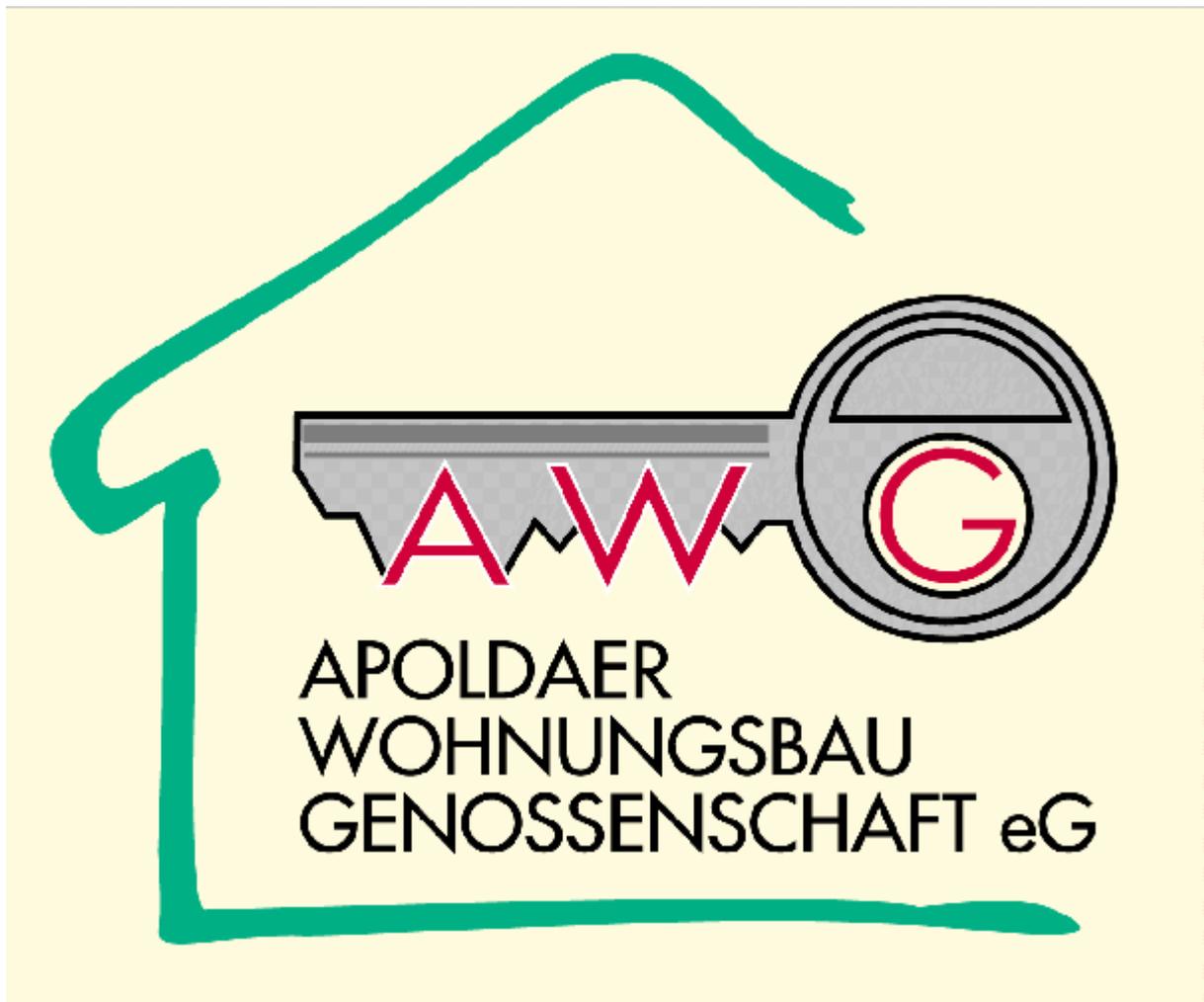


# Mitgliederinformationen

der  
AWG Apoldaer Wohnungsbaugenossenschaft eG

Ausgabe September 2007



*Sehr geehrte Mitglieder,*

*selten haben sich die Vertreter einer Legislaturperiode mit so vielen Entscheidungen von prinzipieller Bedeutung für die weitere Entwicklung unserer Genossenschaft auseinandersetzen müssen, wie die im Jahre 2003 gewählten Vertreter und Ersatzvertreter. So wurden beispielsweise 2003 das Rückbaukonzept und 2004 eine Änderung der Hausordnung beschlossen. Arbeitsschwerpunkte für das nächste Jahr werden entsprechend dem neuen Genossenschaftsgesetz die Festsetzung einer neuen Satzung und Wahlordnung sein. Aber auch alle übrigen Mitglieder sollten ebenso intensiv an der zukünftigen Gestaltung unserer AWG mitwirken, stehen doch bereits 2008 wieder die nächsten Vertreterwahlen bevor.*

*Wir hoffen Ihnen wieder eine interessante Ausgabe unserer Mitgliederzeitschrift unterbreiten zu können und verbleiben*

*Mit freundlichen Grüßen*

*Ihre AWG*

## *Vertreter und Ersatzvertreter der Geschäftsjahre 2003 - 2008*

*(alphabetisch geordnet, Stand August 2007)*

Wahlbezirk I –  
Apolda Ost / Süd / West

Wahlbezirk I  
Apolda Ost / Süd / West

Backhaus, Adelheid  
Baum, Karsten  
Bornschein, Dirk  
Borrmann, Dieter  
Dinter, Gerhard  
Dittmann, Jürgen  
Ehrhardt, Martin  
Elsner, Wolfgang  
Fischer, Horst  
Geib, Astrid  
Heinecke, Karlheinz  
Hüttenrauch, Adolf  
Meier, Andre  
Neumann, Hartmut  
Walter, Manfred  
Weiland, Wolfgang  
*Gerloff, Karl-Heinz*  
*Preiß, Klaus*  
*Schaaf, Roland*  
*Sohn, Klaus-Dieter*  
*Wenzel, Ralph*

