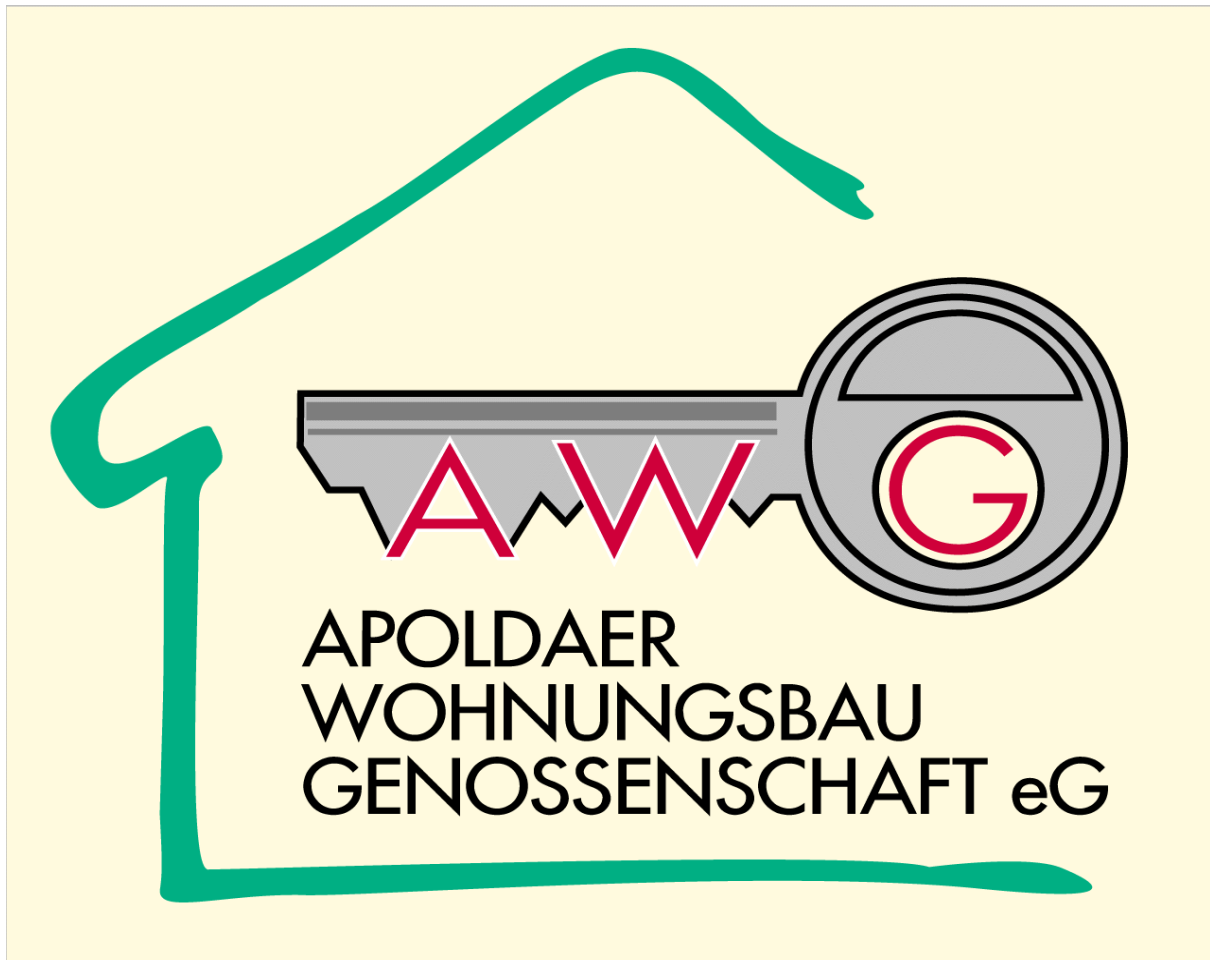


# Mitgliederinformationen

der  
AWG Apoldaer Wohnungsbaugenossenschaft eG

Ausgabe November 2018



*Sehr geehrte Mitglieder,*

*wir sind es schon gewohnt, dass jährlich zahlreiche Gesetzesänderungen und neue Verordnungen in Kraft treten. Auch in unserer Genossenschaft wurde in diesem Jahr eine neue Satzung beschlossen. Doch gemessen an der Häufigkeit und dem Umfang der Änderungen haben sich gegenüber der Satzung von 2008 nur sehr wenige Neuerungen ergeben. Dies ist zugleich ein Indiz dafür, dass sich unsere Satzungsregelungen langfristig bewährt haben. Mit der neuen Satzung, deren Änderungen in der Vertreterversammlung vom 20.06.2018 einstimmig und ohne Stimmenthaltungen beschlossen wurden, konnte damit wiederum eine solide Basis für die weitere erfolgreiche genossenschaftliche Entwicklung geschaffen werden.*

*Mit freundlichen Grüßen*

*Ihre AWG*

*Liste der gewählten Vertreter und Ersatzvertreter für den Zeitraum  
der Geschäftsjahre 2018 - 2022*

(Vertreter und *Ersatzvertreter* jeweils alphabetisch geordnet, Stand November 2018)

**Wahlbezirk I**

**Apolda Ost / Süd / West**

Allmrodt, Sabine  
 Bechmann, Jürgen  
 Berndt, Holger  
 Borrmann, Dieter  
 Clauß, Christine  
 Erlbeck, Peter  
 Fiedler, Ines  
 Freitag, Christian  
 Fuchs, Marion  
 Kroitze, Bernd  
 Kroska, Ines  
 Oberthür, Manfred  
 Schoder, Petra  
 Vogel, Liane  
 Walter, Manfred  
 Wenserritt, Manuela  
*Amling, Gabriele*  
*Backhaus, Adelheid*  
*Eigenstetter-Oschmann,*  
*Krimhild*  
*Gebhardt, Sabine*  
*Kunze, Marion*  
*Mett, Gudrun*  
*Musal, Heiko*  
*Neumann, Hartmut*  
*Patzer, Frank*  
*Rohm, Hans-Jürgen*  
*Schaaf, Roland*  
*Schwandtner, Jan*  
*Steinföhr, Ralf*  
*Varga, Christel*  
*Villwock, Gabriele*

**Wahlbezirk II**

**Apolda Nord, Bereich unter-  
halb Parkhaus**

Braeuer, Kerstin  
 Ellermeier, Carolin  
 Günther, Wolfgang  
 Heider, Uwe  
 Kett, Angelika  
 Klaus, Gudrun  
 Klink, Jürgen  
 Klopffleisch, Andrea  
 Kowalczewski, Fritz  
 Kuchenbäcker, Andreas  
 Lips, Jürgen  
 Meier, Heike  
 Milkoreit, Wolfgang  
 Salitzki, Simone  
 Schmidt, Frank  
 Tischler, Birgit  
*Bärmann, Dolores*  
*Hoffmann, Günther*  
*Höhn, Eva-Maria*  
*Kremberg, Carry*  
*Landgraf, Otto*  
*Schmidtchen, Hans-Jürgen*  
*Siegl, Detlef*  
*Tetzl, Rosmarie*

**Wahlbezirk III**

**Apolda Nord, Bereich oberhalb  
Parkhaus**

Bayer, Christel  
 Cheno, Christiane  
 Cheno, Jürgen  
 Conrad, Manfred  
 Freding, Claus  
 Hüttenrauch, Marlies  
 Jahn, Otto  
 Kampf, Ramona  
 Kühnel, Dieter  
 Rosenberg, Bernd  
 Sachse, Thomas  
 Schunk, Volker  
 Schwenkenbecher, Christiane  
 Seiffert, Regina  
 Stephan, Gerd  
 Weidemann, Siegmund  
*Schellenberger, Marikka*  
*Vinup, Regina*

**Wahlbezirk IV**

**Bad Sulza einschließlich  
Mitglieder ohne Wohnung**

Fulsche, Ursula  
 Meißner, Hans-Jürgen  
 Weihmann, Detlef  
 Weißenborn, Dagmar  
*Oßwald, Claudia*

## 28. Vertreterversammlung

Die Satzung ist die innere Verfassung der Genossenschaft. Sie ergänzt die gesetzlichen Bestimmungen und bestimmt Struktur, Kompetenzen und Ziele der Genossenschaft. Insbesondere im Zeitraum 1992 - 2008 wurden zahlreiche Satzungsänderungen vorgenommen, um den speziellen Bedürfnissen unserer Wohnungsbaugenossenschaft besser entsprechen zu können. Wie die nachfolgende Beschlussübersicht zeigt, haben sich unsere Satzungsregelungen durchaus langfristig bewährt. Dies wird auch weiterhin so bleiben, denn abgesehen von einer formalen Namenskorrektur des Prüfungsverbandes dienen die jüngsten vorgenommenen Änderungen lediglich einer Anpassung an die neuen arbeits- und rentenrechtlichen Bestimmungen.

