

Mitgliederinformationen

der
AWG Apoldaer Wohnungsbaugenossenschaft eG

Ausgabe November 2017



Sehr geehrte Mitglieder,

Landesgartenschau, Thüringentag, sehr viele weitere Veranstaltungen und noch viel mehr Besucher 2017 in Apolda, da sollte man es eigentlich zum Jahresende hin etwas ruhiger angehen lassen. Doch das Gelingen einer erfolgreichen Veranstaltung wird nicht nur sehr wesentlich von einer guten und langfristigen Vorbereitung, sondern auch von einer ebenso intensiven Nacharbeit geprägt. Und insofern bleibt keine Zeit zum Ausruhen. In Analogie dazu müssen auch wir uns auf unsere nächsten Aufgaben, insbesondere die Vertreterwahlen im April 2018, gut vorbereiten, denn die Wahlen der Vertreter und Ersatzvertreter sind für Genossenschaften von grundlegender Bedeutung. Unterstützen Sie uns daher bei der Kandidatengewinnung oder noch besser, erklären Sie selbst Ihre Bereitschaft zur Kandidatur und nehmen Sie Ihr Mitbestimmungsrecht aktiv wahr. Wie auch in den Vorjahren hoffen wir auf eine gute Resonanz und bedanken uns im Voraus für Ihre Unterstützung.

Mit freundlichen Grüßen

Ihre AWG

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

(Vertreter und *Ersatzvertreter* jeweils alphabetisch geordnet, Stand November 2017)

<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	Heider, Uwe	Cheno, Jürgen
Fiedler, Ines	Hirschleb, Horst	Freding, Claus
Fischer, Horst	Hoffmann, Günther	Gansau, Harry
Heilborn, Antje	Höhn, Eva-Maria	Jahn, Otto
Koch, Mandy	Kett, Angelika	Kühnel, Dieter
Kroitzsch, Bernd	Klaus, Gudrun	Oßwald, Claudia
Noske, Christoph	Klopfleisch, Andrea	Rosenberg, Bernd
Oberthür, Manfred	König, Erhard	Sachse, Thomas
Schoder, Petra	Landgraf, Otto	Schellenberger, Marikka
Tetzel, Alfreda	Lips, Jürgen	Schumann, Kerstin
Vogel, Liane	Milkoreit, Wolfgang	Schunk, Volker
Walter, Manfred	Saalborn, Manfred	Schwenkenbecher, Christiane
Weber, Anja	Schob, Elisabeth	Stephan, Gerd
Wenseritt, Manuela	Tetzel, Rosmarie	Zimmer, Margitta
<i>Backhaus, Adelheid</i>	<i>Kowalczewski, Fritz</i>	<i>Albrecht, Bernd</i>
<i>Borrmann, Dieter</i>	<i>Kremberg, Carry</i>	<i>Albrecht, Sabine</i>
<i>Eigenstetter-Oschmann,</i>	<i>Lohmann, Gabriele</i>	<i>Conrad, Manfred</i>
<i>Krimhild</i>	<i>Riese, Annett</i>	<i>Hielscher, Peter</i>
<i>Fuchs, Marion</i>	<i>Schmidtchen, Hans-Jürgen</i>	<i>Hoffmann, Andrea</i>
<i>Göring, Christiane</i>		<i>Schulz, Carmen</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>		

Wahlbezirk IV
Bad Sulza einschließlich Mit-
glieder ohne Wohnung

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

27. Vertreterversammlung

Trotz der bekannten schwierigen Randbedingungen, insbesondere der angespannten strukturellen regionalen Situation und trotz des hohen Wohnungsleerstandes haben wir dennoch ein positives Jahresergebnis erreichen können. Auf dieses Ergebnis können wir wirklich sehr stolz sein, denn der Wohnungsleerstand ist nicht irgendein hausgemachtes Problem oder auf Missmanagement zurückzuführen, sondern ein strukturelles und gesellschaftliches Problem.

TA Seite 4 Wirtschaft Mittwoch, 9. November 2016

Fehlende Mieteinnahmen: Wohnungsgesellschaften droht Pleite

In den ländlichen Regionen Thüringens gibt es immer mehr leer stehende Wohnungen. Explodierende Nebenkosten

VON PETER RATHAY

Erfurt. Der Wohnungsleerstand wird zu einem immer größeren Problem in Thüringen. Nicht nur die ländlichen Regionen, auch zahlreiche Städte seien von dieser Entwicklung betroffen, teilte gestern der Verband der Thüringer Wohnungswirtschaft (vtw) mit. Die Folge: Jede vierte kommunale oder genossenschaftliche Wohnungsgesellschaft im Freistaat steht mittlerweile wirtschaftlich auf der Kippe. Zumal die hohen Kredite für die Wohnungsanierung seit Anfang der Neunzigerjahre noch nicht abgetragen werden konnten. „Wir rechnen in den nächsten fünf bis acht Jahren mit weiteren Fusionen, im schlimmsten Falle droht die Insolvenz“, erklärte dazu vtw-Vorstandsmitglied Jürgen Elfriech.

Während in Erfurt 3,8 Prozent der Wohnungen leer stehen, sind es in Gera 14,6 Prozent. Und ein Ende der Schiefelage ist Experten zufolge nicht absehbar: Regionen wie etwa der Kyffhäuserkreis, das Altenburger Land oder Greiz verlieren in den kommenden 20 Jahren noch einmal ein Fünftel ihrer Bevölkerung. „Thüringen muss schleunigst darauf reagieren – mit dem Ausbau der Infrastruktur in den besonders stark betroffenen Gebieten, es werden moderne Schulen aber auch altersgerechte Wohnformen benötigt“, erklärte der 56-jährige Elfriech weiter.

Das Ganze aber ist ein Vorteil für die Mieter in Thüringen: Selbst in den großen Städten können mittlerweile die Nachfragen aus allen Schichten bedient werden. Und der Anstieg bei den Mieten bleibt mit 1,1 bis 1,8 Prozent pro Jahr erträglich. Eine Untersuchung ergab, dass ein Großteil der Bestandsmieter derzeit unter fünf Euro pro Quadratmeter zahlen, nur vier Prozent liegen jenseits der Sechseuro-Grenze. Bei Neuvermietungen zahlt dagegen die Hälfte der Mieter maximal fünf Euro pro Quadratmeter und Monat.

Ausreißer gibt es vor allen Dingen in den Ballungszentren Erfurt und Jena, dort sind zehn Euro pro Quadratmeter keine Seltenheit. „Noch fehlt vielen Wohnungssuchenden das Bewusstsein, dass es in vielen Regionen billigen Wohnraum als Alternative zu dem knappen Angebot in den großen Städten gibt“, erklärte Elfriech.

Preistreiber bei den Mieten sind und bleiben indes die Nebenkosten. Allein der Strompreis kletterte seit dem Jahr 2000 um über 100 Prozent. Gas oder Heizöl schlugen mit einem Anstieg um 72 Prozent zu Buche.

Der Verband der Wohnungswirtschaft vertritt in Thüringen insgesamt 174 Unternehmen, darunter rund 100 Genossenschaften, die etwa 270 000 Wohnungen verwalten, knapp die Hälfte des Mietbestandes.

Seit 1991 hat Thüringens Wohnungswirtschaft sechs Milliarden Euro in die Modernisierung des Bestandes investiert. 4,5 Milliarden flossen in die Instandsetzung und knapp eine Milliarde in den Bau neuer Wohnungen.

Derzeit läuft die zweite Sanierungswelle, um die Wohnungen für Mieter attraktiv zu halten. Allein der Anbau eines Aufzuges verursacht demnach Kosten von etwa 100 000 Euro.

Rund 21 Prozent ihres Einkommens geben die Thüringer für die Miete aus.

In Sachen Umweltschutz sind Thüringens Wohnungsunternehmen erstklassig: Gebäude von vtw-Mitgliedsunternehmen stoßen bei Erdgas und Fernwärme 40 Prozent weniger Kohlendioxid aus als der Bundesdurchschnitt.