Wahlbezirk IV  
Bad Sulza einschließlich  
Mitglieder ohne Wohnung

Griesfeller, Manfred  
Hagemeister, Angelika  
Meißner, Bernd  
Unvericht, Werner  
*Hüttig, Achim*  
*Liehm, Annaliese*

Wahlbezirk II –  
Apolda Nord, Bereich unterhalb  
Parkhaus

Wahlbezirk II  
Apolda Nord, Bereich unterhalb  
Parkhaus

Anhalt, Hans-Joachim  
Arnold, Martin  
Beier, Lothar  
Braune, Ingeborg  
Gröber, Gisela  
Heider, Uwe  
Hellmundt, Dietbert  
Hirschleb, Horst  
Klopfleisch, Andrea  
Kowalczewski, Fritz  
Landgraf, Otto  
Methfessel, Karl-Heinz  
Oschmann, Bernd  
Pfundheller, Norbert  
Saalborn, Manfred  
Wernicke, Steffen  
*Hielscher, Peter*  
*Siegert, Wolfram*

Wahlbezirk III –  
Apolda Nord, Bereich oberhalb  
Parkhaus

Wahlbezirk III  
Apolda Nord, Bereich oberhalb  
Parkhaus

Arnold, Heike  
Bechmann, Jürgen  
Cheno, Christiane  
Cheno, Jürgen  
Conrad, Manfred  
Herrmann, Wolfgang  
Jahn, Otto  
Kirchner, Wolfgang  
Koch, Jürgen  
Kühnel, Dieter  
Münzner, Brigitte  
Sachse, Thomas  
Schumann, Kerstin  
Schunk, Volker  
Villwock, Gabriele  
Vinup, Regina  
*Gansau, Harry*  
*Hahn, Harry*  
*Horak, Horst*  
*König, Michel*  
*Kübler, Günter*  
*Simonowa, Godelinde*

## *17. ordentliche Vertreterversammlung*

Planmäßig fand unsere 17. ordentliche Vertreterversammlung am 27.06.2007 wie üblich im Tagungsraum „Decke Pitter“ im Hotel am Schloss in Apolda statt. Die Leitung der Versammlung erfolgte in diesem Jahr erstmalig durch die neu gewählte Vorsitzende des Aufsichtsrates, Frau Kerstin Rößler. Die Anwesenheit wurde mit 29 von 52 Vertretern festgestellt und lag da-

mit prozentual über dem langjährigen Mittel der zurückliegenden Versammlungen. Als Gäste durften wir den Baudezernenten der Stadt Apolda, Herrn Heinemann, die Wirtschaftsprüferin Fr. Felbel vom Prüfungsverband, unser Ehrenmitglied des Aufsichtsrates Herrn Fürstenberg sowie aus besonderem Anlass Frau Kroitzsch, die Ehefrau unseres Aufsichtsratsmitgliedes Herrn Bernd Kroitzsch, begrüßen.

In diesem Jahr waren bereits einige Gesetzesneuerungen zu berücksichtigen, obwohl diese noch nicht in unserer Satzung enthalten sind. Dies betraf vor allem die verlängerten Einladungsfristen sowie die zusätzliche öffentliche Bekanntmachung der Vertreterversammlung gegenüber allen Mitgliedern der Genossenschaft. Mit den schriftlichen Einladungen waren den Vertretern auch die insgesamt 3 Beschlussvorlagen zugegangen. Außerdem hatte die Vertreterversammlung entsprechend dem satzungsgemäßen Wahlturnus über die Wiederwahl der Aufsichtsratsmitglieder Herrn Neugebauer und Herrn Hertwig zu befinden. Aufgrund der satzungsmäßigen Altersbestimmung war eine Wiederwahl für das langjährige Mitglied des Aufsichtsrates Herrn Bernd Kroitzsch nicht mehr möglich. Die feierliche Verabschiedung von Herrn Kroitzsch aus seiner Aufsichtsrats Tätigkeit wurde in einer Laudatio gewürdigt, die wir ebenfalls in dieser Zeitschrift veröffentlichen möchten.

Notwendiger Weise müssen allen Abstimmungen die Berichterstattungen und Rechenschaftslegungen von Vorstand und Aufsichtsrat an die Vertreterversammlung vorausgehen. Beide Gremien empfahlen den Vertretern die Annahme der eingereichten Beschlussvorlagen. Während im Tätigkeitsbericht des Aufsichtsrates insbesondere auf die Durchführung der Kontroll- und Überwachungspflicht eingegangen wurde, beinhaltete der Bericht des Vorstandes Ausführungen zur Branchensituation, zum Geschäftsverlauf und zur Geschäftslage als auch zu weiteren Entwicklungstendenzen und Risiken sowie Chancen der künftigen Entwicklung.

Erfreulicher Weise können wir in diesem Jahr einen Jahresüberschuss ausweisen. Dieses positive Ergebnis ist jedoch insofern zu relativieren, als sich darin die erheblichen sonstigen Erträge für die Ablösung der auf den Abrissobjekten lastenden Altschulden widerspiegeln; d. h. ohne diese Mittel wäre kein positives Ergebnis zustande gekommen.

