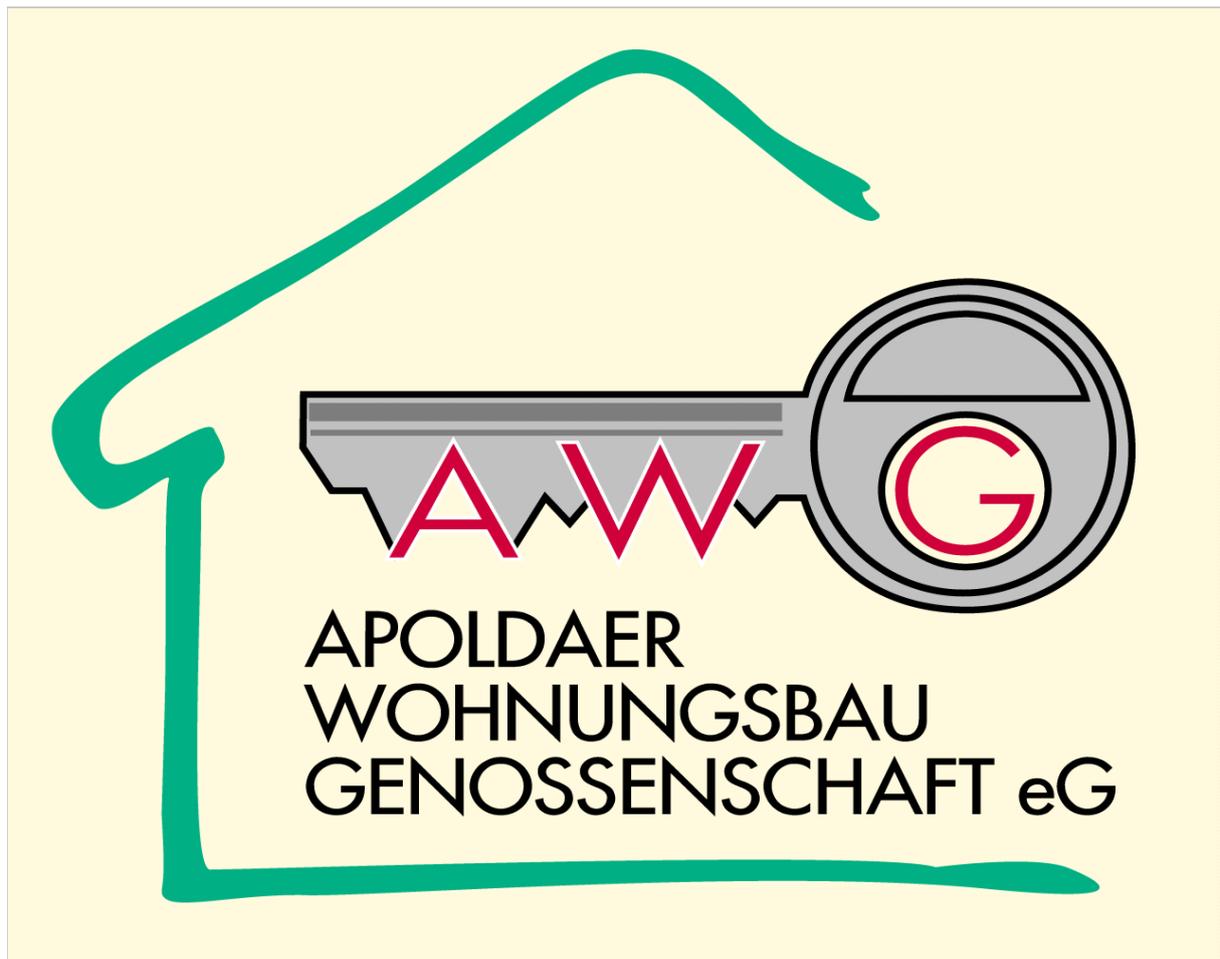


Mitgliederinformationen

der
AWG Apoldaer Wohnungsbaugenossenschaft eG

Ausgabe Juli 2010



Sehr geehrte Mitglieder,

auch zukünftig möchten wir Sie mit unseren Mitgliederinformationen über wichtige Entwicklungen in Ihrer Genossenschaft unterrichten. Auch wenn wir dem allgemeinen Trend folgend auf die altgewohnte Papierform verzichten und eine Veröffentlichung nunmehr nur noch auf unserer homepage vornehmen, möchten wir trotzdem die gewohnte Erscheinungsform zur Vermittlung genossenschaftlicher Informationen ohne jegliche Werbung durch Dritte beibehalten. Erfreulicher Weise können wir aber dennoch feststellen, dass unsere Mitglieder wieder verstärkt persönlich in unserer Geschäftsstelle zur Beantwortung allgemein interessierender Fragen oder Klärung sonstiger genossenschaftlicher Belange vorsprechen. Für weitere Anfragen oder Anregungen stehen wir Ihnen daher gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Ihre AWG

