



## Der WGF- Geschäftsführer zum Jahr 2007

**Liebe Mieterinnen,  
liebe Mieter,  
verehrte Leserinnen  
und Leser,**

2007 war für uns ein spannendes und aufregendes Jahr. Unsere Arbeit wurde stets von dem Ziel getragen, allen Ansprüchen gerecht zu werden: als Ihr Vermieter und als Wohnungsgesellschaft der Großen Kreisstadt Freital. Dabei galt es immer wieder, verschiedene Interessen miteinander zu vereinen, effektive Lösungen zu erarbeiten und zahlreiche Herausforderungen zu meistern.

Zu diesen Herausforderungen zählten vor allem die stetig steigenden Kosten. Das Jahr 2007 war von zahlreichen Preiserhöhungen geprägt, wodurch das Wohnen durch steigende Betriebskosten immer teurer wurde - eine Entwicklung, die wir alle zu spüren bekamen. So sind allein die Betriebs- und Heizkosten in den letzten sieben Jahren um rund 12 Prozent gestiegen. Das ist bedeutend mehr als der Anstieg aller Lebenshaltungskosten zusammen! Doch nicht nur die Betriebskosten waren von einem stetigen Preisanstieg geprägt, auch die Verbraucherpreise lagen im September auf dem höchsten Stand seit über zwei Jahren.

Wir sehen es deshalb als unsere wichtigste Aufgabe, dem Trend im-



WGF-Geschäftsführer Uwe Rumberg

mer weiter steigender Kosten mit einem umfangreichen Sanierungsprogramm zu begegnen, um Ihnen auch in Zukunft unsere Wohnungen mit günstigen Energieverbräuchen anbieten zu können. Zu diesem Sanierungsprogramm zählt vor allem die Modernisierung unserer Wohnobjekte. Auch in diesem Jahr haben wir wieder viel für die Kostendämpfung getan und unsere Gebäude in der Ringstraße 3 und 5 sowie der Dresdner Straße 274 komplett wärmegeklämt. Dadurch lässt sich in Zukunft der Heizverbrauch um über 30% senken - ein Erfolg, der uns allen zugute kommt.

Als größter Vermieter in Freital tragen wir eine hohe Verantwortung - vor allem Ihnen gegenüber. Wir wol-

len deshalb unser Augenmerk auf Ihre Zufriedenheit als Mieter richten und Sie im kommenden Jahr noch stärker in den Mittelpunkt unserer Arbeit stellen. Und auch wenn es uns nicht immer möglich ist, allen Wünschen augenblicklich nachzukommen, wollen wir auch in Zukunft Interessen miteinander vereinen, gemeinsame Lösungen erarbeiten und unser Angebot stetig verbessern - mit Ihnen und für Sie.

Mit diesen Worten wünsche ich Ihnen und Ihren Familien eine besinnliche Weihnachtszeit und einen gesegneten Start ins neue Jahr.

Ihr Uwe Rumberg

## WGF Service

### So erreichen Sie uns!

Sprechzeiten:

Montag bis Donnerstag:  
08:00 - 18:00 Uhr

Freitag:  
08:00 - 16:00 Uhr

Internet:

[www.wgf-freital.de](http://www.wgf-freital.de)  
[www.wohneninfreital.de](http://www.wohneninfreital.de)

Telefon:

Service

Vermietungsteam

Sekretariat der Geschäftsführung

Bereitschaftsdienst

(außerhalb der Öffnungszeiten)

64 85 - 228

64 85 - 227

64 85 - 220

0172 350 53 31

## WGF 2007 Sanieren und Modernisieren

### Frischer Wind mit frischen Farben Sanierte Objekte in Deuben und Zuckerode



Neu und farbenfroh zeigen sich jetzt die Fassaden in Deuben (links) und Zuckerode (rechts).

