

Mitgliederinformationen

der
AWG Apoldaer Wohnungsbaugenossenschaft eG

Ausgabe November 2014



Sehr geehrte Mitglieder,

wir sind sehr froh, dass wir gerade im Jubiläumsjahr der AWG ein positives Jahresergebnis erreichen konnten. Am 13.08.1954 gründeten 21 Mitglieder die unter dem damaligen Namen firmierende Arbeiterwohnungsbaugenossenschaft „Aufbau“ Apolda. Mittlerweile gehören unserer Genossenschaft 1.845 Mitglieder an und der Begriff AWG ist längst zu einem Synonym für eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung geworden. Dazu haben nicht nur die Gründer der ersten Stunde, sondern alle Mitgliedergenerationen durch ihr großes genossenschaftliches Engagement beigetragen. Dafür möchten wir uns recht herzlich bedanken und wünschen der AWG alles Gute und viel Erfolg auf ihrem weiteren Entwicklungsweg.

Mit freundlichen Grüßen

Vorstand und Aufsichtsrat der AWG

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

(Vertreter und *Ersatzvertreter* jeweils alphabetisch geordnet, Stand November 2014)

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

24. ordentliche Vertreterversammlung

Wenn man im Jubiläumsjahr der AWG zur Vertreterversammlung ein positives Jahresergebnis von immerhin 340,5 T€ präsentieren kann, ist dies bestimmt sehr erfreulich. Ebenso erfreulich war jedoch auch die zahlreiche Teilnahme von 28 Vertreterinnen und Vertretern. Mit 53,8 % lag sie erheblich über dem Durchschnitt der vergangenen Jahre. Zwar ist für die Beschlussfähigkeit der Vertreterversammlung keine Mindestanzahl vorgeschrieben, dennoch ist die Teilnahmequote von wesentlicher Bedeutung für die Repräsentanz der Beschlussfassungen. Und da die Beschlüsse dann auch noch alle einstimmig und ohne Stimmenthaltungen gefasst wurden, konnte diese Jubiläumsversammlung eigentlich gar nicht besser sein. Doch einige Wehmutstropfen ließen sich nicht vermeiden. So schön der Rückblick auf die Errungenschaften und das Erreichte der letzten 6 Jahrzehnte auch sein mag, kann man sich beim Blick in die Zukunft einer Reihe schwieriger Randbedingungen nicht verschließen. Dabei basieren die Voraussagen nicht auf irgendwelchen subjektiven Vermutungen oder Annahmen, sondern auf sachlich fundierten Forschungsergebnissen. Die Berichterstattung des hauptamtlichen technischen Vorstandsmitgliedes nahm insbesondere darauf staken Bezug, die wir Ihnen nachfolgend auszugsweise wiedergeben möchten.

Es ist der „demographische Horror“, wie es besonders drastisch Hr. Prof. Dr. Lakemann von der Fachhochschule Jena zu den Tagen der Thüringer Wohnungswirtschaft am 21./22.05.2014 in Suhl formulierte. Und dann nannte er auch noch Beispiele, Suhl, der Kyffhäuserkreis und Altenburg. Bei der Aufzählung habe ich bestimmt einen hochroten Kopf bekommen und war froh, dass Apolda nicht genannt wurde. Wir alle kennen jedoch die beunruhigenden Zahlen aus den amtlichen Mitteilungsblättern „Apolda - Zahlen und Fakten“ zum Bevölkerungsrückgang und insofern habe ich schon erhebliche Bedenken, dass Apolda nicht doch bei der nächsten Veranstaltung in Suhl mit genannt werden könnte. Und wenn man dann noch hört, dass es selbst dem in unmittelbarer Nähe gelegenen und durch Bahn, Bus und Straße wesentlich besser an Jena angebundenen Stadtroda nicht gelingt von den Mieternachfrage und den Studentenzahlen der Universitätsstadt Jena zu partizipieren und den Wohnungsleerstand zu minimieren, dann kann man sich ziemlich genau die Chancen für Apolda ausrechnen. Offenbar scheint es da z. B. Hermsdorf auch nicht besser zu gehen. Aber auch in den alten Bundesländern vollzieht die Bevölkerungsentwicklung ihre Kapriolen. Im rheinland-pfälzischen Montabaur, u. a. bekannt durch den Internetanbieter „1 & 1“, waren über 500 Arbeitsstellen unbesetzt, weil keiner der jungen Generation dort wohnen möchte. Eine teilweise Abhilfe konnte nur durch Einrichtung eines zusätzlichen ICE-Halts geschaffen werden. Lieber pendeln nicht nur die jungen Arbeitnehmer täglich von dem 90 km entfernten Köln trotz der erheblich teureren Mieten zur Arbeit nach Montabaur, um danach in ihrer Freizeit die vielfältigen Angebote der Großstadt wahrnehmen zu können. Drängt sich da nicht ein Vergleich auf, warum die Studenten unbedingt in den Hochschulstädten bleiben und nicht woanders wohnen wollen? Natürlich hoffen wir sehr, dass es einmal von Jena oder Weimar bis nach Apolda hinüber schwappt. Dafür wurde zwar schon vieles getan, aber leider wird dies auch von den Hochschulstädten bewusst blockiert. Was wir intuitiv wissen, um dem demografischen und strukturellen Wandel und folglich dem Wohnungsleerstand begegnen zu können, formulierte Hr. Prof. Dr. Lakemann, nachzulesen auch auf seiner umfangreichen Homepage www.lakemann.com, gestützt auf seine umfangreichen und fundierten Forschungsergebnisse in den folgenden Hauptpunkten:

Wohnungsleerstände: Handlungsansätze

Vier Vorbedingungen:

