

die

# genossenschaft

MITTEILUNGEN DER WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT TRACHAU-NORD EG

AUSGABE 02/2025



# Allgemeines

## Inhalt

- 3 .... Der Aufsichtsrat informiert / Vorstandsbereicht
  - Mitgliederentwicklung und Vermietung
  - Personalveränderungen in der WGTN
  - Betriebskostenabrechnung 2024 und Ausblick
  - Breitbandkabel und Glasfaser
- 12 .... Grünpflege in der WGTN
- 14 .... Aus unserer Siedlung
- 16 ... Das Amt für Stadtgrün und Abfallwirtschaft informiert
- 18 .... Rätsel
- 19 .... Hinweise zum Jahreswechsel / Veranstaltungen
- 20 .... Freikarten Volleyball / Anzeige
- 21 .... Neubau Gamma-Immobilien
- 22 .... Theaterhaus Rudi
- 23 .... Die Mobilen Dienste informieren
- 24 .... Weihnachtsgrüße

## Ansprechpartner

Telefon 0351 - 852 88 0  
Telefax 0351 - 852 88 88  
E-Mail info@wgtn.de  
Internet www.wgtn.de

### Sekretariat, Gästewohnungen

Frau Strauß 0351 - 852 88 10

### Vorstand

Herr Lotzmann 0351 - 852 88 10  
Herr Zillig 0351 - 852 88 10

### Assistentin des Vorstandes, Mitgliederwesen, Kasse

Frau Munro 0351 - 852 88 17

### Kaufmännische Hausverwaltung

Frau Schneuer-Zillig 0351 - 852 88 13  
Frau Henzel 0351 - 852 88 15

### Technische Hausverwaltung

Herr Ballast 0351 - 852 88 14

### Buchhaltung

Frau Lange 0351 - 852 88 16  
Frau Fuchs 0351 - 852 88 18

### Vermietung

Frau Schuckert 0351 - 852 88 20

### Hausmeister

0351 - 849 45 35

## So erreichen Sie uns

### Bürozeiten:

- Mo, Di, Do: 8.00 - 12.00 Uhr  
13.00 - 17.00 Uhr
- Mi: 8.00 - 12.00 Uhr  
13.00 - 18.00 Uhr
- Fr: 8.00 - 12.00 Uhr  
13.00 - 15.00 Uhr

Zur Klärung eines persönlichen Anliegens vereinbaren Sie am Besten vorher einen Termin. Termine mit dem Vorstand nur nach Vereinbarung!

### Impressum

Herausgeber:  
Wohnungsgenossenschaft Trachau-Nord eG  
Halleystraße 2  
01129 Dresden

Redaktion: Vorstand der WGTN

Gestaltung: Bettina Munro

Druckerei: Druckerei & Verlag Hille  
[www.hille1880.de](http://www.hille1880.de)

# Der Aufsichtsrat informiert / Vorstandsbericht

In der Mitgliederversammlung am 14.06.2025 wurden vier bisherige Aufsichtsratsmitglieder einstimmig wiedergewählt und ein Mitglied wurde einstimmig neu gewählt. Ein bisheriges Aufsichtsratsmitglied stellte sich aus persönlichen Gründen nicht zur Wiederwahl. Für drei Jahre wiedergewählt wurden: **Frau Ulrike Müller-Kunst, Herr Jens Kaden, Herr Thilo Naffin und Herr Andreas Ahner**. Frau Susanne Mroß ist aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden.

**Frau Susanne Mroß** ist seit 1999 Mitglied unserer Genossenschaft. Unserem Aufsichtsrat gehörte sie seit 2002 an und begleitete verschiedene Funktionen in diesem Gremium. Von 2016 bis 2019 übernahm sie die Funktion der Aufsichtsratsvorsitzenden. Aufgrund Ihrer jahrelangen Erfahrungen in der wohnungswirtschaftlichen und betriebswirtschaftlichen Praxis, aber auch aufgrund ihrer fürsorglichen und menschlichen Ader war sie stets eine Bereicherung und ein Gewinn für die Arbeit unseres Aufsichtsrates. Wir danken Frau Mroß für insgesamt 23 Jahre engagierte Aufsichtsratstätigkeit und wünschen ihr weiterhin beste Gesundheit und Wohlergehen.

Neu in den Aufsichtsrat wurde **Frau Kerstin**

**Berger-Uhlendorf** gewählt. Sie ist seit dem Jahr 2000 Mitglied unserer Genossenschaft und war bereits von 2005 bis 2017 Mitglied unseres Aufsichtsrates, unter anderem auch als langjährige Vorsitzende. Als selbstständige Unternehmensberaterin wird sie mit ihrer umfangreichen Berufserfahrung die Arbeit des Aufsichtsrates ganz sicher wieder bereichern.

In der konstituierenden Sitzung am 16.09.2025 hat der Aufsichtsrat der Wohnungsgenossenschaft Trachau-Nord eG die **folgende Aufgabenverteilung** beschlossen:

Vorsitzender des Aufsichtsrates:	Herr Andreas Ahner
Stellvertreter:	Herr Jens Kaden
Schriftführer:	Herr Thilo Naffin
Stellvertreterin:	Frau Kerstin Berger-Uhlendorf

weiteres Mitglied: Ulrike Müller-Kunst

Ein gesonderter Finanz- und Prüfungsausschuss im Aufsichtsrat besteht auch weiterhin nicht. Die Aufgaben dieses Ausschusses übernimmt der Aufsichtsrat weiterhin insgesamt.

## Mitgliederentwicklung und Vermietung

Unser Leerstand zu Ende November beläuft sich im Gesamtbestand auf knapp 2,5 %. Hinter dieser Zahl stehen 42 leere Wohnungen und eine leere Gewerbeeinheit. Hiervon entfallen allerdings 27 Wohnungen auf die Laubengangobjekte Halleystraße 15 bis 19, die aufgrund der fortgesetzten Laubengangsanierung noch weiter freigehalten werden müssen. Hinzu kommen noch weitere 11 Leerwohnungen in der Halleystraße 9 bis 13, die wir teilweise als Ausweichwohnungen für die zukünftige Sanie-

rung dieses Laubenganges freihalten. Dies bedeutet, dass wir im vermietbaren Bereich aktuell tatsächlich nur vier Leerwohnungen zur Verfügung haben, von denen zwei bereits vergeben sind. Dennoch gibt es in der Vermietung immer wieder viel zu tun. Einerseits müssen die zahlreichen Vermietungsanfragen, die uns täglich per Telefon, per E-Mail oder durch persönliche Anfrage in der Geschäftsstelle erreichen, bearbeitet werden. Andererseits geht jede gekündigte Wohnung sofort in den

# Vorstandsbereicht

Vermietungsprozess über, um nach Ablauf der Kündigungsfrist und erfolgter Instandsetzung möglichst schnell einen neuen Nutzer einziehen lassen zu können.

Auch in diesem Jahr hält die positive Vermietungsentwicklung an. Bisher stehen den 89 Einzügen 87 Auszüge gegenüber. Diese zusammen 176 Nutzerwechsel entsprechen dem Niveau des Vorjahres. Im Jahresverlauf sind bislang 76 Mitglieder unserer Genossenschaft beigetreten. Derzeit haben wir somit einen Mitgliederbestand von 1.750. Davon werden planmäßig zum Jahresende nach aktuellem Stand noch 63 Mitglieder ausscheiden. Daraus ergibt sich ein voraussichtlicher Mitgliederbestand von 1.687 zum Jahresende, was nahezu dem des Vorjahresbestandes entsprechen wird (1.685). Diese 63 ausscheidenden Mitglieder verfügen derzeit über Geschäftsguthaben von rund 230 TEuro, die als Auseinandersetzungsguthaben im Juni 2026 abfließen werden. Aus diesen Daten wird deutlich, dass die im Jahr 2023 vorgenommene Satzungs-

änderung mit der verkürzten Kündigungsmöglichkeit keine negative Langzeitauswirkung auf unsere Liquiditätsentwicklung hat.

Die durchschnittliche Kaltmiete in unserer Genossenschaft wird am Jahresende bei 5,82 Euro/m<sup>2</sup> liegen. Die leichte Steigerung gegenüber dem Vorjahr ist in erster Linie auf die höheren Neuvermietungspreise gegenüber den Bestandsmieten zurück zu führen. Die Neuvermietungspreise liegen in der Regel zwischen 6,50 Euro/m<sup>2</sup> und 6,80 Euro/m<sup>2</sup>. Aufgrund der teilweise sehr aufwendigen Instandsetzungs- und Umbaumaßnahmen und der gestiegenen Materialpreise müssen zunehmend Wohnungen mit 6,80 Euro/m<sup>2</sup> angeboten werden. Insgesamt werden sich die Nettomiete Erlöse nach Abzug der Erlösschmälerungen auf rund 6,3 Mio. Euro belaufen, also erneut mit einer leichten Steigerung gegenüber dem Vorjahr. Damit sind auch die etwas höheren Verluste durch Leerstände ausgeglichen.

## Personalveränderungen in der WGTN



Frau Cornelia Fuchs  
Foto: privat

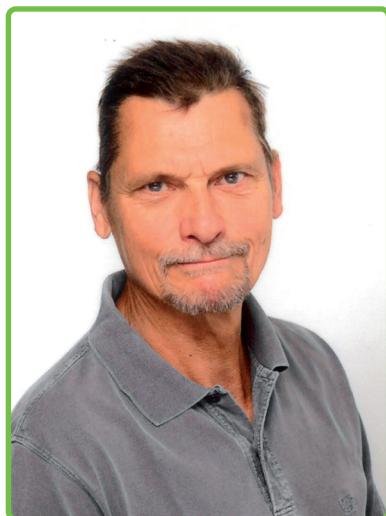
Zum 01.07.2025 konnten wir die Sachbear-

beiterstelle in der Buchhaltung / Betriebskosten mit **Frau Cornelia Fuchs** neu besetzen. Sie hat sich in den letzten Monaten bereits sehr gut in unsere Abrechnungs- und Buchungssystematik eingearbeitet. Wir wünschen ihr weiterhin gutes Gelingen bei der Zusammenstellung und Bearbeitung unserer Heiz- und Betriebskosten mit allen damit verbundenen Herausforderungen, den sich häufig ändernden gesetzlichen Sachverhalten und den sich daraus für die Abrechnungen ergebenden Anpassungen.

