist es ein kurzes Gespräch im Treppenhaus, etwas Hilfe beim Einkaufen, eine Einladung zu einer Tasse Kaffee oder sogar ein gemeinsamer Besuch des Weihnachtsmarktes, der für alle lebende Menschen einen entscheidenden Unterschied zur Einsamkeit macht.

Oft braucht es keine großen Geschenke. Kleine Gesten wie diese und das Gefühl nicht allein zu sein sind es doch, die die bevorstehende Weihnachtszeit besonders machen.



# WAS KOMMT NÄCHSTES JAHR?

## PROJEKTE 2026

Im kommenden Jahr starten, neben der Fertigstellung unserer Sanierung der Burgstraße 15 und 17, viele weitere Maßnahmen.

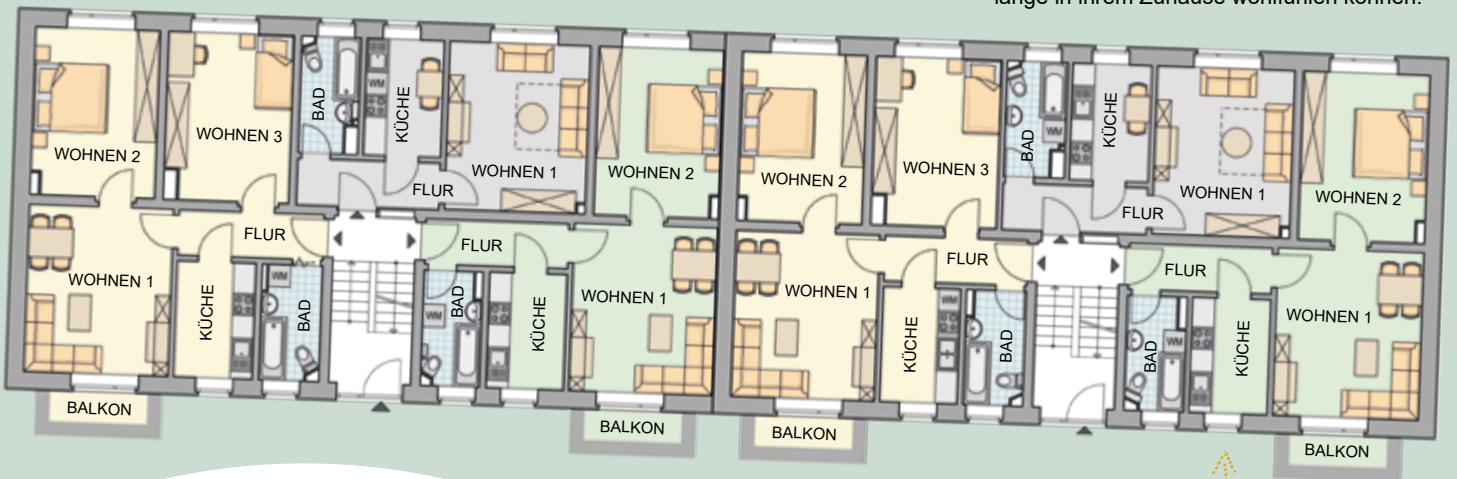
Größtes Projekt wird die Sanierung der Möbusstraße 3 und 5. Diese unterscheidet sich in einem wesentlichen Punkt zu früheren Sanierungsprojekten, da sie im bewohnten Zustand durchgeführt wird. In den vergangenen Jahren hatten wir bei großen Sanierungen immer die Möglichkeit den Bewohnern der Gebäude Alternativwohnungen in der Nähe ihres Zuhauses anbieten zu können. Das ist im Fall des Objektes in der Möbusstraße dieses Mal leider nicht möglich. Zwar wurden die Wohnungen aufgrund unserer langfristigen Planung bereits seit einiger Zeit bei Kündigung nicht neu vermietet, trotzdem bleiben etwas

mehr als die Hälfte der Wohnungen bewohnt.

Deshalb wird es bei der Sanierung des Objektes einige Abstriche geben. Natürlich können im bewohnten Zustand keine grundlegenden Stromverlegearbeiten oder die Komplettsanierung der Badezimmer durchgeführt werden. Geplant sind aber der Rückbau des Dachgeschosses und eine komplette Strangsanierung. Es werden außerdem alle Fenster des Gebäudes ausgetauscht und mit Ausnahme der vorhandenen 1-Raum-Wohnungen Balkone angebracht. Abschließend werden die Fassade und die Außenanlagen erneuert. Um unseren Mietern die nervende Parkplatzsuche zu ersparen, erhalten diese zukünftig außerdem jeweils einen PKW-Stellplatz in der unmittelbaren Nähe des Gebäudes.

Störungen von Personenaufzügen kommen immer mal wieder vor. In den letzten Monaten haben wir von Mietern allerdings vermehrt Probleme gemeldet bekommen. Rückblickend waren diese nicht ausschließlich auf technische Probleme zurückzuführen, sondern entstanden zum Teil auch durch Bedienfehler der Nutzer. Um gerade auch die älteren Anlagen weiterhin funktionsfähig zu halten, beginnen wir 2026 mit der Modernisierung unserer bisher verbauten Aufzüge, um Störungen durch technische Mängel zu reduzieren.

Und natürlich kümmern sich unsere Mitarbeiter in Zusammenarbeit mit unseren regionalen Partnern auch im kommenden Jahr weiter um die Modernisierung und Instandhaltung unserer Gebäude, damit sich unsere Mieter noch lange in ihrem Zuhause wohlfühlen können.



## BIETEN PLATZ

### FÜR IHR BUSINESS

In der Dresdener Straße 6 wird ab Januar eine ca. 75 m<sup>2</sup> große Gewerbeeinheit mit insgesamt drei Räumen frei. Der große und lichtdurchflutete Verkaufsraum eignet sich perfekt zur Präsentation von Waren. Darüber hinaus kann im Außenbereich eine große Freifläche genutzt werden. Die gesamte Einheit inkl. Außenbereich ist eingezäunt und kann abgeschlossen werden. Die günstige Lage direkt an der Bundesstraße, sorgt aus Richtung Riesa



Insgesamt acht Wohnungen werden nach der Sanierung der Möbusstraße 3 und 5 neu vermietet. Interesse? Dann lassen Sie sich bereits jetzt als Mietinteressent vormerken.

kommand für eine sehr gute Werbewirkung und potenzielle Kunden. Den neuen Mietern steht hinter dem Gebäude außerdem ein PKW-Stellplatz zur Verfügung. Öffentliche Parkplätze für die Kundschaft finden Sie in unmittelbarer Umgebung zum Ladengeschäft.

Interesse? Wir freuen uns Ihnen diese Gewerbeeinheit bei einem unverbindlichen Besichtigungstermin genauer vorzustellen.

## 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