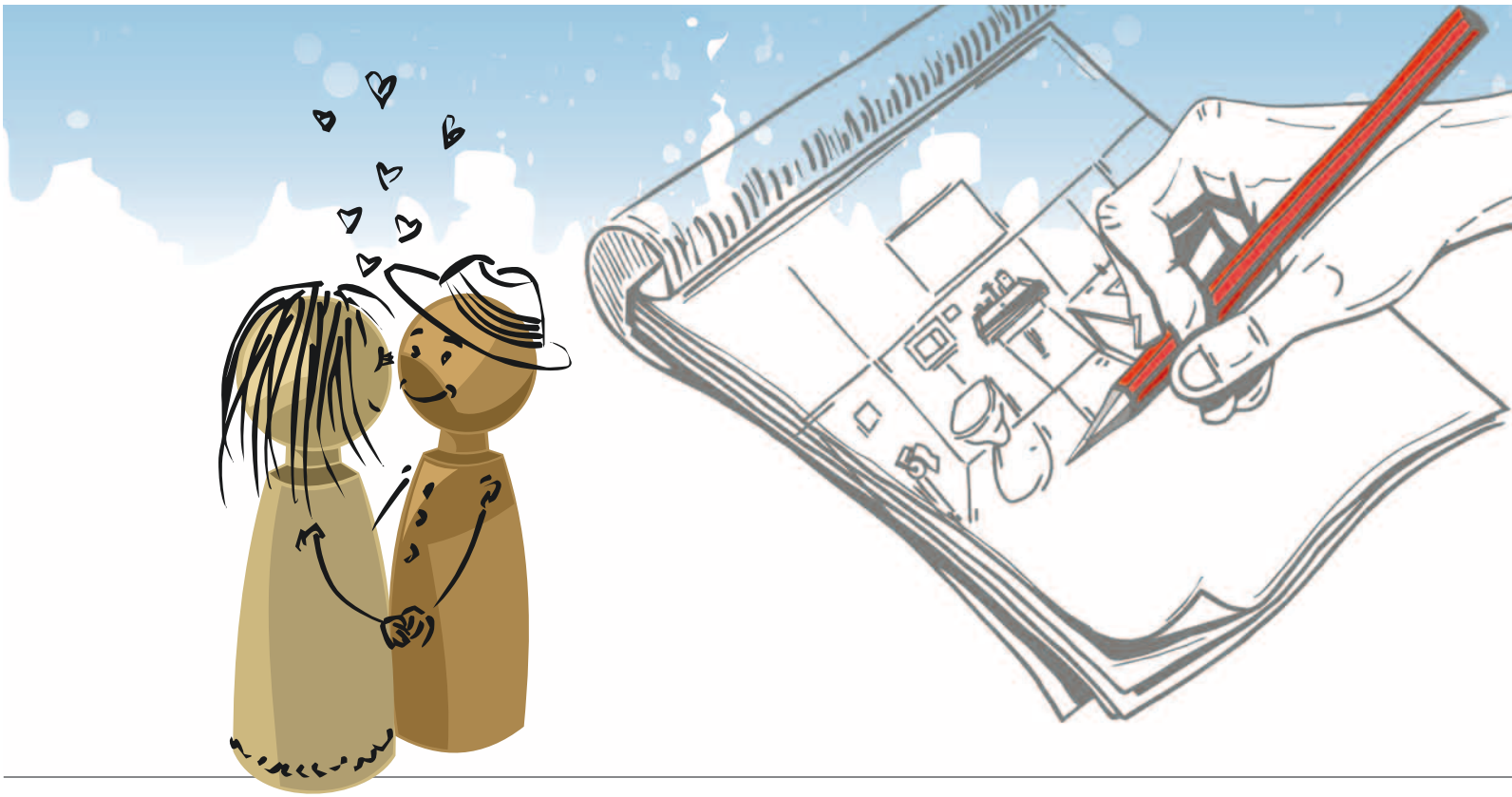
AWG
WOHNUNGS
GENOSSENSCHAFT
PLAUEN eG

Tätigkeitsbericht 2017
Vorschau 2018

Informationen für Sie



Wir wohnen nicht, um zu wohnen,
sondern wir wohnen, um zu leben.

– Paul Johannes Tillich –

DIE WOHNUNGSBAU GENOSSENSCHAFTEN
VOGTLAND

Inhalt

Grußwort des Vorstandes	3
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017	4
Statistische Angaben	12
Rückblick 2017	13
Vorschau 2018	16
Verschiedenes	18
Zusammengefasstes Prüfungsergebnis	30

AWG WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT PLAUEN eG

Sitz	Haselbrunner Straße 30 08525 Plauen Telefon 03741 40415-0 Fax 03741 40415-13 E-Mail info@awg-plauen.de Internet www.awg-plauen.de
Eintragung in das Genossenschaftsregister	GnR 60 Amtsgericht Chemnitz
Gründungsjahr	1912
Vorstand	Dipl.-BW (FH) Carolin Wolf Vorstandsvorsitzende Dipl.-Ing. Günter Schneider Vorstand Wohnungswirtschaft und Technik
Vorsitzender des Aufsichtsrates	Dipl.-Ing. (FH) Rolf Schäfer
Prüfungsverband	Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V. Antonstraße 37, 01097 Dresden

Vorwort

Sehr geehrte Mitglieder,

wir möchten diese Zeilen an Sie mit einem Zitat von Helmut Kohl beginnen:

„Wer die Vergangenheit nicht kennt, kann die Gegenwart nicht verstehen und die Zukunft nicht gestalten."

Das vergangene Jahr ist uns vor allem als Wahljahr in Erinnerung. Viele hatten sich vom Ausgang der Bundestagswahl Abhilfe für so manchen Missstand in Deutschland erhofft und sind enttäuscht worden – wieder einmal. Eine funktionierende Regierung gab es erst ein halbes Jahr nach der Wahl und die Erwartungen an die neuen Amtsinhaber sind eher verhalten. Aus Sicht der Wohnungswirtschaft sind die Pläne der Großen Koalition unverständlich. Union und SPD haben sich für die Bekämpfung des Wohnungsmangels in Deutschlands Städten und für die Verbesserung der Mietpreisbremse ausgesprochen. Wir hier in Plauen haben, wie viele andere Städten und Gemeinden auch, das Gegenteil von Wohnungsmangel und das mit Mietpreisen, die weit unter dem bundesdeutschen Durchschnitt liegen. Das wirft für uns Fragen auf: Wohin schauen unsere Politiker? Nur in die großen Metropolen? Zählen das Umland und deren Einwohner gar nicht mehr? Werden wir mit unseren Problemen, die nicht zuletzt aus der Umsetzung realitätsferner Gesetze entstehen, allein gelassen?

Die bürgerferne Politik spiegelt sich auch auf regionaler Ebene wider. Wir erlebten im vergangenen Jahr, dass vom Volk gewählte Kreisräte wider besseren Wissens und entgegen aller fachlichen Ratschläge eine Abfallwirtschaftssatzung beschlossen, ohne die wirtschaftlichen und finanziellen Auswirkungen zu kennen. Alle unsere Bemühungen, zusammen mit weiteren Vermietern im Vogtland, konnten dies nicht verhindern und die Höhe der zukünftigen finanziellen Belastungen für unsere Mieter bleibt weiter ungewiss. Dennoch werden wir uns natürlich auch weiterhin für unsere Mitglieder stark machen, um unter anderem die stetig steigenden Nebenkosten auf das Mindeste zu begrenzen.

Wohnen ist ein soziales Gut und es ist Aufgabe einer Genossenschaft dieses ihren Mitgliedern bezahlbar zugänglich zu machen. Seit mehr als zwanzig Jahren gab es in unserer Genossenschaft keine flächendeckende Erhöhung der Grundmiete mehr – ausgenommen der Mieterhöhungen nach erfolgter Modernisierung. Gleichwohl ist aber auch unser finanzieller Spielraum nicht unerschöpflich. Die zukünftigen Herausforderungen werden größer und sind oftmals mit erheblichen Investitionen in die Bestände verbunden.
Auch im vergangenen Jahr haben wir unser Augenmerk wieder auf die wirtschaftliche Stärkung der Genossenschaft zum Wohle aller Mitglieder gerichtet. Alle unsere geplanten Maßnahmen konnten inhaltlich und finanziell planmäßig umgesetzt werden. Gerne informieren wir Sie auf den nächsten Seiten über die wichtigsten Dinge des vergangen Jahres und stellen Ihnen die Projekte für das laufende Geschäftsjahr vor.

Wir bedanken uns an dieser Stelle bei allen Mitgliedern und Mietern für Ihr Vertrauen und auch für Ihr Verständnis, wenn es unerwartet mal nicht so läuft, wie gewünscht. Ein Dankeschön auch an unsere Vertreter für Ihre Mitarbeit, an die Mitglieder des Aufsichtsrats, die uns immer unterstützend zur Seite stehen sowie an alle unsere Mitarbeiter für ihr tägliches Engagement.

Wir wünschen Ihnen viel Freude beim Lesen und verbleiben mit freundlichen Grüßen

Carolin Wolf
Vorstandsvorsitzende

Günter Schneider
Vorstand
Wohnungswirtschaft
und Technik

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017

I. Grundlagen des Unternehmens

1. Geschäftsmodell

Die AWG WOHUNGNGSGENOSSENSCHAFT PLAUEN eG ist eine Genossenschaft mittlerer Größe und hat ihren Sitz im vogtländischen Plauen. Neben unseren derzeit 4.567 Wohnungen bewirtschaften wir noch zahlreiche Stellplätze, Garagen und einige Gewerbeeinheiten. Unsere Aufgabe als Genossenschaft ist die Versorgung unserer Mitglieder mit Wohnraum. Mit kontinuierlichen Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Investitionsmaßnahmen sorgen wir für die Marktfähigkeit unserer Bestände und verstehen uns damit auch als soliden Partner der Wirtschaft in Plauen und Umgebung. Soziale Verantwortung gegenüber unseren Mitgliedern zeigen wir durch das Angebot an zeitgemäßem, generationsübergreifendem und bezahlbarem Wohnraum sowie die jederzeit abrufbaren Serviceleistungen rund um das Mietverhältnis. Unsere Ziele für die nächsten Jahre sind das schrittweise Anpassen unserer Bestände an die individuellen Wünsche und Bedürfnisse unserer Mitglieder, die weitere Verbesserung der kundennahen Betreuung und die wirtschaftliche Stabilität der Genossenschaft.

II. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die konjunkturelle Lage in Deutschland stellt sich weiterhin sehr gut dar. Seit nunmehr acht Jahren wächst das Bruttoinlandsprodukt (BIP) kontinuierlich. Im Jahr 2017 legte das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 2,2 Prozentpunkte zu. Dies ist der stärkste Anstieg seit sechs Jahren. Die Wirtschaftsleistung ist 2017 in nahezu allen Wirtschaftsbereichen in Deutschland gestiegen. Überdurchschnittlich entwickelten sich die Dienstleistungsbereiche Information und Kommunikation sowie Handel, Gastgewerbe und Verkehr. Ebenfalls kräftig legte das Produzierende Gewerbe zu.

Nach vorläufigen Angaben des Statistischen Bundesamtes hat die Erwerbstätigkeit im Jahresdurchschnitt 2017 weiter zugenommen und damit ihren höchsten Stand seit der Wiedervereinigung erreicht. Wie schon im Vorjahr hat die sozialversicherungspflichtige Beschäftigung 2017 stärker zugenommen als die Erwerbstätigkeit. Dieser Anstieg beruht sowohl auf mehr Vollzeit- als auch auf mehr Teilzeitbeschäftigung.
Die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote, auf Basis aller zivilen Erwerbspersonen, belief sich 2017 auf 5,7 Prozent. Im Vergleich zum Vorjahr (6,1 Prozent) nahm sie um 0,4 Prozentpunkte ab. In Ostdeutschland war die Quote mit 7,6 Prozent (8,5 Prozent im Vorjahr) immer noch deutlich größer als im Westen mit 5,3 Prozent (5,6 Prozent im Vorjahr). Jedoch hat sich der Abstand zwischen den Quoten in den letzten Jahren verringert.
Im Vogtlandkreis waren im Dezember 2017 6.461 Personen ohne Arbeit. Dies entspricht einem Anteil von 5,6 Prozent. Der Anteil der Erwerbslosigkeit in der Stadt Plauen liegt jedoch mit 7,2 Prozent deutlich darüber.

Die Bevölkerungsentwicklung verläuft landesweit sehr unterschiedlich. Während die „Schwarmstädte" überdurchschnittlich von der Binnenwanderung profitieren, verlieren praktisch alle Landkreise im ländlichen Raum an Einwohnern.
Weniger als die Hälfte aller Kreise und kreisfreien Städte in Deutschland sind seit 2008 gewachsen. In 210 der 402 Kreise leben heute weniger Menschen als im Jahr 2008. Erste Trends deuten aber ein Ende der Binnenwanderungsgewinne der Großstädte an. Nachdem diese seit 2005 zunehmend an Bevölkerung gewonnen haben, werden die Zugewinne aus Umzügen innerhalb Deutschlands geringer.

Entwicklung der Bevölkerung im Vergleich zum Vorjahr

Einwohnerveränderung in % 2016 zum Vorjahr

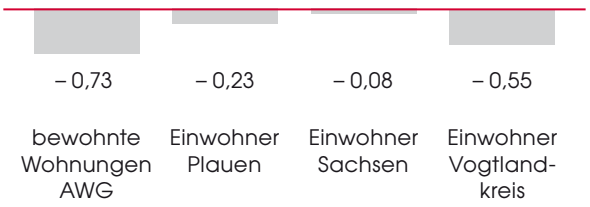


Diagramm 1: Bevölkerungsentwicklung (Quellen: eigene Daten, Statistisches Landesamt Sachsen)

Wohnungsleerstände sind in vielen Regionen Deutschlands weiterhin ein ernst zu nehmendes Problem. Im Osten Deutschlands standen Ende 2016 schätzungsweise 620.000 Wohnungen leer. Ohne weiteren Abriss in den neuen Ländern könnte es durch den Rückgang der Zahl der Haushalte und ohne zusätzliche Neubautätigkeit bis zum Jahr 2030 zu einer Verdopplung des Leerstandes auf dann 1,3 Millionen Wohnungen kommen. Bei den GdW-Unternehmen in Ostdeutschland betrug der Leerstand im Jahr 2016 rund 150.000 Wohnungen. Die Leerstandsquote ist damit von 2015 auf 2016 minimal um 0,2 Prozentpunkte auf 8,3 Prozent gesunken. Diese Durchschnittswerte verdecken allerdings, dass die Leerstände in klassischen Schrumpfungsregionen bereits wieder steigen.

2. Geschäftsverlauf

Eine durch enormes Überangebot an Wohnraum geprägte Marktsituation begleitete uns durch das vergangene Geschäftsjahr. Dazu kann die große Anzahl an Kündigungen, die altersbedingt erfolgen, kaum durch die Aufnahme von neuen Mitgliedern ausgeglichen werden.
Durch fehlende wirtschaftliche Impulse in der Region und die fortschreitende Überalterung der Bevölkerung sinkt die Zahl der Einwohner in Plauen weiter. Nach wie vor übersteigt die Anzahl der Sterbefälle die Anzahl der Geburten.

Verhältnis Sterbefälle zu den Geburten

Freistaat Sachsen Vogtlandkreis

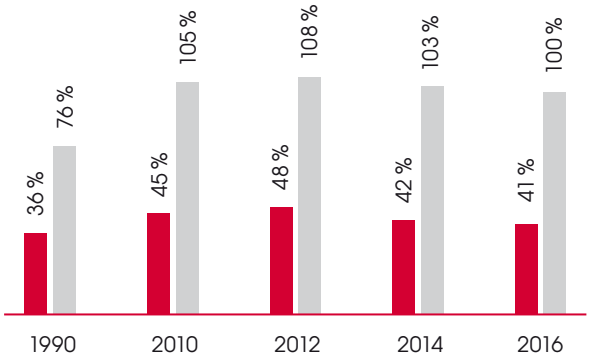


Diagramm 2: Entwicklung des Anteils der Sterbefälle an den Geburten (Quelle: Statistisches Landesamt)

Dementsprechend spürbar waren in der Genossenschaft auch im vergangenen Jahr die Auswirkungen der demographischen Entwicklung.

Entwicklung des Anteils der Kündigungen aus Altersgründen

Anteil der Kündigungen aus Altersgründen

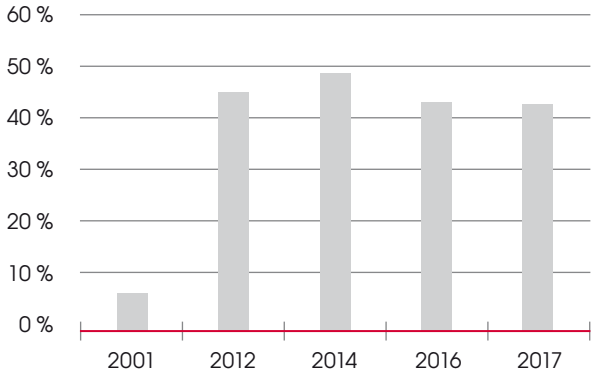


Diagramm 3: Entwicklung des Anteils der Kündigungen aus Altersgründen (Quelle: eigene Daten)

Ähnlich wie die Anzahl der Kündigungen aus Altersgründen steigen auch die Umzüge innerhalb der Genossenschaft durch das hohe Alter der Bewohner. Beide Umstände wirken sich auf die wirtschaftliche Situation des Unternehmens erschwerend aus.
Um die Genossenschaft auch in den nächsten Jahren wirtschaftlich stabil zu halten, muss

es uns gelingen, sowohl den bereits lange wohnenden älteren Mitgliedern die erforderlichen Anpassungen in deren Wohnungen zu ermöglichen, als auch in die bedarfsgerechte Wohnraumnachfrage für neue Bewerber zu investieren. Beide Aufgaben wirtschaftlich effektiv zu realisieren, stellt sich zunehmend schwieriger dar. Zum einen lassen die seit Jahren gleichbleibenden Grundmieten keine Erhöhung des Ausgabenvolumens zu und zum anderen sorgen volle Auftragsbücher bei gleichzeitigem Fachkräftemangel für Engpässe im Leistungsvolumen unserer Partnerfirmen. Trotz dieser Herausforderungen ist es uns im vergangenen Jahr gelungen, in diesem Sinne in unsere Bestände zu investieren und die wirtschaftliche Situation der Genossenschaft weiter zu stabilisieren.

3. Lage

a) Ertragslage

Der Jahresüberschuss (826 TEUR) ist im Wesentlichen aus der Hausbewirtschaftung entstanden. Das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung beträgt rd. 777 TEUR (Vorjahr: Überschuss rd. 1.415 TEUR). Die Veränderung des Hausbewirtschaftungsergebnisses resultiert unter anderem aus den um rd. 25 TEUR geringeren sonstigen Erlösen, den gegenüber dem Vorjahr rd. 288 TEUR höheren Abschreibungen, den um 598 TEUR geringeren Zinsaufwendungen für Darlehen und den um 990 TEUR gestiegenen Bewirtschaftungskosten.
Aus dem Wohnungsleerstand ergaben sich im Jahr 2017 Belastungen aus Erlösschmälerungen von rd. 1.531 TEUR und nicht umlagefähigen Betriebskosten von rd. 551 TEUR. Die momentane Zinsbelastung beträgt 6,7 Prozent der Nettokaltmiete für Wohnungen. Die Belastung durch Zinsen in den kommenden Jahren wird sich durch die planmäßigen Tilgungsleistungen weiter stetig verringern.

b) Finanzlage

Die Liquidität der Genossenschaft war im vergangen Geschäftsjahr stets gesichert. Auch für die kommenden Jahre gehen wir anhand der vorliegenden Planungen von einer ausreichenden Liquidität aus.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit resultiert neben den Veränderungen bei den Geschäftsguthaben aus dem planmäßigen Tilgungsvolumen in Höhe von 2.510,8 TEUR sowie den Zinsen für Darlehen in Höhe von 720 TEUR.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit ergibt sich im Wesentlichen aus den Aufwendungen für die Modernisierung des Immobilienbestandes (907,5 TEUR, vgl. Tabelle 5) sowie aus den erhaltenen Zinsen.