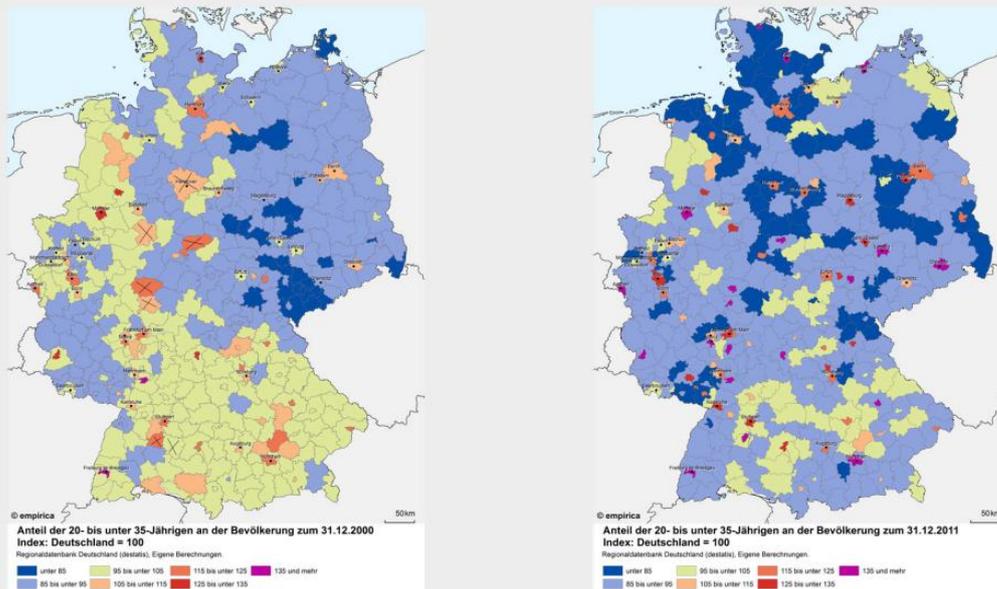
1. Übergreifende Konzepte der Stadt- und Regionalentwicklung
2. Kooperation zwischen Städten, Gemeinden und Landkreisen
3. Neues Programm zum Umbau von Städten und Regionen
4. Miethöhen, die dem Vermieter erforderliche Investitionen ermöglichen

www.lakemann.com

Wie aber vereinbart sich dies mit der Ankündigung in der „Thüringer Allgemeinen“ vom 16.06.2014 „Mehr Wohnungsneubau in Erfurt, Weimar und Jena“ mit 50 Millionen Euro Fördermitteln zu fördern? Hat man vergessen, dass z. B. seit 1999 mindestens 1.439 Wohnungen in Jena Lobeda, in denen ebenfalls Fördermittel steckten, abgerissen wurden? (*Siehe Google „Abrisse in Jena Lobeda seit 1999“, wobei diese dort genannten Daten nicht weiter aktualisiert werden*) Könnte man mit diesen Mitteln nicht einfacher strukturschwache Regionen anbinden? Fehler oder kein Fehler? Zugegeben keine leichte Entscheidung, aber man wird nicht umhinkommen auch die strukturschwachen Regionen zu unterstützen, um ein weiteres Auseinanderdriften zu verhindern.

Wie schnell sich Regionen wirtschaftlich, demografisch und strukturell voneinander entfernen können und welche fatalen Auswirkungen dies auf die Leerstandsentwicklung und Vermietungssituation hat, können wir den Forschungsergebnissen von Hrn. Prof. Simons von der empirica Forschung und Beratung AG Berlin entnehmen. Innerhalb von nur einem Jahrzehnt fand eine völlige Veränderung des demografischen Entwicklungstrends statt. Gab es bis dahin einen flächendeckenden Bevölkerungsrückgang mit der Abwanderung vor allem von jüngeren Menschen hauptsächlich in den neuen Bundesländern, so ist dieser Rückgang seither sehr regional ausgeprägt. Diese Erscheinung wird als sog. Schwarmverhalten bezeichnet, d. h. wirtschaftliche und kulturelle Zentren ziehen dauerhaft immer mehr Menschen aller Altersgruppen nicht nur aus der unmittelbaren Umgebung, sondern auch aus weit entfernten Regionen an.

Bundesweite Bevölkerungsverschiebung



Quelle: Bevölkerungsfortschreibung (Regionaldatenbank), eigene Berechnung und Darstellung

Anmerkung: Kreise mit einem Kreuz sind die jure Landkreise, umfassen aber eine größere Kernstadt mit Umland (Hannover, Paderborn, Göttingen, Marburg, Gießen, Tübingen, Reutlingen). Die Herausrechnung der Kernstadt ist bislang erst für das Jahr 2011 vorgenommen worden.

3

Aber es gab zu den diesjährigen Tagen der Wohnungswirtschaft auch eine Bestätigung für unsere realisierte bereits seit Jahren praktizierte Finanz- und Investitionsplanung. „Sanierung und Modernisierung sind kein Mittel gegen Wohnungsleerstand!“ so Hr. Prof. Dr. Simons von der empirica Forschung und Beratung AG in Berlin.

Folgerungen für die Investitionsstrategie

- In (echten) Schwarmstädten lohnen sich marktgerechte Investitionen
- In regionalen Auffangbecken Vorsicht geboten
- In ausblutenden Regionen höchste Vorsicht
- Achtung: Einfamilienhäusern werden auch noch bei Leerstand hinzugebaut und bewohnt
- 2. Sanierungswelle
- Kein: „Mit Sanierung gegen Leerstand“ wie Ende der 1990er Jahre !

Unsere vorsichtigen und bedarfsgerechten Modernisierungen waren und sind also der richtige Weg. Auch wenn uns nicht immer eine punktgenaue Landung gelang. Aber als wir feststellten, dass im Bereich W.-Seelenbinder-Str. keine nachträglichen Balkonbauten mehr gefragt waren, haben wir eben dort aufgehört. Oder das jüngste Beispiel. Wenn zwar die Bedürfnisse, also der allgemeine Wunsch nach altengerechten und barrierefreien Wohnungen vorhanden ist, nicht aber ein wirklicher durch Mietkaufkraft unteretzter Bedarf besteht, dann fehlt nicht nur die Notwendigkeit für solche Maßnahmen, sondern sie wären auch völlig unwirtschaftlich. Oft wird unwirtschaftlich als Ausrede für finanzielle Zwänge angesehen. Aber wie unsere Liquiditätsentwicklung der vergangenen Jahre belegt, ist dies nicht der Fall. Eine Fortführung der Schaffung von barrierefreien Haus- und Wohnungseingängen wurde daher bis auf weiteres ausgesetzt. Denn nur so können wir unsere finanziellen flüssigen Mittel optimal einsetzen und zugleich schonen.