*Liste der gewählten Vertreter und Ersatzvertreter für den Zeitraum
der Geschäftsjahre 2008 - 2012*

(Vertreter und *Ersatzvertreter* jeweils alphabetisch geordnet, Stand Mai 2010)

Wahlbezirk I

Apolda Ost / Süd / West

Albrecht, Bernd
Backhaus, Adelheid
Bechmann, Jürgen
Bornschein, Petra
Borrmann, Dieter
Clauß, Christine
Ehrhardt, Martin
Fischer, Horst
Fuchs, Marion
Kroitzsch, Bernd
Landgraf, Heidemarie
Noske, Christoph
Schoder, Petra
Tetzel, Alfreda
Walter, Manfred
Weiland, Wolfgang
Elsner, Wolfgang
Häußer, Alfred
Jeromin, Heidemarie
Musal, Heiko
Neumann, Hartmut
Preiß, Klaus
Schaaf, Roland
Stephani, Silke
Villwock, Gabriele
Wenzel, Ralph
Wunder, Christa

Wahlbezirk II

Apolda Nord, Bereich unterhalb
Parkhaus

Beier, Lothar
Gröber, Gisela
Günther, Wolfgang
Heider, Uwe
Hellmundt, Dietbert
Hirschleb, Horst
Kett, Angelika
König, Erhard
Landgraf, Otto
Milkoreit, Wolfgang
Nauruschat, Juliane
Peterlein, Jürgen
Saalborn, Manfred
Schnabl, Klaus
Siminski, Klaus
Tetzel, Rosmarie
Geisler, Carolin
Hoffmann, Günther
Kleemann, Monika
Klopfleisch, Andrea
Kowalczewski, Fritz
Schmidtchen, Hans-Jürgen
Schüddekopf, Gudrun
Siegert, Wolfram

Wahlbezirk III

Apolda Nord, Bereich oberhalb
Parkhaus

Bayer, Christel
Boy, Benno
Cheno, Christiane
Cheno, Jürgen
Conrad, Manfred
Hielscher, Peter
Jahn, Otto
Koch, Jürgen
Kühnel, Dieter
Liebeskind, Annerose
Sachse, Thomas
Scheller, Viola
Schumann, Kerstin
Schunk, Volker
Vinup, Regina
Wollny, Beate
Freding, Claus
Gansau, Harry
Härcher, Gerhard
Hoffmann, Andrea
Horak, Horst
Münzner, Brigitte
*Schwenkenbecher, Chris-
tiane*

Wahlbezirk IV

Bad Sulza einschließlich Mit-
glieder ohne Wohnung

Hagemeister, Angelika
Hillberg, Dieter
Meißner, Bernd
Unvericht, Werner
Bela, Stefanie
Liehm, Annaliese
Schuster, Bettina

20. ordentliche Vertreterversammlung

Bestimmt ist der Monat Juni nicht nur bei den Vertretern und Ersatzvertretern mit einer Assoziation verbunden. Denn spätestens dann sollte satzungsgemäß die ordentliche Vertreterversammlung mit der Rechenschaftslegung und den Beschlüssen zum zurückliegenden Geschäftsjahr erfolgen. Obwohl es buchhalterisch betrachtet keinerlei Unterschiede zwischen den einzelnen Jahresabschlüssen gibt, sollten dennoch bestimmten Anlässen genutzt werden, um zusätzlich nicht nur über die Entwicklung unserer Genossenschaft in den vergangenen 2 Jahrzehnten, sondern auch die zukünftigen Tendenzen näher zu analysieren. Insofern möchten wir daher den Bericht des Vorstandes an die Vertreterversammlung vom 30.06.2010 wiedergeben und hoffen damit gleichzeitig Umfang und Bedeutung der Tagesordnung verdeutlichen zu können.