Nicht nur ländliche Regionen Thüringens haben mit Wohnungsleerstand zu kämpfen. Archiv-Foto: Peter Michaelis

Die zweite Sanierungswelle

Aber was sagt uns nun eigentlich dieser Artikel? Ist ja alles irgendwie richtig. Es gibt fast überall in Thüringen Wohnungsleerstand, in manchen Regionen mehr oder weniger und folglich sind dann dort auch die Mieten unterschiedlich. Trotzdem wollen alle nur dorthin, wo es genügend Arbeitsplätze und Freizeitangebote gibt. Müssten dann nicht Bund und Länder regulierend und unterstützend eingreifen? Und so müssen wir nun bereits seit Jahren feststellen, dass sich Bund und Länder immer mehr aus ihrer Verantwortung zur Stabilisierung des Wohnungsmarktes und des sozialen Friedens zurückziehen. Glücklicher Weise wurde in dem Zeitungsartikel bei den Regionen mit hohem Wohnungsleerstand Apolda nicht mit benannt. Aber selbst die Landesgartenschau mit ihrer besonderen Bedeutung für das Image und das Stadtbild, konnte über bestimmte Missstände nicht hinwegtäuschen.

02.06.2017: Promenadenstraße, verkleidete Baulücke in unmittelbarer Nähe des Eingangs zur Landesgartenschau oder „Wie’s dahinter aussieht, geht niemanden etwas an!“



Ob das die sog. unabhängige Tagespresse auch so kulant toleriert hätte, wenn dies ein Abrissgrundstück der AWG gewesen wäre? Zum Vergleich dazu unsere Abrissflächen weit weg vom Einzugsgebiet der Landesgartenschau.

02.06.2017: ehem. Gebäudefläche ETR 110 - 114, Gebäudeabriss 12/2009



02.06.2017: ehem. Gebäudefläche ETR 40 - 54, Gebäudeabriss 3/2008



Diese Flächen können sich auch ohne Sichtschutz sehen lassen, und sehen lassen kann sich auch unser erreichtes Jahresergebnis. Wenn auch geringer als im Vorjahr, so mussten wir bei

den Mieteinnahmen einen Rückgang verzeichnen. Nur durch eine Vielzahl von größeren und kleinen Maßnahmen konnten wir diese Einnahmeverluste kompensieren und letztendlich doch noch ein positives Jahresergebnis erreichen, wie z. B. durch den geringeren Personalaufwand infolge der Schließung der Regieabteilung, die Aufwendungen infolge der außerplanmäßigen Kreditrückzahlungen in den Vorjahren und einen erweiterten Ausschreibungsumfang für Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen. Resümierend kann man feststellen: Das Geschäftsjahr 2016 ist erwartungsgemäß verlaufen. Wenn auch nicht in allen Einzelpositionen, so können wir doch mit dem erzielten Ergebnis insgesamt sehr zufrieden sein. Priorität wird zukünftig weiterhin der Schuldenabbau sowie die uneingeschränkte Gewährleistung der laufenden Instandhaltung besitzen. Dazu bietet unsere mittelfristige Finanz- und Investitionsplanung die entsprechenden Voraussetzungen. Ihrer AWG können Sie also nach wie vor weiterhin vertrauen, sie hat sie bisher nicht enttäuscht und wird auch zukünftig alles unternehmen, um ihren Grundauftrag einer guten, sicheren und sozial verantwortbaren Wohnungsverorgung zu erfüllen.

Tagesordnung der 27. Vertreterversammlung vom 21.06.2017

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 2015
3. Vorlage des Jahresabschlusses für 2016
 - 3.1 Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2016
 - 3.2 Anfragen zum Jahresabschluss 2016
 - 3.3 Tätigkeitsbericht des Aufsichtsrates
4. Feststellung des Jahresabschlusses 2016 *(Beschlussvorlage Nr. 1)*
5. Ergebnisverwendung des Geschäftsjahres 2016 *(Beschlussvorlage Nr. 2)*
6. Beschlüsse der Vertreterversammlung über Entlastungen
 - 6.1 Entlastung des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2016 *(Beschlussvorlage Nr. 3)*
 - 6.2 Entlastung des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2016 *(Beschlussvorlage Nr. 4)*
7. Wahlen in den Aufsichtsrat
8. Anträge von Mitgliedern
9. Mitteilungen und Anfragen
10. Schlusswort

18. Vertreterkonferenz am 25.10.2017

Die Vorbereitung und Durchführung der Vertreterwahlen 2018 bilden den Schwerpunkt der diesjährigen Vertreterkonferenz (VK). Die Mitgliederentwicklung und Kandidatengewinnung stehen damit nicht nur in einem unmittelbaren Zusammenhang, sondern sind zugleich von grundlegender Bedeutung für den genossenschaftlichen Werdegang. Während zu Beginn des Genossenschaftswesens, ausgehend vom 1. preußischen Gesetz betreffend die Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften vom 27.03.1867, also vor 150 Jahren, nur Mitgliederversammlungen möglich waren, wurde bereits 1922, also vor 95 Jahren, für Genossenschaften mit größeren Mitgliederzahlen zur besseren Umsetzung der Willens- und Beschlussbildung die Vertreterversammlung (VV) eingeführt, die sich als äußerst praktisches Instrumentarium bewährt hat. So konnten ursprünglich nur alle Mitglieder der eG in der Generalversammlung die gemeinsame Willens- und Beschlussbildung vornehmen. Nunmehr ist dies entweder bei

Genossenschaften mit bis zu 1.500 Mitgliedern über die Mitgliederversammlung oder bei Mitgliederzahlen darüber über die Mitglieder- oder Vertreterversammlung möglich. Dabei obliegt den Vertretern und Ersatzvertretern eine sehr große Verantwortung, da sie im Gegensatz zu der Mitgliederversammlung nicht die eigenen, sondern die Interessen der Genossenschaft zu vertreten haben. Insofern kommt der Informationsgewinnung und -wahrnehmung eine besondere Bedeutung zu, um den satzungsgemäßen Zweck und Gegenstand der Genossenschaft erfüllen zu können. Neben den Pflichtversammlungen mit fest vorgeschriebenem Versammlungsinhalt sollen daher sog. Mitglieder- bzw. Vertreterkonferenzen diesem erhöhten Informationsbedürfnis entgegenkommen und zudem die gemeinsame Meinungs- und Willensbildung fördern. In den vorangegangenen Vertreterkonferenzen wurde bereits ein sehr breites Themenspektrum behandelt, wie die nachfolgende Zusammenstellung zeigt:

№	Datum	Hauptthemen
1	16.11.2000	Betriebs- und Heizkostenabrechnung, Mietrechtsnovelle 2001, Umstellung Container auf Mülltonnen
2	15.11.2001	Vorführung der AWG homepage und des techem Kommunikationssystems online-HAUSING im Computerkabinett der Ingenieurschule
3	14.11.2002	Stadtentwicklungskonzept und Rückbaukonzeption, Bevölkerungs- und Leerstandsentwicklung, Vorbereitung Vertreterwahlen 2003
4	13.11.2003	Ablauf, Umfang und Zuständigkeit der Vertreterversammlung, Rechte und Pflichten der Mitglieder, unternehmerisches Sanierungskonzept
5	18.11.2004	Rückbauprogramm der AWG Apoldaer Wohnungsbaugenossenschaft eG, Entwicklung des Wohnungsbestandes und GWG-Bestandsverkäufe
6	17.11.2005	neue Mustersatzungen und Deutscher Corporate Governance Kodex, Verhältnis zwischen Mitgliedern und Wohnungseigentümern
7	15.11.2006	Novelliertes Genossenschaftsgesetz 2006, Bedarfsanalyse Fahrstuhlneubauten, Insolvenz der Wohnungsgenossenschaft Blankenhain eG
8	07.11.2007	Entwurf neue Satzung und Wahlordnung gem. novelliertem Genossenschaftsgesetz in Vorbereitung Vertreterwahlen und -versammlung 2008
9	05.11.2008	Satzung 2008, Amtsdauer von Vertretern und Ersatzvertretern sowie Mitgliedern des Wahlvorstandes, des Vorstandes und des Aufsichtsrats
10	11.11.2009	Verstärkung von Elektrohausanschlüssen, schwellenlose Türen und barrierefreie Wohnungen, bautechnische und Sicherheitsanforderungen an Wohnungseingangstüren
11	04.11.2010	Multimediaversorgung durch Kabel Deutschland, Abschluss des 2003 beschlossenen Rückbauprogramms
12	02.11.2011	Bemessung von Wasserzählern, Vorteile der Kraft-Wärme-Kopplung, Trinkwasserverordnung 2011
13	07.11.2012	Vorbereitung Vertreterwahlen 2013, Kandidatengewinnung für Vertreter, Ersatzvertreter und Aufsichtsratsmitglieder, Prüfungsergebnis 2011
14	06.11.2013	Auswertung der Vertreterwahlen, Aufgabenschwerpunkte der Vertreter- und Ersatzvertretertätigkeit, barrierefreie Haus- und Wohnungszugänge
15	05.11.2014	die wohnungswirtschaftlichen Verbände vtw und ptw, Organigramm der AWG, neuer Vorsitzender des Aufsichtsrates
16	04.11.2015	Einbaupflicht von Rauchwarnmeldern in Bestandswohnungen, Rauchwarnmelder und Raucherfälle, Legionellenuntersuchungen von 2015
17	02.11.2016	Warmwasserkosten und Wärmemengenzähler, Fixkostendegression, Schimmel und das 3. Buch Mose, Grünlandpflege, Sicherheitsmelder
18	25.10.2017	Vorbereitung Vertreterwahlen 2018, Legionellenuntersuchungen 2018, Einbau Rauchwarnmelder 2018, beabsichtigte Satzungsänderungen 2018

Tagesordnung der 18. Vertreterkonferenz vom 25.10.2017

1. Begrüßung und Einleitung
2. Vorbereitung der Vertreterwahlen 2018
3. Mitgliederentwicklung und Legislaturperiode der Vertreterversammlung
4. Gewinnung von Kandidaten für Vertreter und Ersatzvertreter
5. TVD Versicherungsmakler für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft GmbH
6. Dritter Prüfzyklus für Legionellenuntersuchungen 2018
7. Ablauf Einbaufrist Rauchwarnmelder zum 31.12.2018
8. Beabsichtigte Satzungsänderungen zur Vertreterversammlung 2018
 - 8.1. Satzungsänderung zur Anzahl der Vorstandsmitglieder
 - 8.2. Satzungsänderung zur Bestellzeit der Vorstandsmitglieder
 - 8.3. Satzungsänderung zum Namen des Prüfungsverbandes
9. Anfragen und Hinweise der Vertreter und Ersatzvertreter
10. Termine der nächsten Vertreterversammlung und -konferenz
11. Schlussbemerkungen

zu 2. Vorbereitung der Vertreterwahlen 2018

Gemäß unserer Satzung §§ 31 ff. ist die Vertreterversammlung das oberste Organ der AWG Apoldaer Wohnungsbaugenossenschaft eG. Sie vertritt die Gesamtheit aller Genossenschaftsmitglieder. Oberste Aufgabe der gewählten Vertreterinnen und Vertreter ist die Wahrnehmung der Rechte und Interessen aller Mitglieder der AWG. Die Umsetzung der demokratischen Grundprinzipien erfordert aber eine regelmäßige Neuwahl der Vertreter in den vorgeschriebenen Zeitabständen, um eine repräsentative Interessenvertretung aller Mitglieder zur Durchsetzung der satzungsgemäßen Geschäftspolitik zu erreichen.

Die Vertreterwahlen stellen daher einen besonderen Höhepunkt in unserer Genossenschaft dar. Satzung und Genossenschaftsgesetz sehen vor, dass nähere Bestimmungen über das Wahlverfahren in der Wahlordnung getroffen werden. Danach bedarf es zur Vorbereitung und Durchführung der Wahl der Bestellung eines Wahlvorstandes. Die Wahlen werden bereits mit der gemeinsamen Sitzung des Vorstandes und Aufsichtsrates am 11.12.2017 beginnen, in der Vorschläge für eine Mitarbeit im Wahlvorstand unterbreitet werden müssen. Lt. Wahlordnung muss der Wahlvorstand aus 5 Genossenschaftsmitgliedern bestehen, wobei diejenigen, die nicht dem Vorstand oder Aufsichtsrat angehören, überwiegen müssen.

Die näheren Aufgaben des Wahlvorstandes sind in der von der Vertreterversammlung der AWG vom 25.06.2008 beschlossenen Wahlordnung bestimmt. Im Wesentlichen sind zur Vorbereitung der Wahl zwei Sitzungen des Wahlvorstandes zur Festlegung des organisatorischen und zeitlichen Ablaufes notwendig. Eine weitere Zusammenkunft ist für die Feststellung und Bekanntmachung des Wahlergebnisses erforderlich, so dass sich damit der nachfolgende Wahlablauf ergibt:

Nr.	Aktivität	Zeitpunkt	Gliederung	Anzahl Karten
0.	Gemeinsame Sitzung des Vorstandes und Aufsichtsrates zu Kandidatenvorschlägen für Wahlvorstand (WV), Bestellung / Kauf / Anfertigung freigemachte Postkarten (ca. 190)	04.12.2017		
1.	Zusendung Anschreiben und Bereitschaftserklärungen zur Mitarbeit im zukünftigen Wahlvorstand	12.12.2017	0.1.	5
2.	Rückantwort aus lfd. Nr. 1., Prüfung, ob ausreichende Bereitschaftserklärungen vorliegen, ggf. Wiederholung von lfd. Nr. 1.	19.12.2017	0.1.	
3.	Einladungsschreiben an VS, AR und zukünftigen WV zur gemeinsamen Sitzung zur Bestellung des WV und 1. Sitzung des WV	20.12.2017	0.2.	

4.	Gemeinsame Sitzung von VS, AR u. zukünftigem WV zur Bestellung sowie anschließende 1. Sitzung des WV; Bekanntgabe Termin der 2. Sitzung des WV	08.01.2018	0.2. - 2.5.	
5.	Bekanntgabe der Vorbereitung und Durchführung der Wahl in TA	11.01.2018	2.6.	
6.	Bestellung / Anfertigung 1.700 Briefumschläge A5 (für Einlegen / Austragen der Wahlunterlagen), 1.700 Wahlbriefe, 100 Vertreterausweise und 1.700 Stimmzettelumschläge bei Druckerei und 1.700 Wahlmitteilungen [Σ 6.900]	12.01.2018		
7.	Anschreiben mit Bereitschaftserklärung zur erneuten Kandidatur an bisherige Vertreter	15.01.2018	2.5.	75
8.	Rückantwort aus lfd. Nr. 7., Prüfung ob ausreichende Anzahl und wie viele weitere Vertreterkandidaten angeschrieben bzw. angesprochen werden müssen	22.01.2018	2.5.	
9.	Anschreiben mit Bereitschaftserklärungen an neue Vertreterkandidaten	29.01.2018	2.5.	30
10.	Rückantwort aus lfd. Nr. 9., Prüfung der ausreichenden Anzahl, ggf. Wiederholung von lfd. Nr. 9.	07.02.2018	2.5.	
11.	2. Sitzung des WV und gleichzeitige Einladung des WV zur Wahlauszählung am 16.04.2018	05.03.2018		
12.	Endtermin für Einreichung der Wahlvorschläge	12.03.2018		
13.	Erstellung der Wählerlisten und Wahlmitteilungen sowie Zusammenstellung der Wahlunterlagen	13.03. - 15.03.2018		
14.	Austragen der Wahlunterlagen	19.03. - 21.03.2018		
15.	Auslegung der Wählerlisten \approx 2 Wochen	26.03. - 06.04.2018		
16.	Vertreterwahlen \approx 1 Woche	09.04. - 13.04.2018		
17.	Wahlauszählung mit Niederschrift zum Ablauf und Ergebnis	16.04.2018		
18.	Anschreiben an Gewählte zur Einholung der Annahmeerklärung der Wahl als Vertreter	19.04.2018	2.7.	78
19.	Rücksendetermin aus lfd. Nr. 18.	26.04.2018	2.7.	
20.	Bekanntgabe der Auslegung der Liste der Vertreter und Ersatzvertreter in der TA	27.04.2018	2.7.	
21.	Anfertigung Vertreterausweise (für neue Legislaturperiode in anderer Farbe)	30.04.2018		
22.	Auslegung der Liste der Vertreter und Ersatzvertreter 2 Wochen in der Geschäftsstelle	07.05. - 22.05.2018		
Σ	-	-	-	188

