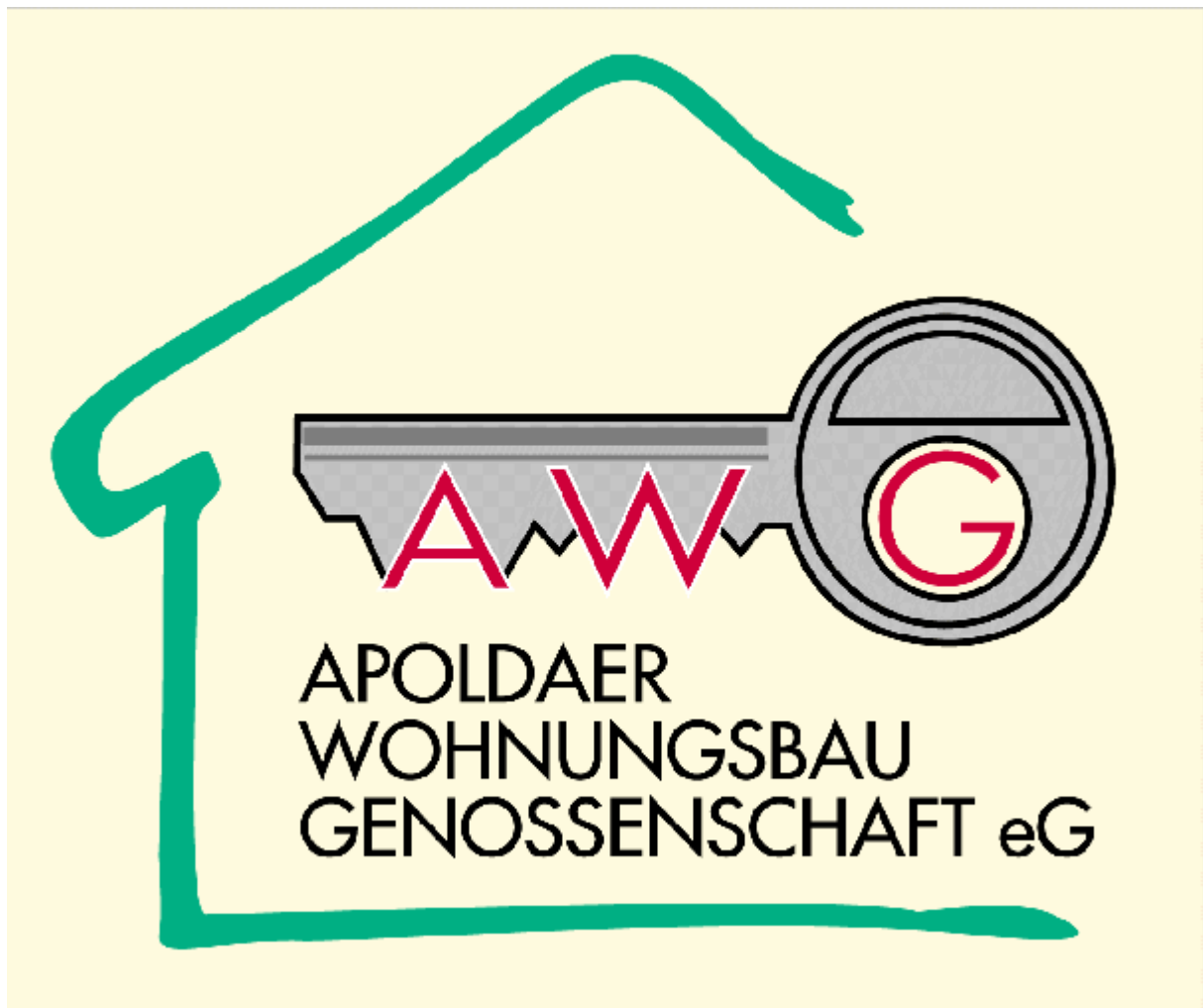


Mitgliederinformationen

der
AWG Apoldaer Wohnungsbaugenossenschaft eG

Ausgabe September 2005



Sehr geehrte Mitglieder,

obwohl unsere Mitgliederinformationen nur einmal jährlich erscheinen, haben sie sich dennoch zu einer bewährten und unverzichtbaren Informationsquelle entwickelt. Deshalb möchten wir auch die bisherige Erscheinungsform weiter beibehalten und hoffen damit den Interessen und Wünschen unserer Mitglieder zu entsprechen. Aber unser Informationsblatt soll auch den Dialog fördern und erhalten. Für Anregungen und Beitragswünsche stehen wir Ihnen ebenso zur Verfügung wie für Fragen und individuelle Beratungen.