Mit einer attraktiven Farbgestaltung sowie neuen Balkonen setzen die Dresdner Straße 274 a - d und e - f in Freital-Deuben frische Akzente im Wohnumfeld. Neue Hausfenster sowie eine Vollwärmehämmung erhöhen zugleich den Wohnkomfort für die Bewohner. Rund 600.000 Euro

hat die WGF allein in diese beiden Objekte investiert.

In Freital-Zuckerode erhielten ebenfalls weitere Fassaden ein neues farbenfrohes Kleid. Wesentlich attraktiver und für die Mieter komfortabler präsentieren sich hier die Objekte Ringstraße 3 a-c und 5 a-f.

Für diese Neubaublöcke wurden 900.000 Euro ausgegeben. Mit dem Anbringen der Vollwärmehämmung soll auch dem stetigen Anstieg der Heizkosten entgegengewirkt werden, denn letztlich kann auch hier die WGF als Vermieter Kosten sparen helfen.

## WGF 2007 Sanieren und Modernisieren

### Unser erstes Solarprojekt: Die Kirchstraße 20

Mit der Sanierung des Objektes Kirchstraße 20 hat die WGF einen neuen Weg beschritten. Im Zuge der Sanierungsmaßnahme wurde erstmals in der Geschichte der Gesellschaft bei der Rekonstruktion eines Objektes eine Solaranlage zur Warmwassererwärmung und Heizung eingebaut.

Dazu wurden auf der Dachfläche des Hauses Solarenergiemodule zur Wassererwärmung installiert. Diese Module wandeln die Sonnenstrahlen in direkt nutzbare Wärme um. Die Technologie ist bekannt als Solarthermie, spart Energie, damit auch Kosten und ist gleichzeitig ein wertvoller Beitrag zum Umwelt- und Klimaschutz.



Solarmodule dominieren das Dach der Kirchstraße 20

Das Wichtigste für die WGF ist jedoch, dass die Bewohner geringere Kosten für Warmwasser und Heizung zu zahlen haben. An der

Rekonstruktion der Kirchstraße 20 waren 17 Gewerke beteiligt, rund 250.000 Euro wurden insgesamt investiert.

## Menschen in der WGF

### Andrea Kaiser, Abteilung Rechnungswesen

Von jetzt an möchten wir Ihnen, liebe Mieter und Leser, in jeder Ausgabe unserer Zeitung einen unserer Mitarbeiter näher vorstellen. Heute ist es Frau Andrea Kaiser aus der Abteilung Rechnungswesen, Bereich Mietenbuchhaltung. Bereits seit 1985 in der Buchhaltung tätig, ist sie mit den Problemen und Aufgaben unseres Unternehmens bestens vertraut.

Schwerpunkt ihrer Arbeit ist das ordnungsgemäße Führen und Verbuchen der Mieterkonten. Sie koordiniert alle in ihrem Bereich anfallenden Buchungsvorgänge, angefangen von der monatlichen Sollstellung,



Korrekturbuchungen bis zur Einzelüberweisung. Zudem ist sie verantwortlich für die Hauptkasse der WGF und erledigt den in ihrem Aufgabengebiet anfallenden Schriftver-

kehr. Mieter wie Kollegen, die sich mit Problemen und Anliegen an sie wenden, finden stets einen freundlichen und lösungsorientierten Gesprächspartner.

## Menschen in der WGF

### Unser Azubi zum Immobilienkaufmann: Matthias Lehmann

Wie bereits in den Jahren zuvor hat sich unser Unternehmen auch in diesem Jahr wieder entschlossen, einen jungen Menschen auszubilden.

Per Anzeige auf der Homepage der Agentur für Arbeit wurde Matthias Lehmann auf uns als Ausbildungsbetrieb aufmerksam. Die in dem Inserat geforderten Kriterien Abitur, Leistungsorientierung und Flexibilität erfüllte er und bewarb sich somit.

Matthias kam in die engere Auswahl und wurde zu einem Bewerbungsgespräch eingeladen.

