



## Liebe Mitglieder, liebe Bewohner,

mit Erscheinen der ersten Ausgabe unserer Mitgliederinformation in einem Kalenderjahr wird uns jedes Mal bewusst, dass die erste Hälfte des Jahres schon wieder Geschichte ist. Eine konstante Größe in unserem Terminkalender hat die Vertreterversammlung inne, zu welcher wir einmal innehalten, zurückblicken und über Geschehenes und Aktuelles berichten. Daher ist der erste Artikel auch der Vertreterversammlung gewidmet. Es gibt weitere spannende Themen, über die wir Sie informieren möchten. Darunter zählen der Stand zu unserem Neubau „Schillerhof“, die Baumaßnahmen in diesem Jahr, Änderungen bei der Bereitstellung des TV-Signals, Balkon-PV-Anlagen und einiges mehr.

Wir wünschen Ihnen eine interessante Lektüre, einen tollen Sommer und eine gute Zeit.

Der Vorstand und die Mitarbeiter Ihrer Wohnungsgenossenschaft.

## Vertreterversammlung 2023



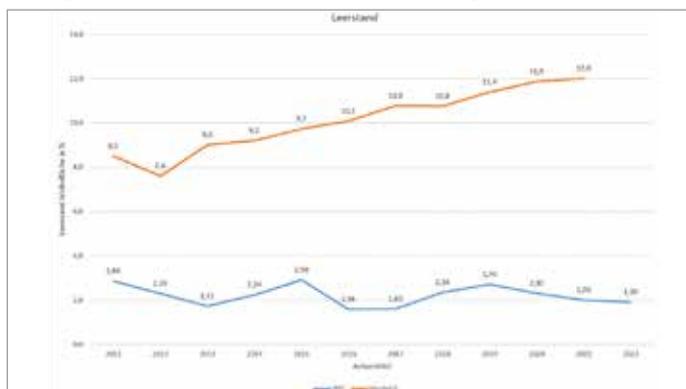
Wie jedes Jahr am letzten Donnerstag des Monats Juni fand auch in diesem Jahr wieder die Vertreterversammlung unserer Genossenschaft im Saal der Emil-Schlegel-Straße 4 in Pirna statt. Auch wenn die Corona-Pandemie schon wieder längst vergangen scheint, so ist diese Versammlung erst die zweite ordentliche Veranstaltung in Präsenz nach der „Corona-Zeit“. Umso mehr haben wir uns gefreut, dass 43 Vertreter der Versammlung beiwohnten und der Saal so gefüllt wie lange nicht zu einer ordentlichen Versammlung war.

Auf der Tagesordnung standen die Vorstellung des Geschäftsberichtes und die Beschlüsse zum Jahresabschluss 2022 sowie über die Verwendung des Jahresüberschusses. Wir konnten unseren Vertretern wieder über ein erfolgreiches Jahr in der Geschichte unserer Genossenschaft berichten. Das Geschäftsjahr 2022 wurde als schuldenfreies Unternehmen abgeschlossen. Das letzte Darlehn wurde im Mai 2022 vollständig getilgt. Die Leerstandsquote liegt auch weiterhin auf einem niedrigen Niveau (1,90 %). Aufgrund der Bautätigkeit stieg das Bilanzvolumen um ca. 1,6 Mio € auf 68,289 Mio € an. Der Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2022 beträgt ca. 1.690.000 €, so dass die Vertreterversammlung weiterhin die Auszahlung einer Dividende i. H. v. 4% auf die Geschäftsguthaben beschlossen hat.

Die Vertreter haben den Jahresabschluss 2022 festgestellt und dem Aufsichtsrat wie auch dem Vorstand für seine Tätigkeit Entlastung erteilt.

Zum Abschluss informierte der Vorstand über den Stand der aktuellen Baumaßnahmen und gab eine Vorausschau auf zukünftige Schwerpunkte. Weitere Informationen gab es über die zukünftige Vertragsgestaltung mit der Vodafone GmbH zur Lieferung des TV-Signals sowie der Verfahrensweise bei der Beantragung von Balkon-PV-Anlagen.

## Ausgewählte Kennzahlen im Branchenvergleich in Sachsen:



### Versorgung mit Kabelfernsehen ab dem 01.01.2024

Seit Ende 2021 gilt das Telekommunikationsmodernisierungsgesetz, welches als Ziel die Wahlmöglichkeit von Wohnungsnutzern bei der Festlegung des TV- und Internet-Anbieters hat. Die Regelungen dieses Gesetzes haben weitreichende Folgen für die zukünftige Versorgung unserer Mitglieder mit einem TV- und Internet-Zugang.