Mit freundlichen Grüßen

Ihre AWG

Vertreter und Ersatzvertreter der Geschäftsjahre 2003 - 2008

(alphabetisch geordnet, Stand August 2005)

Wahlbezirk I – Apolda Ost / Süd / West

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

Wahlbezirk IV – Bad Sulza einschließlich Mitglieder ohne Wohnung

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

Wahlbezirk II – Apolda Nord, Bereich unterhalb Parkhaus

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

Wahlbezirk III – Apolda Nord, Bereich oberhalb Parkhaus

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

15. ordentliche Vertreterversammlung

Obwohl der geplante Versammlungstermin im Tagungsraum „Decke Pitter“ im Hotel am Schloss Apolda aus organisatorischen Gründen vom Mittwoch, den 29.06.2005 auf Freitag, den 24.06.2005 vorverlegt werden musste, hatte dies glücklicher Weise keinen Einfluss auf die Teilnehmerresonanz. Insgesamt waren 26 Vertreter der Einladung gefolgt, so dass nicht nur die Voraussetzung für die Beschlussfähigkeit, sondern auch für repräsentative Abstimmungsergebnisse gegeben war. In diesem Jahr hatten die Vertreter über insgesamt 4 Beschlussvorlagen sowie die Ergänzungswahl des Aufsichtsrates zu befinden.

Unmittelbar vor der Vertreterversammlung fand am 22.06.2005 in gemeinsamer Sitzung von Mitgliedern des Vorstandes und Aufsichtsrates die Berichterstattung der Wirtschaftsprüfer des Prüfungsverbandes Thüringer Wohnungsunternehmen über die Prüfung des Geschäftsjahres 2004 statt. Dadurch konnte den Vertretern eine äußerst zeitnahe Darstellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung vermittelt werden. Mit der verbindlichen Mitteilung des Prüfungsergebnisses und der Prüfungsbescheinigung für das Geschäftsjahr 2004 durch den Prüfungsverband rechnen wir im Oktober, worüber wir selbstverständlich in unserer nächsten Vertreterversammlung informieren werden. Dagegen wörtlich verlesen wurde das endgültig bestätigte Prüfungsergebnis für das Geschäftsjahr 2003, das wir aufgrund der verspäteten vorherigen Wirtschaftsprüfung erst im Januar 2005 erhielten.

Unabdingbare Voraussetzung aller Abstimmungen sind die Berichterstattung und Rechenschaftslegung von Vorstand und Aufsichtsrat an die Vertreterversammlung. Sowohl Vorstand als auch Aufsichtsrat 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 gesamtwirtschaftlichen Situation, zum Geschäftsverlauf und zur Geschäftslage sowie zu weiteren Entwicklungstendenzen und Risiken der künftigen Entwicklung.

Erneut haben der gravierende Bevölkerungsrückgang und der hohe Wohnungsleerstand im vergangenen Jahr nicht nur eine rückläufige Einnahmesituation verursacht, sondern auch ein positives Jahresergebnis verhindert. So mussten infolge der eingetretenen Wertminderung für Gebäude mit einem Leerstand von über 10 % zusätzliche außerplanmäßige Abschreibungen vorgenommen werden, was letztendlich zu einem Jahresfehlbetrag geführt hat. Ohne diese Wertkorrektur hätten wir ein positives Gesamtergebnis der Wohnungsbewirtschaftung vorweisen können. Tendenziell zeichnet sich jedoch ab, dass das unternehmerische Sanierungskonzept in Verbindung mit der Rückbauplanung durchaus zur Stabilisierung des weiteren Geschäftsverlaufes geeignet ist.

Zwar sind die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung zurückgegangen, jedoch konnte durch die konsequente Kostendisposition unsere Liquidität verbessert und folglich die gesamte Finanzlage stabilisiert werden. Damit 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.

Besonders erfreulich ist, dass alle Beschlussvorlagen und Abstimmungen sehr klar und eindeutig, d.h. nicht nur einstimmig, sondern auch ohne jegliche Stimmenthaltungen ausfielen. Solche Abstimmungsergebnisse konnten bislang nur in den Vertreterversammlungen von 1991, 1993 und 1994 erreicht werden. Daran wird aber auch deutlich, dass unsere Vertreter ihre Aufgaben und Funktionen sehr verantwortungsbewusst wahrnehmen und die Vertreterversammlung als oberstes genossenschaftliches Organ ein äußerst wirksames Instrumentarium bildet.

Erweitert wurde in diesem Jahr die übliche Tagesordnung durch Aufnahme der Neukonstituierung des Aufsichtsrates unmittelbar während der Vertreterversammlung. Diese Variante bietet nicht nur organisatorische Vorteile, sondern sie ist auch von besonderer deklaratorischer Bedeutung. Denn entsprechend der Satzungsbestimmung § 24 (5) hat der Aufsichtsrat aus seiner Mitte einen Vorsitzenden, einen Schriftführer und deren Stellvertreter zu wählen, sobald sich seine Zusammensetzung durch Wahlen ändert. Satzungsbedingt war eine Wieder-

wahl unserer beiden langjährigen Aufsichtsratsmitglieder Frau Tetzl und Frau Schaffner nicht möglich, so dass sie aus dem Aufsichtsrat ausscheiden mussten (Siehe hierzu gesonderten Beitrag). Erfreulicher Weise konnten wir Frau Rößler für eine Kandidatur zur Ergänzungswahl des Aufsichtsrates gewinnen. Der Versammlungsleiter erläuterte kurz den beruflichen Werdegang der Wahlkandidatin. Einstimmig und ohne Stimmhaltungen sprachen die Vertreter Frau Rößler ihr Vertrauen aus. Wir danken an dieser Stelle Frau Rößler recht herzlich für die Annahme dieser verantwortungsvollen Aufsichtsratsfunktion und wünschen ihr bei ihrer weiteren Tätigkeit viel Erfolg.