Herr Uwe Weyers, bei uns in der WGTN seit September 2020 als Bauhandwerker beschäftigt, hat wie geplant ab 01.12.2025 seinen wohlverdienten Ruhestand angetreten.

Wir bedanken uns bei ihm für die zuverlässige Mitarbeit in den vergangenen fünf Jahren und wünschen ihm vor allem Gesundheit und einen erfüllten neuen Lebensabschnitt.

Eigentlich war geplant, diese Stelle nicht neu zu besetzen, da wir mit Herrn Jörg Angermann bereits seit April 2024 einen zweiten Bauhandwerker fest angestellt hatten. Die Realisierung einer zügigen Instandsetzung unserer Leerwohnungen ist jedoch zunehmend schwieriger geworden. Fremdfirmen, die unter den gegebenen Bedingungen in dem erforderlichen Umfang einzelne Arbeiten ausführen können, sind nahezu nicht zu finden. Wir sind in unserer Auffassung bestärkt, dass die notwendige Flexibilität und die sich mitunter recht kurzfristig ergebende Auftragsausführung am besten mit eigenen Mitarbeitern zu bewerkstelligen ist. Mit Wirkung ab 01.01.2026 haben wir daher gleich zwei erfahrene Mitarbeiter zusätzlich eingestellt.



Herr Holger Kluß  
Foto: privat

**Herr Holger Kluß** ist 63 Jahre alt und gelarter Zimmermann. Er wird als Bauhandwerker tätig sein. Dank seiner langjährigen Erfahrungen vor allem im Trockenbau und in der Wohnungsinstandsetzung werden wir auch weiterhin zahlreiche anfallende Arbeiten in den

Wohnungen und dem Gesamtbestand selbst erledigen können. Wir wünschen Herrn Kluß dafür für Erfolg und gutes Gelingen!



Herr Andreas Wolf  
Foto: privat

Des Weiteren wird **Herr Andreas Wolf** ab Januar 2026 unser eigenes Handwerkerteam ergänzen und gemeinsam mit Frau Jenny-Angelina Nitzsche, die bereits seit März 2025 angestellt ist, die malermäßigen Instandsetzungen übernehmen. Er soll sich vor allem um die Fenster in unserem Hausbestand kümmern. Herr Wolf ist 57 Jahre alt und verfügt ebenso wie Herr Kluß über eine jahrelange Erfahrung im Baugewerbe, allerdings in seinem erlernten Beruf als Maler und Lackierer. Wir wünschen auch ihm viel Erfolg und gutes Gelingen bei allen anstehenden Aufgaben!

Damit besteht das WGTN-Team ab dem kommenden Jahr aus fünf Hausmeistern, vier Grünpflegern, je zwei Bauhandwerkern und Malern sowie zwei ehemaligen Hausmeistern als weiterbeschäftigte Aushilfen. In der Verwaltung sind sechs Mitarbeiterinnen in Teilzeit und eine in Vollzeit beschäftigt. Hinzu kommen noch unser technischer Leiter und zwei Vorstandsmitglieder sowie ab August 2026 sicherlich wieder eine Auszubildende bzw. ein Auszubildender.

## Betriebskostenabrechnung 2024 und Ausblick

Die Abrechnungen unseres gesamten Hausbestandes für das Kalenderjahr 2024 wurden wie in jedem Jahr im Zeitraum Mitte September bis Mitte November erstellt und verteilt.

Wie bereits angekündigt, betragen die umlagefähigen Betriebs- und Heizkosten des Jahres 2024 rund 2.878 TEuro. Das sind etwa 413 TEuro mehr als in der Nebenkostenabrechnung 2023; dies entspricht einer Steigerung von rund 17 %. Die Gesamtkosten betragen im Durchschnitt 2,53 Euro/m<sup>2</sup> und verteilen sich auf 1,27 Euro/m<sup>2</sup> kalte und 1,26 Euro/m<sup>2</sup> warme Betriebskosten. Die Spanne pro Wirtschaftseinheit liegt dabei zwischen 2,31 und 2,81 Euro/m<sup>2</sup>. Zum Vergleich: Im Jahr 2023 lagen wir im Gesamtdurchschnitt bei 2,17 Euro/m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche, in der Abrechnung für das Jahr 2022 hingegen bei 2,59 Euro/m<sup>2</sup>.

Insgesamt stehen den rund 464,5 TEuro Guthaben rund 49,8 TEuro Nachzahlungen gegenüber. Dies ergibt einen Saldo von 414,7 TEuro an Erstattungen zugunsten unserer Bewohner. Rein vorsorglich haben wir auch in der diesjährigen Abrechnung überwiegend darauf verzichtet, die Nebenkostenvorausberechnungen für das kommende Jahr zu senken. Dies hängt im Wesentlichen mit der nachfolgend beschriebenen Kostenentwicklung bzw. den aktuellen Unsicherheiten zusammen, wie sich insbesondere die neuen Preisgestaltungen seitens der SachsenEnergie beim Wasser und der Fernwärme tatsächlich auswirken werden.

Die von der SachsenEnergie für 2024 abgerechneten Fernwärmekosten belaufen sich auf rund 1.378 TEuro. Das sind rund 356 TEuro bzw. 35 % mehr als in 2023. Davon wurden die von der WGTN selbst zu tragenden CO2-Vermieterkostenanteile in Höhe von rund 13,6 TEuro abgezogen. Zusammen mit den

Abrechnungsgebühren und den Zählergebühren für die ordnungsgemäße Ermittlung des Energieverbrauchs für die Warmwasseraufbereitung unseres Messdienstleisters Minol in Höhe von zusammen rund 66,7 TEuro ergeben sich rund 1.431,4 TEuro. Dieser Teil warme Betriebskosten macht somit fast 50 % unserer Gesamtbetriebskosten aus.

Ab dem Kalenderjahr 2025 ändert sich die Preisgestaltung zur Ermittlung der Fernwärmekosten. Anstelle einer monatlichen Preisbildung unter Berücksichtigung von monatlich neu ermittelten Preisgleitfaktoren des statistischen Bundesamtes gibt es nun einen jährlichen Festpreis, der im Vergleich zu bisher aus einem niedrigeren Arbeitspreis und einem höheren Grund- bzw. Leistungspreis besteht. Wir wurden im September von der SachsenEnergie sowohl über die für 2025 als auch für 2026 geltenden Fernwärmepreise informiert. Auf der Grundlage eines im Vergleich zu 2024 unveränderten Gesamtverbrauchs von rund 7.830 MWh Fernwärme würden sich für 2025 und 2026 jeweils rund 1.280 TEuro Fernwärmekosten ergeben. Das sind rein rechnerisch rund 7 % weniger als 2024. Durch Modifizierung der Anschlusswerte in den einzelnen Heizstationen, individualvertragliche Zusatzregelungen und den noch abzuziehenden CO2-Vermieterkostenanteil könnten die umlagefähigen Fernwärmekosten noch geringfügig niedriger ausfallen. Dies wird allerdings stark vom tatsächlichen Verbrauch in jeder einzelnen unserer 93 Heizstationen abhängen, was wiederum auf die Witterungsverhältnisse insbesondere in den Wintermonaten ankommt. Aufgrund des neuen Preisgestaltungsmodells haben wir in jedem Fall bessere Kalkulationsmöglichkeiten für die Vorausschau auf diesen großen Teil unserer Betriebskosten.

Die für 2024 abgerechneten Wasser- und

Abwasserkosten belaufen sich auf rund 395 TEuro und sind damit um rund 19 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Abgesehen vom gegenüber dem Vorjahr geringfügig gestiegenen Wasserverbrauch (+ 3,3 %) wirkt sich hier die Preissteigerung bei den Wassergebühren aus. Diese haben sich von bisher 2,14 Euro auf 2,78 Euro pro Kubikmeter erhöht. Insgesamt wurden 2024 rund 76.400 Kubikmeter Wasser und Abwasser in der Genossenschaft verbraucht. Ab 2025 gibt es ein neues Abrechnungsmodell, wieder verbunden mit einer Preisanpassung. Dieses neue Systempreismodell der Sachsen-Energie basiert auf einem gegenüber 2024 niedrigeren Verbrauchspreis von 2,54 Euro pro Kubikmeter Wasser, dafür aber einem deutlich höheren Grundpreis. Dieser Grundpreis bzw. neue Systempreis ist abhängig von der Anzahl der Wohnungen pro Hauseingang. Je mehr Wohnungen vorhanden sind, desto günstiger ist der Systempreis. Zum Vergleich: In einem bei uns überwiegend vorhandenen Haus mit sechs Wohneinheiten betrug der Grundpreis bisher rund 125 Euro pro

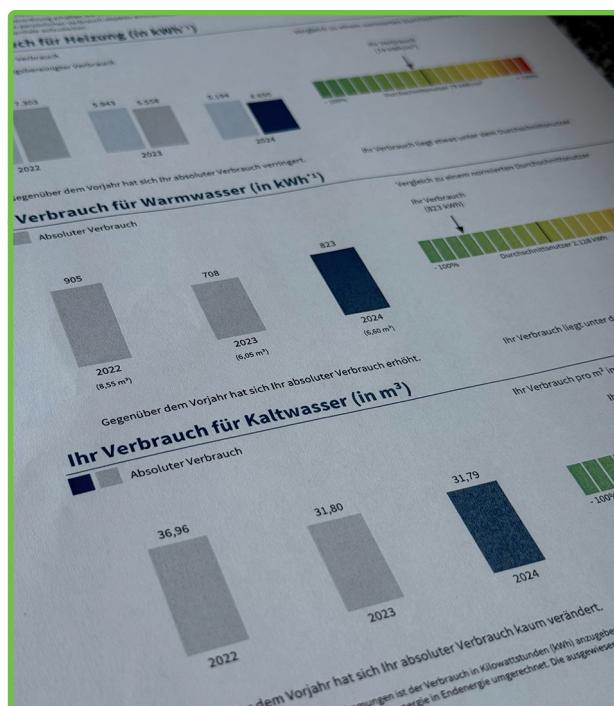
Jahr, künftig jedoch rund 400 Euro jährlich!