Neben dem organisatorischen Ablauf sind durch den Wahlvorstand entsprechend der Wahlordnung folgende Aufgaben zu erfüllen:

- Feststellung der wahlberechtigten Mitglieder
 - zum aktuellen Zeitpunkt (*hier vorläufig geschätzt*) 1.720 Mitglieder
 - zum Zeitpunkt der Wahl (*April 2018, hier vorläufig geschätzt*) 1.650 Mitglieder
 - zum Ende des Geschäftsjahres 2017 (*hier vorläufig geschätzt*) 1.700 Mitglieder

- Feststellung der Zahl der zu wählenden Vertreter und Wählbarkeit

Maßgeblich hierfür ist die Zahl der Mitglieder am Schluss des der Wahl vorangegangenen Geschäftsjahres. Mitglieder, an die bereits die Mitteilung des Ausschließungsbeschlusses abgesendet wurde, sind nicht wählbar. Die Anzahl der zu wählenden Vertreter ergibt sich aus der Satzung § 31 (1, 4). Danach muss die Vertreterversammlung aus mindestens 50 von den Mitgliedern der Genossenschaft gewählten Vertretern bestehen. Sie dürfen nicht dem Vorstand oder dem Aufsichtsrat angehören. Weiter gilt, dass auf je 50 Mitglieder 1 Vertreter zu wählen ist. Demnach ist also der Quotient aus Mitgliederanzahl per 31.12.2017 dividiert durch 50 immer aufzurunden, so dass sich ergibt: Auf-runden (1.700 Mitglieder : 50) = 34 Vertreter. Da diese Anzahl jedoch unter der geforderten Mindestanzahl von 50 Vertretern liegt, muss nochmals bis auf 50 aufgerundet werden. Nach der Satzung ist aber auch eine ausreichende Anzahl von Ersatzvertretern

zu wählen, um ungeachtet aller Eventualitäten während der Legislaturperiode immer die Mindestvertreteranzahl zu gewährleisten. Ansonsten muss bei deren Unterschreitung eine Neuwahl erfolgen, um wieder die Mindestanzahl zu erreichen.

➤ Festlegung der Zahl der zu wählenden Ersatzvertreter

Hierzu ist nur eine Festlegung zu treffen, eine Vorgabe oder ein Verteilerschlüssel ist nicht in der Wahlordnung oder im Gesetz vorgeschrieben. Die Anzahl sollte jedoch so ausreichend bemessen sein, dass immer trotz aller Eventualitäten genügend Ersatzvertreter zur Verfügung stehen und man bei Vertreterausfällen nicht unter die gesetzliche Mindestanzahl von 50 Vertretern kommt, weil ansonsten vorzeitige Vertreterneuwahlen erforderlich wären.

Aus den letzten Wahlen von 1998, 2003, 2008 und 2013 folgt:

Wahljahr	Legislaturperiode	gewählte Anzahl			gesetzliche Mindestvertreteranzahl	Mitgliederanzahl zum Schluss des vorhergehenden Geschäftsjahres
		Vertreter	Ersatzvertreter	insgesamt		
1998	Anfang	67	23	90	67	3.309
	Ende	62	0	62		-
2003	Anfang	52	29	81	50	2.498
	Ende	52	15	67		-
2008	Anfang	52	35	87	50	2.048
	Ende	52	24	76		-
2013	Anfang	52	26	78	50	1.879
	Stand 10/2017	52	23	75		-
2018	Anfang	52	26	78	50	1.700 (geschätzt)
	Ende					

Wegen der starken Schrumpfung sollte das Verhältnis Vertreter : Ersatzvertreter = 2 : 1 sein, so dass folglich der Kandidatengewinnung eine besondere Bedeutung zukommt.

➤ Entscheidung über die Form der Wahl

Die Wahlen können sowohl als Direktwahl mit Stimmabgabe im Wahllokal oder als Briefwahl, jeweils untergliedert in Wahlbezirke, durchgeführt werden. Die zurückliegenden Vertreterwahlen waren bislang Briefwahlen, wobei wegen der Reduzierung des Wohnungsbestandes die Anzahl der Wahlbezirke von 9 auf 4 verändert wurde. Eine abschließende Entscheidung hierzu wird der Wahlvorstand auch unter Berücksichtigung der rückläufigen Mitgliederentwicklung zu treffen haben.

➤ Festsetzung der Frist für die Einreichung von Wahlvorschlägen und deren Auslegung

Am 20.06.2018 soll planmäßig die Vertreterversammlung stattfinden. Die Monate Mai / Juni 2018 müssen daher für die Erstellung des Jahresabschlusses und des Geschäftsberichtes sowie die Vorbereitung der Vertreterversammlung reserviert werden. Folglich sollte die Wahl im April 2018 (! Ostern 30.03. - 02.04.2018) stattfinden. Nach Satzung § 31 (5) und (6) überschneiden sich die Zeiten für die bisherigen Vertreter mit den bereits vor der Vertreterversammlung gewählten zukünftigen Vertretern, d. h. für einen kurzen Zeitraum gibt es noch im Amt befindliche und bereits neu gewählte, aber noch nicht amtierende Vertreter und Ersatzvertreter. Aus der Terminkette ergibt sich folglich, dass die Vertreterwahlen 2018 in der Zeit vom 09.04. - 13.04.2018 durchgeführt werden sollten und Wahlvorschläge bis zum 12.03.2018 an den Wahlvorstand eingereicht werden könnten. Damit ergäbe sich für die Auslegung der Wählerlisten der Wahlbezirke in der Geschäftsstelle der AWG der Zeitraum 26.03. - 06.04.2018, so dass letztendlich die Wahlauszählung am 16.04.2018 vorgenommen werden könnte.

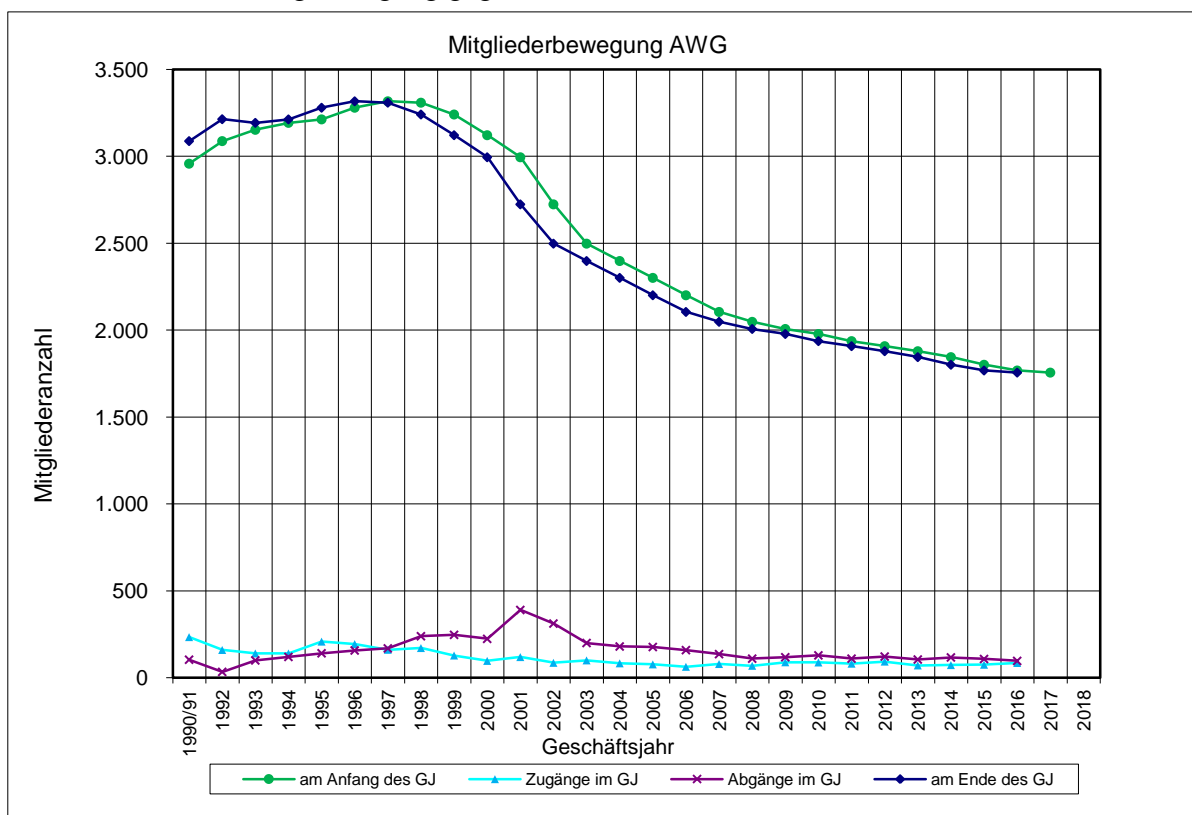
➤ Bekanntgabe der Vorbereitung und Durchführung der Wahl