(1. Begrüßung und zum Einfluss der gesamtwirtschaftlichen Lage und Branchensituation in der Wohnungswirtschaft)

Sehr geehrte Damen und Herren der Vertreterversammlung, verehrte Gäste, werte Anwesende,

im Namen des Vorstandes darf ich Sie ebenfalls recht herzlich zu unserer heutigen 20. ordentlichen Vertreterversammlung begrüßen. Die 20. ordentliche Vertreterversammlung im 20. Jahr der deutschen Wiedervereinigung, wer möchte da nicht anlässlich dieses Jubiläums auf eine erfolgreiche bisherige und ungefährdete zukünftige Unternehmensentwicklung verweisen können. Doch sowohl hinter als auch vor uns liegt eine komplizierte sowie spannende Zeit, geprägt von immensen Anstrengungen und Herausforderungen. Und so ist es angesichts der unverändert schwierigen gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen wohl kaum verwunderlich, wenn wir in unserer Berichterstattung ebenfalls zu weniger erfreulichen Aspekten Stellung nehmen müssen. Auch wenn das Jahr 2009 als sog. weltweites Krisenjahr bezeichnet wurde und man die Talsohle der konjunkturellen Entwicklung durchschritten glaubte, lässt der gesamtwirtschaftliche Aufschwung immer noch auf sich warten. Machte man 2009 die internationale Finanz- und Immobilienkrise für den ungünstigen Wirtschaftsverlauf verantwortlich, so dürfte die mäßige Wirtschaftsentwicklung des Jahres 2010 nicht nur auf die angeschlagene Eurostabilität (Nichteinhaltung der Stabilitätskriterien in Griechenland, Portugal, Italien usw.), sondern auch die zunehmenden globalen Katastrophen (z. B. die Ölpest im Golf von Mexiko, mehrere Erdbeben in der Karibik und Südamerika, Vulkanaschewolken von Island) zurückzuführen sein. All das wird sich direkt sowohl in der Gesamt- als auch der Branchenentwicklung niederschlagen, in deren Folge inflationäre Prozesse die ohnehin schon erheblichen regionalen Unterschiede noch deutlicher ausprägen werden. Und damit sind wir zugleich von den angeblichen Höhen der Welt- in den Niederungen der Regionalpolitik angekommen mit den scheinbar unlösbaren Problemen hohe Arbeitslosigkeit, sinkende Kaufkraft und anhaltender Bevölkerungsrückgang, also genau jenen Problemen, die die Wohnungswirtschaft am meisten treffen.

Noch vor einiger Zeit wäre man als totaler Pessimist verschrien worden, wenn man die Formulierung, „Der starke Abwanderungstrend und Bevölkerungsrückgang halten an!“ gewählt und diesen existenzgefährdeten Risiken keine Chancen und Alternativen gegenübergestellt hätte. Aber welche Chancen haben wir tatsächlich? Können wir wirkungsvoll gegensteuern bei unzureichenden Arbeitsplatzangeboten, geringeren Löhnen und höheren Lebenshaltungskosten? Was nützen da schon günstige Wohnverhältnisse ohne die entsprechenden Einkommensmöglichkeiten? Die Wohnungswirtschaft ist nicht irgendein Wirtschaftszweig, der schnell mal seinen Standort wechseln kann. Wie der Name Immobilie schon sagt, sind wir

nicht mobil und damit der geschilderten Abwanderungssituation ziemlich hilflos ausgesetzt. Doch die Wohnungswirtschaft ist auch nur begrenzt belastbar. Zwar sollen die zahlreichen Förderungen, die unsere Branche erhielt und hoffentlich auch noch weiter bekommen wird, nicht abgewertet werden, aber ohne durchgreifende Erfolge am Arbeitsmarkt hinken sie der tatsächlichen Entwicklung immer hinterher. Denn nicht die Wohnung, sei sie auch noch so günstig, sondern nur der Arbeitsplatz als elementarstes und zugleich existentielles Grundbedürfnis, können die Menschen in der Region zuverlässig binden. Diese Gesetzmäßigkeit können wir auch am Werdegang unserer Genossenschaft nachvollziehen.

Als wir 1992 mit dem Modernisierungsprogramm begannen, gab es in der AWG schon keinen Wohnungsnotstand mehr. Man freute sich, wenn einige Wohnungen leer waren und dadurch Wohnungsanträge schnell erfüllt werden konnten. Immerhin verfügte unsere Genossenschaft damals (per 31.12.1990) über einen Bestand von 2.861 Wohnungen und 2.958 Genossenschaftsmitglieder. Vergleichen wir diese Zahlen mit dem heutigen Stand, so müssen wir eine Bestandsverringerung durch Privatisierungen (113 WE), Verkäufe (163 WE), Zusammenlegungen (4 WE) und Abrisse (550 WE) um 830 WE, also $\approx 30\%$ auf 2.031 WE feststellen. Die Mitgliederanzahl reduzierte sich sogar um 980, das entspricht $\approx \frac{1}{3}$, auf 1.978 Genossenschaftsmitglieder. So schmerzlich auch diese Bilanz sein mag, allein die Feststellung hilft nicht weiter. Vielmehr stellt sich doch die Frage, inwieweit daraus Rückschlüsse auf die weitere Entwicklung und Bestandsausrichtung gezogen werden können. Wie schwierig dies ist und welches große unternehmerische Risiko sich dahinter verbirgt, möchte ich Ihnen an 2 scheinbar einfachen Beispielen verdeutlichen.

