

Glückauf

Mitgliederzeitschrift

Palais Sommer:
12. Juli bis 20. August

Bismarcksäule –
Aktuelles & Jubiläen

Betriebskosten aktuell –
Teil III

Ausgabe 56 – Juli 2023



AKTION ZUCKERTÜTE

Mitmachen und gewinnen



Liebe Schulanfänger,

wenn Ihr in diesem Jahr in die Schule kommt, dann malt oder bastelt ein Bild, wie Eure Zuckertüte aussehen soll und schickt dieses **bis zum 11.08.2023** mit Euren Angaben (Name, Adresse, Geburtsdatum, Grundschule) an:

Wohnungsgenossenschaft
„Glückauf“ Süd Dresden e. G.
Aktion „Zuckertüte“
Muldaer Straße 1
01189 Dresden

Zum 9. Mal lösen wir unter allen Einsendungen zehn Bilder aus, die wir mit einer Zuckertüte prämiieren!

Die Gewinner erhalten ihre Preise vor dem Schulbeginn.

Wir wünschen allen Schulanfängern eine große Zuckertüte und einen wunderbaren Start ins aufregende Schulleben!

Dana Jacob



IM GESPRÄCH MIT DEM VORSTAND

Herr Helzel, in den Medien wird davon berichtet, dass das Baugeschehen deutlich rückläufig ist. Baugenehmigungen werden kaum noch beantragt und bereits genehmigte Bauvorhaben werden nicht umgesetzt. Trifft diese allgemeine Einschätzung auch für die WGS zu?

► Dies muss man differenziert beantworten. Ungeachtet der Preisentwicklung setzen wir unser Instandhaltungsprogramm planmäßig um. Außerdem werden wir weitere Modernisierungsmaßnahmen, z. B. Balkone und Aufzüge, in diesem Jahr umsetzen. Das Baugeschehen läuft überall. Unseren geplanten Neubau auf der Döbraer Straße haben wir in diesem Jahr nicht begonnen. Die angebotenen Baukosten waren einfach zu hoch. Wir hoffen auf eine Besserung im nächsten Jahr und nutzen die Zeit für bauvorbereitende Maßnahmen.

Herr Dr. Brandenburg, Sie möchten dazu etwas ergänzen?

► Ja, gern! Nicht nur wir, sondern die gesamte organisierte Wohnungswirtschaft hat bundesweit die Neubautätigkeit deutlich reduziert. Das ist auch richtig so. Die überhöhten Baupreise würden zu unbezahlbaren Mieten führen. Ungeachtet dessen hält die Bundesregierung an ihrem Ziel – 400 000 neue Wohnungen bauen zu wollen – in der Öffentlichkeit fest. Das ist nichts anderes als Ausblenden der Realität

und bar jeder kaufmännischen Sachkenntnis!

Herr Helzel, die warmen Betriebskosten sind weiter auf einem hohen Niveau. Wie wirkt sich das auf unsere Mitglieder aus?

► Für das Jahr 2023 wirken die Preisbremsen für Strom, Gas und Fernwärme. Das hilft unbestritten. Die bestehende Unsicherheit bezieht sich auf die Teile des Verbrauches über 80 %, die nicht vom Preisdeckel erfasst werden. Da kann man die Entwicklung nur abwarten. Wir können nur empfehlen, weiter sparsam mit Energie umzugehen.

Dies auch vor dem Hintergrund, dass die Preisentwicklung für die Energieträger im Jahr 2024 derzeit nicht vorhersehbar ist.

Herr Dr. Brandenburg, die WGS wird das Geschäftsfeld der Wohnungseigentumsverwaltung aufgeben. Warum kam es zu dieser Entscheidung?

► Vor der Genossenschaft stehen in der Zukunft weitere große Herausforderungen, wie z. B. die Energiewende in unseren Beständen voranzutreiben. Somit haben wir uns entschieden, unsere Kräfte auf unsere Mitglieder zu konzentrieren.

Aber auch unter betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten ist diese Ent-

scheidung sinnvoll. Wir arbeiten jetzt gemeinsam mit den Eigentümergemeinschaften an einer planmäßigen Überleitung auf andere Verwaltungen und werden diesen Prozess Ende 2024 abschließen.

Wenn Sie beide in die Zukunft schauen, was wünschen Sie sich?

► Herr Dr. Brandenburg: Verlässliche Rahmenbedingungen für unser Handeln und endlich mehr politische Vernunft beim Thema Klimawandel. Mit der Brechstange und Verboten wird man nichts erreichen!

Herr Helzel: Mögen sich die Baupreise wieder normalisieren, um auch in Zukunft weiter im Sinne unserer Mitglieder in die Gebäude und das Umfeld investieren zu können.

Und beide hoffen wir, dass der sinnlose Krieg in der Ukraine bald beendet wird und wieder Frieden herrscht.

Unseren Mitgliedern wünschen wir zum Abschluss einen schönen Sommer, den Kindern erlebnisreiche Ferien und dies alles bei bester Gesundheit.

Blieben wir gemeinsam optimistisch!

Das Gespräch führte Dana Jacob.

INHALT

- 2 → Aktion Zuckertüte
- 3 → Im Gespräch mit dem Vorstand



AUS UNSERER GENOSSENSCHAFT

- 4 → Neue Nachbarn
- 4 → Impressum
- 5 → Der Aufsichtsrat informiert
- 6 → Im Gespräch mit einem Vertreter
- 7 → Bericht aus der ordentlichen Vertreterversammlung 2023
- 8 → Investitions- und Instandhaltungsprogramm
- 10 → Palais Sommer



AUS UNSEREN WOHNGEBIETEN

- 12 → Wir feiern wieder!
- 12 → Bleiben Sie wachsam bei Fremden im Haus
- 13 → Neubau Döbraer Straße
- 13 → Rugestraße – Was gibt es Neues?
- 14 → Bismarcksäule – Jubiläen, Ziele und Umfeldverschönerung
- 15 → Was ist ein Havariefall?



INFORMATIVE THEMEN

- 16 → Betriebskosten aktuell – Teil III
- 18 → Regenerative Energien: Photovoltaik-Anlagen
- 19 → Stadtteilspaziergänge: Teil V – Strehlen
- 20 → Absender gesucht: Anonyme Schreiben an die WGS
- 21 → Meinungscke – Leserbriefe
- 22 → Rätselspaß
- 23 → Das Amt für Stadtgrün und Abfallwirtschaft informiert

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



Fritzi Kemter (mit ihren Geschwistern Franz und Frida), Heinrich-Greif-Straße
Geburtstag: 18.01.2023

IMPRESSUM

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

FOTOS: WGS, Blend 3 – Frank Grätz, Peter Froebel, Palais Sommer

REDAKTION: redaktion@wgs-dresden.de
Redaktionsbeirat: Kundenzentren
Gesamtbearbeitung:
Dana Jacob, Linda Röhle
Redaktionsschluss: 29.06.2023

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



EINE GUTE WOHNUNG IST DIE HALBE MIETE

Die Genossenschaft bietet ihren Mitgliedern auch in bewegten Zeiten Sicherheit

Dass wir in schwierigen Zeiten leben, ist sicher für niemanden eine Neuigkeit. Die Frage ist eigentlich nur, wer kann auch in komplizierten Situationen trotzdem gute Ergebnisse erreichen. Dazu gehört zweifellos unsere Genossenschaft. Auch zur diesjährigen Vertreterversammlung konnten den Mitgliedern der Genossenschaft gute Zahlen vorgelegt werden. Ich hoffe, dass dies auch so positiv wahrgenommen wurde. Denn selbstverständlich ist diese kontinuierlich gute Entwicklung nicht.

Schaut man sich auf dem Wohnungsmarkt in Deutschland um, kann man große Unterschiede zwischen den Unternehmen feststellen. In Zeiten mit sehr niedrigen Zinsen ließ sich manches Problem verschleiern, manches Projekt bauen, auch wenn die Wirtschaftlichkeit nicht sauber berechnet war. Wer seine Wohnungszukäufe oder Investitionen nur über den Kapitalmarkt finanziert hat, muss nun für seine Schulden einen hohen Preis bezahlen. Der in den letzten Jahren vollzogene, konsequente Abbau der Schulden der WGS hat uns eine solche Situation erspart. Vor steigenden Zinsen ist es uns nicht bange.