Leider mussten wir der Vertreterversammlung auch eine sehr traurige Nachricht überbringen. Am 21.06.2005 verstarb unser langjähriges Mitglied des Vorstandes und Aufsichtsrates Herr Franz Kubik. Er war von 1967 bis 1990 Vorstandsvorsitzender und anschließend Ehrenvorsitzender des Aufsichtsrates unserer Genossenschaft. Herr Kubik war eine herausragende Persönlichkeit mit hoher Schaffenskraft. Er erwarb sich innerhalb und außerhalb der Genossenschaft hohe Anerkennung und Wertschätzung. Wir schulden dem Verstorbenen unseren tiefempfundenen Dank und werden ihm stets ein ehrendes Andenken bewahren.

<p><i>Tagesordnung und Beschlüsse der Vertreterversammlung vom 24. 06. 2005</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 2003
3. Vorlage des Jahresabschlusses für 2004
 - 3.1 Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2004
(Lagebericht, Ergebnisverwendungsvorschlag)
 - 3.2 Tätigkeitsbericht des Aufsichtsrates und Ergebnisverwendungsvorschlag
 - 3.3 Anfragen zum Jahresabschluss 2004
4. Feststellung des Jahresabschlusses 2004 *(Beschlussvorlage Nr. 1)*
5. Deckung des Jahresfehlbetrages 2004 *(Beschlussvorlage Nr. 2)*
6. Beschlussfassung der Vertreterversammlung über Entlastungen
 - 6.1 Entlastung des Vorstandes *(Beschlussvorlage Nr. 3)*
 - 6.2 Entlastung des Aufsichtsrates *(Beschlussvorlage Nr. 4)*
7. Wahlen in den Aufsichtsrat und konstituierende Sitzung des Aufsichtsrates
8. Anträge von Mitgliedern
9. Mitteilungen und Anfragen
10. Schlusswort

Erfahrungen beim Umzugsmanagement

Mit dem Beschluss des Rückbauprogramms wurde gleichzeitig das Umzugsmanagement zum Leerzug der insgesamt 550 für den Abriss vorgesehenen Wohnungen eingeleitet. Seitdem wurden bereits insgesamt über 60 Umzüge durchgeführt. Dadurch konnte erreicht werden, dass bereits 150 Wohnungen im Wohngebiet vollständig stillgelegt werden konnten, wodurch erhebliche Einsparungen an laufenden Unterhaltungskosten und damit wiederum die Freisetzung von finanziellen Mitteln für weitere Umzüge erzielt werden konnten. Wir verstehen sehr wohl, dass die Umzüge nicht leicht fallen, da viele Mitglieder schon sehr lange ihre Häuser bewohnen und eng mit dem Wohngebiet verbunden sind. Mit dem anhaltenden Bevölkerungsschwund treten auch manch groteske Entwicklungen zu Tage. Die zuletzt gebauten bzw. modernisierten Häuser werden zuerst abgerissen. Aber dennoch ist weder für den Hauseigentümer noch für den Wohnungsnutzer aufgrund der unzureichenden Wohnungsbelegung eine weitere Unterhaltung wirtschaftlich zu vertreten. Unter diesen gegebenen Rahmenbedingungen gibt es zum Abriss keine Alternative. Die Erfahrungen aus dem Umzugsmanagement haben gezeigt, dass die Betroffenen sehr wohl um die komplexen Zusammenhänge wissen. Wenn auch die unterstützenden Maßnahmen des Umzugsmanagements sehr weit reichen, so sind diesen dennoch Grenzen gesetzt. Doch durch die straffe Einhaltung des systematischen Freizugs von Gebäuden werden wir auch weiterhin für Umzüge innerhalb der Genossenschaft die Kosten übernehmen und bezugsfertige Wohnungen zur Verfügung stellen können. Zusätzlich gewähren wir für 2 Jahre den gleichen Mietpreis/m² wie für die ehemalige Wohnung. Bewährt hat sich die individuelle Umzugsbetreuung durch unsere Genossenschaft. Sehr zufrieden stellend verlief auch die Zusammenarbeit mit den Umzugsfirmen. Trotzdem bitten wir um Verständnis, dass wir keine außerplanmäßigen Umzüge durchführen können. Unbegründet sind auch die Befürchtungen, dass sich mit fortschreitender Zeit die Wohnungsauswahl verringert. Leider müssen wir feststellen, dass auch in Wohngebieten, die bisher von der demografischen Entwicklung unberührt blieben, zunehmend Leerstände einsetzen. Außerdem besitzen alle planmäßigen Umzüge Priorität vor neuen Wohnungsanträgen, um auch möglichst organisatorisch unsere Zeitplanung realisieren zu können. Dennoch können wir aus verschiedenen Gründen nur ungefähre Richtwerte für die Rückbautermine und damit den Beginn des Gebäudefreizugs angeben. Zum einen stehen die Rückbauförderung und Teilentlastung von den Altschulden unter dem ausdrücklichen Vorbehalt der Verfügbarkeit von Haushaltsmitteln. Andererseits ist der fristgerechte Leerzug von vielen individuellen Faktoren abhängig und damit zeitlich nicht genau planbar. Daher teilen wir jedem einzelnen Hauseingang den Beginn der Umzugsmaßnahme rechtzeitig schriftlich mit. Nach unseren bisherigen Erfahrungen ist ein Jahr vor dem voraussichtlichen Rückbautermin ausreichend. Wir sind uns gewiss, dass wir auch zukünftig unsere geplanten Termine pünktlich realisieren können und bedanken uns bereits an dieser Stelle für Ihr Verständnis und entgegenkommen.

