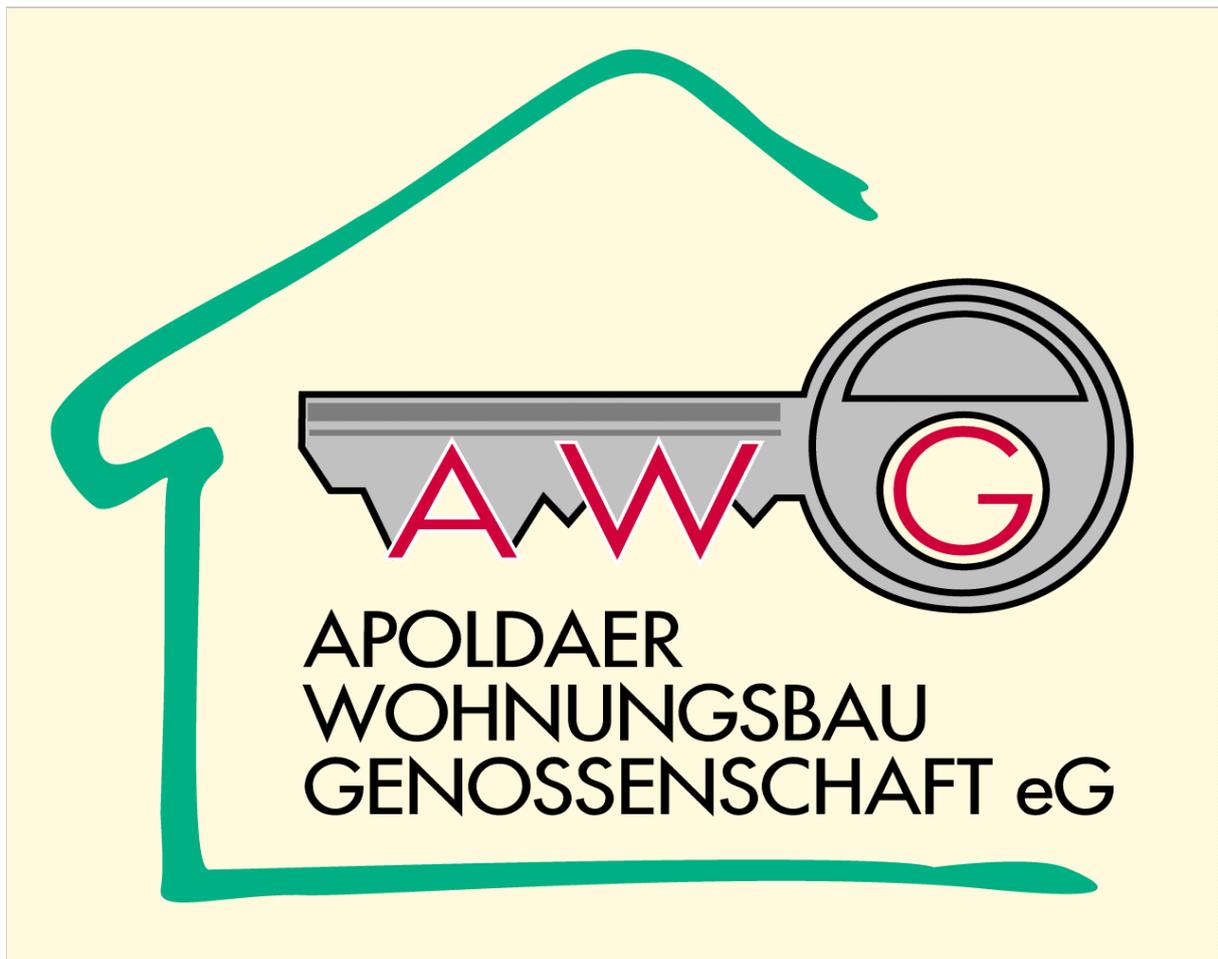


# Mitgliederinformationen

der  
AWG Apoldaer Wohnungsbaugenossenschaft eG

Ausgabe November 2016



*Sehr geehrte Mitglieder,*

*auch in dieser Mitgliederinformation möchten wir die wichtigsten beiden genossenschaftlichen Ereignisse des Jahres zusammenfassen. Während die Vertreterversammlungen durch die satzungsgemäß vorgeschriebene straffe Tagesordnung kaum Möglichkeiten zur umfassenden Behandlung von Anliegen der Mitglieder bieten, sind die Vertreterkonferenzen hauptsächlich für Anfragen und Hinweise vorgesehen. Aus aktuellem Anlass wurde bei der diesjährigen Konferenz die bevorstehende Landesgartenschau 2017 in den Themenkatalog mit einbezogen. Gern nehmen wir wieder Ihre Anregungen und Hinweise für weitere Veranstaltungen entgegen.*

*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 November 2016)

Wahlbezirk I

Apolda Ost / Süd / West

Bechmann, Jürgen  
 Clauß, Christine  
 Ehrhardt, Martin  
 Fiedler, Ines  
 Fischer, Horst  
 Heilborn, Antje  
 Koch, Mandy  
 Kroitzsch, Bernd  
 Noske, Christoph  
 Oberthür, Manfred  
 Schoder, Petra  
 Tetzl, Alfreda  
 Vogel, Liane  
 Walter, Manfred  
 Weber, Anja  
 Wenserritt, Manuela  
*Backhaus, Adelheid*  
*Borrmann, Dieter*  
*Eigenstetter-Oschmann,*  
*Krimhild*  
*Fuchs, Marion*  
*Göring, Christiane*  
*Häußer, Alfred*  
*Mett, Gudrun*  
*Musal, Heiko*  
*Neumann, Hartmut*  
*Riks, Roberto*  
*Schaaf, Roland*  
*Schlücke, Christa*

Wahlbezirk II

Apolda Nord, Bereich unterhalb  
Parkhaus

Georgy, Silke  
 Günther, Wolfgang  
 Heider, Uwe  
 Hirschleb, Horst  
 Hoffmann, Günther  
 Höhn, Eva-Maria  
 Kett, Angelika  
 Klaus, Gudrun  
 Klopffleisch, Andrea  
 König, Erhard  
 Landgraf, Otto  
 Lips, Jürgen  
 Milkoreit, Wolfgang  
 Saalborn, Manfred  
 Schob, Elisabeth  
 Tetzl, Rosmarie  
*Kowalczewski, Fritz*  
*Kremberg, Carry*  
*Lohmann, Gabriele*  
*Riese, Annett*  
*Schmidtchen, Hans-Jürgen*

Wahlbezirk III

Apolda Nord, Bereich oberhalb  
Parkhaus

Bayer, Christel  
 Cheno, Christiane  
 Cheno, Jürgen  
 Freding, Claus  
 Gansau, Harry  
 Jahn, Otto  
 Kühnel, Dieter  
 Oßwald, Claudia  
 Rosenberg, Bernd  
 Sachse, Thomas  
 Schellenberger, Marikka  
 Schumann, Kerstin  
 Schwenkenbecher, Christiane  
 Stephan, Gerd  
 Wagner, Christian  
 Zimmer, Margitta  
*Albrecht, Bernd*  
*Albrecht, Sabine*  
*Conrad, Manfred*  
*Hielscher, Peter*  
*Hoffmann, Andrea*  
*Schulz, Carmen*  
*Schunk, Volker*

Wahlbezirk IV

Bad Sulza einschließlich Mit-  
glieder ohne Wohnung

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

## 26. Vertreterversammlung

Gesetz und Satzung sehen vor, dass die Vertreterversammlung rechtzeitig mit einer Mindestfrist von 2 Wochen gegenüber allen Mitgliedern angekündigt wird. Daher ist die Tagesordnung sowohl im Genossenschaftsblatt als auch im Internet bekannt zu machen. Außerdem müssen die Vertreter zusätzlich schriftlich zur Vertreterversammlung eingeladen werden. Dadurch sollen nicht nur jegliche Überraschungsmomente ausgeschlossen, sondern auch allen Mitgliedern umfangreiche Möglichkeiten zur Prüfung und Mitbestimmung eingeräumt werden. In diesem Jahr kam unverhoffter Weise eine weitere Vorankündigung hinzu. Die „Apoldaer Allgemeine“ wollte nämlich über eine neue Werbekampagne der AWG berichten und letztendlich entstand aus dem Interview ein darüber hinausgehender Artikel.