Entwicklung der Zins- und Kapitaldienstquote

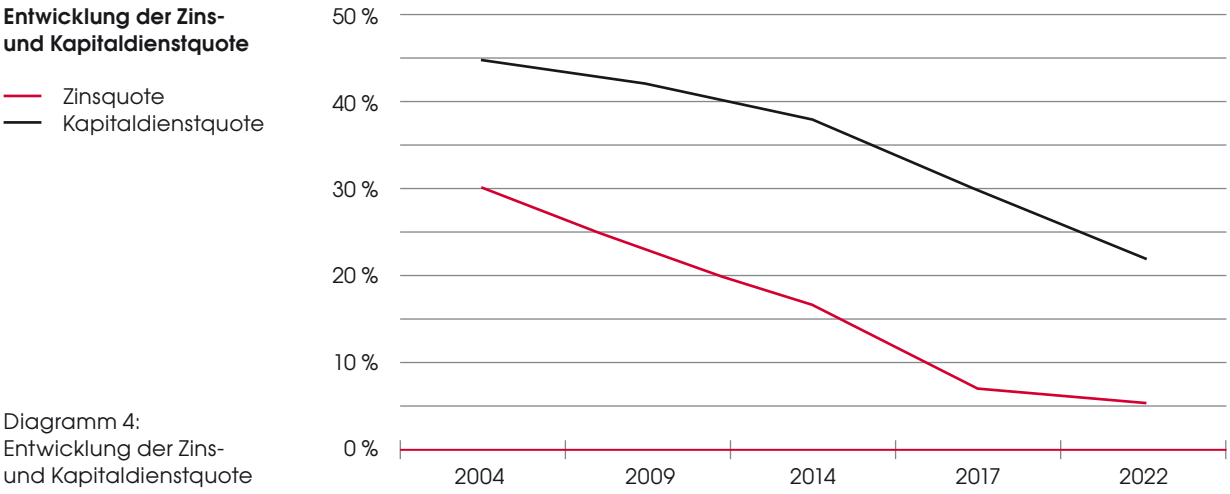


Diagramm 4:
Entwicklung der Zins- und Kapitaldienstquote

Für das Geschäftsjahr 2017 ergibt sich folgende vereinfachte Kapitalflussrechnung:

	TEUR
Jahresüberschuss	826,1
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	3.320,4
Ab- und Zuschreibungen Wertpapiere	37,2
Erträge aus Baukostenzuschüssen	– 2,2
Zinsen aus Bankguthaben	– 194,9
Zinsaufwendungen	729,2
Buchgewinne/-verluste aus Anlagenabgängen	– 10,0
Veränderung sonst. Aktiva und Passiva	– 233,8
Cashflow aus lfd. Geschäftstätigkeit	**4.472,1**
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	– 3.323,1
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	– 834,5
zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	**314,5**

Tabelle 1: Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2017

c) Vermögenslage

Die Vermögenslage ist durch einen angemessenen Eigenkapitalanteil gekennzeichnet. Die Eigenkapitalquote zum 31.12.2017 beträgt 72,0 Prozent (Vorjahr 70,6 Prozent).

Das langfristig gebundene Vermögen wird ausreichend durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel gedeckt. Die Entwicklung der letzten Jahre stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2017 TEUR	31.12.2016 TEUR	31.12.2015 TEUR
Vermögensstruktur			
langfristiger Bereich	109.131,1	111.384,8	112.886,8
kurzfristiger Bereich	20.502,5	20.122,7	21.903,3
Bilanzsumme Aktiva	**129.633,6**	**131.507,5**	**134.790,1**

Tabelle 2: Entwicklung der Vermögensstruktur

	31.12.2017 TEUR	31.12.2016 TEUR	31.12.2015 TEUR
Kapitalstruktur			
langfristiger Bereich	122.316,0	124.084,4	126.779,4
kurzfristiger Bereich	7.317,6	7.423,1	8.010,7
Bilanzsumme Passiva	**129.633,6**	**131.507,5**	**134.790,1**

Tabelle 3: Entwicklung der Kapitalstruktur

Der Verschuldungsgrad des Anlagevermögens zum 31.12.2017 beträgt 26,5 Prozent (im Vorjahr 28,2 Prozent) die Verschuldung je m² Wohnfläche beträgt 108,82 EUR (Vorjahr 118,18 EUR).

Entwicklung des Verschuldungsgrades

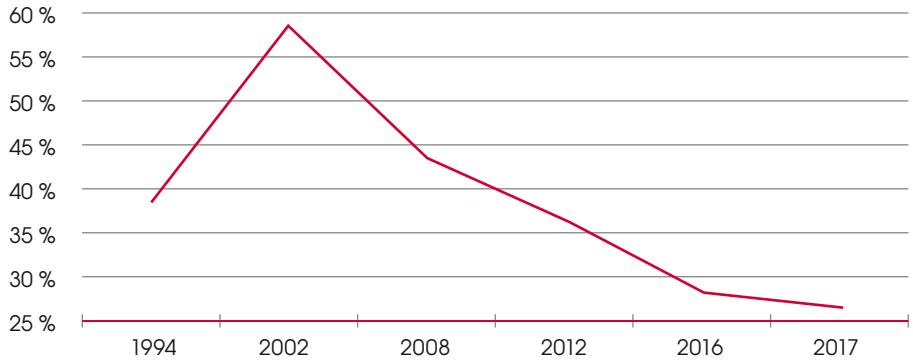


Diagramm 5:
Entwicklung des Verschuldungsgrades

4. Finanzielle Leistungsindikatoren

a) Umsatzentwicklung/Geschäftsumfang

Die Genossenschaft bewirtschaftete im vergangenen Jahr im Durchschnitt 4.579 Wohnungen und 1.148 sonstige Einheiten (Gewerbe, Garagen, Stellflächen).

Am Jahresende hatte die Genossenschaft 591 leerstehende Wohnungen. Positive Entwicklungen zeigten sich dabei in Haselbrunn, im Seehaus und in Reusa. In den anderen Wohngebieten stieg der Leerstand wieder geringfügig an.

Bestand und Leerstand nach Standorten zum 31.12.2017

- Bestand
- davon modernisiert
- Leerstand

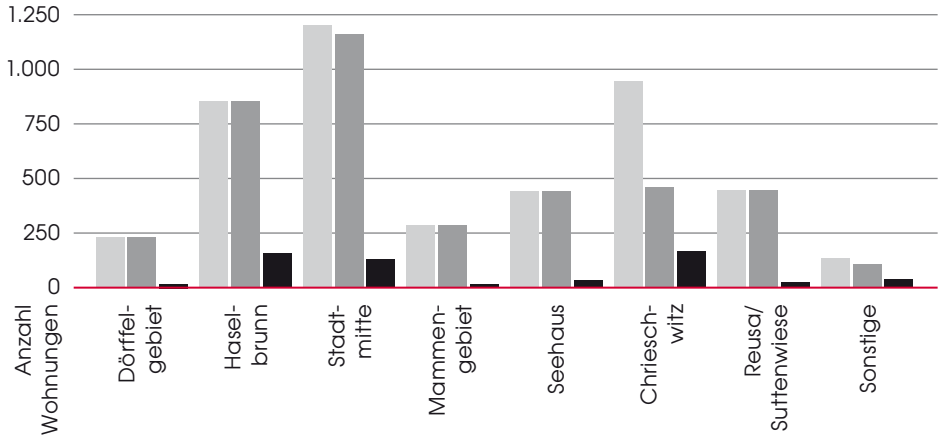


Diagramm 6:
Bestand und Leerstand nach Standorten

Leerstandsquoten im Vergleich zum Vorjahr

- 2016
- 2017

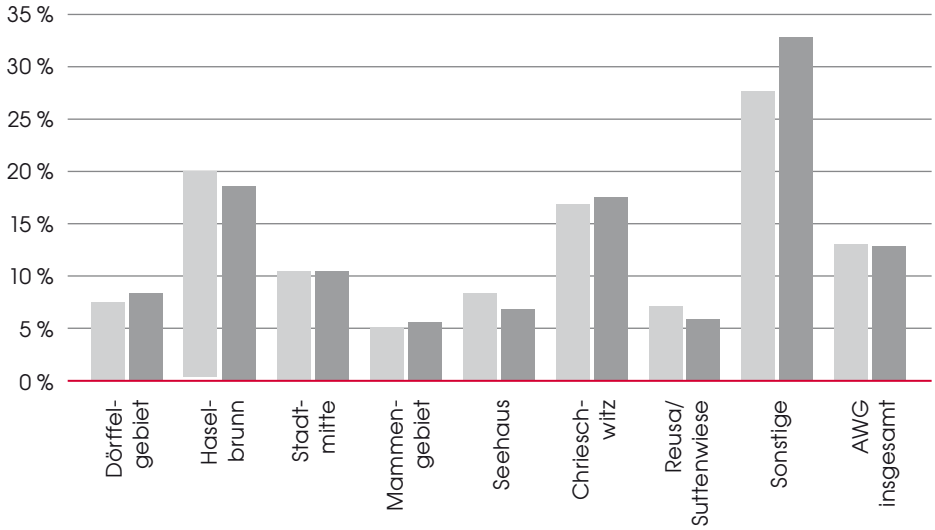


Diagramm 7:
Leerstandsquoten im Vergleich zum Vorjahr

Hinsichtlich der Wohnungsmieten ist Folgendes zu verzeichnen:

	2016	2017	Veränderung
Sollmieten der Wohnungen	12.323.029 EUR	12.380.225 EUR	57.196 EUR
Erlösschmälerungen bei Mieten	– 1.383.612 EUR	– 1.439.113 EUR	– 55.501 EUR

Tabelle 4: Sollmieten Erlösschmälerungen im Vorjahresvergleich

b) Investitionen in den Bestand

Aus dem vorgegebenen Budget für Modernisierungs- und Instandhaltungsleisten konnten im vergangen Jahr alle geplanten Maßnahmen, sowohl inhaltlich als auch zeitlich, realisiert werden. An acht Häusern wurden insgesamt 40 Balkone angebaut. Ein Aufzug wurde neu eingebaut sowie zwei bestehende Anlagen modernisiert und dabei barrierefrei gestaltet. Drei Häuser erhielten neue Heizkessel, sieben Fassaden wurden gereinigt und an neun Häusern eine Wärmedämmung angebracht.