Rückbauplanung (Stand August 2005)

Nr.	Objekt in Apolda	Baujahr	Modernisierung	WE	voraussichtlicher Rückbau
1	P.-Schneider-Str. 38-52, 100-110	1986, 1990	-	150	2005
2	P.-Schneider-Str. 58-72	1986	-	80	2006
3	P.-Schneider-Str. 74-88	1986	-	80	2007
4	E.-Thälmann-Ring 40-54	1976	1996	80	2008
5	E.-Thälmann-Ring 55-61, 67-73	1978, 1979	1997	80	2009
6	E.-Thälmann-Ring 96-102, 104-110	1977	1997	80	2010

*Auszug aus der Laudatio anlässlich der gemeinsamen Verabschiedung
von Frau Tetzl und Frau Schaffner aus der Aufsichtsratsstätigkeit zur
Vertreterversammlung am 24.06.2005*

„Sehr geehrte Damen und Herren,

aufgrund der Satzungsbestimmung § 24 (1) kann keine erneute Wahl unserer langjährigen Aufsichtsratsmitglieder Frau Tetzl und Frau Schaffner erfolgen. Nur äußerst ungerne verzichten wir auf die weitere Mitarbeit von Frau Tetzl und Frau Schaffner im Aufsichtsrat, konnten wir doch vor allem auf ihren reichen Erfahrungsschatz sowohl im Berufsleben als auch in der AWG bauen. Es würde den Rahmen dieser Veranstaltung sprengen, wollten wir alle Verdienste dieser beiden Mitglieder aufzählen. Daher bitten wir um Verständnis, wenn wir hier nur auf die wesentlichsten Stationen ihres genossenschaftlichen Werdeganges eingehen können.

Frau Tetzl ist bereits seit 1961 Mitglied unserer Genossenschaft. Von Anfang an brachte sich Frau Tetzl, damals noch unverheiratet Frau Ehmig, sehr engagiert in die genossenschaftliche Arbeit ein. Bereits in der Jahreshauptversammlung vom 15.06.1963 wurde Frau Tetzl einstimmig in den Vorstand gewählt. Beinahe haben wir heute vergessen, dass nach dem damaligen Statut für Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften die Leitung der Genossenschaft ausschließlich durch ehrenamtliche Vorstandsmitglieder zu erfolgen hatte. Bis zur Annahme der Satzung nach bundesdeutschem Genossenschaftsgesetz durch die Delegiertenversammlung am 07.12.1990 war Frau Tetzl ununterbrochen im Vorstand der Arbeiterwohnungsbaugenossenschaft „Aufbau“ Apolda tätig. Zugleich sprachen ihr abermals die Mitglieder ihr uneingeschränktes Vertrauen aus und wählten sie in den Aufsichtsrat der Wohnungsbaugenossenschaft Apolda eG. Während ihrer langjährigen Mitarbeit im Aufsichtsrat begleitete Frau Tetzl mehrere Funktionen, hauptsächlich jedoch das Amt des Stellvertretenden Vorsitzenden des Aufsichtsrates. Aufgrund ihrer besonderen fachlichen Kenntnisse und Erfahrungen wurde Frau Tetzl die Leitung des Prüfungsausschusses übertragen. Auch an unserem heutigen termingerechten Jahresabschluss hat Frau Tetzl sehr maßgeblichen Anteil. In Anerkennung ihrer hervorragenden Leistungen erhielt Frau Tetzl in unserer Vertreterversammlung am 27.06.2003 eine Auszeichnung vom Verband der Thüringer Wohnungswirtschaft. Doch bevor wir uns bei Frau Tetzl für ihre aufopferungsvolle und erfolgreiche Arbeit bedanken, möchten wir Ihnen eine ebenso beeindruckende Erfolgsbilanz von Frau Schaffner vorstellen.

Auch den genossenschaftlichen Entwicklungsweg von Frau Schaffner können wir ebenfalls aus Zeitgründen nur im Telegrammstil wiedergeben.

