

# Mitgliederinformationen

der  
AWG Apoldaer Wohnungsbaugenossenschaft eG

Ausgabe November 2013



*Sehr geehrte Mitglieder,*

*von der Bedeutung her können die Vertreterwahlen unserer Genossenschaft vom April dieses Jahres durchaus mit der Bundestagswahl vom September 2013 verglichen werden. Insofern war 2013 auch ein Wahljahr für die AWG. Nunmehr werden also die neu gewählten Vertreter und Ersatzvertreter die erfolgreiche Arbeit ihrer Vorgänger übernehmen und kontinuierlich und zielstrebig im Sinne unserer Genossenschaft fortsetzen. Gewissheit verspricht nicht nur die hohe Wahlbeteiligung, sondern auch die größere Anzahl von Mandatsträgern sowie die Wiederwahl von vielen erfahrenen Mitgliedern der vorangegangenen Legislaturperiode. Wir danken daher den bisherigen Vertretern und Ersatzvertretern für ihre aktive geleistete Arbeit und wünschen den neu Gewählten viel Erfolg bei ihrer zukünftigen Tätigkeit.*

*Mit freundlichen Grüßen*

*Ihre AWG*

*Liste der gewählten Vertreter und Ersatzvertreter für den Zeitraum  
der Geschäftsjahre 2013 - 2017*

(Vertreter und *Ersatzvertreter* jeweils alphabetisch geordnet, Stand Mai 2013)

<u>Wahlbezirk I</u> <u>Apolda Ost / Süd / West</u>	<u>Wahlbezirk II</u> <u>Apolda Nord, Bereich unterhalb Parkhaus</u>	<u>Wahlbezirk III</u> <u>Apolda Nord, Bereich oberhalb Parkhaus</u>
Bechmann, Jürgen	Georgy, Silke	Bayer, Christel
Clauß, Christine	Günther, Wolfgang	Cheno, Christiane
Ehrhardt, Martin	Hahn, Thomas	Cheno, Jürgen
Fischer, Horst	Heider, Uwe	Freding, Claus
Heilborn, Antje	Hirschleb, Horst	Gansau, Harry
Kroitzsch, Bernd	Höhn, Eva-Maria	Jahn, Otto
Mähler, Manuela	Kett, Angelika	Kühnel, Dieter
Noske, Christoph	Klaus, Gudrun	Oßwald, Claudia
Oberthür, Manfred	Klopfleisch, Andrea	Rosenberg, Bernd
Ollik, Mandy	König, Erhard	Sachse, Thomas
Schoder, Petra	Landgraf, Otto	Schellenberger, Marikka
Tetzel, Alfreda	Milkoreit, Wolfgang	Schumann, Kerstin
Vogel, Liane	Saalborn, Manfred	Schwenkenbecher, Christiane
Walter, Manfred	Schnabl, Klaus	Stephan, Gerd
Weber, Anja	Schob, Elisabeth	Wagner, Christian
Weiland, Wolfgang	Tetzel, Rosmarie	Zimmer, Margitta
<i>Backhaus, Adelheid</i>	<i>Hoffmann, Günther</i>	<i>Albrecht, Bernd</i>
<i>Borrmann, Dieter</i>	<i>Kowalczewski, Fritz</i>	<i>Albrecht, Sabine</i>
<i>Eigenstetter-Oschmann, Krimhild</i>	<i>Kremberg, Carry</i>	<i>Conrad, Manfred</i>
<i>Fiedler, Ines</i>	<i>Lips, Jürgen</i>	<i>Hielscher, Peter</i>
<i>Fuchs, Marion</i>	<i>Lohmann, Gabriele</i>	<i>Hoffmann, Andrea</i>
<i>Göring, Christiane</i>	<i>Riese, Annett</i>	<i>Schulz, Carmen</i>
<i>Häußer, Alfred</i>	<i>Schmidtchen, Hans-Jürgen</i>	<i>Schunk, Volker</i>
<i>Mett, Gudrun</i>		
<i>Musal, Heiko</i>		
<i>Neumann, Hartmut</i>		
<i>Riks, Roberto</i>		
<i>Schaaf, Roland</i>		
<i>Schlücke, Christa</i>		

Wahlbezirk IV  
Bad Sulza einschließlich Mit-  
glieder ohne Wohnung

Fulsche, Ursula  
Hillberg, Dieter  
Meißner, Hans-Jürgen  
Unvericht, Werner  
*Meißner, Bernd*  
*Schuster, Bettina*

# Musikbuch

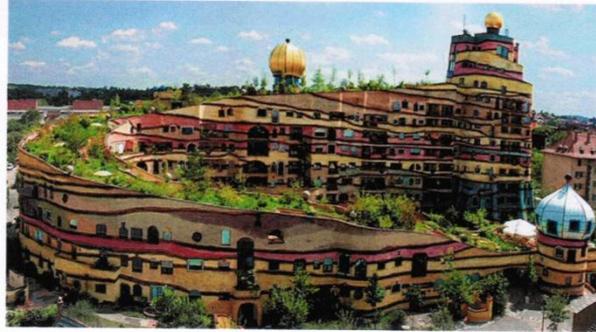


**Cornelsen**

„Wer weiß, was dieses Musikbuch mit der AWG oder der Berichterstattung des Vorstandes zu tun hat, den bitte ich um das Handzeichen?“ Damit eröffnete das Vorstandsmitglied Hr. Dr. Langbein seinen Bericht an die Vertreterversammlung zum zurückliegenden Geschäftsjahr. Zugegebener Maßen war diese Frage wirklich schwierig. Auflösung sollten aber die weiteren Abbildungen aus dem Lehrbuch bringen:

## Form in unserem Alltag – Form in der Musik

### Wirkung und Bedeutung von Form untersuchen und verstehen



- Beschreibt, wie die verschiedenen Gebäude auf euch wirken.  
Stellt euch dabei vor, ihr würdet direkt vor den Gebäuden stehen.
- **a** Beschreibt auffallende Merkmale der Form dieser Gebäude.  
Achtet dabei zum Beispiel auf ihren Umfang, die einzelnen Teile und deren Anordnung.
- **b** Überlegt, welchen Einfluss die Form der Gebäude auf deren Wirkung hat.
- Sucht nach Beispielen aus eurer alltäglichen Umgebung, bei denen ihr darauf achtet, aus welchen Teilen sie bestehen und wie die einzelnen Teile angeordnet sind.  
Als Anregung kann euch das Bild auf ► S. 52 dienen.

„Wer kennt oder war schon einmal in einem dieser Gebäude?“ Schnell wurde auf dem Bild rechts in der Mitte das erste im Jahre 1955 erbaute Haus der Arbeiterwohnungsbaugenossenschaft „Aufbau“ Apolda in der Utenbacher Str. 87 - 89 erkannt.