1996 wurden unsere Objekte Apolda, W.-Seelenbinder-Straße 8 - 22 und E.-Thälmann-Ring 24 - 54 modernisiert. Von diesen 240 WE waren lediglich 4 WE leer, die AWG hatte damals einen Leerstand von 32 WE $\approx 1,1\%$ bei einem Bestand von 2.810 WE, der Bevölkerungsrückgang der Stadt Apolda gesamt betrug 9,5 %, von der Kernstadt Apolda 10,3 %. Insgesamt also alles keine alarmierenden Werte, so dass aus den Erfahrungen der vorangegangenen Modernisierungen von einer Beseitigung des Leerstandes nach der Modernisierung ausgegangen werden konnte. Leider hat sich diese Annahme durch die in der 2. Hälfte der 90er Jahre rapide einsetzende Abwanderungswelle nicht bestätigt, so dass leerstandsbedingt im Winterhalbjahr 2007/2008 das teilmodernisierte Gebäude E.-Thälmann-Ring 40 - 54 abgerissen werden musste.

Das 2. Beispiel stammt aus der gleichen Zeit aus Hattingen im Ruhrgebiet, 10 km südlich von Bochum, 60.000 Einwohner, wobei ich den genauen Namen des Unternehmens nicht nennen und den Interessierten auf entsprechende Veröffentlichungen verweisen möchte. Viele Mieter lebten dort zufrieden, aber ziemlich spartanisch in großen Mehrfamilienhäusern, um sich nach ihrem Arbeitsleben den Traum vom kleinen Häuschen im Grünen abseits der Großstadt-Hektik verwirklichen zu können. Auch wurde bewusst auf ein teures Auto, große Reisen usw. verzichtet, bis dann plötzlich der findige Vermieter die große Kaufkraft ausnutzen wollte und eine umfassende Modernisierung vornahm. Aber die Rechnung war ohne die Bewohner gemacht worden, denn die zogen aus und das Haus stand lange leer. Die Folge war nicht nur, dass die ehemaligen Mieter weggezogen und sich von ihrem Vermieter missbraucht gefühlt hatten, sondern das gesamte Refinanzierungskonzept ging nicht auf, weil der Vermieter nach langem Leerstand die Mietpreise drastisch senken musste. Hier schließt sich der Kreis zu den einführenden Erläuterungen. Wer die wahre Konstellation von Bedürfnissen, Bedarf, Angebot und Nachfrage nicht richtig einzuschätzen vermag, wird folglich gerade in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ein sehr großes Risiko eingehen. Denn nirgendwo anders ist die Schere so groß zwischen den immensen Investitionskosten, die für eine technische Nutzungsdauer von 100 Jahren erforderlich sind, und der nahezu vernachlässigbaren Kündigungsfrist des Mieters von $\frac{1}{4}$ Jahr. Auch das war mit ein Grund für die Immobilienkrise in den USA, weil die Mieter sehr schnell kündigen und in eine eigene Immobilie ziehen konnten. In der

Zwischenzeit hatten aber die Vermieter keine Einnahmen mehr und mussten in die Insolvenz gehen. Da sich aber auch viele ihr Eigenheim nicht mehr leisten konnten, brach letztendlich das gesamte Kartenhaus der amerikanischen Immobilienwirtschaft völlig zusammen. Als Bewertungsmaßstab können wir folglich nicht nur den Mietpreis heranziehen, sondern es müssen die gesamten mietrechtlichen Rahmenbedingungen berücksichtigt werden. Die einseitige Mietgesetzgebung ist daher völlig unverständlich und muss endlich abgeändert werden, eine Forderung, die von unserem Wohnungsverband schon seit langem vorgebracht wird, die kein Geld kostet und zudem erweiterte Sicherheit für alle Vertragspartner schafft. Wie wichtig das ist, kennen wir aus den Beispielen aus Schmalkalden oder Apolda, Alexanderstraße. Dort gab es zwar geringe Mieten, aber der Vermieter kam seinen treuhänderischen Verpflichtungen nicht nach und führte kein Geld für die Betriebs- und Heizkosten ab, so dass die Wohnungen nicht mehr versorgt wurden und die Mieter ohne Wasser, Strom und Heizung waren. Obendrein war dann der Vermieter verschwunden und die Mieter hatten erneut das Nachsehen. Ich möchte diese Beispiele nicht weiter ausmalen, denn dafür haben die Medien bestens gesorgt. Nicht dafür gesorgt haben sie aber, einmal all diejenigen Vermieter zu loben und sich bei ihnen für die Wahrung und Erhaltung des sozialen Friedens zu bedanken, die stets und zuverlässig ihre umfangreichen Pflichten erfüllen. Dabei ist vieles bereits zur Selbstverständlichkeit geworden und wird als völlig normal angesehen, z. B. unser durchgängiger Bereitschaftsdienst, die Ratenvereinbarungen ohne zusätzliche Kosten, die Unterstützung bei Behördenangelegenheiten, die Schlichtung von Mieterstreitigkeiten oder die kurzfristige Wohnungsbereitstellung in ganz besonderen Fällen, wie beispielsweise der Brandkatastrophe in der Bachstraße. Bedanken möchte ich mich daher an dieser Stelle bei unseren Mitarbeitern für ihre geleistete Arbeit und ihren engagierten Einsatz bei der Bewältigung dieser vielfältigen und anspruchsvollen Aufgaben.