Schon mehr Probleme bereitet allen Mietern die Situation auf den Energiemärkten. Die Preisentwicklungen für Fernwärme, Strom und Gas bereiten uns allen große Sorgen. Wir haben den letzten Winter gut überstanden, die stabile Lage in den Wärme- oder Stromnetzen haben sicherlich viele wieder etwas ruhiger schlafen lassen. Aber der nächste Winter kommt bestimmt. Doch was sind unsere Antworten auf diese Probleme? Wir müssen mit Hilfe der Er-

neuerbaren Energien unabhängiger von der Lage auf den Energiemärkten werden. Dieses Vorhaben lässt sich bei Neubauten einfacher realisieren als bei den Bestandsgebäuden. Dabei geht es uns nicht um den Einsatz von Erneuerbaren Energien um jeden Preis. Wir brauchen Lösungen, die wirtschaftlich gegenüber unseren Mietern auch vertretbar sind. Die mögliche Belegung unserer Dachflächen mit Solarmodulen muss dazu genutzt werden, den Mietern den sogenannten Mieterstrom zu günstigeren Preisen anbieten zu können. Die Diskussion zur technischen Umsetzung und die Suche nach Partnern laufen bereits. Ebenso müssen endlich die gesetzlichen Rahmenbedingungen so angepasst werden, dass der erreichbare Nutzen nicht durch übermäßige Bürokratie zunichte gemacht wird.

Der Umbau der Heizungsanlagen, ein Projekt, welches sich über mehrere Jahre erstreckt, dient ebenso zu einer messbaren, deutlichen Einsparung von Wärmeenergie. Dies kommt den Mietern direkt zugute.

Die konstant hohen Ausgaben für Investitionen und Bestandserhaltung/Instandhaltung sorgen für einen guten Zustand unseres Gebäudebestandes. Wir können als Genossenschaft optimistisch in die Zukunft blicken. Ein Zustand, den unsere Mieter sicher zu schätzen wissen.

Nun blicken wir erwartungsvoll auf die kommenden Monate. Die Sommermonate geben uns die Möglichkeit, die Schönheit der Natur zu erkunden und zu bewundern. Ich wünsche Ihnen für die kommenden Monate Gesundheit und Schaffenskraft.

Glück Auf

Ihr Andreas Lämmel
Vorsitzender des Aufsichtsrates

IM GESPRÄCH MIT EINEM VERTRETER

Hier kommen Ihre gewählten Vertreter zu Wort. Wir haben mit **André Mähler** gesprochen. Er ist seit 2022 Vertreter und wohnt auf der Cämmerswalder Straße.

WGS: Hallo, Herr Mähler. Vielen Dank, dass Sie uns für ein Interview zur Verfügung stehen. Was hat Sie dazu bewegt, als Vertreter zu kandidieren und in diesem Ehrenamt tätig zu sein?

► Da ich mittlerweile seit meinem Studium vor ca. 20 Jahren Mitglied der WGS bin, ich das Konzept der Wohnungsgenossenschaften sehr gut finde und dabei gerne unterstützen möchte, fand ich die Entscheidung nur folgerichtig.

WGS: Was gefällt Ihnen besonders an der WGS, z. B. die Arbeitsweise, und was könnten wir in Zukunft verbessern?

► Zufälligerweise sind wir gerade in eine große 5-Raum-Wohnung umgezogen, für die wir seit vielen Jahren auf der Warteliste standen. Der gesamte Ablauf und die Kommunikation per E-Mail, Telefon oder persönlich liefen gut. Ein Wermutstropfen ist jedoch die fehlende Einbeziehung in die Sanierung der Wohnung vorab – dies klappete bei unserer vorherigen Wohnung tadellos. Gerade mit kleinen Kindern hätten wir doch einige Dinge anders gewünscht und man hätte sich auch länger auf den Umzug vorbereiten können. Auch sind einige Handwerkerleistungen in meinen Augen verbesserungswürdig, was zu unnötigen Ärgerissen und Folgeterminen führte. Hier sollte die WGS auf eine gute qualitative Ausführung der Auftragnehmerarbeiten achten, um das Niveau hoch zu halten.

WGS: Welche Ziele sollte sich die WGS unbedingt für die Zukunft setzen?

► Mehr Wohnraum für Familien schaffen und gleichzeitig die Altersstruktur



→ André Mähler ist seit 2022 Vertreter der WGS. Er engagiert sich in seinem Wohngebiet und für die Genossenschaft.

der Mitglieder beachten. In 10 bis 15 Jahren wird es aufgrund der Alterspyramide vielleicht eine ganz andere Nachfrage geben. Viele Familien wünschen sich heutzutage schon ein Arbeitszimmer und größere Kinderzimmer – möchten aber in der Genossenschaft bleiben – so wie wir.

WGS: Wie „präsent“ ist die WGS für Sie im Alltag?

► Da wir zwei kleine Kinder haben, fallen mir spontan die Spielplätze und Außenanlagen der WGS ein, welche wir nahezu täglich besuchen. Wir finden es toll, dass man bei uns innerhalb weniger Gehminuten sieben WGS-Spielplätze für unterschiedliche Altersklassen und mit den verschiedensten Spielgeräten erreichen kann. Umrahmt von den Grünanlagen ist das wirklich ein sehr großer dauerpräsender Pluspunkt in unserem Wohngebiet.

WGS: Empfinden Sie, dass die WGS die aktuelle Lage, mit den ihr zur Verfügung stehenden Mitteln gut bewältigt?

► Ich begrüße, dass weiterhin Maßnahmen zur energetischen Verbesserung der Gebäude wie der Umbau auf das Zweirohr-Heizungssystem stattfinden und nicht dem Sparstift zum Opfer fallen, da die Bau- und Materialpreise aktuell doch deutlich angestiegen sind. Sinnvoll ist auch das Hinterfragen von

Maßnahmen, welche durch die Umlage die Miete in der aktuell sowieso angespannten Situation noch zusätzlich erhöhen – ich denke hier beispielsweise an verschiebbare Aufzugsanbauten unter Einbeziehung der betroffenen Nutzer.

WGS: Wie zufrieden sind Sie mit den Baumaßnahmen in Ihrem Wohngebiet?

► Vor einiger Zeit wurde eine E-Fahrrad-Garage im Areal Cämmerswalder Straße errichtet, welche durch ihre „klotzige“ Bauweise doch recht kontrovers diskutiert wurde. Ich persönlich finde die Maßnahme gut, da sicherlich einige ältere Mitglieder hier am Berg mit dem Fahrrad mobil bleiben wollen und ein schweres E-Fahrrad nur umständlich in den Keller tragen können. Es zeigt auch, dass sich die WGS künftigen Mobilitätsthemen nicht verschließt. Bei der Wahl der harmonischen Außengestaltung und Ortsfindung besteht bei weiteren Objekten in meinen Augen aber prinzipiell noch Optimierungspotenzial.

Ein anderer vieldiskutierter Punkt sind die Informationsbildschirme in den Eingängen. Obwohl ich beruflich viel mit Digitalisierung zu tun habe, finde ich die Bildschirme in Zeiten von Energie- und Ressourcenknappheit fast schon wieder anachronistisch und überdigitalisiert. Viele Informationen wie Wetter, Abfahrzeiten usw. sind unnötig. Es spricht auch nichts dagegen wirklich objektspezifische Informationen durch Mitarbeiter, wie den Hauswart, aushängen zu lassen, damit in dem Eingang gleich nach dem Rechten geschaut wird – zumal ein Blatt Papier am „Schwarzen Brett“ auch mehr ins Auge sticht.

WGS: Wir danken Ihnen für das offene Gespräch.

Das Interview mit André Mähler führte Dana Jacob.

ORDENTLICHE VERTRETER- VERSAMMLUNG 2023



Am 22.06.2023 fand die ordentliche Vertreterversammlung statt. Von den 62 Vertreterinnen und Vertretern nahmen 50 an der Versammlung teil. Die Versammlungsleitung übernahm satzungsgemäß der Aufsichtsratsvorsitzende Andreas Lämmel.

Nach der Begrüßung und Erläuterung aller Formalien, stellte der Versammlungsleiter die Beschlussfähigkeit fest, benannte Schriftführer und Stimmenzähler und eröffnete die Versammlung.

Im 1. Tagesordnungspunkt standen die Beschlussfassungen „Feststellung des Jahresabschlusses 2022“ und „Verwendung des Bilanzgewinnes“.

Nachdem der Vorstand der WGS in seiner Berichterstattung mit Präsentation

► die allgemeine Entwicklung des Immobilienmarktes in Deutschland,

► den Geschäftsverlauf bei der WGS im Jahr 2022,
► die Investitions- und Instandhaltungsmaßnahmen,
► die Entwicklung der Betriebskosten und die staatlichen Preisbremsen für Gas- und Fernwärme,
► die Zinsentwicklung und
► die Verbindlichkeiten

erläutert hatte, wurde der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022 durch die Vertreter festgestellt. Der Bilanzgewinn des Geschäftsjahres wurde entsprechend dem Vorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat durch Beschlussfassung der gesetzlichen Rücklage zugeführt.

Der 2. Tagesordnungspunkt sah die Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2022 in getrennter Beschlussfassung vor. Auch diese Abstimmung ergab die Beschlussannahmen durch die Versammlung.

Die jährlichen Aufsichtsratswahlen wurden im 3. Tagesordnungspunkt behandelt. Die bisherigen Aufsichtsratsmitglieder Heike Wieghardt und Tim Grobbel stellten sich der Wiederwahl und wurden für weitere drei Jahre als Aufsichtsratsmitglieder bestätigt. Beide nahmen die Wahl an und dankten den Vertretern für das entgegengebrachte Vertrauen.