Es war letztlich der „Erfolg des Tüchtigen“, dass er diese Stelle bekam.

Seit September arbeitet er nun in der Bestandsverwaltung, lernt so das Tagesgeschäft von der Besichtigung einer Wohnung bis zum Mietvertragsabschluss kennen.

Im Verlauf seiner 3-jährigen Ausbildung wird er alle Abteilungen der WGF durchlaufen, um ihm einen

sehr guten Berufsschulabschluss in Theorie wie Praxis zu ermöglichen. Matthias ist jedenfalls überzeugt, die richtige Berufswahl getroffen zu haben und dass ihm der Start in das Berufsleben gelingen wird.

Wir wünschen ihm dazu viel Erfolg.



Azubi Matthias Lehmann mit seinem Ausbilder Ronny Kohlsdorf

## Menschen in der WGF

### Abschied für ein „grünes Männchen“ Neues von unseren Hausgeistern



Verabschiedet: Klaus Seidel (Bild links)  
und im Kreise seiner Hausmeister-Kollegen (2. v. r.)

Am 30. September 2007 trat unser langjähriger Mitarbeiter, Herr Klaus Seidel, seinen wohlverdienten Ruhestand an. Über 20 Jahre war er Hausmeister und betreute die Hochhäuser in Freital-Zuckerode. Auch an vielen Wochenenden war er, der selbst in einem Hochhaus wohnt, für seine Mitmieter und Nachbarn in den Häusern unterwegs. Sei es zum Möbeltransport über den Fahrstuhl,

wegen defekter Hausbeleuchtung oder kleineren Reparaturen - stets löste er die vielen kleinen und großen Probleme zur Zufriedenheit der Mieter.

Wir wünschen Herrn Klaus Seidel für seinen neuen Lebensabschnitt alles Gute und viel Gesundheit.

Seit dem 1. Oktober 2007 sind unsere Hausmeister Uwe Trepte, Klaus Pionteck und Klaus Dimter gemeinsam für die bisherigen Aufgaben von Klaus Seidel verantwortlich und hoffen, dass Sie, als Mieter, weiterhin zufrieden sind.

Das Trio hat noch eine Bitte: Sollten Ihrerseits Umzüge und Möbeltransporte anstehen, melden Sie diese rechtzeitig telefonisch an. Auch für notwendige Reparaturen usw. sind die Hausmeister unter den Rufnummern

0174 328 66 65  
und  
0174 328 66 64

während der Geschäftszeiten erreichbar. Sollten Havarien außerhalb dieser Zeiten auftreten, wenden Sie sich bitte an unseren Bereitschaftsdienst.

## WGF Service

### Unsere Musterwohnungen Heute: Dresdner Straße 274, Freital-Deuben



- neue Elektroinstallation mit erweitertem Installationsprogramm (Schalter, Steckdosen, TV),
- Kabelabschluss mit Internet,
- alle Wohnräume renoviert, inklusive CV- Fußbodenbelag oder Laminat.

Auf Wunsch gestalten wir Ihre neue Wohnung in Freital-Deuben wie im folgenden Beispiel um:

- Küche: Anschluss Gas-Herd inklusive Fliesenspiegel,
- Bad: saniert, inklusive Wand- und Bodenfliesen,
- neue Wohnungseingangs- und Innentüren,

**Lage:** verschiedene Etagen  
**Wohnfläche:** ca. 55 m<sup>2</sup> - 64 m<sup>2</sup>  
**Anzahl Räume:** 2 und 3  
**Miete:** je nach Ausstattungsgrad, 4,86 EUR/m<sup>2</sup> bis 5,20 EUR/m<sup>2</sup>  
**Betriebskosten:** ca. 60 EUR  
**Heizkosten:** ca. 65 EUR



**Kaution:** 2 Nettokaltmieten  
**Zusatzausstattung:** Paneeldecke mit Strahlersystem und Duschtrennwand in Bad/WC.

Auch in Zuckerode können wir Wohnungen bei Neubezug nach den Wünschen auf ähnliche Art und Weise gestalten. Fragen Sie doch einfach unsere Fachleute.