Sehr geehrte Damen und Herren der Vertreterversammlung,

(2. Darstellung des Geschäftsverlaufs für das Jahr vom 01.01. - 31.12.2009)

natürlich beruht unser Unternehmensmanagement nicht nur auf einer Analyse der gesamtwirtschaftlichen Lage und insbesondere der Branchensituation. Selbstverständlich basiert die gesamte Geschäftsführung auf einer detaillierten und umfangreichen 5-Jahres-Investitions- und Finanzplanung. In diesem Zusammenhang zitiere ich gern aus dem Prüfungsbericht von 2008: „Die Planung beruht auf nachprüfbaren Tatsachen und plausiblen Annahmen. Nach dem derzeitigen Erkenntnisstand sind die wesentlichen Einflussfaktoren berücksichtigt.“ Eine ebenso große Bedeutung wie der Planerstellung selbst kommt der ordnungsgemäßen Kontrolle sämtlicher Unternehmensprozesse zu. Auch hierzu möchte ich den Prüfungsbericht zitieren: „Das rechnungslegungsbezogene interne Kontrollsystem ist im Wesentlichen auf organisatorischen Regelungen - wie Kassen-, Lager- und Arbeitsordnung, Unterschriftenregelungen - gestützt. Die Funktionstrennung zwischen Anweisung, Buchung und Ausführung aller Geschäftsvorfälle und das Prinzip der in die Verfahrensabläufe integrierten Kontrollen ist gewährleistet. Die Genossenschaft verfügt über keine eigenständige Innenrevision. Der Tätigkeit des Aufsichtsrates kommt deshalb eine erhöhte Bedeutung zu. Der Aufsichtsrat hat sich im Rahmen von Berichterstattungen und durchgeführten Prüfungen regelmäßig über die Lage im Unternehmen informiert.“ Insofern können wir insgesamt feststellen, dass das Geschäftsjahr 2009 erwartungsgemäß verlaufen ist. Zwar haben wir ein positives Gesamtergebnis nicht ganz erreichen und damit nicht ganz an die gute Entwicklung der Vorjahre anknüpfen können, wenn man aber den Jahresfehlbetrag in Höhe 22,6 T€ in die einzelnen Teilergebnisse aufsplittet, wird sichtbar, woraus dies resultiert.

(2.1. Ertragslage)

Das Betriebsergebnis, d. h. der Saldo aus den Erträgen und Aufwendungen des Kerngeschäftes, ist mit $\approx - 64$ T€ nahezu identisch mit dem des Vorjahres und wird hauptsächlich bestimmt

durch rückläufige Mieteinnahmen und steigende Betriebskosten. Drastisch eingebrochen durch die äußerst ungünstige Zinsentwicklung ist hingegen das Zinsergebnis, das ausschließlich aus Zinserträgen resultiert. Es betrug 2008 immerhin fast 175 T€ und jetzt nur noch 53 T€. Dennoch können wir Dank unseres straffen Finanzmanagements ein positives Zinsergebnis vorweisen und mussten keine (Bsp. Wohnungsgesellschaft Suhl) teuren Zwischenfinanzierungen, Dispositionskredite, Ausfallbürgschaften o. ä. in Anspruch nehmen. Wie bisher konnten wir alle finanziellen Verpflichtungen pünktlich erfüllen und somit Skontierungen ausnutzen, was gerade in Zeiten niedriger Zinsen sehr wichtig ist. Dass sich das sog. neutrale Ergebnis, also der Saldo aus betriebs- bzw. geschäftsuntypischen Erträgen und Aufwendungen, von + 398,2 T€ per 2008 auf - 12,4 T€ per 2009 verringert hat, ist vor allem dem vorfristigen Umzugsmanagement geschuldet, d. h. die Aufwendungen für Leerzug und Abriss betragen per 2008 160,2 T€ und im abgelaufenen Geschäftsjahr 424,8 T€. Diese vorgezogenen Aufwendungen der Folgejahre haben zwar unser Jahresergebnis erheblich verschlechtert, andererseits können jedoch durch diese zeitliche Aufwandsverschiebung zusätzliche Einsparungen an laufenden Unterhaltungskosten der Leerstandsobjekte erzielt werden.

