

# MieterPost

Die Zeitschrift der Rudolstädter Wohnungsverwaltungs- und Baugesellschaft mbH



Ausgabe 28 • Dezember 2019

Neumarkt 1  
RUWO  
SER

**Betriebs-  
kosten-Wissen  
Teil 1**

Seite  
12 - 13

**Die neue  
Trommsdorff-  
straße**  
Seite 4 - 7

**Schillers  
Bräute**  
Seite 14

● **Titelthema**

**Willkommen  
in der neuen  
RUWO!**



# Veranstaltungen in Rudolstadt

Wann	Uhrzeit	Was	Wo
14. - 15.12 & 20. - 22.12.2019	12:00 - 22.00 Uhr	Weihnachten auf Schloss Heidecksburg	Heidecksburg
15.12.2019	15:00 Uhr	Advent im Schillerhaus: Geschichten von Wundern (Judith Ziebrig)	Schillerhaus
17.12.2019	15:00 Uhr	Vor Sonnenaufgang (Stück von Ewald Palmetshofer)	Theater im Stadthaus
20.12.2019	19:30 Uhr	Die Welt auf der Welle	Theater im Stadthaus
22.12.2019	15:00 Uhr	Advent im Schillerhaus: Geschichten von Wundern (Manuela Stüsser)	Schillerhaus
25.12.2019	17:00 Uhr	Weihnachtskonzert - 1000 Sterne sind ein Dom - Weihnachten in der DDR	Theater im Stadthaus
27.12.2019	17:00 Uhr	Ein Märchen für Erwachsene: Theaterstück des kieck-Theaters Weimar	Schillerhaus
29.12.2019	17:00 Uhr	Jazz im Löwensaal - Musikalischer Jahresausklang mit den Jazzenden Lehrern	Löwensaal
31.12.2019	17:00 Uhr	Berliner Philharmoniker 2019/20: Silvesterkonzert mit K. Petrenko und D. Damrau	Cineplex Rudolstadt
22.01.2020	19:30 Uhr	Wie geht es Thüringens Wäldern Wirklich? Vortrag von H. Sprossmann	Schillerhaus
25.01.2020	19:30 Uhr	Hamlet - Tragödie von William Shakespeare	Theater im Stadthaus
31.01.2020	17:00 Uhr	Kerzenlichtführung: Alltagsleben im 18. Jhd.	Schillerhaus
02.02.2020	15:00 Uhr	Musikalische Lesung des „Reineke Fuchs“	Schillerhaus
06.03.2020	19:30 Uhr	Hilfe, die Mauer fällt! - Uraufführung anlässlich des Mauerfalls vor 30 Jahren (Boulevardkomödie von Karsten Laske)	Theater im Stadthaus
19.03.2020	19:30 Uhr	Max Annas liest aus „Morduntersuchungskommission“	Schillerhaus
12.04.2020	10:00 Uhr	Ei, Ei, der Schiller ... eine Osterbildsuche für Kinder im Schillergarten	Schillerhaus
26.04.2020	13.00 - 17:00 Uhr	Frühlingsfest	Thüringer Bauernhäuser
15. - 17.05.2020		Altstadt Festival	Innenstadt
06.06.2020	19:30 Uhr	2. Schlosskonzert der Thüringer Symphoniker Saalfeld-Rudolstadt	Heidecksburg
04. - 07.07.2020		Rudolstadt Festival	
11.07.2020	19:30 Uhr	3. Schlosskonzert der Thüringer Symphoniker Saalfeld-Rudolstadt	Heidecksburg
21. - 30.08.2020		298. Rudolstädter Vogelschießen	Festwiese Rudolstadt

Änderungen vorbehalten.

## Sehr geehrte Mieterinnen und Mieter, verehrte Geschäftspartner & Freunde,

Es ist vollbracht! Vor ein paar Wochen haben wir unsere neuen Geschäftsräume am Neumarkt 1 bezogen. Inzwischen haben wir uns etwas eingelebt und neben ein paar IT-Problemen ist es lediglich noch eine gewisse Sterilität, die uns etwas stört. Es fehlen ein paar Grünpflanzen, Bilder an den Wänden, vielleicht noch ein paar Möbel und vor allem unsere kleine Ausstellung im Eingangsbereich, die das Leben und Wirken des ursprünglichen Bauherren unseres historischen Gebäudes Herrn von Ketelhodt nachzeichnen wird.

Wir sind auch schon verschiedentlich darauf angesprochen worden, warum es keine offizielle Einweihungsfeier, einen Tag der offenen Tür oder Ähnliches gibt. Ich glaube, die ehrlichste und menschlichste Erklärung hierfür ist, dass wir im Moment alle ziemlich platt sind, sodass wir nicht mit der notwendigen Freude und Lust ein solches Event organisieren können. Wir werden das auf jeden Fall in den nächsten Wochen und Monaten nachholen und unsere neue Geschäftsstelle auch der Öffentlichkeit präsentieren.

Wichtiger ist aber zunächst, dass wir wieder gut ins Arbeiten kommen und unsere Kernaufgaben bestmöglich erfüllen. Und da gibt es derzeit sehr viel zu tun! Neue Mitarbeiter müssen gefunden werden, in der Fremdverwaltung haben wir große Probleme, die



Jahresabrechnungen zu erstellen und in den Wohngebieten wollen wir unsere Hauswartstützpunkte einrichten, damit unsere MieterInnen auch vor Ort einen Ansprechpartner finden. Aber damit nicht genug - die Serie von Bränden will einfach nicht abreißen, die Konflikte in den Wohngemeinschaften werden auch nicht geringer, Vereinsamung und auch Armut sind längst kein Einzelphänomen mehr. All das erfordert von uns Kompetenzen und manchmal auch Kreativität, die weit über das hinausgehen, was zu den originären Aufgaben eines Wohnungsverwalters gehört und die

in der Gesellschaft kaum wertgeschätzt und als selbstverständlich angesehen werden. Wir haben in den letzten Jahren gerade in den beiden großen Wohngebieten Volkstedt-West und Schwarz-Nord große Fortschritte gemacht. Es gibt wieder wohnortnahe Versorgung, Ärzte, Apotheken, Quartiersmanagement, Begegnungsstätten und vieles mehr. Aber diese Strukturen können auch wieder wegbrechen, wenn es keine gesamtgesellschaftlichen Anstrengungen gibt, diese Projekte weiterhin zu unterstützen und zu stabilisieren. Derzeit gibt es überall Projekte und Initiativen für Demokratie und gegen Rechtsextremismus. Manchmal sind mir diese gut gemeinten Projekte zu akademisch und weltfremd. Wirksame Demokratiebildung muss in den Quartieren ansetzen, bei den Menschen, die resigniert haben, die sich zurückgezogen haben in Einsamkeit und Sucht oder die sich von den falschen Ideen angezogen fühlen. Bei dieser schwierigen Arbeit würden wir uns Partner wünschen, die so wie wir genau dahin gehen und täglich nach praktikablen Lösungen suchen.

