

## Anfragen / Stellungnahmen zur ordentlichen Vertreterversammlung 2020



Ifd Nr	M-Nr	Name	Datum	Frage / Antwort	Frage (Der Wortlaut ist den Anfragen der Vertreter zitiert worden.) / Antwort (Der Wortlaut ist der Stellungnahme an den jeweiligen Vertreter zitiert worden.)
1			18.05.2020	Frage	<p>Zunächst meine volle Zustimmung zum beschlossenen schriftlichen Umlaufverfahren in dieser turbulenten Zeit. Selbst dann, falls die augenblicklich durchaus positive Entwicklung im Abklingen der Schutzmaßnahmen Mitte Juni eine Möglichkeit böte, eine Vertreterversammlung in gewohnter Weise durchführen zu dürfen - Ihre Entscheidung fiel in einer Situation, in der diesbezüglich keine Klarheit herrschte und ist insoweit zu unterstützen.</p> <p>Zum Inhalt der Dokumente:  Wohltuend ist und volle Anerkennung verdient die außerordentlich sachliche Behandlung und Darlegung des Inhalts. Von meiner Seite wird dies zum Anlass genommen, um Ihnen einmal grundsätzlich für diese Tätigkeit zu danken.  Zum Positiven zählt zudem</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•die Entwicklung der Genossenschaft</li> <li>•das besondere Augenmerk des Aufsichtsrates (AR) und des Vorstands auf die Leerstandsentwicklung sowie des Risikomanagements (quartalsweise Überwachung der Risikofaktoren). Dass der AR die künftige Ertragslage als wesentlich von der Entwicklung des Leerstands beeinflusst erkennt und entsprechend handelt, wird unterstützt.</li> </ul> <p>Kritisch fallen "die deutlich höheren Aufwendungen im Bereich der Instandhaltung..." im Ergebnis nach Steuern auf. Hier scheint es eine Parallele zu den Kennzahlen zu geben. Darin liegt die WGE mit 17,28 €/qm deutlich höher im Vergleich sowohl zum Land als auch zum Stadtgebiet. Eine analytische Recherche kann nicht schaden und sollte, falls vorhanden, durchaus bekannt gemacht werden.</p> <p>Übrigens: im Bericht zum ungeprüften Jahresabschluss per 31.12.2019 wird die Stadt Halle als "oftmals ein schwieriger Partner" genannt, ohne konkret zu werden, worin die Schwierigkeit für die WGE liegt. Auch hierzu sollte es nicht bei einer Andeutung bleiben.</p> <p>Schlussbemerkung:  Bei einem deutlich überwiegend positiven Inhalt sollte nicht verschwiegen werden, dass bei einer Genossenschaft unserer Größenordnung auch Konfliktsituationen bestanden oder bestehen. Ich denke dabei z.B. an Mietschulden und möglicherweise an gerichtliche/außergerichtliche Auseinandersetzungen. Keine polemischen Ausführungen, sachliche und ggf. tendenzielle Besonderheiten aber sollten zum Ausdruck kommen. Natürlich auch dann, wenn es (erfreulicherweise) keine Auffälligkeiten gab/gibt.</p>