Nr	Datum	Hauptthemen der Vertreterversammlung	Beschlüsse*
1	27.02.1992	Neue Hausordnung, Verlängerung des 1. Geschäftsjahres auf 18 Monate, Verbot privater Stromentnahme aus dem Hauslichtnetz, Kostenumlage für Erdgasumstellung	4
2	11.12.1992	Aufsichtsratswahl, Satzungsänderung zur Einführung von Aufgeld	5
3	10.12.1993	Aufsichtsratswahl, Annahme Altschuldenhilfegesetz	5
4	25.11.1994	Aufsichtsratswahl	4
5	02.02.1996	Aufsichtsratswahl	4
6	13.12.1996	Aufsichtsratswahl, Satzungsänderung zur Zulassung von Nichtmitglieder-geschäften bei Vermietung und Verkauf	6
7	10.10.1997	Aufsichtsratswahl, neue Wahlordnung mit Pflicht zur Wahl von Ersatzvertretern, neue Satzung gem. Mustersatzung	6
8	25.09.1998	Aufsichtsratswahl	4
9	25.06.1999	Aufsichtsratswahl, Umbenennung in AWG, Anwendung von Formblättern für Jahresabschluss, neue Hausordnung zum Verbot der Beschädigung / Anbringung von Befestigungen an den wärme gedämmten Hausfassaden, Streichung der 10 Pflichtstunden/a unentgeltliche Arbeitsleistung	10
10	30.06.2000	Aufsichtsratswahl, Annahme neue Mustersatzung u. a. mit Streichung der Nachschusspflicht, glättende Erhöhung der Geschäftsanteile durch Euroumstellung, Ehrenmitgliedschaft im Aufsichtsrat von Hrn. Kubik, Beschluss Aufwandsentschädigungen in Euro für Vertreter und Aufsichtsrat, Regelung Eintrittsgeld in Euro, Festlegung Ratenzahlung von Geschäftsanteilen	11
11	29.06.2001	Aufsichtsratswahl, Änderung Wahlordnung (Reduzierung Wahlvorstand), Änderung Präambel Hausordnung (Streichung Hausvertrauensmann / -frau)	6
12	28.06.2002	Aufsichtsratswahl, 17 Mio. € außerplanmäßige Abschreibungen wegen Leerstand durch 600 Leerwohnungen	4
13	27.06.2003	Aufsichtsratswahl, Beschluss Rückbaukonzeption für 550 WE, Ehrenmitgliedschaft im Aufsichtsrat von Hrn. Fürstenberg	6
14	23.06.2004	Aufsichtsratswahl, Änderung der Hausordnung mit allgemeinem Grillverbot auf Loggien und Balkonen, Verbot Anbau Antennen u. ä., Neuformulierung Lüftungsbestimmungen und Wandabstand von Möbeln	7
15	24.06.2005	Aufsichtsratswahl	4
16	28.06.2006	Aufsichtsratswahl mit Wahl neuen Aufsichtsratsvorsitzenden	4
17	27.06.2007	Aufsichtsratswahl	4
18	25.06.2008	Aufsichtsratswahl, Annahme neue Mustersatzung (Anpassung an EU-Recht) und neue Wahlordnung (weitere Reduzierung Wahlvorstand)	6
19	29.06.2009	Aufsichtsratswahl	4
20	30.06.2010	Aufsichtsratswahl	4
21	29.06.2011	Aufsichtsratswahl	4
22	27.06.2012	-	4
23	26.06.2013	Aufsichtsratswahl	4
24	25.06.2014	Aufsichtsratswahl	4
25	24.06.2015	Aufsichtsratswahl, Ergänzungswahl wegen Ausscheiden eines Aufsichtsratsmitgliedes	4
26	29.06.2016	Aufsichtsratswahl, außerplanmäßige Abschreibungen wegen dauerhaftem strukturellen Leerstand	4
27	21.06.2017	Aufsichtsratswahl	4
28	20.06.2018	Aufsichtsratswahl (Neuwahl), Satzungsänderung zu Anzahl und Bestellzeit Vorstandsmitglieder, Namensänderung Prüfungsverband	7

- \* davon die 4 Pflichtbeschlüsse zu
1. Feststellung des Jahresabschlusses
  2. Ergebnisverwendung
  3. Entlastung des Vorstandes
  4. Entlastung des Aufsichtsrates

Die von der Vertreterversammlung am 20.06.2018 beschlossenen Änderungen wurden nach entsprechender Prüfung am 10.07.2018 beim Genossenschaftsregister des Amtsgerichtes Jena eingetragen und sind seit diesem Zeitpunkt rechtskräftig. Die Neufassung der Satzung kann zudem auf unserer homepage unter <http://www.awg-apolda.de / Mitgliedschaft / Mitgliederwesen / Satzung der AWG Apolda> eingesehen werden. Aufgrund der besonderen Bedeutung für unsere Mitglieder nahmen die Satzungsänderungen sowohl in der Vertreterversammlung als auch in der vorherigen Vertreterkonferenz einen großen Umfang ein. Während bei den Pflichtbeschlüssen nur eine einfache Mehrheit erforderlich ist, bedürfen Satzungsänderungen einer qualifizierten Mehrheit von drei Vierteln der abgegebenen Stimmen, wobei Stimmenthaltungen unberücksichtigt bleiben. Dass alle Beschlüsse einstimmig und ohne Stimmenthaltungen angenommen wurden, freut uns natürlich sehr und repräsentiert zugleich die Interessenübereinstimmung in unserer Genossenschaft.

## *Tagesordnung der 28. Vertreterversammlung vom 20.06.2018*

1. Eröffnung, Begrüßung, organisatorische Bekanntgaben
  - 1.1 Benennung des / der Schriftführers / -in
  - 1.2 Ernennung der Stimmenzähler / -innen
2. Bericht über die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2016
3. Vorlage des Jahresabschlusses für 2017
  - 3.1 Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2017
  - 3.2 Anfragen zum Jahresabschluss 2017
  - 3.3 Tätigkeitsbericht des Aufsichtsrates
4. Beschlüsse der Vertreterversammlung
  - 4.1 Feststellung des Jahresabschlusses 2017 *(Beschlussvorlage Nr. 1)*
  - 4.2 Ergebnisverwendung des Geschäftsjahres 2017 *(Beschlussvorlage Nr. 2)*
  - 4.3 Entlastung des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2017 *(Beschlussvorlage Nr. 3)*
  - 4.4 Entlastung des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2017 *(Beschlussvorlage Nr. 4)*
  - 4.5 Satzungsänderung zur Anzahl der Vorstandsmitglieder *(Beschlussvorlage Nr. 5)*
  - 4.6 Satzungsänderung zur Bestellzeit der Vorstandsmitglieder *(Beschlussvorlage Nr. 6)*
  - 4.7 Satzungsänderung zum Namen des Prüfungsverbandes *(Beschlussvorlage Nr. 7)*
5. Wahlen in den Aufsichtsrat
6. Anträge von Mitgliedern
7. Mitteilungen und Anfragen
8. Schlusswort

Ganz gewiss ist die Satzung eine wichtige Voraussetzung für die Entwicklung der Genossenschaft, doch noch wichtiger sind die Genossenschaftsmitglieder. Zwar hat sich der Mitglieder-rückgang etwas abgeschwächt, dennoch hatten wir im Jahr 2017 einen Rückgang der Mitgliederanzahl von 1.756 auf 1.736 verzeichnen. Die erhebliche Abnahme der Mitgliederzahlen ab Ende der 90ziger hat sich glücklicher Weise nicht fortgesetzt und wir hoffen natürlich sehr, dass sich die jetzige Trendabschwächung zukünftig fortsetzt. Wer hätte wohl nach dem gewaltigen Mitgliederschwund der ersten beiden Wahlperioden geglaubt, dass wir trotzdem 2018 noch eine Vertreterwahl durchführen können, weil unsere Mitgliederanzahl noch über

1.500 liegt und höchstwahrscheinlich auch bis zum Ende der Legislaturperiode darüber liegen wird. Zwar ist es bekannter Weise mit Prognosen, vor allem in die Zukunft, so eine Sache, dennoch haben wir aber allen Grund optimistisch zu sein.

#### Tabellarische Übersicht Vertreterwahlen

№	Wahljahr	Legislaturperiode	gewählte Anzahl			gesetzliche Mindestvertreteranzahl	Mitgliederanzahl zum Schluss des vorhergehenden Geschäftsjahres
			Vertreter	Ersatzvertreter	$\Sigma$		
1.	1998	Anfang	67	23	90	67	3.309
		Ende	62	0	62		2.498
2.	2003	Anfang	52	29	81	50	2.498
		Ende	52	15	67		2.048
3.	2008	Anfang	52	35	87	50	2.048
		Ende	52	24	76		1.879
4.	2013	Anfang	52	26	78	50	1.879
		Ende	52	23	75		1.736
5.	2018	Anfang	52	27	79	50	1.736
		Ende					

Aber nicht nur das oberste Gremium der AWG, die Vertreterversammlung, muss über ausreichend Mitglieder verfügen, um die Aufgaben zuverlässig über die gesamte Legislaturperiode hinweg durchführen zu können. Ebenso wichtig ist die Besetzung des Aufsichtsrates. Die Gewinnung von Mitgliedern für dieses Gremium wird nicht nur dadurch erschwert, dass an die Kandidaten höhere Anforderungen gestellt werden, sondern dass auch eine Altersbegrenzung von 65 Jahren besteht, d. h. die ehrenamtliche Tätigkeit zusätzlich zur Berufstätigkeit ausgeführt werden muss. Zur Absicherung der weiteren Besetzung des Aufsichtsrates konnte als Kandidat dankeswerter Weise Herr Malermeister Maik Schlegel gewonnen werden. Hr. Schlegel ist Inhaber des gleichnamigen Malerfachbetriebes und langjähriger Geschäftspartner unserer Genossenschaft bei Renovierungs- und Sanierungsarbeiten. Außer auf das Hauptleistungsangebot Fassadengestaltung und -sanierung, Wärmedämmverbundsysteme, Raumgestaltung sowie Gerüstbau konnten wir auch auf spezielle Beraterleistungen, wie z. B. bei Feuchteschäden, Raumluftuntersuchungen oder Fogging (*Schwarzstaubbefall von Wänden*) zurückgreifen. Hr. Schlegel wurde einstimmig in den Aufsichtsrat unserer Genossenschaft gewählt. Wir möchten an dieser Stelle nochmals Hrn. Schlegel recht herzlich zu diesem eindeutigen Wahlergebnis gratulieren und wünschen ihm bei seiner verantwortungsvollen ehrenamtlichen Tätigkeit viel Erfolg.

Unmittelbar im Anschluss an die Wahl nahm der Aufsichtsrat seine konstituierende Sitzung vor. Bis zur nächsten Aufsichtsratswahl setzt sich daher der Aufsichtsrat wie folgt zusammen:

Vorsitzender:	Hr. Gordon Stachelroth
Stellvertreter:	Hr. Uwe Neugebauer
Schriftführer:	Hr. Michael Hahn
Stellv. Schriftführer:	Hr. Maik Schlegel
Aufsichtsratsmitglied:	Hr. Johannes Hertwig

Wir danken den vorgenannten Mitgliedern recht herzlich für die Bereitschaft zur Übernahme dieser Funktionen und wünschen ihnen viel Erfolg bei ihrer zukünftigen Arbeit.

Das ehrenamtliche Engagement war auch Gegenstand der Berichterstattung des Vorstandes. Die Entwicklung und der Erfolg einer Genossenschaft beruhen nicht allein auf wirtschaftlichen Faktoren, sondern werden entscheidend vom Engagement ihrer Mitglieder geprägt. Denn gerade in einer Genossenschaft bestehen sehr viele Möglichkeiten, um sich aktiv einzubringen und entsprechende Impulse auszulösen, wie z. B. bei der Mitarbeit als Hausvertrauensmann / -frau, Vertreter / Ersatzvertreter (*m / w*), ehrenamtliches Aufsichtsrats- oder Vorstandsmitglied (*m / w*), Wahlvorstandsmitglied (*m / w*), Ehrenmitglied bzw. Ehrenvorsitzender im Aufsichtsrat (*m / w*) usw. Zwar waren unsere Initiativen und Aktivitäten zur Gewinnung einer ausreichenden Anzahl von Vertretern und Ersatzvertretern letztendlich erfolgreich,



wenn man aber bedenkt, dass sich von den 292 vorgeschlagenen Kandidaten schließlich nur 79 für eine Tätigkeit als Vertreter bzw. Ersatzvertreter bereiterklärten, stimmt dies trotzdem etwas nachdenklich. Umso mehr gebührt sowohl allen unseren bestehenden, als auch neu gewählten Vertretern und Ersatzvertretern ein ganz besonderer Dank. Auf eine weitere so gute Zusammenarbeit wie bisher freuen wir uns daher sehr und hoffen, dass auch noch mehr Mitglieder von diesem Engagement angespornt werden.