Daraus jedoch eine generelle Trendwende der Einnahmen- und Vermietungssituation ableiten zu wollen, wäre äußerst vermessen, denn unsere Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind gegenüber den Vorjahren weiter zurückgegangen. Dennoch ist es uns durch die viele Maßnahmen gelungen, unsere Liquidität zu sichern und die Finanzlage zu stabilisieren. So war es uns nicht nur möglich, alle finanziellen Verpflichtungen pünktlich zu erfüllen und Skontierungen wahrzunehmen, sondern es wurden auch gute Voraussetzungen für die Abwicklung des weiteren Geschäftsverkehrs, insbesondere die Vorfinanzierung der Abrissvorhaben, geschaffen. Trotzdem kommen wir um eine Streckung von Investitionsvorhaben nicht umhin. Denn nur durch die Umsetzung einer konsequenten Kostendisposition kann den rückläufigen Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung effizient begegnet werden. Daher sind wir gezwungen unsere Investitionstätigkeit so weit wie möglich einzuschränken und Prioritäten zu setzen. Dennoch sind wir aber immer bestrebt, das notwendige Instandhaltungsniveau zu sichern, um keinen Stau an Reparatur- und Instandsetzungsarbeiten entstehen zu lassen. Bei Investitionen müssen wir uns folglich auf solche Vorhaben konzentrieren, deren Wirtschaftlichkeit langfristig abgesichert ist. So wurden im vergangenen Jahr nachträgliche Balkonanbauten an 28 Wohnungen in der R.-Breitscheid-Str. 12, 25 - 27, der Compterstr. 14 und der Warschauer Str. 6 - 8 vorgenommen und zudem die Fassade des letztgenannten Hauses neu gestaltet. Die Nachfrage nach diesen Wohnungen beweist, dass diese Investitionen durchaus begründet waren.

So widersinnig es zwar erscheinen mag, aber auch die Abrisse gehören zu den Investitionen. Zwar werden sie zu einem Großteil über die sog. Rückbaufördermittel realisiert, jedoch müssen sie von uns vorfinanziert und entsprechend in der Finanzplanung berücksichtigt werden. Leider ist schon jetzt abzusehen, dass mit den bereitgestellten Mitteln nicht alle Kosten ge-

deckt werden können. Deshalb haben wir auch ganz bewusst auf teure Rückbauvarianten, wie z. B. den etagenweisen Teilabriss verzichtet.

Aber Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen dürfen nicht nur einseitig geführt werden, denn Investitionsmaßnahmen sind letztendlich nur dann sinnvoll, wenn sie für alle Beteiligten vorteilhaft und vor allem finanziell erschwinglich sind. Auf diese Problematik in Verbindung mit dem evtl. beabsichtigten Einbau von Personenaufzügen wurde auch in der Vertreterversammlung hingewiesen, zu der wir ebenfalls in dieser Ausgabe ausführlich Stellung nehmen möchten.

Die Entlastungen von Vorstand und Aufsichtsrat stellen nicht nur eine Vertrauenskundgebung der Vertreterversammlung in die Geschäftsführung dar, sondern sind zugleich ein deutlicher Gradmesser für die Interessenübereinstimmung innerhalb der Genossenschaft. Es ist daher sehr erfreulich, dass diese Beschlüsse einstimmig von den Vertretern gefasst wurden. Dafür möchten sich Vorstand und Aufsichtsrat auch an dieser Stelle noch einmal recht herzlich bedanken. Nicht nur aus diesen Beschlüssen, sondern seit Bestehen der Vertreterversammlung zeigt sich, dass die Genossenschaft über eine sehr wirkungsvolle und zugleich praktikable Organstruktur verfügt. Es wäre daher sehr wünschenswert, wenn dies auch zukünftig beibehalten werden könnte. Sowohl im eigenen als auch im Interesse der Genossenschaft sollten sich daher alle Mitglieder aktiv bei den bevorstehenden Vertreterwahlen einbringen und sich nicht vor einer Kandidatur scheuen.

Ebenfalls einstimmig erfolgten die Wiederwahlen von Herrn Uwe Neugebauer und Herrn Johannes Hertwig in den Aufsichtsrat, wofür wir beiden Aufsichtsratsmitgliedern Dank und Anerkennung aussprechen möchten. Im Anschluss an die Wahlen erfolgte die Neukonstituierung des Aufsichtsrates, deren neue Zusammensetzung wir auch in dieser Ausgabe wiedergegeben haben.

<p><i>Tagesordnung und Beschlüsse der Vertreterversammlung vom 27. 06. 2007</i></p>
---

1. Eröffnung, Begrüßung, organisatorische Bekanntgaben
  - 1.1 Benennung des Schriftführers
  - 1.2 Benennung der Stimmenzähler
2. Bericht über die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2005
3. Vorlage des Jahresabschlusses für 2006
  - 3.1 Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2006
  - 3.2 Tätigkeitsbericht des Aufsichtsrates
  - 3.3 Anfragen zum Jahresabschluss 2006
4. Beschlussfassungen der Vertreterversammlung
  - 4.1 Feststellung des Jahresabschlusses 2006 *(Beschlussvorlage Nr. 1)*
  - 4.2 Entlastung des Vorstandes *(Beschlussvorlage Nr. 2)*
  - 4.3 Entlastung des Aufsichtsrates *(Beschlussvorlage Nr. 3)*
5. Wahlen in den Aufsichtsrat und konstituierende Sitzung des Aufsichtsrates
6. Anträge von Mitgliedern
7. Mitteilungen und Anfragen
8. Schlusswort

