

# GWGSpezial

*Wir für Sie*



Sehr geehrte Kunden,

am 02.09.1994 wurde die WGR Wohnungs-GmbH Rietschen in das Handelsregister beim Amtsgericht Dresden eingetragen und damit ein neues Kapitel in der Geschichte der Rietschener Wohnungswirtschaft aufgeschlagen. Und dies ist ein sehr erfolgreiches wie sich schon bald herausstellen sollte. Hervorgegangen aus dem Nettobetrieb Wohnungswirtschaft der Gemeinde Rietschen sollte die neue Rechtsform dafür sorgen, dass in die gemeindeeigenen Wohnungen investiert wird, ohne den Haushalt der Gemeinde zu belasten. Als Geschäftsführer wurde Herr Kurt John, damals Bauamtsleiter der Gemeinde Rietschen, vom Gesellschafter bestellt. Er leitete die Geschäfte in der Gründungsphase bis Ende 1994.

Die Gemeinderäte haben schon früh entschieden, dass diese GmbH ohne eigenes Personal über eine Betriebsführungsgesellschaft betrieben werden sollte. Die Wahl fiel damals auf uns, die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Niesky GmbH. Als „Mitgift“ erhielt die neue Gesellschaft 163.804,42 DM als Startkapital und 214 zu verwaltende Wohnungen, viele davon im sogenannten Streubesitz. Gemeinsam mit Frau Elfrun Köhler und dem leider im vergangenen Jahr verstorbenen Herrn Peter Knothe machten wir uns damals an die Arbeit. Allen Beteiligten war klar und dies entsprach auch den Vorstellungen des damaligen Bürgermeisters, Herrn Eberhardt Meier, dass ein Teil der Häuser veräußert werden soll. Als Kernbestand sollten vor allem die Wohnhäuser im Wohngebiet „Am Wasserwerk“ im Eigentum der Gesellschaft bleiben.

Das erste Geschäftsjahr endete mit einem Verlust von 33.543,70 DM. Weitere unvermeidbare Verluste entstanden in den nachfolgenden Jahren durch umfangreiche Sanierungsarbeiten vor allem im Wohngebiet „Am Wasserwerk“. Den vorläufigen Abschluss fand dies mit dem Umbau des Wohngebäudes „Am Wasserwerk 38 – 44“ zum Niedrigenergiehaus mit 27 Wohnungen. In den letzten Jahren erwirtschaftete die GmbH ausschließlich Gewinne, die uns in die Lage versetzen werden, weitere Projekte in Angriff zu nehmen.

Liebe Mieter, wohl wissend, dass das bisher Erreichte nur durch Sie möglich war, bedanken wir uns ganz herzlich für Ihre Treue.

Ihr  
*Wilhelm Fischer*  
**Wilhelm Fischer**  
Geschäftsführer



Was könnte ich im Urlaub noch gebrauchen?

## Das Wetter und ich ..

Die Sonne scheint nun schon seit Tagen, etwas Regen könnte ich vertragen, dann ist er da, ich krieg die Motten, schon wieder nasse Klamotten.

Die Sonne zu heiß, der Regen zu nass, ich wünsch mir den Herbst, der hat von jedem was, und eh ich mich jedoch verseh, gibt es Schnee.

Ich wünsch mir die Sonne schon seit Tagen

welches Wetter will ich denn nun eigentlich haben?

## T H E M E N

|                                     |     |
|-------------------------------------|-----|
| Rechtsecke ....                     | S.2 |
| Vorlagepflicht von Energieausweisen | S.2 |
| Wo gibt's denn so etwas?            | S.2 |
| Mieten, bauen, schöner leben ....   | S.3 |
| Sommer auf dem Balkon ....          | S.3 |
| Endspurt beim Aufzugbau ....        | S.3 |
| Treppenhäuser ....                  | S.3 |
| Und eine weitere Fahrradgarage .... | S.3 |
| 20 Jahre WGR Wohnungs-GmbH          | S.4 |
| Rietschen -                         | und |
| 20 Jahre kommunales Wohnen ....     | S.5 |
| Mieterfest ....                     | S.5 |
| Nieskyer Gebäude und ....           | S.6 |
| Bürgerhaus - Veranstaltungsplan     | S.7 |
| Mieterecke ....                     | S.8 |
| Wussten Sie schon?                  | S.8 |