Wie wichtig das Engagement und Auftreten aller unserer Mitglieder ist, um das Image unserer Genossenschaft in der Öffentlichkeit zu verbessern, verdeutlichte das technische Vorstandsmitglied in der Berichterstattung an die Vertreterversammlung:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

gewiss erinnern Sie sich an dieses Foto aus der letzten Vertreterversammlung mit der kritischen Anmerkung „Ob das die sog. unabhängige Tagespresse auch so kulant toleriert hätte, wenn dies ein Abrissgrundstück der AWG gewesen wäre?“.



17.06.2017:

*Promenadenstraße, verkleidete Baulücke; .... oder „Wie's dahinter aussieht, geht niemanden etwas an!“*

Es ist schon bedenklich, wenn, wie sich letztendlich herausstellte, unseriöse Vermieter oder windige Immobilienspekulanten schon im Vorfeld über den grünen Klee gelobt werden, aber das jahrzehntelange Engagement der AWG nicht die entsprechende Anerkennung in den Medien und der unmittelbaren Öffentlichkeit findet. Da war der folgende TA-Artikel schon eine kleine Genugtuung. Die mit großem Pomp vorgenommene Baustellenbeschilderung mit Darstellung einer geplanten luxuriösen Wohnbebauung erwies sich bereits kurz danach als Seifenblase.

TA vom 12.07.2017

## „Beplanten Schutthaufen“ für 400 000 Euro angeboten

Die Eigentümer haben die Stadt gebeten, die Überreste der Villa an der Promenadenstraße zu kaufen.

**VON KLAUS JÄGER**

Apolda. Da haben einige Mitarbeiter in der Stadtverwaltung und den städtischen Gesellschaften die Nase gerümpelt: Die Eigentümer des Eckgrundstücks Promenadenstraße / Weimari- sche Straße, auf dem seit Jahr und Tag ein Schutthaufen vom traurigen Ende der einstigen Villa kündigt, wollen das Areal der Stadt verkaufen. Ein Deal, dem keiner der in Apolda Beteiligten etwas abgewinnen kann.

Vor allem stört man sich am vorgeschlagenen Kaufpreis. Über 400 000 Euro wollen die Investoren für den „beplanten Schutthaufen“ haben. Das ist rund das Zehnfache des tatsächlichen Wertes, schätzen Bürgermeister Rüdiger Eisenbrand (FWW) und der Geschäftsführer der kommunalen Wohnungsgesellschaft Apolda Sören Rost. Nach einem unserer Zeitung liegenden Angebotsschreiben, das der Nürnberger Gun- nar Haberstroh an die Apoldaer Beteiligungsgesellschaft schickte (die im übrigen nichts mit Grundstücksangelegenheiten zu tun hat), setzt sich der Preis zusammen aus über 200 000 Euro für das Grundstück selbst

(mit dem völlig unrealistischen Preis von 197,81 Euro pro Quadratmeter angesetzt), aus 44 000 Euro Abbruchkosten der alten Villa und fast 150 000 Euro bisher „erbrachter Leistungen“, vor allem Architektenhonorare.

Nachdem sich jahrzehntelang an der abbruchreifen Villa nichts getan hatte, wurde sie 2012 niedergelegt. Seitdem zeigt sich der Schutthaufen als wahn- rer Schandfleck in der Stadt.

2014 verkündete der Eigentümer, für fünf Millionen Euro investieren zu wollen. Im Juni 2016 kam halbherzig Bewegung in die Invest-Ruine – Gunmar Haberstroh und sein Apoldaer Partner „eröffneten“ mit großem Pomp ein Baustellenschild und stellten ihre Pläne vor: Ein Fünf- geschosser mit Penthouse sollte entstehen, großzügige Wohnun- gen, Dachterrassen, alles vom Feinsten. Und Haberstroh flachte: „Ich werde nicht versprechen, dass der Bau bis zum Beginn der Landesgartenschau fertig ist.“ Daran hätte bei der Vorgeschichte in Apolda ohnehin niemand geglaubt. Ob dem Investor die Puste ausgegangen ist oder er sich schlicht über- nommen hat, ist schwer zu sa- gen. Gunmar Haberstroh war

gestern für unsere Zeitung nicht zu erreichen, sein Büro sicherte lediglich „Prospektmaterial und Informationen“ zu, die aber auch nicht eintrafen.

Egal. Mit WGA-Chef Rost und Bürgermeister Rüdiger Eisen- brand jedenfalls hat es Unterredungen gegeben. Fruchtlöse. Rost hält das Projekt mit rund 50 Wohnungen für überambitioniert. Und das beginnt bei techni- schen Details: Eine Tiefgarage neben dem Herressener Bach bauen zu wollen, sei schon ein sehr sportliches Ziel. Und auch die Ziele der Planung selber kön- nen ihn nicht überzeugen. Kurz: Warum soll er eine Abrissland- schaft mit Planung kaufen, wenn er die Planung für untaug- lich für den Standort hält.

Und der ebenfalls angebotene Kauf des fertig gebauten Objek- tes für über sieben Millionen Euro kommt ebenfalls nicht in- frage. Die WGA wird an dieser Stelle kein unternehmerisches Risiko eingehen, wenn dies of- fenbar schon der Eigentümer scheut. Sören Rosts Prognose: Die Stadt wird auch weiterhin mit dem Schandfleck leben müs- sen. Vielleicht bleiben ja die Bauschilder stehen und verste- cken den Schutt.

An den Schutt sind die Apoldaer inzwischen gewöhnt. Foto: Peter Hansen

*TA-Artikel vom 12.07.2017  
zum Schutthaufen an der Ecke  
von der Promenadenstraße*

5 Mio. € wollte man an der Promenadenstraße investieren, unsere Genossenschaft aber hat seit 1992 über das 10fache, genau 52,6 Mio. €, investiert. Und bei so einer horrenden Investitionssumme muss man zwangsläufig mal eine Investitionspause einlegen und sich auf seine satzungsgemäßen Zielstellungen konzentrieren. Da wird es eben mal etwas ruhiger nach außen hin um die AWG, aber das bedeutet doch keinesfalls, dass sich die AWG in existenziellen Schwierigkeiten befindet. Wir werden weiterhin am Markt präsent sein, aber wir dürfen uns nicht auf einen ruinösen Wettbewerb einlassen. Treten sie Gerüchten und dummen Geschwätz über die AWG entgegen. Schließlich wohnen sie nicht bei irgendeinem Vermieter, sondern sicher und gut betreut bei ihrer AWG. Und unsere Genossenschaft existiert schon über 60 Jahre, davon träumen viele Vermieter nur. Wir stehen zu unseren Schulden und werden den Schuldenabbau ebenso erreichen wie unsere weiteren Zielsetzungen. Dass dies nicht nur leere Worte, sondern fundierte Tatsachen sind, kann anhand des Jahresabschlusses belegt werden.“

Rein wirtschaftlich gesehen ist das Geschäftsjahr 2017 nahezu analog zum Vorjahr verlaufen. Erneut konnten wir das Jahr mit einem positiven Jahresergebnis abschließen. Alle finanziellen Verpflichtungen sind pünktlich erfüllt und Skontierungen konsequent genutzt worden. Unsere Liquidität konnte gegenüber dem Vorjahr sogar verbessert. Dennoch können nicht alle Positionen des Jahresabschlusses befriedigen. Der Bevölkerungsrückgang und der damit verbundene strukturell bedingte Wohnungsleerstand wirken sich negativ auf unsere Ertragslage aus.

Resümierend können wir feststellen, dass wir auch im zurückliegenden Geschäftsjahr viel erreicht haben und insbesondere mit den Vertreterwahlen wichtige Voraussetzungen und Impulse für die weitere Entwicklung unserer Genossenschaft schaffen konnten. Dennoch, helfen Sie alle mit die AWG auch weiterhin wohnenswert zu gestalten! Werben Sie für Ihre AWG! Auf unsere Genossenschaft können wir stolz sein. Keiner braucht sich zu schämen in der AWG zu wohnen. Trotz schwieriger Randbedingungen können wir uns zuversichtlich den weiteren anspruchsvollen Aufgaben stellen. Die AWG dankt allen Mitgliedern, insbesondere den neu- bzw. wiedergewählten Vertretern und Ersatzvertretern, den Mitarbeitern und Geschäftspartnern für Ihr Engagement und die langjährige erfolgreiche Zusammenarbeit, verbunden mit dem Wunsch uns auch weiterhin zu begleiten und zu unterstützen.

## *19. Vertreterkonferenz am 24.10.2018*

Die Vertreterkonferenzen sind längst zu einer unverzichtbaren Tradition geworden, denn nirgendwo findet sich mehr Zeit, um über die Belange der Mitglieder sprechen zu können als in diesen Veranstaltungen. Zudem sind sie auch nicht nur einem bestimmten Teilnehmerkreis wie bei den Vertreterversammlungen vorbehalten, so dass ein weitaus größeres Themenspektrum behandelt werden kann. Der Zeitpunkt dieser Veranstaltungen wurde außerdem so gewählt, dass bereits ein gewisser Jahresrückblick vorgenommen werden kann. Dementsprechend fiel in diesem Jahr die Tagesordnung auch recht umfangreich aus. Das Jahr 2018 unterscheidet sich auch insofern von anderen Jahren, weil viele Fristen aufeinander fielen und keine Terminverschiebungen möglich waren.

Bereits am Jahresanfang mussten die sog. Legionellenuntersuchungen, die alle 3 Jahre fällig sind und günstiger Weise in der Heizperiode erfolgen sollten, durchgeführt werden. Auch für die Vertreterwahlen gab es keinen größeren Spielraum, da die Legislaturperiode mit der Vertreterversammlung 2018 endete und bis dahin schon wieder neue Vertreter und Ersatzvertreter für die nachfolgende Amtszeit gewählt sein müssen. Folglich blieb für die Montage der Rauchwarnmelder mit der Einbaufrist 31.12.2018 nur noch das 2. Halbjahr übrig. Während uns der organisatorische Aufwand der beiden erstgenannten Maßnahmen bekannt war, hatten wir den logistischen Aufwand für die Installation der Rauchwarnmelder etwas unterschätzt. Glücklicherweise wurden die angekündigten Montagetermine überwiegend eingehalten, so

dass nur wenige nachträgliche Einbauten notwendig waren und dadurch ein Zeitpuffer gewonnen werden konnte. Dank gilt daher nicht nur unseren Mitgliedern und der Einbaufirma, sondern auch den Mitarbeitern der AWG, die wesentlich zu einem reibungslosen Ablauf der Maßnahme beigetragen haben.