## Zum Stand der Rückbauvorhaben

Insbesondere durch unser bewährtes Umzugsmanagement und das verständnisvolle Entgegenkommen der betroffenen Mitglieder konnten zurückliegend die vom Rückbau betroffenen Gebäude schneller als geplant leer gezogen und damit einzelne Abrissvorhaben vorfristig durchgeführt werden. Da für die Folgejahre keine Aufstockung der finanziellen Mittel des Stadumbauprogramms-Ost vorgesehen ist, kommt der Umsetzung unserer Rückbauplanung ohne Terminverzögerungen eine ganz besondere Bedeutung zu. Leider gelten unsere Umzugserfahrungen nur eingeschränkt für die Gegenwart. Obwohl sich trotz umfangreicher Unterstützung und Übernahme der Umzugskosten bei einem Umzug innerhalb der AWG gewisse Unannehmlichkeiten nicht vollständig ausschließen lassen, ist es dennoch nicht nachvollziehbar, warum sich einige Mitglieder trotz prinzipiellem Einverständnis zu einem Umzug bei der Auswahl einer anderen Wohnung so schwer tun. Denn je frühzeitiger der geordnete Leerzug des Gebäudes erfolgt, umso größer sind die Vorteile sowohl für die AWG als auch für die betroffenen Mitglieder. Hier sind es vor allem die Heizkosten, die sich beim Wohnen in einem Haus mit großer Belegung drastisch reduzieren können. Da wir in der Vergangenheit immer einen rechtzeitigen Leerzug der zum Abriss vorgesehenen Gebäude realisieren konnten, gehen wir jedoch auch zukünftig von einer erfolgreichen Einhaltung der für den Fortbestand unserer Genossenschaft so wichtigen Rückbauplanung aus. Wir möchten uns deshalb hiermit für das Verständnis und Entgegenkommen unserer Mitglieder recht herzlich bedanken.

### **Aktualisierte Rückbauplanung** (Stand August 2007)

Nr.	Objekt in Apolda	Baujahr	Modernisierung	WE	voraussichtlicher Rückbau
1	E.-Thälmann-Ring 40-54	1976	1996	80	2007
2	E.-Thälmann-Ring 55-61, 67-73	1978, 1979	1997	80	2009
3	E.-Thälmann-Ring 96-102, 104-110	1977	1997	80	2010



Die leeren Fenster kündigen den bevorstehenden Abriss des Gebäudes ETR 40 - 54 und damit der nachfolgenden Objekte in diesem Wohngebiet an

*Auszug aus der Laudatio anlässlich der Verabschiedung unseres Mitgliedes Herrn Bernd Kroitzsch aus seiner Aufsichtsrats Tätigkeit*

„Sehr geehrte Damen und Herren,

als besonderen Gast dürfen wir heute, wie bereits eingangs angekündigt, Frau Kroitzsch begrüßen. Es ist eine kleine Tradition, dass wir bei besonderen Anlässen unserer Mitglieder auch deren Ehepartner mit hinzuziehen. Damit möchten wir uns für das entgegengebrachte Verständnis bedanken, das Sie, sehr geehrte Frau Kroitzsch, ihrem Mann und damit unserer Genossenschaft bei der Ausführung seiner langjährigen Vorstands- und Aufsichtsrats Tätigkeit über den gesamten Zeitraum hinweg entgegengebracht haben. Ein solches Amt erfordert vor allem neben der reinen Aufgabentätigkeit viel persönliche und eben auch gemeinsame Freizeit. Und das immerhin schon seit über 20 Jahren. Wenn wir heute Herrn Bernd Kroitzsch aus seiner über 5jährigen Vorstands- und beinahe 17jährigen Aufsichtsrats Tätigkeit verabschieden, möchten wir Ihnen beiden danken, denn ansonsten wäre wohl kaum ein solches Engagement und eine solche erfolgreiche Arbeit von Herrn Kroitzsch möglich gewesen. Lassen Sie uns gemeinsam den genossenschaftlichen Werdegang von Kroitzsch resümieren und damit zugleich ein Stück AWG-Geschichte Revue passieren.

Herr Bernd Kroitzsch ist seit 1985 Mitglied der AWG und wurde bereits zur Jahreshauptversammlung im Juni 1986 in den Vorstand der Genossenschaft gewählt. Dies ist umso bemerkenswerter, da Herr Kroitzsch zuvor Mitglied der sog. „GWG Gemeinnützigen Wohnungsbaugenossenschaft 1905 Apolda“ war, die 1985 der AWG angegliedert wurde. Da Herr Bernd Kroitzsch auch dort sehr aktiv mehrere Funktionen begleitete, konnte somit eine gute Integration dieser Genossenschaftsmitglieder vorgenommen werden. Zur sog. Delegiertenversammlung vom 07.12.1990, bei der die Mustersatzung nach bundesdeutschem Genossenschaftsrecht angenommen und die Organstruktur der Genossenschaft vollständig geändert wurde, erfolgte die Wahl von Herrn Kroitzsch in den Aufsichtsrat. Der damaligen Kandidatur muss besondere Hochachtung beigemessen werden, erfolgte sie doch in einer Zeit, in der keiner so Recht wusste wie es weitergehen sollte und jeder durch die Wende mit sich selbst genug zu tun hatte. Stattdessen nahm Herr Kroitzsch seine Funktion nicht einfach nur formal wahr, sondern brachte sich mit seinen Ideen konstruktiv in die Gremienarbeit ein. Und es liegt sicherlich in der Natur der Sache, dass er sich als Ingenieur selbstverständlich hauptsächlich den technischen Fragen widmete. So engagierte sich Hr. Kroitzsch insbesondere während der Modernisierungen im Bauausschuss des Aufsichtsrates, wobei ihm und damit natürlich unserer Genossenschaft seine umfangreichen Berufserfahrungen sehr zu Gute kamen. Doch als das Sanierungsprogramm abgeschlossen war und die im Jahr 2000 eingeführte Altersregelung sich auszuwirken begann, musste der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates neu besetzt und verstärkt werden. Nach mehreren Funktionen übernahm Herr Kroitzsch dann ab 2005 die Leitung des Prüfungsausschusses des Aufsichtsrates der AWG. Ja und sogar während seiner heutigen Ehrung endet für ihn nicht einfach und abrupt seine Mitarbeit. Sie haben es eingangs vernommen und bestätigt; Hr. Kroitzsch hat die Aufgabe des Schriftführers übernommen, eine Funktion die selbst im Computerzeitalter bei so manchem noch zu heftigsten Schweißausbrüchen, extremstem Unwohlsein oder plötzlichen Terminschwierigkeiten führt. Absichtlich wollten wir an dieser Stelle für etwas Auflockerung sorgen, denn dies soll keineswegs als eine Abschiedsrede, sondern als Laudatio für die hervorragend geleistete Arbeit verstanden werden. In Würdigung seiner erfolgreichen Tätigkeit in den Leitungsgremien der AWG möchten wir nunmehr Hrn. Kroitzsch nach vor bitten, um in Anerkennung seiner Leistungen eine kleine Aufmerksamkeit überreichen zu können.“

