Gemeinnützige
Wohnungsbau-Genossenschaft
Dresden-Ost e.G.

GWG

Gut Wohnen

Zeitschrift für Mitglieder und Mieter · Herbst/Winter 2023

Foto: Jörn Opitz

Blick in die Vertreterinformationsveranstaltung

Mit GWG-Jahreskalender

Förderung von Toleranz, Rücksichtnahme und Zusammenhalt

Vertreterschaft gut informiert

Am 26.10.2023 begrüßten wir im FORUM des sachs.ona Geschäftsparks die Vertreterinnen und Vertreter unserer Genossenschaft zur zweiten Informationsveranstaltung in diesem Jahr. Nach ihrem Amtsantritt im Juni 2023 nahmen erstmals auch die bereits in 2022 neu gewählten Mitglieder des höchsten Gremiums der Genossenschaft an selbiger teil.

Die Tagesordnung der Zusammenkunft umfasste sowohl Ausführungen zur Rolle des Vertreters und dem Geschäftsverlauf 2023 als auch zu der aktuellen Lage innerhalb und außerhalb der Genossenschaft. Darüber hinaus blieb Zeit für Fragen der Anwesenden.

Das Vertreteramt in der Genossenschaft – Rechte und Pflichten

Professionell, informativ und kurzweilig begleitete zunächst Frau Juliane Walter, Referentin für Genossenschafts- und Mietrecht beim Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften, den Einstieg unserer neuen Vertreterinnen und Vertreter in ihr Ehrenamt. Neben den Grundsätzen zum Vertreteramt informierte sie detailliert insbesondere zu

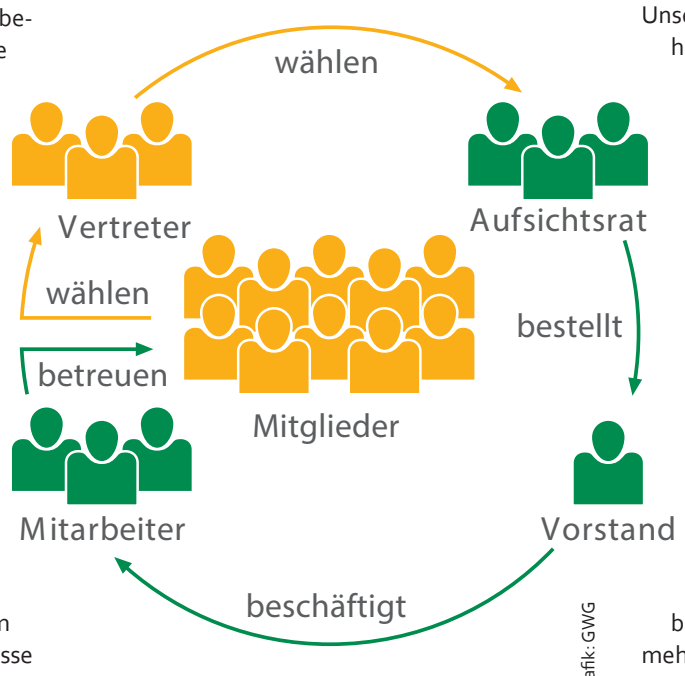
- **Amtszeit**
- **Rechten**
- **Stellung**
- **Pflichten**

eines Vertreters sowie zur Vertreterversammlung als besondere Aufgabe. Im Anschluss beantwortete Frau Walter ausführlich die Fragen der Anwesenden.

Sie möchten die Ausführungen der Referentin daheim nochmals Revue passieren lassen? Gern stellen wir Ihnen hierfür das Vertreterhandbuch in digitaler Ausfertigung zur Verfügung, welches Sie über die E-Mail-Adresse *vertreter@gwg-dresden.de* anfordern können.

Das Jahr 2023 – Geschäftsverlauf

Der Beginn des Jahres 2023 war von Unsicherheiten geprägt. Mittlerweile können wir jedoch festhalten, dass das aktuelle Geschäftsjahr trotz zahlreicher Herausforderungen wohl in rasantem Tempo, jedoch ohne besondere Vorkommnisse fortgeschritten ist. Wirtschafts-, Finanz- und Bauplan sind nahezu im »Soll«, die Bauvorhaben selbst werden planmäßig umgesetzt (siehe auch Seite 2). Voraussichtlich nur noch wenige Restleistungen werden zu Beginn des Jahres 2024 zu erbringen sein.