Mit besten Wünschen für 2020

Ihr Jens Adloff  
Geschäftsführer

## Inhalt

<b>Baugeschehen.</b> Die neue Trommsdorffstraße 10	4 - 7	<b>Ratgeber.</b> Wissenswertes zum Thema Betriebskostenabrechnung - Teil 1	12 - 13
<b>Titelthema.</b> Willkommen in der neuen RUWO	8 - 9	<b>Wir für Sie.</b> Neues aus dem Jugendzentrum Schillers Bräute	14
<b>Wir über uns.</b> Wir begrüßen Joanna Lorenz als neue Auszubildende Vielen Dank für die gemeinsame Zeit Mehr Womanpower für das Team Fremdverwaltung	10	<b>Unser Preisrätsel.</b>	15
<b>Neues aus dem Kopernikusweg.</b> Neues vom AWO-Quartiersmanagement	11	<b>Rückseite.</b>	16



## FÜR IHREN TRAUM: JETZT BESICHTIGUNG VEREINBAREN!

Team Vermietung  
Frau Kathleen Flache  
Tel: (03672) 348587  
E-mail: [vermietung@ruwo-rudolstadt.de](mailto:vermietung@ruwo-rudolstadt.de)  
[www.ruwo-rudolstadt.de/mieten](http://www.ruwo-rudolstadt.de/mieten)

## Die neue Trommsdorffstraße 10

**Volkstedt-West hat sich in den letzten Jahren durch zahlreiche Bautätigkeiten sehr verändert und vor allem an neuer Wohnqualität gewonnen. Mit der neuen Trommsdorffstraße 10 findet die nächste Aufwertung statt.**

Bereits in der letzten Ausgabe berichteten wir über die Sanierung des Objektes Trommsdorffstraße 10 und das damit verbundene neue Wohnkonzept. Damit einher geht der Start des neuen Projektes „RUWO plus“, das zukünftig neben anderen beson-

deren Leistungen der RUWO auch Wohnprojekte mit wohnungsnahen Dienstleistungen kennzeichnen wird.

Im sanierten Objekt entstehen knapp 40 individuell zugeschnittene Wohnungen mit 1 bis 4 Räumen für Singles, Paare und Familien sowie 2 ambulant betreute Wohngruppen für Menschen mit Pflegebedarf, die hier in einer familiären Wohngemeinschaft mit pflegerischer Unterstützung leben werden. Servicepartner für dieses zukunftsweisende Wohnkonzept ist der „Häusliche Pfl-

gedienst Verena Baumgärtel“, der seinen Sitz im Erdgeschoss des Hauses haben wird. Das Wohnen in der Wohngemeinschaft wird somit vertraglich durch einen Mietvertrag mit der RUWO und einem Pflege- und Betreuungsvertrag mit dem Pflegedienst geregelt. Letzterer übernimmt die pflegerische Betreuung der BewohnerInnen – individuell je nach Pflegegrad oder Betreuungsaufwand/Pflegeleistung. Auch die Alltags- und Freizeitaktivitäten werden mit Unterstützung des Pflegedienstes durchgeführt. Neben dem Mietergar-

ten bietet die neue Trommsdorffstraße 10 komplett ausgestattete Wohnküchen in den Senioren-WGs, die das Miteinander durch gemeinsames Kochen und Essen fördern sollen – keiner soll sich alleine fühlen.

Darüber hinaus werden alle Wohngruppenmitglieder morgens bis abends von der Präsenzkraft des Pflegedienstes begleitet. Auch nachts ist die Versorgung abgesichert. Im Sinne des Konzeptes einer Begegnungsstätte findet wöchentlich eine Nachmittagsveranstaltung in Verantwortung des

Pflegedienstes statt. Das Wohnquartier soll schließlich auch ein Ort der Zusammenkunft und des Miteinanders sein.

Es besteht außerdem im Erdgeschoss des Hauses die Möglichkeit, Räumlichkeiten zu mieten, um in Eigenregie Veranstaltungen, z. B. kleine Feierlichkeiten, Treffen, Gesprächsrunden oder gemeinsame Erlebnismittage durchzuführen. Hierbei sollten sich Selbsthilfe- oder Seniorengruppen, Vereine oder Familien besonders angesprochen fühlen.



### FERTIGSTELLUNG:

- geplant für **Februar 2020**
- das Team der **RUWO** startet im **Dezember 2019** mit der **Vermietung**
- nach vorheriger Terminvereinbarung können **ab sofort** im Objekt **geführte Besichtigungen** stattfinden
- **Ansprechpartnerin ist Frau Flache**, die bei allen Fragen rund um die Anmietung der verschiedenen Wohnungen weiterhilft und berät

## Damit Sie sich einen Eindruck von den Wohnungen machen können, stellen wir Ihnen hier einige kurz vor:

### Wohnung Nr. 6

in der Senioren-Wohngemeinschaft 1, im 1. Obergeschoss

#### Zimmer 1:

**Wohnfläche:**

17,61 m<sup>2</sup>

**Kaltmiete:**

400,77 €/pro Monat zuzüglich

**Nebenkostenpauschale:**

149,71 €/pro Monat

#### Zimmer 5:

**Wohnfläche:**

13,59 m<sup>2</sup>

**Kaltmiete:**

309,28 €/pro Monat zuzüglich

**Nebenkostenpauschale:**

115,53 €/pro Monat



Darin enthalten ist jeweils die Nutzung der Gemeinschaftsflächen wie Bäder, Küche und Wohnbereich.

