

WBG- Rundschau



Nr. 67 / November 2024

Informationen der Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Arnstadt mbH



Neue und moderne Wohnungen

In der Triniusstraße und Am Fürstenberg werden
nicht nur Wände versetzt – Seite 3

WBG-Vorzeigeprojekt im Stadtzentrum

Am 25. September 2024 hatte das Thüringer Infrastrukturministerium (TMIL) zur fachlichen Diskussion nach Arnstadt geladen. Dabei wurde den Fachleuten u.a. der WBG-Quartiersumbau „An der Weiße / Töpfengasse“ vorgestellt.

Um das Thema der künftigen Städte- und Wohnungsbauförderung zu diskutieren, hatte das Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft (TMIL) viele Vertreter von Thüringer Kommunen, Wohnungswirtschaft, Planern und Fördermittelgebern an einen Tisch geholt. Das Credo „Zusammen denken – gemeinsam handeln“ fokussierte darauf, dass das Ministerium alle Marktpartner einbeziehen möchte, wenn es darum geht, die Förderrichtlinien für Städte- und Wohnungsbau der Zukunft zu formulieren.

Der Arnstädter Bürgermeister Frank Spilling verwies auf die Herausforderungen bei der kommunalen Sanierung. Und er forderte einen zügigen Bürokratieabbau: „Die Antragstellung zu einer Förderung darf nicht länger dauern als die Baumaßnahme selbst.“ Aus dem TMIL lobte Dr. Martin Gude die hohe Bürgerbeteiligung bei kommunalen Bauprojekten in Arnstadt. Beim späteren Rundgang stellten WBG-Geschäftsführer Detlef Möller

und Mark Westhaus den Quartiersumbau „An der Weiße“ vor. Bis 2016 waren die in den 1980er-Jahren in Großtafelbauweise hergestellten Plattenbauten als städtebaulicher Missstand wahrgenommen worden, da die umgebenden Gebäude aus der Gründerzeit zu diesem Zeitpunkt überwiegend saniert waren. Bei der komplexen Sanierung wurden moderne Wohnungsanforderungen und ästhetische Aspekte der Fassadengestaltung umgesetzt. Die in den letzten Jahren fertiggestellten Wohnungen sind komplett vermietet.

WBG-Quartiersumbau „An der Weiße“

- Zeitraum: 2017 bis Ende 2025
- Umfang: Komplexsanierung von acht Gebäuden und den Außenanlagen
- Wohnungen: insg. 123 moderne und teilweise barrierefreie Wohnungen
- Wohnfläche: 7.873,95 m² gesamt
- Investition: insg. 19,1 Mio Euro
- Wohnungsbauförderung: ca. 14,3 Mio Euro, teilweise als niedrigverzinstes Darlehen



Mark Westhaus informierte über viele technische Details des Quartiersumbaus.



Geschäftsführer Detlef Möller erläuterte kurzweilig die Herausforderungen der komplexen Modernisierung.



2016



2018

Im ersten Bauabschnitt „An der Weiße 17 & 19“ sowie „Töpfengasse 2–4“ wurden im Frühjahr 2018 insgesamt 41 moderne Wohnungen an die neuen Mieter übergeben, zwei davon rollstuhlgerecht. Auch ein innenliegender Fahrstuhl wurde installiert.



2020



2023

Der vierte Bauabschnitt „Töpfengasse 1“ war in diesem Quartier der umfangreichste. Die 32 barrierefreien Wohnungen wurden 2022 übergeben. Später wurde hinter dem Gebäude ein moderner Parkplatz errichtet und davor der Gehweg erneuert.

Wohnungen in neuen Größen

Sowohl in der Triniusstraße 30 als auch Am Fürstenberg 2 und 4 modernisieren wir Wohnungen mit neuen Zuschnitten nach zeitgemäßen Anforderungen an modernes Wohnen.

Die Anforderungen an modernes Wohnen ändern sich mit der Zeit. In der Zeit, als manche unserer Wohngebäude in industrieller Plattenbauweise entstanden, gab es hinsichtlich der Größe und der Nutzung einer Wohnung völlig andere Perspektiven. Deswegen bauen wir einige Wohnungen im Zuge einer kompletten Sanierung auch komplett um. Wände werden herausgenommen, um Platz zwischen Wohnzimmer und Küche zu schaffen. Eine Wandscheibe im Wohnzimmer ermöglicht mehrere Einrichtungsmöglichkeiten, mit TV-Bank oder Lesesessel. Viele Bäder haben wir schon für eine größere Bewegungsfreiheit erweitert.