Nach endgültiger Festlegung müssen die Termine allen Mitgliedern bekannt gemacht werden. Satzungsgemäß erfolgt dies in der „Thüringer Allgemeinen“, Lokalausgabe „Apoldaer Allgemeine“.

- Feststellung und Bekanntmachung der gewählten Vertreter und Ersatzvertreter
Nach der Wahlauszählung ist von allen Gewählten die Annahmeerklärung zur Wahl einzuholen, bevor die endgültige Liste der Vertreter und Ersatzvertreter den Mitgliedern bekannt gemacht und damit die Wahl ordnungsgemäß abgeschlossen werden kann. Zudem ist jedem Mitglied auf Verlangen eine Abschrift der Liste auszuhändigen.

zu 3. Mitgliederentwicklung und Legislaturperiode der Vertreterversammlung

Die Mitgliederentwicklung unserer Wohnungsbaugenossenschaft ist von sehr vielen Einflussfaktoren abhängig. Den größten Einfluss dürfte zweifellos die Bevölkerungsentwicklung, die wiederum sehr stark von den wirtschaftlichen und regionalen Randbedingungen geprägt wird, haben. Außerdem spiegeln sich darin die Arbeitsplatzangebote, die Arbeitslosenquote, die Kauf- bzw. Mietkaufkraft sowie die Wohnungsnachfrage wieder. Die Wichtung der einzelnen Einflussgrößen wird jedoch dadurch erschwert, dass der Bevölkerungsrückgang insbesondere in unserer Region sowohl strukturell als auch demografisch bedingt ist. Unstrittig dürfte daher bislang nur die direkte Abhängigkeit zwischen Bevölkerungs- und Mitgliederentwicklung sein. So verzeichnen unsere Wohnungsstandorte Apolda und Bad Sulza seit 1990 stark schrumpfende Einwohner- und Mitgliederzahlen. Bemühungen, insbesondere der anhaltenden Abwanderung entgegenzuwirken, blieben bislang relativ erfolglos. Selbst das Überangebot auf dem Wohnungsmarkt mit einem sehr breiten und überaus günstigen Mietenspektrum konnte den Bevölkerungs- und Mitgliederschwind nicht aufhalten. Wenngleich auch die Abwanderungszahlen etwas zurückgingen, so bleibt insgesamt der stark rückläufige Trend dadurch erhalten, dass durch den hohen Altersdurchschnitt der Einwohner ein erheblicher natürlicher Bevölkerungsrückgang gegeben ist.



Leider wird diese Entwicklung nicht nur mittelfristig anhalten, so dass die gesamte Region vor große Herausforderungen gestellt wird. Die Schere zwischen wachsenden und schrumpfenden, d. h. wirtschaftlich starken und schwachen Regionen, wird nicht nur immer größer, sondern sie verhindert auch nützliche Synergieeffekte. Daher können z. B. auch Regionen mit

einem ausgeprägten Mietermarkt nicht von der hohen Wohnungsnachfrage der wirtschaftlich prosperierenden Städte partizipieren, da diese nicht nur über genügend Anziehungskraft verfügen, sondern auch Abwanderungen gezielt entgegenwirken bzw. verhindern. Insofern sind beispielsweise Studienorte (Siehe Thüringer Allgemeine vom 28.08.2012 „Jenaer Studenten lehnen das Semester-Ticket ab“) nicht an auswärtigen Wohnorten der Studenten und ähnlichen Aktivitäten interessiert.

Nachfolgend sind die Bevölkerungsentwicklung in Apolda und Bad Sulza sowie die Mitgliederentwicklung der AWG dargestellt. Obwohl die Daten der Bevölkerungsentwicklung auf den Angaben des Thüringer Landesamtes für Statistik und den amtlichen Angaben der kommunalen Amtsblätter basieren, ist deren Interpretation aufgrund der komplizierten Erhebungsbedingungen und der erheblichen Zeitverzögerungen schwierig. So muss beispielsweise derzeit bei den Bevölkerungsstatistiken für die Berichtszeiträume ab 2016 mit Verzögerungen von mehreren Monaten gegenüber den ursprünglich geplanten Veröffentlichungsterminen gerechnet werden. Ergebnisse für das erste Quartal 2016 werden aus derzeitiger Sicht frühestens im 3. Quartal 2017 vorliegen. Die Einwohnerzahlen zum Stichtag 31.12.2016 können voraussichtlich erst Anfang 2018 bereitgestellt werden. Die Bevölkerungsstatistiken sind zurzeit von zwei grundlegenden Neuerungen betroffen. Zum einen werden alle laufenden Bevölkerungsstatistiken auf ein neues technisches Aufbereitungsverfahren umgestellt. Zum anderen ändert sich zeitgleich für die Wanderungsstatistik der Standard der Datenlieferung von den Meldebehörden an die Statistikämter. In beiden Bereichen gibt es Verzögerungen bei der Softwareerstellung. Dieser Umstand ist insbesondere für die AWG relevant, da die Unternehmensplanung u. a. auf den Daten der Bevölkerungsentwicklung basiert. Ungeachtet dessen besteht jedoch ein kausaler Zusammenhang zwischen der Bevölkerungs- und Mitgliederentwicklung sowie der Wohnungsleerstands- und Vermietungssituation.