Wir haben auf Basis dieses neuen Systempreismodells und eines gegenüber 2024 unveränderten Wasser- und Abwasserbrauchs eine Kostenkalkulation für 2025 durchgeführt. Demnach würden sich rein rechnerisch Gesamtkosten für Wasser und Abwasser von rund 452 TEuro ergeben. Dies wären ohne die weiteren Kosten für die Legionellenprüfung rund 17 % Mehrkosten gegenüber 2024.

Ab dem kommenden Jahr 2026 steigen die Abwassergebühren von bisher 1,97 Euro auf künftig 2,45 Euro pro Kubikmeter. Dies würde im Vergleich zum Abrechnungsjahr 2024 unter Berücksichtigung des neuen Systempreismodells zu Wasser- und Abwasserkosten von insgesamt rund 488 TEuro führen. Dies entspricht einer Steigerung von fast 26 %!

Auch die Gebühren für das Niederschlagswasser für Dach- und andere versiegelte Flächen, die an die städtische Kanalisation angeschlossen sind, steigen ab 2026 um rund 5,1 %. Die Erhöhung ist allerdings angesichts von bisher rund 45 TEuro Gesamtkosten eher überschaubar. Wie sich die in diesem Jahr errichtete Versickerung hinter der Carl-Zeiß-Straße 36 bis 48 nach vollständiger Fertigstellung kostenmäßig auswirken wird, können wir aktuell noch nicht konkret abschätzen. Davon wird auch abhängen, ob in Zukunft weitere Projekte zur Ausführung kommen werden.

Die für 2024 abgerechneten Abfallgebühren liegen mit insgesamt rund 160 TEuro fast 24 % über dem Niveau des Vorjahres. Auf die ab 2024 erfolgte Kostensteigerung hatten wir zuletzt bereits mehrfach hingewiesen. Immerhin wirkten sich die für Fehlbefüllungen um 41,5 % höheren Gebührensätze bei uns nicht wesentlich aus. Unsere Bewohner achten erfreulicherweise überwiegend auf eine ordnungsgemäße Abfalltrennung, um Fehlbe-



beispielhafte Verbrauchsinformation, Foto: WGTN

# Vorstandsbericht

füllungen beziehungsweise auch Nebenabgärungen zu vermeiden. Dennoch finden wir immer wieder Behälterplätze vor, bei denen es noch „Verbesserungspotential“ gibt. Für 2025 und 2026 ist insgesamt von weitgehend gleichbleibenden Müllkosten auszugehen.

Die Gesamtkosten für die Hausreinigungen betrugen im Abrechnungsjahr 2024 rund 173,3 TEuro. Dies sind 130,20 Euro (12 Monate á 10,85 Euro) pro beteiligter Wohnung. Ab Januar 2025 stiegen die monatlichen Kosten auf dann 12,15 Euro. Das sind dann künftig 145,80 Euro im Jahr. Dies entspricht einer Erhöhung von rund 12 %. Vertraglich vereinbart ist, dass dieser Betrag bis Ende 2026 konstant bleibt. Darüber hatten wir bereits berichtet. Ändern wird sich jedoch die Hausreinigung im altengerechten Wohnen der Halleystraße 9 bis 19. Die bisherige Reinigungsfirma Putzifant hat ihrerseits den seit 2002 laufenden Reinigungsvertrag zum Jahresende 2025 gekündigt. Ab dem Jahr 2026 werden diese beiden Objekte von der Firma Heiko Graf übernommen, die bereits im gesamten restlichen Bestand die Reinigungsarbeiten durchführt. Zumindest für das kommende Kalenderjahr 2026 wird der Reinigungspreis auch in der Halleystraße 9 bis 19 identisch sein (145,80 Euro pro Wohnung im Jahr). Dies führt bei diesen beiden Objekten zu einer Kostensteigerung. Aufgrund der sich im Zuge der Laubengangsanierung verändernden Oberflächenstruktur der Laufflächen wird der Reinigungsaufwand und die dafür notwendige Technik umfangreicher. Daher war der bisherige Reinigungspreis nicht zu halten.

Bei der Wohngebäudeversicherung gab es für 2024 eine Beitragsanpassung von rund 7,4 % gegenüber dem Vorjahr. Das führt zu einem Gesamtbetrag von rund 120 TEuro einschließlich der umlagefähigen Haftpflichtversicherungsbeiträge. Für das Jahr 2025 erfolgte eine weitere Beitragsanpassung nach dem

gleitenden Neuwert um 2,3 %. Dies ergibt einschließlich der Beiträge für die Haftpflichtversicherung einen Gesamtbetrag von rund 122,7 TEuro. Dabei wird jedes Jahr mit der Versicherung abgestimmt, ob sich aufgrund eines geringeren Schadensaufkommens im jeweiligen Vorjahr eine Gutschrift zugunsten unserer Genossenschaft ergibt, die dann im Zuge der jährlichen Betriebskostenabrechnung an unsere Bewohner weitergegeben wird. Dies war für 2024 wieder der Fall. Diese Gutschrift betrug allerdings nur rund 1,8 TEuro, die in der Betriebskostenabrechnung gesondert ausgewiesen wurde. Nach aktuellem Schadensverlauf wird auch für das Jahr 2025 wieder eine Gutschrift entstehen. Eine endgültige Aussage darüber können wir aber erst zu Beginn des kommenden Jahres treffen.

Auch im kommenden Jahr werden wir die nun schon seit 2013 bestehende Zusammenarbeit mit der Sparkassenversicherung fortsetzen. Die Schadensregulierung läuft auch hier weiterhin über unseren Versicherungsmakler, die Firma WTM Dresden, mit der wir in diesem Bereich bereits seit 2011 sehr gut zusammenarbeiten. Die Sparkassenversicherung wird auch für 2026 analog der Vorjahre nur eine Preisanpassung zum gleitenden Neuwert vornehmen. Dieser wird voraussichtlich 4,1 % betragen.

In der 2024er Betriebskostenabrechnung kamen letztmalig die Breitbandkabelgebühren zur Abrechnung bzw. zur Umlage. Wie bekannt ist, sind seit dem 01.07.2024 die Kabel-TV-Gebühren nicht mehr umlagefähig. Insgesamt entstanden für 2024 rund 61,9 TEuro an umlagefähigen Kabelgebühren. Die restlichen Breitbandkabelgebühren für das zweite Halbjahr (rund 60 TEuro) hat die Genossenschaft selbst getragen. Der Gestattungsvertrag mit der Firma Schott läuft noch bis Ende 2027. Von einer vorzeitigen, außerordentlichen Kündigung des Vertrages haben wir abgesehen. Die Genossenschaft wird daher die weiter lau-

fenden Kosten von rund 120 TEuro im Jahr tragen. Diese Ausgaben sind fortan analog zu anderen nicht umlagefähigen Betriebskosten, den laufenden Verwaltungskosten oder auch den Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten über unseren Mieteinnahmen selbst zu erwirtschaften. Dazu, wie es dann weitergeht, verweisen wir auf den gesonderten Artikel in dieser Ausgabe.

In der Betriebskostendrechnung 2024 kamen auch letztmalig die Grundsteuern auf Basis der bisherigen Berechnungsweise zur Abrechnung. Dies waren unverändert rund 155,6 TEuro für den umlagefähigen Bereich in unserer Genossenschaft. Hinzu kommen noch rund 1,6 TEuro nichtumlagefähige Grundsteuern, die beispielsweise unsere Garagen betreffen. Ab dem Jahr 2025 kommen im Ergebnis der Grundsteuerreform 2022 die neu festgesetzten Beträge zur Umlage. Insgesamt hat sich das Grundsteueraufkommen auf rund 100,6 TEuro reduziert. Das sind immerhin rund 35 % weniger. Zurück zu führen ist dies einerseits auf die Lage unseres Hausbestandes und andererseits auf die Senkung des Hebesatzes durch die Stadt Dresden von bisher 635 % auf nur noch 400 %. Bei der Lage profitieren wir von den niedrigeren Grundstücks- werten am Stadtrand gegenüber beispielsweise der Zentrumslage oder anderen, allgemein höherpreisigen Stadtgebieten. Im Hinblick auf unsere Betriebskosten erfreut uns dies im Interesse unserer Bewohner.