Grafik: GWG

Stellung des Vertreters in der Genossenschaft

Für Bau und Instandhaltung sowie die Leerwohnungsinstandsetzung notwendige Budgeterweiterungen werden aus der bewusst vorgehaltenen Liquiditätsreserve zugeführt.

Rahmenbedingungen – gestern, heute und auch morgen

Inflation, anhaltend hohe Baupreise, Fachkräftemangel bei Auftragnehmern: Bedingungen, mit denen die genossenschaftliche Verwaltung fortlaufend konfrontiert wird. Gesetze und Verordnungen diktieren den Arbeitsalltag zusätzlich, hemmen, verwirren und fördern Unzufriedenheit – vom sogenannten »Bürokratieabbaugesetz« keine Spur! Aber auch Positives gibt es zu berichten: All diesen Herausforderungen kann die genossenschaftliche Verwaltung mit einem stabilen Mitarbeiterstamm entgegentreten. Dies ist in den Wirren der Zeit nicht selbstverständlich und stimmt uns zuversichtlich!

Unsere Vertreterschaft bitten wir weiterhin um aktive Unterstützung bei der Stärkung der Gemeinschaft durch Förderung von Toleranz, Rücksichtnahme und Zusammenhalt in den Hausgemeinschaften sowie um Duldsamkeit hinsichtlich der Verwaltungsarbeit.

Zum Ausklang der Vertreterinformationsveranstaltung konnten sich alle Teilnehmer an einem abwechslungsreichen Buffet stärken. Wie traditionell üblich, begaben sich im Anschluss alle Sportbegeisterten zur Kegelbahn des KSV Dresden Leuben e. V. Dort beendeten sie den Abend mit einer mehr oder weniger »ruhigen Kugel«.

Katja Reisenauer

Gut Wohnen in Gemeinschaft

Zweite Vertreterinformation 2023 · Baugeschehen: Seit 30 Jahren auf dem »Klima-Pfad« · Genossenschaft: Gemeinschaftssinn oder Gemeinheit? Eigenmächtige Anpflanzungen · Abschied nach 36 Jahren GWG

Foto: Jörn Opitz

Rosenbergstraße 15 bis 25 nach der Großinstandsetzung 2023

Genossenschaft seit 30 Jahren auf »Klima-Pfad«

GESCHAFFT? – Nach dem Projekt ist vor dem Projekt!

Früher gab es einen »Pfad der Tugend«. Künftig nun den »Klima-Pfad«. Aber letzterer schließt zum Glück ein tugendhaftes Vorgehen nicht aus. Ob der Klimaschutz zum »Kriegs-Pfad« wird, bleibt abzuwarten. Auf jeden Fall ist unsere Genossenschaft mit ihrem historischen Immobilienbestand dazu angehalten, ihr Immobilieneigentum mit Tradition in der Moderne weiterzuentwickeln. Erste Schritte sind getan, aber die »Siebenmeilenstiefel« des politischen Willens sind sehr groß. Mit ihnen zu laufen wird unheimlich anstrengend und teuer sein. Vieles ist möglich, aber nicht alles für alle umsetzbar…

Das **Bauprogramm 2023** ist abgearbeitet und damit auch das **Projekt »Heizungsumstellung«**(2019 – 2023) abgeschlossen. Von 2018 ehemals noch 360 mit Gasetagenheizungen einzeln beheizten Wohnungen (rd. 17 % des Bestandes) versorgt nun nur noch ein gutes Dutzend davon kleinteilige Reihenhäuser mit Wärme und Warmwasser. Durch das Projekt ist ein weiterer Schritt auf dem individuellen »Klima-Pfad« der GWG getan. Näheres dazu später…

In den nächsten Jahren werden wir uns zunehmend den Versorgungsleitungen in den Häusern widmen müssen, da die Anzahl der »geplatzten« Wasserleitungen 30 Jahre nach den ersten Sanierungen zunimmt. Damit ist das **Projekt »Strangsanierung«** geboren, welches uns über viele Jahre begleiten wird. Beginnen werden wir in 2024 mit Einzelmaßnahmen im **Gebiet Tolkewitz** (Marienberger Straße) und in **Dobritz II** (Hanns-Rothbarth-Straße u. a.). Dabei sammeln wir Erfahrungen und festigen Kooperationen mit Fachplanern und Ausführenden für die Zukunft. Denn der Fachkräftemangel wird zunehmen und wir stehen im Wettbewerb mit vielen Immobilieneigentümern um verlässliche Partner im Bauhandwerk.