	2014	2015	2016
Instandhaltungskosten / m² Wfl.	13,71 EUR	13,72 EUR	6,97 EUR
Aufwand Wohnungswechsel (incl. Regiebetrieb)	2.282.537,82 EUR	2.111.180,17 EUR	2.539.646,49 EUR
nachträglicher Herstellungsaufwand	1.322.948,96 EUR	1.172.401,44 EUR	907.468,57 EUR
Anzahl modernisierter Wohnungen	273	238	261
Anzahl Balkonanbauten	48	52	40
Anzahl Aufzüge	1	1	1

Tabelle 5: Kosten und Maßnahmen im Vergleich zu den Vorjahren

c) Mitgliederentwicklung

Die Anzahl unserer Mitglieder ist im Geschäftsjahr von 4.224 auf 4.213 Mitglieder gesunken. Es gab 232 Zugänge im Jahr 2017, darunter 195 Neuaufnahmen. Die Abgänge von insgesamt 243 beinhalten u. a. 150 Kündigungen, 80 Todesfälle und 5 Ausschlüsse. Aufgrund der demographischen Entwicklung und der Lage auf dem Wohnungs- sowie Arbeitsmarkt, rechnen wir in den nächsten Jahren weiter mit einem Rückgang unserer Mitglieder.

d) Entwicklung Personalbereich

Im Geschäftsjahr 2017 waren bei der Genossenschaft durchschnittlich 23 Personen im Verwaltungsbereich und 15 Personen im Bauhof beschäftigt. Im Verwaltungsbereich gab es zwei Auszubildende. Das Durchschnittsalter des Verwaltungspersonals liegt bei 43 Jahren, das der gewerblich Beschäftigten bei 47 Jahren.

e) Risikomanagement

Das bestehende Interne Kontrollsystem (IKS) umfasst systematisch gestaltete technische und organisatorische Maßnahmen und Kontrollen im Unternehmen zur Einhaltung von Richtlinien und zur Abwehr von Schäden, die durch das eigene Personal oder böswillige Dritte verursacht werden können. Mit der stetigen Anwendung des IKS im laufenden Arbeitsprozess soll die Funktionsfähigkeit und Wirtschaftlichkeit von Geschäftsprozessen, die Einhaltung von betrieblichen Regelungen, die Zuverlässigkeit von Informationen und die Erhaltung des genossenschaftlichen Vermögens sicher gestellt werden. Um das IKS in einer zuverlässig funktionierenden Form zu erhalten, sind neben dem Vorstand die Leitungsmitglieder und auch die Mitarbeiter aller Ebenen in die Prozesse der Anwendungen, Kontrollen und stetigen Anpassungen an die betrieblichen Erfordernisse eingebunden. Neben den Kontrollen der Anwendung der betrieblichen Regelungen haben die Verfahrensweisen zur Planung und zum Controlling einen entsprechend hohen Anteil am IKS. Mit den wirtschaftlichen Planungsrechnungen werden Prognosedaten für einen 8-Jahreszeitraum erhoben. Die Soll-Ist-Vergleiche dazu dokumentieren Entwicklungstendenzen von Kosten- und Ertragspositionen sowie Risikoschwerpunkten mit dem Ziel einer langfristig sinnvollen, der kaufmännischen Vorsicht entsprechender Wirtschafts- und Bilanzpolitik. Zur jährlichen Planung gehören neben dem detaillierten Wirtschafts- und Finanzplan auch die Budgetpläne für Modernisierung und Instandsetzung, laufende Instandhaltung sowie eine Umsatz- und Rentabilitätsplanung des Bauhofes. Zur Überwachung der Einhaltung und zum frühzeitigen Erkennen von Risiken dienen monatliche Soll-Ist-Vergleiche und deren Auswertung in den Gremien. Das permanente Berichtssystem unterstützt das Erkennen von Risiken unter anderem mit Analysen des Leerstandes, der Objektzustände, der Mitgliederentwicklung und des Wohnungs- und Finanzmarktes. Alle Maßnahmen insgesamt dienen dazu, bei erkennbaren Risiken rechtzeitig Gegenmaßnahmen einleiten zu können.

III. Prognosebericht

Die Maßnahmen zur gezielten und effektiven Investition in unsere Bestände stehen in den kommenden Jahren weiterhin im Fokus unserer Arbeit. Augenmerk legen wir dabei sowohl auf großen und modernen Wohnraum als auch auf die Anpassungen der bestehenden Wohnungen für das Leben im Alter. Trotz der weiterhin nur sehr niedrigen am Markt realisierbaren Miete gehen wir von einer stabilen wirtschaftlichen Entwicklung aus. Die gute finanzielle Situation der Genossenschaft sichert auch zukünftig die Realisierung der langfristigen Pläne und ermöglicht ein kurzfristiges Reagieren auf Veränderungen des Marktes.

IV. Chancen- und Risikobericht

Die Rahmenbedingen der Stadt Plauen für den Wohnungsmarkt sind fortwährend von der demographischen Entwicklung, der geringen Wirtschaftskraft und einem niedrigen Lohnniveau geprägt. Im vergangenen Jahr standen den 521 Geburten 1.044 Sterbefälle gegenüber und Zuwanderungen von Berufstätigen in die Stadt sind in naher Zukunft nicht zu erwarten. Das Überangebot an Wohnraum bleibt daher bestehen und begrenzt die realisierbaren Mieteinkünfte auf ein Minimum. Preissteigerungen auf dem Sektor der Instandhaltungsleistungen, fehlende Kapazitäten bei den Firmen, Fachkräftemangel in vielen Bereichen und das notwendige Umsetzen von gesetzlichen Anforderungen erschweren unsere Arbeit.
Dennoch sind wir aufgrund unserer guten wirtschaftlichen Situation (hohe Liquiditätsreserve, geringe Darlehensverschuldung) in der Lage selbständig am Markt zu agieren und unsere Bestände sukzessive an das aktuelle Nachfrageverhalten anzupassen. Wir sehen unsere Chance vor allem in einer serviceorientierten und kundennahen Betreuung unserer Mitglieder, um uns auf diesem Weg von anderen Marktteilnehmern abzuheben.

V. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

1. Wertpapiere

Das bestehende Wertpapierdepot wird über vertragliche Regelungen mit klar definierten Anlagerichtlinien zur Minimierung von Risiken der Geldanlage verwaltet. Ein ausführliches Reporting erfolgt zweimal jährlich. Zusätzlich werden die Anlagen und die Depotentwicklung regelmäßig innerhalb der Kontrollaufgaben des Aufsichtsrates kontrolliert.

2. Geldanlagen

Geldanlagen werden lediglich als Tages- oder Termingeld bei den jeweiligen Hausbanken getätigt.

3. Forderungen

Die bestehenden Forderungen (sonstige Vermögensgegenstände) sind im normalen Geschäftsablauf angefallen. Sie werden kontinuierlich auf Ausgleich kontrolliert. Forderungsausfälle in diesem Bereich sind nicht zu erwarten. Die ausstehenden Zahlungen aus Miete und Nebenkosten sind gegenüber dem letzten Jahr fast gleich geblieben. Wir sind durch unser gut funktionierendes Mahn- und Klagewesen in der Lage, umgehend auf neu entstehende Forderungen zu reagieren und bereits bestehende Außenstände möglichst ohne Verluste beizutreiben.

Mietschuldenquote

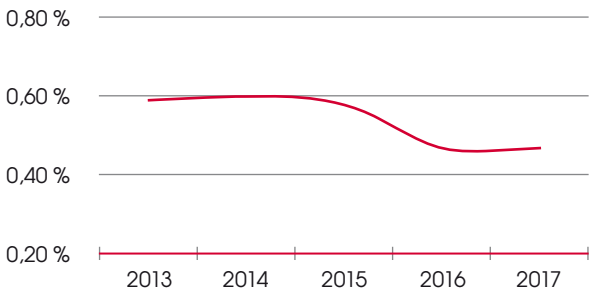


Diagramm 8: Entwicklung der Mietschuldenquote

4. Verbindlichkeiten

Die Dauerfinanzierungsmittel belaufen sich zum 31.12.2017 auf 28.866,0 TEUR, davon für Altkredite 5.575,0 TEUR und für Modernisierungsdarlehen 23.291,0 TEUR.
Diese Darlehen werden zu unterschiedlichen Anteilen durch drei Kreditinstitute finanziert. Vom Darlehensbestand sind 31 % Ratendarlehen und 69 % Annuitätendarlehen.
Zur Reduzierung von Zinsänderungsrisiken sind längerfristige Zinsbindungen mit den Darlehensgebern vereinbart. Um bei notwendigen Prolongationen Klumpen-Risiken zu vermeiden, wurden Zinsbindungsfristen mit unterschiedlichen Laufzeiten gewählt. Es werden keine derivativen Finanzinstrumente eingesetzt.

Plauen, den 28. März 2018

C. Wolf
Vorstandsvorsitzende

G. Schneider
Vorstand
Wohnungswirtschaft
und Technik

Bemerkungen des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat den Lagebericht der Genossenschaft für das Geschäftsjahr 2017 zur Kenntnis genommen und billigt denselben.
Der Aufsichtsrat genehmigt auch den vorgelegten Jahresabschluss zum 31.12.2017 und empfiehlt der Vertreterversammlung dessen Feststellung.
Der Aufsichtsrat beschließt die Einstellung des Jahresüberschusses in die gesetzliche Rücklage.

Plauen, den 28. März 2018

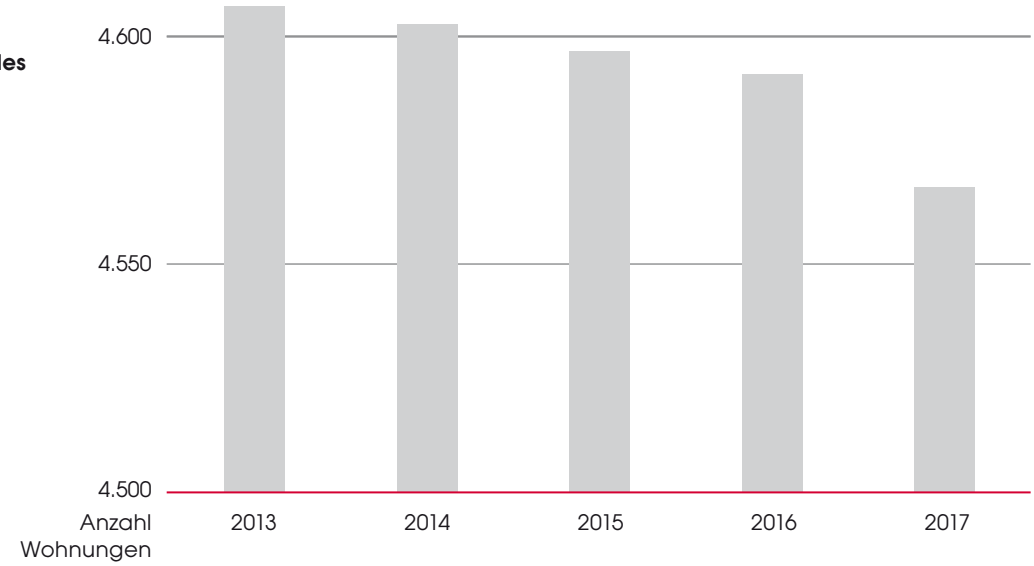
R. Schäfer
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Statistische Angaben zu 2017