Bis zum 31.12.2023 ändert sich für unsere Mitglieder nichts. Bis dahin läuft der Vertrag mit der Vodafone GmbH im Rahmen eines sogenannten Sammelinkasso-Vertrages. D. h., dass wir einen Vertrag über die Versorgung aller Wohnungen in unserem Bestand haben und das Entgelt für die Lieferung des TV-Signals für alle Wohnungen bezahlen. Diese Kosten werden dann im Rahmen der Betriebskostenabrechnung an unsere Mitglieder weiterberechnet.

Das hatte bisher die Vorteile, dass es einen günstigen Preis für die TV-Signal-Lieferung gab und wir uns um die Störungsbeseitigung zentral kümmern konnten.

Aufgrund unseres Großkundenstatus verfügten wir über einen anderen Ansprechpartner bei Vodafone als der einzelne Anschlussnehmer.

Das Telekommunikationsmodernisierungsgesetz regelt unter anderem, dass die Kosten für einen TV-Anschluss ab dem 01.07.2024 nicht mehr mit den Betriebskosten gegenüber dem Mieter abgerechnet werden dürfen. Da wir als Genossenschaft Eigentümer des Kabelnetzes in der Ebene des Gebäudes bis in die Wohnungen sind, zählen wir zu den Netzbetreibern, welche eigenen Anforderungen und Gesetzesvorgaben unterliegen; so zum Beispiel dem Verbraucherschutz nach EU-Recht.

Da wir die erforderlichen Leistungen nicht erbringen können, haben wir mit der Vodafone GmbH über einen neuen Vertrag zur Versorgung unserer Wohnung mit einem TV- und Internetanschluss verhandelt.

Ab dem 01.02.2024 wird die Versorgung mit Kabelfernsehen über separate Verträge

zwischen der Vodafone GmbH und jedem einzelnen Mitglied geregelt. Der Preis für das TV-Signal ist vertraglich für die Mitglieder unserer Genossenschaft festgelegt. Es ist dann jedem Mitglied selbst überlassen, ob er das TV-Signal und einen Internetanschluss über die Vodafone GmbH nutzt. Somit fallen ab dem Jahr 2024 keine Kosten für das Kabelfernsehen an, die im Rahmen der Betriebskosten abgerechnet werden.

Die Vodafone GmbH wird voraussichtlich ab September 2023 beginnen, unsere Mitglieder zu kontaktieren und Einzelverträge für die Versorgung ab 2024 abzuschließen. Sobald Details dazu bekannt sind, werden Sie in Form eines separaten Schreibens sowie Hausinformationen informiert.

Zukünftig haben Sie die Möglichkeit, einen Internetanschluss bei dem Anbieter Ihrer Wahl buchen zu können. Der Glasfaserausbau wird durch die Telekom Deutschland GmbH ausgeführt. Jedes unserer Gebäude erhält einen Glasfaseranschluss.

### Balkon-PV-Anlagen

In den Medien wird zunehmend über das Thema Stromversorgung über eine Balkon-PV-Anlage berichtet. In den letzten Wochen haben sich die Angebote förmlich überschlagen. So war zuletzt von einer Balkon-PV-Anlage für knapp 600 EUR zu lesen. Und natürlich kann die Anlage ganz einfach betrieben werden: Aufstellen, Stecker in die Steckdose und los geht es!

Nein, ganz so einfach ist das nicht und über die Details berichtet natürlich ein Anbieter dieser Technik nicht. Auch die Bundesregierung stellt sich das ganz einfach vor und malt sich schon aus, wie an jedem Balkon Solarpanels hängen und jeder Mieter seinen Strom quasi selbst erzeugt, natürlich nachhaltig.

Ja, Sie haben es bemerkt, ein wenig Sarkasmus können wir nicht verbergen. Viele der Pläne und Entscheidungen der Regierung in den letzten fast zwei Jahren haben unmittelbar Auswirkungen auf die Wohnungswirtschaft. Umso wichtiger ist es, dass wir Sie informieren und Ihnen somit Hintergründe für Entscheidungen und Verfahrensweisen liefern. Im Folgenden möchten wir Sie mit unserem Umgang von Anträgen auf die Installation und den Betrieb von Balkon-PV-Anlagen informieren.