Trotz des vorhandenen Jahresüberschusses müssen wir jedoch klar einschätzen, dass sich unsere Einnahmesituation aufgrund der vorhandenen und leider noch zunehmenden Leerstände zukünftig eher verschlechtern als verbessern wird. Infolge der hohen Ausfälle an Mieteinnahmen durch Wohnungsleerstände müssen wir die Ausgaben sehr genau kalkulieren. Dies erreichen wir über unsere Investitions- und Finanzplanung. Priorität besitzt seit Jahren die uneingeschränkte Gewährleistung der Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten. Wie bereits erläutert, mussten jedoch dazu bestimmte Modernisierungsvorhaben zurückgestellt bzw. gänzlich gestrichen werden. Unsere allgemeine Planungsstrategie möchte ich Ihnen an einem Beispiel verdeutlichen. Im vergangenen Jahr haben wir neue Wohnungseingangstüren im Gebäude W.-Seelenbinder-Str. 17 - 25 eingebaut, dieses Jahr in der WSS 37 - 45 und im nächsten Jahr werden wir diese Maßnahme am Gebäude Compterstr. 14 - 22 fortführen. Ähnlich gestaffelt sind beispielsweise unsere Planungen für die malermäßigen Instandsetzungen von Treppenhäusern und Fassadenausbesserungen. Dabei sind unsere vorsichtigen 5-Jahres-Planungen nicht nur dem Umstand der Einnahmesituation geschuldet, vielmehr sind wir zunehmend gezwungen vielfältige Reservepuffer vorzusehen. So mussten im vergangenen Jahr in die dezentralen Heizungs- und Warmwasseranlagen Wärmemengenzähler eingebaut werden, die weder einen energetischen, noch einen wirtschaftlichen Effekt, sondern nur Kostenaufwand bewirken. Zwar mag der Einbau von Rauchwarnmeldern sinnvoll sein, doch änderte sich die undatierte Einbaufrist dann plötzlich auf Ende 2020 und danach wurde sie nochmals auf Ende 2018 vorgezogen. Wie sich dieser urplötzliche riesige Bedarf auf die Kosten auswirken wird, kann man nur mutmaßen. Doch wie soll man dann diese Maßnahme in der 5-Jahres-Planung kalkulieren? So schön auch die abschlagsfreie Rente mit 63 nach 45 Arbeitsjahren sein mag, aber sie kam ebenfalls überraschend und stellt uns in unserer weiteren Personalplanung vor eine unnötige Herausforderung, die bei längerfristiger Ankündigung hätte vermieden werden können. So werden zum Jahresende zwei Mitarbeiterinnen aus unserer Genossenschaft ausscheiden, deren Namen wir nur deshalb nicht nennen möchten, damit sich deren Kosten für den Ausstand in Grenzen halten können. Diesen wie auch allen anderen Mitarbeitern ist es wesentlich mit zu danken, dass wir nicht nur in diesem Jahr ein positives Jahresergebnis erwirtschaften konnten. Glücklicher Weise ist eine Genossenschaft so etwas wie ein Uhrwerk. Sie funktioniert nur in ihrer Gesamtheit. Daher gebührt allen unser Dank, ohne dass mit der Reihenfolge der Aufzählung eine besondere Wichtung verbunden wäre. Im Namen des Vorstandes danke ich den Vertreterinnen und Vertretern, insbesondere den neu gewählten, die zum ersten Mal ihr Mandat wahrnehmen, allen Mitgliedern unserer Genossenschaft, dem Aufsichtsrat, dem Vorstand und allen Geschäftspartnern. Wir alle werden weiter zielstrebig arbeiten, doch denken sie daran: Nicht mit 60, sondern mit 66 Jahren fängt das Leben an.

Tagesordnung der 24. Vertreterversammlung vom 25.06.2014

1. Eröffnung, Begrüßung, organisatorische Bekanntgaben
 - 1.1 Benennung des / der Schriftführers / -in
 - 1.2 Ernennung der Stimmzähler / -innen
2. Bericht über die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2012
3. Vorlage des Jahresabschlusses für 2013
 - 3.1 Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2013
 - 3.2 Anfragen zum Jahresabschluss 2013
 - 3.3 Tätigkeitsbericht des Aufsichtsrates
4. Feststellung des Jahresabschlusses 2013 *(Beschlussvorlage Nr. 1)*
5. Ergebnisverwendung des Geschäftsjahres 2013 *(Beschlussvorlage Nr. 2)*
6. Beschlüsse der Vertreterversammlung über Entlastungen
 - 6.1 Entlastung des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2013 *(Beschlussvorlage Nr. 3)*
 - 6.2 Entlastung des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2013 *(Beschlussvorlage Nr. 4)*
7. Wahlen in den Aufsichtsrat
8. Anträge von Mitgliedern
9. Mitteilungen und Anfragen
10. Schlusswort

15. Vertreterkonferenz am 05.11.2014

Wer von Ihnen, sehr geehrte Damen und Herren, besitzt einen Kleingarten? Und wer von Ihnen ist in einem Kleingartenverein organisiert? Mit diesen Fragen eröffnete das technische Vorstandsmitglied die 15. Vertreterkonferenz unserer Genossenschaft. Auf den ersten Blick scheinen diese Fragen nichts mit der gewählten Tagesordnung zu tun zu haben. Aber bei genauerer Betrachtung ergeben sich doch viele Parallelen zu den genossenschaftlichen Organisationsstrukturen. Selbstverständlich kann man auch einen Garten bewirtschaften, ohne zusätzlich Mitglied in einer Fachorganisation sein zu müssen. Denn schließlich gelten die vielfältigen und allgemeingültigen gesetzlichen Vorgaben, wie z. B. das Bundesnaturschutz-, Baumschutz-, Nachbarrechtgesetz usw., uneingeschränkt und unabhängig von der Organisationsform. Damit verbunden sind mannigfaltige Forderungen und Auflagen, die nicht selten konträr zu Einzelinteressen stehen können. Starke Fachverbände mit gefestigten Organisationsstrukturen bieten daher schon immer auf allen Fachgebieten eine bewährte Möglichkeit sowohl zur Interessenvertretung als auch zur Vermeidung von Interessenkonflikten. Sehr viele Gartenbesitzer sind daher in Kleingartenvereinen organisiert, deren Satzungen auf der Basis der rechtlichen Grundlagen die Zielsetzungen der Mitglieder für ein geordnetes Zusammenleben und eine vernünftige Interessenvertretung formulieren. Auch unsere Satzung hat dies ebenfalls zum Inhalt. Um jedoch diese Ziele sicher und wirkungsvoll umsetzen zu können, ist eine Kenntnis der Verbandsstrukturen sehr hilfreich. Zudem waren die aktuellen mietrechtlichen Veränderungen, wie z. B. die Einführung der Mietpreisbremse oder die beabsichtigten Kappung des Modernisierungszuschlages, ein weiterer Anlass, sich im Rahmen-thema der Vertreterkonferenz mit dem Aufbau und insbesondere den Aufgaben der woh-

nungswirtschaftlichen Verbände zur Verbesserung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen der Wohnungsunternehmen eingehender zu beschäftigen. Wegen der erst kürzlich eingeführten abschlagsfreien Rente mit 63 Jahren nach 45 Arbeitsjahren sollte außerdem anhand des Organigramms der AWG erläutert werden, welche Auswirkungen sich daraus auf die Personalstruktur ergeben können. Herr Dr. Langbein begrüßte die Anwesenden und bedankte sich bei allen Vertretern und Ersatzvertretern für ihre Teilnahme. Die Anwesenheit wurde mit 32 von 80 Vertretern und Ersatzvertretern, d. h. einer Quote von 40,0 %, festgestellt.