Tabelle Bevölkerungsentwicklung in Apolda und Bad Sulza

Quelle	Angaben des Thüringer Landesamtes für Statistik							Angaben aus „Apolda - Zahlen und Fakten“						
	Bad Sulza, Stadt ³				Apolda gesamt			Apolda gesamt			Apolda Kernstadt			
	Einwohner		Rück- / Zugang in %	Bemerkung	Einwohner		Rückgang in %	Bemerkung	Einwohner		Rückgang in %	Einwohner		Rückgang in %
abs.	%	abs.	%		abs.	%			abs.	%				
31.12.1989	3.397	-	-		27.633	-	-			-	-		-	-
31.12.1990	3.309	97,5	-2,5	1	26.507	88,1	11,9	4,5						
31.12.1991	3.182	93,8	-6,2		25.889	86,1	13,9							
31.12.1992	3.148	92,8	-7,2		25.516	84,8	15,2							
31.12.1993	3.256	96,0	-4,0		26.482	88,1	11,9							
31.12.1994	3.335	98,3	-1,7	2	27.857	92,6	7,4	6	27.379	91,0	9,0	24.290	90,3	9,7
31.12.1995	3.331	98,2	-1,8		27.720	92,2	7,8		27.229	90,5	9,5	24.120	89,7	10,3
31.12.1996	3.273	96,5	-3,5		27.728	92,2	7,8		27.230	90,5	9,5	23.883	88,8	11,2
31.12.1997	3.239	95,5	-4,5		27.135	90,2	9,8		26.655	88,6	11,4	23.295	86,6	13,4
31.12.1998	3.216	94,8	-5,2		26.644	88,6	11,4		26.170	87,0	13,0	22.746	84,6	15,4
31.12.1999	3.207	94,5	-5,5		26.301	87,5	12,5		25.837	85,9	14,1	22.404	83,3	16,7
31.12.2000	3.147	92,7	-7,3		25.899	86,1	13,9		25.418	84,5	15,5	21.974	81,7	18,3
31.12.2001	3.134	92,4	-7,6		25.526	84,9	15,1		24.946	82,9	17,1	21.489	79,9	20,1
31.12.2002	3.082	90,8	-9,2		25.142	83,6	16,4		24.660	82,0	18,0	21.235	78,9	21,1
31.12.2003	3.055	90,0	-10,0		24.971	83,0	17,0		24.484	81,4	18,6	21.024	78,2	21,8
31.12.2004	3.091	91,1	-8,9		24.720	82,2	17,8		24.196	80,5	19,5	20.777	77,2	22,8
31.12.2005	3.065	90,3	-9,7		24.500	81,5	18,5		23.988	79,8	20,2	20.559	76,4	23,6
31.12.2006	3.053	90,0	-10,0		24.088	80,1	19,9		23.582	78,4	21,6	20.234	75,2	24,8
31.12.2007	3.000	88,4	-11,6		23.774	79,0	21,0		23.272	77,4	22,6	19.942	74,1	25,9
31.12.2008	2.981	87,9	-12,1		23.386	77,8	22,2		22.848	76,0	24,0	19.562	72,7	27,3
31.12.2009	2.976	87,7	-12,3		23.179	77,1	22,9		22.649	75,3	24,7	19.359	72,0	28,0
31.12.2010	2.973	87,6	-12,4		23.131	76,9	23,1		22.595	75,1	24,9	19.325	71,8	28,2
31.12.2011	2.926	86,2	-13,8		22.925	76,2	23,8		22.389	74,4	25,6	19.136	71,1	28,9
31.12.2012	4.873	143,6	43,6	7	21.820	72,6	27,4		22.215	73,9	26,1	18.973	70,5	29,5
31.12.2013	4.829	142,3	-42,3		21.738	72,3	27,7		22.107	73,5	26,5	18.923	70,4	29,6
31.12.2014	4.824	142,2	-42,2		21.812	72,5	27,5		22.188	73,8	26,2	19.020	70,7	29,3
31.12.2015	4.738	139,6	-39,6		22.364	74,4	25,6		22.718	75,5	24,5	19.558	72,7	27,3
31.12.2016														
31.12.2017														

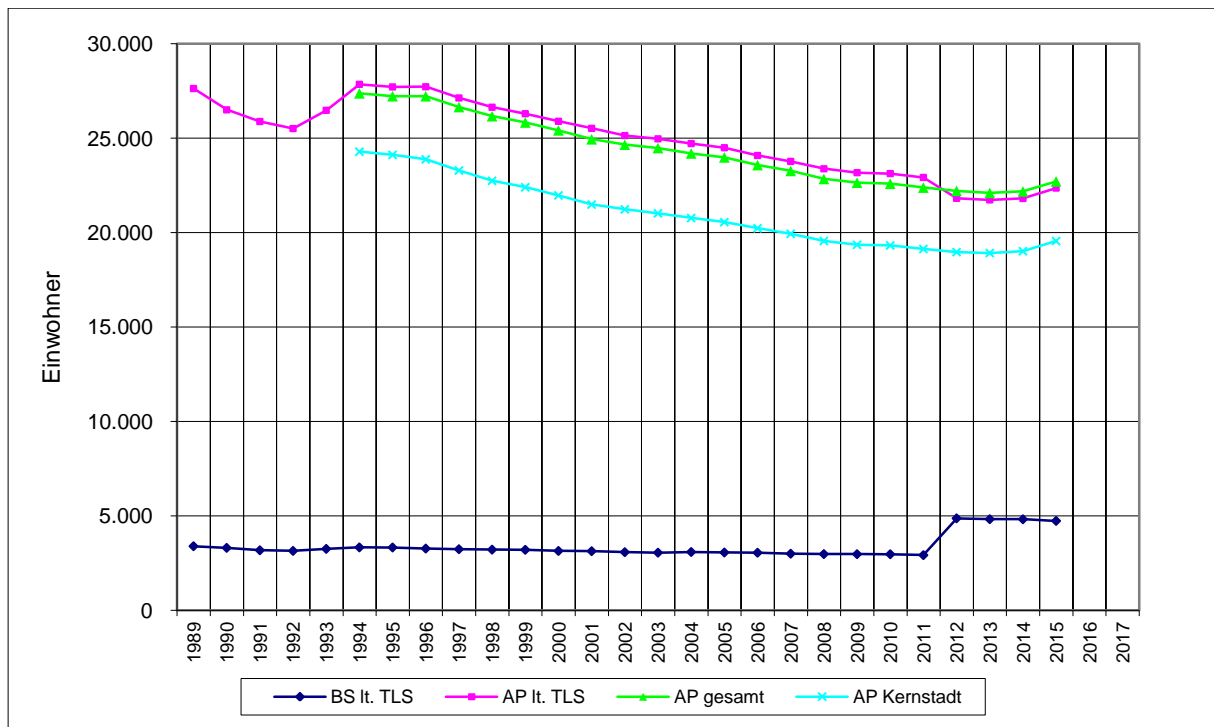
³ Basis 03.10.1990 = 3.393 Einwohner einschließlich Eingemeindung ² am 22.01.1994 Sonnendorf eingemeindet ³ einschließlich Eingemeindungen

⁴ Basis 03.10.1990 = 30.075 Einwohner einschließlich Eingemeindungen ⁵ Basis 03.10.1990 = 26.897 Einwohner ohne Eingemeindungen (Kernstadt)

⁶ Eingemeindungen Herressen, Sulzbach, Oberndorf, Oberrolfa, Schöten, Utenbach, Zottelstedt

⁷ Eingemeindung von Auerstedt, Flurstedt, Gebstedt, Reisdorf u. Wickerstedt

Grafik Bevölkerungsentwicklung in Apolda (AP) und Bad Sulza (BS)



Aber die rückläufigen Mitgliederzahlen sind nicht nur ausschlaggebend für den wirtschaftlichen, sondern primär für den genossenschaftlichen Werdegang. Wie bereits eingangs erwähnt, besteht bei Mitgliederzahlen > 1.500 die Möglichkeit der Einführung der Vertreterversammlung. Da bei der Vertreterversammlung die Wahrnehmung der Rechte und Interessen aller Mitglieder zusammengefasst und den Vertretern übertragen wird, stellt sie ein äußerst praktisches und effektives Instrumentarium zur genossenschaftlichen Meinungsbildung und Beschlussfassung ohne jegliche Einschränkung der demokratischen Grundprinzipien dar. Um dies jedoch zu gewährleisten, ist natürlich ein entsprechend aufwändiges Wahlverfahren für die Vertreterversammlung erforderlich, denn schließlich sollen die Vertreter und Ersatzvertreter auch genau die Meinung aller Mitglieder repräsentieren. Folglich ist der Gewinnung von Kandidaten für die Wahl als Vertreter bzw. Ersatzvertreter große Bedeutung beizumessen.

