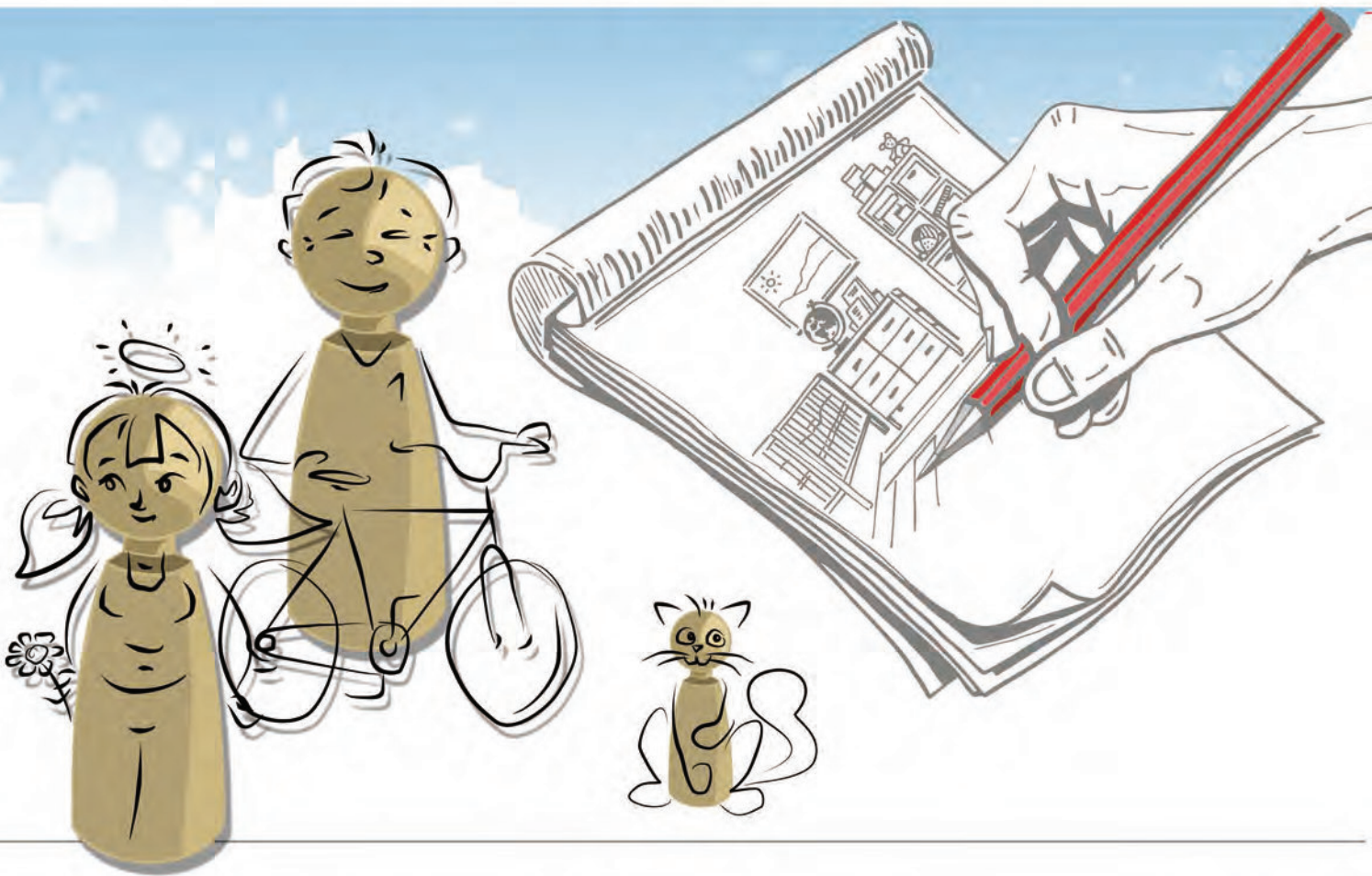




WOHNUNGS  
GENOSSENSCHAFT  
PLAUEN eG

# Tätigkeitsbericht 2018 Vorschau 2019



*Wir wohnen nicht um zu wohnen,  
sondern wir wohnen, um zu leben!*

*(Paul Johannes Tillich)*

DIE WOHNUNGSBAU  
GENOSSENSCHAFTEN



SACHSEN

## Inhalt

---

Grußwort des Vorstandes	3
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018	4
Statistische Angaben	12
Rückblick 2018	13
Vorschau 2019	16
Verschiedenes	18
Zusammengefasstes Prüfungsergebnis	30

## AWG WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT PLAUEN eG

---

Sitz	Haselbrunner Straße 30 08525 Plauen Telefon 03741 40415-0 E-Mail <a href="mailto:info@awg-plauen.de">info@awg-plauen.de</a> Internet <a href="http://www.awg-plauen.de">www.awg-plauen.de</a>
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,

mit den Worten von George Washington möchten wir den Rückblick auf das vergangene Jahr beginnen:

*„Sei höflich zu allen, aber freundschaftlich mit Wenigen; und diese Wenigen sollen sich bewähren, ehe du ihnen Vertrauen schenkst.“*

Warum berührt uns dieses Zitat aus vergangener Zeit so? Weshalb hat es heute immer noch eine solche Bedeutung?

Wenn wir uns an das vergangene Jahr erinnern, dann vor allem an Schlagwörter wie Dieselskandal, Klimapolitik, Datenschutzgrundverordnung, Null-Zinspolitik und Ähnliches mehr. Daten werden gefälscht, Aussagen sind unwahr, Werte verfallen, Gesetzesänderungen scheinen nur noch von Lobbyisten gemacht zu sein und die Auswirkungen dieser Entwicklungen sind vielfältig. Die Umsetzung von gesetzlichen Regelungen kosten Zeit und Geld und sind oft nur von zweifelhaftem Nutzen. Die Zinspolitik ist nur für den Kreditnehmer erfreulich, für den Sparer kommt sie einer schleichenden Enteignung gleich.

Unser Vertrauen in die Politik, in die Wirtschaft und selbst in die Rechtsprechung ist gestört.

Dennoch müssen wir alle uns in dieser Welt und diesem Leben zurecht finden und unsere Aufgaben erfüllen. Gemeinschaften, in denen sich Gleichgesinnte zusammenschließen, gewinnen wieder an Bedeutung und somit ist auch der Genossenschaftsgedanke aktuell wie nie zuvor.

Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung sind die Grundgedanken des genossenschaftlichen Prinzips und damit Leitlinien unserer täglichen Arbeit.

Wir sorgen dafür, dass Wohnen modern und zeitgemäß möglich ist und für unsere Mitglieder sozial und bezahlbar bleibt. Viele Anstrengungen dafür sind notwendig, die wir in erster Linie mit verlässlichen Partnern aus Plauen und dem Vogtland bewältigen. Die langjährige vertrauensvolle Zusammenarbeit mit diesen Firmen hilft uns auch jetzt in Zeiten übervoller Auftragsbücher, unsere anstehenden Aufgaben, Maßnahmen und Projekte realisieren zu können.

Unsere Genossenschaft steht auf einer soliden wirtschaftlichen Basis. Wir konnten auch im vergangenen Jahr alle unsere Vorhaben planmäßig inhaltlich und finanziell umsetzen. Zukünftig wird die Entwicklung der Genossenschaft im wirtschaftlichen wie auch im Sinne der Bestandsentwicklung nicht ohne Erhöhungen der Nutzungsgebühren möglich sein. Mit unserer derzeitigen Miete liegen wir weit unterhalb des Durchschnitts in Sachsen. Mit den ständig steigenden Preisen für Bau- und Bewirtschaftungsleistungen wird ohne Mieterhöhung der bisherige Umfang an Instandhaltungen und Modernisierungen nicht mehr realisierbar sein. Wir werden die unumgänglichen Erhöhungen nur schrittweise und moderat umsetzen, um unsere Mitglieder nicht zu überfordern und trotzdem die Zukunft der Genossenschaft zu sichern.

Neben den ganzen wirtschaftlichen Themen des Jahres stand in unserem Kalender auch eine Menge an anderen Terminen. Wie jedes Jahr gab es eine Vertreterversammlung, zu der wir immer gerne mit den von Ihnen gewählten Vertretern ins Gespräch kommen. Es gab weitere Veranstaltungen wie den ersten Treppenhäuslauf und bereits das zweite Hofkonzert. Auch in diesem Jahr sind wieder solche Events in Planung.

Gerne informieren wir Sie auf den nächsten Seiten über die wichtigsten Dinge des vergangenen Jahres und stellen Ihnen die Projekte und Veranstaltungen 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

### I. Grundlagen des Unternehmens

---

#### 1. Geschäftsmodell

---

Die AWG WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT PLAUEN eG ist eine Genossenschaft mittlerer Größe und hat ihren Sitz in Plauen. Neben unseren derzeit 4.529 Wohnungen bewirtschaften wir noch zahlreiche Stellplätze, Garagen und einige Gewerbeeinheiten. Unsere Aufgabe sehen wir in einer zeitgemäßen, sicheren und sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung für unsere Mitglieder. Dafür modernisieren wir jährlich unsere Bestände, passen Wohnraum an sich verändernde Ansprüche an und investieren in die technische Ausstattung unserer Gebäude. Durch unsere zahlreichen Investitionsmaßnahmen sind wir verlässlicher Partner der lokalen Wirtschaft und mit einer serviceorientierten Verwaltung sichern wir die kundennahe Betreuung unserer Mitglieder und Mieter. Für die nächsten Jahre ist es unser Ziel, die bisherigen Aufgaben weiter zu führen und die gute wirtschaftliche Lage der Genossenschaft zu erhalten.