## *Tagesordnung der 19. Vertreterkonferenz vom 24.10.2018*

### **Tagesordnung**

1. Begrüßung und Einleitung zum Thema **Ergebnis**
2. 2018 - bereits jetzt ein **ergebnis**reiches Jahr
  - 2.1. **Ergebnis** der 3. Legionellenuntersuchungen
  - 2.2. **Wahlergebnis** der Vertreterwahlen
  - 2.3. Zusammengefasstes Prüfung**ergebnis** zum Jahresabschluss 2017
  - 2.4. Ertrag**ergebnisse**
    - 2.4.1. Ro**ergebnis**
    - 2.4.2. **Ergebnis** der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit
    - 2.4.3. Jahres**ergebnis**
      - 2.4.3.1. Betrieb**ergebnis** bzw. **Ergebnis** der Hausbewirtschaftung
      - 2.4.3.2. Finanz- bzw. Zins**ergebnis**
      - 2.4.3.3. Neutrales **Ergebnis**
  - 2.5. **Ergebnis** der Nachrüstverpflichtung von Rauchwarnmeldern
  - 2.6. Personalstruktur**ergebnis**
3. Weitere **Ergebnis**entwicklung
4. Anfragen und Hinweise der Vertreter und Ersatzvertreter
5. Termine der nächsten Vertreterversammlung und -konferenz
6. Schlussbemerkungen

#### **zu 1. Begrüßung und Einleitung zum Thema **Ergebnis****

Herr Dr. Langbein begrüßte die Anwesenden und bedankte sich bei allen Vertretern und Ersatzvertretern für ihre Teilnahme. Die Anwesenheit wurde mit 52 von 78 Vertretern und Ersatzvertretern, d. h. einer Quote von 66,7 %, festgestellt.

Die 19. Vertreterkonferenz ist zugleich die erste Veranstaltung für die im April 2018 neu gewählten Vertreter und Ersatzvertreter. Für 47 Vertreter und Ersatzvertreter sind die Vertreterkonferenzen nicht neu, da sie schon in der vorangegangenen Legislaturperiode Mandatsträger waren. Die Vertreterwahlen vom April dieses Jahres markieren wieder einen ganz wichtigen Meilenstein in der genossenschaftlichen Entwicklung und gewährleisteten damit eine repräsentative Interessenumsetzung. Dazu fixiert die Satzung in § 35 die Zuständigkeit der Vertreterversammlung wie folgt:



§ 35 - Zuständigkeit der Vertreterversammlung		Zeitpunkt	Anzahl
(1)	Die Vertreterversammlung beschließt über die im Genossenschaftsgesetz und in dieser Satzung bezeichneten Angelegenheiten, insbesondere über		
a)	Änderung der Satzung,	2018, 2008, 2000, 1999, 1997, 1996, 1992	7
b)	Feststellung des Jahresabschlusses (Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang),	jährlich	27
c)	die Verwendung des Bilanzgewinnes,	2018, 2017, 2015 - 2011, 2009 - 2007, 2001, 1998 - 1995	15
d)	die Deckung des Bilanzverlustes,	2016, 2006 - 2002, 2000 - 1999, 1994 - 1992	11
e)	die Verwendung der gesetzlichen Rücklage zum Zwecke der Verlustdeckung,	wie d)	11
f)	Entlastung des Vorstandes und des Aufsichtsrates,	jährlich	27
g)	Wahl der Mitglieder des Aufsichtsrates sowie Festsetzung einer Vergütung,	turnusmäßig, außer 2012	26
h)	Widerruf der Bestellung von Mitgliedern des Vorstandes und des Aufsichtsrates,	-	0
i)	fristlose Kündigung des Anstellungsvertrags von Vorstandsmitgliedern,	-	0
j)	Ausschluss von Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern aus der Genossenschaft,	-	0
k)	die Führung von Prozessen gegen im Amt befindliche und ausgeschiedene Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder wegen ihrer Organstellung,	-	0
l)	Festsetzung der Beschränkungen bei Kreditgewährung gemäß § 49 GenG,	-	0
m)	die Umwandlung der Genossenschaft durch Verschmelzung, Spaltung, Vermögensübertragung oder Formwechsel,	-	0
n)	die Auflösung der Genossenschaft,	-	0
o)	die Zustimmung zu einer Wahlordnung für die Wahl von Vertretern zur Vertreterversammlung.	1997, 2001, 2008	3
(2)	Die Vertreterversammlung berät über		
a)	den Geschäftsbericht des Vorstandes,	jährlich	27
b)	den Bericht des Aufsichtsrates,	jährlich	27
c)	den Bericht über die gesetzliche Prüfung gemäß § 59 GenG;	jährlich	27
	gegebenenfalls beschließt die Vertreterversammlung über den Umfang der Bekanntgabe des Prüfungsberichtes.	-	0

Sowohl die Reihenfolge als auch die Häufigkeit der Zuständigkeiten der Vertreterversammlung im Zeitraum 1990 bis 2018 belegen die Priorität der wirtschaftlichen Entscheidungen. Insofern sind diese Angelegenheiten auch verstärkt Gegenstand der Vertreterkonferenzen. Daher wurde das Thema **Ergebnis** als ein Hauptschwerpunkt der diesjährigen Veranstaltung gewählt. Selbstverständlich ist aber auch diese Vertreterkonferenz wieder besonders den Anfragen oder Wunschthemen der Vertreter und Ersatzvertreter vorbehalten.

Unter **Ergebnis** versteht man im allgemeinen Sinne:

- den Ausgang eines Ereignisses gegenüber dem Anfangszustand
- in der Mathematik ein Berechnungsergebnis
- in der Wirtschaftslehre Gewinn (+) / Verlust (-) bzw. Jahresüberschuss (+) / Jahresfehlbetrag (-)

Zahlreiche Zitate und Lebensweisheiten heben die besondere Bedeutung des **Ergebnisses** hervor.

„Die Tat wird vergessen, doch das **Ergebnis** bleibt bestehen.“ - *Ovid (antiker römischer Dichter, 43 v. Chr. - 17 n. Chr.)*

„Das **Ergebnis** ist alles.“ - *Fernando Pessoa (portugiesischer Schriftsteller u. Wissenschaftler, 1888 - 1935)*

„Ökonomische Untersuchungen kommen gewöhnlich zu dem **Ergebnis**: Die beste Zeit, eine Sache anzuschaffen, wäre letztes Jahr gewesen.“ - *Marty Allen (Schauspieler und Humorist, USA, 1922 - 2018)*.

Dieses Zitat stellt zugleich in gewisser Weise eine zeitlose universelle Ausrede dar, d. h. es gilt nicht nur wie hier für die Gegenwart, sondern auch analog für die Vergangenheit und Zukunft, was also in die übliche Sprache übersetzt so viel heißt wie: „Wenn wir das damals schon gewusst hätten, dann hätten wir ...!“ oder „Warum ist das nicht schon damals gemacht worden?“ bzw. im Umkehrschluss „Was wir jetzt machen, wird nächstes Jahr richtig sein!“

Der nachfolgende Witz soll bei der weiteren Einordnung eines **Ergebnisses** sowohl im humoristischen als auch im nachdenklichen Sinne helfen:

2 Mathematiker sitzen eine ganze Zeit vor einem Hörsaal. Auf einmal gehen 3 Studenten hinein. Nach einer ganzen Weile kommen 5 Studenten heraus. Sagt der eine zum anderen: „Wenn jetzt 2 hineingehen, ist der Hörsaal wieder leer.“

Was sagt uns dieses **Ergebnis**? Es kommt immer auf den Bezugspunkt an! Bei den Bilanzen der Jahresabschlüsse ist es der Stichtag 31.12. des Jahres in Bezug zum 31.12. des Vorjahres. Nur wenn man die richtige Basis wählt, gelangt man auch zu einem sinnvollen **Ergebnis**.

Welche speziellen **Ergebnisse** für die AWG relevant sind, soll der folgende Tagesordnungspunkt näher erläutern.

## **zu 2.**     2018 - bereits jetzt ein **ergebnis**reiches Jahr

Die Formulierung „bereits jetzt“ im November, also quasi am Ende des Kalenderjahres 2018 ist durchaus gerechtfertigt, auch wenn der Jahresabschluss für das Kalenderjahr 2018 erst Ende Mai 2019 feststeht bzw. nach Handelsgesetzbuch § 336 (1) bis zum 31.05. des Folgejahres aufgestellt werden muss. Ein frühzeitigerer Termin ist außerdem kaum möglich, da bis dahin noch jede Menge Rechnungen für 2018 eingehen. Die ersten fünf Monate des Kalenderjahres haben insofern eine gewisse Doppelfunktion, da sowohl Geschäftsfälle (*Vorgänge im Unternehmen*) des Vor- als auch des laufenden Jahres bearbeitet werden müssen.

### **zu 2.1.**    **Ergebnis** der 3. Legionellenuntersuchungen

Nach der Trinkwasserverordnung müssen Großanlagen zur Trinkwassererwärmung in einem Turnus von 3 Jahren den sog. Legionellenuntersuchungen unterzogen werden. Die Erstuntersuchungen erfolgten in der AWG im Jahre 2012, so dass nach den Prüfungen von 2015 nunmehr zum dritten Mal im Jahr 2018 die Legionellenuntersuchungen wieder durchgeführt werden mussten. Bereits in den Vertreterkonferenzen vom 02.11.2012 und 04.11.2015 (*Siehe auch Mitgliederinformationen von 2011, 2015 und 2017*) 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 alle Anlagen uneingeschränkt weiter betrieben werden können. Nachfolgend ein Prüfergebnis:



GWA Gesellschaft für Wasser- und Abwasserservice mbH

Niederlassung: Institut für Wasser- und Umweltanalytik

An der Ohratalsperre  
99885 Luisenthal  
Telefon: 036257 43-0  
Telefax: 036257 43-129  
E-Mail: info@iwu-luisenthal.de  
Internet: www.iwu-luisenthal.de

Zulassungen:  
- Akkreditierte Untersuchungsstelle nach DIN EN ISO/IEC 17025  
- Untersuchungsstelle nach § 15 Abs. 4 Satz 2 TrinkwV  
- Bekanntgabe als Messstelle nach § 29b Bundes-Immissionsschutzgesetz  
- Sachverständige Stelle zur Untersuchung von Abwasser gemäß § 8 ThürAbwEKVO  
- Untersuchungsstelle gemäß ThürDepEKVO, AbfKlärV und DüMV  
- Staatlich anerkannte Untersuchungsstelle der wasser- und abfallrechtlichen Überwachung (§ 125 NWG, § 44 NAbfG)