Thüringer Allgemeine

Mittwoch, 8. Juni 2016

TAAP1

### Leerstand bei Wohnungsbaugenossenschaft bei 24 Prozent

Vorstand nennt unter anderem allgemein sinkende Nachfrage und viele wenig veränderbare Grundrisse als Ursache

VON DIRK LORENZ-BAUER

**Apolda.** Die Apoldaer Wohnungsbaugenossenschaft habe unverändert 2031 Wohnungen im Bestand. Das Durchschnittsalter der Mieter liege bei 61 Jahren. Das sagte Technik-Vorstand Paul Langbein gestern auf Nachfrage der TA. Der Leerstand betrage 24 Prozent, was kein Grund zum Jubeln sei.

Mit dem Zustand der Wohnungen der AWG habe die recht hohe Leerstandsquote jedenfalls nichts zu tun; vielmehr damit, dass man im Wesentlichen nur über einen bestimmten Typus an Wohnungen verfüge.

So seien beispielsweise die innenliegenden Bäder ohne Fenster eben heutzutage nicht mehr jedermanns Sache, weiß er.

Auch seien die räumlichen Strukturen etwa in den Neubau- blocks in Apolda Nord baulich eben nur sehr beschränkt änderbar. Allein in Nord verfügt die AWG über rund 1200 Wohnungen – im Wesentlichen am Ernst-Thälmann-Ring, in der Werner-Seelenbinder-Straße und in der Leutloffstraße.

**Mietpreisbremse in Jena nicht gut für Apolda**

Hinzu komme, dass die Mietpreisbremse in Jena den Trumpf, nämlich im Vergleich mit der Unistadt günstigere Mieten anbieten zu können, nicht mehr so stark ziehe. Die Mieten bei der AWG liegen zwischen 3,20 und

6 Euro pro Quadratmeter. Grundsätzlich sinke auch die Nachfrage, analysiert Langbein. So habe die Apoldaer Kernstadt seit der Wende rund 30 Prozent ihrer Einwohner verloren. Das sei belegbar, versichert er. Dabei

hat auch die AWG vor Jahren ähnlich wie die städtische Wohnungsgesellschaft Apolda das Angebot in Apolda schon verknappt – und 550 Wohneinheiten in Nord abgerissen. Langbein will nicht ausschließen,

dass Abrisse in den nächsten Jahren nochmals erforderlich werden. Allerdings sei es ein schwieriges Feld, auf das Instrument der sogenannten Verwertungskündigung zu setzen, um den Leerzug der für einen Baus-

infrage kommenden Häuser zu beschleunigen. Weil das Instrument eben recht wirkungslos sei, lasse sich auch schlecht planen.

Von der TA auf den Jahresabschluss 2015 hin gefragt, sagte er, dass es einen Jahresfehlbetrag von 2,5 Millionen Euro gab. Dies hänge mit dem Leerstand zusammen, der eine wertmäßige Korrektur der Gebäude erforderlich gemacht habe. Die Folge: eine außerplanmäßige Abschreibung von 2,7 Millionen Euro. „Wenn wir das nicht hätten vornehmen müssen, hätten wir 2015 einen Überschuss von 400.000 Euro“, so Langbein. Dass man 2016 nicht in Größenordnungen investiere, sondern sich auf Bestandserhalt und -pflege konzentriere, habe mit der sinkenden Nachfrage zu tun.



Das ist der Bus mit der neuen Werbung für die AWG.

Foto: Sascha Margon

Prinzipiell ist zwar in dem Zeitungsartikel alles richtig. Wenn man jedoch ein Gespräch von 1¼ Stunden auf diesen Extrakt zusammenschumpft, bleibt Klärungsbedarf nicht aus, wie uns jemand ganz trocken unter Bezug auf die unterstrichene Textpassage mit dem Ausspruch verdeutlichte: „Wenn meine Oma 4 Räder hätte, wäre sie ein Bus.“ Entgegen der sonst üblichen Berichterstattung musste daher dieser Problematik ein etwas größerer Zeitraum eingeräumt werden. Häufig wird nämlich unterstellt, dass alle ausgewiesenen Eurobeträge mit dem reinen finanziellen Vermögen gleichgesetzt werden können. Am Beispiel des Vorjahres konnte jedoch plausibel der Unterschied zwischen dem finanziellen und bewerteten Vermögen veranschaulicht werden. Durch die gestiegenen Grundstückspreise erhöhte sich nämlich unser Anlagevermögen, d. h. der Verkaufswert nahm zu. Dies ist aber eigentlich nur eine fiktive Größe, denn die Grundstücke wurden weder verkauft, d. h. in Geld umgewandelt, noch kann man trefflich darüber spekulieren, ob die neuen Grundstückspreise tatsächlich erzielt worden wären. In analoger Weise tritt genau dann ein Werteverfall von Gebäuden (Anlagevermögen) ein, wenn die Nachfrage, z. B. weniger Vermietung und damit höherer Wohnungsleerstand, nicht mehr gegeben ist. Natürlich kann man bei der Darstellung der Jahresentwicklung solche Zusammenhänge nicht einfach ignorieren, weil eben ein markanter Unterschied zwischen dem reinen und dem bewerteten Vermögen besteht und andererseits Entwicklungstendenzen aufgezeigt werden sollen. Da ebenfalls Gewinn oder Verlust bzw. Jahresüberschuss oder Jahresfehlbetrag nicht direkt mit dem reinen Geldvermögen gleichzusetzen sind, kann dies folglich schnell zu Fehlinterpretationen des Jahresergebnisses führen. Letztendlich zeigten jedoch die einstimmigen Beschlüsse der Vertreter, dass solche Befürchtungen ausgeschlossen werden können. Nichts desto trotz muss kritisch erwähnt werden, dass nach wie vor mit der rückläufigen Bevölkerungsentwicklung eine sinkende Vermietungsnachfrage, verbunden mit einem zunehmenden Wohnungsleerstand, besteht. Diese Risiken könnten möglicher Weise zu einem weiteren Werteverfall unseres Anlagevermögens (Gebäude) über erneute außerplanmäßige Abschreibungen führen. Insofern ist bei der Einschätzung des Jahresergebnisses die Kenntnis der vorgenannten Zusammenhänge sehr wichtig. Wie schwierig dies ist und dass selbst nuch-

terne Zahlen nicht unbedingt zu einer klaren Aussage führen, soll an einem humoristischen, aber durchaus logischem Zitat von Otto Waalkes aus den 1980er Jahren belegt werden: "Lt. Statistischem Bundesamt werden 20% aller Verkehrsunfälle von Autofahrern verursacht, die Alkohol getrunken haben. D. h. also, dass 80% aller Verkehrsunfälle von Autofahrern verursacht wurden, die stocknüchtern waren. Nach Adam Riesling heißt das also: Jeder nüchterne Autofahrer ist viermal so gefährlich wie derjenige, der sich im vollen Bewusstsein seiner Verantwortung als Verkehrsteilnehmer rechtzeitig volllaufen lässt. Deshalb fordern wir vom ADAC (Allgemeiner Deutscher Alkoholiker Club) Notbiersäulen an allen Autobahnen."

