

Glückauf

Mitgliederzeitschrift

Vertreterwahl
2027

Unser erster
Nachhaltigkeitsbericht

Reick – Ein Stadtteil mit
bewegter Geschichte



VERTRETER

WAHL

VERTRETER WAHL 2027

KANDIDATEN GESUCHT!

Genossenschaftliches Leben mitgestalten und mitbestimmen

Haben Sie Interesse und möchten als Teil unserer Genossenschaft etwas in Ihrem Wahlbezirk bewegen?

Dann senden Sie uns gern eine Information unter wahlvorstand@wgs-dresden.de

oder

kontaktieren Sie uns telefonisch unter: 0351 46901-121.



IM GESPRÄCH MIT DEM VORSTAND

Frau Jurenz, die erste Jahreshälfte ist bereits geschafft. Was gibt es Neues aus der Genossenschaft?

► Wir haben auch in diesem Jahr sehr anspruchsvolle Aufgaben und Projekte. Ein wichtiger Meilenstein ist die Fertigstellung unseres ersten Nachhaltigkeitsberichts für das Geschäftsjahr 2024. Wir haben uns bewusst freiwillig für die Erstellung entschieden, um unser verantwortungsvolles Handeln transparent darzustellen. Der Bericht zeigt auf, wo wir stehen und welche Ziele wir uns für die kommenden Jahre setzen.

Die energetische Modernisierung des Bestandes ist dabei ein wichtiger Schritt, Herr Helzel?

► In jedem Fall. Auch in diesem Jahr haben wir wieder die Umstellung vom Ein- auf das Zweirohr-Heizungssystem für 416 Wohnungen sowie die Komplexsanierung von 48 Wohnungen in der Münchner Wohnanlage in die Planung aufgenommen. Die Arbeiten haben bereits begonnen. Damit erreichen wir eine Einsparung der Heizenergie von 20 bis 30 %. Diese Maßnahmen sind sehr effektiv und wirken sich positiv auf die Betriebskosten aus.

Das Neubauvorhaben Döbraer Straße 21 bis 29 wurde Ende vergangenen Jahres fertiggestellt. Konnten alle Wohnungen vermietet werden, Frau Jurenz?

► Das Neubauprojekt wurde pünktlich fertiggestellt und zur Nutzung übergeben. Alle Wohnungen sind vermietet. Die letzten Mieter zogen im März ein. Wir freuen uns sehr über diesen großen Zuspruch.

Herr Helzel, damit hat sich der Bestand um 49 Wohnungen vergrößert – aber es gibt noch mehr Zuwachs!

► Das stimmt! Der Genossenschaft wurde das Grundstück Liebigstraße 12 angeboten – eine denkmalgeschützte Stadtvilla in der Südvorstadt mit sechs Wohneinheiten. In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich bereits Gebäude der WGS. Der Kaufvertrag konnte im Februar 2026 unterzeichnet werden. Eine gute Ergänzung in unserem Portfolio.

Frau Jurenz, Herr Helzel – auch dieses Jahr ist wieder von Kriegen, Konflikten, Unsicherheiten und

steigender Inflation gekennzeichnet. Welche Auswirkungen hat das auf die Genossenschaft?

► Die anhaltenden weltweiten Konflikte und wirtschaftlichen Unsicherheiten wirken sich auch auf die Genossenschaft aus. Insbesondere führen sie zu steigenden Kosten in verschiedenen Bereichen, etwa bei Instandhaltungen, Dienst- und Bauleistungen. Leider gibt es keine verlässlichen Rahmenbedingungen. Wir gehen aber dennoch von einem annähernd normalen Geschäftsverlauf aus. Wir haben in den letzten Jahren schwierige Situationen gemeistert und sind dafür gut aufgestellt. Wir bleiben zuversichtlich!

Zum Abschluss:

Nun wünschen wir Ihnen und Ihren Familien einen schönen Sommer, erlebnisreiche Ferien und einen erholsamen Urlaub.

Das Interview mit dem Vorstand führte Dana Jacob.

INHALT

3 → Im Gespräch mit dem Vorstand



AUS UNSERER GENOSSENSCHAFT

- 4 → Personelle Veränderungen
- 5 → Der Aufsichtsrat informiert
- 6 → Im Gespräch mit einer Vertreterin
- 7 → Bericht der Vertreterversammlung
- 8 → Investitions- und Instandhaltungsprogramm 2026
- 10 → Vertreterwahl 2027
- 11 → Unser erster Nachhaltigkeitsbericht
- 12 → Neue Nachbarn
- 12 → Aktuelles zum Neubau: Cämmerswalder Straße 4
- 12 → Weitere Dächer mit Photovoltaik-Anlagen ausgestattet



AUS UNSEREN WOHNGBIETEN

- 13 → Genossenschaftliches Miteinander: Gemeinsam wirtschaften, zusammen gestalten
- 13 → Jetzt auch auf Instagram – unser Einzug in die digitale Nachbarschaft
- 14 → Risse in der Hauswand: Ursachen, Maßnahmen und weiterer Fahrplan
- 14 → Rugestraße – Bauarbeiten erfolgreich abgeschlossen
- 15 → Wohngebiet Reick – Ein Stadtteil mit bewegter Geschichte
- 16 → Ein Parkhaus in Zschertnitz?



INFORMATIVE THEMEN

- 16 → Genossenschaftliches Wohnen einmal anders
- 17 → Schwammstadt und Gießprojekte
- 17 → Meine WGS – Unser Mieterportal!
- 18 → Baumpflanz-Challenge
- 18 → Legionellen im Trinkwasser
- 18 → SCHAU REIN! – Woche der offenen Unternehmen
- 19 → Betriebskosten aktuell
- 20 → Vorsorge treffen für den Ernstfall
- 20 → Impressum
- 21 → Meinungsecke – Leserbrief
- 22 → Rätselspaß

PERSONELLE VERÄNDERUNGEN



Uwe Irmer

38 Jahre war Uwe Irmer als Handwerker bei der WGS und dann mit Gründung der Handwerkerhof „Glückauf“ Süd Dresden GmbH für das Tochterunternehmen tätig. Über all die Jahre ist er als Klempner und stellvertretender Meister des Bereichs Heizung/Sanitär mit großem Pflichtbewusstsein und Zuverlässigkeit sowie mit Engagement und viel körperlichem Einsatz seinem Handwerk nachgegangen. Herr Irmer war mit seiner herzlichen und freundlichen Art sehr beliebt bei seinen Kollegen und unseren Mitgliedern. Wir danken ihm für die Treue und die hervorragende Arbeit in den vielen Jahren und wünschen ihm für seinen Ruhestand die Erfüllung persönlicher Wünsche sowie viel Freude im Kreise seiner Familie und Freunde.

David Scholz

Unser Team Technik wird seit März von David Scholz verstärkt. Er ist als Bauleiter für die Unterstützung verschiedener Baumaßnahmen zuständig. Dazu gehören beispielsweise die Instandhaltungsarbeiten an der Tiefgarage Keplerstraße und die Komplexsanierung in der Münchner Wohnanlage.

Maria Fouki

Frau Fouki hat von 2015 bis 2018 ihre Ausbildung zur Immobilienkauffrau bei der WGS absolviert. Anschließend sammelte sie bei anderen großen Wohnungsunternehmen wertvolle Erfahrungen, die ihr nun in unserem Kundenzentrum Prohlis sehr nützlich sind. Frau Fouki unterstützt unser Team Kundenservice seit dem 01.04.2026.

Finn Fritzsche

Seit August vergangenen Jahres gehört Finn Fritzsche zu unserem „Stuzubiteam“. Er hat die dreijährige Ausbildung zum Immobilienkaufmann begonnen und durchläuft nun alle Bereiche im Unternehmen. Sehr engagiert wirkt er bei zwei Projekten mit: Zum einen die Kartierung unserer Schilder im Bestand und zum anderen unseren Instagram-Account, der von unserem „Nachwuchs“ betreut wird.

Helene Finkenwirth

Frau Finkenwirth hat die Ausbildung zur Immobilienkauffrau erfolgreich bestanden und beschlossen, das immobilienwirtschaftliche Studium direkt an die Ausbildung „dranzuhängen“. So bleibt sie weitere drei Jahre im dualen Studium mit der WGS als Praxispartnerin im Unternehmen und vertieft die immobilienwirtschaftlichen Themen.

Mia – unsere virtuelle Assistentin

Dürfen wir vorstellen? Mia ist unsere „inoffizielle“ und digitale Mitarbeiterin. Sie ist mit Einführung unseres Mieterportals für die Zuordnung und als Guide für Ihre Anfragen und Themen im Einsatz. Mia arbeitet als Teil der KI ausschließlich digital. ▲

Dana Jacob

DER AUFSICHTSRAT INFORMIERT



Das neue Jahr zählt erst wenige Monate und der Bezug der Döbraer Straße war noch nicht vollständig abgeschlossen, als mit dem massiven Aufflammen des Nahostkonfliktes wieder unruhigere Zeiten für alle angebrochen sind, die sich insbesondere an den gestiegenen Energiepreisen für alle zuerst bemerkbar machten. In diesen unruhigen Zeiten stellt die WGS für ihre Mitglieder einen ruhenden Pol dar, der über feste Verträge mit Energielieferanten und stabilen Mieten für bezahlbare sichere Mietverhältnisse sorgt.

Neben dem genossenschaftlichen Miteinander der Mitglieder ist die vertrauensvolle Zusammenarbeit zwischen Vorstand und Aufsichtsrat eine wesentliche Garantie für die Stabilität der WGS. In regelmäßigen gemeinsamen Sitzungen werden Bauvorhaben und finanzielle Entwicklungen umfassend gemeinsam erörtert und beschlossen - von der Vorstellung der mehrjährigen Investitionspläne bis hin zu Fragen der internen Kontrollsysteme im Rahmen der Umsetzung der Projekte der WGS. Diese gut strukturierten Kontrollsysteme ermöglichten beispielsweise nicht nur die Fertigstellung der Döbraer Straße im Zeitplan, sondern auch, dass der Kostenrahmen eingehalten und sogar signifikant unterschritten werden konnte.

Generell kann durch die internen Kontrollsysteme das Risiko von unerwarteten Kostensteigerungen minimiert werden. Die umfangreiche Zusammenarbeit zwischen Vorstand und Aufsichtsrat sichert die gute finanzielle Lage der WGS, was eine durchschnittliche Kaltmiete von 6,04 Euro/m², mäßige Mietpreisanpassungen und den Einstieg in die genossenschaftliche Rückvergütung ermöglicht.

Zudem schafft es den finanziellen Freiraum, kurzfristig größere Grundstückskäufe zu tätigen, wie den Erwerb der Cämmerswalder Straße 4 und der Liebigstraße 12. Grundstücke, die gut zum Bestand passen und vom Entwicklungspotenzial geeignet sind, die Mitglieder mit attraktivem Wohnraum zu versorgen. Um solche Gelegenheiten nutzen zu können, tagen Aufsichtsrat und Vorstand außerplanmäßig. Der gute finanzielle Spielraum stellt zudem sicher, dass nicht nur in den Erhalt, sondern auch in die Modernisierung der Gebäude investiert werden kann.

Die Digitalisierung schreitet weiter voran, wie beispielsweise mit den digitalen Haustafeln (Abschied von der Zettelwirtschaft) und dem in diesem Jahr angelaufenen und gut angenommenen digitalen Mieterportal.