Bankverbindung:  
Sparkasse Mittelhüringen  
BLZ 820 510 00  
Kontonummer 600 055 612  
IBAN DE38 8205 1000 0600 0556 12  
BIC HELADEF1WEM

Sitz der Gesellschaft Erfurt,  
Registerrichter  
Amtsgericht Jena  
HRB 100051

Geschäftsführerin:  
Susanne Kaiser



Institut für  
Wasser- und  
Umweltanalytik



Deutsche  
Akkreditierungsstelle  
D-PL-14359-01-00

GWA mbH NL Institut für Wasser- und Umweltanalytik  
An der Ohratalsperre 99885 Luisenthal

AWG Apoldaer Wohnungsbaugenossenschaft eG

Parkstraße 2  
99510 Apolda


## Kontrolle der Hausinstallation auf Legionellen

Datum: 20.03.2018

Kundennr. 13348

Seite 1 von 2

Entnahmeort	Apolda	
Anlage	AWG-Wohngebäude, Karl-August-Straße 31	VE-Nr.: 007
Probenahme durch	Herr Hildebrand (Probenehmer des IWU)	
Prüfungszeitraum vom	07.03.2018 bis 20.03.2018	
Probenahmeverfahren	DIN EN ISO 19458 Zweck b	
	AWG-Re-Nr.: 1046/18 als BK unlegbar	

  
ppa. Dipl.-Chem. A. Raab  
Niederlassungsleiter

Durchschrift an  
GA Apolda

Probenr MessNr AlteMessNr	Entnahmestelle Entnahmepunkt	Entnahme- datum und -zeit	Wassertemperatur in °C DIN 38404-4:1976-12	Wassertemperatur maximal in °C DIN 38404-4:1976-12	Legionellen in KBE/100ml ISO 11731:1998-05 (Z)	Probenehmer
1815340 33850	Keller, Heizraum WW-Station, Abgang Warmwasser	07.03.2018 13:22	50,5	50,5	0	Herr Hildebrand
1815341 33851	Keller, Heizraum WW-Station, Rücklauf Zirkulation	07.03.2018 13:24	54,3	54,3	0	Herr Hildebrand
1815342 33852	1.OG, Wohnung links Bad, Waschbecken, Warmwasser	07.03.2018 13:18	50,6	53,5	0	Herr Hildebrand

**Beurteilung**

Die untersuchten Parameter entsprechen den Vorgaben der Trinkwasserverordnung (TrinkwV2001). In den untersuchten Proben wurden keine Legionellen nachgewiesen.

\* Bewertung als Grenzwertverletzung / >> Fremdvergabe / # nicht akkreditiert / n.a. nicht auswertbar / + Überschreitung des technischen Maßnahmewertes /  
 x Überschreitung des gesundheitlichen Orientierungswertes  
 (Z) zusätzlich gelten DIN EN ISO 11731-2:2008-06; UBA-Empfehlung vom 23.08.2012  
 Bei Angabe '<Wert' ist die Bestimmungsgrenze des Verfahrens angegeben  
 Die Prüfergebnisse beziehen sich ausschließlich auf die im Prüfprotokoll genannten Proben. Die auszugsweise Vervielfältigung des Prüfprotokolls bedarf unserer schriftlichen Genehmigung.

**zu 2.2. Wahlergebnis der Vertreterwahlen**

Auf die besondere Bedeutung der Vertreterwahlen waren wir bereits umfassend in unserer Vertreterkonferenz vom 25.10.2017 (*Siehe auch Mitgliederinformation 2017*) eingegangen. Durch die rechtzeitige und intensive Vorbereitung der Wahlen konnte auch der avisierte Wahltermin 09.04. - 13.04.2018 eingehalten werden. Schwerpunkt war nicht nur die Gewinnung ausreichender Kandidaten insgesamt, sondern ebenfalls in den einzelnen Wahlbezirken. Zwar konnten unsere Wunschvorgaben nicht gänzlich erreicht werden, dennoch konnten aber genügend Vertreter und Ersatzvertreter gewonnen werden, so dass eine uneingeschränkte Arbeit über die gesamte Legislaturperiode hinweg abgesichert wird. Die Amtszeit der neugewählten Vertreter und Ersatzvertreter hat unmittelbar nach der Vertreterversammlung vom 20.06.2018 begonnen, d. h. ihre satzungsgemäße Zuständigkeit umfasst damit die Geschäftsjahre 2018 - 2022. Entsprechend den Satzungsbestimmungen endet die Amtszeit mit der Vertreterversammlung im Jahre 2023 und der Feststellung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2022. Bereits vor diesem Termin, also etwa im April 2023, müsste dann wieder die nächste Vertreterwahl erfolgen. Die Wahlbeteiligung 2018 lag zwar mit 43,18 % leicht unter dem Mittelwert von 46,6 % der vergangenen 4 Vertreterwahlen, stellt aber dennoch einen repräsentativen Wert der Interessenwahrnehmung dar. Das **Wahlergebnis** im Einzelnen:

**Wahlergebnis Vertreterwahlen vom 09.04. - 13.04.2018**

Zeile	Wahlbezirk	I	II	III	IV	Gesamt
1	Stimmberechtigte absolut	513	523	353	351	1.740
2	abgegebene Stimmzettel absolut	211	230	196	127	764
3	<i>abgegebene Stimmzettel in %</i>	<i>41,13</i>	<i>43,98</i>	<i>55,52</i>	<i>36,18</i>	<i>43,18</i>
4	von Zeile 2 gültige Stimmzettel absolut	208	226	196	126	756
5	<i>von Zeile 2 gültige Stimmzettel in %</i>	<i>98,58</i>	<i>98,26</i>	<i>100,00</i>	<i>99,21</i>	<i>98,95</i>
6	von Zeile 2 ungültige Stimmzettel absolut	3	4	0	1	8
7	<i>von Zeile 2 ungültige Stimmzettel in %</i>	<i>1,42</i>	<i>1,74</i>	<i>0,00</i>	<i>0,79</i>	<i>1,05</i>

Aus dem Wahlergebnis wurde durch Beschluss des Wahlvorstandes die Liste der gewählten Vertreter und Ersatzvertreter festgestellt, die per dato den einzelnen Wahlbezirken wie folgt zugeordnet ist:

Wahlbezirk	Vertreter (100 %)	Ersatzvertreter (≥ 50 %)	insgesamt
I	16	15	31
II	16	9	25
III	16	2	18
IV	4	1	5
Gesamt	52	26	79

Auch an dieser Stelle möchten wir nochmals allen Vertretern und Ersatzvertretern zu Ihrer Wahl gratulieren. Wir bedanken uns recht herzlich für die Bereitschaft zur Mitarbeit in diesem wichtigen genossenschaftlichen Gremium und wünschen allen viel Erfolg bei ihrer verantwortungsvollen Tätigkeit.

**zu 2.3. Zusammengefasstes Prüfungsergebnis zum Jahresabschluss 2017**

Vorschriftsgemäß wird das zusammengefasste Prüfungsergebnis zum Jahresabschluss 2017 gesonderter Tagesordnungspunkt der Vertreterversammlung 2019 sein. Da es uns jedoch bereits vorliegt, möchten wir es zusätzlich in dieser Vertreterkonferenz bekanntgeben und im Zusammenhang mit unserer heutigen Tagesordnung entsprechend auswerten.

*[Zusammengefasstes Prüfungsergebnis für das Geschäftsjahr 2017, 1. Seite]*

**VERBAND THÜRINGER WOHNUNGS- UND IMMOBILIENWIRTSCHAFT E.V.**  
Gesetzlicher Prüfungsverband

**F) ZUSAMMENGEFASSTES PRÜFUNGSERGEBNIS**

Wir haben als gesetzlicher Prüfungsverband die Pflichtprüfung gemäß § 53 GenG bei der **AWG Apoldaer Wohnungsbaugenossenschaft eG** durchgeführt.

Unsere Prüfung umfasst danach die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Dazu sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft einschließlich der Führung der Mitgliederliste zu prüfen. Die Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse erfolgt unter Einbeziehung des vom Vorstand aufgestellten Jahresabschlusses, der hierfür die Verantwortung trägt.



## Grundsätzliche Feststellungen

Gegenstand des Unternehmens ist die Bewirtschaftung seiner 2.027 Wohneinheiten und seiner 3 Gewerbeeinheiten. Des Weiteren verwaltet die Genossenschaft 11 Eigentümergemeinschaften mit 79 Wohnungen Dritter.

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder (Förderzweck) vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir festgestellt, dass die Genossenschaft mit ihrer im Prüfungszeitraum ausgeübten Geschäftstätigkeit ihren satzungsmäßigen Förderzweck gegenüber den Mitgliedern verfolgt hat.

## Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse unter Einbeziehung von Buchführung und Jahresabschluss der Genossenschaft

Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017 entspricht den gesetzlichen Erfordernissen.

Die Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet. Die Eigenkapitalquote beträgt zum 31. Dezember 2017 57,3 % (Vorjahr: 53,9 %). Die Planungsrechnung der Genossenschaft zeigt, dass sich bei Eintritt der unterstellten Prämissen eine gesicherte Liquidität ergibt.

*[Zusammengefasstes Prüfungsergebnis für das Geschäftsjahr 2017, 2. Seite]*

## VERBAND THÜRINGER WOHNUNGS- UND IMMOBILIENWIRTSCHAFT E.V. Gesetzlicher Prüfungsverband

33

Die Ertragslage 2017 wird gegenüber dem Vorjahr maßgeblich beeinflusst durch eine Verminderung der Zinsaufwendungen für die Dauerfinanzierungsmittel um 105,2 Tsd. € auf 455,6 Tsd. €, der Verringerung der Instandhaltungsaufwendungen um 477,9 Tsd. € auf 815,6 Tsd. € und durch eine Erhöhung der nicht umlagefähigen Betriebskosten um 33,3 Tsd. € auf 427,8 Tsd. €.

Die derzeitige Ertragslage kann durch fehlende Mieteinnahmen und zusätzliche Aufwendungen wegen des dauerhaften Leerstandes nicht befriedigen.

Die Instandhaltungsaufwendungen liegen unter dem Branchendurchschnitt.

Des Weiteren wird die Ertragslage durch das negative neutrale **Ergebnis** in Höhe von -526,0 Tsd. €, welches im Wesentlichen aus außerplanmäßigen Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert in Höhe von 510,0 Tsd. € besteht, beeinflusst.

Die Ertragslage im Geschäftsjahr 2017 schließt bei einem positiven Betriebsergebnis von 996,5 Tsd. €, einem negativen neutralen **Ergebnis** von -526,0 Tsd. € und einem Zinsergebnis von 1,1 Tsd. € mit einem Jahresüberschuss von 471,6 Tsd. € ab.

## Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

Unsere Prüfungshandlungen haben ergeben, dass Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen sind.