Frau Schaffner wurde 1975 Mitglied der damaligen Arbeiterwohnungsbaugenossenschaft „Aufbau“ Apolda. Auch in ihrem genossenschaftlichen Werdegang spiegelt sich ein Großteil der Entwicklung unserer heutigen AWG wider. Sehr schnell erwarb sich Frau Schaffner Anerkennung als aktiver Interessenvertreter der Mitglieder, so dass sie bereits in der Jahreshauptversammlung vom 21.04.1977 in den Vorstand der Genossenschaft gewählt wurde. In ununterbrochener Folge war Frau Schaffner ehrenamtliches Mitglied des Vorstandes und ab 1990 des Aufsichtsrates. Und für jeden Insider verbindet sich mit dem Namen Frau Schaffner die sofortige Assoziation als Schriftführerin der AWG. Selbst im Zeitalter des Computers hebt mancher noch allzu schnell die Hände, wenn es dieses Amt zu besetzen gilt. Denn intuitiv weiß jeder, dass sich diese Funktion nicht nur auf bloße Schreibearbeit reduzieren lässt. Wesentlich angemessener wäre eigentlich die Bezeichnung Protokollverantwortlicher,

gehören doch Terminkontrollen und Prüfung der sachlichen Richtigkeit ebenso zum Aufgabenbereich wie die Erarbeitung von Vorlagen oder Konzepten. Seither sind zig Protokolle bzw. Niederschriften von Vorstands- und Aufsichtsratssitzungen, Delegierten- und Jahreshauptversammlungen, Vertreterversammlungen und -konferenzen, die alle die Unterschrift von Frau Schaffner enthalten, angefertigt worden. Dieses wertvolle Arbeitsmaterial ist ein qualitatives Abbild unserer gesamten geleisteten Arbeit und dafür danken wir Frau Schaffner.

Ich darf nunmehr Frau Tetzl und Frau Schaffner nach vorn bitten, um ihnen im Namen der Genossenschaft, des Vorstandes und des Aufsichtsrates unseren Dank und unsere Anerkennung aussprechen zu können.“

Für die wertvolle Mitarbeit von Frau Tetzl und Frau Schaffner im Vorstand und Aufsichtsrat unserer Genossenschaft möchten wir uns auch auf diesem Wege nochmals recht herzlich bedanken und wünschen ihnen alles Gute und beste Gesundheit.

Mittelfristige Unternehmensplanung

Auf der Grundlage der mittelfristigen Unternehmensplanung wurde die Investitions- und Modernisierungstätigkeit planmäßig zurückgefahren. Der vorhandene Modernisierungsstand, die sinkende Wohnungsnachfrage und das beschlossene Rückbauprogramm führten zu einer weiteren Umorientierung der Investitionstätigkeit in Richtung erweiterte Instandhaltung. Mit einem Umfang von über 1,0 Mio. € befinden sich jedoch die Ausgaben für Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten unverändert auf dem hohen Niveau der Vorjahre. Priorität in den nächsten 5 Jahren besitzen die Abrissvorhaben einschließlich der Ausgaben für Umzüge. Dabei müssen alle Maßnahmen vollständig vorfinanziert werden, wodurch erhebliche finanzielle Mittel auf unbestimmte Zeit gebunden sind. In Abhängigkeit von den tatsächlichen Abrisskosten und vom zeitlichen Mittelrückfluss sind lediglich ab 2006 die Fassadendämmung des Gebäudes Warschauer Str. 6-8 und die Fugensanierung der Gebäude Oststr. 23-35/Niemöllerstraße 10-14 vorgesehen. Einen weiteren Schwerpunkt bildet die Ansammlung von Rücklagen für Straßenausbaubeiträge für beabsichtigte Maßnahmen der Stadt in den Folgejahren bzw. im Zusammenhang mit Wohnumfeldgestaltungen bei der Umsetzung des Stadtentwicklungskonzeptes.

Weiter haben wir im vergangenen Jahr mit dem schrittweisen nachträglichen Anbau von Balkonen an den Gebäuden Apolda, Seelenbinder-Str. 37-45 und Compterstr. 14-22 begonnen. Die Balkone wurden sehr gut angenommen und insbesondere die Ausführung ohne wesentliche Schwelle zum Wohnbereich findet Gefallen. Sowohl aus Gründen der Verhältnismäßigkeit als auch unter dem Aspekt der Stabilisierung der Vermietungssituation haben wir eine bedeutende Kappung des Modernisierungszuschlages vorgenommen. In diesem Jahr wurden bereits 15 Balkone an den Hauseingängen Compterstr. 16, W.-Seelenbinder-Str. 41 und 43 sowie Niemöllerstr. 6-8 angebaut und wir hoffen, diese Maßnahmen auch weiter systematisch fortführen zu können. Als weitere Objekte haben wir ab 2006 einzelne Hauseingänge der Gebäude Apolda, R.-Breitscheid-Str. 8-12 und 25-27 vorgesehen.