## Impressum

**Verantwortlich für den Inhalt:**  
GWG Niesky mbH

**Fotos:**  
GWG Niesky mbH

**Erscheinung:**  
halbjährlich

**Gestaltung und Druck:**  
Druck & Werbemedien Weber



## Rechtsecke

### Thema Schallschutz

Mieter haben Anspruch auf den Schallschutz, der den technischen Normen entspricht, die bei Errichtung des Wohngebäudes galten. Zu einer nachträglichen Verbesserung des Schallschutzes ist der Vermieter nur verpflichtet, wenn er neu baut oder das Gebäude grundlegend verändert. (BGH VIII 287/12)

Quelle: MieterZeitung DMB Deutscher Mieterbund e.V., Ausgabe Februar 2014



## Neu: Vorlagepflicht von Energieausweisen ab 1. Mai 2014

Der Energieausweis ist seit dem Jahr 2007 mit wenigen Einschränkungen vom Gesetzgeber vorgeschrieben. Die ersten Vorläufer gab es bereits ab dem Jahr 2002 in Form der sächsischen Energiepässe. Grundsätzlich ist es dem Gebäudeeigentümer freigestellt, einen sogenannten Verbrauchsausweis, der auf die Heizverbräuche der letzten 3 Jahre abstellt oder einen kostenintensiveren nach aller Erfahrungen aber ungenaueren Bedarfsausweis erstellen zu lassen. Die Energieausweise haben eine Laufzeit von 10 Jahren. Danach müssen sie erneuert werden. Wir haben uns als großer Vermieter an die gesetzlichen Vorgaben gehalten und Energieausweise ausfertigen lassen. Die Vorlage dieser

Ausweise bei Mietvertragsabschluss war bisher freiwillig und wurde nie nachgefragt. Da das offensichtlich deutschlandweit der Fall war ist es seit dem 1. Mai dieses Jahres Pflicht, diese zum Bestandteil neu abgeschlossener Mietverträge zu machen. Die im Energieausweis angegebenen Energiekennwerte stellen keine Zusicherung bestimmter Eigenschaften der Wohnung dar und können deshalb vom tatsächlichen Verbrauch je nach Heizverhalten und Witterung abweichen. Unsere sanierten Gebäude liegen mit Verbräuchen von 40 – 90 kWh/m<sup>2</sup> Wohnfläche und Jahr immer im grünen Bereich.

## Wo gibt's denn so etwas?

Skandalöse Zustände bei der Müllentsorgung zeigt das Foto, welches tatsächlich in einem unserer Müllhäuser in Niesky aufgenommen wurde. Hier sind die Regeln der Mülltrennung absolut missachtet worden, die Verschwendung der Lebensmittel schlägt einem die Worte. In solch einem Fall bleiben die Gelben Säcke liegen und die zusätzlichen Kosten der Extraentsorgung bezahlen alle Mieter im Haus. Dies sorgt nicht nur für Ärger, sondern belastet unnütz den Geldbeutel. Kurzum, die richtige Mülltrennung geht alle an.

Was, wie und wo entsorgt werden kann, ist im Abfallkalender nachzulesen. Wichtig ist, die jeweiligen Behälter (Säcke) am Entsorgungstag bis spätestens



6.00 Uhr oder am Vortag nicht vor 16.00 Uhr bereitzustellen. Sperrmüll, Schrott, Elektro- und Elektronikschrott werden nach vorheriger Anmeldung mit der Sperrmüllkarte/Doppelkarte zweimal jährlich entsorgt. Bleibt nur zu hoffen, dass solche Aufnahmen wie oben gezeigt der Vergangenheit angehören.