Als erstes ist dringend darauf hinzuweisen, dass die Installation und der Betrieb einer Balkon-PV-Anlage eine bauliche Veränderung an der Mietsache darstellt und vom Eigentümer zu genehmigen ist. Wie

bei allen Dingen, die Sie an der Wohnung oder dem Balkon verändern möchten, ist ein entsprechender Antrag an unsere Geschäftsstelle schriftlich zu richten. Der Grund dafür ist die Verkehrssicherungspflicht, die beim Vermieter liegt. Diese Pflicht umfasst nicht nur die Wohnung, sondern auch den Raum des Balkons sowie dessen Bauteile. Weiterhin ist der Vermieter auch für die Sicherheit der technischen Anlagen im Gebäude und der Wohnung verantwortlich, wozu auch die Stromversorgung zählt.

Um die Sicherheit zu gewährleisten, gibt es Vorschriften, deren Einhaltung zwingend notwendig sind. So verhält es sich auch mit einer Balkon-PV-Anlage. Es geht bereits mit der Befestigung los. Die PV-Anlage ist so zu installieren, dass von ihr keine Gefahr, z. B. bei einem Sturm, ausgeht. Ausgeschlossen ist die Befestigung an der Fassade oder der Balkonkonstruktion. Die Fassaden verfügen über ein Wärmedämmverbundsystem, welches keine Lasten aufnehmen kann. Die Balkone sind für die Befestigung derartiger Teile, welche eine große Windangriffsfläche bieten, nicht ausgelegt. Daran können Sie bereits erkennen, in welchem Spannungsfeld wir uns bewegen. Dabei haben wir mögliche optische Beeinträchtigungen noch gar nicht erwähnt. Für die Errichtung sind neben den Herstellerangaben die Anforderungen der VDE sowie die Landesbauordnung (SächsBO) zu beachten.

Die Elektroinstallation muss den Vorgaben der DIN VDE V 0100-551-1 entsprechen und ist durch einen Elektrofachbetrieb zu prüfen. Für den Anschluss einer steckerfertigen Solarstromanlage ist eine spezielle Energiesteckvorrichtung erforderlich.

Weiterhin sind die technischen Anschlussbedingungen des Stromversorgers zu beachten. Der Netzbetreiber ist über den Anschluss einer steckerfertigen Solarstromanlage zu informieren und dessen Genehmigung einzuholen. Grund ist die Prüfung, ob ein geeigneter Zweirichtungszähler als Wohnungszähler installiert ist oder nachträglich installiert werden muss.

Neben diesen Prüfungsanforderungen ist der Betreiber einer Solarstromanlage nach EEG (Erneuerbare-Energien-Gesetz) und Marktstammdatenregistrierungsverordnung verpflichtet, sich als Anlagenbetreiber beim Marktstammdatenregister anzumelden.

Das Thema Balkon-PV-Anlage ist nicht trivial, wie die Ausführungen verdeutlichen. Für die Praxis bedeutet dies, dass wir als Genossenschaft den Anschluss und Betrieb von Balkon-PV-Anlagen nur unter bestimmten Bedingungen gestatten. Die Bedingungen werden in einer Vereinbarung zur baulichen Veränderung mit dem Antragsteller vereinbart. Das betrifft Balkon-PV-Anlagen ohne Speichermedium. Anlagen mit Speichermedium werden aus Gründen des Brandschutzes nicht genehmigt.

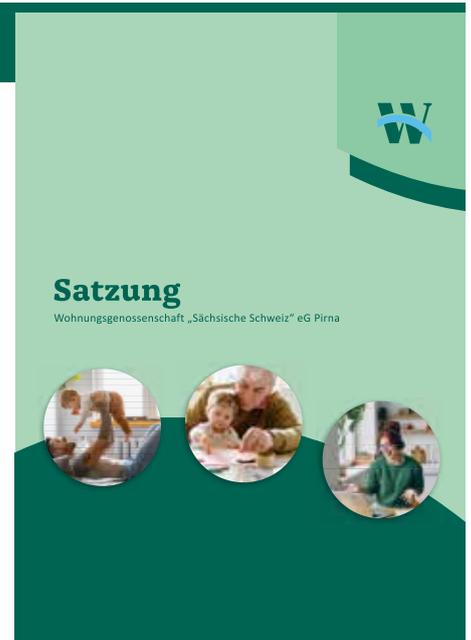
### Neue Satzung beschlossen

Aufsichtsrat und Vorstand hatten die Vertreter unserer Genossenschaft für den 16.03.2023 zu einer außerordentlichen Vertreterversammlung geladen. Grund dafür ist die Überarbeitung unserer Satzung. Die letzten Änderungen wurden im Jahr 2006 beschlossen. Seitdem hat sich einiges im Genossenschaftsgesetz getan, so dass eine Überarbeitung der Satzung angeraten war.