### II. Wirtschaftsbericht

---

#### 1. Gesamtwirtschaftliche branchenbezogene Rahmenbedingungen

---

Die konjunkturelle Lage in Deutschland stellt sich immer noch gut dar. Seit nunmehr neun Jahren wächst das Bruttoinlandsprodukt (BIP) kontinuierlich. Dies ist die längste Aufschwungsphase seit der deutschen Wiedervereinigung. Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes legte das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2018 um 1,5 Prozent zu. Die beiden vorangegangenen Jahre war das Bruttoinlandsprodukt noch um 2,2 Prozent gestiegen. Damit normalisiert sich das Wachstumstempo der deutschen Wirtschaft nach Jahren der Expansion in etwa auf Höhe der Potentialrate. Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft hat im Jahr 2018 rund 10,6 Prozent, also 1,1 Prozent mehr als im Vorjahr, der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugt. Traditionell liegt diese Wachstumsrate leicht unter dem Durchschnitt. Dies unterstreicht die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Immobiliendienstleister.

Die Zahl der Erwerbstätigen erreichte 2018 den höchsten Stand seit 1991. Der Anstieg resultiert hauptsächlich aus einer Zunahme der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung. Wie schon in den Vorjahren glichen eine höhere Erwerbsbeteiligung sowie die Zuwanderung von Arbeitskräften aus dem Ausland die altersbedingten demografischen Effekte aus.

Die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote, auf Basis aller zivilen Erwerbspersonen, belief sich 2018 auf 5,2 Prozent. Im Vergleich zum Vorjahr (5,7 Prozent) nahm sie um 0,5 Prozentpunkte ab. In Ostdeutschland war die Quote mit 6,9 Prozent (7,6 Prozent im Vorjahr) immer noch deutlich größer als im Westen mit 4,8 Prozent (5,3 Prozent im Vorjahr). Der Abstand zwischen den Quoten hat sich aber in den letzten Jahren merklich verkleinert. Auf der Ebene der Bundesländer reicht die Arbeitslosenquote von 2,9 Prozent in Bayern bis zu 9,8 Prozent in Bremen. Im Vogtlandkreis waren im Dezember 2018 5.544 Personen ohne Arbeit. Dies entspricht einem Anteil von 4,8 Prozent.

In der Bevölkerungsentwicklung der Bundesländer zeigen sich erhebliche Unterschiede. Seit 1990 ist die Bevölkerungszahl in sieben Bundesländern, u. a. in den ostdeutschen Flächenländern, im Saarland und in Bremen, zurückgegangen. Sachsen-Anhalt hat dabei fast jeden vierten Einwohner verloren. Die Bevölkerung in Baden-Württemberg, Bayern, Hamburg und Schleswig-Holstein ist dagegen jeweils um mehr als ein Zehntel gewachsen. Steigende Bevölkerungszahlen beruhen fast ausschließlich auf Wanderungsgewinnen aus dem In- und Ausland. Die Binnenwanderung innerhalb Deutschlands ist stets ein Nullsummenspiel, denn der Wanderungsgewinn eines Bundeslandes ist der Wanderungsverlust eines anderen Landes. Während die Bevölkerung in den letzten Jahren insgesamt gewachsen ist, sagen statistische Berechnungen für die nächsten Jahre einen Rückgang voraus. Überdurchschnittlich davon betroffen werden die Länder sein, die bereits in den letzten Jahren mit dem Bevölkerungsrückgang konfrontiert waren. Sie sind deshalb Vorreiter beim Umgang mit den Folgen des demografischen Wandels in Deutschland sein.

### Entwicklung der Bevölkerung im Vergleich zum Vorjahr

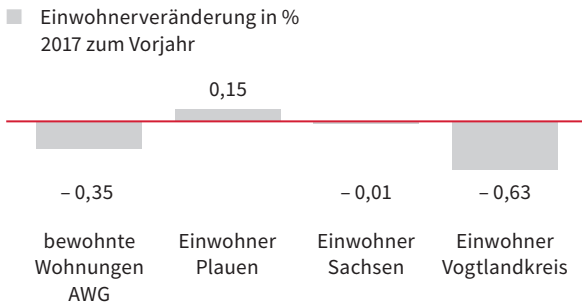


Diagramm 1: Bevölkerungsentwicklung (Quellen: eigene Daten, Statistisches Landesamt Sachsen)

Wohnungsleerstände sind in vielen Regionen Deutschlands weiterhin ein ernst zu nehmendes Problem. Im Osten Deutschlands standen nach letzten Schätzungen ca. 650.000 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 2017 rund 142.000 Wohnungen. Die Leerstandsquote ist damit von 2016 auf 2017 minimal um 0,1 Prozentpunkte auf 8,2 Prozent gesunken. Diese Durchschnittswerte verdecken allerdings, dass die Leerstände in klassischen Schrumpfungszonen bereits deutlich ansteigen. In den sächsischen Wohnungsgenossenschaften ist der Leerstand zum 31.12.2017 wieder gestiegen und liegt nunmehr bei 8,0 Prozent (Vorjahr 7,9 Prozent). Davon ist der größte Teil des Leerstandes langfristiger Art und Ausdruck eines Überangebotes an Mietwohnungen im Freistaat Sachsen.

## 2. Geschäftsverlauf

Wie in den vergangenen Jahren wurden wir auch in 2018 mit einer, durch erhebliches Überangebot von Wohnraum geprägten, schwierigen Marktsituation konfrontiert. Zusätzlich kann die Aufnahme neuer Mitglieder kaum die Anzahl an Kündigungen, die zum großen Teil altersbedingt sind, ausgleichen.

Die fehlenden wirtschaftlichen Impulse sowie zu wenig vorhandene Weiterbildungs- und Studiemöglichkeiten in der Region sorgen zusammen mit der

fortschreitenden Überalterung der Bevölkerung für sinkende Einwohnerzahlen in der Stadt Plauen und im Vogtlandkreis. Nach wie vor übersteigt die Zahl der Todesfälle die der Geburten.

### Verhältnis Sterbefälle zu den Geburten

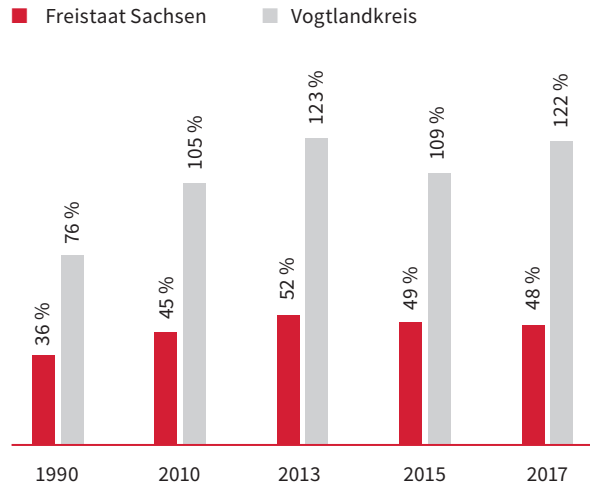


Diagramm 2: Entwicklung des Anteils der Sterbefälle an den Geburten (Quelle: Statistisches Landesamt)

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

### Entwicklung des Anteils der Kündigungen aus Altersgründen

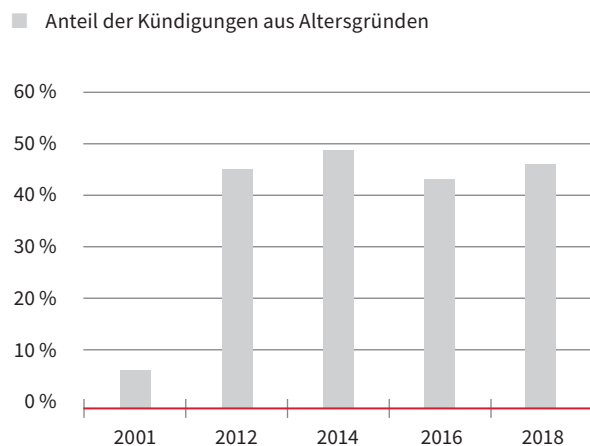


Diagramm 3: Entwicklung des Anteils der Kündigungen aus Altersgründen (Quelle: eigene Daten)

Die Erhöhung des durchschnittlichen Alters unserer Mitglieder und Mieter wirkt sich natürlich auch auf die Erwartungen an den Wohnraum aus. Während wir einerseits um moderne und großzügige Wohnformen für junge Bewerber und Familien bemüht sind, dürfen wir andererseits die Anpassung der Gebäude und Wohnungen an die Bedürfnisse der älteren Mieter nicht außer Acht lassen. Betrachtet man diese Aufgaben im Zusammenhang mit der seit vielen Jahren fast unverändert gebliebenen Miete, werden sie zur großen Herausforderung der Genossenschaft. Auch wir werden in den nächsten Jahren nicht umhin kommen, die Mieten moderat nach oben anzupassen, um unserem Anspruch an marktfähige Bestände und der wirtschaftlichen Stabilität der Genossenschaft gerecht zu werden.

