



Vorstand: Angela Walter, Matthias Staude

Jahresrückblick 2024

Neue Öffnungszeiten

Unsere neuen Mitarbeiter

Verabschiedung Herr Brückner

Betriebskosten aktuell

Richtige Entsorgung von Feuchttüchern

Hinweis zur Nutzung des Havariedienstes

Trinkwasseruntersuchung 2024

JAHRESRÜCKBLICK 2024

Liebe Mitglieder, liebe Bewohner und Mieter,

ein für unsere Genossenschaft bewegtes Jahr neigt sich dem Ende. Traditionsgemäß bietet sich dieser Zeitpunkt an, um auf die wichtigsten Ereignisse des Jahres 2024 zurückzublicken und für Sie zusammenzufassen.

Wie jedes Jahr standen wieder Baumaßnahmen auf der Agenda. Im Wohngebiet Aufbauring 1 – 11 und der Dippoldiswalder Straße 26/28 wurden die Fassaden überarbeitet. In der Rudolf-Renner-Straße 52 – 58 a haben wir nach der ersten Strangsanierung in den 1990er Jahren nun die zweite Sanierung der Kalt- und Warmwasserleitungen durchgeführt. Diese Maßnahme war der Startschuss zu den notwendigen Sanierungsarbeiten, welche wir über die nächsten Jahre hinweg in unserem gesamten Gebäudebestand durchführen werden. Diese Arbeiten sind notwendig, da die in der letzten Sanierung verbauten Leitungen aus Kunststoff über die Jahre porös werden und die Gefahr von Leitungswasserschäden mit zunehmendem Alter der Leitungen steigt.

In der Zehistaer Straße 44 – 60 haben wir insgesamt 24 neue Pkw-Stellplätze schaffen können, so dass sich die Parkplatzsituation dort etwas entspannt. Am Robert-Klett-Ring haben wir unseren Mitgliedern die Möglichkeit geschaffen, einen Stellplatz auf unserem Grundstück anmieten zu können. Die Nachfrage ist groß, alle fast 100 Stellplätze wurden vermietet. Zusätzlich konnten wir Stellplätze für unsere Gästewohnungen schaffen. In Kooperation mit den Stadtwerken Pirna haben wir eine Ladesäule in Betrieb genommen, über die unsere Mitglieder E-Autos laden können (Voraussetzung ist ein Vertrag mit der Stadtwerke Pirna Energie GmbH).

Als Herausforderung gestaltete sich der für unsere Verhältnisse umfangreiche Personalwechsel in der Geschäftsstelle. Ungeplant und kurzfristig hat Frau Zimmermann ihre Vorstandstätigkeit zum 15.08.2024 aus gesundheitlichen Gründen niedergelegt. Hier galt es, eine für die Genossenschaft optimale Nachbesetzung zu finden, um langfristige Stabilität in der Führung und Planung sicherstellen zu können. Der Aufsichtsrat hat daraufhin Frau Walter ab dem 01.10.2024 als kaufmännischen Vorstand bestellt. Frau

Neue Öffnungszeiten ab dem 01.01.2025

Ein Jahr ist nun es nun schon wieder her, dass wir die neue Geschäftsstelle in der Walter-Richter-Straße 1A beziehen durften. Mit dem Umzug im November 2023 haben wir die Öffnungszeiten angepasst. Ziel war es, den Besucherstrom zu lenken und unseren Mitarbeitern Zeit für Termine und zur Bearbeitung der Anliegen unserer Mitglieder zu schaffen. Das haben wir mit den Öffnungszeiten in der vorliegenden Form nicht erreicht, da in den seltensten Fällen Termine vereinbart wurde. Daher kommunizieren wir mit der neuen Regelung unserer Öffnungszeiten unser Anliegen konkret und sichern somit unseren Mitarbeitern die notwendigen Zeiten, ihre Aufgaben planmäßig und strukturiert wahrnehmen zu können. Ab dem 01.01.2025 ändern sich die Öffnungszeiten wie folgt:

montags	nur mit Terminvereinbarung
dienstags	9 – 12 Uhr und 13 - 18 Uhr
mittwochs	geschlossen
donnerstags	9 – 12 Uhr und 13 – 16 Uhr
freitags	nur mit Terminvereinbarung

Telefonisch sind wir weiterhin zu den gewohnten Zeiten zu erreichen. Sollten Sie nicht sofort einen Mitarbeiter persönlich sprechen, beachten Sie bitte die Telefonansage. Wir bitten ausdrücklich darum, Ihr Anliegen sowie Name und eine Rückrufnummer als Nachricht zu hinterlassen. Sie werden auf jeden Fall zurückgerufen. |

Bitte beachten Sie

Vom 23.12.2024 bis 03.01.2025 bleibt die Geschäftsstelle geschlossen.