Hinzu kommen individuelle Kosten für die Betreuung, die Präsenzkraft und Dienstleistungen je nach Pflegegrad.

### Wohnung Nr. 9

2 Zimmer,  
im 2. Obergeschoss

**Wohnfläche:**

54,38 m<sup>2</sup>

**Kaltmiete:**

429,60 €/pro Monat zuzüglich

**Nebenkostenpauschale:**

108,76 €/pro Monat



### Wohnung Nr. 36

3 Zimmer,  
im 4. Obergeschoss

**Wohnfläche:**

71,34 m<sup>2</sup>

**Kaltmiete:**

535,05 €/pro Monat zuzüglich

**Nebenkostenpauschale:**

142,68 €/pro Monat



### Wohnung Nr. 16

1 Zimmer, im 2. Obergeschoss

**Wohnfläche:**

35,60 m<sup>2</sup>

**Kaltmiete:**

281,24 €/pro Monat zuzüglich

**Nebenkostenpauschale:**

71,20 €/pro Monat



©: Grundrisse Trommsdorffstraße 10:  
stolp+friends, Marketinggesellschaft mbH

## Der Häusliche Pflegedienst Verena Baumgärtel in der Trommsdorffstraße 10



Auch wenn sich zukünftig die Büroräume des Pflegedienstes in der Trommsdorffstraße 10 befinden, so wird es weiterhin in den bisherigen Räumen in der Scheinflugstraße in Volkstedt-West einen Servicestützpunkt geben, der in Zukunft stundenweise durch die MitarbeiterInnen des Pflegedienstes und auch durch den zuständigen Hauswart bzw. eineN Bestandsbetreuenden der RUWO besetzt ist.

Auch der beliebte wöchentliche Veranstaltungsnachmittag in der Scheinflugstraße bleibt in gewohnter Art und Weise bestehen. Das besondere hier: Zu den Sprechzeiten können alle MieterInnen des Wohngebietes Volkstedt-West ihre Anliegen zum Mietverhältnis oder eventuelle Schäden am Wohnraum bei den Mitarbeitern der RUWO vorbringen und müssen nicht den Weg in die neue Geschäftsstelle in der Innenstadt

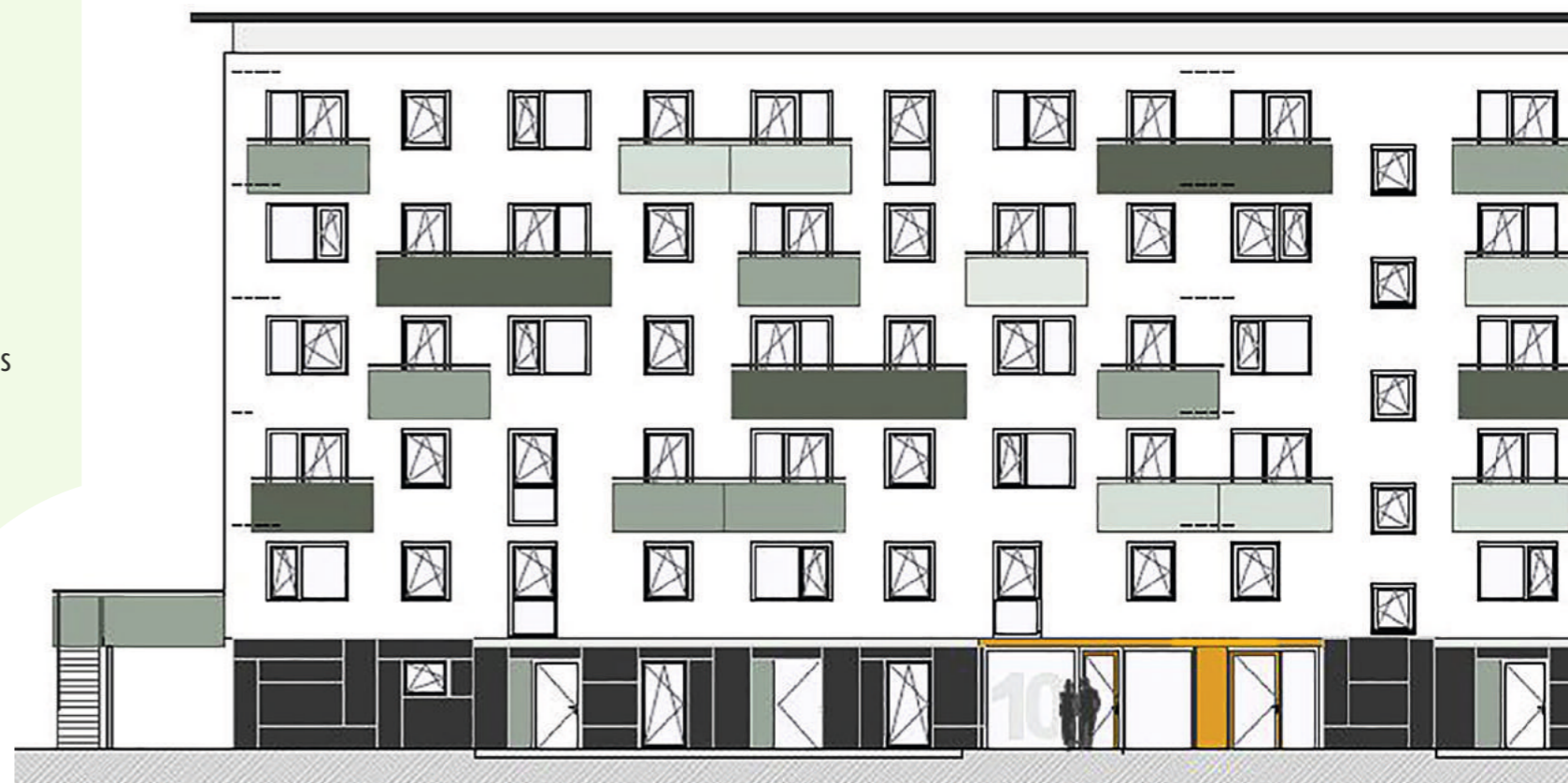
auf sich nehmen. Um Fragen oder Probleme, die die pflegerische Betreuung der Bewohner der Scheinflugstraße betreffen, kümmern sich – wie bisher – die MitarbeiterInnen des Pflegedienstes.