### 3. Lage

#### a) Ertragslage

Der Jahresüberschuss (937 TEUR) ist im Wesentlichen aus der Hausbewirtschaftung entstanden. Das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung beträgt rd. 1.040 TEUR (Vorjahr: Überschuss rd. 777 TEUR). Die Veränderung des Hausbewirtschaftungsergebnisses resultiert unter anderem aus den um rd. 97 TEUR gestiegenen Nettoerlösen, den rd. 26 TEUR höheren sonstigen Erlösen, den gegenüber dem Vorjahr rd. 137 TEUR geringeren Abschreibungen und den um 75 TEUR geringeren Zinsaufwendungen für Darlehen.

Aus dem Wohnungsleerstand ergaben sich im Jahr 2018 Belastungen aus Erlösschmälerungen von rd. 1.478 TEUR und nicht umlagefähigen Betriebskosten von rd. 490 TEUR. Die momentane Zinsbelastung beträgt 6,0 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 vergangenen 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 2.438,5 TEUR sowie den Zinsen für Darlehen in Höhe von 697 TEUR.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit ergibt sich im Wesentlichen aus den Aufwendungen für die Modernisierung des Immobilienbestandes (3.469 TEUR, vgl. Tabelle 5) sowie aus den erhaltenen Zinsen.

#### Entwicklung der Zins- und Kapitaldienstquote

— Zinsquote  
— Kapitaldienstquote

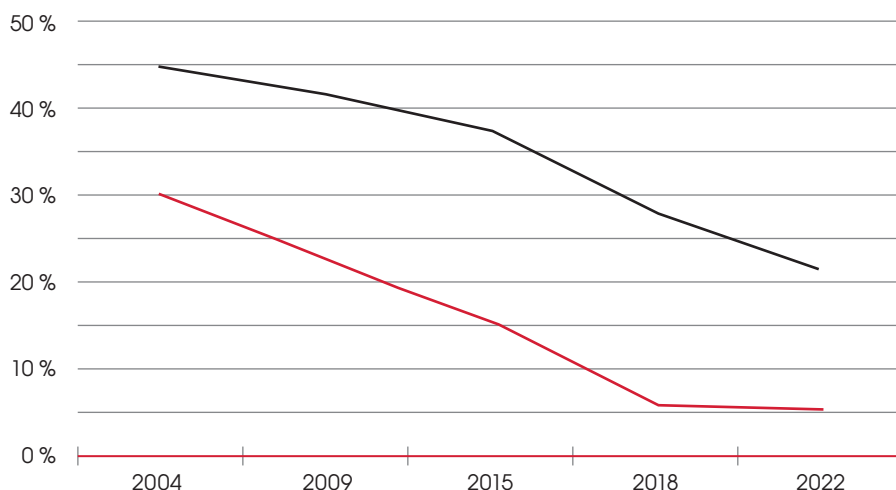


Diagramm 4:  
Entwicklung der Zins- und  
Kapitaldienstquote

Für das Geschäftsjahr 2018 ergibt sich folgende vereinfachte Kapitalflussrechnung:

	TEUR
Jahresüberschuss	937,1
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	3.041,0
Ab- und Zuschreibungen Wertpapiere	150,3
Zinsen aus Bankguthaben	- 145,1
Zinsaufwendungen	654,4
Buchgewinne/-verluste aus Anlagenabgängen	- 0,2
Veränderung sonst. Aktiva und Passiva	844,3
<b>Cashflow aus lfd. Geschäftstätigkeit</b>	<b>5.481,8</b>
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	- 3.157,1
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	- 3.550,9
<b>zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes</b>	<b>- 1.226,2</b>

Tabelle 1: Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2018

### c) Vermögenslage

Die Vermögenslage ist durch einen angemessenen Eigenkapitalanteil gekennzeichnet. Die Eigenkapitalquote zum 31.12.2018 beträgt 72,3 Prozent (Vorjahr 72,0 Prozent).

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

	31.12.2018 TEUR	31.12.2017 TEUR	31.12.2016 TEUR
<b>Vermögensstruktur</b>			
langfristiger Bereich	109.674,1	109.131,1	111.384,8
kurzfristiger Bereich	18.861,7	20.502,5	20.122,7
<b>Bilanzsumme Aktiva</b>	<b>128.535,8</b>	<b>129.633,6</b>	<b>131.507,5</b>

Tabelle 2: Entwicklung der Vermögensstruktur

	31.12.2018 TEUR	31.12.2017 TEUR	31.12.2016 TEUR
<b>Kapitalstruktur</b>			
langfristiger Bereich	120.965,6	122.316,0	124.084,4
kurzfristiger Bereich	7.570,2	7.317,6	7.423,1
<b>Bilanzsumme Passiva</b>	<b>128.535,8</b>	<b>129.633,6</b>	<b>131.507,5</b>

Tabelle 3: Entwicklung der Kapitalstruktur

Der Verschuldungsgrad des Anlagevermögens zum 31.12.2018 beträgt 24,2 Prozent (im Vorjahr

26,5 Prozent) die Verschuldung je m<sup>2</sup> Wohnfläche beträgt 100,47 EUR (Vorjahr 108,82 EUR).

**Entwicklung des Verschuldungsgrades**

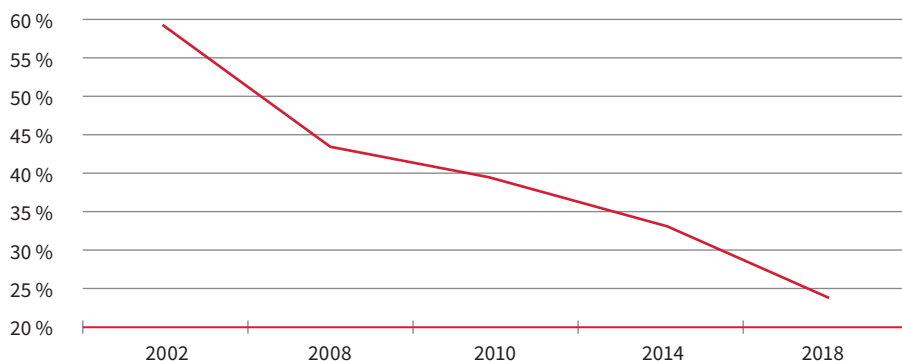


Diagramm 5: Entwicklung des Verschuldungsgrades

**4. Finanzielle Leistungsindikatoren**

**a) Umsatzentwicklung/Geschäftsumfang**

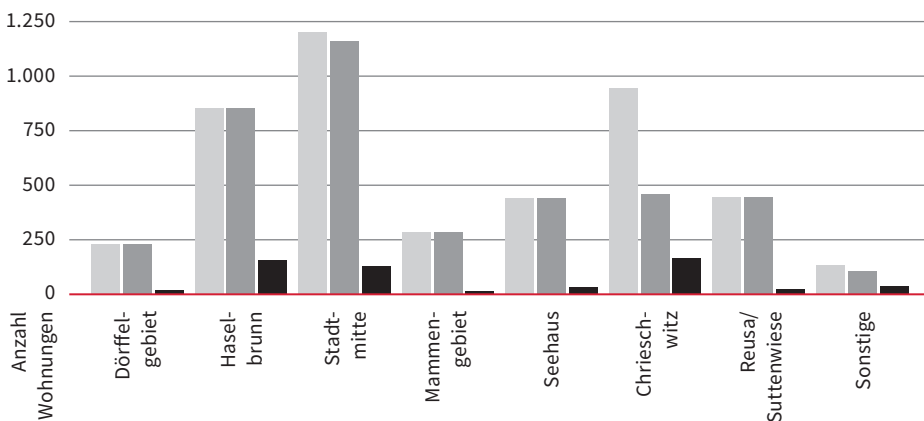
Die Genossenschaft bewirtschaftete im vergangenen Jahr im Durchschnitt 4.545 Wohnungen und 1.214 sonstige Einheiten (Gewerbe, Garagen, Stellflächen).

Am Jahresende hatte die Genossenschaft 558 leerstehende Wohnungen. Im Dörfelgebiet, in Stadtmitte und im Gebiet der Meßbacher und Weischlitzer Straße ist der Leerstand etwas angestiegen. In den anderen Wohngebieten war die Entwicklung positiv.