Unter dem Tagesordnungspunkt vier baten zwei Anwesende um Wortmeldungen, die vom Versammlungsleiter und vom Vorstand beantwortet wurden.

Um 19:30 Uhr schloss der Versammlungsleiter die Versammlung, dankte für die konstruktive Mitarbeit und lud alle Anwesenden zum Essen vom Grill und zu erfrischenden Getränken ein. ▲

Sabine Kaiser



→ Die Häuser Sadisdorfer Weg 2/2 a sowie 4/4 a erhalten Aufzüge.

INVESTITIONS- UND INSTANDHALTUNGSPROGRAMM

Rückblick

In unserer letzten Ausgabe haben wir unsere Zuversicht geäußert, die Bauleistungen für 2023 planmäßig zu organisieren. Inzwischen können wir feststellen, dass es uns gelungen ist, die geplanten Baumaßnahmen vertraglich zu binden. Zum einen sind langjährige Partner dabei, zum anderen gibt es auch neue Vertragskonstellationen.

Eine gute und detaillierte Vorbereitung der Projekte hat eine enorme Bedeutung. Bei großen Bauprojekten wird bereits ein Jahr vorher mit den Mitgliedern vor Ort in der Wohnung oder in Hausversammlungen gesprochen. Zeitliche Abläufe sind mit verschiedenen Firmen, unseren Mitgliedern und nicht zuletzt mit unseren Mitarbeitern abzustimmen. Unser Organisationsteam nimmt sich dabei den unterschiedlichsten Bedürfnissen und Umständen an. Es werden Abdeckfolien angeboten, Hilfe beim Möbelabbau abgestimmt, Sperrmüllberäumungen organisiert oder auch nach kurzfristigen Lagermöglichkeiten für Gegenstände gesucht. Nicht

zuletzt stehen die Unterbringungen in Ausweichquartieren auf dem Plan, die eine besondere Herausforderung bleiben.

Aufzugsanbau

Im Mai haben wir begonnen, die Fassaden am Sadisdorfer Weg 2–2 a und 4–4 a zu öffnen, um die Voraussetzungen für den Aufzugsanbau zu schaffen. Während das erste Haus noch zur Optimierung der Technologie genutzt wurde, liefen die Arbeiten an der vierten Fassade deutlich routinierter. In gleicher Weise wurden alle weiteren Arbeitsschritte organisiert, sodass sich auf der Baustelle ein gut getakteter Ablauf entwickelt hat. Damit lässt sich die Bauzeit über alle vier Eingänge optimieren. Im Ergebnis wird es möglich sein, im September die ersten Aufzüge in Betrieb zu nehmen. Bis Ende November sollen die Aufzugsanbauten einschließlich Fassadenarbeiten abgeschlossen sein.

Balkone

Der Balkonanbau in Zschertnitz musste auch mit den Arbeiten zum Umbau

für die Zweirohr-Heizung in Einklang gebracht werden. Bei den Balkonen handelt es sich um vorproduzierte Bauteile. In der Planung müssen somit alle ortsspezifischen Gegebenheiten berücksichtigt werden. Nur die Stützenlängen lassen sich auf der Baustelle in geringem Umfang anpassen. Die Verankerungen im Gebäude werden im Voraus erstellt, sodass die Montage zügig ausgeführt werden kann. Die Vorbereitungsarbeiten wurden im Mai begonnen. Zuerst wurden die Zuwege geschaffen, anschließend die Fassaden geöffnet und neue Balkontüren montiert. Die Montage der Balkone wird im Sommer abgeschlossen sein.

Zweirohr-Heizungsumstellung

Jedes Jahr ist dieses Thema erneut spannend. Um die Arbeiten durchführen zu können, muss die alte Heizungsanlage entleert werden, da diese komplett demontiert und durch eine neue ersetzt wird. Der Terminplan wird ein Jahr im Voraus erstellt. Zu diesem Zeitpunkt gibt es keine Wetterprognosen. Inzwischen ist ein Teil der Heizungen bereits umgebaut

und auch der Rest wird pünktlich vor der neuen Heizsaison fertiggestellt.

Komplexsanierung

Das wohl interessanteste und auch umfangreichste Projekt für 2023 ist die Komplexsanierung in der Münchner Wohnanlage (Karree Münchner Straße 27–33, Münchner Platz 5, Georg-Schumann-Straße 2–28, Nöthnitzer Straße 45–49, Regensburger Straße 1–23). Es werden Instandsetzungsarbeiten an den Ver- und Entsorgungsleitungen ausgeführt und gleichzeitig die Heizungsanlage erneuert. Um diese Arbeiten durchführen zu können, ist ein Eingriff in die Bäder nötig, sodass diese rundum erneuert werden. Dieser erste Bauabschnitt ist der Auftakt für die Instandsetzung von insgesamt 300 Wohnungen.

Die Begehungen in den 46 Wohnungen des ersten Bauabschnitts (Münchner Straße 27–33 und Münchner Platz 5) fanden bereits im vergangenen Jahr statt. Die Gespräche mit den Nutzern dienten dazu, die Baumaßnahmen zu erläutern und abzustimmen, wer Hilfe bei der Schaffung der notwendigen Baufreiheit benötigt. Die sehr intensive Abstimmung war notwendig, da die Wohnung über einen Bauzeitraum von vier Wochen nicht genutzt werden kann. Wohn-Alternativen finden sich für diesen Zeitraum in der Familie, in Gästewohnungen, Ferienwohnungen oder Hotels. Zur weiteren Unterstützung gibt es vorübergehend ein Baubüro vor Ort, wo Fragen zur Baumaßnahme beantwortet und Hilfeleistungen koordiniert werden.

Wir bedanken uns bei unseren Mitgliedern für ihre Mitwirkung, die Unterstützung bei der Vorbereitung und besonders für die Schaffung der Baufreiheiten. Bei den Baufirmen bedanken wir uns für die bereits geleistete Arbeit. Nicht zu vergessen ist das Projektteam der Abteilungen Hausbewirtschaftung und Technik, welches die Baumaßnahme sehr intensiv vorbereitet und begleitet. Gemeinsam wurden immer Lösungen gefunden, was auch in Zukunft so sein wird. Das



→ In unserer Münchner Wohnanlage startete in diesem Jahr eine große Baumaßnahme. Im Innenhof wurde eine Baustraße eingerichtet.



→ Die Bienertstraße 23–27 erhielt im Frühjahr einen neuen Fassadenanstrich. Zuerst wurde die Straßenseite fertiggestellt, anschließend mit detaillierter Gestaltung die Hofseite.



→ Die Georg-Palitzsch-Straße 37–43 (links im Bild mit Gerüst) wird schon bald wie die 45–71 (rechts, ohne Gerüst) strahlen.

Ergebnis können sich insbesondere die Mitglieder, denen die Baumaßnahme noch bevorsteht, im Herbst in einer fertiggestellten Leerwohnung ansehen.

Fassaden und Dächer

Pünktlich mit der Frühlingssonne wurden die ersten Gerüste aufgebaut, um die Fassadeninstandsetzungen zu beginnen. Die Georg-Palitzsch-Straße 9–43 gehört zum zweiten Bauabschnitt, welcher zu großen Teilen bereits fertiggestellt ist. Die Fassaden der Keplerstraße 13–19, Hohe Straße 52 a–52 c, Kaitzer Straße 58–62 sowie Bienertstraße 23–27 und 41–43 erhalten einen neuen Anstrich. Nach dem Aufzugsanbau sind die Fassaden des Sadisdorfer Weges 2, 2 a, 4 und 4 a an der Reihe.

In Zschertnitz werden mehrere Dächer instand gesetzt. Die Dächer werden genutzt, um Photovoltaik-Anlagen aufzustellen und sind Teil eines Pilotprojekts. Lesen Sie dazu bitte den Artikel auf Seite 18.

Außenanlagen

Die Überarbeitung und Neugestaltung der Außenanlagen erfolgt im Herbst in der Regel im Anschluss an Aufzugsanbau und Fassadensanierungen – beispielsweise am Sadisdorfer Weg oder in den genannten Wohnhäusern im Stadtteil Plauen. Das Ergebnis zeigt sich meist im folgenden Frühjahr, wenn die Neubepflanzung wächst, gedeiht und erstmals blüht.