Die Mitgliederliste enthält die nach § 30 GenG erforderlichen Angaben.

-----

Den vorstehenden Bericht über die Prüfung der **AWG Apoldaer Wohnungsbaugenossenschaft eG** unter Einbeziehung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2017, erstatten wir in

Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsgemäßer Berichterstattung bei Abschlussprüfungen.

Erfurt, 02. August 2018



VERBAND THÜRINGER WOHNUNGS-  
UND IMMOBILIENWIRTSCHAFT E.V.  
Gesetzlicher Prüfungsverband

gez. Zwernemann  
(Wirtschaftsprüfer)

gez. Gerisch  
(Wirtschaftsprüfer)

#### zu 2.4. Ertragsergebnisse

Allgemein versteht man unter Ertrag die Summe der wirtschaftlichen Leistung. Das Gegenstück dazu wird als Aufwand bezeichnet. Im betriebswirtschaftlichen Sinne bezeichnet der Ertrag den Wertzuwachs eines Unternehmens in einem bestimmten Geschäftsjahr.

Betriebswirtschaftliche Grundbegriffe		
Aufwand	← Gesamtvermögen →	Ertrag
Kosten	← Betriebsvermögen →	Leistung / Erlöse
Ausgaben / Auszahlungen	← Geldvermögen →	Einnahmen / Einzahlungen

Um den Erfolg eines Unternehmens zu ermitteln, werden in der Gewinn- und Verlustrechnung (*GuV*) Aufwand und Ertrag einander gegenübergestellt und daraus weitere, teilweise branchentypische Ergebnisse ermittelt.

GuV, verkürzt, zum 31.12.2017	2017	2016	Veränderung 2017 - 2016
	€	€	
Umsatzerlöse	6.617.985,13	6.572.278,52	45.706,61
Erhöhung / Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	- 41.018,97	47.226,69	- 88.245,66
Sonstige betriebliche Erträge	63.405,54	37.129,30	26.276,24
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	2.859.780,39	3.307.288,76	- 447.508,37
<b>Rohergebnis</b>	<b>3.780.591,31</b>	<b>3.349.345,75</b>	431.245,56
Personalaufwand	690.163,32	731.350,39	- 41.187,07
Abschreibungen gesamt	1.839.342,38	1.349.871,13	489.471,25
Sonstige betriebliche Aufwendungen	161.846,07	160.802,33	1.043,74
Sonstige Zinsen und Erträge	1.111,56	628,63	482,93
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	465.012,81	560.995,55	- 95.982,74
<u>Ergebnis</u> der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	625.338,29	546.954,98	78.383,31
Steuern	153.763,90	154.122,43	- 358,53
Jahres <u>ergebnis</u> [-überschuss (+) / -fehlbetrag (-)]	471.574,39	392.832,55	78.741,84
Einstellung in <u>Ergebnis</u> rücklagen	471.574,39	392.832,55	78.741,84
<b>Bilanzgewinn / -verlust</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	0,00

#### zu 2.4.1. Rohergebnis

Das Rohergebnis wird direkt in der GuV ausgewiesen. Es bezeichnet zwar eine Größe des Erfolgsausweises, stellt aber letztendlich nur ein Zwischenergebnis dar. Das Rohergebnis wird gebildet aus der Differenz zwischen Betriebsleistung (*alle erbrachten betrieblichen Leistungen, z. B. Umsatzerlöse aus Mieten, Stellplatzgebühren, Verwaltergebühren WEG-Verwaltung*) und den Aufwendungen für bezogene Leistungen (*Aufwand für Instandhaltungen, Neuvermietungen, ...*) und erlaubt damit eine schnelle Einschätzung zur Effektivität des Kerngeschäftes.

### zu 2.4.2. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit

Subtrahiert man vom **Rohergebnis** den innerbetrieblichen Aufwand, so ergibt sich das ebenfalls separat in der GuV ausgewiesene **Ergebnis** der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit. Dieses ist insofern von besonderer Bedeutung, weil es die ständig vorkommenden, unternehmenstypischen Geschäfte im Rahmen des Kerngeschäfts enthält. Durch das Kriterium der Regelmäßigkeit wird die Interpretation der GuV wesentlich erleichtert.

### zu 2.4.3. Jahresergebnis

Letztendlich ergibt sich unter Berücksichtigung der Steuern aus den einzelnen **Teilergebnissen** das **Jahresergebnis**, das zur weiteren bilanziellen Einordnung entweder als Jahresüberschuss oder -fehlbetrag in der GuV ausgewiesen wird. Die einzelnen **Ergebnisse** ermöglichen zwar prinzipiell eine kontrollier- und steuerbare Unternehmensführung, jedoch bedarf es weiterer **Analyseergebnisse**, um insbesondere branchentypische Sachverhalte besser bewerten zu können. Für ein effektives Unternehmenscontrolling, d. h. Planen, Steuern und Kontrollieren von betrieblichen Leistungsprozessen, ist jedoch eine Analyse der Bilanz sowie GuV oft nicht ausreichend. Daher werden auf der Basis weiterer Unternehmenskennwerte zusätzliche Kennziffern herangezogen. Ausgehend von der GuV wird deshalb das **Jahresergebnis** aufgeteilt in:

- **Betriebsergebnis** bzw. **Ergebnis** der Hausbewirtschaftung
- Finanz- bzw. **Zinsergebnis**
- Neutrales Ergebnis

#### zu 2.4.3.1. Betriebsergebnis bzw. Ergebnis der Hausbewirtschaftung

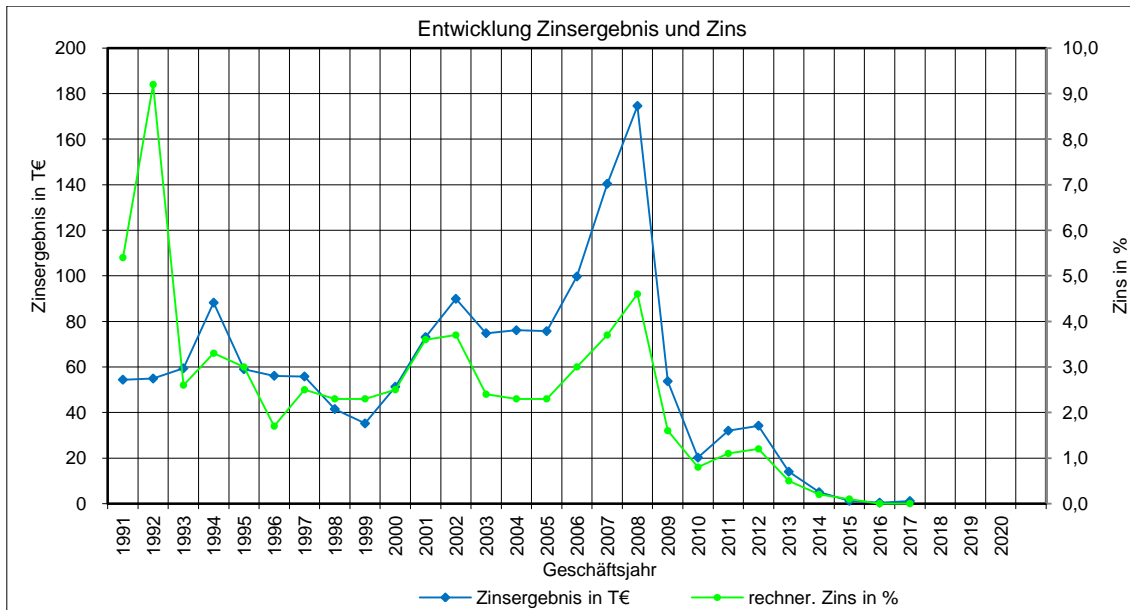
Das **Betriebsergebnis** umfasst dabei die Aufwendungen und Erträge, die mit dem eigentlichen Betriebszweck in Zusammenhang stehen, zeitlichen dem entsprechenden Geschäftsjahr zuzuordnen und nach Art und Größe typisch sind. In der AWG setzt es sich aus den Bereichen Hausbewirtschaftung und Wohnungseigentumsverwaltung zusammen, jedoch wird aufgrund der geringen Anzahl von fremd verwalteten Wohnungen (79) kein separates **Ergebnis** aus der Betreuungstätigkeit ausgewiesen.

Geschäftsjahr	2017	2016	Veränderung
Position	€	€	2017 - 2016
<b>Betriebsergebnis</b> (+/-)	+ 996,5	+ 448,2	+ 548,3
<b>Zinsergebnis</b> (+/-)			
Neutrales <b>Ergebnis</b> (+/-)			
<b>Jahresergebnis</b> (+/-)	+ 471,6	+ 392,8	+ 78,8

#### zu 2.4.3.2. Finanz- bzw. Zinsergebnis

Da keine Mitgliederdarlehen ausgereicht oder sonstige ähnliche Geldgeschäfte durchgeführt werden, stellt sich in unserem Fall das **Finanzergebnis** nur als **Zinsergebnis** dar und resultiert folglich lediglich aus den Zinserträgen der Fest- und Termingeldanlagen. Die Zinseinnahmen sind aufgrund der Zinspolitik drastisch gesunken.

Geschäftsjahr	2017	2016	Veränderung
Position	€	€	2017 - 2016
<b>Betriebsergebnis</b> (+/-)	+ 996,5	+ 448,2	+ 548,3
<b>Zinsergebnis</b> (+/-)	+ 1,1	+ 0,4	+ 0,7
Neutrales <b>Ergebnis</b> (+/-)			
<b>Jahresergebnis</b> (+/-)	+ 471,6	+ 392,8	+ 78,8



### Tabellarische Übersicht zur Entwicklung des Zinsergebnisses

<i>Jahr</i>	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
<i>Guthaben bei KI* in T€</i>	1.011,3	599,6	2.318,6	2.680,2	1.934,6	3.319,5	2.248,7	1.776,4	1.506,9
<i>Zinsergebnis in T€</i>	54,4	54,9	59,4	88,2	59,0	56,1	55,8	41,5	35,2
<i>Jahr</i>	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
<i>Guthaben bei KI* in T€</i>	2.030,5	2.030,5	2.419,3	3.145,4	3.346,2	3.250,5	3.365,1	3.758,6	3.804,5
<i>Zinsergebnis in T€</i>	51,3	73,1	89,9	74,8	76,1	75,7	99,7	140,4	174,6
<i>Jahr</i>	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
<i>Guthaben bei KI* in T€</i>	3.287,2	2.631,6	2.940,1	2.900,5	2.780,0	3.086,2	2.103,8	2.059,1	2.322,6
<i>Zinsergebnis in T€</i>	53,7	20,2	32,0	34,2	14,0	5,0	1,2	0,4	1,1