Dass ausgerechnet dieses Haus hier als Vorzeigebispiel mit aufgeführt wurde, ist bestimmt kein Zufall. Arthur Schopenhauer (1788 - 1860), u. a. Hochschullehrer für Farbenlehre und Ästhetik, prägte bereits in seiner Weimarer Zeit den bis heute erhaltenen Lehrsatz: „Architektur ist gefrorene Musik.“ Wenn man diese 4 Gebäude betrachtet, trifft dieses Zitat wohl gleichermaßen auf alle zu. Selbstverständlich bestehen ästhetische und vor allem Unterschiede in der Nutzung. Links ist das Hochhaus der Sparkasse Frankfurt/Main in der Mainzer Str. 57 - 59 mit einer Höhe von 195 m mit den üblichen Glasfassaden zu sehen, zwar imposant von der Höhe, aber insgesamt wirkt es doch irgendwie kalt, denken wir nur an das berühmte Empire State Building mit 381 m Höhe (443 m bis zur Antennenspitze) und 102 Stockwerken. Rechts oben sehen wir die sogenannte Waldspirale in Darmstadt, einen Wohnkomplex mit 105 Wohnungen (also genau so viele wie in unserem Eckgebäude Niemöllerstraße 10 - 14 / Oststraße 23 - 35), erbaut nach den Plänen des Architekten Friedensreich Hundertwasser. Nicht nur jedes der 1.000 Fenster ist ein Unikat, sondern auch in jeder Wohnung sind verschiedene Türen, Türklinken usw. angebracht. Als Wohnungswirtschaftler denkt man da zuerst an den ungeheuren Instandhaltungsaufwand. Ganz unten ist das Barockschloss Würzburg, auch Würzburger Residenz genannt, mit seinen 300 Räumen und seiner 168 m langen Gartenfront zu sehen (im Vergleich dazu: das Gebäude E.-Thälmann-Ring 144 - 166 besitzt die längste Fassadenfront unseres Bestandes mit 12 Hauseingängen und 303 Räumen, ist aber nur 116 m lang). Hier ist es nicht die Vielfalt, sondern die Anzahl der Fenster und die Größe der Fensterfläche, die jeden Wohnungswirtschaftler sehr nachdenklich stimmen. Und last but not least ist da noch das 4. abgebildete Gebäude, das erste im Jahre 1955 erbaute Haus der Arbeiterwohnungsbaugenossenschaft „Aufbau“ Apolda in der Utenbacher Str. 87 - 89. Sicherlich gibt es für jeden Gebäudetyp viele Vor- und Nachteile und ein Vergleich dürfte ziemlich schwierig sein. Aber in einer Beziehung ist das Haus Utenbacher Str. 87 - 89 unschlagbar, den Betriebskosten. Und genau das ist eine Prämisse unserer genossenschaftlichen Zielsetzung, die Gewährleistung einer guten, sicheren und sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung. Nun ist es aber keineswegs so, dass das Haus Utenbacher Str. 87 - 89 ein einzelnes Vorzeigebild darstellt, sondern es ist repräsentativ für unseren gesamten Gebäudebestand, auch wenn es 1996 in eine Eigentümergemeinschaft umgewandelt wurde mit derzeit 8 Wohnungen in Privateigentum und 4 Wohnungen im Eigentum der AWG. Zwar sind uns die Auswahlkriterien für diese Abbildung nicht genau bekannt, fest steht jedoch, dass dieses Gebäude einen sehr günstigen Wohnhaustyp darstellt. Solide gebaut, ansprechende Außenfassaden, guter Wohnkomfort, gepflegte Außenanlagen, kurzum, Wohnungen und Wohnraum, so wie es unser Gesamtverband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in seinem Markenzeichen formuliert, für ein gutes und sicheres Wohnen. Und das ist keineswegs selbstverständlich, wie Sie selbst leicht bei einem regionalen oder überregionalen Bestandsvergleich feststellen können. Wenn wir also so einen guten Wohnungsbestand haben, müssten wir doch, um wieder mit unserem Anfangsbild zu sprechen, fröhlich sein und singen. Warum dem nur bedingt so ist, war Gegenstand der weiteren Berichterstattung sein.

Leider muss festgestellt werden, dass sich die Rahmenbedingungen weiterhin ungünstig gestalten. Im Ergebnis des Zensus 2011, also der Wohnraum- und Bevölkerungszählung, wurde u. a. festgestellt, dass ca. 1,5 Mio. Menschen weniger als bisher angenommen in Deutschland leben. Wesentlich interessanter und weitaus weniger publiziert wird jedoch die Bevölkerungsverteilung in Abhängigkeit von den Erwerbsmöglichkeiten und nicht, wie das Lobbyisten immer glauben machen wollen, vom Wohnkomfort, der Wohnungsausstattung usw. Und auch hier kann man die Verbindung zu den 4 Bildern herstellen. Im Ballungszentrum Frankfurt/Main ist die Wohnungsnachfrage nicht deshalb so hoch, weil man dort bessere, schönere und sozial verträglichere Wohnungen baut, dort gibt es schließlich auch Wohnungsgenossenschaften, die sich der Gemeinnützigkeit verschrieben haben. Nein, allein das Arbeitsplatzangebot bestimmt hier den Wohnungsmarkt. Leider gehören wir mit unserem Wohnungsbestand in Apolda und Bad Sulza zu einer der schwächsten wirtschaftlichen Regionen

mit nur einem geringen Arbeitsplatzangebot. Sicherlich kann man sich streiten, wie die Wirtschaftsanalytiker von „Focus money“ zu der Platzierung 310 von 393 für das Weimarer Land gekommen sind, aber ein paar Plätze höher oder tiefer ändern wohl kaum etwas an dem Gesamtergebnis. Ganz klare Aussagen liefern hingegen die Bevölkerungszahlen.

Bezogen auf das Jahr 1990 wurde per 31.12.2011 für die Städte Apolda und Bad Sulza ein Bevölkerungsrückgang von 25,6 % bzw. 13,8 % ausgewiesen. In der Kernstadt von Apolda hat die Bevölkerung sogar um 28,9 % abgenommen. Die anhaltend schwache Wohnungsnachfrage wirkt sich gravierend auf die Leerstandsentwicklung und Vermietungssituation aus. Bemühungen, dieser Entwicklung entgegenzuwirken, verliefen bisher relativ erfolglos. Insbesondere die demografische Entwicklung zeigt, dass der gegenwärtige Leerstand nicht vorübergehend, sondern permanent sein wird, da die Bevölkerung in den nächsten Jahren auch weiter drastisch abnimmt. Die Entwicklung des Leerstandes wirkt sich negativ auf die wirtschaftliche Unternehmenssituation aus und hat wie im Vorjahr zu einer Belastung des Betriebsergebnisses geführt. Per 31.12.2012 waren 372 Wohnungen nicht belegt, das entspricht einer Quote von 18,3 %.

Unausgewogen ist das Verhältnis der Ein- und Auszüge. Zwar hat sich das Ungleichgewicht gegenüber den Vorjahren etwas abgeschwächt, jedoch standen immerhin dem Neuabschluss von 109 Nutzungsverträgen (Vorjahr 82) 120 Beendigungen (Vorjahr 115) gegenüber. Zugleich verdeutlicht diese Quote die anhaltende Nachfrageschwäche. Diese Nachfrageschwäche ist es auch, die uns die größten Probleme bereitet und zu sehr umsichtigem Handeln und vorausschauendem Planen zwingt. Die Ertragslage wird im Wesentlichen durch die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung bestimmt. Dennoch haben wir im zurückliegenden Jahr gut gewirtschaftet und neben dem positiven Jahresüberschuss noch vieles mehr erreicht. Gegenüber dem Vorjahr haben die liquiden Mittel zwar um 39,6 T€ abgenommen, dennoch ist die Finanzlage zum 31.12.2012 ausgeglichen und weiterhin stabil. Das langfristig im Unternehmen gebundene Vermögen (Anlagevermögen von 44,3 Mio. €) wird verlässlich durch langfristig zur Verfügung stehendes Kapital (47,1 Mio. €) finanziert. Damit ist zugleich die Voraussetzung für die weitere fristengerechte Finanzierung gegeben. Alle finanziellen Verpflichtungen sind pünktlich erfüllt und Skontierungen konsequent genutzt worden. Im Berichtsjahr war die Liquiditätsslage jederzeit geordnet und die Zahlungsbereitschaft uneingeschränkt gegeben. Zudem konnte erneut ein positives Zinsergebnis erzielt werden.

Die 23. ordentliche Vertreterversammlung mit der entsprechenden Tagesordnung wurde von der Vorsitzenden des Aufsichtsrates, Fr. Kerstin Röbler geleitet. Von den 52 Vertretern waren 19 anwesend, das entspricht einer Quote von 36,5 %. Neben den 4 Pflichtbeschlüssen hatten die Vertreter auch über die Wahlen in den Aufsichtsrat zu befinden. Einstimmig wurden Herr Hertwig und Herr Neugebauer wieder in den Aufsichtsrat gewählt. Unmittelbar nach den Wahlen nahm der Aufsichtsrat die konstituierende Sitzung vor und gab die nachfolgende Neubesetzung bekannt:

Frau Kerstin Röbler	<i>Vorsitzende</i>
Herr Uwe Neugebauer	<i>Schriftführer und Stellvertreter</i>
Herr Michael Hahn	<i>Stellv. Schriftführer</i>
Herr Johannes Hertwig	<i>Aufsichtsratsmitglied</i>

Geschlossen wurde die Veranstaltung mit der Bekanntgabe des Termins für die nächste Vertreterversammlung am 25.06.2014 um 17.00 Uhr.

## *Tagesordnung der 23. Vertreterversammlung vom 26. 06. 2013*

1. Eröffnung, Begrüßung, organisatorische Bekanntgaben
  - 1.1 Benennung des / der Schriftführers / -in
  - 1.2 Ernennung der Stimmzähler / -innen
2. Bericht über die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2011
3. Vorlage des Jahresabschlusses für 2012
  - 3.1 Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2012
  - 3.2 Anfragen zum Jahresabschluss 2012
  - 3.3 Tätigkeitsbericht des Aufsichtsrates
4. Feststellung des Jahresabschlusses 2012 *(Beschlussvorlage Nr. 1)*
5. Ergebnisverwendung des Geschäftsjahres 2012 *(Beschlussvorlage Nr. 2)*
6. Beschlüsse der Vertreterversammlung über Entlastungen
  - 6.1 Entlastung des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2012 *(Beschlussvorlage Nr. 3)*
  - 6.2 Entlastung des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2012 *(Beschlussvorlage Nr. 4)*
7. Wahlen in den Aufsichtsrat und konstituierende Sitzung des Aufsichtsrates
8. Anträge von Mitgliedern
9. Mitteilungen und Anfragen
10. Schlusswort

## *14. Vertreterkonferenz am 06.11.2013*

Mit dieser Vertreterkonferenz wurde gleichzeitig die Legislaturperiode der im April dieses Jahres neu gewählten Vertreter und Ersatzvertreter offiziell eröffnet. Daher wurde die Tagesordnung auch schwerpunktmäßig auf das Aufgabenspektrum dieser Mandatsträger ausgerichtet.