## Anfragen / Stellungnahmen zur ordentlichen Vertreterversammlung 2020



Ifd Nr	M-Nr	Name	Datum	Frage / Antwort	Frage (Der Wortlaut ist den Anfragen der Vertreter zitiert worden.) / Antwort (Der Wortlaut ist der Stellungnahme an den jeweiligen Vertreter zitiert worden.)
1			29.05.2020	<b>Antwort</b>	<p>Zunächst möchten wir uns für Ihre hilfreichen Gedanken sowie die lobenden Worte des Vorstands sowie des Aufsichtsrats bedanken. Gerne leiten wir dies an das entsprechende Gremium weiter.</p> <p>Im Einzelnen möchten wir ein paar ergänzenden Erläuterungen im Rahmen Ihrer Ausführungen vornehmen.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Auch zukünftig wird unser Bestreben sein, die WGE auf soliden Füßen stehen zu lassen und im stark frequentierten Marktumfeld zu positionieren. Dafür stehen wir ein und arbeiten täglich daran.</li> <li>2. Das Risikomanagement, insbesondere die Leerstandsentwicklung, ist zu jeder gemeinsamen Sitzung zwischen Vorstand und Aufsichtsrat ein gesonderter Tagesordnungspunkt und wird ausführlich beraten und bewertet. Entsprechende Rückschlüsse Oder Entscheidungen werden sodann getroffen bzw. umgesetzt.</li> <li>3. Hinsichtlich der Instandhaltungskosten im Jahr 2019 sei zu erwähnen, dass diese, im Vergleich zu den Vorjahren, höher ausfallen, da im Geschäftsjahr Maßnahmen zur Instandhaltung/Instandsetzung durchgeführt wurden, welche nicht aktivierungsfähig sind. Gemäß den Anforderungen des GdW gemäß des Standards „Modernisierung von Gebäuden - zur Abgrenzung von Herstellungskosten und Instandhaltungskosten (Erhaltungsaufwand) in der Handelsbilanz“ vom November 2014 müssen gewisse Kriterien für eine Aktivierung / Bewertung als nachträgliche Herstellungskosten im Sinne des HGB erfüllt werden, um eine Bilanzerhöhung durchführen zu können. Darüber hinaus konnte durch das Vorhalten von ausreichend Liquidität eine Erweiterung des Bauplans vorgenommen werden, so dass ebenfalls eine Beeinflussung dieser Aufwandsposition stattgefunden hat.</li> <li>4. Die Bezeichnung der Stadt Halle als „schwieriger Partner“ wird verwendet um deutlich zu machen, dass in den verschiedenen Berührungspunkten mit der Verwaltungen immer mal wieder Konfliktpunkten bestehen. Das betrifft unter anderen die Beantragung von Baugenehmigungen, die Bearbeitung von Bebauungsplänen, das Verhalten gegenüber der WGE als langjähriger Partner der Stadt mit dem Ziel der sicheren Wohnungsversorgung ihrer Mitglieder etc. Es soll nicht bedeuten, dass generell kein Zueinanderkommen stattfindet, sondern teilweise mit Schwierigkeiten unternetzt ist. Eine neutrale Wertung soll hier im Bericht vorgenommen werden, da dieser ja allen Interessierten zugänglich ist.</li> <li>5. Da glücklicherweise das Ausfallrisiko, welches im Rahmen der Einzelbewertung nach § 252 (3) HGB unsererseits eingeschätzt wird, relativ niedrig ausfällt und wir im Umkehrschluss behaupten können, dass die überwiegenden Anzahl der Mitglieder die Verbindlichkeiten gegenüber der WGE begleicht, haben wir keinen Anlass gesehen, etwaige Ausführungen zu machen. Dennoch nehmen wir gerne Ihren Ansatz mit auf, gegebenenfalls auch positives zu diesem Thema zu berichten.</li> </ol> <p>Wir hoffen mit unseren Ausführungen geholfen zu haben und freuen uns schon heute auf Ihre hilfreichen Ausführungen zum Geschäftsbericht 2020.</p>

## Anfragen / Stellungnahmen zur ordentlichen Vertreterversammlung 2020



lfd Nr	M-Nr	Name	Datum	Frage / Antwort	Frage (Der Wortlaut ist den Anfragen der Vertreter zitiert worden.) / Antwort (Der Wortlaut ist der Stellungnahme an den jeweiligen Vertreter zitiert worden.)
2			19.05.2020	<b>Frage</b>	Wir haben seit längeren eine Taubenplage, besteht die Möglichkeit ein Gitterband oder Nagelband aufs Dach bzw. Kante anzubringen.
2			29.05.2020	<b>Antwort</b>	Am 13.06.2019 erhielt die Wohnungsbaugenossenschaft "Eisenbahn" e.G. eine Strafanzeige zur Tierquälerei mit dem Gegenstand des Einschlusses von Taubenjungtieren. In Folge dessen gab es Abstimmungen mit dem Verein Stadtauben-Halle e.V. In Reaktion darauf wurde der Kaltdachbereich (Drempe) ordnungsgemäß verschlossen. Ihrem Anliegen können wir leider nicht vollständig entsprechen, da das Anbringen von Nagelbändern eine umfängliche Baumaßnahme voraussetzt. Weiterhin würde dies dem geplanten Vorgehen mit dem oben genannten Verein widersprechen.
3			19.05.2020	<b>Frage</b>	Die Hausreinigung 1x im Monat durch den Hausmeister kontrollieren lassen.
3			29.05.2020	<b>Antwort</b>	Gemäß unseres Wartungs- und Kontrollplanes ist eine wöchentliche Begehung der Liegenschaft „Paul-Suhr-Straße 83“ vorgesehen und wird per Nachweis dokumentiert. In diesem Zusammenhang wird auch die Ordnungsmäßigkeit der Reinigungsleistung kontrolliert. Wir werden den betreffenden Mitarbeiter, welcher diese Kontrollfunktion innehat, sensibilisieren. Sollten weitere Beanstandungen betreffend der Hausreinigung auch zukünftig bestehen, werden wir den Drittanbieter sanktionieren.
4			19.05.2020	<b>Frage</b>	Danke für die ausführlichen Unterlagen. Habe dazu keine besonderen Anliegen. Stimme den Beschlüssen zu, wünsche guten Verlauf.
4			29.05.2020	<b>Antwort</b>	Vielen Dank für Ihr Interesse an dem Geschäftsbericht und den weiteren Unterlagen. Gerne nehmen wir zur Kenntnis, dass Sie mit der Arbeit der Wohnungsbaugenossenschaft "Eisenbahn" e.G. zufrieden sind.