Mit all dem wird ein angenehmes verlässliches Wohnumfeld geschaffen, was sich durch die zunehmend längere durchschnittliche Mietvertragsdauer der Mitglieder, die von zehn auf fünfzehn Jahre gestiegen ist, honoriert wird – ein Ausdruck der Zufriedenheit. Eine Zufriedenheit, die auch bei den Mitarbeitern gegeben ist, wo die Fluktuation nahezu ausschließlich durch den Renteneintritt bedingt ist. Dies bestärkt Vorstand und Aufsichtsrat darin, dass die gemeinsame vertrauensvolle Zusammenarbeit Mitgliedern wie Mitarbeitern ein ruhiges Umfeld in einer turbulenten Welt schafft, was uns Ansporn für die Zukunft ist.

Ich wünsche Ihnen eine schöne Sommerzeit und Zuversicht.

Tim Grobbel
Vorsitzender des Ausschusses Finanzen



IM GESPRÄCH MIT EINER VERTRETERIN

→ Kerstin Hennig ist seit 2012 Vertreterin der WGS und wohnt in Zschertnitz.

An dieser Stelle kommen Ihre gewählten Vertreterinnen und Vertreter zu Wort. Wir sprachen mit **Kerstin Hennig**. Sie ist seit 2012 Vertreterin und wohnt in Zschertnitz auf der Barkhausenstraße.

WGS: Hallo, Frau Hennig. Wir freuen uns, dass Sie sich Zeit für ein Interview mit uns nehmen. Können Sie sich noch erinnern, was Sie damals bewogen hat, sich in unserer Genossenschaft zu engagieren?

► Zuerst war dafür mein beruflicher Hintergrund ausschlaggebend. Seit mehr als 30 Jahren bin ich in der Wohnungswirtschaft tätig. Ehrlich gesagt, hatte ich als junger Mensch überhaupt keine Vorstellung von Genossenschaften. Ich empfand Genossenschaften als altertümlich und verstaubt, wurde aber eines Besseren belehrt. Nicht nur, dass junge, frische und innovative Ideen umgesetzt werden, um den Mitgliedern ein angenehmes Wohnen zu ermöglichen, sondern auch, dass der soziale Umgang in Notsituationen im Fokus der Arbeit in Genossenschaften steht.

WGS: Was meinen Sie damit konkret?

► Jedes Mitglied zählt und wird mit seinen Sorgen, Nöten und Anliegen ernst genommen und auch ein schwerer Weg wird begleitet. Das ist heutzutage nicht selbstverständlich. Mir persönlich ist ein hilfereicher, verständnisvoller und emphatischer Umgang mit Menschen sehr wichtig – das wird in der WGS gelebt!

WGS: Welche Themen bewegen Sie aktuell in Ihrem Wohngebiet?

► In unserem Gebiet gestaltet sich die Parksituation mitunter schwierig. Wir haben das Anwohnerparken in der TU-Nähe und trotzdem ist kein Parkplatz

garantiert. Leider scheint in diesem Fall die Stadt etwas schwerfällig zu sein. Ich weiß aber aus der Vergangenheit, dass hierzu bereits Gespräche geführt worden sind und die WGS sich bemüht hat, diese Thematik zu entspannen. Bisher leider ohne Erfolg. Ansonsten darf ich mich glücklich schätzen, dass in meinem Wohngebiet die guten alten Anstandsregeln noch gelten. Es wird begrüßt und es gibt einen kleinen Schwatz. Groß geschrieben wird auch das Thema Nachbarschaftshilfe. Unabhängig vom Service „Sorgenfrei“ des Handwerkerhofs, wird dafür gesorgt, dass Einkäufe, Besorgungen und selbst Kinderbetreuung unkompliziert machbar sind. Alles in allem sind wir eine gute Gemeinschaft, geprägt von Toleranz, Hilfsangeboten und Freundlichkeit. Das sollte es viel mehr geben, gerade in diesen doch sehr unsicheren Zeiten.

WGS: Welche Themen, denken Sie, sind besonders in der Zukunft weiterhin ein Dauerbrenner?

► Für das Mieterportal durfte ich als Testperson mitwirken. Das ist wirklich eine tolle Sache. Danke an die „Macher“! Unabhängig von Servicezeiten zu sein und einfach 24/7 die Möglichkeit zu haben, Änderungen zu persönlichen Daten vornehmen, Betriebskostenabrechnungen einzusehen oder Schadensmeldungen schnell und unkompliziert aufzugeben, erleichtert nicht nur das Anfrageaufkommen für die Mitarbeiter der WGS, sondern ist auch eine bequeme Möglichkeit für uns Mieter. Dennoch hoffe ich, dass der Grundgedanke „Service am Menschen“ vorrangig bleibt. Die KI, oder andere Online-Hilfen verstehe ich als klare Assistenz für Experten. Die WGS ist Dienstleister am Menschen und ich wünsche mir, dass an

dieser Stelle klar differenziert wird, wo sich der Einsatz von KI als sinnvoll darstellt.

WGS: Was möchten Sie gern noch loswerden?

► Danke für die Arbeit, die Sie, liebe Mitarbeiter der WGS, täglich erbringen. Auch ein großes Kompliment an Ihr Tochterunternehmen, die Handwerkerhof „Glückauf“ Süd GmbH, ohne diese Sie sicher nicht so unkompliziert und schnell auf kleinere Havarien reagieren könnten. Da hat die WGS gegenüber anderen Genossenschaften, meiner Ansicht nach, schon einen großen Vorteil. Ich bin stolzes Mitglied der WGS und wohne schon viele Jahre sehr gern hier.

WGS: Vielen Dank! Und was können wir besser machen?

Es ist alles gesagt: Informieren und kommunizieren Sie weiter so gut, zum Beispiel wie im Falle des angekündigten Anstieges der Fernwärmekosten. Hier wurde unterjährig eine Anpassung der Vorauszahlungen vorgenommen. Eine kleine Erhöhung hat uns Mitglieder vor einer exorbitanten Nachzahlung geschützt. Bitte teilen Sie weiter Ihre Erkenntnisse zu wichtigen Themen mit uns in der Vertreterversammlung. Das ist die WGS: authentisch und realistisch und gerüstet mit gutem Personal, Empathie für die Mitglieder und dem rechten Wort in jeder Lage.

WGS: Vielen Dank für das sehr offene und interessante Gespräch.

Das Interview mit Frau Hennig führte Dana Jacob.

BERICHT DER VERTRETERVERSAMMLUNG

Am 18.06.26 fand um 18:00 Uhr die ordentliche Vertreterversammlung statt. Der Vorsitzende des Aufsichtsrates Herr Dr. Ralf Biele begrüßte als Versammlungsleiter die 55 anwesenden Vertreter (von 62). Des Weiteren nahmen an der Vertreterversammlung der Vorstand, fünf Ersatzvertreter, sechs Aufsichtsratsmitglieder und die leitenden Mitarbeiter der WGS teil. Nachdem Herr Dr. Ralf Biele den Schriftführer, die Stimmzähler und den Verantwortlichen für das Ausfüllen der Rednerliste benannt hatte, schlug er die Vorgehensweise für das Ausüben des Stimmrechts vor. Die „Wahlen zum Aufsichtsrat“ sollten in geheimer Abstimmung stattfinden. Die übrigen Beschlüsse der umfangreichen Tagesordnung sollten in offener Abstimmung zur Entscheidung gebracht werden. Mit diesem Prozedere erklärten sich alle Vertreter einverstanden.

Damit waren die Formalien geklärt. Anschließend ging Herr Dr. Ralf Biele zur Tagesordnung über und bat den Vorstand um die Berichterstattung über das Geschäftsjahr 2025 mit einem Ausblick auf das laufende Geschäftsjahr und die künftige Entwicklung der WGS.

Frau Grit Jurenz und Herr Holger Helzel berichteten gemeinsam über die

- wirtschaftlichen Rahmenbedingungen allgemein und bei der WGS,
- Leerstandsentwicklung, verbunden mit der Entwicklung der Umsatzerlöse und Erlösschmälerungen,
- Entwicklung der Mietpreise, der Vertragsbeendigungen und -abschlüsse sowie der Altersstruktur und Wohndauer der Mitglieder,
- Entwicklung der Betriebskosten,
- geplanten Investitionen und Instandhaltungsmaßnahmen,
- Entwicklung der Jahresüberschüsse.

In TOP 1.4 wurde von den Vertretern einstimmig der Jahresabschluss des Geschäftsjahres 2025 in der gesetzlich geprüften Form festgestellt. Der Jah-



resüberschuss des abgelaufenen Geschäftsjahres betrug 14.719.964,44 €. Für die Vertreter galt es im Tagesordnungspunkt 1.5 über die Verwendung des Bilanzgewinnes zu entscheiden. Auch dieser Beschluss wurde einstimmig gefasst und 7.359.982,22 € konnten somit in Andere Gewinnrücklagen eingestellt werden.

Im nun folgenden TOP 1.6 wurde über die Zahlung einer Genossenschaftlichen Rückvergütung an die wohnenden Mitglieder der Genossenschaft abgestimmt. Mit großer Mehrheit wurde dieser Beschluss ebenfalls angenommen, sodass die Mitglieder 1,64 % der von der WGS im Jahr 2025 erhaltenen Mieteinnahmen zurückerhalten. Der jeweilige Betrag richtet sich nach der Höhe der Grundmiete mit Zuschlägen ohne Betriebskosten und wird bis zum 30.11.26 ausgezahlt.

In TOP 2 wurden die Vorstandsmitglieder und der Aufsichtsrat einstimmig für das Geschäftsjahr 2025 entlastet.

Der TOP 3 beinhaltete die Wahlen zum Aufsichtsrat. Für Frau Heike Wieghardt und Herrn Tim Grobbel lief die dreijährige Amtszeit zu dieser Versammlung aus. Sie stellten sich der Wiederwahl. Die Auszählung der Stimmen ergab eindeutig die Bestätigung beider für weitere drei Jahre Amtszeit. Beide bedankten sich für das entgegengebrachte Vertrauen und nahmen die Wahl an. Nach der Vertreterversammlung konstituierte sich der Aufsichtsrat.

In TOP 4 wurden die Beschlüsse zur 2027 stattfindenden Vertreterwahl ge-

fasst. Die Satzungsänderung hinsichtlich eines Paragraphen in TOP 4.1 und die Neufassung der Wahlordnung in TOP 4.2 wurden mehrheitlich beschlossen und damit die Möglichkeit zur Durchführung einer hybriden Wahl (d. h. Brief- und Onlinewahl) geschaffen.

In TOP 4.3 wurden die Mitglieder der Genossenschaft für den Wahlvorstand gewählt. Gemäß § 1 Abs 2 der Wahlordnung muss der Wahlvorstand aus je einem Mitglied des Vorstandes und des Aufsichtsrates und aus mindestens drei Mitgliedern der Genossenschaft bestehen. Folgende Mitglieder der Genossenschaft wurden mit großer Mehrheit von der Vertreterversammlung gewählt: Frau Marion Borchert, Herr Louis Gonschorek, Frau Linda Hartwig, Frau Sabine Kaiser, Frau Veronika Schulze, Frau Dr. Gabriele Spörl.

Vorstand und Aufsichtsrat haben in ihrer Sitzung am 12.05.26 Frau Grit Jurenz und Frau Heike Wieghardt in den Wahlvorstand bestellt. Der Wahlvorstand wird sich am 20.10.26 konstituieren.