### **Tagesordnung**

0. Begrüßung und einleitende Bemerkungen
1. Vertreterwahlen 2013 und Legislaturperiode der Vertreter und Ersatzvertreter
2. Aufgabenschwerpunkte der Vertreter- und Ersatzvertretertätigkeit
3. Demografische Entwicklung und Schaffung barrierefreie Haus- und Wohnungszugänge an ausgewählten Objekten
4. Anfragen und Hinweise der Vertreter und Ersatzvertreter
5. Termin der nächsten Vertreterversammlung und Vertreterkonferenz
6. Schlussbemerkungen

Anlagen: 1 - tabellarische und grafische Übersicht der Bevölkerungsentwicklung in Apolda und Bad Sulza  
 2 - Entwicklung der Mitgliederbewegung  
 3 - Entwicklung der Ein- und Auszüge

Formal gesehen ist die Vertreterversammlung (Legislative) zwar das höchste Organ der Genossenschaft mit den beiden weiteren Gremien Aufsichtsrat (Judikative) und Vorstand (Exekutive). Eine Besonderheit des 3teiligen genossenschaftlichen Demokratieprinzips besteht

jedoch darin, dass sich die Organe nicht in einem Über- oder Unterordnungsverhältnis zueinander befinden, sondern vielmehr gleichgeordnet sind, da jedes Organ nur ganz bestimmte Funktionen innehat. Als parlamentarisches Organ besitzt jedoch die General-, Vertreter- oder Mitgliederversammlung gem. Genossenschaftsgesetz und Satzung die größere Machtfülle durch bestimmte alleinige Zuständigkeiten, wie z. B. für die 4 Pflichtbeschlüsse 1.) Feststellung des Jahresabschlusses, 2.) Beschluss zur Ergebnisverwendung, 3.) Entlastung des Vorstandes und 4.) Entlastung des Aufsichtsrates, die Möglichkeit der Ein- und/oder Abberufung von Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern, für die Festsetzung der Wahlordnung, für Beschlüsse zur Umwandlung der Genossenschaft usw. gem. Satzung § 35 [Zuständigkeit der Vertreterversammlung]), so dass keine Pattsituationen entstehen und abschließende Entscheidungen getroffen werden können. Diese Vorteile gilt es bewusst auszunutzen und dazu dienen u. a. die Vertreterkonferenzen.

Herr Dr. Langbein begrüßte die Anwesenden und bedankte sich bei allen Vertretern und Ersatzvertretern für ihre Teilnahme. Die Anwesenheit wurde mit 48 von 81 Vertretern und Ersatzvertretern, d. h. einer Quote von 59,3 %, festgestellt. Mit der heutigen Veranstaltung möchten wir offiziell die Legislaturperiode der bereits im April dieses Jahres neu gewählten Vertreter und Ersatzvertreter eröffnen. Bis einschließlich zur Vertreterversammlung vom 26.06.2013 fungierten noch die damaligen 2008 gewählten 52 Vertreter und 23 Ersatzvertreter und unmittelbar danach begann die Legislaturperiode der nunmehr entsprechend der Wahl vom April 2013 zuständigen 52 Vertreter und 29 Vertreter. Die Vertreterversammlung muss immer aus mindestens 50 Vertretern und einer beliebigen Anzahl von Ersatzvertretern bestehen. Um allen Eventualitäten durch Ausfälle oder sonstige Veränderungen vorzubeugen, haben wir die Anzahl der Vertreter auf 52, aufgesplittet auf 4 Wahlbezirke, und der Ersatzvertreter auf 29 festgesetzt. Eine weitere Analyse der Zusammensetzung zeigt, dass von den insgesamt 81 Mandatsträgern bereits 41 schon einmal als Vertreter und weitere 10 bereits als Ersatzvertreter fungiert haben, d. h. nur 30 Mitglieder, also etwas mehr als  $\frac{1}{3}$ , sind zum ersten Mal in diesem Genossenschaftsgremium tätig. Insofern können wir folglich auf eine gewisse Stammesetzung zurückgreifen und eine kontinuierliche Gremienarbeit absichern. Für einen Großteil der Anwesenden dürften daher die nachfolgenden Ausführungen bereits bekannt oder bestenfalls eine Wiederholung sein. Nichts desto trotz möchten wir kurz auf einige grundlegende Sachverhalte eingehen, denn Hauptanliegen der Vertreterkonferenzen ist es, den Vertretern und Ersatzvertretern eine zusätzliche Möglichkeit für ihre Fragen, Hinweise und Anregungen zu geben. Keineswegs sollen aber die neuen Gremienmitglieder zu kurz kommen. Selbstverständlich stehen wir Ihnen auch zu unseren gewohnten Sprechzeiten zur Verfügung. Oder stöbern Sie einfach mal auf unserer Internetseite „[www.awg-apolda.de](http://www.awg-apolda.de)“ unter der Rubrik „Mitgliedschaft“ herum. In den Mitgliederinformationen der vergangenen Jahre werden Sie gewiss viel Interessantes finden und so von den früheren Erfahrungen partizipieren können.

#### **zu 1. Vertreterwahlen 2013 und Legislaturperiode der Vertreter und Ersatzvertreter**

Gemäß unserer Satzung § 31 ff. ist die Vertreterversammlung das oberste Organ der AWG Apoldaer Wohnungsbaugenossenschaft eG. Sie vertritt die Gesamtheit aller Genossenschaftsmitglieder. Oberste Aufgabe der gewählten Vertreterinnen und Vertreter ist die Wahrnehmung der Rechte und Interessen aller Mitglieder der AWG. Die Umsetzung der demokratischen Grundprinzipien erfordert aber eine regelmäßige Neuwahl der Vertreter in den vorgeschriebenen Zeitabständen, um eine repräsentative Interessenvertretung aller Mitglieder zur Durchsetzung der satzungsgemäßen Geschäftspolitik zu erreichen. In der letzten Vertreterkonferenz hatten wir uns mit den verschiedenen Wahlarten beschäftigt. Aber egal ob Direktwahl im Wahllokal oder Briefwahl, insbesondere der organisatorische Aufwand ist erheblich. Umso erfreulicher ist es, dass eine sehr gute Wahlbeteiligung von 48,5 % erreicht und damit

ein repräsentatives Wahlergebnis erzielt werden konnte, wie die nachfolgende tabellarische Übersicht zeigt.

Wahl-jahr	Legislaturperiode	gewählte Anzahl			gesetzliche Mindestvertreteranzahl	Mitgliederanzahl zum Schluss des vorhergehenden Geschäftsjahres	Wahlbeteiligung in %
		Vertreter	Ersatzvertreter	insgesamt			
1998	Anfang	67	23	90	67	3.309	48,7
	Ende	62	0	62		-	
2003	Anfang	52	29	81	50	2.498	45,9
	Ende	52	15	67		-	
2008	Anfang	52	35	87	50	2.048	43,4
	Ende	52	23	75		-	
2013	Anfang	52	29	81	50	1.879	48,5
	Ende	52					
2018	Anfang	52			50		
	Ende	52					