**Bestand und Leerstand nach Standorten zum 31.12.2018**

- Bestand
- davon modernisiert
- Leerstand

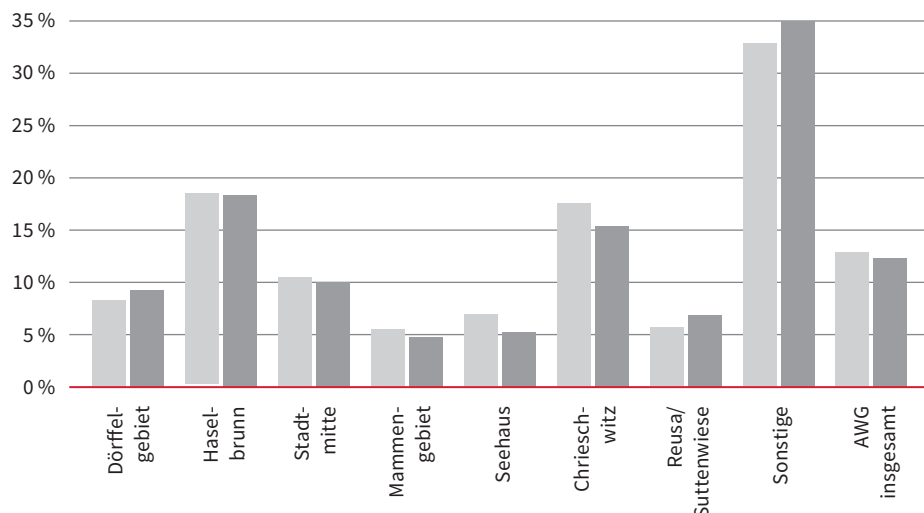
Diagramm 6: Bestand und Leerstand nach Standorten



**Leerstandsquoten im Vergleich zum Vorjahr**

- 2017
- 2018

Diagramm 7: Leerstandsquoten im Vergleich zum Vorjahr





Hinsichtlich der Wohnungsmieten ist Folgendes zu verzeichnen:

	2017	2018	Veränderung
Sollmieten der Wohnungen	12.380.225 EUR	12.413.850	33.625
Erlösschmälerungen bei Mieten	- 1.439.113 EUR	- 1.388.008	51.105

Tabelle 4: Sollmieten Erlösschmälerungen im Vorjahresvergleich

### b) Investitionen in den Bestand

Aus dem vorgegebenen Budget für Modernisierungs- und Instandhaltungsleistungen konnten im vergangenen Jahr fast alle geplanten Maßnahmen, sowohl inhaltlich als auch zeitlich, realisiert werden. Lediglich die Fertigstellung unseres Großprojektes an der Tischendorfstraße 19–21 hat sich terminlich aufgrund von fehlenden Produktionskapazitäten in das neue Jahr

verschoben. An 7 Häusern wurden insgesamt 37 Balkone angebaut. Drei Aufzüge wurden neu eingebaut sowie zwei bestehende Anlagen modernisiert und dabei barrierefrei gestaltet. Zehn Häuser erhielten neue Heizkessel, drei Fassaden wurden gereinigt und die Tischendorfstraße 19–21 erhielt neben der Dämmung eine moderne Fassade und neue, teilweise größere, Balkone.

	2016	2017	2018
Instandhaltungskosten / m <sup>2</sup> Wfl.	13,72 EUR	16,97 EUR	16,86 EUR
Aufwand Wohnungswechsel (incl. Regiebetrieb)	2.111.180,17 EUR	2.539.646,49 EUR	2.832.161,13 EUR
nachträglicher Herstellungsaufwand	1.172.401,44 EUR	907.468,57 EUR	3.229.351,05 EUR
Anzahl modernisierter Wohnungen	238	261	273
Anzahl Balkonbauten	52	40	39
Anzahl Aufzüge (zusätzlich)	1	1	3

Tabelle 5: Kosten und Maßnahmen im Vergleich zu den Vorjahren

### c) Mitgliederentwicklung

Die Anzahl unserer Mitglieder ist im Geschäftsjahr von 4.213 auf 4.215 Mitglieder gestiegen. Es gab 266 Zugänge im Jahr 2018, darunter 233 Neuaufnahmen. Die Abgänge von insgesamt 264 beinhalten u. a. 168 Kündigungen, 42 Todesfälle und 9 Ausschlüsse. Aufgrund der demographischen Entwicklung und der Lage auf dem Wohnungs- sowie Arbeitsmarkt, rechnen wir in den nächsten Jahren wieder mit einem Rückgang unserer Mitglieder.

### d) Entwicklung Personalbereich

Im Geschäftsjahr 2018 waren bei der Genossenschaft durchschnittlich 24 Personen im Verwaltungsbereich und 15 Personen im Bauhof beschäftigt. Im Verwaltungsbereich gab es zwei Auszubildende. Das Durchschnittsalter des Verwaltungspersonals liegt bei 44 Jahren, das der gewerblich Beschäftigten bei 48 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 Zeitraum von acht Jahren 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 Anpassung unserer Wohnbestände an derzeitige und zukünftige Erfordernisse wird auch in den nächsten Jahren einen nicht unerheblichen Teil der Arbeit

einnehmen. Dabei gilt es, die vorhandenen Mittel gezielt, effektiv und nachhaltig einzusetzen und den unterschiedlichen Wohnbedürfnissen unserer Mitglieder und Interessenten Rechnung zu tragen. Durch einen ausgeprägten Serviceanspruch gegenüber unseren Mietern heben wir uns positiv von anderen Marktanbietern ab. Die komfortable finanzielle Situation ermöglicht uns auch in Zukunft, geplanten Maßnahmen zu realisieren und die Genossenschaft insgesamt zu Gunsten unserer Mitglieder zu stärken.

## IV. Chancen- und Risikobericht

---

Die zurzeit vorherrschenden Bedingungen des Wohnungsmarktes in der Stadt Plauen werden sich kurzfristig nicht positiv verändern. Sie sind weiterhin von der demographischen Entwicklung, der geringen Wirtschaftskraft und einem weiterhin niedrigem Lohnniveau geprägt. Im vergangenen Jahr standen in der Stadt Plauen den 540 Neugeborenen 996 Todesfälle gegenüber.

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 und an die Bedürfnisse eines älter werdenden Mietermarktes anzupassen. Wir sehen unsere Chance vor allem in einer serviceorientierten und kundennahen Betreuung unserer Mitglieder, um uns auf diesem Weg von anderen Marktteilnehmern zu unterscheiden.

## 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

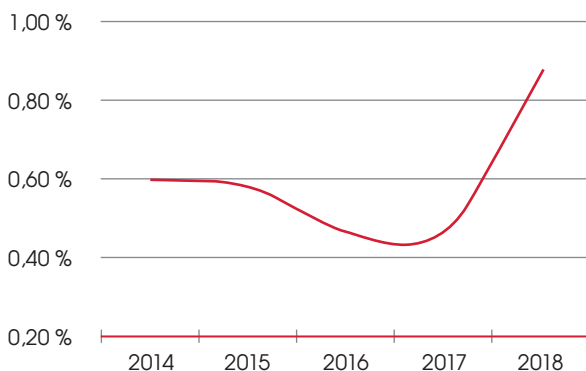


Diagramm 8: Entwicklung der Mietschuldenquote

### 4. Verbindlichkeiten

Die Dauerfinanzierungsmittel belaufen sich zum 31.12.2018 auf 26.522,0 TEUR, davon für Altkredite 4.832,0 TEUR und für Modernisierungsdarlehen 21.690,0 TEUR.

Diese Darlehen werden zu unterschiedlichen Anteilen durch drei Kreditinstitute finanziert. Vom Darlehensbestand sind 34 Prozent Ratendarlehen und 66 Prozent 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 03. April 2019

Carolin Wolf  
Vorstandsvorsitzende

Günter Schneider  
Vorstand  
Wohnungswirtschaft  
und Technik

### Bemerkungen des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat den Lagebericht der Genossenschaft für das Geschäftsjahr 2018 zur Kenntnis genommen und billigt denselben.

Der Aufsichtsrat genehmigt auch den vorgelegten Jahresabschluss zum 31.12.2018 und empfiehlt der Vertreterversammlung dessen Feststellung.

Der Aufsichtsrat beschließt die Einstellung des Jahresüberschusses in die gesetzliche Rücklage.

Plauen, den 03. April 2019

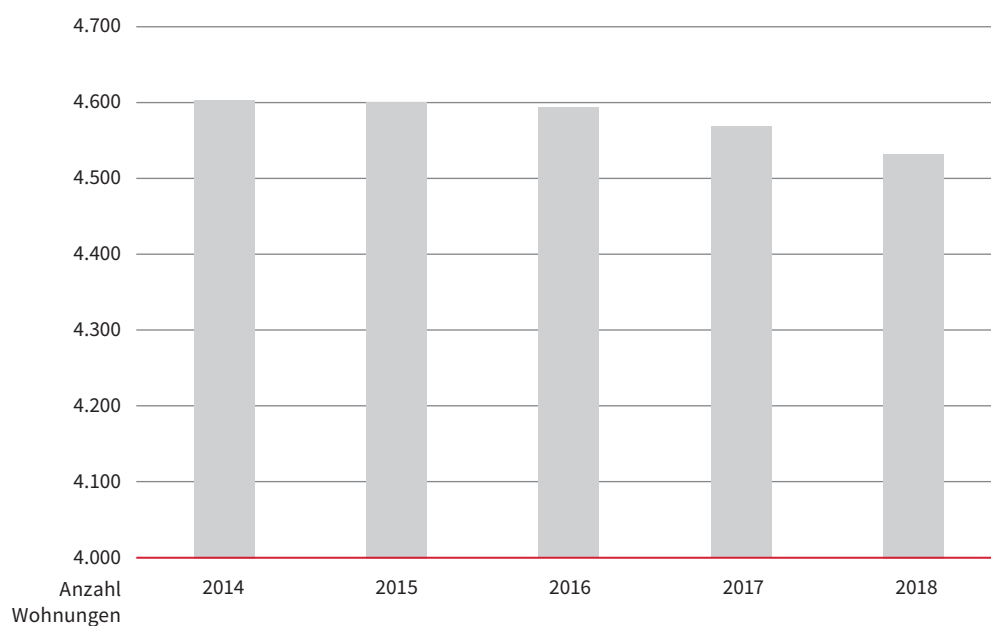
Rolf Schäfer  
Vorsitzender des Aufsichtsrates