Die Wohnungsgrößen werden dabei bedarfsgerecht umgebaut, eine Ein-Raum-Wohnung wird zur Zwei-Raum-Wohnung vergrößert und eine Vier-Raum-Wohnung zur Drei-Raum-Wohnung verkleinert. Solche Wohnungen entstehen aktuell auf dem Rabenhold in unserem Objekt Am Fürstenberg. Die Wohnungen der letzten beiden Aufgänge werden bis zum kommenden Jahr komplett modernisiert, mit neuen Fenstern, neuen Türen sowie einer neuen Badausstattung. Selbstverständlich werden auch alle Installationen für Strom, Wasser und Ab-

wasser erneuert. Zum Abschluss wird hier die gesamte Fassade des Gebäudes Am Fürstenberg 2–14 neu und modern gestaltet.

Für ein altersgerechtes Wohnen bauen wir aktuell in der Triniusstraße 30 zwei Wohnungen um. Hier wird beispielsweise der Flur vergrößert, um in der Garderobe sowie beim An- und Ausziehen mehr Platz zu haben, auch für einen Rollator. Zudem werden hier vorrangig Duschen in die Wohnungen eingebaut. Und auch eine zweckmäßige und attraktive Einbauküche mit Herd, Backofen, Kühl-Gefrier-Kombination, Spüle und Dunstabzugshaube findet sich in jeder Wohnung. Auch die Räume werden in den neuen Wohnungen größer gestaltet. So bleibt mehr Platz, um alle wichtigen Möbel aus der bisherigen Wohnung beim Umzug mitzunehmen.

Eine Besonderheit an diesem Objekt sind die zahlreichen Sonderleistungen, die ein Mieter wahlweise in Anspruch nehmen kann. So weiß er Hilfe immer in der Nähe.

Auf Nachfrage werden wir hier weitere Wohnungen umbauen, um geräumigen und modernen Wohnraum anzubieten. Sprechen Sie uns an!

Neue Wohnungen Am Fürstenberg



Drei-Raum-Wohnung 66,5 m²

Anstelle einer Wand trennt das Wohnzimmer von der Küche eine Sichtblende. So bleibt noch Platz für einen großen Esstisch.



Neue Zwei-Raum-Wohnungen Triniusstraße 30

Größe: 52,76 m²



Größe: 46,72 m²



Eigenständig wohnen mit Service im Alter

Triniusstraße 30, Arnstadt-West

Alle Ein- und Zwei-Raum-Wohnungen verfügen über eine Einbauküche und eine Dusche.

Viele Serviceleistungen im Haus

- Eine ASB-Sozialstation bietet mehrere Pflegeleistungen und den Hausnotruf
- ASB-Café mit Programm- und Speiseangeboten
- Parkplatz für Notarztfahrzeug
- Concierge als Ansprechpartner
- Zwei Aufzüge in alle Etagen

Gesetzlich vorgeschriebene Verbrauchsinformation

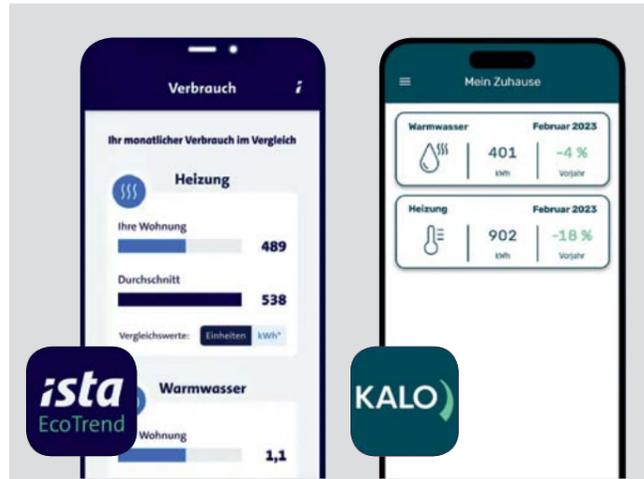
Infolge der Heizkostenverordnung seit dem 1. Januar 2022 müssen Energieverbräuche jeden Monat an den Verbraucher mitgeteilt werden, wenn digitale Zähler verbaut sind.

Schon mehrfach haben uns Mieter dazu aufgefordert, wir sollten die monatlichen Informationen zu den Verbräuchen „Warmwasser“ und „Heizung“ einstellen. Sie selbst würden diese Informationen nicht lesen und gleich ins Altpapier geben. Doch leider ist diese Information eine gesetzlich verordnete Pflicht, die weder vom Mieter noch von uns als Vermieter unterbunden werden kann.