Regelmäßig zu Unklarheiten führt die Einordnung der Legislaturperiode und damit die Bestimmung der Zuständigkeit der gewählten Vertreter und Ersatzvertreter. Hintergrund ist das gesetzliche Anliegen, dass ohne jegliche Zeitunterbrechung unmittelbar nach Auslaufen einer Legislaturperiode sofort wieder neue Vertreter und Ersatzvertreter zur Verfügung stehen müssen. Daher müssen die Wahlen für die nachfolgenden Mandatsträger bereits vor Ablauf der Legislaturperiode der bestehenden Vertreter und Ersatzvertreter durchgeführt werden. Damit ergibt sich ein gewisser Überlappungszeitraum für die noch zuständigen und die bereits gewählten, aber noch nicht zuständigen Mandatsträger. Unmittelbar nach der letzten anrechenbaren Vertreterversammlung endet die Zuständigkeit der bisherigen und beginnt die Amtszeit der neu gewählten Vertreter und Ersatzvertreter. Die Frage, bis wann genau die Mandatsträger im Amt sind, lässt sich nicht ganz einfach beantworten, da die Amtszeit nicht nach Kalenderjahren, sondern nach anrechenbaren Geschäftsjahren bemessen wird. Anrechenbar ist ein Geschäftsjahr genau dann, wenn es buchungs- und verwaltungstechnisch vollständig abgeschlossen ist. Dies bedeutet, dass die 4 Pflichtbeschlüsse der ordentlichen Vertreterversammlung, Feststellung des Jahresabschlusses, Ergebnisverwendung, Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat, positiv beschieden sein müssen. Wenn sich also hierbei Verzögerungen ergeben sollten, verlängert sich dementsprechend auch die Amtszeit der Vertreter und Ersatzvertreter. Natürlich kann diese Zeit nicht bis ins Unendliche ausgedehnt werden, sondern Gesetz und Satzung schreiben schon eine maximale Dauer vor. In unserer Satzung § 31, Abs. 5 [Zusammensetzung der Vertreterversammlung und Wahl der Vertreter] lautet daher die entsprechende Satzungsbestimmung wie folgt: *„Die Amtszeit der Vertreter beginnt mit der Annahme der Wahl, jedoch nicht vor Ende der Amtszeit der bisherigen Vertreter. Die Amtszeit eines Ersatzvertreters beginnt mit dem Wegfall eines Vertreters. Die Amtszeit eines Vertreters sowie des an seine Stelle getretenen Ersatzvertreters endet mit der Vertreterversammlung, die über die Entlastung der Mitglieder des Vorstandes und Aufsichtsrates über das 4. Geschäftsjahr nach dem Beginn der Amtszeit beschließt. Das Geschäftsjahr, in dem die Amtszeit beginnt, wird nicht mitgerechnet.“* Die Länge der Legislaturperiode errechnet sich also folgendermaßen: Das Geschäftsjahr 2013 wird nicht mitgerechnet, folglich ist das 1. anrechenbare Geschäftsjahr 2014, das 2. Geschäftsjahr 2015, das 3. Geschäftsjahr 2016 und das 4. Geschäftsjahr 2017. Ende des 4. Geschäftsjahres ist der 31.12.2017, d. h. im Regelfall erfolgen Jahresabschluss, Ergebnisverwendungsbeschluss und Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat in der darauffolgenden ordentlichen Vertreterversammlung Ende Juni, so dass demnach die Amtszeit unserer Vertreter und Ersatzvertreter, obwohl die Wahl bereits im April dieses Jahres war, die Zeitspanne vom 26. Juni 2013 bis Ende Juni 2018 umfassen würde. Übersetzt man diesen Zeitraum nach der obigen Satzungsbestimmung wieder zurück in Geschäftsjahre, so entspricht das dem Zeitraum der Geschäftsjahre 2013 bis 2017. Neue

Wahlen müssten also wieder vor der Vertreterversammlung im Juni 2018 erfolgen, wahrscheinlich im April 2018. Könnte jedoch im Juni 2018 keine ordentliche Vertreterversammlung stattfinden, z. B. weil keine Mindestteilnehmeranzahl vorhanden wäre, sondern erst zu einem späteren Zeitpunkt, würde dies folglich zu einer Verlängerung der Amtszeit bis dahin führen. Da ein solcher Fall in unserer Genossenschaft noch nie eingetreten ist, sind wir natürlich sehr zuversichtlich, dass ebenfalls zukünftig keinerlei derartige Umstände eintreten werden.

## **zu 2. Aufgabenschwerpunkte der Vertreter- und Ersatzvertretertätigkeit**

Die Aufgabenschwerpunkte der Vertreter- und Ersatzvertretertätigkeit ergeben sich insbesondere aus der Satzung § 35 [Zuständigkeit der Vertreterversammlung]. Priorität besitzen natürlich die bereits o. g. 4 Pflichtbeschlüsse der ordentlichen Vertreterversammlung, 1.) Feststellung des Jahresabschlusses, 2.) Beschluss zur Ergebnisverwendung, d. h. Verwendung des Bilanzgewinns (Jahresüberschusses JÜ) bzw. Deckung des Bilanzverlustes (Jahresfehlbetrages JF), 3.) Entlastung des Vorstandes und 4.) Entlastung des Aufsichtsrates (AR). Diese 4 Pflichtbeschlüsse sind nämlich nicht nur von grundsätzlicher Bedeutung für eine Genossenschaft, sondern eigentlich für jedes Wirtschaftsunternehmen. Die genaue Kenntnis der Unternehmenssituation ist Voraussetzung dafür, dass die Gremienmitglieder die Beschlussvorlagen überprüfen und sachlich fundiert beschließen können. Dazu ist es notwendig, ein bestimmtes Prozedere einzuhalten, wie beispielsweise die Möglichkeit der Einsichtnahme in die ausgelegten Unterlagen zum Jahresabschluss, die öffentliche Ankündigung der Tagesordnung, die schriftliche Einladung der Vertreter zur Vertreterversammlung und insbesondere die Berichterstattungen des Vorstandes und Aufsichtsrates. Während der erste Beschluss quasi einem Kassensturz zum Jahresende entspricht, der buchhalterisch durch die Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung dargestellt wird, geht es bei dem Ergebnisverwendungsbeschluss darum, wie der Jahresüberschuss verwendet bzw. der Jahresfehlbetrag gedeckt werden soll. Aufgrund des vorliegenden Zahlenmaterials und der Ergebnisse der Prüfungen des Jahresabschlusses durch den Aufsichtsrat sowie den Prüfungsverband bereiten diese beiden Beschlüsse in der Regel kaum Unklarheiten. Gewissen Klärungsbedarf hinsichtlich Sinn und Notwendigkeit bereiten jedoch immer wieder die Beschlüsse zu den Entlastungen von Vorstand und Aufsichtsrat. Häufig wird mit dem Begriff Entlastung der generelle Verzicht auf Schadenersatzforderung der Genossenschaft gegenüber Vorstand und Aufsichtsrat assoziiert. Tatsächlich beinhaltet die Entlastung jedoch mehrere Sachverhalte. So wird einerseits mit der Entlastung lediglich der Verzicht auf nicht erkennbare und unvorhersehbare Schadenersatzansprüche erteilt, d. h. alle anderen Fälle sind davon ausgenommen. Um darüber fundiert entscheiden zu können, bedarf es ganz bestimmter Voraussetzungen, wie z. B. der Vorlage und Auslegung eines geprüften Jahresabschlusses, der Berichterstattungen, der Bekanntgabe der Tagesordnung und der Mitteilung des Prüfungsergebnisses. Ein anderer, aber ebenso wichtiger Aspekt ist, dass mit der Entlastung die Billigung für die bisherige und das Vertrauen für die weitere Geschäftsführung ausgesprochen wird. Die Entlastungen sind daher ein wirkungsvolles Instrument zur Überprüfung der Interessenübereinstimmung innerhalb der Genossenschaft. Es ist daher sehr erfreulich, dass diese Beschlüsse bisher einstimmig von den Vertretern gefasst wurden. Dafür möchten sich Vorstand und Aufsichtsrat an dieser Stelle noch einmal recht herzlich bedanken.

Einen weiteren Schwerpunkt werden diejenigen Aufgaben bilden, die vornehmlich der Abstimmung der weiteren genossenschaftlichen Entwicklung und damit der Wahrung der Interessenübereinstimmung der Genossenschaftsmitglieder dienen. Hier kommt dem Vertreteramt eine große Verantwortung zu, was beispielhaft an den Beschlussvorlagen der zurückliegenden Legislaturperiode belegt werden soll. So mussten die Vertreter über das Rückbauprogramm, Änderungen der Hausordnung, der Satzung und der Wahlordnung befinden. Die demografi-

sche Entwicklung, verbunden mit den allgemeinen Schrumpfungsprozessen, führt dazu, dass sich die Vertreter und Ersatzvertreter sehr wahrscheinlich auch mit Problemen der weiteren Bestandsanpassung auseinandersetzen haben. Mietrechtsänderungen führen häufig dazu, dass die Vertreterversammlung entsprechende Beschlussvorlagen, zumeist zur Anpassung der Hausordnung, einbringen muss. Die nachfolgende Tabelle soll nochmals einen Überblick über die seit der Einführung des Genossenschaftsgesetzes neben den 4 Pflichtbeschlüssen angefallenen weiteren Entscheidungen der Vertreter und Ersatzvertreter vermitteln.