## Statistische Angaben zu 2018

	2014	2015	2016	2017	2018
Gesamtbestand an Wohnungen	4.603	4.597	4.592	4.567	4.529
Zahl der Wohngebäude	460	460	460	458	456
Zahl der Wohnungsneubezüge	228	273	238	261	279
Zahl der Wohnungskündigungen	236	241	263	274	278
Zahl der langfristig nicht vermieteten Wohnungen *	575	535	552	551	496
Höhe der Mietschulden in TEUR	77,0	68,0	43,0	46,0	76,0
Räumungsklagen wegen Mietschulden	2	4	3	3	5
Schriftl. Abmahnungen u. Ermahnungen wegen Störung bzw. Verletzung des Hausfriedens	13	14	19	14	20
Räumungsklagen wegen Störung des Hausfriedens	1	0	0	0	1
Zwangsräumungen durch Gerichtsvollzieher	0	1	1	0	1
Kündigung der Mitgliedschaft durch Ausschluss	1	5	1	5	2
Zahl der Mitglieder am Jahresende	4.221	4.253	4.224	4.213	4.215

\* länger als 3 Monate leerstehend

### Entwicklung des Wohnungsbestandes



## Rückblick für das Jahr 2018

### 1. Modernisierungen 3.477.467,24 EUR

---

1. Balkonanbau	574.858,51 EUR
2. Aufzugsneubau	381.486,33 EUR
3. Wärmedämmung	2.273.006,21 EUR
4. Stellplätze/Containerstandorte/Garagen	239.344,22 EUR
5. Planungsaufgaben	8.771,97 EUR

### 2. Instandsetzungen 1.865.605,81 EUR

---

1. Dachinstandsetzungen	7.155,57 EUR
2. Fassadenreinigung/Treppenhausinstandsetzung	342.046,71 EUR
3. Aufzugserneuerung	165.889,57 EUR
4. Erneuerungen Heizungsanlagen, Strangventile	473.858,98 EUR
5. Erneuerung Briefkastenanlagen	24.741,00 EUR
6. Erneuerung Sprechanlage	21.629,00 EUR
7. Allgemeine Reparatur- und Instandsetzungsarbeiten	851.913,98 EUR

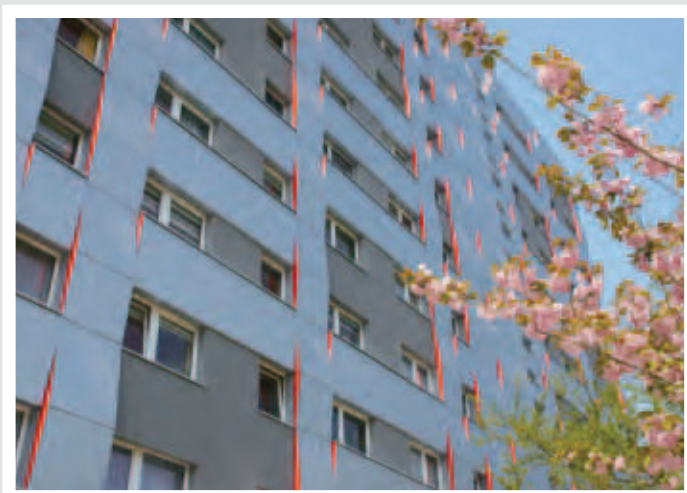
### 3. Wohnungswechselkosten 2.832.161,13 EUR

---

**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.**

#### ■ **Komplettmodernisierung der Tischendorfstraße 19–21**

---



- Anbau von 37 großzügigen Balkonen an den Häusern der Dr.-Friedrich-Wolf-Straße 16–28



- neue Fassade der Max-Planck-Straße 13–17



■ neue Fassade der August-Bebel-Straße 38-42

---



■ Errichtung großzügiger Containerstandplätze an verschiedenen Standorten

---



## Vorschau für das Jahr 2019

### 1. Modernisierungen 1.733.333,00 EUR

---

1. Balkonanbau	120.000,00 EUR
2. Aufzugseinbau	620.000,00 EUR
3. Wärmedämmung	890.333,00 EUR
4. Garagen/Stellplätze/Containerstandorte	58.000,00 EUR
5. Planungsaufgaben	20.000,00 EUR
6. Neubau Außenanlagen	25.000,00 EUR

### 2. Instandsetzungen 2.735.400,00 EUR

---

1. Fassadenreinigungen und Treppenhäuser	668.500,00 EUR
2. Erneuerung Heizungsanlage und Strangventile	291.000,00 EUR
3. Erneuerung Aufzüge	250.000,00 EUR
4. Instandsetzung Außenanlagen/Containerplätze	283.000,00 EUR
5. Erneuerung Briefkastenanlage	3.000,00 EUR
6. Allgemeine Reparatur- und Instandsetzungsarbeiten	1.239.900,00 EUR

### 3. Wohnungswechselkosten 3.220.000,00 EUR

---

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

#### ■ Balkonanbau Hölderlinstraße 17-21

---





## Instandsetzungen und Modernisierungen 2019

### ■ Aufzugseinbau im Haus Albertplatz 9 und Moltkestraße 10, 11, 13

---

### ■ Ersatzpflanzungen

---



### ■ Garagenbau und Gestaltung in der Lange Straße

---



### ■ Containerstandplatz Jägerstraße

---



## Verschiedenes

### Energetische Sanierung Tischendorfstraße 19/21



Im vergangenen Jahr haben wir die Sanierung des 11-Geschossers begonnen. Weitestgehend fertiggestellt sind nunmehr die Fassadenarbeiten zur Bahnhofstraße hin. Die beiden in die Fassade eingearbeiteten Logos lassen bereits von weitem erkennen, dass die AWG Eigentümerin dieses nunmehr attraktiven und stadtbildprägenden Gebäudes ist.

Die Maßnahmen zur Verbesserung des Brandschutzes im Gebäudeinneren sind abgeschlossen. Am auffälligsten sind die zusätzlichen Türelemente zur Schaffung eines rauchdicht abgeschlossenen Treppenhauses. Andere Maßnahmen sind weniger offensichtlich, tragen aber ebenso zur verbesserten Sicherheit der Bewohner bei.

Das Entfernen der lästigen Balkontürschwellen erhöht den Komfort der Balkone, die dadurch barrierearm erreichbar sind. Neue Türen wurden eingesetzt und

moderne Brüstungselemente an die neuen, überwiegend größeren, Balkone angebracht.

Inzwischen sind auch die Wärmedämmungen fertig und die Malerarbeiten abgeschlossen.

Die Umgestaltung der Eingangsbereiche und die Wiederherstellung der Außenanlagen wird sich aller Voraussicht nach noch bis in den Sommer erstrecken.

Bezüglich der geplanten Gesamtkosten der Baumaßnahme von ca. 3,2 Mio. € ist festzustellen, dass sich bedingt durch die aufwendige Gründung der neuen Balkone und die allgemeine Teuerung der Baupreise zwar Kostensteigerungen ergeben haben, diese jedoch mit ca. 5% als relativ gering zu bewerten sind.

Wir möchten uns bei allen Bewohnern dafür bedanken, dass sie den sehr lange andauernden Beeinträchtigungen aus der Baumaßnahme mit Verständnis begegnet sind.



## Neues Glasfasernetz von PÿUR ist in Betrieb

PÿUR – Partner der AWG WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT PLAUEN eG für die Versorgung mit Kabelfernsehen und schnellen Internet-Anschlüssen – hat sein Netz in Plauen ausgebaut. Seit Anfang 2018 sind fast 100 Kilometer Glasfaser für ein modernes Stadtnetz verlegt worden, bei dem die leistungsfähigen Glasfaserleitungen bis in die Gebäude der AWG WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT PLAUEN eG reichen. Die Arbeiten sind kürzlich abgeschlossen worden und schnelle Internet-Zugänge mit bis zu 400 Mbit/s sind nun verfügbar.

Zusammen mit der ebenfalls neu errichteten, zentralen Multimedia-Kopfstelle sorgt der Netzausbau nicht nur für eine verlässliche Fernsehübertragung, sondern auch für Internet mit besonders hohen Geschwindigkeiten. In Kombination mit TV-Programmpaketen oder als Einzelbaustein reicht das Angebot vom günstigen Einstiegstarif mit bis zu 20 Mbit/s bis hin zu superschnellen Anschlüssen mit bis zu 400 Mbit/s, auf Wunsch jeweils auch mit einem Telefonanschluss.

Wenn in Zukunft der Bedarf nach noch höherer Kapazität entsteht, ist das Glasfasernetz von PÿUR auch darauf vorbereitet. Damit jedem Bewohner ausreichende Internet-Geschwindigkeit auch auf lange Sicht geboten werden kann, sind die AWG-Gebäude bereits jetzt für die Glasfaserversorgung jeder einzelnen Wohnung vorbereitet worden. „Der Glasfaseranschluss in allen Gebäuden kombiniert mit einer Vorrüstung

für die spätere Weiterführung in jede Wohnung ist die optimale Verbindung von Wirtschaftlichkeit und Zukunftssicherheit“, erklärt Regina Paschke, die bei PÿUR Ansprechpartnerin für die AWG in Plauen ist. Mit dem jetzt abgeschlossenen Ausbau ist sichergestellt, dass die Leitungskapazität auch in Zukunft jederzeit erhöht werden kann, ohne dass weitere aufwendige Arbeiten in den Häusern oder Wohnungen nötig sind. PÿUR hat unterdessen nicht nur die Technik, sondern auch den Service leistungsfähiger und kundenorientierter gemacht. Damit die in der Vergangenheit zeitweise aufgetretenen Wartezeiten bei der telefonischen Hotline reduziert werden und jedes Kundenanliegen rasch beantwortet wird, hat PÿUR die Zahl der Service-Mitarbeiter deutlich erhöht. Noch schneller sind Informationen zum Vertrag, zu den Monatsrechnungen für Telefon und Internet sowie zum Netzstatus im Internet über die App „Mein PÿUR“ zugänglich. Die Funktionen der App sind jüngst erweitert worden, um jeden Kunden individuell zu informieren.