	2013	2014	2015	2016	2017
Gesamtbestand an Wohnungen	44.607	4.603	4.597	4.592	4.567
Zahl der Wohngebäude	460	460	460	460	458
Zahl der Wohnungsneubezüge	261	228	273	238	261
Zahl der Wohnungskündigungen	241	236	241	263	274
Zahl der langfristig nicht vermieteten Wohnungen *	562	575	535	552	551
Höhe der Mietschulden in TEUR	84,6	77,0	68,0	43,0	46,0
Räumungsklagen wegen Mietschulden	3	2	4	3	3
Schriftl. Abmahnungen u. Ermahnungen wegen Störung bzw. Verletzung des Hausfriedens	21	13	14	19	14
Räumungsklagen wegen Störung des Hausfriedens	1	1	0	0	0
Zwangsräumungen durch Gerichtsvollzieher	2	0	1	1	0
Kündigung der Mitgliedschaft durch Ausschluss	4	1	5	1	5
Zahl der Mitglieder am Jahresende	4.250	4.221	4.253	4.224	4.213

* länger als 3 Monate leerstehend

Entwicklung des Wohnungsbestandes



Rückblick für das Jahr 2017

1. Modernisierungen	**981.129,41 EUR**
1. Balkonanbau	317.760,66 EUR
2. Aufzugseinbau	205.025,72 EUR
3. Wärmedämmung	278.872,55 EUR
4. Stellplätze/Containerstandorte	104.459,64 EUR
5. Planungsaufgaben	75.010,84 EUR
2. Instandsetzungen	**2.201.163,26 EUR**
1. Dachinstandsetzungen	54.562,81 EUR
2. Fassadenreinigung/Treppenhausinstandsetzung	591.985,93 EUR
3. Aufzugserneuerung	291.961,12 EUR
4. Elt. Hausanschlussverstärkungen	18.944,16 EUR
5. Erneuerung Briefkastenanlagen	46.291,96 EUR
6. Allgemeine Reparatur- und Instandsetzungsarbeiten	1.197.417,28 EUR
3. Wohnungswechselkosten	**2.539.646,49 EUR**

Auch im letzten Jahr wurden neben den laufenden Instandhaltungsmaßnahmen wieder umfangreiche Baumaßnahmen durchgeführt. Auf den nachfolgenden Bildern haben wir die größten Projekte für Sie zusammengestellt.

- **Aufzugeinbau in der Tischendorfstraße 1**

- **An den Häusern der Straßberger Straße 28–46 wurden 40 großzügige moderne Balkone angebaut und die Fassade neu gestaltet .**

- **Die Häuser Albertplatz 5–9 und Tischendorfstraße 1–7 erhielten eine Wärmedämmung mit moderner Fassadenoptik.**

- **An verschiedenen Standorten wurden großzügige Containerstandplätze errichtet.**

Vorschau für das Jahr 2018

1. Modernisierungen	**4.089.881,00 EUR**
1. Balkonanbau	400.000,00 EUR
2. Aufzugseinbau	375.000,00 EUR
3. Wärmedämmung	3.117.881,00 EUR
4. Garagen/Stellplätze/Containerstandorte	197.000,00 EUR
2. Instandsetzungen	**1.909.900,00 EUR**
1. Fassadenreinigung	225.000,00 EUR
2. Erneuerung Heizungsanlage und Strangventile	295.100,00 EUR
3. Erneuerung Aufzüge	200.000,00 EUR
4. Instandsetzung Außenanlagen/Containerplätze	85.000,00 EUR
5. Erneuerung Briefkastenanlagen	45.000,00 EUR
6. Allgemeine Reparatur- und Instandsetzungsarbeiten	1.059.800,00 EUR
3. Wohnungswechselkosten	**2.930.000,00 EUR**

Ebenso wie in den vergangenen Jahren stehen diese Mittel für die Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen zu Verfügung, um die nachhaltige Vermietbarkeit und die baulichen Zustände zu erhalten und weiter zu verbessern.

- **Balkonanbau Dr.-Friedrich-Wolf-Straße 14–34**

- **Aufzugseinbau im Haus Stauffenbergstraße 23 und 31 sowie im Albertplatz 7**

- **Neubau Garagen**

- **Verschiedene Containerstandplätze werden instand gesetzt, vergrößert oder neu erbaut, unter anderem an der Alleestraße 48–54 und Erich-Kästner Straße 2–8**

Einfach sicher fühlen – AWG beteiligt sich an Pilotprojekt zum Test eines neu entwickelten Wohnassistenzsystems

Im Rahmen eines Forschungsprojektes, das der Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V. mit seinem Erfahrungswissen begleitet hat, wurde durch die Firma KUNDO xT GmbH ein Wohnassistenzsystem entwickelt, das die Wohnqualität unter den Aspekten Sicherheit, Komfort, Energie und Gesundheit verbessern soll.

Das System erfasst über Funksensoren alle Zustände, die ein Mieter sonst mühsam kontrollieren müsste, oder die ihm ein unsicheres Gefühl vermitteln. Es erinnert beim Weggehen an eingeschaltete Elektrogeräte und daran, den Wohnungsschlüssel einzustecken. Andere Funktionen nehmen die Angst, versehentlich ein Fenster geöffnet zu lassen oder alarmieren bei ungebetenen Gästen. Hinweise zur Verbesserung des Raumklimas gibt das System ebenso wie Erinnerungen an bevorstehende Termine. Genial einfache Displays neben der Wohnungstür und im Wohnbereich melden mit einem blinkendem Symbol und einem Hinweiston, wenn etwas zu beachten ist.
Beim Einbau entstehen weder Lärm noch Schmutz. baseCON beruht auf der funkbasierten Vernetzung von drahtlosen Sensoren und Geräten, nur die Wohnungszentrale und Raumanzeige benötigen Steckdosen. Bei einem Umzug kann das System rückstandslos entfernt und an einem anderen Ort wieder montiert werden.
Als Funktionserweiterung bietet baseCON auch die Bedienung mit einer App an, die es ermöglicht, unterwegs Meldungen von dem System zu erhalten oder im Bedarfsfall Angehörige automatisch über bedrohliche Situationen zu informieren.

Mieter der AWG WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT PLAUEN eG haben das neu entwickelte Wohnassistenzsystem, das unter dem Namen baseCON auf den Markt kommt, getestet.
„Noch nie habe ich so viele und so detaillierte Rückmeldungen zu unserem Wohnassistenz-System bekommen", freut sich Martina Wagner von der Fa. KUNDO Home Solutions. Für die AWG hatte die Produktmanagerin drei Testhaushalte mit baseCON ausgestattet. Zehn Wochen lang durften die Mieter die Vorteile des digitalen Assistenten genießen und ihn dabei auf Herz und Nieren prüfen. Die Aktion war Teil eines deutschlandweiten Probelaufes mit 44 Haushalten in 14 Genossenschaften.
Vor Testbeginn wurden zunächst die Erwartungen der Mieter abgefragt. Die wünschten sich an erster Stelle mehr Sicherheit. Zu ungefähr gleichen Teilen erwarteten die Teilnehmer außerdem mehr Komfort und mehr Wohlbefinden.
Bei den Teilnehmern hatten sich nach der Probephase die Erwartungen an das System erfüllt. Sie genossen die Unterstützung im Alltag und eine bessere Wohnqualität. Besonders gefiel den Testern die einfache Bedienung.
„Die mögliche Abschaltung der Elektrogeräte von unterwegs beruhigt mich unheimlich. Zusätzlich bekomme ich eine Nachricht, wenn jemand unerlaubt in meine Wohnung eindringt", so ein Mieter der AWG. Alle drei Testfamilien konnten sich schnell mit dem neuen System von baseCon anfreunden und hätten es am liebsten gleich behalten. Martina Wagner vom Hersteller KUNDO Home Solutions GmbH aus dem Schwarzwald bittet um etwas Geduld. „Mit den Erfahrungen und Anregungen aus der AWG geben unsere Entwickler dem System jetzt den letzten Schliff", kündigt sie an. „Ende des Jahres kommt es dann auf den Markt."

Energetische Sanierung Tischendorfstraße 19/21

In diesem Jahr wird das stadtbildprägende 11-geschossige Wohngebäude an der Bahnhofstraße saniert. Die in die Jahre gekommene Waschbeton-Optik soll einer modernen, repräsentativen Fassadengestaltung weichen.

In einem Ideenwettbewerb mit verschiedenen Plauener Architekten wurde die jetzt umzusetzende Variante aus dem Haus der bp bauplanung plauen gmbh gewählt.
Doch nicht nur die Optik, sondern auch die Wohnbedingungen für die Mieter sollen sich spürbar verbessern. Durch die geplante Wärmedämmung wird zukünftig Heizenergie gespart und die Brandschutzmaßnahmen erhöhen die Sicherheit im Gebäude. Auch die Balkone werden erneuert und zukünftig nahezu schwellenlos erreichbar sein. Zudem werden die meisten neuen Balkone deutlich größer sein als die bisherigen. Die Maßnahme wird ca. 3.200.000 EUR kosten und soll voraussichtlich bis Ende des Jahres abgeschlossen sein. Durch den bereits im Jahr 2013 erneuerten Aufzug mit ebenerdigem Zugang zum Gebäude, ergibt sich nach Beendigung der Maßnahme ein Wohnumfeld, welches ein Wohnen auch im höheren Alter ermöglicht.

Für Beeinträchtigungen wie Lärm, Schmutz und beengte Platzverhältnisse, die diese Baumaßnahme unweigerlich mit sich bringen wird, bitten wir alle Bewohner um Verständnis und möchten uns schon im Vorfeld dafür bedanken.

AWG in Concert

Am 15. Juni letzten Jahres hieß es bei uns auf dem Firmengelände erstmals „AWG in Concert". Dazu hatten wir uns mit den Musikern Melanie Riedel und Michael Hufenbach die alternative Band „Mellennium" eingeladen. Zwei Studenten der Bauhaus-Universität Weimar, die sich der Musik verschrieben haben. Musik, der man gerne zuhört, weil sie handgemacht, gut und nicht alltäglich ist.
Unterstützt wurden die beiden vom Plauener Liedermacher Christian Wenzel, der zusammen mit seinem Musikfreund Markus Löffler Red Face Projekt verkörpert.
Diese beiden Bands lockten zahlreiche Besucher zu uns in die Haselbrunner Straße und zusammen mit unseren Gästen konnten wir einen schönen Feierabend in entspannter Atmosphäre genießen.