Aufgrund des nahezu vernachlässigbaren Leerstandes bis 1996 ergibt sich nämlich logischer Weise die Folgerung im Umkehrschluss, dass es ohne Modernisierung, d. h. ohne unternehmerisches Risiko und ohne Schulden, keinen Leerstand und mit der Modernisierung Leerstand gab. Klar wollen wir alle nicht auf unseren erreichten hohen Wohn- und Lebensstandard verzichten, aber dann müssen auch alle das Risiko mittragen und es darf nicht allein bei der AWG verbleiben.

Viel haben wir unternommen, um der aus den schwierigen Randbedingungen resultierenden ungünstigen Entwicklung entgegenzuwirken. Erinnerung sei nur an die angeblich so dringend benötigten barrierefreien Wohnungen, aber als sie dann fertig waren, hat sie zwar jeder bewundert, aber wegen lächerlicher 50 € mehr Miete blieben sie dann doch fast 2 Jahre leer. Auch solche scheinbaren Bedürfnisse wie Fahrstühle, Behindertenparkplätze oder weitere nachträgliche Balkonbauten können wir nicht erfüllen, da die wirtschaftlichen Risiken einfach zu groß sind. Zwar werden wir uns stattdessen weiter auf die laufenden Instandhaltungsarbeiten konzentrieren und unsere Investitions- und Finanzplanung garantiert auch zukünftig die uneingeschränkte Durchführung dieser Maßnahmen. Dennoch muss man sagen, was eigentlich keiner gern aussprechen möchte. Die Hoffnung auf eine Verbesserung der Vermietungssituation einhergehend mit einem wirtschaftlichen Aufschwung in unserer Region wird und kann sich nicht erfüllen. Die offiziellen Zahlen belegen eindeutig den anhaltenden Abwanderungstrend. Starke Regionen werden durch Zuwanderung noch stärker und schwache durch Abwanderung noch schwächer. Leider schlagen viele Regularien in das Gegenteil um. Mit der sog. Mietpreisbremse wird nun den schwachen Regionen der letzte Trumpf niedrigerer Mieten und Betriebskosten genommen, so dass überhaupt keine Anreize mehr für einen Umzug bestehen.

Während der Bevölkerungsrückgang zu einem permanenten unternehmerischen Risiko geworden ist, dem man quasi ohne Gegenwehr ausgeliefert ist, können und müssen andere Risiken beseitigt werden. Gemeint ist damit die Schließung der Regie- und Handwerkerabteilung zum 30.09.2016. Leider hatten wir in den letzten 1½ Jahren einen immensen Krankenstand in unserer Regieabteilung zu beklagen. Teilweise war sie sogar längere Zeit unbesetzt, so dass durch den Verwaltungsbereich der Notrufdienst abgesichert werden musste. Dies führte nicht nur zu einer zusätzlichen Belastung der Mitarbeiter, sondern teilweise mussten auch vorvereinbarte Termine abgesagt werden, was verständlicher Weise zur Verärgerung unserer Mitglieder führte. Und so mussten sich unsere Mitarbeiterinnen oft Vorwürfe anhören, obwohl sie keinerlei Verschulden traf und sie ihre Arbeit bestens verrichteten. Einen herzlichen Dank möchten wir daher an dieser Stelle an unsere Mitarbeiterinnen nicht nur für die während dieser Zeit hervorragend geleistete Arbeit aussprechen.

Grund für die Schließung der Handwerkerabteilung war keinesfalls schlechte Arbeit oder persönliches Fehlverhalten. Allein durch die hohen Krankenausfallzeiten war im Jahr 2015 die Regieabteilung zu 44 % nicht besetzt. Rechnet man dann noch den Urlaub hinzu, war unsere Regieabteilung weniger als die Hälfte verfügbar. Dass eine solche Abteilung nicht wirtschaftlich sein kann, bedarf wohl kaum einer weiteren Begründung. Um es klar auszudrücken, teilweise waren wir handlungsunfähig und nur ob unserer guten Geschäftspartner konnten wir unsere Reparaturaufträge erfüllen. Unsere Statistik der zurückliegenden Jahre belegt,

dass wir durchaus sehr großes Verständnis und Toleranz für krankheitsbedingte Ausfälle aufgebracht haben. Aber irgendwo sind eben Konsequenzen unvermeidbar. So schmerzhaft das auch für die betroffenen schwerbehinderten Mitarbeiter sein mag, müssen wir jedoch realistisch einschätzen, dass wir keine behindertengerechten Arbeiten in dieser Abteilung anbieten können. Unser durchweg mehrgeschossiger Wohnungsbestand verfügt über keine Personenaufzüge und auch schwere Gegenstände, wie Badewannen, Sanitärausrüstungen, Herde u. ä. müssen manuell über die engen Treppenhäuser getragen werden. Schon für Personen ohne Behinderung sind solche Arbeiten ein wahrer Kraftakt, bei dem man keinesfalls an das angehobene Renteneintrittsalter denken sollte. Gewiss könnte man entgegenhalten, dass man doch nur ein paar neue Handwerker einstellen müsste, und dann wären ja alle Probleme beseitigt. Dem ist jedoch keinesfalls so, ganz im Gegenteil. Denn gem. § 23 unserer Satzung haben die Vorstandsmitglieder bei ihrer Geschäftsführung die Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Geschäftsleiters einer Genossenschaft anzuwenden. Bereits zum jetzigen Zeitpunkt müssen wir feststellen, dass wir nur einen begrenzten Umfang an Klempnerarbeiten ausführen können und effektivere und kostengünstigere Montagetechniken (z. B. Rohrpressmaschine mit Doppelgelenk für Montagearbeiten unter beengten Platzbedingungen im Schacht, unter der Badewanne usw.) nicht anwenden können, da sie entweder für uns zu teuer in der Anschaffung sind oder nur ungenügend ausgelastet würden. Insofern besteht zur Schließung der Regieabteilung keine vernünftige Alternative. Eine Verschleppung dieser gewiss unbequemen Entscheidung wäre, abgesehen von den persönlichen Schadenersatzforderungen gegenüber den Vorstandsmitgliedern, einem unwirtschaftlichen Betrieb dieser Abteilung zu Lasten unserer Genossenschaft und damit ihrer Mitglieder gleichzusetzen. Von der Entscheidungsfindung bis zur Durchsetzung der Schließung der Regieabteilung war es dennoch kein einfacher Weg. Ohne die vorherige Zustimmung des Integrationsamtes darf der Arbeitgeber keine Kündigung vornehmen. Des Weiteren war die Stellungnahme des Betriebsrates einzuholen. Schwierigkeiten bereitete außerdem der sog. tarifliche Alterskündigungsschutz, der nur bei uneingeschränktem Nachweis einer wesentlichen wirtschaftlichen Betriebseinschränkung ausgesetzt werden kann. Infolge der Schließung unseres Regiebetriebes war gleichzeitig eine Neuorganisation des bislang genossenschaftsinternen Havarie- und Bereitschaftsdienstes erforderlich. Die bisherige AWG-eigene zentrale Notrufnummer ist entfallen. Der Havariedienst außerhalb der Geschäftszeiten wird über vertraglich gebundene Firmen abgesichert, worüber zusätzlich zu den Aushängen in den Hauseingängen jedes Mitglied schriftlich informiert wurde. Rückblickend können wir feststellen, dass mit der Einführung des neuen Meldesystems kein Qualitätsverlust verbunden war.