Treppenhäuser

Die Instandsetzung der Treppenhäuser wurde im Winter begonnen. Bei Häusern mit anderen Leistungen wie dem Aufzugsanbau oder der Zweirohr-Heizung wurden die Arbeiten in den Gesamtplan integriert. ▲

Holger Helzel

PALAIS SOMMER

Von 2009 bis 2020 fand der Dresdner Sport- und Familientag statt. Organisiert wurde das Familienfest von den acht Dresdner Wohnungsgenossenschaften, die sich in einer Initiative zusammengefunden haben, um ihre Kräfte zu bündeln. Entstehen sollten gemeinsame Aktionen, wie der gemeinsame Volleyball-Spieltag, Sportförderung sowie ein Fest für alle Genossenschaftsmitglieder und Dresdner, denn insgesamt sind es fast 70 000 Haushalte, die in unserer Stadt in einer Genossenschaftswohnung leben. Komplizierte Auflagen und die Bebauungspläne der Cockermühle, nicht zuletzt die Pandemie, haben es uns Organisatoren schwer gemacht.

Die Dresdner Wohnungsgenossenschaften sind Hauptpartner des Palais Sommers

Nun gibt es Neuigkeiten, über die wir per Post, auf unserer Homepage und auf der Haustafel berichteten. Die Dresdner Wohnungsgenossenschaften unterstützen den Palais Sommer während der gesamten Festivalzeit. Das Kulturfestival findet vom 12. Juli bis zum 20. August auf drei Festivalflächen statt: Neumarkt, Ostra-Dome und Alaunpark. Der Eintritt für die Veranstaltungen ist frei. Präsentiert werden außerdem drei Veranstaltungstage der Dresdner Wohnungsgenossenschaften unter dem Motto: Mehr als ein Zuhause.

30.07.2023
 Familientag
 am Ostra-Dome

10.08.2023
 Seniorentag
 am Neumarkt

12.08.2023
 „Wilde Herzen“ für
 junge Leute am Ostra-Dome

Vielfalt in Kultur, Kunst und Bildung

Der bunte Mix an Veranstaltungen soll jeden ansprechen und Bereiche aus Kunst und Kultur abdecken, die damit auch zu Bildung und Gemeinschaftssinn beitragen. Musikalische Abende, Klavierkonzerte, Yoga, Malerei, Poetry, Chorauftitte, Kinderkonzerte, Klassiknacht, Tanz (Tango, Salsa, Ballett, Walzer), Kino, Literatur, Lichtinstallationen und vieles mehr. Alle Genossenschaftsmitglieder wurden im April zur Mitarbeit im Programmbeirat aufgerufen. Damit sollte einerseits an die Grundidee für Genossenschaften (Mitbestimmung) anknüpft und andererseits von allen für alle organisiert werden. Nur so kann entstehen und umgesetzt werden, was sich die Besucher wünschen. Vielen Dank an alle Mitglieder, die sich im Programmbeirat engagiert haben.



→ Die Dresdner Wohnungsgenossenschaften sind Hauptpartner des Palais Sommers, der in diesem Jahr vom 12. Juli bis zum 20. August stattfindet.

Welche Vorteile haben unsere Mitglieder?

Ein trittsfreies Festival für alle – das klingt gut. Für Veranstaltungen dieser Größe sind neben Organisatoren und Künstlern noch zahlreiche Helfer(innen) beteiligt. Cateringservice, Verkaufspersonal des Gastronomiebereiches und die vielen Helfer, die an den Veranstaltungstagen vor Ort sein müssen, Künstler, Sicherheitsfachkräfte usw.

Als Teil des Programmhefts, welches Ihnen bereits per Post zugeht, erhalten Sie ein Vorteilskärtchen. Diese Karte ist übertragbar und kann beliebig oft eingesetzt werden.

Für das gesamte Catering (jedes Getränk und jede Schlemmerei) sowie für die Ausleihe von Equipment (z. B. Sitzkissen, Yogamatten) erhalten Sie jeweils Rabatt in Höhe von einem Euro. Durch die Übertragbarkeit und die Gültigkeit über den gesamten Festivalzeitraum können Sie zu allen Veranstaltungen in Summe eine Menge sparen.

Wir wünschen Ihnen, Ihrer Familie und Ihren Freunden eine wunderbare Festivalzeit! ▲

Dana Jacob



WIR FEIERN WIEDER!

Endlich war es wieder soweit – wir konnten die Senioren wieder im Kundenzentrum Südhöhe begrüßen

Am 19. April 2023 konnte nach drei Jahren Pandemie die erste Seniorenveranstaltung stattfinden. Lange haben wir darauf gewartet.

Für uns gab es hierbei eine neue Herausforderung: Unser bisheriger Caterer hatte durch die Pandemie und die zeitweise Schließung des Hauses viele Servicekräfte verloren, sodass Außer-Haus-Veranstaltungen nicht mehr möglich sind. Wir haben zum Glück einen neuen Caterer gefunden, der mit leckerem Kuchen, heißen und kalten Getränken sowie seinem freundlichen Personal unsere Feierstunde souverän, mit Bravour und zur Zufriedenheit aller Gäste ausgestaltet hat.

Herr Dr. Brandenburg begrüßte alle Jubilare und würdigte insbesondere die über Neunzigjährigen. Eine Mieterin von der Robert-Koch-Straße 14 feierte im Januar 2023 ihren 100. Geburts-

tag und der Vorstand konnte Sie zur Feier persönlich begrüßen. Dies war eine Premiere, denn noch nie hatten wir als Gast eine Hundertjährige bei einer Feierstunde dabei. Die Gratulation mit Blumen und Präsentkorb fand schon in der Woche des Geburtstages statt.

Auch unser beliebtes Künstlerpaar hat sich schon lange auf einen Auftritt bei der WGS gefreut. Mit ihrem Programm „Glücksbringer“ haben beide ihr Publikum durch ihre „Kabbeleien“ begeistert und nachträglich zu ihren Jubiläen gratuliert. Als Wunschzugabe aus dem Publikum wurde das Lied „Glück auf! Glück auf! Der Steiger kommt!“ gemeinsam angestimmt. Die Veranstaltung fand damit einen würdigen Abschluss, bevor alle Gäste glücklich, zufrieden und „leicht beschwingt“ ihren Heimweg antraten. ▲

Sabine Kaiser



→ Mit einem lockeren, musikalischen Programm, Kaffee und Kuchen konnten wir endlich wieder Geburtstag mit unseren Seniorinnen und Senioren feiern.



BLEIBEN SIE WACHSAM BEI FREMDEN IM HAUS

wem Sie Zugang zum Haus gewähren. Halten Sie vor allem den Zugang zum Haus immer geschlossen.

Besondere Vorsicht gilt, wenn Zugang zur Wohnung gewünscht wird. Lassen Sie sich unbedingt einen Ausweis zeigen. Firmen, die für Arbeiten in Ihrer Wohnung durch uns beauftragt sind, werden wir immer schriftlich oder telefonisch bei Ihnen ankündigen. Bei Arbeiten im Haus werfen Sie gern einen Blick auf die digitale Haustafel. Im Regelfall sind entsprechende Infor-

mationen dort nachzulesen, wenn Sie nicht schon anderweitig informiert wurden.

Bitte denken Sie auch daran, Ihre Wohnung, Ihren Keller und die Gemeinschaftsräume sicher abzuschließen. Auch bei kurzer Abwesenheit sollten die Fenster und Balkontüren geschlossen werden und nicht in der Kippstellung verbleiben. ●

Enrico Trinks
Linda Röhle

NEUBAU DÖBRAER STRASSE

In unserer letzten Mitgliederzeitschrift konnten wir noch keine verlässliche Aussage zum Baustart treffen. Die aktuelle Marktsituation erschwerte die sicheren Prognosen zu den Baupreisen. Leider sind die Bagger nicht wie ursprünglich geplant zu Beginn dieses Jahres angerollt. Das Jahr 2022 war von einem Mangel an Baumaterialien und hohen Tagespreisen gekennzeichnet, sodass es in Auswertung der uns vorliegenden Angebote zu keinem Vertragsabschluss kam. Die Bieter waren teilweise nicht in der Lage, die Angebotspreise über die gesamte Bauzeit sicherzustellen. Andererseits waren die Preise der Hersteller und Lieferanten, die als Angebotsgrundlage zur Verfügung standen, über das Jahr hinweg weiter steigend. Diese Gründe haben dazu geführt, den Baustart vorerst zu verschieben.

Inzwischen ist eine gewisse „Marktberuhigung“ eingetreten. Grund dafür sind auch eine Vielzahl von stornierten Bauaufträgen und „auf Eis“ gelegte Projekte. Was für die Bauwirtschaft problematisch werden kann, ist für die WGS die Chance auf neue Vertragsangebote. Wir bleiben am Thema dran und hoffen, den Baustart nur verschoben zu haben. ●

Holger Helzel



→ Auf diesem Grundstück soll der Neubau entstehen.

RUGESTRASSE – WAS GIBT ES NEUES?

Unsere Umbaupläne und Entwürfe sind weiter vorangeschritten. Die ersten Planungsunterlagen wurden beim Stadtplanungsamt eingereicht und mit den zuständigen Bearbeitern besprochen. Daraus ergaben sich weitere Anpassungen der Entwurfsidee. Inzwischen wurden Lösungen gefunden, die wir Ihnen hier im Wesentlichen skizzieren: Geplant sind neue Balkonanlagen auf der Straßenseite. Der eingeschossige Vorbau entlang der Rugestraße wird zurückgebaut. Es entstehen Wohnungen mit einem Vorgarten für die Wohnungen im Erdgeschoss.