## Die WGF und ihre Jubilare

### Wir gratulieren zum Jubiläum

Es ist selten geworden, dass Mieter in einer Hausgemeinschaft über 30, 40, oder gar 50 Jahre zusammen wohnen. In der Dresdner Straße 88 können drei der sechs Mietparteien von sich erzählen.

Frau Käthe Ursula Rantzsch, Frau Charlotte Sarfert und die Eheleute Werner und Gertraude Sperling leben seit über 40 Jahren in diesem Gebäude „vereint“ und halten ihrem Vermieter die Treue. Wir danken diesen vier Mietern wie allen „Wohn“-Jubilaren für ihre jahrzehntelange Treue und wünschen ihnen und uns, dass sie noch viele Jahre zufriedene Mieter bleiben.

Eine Anmerkung in eigener Sache: Seit dem vergangenen Jahr stellen wir einzelne langjährige Mieter in unserer Mieterzeitung vor und ehren alle Jubilare mit einem kleinen Präsent. Falls doch mal jemand vergessen werden sollte:



Die Jubiläums-Mieter aus der Dresdner Straße 88: Werner und Gertraude Sperling, Ursula Rantzsch und Charlotte Sarfert (v. l. n. r.)

Scheuen Sie sich nicht, es uns zu sagen. Stellvertretend für die vielen Mieter der WGF, die 2007 einen „runden“ Geburtstag feiern konnten, wollen wir in dieser Ausgabe unseren lang-jährigen Mieter, Herrn Fritz Päßler, vom Goetheplatz erwähnen.

Er feierte am 27. Juni 2007 seinen 100. Geburtstag. Auch allen anderen Jubilaren auf diesem Wege noch einmal unseren herzlichen Glückwunsch und vor allem viel Gesundheit für die nächsten Jahre.

## Die WGF und ihre Mieter

### Vorgestellt: Sabine Koitzsch, „Uhren und Schmuck Handke“

Ihr Geschäft gehört zu den ältesten Unternehmen in Freital-Potschappel. Im Oktober 1945 gründete Bruno Gehmlich, der Vater von Sabine Koitzsch, eine Feinmechanikerwerkstatt mit Uhrenreparatur. Aus dieser entstand schnell ein Fachgeschäft für Uhren und Schmuck.

Nach dem Tod von Bruno Gehmlich führte es seine Ehefrau Marianne als modernes und gepflegtes Schmuck- und Uhrengeschäft fort. 1998 übernahm dann die Tochter und jetzige Inhaberin, Frau Sabine Koitzsch, das Geschäft und modernisierte es weiter.

Sie legt viel Wert auf sehr gute Qualität und Design. Eine freundliche

Bedienung, umfassender Service und kompetente Beratung sind ein Markenzeichen. Trotz oder gerade wegen der immer schwieriger werdenden Marktlage und der großen Konkurrenz wollte sie in Potschappel etwas verändern und verbessern. Nach vielen schlaflosen Nächten gründete sie gemeinsam mit weiteren Potschappeler Geschäftsleuten den Förderverein Potschappel e.V., der derzeit 18 Mitglieder, vom Gastwirt bis zum Einzelhändler, zählt.

Beachtliches wurde bereits geleistet und der Öffentlichkeit vorgestellt. Eine tolle Modenacht fand, ebenso wie ein Herbstfest und Halloween, bei Freitals Einwohnern großen Zuspruch. Ziel der vielfältigen Aktivitä-



Sabine Koitzsch in ihrem Geschäft in Potschappel

ten ist es, Potschappel wieder attraktiver zu machen und mit zwei bis drei Events im Jahr wieder zu beleben.