Vielleicht helfen uns die nachfolgenden Bilder etwas bei der Beantwortung der Frage, ob es zukünftig besser wird und ob es uns gelingt, Risiken zu bewältigen. Höchstwahrscheinlich waren sie aber Grundlage eines Sprichwortes aus den USA: „Die Leiter des Erfolges kann man nicht mit den Händen in den Hosentaschen erklimmen.“



Dagegen versprechen wir uns von den nachfolgenden Bildern positive Effekte.



Vorstand und Aufsichtsrat danken allen Mitgliedern, Mitarbeitern und Geschäftspartnern für die geleistete Arbeit und das entgegengebrachte Vertrauen verbunden mit dem Wunsch, uns auch zukünftig weiter so engagiert und konstruktiv zu unterstützen.

## *Tagesordnung der 26. Vertreterversammlung vom 29.06.2016*

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 2014
3. Vorlage des Jahresabschlusses für 2015
  - 3.1 Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2015
  - 3.2 Anfragen zum Jahresabschluss 2015
4. Bericht des Aufsichtsrates über die Tätigkeit im Geschäftsjahr 2015
5. Beschlüsse der Vertreterversammlung
  - 5.1 Feststellung des Jahresabschlusses 2015 *(Beschlussvorlage Nr. 1)*
  - 5.2 Deckung des Jahresfehlbetrages 2015 *(Beschlussvorlage Nr. 2)*
  - 5.3 Entlastung des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2015 *(Beschlussvorlage Nr. 3)*

- 5.4 Entlastung des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2015 (*Beschlussvorlage Nr. 4*)
6. Wahlen in den Aufsichtsrat
7. Anträge von Mitgliedern
8. Mitteilungen und Anfragen
9. Schlusswort

## 17. Vertreterkonferenz am 02.11.2016

Aufgrund der bevorstehenden Landesgartenschau wurde das Thema „Grün“ als Motto der Tagesordnung gewählt. Zugleich sollten damit die wichtigsten Anfragen der Mitglieder seit der letzten Vertreterkonferenz behandelt werden. Entgegen dem langjährigen Trend nahmen in diesem Jahr nur 20 der 78 Vertreter und Ersatzvertreter an der Vertreterkonferenz teil, das entspricht einer Quote von 25,6 %.

### Tagesordnung

1. Begrüßung und Einleitung zum Hauptthema „Apolda **grünt**, blüht und gedeiht“
2. Im **grünen** Bereich mit dem geänderten Abrechnungsmodus der Warmwasserkosten durch Wärmemengenzähler
3. Preis, Kosten und Fixkostendegression, dasselbe in **grün**?
4. Der „**grüne**“ Schimmel und das 3. Buch Mose
5. Das **grüne** Jahr der Landesgartenschau 2017 in Apolda, Hoffnungen für Apolda und die Wohnungswirtschaft als letztes Glied der Verbraucherkette
6. **Grün**landpflege gestern und heute
7. **Grünes** Licht in der AWG
8. Anfragen und Hinweise der Vertreter und Ersatzvertreter
9. Termin der nächsten Vertreterversammlung
10. Schlussbemerkungen

#### zu 2. Im **grünen** Bereich mit dem geänderten Abrechnungsmodus der Warmwasserkosten durch Wärmemengenzähler

Nach § 9 (2, 3) der Heizkostenverordnung wurden bis 31.12.2013 die für Heizung und Warmwasser einheitlich entstandenen Verbräuche und Gesamtkosten nicht messtechnisch, sondern rechnerisch über empirische Formeln (zugeschnittene Größengleichungen) getrennt. Danach konnten der anteilige Brennstoffverbrauch B und die anteilige Wärmemenge Q der zentralen Warmwasserversorgungsanlage wie folgt ermittelt werden:

$$B = 2,5 \cdot V \cdot (t_w - 10) / H_u \quad \text{mit } B = \text{Brennstoffverbrauch in m}^3, \text{ kg oder Liter}$$

$$V = \text{gemessenes Volumen des verbrauchten Warmwassers in m}^3$$

$$t_w = \text{gemessene oder geschätzte mittlere Warmwassertemperatur in } ^\circ\text{C}$$

$$H_u = \text{unterer Heizwert des verbrauchten Brennstoffs in kWh/m}^3, \text{ kWh/kg oder kWh/l}$$

$$Q = 2,0 \cdot V \cdot (t_w - 10) \quad Q = \text{auf die zentrale Warmwasserversorgungsanlage entfallende Wärmemenge in kWh}$$

Ab dem 31. Dezember 2013 ist die auf die zentrale Warmwasserversorgungsanlage entfallende Wärmemenge (Q) mit einem Wärmezähler zu messen.

3 Bilder mit Darstellung der beiden Wärmemengenzähler für Gesamt- und Warmwasserenergieverbrauch



Die neuen Wärmemengenzähler erfassen nicht nur den Volumenstrom, sondern auch die genaue Temperatur. Da den bisherigen rechnerischen Ermittlungen Schätzwerte für die Temperatur zugrunde lagen, können sich nunmehr beträchtliche Abweichungen ergeben. Die großen Energieverbräuche für die Legionellschaltungen und ständigen Warmwasserzirkulationen werden jetzt genau der Warmwasserversorgung zugeordnet. Im Gegensatz zur Heizung kann man die Vorlauftemperatur nicht oder nur sehr bedingt absenken, da sonst die Gefahr der Legionellenbildung steigt. Mit der Minimierung der Heizungskosten durch die bessere Dämmung (Fassaden, Kellerdecken, oberste Geschossdecken, wärmeisolierende Fenster, Rohrisolationen, Brennwerttechnik) fand gleichzeitig eine Kostenverschiebung in Richtung Warmwasserkosten statt (Brennwerttechnik bei Warmwassererwärmung nicht anwendbar, weil ansonsten die geringe Vorlauftemperatur nicht zur Warmwassererwärmung auf  $> 50^{\circ}\text{C}$  ausreicht), die in den nahezu unveränderten Berechnungsformeln von 1981, Novellierung 2009 nicht ausreichend erfasst werden konnte. Die Messung der Energieverbräuche sorgt daher für mehr Gerechtigkeit und spornt zu einem noch sparsameren Umgang mit Energie, insbesondere des Warmwassers, an. Bleibt nur ein kleiner Wehmutstropfen. Wenn jetzt alles im **grünen** Bereich ist, heißt dies also im Umkehrschluss, dass es früher nicht ganz **grün** war.