Der Grund ist folgender: In Europa soll der Energieverbrauch gesenkt werden. Um dieses Ziel zu erreichen, überarbeitete die Europäische Kommission die EU-Energieeffizienzrichtlinie (EED) und machte damit allen Mitgliedsstaaten Vorgaben, wie die EU-Richtlinie in nationales Recht gegossen werden soll. Folglich wurde in Deutschland die entsprechende Heizkostenverordnung überarbeitet, im November 2021 vom Bundesrat verabschiedet und gilt seit dem 1. Januar 2022. Darin ist gesetzlich festgelegt, dass jedem Mieter jeden Monat eine Information über seinen Verbrauch von Warmwasser und Heizwärme zugehen muss, sofern digitale Zähler installiert wurden. Dabei hat der Mieter keine Möglichkeit, diese Information abzuwählen oder deren Annahme zu verweigern. Denn hier gilt eine gesetzliche Duldungspflicht. Auch die Kosten für diesen Aufwand muss der Mieter anteilig tragen. Allerdings hat er die Möglichkeit, durch seine aktive Mitwirkung den Aufwand und deren Kosten deutlich zu senken.

Die einfachste Möglichkeit besteht darin, dass sich ein Mieter per Internet im Onlineportal des Dienstleisters zur Wärmeermittlung seiner Wohnung registriert. Dann werden die monatlichen Verbrauchsdaten nur noch in diesem Portal in digitaler Weise hinterlegt und nicht per Post zugestellt. Diese Dienstleister bieten für das Smartphone auch eine App an, die in gleicher Weise funktioniert. Welcher der beiden Dienstleister für Ihre Wohnung zuständig ist, KALORIMETA GmbH oder ista SE, finden Sie in Ihrer jährlichen Abrechnung der Heizungs- und Warmwasserkosten. Bei Fragen können Sie sich auch an die jeweilige Telefon-Hotline des für Ihre Wohnung zuständigen Dienstleisters wenden.

Wir möchten unseren Mietern empfehlen, die digitalen Möglichkeiten zu nutzen und damit den Papieraufwand zu reduzieren und die Zustellkosten zu sparen.



Die Wärmeverbräuche in unseren Wohnungen werden von zwei Dienstleistern ermittelt. Den Ansprechpartner zu Ihrer Wohnung finden Sie auf Ihrer Heizkostenabrechnung. Beide Dienstleister bieten für die monatliche Information des Wärmeverbrauchs eine kostenlose App an.

Abschlagszahlungen bei Fernwärme müssen deutlich erhöht werden

Bei den Wärmekosten für Heizung und Warmwasser galt bis März 2024 noch die Mehrwertsteuer von sieben Prozent, die von der Bundesregierung seit April wieder auf 19 Prozent zurückgeführt wurde. Zudem steigt die CO2-Steuer aktuell von Jahr zu Jahr (2023: 30 EUR/Tonne, 2024: 45 EUR/Tonne). Dies sind einige der Gründe dafür, warum sich die Abrechnungen zu den Betriebskosten künftig erhöhen werden. Gegenwärtig ist der Arbeitspreis bei Fernwärme in Arnstadt deutlich angestiegen. Deswegen erhöhen wir die Abschlagszahlungen für Wohnungen mit Fernwärmeversorgung um 75 Prozent. Da bei Wohnungen mit Gasversorgung die Preiserhöhungen in der Vergangenheit höher ausgefallen sind, werden hier die Abschläge lediglich um zehn Prozent angehoben.

Ausbilderin Susanne Munk (r.) und Auszubildende Soraya Wenzel



Alles, nur nicht langweilig

Ausbildungsbetrieb sind wir seit vielen Jahren. Bereits seit Dezember 2018 betreut Susanne Munk die praktische Ausbildung der Auszubildenden in unserer Verwaltung.

Sie hat in den letzten Jahren schon mehrere Auszubildende betreut. Dafür hat sie zuvor bei der Industrie- und Handelskammer (IHK) Suhl die erforderliche Qualifikation der Auszubildereignungsprüfung (ADA-Schein) erworben. Als Ausbilderin koordiniert Susanne Munk die Einsatzzeiten unserer Auszubildenden mit den WBG-Abteilungen und ist stete Ansprechpartnerin.