Tagesordnung

1. Begrüßung und Einleitung
2. Die wohnungswirtschaftlichen Verbände vtw. und ptw.
3. Organisationsstrukturen des vtw. und ptw.
4. Organigramm der AWG
5. Anfragen und Hinweise der Vertreter und Ersatzvertreter
6. Termin der nächsten Vertreterversammlung
7. Schlussbemerkungen

Anlagen: 1 - Anwesenheitsliste
2 - Ausdruck Folien PowerPoint Präsentation zur 15. Vertreterkonferenz

Nachfolgend geben wir auszugsweise die PowerPoint Präsentation wieder. Nähere sowie vertiefende Informationen können der Homepage des vtw. unter www.vtw.de, Rubrik Publikationen, Netzwerk WOHNEN (2014) NW 2 14 (pdf | 6,1 MB) bzw. Geschäftsberichte, Geschäftsbericht 2012 - 13 (pdf | 2,5 MB) entnommen werden.

zu 2. Die wohnungswirtschaftlichen Verbände vtw. und ptw.

2. Die wohnungswirtschaftlichen Verbände vtw. und ptw.
2.1 Verband der Thür. Wohnungs- u. Immobilienwirtschaft e. V. (vtw.)



Aufgaben und Funktionen des vtw.

- 1990 gegründet als Fach-, Berufs- u. Interessenverband der unternehmerischen Wohnungswirtschaft
- Bündelung der gemeinsamen Interessen und Kräfte zur Durchsetzung der Ziele auf Landes- und Bundesebene
- Beratung und Information der Mitglieder zu fachlichen, rechtlichen, technischen und betriebswirtschaftlichen Fragen
- Mitgliedschaft im vtw. freiwillig, Beitrag wohnungsabhängig, ca. 3,6 T€/a
- Realisierung des sog. „Thüringer Modells“, d. h. nur ein wohnungswirtschaftlicher Landesverband unabhängig von der Unternehmensform
- Komplexes Service-, Beratungs- und Dienstleistungsangebot durch das vom vtw. betriebene wohnungswirtschaftliche Dienstleistungszentrum (WDZ) in Erfurt, Regierungsstr. 58
- der vtw. ist Mitglied des (Gesamt)Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (GdW)

2. Die wohnungswirtschaftlichen Verbände vtw. und ptw.
2.2 Prüfungsverband Thüringer Wohnungsunternehmen e. V. (ptw.)



Aufgaben und Funktionen des ptw.

- seit 1991 mit Verleihung des gesetzlichen Prüfungsrechtes
- Hauptaufgabe: Prüfung der wirtschaftlichen Verhältnisse und Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung nach § 53 Genossenschaftsgesetz
- Beratung und fachliche Betreuung der Mitglieder zu betriebswirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Fragen
- Pflichtmitgliedschaft von Genossenschaften in einem gesetzlichen Prüfungsverband, beitragsfrei, AWG Mitglied im ptw., Prüfungsgebühren ca. 16 T€/a
- Prüfungsumfang in der AWG: 2 Wochen örtliche Prüfung durch Prüfungsleiter und Prüfer, Prüfungsabschlussgespräch in gemeinsamer Sitzung mit Vorstand und Aufsichtsrat, Prüfungsbericht und -bescheinigung
- weiteres Leistungsangebot: Prüfung von Sanierungs-, Fusionierungs- und Umwandlungskonzepten, Sonderprüfungen im Auftrag des Aufsichtsrates, Datenerhebungen für den sog. Betriebsvergleich
- der ptw. ist Mitglied im Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (vtw.)

05.11.2014

Hauptamtliches Vorstandsmitglied Dr. Paul Langbein | Parkstraße 2 | 99510 Apolda

9

2. Die wohnungswirtschaftlichen Verbände vtw. und ptw.
2.3 Wohnungswirtschaftliches Dienstleistungszentrum (WDZ)



Das WDZ – alles in einem Haus



Quelle: www.srco-images.de

Wohnungswirtschaftliches Dienstleistungszentrum:
Regenbogenstraße 55 - 99514 Apolda

vtw.
Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V.
Tel.: (0361) 34010-0 Fax: 34010-239
E-Mail: info@vtw.de www.vtw.de

ptw.
Prüfungsverband Thüringer Wohnungsunternehmen e.V.
Tel.: (0361) 34010-225 Fax: 34010-229
E-Mail: info@ptw-thueringen.de www.ptw-thueringen.de

TVD
TVD Versicherungsgesellschaft für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft GmbH
Tel.: (0361) 26240-0 Fax: 26240-10
E-Mail: info@TVDonline.de www.TVDonline.de

MFA
Mittelthüringische Fachakademie der Immobilienwirtschaft e.V.
Tel.: (0361) 34010-236 Fax: 34010-236
E-Mail: info@mfa.de www.mfa.de

DOMUS CONSULT
DOMUS CONSULT
Wohnungswirtschaftliche Dienstleistungszentrum
Tel.: (0361) 34010-225 Fax: 34010-229
E-Mail: info@domusconsult.de www.domusconsult.de

DOMUS AG
Wohnungswirtschaftliche Dienstleistungszentrum
Tel.: (0361) 34010-225 Fax: 34010-229
E-Mail: info@domus-ag.net www.domus-ag.net

WZV
WZV - Wohnungsverwaltung e.V.
Tel.: (0361) 34010-0 Fax: 34010-222
E-Mail: info@wzv.de

Quelle: vtw., Netzwerk WOHNEN 2/2014

05.11.2014

Hauptamtliches Vorstandsmitglied Dr. Paul Langbein | Parkstraße 2 | 99510 Apolda

11

2. Die wohnungswirtschaftlichen Verbände vtw. und ptw.

2.4 Zusammenarbeit mit den Regional-, Landes- u. Bundesverbänden



Übersicht Regional- und Landesverbände

Nr	Name und Anschrift der Regional- und Landesverbände	Grün- dung	Mit- glieder	Wohn- gen
1	vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Herdweg 52, 70174 Stuttgart	1909	300	500.000
2	VdW Bayern Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e.V., Stollbergstraße 7, 80539 München	1909	458	600.000
3	BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V., Lentzeallee 107, 14195 Berlin	1897	355	1.100.000
4	VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V., (Hamburg, Meck.-Pom., Schleswig-Holstein), Tangstedter Landstraße 83, 22415 Hamburg	1900	320	725.000
5	VdW südwest Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V., Franklinstr. 62, 60486 Frankfurt am Main	1903	200	400.000
6	vdw Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V., Leibnizufer 19, 30161 Hannover	1909	168	330.000
7	VdW Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Goltsteinstraße 29, 40211 Düsseldorf	1903	470	1.050.000
8	Genossenschaftsverband e.V., Beethovenstraße 33, 66111 Saarbrücken	1862	2.300	-