### zu 3. Preis, Kosten und Fixkostendegression, dasselbe in **grün**?

Im täglichen Sprachgebrauch werden die Begriffe Preis und Kosten oft als Synonyme verwendet, obwohl doch zwischen ihnen ein erheblicher Unterschied bestehen kann. Dazu trägt

vor allem bei, dass Preis und (relative) Kosten die gleiche Maßeinheit besitzen. Der Preis steht zwar am Verkaufsregal, aber tatsächlich kommen zum Kaufpreis weitere Aufwendungen hinzu. In einen Katalog werden z. B. die Preise für Urlaubsreisen ausgewiesen. Hinzu kommen aber noch Anmeldegebühren, Fahrt- und Verpflegungskosten, sodass sich die Reisekosten aus dem Preis zuzüglich der weiteren finanziellen Aufwendungen ergeben. Verständlicher Weise besteht nicht nur ein allgemeines Interesse an der Minimierung des Gesamtaufwandes, also von Preis und Kosten, sondern auch an der Durchführung von Preis- und Kostenvergleichen. Wie das nachfolgende Beispiel veranschaulichen soll, müssen dazu aber unbedingt sehr viele Voraussetzungen und Randbedingungen beachtet werden, um zu aussagefähigen Ergebnissen gelangen zu können.

1. Beispiel: Vicco von Bülow alias Lorient alias Hr. Lohse beim Einkaufen in „Pappa ante portas“. Anstelle von 1 Glas Senf, wie von seiner Frau beauftragt, kauft er in einem kleinen Feinkostladen eine ganze Palette, denn dann ist der Einkauf pro Glas schließlich viel billiger! Dass in seinem Haushalt nur drei Personen leben und diese wohl die kommenden Monate fast ausschließlich Senf vertilgen müssten, um den Großeinkauf zu "vernichten", daran hat der an große Abnahmemengen gewöhnte Hr. Lohse nicht gedacht. Wenn auch stark übertrieben zeigt dieses Beispiel nichts anderes als die sog. Fixkostendegression.

*Lorient in dem mit Einkaufskunden gefüllten kleinen Feinkostladen: „Mein Name ist Lohse, ich kaufe hier ein!“ Etwas überrascht, da ihm als ansonsten bevorzugt bedienten Großeinkäufer keine besondere Aufmerksamkeit, sondern ehr Verwunderung entgegengebracht wird, sagt er dann mehrmals an der Verkaufstheke: „Mein Name ist Lohse, ich hätte gern hier eingekauft!“ Die inzwischen genervte Verkäuferin: „Und vielleicht sagen Sie mir auch was es sein soll?“ ... Lorient: „Ein Glas Senf.“ Verkäuferin: „1,29“ Lorient: „Wird das günstiger, wenn ich gleich mehrere nehme?“ Verkäuferin nach angestrenzter Kopfrechnung: „Bei 10 Gläsern sparen Sie 60 Pfennig.“ (also ca. 1/2 Glas) Lorient strahlend über seinen Verhandlungserfolg: „Das klingt schon besser!“ und kauft letztendlich eine ganze Palette Senf, um einen noch günstigeren Einzelpreis zu erzielen.*

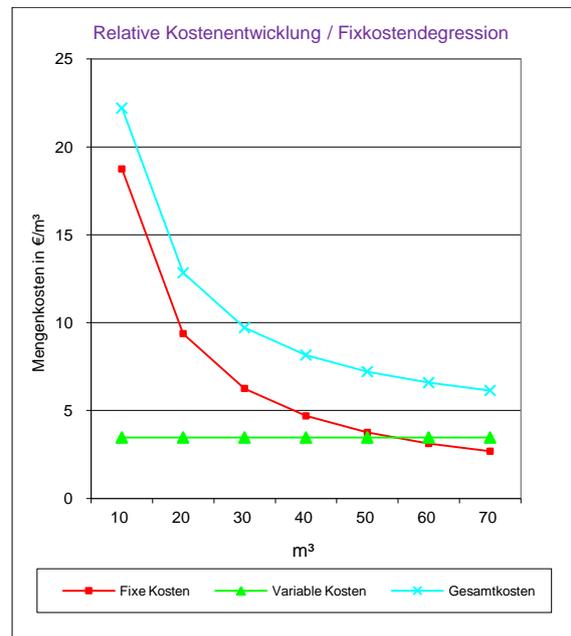
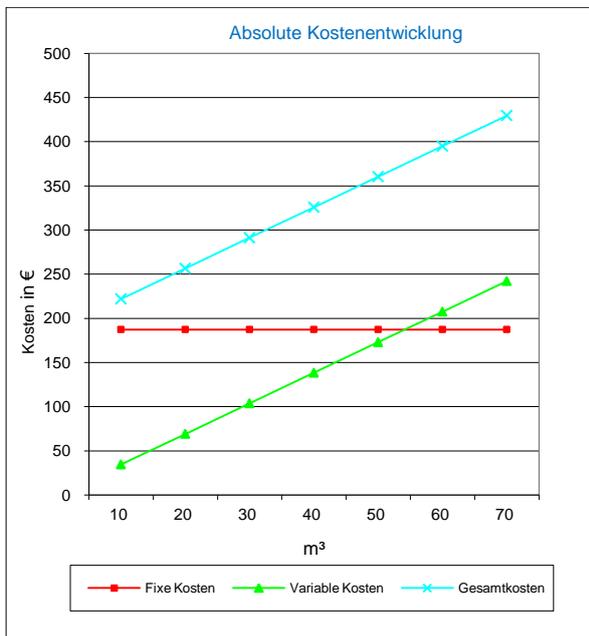
2. Beispiel: Wasserabrechnung

<b>Fixkosten</b> für Q3 4,0:	128,40 €/a	Kaltwasserzählergebühren
	+ 54,00 €/a	Abwassergrundpreis
	= 187,40 €/a	
<b>Variable Kosten:</b>	1,61 €/br./m <sup>3</sup>	Verbrauchspreis Wasser
	+ 1,85 €/br./m <sup>3</sup>	Verbrauchspreis Abwasser
	= 3,46 €/br./m <sup>3</sup> · ... Verbrauch m <sup>3</sup> /a	

Tabelle: durchschnittlicher Wasserverbrauch/Person im Haushalt in Deutschland

Verbraucher	%	l/d	m <sup>3</sup> /a
Baden/Duschen/Körperpflege <b>!Warmwasser</b>	35	44	16,2
Toilette	31	39	14,4
Wäsche waschen	15	19	6,9
Spülen	6	8	2,8
Wohnung reinigen	4	5	1,9
Kochen, Trinken	3	4	1,4
Garten	2	3	0,9
Sonstiges (Blumen, Auto, Tiere, ...)	4	5	1,9
Gesamtwasserverbrauch Durchschnittshaushalt	100	127	46,4

1	2	3 = 2 : 1	4	5 = 4 · 1	6 = 2 + 5	7 = 6 : 1
Leistungs- menge	Fixe Kosten		Variable Kosten		Gesamtkosten	
	gesamt $K_{fG}$	je Einheit $k_{fE}$	je Einheit $k_{vE}$	gesamt $K_{vG}$	gesamt $K_G$	je Einheit $k_E$
$m^3$	€	€/m <sup>3</sup>	€/m <sup>3</sup>	€	€	€/m <sup>3</sup>
0	187,40	#DIV/0!	3,46	0,00	187,40	#DIV/0!
1	187,40	187,40	3,46	3,46	190,86	190,86
10	187,40	18,74	3,46	34,60	222,00	22,20
20	187,40	9,37	3,46	69,20	256,60	12,83
30	187,40	6,25	3,46	103,80	291,20	9,71
40	187,40	4,69	3,46	138,40	325,80	8,15
50	187,40	3,75	3,46	173,00	360,40	7,21
60	187,40	3,12	3,46	207,60	395,00	6,58
70	187,40	2,68	3,46	242,20	429,60	6,14