Seit dem 1. August 2023 absolviert Soraya Wenzel bei uns den praktischen Teil ihrer Berufsausbildung zur Immobilienkauffrau. Inzwischen hat sie schon alle relevanten Abteilungen kennengelernt und unterschiedliche Arbeiten übernommen. Manche Tätigkeiten erledigt sie sehr selbstständig, wie beispielsweise in der Abteilung Rechnungswesen das Buchen von Eingangsbuchungen. Oder das Erstellen einer Übersicht mit den CO2-Kosten pro Gebäude für unseren gesamten Bestand mit rund 3.000 Wohnungen und Gewerbeeinheiten. Doch es gibt nicht nur die Arbeit am Schreibtisch. Die Berufsausbildung findet in abwechslungsreicher Weise auch in den Wohnungen unseres Bestandes statt. Beispielsweise ist sie Begleitung bei Woh-

nungsübergaben oder beim Ablesen von Zählerständen. Auch Schlösser hat sie schon gewechselt oder ein Mängelprotokoll nach einer Wohnungsübergabe verfasst. In der Abteilung Technik ist sie bei den Bauberatungen zur Modernisierung „An der Weiße“ ebenso dabei wie bei unserem Gebäude „Am Fürstenberg“. Hier lernt sie die Bauabläufe kennen, wenn die Wohnungen eines Auf-

gangs bis auf den Rohbau zurückgebaut und anschließend mit neuen Türen und Fenstern, neuen Installationen und neuen Strangleitungen modernisiert werden. Bis sie zur Vermietung freigegeben und an neue Mieter übergeben werden.

Den theoretischen Teil absolviert Soraya Wenzel in der Sebastian-Lucius-Schule in Erfurt-Gispersleben. Nach Möglichkeit soll es eine möglichst

enge Verzahnung zwischen theoretischer und praktischer Ausbildung geben.

„Besonders angenehm ist das kollegiale Klima bei der WBG. Für jede auch noch so schwierige Frage habe ich einen Ansprechpartner und erhalte eine gute Antwort“, hebt sie hervor.

„Die Ausbildung ist sehr abwechslungsreich, mal arbeite ich im Büro und mal bin ich im Bestand unterwegs.“

Auszubildende Soraya Wenzel

Berufsausbildung bei der WBG

WBG-Bereiche der Berufsausbildung „Immobilienkauffmann/-frau“

Technik

u.a. mit Bauplanung, Modernisierung, Reparatur und Instandhaltung

Rechnungswesen

u.a. mit Kasse, Finanz- und Mietenbuchhaltung

Mieterbetreuung

u.a. mit Wohnungsübergabe und -besichtigung, Mieterbetreuung

Sozialmanagement

u.a. mit Mieterbetreuung

Wenn der Wohnungsschlüssel verloren geht

Beim Verlust eines Wohnungsschlüssels haftet der Mieter, denn bei der Wohnungsübergabe werden einem Mieter stets alle Schlüssel zu seiner Wohnung übergeben.

Nach einer Wohnungsübergabe an den neuen Mieter verbleibt in keinem Fall ein Not-, Reserve- oder Generalschlüssel beim Vermieter. Der Vermieter hat nach der Übergabe keine Möglichkeit, ohne einen Schlüsseldienst in eine vermietete Wohnung zu gelangen. Alle Schlüssel zu einer Wohnung werden an den Mieter übergeben. Folglich haftet der Mieter bei einem Verlust eines Wohnungsschlüssels. Dabei ist es unerheblich, ob der Schlüssel in die Kanalisation gefallen ist oder ob ein Finder mit einem gefundenen Schlüssel nichts anfangen kann. Denn unabhängig davon besteht Missbrauchsgefahr und der Vermieter ist für die Sicherheit des Hauses und der Wohnungen verantwortlich.



Nichtsdestotrotz müssen Sie bei Verlust Ihres Schlüssels dennoch in Ihre Wohnung gelangen. Hierbei können wir als Vermieter leider nicht weiterhelfen, da uns auch das Öffnen der Wohnungstür in einem solchen Fall untersagt ist. Besser ist es für Sie, einen Schlüsseldienst anzurufen. Hier arbeiten wir seit vielen Jahren mit dem Schlüsseldienst Weißenborn GmbH aus Arnstadt zusammen.