Unklarheiten bestehen hingegen noch über den Modernisierungsumfang in Zusammenhang mit den Abrissen im Wohnbereich Apolda, E.-Thälmann-Ring. Selbstverständlich werden die freien Giebel ebenfalls mit Dämmung versehen und die Dachkanten ergänzt. Fest steht auch, dass in die Giebelseiten Fenster zumindest für die angrenzenden Bäder eingebracht werden. Weiterführende Maßnahmen sind jedoch nicht allein eine Frage der Finanzierung, sondern hauptsächlich des Bedarfes. Zwar wünschen sich beispielsweise viele Mitglieder einen

Fahrstuhl, vergessen werden aber oft die beträchtlichen Betriebskosten. Modernisierungen sollen jedoch nicht um deren Selbstzweck, sondern bedarfsgerecht vorgenommen werden. Entgegenkommen dürfte den Bewohnern im Wohngebiet Apolda, E.-Thälmann-Ring die Absicht, die Abrissflächen vorwiegend für wohnnahe Pkw-Stellplätze zu nutzen. Lediglich den Bereich ETR 55-61/67-73 wollen wir als verkehrsberuhigte Wohngegend erhalten und nur Zufahrtsmöglichkeiten für An- und Abtransporte einschließlich eventueller Behindertenstellflächen vorsehen.

Unsere Zeit ist geprägt von einer ungeahnten Schnelllebigkeit. Noch vor einigen Wochen wussten wir nicht, dass die Wahl des Bundestages (evtl.) im September stattfinden soll. Seit 2002 wurden mit der Energieeinsparverordnung sog. Energiebedarfsausweise für den Gebäudebestand zum Januar 2006 Pflicht. Trotzdem existiert noch keine verbindliche Vorschrift über deren Ausgestaltung, voraussichtlich ist erst im November dieses Jahres nach der Entscheidung des Bundesrates damit zu rechnen.

Wir alle wünschen uns verlässliche Rahmenbedingungen, um darauf unsere weiteren Entscheidungen aufbauen zu können. Aufgrund der hier nur beispielhaft angedeuteten Unwägbarkeiten kann es daher insbesondere bei der mittelfristigen Unternehmensplanung zu bestimmten Verschiebungen kommen. Gleichzeitig gewinnt damit die von Vorstand und Aufsichtsrat beschlossene Jahresplanung stetig an Bedeutung. Sowohl mittels Quartalskontrollen als auch des anfangs 2003 eingeführten Risiko-Managementsystems wollen wir jedoch eine möglichst plangetreue Unternehmensführung erzielen.

Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchensituation

Entgegen den Wirtschaftsprognosen und Konjunkturumfragen stellte sich auch im zurückliegenden Jahr kein nachhaltiger wirtschaftlicher Aufschwung ein. Die gesamtwirtschaftliche Lage wird nach wie vor durch hohe Arbeitslosigkeit und dauerhafte Konsumzurückhaltung bestimmt. Die schwache Konjunktur und schlechte wirtschaftliche Lage wirken sich sehr nachhaltig auf die Wohnungsbranche aus. Angebot und Nachfrage entfernen sich immer mehr voneinander. Seit mehreren Jahren blieben so die Nettokaltmieten auf nahezu unverändertem Niveau und in Anbetracht der Lage auf dem Wohnungsmarkt und der rasant steigenden Betriebskosten sind Mieterhöhungsverlangen illusorisch. Die prekäre Marktlage spiegelt sich im erneuten Rückgang der Investitionstätigkeit der Wohnungsunternehmen wieder und deutet auf die sich zuspitzende finanzielle Situation in den Unternehmen hin. Insbesondere in Thüringen wurde durch den erheblichen Rückbau von Wohnungen zwar dem weiteren Anstieg der Leerstandsquote begegnet, jedoch hat dies noch zu keinen relevanten Auswirkungen auf die Marktverhältnisse geführt. Erst die weitere konsequente Umsetzung des Wohnungsmarktstabilisierungsprogramms wird zu spürbaren Impulsen und einer Branchenkonsolidierung führen.

Wohnungsbestand

Mit der Umsetzung der Rückbaukonzeption im Rahmen des Stadtentwicklungskonzeptes ist eine schrittweise Bestandsveränderung verbunden. So reduzierte sich der aktive Wohnungsbestand durch die planmäßige Stilllegung zweier Gebäude mit 150 WE sowie den Verkauf von 153 WE auf 2.437 Wohnungen. Dennoch änderte sich im Vergleich zum Vorjahr die Bestandsstruktur nach Wohnungsgrößen und -ausstattung nur wenig.