Sollten Sie außerhalb der künftigen Sprechzeiten im Servicestützpunkt Anliegen oder Anregungen haben, nutzen Sie gern den dort angebrachten „Kummerkasten“, in den Sie Ihre Nachrichten einwerfen können. Oder Sie rufen uns wie bisher unter unserer Servicetelefonnummer an.

Sie werden also nicht allein gelassen, sondern das Netzwerk rund um Wohnen und Pflege wird sich zum Positiven verändern, sich vergrößern und weiter vernetzen.

Wir freuen uns über eine rege Teilnahme und alle neuen BesucherInnen in der Begegnungsstätte!

Verena Baumgärtel, Jens Adloff, Sylvia Schmidt





2019



2013

© Fotografie Geschäftsstelle Neumarkt vor und beim Umbau: Jens Luther

# Willkommen in der neuen RUWO!



**Der Umzug in unsere neue Geschäftsstelle am Neumarkt 1 ist auch ein weiterer Schritt auf dem Weg zu einem noch besseren Kundenservice. Sind unsere MieterInnen, InteressentInnen und WohnungseigentümerInnen zufrieden mit unserer Arbeit und können ihre Wünsche erfüllt oder Anfragen umfassend bearbeitet werden, bedeutet dass auch für die MitarbeiterInnen, dass wieder ein Stein mehr das Fundament der RUWO aufbaut und stärkt.**

Eine große Neuerung in diesem Bereich sind die nun geschaffenen separaten Beratungsräume – drei an der Zahl – die unseren zuständigen SachbearbeiterInnen zur Kundenberatung zur Verfügung stehen. Hier können unsere BesucherInnen ihre Anliegen ungestört und in aller Ruhe vortragen. Im Anschluss an das Gespräch können seit Anfang Oktober 2019 Fragebögen zur Kundenzufriedenheit ausgefüllt und Bewertungen zum ersten Eindruck der neuen Räum-

lichkeiten, der Beratungstätigkeit oder unseren Servicezeiten abgegeben werden. Die erste Auswertung hat überwiegend ein sehr positives Bild ergeben.

Unsere neue Geschäftsstelle, besonders die Kundeninformation, wird gut angenommen, wirkt freundlich und hell, modern und funktional. Vor allem freuen wir uns darüber, dass unsere KundInnen sehr zufrieden mit der Freundlichkeit und Kompetenz unserer MitarbeiterInnen sind. Darauf wollen wir weiter aufbauen. Die nächsten Schritte in diese Richtung sind als Vision bereits vorhanden und auch teilweise in Planung. Wir sind jederzeit offen für konstruktive Hinweise und hoffen, dass auch Sie bei einem Besuch unserer neuen Geschäftsstelle einen positiven Eindruck gewinnen konnten oder noch werden.

Wir sind auch weiterhin zu den bekannten Servicezeiten am Neumarkt 1 für Sie erreichbar.

Sylvia Schmidt



## UNSERE ÖFFNUNGSZEITEN

Dienstag:  
9:00 – 12:00 Uhr und  
14:00 – 16:00 Uhr

Donnerstag:  
9:00 – 12:00 Uhr und  
14:00 – 18:00 Uhr

# Wir begrüßen Joanna Lorenz



## als neue Auszubildende bei der RUWO

**MP:** Hallo Joanna, seit diesem Sommer bist du Auszubildende bei der RUWO. Kommst du von hier oder aus der Umgebung oder hast du einen besonderen Bezug zu Rudolstadt?

**JL:** Ich wohne im Landkreis und kenne Rudolstadt durch das SaaleMaxx sowie das allseits bekannte Rudolstädter Vogelschießen.

**MP:** Also warst du bisher immer eher „zum Vergnügen“ hier. Wie kommt es, dass du in Sachen Ausbildung nun auf die RUWO aufmerksam geworden bist? Wie hast du von der Ausbildungsstelle erfahren?

**JL:** Die RUWO ist eines der größten Unternehmen im Landkreis – da kennt man den Namen einfach. Auf den Ausbildungsplatz als Immobilienkauffrau bin ich explizit über die Agentur für Arbeit aufmerksam geworden.

**MP:** Also wirst du die Arbeit bei der Wohnungsverwaltungsgesellschaft von der Pike auf lernen! Welche Aufgaben oder Projekte sind dir denn schon anvertraut worden und was muss man deiner Meinung nach mitbringen, um hier zu brillieren?

**JL:** Gemeinsam mit Frau Breternitz, die Auszubildende im 2. Lehrjahr ist, betreue ich derzeit die Neugestaltung der von der RUWO betreuten Gästewohnungen. Hier ist es wichtig, Verhandlungsgeschick und kaufmännisches Denken

im Sinne des Unternehmens und im Sinne der MieterInnen mitzubringen. Wir wollen eine gute Qualität sicherstellen, aber auch nicht horrenden Summen bezahlen. Es muss sich alles im Rahmen bewegen und das Geld gut angelegt sein. Allgemein muss man Freude am Kontakt zu anderen Menschen, insbesondere zu KundInnen haben, die – wie jeder andere Mensch auch – Probleme, Sorgen oder Wünsche haben. Einfühlungsvermögen und Kundenorientierung sind Grundvoraussetzungen für den Job.

**MP:** Das ist eine sehr verantwortungsbewusste Einstellung. Bist du denn neben der Ausbildung in Vereinen oder Vereinigungen engagiert?

**JL:** Zum Ausgleich gegenüber der Büroarbeit tanze ich sehr gern bei „Citydance Fit & Fun e. V.“, wo ich auch festes Mitglied bin.

**MP:** Eine gute Möglichkeit, um auf sein Bewegungspensum zu kommen! Da bleibt uns zum Schluss nur zu fragen, worauf du dich bei der Ausbildung am allermeisten freust.

**JL:** Ich freue mich auf all die Erfahrungen, die ich während der Ausbildung sammeln werde – darum geht es schließlich! Es wird sicherlich Herausforderungen geben, die nicht sehr einfach zu bewältigen sind, aber ich freue mich auch darauf, diese zu meistern.