## Mieten, bauen, schöner leben

### Sommer auf dem Balkon

Über 300.000,00 € investieren wir in diesem Jahr in den Anbau von 27 Balkonen für unsere Mieter in der Plittstraße 36 – 40. Mit dem Abschluss dieser Arbeiten Mitte des Jahres werden alle unsere Wohnhäuser in der Plittstraße über große Balkone verfügen. Neben den Balkonen an sich mussten eine Reihe anderer Arbeiten durchgeführt werden. So wurde u. a. die Fernwärmeleitung auf dem Grundstück umverlegt, um die Fundamente für die Balkone erstellen zu können. Abgeschlossen wird das Projekt mit der Erneuerung der Außenanlagen, einer schönen Blumenrabatte, Pkw-Stellplätzen und einer neuen Müllkübeleinhausung. Wir wünschen allen Mietern viele schöne Stunden auf ihrem Balkon.



### Endspurt beim Aufzugbau

Nachdem wir viel Zeit und Geld durch die Umsetzung eines umstrittenen Brandschutzkonzepts investiert haben stehen die Arbeiten am Ärztehaus Hausmannstraße 7 kurz vor dem Abschluss. In wenigen Tagen wird der gemeinsame Wunsch der Ärzte und Mieter des Hauses – aber vor allem der immer älter werdenden Patienten und Kunden – Wirklichkeit. Wir verbinden die Inbetriebnahme des Aufzuges und die Zurverfügungstellung von 12 weiteren Parkflächen in unmittelbarer Nähe mit der Hoffnung auf mehr Kundenzufriedenheit. Der Besuch unseres Ärztehauses wird damit vielen noch leichter fallen.



### Treppenhäuser erhielten Schönheitskur

Die Treppenhäuser in der Ödernitzer Straße 13 und 15 erstrahlen in neuer Farbe. Doch das ist es nicht allein. Im Rahmen dieser Schönheitskur wurden die Treppenhäuserfenster gewechselt, eine neue Haustür und Brief-

kastenanlage eingebaut, die Treppenhäuserbeleuchtung erneuert und unnötige Barrieren im Eingangsbereich entfernt. Die Vorhäuser erhielten ein neues Dach und einen Farbanstrich. Im nächsten Jahr wollen wir uns weitere Treppenhäuser vornehmen.

### Und eine weitere Fahrradgarage ...

Seit Juli dieses Jahres besteht nun auch für unsere Mieter im Wohngebiet Sonnenweg/Konrad-Wachsmann-Straße die Möglichkeit, ihre Fahrräder bequem in einer Fahrradgarage abzustellen.

Selbstverständlich ist auch hier für Elektromobile ein entsprechender Anschluss zum Aufladen vorhanden.

Wer Interesse hat kann sich gern bei unserem Mitarbeiter Herrn Alexander Ullrich melden (Tel. 03588 2516-35).

*Und auch das gibt es:*

*Unsere Mieterin Frau Edith Ballentin freute sich 2012 über die Möglichkeit der Nutzung einer Fahrradgarage im Wohngebiet Gerichtsstraße 6–12.*

*Durch Umzug in das Wohngebiet Konrad-Wachsmann-Straße/Sonnenweg gab Frau Ballentin diese Annehmlichkeit auf – nun hat sie sie wieder.*

*Und wie sie uns verraten hat, ist sie darüber sehr glücklich.*



## 20 Jahre WGR Wohnungs-GmbH Rietschen – 20 Jahre kommunales Wohnen

In Bildern, Presse und Zahlen

1994

Gründung der GmbH mit 214 Wohnungen und 163.804,42 DM Startkapital. Erste große Ausgabe 206.000,00 DM für Abwasseranschlüsse.



1995



Sanierung der Wohnhäuser **Am Wasserwerk 10 und 11** sowie **12 und 13**. Die Investitionskosten betrugen 1.433.000,00 DM.

1996

Der Wohnungsbestand sinkt durch Verkäufe auf 177 Wohnungen. Für Instandsetzungen und Modernisierungen wurden 450.000,00 DM ausgegeben.

1997

Das Wohnhaus **Am Wasserwerk 31/33/35** erhält eine Verjüngungskur. Die Kosten betragen 1.122.000,00 DM.