Zur Nürnberger Straße hin sind zwei Gewerbeeinheiten vorgesehen. Im Innenhof werden weitere Balkonanlagen errichtet. Die Idee des Architekten macht es möglich, einen Aufzug im Haus Rugestraße 10 einzubauen, sodass alle Etagen und auch der Keller stufenfrei erreichbar sind. Abgerundet wird die Baumaßnahme durch die Neugestaltung der Fassade und einer Aufwertung der hofseitigen Außenanlagen.

In diesem Jahr beginnen wir, im Inneren der ehemaligen Gewerbeeinheit Abbrucharbeiten auszuführen. Anschließend werden die Leitungszustände aufgenommen und beurteilt. Mit den „sichtbaren“ Bauarbeiten soll im Frühjahr 2024 begonnen werden, wenn bis dahin die Baugenehmigung erteilt wird. Mit der Fertigstellung der Baumaßnahme ist dann im Sommer 2025 zu rechnen. ●

Holger Helzel



→ Die Planungen für die Rugestraße sind weitestgehend abgeschlossen.

BISMARCKSÄULE – JUBILÄEN, ZIELE UND UMFELD- VERSCHÖNERUNG

Der Aussichtsturm Bismarcksäule Dresden-Räcknitz feiert 2023 sein 15-jähriges Eröffnungsjubiläum – ein neues Kapitel in 117 Jahren Turmgeschichte. Zum diesjährigen Turmfest am 10.09.2023 im Rahmen des „Tages des offenen Denkmals“ freuen wir uns auf viele neugierige Besucher.



→ Ein Wanderstempel ist bei den Turmwärtern erhältlich.



Seit der Eröffnung als Aussichtsturm am 30.08.2008 hat die Bismarcksäule weiterhin viel Unterstützung erfahren und neue Geschichten gesammelt. Mit der Erfüllung des Vereinsziels zur Sanierung und Zugänglichmachung dieses schönen Ausflugsziels endete ein gemeinsamer Kraftakt von Landeshauptstadt Dresden, Unternehmen, Bürgern und zahlreich helfenden Händen.

Langweilig wird es wohl nie werden um den Aussichtsturm. Allein die erforderlichen Anstrengungen, ihn zu erhalten und gleichzeitig die Tür für die Besucher zu öffnen, bleiben für den Bismarckturm Dresden e.V. enorm herausfordernd. Wiederholte Graffitiattacken, Zerstörung des Elektrohausan-

schlusskastens, Einbruchversuche, Reparaturen, Wartungs- und Unterhaltsarbeiten und die Sicherstellung der Öffnungszeiten sind die bestimmenden Aufgaben über alle Jahreszeiten hinweg.

Die Pandemie bescherte auch uns eine über siebenmonatige Schließzeit und die ersten Tauben machten es sich im Turm wieder gemütlich. Zum Glück pendelte sich das Leben in unserer Stadt dann wieder nach und nach ein.

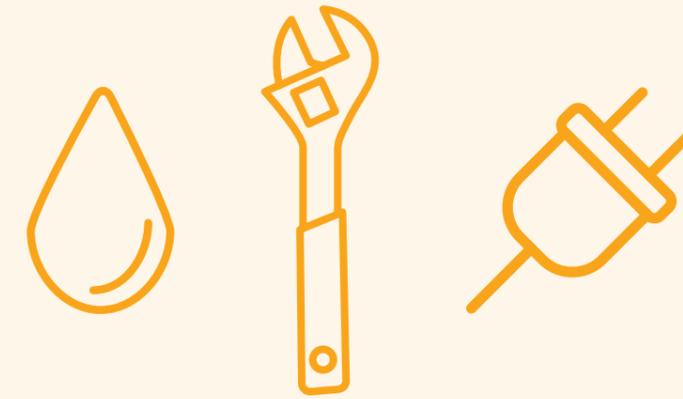
Diese „grauen Hürden des Alltags“ bieten seltener die Gelegenheit für die Motivierung neuer Spenden und Hilfeleistungen. Umso wichtiger blieb die ungebrochene, jahrelange Unterstützung durch die Wohnungsgenossenschaft „Glückauf“ Süd Dresden e. G. auch nach der Eröffnung! Angetrieben von der Motivation, das eigene Wohnumfeld attraktiv und lebenswert zu gestalten, blieb die unmittelbare Nachbarschaft zu den eigenen Beständen Ansporn, auch immer etwas an der Bismarcksäule zu bewegen.

Die ehemalige Trafostation an der Bulgakowstraße wurde durch eine neue Kompaktstation ersetzt. Das alte Gebäude konnte erhalten und für die Bismarcksäule umgebaut werden. Darin befinden sich nun Umkleiden und ein WC für die Turmwärter sowie ein Lagerraum für die Gerätschaften zur Pflege des Turmes und der Außenanlagen. Optisch wurde mit der Herstellung eines Gründachs und einer durch den Verein in Eigenleistung montierten, grauen Holzfassade das Plattenbaugebäude gedämmt und verschönert. Endlich konnte das hellblaue Baustellenhäuschen dauerhaft aus dem Blickfeld der Genossenschafter entfernt werden.

Diese Baumaßnahme wäre ohne die WGS praktisch nicht möglich gewesen. Alle Medienanschlüsse mussten mit Tiefbauarbeiten aus den Vorgartenanlagen der Bulgakowstraße zum ehemaligen Trafohaus neu gezogen werden. Dank der langjährigen guten Kontakte konnte auch diese Aktion schnell und unbürokratisch erledigt werden und heute ist nichts mehr davon zu sehen.

Es bleiben weitere Ziele und die Hoffnung auf eine weiterhin gute und erfolgreiche Nachbarschaft. ●

Peter Froebel



WAS IST EIN HAVARIEFALL?

Eine Havarie ist ein plötzlich auftretendes Ereignis oder eine Betriebsstörung, wodurch es zu schweren Schäden an Gebäuden, Sachwerten und der Wohnung kommen kann oder das Leben und die Gesundheit von Menschen gefährdet wird.

Havarien sind:

- Gasgeruch
- Ausfall der Heizung
- Undichtheiten an Heizungsleitungen/Heizkörpern (nicht Tropfenbildung)
- Rohrleitungs-/Fallstrangverstopfungen, WC-Verstopfungen, Abwasserrückstau im Badbereich
- Ausfall Trinkwasserversorgung
- Rohrbruch an Wasser-/Abwasserleitungen
- Stromausfall im Haus
- Brände von elektrischen Leitungen
- Vandalismus, Brand, Explosion, Sturm u. a. mit Gefahr für Gesundheit und Leben
- Notöffnungen von Haustüren sowie Eingangstüren zur Wohnung bei defekten Schlössern
- Glasbruch an Fenstern und Haustüren
- defekte Schrankenanlagen, wenn dadurch die Ausfahrt von dem Pkw-Stellplatz nicht möglich ist

Zusätzlich Freitag ab 12:00 Uhr, Samstag, Sonntag und Feiertag durchgängig:

- Ausfall Warmwasser
- Stromausfall in der Wohnung
- Ausfall Klingelanlage

Keine Havarien sind:

- tropfende Mischbatterien/Wasserhähne
- verstopfte Handwaschbecken, Spülen oder Badewannen
- defekte Heizstrahler
- Ausfall der Heizkörper in Bad oder Küche
- einzelne defekte Lichtschalter und Steckdosen
- defekte Fenster
- hakende Schlösser

Diese genannten Störungen sind normale Reparaturen, welche Sie während der Servicezeiten unserem Kundenservice melden können:

E-Mail:

kundenservice@wgs-dresden.de

Zentrale Auftragsannahme:

0351 46901-490

Kundenzentrum Südhöhe:

0351 46901-500

Außenstelle Prohlis:

0351 46901-800

Notöffnungen von Schlössern an Eingangstüren zur Wohnung können Sie uns und außerhalb unserer Servicezeiten auch dem Havariedienst, unter der Telefonnummer **0351 46901-990** melden. Sollte der erforderliche Einsatz jedoch selbstverschuldet (z. B. Schlüsselverlust) sein, würden wir bzw. der Havariedienst nur die Terminabstimmung mit einem seriösen Schlüsseldienst übernehmen. ●

Enrico Trinks



BETRIEBSKOSTEN AKTUELL – TEIL III

Der Winter ist geschafft, endlich ist der Sommer da.
Wie haben sich insbesondere die Heizkosten entwickelt?

In unserer letzten Ausgabe haben wir Sie ausführlich zu den gestiegenen Heizkosten informiert. Wie ist der Stand jetzt? Wie wirken in der WGS die staatlichen Entlastungspakete? Wie werden die Kosten in der Betriebskostenabrechnung 2022 und 2023 aussehen? Diese und viele andere Fragen werden mit Sicherheit den einen oder anderen Mieter beschäftigen.