Baulich betrachtet konnten wir zwar per dato den Abriss der letzten 160 von insgesamt 550 vorgesehenen WE abschließen, wann jedoch die Maßnahme insgesamt abgeschlossen ist, können wir leider nicht vorhersagen, sondern nur wünschen, dass die Fördermittelbereitstellung und die möglichst vollständige Altschuldenentlastung hoffentlich schnell geklärt werden. Unser

(2.2.) Wohnungsbestand

hat sich nunmehr auf 2.031 WE reduziert, dennoch waren per 01.05.2010 davon 322 WE nicht belegt, das entspricht einer Quote von ca. 15,9 %. Die

(2.3.) Vermietungssituation

ist daher nach wie vor schwierig. Unausgewogen ist das Verhältnis der Ein- und Auszüge, wobei in dieser Gegenüberstellung die Beeinflussung durch das eingeleitete Umzugsmanagement berücksichtigt werden muss. Gegenüber den Vorjahren gab es insgesamt nicht nur weniger Ein- und Auszüge, sondern es standen dem Neuabschluss von genau 100 Nutzungsverträgen 138 Beendigungen gegenüber. Damit konnte das ausgeglichene Verhältnis des Vorjahres nicht wieder erreicht werden. Zugleich wird auch mit dieser Kennziffer die Nachfrageschwäche verdeutlicht. Mit Sorge betrachten wir den Bevölkerungsrückgang, der zwischenzeitlich in der Kernstadt Apolda per 31.12.2008 auf 27,3 %, also deutlich über ¼ innerhalb von knapp 20 Jahren, und Bad Sulza auf 12,8 % angestiegen ist. Wenn also seit Jahrzehnten durchschnittlich 338 Einwohner jährlich bzw. nahezu 1 Einwohner täglich Apolda verlassen, muss dies notwendiger Weise auch Konsequenzen auf die

(2.4.) Investitionstätigkeit

haben. So musste die Investitions- und Modernisierungstätigkeit planmäßig zurückgefahren und auf die notwendigsten Maßnahmen beschränkt werden. In Bad Sulza wurde im vergangenen Jahr das Dach des Gebäudes Thälmannring 36 - 40 mit einem Kostenumfang i. H. v. 85,2 T€ vollständig erneuert. Für die malermäßige Instandsetzung der 6 Treppenhäuser der Gebäude in Apolda, Chr.-Zimmermann-Straße 39 - 49 mussten Kosten von insgesamt 24,0 T€ aufgebracht werden. Priorität besitzt nach wie vor die Gewährleistung der laufenden Instandhaltung auf dem unvermindert hohen Niveau der Vorjahre. Während im vorangegangenen Geschäftsjahr Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten von ≈ 1,3 Mio. € bzw. 10,5 €/m² Wohnfläche aufgewendet wurden, waren es im Jahr 2009 ≈ 1,2 Mio. € bzw. 10,0 €/m², wobei die Wohnflächenreduzierung infolge von Gebäudestilllegungen zu berücksichtigen ist. Auch aus dem Branchendurchschnittswert von 8,8 €/m² für Genossenschaften vergleichbarer

Größe kann man erkennen, dass damit eine ordnungsgemäße Verwaltung unseres Wohnungsbestandes gegeben ist.

*Sehr geehrte Damen und Herren,
die gegenwärtige*

(3.) Geschäftslage

der Genossenschaft ist aus der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung ersichtlich und Gegenstand der Ihnen vorliegenden ersten Beschlussvorlage. Leider konnten wir nicht in allen Bereichen an die positiven Ergebnisse der Vorjahre anknüpfen. Trotzdem müssen wir durchaus nicht unzufrieden sein, denn wie die einzelnen Zwischenergebnisse zeigen, bestehen gute Voraussetzungen für die Umsetzung unserer weiteren Unternehmensziele. So ist es uns vor allem wieder gelungen unsere Liquidität zu sichern und die Finanzlage zu stabilisieren, so dass damit eine gute Basis für die Abwicklung des weiteren Geschäftsverkehrs geschaffen werden konnte.