In TOP 5 und TOP 6 wurde die Festsetzung der Aufwandsentschädigungen für Vertreter und Ersatzvertreter sowie Aufsichtsratsmitglieder als Anerkennung ihres Einsatzes mehrheitlich beschlossen.

In TOP 7 beglückwünschte Herr Dr. Ralf Biele den Vorstand Herrn Holger Helzel zu seiner Wiederbestellung für eine weitere Amtszeit bis zum 31.05.2031. Er brachte sein Vertrauen in die fachliche Kompetenz, die Führungsleistung und Kontinuität der strategischen Arbeit von Herrn Holger Helzel zum Ausdruck. Er sieht damit die Grundlage für eine stabile und nachhaltige Weiterentwicklung des Unternehmens für die nächsten 5 Jahre geschaffen. Um 20:30 Uhr schloss der Versammlungsleiter die Vertreterversammlung und lud alle Anwesenden zum Abendessen vom Buffet ein. ▲

Carina Winkler

INVESTITIONS- UND INSTANDHALTUNGS-PROGRAMM 2026

Eine richtige Winterpause gab es für das Bauen nicht. Bis zum Jahresende wurde an der Fertigstellung der Projekte aus dem vergangenen Jahr gearbeitet, einige werden erst in diesem Jahr fertiggestellt.

In den Medien findet man regelmäßig die Schlagworte Wohnungsmangel, zu geringe Neubautätigkeit, modulares bzw. serielles Bauen und neuerdings auch den „Bauturbo“. Wir schätzen ein, dass die Diskussion um den Wohnungsmangel sehr verzerrt ist. Wäre das so, dürfte es keinen Leerstand geben und man würde praktisch jede Wohnung, egal in welchem Zustand, vermieten können. Dem ist nicht so und das ist auch nicht unser Anspruch. Wohnungen, die bei der WGS vermietet werden, sind in einem guten bis sehr guten Zustand und werden vor der Vermietung zum Teil sehr aufwendig instand gesetzt. Im Jahr sind das 750 bis 800 Wohnungen. Hinzu kommen viele Instandsetzungsmaßnahmen rund ums Gebäude und in den Außenanlagen. Der Schwerpunkt bleibt die Bestandserhaltung.

Die Neubautätigkeiten hängen noch stärker vom Markt ab, als die Bestandswohnungen wieder zu vermieten. Die WGS baut nur dann neu, wenn es wirtschaftlich vertretbar ist, das heißt, der Neubau muss sich mit den Nutzungsgebühren „rechnen“. Und diese dürfen aus unserer Sicht nur so hoch sein, dass diese im genossenschaftlichen Wohnen bezahlbar sind. Mit dem letzten Neubau in der Döbraer Straße sind wir dem gerecht geworden. Der Neubau wurde pünktlich fertiggestellt und blieb unterhalb der geplanten Baukosten. Die Wohnungen waren sehr schnell vermietet. Auf dieser Basis könnte es weiter gehen. Leider sind die geopolitischen Rahmenbedingungen eher ein Kostentreiber.

Auch 2026 ist die Liste der geplanten Bauprojekte wieder sehr lang. Das bedeutet viel Arbeit, macht aber auch stolz, denn wir sind als WGS in der Lage, diese Baumaßnahmen auch wirtschaftlich zu stemmen. Es werden nicht alle Bauprojekte einzeln aufgeführt. Hier stellen wir Ihnen einen Überblick der Wesentlichen bereit.

Balkone

Der Balkonanbau wird in diesem Jahr in der Regensburger Straße 9–11 fortgesetzt. Wie im letzten Jahr müssen die Arbeiten mit der Komplexsanierung koordiniert werden. Weitere Balkone werden am Zscherntitzer Weg 16 und an der Räcknitzhöhe 74 angebaut.



→ Die Außenanlagen in der Südvorstadt ...



→ ... an der Bergstraße wurden neu gestaltet.

Komplexsanierung

In der Münchner Wohnanlage steht 2026 der vierte Bauabschnitt an. In weiteren 48 Wohnungen erfolgt die Komplexsanierung. In diesem Jahr ist die besondere Herausforderung, dass in einigen Wohnungen die nicht mehr genutzten Schornsteine ausgebaut wurden. Was nach der Fertigstellung für mehr Platz sorgt, führte zunächst zu einem erhöhten baulichen Aufwand. Aufgrund der vielen Erfahrungen aus den vorherigen Bauabschnitten, der guten Vorbereitung durch das Projektteam und der wiederum erfolgten Beauftragung der eingespielten Firmen wird es auch in diesem Jahr gelingen, die Arbeiten erfolgreich durchzuführen. Die Heizungsanlagen werden rechtzeitig in Betrieb gehen. Vielen Dank an die Bewohner, für die es unbestritten eine besondere Belastung darstellt.

Zweirohr-Heizungsumstellung

Noch vor dem Start der Arbeiten in den Wohnungen ist in den Kellerräumen bereits seit April Betriebsamkeit. Hier werden die neuen Leitungstrassen vorbereitet, um dann zügig in den Wohnungen bauen zu können. Es geht um die Umstellung auf Zweirohr-Heizung. Diese Baumaßnahme führen wir seit Jahren durch, um die Effizienz der Heizungsanlagen deutlich zu erhöhen. Das hilft zum einen Heizkosten zu sparen, hat aber zum anderen auch einen deutlichen Effekt für unseren grünen Fußabdruck. Jede gesparte kWh-Heizenergie hilft bei der CO₂-Einsparung. In der Martin-Andersen-Nexö-Straße 30–36, der Victor-Klemperer-Straße 1–13 und 2–12, der Clausen-Dahl-Straße 62–76 und der Zscherntitzer Straße 60–74 werden in 416 Wohnungen die Heizungsanlagen umgebaut. Auch hier werden wir mit zuverlässigen Vertragspartnern zusammenarbeiten, die diese Arbeiten schon mehrfach ausgeführt haben.

Fassaden

Zeitig im neuen Jahr wurde die Fassadeninstandsetzung in der Cämerswalder Straße 25–39 mit dem zweiten Bauabschnitt fortgesetzt. Die Arbeiten sind zwischenzeitlich abgeschlossen und der

→ Der vierte Bauabschnitt in der Münchner Wohnanlage läuft.



→ Neugestaltung Bergstraße/ Bernhardstraße

gesamte Straßenzug „kommt nun wieder frisch daher“. In der Teplitzer Straße 42–58, der Gußmannstraße 2–2a und der Geystraße 2–4 zeigt der Vorher-Nachher-Vergleich wie wichtig es ist, die Fassaden regelmäßig instand zu setzen. Der erste Bauabschnitt wurde vor Ostern abgeschlossen. Bei beiden Objekten folgt die Aufwertung der Außenanlagen. Die Fassaden der Zscherntitzer Straße 50–58 sind noch in Arbeit und werden demnächst beendet.

Dächer

Ein weiteres Dach in der Münchner Wohnanlage, speziell in der Regensburger Straße 17–23, hat eine neue Eindeckung bekommen. Die Arbeiten wurden vor den Sommerferien abgeschlossen. Gut voran kommen wir auch bei der Flachdachsanieierung. In diesem Jahr stehen die Zscherntitzer Straße 50–74 sowie die Clausen-Dahl-Straße

43–49 und 70–76 auf dem Plan. Alle Arbeiten sollen bis zum Ende des dritten Quartals abgeschlossen sein.

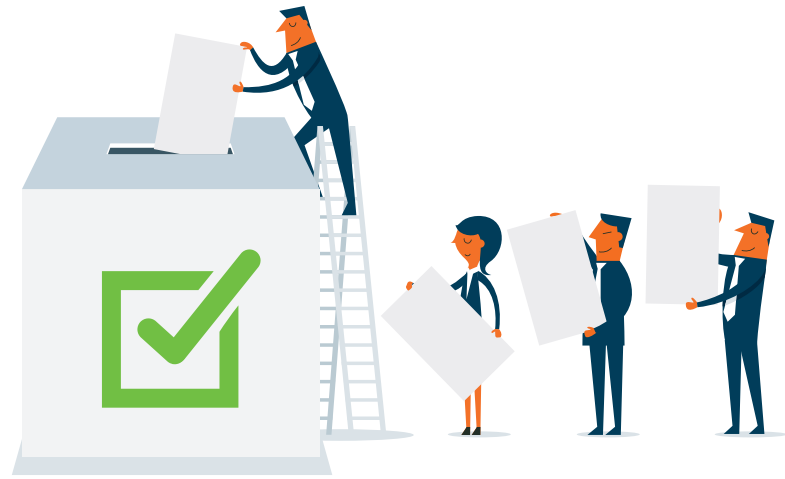
Außenanlagen

Auf die Fassadeninstandsetzung folgt in der Regel die Neugestaltung der Außenanlagen. Die beiden umfangreichsten Projekte befinden sich in der Cämerswalder Straße, die in zwei Bauabschnitten durchgeführt werden. Ebenfalls sehr aufwendig fallen die Arbeiten in der Teplitzer Straße aus, da hier der Innenhofbereich umgestaltet wird. Die Planung wurde von einem Landschaftsarchitekturbüro erstellt, welches erstmals für die WGS arbeitet. Der guten Tradition folgend, wurde die Planung mit den Anwohnern besprochen und Hinweise berücksichtigt. Die Umsetzung der Planung wird bis Ende des Jahres andauern.

Treppenhäuser

Die Instandsetzung der Treppenhäuser folgt in der Regel den Baumaßnahmen in den Wohnungen. So werden nach Abschluss der Umstellung auf Zweirohr-Heizungssystem und der Komplexsanierung die betreffenden Treppenhäuser einen neuen Anstrich erhalten. ▲

Holger Helzel



VERTRETERWAHL 2027

**Genossenschaftliches Leben mitgestalten und mitbestimmen.
Seien Sie als Kandidat dabei!**

Es ist wieder so weit! Im nächsten Jahr endet die fünfjährige Legislaturperiode der im Jahr 2022 gewählten Vertreterversammlung und es stehen Neuwahlen an.

Die Vertreterversammlung ist das höchste Organ der Genossenschaft. Sie setzt sich aus den von den Genossenschaftsmitgliedern gewählten Vertretern zusammen. Vertreter repräsentieren die Interessen der Mitglieder und sind somit das Bindeglied zwischen den Mitgliedern, dem Aufsichtsrat und dem Vorstand. Sie leben genossenschaftliche Werte und haben die Möglichkeit, aktiv das nachbarschaftliche Miteinander, gemeinschaftliche Leben und Umfeld mitzugestalten und sich einzubringen. Sie erhalten während der Versammlungen alle Neuigkeiten wie Informationen über geplante Investitionen, Instandhaltungsmaßnahmen und Modernisierungen „aus erster Hand“ von Vorstand und Aufsichtsrat. Sie beschließen über die Feststellung des Jahresabschlusses, die Verwendung des Bilanzgewinnes und die Zahlung einer Genossenschaftlichen Rückvergütung. Sie treffen Entscheidungen über Satzungsänderungen, Wahlordnungsanpassungen und vieles mehr.

Die Anzahl der jährlichen Zusammenkünfte umfasst eine zentrale Informationsveranstaltung im April für die Vertreter aller Wahlbezirke, die ordentliche Vertreterversammlung im Juni sowie eine von vier angebotenen dezentralen

Informationsveranstaltungen im November, welche auf jeden Wahlbezirk individuell zugeschnitten ist. Für die Ausübung des Ehrenamtes als Vertreter gibt es sowohl eine angemessene quartalsweise Aufwandsentschädigung als auch ein Sitzungsgeld für die Teilnahme an der ordentlichen Vertreterversammlung.