*8. Vertreterkonferenz am 14.11.2007 in Vorbereitung der Vertreterwahlen 2008 und zur Einführung einer neuen Satzung in Anlehnung an das novellierte Genossenschaftsgesetz*

In unseren Eingangsbemerkungen haben wir bereits darauf hingewiesen, dass die Vertreter und Ersatzvertreter dieser Legislaturperiode mit sehr anspruchsvollen Aufgaben konfrontiert wurden. Wir sind sehr froh, dass sich die Mitglieder dieses obersten Genossenschaftsgremiums so intensiv und konstruktiv in dieses Tätigkeitsgebiet einbringen. Dafür möchten wir an dieser Stelle unseren Dank und unsere Anerkennung aussprechen. Zwei ganz besondere Aufgaben stehen jedoch noch bevor, und auch hierbei können wir uns sicher sein, dass diese zur Zufriedenheit aller Genossenschaftsmitglieder gelöst werden.

Da wären insbesondere die Vorbereitungen zur Annahme einer neuen Satzung in der Vertreterversammlung des kommenden Jahres. Bereits jetzt hat die Satzungskommission ihre Arbeit aufgenommen, um dann den Vertretern und Ersatzvertretern zur Vertreterkonferenz entsprechende Vorschläge unterbreiten zu können. Da wir unsere Satzungen immer auf dem aktuellen Stand gehalten und sich diese Festlegungen durchaus bewährt haben, werden sich wahrscheinlich die Satzungsanpassungen in Grenzen halten. Dennoch müssen die verschiedenen Wahlmöglichkeiten, die das neue Genossenschaftsgesetz bietet, ausführlich geprüft und dann letztendlich der Vertreterversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt werden. Falls die Vertreterkonferenz noch zu keiner Beschlussvorlage finden sollte, werden wir jedoch ggf. eine weitere Veranstaltung zu diesem Zweck einberufen.

Einen weiteren Höhepunkt der genossenschaftlichen Arbeit und damit der zukünftigen Entwicklung und Ausrichtung der AWG wird die nächste Vertreterwahl bilden. Schon oft haben wir darüber berichtet, dass eine Vertreterversammlung gegenüber der Mitgliederversammlung nicht nur aus organisatorischer Hinsicht eine ganze Reihe von Vorteilen besitzt. Allein die Teilnahme der Vertreter und Ersatzvertreter an den genossenschaftlichen Veranstaltungen zeigt, dass sich diese Mitglieder sehr bewusst mit ihrer Genossenschaft identifizieren und die ehrenamtliche Tätigkeit im Interesse aller AWG-Mitglieder sehr konsequent wahrnehmen. Ein nicht zu unterschätzender Aspekt ist auch, dass bei der Vertreterversammlung sog. zufällige Mehrheitsbeschlüsse, weil z. B. nur ein bestimmter Personenkreis anwesend war, nahezu ausgeschlossen werden können. Um es vorweg zu nehmen, das Altersargument, eine Kandidatur des Vertreteramtes nicht antreten zu wollen, können wir keinesfalls gelten lassen, denn bei einem Altersdurchschnitt der Genossenschaftsmitglieder von etwa 58 Jahren können nicht nur junge Genossenschaftler als Vertreter oder Ersatzvertreter fungieren. Auch können wir die Ansicht, „jetzt sollen mal die anderen eine Funktion übernehmen, weil ich das lange genug gemacht habe“, nicht ohne weiteres gelten lassen. Natürlich sollten keineswegs nur einzelne Mitglieder die Arbeit erledigen, d. h. ihre Rechte und Pflichten wahrnehmen, damit lediglich andere davon profitieren. Aber sollte man deshalb auf wertvolle Erfahrungen und vor allem deren Weitergabe an die nächste Generation verzichten? Unser aller Ziel muss das Erreichen einer harmonischen Zusammensetzung der Vertreterversammlung sein, um eine ausgewogene Interessenvertretung zu sichern. Daran sollten sie alle mithelfen, weil Sie sich ansonsten selbst wertvolle Chancen vergeben. Darüber hinaus fällt es uns wirklich schwer sachliche Ablehnungsgründe für eine Tätigkeit als Vertreter oder Ersatzvertreter zu finden. Denn schließlich sollte die Mitgliedschaft sich nicht nur an den Rechten, sondern auch an den daran gebundenen Verpflichtungen orientieren. Zwar spielen auch wirtschaftliche Belange eine Rolle, aber primär ist die Existenz Ihrer AWG abhängig vom aktiven Mitwirken aller Mitglieder. Insofern hoffen wir auf ein entsprechendes Entgegenkommen bei der Unterbreitung und Annahme der Wahlvorschläge für die kommende Vertreterwahl. In diesem Sinne ein herzliches Dankeschön an alle bisherigen und zukünftigen Vertreter und Ersatzvertreter.