**Vielen Dank für deine Zeit Joanna und beste Erfolge bei deiner Ausbildung!**

## Vielen Dank für die gemeinsame Zeit!

Wir verabschiedeten unsere langjährige und treue RUWO-Mitarbeiterin Simone Petermann im Oktober 2019 in den wohlverdienten Ruhestand und möchten hiermit die Gelegenheit nutzen, um noch einmal persönlich Danke zu sagen!

Zum Jahresende verlässt Frau Löhmer, unsere Mitarbeiterin an der Kundeninforma-

tion, die RUWO ebenfalls in den verdienten Ruhestand. Über 10 Jahre war Frau Löhmer die Schnittstelle zwischen unseren KundInnen und unseren MitarbeiterInnen für die großen und kleinen Anliegen und Anfragen.

**Die Geschäftsführung sowie die gesamte Belegschaft möchten hiermit Frau Petermann und Frau Löhmer ganz herzlichen**

## Mehr Womanpower für das Team Fremdverwaltung

Frau Tetiana Gonta arbeitet seit Ende September 2019 in der Abteilung Fremdverwaltung und hat eine lange Reise hinter sich – im wahrsten Sinne des Wortes! Die gebürtige Ukrainerin studierte in der Heimat an der „Interregionalen Akademie für Kaderverwaltung/Personalführung“ Buchhaltung und Finanzen, was ihr schließlich die Stelle als stellvertretende Filialleiterin bei der KREDO-BANK bescherte.

Mit dem Umzug nach Deutschland entschied sie sich jedoch für einen Neuanfang als Immobilienkauffrau. Die Ausbildung schloss sie erfolgreich im verkürzten Modus bei der AWG Wohnungsbaugenossenschaft „Rennsteig“ eG in Suhl ab und arbeitete im Anschluss als Servicemitarbeiterin im WEG-/Maklerwesen bei der Rennsteig-Immobilienenservice GmbH.

Doch damit nicht genug: Parallel entschied sich Frau Gonta für ein Fernstudium zur Immobilienbetriebswirtin (FH). So fand Sie schließlich im Frühjahr dieses Jahres zur RUWO und wir freuen uns, mit ihr eine qualifizierte und engagierte Unterstützung für unsere Fremdverwaltung gefunden zu haben.

**Dank für ihre jahrzehntelange geleistete Arbeit und die angenehme Zusammenarbeit aussprechen. Wir wünschen beiden alles Gute, viel Gesundheit und persönliches Wohlergehen!**

*Ihr Jens Adloff und das gesamte RUWO-Team*

©AWO-Quartiersmanagement Ralf Appelfeller

## Neues vom AWO-Quartiersmanagement

### der Stadtteile Volkstedt-West und Schwarza-Nord

**Was war das nur für ein Jahr?! Eine Großveranstaltung jagte die nächste. Erst das AWO-Mitarbeiterfest, dann unser geliebtes Zirkusprojekt, im Anschluss 100 Jahre AWO und 10 Jahre Friedrich-Adolf-Richter-Schule. Und zum krönenden Abschluss der „Markt der Möglichkeiten“. Nicht zu vergessen: das Sommerfest im Bürgerpark mit Flohmarkt und das Herbstfest der Begegnungsstätte mit Tombola und Schlachtplatte und und und!**

Da blieb kaum Zeit zum Durchatmen. Ein hohes Pensum, welches wir auf keinen Fall durchhalten können. Auch in den anderen Einrichtungen des Quartiers ist viel passiert. Der Freizeittreff „Regenbogen“ hat eine neue Leitung bekommen und die Kinder- und Jugendeinrichtungen haben wieder viele tolle, gut besuchte Veranstaltungen durchgeführt. An dieser Stelle unserem Jugendzentrum „HAUS“ alles Gute zum 25. Jubiläum! Aber auch baulich hat sich im Quartier viel getan. Das Wohnensemble in der Paganinistraße wurde fertiggestellt und der Umbau des Wohnblocks Trommsdorffstraße begonnen. Auch die Wohneinheiten Liebigweg und Keplerstraße wurden umgebaut – nur um die Wichtigsten zu nennen. Respekt vor unseren beiden Wohnungsgesellschaften! Solche Baumaßnahmen sind nicht selbstverständlich und kosten jede Menge Kraft. Es entsteht ein modernes, lebendiges sowie vielseitiges Quartier, auf das wir alle stolz sein können.

Zurzeit stecken wir in der Planung der Vorweihnachtszeit. Die BesucherInnen erwartet ein anspruchsvolles und abwechslungsreiches Programm: Zweimal lebendiger Adventskalender, Lichterfest und – natürlich nicht zu vergessen – der nunmehr

5. Schwarzaer Weihnachtsbaumweitwurf am Samstag, den 11.01.2020 ab 14:00 Uhr. Dieser wird mit Sicherheit wieder viele BesucherInnen anlocken. So wie bei fast allen Veranstaltungen und Angeboten in diesem Jahr!

### Helfende Hände sind hier immer Willkommen!

Bei Interesse bitte einfach bei Ralf Appelfeller melden unter [quartiersmanagement@awo-rudolstadt.de](mailto:quartiersmanagement@awo-rudolstadt.de) oder telefonisch unter (03672) 47 65 79 (0151) 52 49 61 42.

Deshalb möchte ich mich zunächst bei allen Gästen und HelferInnen sowie allen KooperationspartnerInnen recht herzlich für das Vertrauen bedanken. Die letzten Ereignisse haben ihre Wirkung bei mir noch nicht verblasen lassen. Ist es doch gelungen, unter dem Motto „MITEINANDER älter werden“, für unser Quartier eine Besuchermesse auszurichten, bei der man viele Informationen und Anregungen sowie Begegnungen zu den unterschiedlichsten Themen rund ums gemeinsame Älterwerden erleben durfte. Fast ein ganzes Jahr der Vorbereitung sowie eine Vielzahl von BesucherInnen und Ausstellenden haben diese Veranstaltung zu etwas ganz Besonderem werden lassen. Deshalb auch noch einmal ein ganz besonderes Dankeschön speziell an das eigens dafür gegründete Aktionsbündnis und alle weiteren HelferInnen! Die besondere Herausforderung wird darin liegen, diese Veranstaltungen als feste Größen in das



Quartiersleben einzubinden und ständig weiterzuentwickeln. Dazu gehören nicht nur das Zirkusprojekt, welches wieder zu viel Freude und Begegnungen führte, sondern auch alle Veranstaltungen und Angebote in unserem Bürgerpark.