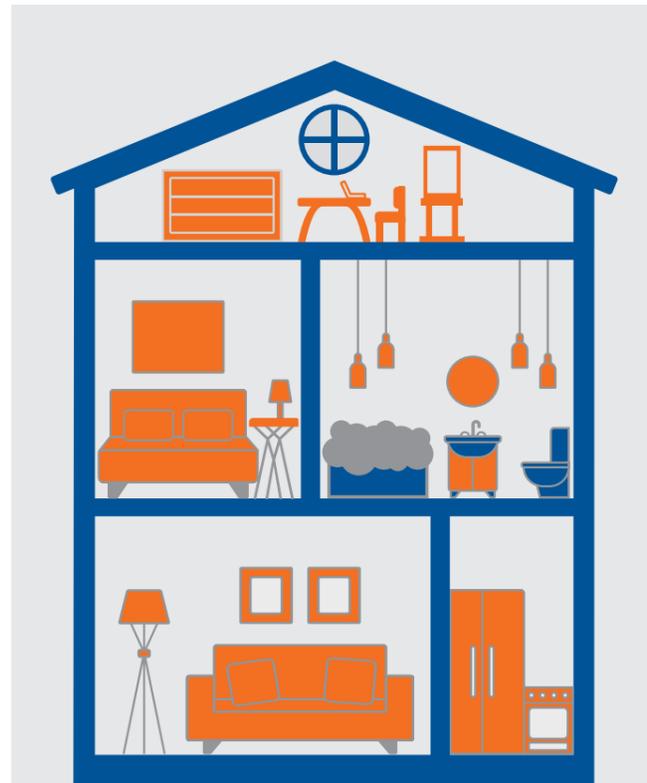
Versicherung des Hausrats ist Sache des Mieters

Wohngebäude- versus Hausratversicherung: Sowohl Vermieter als auch Mieter haben hier Pflichten durch die Gebäudenutzung und sollten sich absichern.

Manche Versicherungspflichten werden erst dann diskutiert, wenn ein Schaden entstanden ist und dessen Kosten beglichen werden müssen. Spätestens dann wird klargestellt, wie die Versicherungspflichten zwischen Vermieter und Mieter geregelt sind.

Wir als Vermieter haben für alle Objekte eine Wohngebäudeversicherung abgeschlossen, die dann in Anspruch genommen werden kann, wenn durch Feuer, Leitungswasser, Sturm, Hagel oder andere Gefahren Schäden am Objekt entstanden sind, sprich an den Hauswänden, den Böden, dem Dach sowie an Teilen des Grundstücks. Darüber hinaus sind auch die Kosten für Rettungsmaßnahmen der Polizei oder Feuerwehr abgedeckt.

Nicht versichert sind dabei alle Dinge, die der Mieter als Hausrat in seine Mietwohnung gebracht hat, wie Möbel, technische Geräte, Bekleidung oder Bücher sowie Wertsachen. Auch gegen Diebstahl muss sich jeder Mieter selbst versichern. Die Versicherung seines Hausrats obliegt dem Mieter selbst und kann durch den Abschluss einer Hausratversicherung geregelt werden. Damit ist der Hausrat gegen Schäden versichert, wie sie durch Feuer, Leitungswasser oder Einbruchdiebstahl entstehen können, einschließlich der Folgekosten. Fahrräder werden gesondert versichert. Mieter sollten daher ihr Eigentum angemessen versichern, um im Schadensfall abgesichert zu sein.



■ über Wohngebäudeversicherung des Vermieters versichert ■ über Hausratversicherung des Mieters versichert

Während die Gebäudehülle mit Dach und Wänden des Gebäudes (blau eingefärbt) über die Gebäudeversicherung des Vermieters abgesichert sind, muss jeder Mieter seinen Hausrat, den er selbst in die Wohnung bringt (orange eingefärbt), selbst über eine Hausratversicherung absichern.

Jubiläum: 20 Jahre Bach-Festival in Arnstadt

Am 21. März und vom 24. bis zum 27. April 2025 lädt die Stadt Arnstadt dazu ein, den berühmtesten Sohn der Stadt, Johann Sebastian Bach, in all seiner musikalischen Vielfalt zu feiern.

Das Bach-Festival feiert im Jahr 2025 ein besonderes Jubiläum: Zum 20. Mal wird das renommierte Musikereignis Liebhaber der Barockmusik nach Arnstadt und Dornheim locken. Das Festival findet im Rahmen der Thüringer Bachwochen statt und verspricht erneut ein kulturelles Highlight zu werden.

Musikliebhaber können sich auf ein ausgewogenes Programm mit hochkarätigen Künstlern freuen. So werden das gefeierte BachWerkVokal aus Salzburg, der renommierte Cellist Mario Brunello, die virtuose Geigerin Lina Tur Bonet und die Merseburger Hofmusik das Publikum mit erstklassigen Aufführungen begeistern.