## *Überlegungen zum Anbau von Personenaufzügen*

Die AWG hat sich schon seit längerem mit diesem Problem beschäftigt und dazu auch konkrete Kostenangebote eingeholt. So wurden beispielsweise in Jena, Erfurt und Gera Besichtigungen durchgeführt. Leider sind diese Anwendungsfälle nur bedingt auf unsere Verhältnisse übertragbar, da entsprechend dem damaligen regionalen Verteilungsprinzip bei uns andere Bautypen (Plattenbauten mit Ofenheizung; Treppenhaus unmittelbar an Außenwand angrenzend ohne Treppenvorraum; kein ebenerdiges Erdgeschoss, sondern Hochparterre; geringere Geschoßanzahl, zumeist maximal 5 Etagen) verwendet wurden. Allein aus diesen Unterschieden ergibt sich eine Reihe von Besonderheiten. So können z. B. aus statischen Gründen bei Gebäuden geringer Geschoßanzahl die Außenaufzüge nicht direkt, sondern nur über zusätzliche Stützkonstruktionen an die Außenwand angebaut werden. Außenaufzüge verursachen jedoch durch die besonderen Brandschutzanforderungen höhere Kosten. Sofern sie an das vorhandene Treppenhaus angebunden werden, sind nur Zugänge auf dem Treppenzwischenpodest in halber Etagenhöhe möglich. Für Rollstuhlbenutzer (Rollator, Krankentransporte u. ä.) käme daher diese Variante nicht in Frage. Aufgrund der unzureichenden Größe der Treppenpodeste müssten die Aufzüge daher baulich so gestaltet werden, dass genügend Zugangsflächen in allen Zwischenebenen und im Eingangsbereich vorhanden sind. Da diese Ausführungsvariante zudem einen umfassenden Eingriff in die vorhandene Fassade und deren Dämmung verursacht, wurden Möglichkeiten der Innenanordnung mit Aufzugshalten in jeder Etage und im Keller geprüft. Obwohl diese Variante zusätzliche Kostenvorteile bietet, ginge dies jedoch zu Lasten des Wohnraumes. Folglich wäre eine derartige Ausführungsart nur möglich, wenn in jeder Etage eine größere Wohnung vorhanden wäre, von der ein an das Treppenhaus angrenzendes Zimmer für den Fahrstuhlschacht genutzt werden könnte. Das wiederum würde aber bedeuten, dass ein Einbau nur in den Eingängen erfolgen könnte, in denen alle übereinander liegenden Wohnungen des Hauseinganges leer wären bzw. dass vermietete Wohnungen freiwillig die für den Fahrstuhlschacht erforderliche Wohnfläche zur Verfügung stellen. Dies scheidet jedoch aufgrund der Wohnungs- und Belegungsstruktur in vielen Wohnbereichen aus. Daher kämen für den Fahrstuhleinbau nur ganz bestimmte Objekte wie z. B. das Gebäude Apolda, E.-Thälmann-Ring 56 - 62 in Frage, das neben den vorgenannten auch noch weitere Voraussetzungen erfüllen würde. Hier wäre beispielsweise eine unkomplizierte und vor allem stufenlose Verkehrsanbindung möglich. Zudem befinden sich die Bushaltestelle sowie weitere öffentliche Einrichtungen in unmittelbarer Nähe. Eindeutig belegen die Erfahrungen, dass ein Einbeziehen der Erd- und Kellergeschosse sowohl aus Kosten- als auch aus praktischen Gründen zu empfehlen ist. Nach aktueller Rechtsprechung ist zwar auch dann eine Kostenumlage auf die Erdgeschosswohnungen möglich, wenn diese nicht an den Fahrstuhl angebunden sind, jedoch hilft diese Entscheidung nicht wirklich weiter. Dadurch würden die untersten Wohnungen lediglich ohne entsprechenden Gegenwert teurer, so dass dies unweigerlich zu einem Leerzug der Parterrewohnungen führen würde, d. h. es ergäbe sich lediglich eine Verschiebung des Leerstandes in den Etagen. Da für die meisten Wohnungen die Neben- und Kellerräume unverzichtbar sind, sollten auch aus diesem Aspekt die Erdgeschoss- und Kelleretage in den Nutzungsbereich des Aufzuges einbezogen werden, zumal eine Verteilung der Kosten auf möglichst viele Wohnungen logischer Weise die Umlagenhöhe senkt.

Nach den uns vorliegenden Angeboten würden sich Gesamtkosten i. H. v. ca. 100 T€brutto ergeben. Nach BGB § 559 (2) ist eine jährliche Umlage von 11 % = 11 T€brutto möglich, das entspricht bei 10 Wohnungen einem monatlichen Modernisierungszuschlag von  $\approx 90$  €br. je WE. Würde man dieses Angebot übertragen auf einen Hauseingang mit nur 4 Etagen und 8 Wohnungen, hätte dies zwar eine Verringerung der Baukosten auf ca. 80 T€br. zur Folge, die Umlagenhöhe bliebe jedoch mit  $80 \text{ T€} \cdot 11 \% : 12 \text{ Monate} : 8 \text{ WE} \approx 90 \text{ €br./WE}$  gleich. Falls

also die Parterrewohnungen nicht mit in die Umlage einbezogen würden, wäre eine drastische Erhöhung des Modernisierungszuschlages die Folge.