Haben Sie Interesse und möchten als Teil der Genossenschaft etwas in Ihrem Wahlbezirk bewegen?

Dann senden Sie uns gern eine Information an wahlvorstand@wgs-dresden.de oder kontaktieren uns unter: 0351 46901-121.

Neu: Brief- und Online-Wahl möglich
Als moderne Wohnungsgenossenschaft im Zeitalter der Digitalisierung möchten wir unseren Mitgliedern zum ersten Mal neben der Briefwahl die Möglichkeit bieten, ihren Stimmzettel elektronisch abzugeben.

Das bedeutet die Durchführung einer hybriden Wahl. Jedes Mitglied erhält unaufgefordert die Wahlunterlagen und Zugangsdaten per Post, mit denen es in Papierform oder elektronisch wählen kann.

Bei Planung und Ablauf der Wahl arbeiten wir mit einem unabhängigen, externen Spezialisten zusammen, der Profi bei der Umsetzung von Online- und hybriden Wahlen ist. Er sichert die datenschutzrechtliche Konformität, hat das technische Know-how und stellt sicher, dass jedes Mitglied sein Stimmrecht nur einmal ausüben kann. Wir sind überzeugt, mit der Option einer elektronischen Wahlbeteiligung für viele Mitglieder eine Vereinfachung zu schaffen. Gleichzeitig belassen wir die bewährte und bekannte Briefwahlmethode für Mitglieder, die keine Möglichkeit zur elektronischen Wahl haben oder diese einfach nicht nutzen möchten.

Wir sind zuversichtlich, mit diesem zeitgemäßen Verfahren die Wahlbeteiligung von 36 % aus dem Jahr 2022 steigern zu können. Weitere Informationen zur Vertreterwahl erhalten Sie in der nächsten Ausgabe der Mitgliederzeitschrift. ▲

Carina Winkler



Von der Vision zur Verantwortung:

UNSER ERSTER NACHHALTIGKEITSBERICHT



Nachhaltigkeit ist nicht nur auf globaler und nationaler Ebene ein bewegtes Themenfeld. Wir als Wohnungsunternehmen beschäftigen uns seit vielen Jahren mit der Frage, wie wir unsere Wohnungsbestände nachhaltiger gestalten und entwickeln können. Nachhaltigkeit ist für uns Ausdruck des genossenschaftlichen Selbstverständnisses. Als wichtiger Schwerpunkt unseres fortgeschriebenen Unternehmenskonzepts haben wir erstmals einen Nachhaltigkeitsbericht für das Jahr 2024 erstellt. Gesetzlich sind wir aktuell zur Berichterstattung nicht verpflichtet, sehen uns jedoch in der Verantwortung über unseren ökologischen Einfluss zu informieren.

In unserem ersten freiwilligen Nachhaltigkeitsbericht nach dem europäischen VSME-Standard (kurz für Voluntary Sustainability Reporting Standard for SMEs, freiwilliger Nachhaltigkeitsstandard für KMU) stellen wir transparent unseren Einfluss auf die Umwelt dar. Neben den ökologischen Gesichtspunkten umfasst der Berichtsstandard auch soziale und ökonomische Aspekte. Für die Erstellung des Berichts haben wir die Verbrauchsdaten unserer Wohnungsbestände aus dem Jahr 2024 ausgewertet. Die Berechnungen erfolgten auf Basis von Faktoren und Kennzahlen, die vom Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. ermittelt wurden:

Der gesamte Endenergieverbrauch lag bei rund 61.800.000 kWh. Dies entspricht einem durchschnittlichen Verbrauch von 83 kWh pro Quadratmeter Mietfläche. In diese Kennzahl fließen sowohl der Energieverbrauch zur Heiz- und Warmwassererzeugung als auch für die Erzeugung von Allgemeinstrom (Hauslicht, Aufzug, Betriebsstrom für Heizanlage) ein. 90 % unserer Mietobjekte lassen sich in die Energieeffizienzklassen B oder C einordnen.

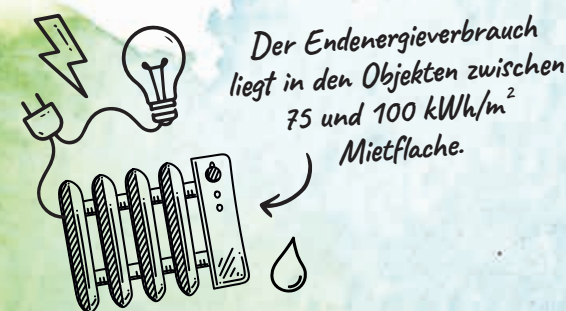
Der Endenergieverbrauch liegt in den Objekten zwischen 75 und 100 kWh pro Quadratmeter Mietfläche. Das sind sehr gute Werte! Im Durchschnitt ordnet sich der Wohnungsbestand in Deutschland in die Energieeffizienzkategorie D ein.* Durch diese Auswertung wird deutlich, dass sich unsere durchgeführten energetischen Maßnahmen positiv auf den Energieverbrauch auswirken. Im Jahr 2024 wurden 446 Wohnungen energetisch modernisiert. Insgesamt wurden durch die Nutzung der Wohnungen und Gewerberäume rund 13.000 t CO₂ im Jahr 2024 ausgestoßen. Pro Quadratmeter Mietfläche entspricht das einem Ausstoß von rund 18 kg CO₂. Auch die Photovoltaik-Anlagen, die sich auf den Dächern einiger Zschertnitzer Wohnhäuser (wir berichteten darüber bereits in vorherigen Ausgaben) und auf unserem Kundenzentrum Südhöhe befinden, leisten einen wichtigen Beitrag unsere Nachhaltigkeitsziele positiv zu beeinflussen.

Auf sozialer Ebene können wir die geringe Leerstandsquote von 3 % und die im städtischen Vergleich geringe Nutzungsgebühr von durchschnittlich 5,87 Euro pro Quadratmeter Mietfläche im Jahr 2024 hervorheben. Modernisierungen, die es unseren Mitgliedern und Mietern ermöglichen, lange in ihren „eigenen vier Wänden“ und der gewohnten Umgebung zu bleiben, leisten einen wichtigen Beitrag zu einer zukunftsorientierten Bestandsentwicklung.

Die Auswertung unserer nachhaltigkeitsbezogenen Daten und Fakten fließt in die weitere strategische Planung unserer Maßnahmen ein. Ein kontinuierliches Monitoring der Verbrauchsdaten spielt dabei eine entscheidende Rolle.

Wir freuen uns, Ihnen unseren ersten freiwilligen Nachhaltigkeitsbericht gegen Ende des Sommers in digitaler Form auf unserer Website sowie im Mieterportal präsentieren zu dürfen. ▲

Grit Jurenz
Linda Hartwig



* GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.: Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2025/2026. Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW (2025)



Johanna Förster, Bergstraße
Geburtsdag: 24.05.2025

WILLKOMMEN: UNSERE NEUEN NACHBARN

Möchten Sie Ihren Nachwuchs uns und Ihrer Nachbarschaft vorstellen? Senden Sie ein hochaufgelöstes Foto mit Namen und Geburtsdatum Ihres Babys per Post oder digital per E-Mail unter dem Stichwort „Neuer Nachbar“ an redaktion@wgs-dresden.de. Wir freuen uns auf Ihre Zusendungen. ▲

Dana Jacob

AKTUELLES ZUM NEUBAU: CÄMMERSWALDER STRASSE 4

Allein der Straßenname sagt nicht viel. Spricht man vom „Netto auf der Kohlenstraße“, weiß fast jeder, welcher Standort gemeint ist. Das benannte Grundstück wurde der WGS im letzten Jahr mit einer sehr interessanten Projektentwicklung angeboten. Da diese sehr gut in unser Portfolio passt und wir gerade mit dem Neubau in der Döbraer Straße gute Erfahrungen mit dem Standort sammeln, haben wir das Grundstück erworben. Wir berichteten dazu bereits in der Mitgliederzeitschrift Nummer 61.

Geplant ist einen Neubau mit 60 Wohnungen und einer Einzelhandelsfläche im Erdgeschoss zu errichten. Dazu sind wir mit Netto in fortgeschrittenen Verhandlungen. Nähere Informationen zu den Wohnungen erhalten Sie, wenn die Baugenehmigung vorliegt. Ob wir den Neubau realisieren können, hängt von den Baukosten ab. Hierzu wird im vierten Quartal eine Entscheidung getroffen. Fällt diese positiv aus, starten wir im Frühjahr 2027 mit der Baumaßnahme. ●

Holger Helzel



WEITERE DÄCHER MIT PHOTOVOLTAIK-ANLAGEN AUSGESTATTET

Die Sonne scheint intensiv. Auf einigen Dächern haben wir Photovoltaik-Anlagen (PV-Anlagen), um die Sonnenenergie im Büro, als Mieterstrom oder zur Netzeinspeisung zu nutzen. Die effektivste Nutzung ist der Eigenverbrauch. Beim Mieterstrom ist vertraglich sichergestellt, dass der erzeugte Strom vorrangig im Haus verbraucht wird, sofern dort Bedarf besteht. Ansonsten erfolgt die Einspeisung in das Netz.

Bei der Volleinspeisung wird der Strom auch in Erzeugernähe verbraucht. Hier folgt der Strom dem physikalischen Grundprinzip: der Weg des geringsten Widerstands. Der PV-Anlagenbetreiber zahlt eine Dachmiete oder der Eigentümer erhält eine Einspeisevergütung.

An dieser Stelle unterscheidet man zwischen der wirtschaftlichen Betrachtung und den ökologischen Fakten.

Wirtschaftlich gesehen hat nur der Eigenverbrauch einen echten Vorteil, da ein Vergleich zu den gesparten Stromkosten erfolgen kann. Die anderen Geschäftsmodelle sind eher aus ökologischer Sicht sinnvoll, denn jede nicht über fossile Brennstoffe erzeugte kWh Strom hilft, die CO₂-Emissionen zu senken. Um diesen ökologischen Ansatz weiter zu unterstützen, haben wir uns entschlossen, weitere Dachflächen mit Photovoltaik-Anlagen als Volleinspeisung ausstatten lassen. **Das sind in diesem Jahr die Dächer des Pestitzer Weges 8 – 34 und der Tizianstraße 1 – 15.** Die Bauleistungen werden voraussichtlich Ende August abgeschlossen, sodass die Anlagen im zweiten Halbjahr bereits Strom produzieren. ●

Holger Helzel



Genossenschaftliches Miteinander: GEMEINSAM WIRTSCHAFTEN, ZUSAMMEN GESTALTEN

In unserer Zeit ist gesellschaftlicher Zusammenhalt und nachhaltiges Wirtschaften bedeutender denn je. Das genossenschaftliche Miteinander rückt in den Fokus. Genossenschaften verkörpern eine Haltung des gemeinsamen Handelns, der Solidarität und der demokratischen Mitbestimmung, denn ihr Prinzip lautet: Was einer allein nicht schafft, das schaffen viele gemeinsam. Indem Menschen sich zusammenschließen und gemeinsam Verantwortung übernehmen, entsteht eine Wirtschaft, die dem Menschen dient – und nicht umgekehrt. Über die Vertreter unserer Genossenschaft wurde im Herbst 2025 angeregt, in ihren Wahlbezirken zu besprechen, wo und welche Nachbarschaftsaktionen stattfinden und besonders, wo Unterstützung durch uns erfolgen kann. Uns erreichten einige Zuschriften. **Der Wunsch nach einem Hochbeet für die Nachbarschaft Tornaer Straße 2 – 6 wird ein Pilotprojekt.** Wir werden für die Tornaer Straße ein Hochbeet liefern und aufbauen. Die Befüllung und Bepflanzung und die anschließende Pflege wird als gemeinsamer Nachbarschaftseinsatz erfolgen, denn genossenschaftliches Miteinander lebt von aktiver Beteiligung.