Im **Bauprogramm 2024** sind für das Projekt »Strangsanierung« daher bereits erste Mittel eingestellt. Der Großteil des Gesamtbudgets (rd. 3,0 Mio. Euro) wird jedoch wieder in die Großinstandsetzungen fließen. Diesmal in **Laubegast II** (Hermannstädter Straße 7 – 15) und **Leuben II** (Weißdornstraße 1 – 5 und 7 – 9, Pirnaer Landstraße 205 – 207). Außerdem planen wir weitere Teilinstandsetzungsmaßnahmen in **Großzschachwitz** (Rosenthaler Straße 8, 10, 12-14; Jonsdorfer Straße 14).

Bei den Objekten in **Leuben II** sollen **Balkonanlagen** an die Wohnungen angebaut werden. Der Vorstand folgt seit 10 Jahren dabei dem demokratischen Prinzip unserer Genossenschaft und initiierte eine Nutzerbefragung. Wenn die Mehrheit der Mitglieder es wünscht, werden im kommenden Jahr Balkone an ausgewählte Wohnungen angebaut. Der Genossenschaft dafür entstehende Modernisierungskosten werden über eine Umlage durch die Nutzer refinanziert.

Neben den geplanten Baumaßnahmen stehen für **laufende Aufwendungen in 2024** weitere rund 2,0 Mio. Euro bereit. Damit wird die **Instandhaltung** der GWG-Gebäude sowie die **Instandsetzung von Wohnungen** bei Nutzerwechseln sichergestellt.

Nach den Portfolioanalysen der Neunziger zur Festlegung der Entwicklungsstrategien für die damals maroden GWG-Bestände muss der Gesamtbestand erneut unter die Lupe genommen werden. Es gilt, den historischen Bestand nicht nur nach baulichen, sondern insbesondere nach energetischen Parametern weiterzuentwickeln. **Bis 2045** sollen auf dem **»Klima-Pfad«** der europäischen Union nach dem Willen der amtierenden Bundesregierung alle Immobilien in Deutschland zu »100 % klimaneutral« sein.

So weit, so gut!

Im GWG-Bestand wurde ein Großteil der Stellschrauben dafür bereits seit 1994 gedreht. Rund 97 % aller Objekte (ohne Denkmalschutz) die gedämmt werden durften, wurden gedämmt. Mehr als 98 % aller ehemals Kasten- oder einfachverglasten Fenster wurden in den vergangenen 30 Jahren durch Thermo-Fenster ersetzt. Der Großteil des Wohnungsbestandes (85 %) ist primär oder sekundär mit **Fernwärme** versorgt oder wird im **Wohngebiet Laubegast II** über ein **Nahwärmenetz** beliefert. Hier sind nun insbesondere die Netzbetreiber in der Pflicht, Wärme und Warmwasser klimafreundlicher zu erzeugen. Jedoch geht das nur gemeinsam mit den Genossenschaften und anderen Immobilieneigentümern, um die größte Stellschraube hin zu einem decarbonisierten Wohnungsbestand zu drehen. Das ganz große **»E-Rad«** sozusagen!

Der Blick in die Zukunft zwingt zur strategischen Planung weiterer energetischer Maßnahmen, auch wenn im GWG-Bestand schon sehr viel passiert ist. In 2023 wurde dafür ein umfangreiches **Energie- und CO_2-Monitoring** über den Gesamtbestand gelegt. Zunächst wurden notwendige Daten für alle GWG-Gebäude (u. a. energetische Ausstattung, technische Gebäudeausrüstung etc.) generiert. Diese werden nun im ersten Schritt evaluiert. Daraus können dann Ableitungen für künftige Maßnahmen getroffen werden. Das Ergebnis der **E-Portfolioanalyse** des Gesamtbestandes wird ein Ranking aller Gebäude sein. In den Folgejahren werden wir dann mit kompetenten Partnern die verbrauchsbasiert »schlechtesten« Immobilien des Bestandes im laufenden Betrieb genauer analysieren, um Einsparpotenziale sichtbar zu machen und zu heben: Ein weiter Schritt auf dem »Klima-Pfad«!