Zu berücksichtigen wären weiter die Betriebskosten, die je nach Benutzungsintensität stark schwanken und schätzungsweise bei 15,- €br./WE/Mon. liegen könnten. Unabhängig von der Wohnungsgröße wäre folglich von einer monatlichen Belastung von 105,- €WE auszugehen. Kritisch muss jedoch eingeschätzt werden, dass sich bei einer solchen Belastung der tatsächliche Interessentenkreis sehr einengen wird. Sollte sich zudem eine Reduzierung der Familiengröße ergeben, könnte dies schnell zu Überlastungen und damit Wohnungskündigungen führen. Da ein Rückbau der Aufzugsanlage unverhältnismäßig wäre, andererseits aber auch bei einem ungenutzten Personenaufzug weiterhin erhebliche laufende Kosten anfallen, müsste dieses Risiko entsprechend minimiert werden, z. B. durch gesetzlichen Ausschluss der Kündigung innerhalb von 4 Jahren durch Anwendung von Staffelmietvereinbarungen o. ä.. Doch auch hier könnte sich für die AWG immer noch ein enormes Restrisiko ergeben, das dem gemeinnützigen Unternehmensziel einer sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung widersprechen würde.

Bei Investitionen in solchen Größenordnungen geht es nicht nur um unternehmerische und persönliche Haftungsrisiken, sondern auch um die Sicherung der genossenschaftlichen Zielsetzung. Bei einer maximalen Kündigungsfrist von 3 Monaten, bei überwiegend bestehenden Altmietverträgen von sogar nur 14 Tagen, können Investitionen nicht ausgetestet, sondern nur auf fundierter Grundlage ausgeführt werden. Außerdem ist es mietrechtlich nicht ohne weiteres möglich sog. Luxusmodernisierungen innerhalb bestehender Vertragsverhältnisse durchzuführen. Denn immerhin würde allein der monatliche Modernisierungszuschlag von ca. 90,- €br./WE/Mon. etwa  $\frac{1}{3}$  der Nettokaltmiete betragen.

Die sichere Realisierung solcher Investitionsvorhaben ist daher an verlässliche Voraussetzungen gebunden. Grundbedingung wäre ein ausreichender Bedarf, d. h. bei dem erwähnten Kündigungsrisiko müsste für einen Personenaufzug eine etwa doppelt so große Nachfrage wie die angeschlossene Wohnungsanzahl bestehen. Aus der maximalen Modernisierungsumlage von 11 % ergibt sich eine Rückflussdauer der vorfinanzierten Investitionskosten von  $\approx 9$  Jahren. Falls aber eine Fremdfinanzierung gewählt werden müsste, würde sich sogar noch eine Verlängerung dieses Zeitraumes ergeben. Aufgrund der umfangreichen finanziellen Verpflichtungen aus den vorangegangenen Modernisierungen ist eine Kappung des Modernisierungszuschlages nicht möglich. Selbstverständlich haben wir auch die Möglichkeiten von Fördermitteln geprüft. Da sich diese aber nur auf die Zinsvergünstigung von Darlehen beschränken, wirken sich diese Beihilfen nur bedingt aus und werden zumeist von den Nebenkosten für die Beleihungsbesicherung wieder kompensiert.

Wie Sie aus den vorangegangenen Überlegungen sicherlich entnehmen können, muss die o. g. Problematik sehr komplex betrachtet werden. Leider können wir aufgrund des enormen Bevölkerungsrückganges in der Kernstadt von Apolda von  $\approx 25$  % noch nicht genau abschätzen, wie sich der Gebäudebestand weiterentwickeln wird, d. h. diese Tendenzen müssen sehr sorgfältig bei der Auswahl evtl. Gebäude für einen Einbau von Aufzügen berücksichtigt werden, um folgenschwere Fehlinvestitionen ausschließen zu können. Dies macht sich auch in einer entsprechenden Zurückhaltung potentieller Finanzinvestoren bemerkbar. Wir haben die vorgenannte Problematik daher so ausführlich dargestellt, da wegen der sehr augenscheinlichen Vorteile eines Aufzuges dessen Nachteile häufig außer Acht gelassen werden und zu einem sehr einseitigen Risiko führen können. So sollten daher auch solche Aspekte wie Havarien mit in die Überlegungen einfließen.

So besteht bei einem Ausfall, einer Wartungspause oder einer Betriebsstörung keine Ausweichmöglichkeit auf einen anderen Aufzug wie bei Großgebäuden mit Laubengängen u. ä., so dass dies bei Personen, die unbedingt auf die Nutzung des Fahrstuhles angewiesen sind, ggf. zu Gebrauchsbeeinträchtigungen führen kann. Obwohl jeder Personenaufzug über eine

Notrufeinrichtung mit Kontakt zu einer ständigen Hilfe leistenden Stelle verfügen muss, sind folglich u. U. gewisse Beeinträchtigungen nicht gänzlich auszuschließen. Beeinträchtigungen für die unmittelbaren Anwohner bringt auch der Einbau mit sich, so dass davon auszugehen ist, dass Personenaufzüge eher kaum unter bewohnten Bedingungen bzw. bei Fortsetzung der bestehenden Mietvertragsverhältnisse realisiert werden können. Dies ist auch eine Erfahrung, die in den beiden Genossenschaften mit vergleichbarem Wohnungsbestand in Sömmerda und in Mühlhausen gewonnen wurde. Weiter müssen wir bezüglich der Wirtschaftlichkeit davon ausgehen, dass im Anwendungsfall nur eine Standortkonzentration in Frage käme, weil dadurch die Nebenkosten (gemeinsamer Bauantrag, einheitliche Statik, Sammeltelefonanschluss etc.) erheblich reduziert werden könnten. Das aber wiederum hätte zumeist einen Wohnungswechsel zur Folge und würde den Interessentenkreis weiter einschränken.