Allerdings gilt diese Senkung der umlagefähigen Grundsteuerkosten im Rahmen der jährlichen Betriebskosten nicht für jedes Haus unserer Genossenschaft. Es gibt auch einzelne Häuser, bei denen sich eine höhere Grundsteuer als bisher ergab. Zudem gab es bei der Reform der Grundsteuer unterschiedliche Berechnungsansätze, innerhalb derer unter anderem die Anzahl der Wohn- und Gewerbe- einheiten im Haus oder auf dem Grundstück,

die Wohnungsgrößen, die Grundstücksgrößen und weitere Faktoren eine Rolle spielten. Wir werden daher ab dem Abrechnungsjahr 2025 eine von den tatsächlichen Grundsteuerbescheiden abweichende Umlageberechnung durchführen. Diese Bildung einer abweichen- den Wirtschaftseinheit ist rechtlich zulässig und sorgt zudem für eine gerechtere und einheitliche Umlagebasis im Interesse aller Bewohner. Hintergrund sind hierbei vor allem zwei Faktoren. Die Häuser mit kleineren Wohnungen (gemäß Grundsteuerwertansatz unter 60 m<sup>2</sup>) oder mit vorhandenen Gewerbeeinheiten haben einen höheren Grundsteuerbetrag pro Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche als andere Häuser. Diesen Nachteil sowie weitere unterschiedliche Werteberechnungen werden wir durch die Umrechnung der Grundsteuerbe- träge auf den Gesamtbestand unserer Wohn- siedlung ausgleichen, so dass künftig nahezu alle Bewohner vom niedrigeren Grundsteuer- aufkommen in unserer Genossenschaft profi- tieren werden.

Die Straßenreinigungsgebühren, die von der Landeshauptstadt Dresden zusammen mit der Grundsteuer erhoben werden, sind für 2025 um rund 45 % gestiegen. Angesichts des ver- gleichsweise geringen Betrages von bisher rund 3,1 TEuro für den Gesamtbestand wirkt sich diese Steigerung nur sehr gering auf die Betriebskosten aus.

Die umlagefähigen Kosten für Hauslicht und Heizstrom betrugen im Jahr 2024 rund 46 TEuro. Dabei waren sowohl Stromver- brauch als auch Stromkosten nahezu identisch zum Abrechnungsjahr 2023. Wir gehen daher auch für 2025 von ähnlichen Stromkos- ten aus. Ab dem Jahr 2026 gibt es aber auch hier eine Preisanpassung seitens der Sachsen- Energie. Während der Strompreis um rund 8 % sinkt, steigen die Grundkosten pro Zäh- ler um fast 23 %. Sofern der Gesamtstromver- brauch von etwa 103.000 kWh pro Jahr in

# Vorstandsbereicht

unserer Genossenschaft einigermaßen konstant bleibt, dürfte sich die künftige Preisgestaltung weitestgehend kostenneutral auf unsere umlagefähigen Stromkosten auswirken.

Erstmalig im Abrechnungsjahr 2024 wurden die laufenden Wartungskosten einschließlich Funktionsprüfung für die neu installierten Rauchwarnmelder abgerechnet. Insgesamt beliefen sich diese Kosten auf rund 8,5 TEuro. Für das Jahr 2025 wird sich dieser Umlagebetrag nur geringfügig verändern. Ab dem Jahr 2026 steigen diese Kosten allerdings von derzeit 1,50 Euro pro Rauchwarnmelder um 0,30 Euro auf dann 1,80 Euro netto.

Weitere Kostensteigerungen erwarten uns bei den Abrechnungsgebühren unseres Messdienstleisters (plus 6%) oder bei der Personalkostenumlage der betriebskostenrelevan-

ten Tätigkeiten unserer eigenen Beschäftigten wie beispielsweise für Grünpflege oder Winterdienst. Diese Kostenanteile sind allerdings ohnehin immer stark vom witterungs- und vegetationsabhängigen Arbeitsaufkommen bestimmt.

Kurz zusammengefasst: die umlagefähigen Heiz- und Betriebskosten für 2024 betragen insgesamt rund 2.878 TEuro. Unter Berücksichtigung der voran beschriebenen Kostenentwicklungen rechnen wir für die Abrechnungsjahre 2025 und 2026 mit Nebenkosten in vergleichbarer Größenordnung. Je nach Entwicklung der Verbrauchswerte für Fernwärme, Trinkwasser/ Abwasser und Strom sollten die Gesamtbetriebskosten zwischen plus/minus 5 % schwanken. Auf diese Größenordnung sollten wir uns auch für die kommenden Jahre einstellen.

## Breitbandkabel und Glasfaser

Wir haben zugesichert, unsere Bewohner hinsichtlich der aktuellen Entwicklungen stetig auf dem Laufenden halten. Daher enthält auch diese Ausgabe Informationen zu diesem Thema:

Bereits im Jahr 2021 hat die Bundesregierung das neue Telekommunikationsmodernisierungsgesetz beschlossen. Dieses Gesetz soll allen Mietern in Deutschland künftig die freie Auswahl ihres Programmanbieters gewährleisten. In diesem Zusammenhang entfiel ab 01.07.2024 die Möglichkeit für alle Vermieter, die Breitbandkabelgebühren wie bisher als Betriebskosten umzulegen.

**Was bedeutet das nun für unsere Genossenschaft?** Das Wichtigste noch einmal vorab: Für unsere Bewohner ändert sich hinsichtlich der Grundversorgung jeder Wohnung

mit Fernseh- und Radiosignalen auch weiterhin erst einmal nichts! Gleiches gilt für individualvertraglich genutzte Leistungen wie beispielsweise Internet oder Telefonie, soweit sie über das Kabelnetz bezogen werden.

Der mit der Fa. Schott bestehende Rahmenvertrag endet zum 31.12.2027. Zum einen geht das in den Häusern vorhandene Kabelnetz der sogenannten Netzebene 4 in das Eigentum der Genossenschaft über. Gleichzeitig werden dann alle Leistungen, die derzeit über das Kabelnetz möglich sind, nicht mehr von der Fa. Schott erbracht. Noch zu klären war, ob und in welcher Form das Kabelnetz ab 2028 genutzt wird.

Um unsere Bestände für zukünftige Anforderungen vorzubereiten, waren wir wegen des Ausbaus von Glasfaserinfrastruktur mit ver-

schiedenen Anbietern im Gespräch. Unabhängig davon hat die Deutsche Telekom den Glasfaserausbau in den öffentlichen Bereichen vorgenommen. Darauf haben wir keinerlei Einfluss.

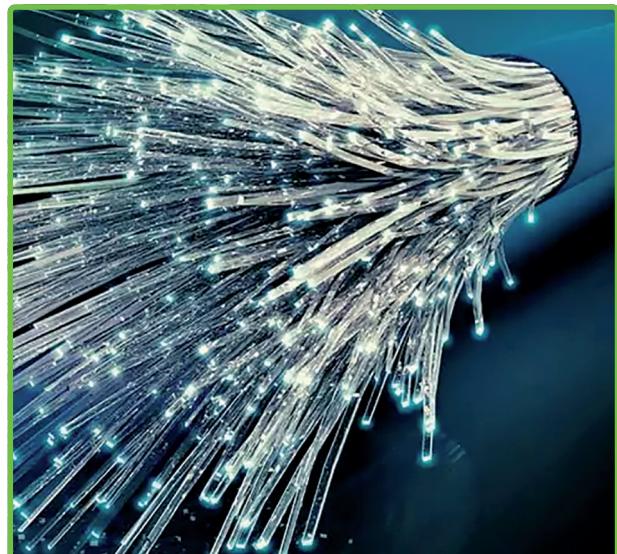


Verlegung von Glasfaserkabel auf der Fraunhoferstraße  
Foto: WGTN

Mit der Firma SachsenGigaBit, einer Tochtergesellschaft des regionalen Energieversorgers SachsenEnergie, haben wir einen Vertrag abgeschlossen. Nach deren mittlerweile fortgeschrittenen Planungen werden die Arbeiten zur Errichtung einer Glasfaserinfrastruktur in unserer Genossenschaft im Jahr 2026 beginnen. Im Vorfeld müssen jedoch zahlreiche technische Voraussetzungen und Umsetzungsmöglichkeiten geklärt werden. Hierzu findet zu Jahresbeginn 2026 eine erste Beratung statt, in der allgemein der Projektlauf besprochen und eine Abstimmung zu den notwendigen Begehungen aller unserer Liegenschaften erfolgen wird.

Für unsere Bewohner wird am Ende entscheidend sein, wie die neu zu verlegenden Glasfaserkabel mit möglichst wenig Aufwand in die Wohnung gelangen. Und mindestens ebenso wichtig ist, dass über das Glasfasernetz auch Produkte anderer Anbieter bezogen werden können. Zu diesem sogenannten „Open

access“ sind jedoch noch Vereinbarungen der Anbieter untereinander oder eine gesetzliche Regelung erforderlich.



Glasfaserkabel, Foto: [www.fibermaxx.de/glasfaserkabelarten](http://www.fibermaxx.de/glasfaserkabelarten)

Die künftige Glasferversorgung soll jedoch nur ein Zusatzangebot darstellen. Wir gehen weiterhin davon aus, dass die vorhandene Infrastruktur über die vorhandenen Telefonleitungen in der bisherigen Form auch vorerst künftig bestehen bleibt. Es liegen aktuell keine verbindlichen gegenteiligen Informationen vor. Eines kann als sicher angesehen werden: Eine allgemeine Nutzung des bestehenden Kabelnetzes in aktuellem Umfang wird ab 2028 nicht mehr möglich sein! Dies betrifft jedenfalls alle individualvertraglich vereinbarten Leistungen. Wir gehen jedoch davon aus, dass eine Grundversorgung mit Fernseh- und Radiosignalen im heutigen Umfang weiter angeboten wird. Hierzu befinden wir uns mit unserem Vertragspartner in Verhandlungen, mit deren Abschluss im Jahresverlauf 2026 zu rechnen ist.

Zu den konkreten Angeboten und Preisen für die Glasfaserprodukte von SachsenGigaBit werden unsere Bewohner rechtzeitig und umfassend informiert.