Tabelle 1: Wohnungsbestand und Differenzierung des Wohnungsangebotes

Jahr	2002	2003	2004
Wohnungen im Bestand der Genossenschaft	2.557 WE	2.551 WE	2.399 WE
davon stillgelegte Wohnungen	- WE	70 WE	150 WE
Genossenschaftswohnungen im Bestand der ETG	189 WE	189 WE	188 WE
Σ = Wohnungen der Genossenschaft mit einer Wohnfläche von	2.746 WE 152.552,88 m ²	2.740 WE 152.088,64 m ²	2.587 WE 144.884,58 m ²
Anzahl der Eigentümergemeinschaften	15	15	15
Genossenschaftswohnungen in den ETG	189 WE	189 WE	188 WE
Privates Wohnungseigentum	111 WE	111 WE	112 WE
mit einer Wohnfläche von	7.622,83 m ²	7.622,83 m ²	7.710,27 m ²
Σ = Wohnungen der ETG gesamt mit einer Wohnfläche von	300 WE 19.205,73 m ²	300 WE 19.205,73 m ²	300 WE 19.205,73 m ²

Bevölkerungsentwicklung und Wohnungsleerstand

Der allgemeine demografische Wandel in der BRD vollzieht sich mit erheblichen regionalen Unterschieden. So ist die Bevölkerungsentwicklung im Bewirtschaftungsgebiet von einem lang anhaltenden Rückgang geprägt. Per 31.12.2003 wurde für die Städte Apolda und Bad Sulza ein Bevölkerungsrückgang von 17,0 % bzw. 10,0 % ausgewiesen. In der Kernstadt von Apolda hat die Bevölkerung sogar um 21,8 % abgenommen. Die schwache Wohnungsnachfrage wirkt sich gravierend auf die Leerstandsentwicklung und Vermietungssituation aus. Bemühungen, dieser Entwicklung entgegenzuwirken, verliefen bisher relativ erfolglos. Insbesondere die demografische Entwicklung zeigt, dass der jetzige Leerstand nicht vorübergehend, sondern dauerhaft sein wird, da die Bevölkerung in den nächsten Jahren auch weiter drastisch abnimmt.

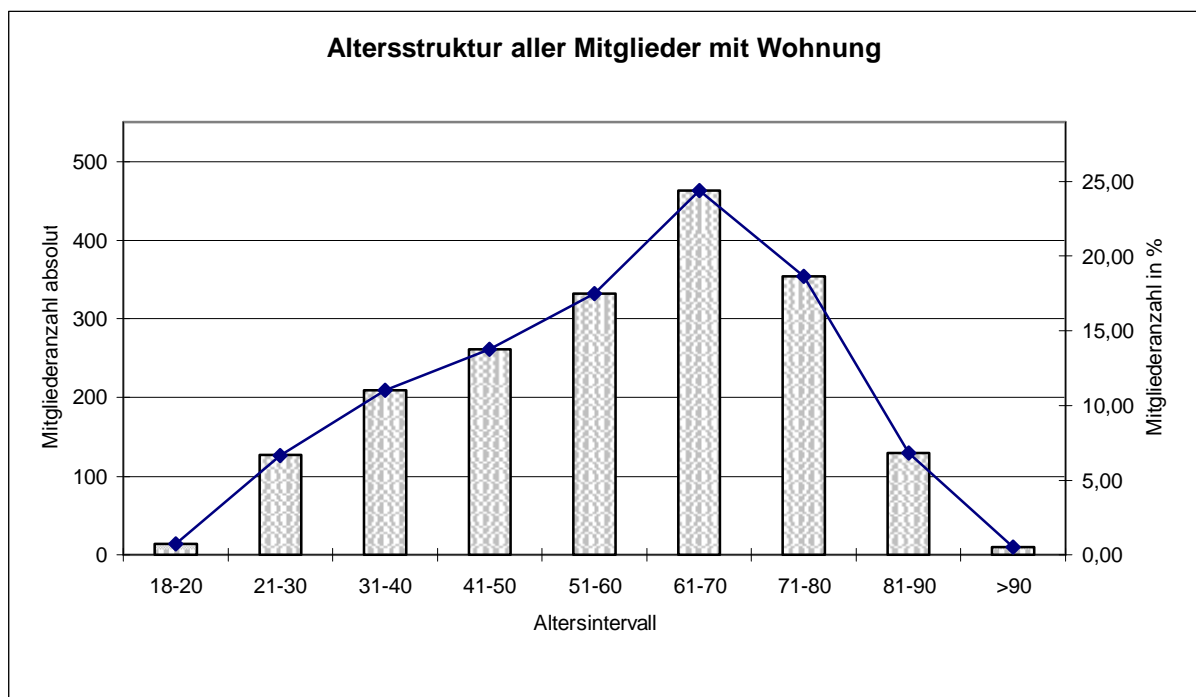


Bild 1: Altersstruktur der AWG-Mitglieder mit Wohnung per 31.12.2004

Mitgliederwesen und Vertretertätigkeit

Auch in der Mitgliederbewegung spiegeln sich die Einflüsse von Privatisierung, Bevölkerungsentwicklung und Leerstand wider. War die Zahl der Genossenschaftsmitglieder bis 1996 nahezu konstant, so ist ab 1997 ein Rückgang der Mitgliederzahlen zu verzeichnen. Die Altersstruktur aller AWG-Mitglieder mit Wohnung wird insbesondere durch den hohen Anteil älterer Genossenschaftler bestimmt (Bild 1). Immerhin beträgt der Altersdurchschnitt etwa 57,6 Jahre (Vorjahreswert: 56,9) und weist damit analoge Tendenzen zur demographischen Entwicklung auf. Ein nahezu identisches Bild zeigt die Altersstruktur der Vertreter und Ersatzvertreter mit einem Altersdurchschnitt von 55,5 Jahren.