Mit toller Musik, interessanten Gesprächen und einem sommerlichen Catering war die Veranstaltung ein Erfolg, an den wir in diesem Jahr gerne anknüpfen möchten.
Deshalb laufen bereits jetzt die Vorbereitungen für eine Fortsetzung und der Termin für den Teil zwei unseres Hofkonzertes steht mit dem **14. Juni 2018** bereits fest. Wir laden Sie dazu wieder recht herzlich ab 18.00 Uhr auf unser Firmengelände in die Haselbrunner Straße ein. Mit unserer Liveveranstaltung leiten wir das Spitzenfest der Stadt Plauen ein. Musikalisch umrahmt wird der Sommerabend mit „Merceds Paulus & Band", die uns mit einer bunten Mischung aus Rock und Popmusik unterhalten werden. Wir freuen uns schon jetzt auf diesen Abend, auf zahlreiche Gäste, auf gute Musik, nette Unterhaltung und interessante Begegnungen.

Über eigenen und fremden Krach von Elke Heidenreich

Also … während ich das hier schreibe, bin ich von einer wahren Orgie an Lärm und Krach umgeben: Der Nachbar haut mit dem Hammer die Fliesen von seinem Balkon; die Nachbarin mäht mit dem elektrischen Rasenmäher ihren Garten; die Kirchenglocken scheppern; ein Lastwagen rattert, voll mit Bauschutt, den Berg hinauf und, leer, ohne Bauschutt, wieder hinunter; natürlich rattert auch meine Schreibmaschine, der Hund bellt den Rasenmäher an und jetzt klingelt das Telefon. Ich weiß, dass in ein paar Minuten die Waschmaschine in ihrem Programm A-1 (Kochwäsche und Schleudern) ans Schleudern kommt, und ich weiß nicht, ob ich das dann noch aushalten werde. Immer ungeduldiger, immer unbelastbarer werde ich, was den Geräuschpegel betrifft.

Die Frauen in den Großraumbüros mit den knurrenden und klappernden Maschinen und Kopierapparaten sind die Helden der Wirklichkeit für mich. Wann rasten sie aus? Wann ist der Punkt gekommen, an dem man einfach nichts mehr hören kann? Bei mir dann, wenn im Kino hinter mir jemand Chips aus einer Knistertüte futtert. Da werde ich zur Furie, zur Persönlichkeitsrecht verletzenden, Tüten entreißenden Bestie. Ein Student, den ich im Garten sitzen und fürs Examen lernen sah, schrie plötzlich die zwitschernden Vögel im Baum an: „Seid doch mal für fünf Minuten still, ihr verdammten Biester!"

Meine Tante kann nach einem Leben an der Nähmaschine an keinem Presslufthammer vorbeigehen, ohne zu zittern, mein Freund schwillt rot an, wenn jemand dauerhupt. Ich ertappe mich, wie ich morgens mit Wurfgeschossen auf der Lauer liege, wenn der grauenhafte Zeitungsausträger mit seinem Mofa kommt und es um sechs Uhr früh so lange vor unserem Haus knattern lässt, bis er die Zeitungen in alle Briefkästen verstaut hat. Aber wenn ich Bruce Springsteen höre, muss ich so voll aufdrehen, dass die Gläser im Regal klirren. Das ist doch Musik! Das kann kein Lärm sein! Die Nachbarin empfindet es anders und sagt es mir deutlich am Telefon. Ich finde, ihre beiden quengelnden Kinder machen mehr Lärm als Bruce Springsteen. Sie ist anderer Ansicht.

Es bleibt, dass wir alle gleich empfindlich gegen Krach sind, nur aus anderen Anlässen. Eine dieser dussligen Umfragen (aber ich lese sie ja doch immer!) ergab, dass die meisten Menschen sich als Lärm-Opfer, nicht aber als Lärm-Täter empfinden. Denn: Selbsterzeugter Krach ist schön, der Krach den andere machen, ist eine Belästigung. In der „Zeitschrift für Lärmbekämpfung" Heft 2/85 (so ein Blatt gibt es tatsächlich!) wird das berichtet.

Akustische Umweltverschmutzung! Ich fliehe in die Toskana, wo sie am ruhigsten ist, auf einen zypressenbewachsenen Hügel. Nachts liege ich im Bett und kann nicht einschlafen. Woran liegt das, es ist doch so wunderbar hier, so still, so friedlich - daran liegt es. Ich kann die Stille nicht ertragen, sie lastet, sie drückt, sie erscheint etwas auszubrüten. Mir fehlen die Geräusche! Als endlich ein Hund zu bellen anfängt und gleich darauf der Krach von ein paar Motorrädern zu mir herüberdringt, die nächtlich durch die Dörfer brausen, kann ich beruhigt einschlafen. Fast wäre ich ein Stille-Opfer geworden.
Stille muss man anscheinend lernen, Krach, der kommt von ganz allein – dafür sorgen schon ein paar Milliarden Menschen mit unterschiedlichen Interessen.

Aus dem Buch:
Ab morgen wird alles anders – Kolumnen über das Leben, die Liebe und andere Kleinigkeiten.

Verbrauchs-datenerfassung mit Fernauslesung per Funksystem

Im vergangenen Jahr ist vielen unserer Mitglieder aufgefallen, dass in den Treppenhäusern ihrer Gebäude weiße Kästen montiert wurden. Im Nachfolgenden möchten wir Ihnen die Gründe dafür erläutern.

Im Zusammenhang mit dem Eichaustausch der Heizkostenverteiler und Wasserzähler werden die Systeme nach und nach auf Funkablesung umgerüstet.

Die neuen elektronischen Heizkostenverteiler und Wasserzähler in den Wohnungen sind mit Funksendern ausgestattet. Für den Mieter ändert sich vor Ort nichts. Die Geräte unterscheiden sich äußerlich kaum von den bisher Gewohnten. Zählschritte und Verbräuche lassen sich nach wie vor direkt ablesen.

Neu ist, dass diese Geräte die erfassten Daten alle 4 Stunden an die sogenannten Netzwerkknoten senden. Der Netzwerkknoten empfängt und speichert die Daten beispielsweise als Monatswerte und Stichtagswerte aller Messgeräte. Der Netzwerkknoten wird in Form eines weißen Kastens im Treppenhaus montiert. In Abhängigkeit von den funktechnischen Gegebenheiten können auch mehrere Knoten erforderlich sein. Die Netzwerkknoten sind Batteriebetrieben. Zur Fernauslesung ist im System nun noch ein weiterer weißer Kasten erforderlich, das Gateway.

Dieses Gerät leitet die erfassten Daten aus den Netzwerkknoten über eine mit Mobilfunk vergleichbare Verbindung an den Abrechnungsdienst weiter. Die Datenübertragung erfolgt regelmäßig alle 14 Tage oder in besonderen Fällen durch direkte Anwahl des Messdienstleisters.

Häufig wird im Zusammenhang mit Geräten auf Funkbasis die Frage nach elektromagnetischer Verträglichkeit und Elektrosmog gestellt. Der Hersteller sichert diesbezüglich zu, dass die Grenzwerte der Bundesimmissionsschutzverordnung weit unterschritten werden. Einige Vergleiche sollen hier bei der Einordnung helfen.
Die funkgestützten Heizkostenverteiler und Wasserzähler in der Wohnung des Mieters haben laut Herstellerangabe eine Sendeleistung von unter 10 Milliwatt und senden nur für wenige Sekunden, verteilt über den Tag. Ein Mobiltelefon hat eine um bis zu 25 mal höhere Abstrahlung und wird außerdem direkt am Körper benutzt. Beim Betrieb eines WLAN-Routers, der sicher bei vielen Mitgliedern rund um die Uhr betrieben wird, ist von einer Sendeleistung bis 25 Milliwatt auszugehen.
Die niedrige Sendeleistung bei kurzer Sendedauer und geringer Sendehäufigkeit sichert also, dass die Belastungen durch das Funksystem vernachlässigbar gering sind.

Alle Daten werden verschlüsselt zwischen den Systemkomponenten ausgetauscht. Bei der Datenübertragung gibt es keine Bezugspunkte, die eine Zuordnung auf die Wohnung ermöglichen. Nur der Messdienstleister ist in der Lage, die Daten zuzuordnen.

Für unsere Mitglieder in den Liegenschaften mit dieser Ausstattung hat eine Fernauslesung den entscheidenden Vorteil, dass es nicht mehr erforderlich ist, zur jährlichen Ablesung der Verbrauchswerte zu einem bestimmten Termin in der Wohnung zu sein. Dies ist nur noch beim Austausch der Geräte nach Ablauf der Eichfrist erforderlich.

Auf der Suche nach jungen Mietern…

„Herzlich willkommen" hieß es kurz vor Beginn des neuen Schuljahres, am 24.06.2017, zum Tag der offenen Tür im Institut für Wissen und Bildung (IWB), dem Schulzentrum am König-Albert-Stift in Plauen auf der Dobenaustraße. Das IWB liegt im Herzen der Stadt Plauen und ermöglicht den Schülern das Lernen und Arbeiten in einer sehr herzlichen, familiären Atmosphäre. An der Oberschule, dem beruflichen Gymnasium mit Fachrichtung Biotechnologie und an der Berufsfachschule für Medizinisch-technische Laboratoriumsassistenten, so heißt es, kann wunderbar Theorie mit Praxis verbunden werden. Viele junge Leute kamen, teilweise noch in Begleitung der Eltern, um sich die Einrichtung ihrer zukünftigen Ausbildung anzuschauen.

Wir nutzten diese Veranstaltung, um uns als Wohnungsunternehmen bei den jungen Menschen, die kurz vor dem Start in die Selbständigkeit stehen, vorzustellen und unser Angebot an Wohnungen zu präsentieren. Viele Gespräche mit Interessenten konnten so geführt werden und unsere Bemühungen wurden mit der Aufnahme von vier neuen Mitgliedern belohnt.
Wir hoffen, dass sie sich in unserer Genossenschaft wohl fühlen und würden uns auch zum nächsten Tag der offenen Tür des IWB gerne wieder als Vermieter präsentieren.