Ein besonderes Highlight des Festivals ist erneut die Möglichkeit, die Konzerte im Rahmen des „Pay what you can“-Modells zu besuchen, sodass jeder unabhängig von seinem Budget Zugang zu dieser musikalischen Bereicherung hat. Zudem wird Kantor Jörg Reddin täglich zur Mittagszeit zu „15 Minuten Bach“ einladen – eine kurze, aber inspirierende musikalische Pause im Tagesprogramm.



Gordon Safari eröffnet das Jubiläumsfestival am 25. April 2025 mit seinem Ensemble „BachWerkVokal Salzburg“.

Neben den musikalischen Darbietungen bereichern thematische Stadtführungen aus dem Jahreskalender der Tourist-Information Arnstadt sowie die beliebte Orgeltour in die Umgebung das Festival. Auch der Kantatengottesdienst zum Mitsingen, ein fester Bestandteil des Bach-Festivals, wird wieder zahlreiche Besucher anziehen. Der Veranstalter des Festivals, die Stadt Arnstadt, bedankt sich sehr herzlich bei der WBG als Unterstützerin des Festivals seit vielen Jahren. „Jeder Sponsor trägt dazu bei, dieses herausragende kulturelle Ereignis zu ermöglichen“, unterstreicht Organisatorin Alexandra Lehmann. Erleben Sie Bach in seiner ganzen Vielfalt und freuen Sie sich auf ein Jubiläum, das sowohl Musikkenner als auch Bach-Neulinge gleichermaßen begeistern wird!

www.bach-festival.de und www.thueringer-bachwoche.de



Logo of the festival and its partners, including the Thüringer Bachwochen and the Stadt Arnstadt.



WBG-Kalender 2025 liegen bereit

Bildkalender (DIN A3, Querformat) und Familienplaner (DIN A3, Hochformat)

Die Bilder von beiden Kalendern zeigen die Schönheiten von Arnstadt und seiner Umgebung, wie einen Blick über Arnstadt bei Sonnenuntergang, die Wachsenburg im Morgennebel oder den verschneiten und weihnachtlich geschmückten Arnstädter Marktplatz. Die Kalender werden ausgegeben, solange der Vorrat reicht.



Wenn Sie Fragen oder Probleme haben – besuchen Sie uns!

Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Arnstadt mbH
Vor dem Riedtor 4 • 99310 Arnstadt

Geschäftszeiten

Kundenservice Wohnungsverwaltung:

Montag	9.00 – 12.00 Uhr	
Dienstag	9.00 – 12.00 Uhr	13.00 – 17.30 Uhr
Donnerstag		13.00 – 15.30 Uhr
Freitag	9.00 – 12.00 Uhr	

Kundenservice übrige Sachgebiete:

Montag	9.00 – 12.00 Uhr	
Dienstag	9.00 – 12.00 Uhr	13.00 – 18.00 Uhr
Donnerstag	9.00 – 12.00 Uhr	13.00 – 16.00 Uhr
Freitag	9.00 – 12.00 Uhr	

Darüber hinaus sind Termine nach telefonischer Vereinbarung möglich.

Zwischen Weihnachten und Silvester bleibt die Verwaltung am 27. bis 30. Dezember 2024 geschlossen.

Kontaktmöglichkeiten:

Rufen Sie uns an	03628 9305-0
oder senden Sie uns ein Fax	03628 9305-55
oder senden Sie uns eine E-Mail	info@wbg-arnstadt.de
Besuchen Sie unsere Homepage	www.wbg-arnstadt.de
WBG-Notdienst-Telefonnummer	0172 3459175

Bei Havarien an gebäude- und/oder wohnungsinternen Geräten oder Anlagen, die eine unmittelbare Gefahr für die Mieter darstellen sowie erhebliche Schäden an den Wohnungen verursachen können und die außerhalb unserer Geschäftszeiten auftreten, wenden Sie sich bitte an die vertraglich gebundenen Firmen, die in den Havariedienstplänen genannt sind, welche in allen Häusern aushängen.

Impressum

Herausgeber
Wohnungsbaugesellschaft der Stadt
Arnstadt mbH,
Vor dem Riedtor 4, 99310 Arnstadt
Verantwortlich für den Inhalt:
Detlef Möller, Geschäftsführer

Text- und Bildredaktion, Layout
Kuhn & Kollegen – Werbeagentur
Inhaber: Bernd Kuhn

Redaktionsschluss:
18. Oktober 2024