Eins vorab: Alle staatlichen Zuschüsse werden von uns 1:1 an Sie weitergereicht und in der Heizkostenabrechnung ausgewiesen. In der Abrechnung für das Jahr 2022 kommt die sogenannte „Dezemberhilfe“ für Fernwärme und Erdgas zum Tragen. Über die Rechnungen der SachsenEnergie erhielten wir eine staatliche Unterstützung von insgesamt fast 1,2 Mio. Euro. Dies entspricht ca. 9 % der entstandenen Heizkosten.

Wir können außerdem festhalten, dass die Maßnahmen zur Senkung des Heizungsverbrauchs gewirkt haben. Dazu haben auch Sie mit einem umsichtigen Verhalten beigetragen. Ein großer Dank an alle Wohnungsnutzer! Der Energiebedarf ist erfreulicherweise im Durchschnitt um 15 – 20 % zurückgegangen.

Wie werden die Abrechnungsergebnisse für das Jahr 2022 aussehen?

Bei dieser Frage müssen wir unterscheiden, ob das Haus mit Erdgas oder mit Fernwärme beheizt wird. Unsere Mieter aus den gasversorgten Objekten können aufatmen. Durch unseren Sondervertrag, gültig ab 01.01.2022, ist der Einzelpreis im Vergleich zu 2021 sogar leicht gesunken. Die SachsenEnergie hatte bereits vor der Energiekrise die von uns benötigte Menge an Erdgas zu günstigen Preisen eingekauft bzw. gesichert. Dieser Vertrag läuft noch bis zum 31.12.2023 mit ähnlich niedrigen Preisen. Wie die Preise im Anschlussvertrag aussehen werden, können wir nur abschätzen. Trotz der aktuell sich entspannenden Lage müssen wir mit einem großen Preissprung ab 2024 rechnen.

Die neu eingeführte CO₂-Steuer wird für die gasbeheizten Objekte ab 01.01.2022 fällig. Aufgrund einer verspäteten gesetzlichen Regelung werden diese Kosten im Abrechnungszeitraum 01.01. – 31.12.2022 zu 100 % auf die Mieter umgelegt. Ab dem Jahr 2023 werden wir als Vermieter anhand eines 10-Stufen-Modells an den CO₂-Kosten anteilig beteiligt – je nach Energiebilanz des Hauses.



Die meisten unserer Objekte werden mit Fernwärme beheizt. Die Preisbildung ist dort wesentlich komplizierter und kann vertraglich nicht beeinflusst werden. In unserer letzten Ausgabe der Mitgliederzeitschrift hatten wir dazu ausführlich berichtet. Die gesamten Fernwärmekosten sind trotz der Dezemberhilfe und einem Rückgang des Verbrauches um durchschnittlich 60 % gestiegen. Mit den erhöhten Vorauszahlungen seit Mai bzw. Oktober 2022 konnten diese Kosten relativ gut aufgefangen werden. Wir rechnen mit ähnlichen Abrechnungsergebnissen wie in der Betriebskostenabrechnung 2021.

Können Sie sich noch an die Einmalzahlung von 300 Euro brutto pro Arbeitnehmer erinnern?

Diese wurden im September 2022 ausgezahlt. Rentenempfänger erhielten den Betrag etwas später. Damit gab es bereits einen ersten staatlichen Zuschuss zu den gestiegenen Heizkosten.

Wie entwickeln sich aktuell die monatlichen Fernwärmepreise?

Im Dezember 2022 erreichte in Dresden der Fernwärmepreis einen Rekordwert von 26,70 ct/kWh netto. Seit Januar 2023 sind die Preise leicht rückläufig. Für den Monat Juni liegt dieser zum Beispiel bei 16,38 ct/kWh netto. Wir sind genauso gespannt wie Sie, wohin die Reise im Laufe des Jahres gehen wird.

Ein weiteres Entlastungspaket, der viel beschriebene „Doppel-Wumms“, beinhaltet zum Beispiel die Erhöhung des Wohngeldes, die Senkung der Mehrwertsteuer für Gas und Fernwärme von 19 auf nur 7 % bis Ende März 2024 sowie die Gas- und Wärmepreisbremse.

Von welchen Preisbremsen profitieren wir?

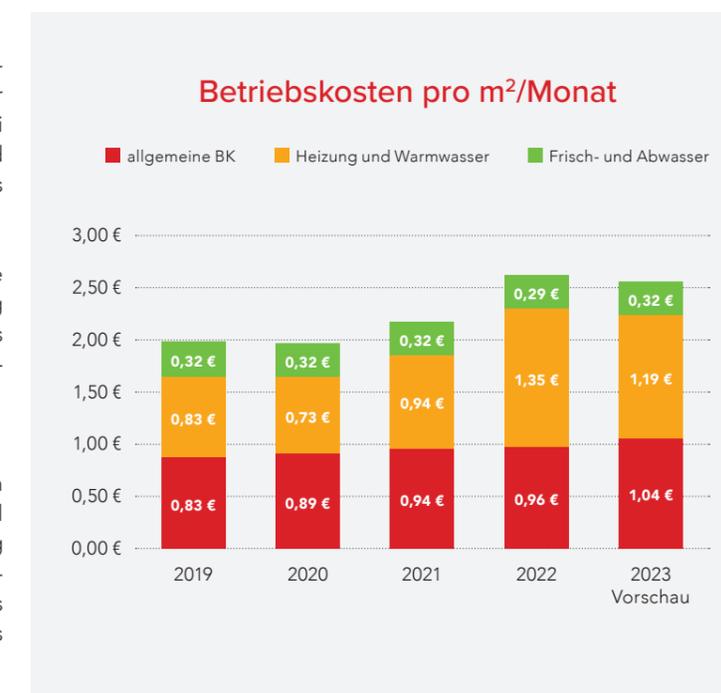
Durch unseren Sondervertrag für die Erdgaslieferung liegen wir bis Ende 2023 weit unter dem staatlichen Preisdeckel von 12 ct/kWh. Somit findet dort keine weitere Entlastung statt. Ebenso verhält es sich momentan bei den Strompreisen. Im Tarif „Dresdner.Strom.privat“ liegt der Preis aktuell bei 36,66 ct/kWh und damit unterhalb des Deckels von 40 ct/kWh.

Bei den Fernwärmekosten profitieren wir stark von dem staatlichen Zuschuss. Das bedeutet, dass wir für 80 % des prognostizierten Verbrauches nur einen Preis von 9,5 ct/kWh brutto zahlen werden. Alles darüber hinaus wird zu den üblichen Dresdner Preisen abgerechnet. Sie können also weiterhin mit einem energiesparenden Verhalten die Heizkosten beeinflussen.

Welche Änderungen sind bei den anderen Betriebskostenpositionen zu erwarten?

Nicht alle Positionen unterliegen Steigerungen. Wir können erfreulicherweise berichten, dass durch einen allgemeinen Rückgang des Wasserverbrauches die Gesamtkosten für Frisch- und Abwasser um ca. 8 % gesunken sind. Kostenarten, die stark am Mindestlohn ausgerichtet sind, erfahren jedoch weitere Preissteigerungen. So sind zum Beispiel die Kosten der Hausreinigung um durchschnittlich ca. 14 % gestiegen. Ähnlich verhält es sich bei den Gartenpflegekosten. Die neuen Verträge mit den neuen Preisen gelten seit dem 01.07.2021 und wirken nun im Jahr 2022 vollumfänglich. Mit dem Ende des Einsatzes von chemischen Unkrautmitteln bekämpfen wir die unerwünschten Pflanzen in teils manueller Arbeit und häufigeren Einsätzen. Das ist selbstredend teurer als bisher. Insgesamt stiegen die Gartenpflegekosten um ca. 19 %. Solch einen Sprung gab es bisher noch nie.

Die nachfolgende Grafik zeigt, wie sich die drei Betriebskostenkategorien in den Jahren 2019 – 2022 verändert haben. Die Vorschau für das Jahr 2023 basiert auf den bisher bekannten Preisen und Gebühren sowie unter Berücksichtigung der Wärmepreisbremse für Fernwärme.



Für das Jahr 2024 wagen wir noch keine Prognose abzugeben. Wir hoffen genau wie Sie, dass sich all die Preisspiralen irgendwann wieder beruhigen werden. Bleiben wir zuversichtlich! ■

REGENERATIVE ENERGIEN: PHOTOVOLTAIK-ANLAGEN

Photovoltaik-Anlagen, kurz PV-Anlagen, erfahren gerade einen neuen Boom. In den frühen 2000er-Jahren gab es eine ähnliche Welle. Das Geschäftsmodell setzte sich zu dieser Zeit allerdings nicht durch. Inzwischen sind die Rahmenbedingungen deutlich anders. Mit dem Krieg in der Ukraine wurde das Thema Energie zum Druckmittel. Die Versorgungssicherheit wankte und die Kosten explodierten. Es ist eine gewisse Beruhigung eingetreten, aber sicher ist es damit noch nicht. Hinzu kommt der Klimawandel und hier spielt der Verzicht auf fossile Brennstoffe eine große Rolle. Als Alternativen können Umweltenergien wie die Sonne genutzt werden.