Prämienaktion Mitglieder werben Mitglieder

Dass wieder mehr junge Menschen die Attraktivität der Stadt Plauen für sich entdecken – „für mich ist das ein großes Glück", sagt Gertraud Braun. Denn die 86-Jährige hat nun ihren Enkelsohn Philipp Braun endlich wieder um sich. Dem 27-Jährigen stand nach dem Studium in Halle die Welt offen. Doch die liebe Oma ließ nicht locker und versuchte alles, um ihren Enkelsohn wieder in die Heimat zu holen. „Es ist so schön, dass der Junge wieder zu Hause ist", freut sich Gertraud Braun. Die Plauenerin hatte bereits Tochter Konstanze Schmolling für eine AWG Wohnung begeistern können. Nun hat sie bei **„Mitglieder werben Mitglieder"** mit ihrem Enkelsohn den 350sten Neu-Mieter seit Beginn unserer Aktion geworben. Zum Dank dafür gab es neben dem Bonus eine Zusatz-Geldprämie, Blumen, Sekt und einen Präsentkorb. Vielen Dank nochmal und beiden AWG-Mitgliedern eine schöne Zeit in ihren Wohnungen.

Die Prämienaktion, bei dem jeder, der ein neues Mitglied wirbt, einen Bonus in Höhe von 100 Euro erhält, wird bis Mai 2019 verlängert.

Schon gewusst ? Genossenschaftsanteile vom Staat fördern lassen

Es gibt viele Gründe, Mitglied in unserer Genossenschaft zu werden. Neben dem lebenslangen Wohnrecht, der Mitbestimmung und den sozial verträglichen Mieten ist die Förderung von Genossenschaftsanteilen durch den Staat ein weiterer guter Grund. Für jede neue Mitgliedschaft besteht die Möglichkeit, staatliche Förderung in Form von Wohnungsbauprämie in Anspruch zu nehmen.

Was kann gefördert werden? Der erste Erwerb von Geschäftsanteilen – die eingezahlten Beträge werden mit 8,8 % gefördert.

Wer hat Anspruch auf Förderung? Jeder, der spätestens am Ende des Sparjahres das 16. Lebensjahr vollendet hat.

Was ist zu beachten? Die Fördergrenzen von 512 und 1.024 EUR sowie die Einkommensgrenzen von 25.600 und 51.200 EUR jeweils für Ledige und Verheiratete

Wie erfolgt die Beantragung? Wir senden Ihnen den vorbereiteten Antrag zu. Nach Rücksendung des unterschriebenen Antrages reichen wir diesen beim zuständigen Finanzamt ein. Die gegebenenfalls gewährte Prämie wird dem persönlichen Geschäftsguthaben gutgeschrieben und im Fall der Beendigung der Mitgliedschaft mit ausgezahlt.

Wo bekommen Sie weitere Informationen? Sollten wir Ihr Interesse an der staatlichen Förderung von Genossenschaftsanteilen geweckt haben, wenden Sie sich bitte an unsere Mitarbeiterin vom Mitgliederwesen.

Briefkästen

Auch wenn in der heutigen Zeit der Austausch von Informationen immer öfter in elektronischer Form erfolgt, ist ein Postkasten dennoch unerlässlich, denn amtliche Bescheide u. ä. erhält man immer noch per Post. Für deren ordnungsgemäße Zustellung ist ein gut beschrifteter und freier Briefkasten erforderlich, denn schließlich geht es bei Post immer um persönliche Angelegenheiten, die nicht für Fremde bestimmt sind.

Aufkleber „Bitte keine Werbung…"

Werbung, kostenlose Zeitungen und ähnliche Dinge verstopfen Briefkästen und erschweren die Zustellung der persönlichen Post. Dagegen hilft oft nur ein deutlicher Hinweis, dass man keine Werbung möchte. Um ein einheitliches optisches Erscheinungsbild zu erreichen, gibt es AWG-eigene Aufkleber, die Sie sich bei Bedarf gerne bei uns abholen können.

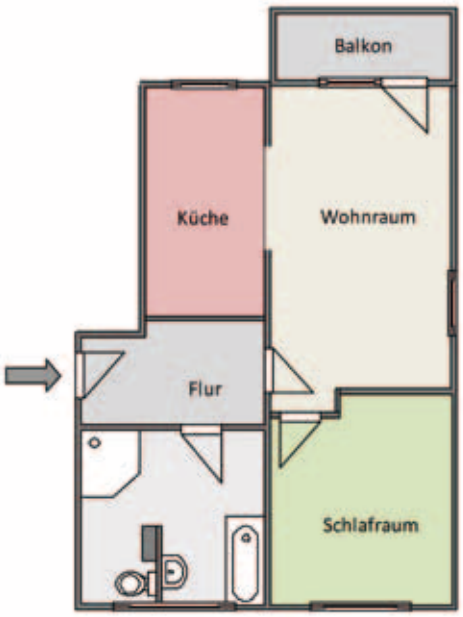
Eindeutige Beschriftung

Falls sich Namensänderungen ergeben oder weitere Namen am Briefkasten bzw. an der Klingelanlage ersichtlich sein sollen, dann bitten wir Sie, sich in diesen Fällen an unsere Mitarbeiter zu wenden.
Wir drucken die Schilder mit den gewünschten Änderungen neu aus und bringen diese auch gern für Sie an.

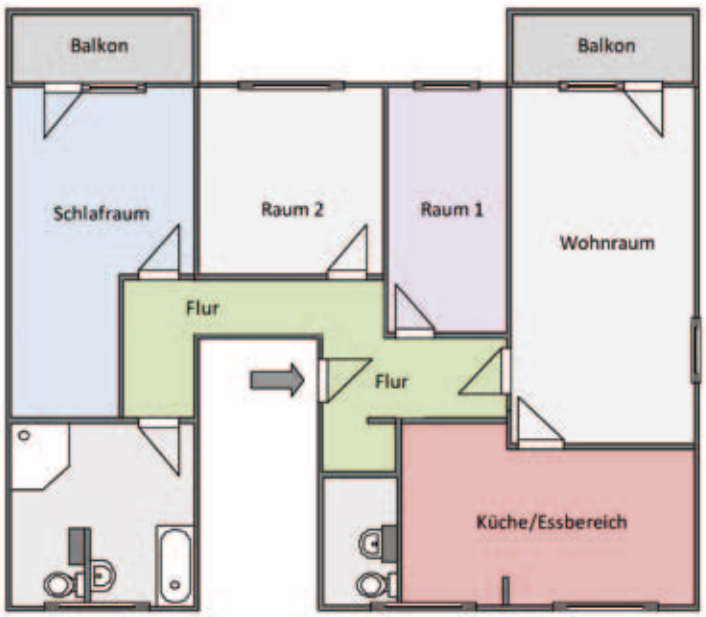
„mehrRaum"
in der Hölderlinstraße 20

Seit nunmehr vielen Jahren führen wir dort, wo es die Statik, die technischen Gegebenheiten, die Wirtschaftlichkeit und natürlich auch der Leerstand zulässt, Grundrissänderungen durch, um mehr Individualität bei der Wohnraumgestaltung zu erreichen bzw. anbieten zu können. Was bisher meist nur in einzelnen Etagen quer durch den gesamten Bestand erfolgte, wurde diesmal fast im gesamten Hausaufgang umgesetzt. Acht leer stehende Wohnungen ab dem 2. Wohngeschoss machten es möglich, vier moderne und familiengerechte Wohnungen mit über 100 m² und je zwei Balkonen zu gestalten. Dabei entstanden großzügige Wohnküchen mit Fenster sowie Bäder mit Wanne und Dusche, vier Räume und ein Gäste-WC. Im Erdgeschoss entstand eine barrierearme 2-Raum-Wohnung. Mit den Veränderungen der Grundrisse reagieren wir nicht nur auf die Nachfrage nach größerem Wohnraum, sondern verändern auch viele der kleineren Typengrundrisse, die zur Genüge im Bestand vorhanden sind, um sie individueller und moderner zu gestalten.

Die Wohnungen im Erdgeschoss und die im 2. Wohngeschoss werden vorerst zu Musterwohnungen ausgebaut und am 02.06.2018 zum Tag der offenen Tür allen Interessierten vorgestellt.



1. Wohngeschoss/Erdgeschoss



2. – 5. Wohngeschoss

Unser Schulprojekt in der Oberschule Friedrich Rückert

Die Oberschule „Friedrich Rückert" in Plauen Haselbrunn bietet ihren Schülern jährlich Projektwochen mit den verschiedensten Themen an, darunter auch das Wohnen - mit allen rechtlichen und praktischen Angelegenheiten. Aber was ist Wohnen? Und wie wohnt man eigentlich richtig? In den Projektwochen soll den Schülern Wissen rund um **„Das Wohnen"** vermittelt werden.

- Wie sieht Wohnen in der der Praxis aus?
- Wie ist ein Mietvertrag aufgebaut?
- Welche Ansprüche stellt ein Mieter an seine Wohnung?
- Welche Ausstattungen gibt es in den Wohnungen?
- Was kostet eine Wohnung?
- Wie wird die Miete berechnet?
- Was sind Betriebskosten?
- Was ist ein Mietspiegel und wofür ist er gut?

Als die Anfrage aus der Schule an uns herangetragen wurde, ob wir Möglichkeiten zur praxisnahen Erläuterung dieser Themen hätten, stellten wir ein kleines Team zur Verfügung, das diese Aufgabe gerne und bereitwillig übernahm.

Die drei Mitarbeiter aus den Abteilungen Wohnungswirtschaft und Technik erarbeiteten hierfür eine Power Point-Präsentation und stellten diese den Schülern vor.

Durch den Imagefilm der Genossenschaft, die Erläuterung von verschiedenen Bereichen der Immobilienwirtschaft und die Begehung unterschiedlicher Wohnungen, konnten die theoretischen Fragen sehr praxisnah und anschaulich beantwortet werden.

Wir zeigten den Schülern Wohnungen in unterschiedlichen Objekten und Ausbaustufen während der Sanierung. Beeindrucken konnte natürlich besonders der Effekt von „vorher" und „nachher" in diesen Wohnungen.

Am Ende des Programms gaben unsere Mitarbeiter bekannt, dass wir in der AWG WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT PLAUEN eG für das kommende Jahr eine/n Auszubildende/n der Immobilienwirtschaft und eine/n Student/-in für ein Studium der Immobilienwirtschaft suchen.

Kurz darauf bewarb sich ein Schüler der 9. Klasse dieser Einrichtung für ein Schülerpraktikum. Er erhielt im Dezember 2017 für 2 Wochen die Gelegenheit, die Arbeit in der Wohnungswirtschaft kennenzulernen.