1998

Der Bestand an Wohnungen beträgt nunmehr 169. Für notwendige Arbeiten stehen 298.000,00 DM zu Buche.

1999

In diesem Jahr wurden weitere 232.000,00 DM investiert und die Sanierung des Wohngebäudes **Am Wasserwerk 20 – 24** vorbereitet.

2000

Die Sanierung wird durchgeführt. Durch Veränderung der Grundrisse entstehen in einigen Wohnungen größere Bäder. Die Kosten betragen insgesamt 1.151.000,00 DM.

2001

Der Wohnungsbestand ist mittlerweile durch Verkäufe auf 161 Wohnungen geschrumpft. In diesem Jahr konnte für 237.000,00 DM in die Wohngebäude investiert werden.

2002

Das Euro-Zeitalter hat begonnen. Jetzt sind die Wohnungen **Am Wasserwerk 32 – 36** für eine Sanierung vorgesehen. Insgesamt werden dafür 613.000,00 € ausgegeben.

2003



In diesem Jahr beschränkten wir uns auf Instandhaltungen und Instandsetzungen mit einem Kostenaufwand von 85.000,00 €.

2004

Durch den gestiegenen Leerstand ist der Abriss des Wohnhauses **Am Wasserwerk 26 – 30** mit 18 Wohnungen unvermeidlich. Zuletzt waren nur noch 2 Wohnungen in diesem Haus vermietet. Die Abrisskosten wurden gefördert und die Altschulden teilweise erlassen. Zusammen mit den Abrisskosten werden 2004 61.000,00 € ausgegeben.

2004



Sächsische Zeitung - Donnerstag 8. Juli 2004

2005

Durch den erfolgten Abriss befinden sich nun noch 140 Wohnungen im Bestand. In diese werden in diesem Jahr 45.000,00 € investiert.

2006

Die Vorbereitungen für die energetische Sanierung **Am Wasserwerk 38 – 44** laufen auf Hochtouren. Daneben werden 108.000,00 € für vorbereitende Arbeiten, Planungen und Reparaturen ausgegeben.

2007



Der Wohnungsbestand beträgt nunmehr 138 Wohnungen. Die energetische Sanierung wird abgeschlossen und alle Wohnungen vermietet. Mit diesem Gebäude besitzt die Gesellschaft ein in der Region einmaliges Referenzobjekt. Die Investitionskosten in Höhe von 1.423.000,00 € werden teilweise durch Zuschüsse und zinsverbilligte Darlehen erbracht.

Lausitzer Rundschau - 11.10.2007 (05.10.2007)

2008 - 2014

Der Wohnungsbestand beträgt 135 Wohnungen und befindet sich damit auf dem geplanten Stand. Ab dem Jahr 2008 bis heute wurden weitere 360.000,00 € in die Bestände investiert. Neben der Bebauung des Grundstücks **Lausitzer Eck** ist für die Zukunft eine weitergehende Sanierung des Wohngebäudes **Am Wasserwerk 14 – 18** geplant. Der Leerstand tendiert weiterhin gegen Null. In diesem Zeitraum wurde auch das alte Herrenhaus **Landstraße 12** in Hammerstadt abgerissen und vor dem Wohnhaus **Am Wasserwerk 20 – 24** ein Nebengebäude für Fahrräder und Mobilitätshilfen sowie eine Mülleinhausung errichtet.



Sächsische Zeitung - Freitag 3. September 2010

## Herzliche Einladung zum Mieterfest

Sehr geehrte Mieter aus Rietschen. In diesem Jahr feiert die WGR Wohnungs-GmbH Rietschen ihren „20. Geburtstag“. Aus diesem Anlass laden wir Sie alle recht herzlich ein mit uns zu feiern.

Wir würden uns freuen, wenn Sie am 19. September 2014 ab 15:00 Uhr unsere Gäste sind. Sie finden uns im Festzelt

im Wohngebiet „Am Wasserwerk“, wo wir mit Ihnen gern bei Musik, Tanz und Unterhaltung ein paar schöne Stunden verbringen wollen. Für das leibliche Wohl ist ebenfalls gesorgt.