Bereits im Frühjahr 2022 haben die Mitglieder des Aufsichtsrates und des Vorstandes begonnen, die Satzung zu überarbeiten. Grundlage war die Arbeitshilfe des Gesamtverbandes der Wohnungswirtschaft, dem auch unser Verband der sächsischen Wohnungsgenossenschaften e. V. (VSWG) angehört. Neben der Verwen-

dung dieser Arbeitshilfe wurde die Justiziarin des VSWG zu einer gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand eingeladen, um Fragen in Bezug auf Inhalte und Formulierungen des Satzungsentwurfes zu klären.

In der gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand vom Januar 2023 wurde der Entwurf beschlossen, so dass dieser den Vertretern in der Versammlung am 16.03.2023 vorgelegt werden konnte. Die Satzung wurde am 16.03.2023 durch die Vertreter beschlossen und am 08.05.2023 in das Genossenschaftsregister eingetragen. Die neue Satzung wird allen Mitgliedern im Zuge der Verteilung der Mitgliederinformation 1-2023 zugestellt.



### Neuer Dienstleister für die Pflege der Außenanlagen und den Winterdienst

Die Außenanlagen wurden in der Vergangenheit in den Wohngebieten auf der Pirnaer Stadtseite durch die Immobilienservice Deutschland GmbH (ISD) durchgeführt. Zu den Leistungen zählen der Rasenschnitt, die Laub- und Unkrautbeseitigung, die Reinigung der Zuwegungen und Kellerabgänge, der Heckenschnitt und der Winterdienst.

Gerade auf dem Dienstleistungssektor haben wir in den letzten Jahren mit Preissteigerungen zu kämpfen, welche hauptsächlich in den Erhöhungen des Mindestlohnes sowie des Personalmangels begründet sind. Wir sind im Interesse unserer Mitglieder daran interessiert und verpflichtet, die Vergabe dieser Dienstleis-

tung zu prüfen und neu zu verhandeln, was sich in den letzten Jahren immer schwerer gestaltet. Das liegt unter anderem auch daran, dass es kaum noch Unternehmen gibt, die den Winterdienst zuverlässig zu vertretbaren Preisen abbilden können.

Nun konnten wir für die Wohngebiete auf der Pirnaer Stadtseite einen neuen Dienstleister binden. Ab dem 01.10.2023 wird die Fa. Montage Dienstleistungen Müller die Pflege der Außenanlagen sowie den Winterdienst übernehmen. Bei gleichbleibendem Leistungsumfang können wir die Kosten reduzieren, was unseren Mitgliedern zu Gute kommt. Eine entsprechende Information mit dem Ansprechpartner wird rechtzeitig über die

Haustafeln veröffentlicht.

In diesem Zusammenhang sei noch ein Hinweis gestattet. Wir wurden in diesem Jahr des Öfteren gefragt, warum die Unkrautbeseitigung nicht so gründlich wie in den letzten Jahren erfolgt. Grund dafür ist das Verbot des Einsatzes von chemischen Unkrautbekämpfungsmitteln. Daher kann die Unkrautbeseitigung auf Wegen nur im Zuge einer Rasenmäh mittels eines Freischneiders (Trimmers) erfolgen. Andernfalls ist nur die mechanische Beseitigung per Hand möglich, was jedoch enorme Kosten verursacht. In Abwägung dieser Situation müssen wir damit leben, dass durchaus Unkraut etwas höher wächst und länger stehen bleibt.

### Einladung zum Tag der offenen Tür in den „Schillerhof“

Der Neubau unseres Mehrfamilienhauses „Schillerhof“ an der Walter-Richter-Straße 1a in Pirna Copitz befindet sich auf der Zielgeraden. Wir laden alle Interessierten herzlich ein,

**am Samstag,  
den 09. September 2023,  
in der Zeit von 9 bis 12 Uhr**

einen Blick in das Gebäude zu werfen.