PÿUR wird innerhalb der nächsten Monate die Grundversorgung bestehend aus 4 analogen Fernsehprogrammen und einem analogem Radioprogramm, die nur bis zum 30.09.2018 zu sichern war, endgültig einstellen und Mieter ohne Vertrag vom ihrem Netz trennen.

Alle Informationen zu den TV-Paketen, Internet-Tarifen und Telefonanschlüssen von PÿUR gibt es im Internet unter [pyur.com](http://pyur.com) oder persönlich bei den PÿUR Experten in Plauen:

<b>PÿUR Produktberater Holger Oelrichs</b>	<b>PÿUR Berater Andreas Reinhold</b>	<b>PÿUR Shop Plauen</b>	<b>PÿUR Vertriebspartner</b>
Rädelstraße 2 08523 Plauen Telefon 03741 2800480 Mobil 0151 70218702	Marktstraße 2 08523 Plauen Mobil 0175 9455900	Bonhoeffer Straße 139 08525 Plauen Telefon 03741 7184751	Bahnhofstraße 17 08523 Plauen Telefon 03741 5764888
<b>Öffnungszeiten</b> Mo – Do 10 – 13 und 15 – 18 Uhr Fr – Sa 10 – 13 Uhr oder nach Vereinbarung	<b>Öffnungszeiten</b> Mo – Fr 14 – 18 Uhr oder nach Vereinbarung	<b>Öffnungszeiten</b> Mo, Di, Do 9 – 18 Uhr Mi 9 – 12 Uhr Fr 9 – 15 Uhr	<b>Öffnungszeiten</b> Mo – Fr 14 – 18 Uhr



### AWG in Concert

Am 14.06.2018 hieß es bereits zum 2. Mal „AWG in Concert“ in unserem Innenhof an der Haselbrunner Straße.

Dieser Liederabend wird vermutlich ab jetzt immer den Spitzenfest-Auftakt bilden. Rund 500 Besucher konnten wir an diesem Abend zählen. Der Trommelwirbel Vogtland vom Fanprojekt eröffnete mit einem Paukenschlag dieses Fest. Im Anschluss verfeinerte Mercedes Paulus & Band mit tollen Songs aus 90er und aktuellen Chartstürmern die abendliche Cocktailstimmung. Bei herrlichem Wetter konnten wir mit unseren Besuchern diese schöne Veranstaltung genießen.



Auch dieses Jahr laden wir wieder ganz herzlich zum „AWG in Concert Part III“ ein. Als Band konnten wir die erfahrenen Musiker aus Jena „SCHERZER & SCHMIED“ dafür buchen.





### Zusammenlegung zweier Wohnungen des Bautyps P2

Um der Nachfrage nach großen Wohnungen gerecht zu werden, entwickelten wir mehrere Varianten, zwei Wohnungen zu einer großen zu vereinen. Auch für den Bautyp P2 sind dabei interessante Grundrisslösungen entstanden. Einen davon möchten wir Ihnen hier vorstellen:

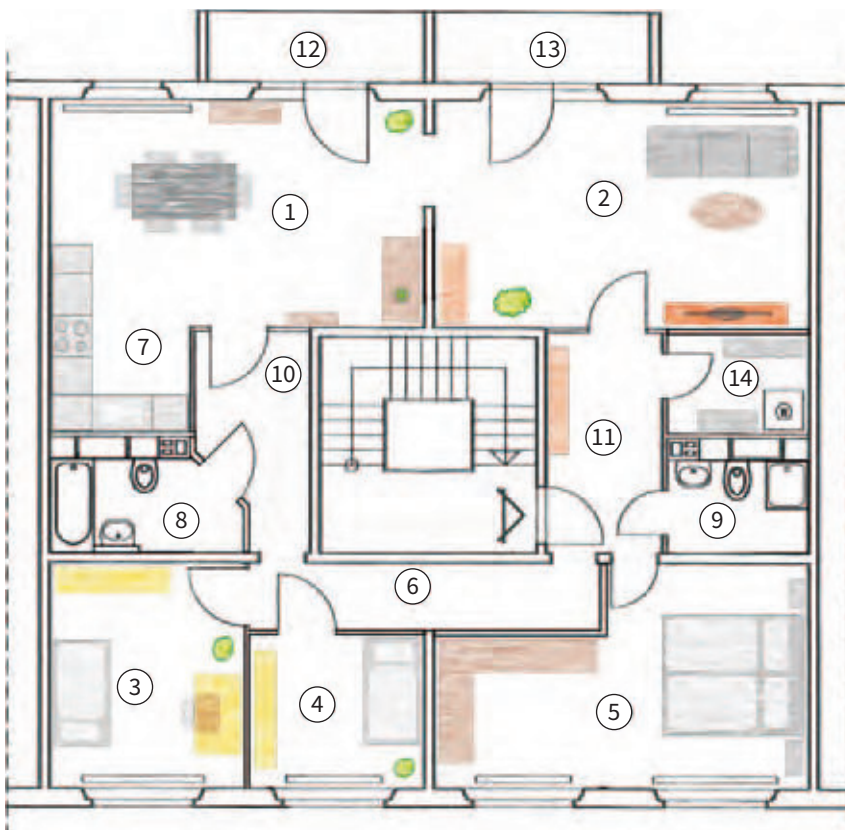
Die Verbindung der zwei Wohnungen wurde zum einen durch den neu geschaffenen schlanken Flur und zum anderen durch einen breiten Durchgang zwischen den zwei Wohnzimmern geschaffen. Die Konstruktion der Gebäude schränkt die Breite von Durchgängen je nach Geschosslage natürlich ein. Im dargestellten Beispiel sind ein ca. 1,10 m breiter Flur und ein 0,90 m breiter Durchgang zwischen den Wohnzimmern entstanden.

Die Wohnung verfügt nun über zwei Bäder, eines mit Badewanne und eines mit Dusche. Ein Bad konnte sogar vergrößert werden, sodass Stellflächen für Schränke entstehen.

Durch den neu entstandenen Hauswirtschaftsraum ist das Aufstellen von Waschmaschine und Trockner, sowie Regalen zur Vorratshaltung problemlos möglich.

Für mehr Frischluftvergnügen stehen zwei Balkone an den Wohnzimmern zur Verfügung.

Ob nun eine Familie mit zwei Kindern hier genügend Platz findet oder man ein Arbeits- und Gästezimmer benötigt, mit dieser Grundrisslösung auf ca. 122 m<sup>2</sup> werden all diese Bedürfnisse abgedeckt.



- ① Wohnzimmer 1
- ② Wohnzimmer 2
- ③ Kinderzimmer 1
- ④ Kinderzimmer 2
- ⑤ Schlafzimmer
- ⑥ Flur
- ⑦ Küche
- ⑧ Bad 1 – Badewanne
- ⑨ Bad 2 – Dusche
- ⑩ Flur
- ⑪ Flur
- ⑫ Balkon links
- ⑬ Balkon rechts
- ⑭ Hauswirtschaftsraum

Neue Grundrisslösung für den Bautyp P2 am Albertplatz 7 (Layout: Andreas Zipfel)

## Wer macht die Hausordnung?

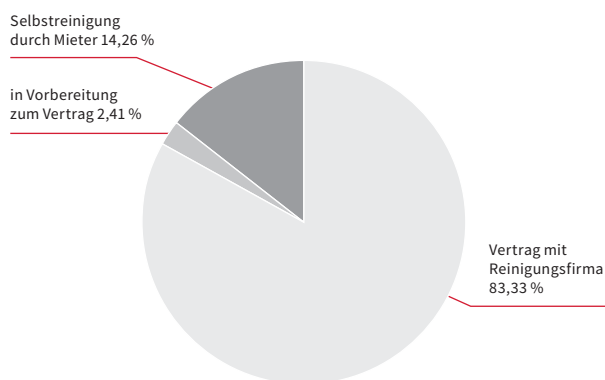


Wöchentlich das Treppenhaus zu reinigen, ist nicht für alle Mieter so einfach, wie es erst einmal klingt. Gründe dafür gibt es die verschiedensten – ältere Mieter schaffen es oft gesundheitlich nicht, Berufstätige verbringen ihre Freizeit lieber mit anderen Dingen und jüngere Mieter finden es meist nicht mehr zeitgemäß. Auch zur Art und Häufigkeit der Durchführung gibt es oft differenzierte Auffassungen unter den Mietern, wodurch so mancher Hausfrieden gestört ist. Trotz allem gehört die Treppenhausordnung zu den mietvertraglichen Verpflichtungen. In über 80 % unserer Häuser wird die Reinigung bereits regelmäßig durch eine Fachfirma durchgeführt. Seit wir das Thema im Tätigkeitsbericht 2014/2015 als Beitrag hatten, konnten sich erfreulich viele Hausgemeinschaften dazu entschließen, von diesem Service Gebrauch zu machen. Aber auch wir unterbreiteten immer wieder einzelnen Hausgemeinschaften Angebote und entscheiden nach dem Mehrheitsprinzip. Seit 2015 haben sich somit weitere 85 Hausgemeinschaften für diese Dienstleistung entschlossen. Inzwischen wird in 380 von 456 Haus-

gemeinschaften der AWG die Treppenhausreinigung durch eine Fachfirma ausgeführt, weitere 11 Verträge sind bereits in Arbeit. Die Preise für den Service sind sehr moderat und betragen wöchentlich zwischen 1,75 € und 2,50 € pro Wohnung.