Unstrittig kommt der Finanzlage die größte Bedeutung bei der Bewertung der

(4.) Tendenzen, Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

zu. Aber unsere Genossenschaft verfügt auch über die notwendige solide genossenschaftliche Organisationsstruktur. Weniger rückläufig als befürchtet ist außerdem die Mitgliederanzahl. Per 31.12.2009 gehörten der AWG 1.978 Mitglieder an, so dass der Fortbestand der Vertreterversammlung zumindest für diese Legislaturperiode gesichert scheint. Lt. zusammengefasstem Prüfungsergebnis gab es an der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung keinerlei Abstriche. Unverändert stellen die rückläufigen Mieteinnahmen infolge des erheblichen Bevölkerungsrückganges, die hohe Mieterfluktuation und die Belastungen durch den Leerwohnungsbestand die größten Risiken und damit schwierigsten Herausforderungen für die zukünftige Entwicklung dar, zumal uns ein Gegensteuern nur sehr bedingt möglich ist. Zwar deutet sich eine Klärung der Problematik zur Entlastung der Abrissobjekte von den Altschulden trotz unzureichender Kofinanzierung (Nichtinanspruchnahme von Landesfördermitteln durch AWG nach Stichtag 31.12.2000, da Modernisierungsprogramm 1998 endete) an, Endgültiges können wir jedoch erst nach Abrechnungsschluss, Verwendungsnachweisprüfung und Erteilung der Schlussbescheide bzw. Förderzusagen mitteilen. Dagegen müssen wir insbesondere unter Berücksichtigung der eingangs geschilderten gesamtwirtschaftlichen Situation davon ausgehen, dass die Altschuldenfrage keiner kurzfristigen Klärung zugeführt wird und wir folglich weiterhin den erheblichen Kapitaldienst für diese Kredite aufbringen müssen.

(5. Zusammenfassende Bewertung / Schlusswort)

Sehr geehrte Damen und Herren,

trotz schwieriger Bedingungen hat die AWG im zurückliegenden Berichtszeitraum nachweislich vieles erreicht und sogar qualitativ verbessern können. Dafür gebührt Ihnen allen unser herzlicher Dank. Wir wissen, dass die Zukunft nicht einfach sein wird, aber wir wissen auch, dass wir durch die konsequente Einhaltung unserer Planungsvorgaben über ein entsprechendes Leistungspotential und somit die Voraussetzungen zur Umsetzung unseres unternehmerischen Sanierungskonzeptes verfügen. Insofern können wir uns durchaus zuversichtlich den weiteren Aufgaben stellen.

Im Namen des Vorstandes empfehle ich der Vertreterversammlung die Annahme der Beschlussvorlagen und bedanke mich recht herzlich für Ihre Aufmerksamkeit.

*gez. Dr. Langbein
Hauptamtliches Vorstandsmitglied*

Sowohl die 4 Pflichtbeschlüsse als auch die eingereichten Wahlvorschläge wurden von den Vertretern positiv angenommen. Infolge der Wiederwahl der Aufsichtsratsmitglieder und Bestätigung der Ämter durch die konstituierende Sitzung ergab sich keine personelle Veränderung der Zusammensetzung des Aufsichtsrates. Die Anwesenheit von 29 der insgesamt 52 Vertreter war wieder ausgesprochen hoch, so dass erneut repräsentative Beschlussfassungen vorgenommen werden konnten.

Abschließend stellte die Versammlungsleiterin Fr. Rößler an Hrn. Gottschalk vom ptw. die Anfrage, ob es seitens des Prüfungsverbandes Einwände oder ergänzende Hinweise zur Ordnungsmäßigkeit der Vertreterversammlung gäbe. Hr. Gottschalk teilte mit, dass keine Beanstandungen festgestellt wurden.

Wie die nachfolgende Tagesordnung zeigt, wird aber zu jeder Vertreterversammlung auch allen Vertretern ausreichend Gelegenheit gegeben, um Anfragen, Hinweise oder Ergänzungen vornehmen zu können. Wir haben daher einige

Tagesordnung der Vertreterversammlung vom 30. 06. 2010

1. Eröffnung, Begrüßung, organisatorische Bekanntgaben
 - 1.1 Benennung des Schriftführers
 - 1.2 Benennung der Stimmenzähler
2. Bericht über die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2008
3. Vorlage des Jahresabschlusses für 2009
 - 3.1 Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2009
 - 3.2 Tätigkeitsbericht des Aufsichtsrates
 - 3.3 Anfragen zum Jahresabschluss 2009
4. Feststellung des Jahresabschlusses 2009 *(Beschlussvorlage Nr. 1)*
5. Deckung des Jahresfehlbetrages 2009 *(Beschlussvorlage Nr. 2)*
6. Beschlüsse der Vertreterversammlung über Entlastungen
 - 6.1 Entlastung des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2009 *(Beschlussvorlage Nr. 3)*
 - 6.2 Entlastung des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2009 *(Beschlussvorlage Nr. 4)*
7. Wahlen in den Aufsichtsrat und konstituierende Sitzung des Aufsichtsrates
8. Anträge von Mitgliedern
9. Mitteilungen und Anfragen
10. Schlusswort