Nº	Datum	JÜ bzw. JF in €	Hauptthemen der Vertreterversammlung
1	27.02.1992	-	Neue Hausordnung, Verlängerung des 1. Geschäftsjahres auf 18 Monate, Verbot privater Stromentnahme aus dem Hauslichtnetz, Kostenumlage für Erdgasumstellung
2	11.12.1992	-4.630.771,88	AR-Wahl, Satzungsänderung zur Einführung von Aufgeld
3	10.12.1993	-4.209.290,36	AR-Wahl, Annahme Altschuldenhilfegesetz
4	25.11.1994	-1.170.343,50	AR-Wahl
5	02.02.1996	169.617,23	AR-Wahl
6	13.12.1996	686.583,96	AR-Wahl, Satzungsänderung zur Zulassung von Nichtmitgliedergeschäften bei Vermietung und Verkauf
7	10.10.1997	526.413,33	AR-Wahl, neue Wahlordnung mit Pflicht zur Wahl von Ersatzvertretern, neue Satzung gem. Mustersatzung
8	25.09.1998	187.116,10	AR-Wahl
9	25.06.1999	-472.223,22	AR-Wahl, Umbenennung in AWG, Regelung der Anwendung von Formblättern für Jahresabschluss, neue Hausordnung zum Verbot der Beschädigung / Anbringung von Befestigungen an den wärmedämmten Hausfassaden, Streichung der 10 Pflichtstunden/a unentgeltliche Arbeitsleistung
10	30.06.2000	-389.911,06	AR-Wahl, Annahme neue Mustersatzung u. a. mit Streichung der Nachschusspflicht, glättende Erhöhung der Geschäftsanteile durch Euromstellung, Ehrenmitgliedschaft im Aufsichtsrat von Hrn. Kubik, Beschluss Aufwandsentschädigungen in Euro für Vertreter und Aufsichtsrat, Regelung Eintrittsgeld in Euro, Festlegung Ratenzahlung von Geschäftsanteilen
11	29.06.2001	387.629,22	AR-Wahl, Änderung der Wahlordnung (Reduzierung Wahlvorstand), Änderung Präambel Hausordnung (Streichung Hausvertrauensmann / -frau)
12	28.06.2002	-17.672.229,54	AR-Wahl, 17 Mio. € außerplanmäßige Abschreibungen wegen Leerstand durch 600 Leerwohnungen
13	27.06.2003	-246.951,76	AR-Wahl, Beschluss Rückbaukonzeption für 550 WE, Ehrenmitgliedschaft im Aufsichtsrat von Hrn. Fürstenberg
14	23.06.2004	-5.080.231,48	AR-Wahl, Änderung der Hausordnung mit allg. Grillverbot auf Loggien u. Balkonen, Verbot Anbau Antennen u. ä., Neuformulierung Lüftungsbestimmungen u. Wandabstand von Möbeln
15	24.06.2005	-396.731,14	AR-Wahl
16	28.06.2006	-17.327,61	AR-Wahl mit Wahl neuer AR-Vorsitzenden
17	27.06.2007	358.069,45	AR-Wahl
18	25.06.2008	749.442,87	AR-Wahl, Annahme neue Mustersatzung (Anpassung an EU-Recht) u. neue Wahlordnung (weitere Reduzierung Wahlvorstand)
19	29.06.2009	516.583,65	AR-Wahl
20	30.06.2010	-22.653,33	AR-Wahl
21	29.06.2011	679.766,11	AR-Wahl
22	27.06.2012	211.490,61	-
23	26.06.2013	248.465,59	AR-Wahl
24	25.06.2014		
25	...2015		

Da alle diese Aufgaben einer intensiven Vorbereitung bedürfen, kommt den Vertreterkonferenzen eine erhöhte Bedeutung zu. Hier gilt es einerseits die Ersatzvertreter aktiv in die Arbeit einzubeziehen, um sowohl eine repräsentative Meinungsbildung erreichen als auch beim Ausfall von Vertretern einen nahtlosen Übergang der Ersatzvertreter in das Vertreteramt

gewährleisten zu können. Glücklicher Weise verfügen  $\frac{2}{3}$  aller Mandatsträger bereits über Erfahrungen aus der Vertreter- bzw. Ersatzvertreterstätigkeit und damit das höchste Gremium der Genossenschaft über ein ausgezeichnetes Erfahrungspotential sowie beste Voraussetzungen für die Umsetzung der weiteren Aufgaben. Unser Dank gilt allen bisherigen als auch den neuen Vertretern und Ersatzvertretern für Ihre geleistete Arbeit sowie für die gewährte Unterstützung für die zukünftige Mitarbeit. Wir wünschen den Vertretern und Ersatzvertretern alles Gute und viel Erfolg bei Ihrer verantwortungsvollen ehrenamtlichen Tätigkeit.

**zu 3. Demografische Entwicklung und Schaffung barrierefreie Haus- und Wohnungszugänge an ausgewählten Objekten**

Über die demografische Entwicklung ist schon viel gesprochen worden und wegen deren ausschlaggebenden Bedeutung wird darüber auch noch viel zu sprechen sein. Wie sich aber die Bevölkerungs- und Mitgliederzahlen tatsächlich entwickeln werden, ist schwer vorherzusagen, oder wie es Niels Bohr auf die Frage nach der weiteren wissenschaftlichen Entwicklung 1922 bei seiner Nobelpreisverleihung formulierte: „Prognosen sind immer schwierig, besonders wenn sie die Zukunft betreffen.“ Dennoch möchten wir uns an dieser schwierigen Frage versuchen und dazu möchten wir sie mit einer Anekdote einstimmen.

1. *These:* Der Mensch stammt vom Affen ab!
2. *These:* Der Affe lebt meistens auf Bäumen! Daraus folgt:
3. *These:* Der Mensch ist ein heruntergekommener Affe!
4. *Beweis:* Die Beweisführung dazu möchten wir natürlich offenlassen und uns mit den folgenden Thesen beschäftigen:

1. *These:* Apolda schrumpft und schrumpft und schrumpft!
2. *These:* Die Bevölkerung von Apolda und die Mitglieder der AWG werden älter und älter und älter!
3. *These:* Die Schrumpfungsprozesse sind zwar nicht unumkehrbar, können aber verlangsamt werden!
4. *Beweis:* Anlagen 1 - 3

Keineswegs möchten wir die vielfältigen Initiativen aller Akteure um eine zumindest Abschwächung des Schrumpfungsprozesses übergehen oder gar negieren. Aber es hilft auch nichts Tatsachen verschweigen oder beschönigen zu wollen. Wie die Bevölkerungs- ist auch die Mitgliederentwicklung unserer Wohnungsbaugenossenschaft von sehr vielen Einflussfaktoren abhängig. Den größten Einfluss dürfte zweifellos die Bevölkerungsentwicklung, die wiederum sehr stark von den wirtschaftlichen und regionalen Randbedingungen geprägt wird, haben. Außerdem spiegeln sich darin die Arbeitsplatzangebote, die Arbeitslosenquote, die Kauf- bzw. Mietkaufkraft sowie die Wohnungsnachfrage wieder. Die Wichtung der einzelnen Einflussgrößen wird jedoch dadurch erschwert, dass der Bevölkerungsrückgang insbesondere in unserer Region sowohl strukturell als auch demografisch bedingt ist. Unstrittig dürfte daher bislang nur die direkte Abhängigkeit zwischen Bevölkerungs- und Mitgliederentwicklung sein. So verzeichnen unsere Wohnungsstandorte Apolda und Bad Sulza seit 1990 stark schrumpfende Einwohner- und Mitgliederzahlen. Bemühungen, insbesondere der anhaltenden Abwanderung entgegenzuwirken, blieben bislang relativ erfolglos. Selbst das Überangebot auf dem Wohnungsmarkt mit einem sehr breiten und überaus günstigen Mietenspektrum konnte den Bevölkerungs- und Mitgliederschwind nicht aufhalten. Wenngleich auch die Abwanderungszahlen etwas zurückgingen, so bleibt insgesamt der stark rückläufige Trend dadurch erhalten, dass durch den hohen Altersdurchschnitt der Einwohner ein höherer natürlicher Bevölkerungsrückgang gegeben ist. Leider wird diese Entwicklung nicht nur mittelfristig anhalten, so dass die gesamte Region vor große Herausforderungen gestellt wird. Die Schere zwischen wachsenden und schrumpfenden, d. h. wirtschaftlich starken und schwachen Regio-

nen, wird nicht nur immer größer, sondern sie verhindert auch nützliche Synergieeffekte. Daher können z. B. auch Regionen mit einem ausgeprägten Mietermarkt nicht von der hohen Wohnungsnachfrage der wirtschaftlich prosperierenden Städte partizipieren, da diese nicht nur über genügend Anziehungskraft verfügen, sondern auch Abwanderungen gezielt entgegenwirken bzw. verhindern. Insofern sind beispielsweise Studienorte (Siehe Thüringer Allgemeine vom 28.08.2012 „Jenaer Studenten lehnen das Semester-Ticket ab“) nicht an auswärtigen Wohnorten der Studenten und ähnlichen Aktivitäten interessiert. Auch der geplante Neubau eines Wohngebietes in Jena-Zwätzen wird wohl kaum die Wohnungsnachfrage in den umliegenden Regionen verbessern.