Bitte wenden Sie sich bei Bedarf nach näheren Informationen an die Mitarbeiter der Abteilung Wohnungswirtschaft, um sich diesbezüglich beraten zu lassen. Natürlich werden auch wir weiterhin die Hausgemeinschaften ansprechen, welche bisher diesen Service noch nicht nutzen.

### Statistik zur Hausreinigung in unseren Beständen



## Wichtige Mitteilung zur Betriebskostenabrechnung für das Kalenderjahr 2018



Wir als Vermieter sind verpflichtet, die Betriebskostenabrechnung spätestens ein Jahr nach dem Ablauf des Abrechnungszeitraumes an die Mieter zuzustellen. Die AWG WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT PLAUEN eG hat es in den Vorjahren immer geschafft, die Abrechnung deutlich vor Ablauf der gesetzlichen Frist fertigzustellen und an die Mieter zu versenden. In der Regel war dies im Juli der Fall.

In diesem Jahr ergeben sich durch die Einführung einer neuen wohnungswirtschaftlichen Software im Hause der AWG und die gleichzeitige Neuerung der Datenaustauschformate bei den Heizkosten-Abrechnungsunternehmen deutliche Zeitverzögerungen. Wir bitten bereits jetzt um Verständnis dafür, dass Ihnen die Abrechnung später als gewohnt, jedoch termingerecht zugehen wird. Den genauen Versandtermin können wir auf Grund der oben genannten Unwägbarkeiten noch nicht benennen.

# AWG HERBSTFEST

## 14. SEPTEMBER 2019

- Kaffee + Kuchen
- Grillstand
- Hüpfburg
- Original Vogtlandecho
- Wanderung

Erstmals veranstalten wir für unsere Mieter und Mitglieder ein gemeinsames Herbstfest und für Wanderfreunde bieten wir zusätzlich eine geführte oder nicht geführte Wanderstrecke über 10 Km inkl. kleiner Picknickpause an.

Geführte Wanderung: Start 10:00 Uhr | Ankunft: ca. 13:00 Uhr

Nicht geführte Wanderung: Start 9:00-11:00 Uhr (Wegbeschreibung wird ausgehändigt)

Start und Ziel: Innenhof der AWG, Haselbrunner Str. 30, 08525 Plauen

Teilnehmergebühr: Mieter + Mitglieder 3,00 €, Nichtmitglieder 5,00 € (inkl. Verpflegung am Kontrollpunkt + 1 Roster nach Rückkehr in der AWG)

Höhepunkt 14:30 Uhr: Auftritt Vogtlandecho

Ende: gegen 16:00 Uhr

Ab Mittag 12:00 Uhr laden wir alle - auch nicht Wanderer - recht herzlich in unseren Innenhof zum geselligen Beisammensein mit leckeren Speisen, Getränken und kulturellen Höhepunkten ein.

Um eine gute Planung und Vorbereitung zu ermöglichen, bitten wir alle Wanderer, sich im Vorfeld bei uns telefonisch oder persönlich anzumelden.

*Die Teilnahme an der Wanderung erfolgt auf eigene Gefahr!*



# GUTSCHEIN 1 STK KUCHEN



Einzulösen bei uns  
im Innenhof der AWG.



## Über das Machbare

Also... machen KÖNNEN wir inzwischen eine ganze Menge. Ob wir das immer auch machen MÜSSEN, ist eine andere Frage. (Und warum vieles, was gemacht werden könnte, nicht gemacht wird, das wäre die dritte.)

Bleiben wir bei Frage zwei: Müssen wir das Weltall mit Raketen vollrücken? Müssen wir Kunstherzen verpflanzen, Schweine mit mehr Rippen züchten, Kühe mit Tomaten kreuzen, sodass zwar die Kuh nicht Tomatensaft gibt, ab die Tomate eine lederne Kuhhaut kriegt, die bei der Ernte nicht beschädigt wird? Müssen wir Leihmütter haben, müssen wir jetzt den schwangeren Mann (Eiverpflanzung in die Bauchhöhle, Geburt durch Kaiserschnitt) möglich machen; müssen wir das Gen für menschliche Wachstumshormone auf Rinder übertragen, damit sie in halber Zeit auf die Größe von Elefanten heranwachsen? Ich mach hier keine dummen Scherze, an alledem wird herumgedacht und –experimentiert. Der österreichische Glykolwein wird zurzeit von einer Bakterienkultur rückstandslos vernichtet, eine Million Liter sind schon weg. Im Bereich Umwelttechnologie hat man Mikroorganismen entwickelt, die Öllachen wegputzen. Wer sagt mir, dass nicht ein Gläschen mit Pestbazillen von Terroristen gleich welcher Art ins Frankfurter oder Hamburger Trinkwasser geschummelt wird?

Wo alles geforscht wird, ist auch alles möglich. Die Vernichtung der Welt auf die brutale Art mit Waffen und Bomben ja sowieso, aber jetzt kommen sie uns sanft mit Genmanipulation und Molekularforschung durch die Hintertür. Und wer blickt durch, versteht, kontrolliert, was da gezüchtet wird? Hätten Menschen nicht

zu allen Zeiten geforscht, säßen wir auf den Bäumen. (Wir hätten dann allerdings erheblich mehr Bäume.) Aber ich werde das Gefühl nicht los, dass Forscher früherer Jahrhunderte Universalgelehrte waren, die ein Ergebnis philosophisch von vielen Seiten betrachten konnten. Heute sitzen Superspezialisten in den Labors und kriegen Nobelpreise für Sachen, die kaum ein normaler Mensch begreift.

Wo ist für uns die Möglichkeit, „Halt, ich will das nicht“, zu rufen? Wo ist eine ethische, moralische Instanz, die nicht bevormundet, sondern prüft, welche Forschung dem Menschen schadet oder nützt? Wo war sie zur Zeit der Naziversuche? Wer garantiert uns, dass nicht im Sinne geldgebender Wirtschaftsgiganten geforscht wird wie bei der Atomlobby, sondern im Sinne einer Zukunft auch für die Generationen nach uns? Wo sind die Instanzen, die falsche Schritte erkennen und stopp sagen?

Ich will den schwangeren Mann nicht, er ist so grässlich überflüssig. Aber er ist mir lieber als der Kerl, der die Schallpistole erfunden hat, mit der man einen Menschen ohne Blut und Lärm töten kann, indem man mit Schallwellen sein Gehirn vernichtet. Ich will nicht, dass es alles gibt, was es geben kann. Ich halte uns nicht für mündig genug. Weil ich aber weiß, dass auch bisher immer alles gemacht wurde und sich immer sofort ein Markt dafür fand, habe ich wenig Hoffnung auf Vernunft und Ethik.

Elke Heidenreich

Aus dem Buch:

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



## Mitarbeiter/in gesucht

Die elementare Grundaufgabe unserer Genossenschaft ist es, eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung sicherzustellen. Die Instandhaltung und Modernisierung des eigenen Wohnungsbestandes ist dabei eine wichtige und kontinuierliche Aufgabenstellung.

Hier haben Sie die Möglichkeit, sich initiativ zu bewerben. Zum nächst möglichen Termin ist eine Stelle als

■ **Fliesenleger** ausgeschrieben.

Wenn Sie richtig anpacken können, selbstständig und eigenverantwortlich arbeiten, ein echter Teamplayer sind und Lust haben, die Zukunft unserer Genossenschaft aktiv mitzugestalten, dann ist jetzt der richtige Zeitpunkt sich zu bewerben.

## Das bieten wir:

- eine ganzjährige Beschäftigung
- geregelte Arbeitszeiten  
(Regelarbeitszeit Montag – Freitag)
- attraktive Vergütung
- Sonderzahlungen
- Bereitstellung von Arbeitskleidung
- bei guter Leistung einen dauerhaft sicheren Arbeitsplatz, unabhängig von der Konjunktur

Haben wir Sie überzeugt und möchten Sie das Team unserer Wohnungsgenossenschaft verstärken? Dann freuen wir uns auf Ihre Bewerbungsunterlagen.

Diese richten Sie bitte schriftlich an:

AWG WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT PLAUEN eG  
Haselbrunner Straße 30, 08525 Plauen  
oder per E-Mail: [info@awg-plauen.de](mailto:info@awg-plauen.de)



## Blutspende in der AWG

### Blutspender gesucht!

Auch in der Sommer- und Ferienzeit muss die Patientenversorgung mit Blutpräparaten sichergestellt sein. Aufgrund von Urlaubszeiten und oftmals sommerlich hohen Temperaturen ist die Bereitschaft zur Blutspende rückläufig und die Bestände der teilweise lediglich vier Tage haltbaren Blutprodukte sind nicht mehr ausreichend. Gerade bei den Präparaten der Blutgruppen 0 Rhesus positiv und 0 Rhesus negativ ist die Versorgung oft nur noch für maximal einen Tag sichergestellt. Üblicherweise kann das DRK die Versorgung für durchschnittlich drei bis fünf Tage gewährleisten.

Genau aus diesem Grund luden wir am 15. August das DRK Blutspende-Team mit seinem geräumigen Spenderbus zu uns aufs Firmengelände ein. An diesem Nachmittag waren 44 Personen bereit ihr Blut zu spenden. Wir danken auf diesem Wege

nochmals allen Spendern und hoffen auf eine ebenso große Teilnehmerzahl bei den nächsten Terminen.