Auch die inzwischen wieder gern gesehenen Mieterfeste werden „gut dosiert“ von uns organisiert. Nach größeren Komplexmaßnahmen, die unsere Mitglieder meist über

mehrere Jahre strapazierten, bedanken wir uns mit einem Fest. Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nicht alle Baumaßnahmen mit einem Fest beenden können. Von Ihnen organisierte Feiern unterstützen wir gern, wenn sich die Nachbarschaft zu einem Anlass zusammenfindet. Wir wissen von einigen Traditionen, wie beispielsweise Adventssingen, Faschingsfeiern im Haus oder Hoffesten. Für die genaue Form der Unterstützung verfolgen wir gerade verschiedene Ideen. Auch hier gilt, dass wir möglichst gleichberechtigt alle Nachbarschaften und Stadtteile berücksichtigen werden.

Schwierig wird es mit Wünschen, die die Bereitstellung von Räumen für Feiern oder Kulturbeiträge beinhalten. Sowohl organisatorisch als auch steuerlich können wir diesen Wunsch nicht erfüllen – erst recht nicht in allen Stadtteilen. Versicherung, Betreuung, Reinigung, Anwohnerschutz usw. sind nur einige Themen, die in diesem Kontext schwer zu handeln sind.

Wir werden Sie über die weitere Entwicklung informieren. Ihre Projektideen für Nachbarschaftsaktionen nehmen wir unter marketing@wgs-dresden.de entgegen. ●

Dana Jacob



JETZT AUCH AUF INSTAGRAM – UNSER EINZUG IN DIE DIGITALE NACHBARSCHAFT

Unsere Welt dreht sich schnell – und wir drehen uns mit. Der Austausch mit unseren Mitgliedern erfolgt schon lange nicht mehr nur per Brief. Nach Einführung unseres Mieterportals und unserer Mieter-App, haben wir nun einen weiteren Schritt in Richtung digitale Kommunikation gewagt: Unseren **WGS-Instagram-Account**. Besonders für junge Menschen möchten wir sichtbar werden und auffindbar sein!

Auf unserem neuen Kanal teilen die Auszubildenden und Studenten (Stuzubis) der WGS Themen unserer Genossenschaft. Ob Arbeitsalltag unserer



Kollegen oder Einblicke in unsere Tätigkeit als Ausbildungsbetrieb – wir nehmen Euch mit hinter die Kulissen. Dazu erhaltet Ihr auf Eurem Feed ganz nebenbei, Infos zu unseren aktuellen Projekten, Veranstaltungen und allem,

was Euch und uns in der WGS bewegt. Dabei möchten wir aktiv mit Euch in den Austausch treten: Egal ob Fragen, Anregungen oder auch Kritik – Euer Feedback ist herzlich willkommen.

Wir freuen uns darauf! Folgt uns gern und werdet Teil unserer digitalen Nachbarschaft.

PS: Unsere ersten Beiträge sind bereits online – schaut doch gern mal vorbei. ●

Helene Finkenwirth
(Studentin)

RISSE IN DER HAUSWAND: URSACHEN UND MASSNAHMEN

In den vergangenen Jahren haben mehrere Mieter Risse in der Hauswand an der Georg-Schumann-Straße 20 festgestellt. Solche Beobachtungen sorgen verständlicherweise für Verunsicherung und Fragen zur Sicherheit des Gebäudes. Aus diesem Grund wurde die Ursache der Rissbildungen über einen längeren Zeitraum fachlich untersucht. Ein hinzugezogener Gutachter kam zu dem Ergebnis, dass Setzungen im Bereich der Fundamente vermutlich die Ursache sind. Diese wiederum stehen sehr wahrscheinlich im Zusammenhang mit einer Auflockerung des Baugrundes in bis zu fünf Metern Tiefe infolge eines Bombentreffers in den Kriegsjahren sowie dem Teileinsturz des Giebels. Durch diese Einwirkungen wurde der Untergrund nachhaltig beeinflusst und die Auswirkungen zeigen sich auch noch viele Jahrzehnte später.

Um die Standsicherheit des Hauses dauerhaft zu sichern, wurde im Juni eine gezielte Baugrundverbesserung vorgenommen. Dabei wurde unterhalb der Fundamentsohle ein sogenanntes Zwei-Komponenten-Expansionsharz in den



→ Am Giebel Georg-Schumann-Straße wird von Fachleuten der Boden nach Kampfmitteln untersucht.

Boden eingebracht. Dieses Verfahren dient dazu, vorhandene Hohlräume zu füllen und einen stabilen Kraftschluss zwischen Baugrund und Fundament herzustellen. Damit kann es zu einer kontrollierten Hebung des Gebäudes um wenige Millimeter kommen, was technisch notwendig und eingeplant ist. Vorbereitend auf diese Maßnahme wurde im März eine Kampfmittelsondierung durchgeführt. Diese war erforderlich, da das Expansionsharz mithilfe von Lanzen unterhalb der Kellerbodenplatte eingebracht wird und die beauftragte Fachfirma sicherstellen musste, dass sich keine Kampfmittel im Erdreich befinden. Die Untersuchung konnte erfreulicherweise ohne Befund abgeschlossen werden – es wurden keine Bomben oder andere Kampfmittel entdeckt. Die sichtbaren Risse in der Hauswand werden nach Abschluss der Baugrundverbesserung instand gesetzt. Die Sanierung ist für 2027 vorgesehen und wird voraussichtlich mit der geplanten Strangsanierung erfolgen. ●

Stephanie Brundisch

ENDLICH: ABSCHLUSS RUGESTRASSE

Es ist vollbracht: Nach rund drei Jahren Bauzeit wurden die umfangreichen Arbeiten an der Rugestraße abgeschlossen. Das Ergebnis kann sich sehen lassen. Das Gebäude hat eine moderne Frischekur erhalten: Neue Wohnungen sind entstanden, bestehende Wohnungen wurden durch den Anbau der Balkone deutlich aufgewertet und mehrere Einheiten sind nun komfortabel über einen Aufzug erreichbar. Die im Grundriss veränderten Wohnungen an der Nürnberger Straße erhielten eine Wohnraumerweiterung und einen kleinen Balkonaustritt. Ein bedeutender Meilenstein war die Eröffnung der Thalia Buchhandlung am 29.04.2026. Wir freuen uns, dass die kleineren und neu gestalteten Gewerberäume erneut von der bekannten Buchhandelskette bezogen wurden und damit weiterhin zur Attraktivität des Quartiers beitragen.

Parallel dazu wurden fortlaufend die Außenanlagen einschließlich der Zufahrten an der Rugestraße fertiggestellt. Die vier neu errichteten Wohnungen mit Mietergärten im Erdgeschoss sind bezugsfertig. Mit der Erweiterung des Gebäudebestands ändert sich die offizielle Gebäudebezeichnung in „Rugestraße 6 – 18“. Zur Förderung der nachhaltigen Mobilität wurden im Innenhof Bikeports zur Unterbringung von Fahrrädern und E-Bikes errichtet, die allen Mietern zur Verfügung stehen.

Unser besonderer Dank gilt allen am Bau beteiligten Firmen, unseren Kollegen und besonders den Bewohnern, die durch die andauernden Bauarbeiten über einen langen Zeitraum hinweg teils erheblichen Belastungen ausgesetzt waren. Als Dankeschön und zum feierlichen Abschluss wird das modernisierte Haus im Sommer mit einem Mieterfest offiziell an seine Nutzer „zurückgegeben“.

Nähere Informationen zur Vermietung der noch freien Wohnungen können Sie gern bei unserem Vermietungsteam erfragen (vermietung@wgs-dresden.de). ●

Stephanie Brundisch

→ Nach langer Bauzeit: Die Baumaßnahme ist endlich beendet. Thalia eröffnete am alten Standort.



WOHNGEBIET REICK – EIN STADTTTEIL MIT BEWEGTER GESCHICHTE

Seit über einhundert Jahren stehen die Wohnhäuser in Reick zwischen Tornaer-, Reicker- und Keplerstraße.

Wenn man heute durch den Stadtteil Reick fährt oder läuft, kann man sich kaum vorstellen, dass dieser Anfang des 20. Jahrhunderts noch ein verschlafenes Dorf vor den Toren Dresdens war. Mit der Eingemeindung im Jahr 1913 begann die wirtschaftliche und gesellschaftliche Entwicklung. Aufschwung gab es durch die ansässige Städtische Gasanstalt, die Erweiterung des Straßenbahnnetzes und die Errichtung einer der größten Straßenbahnhöfe auf der Mügelnstraße. Jedoch fehlte es den Arbeitskräften, die hierherkamen, sowohl an Wohnraum als auch am nötigen Geld, um sich niederzulassen. Zusammen mit Bauinteressierten aus anderen Betrieben gründeten sie im Mai 1919 die Gemeinnützige Heimstätten-Genossenschaft Dresden-Reick e. G. m. b. H. Die Bündelung der Arbeits- und Finanzmittel im Sinne des genossenschaftlichen Gedankens stärkte sie bei der Verwirklichung ihrer Bauvorhaben.

Nach langen Verhandlungen bekam die Genossenschaft Erbbaurechte für 80 000 Quadratmeter Land von der Stadt eingeräumt. Der Dresdner Architekt Bruno Just entwarf nicht nur die Teile der Wohnhäuser, sondern erarbeitete auch den Bebauungsplan für die Flächen. Bis zu Beginn des Zweiten Weltkrieges entwickelte sich ein Mix aus Reihen-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern. Charakteristisch sind die traditionellen Formen wie kleine Erker und Bögen sowie die grünen Innenhöfe und Vorgärten, die den dama-

ligen Wunsch, der Enge der dichten Bebauung im Stadtinneren zu entfliehen, widerspiegeln. Die Heimstätten-Genossenschaft gewann stetig an Mitglieder und neuen Wohnungen und Häusern. Durch die anhaltende Weltwirtschaftskrise und die daraus resultierenden Baukostenanstiege, mussten bei der Errichtung der Wohnhäuser Abstriche gemacht werden. „So wurden Ausklopfbügel, Fensterfeststeller usw. „gespart“ [...]“, heißt es in einer Schrift zum 10-jährigen Bestehen der Genossenschaft. Immerhin konnte durch den eigenen Regiebetriebeinigermaßen unabhängig, schnell und günstig gebaut werden. Bis 1932 entstanden so knapp 640 Wohnungen, Einfamilienhäuser und Läden.