Leider vollziehen sich Bevölkerungs- und Mitgliederentwicklung (Anlagen 1 und 2) nahezu identisch mit der Wohnungsleerstands- und Vermietungssituation. Aber die rückläufigen Mitgliederzahlen sind nicht nur ausschlaggebend für den wirtschaftlichen, sondern primär für den genossenschaftlichen Werdegang. Während anhand der vorgenannten Sachverhalte die ersten beiden Thesen relativ einfach zu beweisen sind, ist die Beweisführung für die 3. These auch insofern schwieriger, da sich deren Richtigkeit erst letztendlich in der zukünftigen Entwicklung zeigen wird. Nichts desto trotz möchten wir eine Beweisführung anhand der Entwicklung der Ein- und Auszüge (Anlage 3) vornehmen, weil sich unseres Erachtens nach darin sämtliche Einflüsse abbilden. So können wir erfreulicher Weise feststellen, dass seit 2008 der Saldo zwischen Ein- und Auszügen gegen Null tendiert und somit der starke rückläufige Trend unterbrochen wurde. Die Ursachen dieser Entwicklung können vielfältig sein und müssen zudem nicht unbedingt mit unseren Bestrebungen zur Stabilisierung der Vermietungssituation zusammenhängen. Dennoch dürften sich in dieser Entwicklung sowohl die inneren und äußeren Rahmenbedingungen widerspiegeln. Gesicherte Aussagen darüber, welche das genau sind, kann man jedoch nicht treffen. Einfluss dürften jedoch unter anderem die Bevölkerungsentwicklung, die Arbeitslosenquote, die Mietkaufkraft, das Wohnungsangebot und letztendlich auch das Vermieterimage haben. Reserven zur Verbesserung bzw. weiteren Stabilisierung unserer Vermietungssituation bestehen vor allem hinsichtlich des Wohnungsangebotes. Einerseits verfügt die AWG zwar über ausreichend Wohnungen guter bis gehobener Wohnqualität, dennoch ist unser Bestand aufgrund der damaligen Wohnungsbausituation ziemlich einseitig. Aktivitäten, unseren Bestand mit Fahrstühlen besser an die Bedürfnisse nach alters- und behindertengerechtem sowie barrierefreiem Wohnen auszurüsten, scheiterten nicht etwa an den Investitionskosten, sondern wie 2007 eine Umfrage ergab, am Bedarf. (Siehe Mitgliederinformation 2007). Dabei darf Bedarf, d. h. ein mit der notwendigen Kaufkraft untersetztes Bedürfnis, nicht mit dem allgemeinen Bedürfnisbegriff, ein Verlangen oder einen Wunsch befriedigen zu wollen, nicht verwechselt werden. Insofern war es nämlich die Mietkaufkraft, die den Bau von Aufzügen mit einem Modernisierungszuschlag von ca. 90 €/Mon. und Betriebskosten von etwa 15 €/Mon. verhinderte. Immerhin entspricht eine monatliche Belastung von über 100 € etwa einem Drittel der Nutzungsgebühr einer Wohnung durchschnittlicher Größe. Zwischenzeitlich dürften sich nicht nur die Investitionskosten, sondern hauptsächlich die Betriebskosten immens verteuert haben. Zielsetzung war es deshalb, eine Lösung mit geringem Investitionsaufwand und möglichst ohne laufende Kosten zu finden. Wegen des einseitigen Gebäudebestandes sind jedoch alternative und vor allem preiswertere Lösungen rar. Vollkommen behindertengerechte Wohnungen sind daher in unseren Wohngebäuden weder möglich, noch sinnvoll. Insofern entschieden wir uns für Lösungen für ein möglichst barrierearmes Wohnen in der untersten Etage mit den entsprechenden barrierefreien Haus- bzw. Wohnungszugängen. Am besten eignen sich hierzu Gebäude, bei denen von der Hauseingangstür bis zu den Wohnungen in der untersten Etage keine Stufen im Hausflur überwunden werden müssen. Häuser dieser Bauweise mit den sog. außenliegenden Antrittsstufen befinden sich lediglich im E.-Thälmann-Ring (ETR) 47 - 53, 112 - 118, 120 - 126, 144 - 166, der P.-Schneider-Str. (PSS) 2 - 8 sowie der W.-Seelenbinder-Str. (WSS) 8 - 22, d. h. nur 360 von 2.031 Wohnungen  $\hat{=}$  18 %  $\approx$   $\frac{1}{5}$  besitzen eine solche Zugangssituation.

In den anderen Wohngebieten finden wir keine solche Bauweise vor. Um jedoch auch andere Standorte derartig erschließen zu können, mussten folglich andere barrierefreie Zugangsmöglichkeiten zur Wohnung als über den normalen Hauseingang, z. B. über den Balkon oder die Gebäuderückseite, gefunden werden. Um die vorhandene Geländeprofilierung günstig ausnutzen zu können, wählten wir für die Variante barrierefreie Hauszugänge das Objekt WSS 16 - 22 und die Variante barrierefreier Balkonzugang das Gebäude Parkstr. 19 - 27 aus.

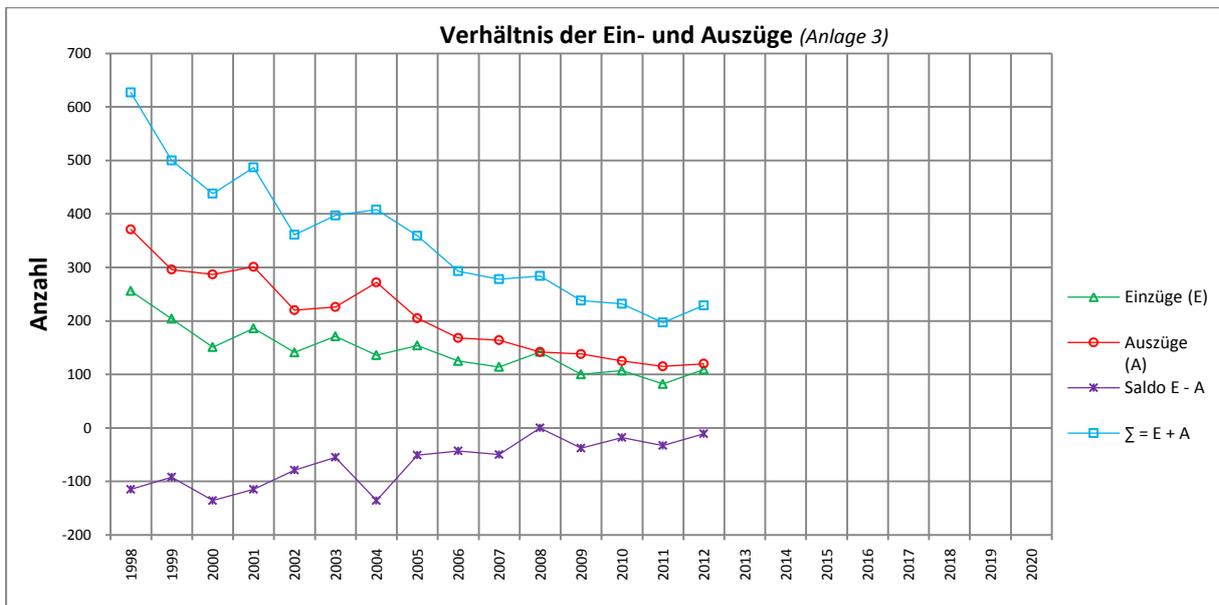
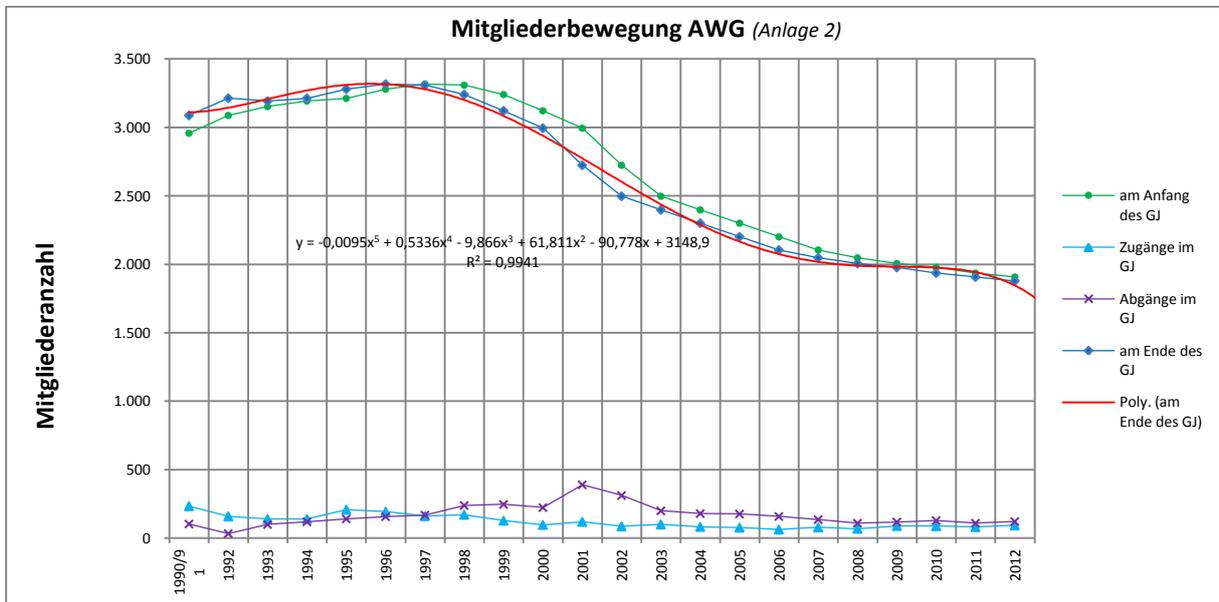
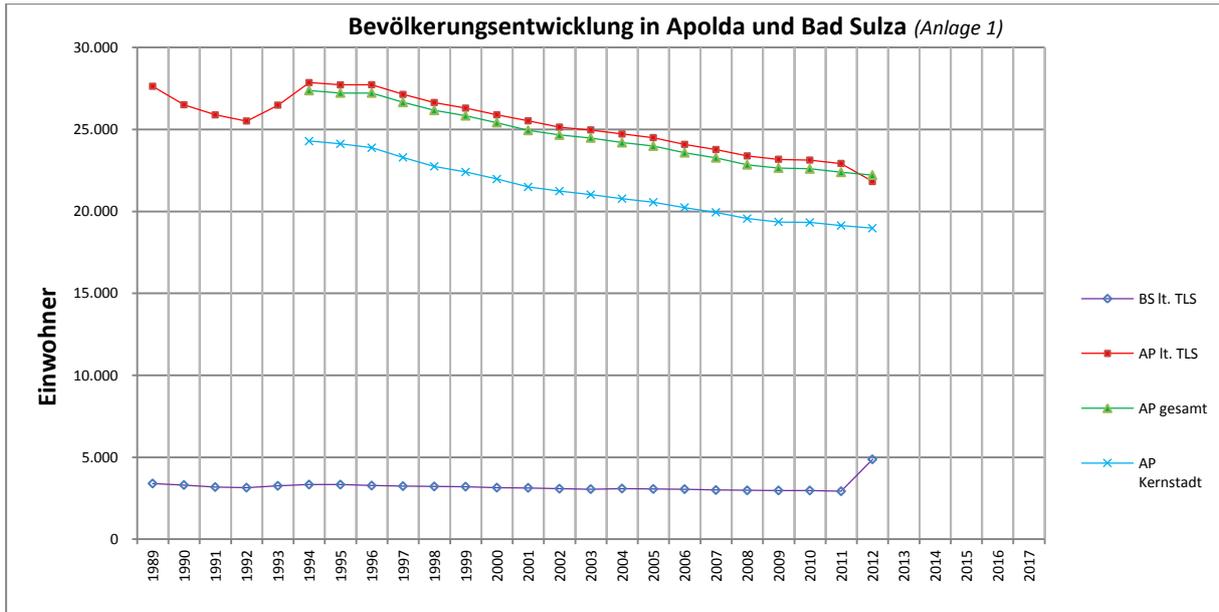
a) Barrierefreie Hauszugänge WSS 16 - 22