Wir freuen uns auf Ihr Kommen.



Mit der heutigen Ausgabe unserer Mieterzeitung starten wir unsere neue Serie:

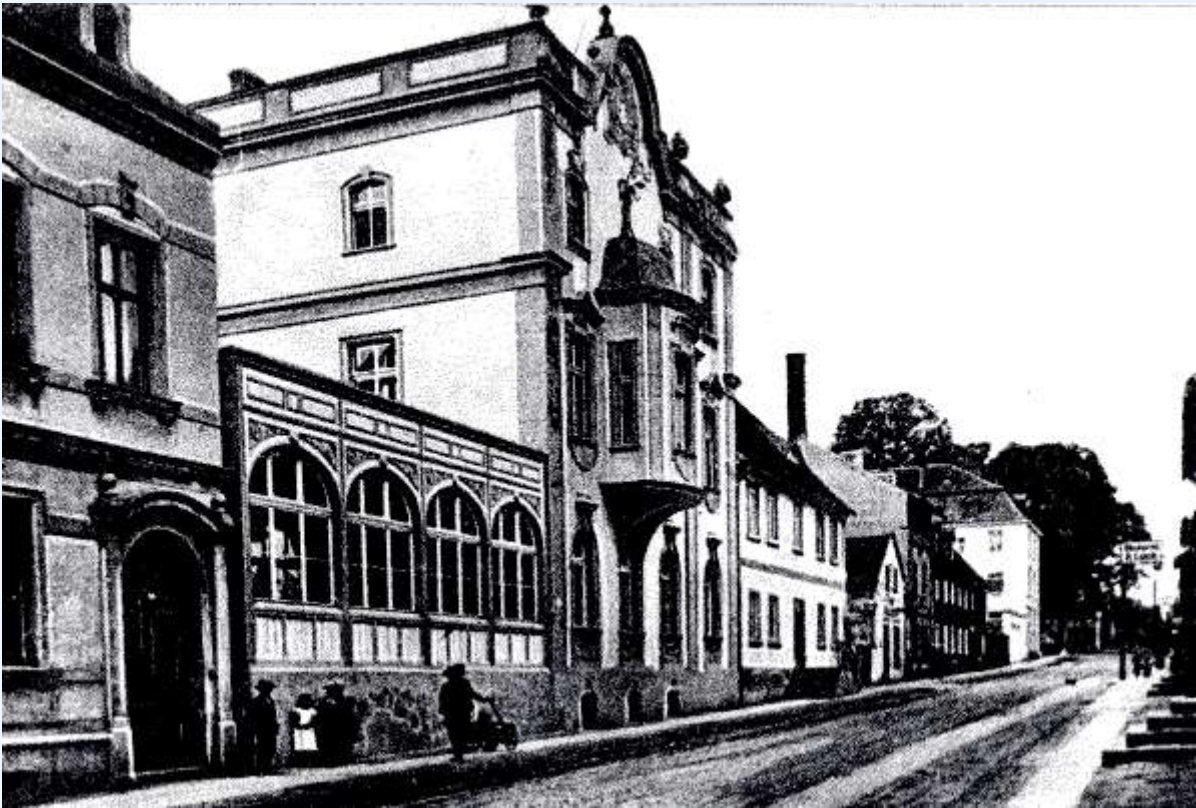
## Nieskyer Gebäude und ihre Geschichte

Die Gebäude der Horkaer Straße, so auch unser Geschäftshaus Horkaer Straße 8, stehen auf dem ältesten Siedlungsgebiet Nieskys.