## Definitionen:

Preis P =	Wert eines Gutes in Geldeinheiten pro Mengeneinheit (z. B. €/Stück, €/m <sup>3</sup> , Ct/kWh, ...)
Kosten K =	Menge · Preis, z. B. 10 m <sup>3</sup> · 1,61 €/m <sup>3</sup> = 16,10 €
Fixkosten $K_f$ =	von der Ausbringungsmenge unabhängige und nicht verursachungsgerecht zuordenbare Kosten (z. B. Zählergebühren, Mieten, Leistungsgrundpreiskosten, Abwassergrundpreiskosten, Versicherungskosten, ...)
variable Kosten $K_v$ =	von der Ausbringungsmenge abhängige und verursachungsgerecht direkt zuordenbare Kosten (z. B. Trinkwasserverbrauchspreiskosten, Abwasserverbrauchspreiskosten, Strompreiskosten, Gaspreiskosten, Fernwärmepreiskosten, ...)
absolute Kosten =	abschließende Kostendarstellung für konstante Ausbringungsmengen (z. B. Jahreswasserkostenabrechnung für Einzelhaushalt, Betriebskostenabrechnung, Autoleasing, ...)
relative Kosten =	Mengenkostendarstellung für variable Ausbringungsmengen (z. B. für Einzel- oder Massenfertigung, Mengenrabattierung, Kostenoptimierung, ...) ! trotz gleicher Maßeinheit unterscheiden sich Preis und Kosten ! zu jeder relativen Angabe gehören Absolutangaben (z. B. 50 % Sitzenbleiber, jedoch nur 2 Schüler in der Klasse)

Erläuterungen zur Fixkostendegression bzw. Stückkostenentwicklung und Fazit

- Trink & Spar-Effekt oder Loriots Senf-Einkaufs-Sketch in "Pappa ante portas", wonach er statt nur eines Glases eine ganze Palette kauft, weil da der Stückpreis viel günstiger ist
- Fixkostendegression verdeutlicht zwar die Stückkostenentwicklung, ist aber nur sehr bedingt für Kostenoptimierung geeignet
- eindeutige Kostenoptimierung erst bei Darstellung mehrerer meist gegenläufiger Kostenarten möglich z. B. Heizkosten und Dämmstoffkosten
- beim Beispiel Wasserabrechnung ergibt sich kein Kostenoptimum, man könnte sich lediglich eine Kostengrenze (Budgetierung) setzen
- bei Lorient sind die variablen Kosten nicht linear, sondern degressive Preise, d. h. je mehr Senfgläser, desto billiger; die Fixkosten (Lohnkosten, Lagerkosten usw.) können als konstant angenommen werden, d. h. die relativen Gesamtkosten verhalten sich erst recht degressiv, sofern diese möglichen Einsparungen auch an den Endverbraucher weitergegeben werden
- wenn man genau zwischen Preisen und Kosten unterscheidet, verhindert man Fehlinterpretationen und befindet sich fast automatisch im **grünen** Bereich; bei der Betriebskostenabrechnung kann man folglich keinen Preisvergleich, sondern nur einen Kostenvergleich vornehmen

#### zu 4. Der „grüne“ Schimmel und das 3. Buch Mose

Schätzungsweise gibt es ca. 250.000 Schimmelpilzarten, wobei der Großteil für Menschen ungefährlich ist, viele Schimmelpilzarten können sogar gegessen werden (Käse) oder werden zur Lebensmittelveredelung (Käse, Steaks) und sogar zur Heilung von Krankheiten (Penicillin) verwendet. Es gibt jedoch auch Pilzarten, die giftig sind und insbesondere für immungeschwächte Menschen problematisch werden können. Gerade diese Pilzarten werden vor allem von den Medien so sehr hervorgehoben, dass man glauben könnte, es gäbe nur giftige Schimmelpilzarten. Oft wird vergessen, dass man manche Schimmelpilze nicht oder kaum mit dem bloßen Auge erkennen kann und insofern hat man irrtümlicher Weise den Farben der sichtbaren Schimmelpilze besondere Gefährdungsgruppen zugeordnet. Dies ist jedoch unzutreffend, da viele völlig unterschiedliche Pilzarten die gleiche Farbe aufweisen. Die Unterscheidung ist daher schwierig und bevor man vorschnell urteilt oder unnützen Aufwand betreibt, sollte man daher Sachverständige hinzuziehen. Schimmelpilze gab es schon immer, mit oder ohne Menschen und es wird, ja sogar muss sie immer weiter geben, weil sie teilweise lebensnotwendig sind. Doch gerade die Zivilisation bringt immer wieder neue Gefahren hervor (Schimmelpilze, Ausstoß von Stickoxiden gem. VW-Skandal, atomare Strahlung (Tschernobyl, Fukushima), und wer denkt, die Schimmelpilze in den ferngeheizten Wohnungen seien ein Problem der Neuzeit, der irrt sich, wie ein Auszug aus dem 3. Buch Mose zeigt.

Altes Testament, 3. Buch Mose, Kapitel 14, Vers 33 bis 57

*(kursiv: eigene sowie Interpretationen eines Sachverständigen für Holzschutz)*

#### **„Gesetz über den Aussatz an Häusern,**

#### ***eine alttestamentarische Norm für die Bekämpfung des Echten Hausschwamms***

Und der Herr redete mit Mose (*Prophet, Verkünder göttlicher Botschaften*) und Aaron (*Priester, Amtsperson, Sachverständiger*) und sprach: Wenn ihr ins Land Kanaan (*heutiges Syrien*) kommt, das ich Euch zum Besitz gebe und ich lasse an irgendeinem Haus eures Landes eine aussätzliche Stelle (*Bauschaden durch Ausblühungen*) entstehen, so soll der kommen, dem das Haus gehört, es dem Priester (*Sachverständigen für Holzschutz*) ansagen und sprechen: Es sieht mir aus, als sei Aussatz (*Pilzbefall*) an meinem Hause. Da soll der Priester gebieten, dass sie das Haus ausräumen (*aha, bauseitige Leistung!*), ehe der Priester hineingeht, das Haus zu besehen (*Erstellung eines Untersuchungsberichtes siehe DIN 68800 Teil 4 Abs. 2.3*). Wenn er nun den Ausschlag besieht und findet, dass an der Wand des Hauses **grünliche** oder **rötliche** Stellen sind (*Nachweis eines Befalls, grün Schimmel, rot Fruchtkörper, die tiefer aussehen als*

sonst die Wand (*Oberflächenstruktur der Fäule, Würfelbruch*), so soll er aus dem Hause herausgehen, an die Tür treten und das Haus für sieben Tage verschließen (*Baustelle stilllegen und Aktivitätsnachweis*). Und wenn er am siebten Tage wiederkommt und sieht, dass der Ausschlag weitergefressen hat (*Befallsnachweis DIN 68 800 Teil 4 Abs. 2.1*) an der Wand des Hauses, so soll er die Steine ausbrechen lassen (*bauliche Maßnahmen siehe DIN 68800 Teil 4 Abs. 4.2*), an denen der Ausschlag ist, und hinaus vor die Stadt an einen unreinen Ort werfen (*geordnete Entsorgung auf die Deponie*). Und das Haus soll man innen ringsherum abschaben (*Untersuchung auf Durchwachsungen siehe DIN 68800 Teil 4 Abs. 4.2.2*) und den abgeschabten Lehm hinaus vor die Stadt an einen unreinen Ort schütten und andere Steine nehmen und statt jener einsetzen (*Austausch von Materialien DIN 68 800 Teil 4 Abs. 4.3.4*) und anderen Lehm nehmen und das Haus neu bewerfen (*Verputzen der behandelten Stellen*).