Bis zum Beginn der Baumaßnahme am 05.08.2013 war die Zugangssituation zum Hauseingang derart, dass man vom Fußweg erst einige Stufen nach unten, danach eine waagerechte Strecke und anschließend wieder 6 Stufen nach oben gehen musste, bevor man unmittelbar vor der Hauseingangstür steht. Erst danach konnte man von der Hauseingangstür bis zu den beiden Wohnungen im untersten Geschoss ohne Stufen gelangen. Mit der Neugestaltung der Außenanlagen wurde eine solche Zugangssituation geschaffen, um alle vier Hauseingänge ohne Stufen erreichen zu können. Da nach der Thüringer Bauordnung die maximale Neigung von Rampen nur 6 % betragen darf und die Zugangswege dennoch möglichst kurz gehalten werden sollten, wurden zusätzliche Verbindungstreppen angeordnet. Insofern können wir mit dieser Maßnahme 8 Wohnungen barrierefrei zugänglich machen, wobei im kommenden Jahr das Nachbargebäude mit weiteren 8 Wohnungen folgen soll. Wegen der sehr beengten Platzverhältnisse wurden die Bäder durch Versetzen der Rückwand vergrößert. Dadurch konnte nicht nur die erforderliche Bewegungsfreiheit geschaffen werden, sondern es besteht auch die Möglichkeit für das Aufstellen einer Waschmaschine mit Normalgröße im Bad. In den Wohnungen im Erdgeschoss werden Duschen mit einer sehr niedrigen Einstiegshöhe von nur etwa 2 cm eingebaut. In der untersten Etage ist es nämlich möglich die Abflüsse direkt durch die Geschossdecke über Brandschutzmanschetten in den Keller zu den Abwasserleitungen zu verlegen und die speziellen flachen Duschtassen in den Fußbodenestrich einzulassen. Außerdem werden in diesen Wohnungen die sog. Wintergärten wieder zu normalen Balkonen umgestaltet. Gegenwärtig muss zum Betreten des Balkons eine ca. 20 cm hohe Schwelle überwunden werden. Diese war wegen der damaligen Plattenbauweise aus statischen Gründen erforderlich. Zudem wurde entlang dieser Schwelle die Heizleitung geführt. Durch eine Umverlegung der Heizleitung und einen Hilfsrahmen kann jedoch die Austrittsschwelle entfernt und die Außenwand bis nach unten auf die Deckenhöhe abgesenkt werden, so dass letztendlich auch der Balkon ohne Schwelle erreicht werden kann.

b) Barrierefreier Balkon- und Wohnungszugang Parkstr. 25, linke Hauseingangsseite

Ebenfalls Anfang des Jahres ergab sich die Situation, dass 4 der 5 2-Raum-Wohnungen nicht belegt waren und in diesem Wohngebiet ein Bedarf nach kleineren Wohnungen, jedoch mit Balkon, bestand. Daher wurde der nachträgliche Anbau eines Balkonturmes an diese Wohnungen beschlossen. Um auch in diesem Wohngebiet barrierearme Wohnungen bereitstellen zu können, wurde die Schaffung eines barrierefreien Balkon- und Wohnungszugangs für die unterste Etage vorgesehen, da sich beim normalen Zugang eine Treppe mit 8 Stufen zwischen der Hauseingangstür und den Wohnungseingangstüren der untersten Etage befindet. Der unterste Balkon im Erdgeschoss (Hochparterre) wird dabei über eine Rampe zugänglich gemacht, so dass man über eine Tür im Balkongeländer über den Balkon und dann weiter über die schwellenlose Balkontür quasi von hinten barrierefrei in die Wohnung gelangen kann. Dabei ist die Balkontür wie eine Hauseingangstür beschaffen und kann beidseitig geöffnet und verschlossen werden. Da sich die Wohnung im Erdgeschoss befindet, ist weiter der Einbau einer nahezu ebenerdigen Dusche vorgesehen. Diese Realisierung ist möglich, da der Ablauf direkt durch die Decke nach unten in den Keller geführt werden und somit die Einstiegshöhe in die Duschtasse minimiert werden kann. Für die Folgejahre ist eine schrittweise Erweiterung an diesem Haus vorgesehen, so dass wir letztendlich die 10 Wohnungen im Erdgeschoss des Gebäudes Apolda, Parkstr. 19 - 27 nahezu barrierefrei gestalten können.