Die Genossenschaft freut sich schon jetzt auf weitere Stunden mit den Schülern und Lehrern der Oberschule Friedrich Rückert, spätestens zur nächsten Projektwoche.

Baumfällungen

Dass die Ansichten bezüglich der Gestaltung der Außenanlagen bei den vielen Bewohnern eines Wohngebietes oft ein wenig auseinander gehen, ist verständlich. Besonders deutlich wird dies bei Meinungen zu dem im Wohngebiet befindlichen Baumbestand. Die einen wollen große Bäume, die anderen eher kleine und wieder andere möglichst gar keine – manche wollen Schatten und andere möglichst viel Sonne auf dem Balkon und genügend Licht in der Wohnung.

Grundsätzlich bemühen wir uns, gesunde Bäume zu erhalten und nur dort eine Fällung durchzuführen, wo eine Notwendigkeit dafür besteht. Sei es um Unfallgefahren zu beseitigen oder auch um das Eigentum der Genossenschaft zu schützen. Pappeln z. B. treiben oft so starke Wurzeln aus, dass Wege oder Mauerwerk von Gebäuden beschädigt werden. An Fassaden bilden sich verstärkt Algen durch zu nah am Haus stehende Bäume. Auch das Risiko von Schäden durch herabstürzende Äste oder gar komplett umstürzende Bäume sollte soweit möglich bereits im Vorfeld erkannt und durch das Fällen verhindert werden.

Laut Baumschutzsatzung der Stadt Plauen sind verschiedene Baumarten besonders geschützt. Diese dürfen ab einem gewissen Stammumfang nur noch mit Genehmigung der Naturschutzbehörde gefällt werden. Der Antrag auf Fällung muss in jedem Fall ausreichend begründet werden und mangelnde Lichteinfälle in die Wohnung oder zu wenig Sonne auf dem Balkon reichen dafür als Gründe leider nicht aus. Auch Bäume die sehr nah in Bereichen von Stellplätzen stehen und deren Nutzung beeinträchtigen, können nur gefällt werden, wenn eine Fällgenehmigung vorliegt.

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass die Entscheidung zur Wegnahme eines Baumes nicht nach den Wünschen einzelner Mieter getroffen werden kann. Wir versuchen immer, einen Kompromiss zwischen wünschenswert und notwendig zu finden und durch ausreichend Ersatzpflanzungen einen Ausgleich zu schaffen.

Diese Bäume stehen zu nah am Gebäude.

Ersatzpflanzungen schaffen einen Ausgleich.

6. Firmenlauf Volksbank

Am 30. August 2017 fand nunmehr zum 6. Mal der Firmenlauf der Volksbank Vogtland eG im Plauener Vogtlandstadion statt.

Laufen für den guten Zweck ist hier Jahr für Jahr das Motto.

Die AWG WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT PLAUEN eG war mit 20 Mitarbeitern und Mitarbeiterinnen vertreten. Insgesamt starteten 3.000 Läufer verschiedener Firmen aus dem Vogtlandkreis. Die Startgebühren von 9.000 EUR wurden an die Stiftung zur Hilfe krebskranker Kinder im sächsischen Vogtland gespendet.

Wir waren mit Freude dabei und sicher nicht zum letzten Mal.

Weihnachtsspende 2017

Die Meldungen über Haushaltskürzungen und Einsparungen von finanziellen Mitteln sind in letzter Zeit schon Alltag geworden. Besonders hart trifft es dabei meist die Kleinsten oder die Schwächsten unserer Gesellschaft. Auch Plauener Vereine, die sich seit vielen Jahren mit Herzblut, Überzeugung und viel Freizeit in den verschiedensten Bereichen der Kinder- und Jugendarbeit engagieren sind davon betroffen. Mit dem Wegfall der ohnehin geringen Zuschüsse sind sie nicht überlebensfähig und die kleinen Bewohner und deren Familien der Stadt Plauen wieder um einige Möglichkeiten der sinnvollen Freizeitbeschäftigung ärmer. Deshalb haben wir auch letztes Jahr wieder auf unsere Weihnachtspost in Kartenform verzichtet und das dadurch eingesparte Geld gespendet. Als Empfänger hatten sich unsere Mitarbeiter den **„Spiel Spaß Kindertreff e. V."** in Plauen ausgesucht. Die Kinder und das Personal staunten nicht schlecht, als zwei unserer Mitarbeiterinnen in der Vorweihnachtszeit mit einem großen Scheck, auf dem 500 EUR standen, im Mehrgenerationenhaus ankamen. Die Freude darüber war bei allen riesig. Der Leiterin der Einrichtung fielen auf Anhieb etliche Wünsche ein, die sich mit dem Geld erfüllen lassen, zum Beispiel ein neues Radio für die Kindertanzgruppe.

BLUT SPENDEN RETTET LEBEN

Mittwoch, 15. August 2018

14:00 - 18:00 Uhr

AWG
WOHNUNGS
GENOSSENSCHAFT
PLAUEN eG

Haselbrunner Straße 30

im Blutspendebus

Jeder Spender erhält diesen Einkaufsshopper

Deutsches Rotes Kreuz

DRK-Blutspendedienst Nord-Ost

Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V. – Gesetzlicher Prüfungsverband –

Zusammengefasstes Prüfungsergebnis

Vorstehender Bericht ist das Ergebnis unseres gesetzlichen Prüfungsauftrages nach § 53 GenG im Rahmen der Prüfung der Genossenschaft.

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 zu prüfen. Im Rahmen dieser Prüfung haben wir den in der Verantwortung des Vorstandes aufgestellten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017, einschließlich des Lageberichtes, unter Einbeziehung der Buchführung geprüft.

Ende 2017 verfügte die Genossenschaft über einen Immobilienbestand mit 4.567 Wohnungen und sieben Gewerbeeinheiten.

Zweck der Genossenschaft ist nach § 2 Abs. 1 der Satzung die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Der in der Satzung genannte Unternehmensgegenstand ist mit dem Förderzweck der Mitglieder gemäß § 1 GenG vereinbar. Im Rahmen unserer Prüfung haben wir festgestellt, dass die Genossenschaft mit ihrer im Prüfungszeitraum ausgeübten Geschäftstätigkeit ihren satzungsmäßigen Förderzweck gegenüber den Mitgliedern verfolgt hat.

Die Mitgliederliste enthält die nach § 30 GenG erforderlichen Angaben.

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

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017 ist ordnungsgemäß aus der Buchführung entwickelt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Die einschlägigen Bilanzierungs-, Bewertungs- und Gliederungsvorschriften wurden beachtet. Der Anhang des Jahresabschlusses enthält die erforderlichen Angaben.

Der Lagebericht entspricht den gesetzlichen Anforderungen und stellt die Situation der Genossenschaft zutreffend dar.

Die Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft sind geordnet. Den langfristig gebundenen Vermögenswerten von Mio. € 109,1 stehen mit Mio. € 122,3 langfristige Finanzierungsmittel gegenüber. Die Eigenkapitalquote zum Bilanzstichtag beträgt 72,2 % (Vorjahresstichtag: 70,6 %).

Die Zahlungsfähigkeit war im Geschäftsjahr 2017 gewährleistet. Auch in der Fortschreibung der Geschäftsentwicklung ergibt sich eine ausreichende Liquidität.

Zum 31. Dezember 2017 standen insgesamt 591 Wohnungen (12,9 % des Gesamtbestandes) leer. Gegenüber dem Vorjahresstichtag sank die Leerstandsquote um 0,2%-Punkte.

Im Geschäftsjahr 2017 entstand ein Jahresüberschuss von Mio. € 0,8 (Vorjahr: Mio. € 1,0) bei einem Überschuss aus der Hausbewirtschaftung von Mio. € 0,8 nach Mio. € 1,4 im Vorjahr. Den um Mio. € 0,6 gesunkenen Zinsaufwendungen standen um Mio. € 0,9 höhere Instandhaltungskosten und um Mio. € 0,3 gestiegene Abschreibungen gegenüber. Im Geschäftsjahr 2017 ist das Hausbewirtschaftungsergebnis durch überwiegend leerstandsbedingte Erlösschmälerungen und nicht umlagefähige Betriebskosten von zusammen Mio. € 2,1 belastet. Die Instandhaltungskosten betrugen im Jahr 2017 durchschnittlich € 16,90 je m² Wohn-/Nutzfläche.

Außerhalb der Hausbewirtschaftung ergab sich im sonstigen Bereich – insbesondere durch außerplanmäßige Abschreibungen (Mio. € 4,2) und Zuschreibungen (Mio. € 4,1) – ein Fehlbetrag von Mio. € 0,1. Das Zinsergebnis von Mio. € 0,2 entstand in erster Linie durch Zinserträge für Wertpapiere.

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

Den vorstehenden Bericht erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen.

Dresden, den 23. März 2018

Verband
Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V.

Prof. Dr. Hillebrand
Wirtschaftsprüfer

Gerber
Wirtschaftsprüfer

Änderungen bei Ihren Vertretern

Seit der letzten Vertreterversammlung haben sich in der Zusammensetzung unserer Vertreter folgende Veränderungen ergeben:
Beendet haben ihre Tätigkeit als Vertreter Herr Dieter Seifert und Frau Mandy Zeh. Neu als Vertreter fungieren Herr Gert Beier und Herr Johannes Georgi.

Wohnungsbestand

Im vergangenen Jahr hat sich unser Wohnungsbestand nur geringfügig verändert. Aus diesem Grund verzichten wir auf den Abdruck der Wohnungsbestandsliste.

14. JUNI 2018 • 18 – 23 UHR

AWG

IN CONCERT

DONNERSTAG 14. JUNI 2018 18 – 23 UHR

im **Innenhof** der

AWG WOHNUNGS GENOSSENSCHAFT PLAUEN eG

in der **Haselbrunner Str. 30**

LIVEMUSIK

... ein Liederabend ***mit exclusiver Livemusik*** *für die ganze Familie mit Biergartenbetrieb und Schlechtwettervariante*

... ein weiteres Highlight des Abends ist die ***Trommlergruppe Fanprojekt Plauen-Vogtland e.V.***

AWG WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT PLAUEN eG

Haselbrunner Straße 30
08525 Plauen
Tel. 03741 40415-0
E-Mail: info@awg-plauen.de
facebook.com/awgplauen
www.awg-plauen.de

AWG WOHNUNGS GENOSSENSCHAFT PLAUEN eG

WIR SIND KULTURERBE!