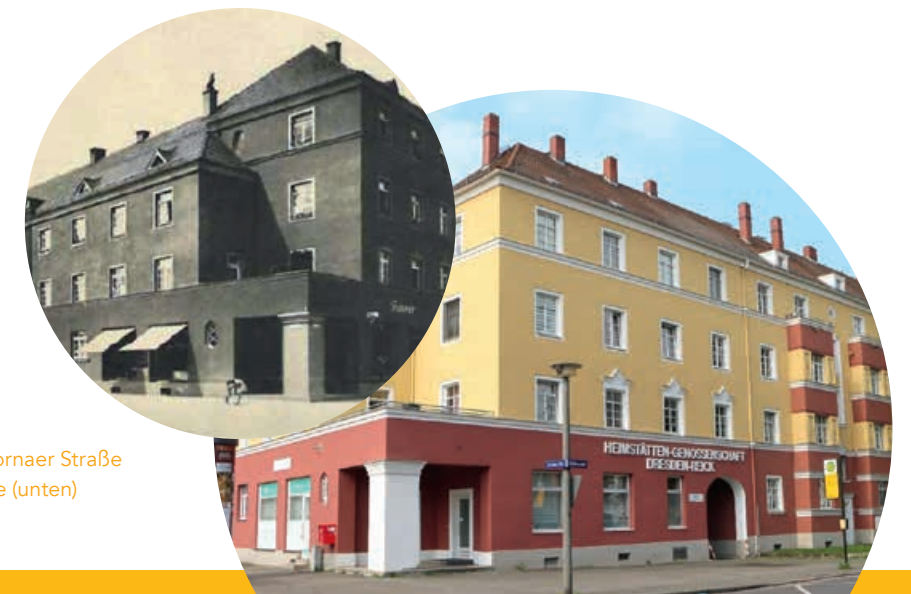
Bei den Bombenangriffen im Jahr 1945 wurden 88 Wohnungen in Reick zerstört und die Dächer sämtlicher Wohnhäuser beschädigt. Insgesamt beliefen sich die Kriegsschäden auf über 1,2 Mio. Reichsmark. Viele Mitglieder halfen freiwillig bei der Enttrümmerung, sodass nach und nach alle Gebäude bis 1969 wieder aufgebaut werden konnten.



→ Besselplatz 1 um 1991

Im Zuge der territorialen Neuorganisation der Dresdner Arbeiterwohnungs-genossenschaften (AWGs) wurden die Wohnungsbestände stadtbezirksspezifisch in fünf Groß-AWGs aufgeteilt. Auch die Heimstätten-Genossenschaft Dresden-Reick beantragte 1984 in die AWG „Glückauf“ Süd aufgenommen zu werden. Ein Teil der Wohnhäuser steht mittlerweile unter Denkmalschutz. Noch heute ziert die Inschrift der Heimstätten-Genossenschaft Dresden-Reick die Hausfassade der Hülbestraße 12. Schlendern Sie doch einmal durch das Wohngebiet und entdecken Sie den genossenschaftlichen Wohnungsbau der 1930er-Jahre. ●

Linda Hartwig



→ Hülbestraße Ecke Tornaer Straße um 1929 (oben) und heute (unten)

EIN PARKHAUS IN ZSCHERTNITZ?

Einige von unseren Zschertnitzer Mitgliedern haben im Frühjahr an einer Umfrage teilgenommen. In dieser ging es um die Bedarfsermittlung für ein Parkhaus.

Zum Hintergrund:
Der geplante Neubau in der Caspar-David-Friedrich Straße soll auf einem Garagengrundstück umgesetzt werden. Damit fallen dort Garagen weg.

Das Ausweichen der Pkw in den öffentlichen Verkehrsraum ist je nach Tageszeit nicht so einfach, schon gar nicht vor der eigenen Haustür. Um hier für Entspannung zu sorgen, kommt nur ein Parkhaus in Betracht, denn die Innenhöfe kommen dafür nicht infrage. Im Ergebnis der Umfrage ist eine wertige Nachfrage zustande gekommen, auf deren Grundlage nun weitere Abstimmungen mit der Stadt

erfolgen können. Dem schließt sich eine Kostenermittlung an. Die Entscheidung, ob das Parkhaus errichtet wird, erfolgt voraussichtlich erst im Spätherbst. Fällt diese Entscheidung positiv aus, soll im Jahr 2027 gebaut werden, sodass die Nutzung des Parkhauses vor Baubeginn des Neubaus möglich ist. ●

Holger Helzel

GENOSSENSCHAFTLICHES WOHNEN EINMAL ANDERS

Genossenschaftliches Wohnen gibt es nicht nur in Deutschland. Auch in unseren Nachbarländern gibt es diese Möglichkeit des Wohnens. So auch in Tschechien. Aufgrund persönlicher Kontakte unseres Aufsichtsratsmitgliedes Herrn Teplý zur Wohnungsgenossenschaft in Teplice wurde ein Erfahrungsaustausch angeregt, der zwischenzeitlich mit einem Besuch unsererseits in Teplice und mit einem Besuch der Teplicer bei uns stattgefunden hat. Große Ähnlichkeiten existieren beim Gebäudebestand. In beiden Genossenschaften gibt es die sogenannten Altbauten, aber auch die industriell errichteten Plattenbauten. Die technischen Belange ähneln sich in den Aufgaben bei der Instandhaltung und der Modernisierung, wie bei der Energieeinsparung. Photovoltaikanlagen sind in beiden Genossenschaften installiert, um so auch regenerative Energien nutzen zu können. Die Art der Energieträger unterscheidet sich. Während in Teplice viele Heizungen elektrisch betrieben werden, nutzen wir in Dresden überwiegend Fernwärme.

Interessant wurde es beim Thema Organisation. In Teplice erwirbt das Mitglied eine Art Wohnberechtigung, die es auch weiter frei handeln kann. Der Preis bestimmt sich durch den Markt. Damit gibt es praktisch keinen Leerstand. Für die Instandhaltungsarbeiten in der Wohnung ist er selbst zuständig und wird auch an den Kosten für die Instandhaltung am Gesamtobjekt einschließlich der Außenanlagen beteiligt. Jedes Objekt ist für sich wirtschaftlich eigenständig zu betrachten. Die Genossenschaft übernimmt die Genehmigung von Handwerkerleistungen und kontrolliert diese auch. Für diese Leistungen wird eine Gebühr fällig. Das Wirtschaftskonzept ähnelt daher eher dem einer Wohneigentumsverwaltung.

Wie Sie wissen, basiert unser Geschäftsmodell hingegen auf den Nutzungsentgelten, aus denen die Kosten für Verwaltung und die Instandhaltungen/Reparaturen für den Gesamtbestand zu bestreiten sind. Aus unserer Sicht ist das ein deutlicher Vorteil. So können über die im Lebenszyklus der Immobilien notwendigen Instandhaltungen und Modernisierungen besser geplant und durchgeführt werden. Beim Erfahrungsaustausch im Januar 2026 konnte noch eine Gemeinsamkeit herausgearbeitet werden. Uns eint der Mangel an Fachkräften und die damit verbundene Handwerkerknappheit. Umso wichtiger ist es, die Bestände gut zu pflegen. ■

Holger Helzel

SCHWAMMSTADT UND GIESSPROJEKTE

Hinter dem Begriff „Schwammstadt“ verbirgt sich die Idee, das anfallende Niederschlagswasser möglichst auf dem eigenen Grundstück zu belassen, um es dort versickern und verdunsten zu lassen. Leichter gesagt als getan. Typischerweise wird das Regenwasser in Dachrinnen und Hofentwässerungen gefasst und dann in die öffentliche Kanalisation abgeleitet. Der Klimawandel hat bereits einen deutlichen Einfluss auf die Regenereignisse. Oft sind die zeitlichen Abstände sehr groß. Wenn es dann regnet, fallen in kurzer Zeit sehr große Niederschlagsmengen. Die ausgetrockneten Böden können das Wasser nicht so schnell aufnehmen, große Mengen fließen einfach ab. Die Kanalisation wird regelrecht geflutet und kommt an die Kapazitätsgrenzen. Verbleibt das Niederschlagswasser auf dem Grundstück, kommt es dem Wasserkreislauf und dem Kleinklima zugute.

In der Spreewalder Straße in Prohlis wurde im vergangenen Jahr ein Pilotprojekt in Zusammenarbeit mit der Stadt Dresden und der Stadtentwässerung gestartet. Auf dem Grund-

stück der Stadt wurde das Gelände muldenförmig profiliert, wodurch sich ein ausreichend großes Stauvolumen ergibt, um kurzzeitig das Regenwasser, welches auf den Dächern der WGS-Häuser gesammelt wurde, aufzunehmen. Anschließend wird dieses in der Oberbodenschicht gespeichert und kommt der Vegetation zugute. Ein Teil verdunstet und wird sich positiv auf das Mikroklima auswirken. Die gut gedeihende Vegetation ist dann wiederum Lebensraum für Insekten, Vögel und Kleinsäugetiere. Im Kleinen funktioniert das Ganze ähnlich. Die Stadtentwässerung hat das Projekt „Gießhelden“ ins Leben gerufen. In größeren Sammelbehältern wird das Regenwasser bevorratet, um es dann zum Gießen rund ums Haus und im „Straßenbegleitgrün“ einschließlich der dort wachsenden Bäume zu nutzen. Das Gießen übernehmen Gießpaten. ■

Holger Helzel



→ Regenwassernutzung in Prohlis

Meine WGS UNSER MIETERPORTAL!

Seit März 2026 können Sie unser Portal offiziell nutzen. Hinter dem Start liegen viele Monate intensiver Projektarbeit. Mit unserer Testgruppe haben wir das Portal erprobt, Rückmeldungen gesammelt und letzte Anpassungen vorgenommen. Vielen Dank an alle Beteiligte für die Unterstützung. Ihre Hinweise haben dazu beigetragen, das Mieterportal weiter zu verbessern.

Mit dem Mieterportal bieten wir Ihnen einen zusätzlichen, zeitgemäßen Servicekanal. Rund um die Uhr können Sie hier Anliegen an uns übermitteln und jederzeit den aktuellen Bearbeitungsstand verfolgen. Auch wichtige Dokumente wie Ihre Betriebskostenabrechnung oder weitere Unterlagen stehen Ihnen digital zur Verfügung. Ergänzt wird das Angebot durch verschiedene Self-Service-Funktionen, etwa zur Änderung von Kontaktdaten oder zum Abruf von Formularen. Der Zugang ist

sowohl über den Internetbrowser als auch über unsere App „Meine WGS“ möglich, die Sie in den bekannten App Stores finden.

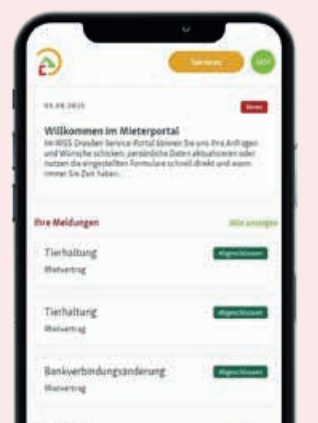
Viele Mitglieder haben sich bereits registriert und nutzen das neue Angebot aktiv. Darüber freuen wir uns sehr. Gleichzeitig wissen wir: Ein neues System läuft nicht von Anfang an perfekt. Sollte es an der einen oder anderen Stelle noch haken, bitten wir um Ihr Verständnis. Gemeinsam mit unserem Anbieter arbeiten wir kontinuierlich daran, Funktionen weiter zu verbessern und mögliche Störungen schnell zu beheben.

Sie sind noch nicht im Portal? Für die Anmeldung benötigen Sie Ihren persönlichen Registrierungscode, den wir Ihnen per Post zugesendet haben. Falls Sie das Schreiben nicht mehr zur Hand haben, helfen wir Ihnen gern telefonisch unter 0351 46901 936 oder per E-Mail

an mieterportal@wgs-dresden.de weiter. Unter diesen Kontakten unterstützen wir Sie auch bei Fragen oder Problemen rund um das Mieterportal und nehmen gern Ihre Hinweise entgegen.