Aus **eigener finanzieller Kraft** schaffen wir es, die teilweise mehr als 110 Jahre alten historischen Bestände auf dem bestehenden guten Niveau zu halten und im bekannten Umfang weiterzuentwickeln. ABER, das reicht wahrscheinlich nicht, um die aus den klimapolitischen Zielen zu erwartenden **gesetzlichen Verpflichtungen** auch umsetzen zu können. Dies wird für alle Immobilieneigentümer nur durch umfangreiche **finanzielle Förderung des Staates** machbar sein. Ein »Berliner Doppel-Wumms« wird da vermutlich nur ein Tropfen auf dem heißen Stein sein. Wozu das wiederum führen kann, sehen wir schon jetzt: **Alles wird noch teurer!**

Um sich den Herausforderungen der Zukunft zu stellen, baut der Vorstand derzeit eine Kooperation mit starken regionalen Partnern auf. Mit ihnen werden unsere und andere Genossenschaften gemeinsam auf das große »E-Rad« aufsteigen, um »grüne Energien« in die Bestände fließen zu lassen. Getreu dem Motto: **Was einer allein nicht schafft, das schaffen viele!** Kennen Sie das? Genau, das ist der Ursprung der Genossenschaftsidee…

Mit dieser Motivation hob der Vorstand Ende 2023 das strategische **Projekt »Nahwärme 3.0«** aus der Taufe. Im historischen Bestand in **Laubegast II rund um den Dachsteinweg** mit knapp 500 GWG-Wohnungen und weiteren etwa 250 Wohnungen anderer Eigentümer sollen zukunftsfähige Lösungsansätze für das vorhandene, aber in die Jahre gekommene Nahwärmenetz gefunden werden. Ziel soll es sein, die derzeit noch aus dem fossilen Brennstoff Erdgas gewonnene Energie für die Wärme- und Warmwasserbereitung schrittweise zu ersetzen. Es gilt dabei, für die Genossenschaft und ihre Mitglieder finanzierbare und sichere Alternativen zu finden. Dies wird wohl nur durch einen Mix aus erneuerbaren Energien wie z. B. Sonnenenergie, Erdwärme, Abwärme aus der Kanalisation u. a. zu erreichen sein. Der Vorteil des Projektes liegt in den Erkenntnissen der am Projekt Beteiligten über Machbares und Finanzierbares. Einzelne Bausteine können künftig helfen, auch andere Bestände energieeffizienter und unabhängiger vom fossilen Brennstoff Gas zu betreiben.

Bleiben wir weiter energiegeladen auf dem modernen »Klima-Pfad«. Tun wir dies schrittweise und mit Bedacht auf dem traditionellen »Pfad der Tugend«. Bewahren wir die gemeinsamen Werte der Vergangenheit und arbeiten gemeinsam an unserem hohen Gut »Wohnen«.

Jörn Opitz

Hausbriefkästen

GWG-Briefkästen (Leerung wöchentlich):

- Dachsteinweg 13 (am Heizhaus)
- Kleinzschachwitzer Straße 15 / 17
- Marienberger Straße 56 (am Giebel)
- Pirnaer Landstraße 15 (Briefkastenanlage)
- Privatweg 3 (am Nebengebäude)
- Radeberger Straße 101 (Briefkastenanlage)
- Troppauer Straße 30 / Tauernstraße 9 (am Müllstandplatz)

Havariedienst

Firma Rink **Tel.: 0351 422800**
nimmt sämtliche Havarie- und Notdienstmeldungen für die Gebäude der GWG Dresden-Ost e.G. außerhalb der allgemeinen Geschäftszeiten an.

SachsenEnergie (DREWAG)
nimmt Störmeldungen zur Medienversorgung entgegen.

Erdgas	**Tel.: 0351 5017-8880**
Strom	**Tel.: 0351 5017-8881**
Wasser	**Tel.: 0351 5017-8883**
Fernwärme	**Tel.: 0351 5017-8884**
E-Mail:	***Leitstelle.Fernwaerme@SachsenEnergie.de***

Gemeinschaftssinn oder Gemeinheit?

Des einen Freud, der anderen Leid

Die Verwaltung wird des Öfteren über ein störendes nachbarschaftliches Verhalten und teils unzumutbaren Lärm im Außenbereich einiger GWG-Objekte durch nicht regelkonforme Verhaltensweisen einzelner Mitglieder und Mieter in Kenntnis gesetzt. Beispielsweise gehören zu diesen Unsitten »feuchtfröhliche Runden« vor der Haustür und an qualmenden Feuertonnen, das Aufstellen und der Verbleib von privaten Bänken, Tischen u.a. auf gemeinschaftlichen Flächen; das Grillen mit Holzkohle und das Entfachen offener Feuer in Feuerschalen; das Tischtennis spielen an mobilen Platten zwischen GWG-Häusern sowie das Freilaufen lassen von Hunden ohne Leine auf den Außenflächen u. a. m...