### Damit die Feiertage nicht zu Feuertagen werden

Berichte über Haus- und Wohnungsbrände - wir alle sehen und hören oft genug davon in Presse und Fernsehen. Und dies nicht nur zur Advents- und Weihnachtszeit. Häufig sind außer Kontrolle geratene Kerzen auf der Pyramide oder dem Gesteck Brandursache Nummer 1 in dieser Zeit, zu Silvester dann der Feuerwerkskörper, der aus Jux und Tollerei einfach beim Nachbarn in das offene Fenster, den Balkon oder Briefkasten geworfen wird.

Aber auch unbeaufsichtigte Kokeleien unserer „lieben Kleinen“ oder die gemütliche Zigarette im Bett bringen Wohnungen zum Entflammen.

Was können wir vor allem in der Weihnachtszeit tun? Z.B. elektrische Kerzen statt „echter“ verwenden. Das ist möglicherweise nicht ganz so stimmungsvoll, aber auch nicht so gefährlich. Wer aber auf Wachskerzen nicht verzichten möchte, sollte zumindest sehr vorsichtig sein. Die offene Flamme darf keinen Augenblick unbeaufsichtigt gelassen werden, schon gar nicht, wenn Kinder im Zimmer sind.

Und noch etwas: Kommt es erst einmal zu einem Brand, wird plötzlich festgestellt, dass Treppenhäuser zugestellt oder zur guten Stube umfunktioniert wurden, so dass Feu-



Brandschäden in der  
Dresdner Straße 297

erwehr und Rettungsmannschaft kaum zur betreffenden Wohnung gelangen.

Helfen Sie uns und sich selbst, achten Sie darauf, dass Fluchtwege frei bleiben. Außerdem dürfen keine feuer- und explosionsgefährdenden Stoffe in Keller- oder Bodenräumen gelagert werden.

## WGF Service - Die Rechtsecke



### Was müssen Sie bei Urlaub, Krankheit etc. beachten?

Auch während der Abwesenheit eines Mieters müssen die mietvertraglichen Pflichten (z.B. Treppenhausreinigung) erfüllt werden. Sie dürfen zu diesem Zweck auch ohne besondere Erlaubnis des Vermieters eine Person vorübergehend in die Wohnung aufnehmen, sofern es sich nicht um einen Untermieter handelt.

Findet sich niemand für diese Arbeiten, müssen Sie diese notfalls an eine Putzfrau oder ein Reinigungsunternehmen übertragen. Ansonsten kann der Vermieter die erforderlichen Arbeiten auf Ihre Kosten durchführen lassen. Den Schlüssel an Nachbarn, Be-

kannte oder Freunde zu übergeben dient übrigens auch der Sicherheit. Bekommen „Langfinger“ spitz, dass irgendwo eine Wohnung längere Zeit leer steht, ist diese vor Diebstahl nicht sicher.

### Haustierhaltung – Ist der Hund in der Wohnung erlaubt?

Die Haltung von Haustieren in der Wohnung wird gemeinhin als ein Stück Lebensqualität angesehen. Immer öfter allerdings kommen Beschwerden, wenn sich Nachbarn durch Hundegebell gestört fühlen. Und nicht nur das: Es wird sich auch immer wieder über so genannte „Tretminen“ nicht nur auf Gehwegen und Rasenflächen, sondern auch in den Höfen beschwert. Einzelne sollen sogar schon direkt in Treppenhäusern gesichtet worden sein.

Sollen Tiere in einer Mietwohnung gehalten werden, ist die Frage der gegenseitigen Rechte und Pflichten von allen Mietern untereinander sowie zwischen Ihnen und uns zu klären.

Halten Sie einen Hund oder eine Katze, die der Vermieter nicht genehmigt hat oder deren Genehmigung widerrufen wurde, so machen Sie im Sinne des § 541 BGB einen vertragswidrigen Gebrauch von der Mietsache. Diese Vertragsverletzungen werden abgemahnt. Setzt der Mieter nach und trotz dieser Abmahnung durch den Vermieter die Tierhaltung fort, kann der Vermieter gem. § 541 BGB das Mietverhältnis fristlos kündigen.