# Grünpflege in der WGTN

## Mieterbeete

Seit dem letzten Winterhalbjahr sind wir dabei, unsere Mieterbeete zu überprüfen. Häufig werden wir gefragt, weshalb das notwendig ist und ob sich daraus Konsequenzen für den Bewohner ergeben. Notwendig geworden ist es deshalb, weil es immer mal wieder unabgesprochen angelegte Beete gibt. Das Pflanzen auf Flächen der Genossenschaft ist immer im Voraus mit der technischen Hausverwaltung abzusprechen. Manchmal sind es aber auch ältere Nutzer, die sich nicht mehr in der Lage fühlen, ihre vor längerer Zeit liebevoll angelegten Beete zu pflegen. Diese verwildern zusehends und werden unansehnlich. Konsequenzen für den Mieter bzw. Nutzer ergeben sich insofern, dass er das angelegte Beet betreut und in Ordnung hält. Bei Beendigung der Nutzung wird dann entweder ein neuer Beetpate gesucht oder die Fläche muss durch den Bewohner wieder in den Ursprungszustand versetzt werden. Wir möchten aber darauf hinweisen, dass wir über kleine Mieter-



Schild „Beetpate“, Foto: WGTN

beete reden. Wer Gemüse- oder Kartoffelanbau betreiben möchte, sollte sich lieber einen Kleingarten pachten. In den nächsten Wochen werden alle bisher von uns erfassten Flächen mit einem kleinen Stecker „Beetpate“ gekennzeichnet.

## Vogelfutter



Mit Samen der Beifuß-Ambrosie verunreinigtes Vogel-Mischfutter, Foto: [www.ambrosiainfo.de](http://www.ambrosiainfo.de)

Der Winter hat begonnen und somit werden sich viele Bewohner wieder um das Wohl unserer gefiederten Freunde sorgen. Achten Sie jedoch bitte beim Kauf von Vogelfutter auf gute Qualität. Vor allem achten Sie darauf, dass das Futter frei von Ambrosiasamen ist. Ambrosia ist eine hochallergene Pflanze, die sich sehr rasch verbreiten und deren Pollen für Menschen gesundheitsschädlich sein kann. Dies wollen wir vermeiden! Aber auch anderes Vogelfutter kann negative Auswirkungen haben. Vor allem können Samenbestandteile in die Außenanlagen gelangen, im Frühjahr auskeimen und sich dann wild ausbreiten. Dies führt zu vermeidbarem Mehraufwand bei der Pflege.

## In Trachau entdeckt...

Gerade jetzt im Herbst fallen uns Berberitzen mit ihrer schönen roten Herbstfärbung und den meist roten lanzettartigen Früchten auf. Berberitzen gehören zu den Sauerdorn-gewächsen. Sie begegnen uns als vieltriebige, dicht verzweigte Normalsträucher sowohl als Solitärgewächse als auch in Hecken. Mit ihren im Mai / Juni erscheinenden gelben, duftenden, in Trauben hängenden Blüten sind sie ein wichtiges Insektenährgehölz, welches sowohl Pollen als auch Nektar spendet. Doch auch Vögeln bieten die höheren Arten, vor allem in freistehenden Hecken, einen sicheren Nistplatz. Die Triebe der Berberitzen sind sehr dornig und wehren so Nesträuber ab. Die roten Früchte der Pflanzen werden im Winter von den Vögeln als Nahrungsquelle genutzt.

Berberitzen gelten als giftig, vor allem in Wurzeln und der Rinde. Die Früchte der gewöhnlichen Berberitze sind jedoch essbar und reich an Vitamin C. Sie sind sehr sauer (Sauerdorn)

und man sollte die Samen nicht mitessen. Beerenliebhaber verarbeiten sie zu Marmeladen oder Gelees. Außerdem kann man damit Reis, Müsli oder Jogurt verfeinern. Da jedoch nicht alle Berberitzensorten essbar sind, sollte man auf getrocknete Früchte aus dem Reformhaus zurückgreifen. Berberitzen sind anspruchslos an ihren Standort und gut schnittverträglich.



Berberitze, Foto: WGTN

## Weihnachtsbäume kostenlos entsorgen

Von Ende Dezember 2025 bis Ende Januar 2026 richtet die Landeshauptstadt Dresden zahlreiche Möglichkeiten zur gebührenfreien Entsorgung alter Weihnachtsbäume ein. Von Montag, 29.12.2025, bis Samstag, 10.01.2026, gibt es über 100 Sammelplätze. In Trachau sind die nächsten Standplätze Aachener Straße / Kopernikusstraße und Aachener Straße / Schützenhofstraße.

Außerdem können die Bäume ab Samstag, 27.12.2025, bis Samstag, 31.01.2026, gebührenfrei bei den städtischen Wertstoffhöfen abgegeben werden. Wer seinen Weihnachtsbaum länger behalten möchte, kann

diesen auch erst später bei den Wertstoffhöfen und Annahmestellen für Grünabfall abgeben. Danach erfolgt die Annahme zu den für Grünabfälle gültigen Gebühren.

Alle Abgabemöglichkeiten sind im Internet unter [www.dresden.de/abfall](http://www.dresden.de/abfall) sowie im Themenstadtplan [www.dresden.de/stadtplan/abfall](http://www.dresden.de/stadtplan/abfall) zu finden.

Die Bäume sollten keinen Weihnachtsschmuck mehr haben und nicht in Plastiktüten stecken. Denn sie werden anschließend zu Holzhackschnitzeln zerkleinert und als Brennstoff genutzt.

# Aus unserer Siedlung

## Bitte unserer Hausmeister

Seit längerer Zeit sieht man sie überall, so auch in unserem Wohngebiet: Pappkisten mit Büchern, Kinderspielzeug und anderen Dingen, die einzelne Bewohner nicht mehr brauchen, werden mit dem Vermerk „Zu verschenken“ an Hauseingängen, Durchgängen oder am Straßenrand abgestellt. Diese Kisten stehen dann ein paar Tage, werden je nach Witterung recht schnell vom Regen durchnässt und interessieren dann eigentlich nicht wirklich noch jemanden. Mitunter werden die Sachen durchwühlt, manchmal wird etwas mitgenommen. Das Ergebnis ist oftmals eine äußerst unschöne Müllablagerung.



Foto: <https://www.nwzonline.de/oldenburg-kreis/>

Wir verstehen den nachhaltigen Gedanken, Dinge, die man nicht mehr braucht, zum Wegwerfen aber zu schade sind, anderen kostenfrei anzubieten. Wenn man aber nach mehreren Tagen feststellt, dass die Kiste immer noch da steht, wo man sie abgestellt hat, muss der Besitzer diese auch bitte wieder selbst wegräumen! Es ist nicht Aufgabe der Hausmeister, diese privat im öffentlichen Raum abgestellten Sachen wegräumen zu müssen. Bitte nutzen Sie lieber andere Möglichkeiten, um solche gebrauchsfähigen Sachen zu verschenken, wie beispielsweise kostenlose Internetportale oder öffentlich zugängige Bücherzellen bzw. Bücherschränke. Auch zahlreiche gemeinnützige Organisationen wie Bibliotheken,

Schulen / Schulfördervereine, Kindergärten, Krankenhäuser oder verschiedene soziale Einrichtungen freuen sich ganz oft über solche Sachspenden.

Ein anderes Problem finden wir oft in den blauen Papier- bzw. Pappcontainern in unseren Müllplätzen vor. Bitte werfen Sie keine ganzen Pappkartons in diese Behälter! Diese müssen in jedem Fall zusammengefaltet oder zerkleinert werden, damit mehr Papier und Pappe in den Behältern Platz findet. Diese wirken ansonsten schnell voll und andere Bewohner stellen in der Folge ihre Pappkartons einfach neben die Behälter. Bei entsprechender Witterung werden diese durchnässt und müssen von unseren Hausmeistern gesondert entsorgt werden. Oder es müssen die ungefalteten Kartons aus den Abfallbehältern geholt und dann gefaltet oder zerkleinert werden, um Platz in den Behältern zu schaffen. Es ist zwar richtig, dass es zu den Hausmeisteraufgaben gehört, die Müllplätze regelmäßig zu kontrollieren und zu reinigen, das bedeutet aber nicht, dass dafür viel an sich unnötige Zeit investiert werden muss, weil immer wieder solche Nebenablagerungen vorgefunden werden.

**Daher nochmals unsere nachdringliche Bitte: Achten Sie bitte selbst und mit Rücksicht auf alle anderen Bewohner auf eine ordnungsgemäße Abfalltrennung und Abfallentsorgung in den jeweiligen Behältern und vermeiden Sie so kostenpflichtige Nebenablagerungen! Wenn einzelne Behälter voll sind, nehmen Sie bitte Ihren Abfall vorerst wieder mit und stellen ihn nicht einfach neben die Behälter. Nach der nächsten Entleerung finden Sie dann ganz sicher wieder Platz für eine ordnungsgemäße Entsorgung in den Behältern.**

Vielen Dank! Ihre WGTN-Hausmeister

## Stromzählerwechsel

In den letzten Wochen erhielten sehr viele Haushalte, so auch in unserer Genossenschaft, Post von der SachsenEnergie bzw. von SachsenNetze. Darin steht im Wesentlichen, dass auf der Grundlage des Messstellenbetriebsgesetzes (MsbG) ab Anfang 2026 die Stromzähler gewechselt werden. Viele der bisherigen Stromzähler sollen durch neue, moderne Stromzähler ersetzt werden. Betroffen sind dabei sowohl Wohnungsstromzähler als auch Hausstromzähler. In diesen Schreiben wird darauf hingewiesen, dass ein ungehinderter Zugang zum Zählerplatz gewährleistet werden soll. Außerdem ist künftig die Firma DIGImeto GmbH & Co. KG der neue Messstellenbetreiber. Da dies bei zahlreichen Bewohnern unserer Genossenschaft Fragen und teilweise auch Verunsicherung hervorgerufen hat, wollen wir Sie gern auf Folgendes hinweisen: Wir als Genossenschaft haben auf diese Vorgänge keinerlei Einfluss. Welche Stromzähler genau betroffen sind, liegt einzig und allein in der Zuständigkeit der SachsenEnergie bzw.