05.11.2014

Hauptamtliches Vorstandsmitglied Dr. Paul Langbein | Parkstraße 2 | 99510 Apolda

13

2. Die wohnungswirtschaftlichen Verbände vtw. und ptw.

2.4 Zusammenarbeit mit den Regional-, Landes- u. Bundesverbänden



Übersicht Regional- und Landesverbände

Nr	Name und Anschrift der Regional- und Landesverbände	Grün- dung	Mit- glieder	Wohn- gen
9	VSWG Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e.V., Antonstraße 37, 01097 Dresden	1991	250	300.000
10	vdw Sachsen Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V., Weißeritzstraße 3, In der Yenidze, 01067 Dresden	1991	129	220.000
11	VdWg Verband der Wohnungsgenossenschaften Sachsen-Anhalt e.V., Olvenstedter Straße 66, 39108 Magdeburg	1990	128	215.000
12	VdW Verband der Wohnungswirtschaft Sachsen-Anhalt e.V., Olvenstedter Straße 66, 39108 Magdeburg	1990	85	140.000
13	ptw. Prüfungsverband Thüringer Wohnungsunternehmen e.V., Regierungsstr. 58, 99084 Erfurt	1991	120	80.000
14	vtw. Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V., Regierungsstr. 58, 99084 Erfurt	1991	200	270.000
15	Verband der saarländischen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V., Franz-Josef-Roeder-Str. 17, 66119 Saarbrücken	2006	8	14.600
≈Σ *	GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Mecklenburgische Straße 57, 14197 Berlin	1924	3.000	6.000.000

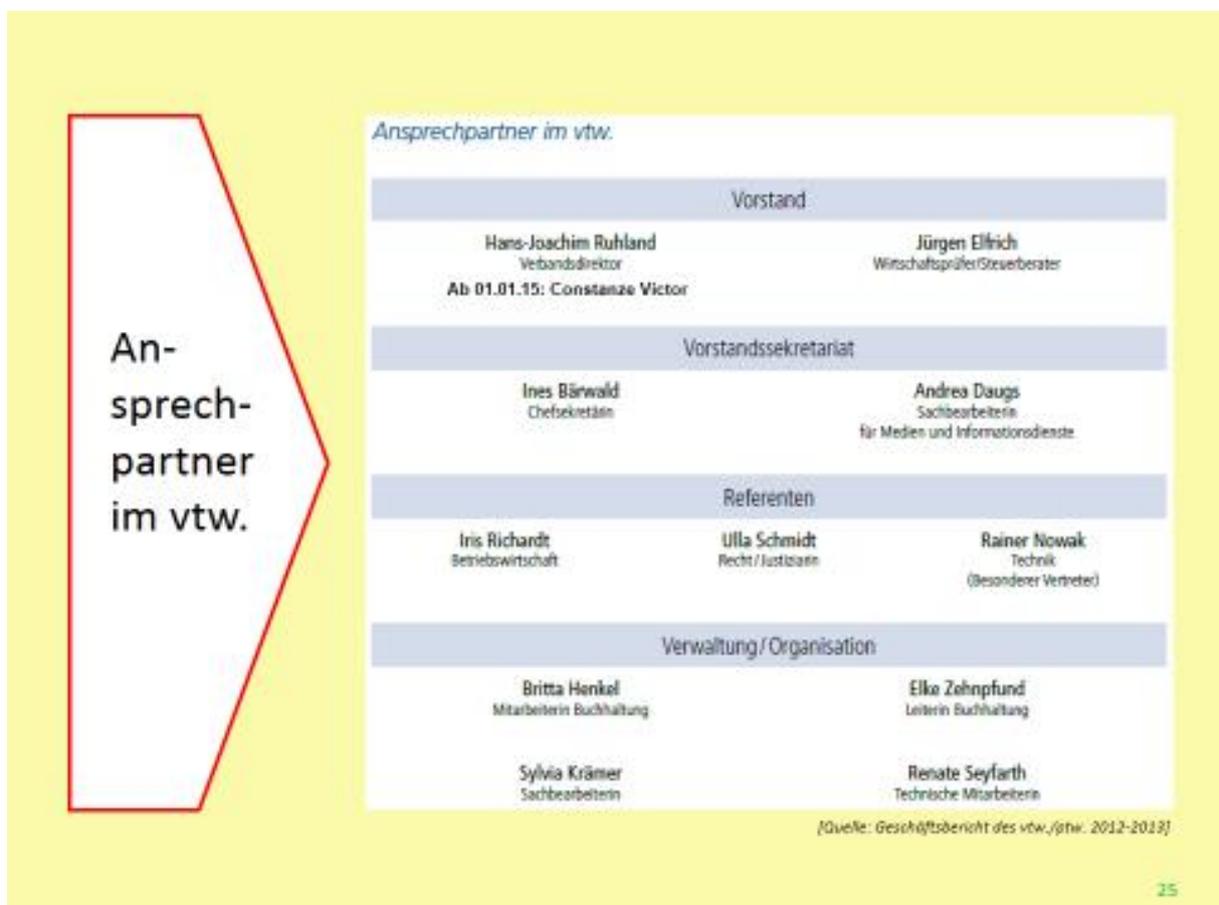
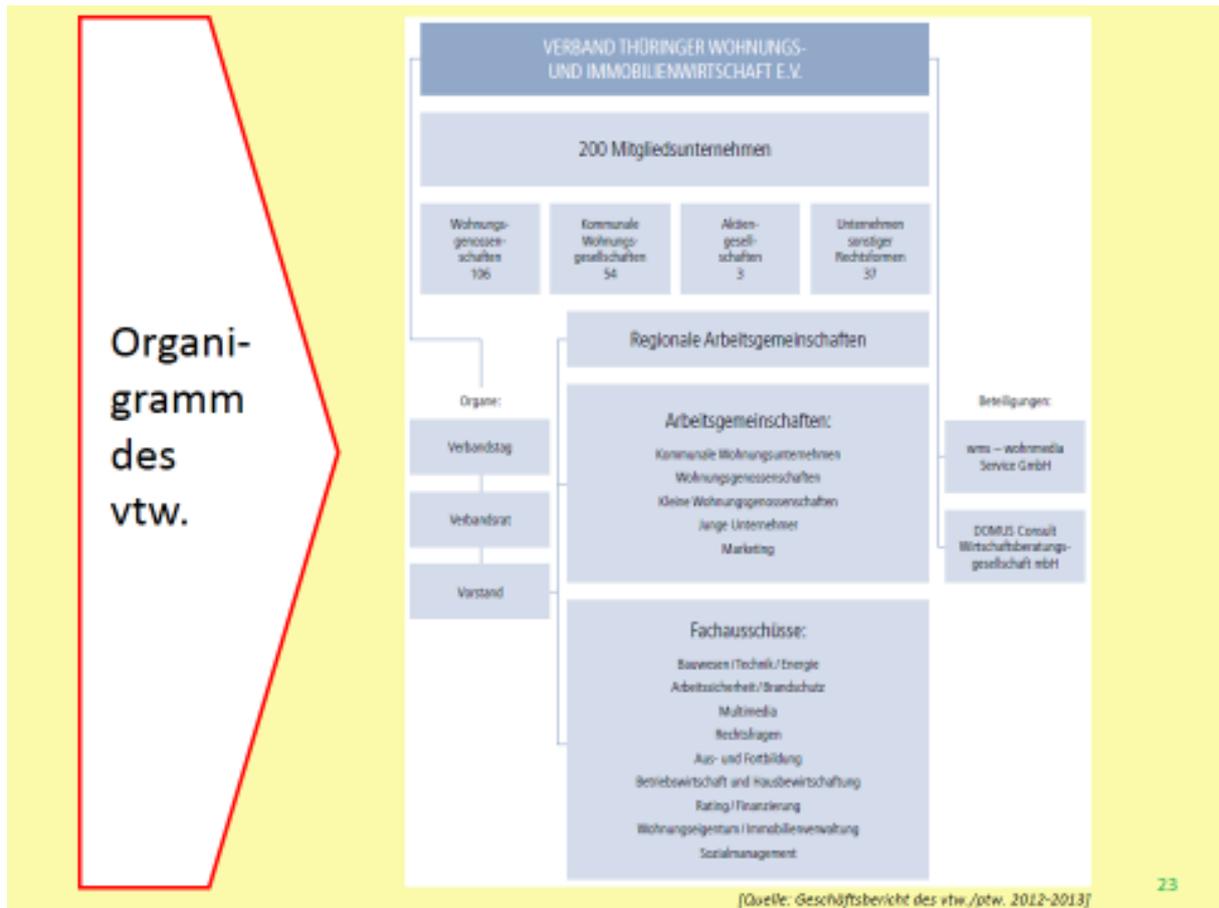
* nur Wohnungsunternehmen, repräsentieren rund 17 % des gesamten bzw. 30 % des Mietwohnungsbestandes in Deutschland