### Tod eines Mieters

Nach dem Tod eines Mieters kann der Ehepartner bzw. der Lebenspartner in den Mietvertrag eintreten. Erstmals gilt dieses „Eintrittsrecht“ auch für Partner einer gleichgeschlechtlichen Lebensgemeinschaft.

Bei allein stehenden Mietern geht das Mietverhältnis auf die Erben über. Sofern sie nicht im Haushalt des verstorbenen Mieters leben, kann ihnen der Vermieter allerdings kündigen, ohne einen Grund zu nennen. Die Kündigungsfristen für die Erben richten sich dabei nach den im Mietvertrag genannten Fristen.

## Haben Sie die Lizenz zum Sägen, Hämmern, Bohren, Fliesen? Schöner Wohnen selbst gemacht – Was Sie dabei beachten sollten!

Im Allgemeinen ist gegen die Verschönerung des trauten Heimes nicht allzu viel einzuwenden, im Besonderen aber haben Vermieter und Gesetzgeber noch ein Wörtchen mitzureden.



*Auch wer Laminat legen will, sollte zuerst seinen Vermieter fragen*

Bauliche Veränderungen, das sind Um- und Einbauten, insbesondere Änderungen der Installationen, das Anbringen von Außenjalousien, Markisen und Blumenbrettern sowie der Einbau und die Änderung von Feuerstätten nebst Ofenrohren dürfen nur vorgenommen werden, wenn der Vermieter zuvor schriftlich eingewilligt hat.

Bei bestimmten Umbauten muss eine bauaufsichtsamliche Einwilligung erteilt worden sein, die der Mieter einzuholen hat. Und Kosten dürfen dem Vermieter nicht entstehen. Der Mieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter oder Drit-

ten aus den Verschönerungsmaßnahmen entstehen, ohne dass es des Nachweises des Verschuldens bedarf. Zudem trägt der Mieter die Kosten für die Entfernung von ihm

men, die wieder rückgängig gemacht werden kann und bei der nicht in die bauliche Substanz eingegriffen wird.

Wer aber denkt, dass er eine Holzverkleidung in der Wohnung anbringen kann, ist auf dem Holzweg. Das meinen zumindest die Gerichte. So eine bauliche Veränderung muss unbedingt vom Vermieter genehmigt werden. Auch die Montage einer Balkonverkleidung und das Fliesen von Wänden oder Fußböden sind nach der geltenden Rechtsprechung genehmigungspflichtig.

Schon bei der Auslegung der Wohnung mit Laminat o.Ä. ist Vorsicht geboten. Das Verkleben des Fußbodenbelages ist nämlich nur statthaft, wenn keine Beeinträchtigung der „Substanz der Wohnung“ erfolgt.

Um Komplikationen aus dem Weg zu gehen, ist es also in jedem Fall ratsam, in einem kurzen Gespräch mit unseren Mitarbeitern in der WGF die nötige Klarheit zu schaffen. Erinnern



möchten wir auch noch einmal an den Umstand, dass der Mieter nach Beendigung seines Mietverhältnisses in der Regel sämtliche von ihm realisierten An-, Um- und Einbauten zu entfernen bzw. den alten Zustand wieder herzustellen hat. Der Nachmieter hat meist doch einen anderen Geschmack bzw. Wohnstil.

### Impressum

Herausgeber:  
Wohnungsgesellschaft Freital mbH  
Hüttenstraße 14, 01705 Freital

Steuernummer 206/122/00298  
Amtsgericht Dresden HRB 8543

Tel.: 0351 - 64 85-228  
Fax: 0351 - 64 85-220  
Email: info@wgf-freital.de  
Internet: www.wgf-freital.de  
www.wohneninfreital.de

Verantwortlich: Die Geschäftsführung

Druck:  
Druckerei Carl Richter  
Am Glaswerk 12, 01705 Freital

Auflage: 3300 Stück