SachsenNetze. Wir werden in der Regel auch nicht über die Termine und die beauftragten Firmen informiert, es sei denn, es handelt sich um Hausstromzähler.

Sobald Ihnen durch die DIGImeto GmbH & Co. KG ein konkreter Termin und die konkrete Elektrofirma mitgeteilt wurde, brauchen Sie in der Regel nichts weiter zu tun, als sich auf die dort genannte Stromunterbrechung einzustellen. Um den ungehinderten Zugang zum Zählerplatz kümmert sich die von DIGImeto beauftragte Firma selbst, da sich alle unsere Stromzähler in den zugänglichen Bereichen der Kellergeschosse befinden. Eine gesonderte Information durch unsere Bewohner an die Verwaltung ist in diesem Zusammenhang nicht erforderlich. Sollten Sie aber dennoch Fragen haben, wenden Sie sich bitte direkt an die in dem Schreiben genannte Service-Hotline der SachsenEnergie.

Heiko Ballast, Technische Hausverwaltung

## Hinweis der Reinigungsfirma

Die Firma Glas- und Gebäudereinigung Heiko Graf ist in unserem Hausbestand mit der Erbringung von Reinigungsleistungen beauftragt. Sie hat vor längerer Zeit in den beteiligten Hauseingängen Aufkleber mit sogenannten QR-Codes angebracht. Diese dienen der Dokumentation und der Zeiterfassung für die durchgeföhrten Leistungen. Das Anbringen dieser Aufkleber erfolgte mit unserer ausdrücklichen Zustimmung.

Leider müssen wir bzw. die Mitarbeiter der Reinigungsfirma gelegentlich feststellen, dass diese QR-Codes entfernt werden. Wir bitten daher im Auftrag der Firma Heiko Graf drin-

gend darum, diese Aufkleber weder zu entfernen noch zu überkleben oder an andere Stellen im Haus umzukleben!

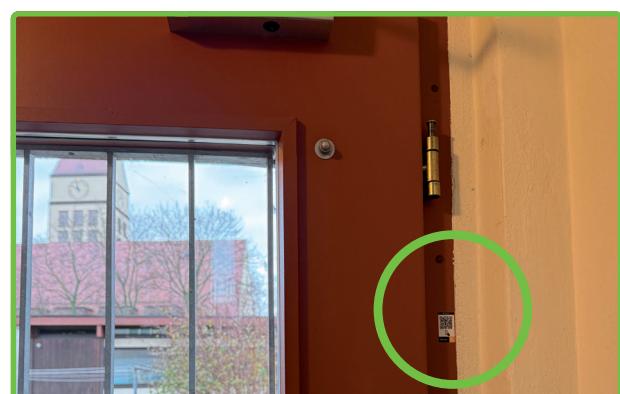


Foto: WGTN

## Brandgefahr bei falsch entsorgten Akkus und Batterien

In den vergangenen Jahren passierte es leider immer häufiger: In der Mülltonne am Haus entsorgte Akkus und Batterien lösten Brände aus. Doch dort gehören sie nicht hinein! Denn nachdem der Tonneninhalt ins Müllauto umgeladen wird, quetscht eine Presse im Inneren des Autos den Abfall zusammen. Dadurch verformen sich die Akkus und Batterien und es kann zu Kurzschlüssen kommen. Die auch im entladenen Zustand noch vorhandene Restenergie kann dazu führen, dass sich die Akkus und Batterien entzünden. Die Ladung im Müllauto gerät dann entweder sofort oder in der sich anschließenden Abfallbehandlungsanlage in Brand.



Brennendes Handy, Foto: AdobeStock 1605468368

Die Stadtreinigung Dresden GmbH ist damit auf ihren Entleerungstouren bereits konfrontiert gewesen. Bekommt die Besatzung mit, dass die Ladung im Müllauto Feuer gefangen hat, müssen sie diese so schnell wie möglich auf der Straße abkippen. Nur so kann schnell gelöscht und verhindert werden, dass sich das Feuer auf das Fahrzeug und die Umgebung ausbreitet. In ganz Deutschland kommt es mittlerweile wöchentlich zu Bränden in Entsorgungsanlagen, die wahrscheinlich durch falsch entsorgte Akkus und Batterien ausgelöst wurden. Auch Dresden war davon bereits betroffen. Das zer-

stört nicht nur Maschinen und Fahrzeuge. Es gefährdet auch die dort arbeitenden sowie die umliegend wohnenden Menschen.

Dass die Anzahl dieser Art von Bränden zunimmt, liegt daran, dass es neben den klassischen Batterien und Akkus mittlerweile auch kraftvollere lithiumhaltige Varianten in jedem Haushalt gibt. Vor allem bei mobilen Elektrogeräten sorgen „Li“ oder „Li-Ion“ Akkus für ausreichend Leistungsstärke – wie bei Smartphones, Staubsaugern oder Bohrschraubern. Durch ihre höhere Spannung und Energiedichte sind sie aber auch leichter entzündlich. Es ist deshalb falsch anzunehmen, dass es keine Probleme macht, ein mit Akku oder Batterie betriebenes Elektrogerät schnell in der Restmülltonne zu entsorgen. Es führt hingegen zu problematischen Ernstfällen.

Mit Ihrer Hilfe können wir viele dieser Brände vermeiden! Achten Sie darauf, Ihre Batterien und Akkus richtig zu entsorgen. Nutzen Sie folgende Abgabemöglichkeiten für Batterien und Akkus und kleben Sie bei Lithium-Ionen-Modellen zusätzlich die Pole ab:

- städtische Wertstoffhöfe (Adressen und Öffnungszeiten siehe [www.dresden.de/wertstoffhof](http://www.dresden.de/wertstoffhof), keine Autobatterieabgabe in Loschwitz)
- Schadstoffmobil (Termine und Standplätze siehe [www.dresden.de/schadstoffmobil](http://www.dresden.de/schadstoffmobil))
- Geschäfte, die Batterien und Akkus verkaufen

Um künftig stärker auf die Wichtigkeit der richtigen Entsorgung von Akkus und Batterien aufmerksam zu machen, gibt es eine Aufklärungskampagne „Akkus in Brand“. Weitere Infos, warum Akkus und Batterien richtig entsorgt werden müssen, erhalten Sie im Internet unter [www.akkus-in-brand.de](http://www.akkus-in-brand.de).

# Das Amt für Stadtgrün u. Abfallwirtschaft informiert

## Abfallberatung beim Amt für Stadtgrün und Abfallwirtschaft

Auf der Internetseite [www.dresden.de/abfall](http://www.dresden.de/abfall) finden Sie zahlreiche Informationen und Formulare zur Abfallwirtschaft und Stadtreinigung: Vom Leerungstermin Ihrer Abfallbehälter über die Bestellung einer Sperrmüllabholung bis zu Anliegerpflichten bei der Gehwegreinigung. Bei Fragen und Problemen können Sie sich an die Abfallberatung telefonisch unter 0351-4889633 und per E-Mail an [abfallberatung@dresden.de](mailto:abfallberatung@dresden.de) wenden. Auch bei vielen Festen und Veranstaltungen sind wir mit einem Infostand für Sie da. Sollten Sie eine persönliche Beratung bei uns im Haus benötigen, beachten Sie bitte, dass das Amt für Stadtgrün und Abfallwirtschaft ins Stadtparkum umgezogen ist. Die neue Besucheradresse lautet: Waisenhausstraße 14, 01069 Dresden (Haltestelle Prager Straße).

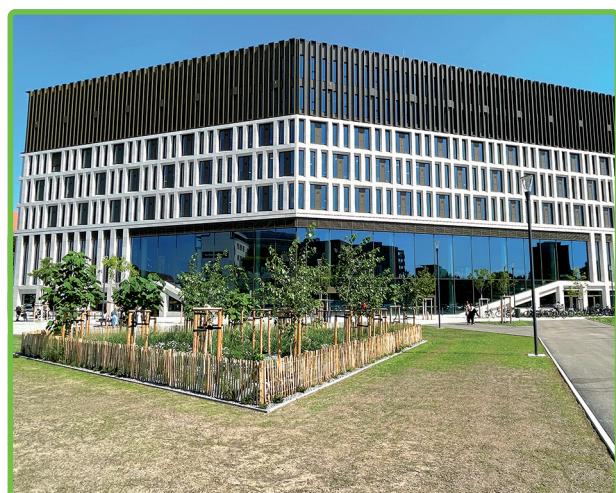
Wichtig ist, dass Sie vorab einen Termin buchen. Das können Sie bequem von zu Hause unter <https://termine-stadtforum.dresden.de> machen. Wählen Sie das Amt für Stadtgrün und Abfallwirtschaft mit dem Anliegen Abfallwirtschaft aus. Entscheiden Sie sich anschließend für das Thema, zu dem Sie einen Beratungstermin benötigen:

- An-/ Um-/ Abmeldung von Abfallbehältern
- Abfallberatung (Vermeidung/-trennung von Abfällen, Sperrmüll, Leerung Abfallbehälter, Wertstoffhöfe, Umweltbildung, Gebrauchtwaren, Infomaterialien)
- Abfallgebühren
- Bauplanung/ Genehmigung von Abfallbehälter-Standplätzen

Alternativ können Sie Ihr Beratungsgespräch auch an den Terminals im Stadtparkum buchen. Beachten Sie hierbei jedoch, dass nicht immer Termine am gleichen Tag frei sind. Nachdem Sie sich für einen Termin entschieden haben, erhalten Sie eine E-Mail mit der Bitte, diesen

zu bestätigen. Klicken Sie dazu auf den mitgeschickten Link. Anschließend erhalten Sie in einer zweiten E-Mail Ihre Buchungsbestätigung mit einer Terminnummer.