Walter ist bereits seit dem 01.01.2018 in unserer Genossenschaft tätig und bringt alle Voraussetzungen für dieses Aufgabengebiet mit.

Daraus ergab sich die notwendige Neubesetzung der Stelle in der Kundenbetreuung / Mitgliederverwaltung, die Frau Walter bis dato bekleidete (weiterlesen im Artikel „Unsere neuen Mitarbeiter“). Die personellen Wechsel führten zeitweise zu einer Unterbesetzung, so dass einige Anliegen nicht in der gewohnten und gewünschten Zeit bearbeitet werden

konnten. Dafür bitten wir um Verständnis. In unserer Geschäftsstelle sind neben den hauptamtlichen Vorständen 9 Mitarbeiter tätig.

Nun sind wir wieder vollzählig und können uns darauf konzentrieren, die Anliegen unserer Mitglieder und Bewohner zu deren Zufriedenheit zu bearbeiten.

Der Vorstand und das gesamte Team der Geschäftsstelle wünschen Ihnen ein gesegnetes und friedliches Weihnachtsfest. |



Das Team unserer Genossenschaft v.l.n.r.: Frau Weinhold, Frau Heschel, Frau Göpfert, Frau Hennersdorf, Herr Staude, Herr Jakob, Frau Schmidt, Frau Börner, Frau Walter

UNSERE NEUEN MITARBEITER

Frau Katja Ditscheid ist seit dem 02.12.2024 bei uns tätig und vervollständigt unser Team in der Kundenbetreuung/Mitgliederverwaltung, nachdem Frau Walter zum 01.10.2024 zum Vorstand berufen wurde. Wir freuen uns, dass wir Frau Ditscheid für eine Tätigkeit in unserer Genossenschaft begeistern konnten. Sie verfügt über langjährige Berufserfahrung in der Immobilienverwaltung und war in den letzten Jahren ebenfalls für eine Genossenschaft tätig.

Wir wünschen beiden einen erfolgreichen Start und heißen sie in unserem Team herzlich Willkommen.

Herr Stefan Jakob ist seit dem 01.09.2024 tätig und betreut als Nachfolger von Herrn Brückner den technischen Bereich. Herr Jakob hat im Handwerk gelernt und sein Studium zum Bauingenieur erfolgreich absolviert. Er war in den letzten Jahren als Bau- und Projektleiter bei einem renommierten Bauunternehmen tätig und verfügt über die notwendige Berufserfahrung auf diesem Gebiet. Wir sind überzeugt, dass Herr Jakob mit seinen fachlichen Kompetenzen und den Erfahrungen eine Bereicherung für unsere Genossenschaft sein wird. |





VERABSCHIEDUNG von Herrn Brückner

Herr Brückner verlässt unser Unternehmen nach fast 26 Jahren Betriebszugehörigkeit zum 31.12.2024.

Er nahm fast zeitgleich mit Frau Dr. Sorber im Jahr 1999 seine Tätigkeit als Technischer Leiter auf und begleitete in dieser Zeit zahlreiche Sanierungs- und Modernisierungsprojekte in unserem Gebäudebestand. Highlights waren für einen versierten Techniker wie Herrn Brückner sicher die Neubaulprojekte in der Emil-Schlegel-Straße 2, 4, Max-Schwarze-Straße 3 und zuletzt der „Schillerhof“.

Mit seinem technischen Verständnis und den langjährigen Erfahrungen ist seine Meinung bei den Kollegen immer gern gehört. Mit viel Geduld erklärte er in unzähligen Telefonaten und Gesprächen technische Fragen unserer Mitglieder, organisierte Reparaturen und stimmte Baumaßnahme mit unseren Partnern aus dem Handwerk ab. Dabei handelte er stets im Sinne unserer Genossenschaft, auch wenn er manchmal den Wünschen unserer Mitglieder nicht nachgekommen ist. Dann gab es dafür einen sachlichen Grund, den er ehrlich und sachlich kommunizierte.

Wir, der Vorstand, sowie alle Mitarbeiter danken Herrn Brückner für seinen Einsatz und den vielen tollen Momenten, die wir im Team gemeinsam erlebt haben.