Wenn dann der Ausschlag wiederkommt (*mangelhafte Sanierung*) und ausbricht am Hause, nachdem man die Steine ausgebrochen und das Haus neu beworfen hat, so soll der Priester hineingehen (*Beweissicherungsverfahren*). Und wenn er sieht, dass der Ausschlag weitergefressen hat am Hause, so ist es gewiss ein fressender Aussatz (*Echter Hausschwamm*) am Hause, und es ist unrein (*schadhaft - merkantiler Minderwert wegen des hohen Wiederbefallsrisiko*). Darum soll man das Haus abbrechen, Steine und Holz und allen Lehm am Hause, und soll es hinausbringen vor die Stadt an einen unreinen Ort. Und wer in das Haus geht, solange es verschlossen ist, der ist unrein (*Gefahr zu Schaden zu kommen durch Einsturz*) bis zum Abend. Und wer darin schläft oder darin ißt, der soll seine Kleider (*Sporen und Mycelverbreitung*) waschen.

Wenn aber der Priester hineingeht und sieht, dass der Ausschlag nicht weiter am Hause gefressen hat, nachdem es neu beworfen ist, so soll er es rein sprechen (*DIN 68 800 Teil 4 Abs. 7 Kennzeichnung der erfolgten Bekämpfungsmaßnahmen*); denn der Ausschlag ist heil geworden.

Und er soll für das Haus zur Entsündigung zwei Vögel nehmen, Zedernholz, karmesinfarbene (*org. roter Farbstoff*) Wolle und Ysop (*Eisenkraut = Gewürz- u. Heilpflanze*) und den einen Vogel schlachten in ein irdenes Gefäß über frischem Wasser. Und er soll nehmen das Zedernholz, die karmesinfarbene Wolle, den Ysop und den lebendigen Vogel und sie in des geschlachteten Vogels Blut und in das frische Wasser tauchen und das Haus siebenmal besprengen und soll so das Haus entsündigen mit dem Blut des Vogels und mit dem frischen Wasser, mit dem lebendigen Vogel, mit dem Zedernholz, mit dem Ysop und mit der karmesinfarbenen Wolle und soll den lebendigen Vogel hinaus vor die Stadt ins freie Feld fliegen lassen und das Haus entsühnen, so ist es rein (*komplizierte Beschreibung alternativ-grüner Methoden der Schwammbekämpfung zur alttestamentarischen Zeit.*) Das ist das Gesetz über alle Arten des Aussatzes und Grindes, über den Aussatz an Kleidern und Häusern, über Erhöhungen, Ausschlag und weiße Flecken, damit man Weisung habe, wann etwas unrein und rein ist. Das ist das Gesetz über den Aussatz.“

##### **zu 5. Das grüne Jahr der Landesgartenschau 2017 in Apolda, Hoffnungen für Apolda und die Wohnungswirtschaft als letztes Glied der Verbraucherkette**

Selbst jetzt in der grauen Jahreszeit kann man an sehr vielen Stellen von Apolda feststellen, dass die Initiatoren und Akteure der Apoldaer Landesgartenschau erhebliches geleistet haben, um den grünen Bereich sicher zu erreichen. Spätestens bei der sog. Stadtumbaubereisung am 07.09.2016 konnte man sich von dem sehr guten Vorbereitungsstand und den vielfältigen Projekten und Maßnahmen überzeugen. Nicht nur die Einschätzung der Thüringer Ministerin für Infrastruktur und Landwirtschaft, sondern auch die vielen öffentlichen Lesermeinungen in der Presse bestätigen, dass sich Apolda mit der bevorstehenden Landesgartenschau im grünen Bereich befindet. Unbestreitbar ist die Landesgartenschau nicht nur für Apolda selbst, son-

dern auch für die gesamte Region von großer Bedeutung. Insofern hoffen wir sehr, dass sich diese Erwartungen erfüllen und die erhofften Besucherzahlen einstellen werden.

#### Übersicht der Thüringer Landesgartenschauen

<i>Nº</i>	<i>Ort</i>	<i>Zeitraum</i>	<i>Motto</i>	<i>Besucher</i>
1.	Pößneck	15.04. - 08.10.2000	... alte Mauern, neuer Charme	510.000
2.	Nordhausen	24.04. - 09.10.2004	Die neue Mitte	401.666
3.	Schmalkalden	25.04. - 04.10.2015	GartenZeitReise	> 300.000
4.	Apolda	29.04. - 24.09.2017	Blütezeit Apolda	?

Reichlich bedeckt hält man sich zum wirtschaftlichen Erfolg der Landes- oder Bundesgartenschauen (BuGa 2015 in Brandenburg ca. 10 Mio. € Verlust, BuGa 2013 in Hamburg ca. 38 Mio. € Verlust), so dass man über die Besucherzahlen nur eine ungefähre Einschätzung vornehmen kann.

#### zu 6. Grünlandpflege gestern und heute

Während in der Vergangenheit oft nur ein Rasenmäher für die Grünlandpflege benötigt wurde, sind heute zum Großteil noch Kettensäge und Heckenschere erforderlich. Das Rasenmähen war früher zugleich eine gute Gelegenheit für die Erbringung der jährlichen Pflichtstunden und Baum- und Heckenverschnitt hielten sich nicht nur dadurch in Grenzen, weil die Bepflanzungen noch nicht so alt waren, sondern weil sie hauptsächlich manuell ausgeführt werden mussten. Wie einige der nachfolgenden Bilder zeigen, haben hingegen heute die Anpflanzungen einen beträchtlichen Umfang eingenommen und sich auf manchen Grundstücken zu kleinen Wäldern entwickelt. Fast ausnahmslos wird daher heutzutage die Grünlandpflege einschließlich der Entsorgung des Rasen-, Baum- und Heckenverschnitts von Fachfirmen ausgeführt. Problematisch wird es insbesondere dann, wenn ein Baum gefällt werden muss, weil er z. B. zu nah am Gebäude steht. Abgesehen von den Kosten sind nämlich meistens Ersatzbepflanzungen vorgeschrieben, so dass sich dadurch der Baumbestand noch weiter erhöhen kann. Aus den vorgenannten Gründen kommt daher der Grünlandpflege eine besondere Bedeutung zu.



Grundstück mit relativ einfacher Rasen- und Heckenpflege



Grundstück in Eigenpflege der Mietergemeinschaft



So sollten die Gemeinschaftsflächen nicht genutzt werden!



Trotz Fällung eines Baumes müssen weitere umfangreiche Baum- und Heckenverschnittarbeiten durchgeführt werden, zumal Ersatzbepflanzungen erforderlich sind.