05.11.2014

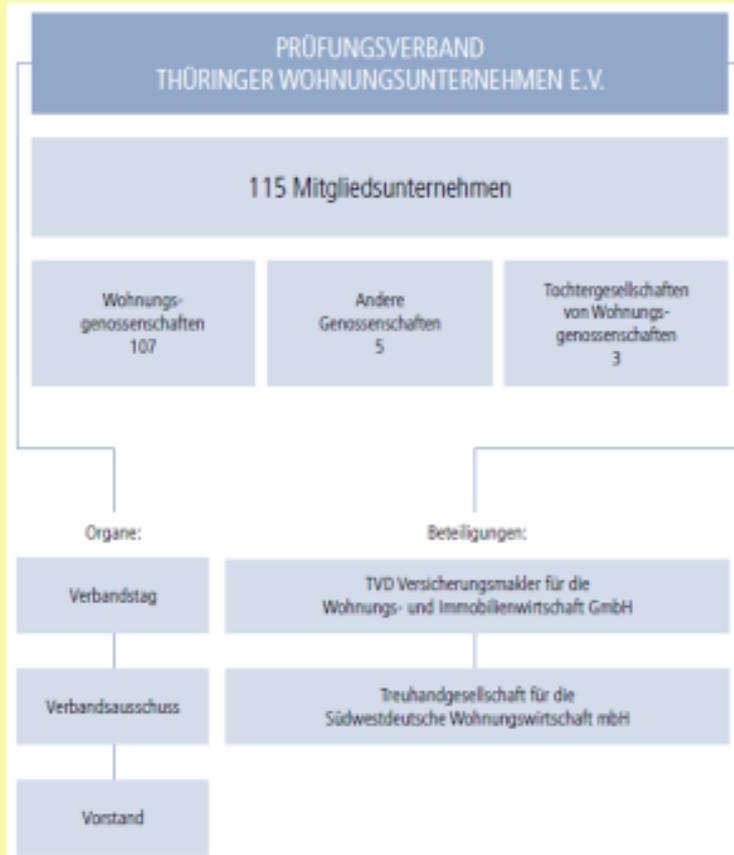
Hauptamtliches Vorstandsmitglied Dr. Paul Langbein | Parkstraße 2 | 99510 Apolda

15

zu 3. Organisationsstrukturen des vtw. und ptw.



Organigramm des ptw.



[Quelle: Geschäftsbericht des ptw./ptw. 2012-2013] 27

Ansprechpartner im ptw.

Vorstand			
Jürgen Eillich Prüfungsdirektor Wirtschaftsprüfer/Steuerberater	Hans-Joachim Ruhlend Ab 01.01.15: Constanze Victor		
Besondere Vertreter			
Jürgen Stellmacher stellv. Prüfungsdirektor Wirtschaftsprüfer	Bernd Herr Leiter Steuerabteilung Steuerberater		
Prüfungsleiter			
Claudia André	Christian Gottschalk	Martina Bössé	Frank Dviller
Corinna Gutjahr Steuerberaterin	Peter Artes Steuerberater	Tino Riemann Steuerberater	
Prüfer			
Dietmar Crelwitz	Christiane Jäckel	Dr. Bernd Petzold	Heiko Schwarzrock
Dietmar Szallies	Elena Dubovskaya	Michael Anding Wirtschaftsprüfung	
Steuerabteilung			
Bernd Herr Leiter Steuerabteilung Steuerberater	Dana Dully Steuerfachwirtin	Heiko Scherbo Steuerberater MA Dipl. Inf.	
Freie Mitarbeiter		Rechts- und Grundsatzfragen	
Hans-Joachim Frohnhoff Steuerberater	Rainer Schubert Steuerberater	Claudia Diethmar Rechtsanwältin Berufliche Rechts-/Gutachten	
Innere Organisation			
Dr. Bernd Petzold Mitglieder-Berichtsprüfer / Planung / Innere Organisation			
Tanja Kliche Sachbearbeiterin Abrechnung	Marion Kirchner Sachbearbeiterin Sekretariat	Michaela Weiß Sekretärin / Mitarbeiterin Scheidendienst	Martina Kraus Mitarbeiterin Scheidendienst
Kooperationspartner			
Hort Gerlich (DOMUS AG) Wirtschaftsprüfer		Enko Erbs (DOMUS AG) Prüfer	