Aus Zwängen erwachsen Chancen. Nun gilt es, die Möglichkeiten zu beobachten und zu nutzen. Fakt ist sicher, dass mit den neuen Nutzungsmöglichkeiten, den daraus resultierenden Geschäftsmodellen und nicht zuletzt der steigenden Akzeptanz für die regenerativen Energienutzungen die technische Weiterentwicklung einen deutlichen Schub bekommen wird. Für die WGS gilt es, den richtigen Zeitpunkt für die Technologie zu wählen.

Denn auch wir sehen uns in der Pflicht, einen Beitrag zur Verringerung des CO₂-Abdruckes zu leisten. Wir müssen Erfahrungen sammeln, um weitere Entscheidungen treffen zu können.

Man unterscheidet verschiedene Betreibermodelle für die Solarnutzung. Es gibt die sogenannte **Volleinspeisung**. Dabei wird sämtlicher gewonnener Strom in das Netz des Energieunternehmens eingespeist. Hierfür gibt es eine vom Gesetzgeber festgelegte Vergütung. Diese Variante ist aufgrund der hohen Errichtungskosten derzeit nicht wirt-

schaftlich darstellbar. Den erzeugten Strom über die Strombörse zu handeln, ist sehr risikobehaftet, da man keine festen Erlöse einkalkulieren kann.

Den erzeugten Strom selbst zu verbrauchen, ist eine wirtschaftlich deutlich attraktivere Variante. Dem selbst erzeugten Strom stehen dann die gesparten Kosten für den Netzbezug gegenüber. Bei den derzeitigen Strompreisen liegt man beim Drei- bis Achtfachen gegenüber der Einspeisevergütung. Will man den **Eigenverbrauch** erhöhen, bietet sich die Zwischenspeicherung an, wobei die Speichertechnik noch sehr teuer ist.

Dieses Modell nutzen wir in unserem Kundenzentrum Muldaer Straße 1. Mit einer ersten Ausbaustufe haben wir sowohl den Ertrag als auch den Verbrauch getestet und sind zu dem Ergebnis gekommen, dass sich eine Anlagenerweiterung lohnt. Wir werden 2023 voraussichtlich mindestens 50 % des Strombedarfes im Haus selbst decken können. Der überschüssige Strom in den Ertragsspitzen (z. B. im Sommer über den Mittag) wird in das Netz des Stromversorgers eingespeist. Hier liegt die Einspeisevergütung unter der Volleinspeisung.

Im Bestand der WGS gibt es sehr viele Plattenbauten, die sich auch durch ihre Flachdächer auszeichnen. Aufgrund der Höhe der Gebäude sind diese in der Regel nicht verschattet. Allerdings wurden die Dächer nicht mit ebenen großen Flächen konzipiert. Beispielsweise gibt es Dachausstiege und Dunstabzüge, die die Flächen zergliedern. Dennoch bleibt genügend Fläche, um PV-Anlagen zu errichten. Dabei bietet sich das **Mieterstrom-Modell** an. Gekennzeichnet ist es dadurch, dass der Strom wiederum im eigenen Haus verbraucht werden soll und der Preis mindestens 10 % unter dem Grundversorgertarif liegt. Dieser Preis gilt dann für den gesamten Strombezug. Das heißt, auch für den Strom, den man benötigt, wenn die Sonne nicht scheint. Bei diesem Preisgefüge bringen in der Regel auch alternative Versorger, die sich in Vergleichsplattformen finden lassen, keinen echten Preisvorteil mehr. Zudem kann jeder, der am Mieterstrom-Modell teilnimmt, auch einen kleinen Beitrag leisten, um die Nutzung der regenerativen Energien voranzubringen.

Wir werden in diesem Jahr die neu sanierten Dachflächen in Zschertnitz (Heinrich-Greif-Straße 21 – 29, Paul-Wiegler-Straße 5 – 11, Räcknitzhöhe 37 – 57 und Räcknitzer Weg 1 – 29) für dieses Modell zur Verfügung stellen. Bis Ende des Jahres plant die DREWAG/SachsenEnergie die Installation der Anlagen. Alle Nutzer, die in den betreffenden Häusern wohnen, werden informiert. In der nächsten Ausgabe der Mitgliederzeitschrift werden wir erneut über den Projektstand berichten. ■

Holger Helzel



→ Anlieferung der Photovoltaik-Module: Im März wurde am Verwaltungsgebäude die Photovoltaikanlage ausgebaut.

STADTTEIL- SPAZIERGÄNGE: TEIL V – STREHLEN



Dieser Spaziergang beginnt an der markanten Christuskirche **1** in Altstrehlen. Die 1903 von den Architekten Schilling und Gräbner entworfene Christuskirche ist durch die beiden 66 Meter hohen Türme von vielen Punkten sichtbar und durch die einmalige Jugendstilbauweise unverkennbar. Von hier ist die Wanderung über den Wasaplatz **2** Pflicht, wo es die schöne Jugendstilvilla Wasa zu entdecken gibt. Über die Lockwitzer Straße geht es weiter bis zur Hugo-Bürkner-Straße durch den Hugo-Bürkner-Park – wieder entlang des Kaitzbaches – wo wir nun weiter südlich die Dohner Straße queren und in die Corinthstraße einbiegen, um über die Robert-Sterl-Straße und anschließend über Neuostra zum Klosterteichplatz in das Herz von Leubnitz zu gelangen. Die Kirche Leubnitz-Neuostra **3** zählt zu den ältesten Kirchen der Stadt. Die Geschichte der Kirche reicht bis ins 10. Jahrhundert zurück. Hier gibt es eine Menge alter Bauerngüter, die denkmalgeschützt sind. Es lohnt sich, am Klosterteichplatz einen Abstecher auf die Straße „Alt-Leubnitz“ in beide Richtungen zu machen, denn die alten Gutshöfe reihen sich hier beinahe wie auf einer perlenbesetzten Kette aneinander.

Zurück am Klosterteichplatz folgen wir ein Stück der Heiligenbornstraße und biegen rechts in die Brunnenstraße ein, um dann links in die Friebeistraße zu laufen. Der „Birnbaum Friebeistraße“ **4** ist ein Naturdenkmal. Der Baum steht kurz vor der Mündung zur Rosentitzer Straße, hat einen Stammumfang von circa drei Metern, einen Kronendurchmesser von zehn Metern und ist rund 200 Jahre alt – der möglicherweise älteste bekannte Birnbaum im Stadtgebiet Dresdens.

→ Geschichte vor der Haustür – Von der Christuskirche über den Wasaplatz in das Herz von Leubnitz zum Klosterteichplatz und über Mockritz am Kaitzbach zurück

🕒 1 h 34 min

📏 7,5 km

Wir laufen die Frießelstraße weiter und spazieren rechterhand nach Altgostritz, bis wir der Babisnauer Straße entlang bis nach Altmockritz folgen. Von da aus halten wir uns an die Fließrichtung des Kaitzbachs, der uns vorbei am Naturbad Mockritz **5** führt und zurück bis zur Gostritzer Straße durch die herrliche Natur begleitet.

Über ein weiteres sehr beliebtes Wohngebiet (Lenbachstraße 10 – 14 und 11 – 15, Mockritzer Straße 8 – 10, Robert-Koch-Straße 2 – 16 und Teplitzer Straße 51 – 67) erreichen wir wieder das Strehleiner Kerngebiet und folgen den Türmen bis zur Christuskirche in Altstrehlen, wo unsere Runde begann. ■

Dana Jacob



→ Fassadenschmuck im Carré Teplitzer Straße



→ Kirche Leubnitz-Neuostra

LESEBRIEFE **5**

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!

Sehr geehrte Frau Jacob,
heute montierte Herr Hornoff in unserer Wohnung in der Rungestraße in Zschertnitz eine Deckenleuchte. Sein Auftreten war vorbildhaft. Er war freundlich, arbeitete sauber und alles zeugte von Kompetenz. Alte Leute wie wir, wissen das Auftreten sehr zu schätzen und bitten darum, es in der Mitgliederzeitschrift entsprechend zu würdigen.

Danke und mit freundlichem Gruß
Christa und Günter Gerson

Liebe Mitarbeiter,
wir möchten Ihnen danken für die sehr gute Betreuung in all den Jahren. Vor allem bei der Renovierung unseres Hauses gab es schnelles Handeln bei Unzulänglichkeiten. Besonders nennen möchten wir Frau Kreller.