Gut gepflegte Grünanlagen mit stufenlosem Kellereingang können manchmal zu Fehlverhalten führen, wie das nebenstehende Bild zeigt



Mopeds im Keller, Dank Mieterinformation wieder entfernt

Aus den vorgenannten Gründen versuchen wir daher bei der jährlichen Vergabe der Pflegeaufträge die speziellen Grundstücksgegebenheiten wie nachfolgend aufgeführt zu berücksichtigen:

Probleme und Aufgaben der Grünlandpflege:

- damals unkontrolliert angepflanzte Bäume und Hecken
- Neuordnung der Grünflächen wegen verändertem Pflegeaufwand und Schaffung größerer zusammenhängender Pflegebereiche
- Minimierung Zeitversatz bei den Pflegearbeiten zwischen benachbarten Grundstücken

#### zu 7. Grünes Licht in der AWG

Über das Wegweiser-Schaubild können sich alle Besucher schnell in unserer Geschäftsstelle orientieren. Bewährt hat sich ebenso, dass unsere Kundschaft individuell in den einzelnen Geschäftsräumen betreut werden kann. Dennoch musste zur weiteren Gewährleistung der Sicherheit unserer Mitarbeiter der Einbau von Sicherheits- und Gefahrmeldern vorgenommen werden. Wir hoffen sehr, dass immer das grüne Licht (*siehe Pfeil im folgenden Bild*) und nicht der rote Warnblinker leuchtet.

Anzeigetafel in der Geschäftsstelle sowie Sicherheits- und Gefahrmelder



### zu 8. Anfragen und Hinweise der Vertreter und Ersatzvertreter

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

1. Eine Vertreterin beklagte sich über das eingeschränkte Parkplatzangebot in der Oststraße und fragte an, ob von der AWG nicht neue kostenpflichtige Stellplätze gebaut werden könnten?

Zusätzliche Pkw-Stellplätze wurden nur dann von der AWG nachträglich geschaffen, wenn im Rahmen von Komplexmodernisierungen eine Umgestaltung der Außenanlagen erfolgte und zudem die dafür erforderlichen Grundstücksverhältnisse gegeben waren. Damit verbunden war aber eine entsprechende Modernisierungsumlage mit einer teilweise beträchtlichen Mieterhöhung. Aufgrund des geringen Baualters war und ist jedoch eine Komplexmodernisierung dieses Gebäudes nicht erforderlich. Zudem bietet gerade dieser Umstand mit dem bestehenden günstigen Mietpreinsniveau nicht nur einen zusätzlichen Mietanreiz, sondern er ermöglicht uns auch die Umsetzung unserer satzungsmäßigen genossenschaftlichen Zielsetzung, nämlich die Gewährleistung einer guten, sicheren und sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung. Insofern sind wir gezwungen bestimmte Prioritäten zu setzen, um ein diesbezügliches Wohnungsspektrum unseren Genossenschaftsmitgliedern anbieten zu können. Abgesehen davon, dass sich die vorhandenen Parkplätze nur zum Teil auf unserem Grundstück befinden, würde mit der Abgrenzung von separaten Flächen sowohl die Stellflächenanzahl reduziert

als auch das zwischenzeitliche Kurzparken blockiert. Da weder für jede, noch für einen Großteil der Wohnungen selbst bei einer Umgestaltung der Außenanlagen genügend Stellplätze geschaffen werden könnten, würden somit die übrigen Mitglieder oder diejenigen, die sich einen teuren Stellplatz nicht leisten können, benachteiligt und damit der Gleichbehandlungsgrundsatz durchbrochen. Das begrenzte Parkplatzangebot sollte jedoch in Relation zu den angeblich wesentlich schwierigeren Wohngebieten, z. B. in der Utenbacher oder R.-Breitscheid-Straße, gesehen werden. Ob indes tatsächlich ein akutes Parkplatzproblem vorliegt, dürfte allerdings insofern anzuzweifeln sein, da in unmittelbarer Nähe (Entfernung Oststr. - Parkstr. = 650 m Entfernung  $\triangleq$  2 Minuten mit Auto bzw. 6 Minuten zu Fuß) genügend kostenpflichtige absperrebare Stellplätze bei uns angemietet werden können. Andererseits verfügt unsere Genossenschaft über einen umfangreichen Wohnungsbestand in anderen Wohngebieten mit genügend kostenfreien Parkplätzen, wobei diese Wohnungen allerdings komplexmodernisiert und entsprechend teurer sind. Unter Berücksichtigung der vorgenannten Sachverhalte bedauern wir daher sehr Ihrem Anliegen nicht entsprechen zu können.

2. Von einer Vertreterin wurde angefragt, ob die Genossenschaft den Einbau von Duschen finanziert, wenn aus gesundheitlichen Gründen eine Badewanne nicht mehr benutzt werden könnte?

Unsere Wohnungen werden zum Mietbeginn in einem ordnungsgemäßen und voll funktionsfähigen Zustand übergeben, so dass eine langfristige und uneingeschränkte Nutzung möglich ist. Aufgrund der Wohnungszuschnitte mit größtenteils engen Bädern wurden diese jedoch fast ausschließlich mit Badewanne und nur in Ausnahmefällen, wie z. B. bei der Schaffung einiger barrierefreier Wohnungen in der Werner-Seelenbinder-Straße, mit einer Dusche ausgerüstet. Unabhängig von der Ausstattung der Wohnungen ist eine Umrüstung der voll funktionsfähigen Bäder mit erheblichen Kosten verbunden. Sofern also zu Lasten der AWG ein Umbau vorgenommen würde, müsste dies unter Berücksichtigung des genossenschaftlichen Gleichbehandlungsgrundsatzes auch allen anderen Mitgliedern gewährt werden. Dies würde jedoch für die Genossenschaft nicht nur eine immense Kostenbelastung zu Lasten anderer notwendiger Instandhaltungsaufgaben bedeuten, sondern damit würde ebenfalls unsere genossenschaftliche Zielsetzung, nämlich die Gewährleistung einer guten, sicheren und sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung, nicht umgesetzt werden können. Sofern aus persönlichen, insbesondere gesundheitlichen Gründen ein Umbau notwendig sein sollte, können wir daher nur empfehlen sich an die zuständige Krankenkasse zu wenden und die möglichen Förderungen zu beantragen. Selbstverständlich stehen wir unseren Mitgliedern gern beratend zur Seite, da neben mietrechtlichen auch viele bauliche Belange zu berücksichtigen sind.

#### **zu 9. Termin der nächsten Vertreterversammlung**

Am Mittwoch, den 28.06.2017 um 17.00 Uhr wird die 27. ordentliche Vertreterversammlung stattfinden.

#### **zu 10. Schlussbemerkungen**

Herr Dr. Langbein bedankte sich bei allen Anwesenden für ihre Teilnahme und ihr Interesse sowie die große Sachlichkeit und Disziplin bei dieser Veranstaltung. Wir hoffen die gewählte Tagesordnung in Ihrem Sinne zusammengestellt zu haben. Für Anregungen und Hinweise für die nächste Vertreterversammlung sind wir jederzeit dankbar. In Anlehnung an unser Versammlungsmotto möchten wir den folgenden geflügelten Ausspruch etwas modifizieren zu: „Wir werden immer älter und grauer (nicht grüner)“. Außerdem wünschte Herr Dr. Langbein allen Vertretern und Ersatzvertretern viel Erfolg bei ihrer zukünftigen Arbeit.