[Quelle: Geschäftsbericht des ptw./ptw. 2012-2013] 29

Thüringer GdW- Delegierte

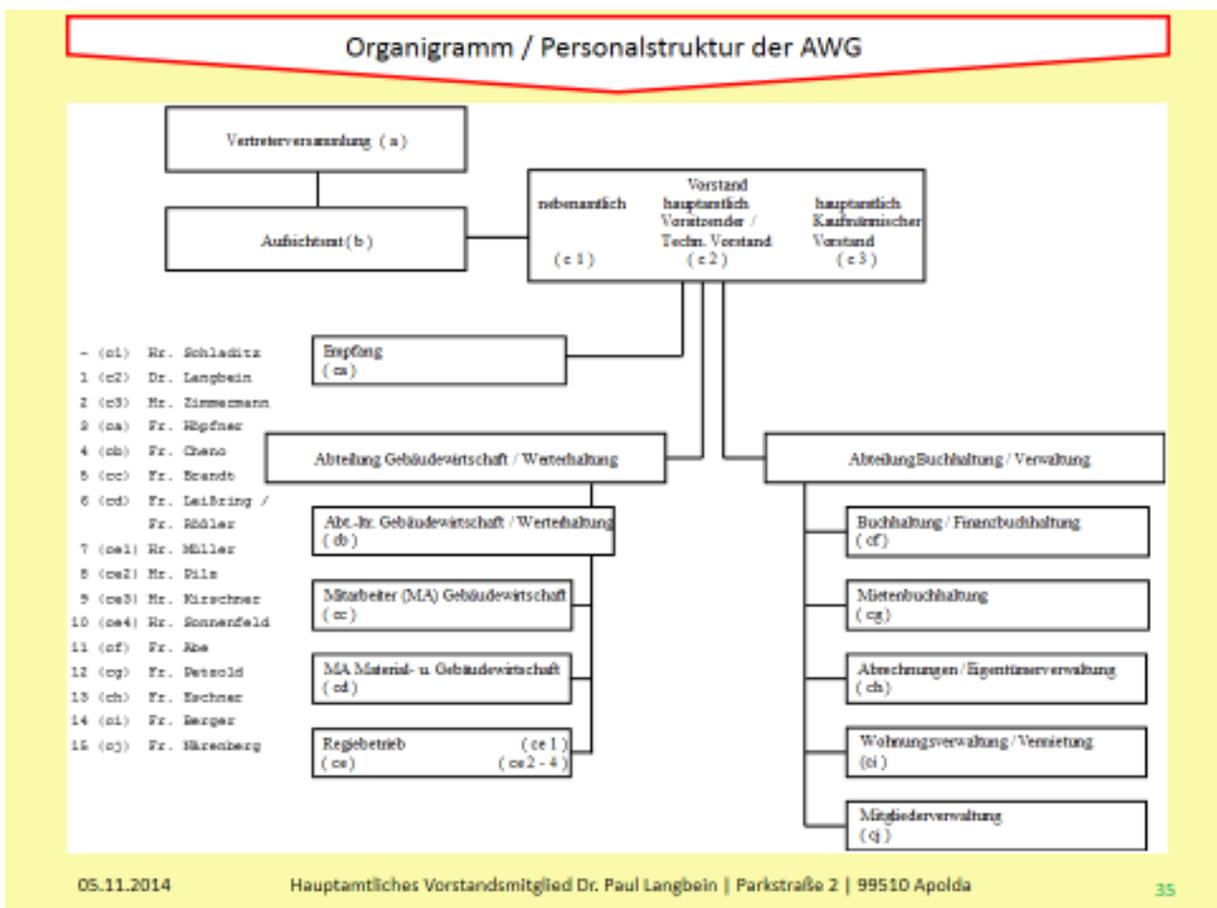
Delegierte zum Verbandstag des GdW	
Andreas Adolf Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Arnstadt mbH	Uwe Klinger Wohnungsbaugenossenschaft „Glück Aaf“ Gera eG
Uwe Arndt GEWOG GmbH Bad Salzungen	Dr. Paul Langbein AWG Apolda/ Wohnungsbaugenossenschaft eG
Kristian Blum Wohnungsverwaltung Schmölln GmbH	Steffen Loup Wohnungsverwaltungsgesellschaft Nordhausen mbH
Bernd Böhm Allgemeine Wohnungsgenossenschaft „Solidarität“ Zeulenroda eG	Uta Pirl Wohnungsbaugenossenschaft „Gut Heim“ eG, Erfurt
Christian Büttner Wohnungsbaugenossenschaft Einheit eG, Erfurt	Christine Riede Baugesellschaft Gotha mbH
Reinhard Guhr Handwerksbau AG Thüringen Wohnungsgesellschaft, Weimar	Peter Sattler Wohnungsbaugenossenschaft Ilmenau/Thüringen eG
Heiko Kemsies Wohnungsbaugenossenschaft Schmalkalden eG	Condula Wiegand Wohnungsba- und Verwaltungsgesellschaft Saalfeld/Saale mbH

Mitglied des Vorstandes des GdW
Friedrich Herrmann Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt

Mitglieder des Verbandsrates des GdW	
Frank Brösicke AWG Wohnungsbaugenossenschaft „Reinsteig“ eG, Suhl	Eckhard Wehmeier „Wippetal“ Wohnungsba- und Grundstücksgesellschaft mbH, Sondershausen