Nach der Anerkennung durch den Verband der Thüringer Wohnungswirtschaft und den Herausforderungen eines der trockensten Sommer überhaupt, widmen wir uns nun dem 2. Bauabschnitt. Dieser wird dafür sorgen, dass ab dem Frühjahr alle von den BürgerInnen geplanten Bestandteile der Parkgestaltung zur Nutzung bereitgestellt sein werden. Dann wird man sich an den neuen Fitnessgeräten, den Hochbeeten, einigen neuen Bänken sowie eines professionellen Sonnenschutzes erfreuen können.

Ich wünsche dem gesamten Quartier und allen KooperationspartnerInnen eine besinnliche Weihnachtszeit und einen erfolgreichen Start in ein sicherlich genauso abwechslungsreiches 2020.

*Ralf Appelfeller  
AWO Quartiersmanagement  
Einrichtungsleitung AWO  
Begegnungsstätte  
Kopernikusweg*



## Jetzt schon vormerken!

**Lebendige Adventskalender**  
14. + 21.12.2019 jeweils ab 18:00 Uhr

**Schwarzaer Weihnachtsmärktchen mit Lichterfest**  
21.12.2019 ab 14:00 Uhr

**5. Schwarzaer Weihnachtsbaumweitwurf**  
11.01.2020 ab 14:00 Uhr

# Wissenswertes zum Thema Betriebskostenabrechnung

## BETRIEBSKOSTEN-Wissen | TEIL I

Der RUWO liegt es am Herzen, ein paar Sachverhalte und Bestimmungen rund um die Betriebskosten noch mal zu erläutern, weil dahingehend wiederholt Fragen unserer MieterInnen an uns herangetragen werden.

Den Teil 1 finden Sie in dieser Ausgabe der Mieterpost. Hier soll es vor allem um Definitionen, Fristen und gesetzliche Grundlagen gehen. In der nächsten Mieterpost finden Sie die Fortsetzung mit Teil 2!

Sabrina Klose

## Was sind eigentlich Betriebskosten?

- Betriebskosten sind Kosten, die dem Eigentümer durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch tatsächlich laufend entstehen. Der Mieter zahlt entsprechend für die Leistungen, die der Eigentümer bereitstellt.
- Laufend bedeutet: Kosten fallen in wiederholenden Intervallen bzw. regelmäßig an (wöchentlich, monatlich, jährlich oder alle 2, 3, 4 Jahre usw.).
- Bei den Betriebskosten gilt das sog. Wirtschaftlichkeitsgebot, bei dem das Kosten-Nutzen-Verhältnis entscheidet. Der Vermieter muss nicht das günstigste Angebot für Fremdleistungen, z. B. bei Hausreinigung oder Gartenpflege, nehmen. Der Vermieter hat lediglich darauf zu achten, dass die Rechnungen spezifiziert (direkt auf das Objekt) und die Bezahlung unbar erfolgt.
- Für die Aufstellung der Betriebskosten wurde die „Anlage 3 zu § 27

Zweite Berechnungsverordnung“ durch die „Betriebskostenverordnung“ ersetzt.

- Mit dieser hängt die Umlagevereinbarung im Mietvertrag zusammen. Der Verweis auf den entsprechenden Betriebskostenkatalog ist ausreichend für die Abrechnung. Einzelne Auflistungen sind nicht notwendig, außer es kamen im Abrechnungszeitraum Betriebskosten hinzu, die im Katalog nicht aufgeführt sind – also „sonstige Betriebskosten“.
- Die Betriebskosten können als Pauschale oder als Vorauszahlung ausgewiesen werden.
- Mit der Zahlung einer Pauschale gelten sämtliche erbrachte Leistungen als abgegolten. Es erfolgt keine jährliche Abrechnung.
- Die RUWO vereinbart in der Regel Vorauszahlungen, die jährlich abgerechnet werden.

## Wie werden Ihre Betriebskosten abgerechnet?

- In der jährlichen Abrechnung erfolgt die Zusammenstellung aller angefallenen Kosten unter Angabe:
  - der Gesamtkosten (bereinigter Betrag)
  - des Verteilerschlüssels (Bsp: m<sup>2</sup>, Wohneinheiten)
  - der Berechnung des Anteils des einzelnen Mieters
  - der Abzug der Vorauszahlungen
- Als Abrechnungszeitraum definiert man die Zeit von 12 Monaten
- Dies kann also von April bis zum März des Folgejahres sein oder von Januar bis Dezember eines Jahres. Die RUWO verwendet den Zeitraum Januar bis Dezember.

## Welche Fristen sind bei den Betriebskosten zu beachten?

- Die Zustellung der Betriebskostenabrechnung erfolgt spätestens bis zum Ablauf des 12. Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums.
- Nach Ablauf dieser Frist kann der Vermieter (die RUWO) keine weiteren Nachforderungen geltend machen. Es sei denn, der Vermieter hat die Verspätung nicht zu vertreten und es liegt ein Grund in der verspäteten Rechnungslegung eines Versorgers o. ä.
- Einwendungen/Widersprüche gegen die Abrechnung müssen spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Zugang der Abrechnung an den Vermieter übermittelt werden. Es sei denn, die verspätete Geltendmachung hat der Mieter nicht zu vertreten.