Die Satzung regelt in den Paragraphen 31 - 35 sehr ausführlich die Aufgaben und Befugnisse der Vertreter, dennoch bedürfen die Angaben zur Amtszeit einiger zusätzlicher Hinweise. Nach § 31 (5) beginnt die Amtszeit der Vertreter mit der Annahme der Wahl, jedoch nicht vor Ende der Amtszeit der bisherigen Vertreter. Die Amtszeit eines Ersatzvertreters beginnt mit dem Wegfall eines Vertreters. Die Amtszeit eines Vertreters sowie die des an seine Stelle getretenen Ersatzvertreters endet mit der Vertreterversammlung, die über die Entlastung der Mitglieder des Vorstandes und Aufsichtsrates über das 4. Geschäftsjahr nach dem Beginn der Amtszeit beschließt. Das Geschäftsjahr, in dem die Amtszeit beginnt, wird nicht mitgerechnet. Weiter bestimmt § 31 (6), dass die Neuwahl der Vertreter und Ersatzvertreter jeweils spätestens bis zu der Vertreterversammlung durchgeführt sein muss, die über die Entlastung der Mitglieder des Vorstandes und Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr nach dem Beginn der Amtszeit der bisherigen Vertreter beschließt. Die nachfolgende Grafik soll der Verdeutlichung der vorgenannten Sachverhalte dienen. Dass kurzzeitig bisherige und neugewählte Vertreter in einer Genossenschaft vorhanden sind, wurde ganz bewusst vom Gesetzgeber vorgesehen, um eine ununterbrochene Zuständigkeit der Mandatsträger abzusichern.



Hagelschäden Balkondach mit Doppelstegplatten



Eigenwillige Balkoneinrichtung

Insofern sollte unbedingt eine entsprechende persönliche Vorsorge getroffen werden. Oft verfügen jedoch die Mitglieder und Bewohner über keine oder keine ausreichende Versicherung. Die Absicherung über eine Versicherung erscheint jedoch aufgrund der erheblichen Risiken äußerst empfehlenswert, auch wenn nur für bestimmte Bereiche Pflichtversicherungen (z. B. bei Kraftfahrzeugen) vorgeschrieben sind. Dabei sollten nicht nur die unmittelbaren, sondern auch die möglichen Folgeschäden solcher Ereignisse berücksichtigt werden. Insbesondere in Kellern gelagerte Putz-, Lösungs- und Reinigungsmittel, Farb- und Schmierstoffe usw. können bei Unwettern oder Havarien erhebliche Umweltschäden verursachen, die zu entsprechenden Haftungsrisiken führen. Private, auf die jeweiligen persönlichen Bedingungen abgestimmte Hausrat- und Haftpflichtversicherungen bieten hierbei einen sicheren Schutz, da die Gebäude- oder Haftpflichtversicherung des Gebäudeeigentümers Fremdeigentum nicht mitversichern kann. Um den richtigen Versicherungsschutz zu gewährleisten, bedarf es nicht nur eines sachlich fundierten Abschlusses, sondern der ständigen Betreuung und Aktualisierung des Versicherungsumfanges. Bereits seit über 25 Jahren wird die AWG in allen Versicherungsangelegenheiten kompetent und zuverlässig vom TVD Versicherungsmakler für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft GmbH betreut. Aber nicht nur unsere Genossenschaft, sondern mehr als 150 Wohnungsunternehmen, Gesellschaften, Verbände und Vereine nutzen das Leistungsangebot des TVD und partizipieren davon zugleich mit einem entsprechenden Prämienvolumen. Selbst Privatpersonen können von den Erfahrungen und der Kompetenz dieses Versicherungsspezialisten für Wohnungsangelegenheiten profitieren. So kann man sich z. B. mit dem Tarifrechner für die Privathaftpflichtversicherung, die Hausratversicherung oder die Tierhalter-Haftpflichtversicherung schnell und zuverlässig unter www.tvdonline.de informieren, ggf. das gewünschte Versicherungspaket auswählen und einen entsprechenden Anbietervergleich vornehmen. Wir hoffen unseren Mitgliedern und Bewohnern mit diesen Ausführungen wertvolle Anregungen zur Risikovermeidung gegeben zu haben und stehen selbstverständlich bei Fragen oder Hinweisen gern zur weiteren Verfügung.

zu 6. Dritter Prüfzyklus für Legionellenuntersuchungen 2018

Nach der Trinkwasserverordnung müssen Großanlagen zur Trinkwassererwärmung in einem Turnus von 3 Jahren den sog. Legionellenuntersuchungen unterzogen werden. Die Erstunter-

suchungen erfolgten in der AWG im Jahre 2012, so dass nach den Prüfungen von 2015 nunmehr zum dritten Mal im kommenden Jahr die Legionellenuntersuchungen wieder durchgeführt werden müssen. Bereits in den Vertreterkonferenzen vom 02.11.2011 und 04.11.2015 (*Siehe auch Mitgliederinformationen von 2011 und 2015*) wurden die Anforderungen und Pflichten der Trinkwasserverordnung für Betreiber und Verbraucher eingehend behandelt. Insbesondere durch die strikte Einhaltung der Betreiberpflichten konnte erreicht werden, dass es bei den Untersuchungen keinerlei Beanstandungen gab und die Anlagen uneingeschränkt weiter betrieben werden können. Doch nicht nur die Anlagenbesitzer bzw. Vermieter, sondern auch jeder einzelne Bewohner kann zu einem ordnungsgemäßen und uneingeschränkten Betrieb der Warmwasseranlage beitragen. Das beginnt bereits bei scheinbar banalen Kleinigkeiten. So sollten Brause- oder ähnliche Schläuche immer vollständig entleert werden, um Keimansiedlungen in länger stehendem Wasser zu verhindern.



Wie es nicht sein sollte!

Auch sollte durch regelmäßiges Reinigen und Entkalken der Duschköpfe, Perlatoren, Strahlregler usw. Keimbildung verhindert und so das Legionellenrisiko minimiert werden. Bei längerer Abwesenheit oder seltener genutzten Wasserentnahmestellen (z. B. *Badewanne, Spültisch bei vorhandenem Geschirrspüler*) sollte das Stagnationswasser durch längeres Weglaufenlassen oder Verwendung als Putzwasser beseitigt werden. Insgesamt ist somit neben dem ordnungsgemäßen technischen Betrieb die Einhaltung der Anlagenhygiene durch Betreiber und Nutzer eine sehr wichtige Voraussetzung für die Erlangung einer weiteren mängelfreien Legionellenuntersuchung.

zu 7. Ablauf Einbaufrist Rauchwarnmelder zum 31.12.2018

In der Vertreterkonferenz vom 04.11.2015 (*Siehe Mitgliederinformation 2015*) hatten wir bereits umfassend über die Einbaupflicht und die Montagebedingungen von Rauchwarnmeldern berichtet. Im Zuge eines Ausschreibungsverfahrens erhielt die Fa. Techem Energy Services GmbH, NL Erfurt, Julius-König-Str. 1, 99085 Erfurt den Zuschlag für die Ausrüstung des gesamten AWG-Gebäudebestandes. Nach § 48 (4) der Thüringer Bauordnung müssen in vorhandenen Wohnungen Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure, über die Rettungswege führen, jeweils bis zum 31.12.2018 einen Rauchwarnmelder (RWM) haben. Daraus ergibt sich, dass auch sog. Durchgangszimmer ausrüstungspflichtig sind. Leider wurden die Ausführungsbestimmungen vom Gesetzgeber nur unzureichend definiert, so dass sich daraus für den

Gebäudeeigentümer erhebliche Haftungsrisiken ergeben können. So ist völlig ungeklärt, ab wann ein vorübergehend zum Schlafen genutztes Wohnzimmer, z. B. im Krankheitsfalle oder bei Besuch, als Schlafzimmer zählt. Äußerst problematisch und folgenreich sind auch Zimmerumnutzungen, z. B. bei Renovierungen, Änderung der Wohnungsbelegung. Da ein fehlender Rauchwarnmelder in jedem Falle nicht nur ordnungs-, sondern auch strafrechtliche Konsequenzen nach sich ziehen würde, können diese Risiken nur durch Vollaussstattung sämtlicher Wohnräume eliminiert werden. Eine Änderung der Anzahl der erforderlichen Rauchwarnmelder in der Wohnung kann aber auch durch die Wohnungsausstattung notwendig werden. Raumteiler, abgehängte oder abgespannte Decken, unzureichende Platzverhältnisse durch deckenhohe Möbel oder zahlreiche bzw. großflächige Deckenstrahler usw. sind bei der Ausstattung mit Rauchwarnmeldern entsprechend zu berücksichtigen.