Anfragen der Vertreter zur 20. Vertreterversammlung

1. Herr König wollte wissen, wann der seit 1992 vorhanden Modernisierungszuschlag entfällt und warum die Heizkostenverteilung von 50 % zu 50 % auf 30% zu 70 % geändert wurde?

Der Modernisierungszuschlag wird fälschlicher Weise oft mit einem Abschreibungssatz verwechselt. Da die Modernisierungen innerhalb eines bestehenden Vertragsverhältnisses stattfanden, musste die durch den Modernisierungszuschlag entstandene Mieterhöhung entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen separat ausgewiesen werden. Sofern ein Neubezug der Wohnung erfolgt, werden die Grundnutzungsgebühr und der Modernisie-

rungszuschlag zusammengefasst zur neuen Kaltmiete. Entfallen kann der Modernisierungszuschlag daher nicht, weil der Vermieter die Mietsache in dem durch die Modernisierung versetzten Zustand erhalten muss.

Nach der novellierten Heizkostenverordnung muss die Aufteilung der Heizkosten energetisch modernisierter Gebäude in 30 % Betriebs- und 70 % verbrauchsabhängige Kosten erfolgen. Damit will der Gesetzgeber noch stärker auf das Verbrauchsverhalten Einfluss nehmen.

2. Herr Weiland fragte an, warum der bislang freie Parkplatz vor seinem Gebäude mit Pollern versehen wurde und wer der Eigentümer des Nachbar- bzw. Garagengrundstückes sei?

Da die umliegenden Parkmöglichkeiten, wie Schlossparkplatz oder Jenaer Straße, gebührenpflichtig oder zeitlich begrenzt wurden, parkten immer mehr Fremde auf dem AWG-Parkplatz. Durch die eingeleitete Maßnahme können nunmehr die Stellflächen wieder vorzugsweise Mitgliedern zur Verfügung gestellt werden. Gemäß Pachtvertrag muss jedoch die Sauberhaltung der Stellfläche durch den Nutzer erfolgen.

Eine verbindliche Auskunft zum Eigentümer der angefragten Fläche können wir nicht geben. Sie steht jedoch nicht im Eigentum der AWG.

3. Herr Hirschleb wies auf die angebliche Beschädigung der Sockelbereiche im Treppenhaus durch den Reinigungsdienst hin und dass seine persönlichen Hinweise vom Reinigungspersonal nicht berücksichtigt wurden.

Für das persönliche Engagement wurde gedankt. Trotzdem wurde um Benachrichtigung der Geschäftsstelle gebeten, damit sofort Einfluss genommen werden kann. Sollte sich keine Änderung bei begründetem Verschulden ergeben, würde neben entsprechenden Maßnahmen eine vorzeitige Vertragskündigung bzw. keine Verlängerung des 1-Jahres-Vertrages erfolgen.

4. Mehrere Anfragen zur Fernsehversorgung bzw. angeblichen Insolvenz von PrimaCom

Seit über 2 Jahren drängt die AWG die PrimaCom nicht nur zur umfassenden Bereitstellung von Digitalfernsehen und HDTV, sondern auch zur Aufrüstung ihres Fernsehnetzes für die Nutzung weiterer multimedialer Dienste wie Internet und Telefonie. Da die PrimaCom jedoch alleiniger Netzeigentümer ist, war die Einflussnahme sehr begrenzt. Nunmehr hat jedoch die PrimaCom ihr Netz an Kabel Deutschland (KDG) vermietet und ihr auch die weiteren Aufgaben zur Netzaufrüstung und -instandhaltung übertragen. Nach Informationen der KDG wird unmittelbar nach der Fußball-WM mit dem Einbau rückkanalfähiger Verstärker begonnen. In einigen Wohnbezirken wurden bereits in den Hauseingängen Flyer von KDG angebracht oder Mieter direkt informiert. Weitere Anschreiben werden demnächst folgen. Nach den uns vorliegenden Informationen wird es von KDG für das bisherige Fernseh- und Rundfunkangebot keine Gebührenerhöhung geben. Darüber hinausgehende Angebote können wahlweise angenommen werden und bedürfen eines separaten Vertragsabschlusses.