[Quelle: Geschäftsbericht des vhw./ptw. 2012-2013]

zu 4. Organigramm der AWG



Wegen der o. g. neuen Rentenregelung mussten in der AWG kurzfristig personelle Veränderungen eingeleitet werden. Zur gleichzeitigen Absicherung sowohl eines reibungslosen Personalwechsels als auch von längerfristigen Personalstrukturen mussten daher mehrere Stellenum- sowie Neubesetzungen vorgenommen werden. Während die innerbetrieblichen personellen Umbesetzungen aufgrund der langjährigen Berufserfahrungen und Vertretungsregelungen relativ unproblematisch gelöst werden konnten, war die Neubesetzung der Planstelle Material- und Wohnungswirtschaft vor allem wegen des erheblichen Zeitdruckes sehr schwierig. Letztendlich konnten wir für die Neubesetzung Fr. Rößler gewinnen, die sich quasi mit den gleichen Problemen in ihrem Unternehmen auseinandersetzen musste. So schön die neue Rentenregelung für den Einzelnen auch sein mag, so birgt sie doch erhebliche unternehmerische Risiken in sich. Fachkräftemangel ist zwar kein Problem der Neuzeit, selbst wenn es in den Medien immer wieder so dargestellt wird, aber wenn dann auch noch der zeitliche Handlungsspielraum fehlt, können sich daraus fatale Probleme und Zwänge ergeben. Da Frau Rößler ihr Unternehmen geordnet auflöst, ergab sich für uns die Chance für den personellen Ersatz in der AWG. Zugleich hatten wir damit aber ein neues Problem, denn nach der Satzung § 24 (2) dürfen Aufsichtsratsmitglieder nicht zugleich als Mitarbeiter in einem Arbeitsverhältnis zur Genossenschaft stehen. Damit hatten wir ein richtiges Dilemma, bei dem wir uns eigentlich nur für das „kleinere“ Übel entscheiden konnten. Aufgrund der vorgenannten Satzungsregelung musste daher Frau Rößler ihr Amt als Aufsichtsratsmitglied und damit als Vorsitzende des Aufsichtsrates niederlegen.

Manche Probleme wiederholen sich eben fast ganz genau, wie das nachfolgende Beispiel aus der AWG-Geschichte belegen soll. Am 07.12.1990 nahm die damalige Delegiertenversammlung der AWG die Satzung gem. dem nunmehr gültigen Genossenschaftsgesetz an mit der Folge, dass sich damit auch die Gremien und deren Zuständigkeiten änderten. Der damalige Vorstand, bestehend aus 12 Mitgliedern, die Revisionskommission, bestehend aus 3 Mitgliedern, sowie das Geschäftsführeramts mussten nun neu zum Aufsichtsrat (mindestens 3 Mitglieder) und Vorstand (maximal 3 Mitglieder) umstrukturiert werden. Herr Ruckdeschel, seit 1963 ehrenamtlich im Vorstand der AWG tätig, wechselte dadurch zum ehrenamtlichen Aufsichtsratsmitglied. Zur Umsetzung des umfangreichen Modernisierungsprogrammes benötigte die AWG jedoch Baufachkräfte und konnte ab 1992 Hr. Ruckdeschel für eine Anstellung als Mitarbeiter in der Abteilung Technik / Werterhaltung in der AWG gewinnen. Hr. Ruckdeschel musste folglich ebenfalls entsprechend der vorgenannten Satzungsregelung sein Aufsichtsratsmandat niederlegen. Damals wie heute ist es also günstig, wenn man nicht nur auf Fachleute, sondern auch auf verlässliche und engagierte Genossenschaftsmitglieder zurückgreifen kann. Insofern sind wir sehr erfreut, dass Hr. Uwe Neugebauer das Amt des Aufsichtsratsvorsitzenden übernahm. Es ist nicht das erste Mal, dass uns Hr. Neugebauer äußerst hilfreich unterstützte. Hr. Neugebauer ist Mitglied unserer Genossenschaft seit dem 18.10.1999. Vom 01.01.2000 bis zum 31.12.2003 war er Mitglied im Vorstand der AWG. Wegen personeller Engpässe wechselte er 2004 in den Aufsichtsrat und begleitete seither dort verschiedene Ämter, zuletzt als Stellvertretender Vorsitzender. Wir danken Hrn. Neugebauer sehr, dass er nunmehr den Vorsitz übernommen und uns erneut unterstützt. Auch aus Anlass seines 15jährigen Amtsjubiläums möchten wir Hrn. Neugebauer eine kleine Aufmerksamkeit zukommen lassen.

zu 5. Anfragen und Hinweise der Vertreter und Ersatzvertreter

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

1. Eine Vertreterin beklagte, dass einige Hausbewohner nicht die Türen zum Kellergang schließen und es daher im Treppenhaus zieht. Sie fragte daher an, ob eine Verpflichtung zum Schließen dieser Türen besteht?
Zwar gibt es hierzu in der Hausordnung keine spezielle Regelung, dennoch sollte es selbstverständlich sein, auch diese Türen geschlossen zu halten. Wir werden daher den betreffenden Hausbewohner persönlich ansprechen und eine diesbezügliche Bitte aussprechen.
2. Ein Vertreter aus der Chr.-Zimmermann-Str. bedankte sich, dass die defekten Mülltonnen so kurzfristig ausgewechselt wurden. Außerdem bat er bei den zukünftigen Instandhaltungsarbeiten insbesondere die Vordächer mit zu berücksichtigen, da diese im Wandbereich erheblichen Algenbefall mit teilweisen Putzschäden aufweisen.
Hr. Dr. Langbein bedankte sich für den Hinweis. Wir werden selbstverständlich dazu eine Ortsbesichtigung durchführen und ggf. Sofortmaßnahmen veranlassen. Die Ausbesserung von Fassadenanstrichen ist ansonsten aber erst ab 2016 vorgesehen.

zu 6. Termin der nächsten Vertreterversammlung und Vertreterkonferenz

Am Mittwoch, den 24.06.2015 um 17.00 Uhr wird die 25. ordentliche Vertreterversammlung und am Mittwoch, den 09.11.2015 um 17.00 Uhr die 16. Vertreterkonferenz hier in dieser Räumlichkeit stattfinden.

zu 7. Schlussbemerkungen zur 15. Vertreterkonferenz

Insbesondere aus den Ausführungen zum Organigramm zeigt sich, dass die Genossenschaft sehr auf das Engagement und Potential ihrer Mitglieder, insbesondere ihrer Gremienmitglieder, angewiesen ist. Deshalb ist natürlich die Genossenschaft immer daran interessiert, dass die Mitglieder auch in den verschiedenen Genossenschaftsgremien mitwirken und sich dann entsprechend der Zielsetzung unserer Satzung einbringen. Während wir bei den Vertretern und Ersatzvertretern ausreichende Kandidaten gewinnen konnten, ist uns dies insbesondere beim Aufsichtsrat noch nicht gelungen. Für Kandidatenvorschläge wären wir Ihnen daher sehr verbunden. Herr Dr. Langbein bedankte sich bei allen Anwesenden für ihre Teilnahme und ihr Interesse sowie die große Sachlichkeit und Disziplin bei dieser Veranstaltung. Außerdem wünschte er allen Vertretern und Ersatzvertretern viel Erfolg bei ihrer zukünftigen Arbeit.