Das Zusammenleben mehrerer Menschen in einer Hausgemeinschaft erfordert gegenseitige Rücksichtnahme und Toleranz. Nur die Beachtung und Einhaltung der Hausordnung durch alle Mitglieder und Mieter bieten die Gewähr für eine gute Nachbarschaft in der Genossenschaft.

Die aktuelle Hausordnung der GWG Dresden-Ost sagt unter anderem Folgendes:

»(...) Lärm belastet alle Hausbewohner. Deshalb sind die allgemeinen Ruhezeiten von 13.00 bis 15.00 Uhr und von 22.00 bis 7.00 Uhr einzuhalten. Jede über das normale Maß hinausgehende Lärmbelästigung ist zu vermeiden. (...) Haus- und Hofeingänge sind freizuhalten. (...) Grillen ist nur mit Elektrogrill erlaubt (...) Hunde sind ... auf dem Grundstück der Genossenschaft an der Leine zu führen ...«!

Die Verwaltung weist darauf hin, dass die gemeinschaftlichen Flächen allen Mitgliedern stets und ständig zur Verfügung stehen und nicht durch dauerhaftes Aufstellen persönlicher Gegenstände »besetzt« werden sollten. Nach der Nutzung gemeinschaftlicher Flächen sind diese daher unverzüglich wieder zu beräumen, da ansonsten augenscheinliche Besitzansprüche mit dem Gleichbehandlungsanspruch anderer Mitglieder kollidieren. Eine

Foto: GWG

Stillleben eines Regelbruchs

ausufernde Okkupation von Gemeinschaftsflächen ist dem äußeren Erscheinungsbild der genossenschaftlichen Immobilien nicht zuträglich und stört die Nachbarschaften. Darüber hinaus ist Folgendes dauerhaft im Umfeld der GWG-Wohnhäuser zu beachten:

Das Grillen mit Holzkohle o. ä. (ausgenommen Elektro-Grill) und der Betrieb einer Feuerschale oder Feuertonne mit offenem Holzfeuer sowie die Lagerung von Feuerholz in den zum Haus gehörenden Freiflächen oder dem Gebäude sind zur Vermeidung von Schäden oder Belästigungen anderer Mitglieder und Nachbarn zu unterlassen.

Das Verbot offener Feuer wurde in der Hausgartenordnung unserer Genossenschaft verankert. Der Vorstand unterwirft auch die Grün-, Wege- und Gemeinschaftsflächen um die GWG-Häuser diesem Ordnungsgedanken. Die Verfasser der Hausordnung (Vorstand, Vertreter und Aufsichtsrat 2019) gingen nicht davon aus, dass Mitglieder bei einem Verbot eines Holzkohlegrills den Betrieb einer Feuerschale oder gar Feuertonne als zugelassen ansehen, auch wenn ein solches Verbot nicht explizit in der Hausordnung aufgeführt ist.

Für die Mitarbeiter und den Vorstand ist es demotivierend, sich wegen wenigen »Störenfrieden« von der Arbeit für die überwiegende Mehrheit der Mitglieder abhalten zu lassen: Dem täglichen Dienst zum Wohle der Gemeinschaft aller Mitglieder und für den Fortbestand unserer traditionsreichen Genossenschaft in herausfordernden Zeiten!

Das Verständnis der handelnden Personen in der Verwaltung für das stets vorgebrachte »Bedürfnis nach Geselligkeit zur Förderung des Gemeinschaftssinns« einer Minderheit von Mitgliedern und Mietern ist begrenzt. Für deren Einsicht und den aktiven Beitrag zu einem sozial verträglichen Miteinander durch Vermeidung von Regelbrüchen dankt der Vorstand im Namen der leiseren, schwächeren und regelkonform handelnden Mitglieder unserer Genossenschaft.

Der Vorstand

Mitunter schön, aber meist störend!

Eigenmächtige Anpflanzungen

In den vergangenen Monaten mussten wir feststellen, dass in GWG-Wohnanlagen wiederkehrend eigenmächtig Anpflanzungen vorgenommen werden. Zumeist finden wir diese auf den Grünanlagen in Eingangsbereichen oder aber auch in Regenwasserspritzschutzarealen direkt an Hauswänden.