Wir wünschen ihm für die Zeit „danach“ alles Gute, vor allem Gesundheit und Wohlergehen. |

BETRIEBSKOSTEN AKTUELL

In den vergangenen Wochen haben wir unseren Mitgliedern und Mietern die Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2023 zugestellt. Die Abrechnungen enthalten überwiegend Guthaben, welche teilweise sehr hoch ausfallen. Dies liegt in vielen Fällen an den freiwilligen Anpassungen der Vorauszahlungen, die auf unsere Empfehlung hin im Jahr 2022 und 2023 vorgenommen wurden. Im Zuge der Betriebskostenabrechnung wurden auch die Vorauszahlungen angepasst. Diese erhöhten sich gerade im Bereich der Heizkosten drastisch.

Die Energiekrise des Jahres 2022 kommt nun mit zweijähriger Verspätung bei den Wohnungsnutzern an.

Der Grund dafür liegt in der vom Staat im Jahr 2022 eingeführten Decklungen der Energiepreise in Form der Wärmepreisbremse. Der Preis für Fernwärme wurde bei 9,5 ct je kWh Arbeitspreis gedeckelt. Die Differenz zu dem tatsächlichen Fernwärmepreis wurde vom Staat getragen. Weiterhin wurde der Mehrsteuersatz von 19 % auf 7 % gesenkt. Beide Maßnahmen führten dazu, dass die Heizkosten dem Niveau der Vorjahre entsprachen. Mit dem Wegfall der staatlichen Subventionierungen zum 31.12.2023 fallen seit dem Jahr 2024 die Energiekosten in der tatsächlichen Höhe an. Dieser Anstieg führt

dazu, dass im Bereich der Fernwärme eine Erhöhung gegenüber den angefallenen Kosten im Jahr 2023 um ca. 170 % zuzubuche schlägt. Für die Berechnung haben wir den Fernwärmepreis für das Jahr 2024 und die tatsächlich angefallenen Kosten aus dem Jahr 2023 zugrunde gelegt. Der Fernwärmepreis ab dem 01.01.2025 liegt uns noch nicht vor, so dass wir diesen bei der Kalkulation nicht berücksichtigen konnten.

Im Bereich der „kalten“ Betriebskosten wurde eine Anpassung auf die abgerechneten Kosten i. H. v. 5 % berücksichtigt. Hier zeichnen vor allem Kostensteigerungen aufgrund der Lohnkostenentwicklung im Bereich der Dienstleistungen für die Anpassung verantwortlich.

Aus der Erfahrung aus der Betriebskostenabrechnung weisen wir darauf hin, dass Sie bitte bei Zählerwechsel die Zählernummer sowie den Zählerstand prüfen. Auch können Sie zum Jahreswechsel die Wasseruhren ablesen, um den in der Abrechnung angegebenen Verbrauch prüfen zu können. An den Heizkostenverteilern können Sie neben dem aktuellen Wert auch immer den Vorjahresverbrauch ablesen, so dass Sie diesen nach Erhalt der Abrechnung prüfen können. |

... UND IMMER WIEDER FEUCHTTÜCHER!

In diesem Jahr kam es wieder zu Rohrverstopfungen, deren Ursache Feuchttücher (Hygienetücher) waren, die über das WC entsorgt wurden.

Eine Rohrverstopfung ist grundsätzlich kein angenehmer Schaden, für die Betroffenen gleichermaßen wie für den Handwerker. In fast allen Fällen von Rohrverstopfungen in der Hausinstallation der Abwasserrohre liegt die Ursache in einer unsachgemäßen Nutzung der Abflüsse. Es kann durchaus passieren, dass aus Versehen beispielsweise ein Lappen beim Ausschütten des Wischeimers in der Toilette entsorgt wird. Jedoch werden feuchte Hygienetücher regelmäßig und trotz besseren Wissens über die Toilette

entsorgt. Feuchttücher lösen sich im Gegensatz zu Toilettenpapier nicht auf und verursachen häufig Verstopfungen. Sachgerecht entsorgt werden diese über einen Hygieneabfallbehälter im Bad, deren Inhalt letztendlich in der Restmülltonne landet. Wir bitten um Beachtung. |



HINWEIS ZUR NUTZUNG DES HAVARIEDIENSTES

Wir haben für Notfälle (und nur für Notfälle) Havarienummern veröffentlicht, um in dringenden Fällen Hilfe bei der Beseitigung einer Notsituation erhalten zu können, wenn unsere Geschäftsstelle nicht besetzt ist.