Das Mieterportal ist ein freiwilliges Zusatzangebot für alle, die ihre Anliegen gern digital erledigen. Selbstverständlich sind wir weiterhin persönlich vor Ort und in unseren Kundenzentren, telefonisch sowie per E-Mail für Sie da. ■

Theresa Hennig



→ Austausch mit den Nachbarn aus Tschechien





→ Für den guten Zweck und für die Umwelt wurde in Zschertnitz ein Baum gepflanzt.

BAUMPFLANZ-CHALLENGE

Kettenbriefchen mal anders und für den guten Zweck: Im vergangenen Herbst nominierte uns die Nürnberger Wohnungsgenossenschaft Schuckert, einen Baum zu pflanzen.

Challenge accepted! Am 11.11.2025 pflanzten wir eine Buche an der Heinrich-Greif-Straße.

Die Baumpflanz-Challenge 2025 war eine gemeinnützige Mitmach-Aktion, bei der Vereine, Organisationen, Firmen oder Personen nominiert wurden, innerhalb von zehn Tagen einen Baum zu pflanzen und dies kreativ per Video oder Foto auf Social Media zu dokumentieren. Die Challenge förderte den Umweltschutz.

Den Staffelstab gaben wir an die Firma Dreßler-Bau Dresden weiter. ■

Dana Jacob



INFORMATIONEN ZU LEGIONELLEN IM TRINKWASSER

Legionellen sind Bakterien, die im Trinkwasser vorkommen und in kleinen Mengen nicht schädlich sind. Sollten sich Legionellen jedoch stark vermehren, kann das Einatmen von fein vernebeltem Wasser, etwa beim Duschen, Atemwegserkrankungen auslösen. Das Trinken dieses Wassers ist jedoch unbedenklich.

Legionellen vermehren sich besonders gut in Leitungen, in denen Wasser lange steht oder nicht ausreichend erhitzt wird. Mit wenigen, einfachen Handgriffen können Sie jedoch aktiv zu Ihrer eigenen Sicherheit beitragen:

- ✓ An allen Wasserentnahmestellen sollte regelmäßig Kalt- und Warmwasser entnommen werden.
- ✓ Bei Urlaub oder längerer Abwesenheit sollten die Absperrhähne geschlossen werden. Nach der Rückkehr ist es wichtig, alle Leitungen (Warm- und Kaltwasser) gründlich zu spülen.
- ✓ Das Warmwasser sollte am Hahn 55–60 °C erreichen. Ist das nicht der Fall, informieren Sie uns bitte. ■

Ines Dietz

Wir waren dabei! SCHAU REIN! – WOCHE DER OFFENEN UNTERNEHMEN

Was soll ich nach der Schule machen? Welche Möglichkeiten habe ich? Ausbildung oder Studium?

Um der Beantwortung dieser Fragen ein Stückchen näher zu kommen, wurde dieses Jahr bereits zum 20. Mal die „**SCHAU REIN!**“ – Woche der offenen Unternehmen veranstaltet. Ganz nach dem Motto „Praktisch mittendrin“ konnten Schüler ab der siebten Klasse einen Blick in Unternehmen werfen, um Ausbildungs- und Studienangebote kennenzulernen.

Auch die WGS nimmt seit vielen Jahren an der Projektwoche Anfang März teil und lädt Jugendliche aus sächsischen Schulen ein. Die Schüler bekommen in lockerer Runde Informationen zur Ausbil-

dung als Immobilienkaufmann oder -frau bzw. zum weiterführenden Studium von unseren Auszubildenden und Studenten aus erster Hand. Beim Praxiseinsatz dürfen die Jugendlichen den Kollegen über die Schulter schauen und zum Beispiel bei einer Wohnungsbesichtigung oder einer Schlüsselübergabe dabei sein.

Auch nächstes Jahr möchten wir wieder unsere Türen öffnen. In der Woche vom 08.03. bis 13.03.2027 heißt es wieder „SCHAU REIN!“. Den genauen Termin, weitere Informationen und Reservierungsmöglichkeiten werden Ende 2026 auf der Website www.schau-rein-sachsen.de bekanntgegeben. ■

Linda Hartwig

BETRIEBSKOSTEN AKTUELL

Sie werden im Herbst wieder Ihre Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2025 erhalten. Was hat sich im Vergleich zum Vorjahr alles geändert?

**Fernwärme:
Neues Preismodell bringt
eine Entlastung**

Die SachsenEnergie hat bei der Fernwärme ein neues Preismodell eingeführt: das sogenannte Jahresfestpreissystem. Bisher wurde der Preisgleitfaktor monatlich neu berechnet, was dazu geführt hat, dass sich die Kosten innerhalb eines Jahres stark verändern konnten. Neu ist seit dem 01.01.2025:

- Es gibt nur noch einen festen Preisgleitfaktor für das gesamte Jahr.
- Der Basisarbeitspreis wurde von 13,702 ct/kWh auf 7,650 ct/kWh gesenkt.
- Im Gegenzug wurde der Grundpreis erhöht.

Unterm Strich ist dieses neue Modell für unsere Häuser günstiger als der bisherige Tarif. In der Gesamtsumme ergibt sich eine Ersparnis von rund 1,5 Millionen Euro gegenüber dem alten Fernwärmetarif. Diese Einsparung fließt vollständig in die Betriebskostenabrechnung ein. Sie als Mieter profitieren also direkt von der Umstellung – nicht nur durch stabilere Preise, sondern auch finanziell.

**Auch beim Frischwasser:
Neues Preismodell seit 2025**

Neben der Fernwärme hat die SachsenEnergie auch für die Frischwasserversorgung ein neues Preismodell eingeführt. Darüber haben wir Sie bereits im Dezember 2024 durch ein persönliches Anschreiben informiert.

Bis Ende 2024 fiel pro Hauseinspeisung lediglich eine geringe Zählergrundgebühr an. Seit dem 01.01.2025 wird stattdessen ein sogenannter Systempreis erhoben. Dieser richtet sich nicht mehr nach Zählergrößen, sondern nach der Anzahl der angeschlossenen Miet- bzw. Gewerbeeinheiten.



Für unsere Liegenschaften bedeutet diese Umstellung leider zusätzliche Kosten. Insgesamt sind im Vergleich zum Jahr 2024 Mehrkosten von rund 400.000 Euro angefallen. Das neue Preismodell liegt – wie bei der Fernwärme – nicht in unserem Einflussbereich, sondern basiert auf den Vorgaben des Versorgers.

**Grundsteuerreform:
Neue Berechnung,
unterschiedlich spürbar**

Die bundesweite Grundsteuerreform hat bei allen Beteiligten einen erheblichen Aufwand verursacht – auch bei uns. Für jedes Grundstück bzw. jeden Hauseingang mussten neue Angaben gemacht, Erklärungen eingereicht und anschließend die erteilten Bescheide sorgfältig geprüft werden. Erst im Nachgang konnte die Stadt Dresden den neuen Hebesatz festlegen. Ziel war es, die Reform aufkommensneutral umzusetzen – das heißt: keine höheren Einnahmen aus der Grundsteuer. Vor diesem Hintergrund wurde der Hebesatz von bislang 635 % auf 400 %

abgesenkt. Trotzdem führt die Reform zu Verschiebungen. Auch in unseren Wohngebieten gibt es sowohl Gewinner als auch Verlierer, je nach Lage, Grundstücksgröße und Bebauung.

- In guten Lagen und bei kleineren Häusern fällt die Grundsteuer seit 01.01.2025 höher aus.
- In den großen Plattenbaugebieten zum Beispiel sinken die Grundsteuerkosten hingegen spürbar.

Diese Veränderungen sind das Ergebnis der neuen Bewertungslogik und nicht zurückzuführen auf eine Entscheidung kommunaler oder vermierterseiter Ebene.

Unser Anliegen an Sie

Uns ist wichtig, dass Sie Ihre Abrechnung gut nachvollziehen können. Wenn etwas unklar bleibt, melden Sie sich gern bei uns – wir erklären es Ihnen persönlich und verständlich. ■

Manja Bergner

LESERBRIEFE

3

An dieser Stelle kommen Sie zu Wort.

Wir freuen uns über Ihre Zuschriften, über Ihr Lob, aber auch über faire Kritik und Meinungsäußerungen zu unserer Arbeit. Selbstverständlich geben wir auch unseren Partnerfirmen und unseren Hauswarten Ihr Lob oder Ihre Kritik weiter. Gern können Sie auch das elektronische Postfach über die E-Mail-Adresse redaktion@wgs-dresden.de nutzen. Herzlichen Dank!

Betreff: Dankeschreiben

Sehr geehrtes Team der WG Glückauf Süd,

anlässlich des Endes meiner Mietzeit in der Wohnung in der Ackermannstraße 3 möchte ich mich gerne mit diesem Schreiben herzlich bei Ihnen bedanken.

In dem vergangenen Jahr habe ich dort eine sehr schöne und angenehme Zeit verbracht. Wie im normalen Alltag üblich, gab es sowohl viele positive Momente als auch einzelne Situationen, die eine Abstimmung oder Klärung erforderten. Insgesamt war die Zusammenarbeit jedoch stets respektvoll, professionell und konstruktiv, wofür ich Ihnen sehr dankbar bin.

Als ausländischer Mieter war es für mich besonders wichtig, in Deutschland in einer Wohnung zu leben, in der ich mich sicher, wohl und gut betreut fühlen konnte. Genau dieses Gefühl habe ich während meiner gesamten Mietzeit gehabt. Die geordnete Verwaltung, die klare Kommunikation und die zuverlässige Betreuung haben maßgeblich dazu beigetragen, dass ich mich hier jederzeit gut aufgehoben gefühlt habe.

Ich danke Ihnen und allen beteiligten Mitarbeitenden herzlich für die Unterstützung und den Service im vergangenen Jahr. Diese Wohnerfahrung wird mir in sehr positiver Erinnerung bleiben. Für die Zukunft wünsche ich Ihnen und dem gesamten Team der WG Glückauf Süd weiterhin viel Erfolg und alles Gute.

Mit freundlichen Grüßen
Yikang Zhang

Sehr geehrter Herr Bersch,

ich muss Ihnen offen mitteilen, dass mich die Art Ihrer Antwort sehr enttäuscht.

Heute ist Donnerstag, der 19.02., und die für Montag vorgesehene Reinigung des Treppenhauses ist bis zur Stunde nicht erfolgt. Es liegt weder eine Unterschrift im Protokoll vor, noch wurde der sichtbare Schmutz entfernt. Trockenraum: Auch wenn dieser Termin im System der Firma GKS als erledigt geführt wird, belegen meine Fotos das Gegenteil. Die Schmutzschichten waren dort über Wochen unverändert sichtbar. Ein Dienstplan im System ist lediglich eine Absichtserklärung, aber kein Nachweis für eine tatsächlich erbrachte Leistung – meine Beobachtungen vor Ort und die Fotos hingegen schon.

Ich möchte nochmals betonen: Ich melde mich nicht bei Ihnen, um die Firma GKS grundlos zu kritisieren, sondern weil ich eine Leistung einfordere, für die ich monatlich bezahle und da wir für diese Leistungen über die Betriebskosten bezahlen, werde ich die kommende Abrechnung bezüglich dieses Punktes sehr genau prüfen.