Ein grünes Umfeld erfreut unbestritten das Auge. Aber: Nicht selten können die seitens der Genossenschaft vertraglich gebundenen Dienstleister ihre Pflegearbeiten infolge des unkoordinierten Zuwachses nicht mehr ungehindert ausführen. Darüber hinaus unterbleibt des Öfteren auch die Versorgung des neuen Zöglings, wenn der für die Anpflanzung verantwortlich Zeichnende seine Wohnung aufgibt. In beiden Szenarien erweitert sich der Pflegeauftrag des externen Dienstleisters, was unweigerlich mit einem Kostenanstieg einhergeht, den die anwohnenden Nutzer gemeinschaftlich zu tragen haben.

In diesem Zusammenhang verweisen wir auf die Hausordnung der Genossenschaft und hier insbesondere auf Pkt. 6.6., welcher u.a. eigenmächtige Anpflanzungen strikt untersagt. Bitte schenken Sie der Hausordnung als Bestandteil Ihres Nutzungsvertrages die notwendige Beachtung und helfen uns, im Sinne der Gemeinschaft unnötige Kosten zu vermeiden.

Weihnachtsbaum-Entsorgung

Im Hinblick auf die bevorstehende Weihnachtszeit und deren Ausklang im Januar 2024 erlauben wir uns noch den gesonderten Hinweis, dass Ihr ausgedienter Weihnachtsbaum bitte keinesfalls den ewigen Bund mit einem GWG-Grundstück eingehen möge, sondern vom 30. Dezember 2023 bis zum 10. Januar 2024 gebührenfrei bei mehr als 100 eingerichteten städtischen Sammelplätzen entsorgt werden kann. Sämtliche Abgabemöglichkeiten finden Sie unter *www.dresden.de/abfall*.

Katja Reisenauer

TV-GRUNDVERSORGUNG ab 1. Juli 2024

Die Novelle des Telekommunikationsgesetzes (TKG) trat 2021 in Kraft. Damit wird die Betriebskostenumlage der TV-Grundversorgung zum 30. Juni 2024 enden. Die Genossenschaft hat mit ihren Multimediapartnern eine Lösung im Sinne der Mitglieder gefunden. Bis zum Ende der Zulässigkeit des Sammelinkassos der Kabelgebühren über die Betriebskostenabrechnung haben alle Nutzer die Möglichkeit, einen Direktvertrag mit dem beauftragten Kabelnetzbetreiber (Firma Einert oder Vodafone) abzuschließen. **Der Vorteil:** Trotz der Verlagerung des Inkassorisikos ist es dem Vorstand gelungen, mit den Multimedia-Partnern stabile Konditionen analog der Monatsgebühr im Sammelinkasso für die TV-Grundversorgung zu vereinbaren. Auch Mitglieder, die bereits Einzelinkassoverträge mit den Anbietern abgeschlossen haben, profitieren von den günstigen Konditionen und werden künftig unter Umständen sogar deutlich weniger für die TV-Grundversorgung zahlen. Alle GWG-Nutzer erhalten um den Jahreswechsel 2023/2024 ein Schreiben mit weiteren Informationen zum Ablauf der gesetzlich geforderten Umstellung.

Apropos Umstellung: Der durch die Novelle des TKG forcierte »Glasfaserausbau« wurde mit den Multimedia-Partnern ebenfalls erörtert. Wenn künftig in einem GWG-Objekt die multimediale Netzinfrastruktur an ihre Grenzen gerät und die Mehrheit der Bewohner ein »noch schnelleres Internet« benötigt, »um ihren Datenhunger zu stillen«, werden im Bestand Schritt für Schritt geeignete LWL-Lösungen (LWL-Kabel... Lichtwellenleiter-Kabel, umgangssprachlich »Glasfaserkabel«) für das GWG-Quartier, -Gebäudeensemble oder -Einzelhaus gefunden. Diese nachhaltigere Glasfaser-Strategie zur Schonung von Ressourcen vereinbarten die Genossenschaft und die derzeitigen Gestattungsnehmer Firma Einert und Vodafone vertraglich. **Jörn Opitz**

Impressum

Mitglieder- und Mieterzeitschrift
31. Jahrgang
Auflagenhöhe: 2.200 Stück
Redaktionsschluss: 30.11.2023

Herausgeber:
Gemeinnützige Wohnungsbau-Genossenschaft Dresden-Ost e. G.
Straße des 17. Juni 25 · Geb. 102 A
01257 Dresden
Telefon 0351 25517-30
Telefax 0351 25517-43
E-Mail *info@gwg-dresden.de*
Internet *www.gwg-dresden.de*