Hier ein Beispiel anhand einer RUWO-Abrechnung:

- RUWO Abrechnungszeitraum 01.01.2018 bis 31.12.2018
- Zustellfrist spätestens 31.12.2019
- Zustellung tatsächlich 31.10.2019
- Widerspruchsfrist 31.10.2020

## Auf welcher gesetzlichen Grundlage beruhen die Betriebskosten?

- BGB (Bürgerliches Gesetzbuch)
- BetrKV (Betriebskostenverordnung)
- II. BV (Zweite Berechnungsverordnung)
- HeizkostenV (Heizkostenverordnung)

# Neues aus dem Jugendzentrum

## Halloweenparty im HAUS

Am 30.10.2019 fand im Kinder- und Jugendzentrum HAUS die alljährliche Halloweenfeier statt. Viele Kinder und Jugendliche hatten sich bereits aktiv in die Vorbereitung der Feier eingebracht und gemeinsam Dekorationen gebastelt oder sich Spiele ausgedacht. Neben gesunden und süßen Leckereien gab es verschiedene Spiele, wie z. B. Ringewerfen über Hexenhüte oder

Montagsmaler mit gruseligen Begriffen. Als Highlight wurde auch in diesem Jahr das beste Kostüm gekürt. Am Abend gab es schließlich, passend zum Thema, für alle BesucherInnen ab 12 Jahren eine Filmvorführung mit einem Gruselfilm. Die Halloweenparty war für alle ein schönes Erlebnis und soll auch im nächsten Jahr wieder stattfinden.



## Kletterworkshop

In diesem Jahr fand erstmals ein dreitägiger Kletterworkshop mit 10 Jugendlichen aus dem Wohngebiet statt, die das Klettern und die damit verbundenen Grund- und Sicherungstechniken erlernen wollten. Am ersten Tag wurden allen TeilnehmerInnen im Life Fitness- und Gesundheitsclub in Saalfeld (Indoor-Kletterhalle) unter professioneller Anleitung die Grundlagen des Kletterns sowie Sicherungs- und Knotentechniken beigebracht. Neben Vertrauensübungen, um das Verhältnis der KletterpartnerInnen untereinander zu stärken, wurden auch erlebnispädagogische Übungen in der Gesamtgruppe durchgeführt. Der zweite Tag des Kletterworkshops wurde dazu genutzt, die erlernten Techniken am Kalkfelsen Döbritz bei Pößneck unter neuen Bedingungen anzuwenden und zu festigen. Im aufregenden Workshop-Finale wurde der Ernst-Hartwig-Klettersteig in Blechhammer bei Sonneberg begangen. Ein gemütlicher Grillabend mit Auswertungs- und Reflexionsrunde bildete den perfekten Abschluss. Alle Teilnehmenden waren der Meinung, dass der Workshop eine tolle Erfahrung war und im nächsten Jahr unbedingt wiederholt werden sollte.

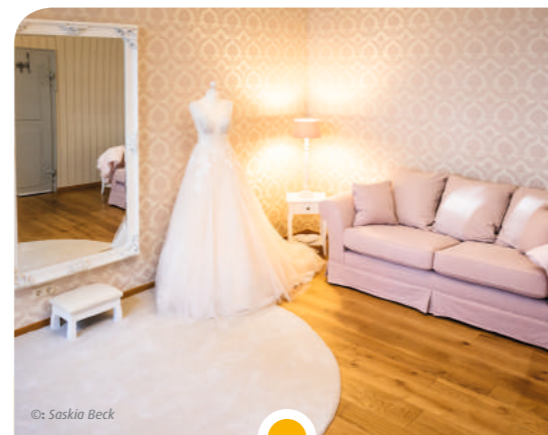
# Schillers Bräute

Die schönen Erinnerungen an Ihre Hochzeit sollen unserer Meinung nach schon bei der Kleidersuche beginnen! Es soll ein kleines Erlebnis sein, an das Sie noch lange und lächelnd zurückdenken.

Deshalb erwarten wir Sie mit viel Platz für lange Schleppen, ausladende Reifröcke sowie Mütter, Väter, Geschwister, Freunde und TrauzeugInnen, die bei der Auswahl unterstützen sollen. Bei Schillers Bräuten erwartet Sie alles andere als hektische Massenabfertigung. In unserem Geschäft, das sich so schön wie das heimische Wohnzimmer anfühlen soll, nehmen wir uns die Zeit, die wir für die aufregende Suche nach Ihrem Kleid benötigen. In über 10 Jahren Erfahrung in der Branche gab es bei uns nie eine hektische Sekunde. Und wenn dann der „kleine große Moment“ da ist und Sie strahlend und mit leuchtenden Augen vor

dem Spiegel stehen und JA! zu sich selbst sagen, möchten wir, dass alles rundherum stimmt. Nicht nur Licht und Ambiente, sondern auch Ihr Gefühl, hier genau richtig zu sein. Vielleicht sind Sie von seinem Antrag noch ganz aufgeregt oder fiebern schon dem großen Tag entgegen – egal was Sie bewegt, wir stehen Ihnen mit viel Ruhe und Verständnis zur Seite.

Um das alles garantieren zu können, ist es uns am liebsten, wenn Sie kurz durchklingeln, vorbeischaun oder uns über unser Kontaktformular schreiben, damit wir auch genug Zeit einplanen können. Da wir wissen, dass es bei einer Hochzeit viel vorzubereiten gibt und Braut und Bräutigam wenig Zeit haben, ist es auch kein Problem, wenn es Ihnen außerhalb unserer Öffnungszeiten besser passt. Wir finden einen Termin – und Ihr Traumkleid. Wir freuen uns schon darauf!



**Brautmodenladen  
Schillers Bräute  
Handwerkerhof Rudolstadt  
Stiftsgasse 21**

**E-Mail: [info@schillers-braeute.de](mailto:info@schillers-braeute.de)  
Web: [www.schillers-braeute.de](http://www.schillers-braeute.de)  
Tel.: (0179) 23 97 666**

# Lösungscoupon

Das Lösungswort lautet:

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14

Lösungswort Erwachsene

Lösungswort Kinder

Zu gewinnen gibt es

### Erwachsene

1. Preis Gutschein für das Café Zeitlos
2. Preis Gutschein für das Kaffeehaus Wenzel
3. Preis Gutschein für das Cineplex

### Kinder/Jugendliche

1. Preis Gutschein für das Cineplex
2. Preis Gutschein für das SAALEMAXX
3. Preis Gutschein für das Spielwarenhaus Hauspurger

Einssendeschluss: 31. Januar 2020

## Unser Preisrätsel

Ihnen hat die neue Mieterpost gefallen? Dann stellen wir Sie jetzt auf die Probe. Nur wer aufmerksam gelesen hat, hat auch eine Chance auf einen tollen Preis bei unserem Mieterpost-rätsel!