## Anfragen / Stellungnahmen zur ordentlichen Vertreterversammlung 2020



lfd Nr	M-Nr	Name	Datum	Frage / Antwort	Frage (Der Wortlaut ist den Anfragen der Vertreter zitiert worden.) / Antwort (Der Wortlaut ist der Stellungnahme an den jeweiligen Vertreter zitiert worden.)
5			20.05.2020	<b>Frage</b>	<p>Zum Jahresabschlußbericht habe ich die Frage: Was genau steckt hinter der Formulierung: "...Die Stadt selbst als .... ist oftmals ein schwieriger Partner." (Im 1. Absatz) ?</p> <p>Darüber hinaus erbitte ich, im Geiste der heutigen Zeit, in der es um einen verantwortlichen Umgang mit Ressourcen geht, für solche umfangreichen Unterlagen die Möglichkeiten 2seitig bedruckten Papiers zu nutzen und auch ein Plastikeinband eines Geschäftsberichtes ist in keiner Weise mehr zeitgemäß. Ich sehe meine Rolle in der Mietervertretung nicht nur als zu- und abstimmendes Objekt, sondern würde mich gerne in einen gemeinsamen Denkprozeß einbringen, der unsere Genossenschaft zu einem enkeltauglichen Unternehmen macht.</p>
5			29.05.2020	<b>Antwort</b>	<p>Hinsichtlich Ihrer Anfrage zum Jahresabschlussbericht, insbesondere auf die Formulierung „...Die Stadt selbst als ... ist oftmals ein schwieriger Partner.“ möchten wir Ihnen mitteilen, dass die Bezeichnung verwendet wird um deutlich zu machen, dass in den verschiedenen Berührungspunkten mit der Verwaltung des Öfteren Unstimmigkeiten bestehen. Das betrifft unter anderen die Beantragung von Baugenehmigungen und die Bearbeitung von Bebauungsplänen. Es soll nicht bedeuten, dass generell kein Zueinanderkommen stattfindet, sondern teilweise mit Schwierigkeiten unternetzt ist. Eine neutrale Wertung soll hier im Bericht vorgenommen werden, da dieser ja allen Interessierten zugänglich ist.</p> <p>Ihrem Hinweis bezüglich des ressourcenschonenden Umgangs der übersandten Unterlagen pflichten wir vollständig bei. Aufgrund der aktuellen Pandemiesituation ist es für uns absolutes Neuland eine ordentliche Vertreterversammlung auf diesem bürokratischen Weg durchzuführen.</p> <p>Wir freuen uns heute schon, Sie bei unserer nächsten ordentlichen Vertreterversammlung in unseren Räumen der Wohnungsbaugenossenschaft "Eisenbahn" e.G. begrüßen zu dürfen.</p> <p>Ein doppelseitiges Bedrucken der ausführlich erläuterten Inhalte ist sinnvoll. Wir werden dies im Falle eines wiederholten Umlaufverfahrens zur ordentlichen Vertreterversammlung berücksichtigen. Den Geschäftsbericht zukünftig plastikfrei zu binden werden wir prüfen. Ihren Wunsch sich weiter aktiv für das Leben in unserer Genossenschaft einzubringen begrüßen wir ausdrücklich.</p>