Da dieses Problem offensichtlich struktureller Natur ist und viele Mieter betrifft, können Sie meine Schilderungen sowie die beigefügten Fotos auch gerne als Erfahrungsbericht in der nächsten Mitgliederzeitschrift veröffentlichen. Ich bitte Sie nun um eine tatsächliche Kontrolle der Leistungen vor Ort durch die WGS, anstatt sich lediglich auf die Rückmeldungen der Firma GKS zu verlassen.

Mit freundlichen Grüßen
K. Meertag, Gamigstraße

(Leserbrief gekürzt)

Am Freitag, 06.03.2026, bemerkten wir am Vormittag, dass die Klingelanlage zu unserer Wohnung nicht funktionierte. Zu uns kommt aller zwei Tage der Pflegedienst und das ist doch sehr mühsam, ihm den Zugang zur Wohnung zu ermöglichen. Da habe ich gegen 10 Uhr bei der Genossenschaft angerufen und Herr Theuermeister hat sich gleich um unser Problem gekümmert. Eine halbe Stunde später klingelte der Elektriker und bald darauf funktionierte unsere Sprechanlage zum Türöffnen wieder.

Vielen Dank. Das war für uns eine große Hilfe.
Familie Müller, Prohlis

Wen
rufen wir im
Notfall an?

Gut versorgt in den eigenen vier Wänden:

VORSORGE TREFFEN FÜR DEN ERNSTFALL

Das Leben hält manchmal Überraschungen bereit, die wir nicht geplant haben, obwohl wir alle hoffen, dass wir bis ins hohe Alter selbstbestimmt und unabhängig zuhause leben können. Ob durch einen plötzlichen Unfall oder eine schwere Krankheit: Es kann Situationen geben, in denen man seine Angelegenheiten vorübergehend oder dauerhaft nicht mehr selbst regeln kann. Für diesen „Ernstfall“ vorzusorgen, ist keine Frage des Alters, sondern ein Zeichen von Selbstbestimmung und Fürsorge – für sich selbst und für die Angehörigen.

Warum das Mietverhältnis Vorsorge braucht

Wussten Sie, dass selbst engste Familienangehörige im Notfall **nicht automatisch** für Sie unterschreiben oder

Entscheidungen treffen dürfen? Ohne eine schriftliche Bevollmächtigung können rechtliche Hürden entstehen, die den Alltag erschweren:

- Wer darf im Notfall mit uns (WGS) rechtlich wirksame Absprachen treffen?
- Wer kümmert sich um die pünktliche Zahlung der Nutzungsgebühr, wenn Sie es selbst nicht können?

Ohne eine entsprechende Vollmacht (z. B. Vorsorgevollmacht, Betreuungsverfügung) muss in solchen Fällen oft erst ein Gericht einen gesetzlichen Betreuer bestellen. Dies nimmt Zeit in Anspruch und entspricht unter Umständen nicht Ihren Wünschen. Sie entlasten damit auch Ihre Angehörigen, die im Ernstfall wissen, dass sie recht-

lich handlungsfähig sind. Bitte vergessen Sie nicht, sich frühzeitig über die Möglichkeiten der privaten Vorsorge zu informieren. Es gibt zahlreiche Stellen, die hierzu allgemeine Informationen und bewährte Formularvorlagen anbieten (z. B. Bundesjustizministerium, Krankenkassen, Verbraucherzentrale, Seniorenbegegnungsstätten).

Darüber hinaus bitten wir Sie, **wie bereits in unserer Ausgabe 44/Sommer 2017 erwähnt**, um die Mitteilung von Kontaktmöglichkeiten zu Angehörigen und Freunden, Pflegedienst oder Hauswirtschaftshilfe. Dies ermöglicht uns, im Not- und Havariefall schnell reagieren zu können. ■

Katrin Hoy-Wanning

HERAUSGEBER

Wohnungsgenossenschaft
„Glückauf“ Süd Dresden e. G.
Muldaer Straße 1, 01189 Dresden
Telefon: 0351 46901-0

FOTOS

WGS, Blend 3 – Frank Grätz,
Deutsche Fotothek

REDAKTION

redaktion@wgs-dresden.de
Redaktionsbeirat: Kundenzentren
Gesamtbearbeitung:
Dana Jacob, Linda Hartwig
Redaktionsschluss: 24.06.2026

LAYOUT/SATZ

Oberüber Karger
Kommunikationsagentur GmbH
www.oberueber-karger.de

Alle Rechte dieser Ausgabe liegen beim Herausgeber. Nachdruck und Vervielfältigung sind nur mit dessen schriftlicher Genehmigung gestattet.

www.wgs-dresden.de

Bitte beachten Sie: Dieser Artikel dient der allgemeinen Information und stellt keine Rechtsberatung dar.

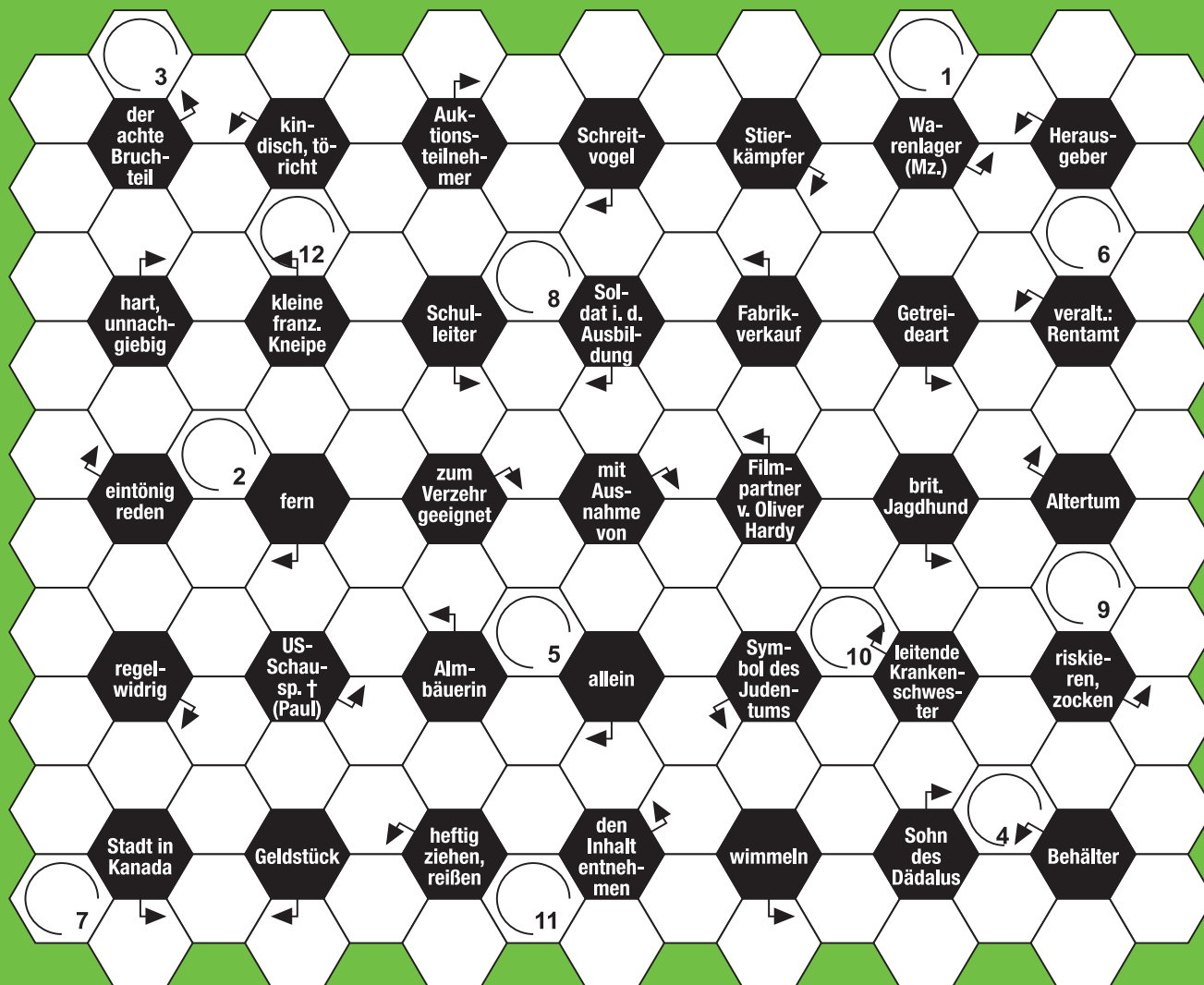
RÄTSELSPASS

WGS
Wohnungsgenossenschaft
»Glückauf« Süd Dresden

DEINE WOHNUNG. DEIN WORK-OUT.

Wohnen im Dresdner Süden

www.wgs-dresden.de



Lösungswort:

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

Liebe Rätselfreunde,

für unser Rätsel in der 61. Ausgabe erhielten wir 124 Zuschriften. Die gesuchte **Lösungszahl des Labyrinths war 50**. Unter Ausschluss des Rechtsweges wurden die folgenden Gewinner ausgelost. Vielen Dank an alle, die mitgeknoelt haben!



Die fünf Preise gingen an: Manuela Eder, Victor-Klemperer-Str.
Elke Koitsch, Otto-Dix-Ring | Denise Noack, Muldaer Str.
Georg Stresemann, Georg-Palitzsch-Str. | Dr. Wolfgang Schott,
Münchner Str.

Herzlichen Glückwunsch!

Diesmal haben wir ein **Wabenrätsel** für Sie vorbereitet. Und das funktioniert so: Wie bei einem Kreuzworträtsel tragen Sie die Lösung in die Richtung ein, die der Pfeil angibt.

Jedes gesuchte Wort wird in Form einer Wabe eingetragen. Die nummerierten Felder ergeben das Lösungswort.

Unter dem Stichwort „Rätselspaß“ können Sie das Lösungswort entweder per E-Mail an redaktion@wgs-dresden.de schicken oder Sie schreiben uns eine Postkarte bis zum **15.09.2026**. Bitte vergessen Sie nicht, Ihren vollständigen Namen und Ihre Adresse anzugeben, sodass wir Sie zuordnen können. Der Rechtsweg ist ausgeschlossen.

Unter allen richtigen Einsendungen verlosen wir wie gewohnt fünf Preise. Die Gewinner informieren wir schriftlich. Mit Ihrer Teilnahme erteilen Sie Ihr Einverständnis, dass Ihr Name und Ihre Adresse im Falle eines Gewinnes genannt werden dürfen.

Viel Spaß beim Knobeln!

Dana Jacob



BONUS:
Lastenkran
oder Einkaufsgutschein*

Zur Top-Figur in unserer Wohnung – dann zieh in Dein neues Zuhause!

3-Raum-Wohnungen im 4./5. Obergeschoss in Prohlis – ohne Aufzug, dafür mit top-gepflegtem Treppenhaus für Dein tägliches Work-Out. Für den Umzug spendiert Dir die WGS einen Lastenkran/ Möbellift oder alternativ einen Einkaufsgutschein fürs Prohliszentrum im Wert von 150 Euro.

*Aktion verlängert bis 31.12.2027.

Jacob-Winter-Platz 7 · 01239 Dresden · Telefon 0351 46901-800

DIE DRESDNER WOHNUNGSGENOSSENSCHAFTEN



**HAUPTPARTNER
DES**

20.06. - 30.08.2026



PALAIS SOMMER