Bei der Ausführung der Vorhaben war von mehreren Besonderheiten auszugehen. Unter bewohnten Bedingungen konnten die Maßnahmen keinesfalls ausgeführt werden, zumal noch keinerlei Erfahrungen vorlagen. Folglich konnte die Ausführung nur dann vorgenommen werden, wenn mehrere Wohnungen, insbesondere Leerwohnungen im Erdgeschoss, unmittelbar davon partizipieren können. Weitere Voraussetzung war das Vorliegen einer Baugenehmigung, für deren reine Bearbeitungszeit man bis zu 3 Monaten einkalkulieren muss. Zwar gilt eine erteilte Genehmigung maximal 3 Jahre, da aber die Wohnungen im Erdgeschoss stark nachgefragt werden und durch die kurze Kündigungsfrist von Altverträgen deren Verfügbarkeit nicht kalkulierbar ist, kann diese Frist auch schnell ungenutzt verstreichen. Insofern musste die sich Anfang des Jahres bietende Gelegenheit unbedingt genutzt werden. Das hatte jedoch zur Folge, dass die Vorbereitungsphase gekürzt und eine gleitende Projektierung und Baubetreuung vorgenommen werden musste. Nun ist es aber keineswegs so, dass Ingenieurbüros, Bauvorlageberechtigte und Firmen zu den Hauptbauzeiten im Sommerhalbjahr nur über leere Auftragsbücher und/oder ausreichende Überkapazitäten verfügen. Dennoch konnte ein vernünftiger Bauablauf realisiert werden, so dass die gesamte Maßnahme noch im gleichen Jahr durchgeführt werden konnte und nicht auf einen späteren unkalkulierbaren Zeitpunkt verschoben werden musste. Schon jetzt lässt sich feststellen, dass die barrierefreien Zugänge Zustimmung finden und weitere Häuser meldeten schon Bedarf an. Doch da gibt es auch einige Wehmutstropfen. Das Verständnis und Entgegenkommen für die Maßnahmen war sehr unterschiedlich, nicht nur die Anwohner, sondern auch Dritte betreffend. Abgesehen von teils unsachlicher Kritik brodelte mitunter die Apoldaer Gerüchteküche sehr heftig. Da war von einem Verkauf des Hauses, ja sogar der ganzen AWG bis hin zum Abriss aller Wintergärten und des gesamten Gebäudes die Rede. Manchen waren die Aushänge nicht aussagekräftig genug und wieder andere fanden das zeitweise Benutzen der Nachbarwege unzumutbar. Auch war von horrenden Mietsteigerungen die Rede. Die Aufzählung ist keinesfalls abschließend und für Folgemaßnahmen auch nicht besonders motivierend. Aber die Nachfrage von jung bis alt zeigt, dass sich der Aufwand dennoch gelohnt hat. Wäre also abschließend noch die Kostenfrage zu klären. Selbstverständlich gehen die gesamten Investitionskosten zu alleinigen Lasten der AWG. Bestehende Nutzungsverhältnisse und Nutzungsentgelte bleiben folglich von der Maßnahme völlig unberührt. Natürlich erfolgt eine entsprechende Umlage auf die neu eingerichteten barrierearmen Wohnungen in der untersten Etage. Doch auch dieser Modernisierungszuschlag wird nicht in voller Höhe erhoben werden, sondern genauso wie bei allen anderen vorangegangenen Modernisierungsmaßnahmen begrenzt werden und sich damit in einer sozialverträglichen und den Verhältnissen der Genossenschaft entsprechenden Größenordnung bewegen. Zudem werden bei der Vergabe der Wohnungen Anträge mit einer bestimmten Dringlichkeit für einen barrierefreien Zugang und / oder eine barrierearme Wohnung bevorzugt zu berücksichtigen sein. Und hierbei kann sich durchaus ein sehr breites Spektrum ergeben, beispielsweise von Familien mit Kleinkindern bis hin zu Personen mit Gehbeschwerden, egal welchen Alters. Mit den vorgestellten Wohnungsvarianten hoffen wir zugleich eine Vermietungsnische gefunden zu haben. Gewiss wären bautechnisch vollständig behinderten- und rollstuhlgerechte Wohnungen auch in unseren Bestandsgebäuden realisierbar, jedoch würde dies zu gänzlich unverträglichen Kosten für beide Seiten führen. Selbstkritisch muss vielmehr festgestellt werden, dass der Markt mit Neubauten in diesem Segment günstigere Angebote ermöglicht und auch bereit hält. Bei aller Beachtung unserer Mitgliederentwicklung und Vermietungssituation dürfen wir jedoch keinesfalls unseren satzungsgemäßen Grundauftrag auf Bereitstellung und Gewährung einer guten, sicheren und sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung vernachlässigen.



Barrierefreie Haus- und Wohnungszugänge Apolda, W.-Seelenbinder-Str. 16 - 22

*vor Umbau*



*nach Umbau*



*nach Umbau*



*nach Umbau*



Barrierefreier Balkon- und Wohnungszugang Apolda, Parkstr. 25

*vor Umbau*



*nach Umbau*



*nach Umbau*



*nach Umbau*



#### zu 4. Anfragen und Hinweise der Vertreter und Ersatzvertreter

Zu den nachfolgenden Anfragen und Hinweisen nahm das hauptamtliche technische Vorstandsmitglied Stellung:

1. Verbleibende Reste bei der Entleerung führen oft zu einer Geruchsbelästigung der Mülltonnen. Wer ist für die Säuberung verantwortlich bzw. kann eine turnusmäßige Reinigung durch die AWG veranlasst werden?  
Die Mülltonnen befinden sich weder im Eigentum der Genossenschaft, noch ist die AWG für die Entsorgung zuständig. Alle Einzelheiten der Hausmüllentsorgung sind in der Abfallsatzung des Kreises Weimarer Land geregelt. Defekte Müllbehälter oder die vorgenannten Probleme sind daher dem Umweltamt mitzuteilen. Selbstverständlich könnte auch eine turnusmäßige Reinigung der Mülltonnen durch die AWG veranlasst werden. Dies setzt jedoch das Einverständnis aller Hausbewohner voraus und würde dann zu einer entsprechenden Betriebskostenumlage führen.
2. Manche Treppenhäuser in Bad Sulza befinden sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Es wurde daher angefragt, ob eine malermäßige Renovierung möglich sei. Leider ist der Zustand der Treppenhäuser in einem sehr unterschiedlichen Zustand. Hierfür gibt es jedoch mehrere Ursachen. Aufgrund der sehr beengten Platzverhältnisse kommt es in den Häusern mit häufigen Umzügen oft zu Beschädigungen. Andererseits ist aber auch unsachgemäßes Verhalten der Hausbewohner der Grund dafür. Über Hinweise zur Ermittlung der Verursacher sind wir daher sehr dankbar. Ungeachtet dessen ist in der Bestehenden Investitionsplanung für die Jahre 2015 und 2016 eine Renovierung bestimmter Treppenhäuser in Bad Sulza vorgesehen.
3. Bemängelt wurde der Zustand der vermieteten Stellplätze im Bereich der R.-Breit-scheid-Str. 27. Hier sollten die Mieter aufgefordert werden, eine entsprechende Berei-nigung ihrer Stellflächen von Laub, Unrat usw. vorzunehmen.  
Für den Hinweis wurde gedankt und eine entsprechende Überprüfung und Veranlas-sung zugesagt.
4. Es wurde angefragt, ob für alle AWG-Mieter ein Mengenrabatt für den Stromver-brauch erwirkt werden könnte.  
Dies ist nur für den Gemeinschaftsstrom möglich. Hierfür hat die AWG mit den Ener-gieversorgern bestimmte Rahmenvereinbarungen zu günstigeren Konditionen abge-schlossen, die dann entsprechend in die Betriebskostenabrechnung eingehen. Auf die privaten Energieverträge kann die AWG jedoch keinen Einfluss nehmen.
5. Es wurde um nochmalige Anmahnung der Reinigungsfirmen gebeten, die Treppen-hausreinigung schonend durchzuführen und vor allem die Treppenwangen nicht zu be-schädigen.  
Zwar wurde bereits aufgrund der Hinweise des vergangenen Jahres diesem Problem nachgegangen. Offensichtlich scheinen jedoch die Ermahnungen nicht dauerhaft um-gesetzt worden zu sein, so dass nochmals mit Nachdruck der Angelegenheit nachge-gangen werden muss.
6. Es wurde gebeten die Einzäunung des Kinderspielplatzes im Rondell Leutloffstraße zu überprüfen bzw. zu prüfen, ob tatsächlich eine Vervollständigung wieder vorgenom-men werden muss, da dort häufig Beschädigungen auftreten.  
Leider wurden die Spielplatzgeräte und die Einzäunung in der Vergangenheit mehr-fach beschädigt oder sogar zerstört. Außerdem wird der Platz oft unzulässiger Weise als Treffpunkt Jugendlicher genutzt, so dass Lärmstörungen entstehen. Insofern wer-den wir eine entsprechende Prüfung vornehmen.

**zu 5. Termin der nächsten Vertreterversammlung und Vertreterkonferenz**

Am Mittwoch, den 25.06.2014 um 17.00 Uhr wird die 24. ordentliche Vertreterversammlung und am Mittwoch, den 05.11.2014 um 17.00 Uhr die 15. Vertreterkonferenz hier in dieser Räumlichkeit stattfinden.

**zu 6. Schlussbemerkungen zur 14. Vertreterkonferenz**

Herr Dr. Langbein bedankte sich bei allen Anwesenden für ihre Teilnahme und ihr Interesse sowie die große Sachlichkeit und Disziplin bei dieser Veranstaltung. Außerdem wünschte er allen Vertretern und Ersatzvertretern viel Erfolg bei ihrer zukünftigen Arbeit.