Melden Sie sich am Tag Ihres Termines am Treppen der Bürgerberatung. Dieser befindet sich im Erdgeschoss im hinteren Teil des Stadtparks.



Eingang Stadtparkum, Foto: Landeshauptstadt Dresden

Sobald Sie Ihre Terminnummer angegeben haben, wird der für Sie zuständige Mitarbeiter informiert, dass Sie angekommen sind und holt Sie im Empfangsbereich ab.



Empfang zum persönlichen Beratungsgespräch im Stadtparkum, Foto: Landeshauptstadt Dresden

# Rätsel

Das Lösungswort des Rätsels unserer letzten Ausgabe 01/2025 lautet „Blumenwiese“.

Folgende Gewinner mit dem richtigen Lösungswort konnten sich über einen Gutschein für den Elbepark Dresden im Wert von jeweils 50,00 Euro freuen: Herr Keller, Abbestraße; Herr Pätzold, Steinheilstraße; Herr Reißig, Lichtenbergweg; Frau Schmidt, Aachener Straße und Frau Schröder, Abbestraße.

**Unsere neues Rätsel ist eine lustige Weihnachtsgeschichte, in welcher Wörter fehlen. Diese Wörter sind unter dem Text aufgeführt und müssen in die passenden**

**Lücken eingefügt werden. Leider hat ein Schneesturm die Buchstaben in den einzelnen Wörtern durcheinandergewirbelt und somit für Unordnung gesorgt. Achtung: Ein Wort wird nicht benutzt - dieses Wort ist unser gesuchtes Lösungswort.** Senden Sie uns dieses unter Angabe Ihrer Anschrift bis zum 31.01.2026 per Post oder E-Mail an info@wgtn.de.

Unter allen richtigen Einsendungen verlosen wir wieder fünf Einkaufsgutscheine im Wert von 50,00 Euro für den Elbepark Dresden. Die Gewinner werden schriftlich benachrichtigt.

## Weihnachtszeit

Es war Anfang \_\_\_\_\_ und Tom hatte beschlossen, dieses Jahr „alles perfekt“ zu machen. Er stapfte in die Stadt, um \_\_\_\_\_ zu kaufen – nur um festzustellen, dass der \_\_\_\_\_ aussah wie ein Schlachtfeld. Zwischen hektischen Menschen, quietschenden \_\_\_\_\_ und \_\_\_\_\_, die alle schief saßen, verlor er fast den Überblick. \_\_\_\_\_ angekommen, wollte er den Weihnachtsbaum aufstellen. Er kippte nach links, dann nach rechts, und schließlich stand er \_\_\_\_\_ in der Ecke – so, dass er aussah, als würde er jeden Moment umkippen. „Perfekt!“, murmelte Tom, während die Katze spielend \_\_\_\_\_ durch die Wohnung zog. Am Abend buk seine Frau \_\_\_\_\_ und Tom wollte helfen. Das endete damit, dass mehr Mehl auf dem Boden landete als im \_\_\_\_\_. Selbst der Hund bekam ein kleines Mehl-Tattoo auf der \_\_\_\_\_. Beim \_\_\_\_\_ Zusammensitzen am Abend lachten alle über die kleinen Missgeschicke: der schiefe Baum, der Mehlhund, die halb verbrannten Plätzchen. Genau das machte die \_\_\_\_\_ für sie besonders. Kein \_\_\_\_\_, nur Chaos, Freude und jede Menge Lacher. Und während draußen die ersten \_\_\_\_\_ fielen, dachte Tom: Vielleicht ist dies das \_\_\_\_\_ der Weihnachtszeit – Humor, \_\_\_\_\_ und ein bisschen Unordnung.

## Wörter:

iegT, mieGhsein, zmeDerbe, asNe, fciseh, Wanzttnühhieascnmmne, Eanuiwgesakfn, eebiL, pmSrukarte, etiRner, ushZeau, htzWhenistaeci, hnekeGsec, focSehecniken, üliegcmhetn, mtaLtea, mkePfroisetinus, äcnPzhlet

## Hinweise zum Jahreswechsel

Die **Geschäftsstelle** der WGTN ist aufgrund unserer Betriebsruhe in der Zeit von Dienstag, 23.12.2025 bis einschließlich Donnerstag, 01.01.2026 nicht erreichbar. Ab Freitag, 02.01.2026 sind wir gern wieder für Sie da.

Der **Notdienst** ist laut Hauseushang die ganze Zeit gewährleistet. Bitte beachten Sie die dortigen Hinweise und Telefonnummern.

Die **Abfallentsorgung** zu den Weihnachtsfeiertagen und dem Jahreswechsel ist auch dieses Jahr wieder gesichert. Die Abholtermine über Weihnachten / Silvester verschieben sich grundsätzlich wie folgt: beim Restabfall von Donnerstag auf Freitag und bei der Gelben Tonne von Montag auf Dienstag. Die Blaue Tonne wird zum regulären Termin dienstags

geleert:

- Bio-Tonne: Mittwoch, 24.12.2025  
Mittwoch, 31.12.2025
- Restabfall: Freitag, 26.12.2025  
Freitag, 02.01.2026
- Gelbe Tonne: Dienstag, 30.12.2025  
Dienstag, 06.01.2026
- Blaue Tonne: Dienstag, 30.12.2025

Für die Plätze am **Lichtenbergweg** gelten folgende Termine: die Gelbe Tonne wird jeweils am Dienstag, 30.12.2025 bzw. 06.01.2026 geleert. Der Restabfall wird statt Freitag am Samstag, 03.01.2026, und die Bio-Tonne statt donnerstags jeweils am Freitag, 26.12.2025 bzw. 02.01.2026 geleert.

## Veranstaltungen

Im kommenden Jahr sind folgende Veranstaltungen geplant, die sich unsere Mitglieder und Bewohner schon einmal vormerken sollten:

Mitgliederversammlung:  
Samstag, 13.06.2026

Siedlungsfest:  
Samstag, 29.08.2026 und  
Sonntag, 30.08.2026

Trachauer Weihnachtsmarkt:  
Samstag, 12.12.2026 und  
Sonntag, 13.12.2026

her Informationen zu den einzelnen Veranstaltungen geben. Der Arbeitskreis der Dresdner Wohnungsgenossenschaften, zu dem die WGTN gehört, unterstützt auch im kommenden Jahr wieder den Dresdner Palais Sommer.



Palais Sommer auf dem Altmarkt, Foto: [www.palaissommer.de](http://www.palaissommer.de)

Der Dresdner Palais Sommer findet im Zeitraum vom 20.06. bis 30.08.2026 statt. Die Hauptveranstaltungen auf dem Neumarkt können vom 20.06. bis 26.07.2026 besucht werden. Es wird dazu wieder rechtzeitig vor-

## Freikarten Volleyball / Anzeige

Wir verlosen 10 Freikarten für das Volleyballspiel der Frauen der 1. Bundesliga des Dresdner SC gegen USC Münster. Das Spiel findet Mittwoch, 04.03.2026 um 19.00 Uhr in der Margonarena, Bodenbacher Straße 154, 01277 Dres-

den statt. Bei Interesse melden Sie sich unter Angabe Ihrer Anschrift postalisch oder per E-Mail ([info@wgttn.de](mailto:info@wgttn.de)) bei uns. Einsendeschluss ist Freitag, 31.01.2026. Die Gewinner werden schriftlich informiert.

## Einladung zum privaten Flohmarkt!

\* \* \* \* \*

Es wird wieder mal Zeit für einen Flohmarkt! Alle sind herzlich eingeladen - zum Verkaufen, Kaufen, Schmökern, Schwatzen, Essen und Trinken ...

Angeboten werden darf alles was Ihr loswerden wollt, aber zu schade zum Wegwerfen ist. Natürlich nur Dinge die im rechtlichen Rahmen liegen ...

Jeder ist für seinen Stand verantwortlich...

Für das leibliche Wohl ist gesorgt. Es gibt Bratwurst, Linseneintopf, Kaffee und Kuchen, sowie alkoholfreie Getränke ...

Wann: Sa, 16.05.2026, von 10 bis 17 Uhr  
(ab 9 Uhr Aufbau)

Wo: auf der Wiese an der Doppel-Helix  
(Areal zwischen Abbe- und Gustav-Richter-Str.)

Damit alles gut geplant werden kann, bitte ich diejenigen, die mit einem Stand dabei sein wollen, um eine Rückmeldung bis Ende April 2026. Da es ein privater Flohmarkt wird, bitte nur unter folgenden Kontaktmöglichkeiten melden:

Ansprechpartner: Uwe Gnewuch  
Kontakt unter:

[uwe.gnewuch@o2online.de](mailto:uwe.gnewuch@o2online.de) oder  
0176/32759599 (WhatsApp) oder  
einen Zettel in den Briefkasten (Abbestr. 29) stecken!

# Neubau Gamma-Immobilien

Lange Zeit war es ruhig auf dem Grundstück Richard-Rösch-Straße zwischen den Häusern Nummer 1 und 13. Die ursprüngliche Bebauung war bereits vor vielen Jahren verschwunden. Die Eigentümer wechselten, ohne das etwas passierte. Das Grundstück fiel scheinbar in einen Dörnröschenschlaf. Seit einigen Wochen sind jedoch wieder Aktivitäten feststellbar.

Die Eigentümerin, die Firma Gamma-Immobilien aus Dresden, hat uns im November über das anstehende Bauvorhaben und den - zeitlich noch nicht abschließend festgelegten - Bauablauf informiert. Sie plant auf dem Grundstück die Errichtung mehrerer dreigeschossiger Wohngebäude mit einem Flachdach.