Redaktion:
Jörn Opitz
Katja Reisenauer

Konzeption/Text/Layout:
Holger Friebel
Satz/Reprografie:
Friebel Werbeagentur und Verlag

Druck:
druckzone Cottbus

Gedruckt auf
IGEPA Circle
Offset Premium White

Foto: Holger Friebel

Regina Otto vor ihrer Arbeitsstelle, der Verwaltung der GWG, 2023

Hochwasser 2002 auf der Tauernstraße, Blick in Richtung Kärntner Weg/Elbe. Zustand des Hauses noch vor der Sanierung – heute als Nr. 17–29 ein Mehrgenerationenwohnhaus.

Nach 36-jähriger Tätigkeit für die GWG verabschiedet sich Regina Otto

Betriebskosten-Abrechnung – mein Baby

Nach der »Wende« 1990 musste sich Regina Otto einer neuen Herausforderung stellen: Der Betriebskosten-Abrechnung. Bis dahin hatte es so etwas überhaupt nicht gegeben. Mit den Mieten der DDR-Zeit waren – günstig für die Mieter – alle Kosten abgegolten, was aber für die Vermieter keinesfalls kostendeckend war. Regina Otto besuchte Schulungen: »Ich habe das gern gemacht. Damals war alles auch noch viel einfacher: Meine erste Betriebskosten-Abrechnung für 2.500 Wohnungen passte in **einen Aktenordner**. Von der Sache her ist Betriebskostenabrechnung nicht schwer. Falls wirklich mal ein Fehler auftritt, lässt er sich nachträglich immer korrigieren.«

Regina Otto, Jahrgang 1957, verbrachte nur ihre ersten Lebensjahre in der Dresdner Neustadt. Bereits 1960 zogen ihre Eltern mit der Dreijährigen nach Striesen. Ihr Vater arbeitete in der »Kunstseide« in Pirna, die Mutter trug als Heimarbeiterin zum Lebensunterhalt bei – drei Kinder waren großzuziehen.

Nach dem Abschluss der zehnten Klasse erlernte Regina Otto den Beruf eines »Mechanikers für Datenverarbeitung und Büromaschinen« an der Hamburger Straße, im gleichen VEB Schreibmaschinenwerk, wo auch die berühmte DDR-Schreibmaschine »Erika« produziert wurde. Das Werk gehörte zum Kombinat Zentronik, das 1979 aufgelöst wurde. Der Betrieb kam zum seit 1969 existierenden Kombinat Robotron. Die Datenverarbeitung wandelte sich von der Mechanik zur Elektronik.

Regina Otto bildete sich zum Industriemeister weiter und wurde bald als Lehrausbilderin tätig. Bei dieser Arbeit war damals kaum an einen pünktlichen Feierabend zu denken. Ihre Lehrlinge, darunter Hörgeschädigte und Achtklässler, bedurften einer intensiven Betreuung. Nach der Geburt ihrer Tochter 1984 ging das nicht mehr gut. Am 1. September 1987 wechselte Regina Otto deshalb in die Wohnungsgenossenschaft GWG Dresden-Ost. Aus der Verarbeitung von Daten wurde nun die Bearbeitung von Kosten, deren Struktur immer komplexer wurde. Am Anfang waren es »nur« die Kasse und eine Tätigkeit als technische Mitarbeiterin. Ein Jahr später konnte sie in eine Genossenschaftswohnung umziehen. Ihre Kompetenz für das Thema »Betriebskosten« wuchs mit der Komplexität des Themas: Grünanlagenpflege und Hausreinigung wurden von Firmen geleistet, Ofenheizungen wichen modernen Systemen mit verbrauchsabhängiger Einzelabrechnung.

Fotos (2): GWG/privat

Regina Otto 1992 in der ehemaligen Geschäftsstelle Leubener Straße 8. Die Möbel sind gerade neu und inzwischen mit der Verwaltung umgezogen. In die Räume sind wieder Mieter eingezogen.

Während die Corona-Jahre auf die Betriebskosten kaum Auswirkungen hatten, verursachen seitdem dauernd neue Verordnungen enormen Aufwand, z. B. die monatliche Kontrolle der gesetzlich geforderten Zustellung der EED-Verbrauchsinfo, postalisch oder digital, an alle Mieter.