Tendenzen und Risiken der künftigen Entwicklung

Die Bevölkerungs- und Leerstandsentwicklung bleiben weiter das Hauptproblem und schränken das Vermietungspotential zunehmend ein. Auch zukünftig ist von einer anhaltenden Nachfrageschwäche mit einer weiteren Verringerung der Einnahmen auszugehen.

Verbunden mit dem dauerhaften Wohnungsleerstand ist vor allem ein wachsendes Wertisiko durch sinkende Beleihungswerte der Objekte sowie ein zunehmendes Prolongationsrisiko bei der Anpassung von Finanzierungsstrategien unter Berücksichtigung der zukünftigen Bonitätsklassifizierungen nach Basel II. Aufgrund der hohen Kapitalbindung wird die Immobilien- und Bauwirtschaft ganz wesentlich von der Wirtschafts- und Steuerpolitik der Bundesregierung beeinflusst. Es ist daher äußerst wichtig insbesondere für diese stark reglementierten und konjunkturabhängigen Branchen verlässliche Rahmenbedingungen zu schaffen.

Während die Grundmieten seit Jahren stagnieren, steigen die Nebenkosten insbesondere für Heizung, Strom und Müll überproportional an. Mit der rasanten Entwicklung des Energiepreinsniveaus ist nicht nur das Risiko einer Belastung der Ertragslage verbunden, weil es zu wesentlich höheren Umlagen beim Leerwohnungsbestand führt, sondern es schränkt zugleich den notwendigen Handlungsspielraum für weitere Investitionen ein.

Die hohe Arbeitslosigkeit und geringe Wohnkaufkraft führen zunehmend zu sozialen Erosionserscheinungen in den Wohngebieten und erschweren zusätzlich die Vermietungssituation.

Das im März 2003 eingeführte unternehmensinterne Risiko-Managementsystem dient der frühzeitigen Identifizierung sowohl der genannten als auch weiterer latent vorhandener Risiken, dem Einleiten geeigneter Gegenmaßnahmen sowie der Transparenz der aktuellen wirtschaftlichen Situation.

Einrichtung einer Gästewohnung

Die AWG beabsichtigt die probeweise Einrichtung einer Gästewohnung. Damit wollen wir insbesondere unseren Mitgliedern einen weiteren Service bieten. Voraussichtlich wird die Gästewohnung im Oktober fertig eingerichtet sein. Unmittelbar nach Fertigstellung werden wir dann auf unserer Homepage alle Angaben, Kontaktadressen und Konditionen veröffentlichen.

<i>Organe der Genossenschaft</i> (Stand August 2005)
--

Vorstand

		bestellt am / bis
Dr. Langbein, Paul	<i>hauptamtliches Mitglied</i>	01. 03. 1999 / 28. 02. 2005 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

Aufsichtsrat

		bis zur Entlastung / in Vertreterver- für Geschäftsjahr / sammlung von
Thiele, Siegfried	<i>Vorsitzender</i>	2005 / 2006
Neugebauer, Uwe	<i>Stellvertreter</i>	2006 / 2007
Schaffner, Gisela	<i>Schriftführer (bis 24.06.05)</i>	2004 / 2005
Rößler, Kerstin	<i>Schriftführer (ab 24.06.05)</i>	2007 / 2008
Tetzel, Alfreda	<i>stellv. Schriftführer (bis 24.06.05)</i>	2004 / 2005
Kroitzsch, Bernd	<i>stellv. Schriftführer (ab 24.06.05)</i>	2006 / 2007
Kroitzsch, Bernd	<i>Beisitzer (bis 24.06.05)</i>	2006 / 2007
Hertwig, Johannes	<i>Beisitzer</i>	2006 / 2007
Kubik, Franz	<i>Ehrenvorsitzender</i>	† 21. 06. 2005
Fürstenberg, Helmut	<i>Ehrenmitglied</i>	seit 27. 06. 2003

Ausschüsse des Aufsichtsrates**Prüfungsausschuss**

Tetzel, Alfreda	<i>Vorsitzende (bis 24.06.05)</i>
Kroitzsch, Bernd	<i>Vorsitzender (ab 24.06.05)</i>
Kroitzsch, Bernd	<i>Stellvertreter (bis 24.06.05)</i>
Thiele, Siegfried	<i>Stellvertreter (ab 24.06.05)</i>
Schaffner, Gisela	<i>Schriftführer (bis 24.06.05)</i>
Rößler, Kerstin	<i>Schriftführer (ab 24.06.05)</i>
Kubik, Franz	<i>Beisitzer (bis 21.06.05)</i>
Fürstenberg, Helmut	<i>Beisitzer</i>

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, 2.000 Expl.

<i>Sprechzeiten und Rufnummern, Havariefälle</i>

AWG Apoldaer Wohnungsbaugenossenschaft eG, Parkstraße 2, 99510 Apolda
 Internet: <http://www.awg-apolda.de> e-mail: 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 26-24
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