Die Havarienummern veröffentlichen wir regelmäßig in unserer Mitgliederinformation sowie permanent auf unseren digitalen Haustafeln.

Aus aktuellem Anlass weisen wir noch einmal drauf hin, dass beim Notruf meistens ein Anrufbeantworter geschaltet ist. Das hat sicherheitsrelevante Gründe. Auf dem Anrufbeantworter ist für die Bearbeitung zwingend die Angabe einer Rückrufnummer notwendig, sonst kann die Anfrage nicht bearbeitet werden.

In der Zeit der Betriebsruhe steht wieder der Havariendienst der Fa. Dipl.-Ing. Kahl GmbH unter der Nummer 03501 780019 zur Verfügung. |



Bereitschaftsdienste

Die aktuellen Rufnummern finden Sie jederzeit auf der Haustafel!

Störungen in den Heizstationen:

(GAS) GSW (6 Cent pro Anruf)

0180 2787904

Heizung / Sanitär: Fa. Kahl GmbH

03501 780019

Rohrverstopfung: Ex-Rohr Dresden

0351 2024646

Elektrik: Fa. Elektro-Kirscht GmbH

03529 517709

Türen und Fenster / Notöffnung:

Tischlerei Werner

0177 2189815

Herr Smyrek

0172 3553048

Dach: Fa. Bredner

0173 3829922

Bitte nur im Notfall außerhalb unserer Geschäftszeiten!

Bei Störungen des Kabelfernsehens wenden Sie sich bitte an die Störungshotline von Vodafone

0800 1721212

TRINKWASSERUNTERSUCHUNG 2024 – EINE NACHBETRACHTUNG

Alle drei Jahre erfolgt entsprechend der Trinkwasserverordnung die Beprobung der Trinkwasserentnahmestellen in Wohngebäuden auf Legionellenbefall. Die Ergebnisse zeigen, dass die technischen Anlagen unserer Gebäude gut funktionieren und die Betreuung und Überwachung der Anlagen in dem erforderlichen Maß stattfindet. Somit gewähren wir unseren Mitgliedern und Bewohnern die Sicherheit, dass das Risiko einer Infektion mit Legionellen sehr gering ist.

Ganz ausschließen können wir das Risiko jedoch nicht, was uns die Entwicklung der Ergebnisse der letzten Jahre zeigt. Wir verzeichnen in diesem Jahr eine deutliche Zunahme an Messwerten, die über der gesetzlich vorgeschriebenen Höchstgrenze liegen. Dabei betreffen die Abnahmestellen ausnahmslos Proben an Waschbecken- oder Wannenarmaturen in den Wohnungen. Die Messergebnisse an den Entnahmestellen der Warmwasserbereitung und Zirkulationsleitungen liegen alle innerhalb der geforderten Parameter. Grund für den Legionellenbefall an den Abnahmestellen ist eine unzureichende Durchströmung der Warmwasserleitung innerhalb der Wohnung, also in

der Leitung vom Abzweig Steigleitung / Zirkulation und dem Wasserhahn an der Badewanne oder dem Waschbecken. In den betreffenden Fällen ist auffällig, dass der Warmwasserverbrauch unterdurchschnittlich ausfällt. Es ist wichtig, Stagnation in den Leitungen zu vermeiden, damit die Bildung von Keimen unterbunden wird. Daher sind alle Bewohner angehalten, regelmäßig warmes Wasser aus den Entnahmestellen zu entnehmen. Wir bitten zu beachten, dass nach längerer Abwesenheit (z. B. Urlaub) vor der Benutzung von Badewanne oder Waschbecken ausreichend warmes Wasser aus dem Wasserhahn gelassen wird (Wasserhahn auf Warmwasser drehen und wenn heißes Wasser kommt, 1 min laufen lassen).

Problematisch waren ebenfalls nicht eingehaltene Termine zur Probeentnahme, da diese zu Nachterminen führen. Diese sind zum einen kostenpflichtig und zum anderen können sie aufgrund der Kapazitätsauslastung selten zeitnah erfolgen. Wir haben daraus gelernt, dass wir im Vorfeld der nächsten Beprobung intensiver informieren werden, um den erheblichen Aufwand der Nachterminierungen und im Falle von positiven Befunden den Aufwand der thermischen Desinfektion und Leitungsspülungen zu minimieren.