Das neue Heizungsgesetz? »Jede Menge Erklärungsbedarf, Erweiterung der Abrechnungsprogramme, Anpassung der Technik, stets verbunden mit höheren Kosten. Zusätzliche Datenpflege für die Dezember-Soforthilfe, die Gaspreisbremse, CO_2-Kostenaufteilung… – und wir wissen nicht, was noch auf uns zukommt.«

Über 20 Jahre, bis 2009, wohnte die Familie Otto auf der Tauernstraße. Vom »Jahrhunderthochwasser« 2002 war sie als Bewohner betroffen: »Da war der Keller voll, zum Glück blieb unser Erdgeschoss verschont!« Frau Otto blieb wenig Zeit für den eigenen Wasserschaden, da sie in der GWG auch für die Versicherungen zuständig war. »Wir zogen von Haus zu Haus und nahmen Schäden auf. Für uns Mitarbeiter war das eine bis dahin nie dagewesene Herausforderung. Aber die Menschen waren nett und halfen sich untereinander. Zum Glück war die GWG über die Elementarversicherung auch gegen Hochwasserschäden abgesichert.« Als dann 2013 schon das nächste große Hochwasser folgte, war Frau Otto wieder zuständig: »Aber wir – und die Versicherungen – waren besser vorbereitet.« Inzwischen sind die Arbeitsaufgaben auf mehrere Schultern verteilt. Bereits seit Herbst des Vorjahres arbeitet Frau Otto ihre Nachfolgerin Frau Körner ein, damit für die GWG ein reibungsloser Übergang bei der Betriebskosten-Abrechnung gelingt. Denn immer mehr Extras sind zu beachten – z. B. Anschreiben, Zahlungsüberwachung und Buchungen für Hausgärten mit Gartenfrischwasser, -abwasser und Stromanschluss. Besonderheiten, die viel Aufwand bereiten, aber wiederum auch genossenschaftstypisch sind.

Bald wird die Familie von Regina Otto mehr Zeit für diverse Hobbys haben: Dazu gehört die Arbeit im Garten, der ganz in Arbeits- und Wohnortnähe in der Laubegaster Kleingartenanlage »Elbtal 2« liegt. Bis vor kurzem hatte Familie Otto noch die Eltern zu betreuen. Für längere Urlaube blieb da kein Freiraum. Deshalb werden für das geliebte Wandern und Radfahren ganz sicher noch viele Ziele zu finden sein. Auf jeden Fall fortsetzen will Regina Otto das gemeinsame Tanzen im Tanzkreis der Pirnaer Tanzschule »Pötzschke-Nebel«, das seit 18 Jahren einmal pro Woche für Bewegung sorgt. Gern verrät Frau Otto den gemeinsamen Lieblingstanz: »Tango Argentino«.

Der 30. November 2023 war nach 36 Jahren Regina Ottos letzter Arbeitstag. Ihre letzte Betriebskosten-Abrechnung für das Vorjahr – obwohl nur noch für 2.000 Wohnungen – umfasste insgesamt **zwölf Aktenordner**: der Umfang hat sich in 30 Jahren vervielfacht!

Holger Friebel

Ausschneiden, ausfüllen und bis 5. Januar in einen GWG-Briefkasten einwerfen!

Foto: Denis Trapp

SPIELTAG DER DRESDNER WOHNUNGSGENOSSENSCHAFTEN

Volleyball Damen

Bundesliga-Spiel des Dresdner SC

Wir laden Sie zu einem Bundesliga-Spiel der Volleyball-Damen am **24. Januar 2024 auf die Zuschauertribüne** der **Margon-Arena Dresden** ein. Gewinnen Sie **zwei Freikarten** für das Spiel gegen den **VC Neuwied 77!** Spielbeginn ist **19:00 Uhr**.

DIE DRESDNER WOHNUNGSGENOSSENSCHAFTEN

Eine Gemeinschaftsaktion der Dresdner Wohnungsgenossenschaften:

Werfen Sie diese Karte ausgefüllt bis zum **5. Januar 2024** in einen GWG-Briefkasten ein. Die Gewinner werden benachrichtigt. **Bitte beachten Sie:** Eine Auszahlung des Gewinns oder eine Übertragung der Karten auf andere Spieltage ist nicht möglich.

Absender

Name

Vorname

Straße, Haus-Nr.

PLZ Ort

Antwort

Gemeinnützige Wohnungsbau-Genossenschaft Dresden-Ost e.G.
Straße des 17. Juni 25, Gebäude 102 A
01257 Dresden