### In eigener Sache! Reinigungskraft (m/w/d) gesucht!

Wir suchen für die Reinigung unserer Geschäftsstelle sowie unserer Gästewohnungen eine zuverlässige Reinigungskraft (m/w/d) im Rahmen eines geringfügig Beschäftigten-Verhältnisses.



Interessenten melden sich telefonisch in der Geschäftsstelle bei Frau Göpfert, Tel. 03501-465860 oder per E-Mail an [wohnen@wohnen-in-pirna.de](mailto:wohnen@wohnen-in-pirna.de).

## Aus aktuellem Anlass!

Eigentlich eine Selbstverständlichkeit, jedoch nicht für jeden!

Auf den äußeren Fensterbänken ist das Abstellen von jeglichen Gegenständen untersagt. Das betrifft vor allem Blumentöpfe und Ähnliches.

Weiterhin machen wir wiederholt darauf aufmerksam, dass an den Balkonen - und das betrifft auch die Seitenteile – keine Gegenstände befestigt werden. Insbesondere Vorrichtungen zum Wäschetrocknen oder Pflanzenkästen haben dort nichts zu suchen. Die Seitenteile sind lediglich genietet und nicht für die Aufnahme von Lasten konstruiert.

## Unsere Sprechzeiten

Dienstag und Donnerstag jeweils **9-12 Uhr** und **13-18 Uhr** sowie nach Vereinbarung.

## Bereitschaftsdienste

- Störungen in den Heizstationen (GAS) GSW (6 Cent pro Anruf)  
☎ 0180 2787904
- Heizung / Sanitär Fa. Kahl  
☎ 03501 780019
- Rohrverstopfung Ex-Rohr Dresden  
☎ 0351 2024646
- Elektrik Fa. Kirscht  
☎ 03529 517709
- Fernsehempfang Großantenne Dresden  
☎ 0351 2869831
- Türen und Fenster / Notöffnung Fa. Schumann ☎ 0177 2189815  
☎ 035243 159880  
Herr Smyrek ☎ 0172 3553048
- Dach Fa. Bredner  
☎ 0173 3829922

Nur im Notfall außerhalb unserer Geschäftszeiten!

## Veranstaltungsplan 2023

### Nachbarschaftstreff Pirna - Emil-Schlegel-Straße 4

Termine	Veranstaltung	Kostenbeitrag
Mittwoch, 23.08.2023, 14:00 Uhr	Wie pflege ich meine Zimmerpflanzen? Hinweise zum Umtopfen (Pflanzen können mitgebracht werden)	kostenfrei
Montag, 28.08.2023 9:30 Uhr <b>und</b> 13:00 Uhr	Keramikkurs	Materialkosten
Dienstag, 19.09.2023, 15:00 Uhr	Autobiografischer Bericht „Der letzte BALLONFLUCHT-VERSUCH aus der DDR“	kostenfrei
Montag, 23.10.2023 9:30 Uhr <b>und</b> 13:00 Uhr	Keramikkurs	Materialkosten
Dienstag, 07.11.2023, 15:00 Uhr	Reisebericht „La Réunion – Naturparadies im Indischen Ozean	kostenfrei
Termin wird noch bekannt gegeben	Herstellen eines Adventskranzes oder eines weihnatlichen Gesteckes	Materialkosten

### Nachbarschaftstreff Copitz - Walter-Richter-Straße 40

Termine	Veranstaltung	Kostenbeitrag
Mittwoch, 16.08.2023, 14:00 Uhr	Wie pflege ich meine Zimmerpflanzen? Hinweise zum Umtopfen (Pflanzen können mitgebracht werden)	kostenfrei
Montag, 21.08.2023 9:30 Uhr <b>und</b> 13:00 Uhr	Keramikkurs	Materialkosten
Mittwoch, 20.09.2023, 15:00 Uhr	Autobiografischer Bericht „Der letzte BALLONFLUCHT-VERSUCH aus der DDR“	kostenfrei
Montag, 16.10.2023 9:30 Uhr <b>und</b> 13:00 Uhr	Keramikkurs	Materialkosten
Mittwoch, 08.11.2023, 15:00 Uhr	Reisebericht „La Réunion – Naturparadies im Indischen Ozean	kostenfrei
Termin wird noch bekannt gegeben	Herstellen eines Adventskranzes oder eines weihnatlichen Gesteckes	Materialkosten