KI\* = Kreditinstitut

### zu 2.4.3.3. Neutrales Ergebnis

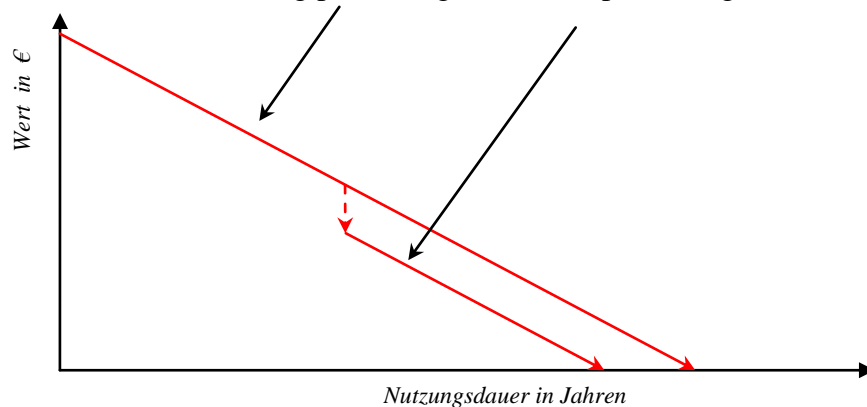
Dieses Ergebnis wird aus den sog. neutralen Erträgen und Aufwendungen, bisher als außerordentliche Erträge und Aufwendungen bezeichnet, gebildet, da sie außerhalb der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit anfallen. Sie beruhen auf außergewöhnlichen Ereignissen, die nicht im normalen Ablauf des Geschäftsjahres auftreten, ungewöhnlicher Art sind, selten vorkommen, jedoch einige materielle Bedeutung haben, wie z. B. außerplanmäßige Abschreibungen, Abfindungen, Buchgewinne oder -verluste aus Anlageverkäufen.

Geschäftsjahr	2017	2016	Veränderung
Position	€	€	2017 - 2016
Betriebsergebnis (+/-)	+ 996,5	+ 448,2	+ 548,3
Zinsergebnis (+/-)	+ 1,1	+ 0,4	+ 0,7
Neutrales Ergebnis (+/-)	- 526,0	- 55,6	+ 470,2
Jahresergebnis (+/-)	+ 471,6	+ 392,8	+ 78,8

### Exkurs Abschreibungen:

In der Buchhaltung bezeichnet man Wertminderungen von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens (*Wohngebäude, Geschäftsstelle, PC-Anlage, Fahrzeuge*) und des Umlaufvermögens (*Lagervorräte, geleistete Anzahlungen*) als Abschreibungen. Diese Wertminderungen beschreiben den tatsächlichen Werteverzehr eines Wirtschaftsgutes infolge seiner Abnutzung (*planmäßige Abschreibungen bzw. technischer Verschleiß*) bzw. aus sonstigen Gründen (*außerplanmäßige Abschreibung, wie z. B. durch Zerstörung, Unfall, Crash (Finanz- und Immobiliencrash), fehlende Nachfrage (Dieselautos), Wohnungsleerstand, moralischer Verschleiß*).

### Schematische Darstellung planmäßige und außerplanmäßige lineare Abschreibung



#### zu 2.5. Ergebnis der Nachrüstverpflichtung von Rauchwarnmeldern

Aufgrund der besonderen Bedeutung für den Schutz von Leben und Gesundheit war die Nachrüstverpflichtung von Rauchwarnmeldern in Bestandswohnungen bereits ausführlicher Gegenstand der Vertreterkonferenzen vom 04.11.2015 und vom 25.10.2017 (Siehe auch Mitgliederinformationen von 2015 und 2017). Art und Umfang der Ausrüstung ergibt sich dabei nicht allein aus der Thüringer Bauordnung (*ThürBO*) § 48 (4), wonach bis zum 31.12.2018 in Wohnungen Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens einen Rauchwarnmelder haben müssen. Diese Verpflichtung gilt aber nur für Gebäudeeigentümer oder selbstbewohnte Eigentumswohnungen, d. h. bei vermieteten Wohnungen sind zusätzliche Bestimmungen zu berücksichtigen. Gemäß Nutzungsvertrag besteht nämlich keinerlei Nutzungszwang für die angegebenen Zimmer, d. h. sowohl aufgrund der Wohnungsausstattung als auch aus mietvertraglicher Sicht können die Zimmer individuell genutzt und auch während der Nutzungszeit beliebig umgenutzt werden. Insofern kann und darf nicht von einer festen und ständig gleichen Nutzung ausgegangen werden. Daher müssen alle Zimmer, ausgenommen Küche und Bad, mit Rauchwarnmeldern versehen werden. Desweiteren verpflichtet § 556 (3) BGB „Verabbarung über Betriebskosten“ zur Anwendung des Wirtschaftlichkeitsprinzips. Insofern kann also auch keine Auswahl der Rauchwarnmelder lediglich nach ästhetischen Gesichtspunkten vorgenommen werden. Weiter gilt es zu berücksichtigen, dass aufgrund der Sicherheitsverpflichtungen die unsachgemäße Ausstattung der Wohnungen mit Rauchwarnmeldern nicht nur zivil-, sondern auch strafrechtliche Konsequenzen hat. Da also weder eine vertragliche Einschränkung der Zimmernutzung möglich, noch deren auch nur zeitweise geänderte Nutzung, z. B. bei Krankheit, Besuch, Renovierungsarbeiten usw. überprüfbar ist, ergeben sich keine alternativen Ausstattungsvarianten.

Wegen der o. g. Verpflichtung zur Einhaltung des Wirtschaftlichkeitsprinzips wurde erst ab Ende Mai 2018 mit der Ausrüstung begonnen. Obwohl die Montage sehr zügig ausgeführt wurde und sich die Nachzüglertermine in Grenzen hielten, konnte die Maßnahme erst Ende September 2018 abgeschlossen werden. Daher sind wir froh, dass wir im Ergebnis der Vertragsausgestaltung mit dem Ausrüster eine einheitliche Kostenumlage für alle, unabhängig vom Einbautermin, erst ab 2019 aushandeln konnten.

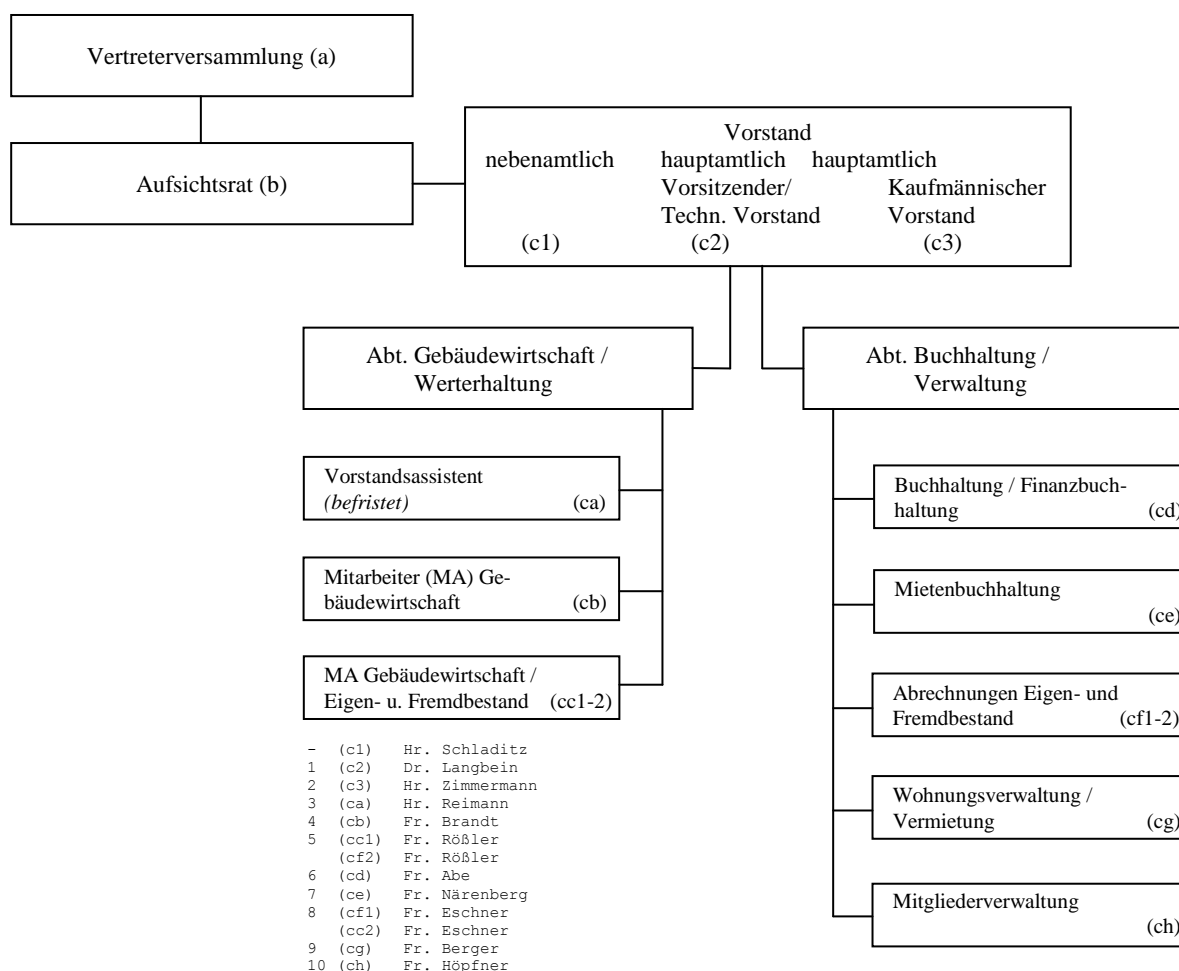
#### zu 2.6. Personalstrukturergebnis

Insbesondere durch Renteneintritt haben sich seit Ende 2014 in der AWG mehrere personelle Veränderungen vollzogen. Bedingt durch die Bestandsreduzierungen durch das Rückbauprogramm wurde nur eine teilweise Wiederbesetzung der Personalstellen vorgenommen. Verändert wurde aber auch die Personalstruktur. So musste die nur noch aus 2 Klempnern bestehende Regieabteilung aus betriebswirtschaftlichen Gründen geschlossen werden. Der permanente Bevölkerungsrückgang und hohe strukturelle Wohnungsleerstand verursachen erhebliche Einnahmeverluste und zwingen zur Vergabe an kostengünstigere Anbieter. Aufgrund



hoher Anschaffungskosten und einer zu geringen Auftragslage konnten durch unsere Regieabteilung keine effektiven Klempnerarbeiten und zudem nur ein eingeschränktes Spektrum an Reparaturleistungen realisiert werden. Auch die Absicherung des Bereitschaftsdienstes war nicht mehr möglich. Letztendlich spiegeln sich die strukturellen Veränderungen auch in der von der Vertreterversammlung am 20.06.2018 neu beschlossenen Satzung wieder. Um insbesondere auf Schwankungen der Unternehmensgröße und Änderungen im Arbeits- und Rentenrecht besser reagieren zu können, wurden variabelere Satzungsbestimmungen eingeführt. Die Anzahl der Vorstandsmitglieder sowie deren Bestellzeit sind daher nicht mehr fest vorgegeben. Das nachfolgend aufgeführte Organigramm ist **Ergebnis** dieser Änderungen.