Sicherlich gibt es eine ganze Reihe weiterer Aspekte, die im Zusammenhang mit der Installation von Personenaufzügen berücksichtigt werden sollten, wie z. B. der alters-, behinderten- oder rollstuhlgerechte Umbau der Wohnung. Zweifels ohne muss aufgrund der demografischen Entwicklung dem zunehmenden Bedarf der älteren Generation entsprochen werden. Da jedoch die Umstrukturierung des Sozial- und Rentensystems zunehmend auf eine private Altersvorsorge abstellt, erhält damit das Wirtschaftlichkeitsgebot neben dem Grundauftrag der Genossenschaft eine noch größere Bedeutung. Die Nachfrage wird sich somit sicherlich in Abhängigkeit von der Mietkaufkraft in dem Maße entwickeln, wie sich das ganz persönliche Wohlbefinden verändert. Mit zunehmendem Alter werden daher das Privatauto, Garage und Stellplatz an Bedeutung verlieren und altersgerechte Wohnqualität sowie dementsprechende Infrastruktur an Wert gewinnen. Der unternehmerischen Entscheidung muss also die individuelle vorausgehen. Sofern Sie also tatsächlich, egal aus welchen Gründen, an einer Wohnung mit Personenaufzug interessiert sein sollten, möchten wir Sie bitten uns dies mitzuteilen, damit wir anhand einer gesicherten Nachfrage prüfen können, ob derartige Investitionsvorhaben eingeplant werden sollten. Wir hoffen mit diesem Beitrag ein generelles Problem angesprochen zu haben und stehen Ihnen selbstverständlich bei weiteren Fragen oder Hinweisen gern zur Verfügung.

### *Organe der Genossenschaft* (Stand August 2007)

<b>Vorstand</b>		bestellt am / bis
Dr. Langbein, Paul	<i>hauptamtliches Mitglied</i>	01. 03. 2005 / 28. 02. 2011
Schladitz, Sven	<i>ehrenamtliches Mitglied</i>	01. 02. 2003 / 31. 01. 2009
Zimmermann, Peter	<i>hauptamtliches Mitglied</i>	01. 01. 2004 / 31. 12. 2009

<b>Aufsichtsrat</b>		bis zur Entlastung für Geschäftsjahr
Röbler, Kerstin	<i>Vorsitzende</i>	2007
Neugebauer, Uwe	<i>Stellvertreter</i>	2009
Thiele, Siegfried	<i>Schriftführer</i>	2008
Hertwig, Johannes	<i>stellv. Schriftführer</i>	2009
Fürstenberg, Helmut	<i>Ehrenmitglied</i>	seit 27. 06. 2003

#### **Impressum:**

Herausgeber / Redaktion:	Vorstand der AWG Apoldaer Wohnungsbaugenossenschaft eG, Parkstraße 2, 99510 Apolda, Tel.: 0 36 44 / 54 26 - 0
Druck:	Druckerei Kühn, Apolda
Auflage:	1 x jährlich, 1.900 Expl.

Das leer gezogene Haus P.-Schneider-Str. 100 - 110 vor dem Abriss (gleicher Fotostandpunkt)



Kaum zu vermuten, dass sich hier noch vor 1 ½ Jahren das Gebäude P.-Schneider-Str. 100 - 110 befand



Gelungene Renaturierung der Gebäudefläche P.-Schneider-Str. 58 - 72

## *Sprechzeiten und Rufnummern, Havariefälle*

AWG Apoldaer Wohnungsbaugenossenschaft eG, Parkstraße 2, 99510 Apolda  
 Internet: <http://www.awg-apolda.de> e-mail: [AWG-Apolda@t-online .de](mailto:AWG-Apolda@t-online.de)

### **Sprechzeiten der Geschäftsstelle**

dienstags                    9.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 18.00 Uhr  
 donnerstags                9.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 16.00 Uhr

Zentrale, Empfangsbereich .....	54 26-0
Hauptamtliches technisches Vorstandsmitglied .....	54 26-0
Hauptamtliches kaufmännisches Vorstandsmitglied .....	54 26-0
Leiter Gebäudewirtschaft / Werterhaltung .....	54 26-14
Finanzbuchhaltung .....	54 26-21
Mietenbuchhaltung / Kasse .....	54 26-20
Betriebskosten, Eigentümerverwaltung .....	54 26-26
Wohnungsverwaltung .....	54 26-25
Mitgliederverwaltung .....	54 26-29
Gebäudewirtschaft / Werterhaltung .....	54 26-18, 22
Materialwirtschaft / Pkw-Stellplätze .....	54 26-15
Regieabteilung .....	54 26-17
Fax .....	54 26-23

### **Bereitschaftsdienst der AWG**

(außerhalb der Geschäftszeiten) ..... 0171 / 3 64 12 27

### **Not- und Havariefälle**

Polizei-Notruf .....	110
Feuerwehr .....	112
Rettungsleitstelle .....	0 36 44 / 56 21 21
Energie- und Gasversorgung .....	0 36 44 / 5 02 80
Polizeiinspektion .....	0 36 44 / 54 10

Unsere Wohnungsangebote finden Sie auch im Internet unter: [www.awg-apolda.de](http://www.awg-apolda.de)