An der Stelle des heutigen Hauses Nr. 8 baute die Brüdergemeine im Jahre 1787 das Doppelhaus Nr. 6 und 8. Es war damals das 53. Gebäude in Niesky, aber strenggenommen kein neues Haus. Denn es hatte als Doppelhaus bereits an der Nordseite der heutigen Poststraße gestanden. Baumaterial war damals zu wertvoll, um es nach Abbruch wegzuworfen. Das Haus erwarb Nieskys Nachwächter. Nach seiner Zeit hatte es unterschiedliche Besitzer, fiel aber immer wieder an die Gemeinde Niesky zurück, da diese in Niesky das Vorkaufsrecht hatte. 1835 übernahm der zugewanderte brüderische Kupferschmied Johannes Ehregott Christoph (1810-1887) die Kupferschmiede in der Horkaer Straße 2.

damaligen Mode im sogenannten „Jugendstil“ gestaltet. Das erste in der Horkaer Straße so umgestaltete Haus war das 1896 neu gebaute Haus Nr. 10.

Für den Umbau war das Grundstück von Theodor Christoph zu klein. Er kaufte deshalb das östlich angrenzende Grundstück mit dem Doppelhaus 6 und 8, ließ das alte Haus abreißen und ein neues repräsentatives Haus (heute Nr. 8) an ihr bisheriges Wohnhaus (alt Nr. 6) anbauen. Da Christoph somit zwei Grundstücke zu einem zusammenfügte, konnte er auf den bisherigen Zugang zu dem Doppelhaus verzichten, an dieser Stelle ließ er eine fast zehn Meter lange Veranda bzw. den ersten Wintergarten in Niesky errichten. Durchbrüche in drei Etagen verbanden das neue Haus mit dem bisherigen Wohnhaus der Familie Theodor Christoph, und die Räume beider Häuser wurden funktional aufeinander abgestimmt.



Niesky- Horkaer Straße um 1900

Das östlich angrenzende Grundstück mit dem 1782 für den Tierarzt Türling gebaute Haus (ursprünglich Nr. 4, heute Nr. 6), kaufte J. E. Christoph für seinen jüngeren Sohn Theodor Samuel Christoph (1844-1904), welcher als Kaufmann sein Geld verdiente. Im Deutsch-Französischen Krieg von 1870/71 wurde er als Offizier invalid und deshalb im Volksmund zur Unterscheidung von den vielen Christophs in Niesky der „Leutnant Christoph“ genannt. Im Hinterhof baute Theodor mehrere kleine Nebengebäude für sein Handelsgeschäft, 1884 auch ein mit der Giebelseite an die Horkaer Straße angrenzendes kleines Ladengebäude, das bis auf den heutigen Tag als Geschäft (Gemüse-Liebig) genutzt wird. Während die wohlhabenden kleineren Handwerker und Gewerbetreibenden ihre Gebäude um ein Stockwerk erhöhten, aber den traditionellen Baustil beibehielten, legte das Bürgertum Wert auf städtische Häuser mit reich geschmückter Fassade, entsprechend der

Leutnant Christoph konnte sich an seinem schönen Haus nur drei Jahr lang erfreuen; er starb bereits 1904.

1922 übernahm der führende Industriebetrieb Nieskys Christoph & Unmack die beiden Häuser, um Wohnungen für leitende Angestellte einzurichten. In den Jahren der DDR gingen diese Häuser in kommunalen Besitz über. So wurde das Haus Horkaer Straße 8 unter anderem als Katasteramt und Schulgebäude genutzt. Anfang der neunziger Jahre betrieb Herr Helmut Schleuder in diesem Haus sein Spielwarengeschäft. Am 01.05.1999 wurde das Gebäude der Geschäftssitz der GWG Niesky mbH und so können wir und unsere Gäste uns noch immer an den erhaltenen historischen Einbauten, zum Beispiel dem Treppengeländer, einem gesetzten Kachelofen und originalen Fußbodenfliesen erfreuen.