Ansicht der geplanten Wohngebäude, Foto: Gamma-Immobilien

Vor wenigen Tagen wurden bereits die Papeln an der Straße gefällt. Zu Beginn des kommenden Jahres soll die Baustelle eingerichtet; Spundwände gesetzt und die Baugrube ausgehoben werden. Es wird für alle Gebäude eine gemeinsame Tiefgarage mit der Zufahrt von der Richard-Rösch-Straße aus errichtet.

Die Fertigstellung des gesamten Bauvorhabens wird aus heutiger Sicht für das Jahr 2027 geplant, vorausgesetzt, es verläuft alles planmäßig. Im Jahr 2027 werden die Außenanlagen hergestellt. In diesem Zusammenhang wird an der Grundstücksgrenze zu unserem

Hauseingang Richard-Rösch-Straße 1 ein neuer Zaun errichtet. Der Vorhandene wird bereits zeitnah abgerissen und die Grundstücksgrenze mit einem Bauzaun gesichert.

In der Bauzeit wird es zeitweise zu Beeinträchtigungen durch Lärm und Staub sowie zu Einschränkungen entlang der Zufahrtsstraßen kommen, dafür bittet die Fa. Gamma-Immobilien bereits jetzt um Verständnis. Die unmittelbar betroffenen Bewohner sollen demnächst von der Fa. Gamma-Immobilien gesondert Informationsschreiben erhalten.

# Theaterhaus Rudi

„Geld spielt k/eine Rolle“ - Unter diesem Motto steht die Spielzeit 2025/2026.

Was wirklich zählt im Leben ist kostenfrei: Freundschaft, Liebe, Familie, Zusammenhalt, Freiheit, Selbstbestimmung und Vieles mehr. Das Theaterhaus Rudi lebt davon, dass die Menschen und Vereine, die bei uns spielen, das aus reiner Liebe fürs Theater machen. In dieser Spielzeit feiern wir die Ehrenamtlichen: Sie bieten Kultur mit hoher Qualität trotz wenigen Mitteln an. Sie engagieren sich auf und hinter der Bühne. Wir möchten auch, dass Jeder im Publikum sitzen und Theater genießen kann, egal wie klein das zur Verfügung stehende Budget ist. In einem Klima von Sparmaßnahmen fragen wir uns: Was für eine Rolle spielt Geld wirklich? Wie viel brauchen wir und wie nutzen wir es vernünftig? Wo ist es unentbehrlich, und was geht verloren, wenn es nicht da ist? Als kommunales Haus für reines Amateurtheater ist das Theaterhaus Rudi in der Kulturlandschaft Deutschlands einzigartig und wir sind sehr stolz darauf. Geld ist nicht das Wichtigste, aber doch irgendwie nötig, oder?

Ob als Zuschauende oder Mitmachende, finden Sie etwas Interessantes für sich. Nach der Vorstellung können Sie das Erlebte in unse-

rer gemütlichen Theaterkneipe mit anderen Begeisterten und den Darstellern diskutieren! Sie möchten gern selber aktiv werden auf oder hinter der Bühne? Unsere Theatergruppen freuen sich auf neue Spieler und Techniker. Nehmen Sie Kontakt mit uns auf.



„Die Mumins - Eine schöne Bescherung“  
Foto: Marie Bretschneider

**Theaterhaus Rudi**  
**Fechnerstraße 2a, 01139 Dresden**  
**Telefon: 0351-8491925**  
**[www.theaterhaus-rudi.de](http://www.theaterhaus-rudi.de)**

## Auszug aus dem Spielplan:

- 21.12.2025: Lieder und Geschichten „Ist denn schon wieder Weihnachten?“
- 24.12.2025: Seniorentheater Ohne Verfallsdatum
- 10./ 11.01.2026: Familienprogramm „Die Mumins - Eine schöne Bescherung“ Figurentheater Marie Bretschneider (**Foto**)
- 17./ 18.01.2026: Doppelvorstellung Schauspiel „Theater, Theater“ H.O.Theater in russischer Sprache **Premiere** „Stern ohne Namen“ Musiktheater Expression
- 25.01.2026: Familienprogramm „Hase und Igel“ H.O.Theater
- 31.01.2026/ 01.02.2026: Schauspiel **Premiere** „Sein oder nicht sein“ Theatergruppe Spielbrett
- 05./ 06.02.2026: Musical in englischer Sprache „The Music Mafia“ Eclectic Theatre
- 07./ 08.02.2026: Schauspiel „Shakespeare komplett“ Theatergruppe Spielbrett
- 05./ 06.03.2026: Theatersoap „Das Kneipenschiff“ Folge 28
- 18.04.2026: Lange Nacht der Dresdner Theater

## Erste Hilfe für Senioren – Sicher handeln im Notfall!

Mit zunehmendem Alter steigt das Risiko für bestimmte gesundheitliche Notfälle – von Stürzen bis Herzproblemen. Doch mit ein wenig Wissen und Ruhe kann jeder von uns umsichtig reagieren, wenn es im Ernstfall darauf ankommt. Im Notfall zählt vor allem eins: Ruhe bewahren. Rufen Sie die 112 an. Merken Sie sich die fünf W-Fragen: Wo ist etwas passiert? Was ist passiert? Wie viele Verletzte gibt es? Welche Verletzungen oder Symptome liegen vor? Warten Sie auf Rückfragen!

## Was sind die häufigsten Notfälle im Alter?

**Herzinfarkt (Myokardinfarkt)** ist eine akute, lebensbedrohliche Erkrankung des Herzens. Er entsteht, ganz vereinfacht, wenn ein Herzkranzgefäß plötzlich verstopft und dadurch ein Teil des Herzmuskels nicht mehr ausreichend mit Sauerstoff versorgt wird. Typische Anzeichen sind: Druck, Enge oder Schmerz in der Brust, welcher in Arm, Rücken oder Kiefer ausstrahlt, Atemnot und kalter Schweiß. Achtung: bei Frauen können die Beschwerden auch unspezifisch sein, etwa Erschöpfung oder Übelkeit. Rufen Sie sofort die 112 an, lagern Sie den Betroffenen bequem mit leicht erhöhtem Oberkörper, beruhigen Sie ihn und öffnen beengende Kleidung.

**Schlaganfall (Apoplex)** ist eine plötzliche Durchblutungsstörung im Gehirn. Weil ein Blutgefäß verstopft oder geplatzt ist, bekommen Teile des Gehirns nicht genug Sauerstoff. Die betroffenen Nervenzellen sterben in kürzester Zeit ab. Schnelligkeit ist daher wichtig. Mit dem FAST-Test (englisch für schnell) kann man einen Schlaganfall erkennen:

- Face (Gesicht): Bitten Sie die Person zu lächeln. Hängt eine Gesichtshälfte herab oder wirkt schief, ist das ein Warnzeichen.

- Arms (Arme): Bitten Sie die Person, beide Arme gleichzeitig zu heben. Bleibt ein Arm unten, kann dies auf eine Lähmung hindeuten.
- Speech (Sprache): Lassen Sie die Person einen einfachen Satz nachsprechen. Klingt die Sprache undeutlich oder gar nicht verständlich, liegt vermutlich eine Sprachstörung vor.
- Time (Zeit): sofort 112 rufen!

**Stürze** sind eine der häufigsten Unfallursachen im Alter. Dabei nicht überstürzt aufhelfen! Fragen Sie: „Tut etwas weh?“ Bei Verdacht auf Knochenbruch oder Kopfverletzung die Person liegen lassen und Notruf wählen. Sonst langsam beim Aufstehen helfen – über die Seitenlage auf die Knie, dann in den Sitz.

**Unterzuckerung (Hypoglykämie):** Anzeichen sind Zittern, Schwitzen, Blässe und Verwirrtheit. Was tun? Sofort Zucker geben, wie Traubenzucker, Schokolade, Saft oder ein gezuckertes Getränk.

**Atemnot** kann durch Asthma, Herzschwäche oder Lungenprobleme entstehen. Bringen Sie die Person in eine aufrechte Sitzposition und lockern Sie die Kleidung. Nicht hinlegen! Wenn bekannt: Inhalationsspray benutzen lassen.

Gute Abschlusstipps: Halten Sie die Notfallinformationen griffbereit - ein Zettel mit Ihren wichtigsten Medikamenten, Diagnosen und Kontakten gehört in jede Geldbörse. Eine Patientenverfügung sollte ebenfalls vorhanden sein. Prüfen Sie Ihren Medikamentenschrank in regelmäßigen Abständen, aktualisieren Sie die Bestände und kontrollieren die Verfallsdaten.

Ihre Mobilen Dienste Kempf  
Ambulanter Pflegedienst  
Halleystraße 15, 01129 Dresden



## Der kleine Duftgeselle

Ein Kerzchen glimmt im Räucherhaus,  
verströmt den Duft im Zimmer aus.  
Nach Tanne, Wald und Lebkuch' fein –  
so soll's zur Weihnachtszeit wohl sein.

Der kleine Rauch mit großer Macht,  
hat warme Stimmung mitgebracht.  
Er flüstert leis: „Seid froh, seid heiter,  
der Duft von Liebe trägt euch weiter!“

Autor: unbekannt

Foto: [www.pexels.com/de-de/foto/schnee-ferien-winterbaum-5485986/](http://www.pexels.com/de-de/foto/schnee-ferien-winterbaum-5485986/)

Der Aufsichtsrat, der Vorstand und die Mitarbeiter der  
Wohnungsgenossenschaft Trachau-Nord eG  
wünschen allen Mitgliedern und Mietern sowie Ihren Familien  
ein geruhsames Weihnachtsfest und  
ein friedliches und vor allem ein gesundes Neues Jahr 2026.

Wir hoffen, dass wir Ihnen mit der beigefügten Räucherkerzenmischung  
eine kleine Freude bereiten und  
einen Hauch Weihnachtsduft in Ihre Wohnung zaubern.