Familie Schimansky

Sehr geehrte Damen und Herren,
heute ist mir der Briefkastenschlüssel im Schloss abgebrochen. Vom Anruf beim Kundenservice bis ich meine neuen Schlüssel in der Hand hielt, verging nicht mal eine Stunde. Das möchte ich als Gelegenheit nutzen, mich mal für den tollen Service der WGS zu bedanken. Immer, wenn ich ein Problem habe (was eher selten ist), wird sofort und freundlich geholfen. Vielen, vielen Dank dafür!

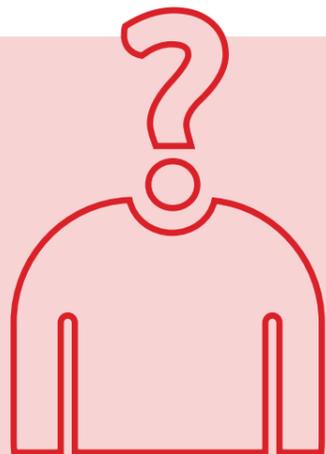
Mit freundlichen Grüßen
Antje Hermenau

Liebe WGS,
wir, die Familie Zein, Gubener Straße 34, möchten uns für die bisherige gute Betreuung (45 Jahre wohnen wir hier) bedanken. Vor allem die Bemühungen unseres „Hausmeisters“ Herrn Mörbitz für ein sauberes Umfeld möchten wir sehr loben. In einer Zeit, in der viele unserer Mitbürger leider nicht mehr auf die eigene Ordnung achten, räumt Herr Mörbitz jeden Tag den Müll unserer Mitbürger auf. Nochmals besten Dank dafür! Auch für die Grünflächenaktivitäten der Firma Kluge (jetzt: Gegenbauer) möchten wir uns herzlich bedanken. Der Hinterhof ist aus unserer Sicht eine Oase, die in Prohlis ihres gleichen sucht. In der Hoffnung auf ein „Weiter so“

mit freundlichen Grüßen
Familie Zein

Hallo Frau Werner,
ganz herzlich möchte ich mich bedanken, für die professionelle prompte Erledigung meines Anliegens. Die Handwerker haben das Projekt heute Morgen fertiggestellt. Gute Arbeit. Die WGS kann sich glücklich schätzen, solche Mitarbeiter wie Sie zu beschäftigen.

Liebe Grüße
Helga Grunert



ABSENDER GESUCHT: ANONYME SCHREIBEN AN DIE WGS

In letzter Zeit erreichten uns über verschiedene Wege anonyme Schreiben. Unsere Vertreter wurden angeschrieben, Hausgemeinschaften erhielten Post, ebenso erhielten wir Schreiben, die in grotesker Weise Anschuldigungen, Fragestellungen oder Zweifel an unseren Entscheidungen besonders bei Bau Themen aneinanderrichteten.

Lassen Sie uns dazu Folgendes sagen: Auf anonyme Schreiben, Umfragen und Aktionen kann und wird niemand reagieren. Und das ist sehr schade. Denn Ihre Fragen beantworten wir gern. Auch zu Themen, die Sie kritisch betrachten, beziehen wir gern Stellung bzw. erklären, warum wir Dinge wie entschieden haben. Generell wird es nicht immer möglich sein, Entscheidungen zu treffen, mit denen 100 % unserer Mitglieder einverstanden sind.

Die letzten Jahre waren für uns alle anstrengend und aufreibend. Zuerst das

Pandemiegeschehen, schließlich der Krieg in Europa und die Inflation – das sind nur einige Themen, die bei vielen Menschen zu Unsicherheit führten, Fragen und Ängste hervorriefen oder auch einfach wütend machten.

Lassen Sie uns dennoch versuchen, an das erarbeitete Niveau der vielen letzten Jahre anzuknüpfen. Wir möchten Ansprechpartner für Sie sein und bleiben – in guten wie in schlechten Zeiten. ■

Ihre WGS

RÄTSEL SPASS

7	1	8				4		3
4						1		7
								9
3								1
			7					
1								
2			6		4	3		1

Liebe Rätselfreunde,

für unser Kreuzworträtsel in der 55. Ausgabe erhielten wir 176 Zuschriften. Die richtige Lösung lautete VANILLE.

Unter Ausschluss des Rechtsweges wurden die folgenden Gewinner ausgelost. Vielen Dank an alle, die mitgeknobelt haben!



Die fünf Preise gingen an:

- Sabine Reinknecht, Herzberger Straße
- Harald Rabe, Zschertnitzer Weg
- Bernd Arnold, Burkersdorfer Weg
- Maria Höbelbarth, Muldaer Straße
- Klaus Zeiler, Otto-Dix-Ring

Herzlichen Glückwunsch!

Diesmal haben wir ein Sonnenstrahlen-Sudoku für Sie vorbereitet. Jede Zahl von eins bis neun darf sowohl horizontal

als auch vertikal nur einmal vorkommen. Zuvor müssen die vorgegebenen drei- und vierstelligen Zahlen von innen nach außen auf die Sonnenstrahlen übertragen werden.

252 515 682 994 1269 3574 4362 7195

Die Lösung ist diesmal ein „Zahlen-Code“. Haben Sie die richtigen Lösungszahlen der grün unterlegten Felder gefunden? Dann schicken Sie uns unter dem Stichwort „Rätselspaß“ eine E-Mail an redaktion@wgs-dresden.de oder schreiben Sie uns eine Postkarte bis zum **15.09.2023**. Der Rechtsweg ist ausgeschlossen.

Unter allen richtigen Einsendungen verlosen wir wie gewohnt fünf Preise. Die Gewinner werden schriftlich informiert. 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

Landeshauptstadt Dresden
Amt für Stadtgrün und Abfallwirtschaft



© Feuerpanda GmbH

EIGENE PUTZAKTION DURCHFÜHREN

Sie möchten sich das ganze Jahr für die Sauberkeit und die Umwelt in Ihrem Stadtteil oder Ihrem Wohnviertel einsetzen?

Bitte melden Sie Ihre Aktion mindestens fünf Werktage vorher per E-Mail an. Folgende Informationen werden benötigt:

Ganzjährig können Bürgerinnen und Bürger auf öffentlichen Flächen im Stadtgebiet eigene Putzaktionen durchführen.

- Lage/Anschrift der Fläche (Stadt prüft die Fläche)
- gewünschter Termin der Putzaktion
- erwartete Teilnehmeranzahl
- Kontaktdaten vom Organisator

Die Landeshauptstadt stellt für die Aktionen Abfallsäcke und Arbeitshandschuhe zur Verfügung, holt die eingesammelten Abfälle ab und lässt diese entsorgen. Weitere Arbeitsmaterialien können in Absprache mit dem jeweils zuständigen Stadtbezirksamt beziehungsweise der Ortsschaftsverwaltung zur Verfügung gestellt werden.

Das zuständige Stadtbezirksamt beziehungsweise die Ortsschaftsverwaltung setzt sich dann mit Ihnen in Verbindung.

Kontakt

Anmeldungen und Fragen bitte an:
E-Mail putzaktionen@dresden.de

Weitere Informationen erhalten Sie hier:
www.dresden.de/umweltbildung



DIE DRESDNER WOHNUNGSGENOSSENSCHAFTEN



30.07. FAMILIENTAG (Ostradome)

- 09:00 Uhr Familienyoga
- 10:00 Uhr Palais.Tanz - Bauchtanz Anfänger-Workshop
- 10:00 - 19:00 Uhr Seifenblasen, Mandalamalerei, Basteln, Recycling ...
- 11:00 Uhr Kinderkonzert
- 14:00 Uhr Palais.Tanz - Tanz-Show K(i)DS Dance und HipHop
- 14:30 Uhr Palais.Tanz - Tanzkurs HipHop
- 15:30 Uhr Palais.Tanz - Tanzkurs Dance Moves
- 18:00 Uhr Familienyoga
- 20:00 Uhr Konzert: Someday Jacob (DE)
- 21:30 Uhr Feuershow

10.08. SENIORENTAG (Neumarkt)

- 09:00 Uhr Fitness ohne Yogamatte
- 15:00 Uhr Kunstführung - Einführung in die Bildende Kunst und Quiz
- 16:00 Uhr Workshop: Öle anmischen und Handmassage lernen
- 17:00 Uhr Palais.Tanz - Bauchtanz Anfänger-Workshop
- 19:30 Uhr Klaviernacht
- 21:15 Uhr Palais.Literatur - Gute-Nacht-Geschichten
- 22:00 Uhr Fama Obscura (Licht-Klang-Installation)

12.08. WILDE HERZEN (Ostradome)

- 09:00 Uhr Yoga
- 10:00 - 19:00 Uhr Bewerbungsworkshop, Quiz, Kleidertauschparty, Spiele ...
- 11:00 Uhr Palais.Tanz - Tanzkurs KPop
- 12:00 Uhr Chillen & Tanzshows
- 17:00 Uhr Yoga
- 18:30 Uhr Konzert: Open Rim (DE)
- 20:30 Uhr Konzert: rémi.fr (HipHop aus Dresden)
- 21:30 Uhr Palais.Tanz - Sommernachtsparty



**PALAIS
SOMMER**