## Anfragen / Stellungnahmen zur ordentlichen Vertreterversammlung 2020



lfd Nr	M-Nr	Name	Datum	Frage / Antwort	Frage (Der Wortlaut ist den Anfragen der Vertreter zitiert worden.) / Antwort (Der Wortlaut ist der Stellungnahme an den jeweiligen Vertreter zitiert worden.)
6			25.05.2020	<b>Frage</b>	<p>Mit großem Interesse habe ich Ihre Darlegungen zur wirtschaftlichen Entwicklung gelesen. Lob und Anerkennung für die geleistete Arbeit zur Erstellung dieses präzise informierenden Berichtes. Ich wünsche Ihnen weiterhin ein gutes Gelingen, zur rechten Zeit, am richtigen Ort, Entscheidungen zu treffen.</p> <p>PS: Vorsatz zur Lesekontrolle "Brise" statt "Krise"? (Kalauer)</p> <p>Fiduz-veraltet Mut=fiduzialische Treuhandkonten?</p> <p>PS: Danke auch für die außerordentliche Renovierung der Hausflure - die alte Tapete war die tägl. Erinnerung, nun ist sie auch weg!</p>
6			29.05.2020	<b>Antwort</b>	<p>Vielen Dank für Ihre lobenden Worte und die Anerkennung gegenüber den Mitarbeitenden unserer Genossenschaft.</p> <p>Bezüglich Ihrer Einwendungen zum Vorsatz der Lesekontrolle möchten wir verdeutlichen, dass „die Brise der politischen Ereignisse“ meint, dass die Wohnungsbaugenossenschaft „Eisenbahn“ e.G. den politischen Entwicklungen im Bereich der Wohnungswirtschaft ein Stück weit ausgesetzt war und diese mit allen zur Verfügung stehenden Mitteln zu bewältigen hatte.</p> <p>Hinsichtlich der Begrifflichkeit der „fiduziarischen Treuhandkonten“ möchten wir bemerken, dass fiduziarisch treuhänderisch meint und aus dem Lateinischen stammt.</p> <p>Wir haben die Möglichkeit in anderen Liegenschaften die ursprüngliche Tapete noch vorfinden zu können. Jederzeit können wir uns auf nostalgische Spurensuche begeben. Wir freuen uns, dass wir mit dem renovierten Treppenhaus einen positiven Effekt erreichen konnten.</p>
7			25.05.2020	<b>Frage</b>	<p>Das Umfeld der Häuser 43-45 Gr. Wallstr. ist pflegebedürftig. So wird vor und hinter den Gebäuden zu wenig getan. Die HWG macht es besser! Die Hausreinigung der Firma alexa ist auch mangelhaft.</p>
7			29.05.2020	<b>Antwort</b>	<p>Im Zuge einer Vor-Ort-Begehung der Liegenschaft „Große Wallstraße 45“ wird der aktuelle Ist-Zustand neu aufgenommen. Bis Ende des dritten Quartals 2020 werden wir Ihnen schriftlich aufzeigen, welche möglichen Anpassungen betreffend der Außenanlagen vorgesehen werden können.</p> <p>Gemäß unseres Wartungs- und Kontrollplanes ist eine wöchentliche Begehung der Liegenschaft „Große Wallstraße 45“ vorgesehen und wird per Nachweis dokumentiert. In diesem Zusammenhang wird auch die Ordnungsmäßigkeit der Reinigungsleistung kontrolliert. Wir werden den betreffenden Mitarbeiter, welcher diese Kontrollfunktion innehat, sensibilisieren. Sollten weitere Beanstandungen betreffend der Hausreinigung auch zukünftig bestehen, werden wir den Drittanbieter sanktionieren.</p>