Quelle: Dr. Peter Sebald



## Bürgerhaus Niesky – Veranstaltungen II. Halbjahr 2014

### — Auswahl —



20./21. September

**Nieskyer Stadtfest**

27. September

Buchtalk mit **Gregor Gysi**  
Wie weiter? Nachdenken über Deutschland

18. Oktober

Wir begrüßen Sie zum traditionellen Abfischen an der Schwarzen Lache in Kreba  
Frühschoppen mit den Oberlausitzer Blasmusikanten  
ab 10.00 Uhr

18. Oktober

**Kundenabend der Reiseagentur Niesky**  
Thema: Costa Rica“

25. Oktober

**DIE HERKULESKEULE**  
Alles bleibt anders - 30 Jahre Schaller & Schmidt

26. Oktober

Darf ich bitten?  
Tanz zur Kaffeezeit in unserem Restaurant



2. November

**DIA-Vortrag**  
Im Reich der sanften Riesen-Berggorillas  
in den Virunga Bergen

15. November

**NIESKY HELAU!**  
KCN lädt ein ... Beginn der 5. Jahreszeit

23. November

**DIA-Vortrag**  
Kroatien - ein Land für alle Sinne



5. Dezember

Die neue Comedyshow mit **TATJANA MEISSNER**  
Sexuelle Evolution

7. Dezember

Darf ich bitten?  
Tanz zur Kaffeezeit in unserem Restaurant

31. Dezember

**Silvesterparty**

Vorschau auf 2015

11. Januar

Winterzauberland - eine tolle Revue

17. Januar

Thomas Rühmann  
TV-Arzt „In aller Freundschaft“

6. Februar

Eine Legende sagt Servus!  
Abschiedstournee vom Original Naabtalduo

27. Februar

City unplugged



## Mieterecke

### Generationswechsel bei Uhrmachermeister Peter Pohl

Mittlerweile ist es nun 4 Jahre her, dass ich den alten Bundesländern den Rücken zugewandt habe und der Generationswechsel schleichend voran schreitet.

In einigen Wochen ist es soweit. Im August 2014 wird der ehemalige Tee- & Gewürzladen am Zinzenhofplatz durch mich als Uhren- & Schmuckfachgeschäft wieder neu eröffnet.

Der Verkauf von Uhren & Schmuck, Reparaturen, Beratung und Service bleiben bei mir weiterhin erhalten.

Ich stehe Ihnen gern mit meinem Wissen und Können zur Seite und freue mich auf Ihren Besuch.

Uhrmacherin Adina Pohl



Wir wünschen Frau Pohl in ihrem neuen Domizil viele zufriedene Kunden.



### Telefonnummern und E-Mail-Adressen

Anne Steinert  
Wohnraumvergabe  
03588 2516-33  
anne.steinert@gwg-ny.de

Torsten Hänsch  
Mietverträge  
03588 2516-34  
torsten.haensch@gwg-ny.de

Marita Neumann  
Werner Adler  
Reparaturannahme/  
Baubetreuung  
03588 2516-14  
03588 2516-38  
marita.neumann@gwg-ny.de

Alexander Ullrich  
Bewirtschaftung WGR  
Wohnungs-GmbH Rietschen  
Gewerberaumvermietung  
03588 2516-35  
alexander.ullrich@gwg-ny.de

Marita Walther  
Mietenbuchhaltung  
03588 2516-20  
marita.walther@gwg-ny.de

Silvia Glied  
Betriebskostenabrechnung  
03588 2516-20  
silvia.glied@gwg-ny.de

### Wussten Sie schon?

Deutschlands geburtenstärkster Jahrgang wird dieses Jahr 50 Jahre alt.

1964 erreichte der sogenannte Babyboom seinen Höhepunkt: Knapp 1,4 Millionen Kinder kamen in diesem Jahr auf die Welt, am häufigsten hießen sie Sabine und Thomas. Auch die Jahre vor und nach 1964 waren äußerst kinderreich: zwischen 1954 und 1969 lag die Zahl der Neugeborenen stets über 1,1 Millionen, wie das statistische Bundesamt weiter mitteilte. Die abnehmende Zahl der

Geburten in den Jahren nach dem Babyboom ist vor allem auf die gesunkene Geburtenrate zurückzuführen: Während 1964 im Schnitt 2,5 Kinder je Frau geboren wurden, waren es 1991 nur noch 1,3 Kinder. Der Geburtenrückgang hält bis heute an: 2012 lag die Zahl der Neugeborenen bei 670.000.

Quelle: Wohnungspolitische Informationen Nr. 18, Ausgabe 30. April 2014