Platzprobleme für Deckenmontage Rauchwarnmelder

Die erforderliche Anzahl von Rauchwarnmeldern in den Bestandswohnungen kann daher im Voraus nicht genau benannt werden. Im Regelfall müssten bei Vollaussstattung in einer Wohnung mit Schlaf-, Kinder- und Wohnzimmer sowie Flur 4 Rauchwarnmelder installiert werden. Die voraussichtlichen jährlichen Kosten einschließlich Wartung würden dann etwa 30 €/a betragen. Da Funkrauchwarnmelder eingesetzt werden und sich so eine jährliche manuelle Prüfung vor Ort erübrigt, konnten die Wartungskosten erheblich reduziert werden. Der Ausrüstungsbeginn erfolgt nach entsprechender schriftlicher Vorinformation und separater Terminvereinbarung am 02.07.2018. Gleichzeitig beinhaltet die Montage eine Einweisung sowie die Übergabe von Bedienunterlagen. Durch Vereinbarung des relativ späten Montagezeitraumes konnte zudem erreicht werden, dass die Kostenumlage erst für das Jahr 2019 wirksam wird.

zu 8. Beabsichtigte Satzungsänderungen zur Vertreterversammlung 2018

Die letzte Änderung unserer Satzung wurde in der 18. Vertreterversammlung am 25.06.2008 beschlossen und trat am 04.08.2008 in Kraft. Sie war aufgrund einer umfassenden Novellierung des Genossenschaftsgesetzes notwendig geworden. Die nach einem relativ langen Zeitraum beabsichtigte Satzungsänderung belegt, dass unsere bisherigen Satzungsregelungen die genossenschaftlichen und Mitgliederinteressen zutreffend und übereinstimmend wiedergegeben haben. Um insbesondere auf Schwankungen der Unternehmensgröße besser reagieren zu können, sollen variabelere Satzungsbestimmungen eingeführt werden. Auch mehrere Änderungen im Arbeits- und Rentenrecht erfordern eine Flexibilisierung der entsprechenden Satzungsregelungen. Da Satzungsänderungen von ausschlaggebender Bedeutung für alle Genossenschaftsmitglieder sind, werden höhere Anforderungen an die Beschlussfassung gestellt.

Diese Beschlüsse erfordern nicht nur eine einfache, sondern eine Mehrheit von drei Vierteln der abgegebenen Stimmen.

zu 8.1 Satzungsänderung zur Anzahl der Vorstandsmitglieder

Gem. Genossenschaftsgesetz § 24 (2) muss der Vorstand aus 2 Personen bestehen, wobei die Satzung nicht nur eine höhere Mitgliederzahl, sondern auch Höchst- und Mindestzahlen festsetzen kann. Damit soll insbesondere eine bessere Anpassung an die unterschiedlichen Unternehmensgrößen und schwankenden Mitgliederzahlen ermöglicht werden. Aufgrund der bislang rückläufigen Entwicklung der Anzahl der Mitglieder in unserer Genossenschaft wird daher eine Abänderung der starren Festsetzung der Vorstandsgröße empfohlen. Insofern ist daher vorgesehen § 21 (1) Satz 1 der Satzung mit dem bisherigen Wortlaut „Der Vorstand besteht aus 3 Personen.“ umzuändern in „Der Vorstand besteht aus mindestens 2 Personen.“.

zu 8.2 Satzungsänderung zur Bestellzeit der Vorstandsmitglieder

Das Genossenschaftsgesetz enthält in § 24 „Vorstand“ keine näheren Bestimmungen zur Bestellzeit der Vorstandsmitglieder, d. h. ohne entsprechende weitere Regelungen gilt ansonsten die Bestellung auf unbestimmte Zeit. Eine konkrete Zeitbegrenzung durch die Satzung ist jedoch zulässig und aufgrund der verschiedenen Unternehmensgrößen und -strukturen auch sinnvoll. Mit der Begrenzung der Bestellzeit auf maximal 5 Jahre soll eine bessere Anpassung an die schwankenden Mitgliederzahlen ermöglicht werden. Zugleich besteht mit dem variablen Bestellturnus die Möglichkeit der besseren Angleichung der Amtsdauer an das Renteneintrittsalter. Beabsichtigt ist daher § 21 (2) Satz 1 der Satzung mit dem bisherigen Wortlaut „Vorstandsmitglieder werden vom Aufsichtsrat auf die Dauer von 6 Jahren bestellt.“ umzuändern in „Vorstandsmitglieder werden vom Aufsichtsrat auf die Dauer von höchstens 5 Jahren bestellt.“.

zu 8.3 Satzungsänderung zum Namen des Prüfungsverbandes

Mit dem Verschmelzungsvertrag vom 25.05.2016 wurde der Prüfungsverband Thüringer Wohnungsunternehmen e. V. auf den Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V. als neuer gesetzlicher genossenschaftlicher Prüfungsverband mit allen Rechten und Pflichten verschmolzen. Insofern bedarf es lediglich der Korrektur des Namens in der Satzung, die mit der nächsten Satzungsänderung vorzunehmen ist. Daher ist vorgesehen § 44 (4) Satz 1 der Satzung mit dem bisherigen Wortlaut „Die Genossenschaft ist Mitglied des Prüfungsverbandes Thüringer Wohnungsunternehmen e. V.“ umzuändern in „Die Genossenschaft ist Mitglied des Verbandes Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V..“.

zu 9. Anfragen und Hinweise der Vertreter und Ersatzvertreter

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

1. Wie oft muss der Sand von Kinderspielplätzen gereinigt werden?
Für öffentliche Spielplätze gibt es keine verbindliche Regelung für einen Sandwechsel. Empfehlungen gehen jedoch dahin, dass alle zwei Jahre der Sand im Sandkasten ausgetauscht oder professionell gereinigt werden sollte.
2. Müssen bereits privat installierte Rauchwarnmelder bei der generellen Ausrüstung der Wohnungen durch die AWG entfernt werden?
Zwar können private Rauchwarnmelder, sofern sie nicht beim Einbau der neuen stören, weiterbetrieben werden, jedoch übernimmt die AWG dafür keinerlei Haftung.
3. Gegenwärtig wird das Breitbandkabelnetz aufgerüstet. Entstehen für die Mieter zusätzliche Kosten und sind auch Installationsarbeiten in der Wohnung erforderlich?

Für die Mieter entstehen keinerlei zusätzliche Kosten und Arbeiten in der Wohnung sind auch nicht erforderlich. Die über die Aushänge bekanntgegebenen Ansprechpartner des Kabelnetzeigentümers Vodafone werden Sie jedoch bei Bedarf gern über die neuen Leistungsangebote, wie z. B. die neue Möglichkeit des Empfangs von Fernsehsendern nicht nur in HD-Qualität, sondern mit noch höherer Auflösung in HD+, informieren. Prinzipiell muss jedoch jeder selbst entscheiden, ob er diese Zusatzangebote nutzen möchte. Nutzungszwang besteht selbstverständlich nicht, so dass sich ansonsten ebenfalls keine zusätzlichen Kosten ergeben.

zu 10. Termine der nächsten Vertreterversammlung und -konferenz

Vorbehaltlich der Verfügbarkeit der Tagungsräumlichkeit findet die

28. Vertreterversammlung am 20.06.2018 und

19. Vertreterkonferenz am 07.11.2018

statt. Selbstverständlich werden wir dazu separat einladen.

zu 11. Schlussbemerkungen

Herr Dr. Langbein bedankte sich bei allen Anwesenden für ihre Teilnahme und ihr Interesse sowie die große Sachlichkeit und Disziplin bei dieser Veranstaltung. Außerdem wären Vorstand und Aufsichtsrat sehr froh, wenn möglichst alle bisherigen Vertreter und Ersatzvertreter erneut kandidieren und ihre Erfahrungen in die weitere genossenschaftliche Arbeit einbringen könnten.