## Anfragen / Stellungnahmen zur ordentlichen Vertreterversammlung 2020



lfd Nr	M-Nr	Name	Datum	Frage / Antwort	Frage (Der Wortlaut ist den Anfragen der Vertreter zitiert worden.) / Antwort (Der Wortlaut ist der Stellungnahme an den jeweiligen Vertreter zitiert worden.)
8			25.05.2020	<b>Frage</b>	Zur nächsten Mitglieder-Versammlung kann ich aus beruflichen Gründen leider wieder nicht teilnehmen. Es ist schade, aber ab September 2021 bin ich Rentnerin und werde dann hoffentlich mehr Zeit haben.
8			29.05.2020	<b>Antwort</b>	Wir möchten uns erst einmal für Ihren Rücklauf zum Umlaufverfahren recht herzlich bedanken. Ihr Engagement und Ihr Verantwortungsbewusstsein schätzen wir sehr, denn schließlich ist die Vertreterversammlung das höchste Organ der Genossenschaft. Eine zukünftige Teilnahme begrüßen wir außerordentlich.
9			27.05.2020	<b>Frage</b>	Eine große Bitte! 1. Die Aufnahme einer Reparatur unseres Daches. Es ist sehr undicht und läßt allen Staub und Schmutz durchrieseln. Damit die Wäsche nicht verschmutzt, haben wir schon Planen gespannt. Weiterhin müßte das Treppenhaus wieder mal renoviert werden. Ich spreche im Namen unserer Hausgemeinschaft. Wir freuen uns über eine schnelle positive Information!
9			29.05.2020	<b>Antwort</b>	Seit diesem Jahr führen wir eine umfassende technische Begehung des gesamten Bestandes der Wohnungsbaugenossenschaft "Eisenbahn" e.G. durch. Ihr geschildertes Problem betreffend der Undichtigkeit am Dach ist bekannt. Unser Mitarbeiter aus dem Bereich Technik wird die Regulierung des von Ihnen aufgezeigten Schadensbildes im dritten Quartal 2020 vollziehen. In diesem Zusammenhang werden wir einen Vor-Ort-Termin mit Ihnen vereinbaren. Zu diesem Zweck kommen wir nochmal gesondert auf Sie zu.  Wir werden das Treppenhaus in den kommenden Tagen begutachten, um Ihnen eine Aussage zur Eingliederung in die geplanten Instandhaltungsmaßnahmen für die mittelfristige zeitliche Orientierung geben zu können.

## Anfragen / Stellungnahmen zur ordentlichen Vertreterversammlung 2020



lfd Nr	M-Nr	Name	Datum	Frage / Antwort	Frage (Der Wortlaut ist den Anfragen der Vertreter zitiert worden.) / Antwort (Der Wortlaut ist der Stellungnahme an den jeweiligen Vertreter zitiert worden.)
10			27.05.2020	<b>Frage</b>	Anmerkung zur Jahresabschlussprüfung 2018! -im Punkt Verschlechterung neutraler Ergebnisse ergeben bei mir (128,0+85,3 Tsd)=213,3 Tsd Euro! -weiterhin sind wir besorgt durch zu häufiges mähen von Wiesen und Wäscheplätzen, daß das Bienen- und Insektensterben zunimmt!
10			29.05.2020	<b>Antwort</b>	In Beantwortung Ihres Anliegens hinsichtlich der Stellungnahme zum „Bericht zur Prüfung des Jahresabschlusses per 31.12.2018“ durch den zuständigen Prüfungsverband möchten wir erwähnen, dass die Veränderung im neutralen Ergebnis auf wesentliche Beträge abgestellt wird, eine Differenzierung in Kleinstbeträge wird seitens des Prüfungsverbandes nicht vorgenommen, da diesen nur eine untergeordnete Rolle zuzuweisen ist.  Zu Ihrem zweiten Anliegen möchten wir Ihnen mitteilen, dass auch wir um die Weiterentwicklung der Lebensweise von Insekten besorgt sind. So ist es vorgesehen in unseren Liegenschaften in der Breiten Straße 30-34 im Innenstadtbereich Blühwiesen zu schaffen. Leider ist es uns nicht möglich über den gesamten Bestand derartige Maßnahmen durchzuführen. Gerade durch die subjektive Wahrnehmung einzelner Mieter wird recht häufig bei zu wenig gemähten Rasenflächen eine Vernachlässigung der Grüngartenpflege attestiert. Durch die fachliche Eignung, welche die Drittdienstleister nachweisen müssen, wird davon ausgegangen, dass die Einstufung der Mähhäufigkeit ordnungsgemäß erfolgt.
11			27.05.2020	<b>Frage</b>	Fällen der toten Birke auf dem Hof.
11			29.05.2020	<b>Antwort</b>	Vielen Dank für Ihre Anmerkung. Für das Jahr 2021 ist die Anfertigung eines Baum-Katasters für den gesamten Bestand an Bäumen in den Liegenschaften der Wohnungsbaugenossenschaft "Eisenbahn" e.G. vorgesehen. Es ist davon auszugehen, dass die Birke einer schlechten Bewertung unterliegen wird und eine nachfolgende Fällung wahrscheinlich sein könnte.