Das gesuchte Lösungswort besteht wie immer aus zwei Teilen. Erwachsene Leser suchen die Antworten auf die ersten 10 Fragen – Kinder und Jugendliche lösen die restlichen 4 Fragen.

Die ermittelten Buchstaben müssen dafür exakt in der Reihenfolge der Fragestellung zusammen das Lösungswort ergeben. Das Lösungswort bezieht sich dieses Mal auf ein Thema rund um die RUWO.

Um teilzunehmen, nutzen Sie bitte die Antwortkarte, die Sie auf dieser Seite finden und senden diese bis zum 31. Januar 2020 an uns. Natürlich können Sie uns Ihre Lösung auch per E-Mail senden oder den ausgefüllten Lösungscoupon in der RUWO-Geschäftsstelle vorbeibringen.

**Die Redaktion der Mieterpost wünscht Ihnen viel Erfolg beim Rätseln und viel Freude beim Lesen!**

Die MitarbeiterInnen unseres Hauses und deren Angehörige sind von der Teilnahme am Preisrätsel ausgeschlossen.

1. Wann startet die RUWO mit der Vermietung der Trommsdorffstraße 10?  
I Dezember  
A Januar  
B Februar
2. Was gefällt bis jetzt an der neuen RUWO-Geschäftsstelle am meisten?  
E Separate Beratungsräume  
M Kundeninformation  
A Innenhof mit Bänken
3. Wo arbeitete Frau Gonta nach Ihrer Ausbildung?  
K Ilmenau  
L Rudolstadt  
M Suhl
4. Welcher Freizeit-Treff in Rudolstadt hat eine neue Leitung bekommen?  
L Kunterbunt  
O Regenbogen  
A Freizeit-Freunde
5. Betriebskosten werden bei der RUWO in welchem Abrechnungszeitraum abgerechnet?  
B 12 Monate  
A 6 Monate  
I 24 Monate
6. Wie viele separate Beratungsräume hat die neue Geschäftsstelle der RUWO am Neumarkt 1?  
I 3  
T 1  
K 7
7. Welche Ausbildung hat Joanna Lorenz im Sommer bei der RUWO angefangen?  
A Bürokauffrau  
O Marketingkauffrau  
L Immobilienkauffrau
8. Wie lange war Frau Löhmer Teil der RUWO?  
E 5 Jahre  
H 15 Jahre  
I 10 Jahre
9. Wer ist Ansprechpartner bei der RUWO für die Vermietung der Senioren-WGs in der Trommsdorffstraße 10?  
M Joanna Lorenz  
L Peter Baumgärtner  
E Kathleen Fläche
10. Auf welcher gesetzlichen Grundlage stehen die Betriebskosten unter anderem?  
S AGG  
N BGB  
P BauGB
11. Welches Spiel wurde auf der Halloweenparty im HAUS gespielt?  
W Montagsmaler  
I Apfeltauchen  
S Verstecken
12. Welches Projekt des AWO-Quartiersmanagements wurde in diesem Jahr wieder erfolgreich durchgeführt?  
K Tanzwettbewerb  
E Kinderzirkus  
W Talentshow
13. Welche Voraussetzung muss man mitbringen als Immobilienkauffrau?  
L Einfühlungsvermögen  
G Sportlichkeit  
D Eine 1 in Mathe
14. In welchem Stadtteil ist die Trommsdorffstraße 10 angesiedelt?  
F Mörla  
P Schwarza-Nord  
T Volkstedt-West



Vorname, Name

Straße, Hausnummer

PLZ, Ort

Alter

Senden Sie uns bitte Ihre Antwort bis zum 31. Januar 2020.

Geben Sie die Lösungskarte in unserer Geschäftsstelle ab oder senden Sie diese an folgende Adresse:

RUWO  
Rudolstädter Wohnungsverwaltungs-  
und Baugesellschaft mbH  
Redaktion „RUWO-Mieterpost“  
Neumarkt 1  
07407 Rudolstadt

# Fröhliche Weihnachten

und ein gesundes Neues!

Seien wir aufmerksam für die kleinen Freuden, für ein herzliches Lachen, für ein gutes Buch an einem Winterabend, für einen Winterspaziergang, für die Zeit mit der Familie abseits von Trubel und Hektik.

Für das gute Miteinander und das entgegengebrachte Vertrauen in uns und unsere Arbeit bedanken wir uns herzlich. Und auch im kommenden Jahr gilt für uns:

„Wer aufhört zu träumen, zu hoffen und Pläne zu schmieden, hat aufgehört zu leben.“ – In diesem Sinne wünschen wir unseren MieterInnen und KundInnen eine schöne und freudreiche Weihnachtszeit sowie Gesundheit, Glück und Zufriedenheit und viele schöne Momente im neuen Jahr!

Ihre RUWO



„Glück entsteht oft durch Aufmerksamkeiten in kleinen Dingen.“  
Wilhelm Busch

**RUWO-Bereitschaftstelefon für Havariefälle:**

0162.28 666 44

**Sicherheitsdienst SECURION:**

0176.48 66 17 42

täglich von 18:00 – 06:00 Uhr

**Service-Zeiten der RUWO Geschäftsstelle:**

Dienstag 09:00 – 12:00 Uhr  
14:00 – 16:00 Uhr

Donnerstag 09:00 – 12:00 Uhr  
14:00 – 18:00 Uhr

**Und jederzeit nach Vereinbarung.**

**Achtung: Am 22.05.2020 bleibt die RUWO-Geschäftsstelle geschlossen.**

**Impressum**

**Herausgeber:**  
RUWO Rudolstädter Wohnungsverwaltungs- und Baugesellschaft mbH  
Neumarkt 1  
07407 Rudolstadt

Vertreten durch Jens Adloff  
Telefon: (03672) 3485 10  
Telefax: (03672) 3485 12  
E-Mail: info@ruwo-rudolstadt.de  
www.ruwo-rudolstadt.de

**Redaktion:**  
Jens Adloff, Simone Streipert, Jana Lorenz,  
Sabrina Klose, Sylvia Schmidt  
**Text & Gestaltung:** www.formation-erfurt.de  
**Objekt-Fotografie:** A. Kranert