### Personalstruktur AWG (Organigramm)



### zu 3. Weitere **Ergebnisentwicklung**

Jeweils für einen mittelfristigen Zeitraum von 5 Jahren werden basierend auf der Entwicklung der Bevölkerung, der Mitglieder sowie der Wohnungsnachfrage Investitions-, Finanz- und Wirtschaftspläne erarbeitet und beschlossen, deren Plausibilität einen Hauptschwerpunkt Gegenstand der jährlichen Wirtschaftsprüfung des Prüfungsverbandes bildet. Danach kann folgende **Ergebnisentwicklung** erwartet werden:

Position / Jahr	2018	2019	2020	2021	2022
Liquidität in T€	2.312	2.166	1.950	1.760	1.680
Jahres <b>Ergebnis</b> in T€	+ 792	+ 740	+ 693	+ 700	+ 715

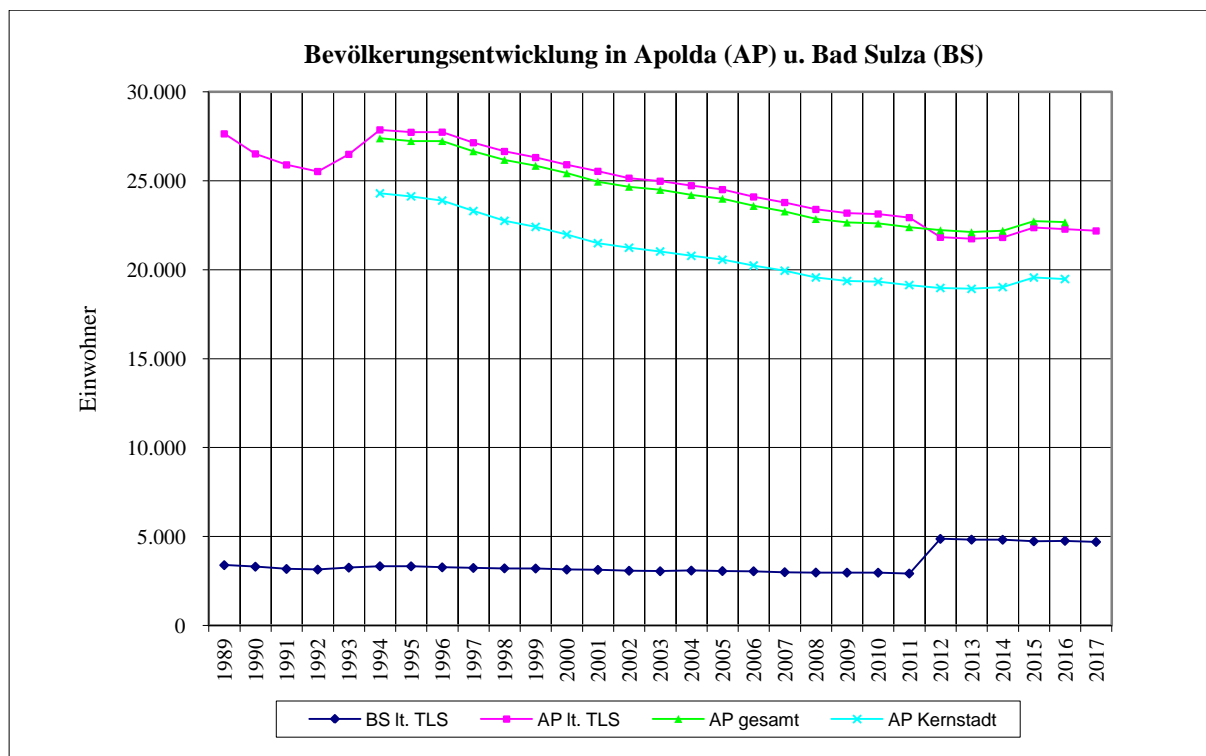
Die Planungsrechnung zeigt, dass sich bei Eintritt der unterstellten Prämissen sowohl eine gesicherte Liquidität als auch positive Jahres**ergebnisse** ergeben, so dass damit gute wirtschaftliche Voraussetzungen für die weitere genossenschaftliche Entwicklung bestehen.

## Bevölkerungsentwicklung in Apolda und Bad Sulza

Quelle	Thüringer Landesamt für Statistik							Amtsblatt Apolda, „Apolda - Zahlen und Fakten“						
Ort	Bad Sulza, Stadt <sup>3</sup>				Apolda gesamt				Apolda gesamt			Apolda Kernstadt		
Jahr	Einwohner		Rückgang in %	Bemer- kung	Einwohner		Rückgang in %	Bemer- kung	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	0,0	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	-0,9		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	-1,0		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	-2,8		22.364	74,4	25,6		22.718	75,5	24,5	19.558	72,7	27,3
31.12.2016	4.762	140,3	-2,3		22.279	74,1	25,9		22.664	75,4	24,6	19.474	72,4	27,6
30.06.2017	4.701	138,5	-3,5		22.178	73,7	26,3							

<sup>1</sup> Basis 03.10.1990 = 3.393 Einwohner einschließl. Eingemeindung<sup>4</sup> Basis 03.10.1990 = 30.075 Einwohner einschließlich Eingemeindungen<sup>6</sup> Eingemeindung Herrensen, Sulzbach, Oberndorf, Oberroßla, Schöten, Utenbach, Zottelstedt<sup>2</sup> am 22.01.1994 Sonnendorf eingemeindet<sup>3</sup> einschließl. Eingemeindungen<sup>5</sup> Basis 03.10.1990 = 26.897 Einwohner ohne Eingemeindungen (Kernstadt)<sup>7</sup> Eingemeindung Auerstedt, Flurstedt, Gebstedt, Reisdorf u. Wickerstedt

## Grafische Darstellung der Bevölkerungsentwicklung

**zu 4. Anfragen und Hinweise der Vertreter und Ersatzvertreter**

Alle Anfragen wurden unmittelbar vom Versammlungsleiter beantwortet und betrafen insbesondere das Verschneiden von Bäumen, die Einzäunung von Grundstücken einschließlich von Mülltonnenstandplätzen sowie möglichen Rutschgefahren in Hauseingangsbereichen bei Nässe. Da regelmäßig am Beginn und Ende der Vegetationsperiode Grundstücksbegehungen durchgeführt werden, können die Hinweise konkret vor Ort überprüft und entsprechende Maßnahmen eingeleitet werden.

Angefragt wurde auch, wie das Gebäude Warschauer Str. 13 - 19 zukünftig genutzt wird, da nur noch wenige Wohnungen darin vermietet sind. Vorgeschlagen wurde z. B. ein Gebäudeverkauf oder die Umwandlung in Eigentumswohnungen. Leider wird dieses Gebäude trotz seiner günstigen Lage nicht mehr bei Neuvermietungen nachgefragt. Ursächlich hierfür sind die ungünstigen Wohnungsgrundrisse und zu kleinen Wohnflächen. Trotz Zusammenlegung der 3 Wohnungen je Etage können diese Nachteile nicht behoben werden, so dass letztendlich mit einem Auszug der übrigen Mitglieder gerechnet werden muss. Da aufgrund der vorhandenen Wohnungsreserve ein Gebäudeumbau unwirtschaftlich wäre, besteht z. Z. noch kein Nachnutzungskonzept für den Fall eines kompletten Gebäudeleerstandes. Wegen der stagnierenden Nachfrage nach Eigentumswohnungen, noch dazu sehr kleinen, ist die Umwandlung dieser Gebäude in Eigentumswohnungen weder sinnvoll, noch wirtschaftlich. Aufgrund der derzeitigen Marktsituation scheidet ebenfalls ein Grundstücksverkauf bzw. Gebäudeverkauf aus, um einer weiteren Verschlechterung der Vermietungsbedingungen entgegenzuwirken.

Des Weiteren wurde angefragt, wie bestimmte Vorschläge der Mitglieder zur Verbesserung der Wohnverhältnisse berücksichtigt werden. Beabsichtigte Vorhaben und Maßnahmen werden in der Investitions- und Finanzplanung, die wiederum die Grundlage der mittelfristigen Unternehmensplanung für einen Planungszeitraum von 5 Jahren bildet, berücksichtigt. Um entsprechend auf die sich ändernden Bedürfnisse und die daraus resultierende Nachfrage reagieren zu können, ist es jedoch wichtig, eine zeitnahe Bedarfsanalyse durchzuführen. So wurden beispielsweise aufgrund von Mitgliederhinweisen 2014 barrierefreie Haus- und Wohnungszugänge an den Gebäuden W.-Seelenbinder-Str. 16 - 22 und Parkstr. 25 - 27 errichtet,

ohne das entsprechende Kostenumlagen vorgenommen wurden. Dagegen ergab eine Mitgliederumfrage zum Anbau von Personenaufzügen aufgrund der damit verbundenen erheblichen Kostenumlage keine Nachfrage, die einen wirtschaftlichen Betrieb ermöglichen würde. Insofern ist die Genossenschaft dankbar für jegliche Hinweise, um nur bedarfsgerechte Investitionen einplanen zu können. Erfahrungen aus anderen Wohnungsunternehmen zeigen, dass dort beispielsweise vermehrt Unterstellmöglichkeiten und Aufladestationen für elektrische Rollatoren oder Elektromobile u. ä. nachgefragt werden. Gleiches gilt für sog. elektrische Fahrräder (eBikes). Aber auch die Neugestaltung der Außenanlagen i. v. m. den vorgenannten neuen Ansprüchen könnte bei entsprechendem Interesse in einer Vertreterkonferenz thematisiert werden.

**zu 5.**     Termine der nächsten Vertreterversammlung und -konferenz

Vorbehaltlich der Verfügbarkeit der Tagungsräumlichkeiten findet die

29. Vertreterversammlung am 26.06.2019 und die

20. Vertreterkonferenz am 23.10.2019

statt. Selbstverständlich werden wir dazu separat einladen.

**zu 6.**     Schlussbemerkungen

Herr Dr. Langbein bedankte sich bei allen Anwesenden für ihre Teilnahme und ihr Interesse sowie die große Sachlichkeit bei dieser Veranstaltung. Gern nehmen wir auch wieder Ihre Anregungen und Wünsche für die Ausgestaltung der nächsten Vertreterkonferenz entgegen.