**Der nächste Blutspendetermin findet bei uns am 21. August 2019 von 14–18 Uhr statt.**

**HELFEN SIE MIT! SPENDEN SIE BLUT!**





## Feuerwehruzufahrt

Gemäß Forderung der Stadt Plauen, Fachbereich Sicherheit und Ordnung, Fachgebiet Brandschutz haben wir gemeinsam mit der Wohnungsbaugesellschaft Plauen mbH auf der Balkonseite der Häuser K.-Friedrich-Schinkel-Straße 7-27 eine Feuerwehruzufahrt errichtet.

Dies ist eine speziell für Rettungskräfte nach dem Brandschutzrecht reservierte Zufahrt zu Objekten oder Grundstücken, bei deren Bau die „**Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr – Sachsen**“ einzuhalten ist. So sind u. a.

- die Befestigung und Tragfähigkeit,
- die lichte Breite,
- der Kurvenradius,
- die Einhaltung der Außenradien,
- die Neigungen der Zu- und Durchfahrten,
- die Breite der Aufstellflächen,
- das Freihalten des Anleiterbereiches

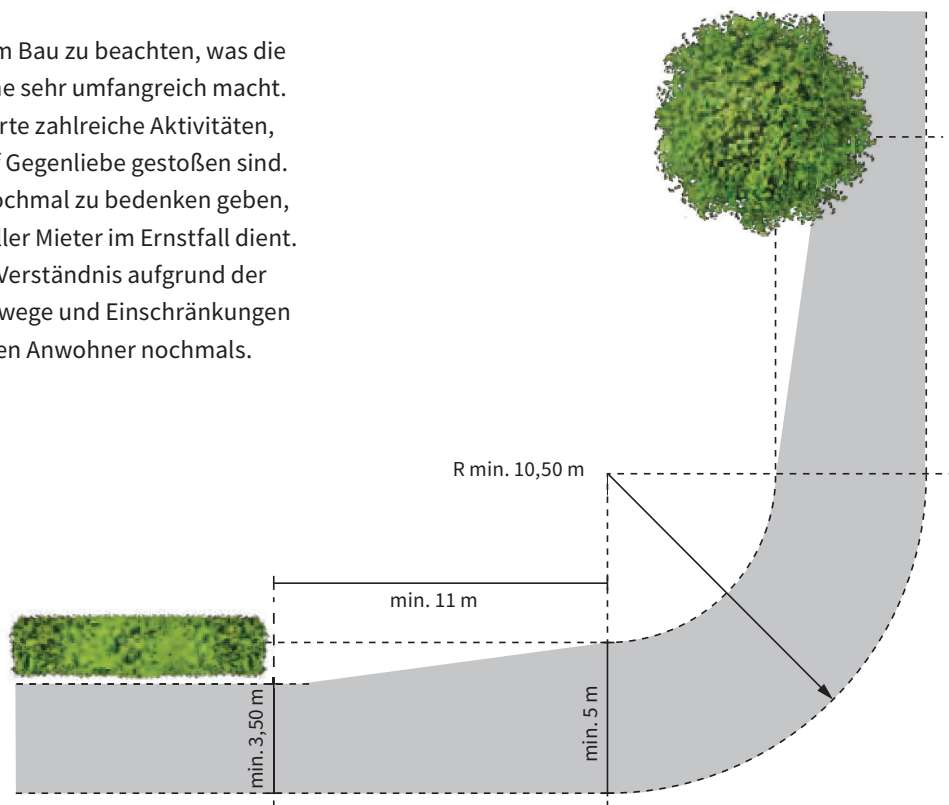
und noch vieles mehr beim Bau zu beachten, was die Ausführung der Maßnahme sehr umfangreich macht. Die Durchführung erforderte zahlreiche Aktivitäten, die nicht immer gleich auf Gegenliebe gestoßen sind. Allerdings möchten wir nochmal zu bedenken geben, dass dies der Sicherheit aller Mieter im Ernstfall dient. Für das entgegenbrachte Verständnis aufgrund der Unannehmlichkeiten, Umwege und Einschränkungen danken wir den betroffenen Anwohner nochmals.

## Liebe Mitglieder,

um die Zufahrt von Rettungskräften wie Feuerwehr, Krankenwagen usw. jederzeit zu gewährleisten, sind wir als Grundstückseigentümer zu Unterhaltsleistungen bei **allen** vorhandenen Feuerwehruzufahrten und Leiteraustellflächen verpflichtet. So ist es u. a. notwendig, dass der Winterdienst die Zufahrten bzw. Aufstellflächen regelmäßig von großen Schnee- und Eismassen beräumt.

Wir bitten unsere Mitglieder, auf das Freihalten sowie auf Ordnung und Sicherheit der Zufahrten/Aufstellflächen zu achten und uns Unregelmäßigkeiten zu melden.

## Vielen Dank!



Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr

## Gestaltung Durchgang in Chrieschwitz

Anfang des Jahres 2018 haben wir einen regionalen freiberuflichen Künstler beauftragt, Entwürfe für ein Maskottchen zu fertigen. Das Ergebnis ist zwar kein Maskottchen im bekannten Sinne, sondern es besteht aus einer ganzen Reihe verschiedener Figuren. Diese ähneln der Mensch-Ärgere-Dich-Nicht-Spielfigur. Es entstand eine ganze Familie. Paare von Jung bis Alt, Sportler, Kinder, Katzen und Hunde usw. Diese kombi-

niert mit einem schönen hellblauen Himmel, unserem Logo und einem Schreibblock mit einem skizzierten Zimmer im Hintergrund. Das ist es. Mit dieser Kombination aus mehreren aus dem Leben gegriffenen „Figuren“ und Szenen können wir gezielt werben und schaffen uns somit immer wieder ein Erscheinungsbild mit Wiedererkennungswert.

Ein erstes gut gelungenes Ergebnis finden Sie im Durchgang der Dr.-K.-Gelbke-Straße 24/26.



## Garagengestaltung Lange Straße

19 neue Garagen sind in der Lange Straße im Frühjahr entstanden. Um der einfachen weißen Betonwand, welche zur Straßenseite zeigt, etwas Gestaltung und Farbe zu geben, soll auch hier der Künstler André Wolf eine schönes Wandbild mit den Holzfiguren anbringen.



Entwurf des Wandbildes für die Garagengestaltung in der Lange Straße

## Projekt genialsozial

---

### Die Idee

Die Idee ist genial und sozial. Mit vielen kleinen Kräften können große Dinge bewirkt werden. Schüler/-innen setzen ihre Kraft für junge Menschen in ärmeren Regionen dieser Welt ein, um deren Lebens- und Bildungschancen zu verbessern und um Perspektiven zu ermöglichen.

Wie das funktioniert? Am 26.06.2018 tauschten Schüler/-innen die Schulbank gegen einen Job. Den erarbeiteten Lohn spenden sie dann und unterstützen damit soziale Projekte vor Ort in Sachsen und weltweit.

Auch wir beteiligten uns an diesem tollen Projekt und beschäftigten für den Tag eine Schülerpraktikantin und sehr gerne werden wir das Ganze wiederholen.

### Mit nur einem Tag Engagement kann viel bewegt werden!

Arbeitgeber/-innen können an diesem Tag alle sein: Geschäfte, Unternehmen, Vereine, Institutionen oder Privatpersonen. Erledigt wurden einfache Hilfstätigkeiten, für die im Alltag oft die Zeit fehlt, zum Beispiel das Büro entstauben, Akten sortieren, Regale beräumen, den Rasen mähen, ... Die Schüler/-innen erhielten zudem Einblicke in verschiedene Berufsfelder und konnten Erfahrungen sammeln.



### AWG unterstützt Knochenmark- und Stammzellspenden e.V.



Um gemeinsam aktiv Blutkrebs zu bekämpfen und sowohl den Patienten als auch deren Angehörigen wieder Hoffnung auf ein unbeschwertes Leben zu schenken, wurde am 20.12.1997 der Verein für Knochenmark- und Stammzellspenden e. V. gegründet. Transfusionsmediziner des Universitätsklinikums Leipzig und Aktivisten des DRK-Blutspendedienstes Sachsens machten sich fortan zur Aufgabe, Menschen zum Thema Blutkrebs und Stammzellspende aufzuklären und zur Registrierung als potenzieller Spender zu motivieren.

Diese Ziele werden mithilfe zahlreicher sogenannter Typisierungsaktionen umgesetzt. In den vergangenen Jahren hat es der VKS so geschafft, über 100.000 potenzielle Stammzellspender aufzunehmen. Und die Spenderzahl wächst stetig weiter.

Wir unterstützten diesen Verein mit einer Spende in Höhe von 500 €.

Der Verein ist Partner des Zentralen Knochenmarkspender-Register Deutschland (ZKRD) und Mitglied der Stiftung Knochenmark- & Stammzellspende Deutschland (SKD).

### 1. Treppenhauslauf

---

Die Premiere ist gelungen. Im Mai letzten Jahres organisierten wir in unserem 11-Geschosser in der Dr.-Karl-Gelbke-Straße 2 diese sportliche Veranstaltung. Die

Herausforderung bestand darin, so schnell wie möglich die 11 Etagen, genau 160 Stufen, zu bezwingen. Das war für die 55 Starter ein tolles Erlebnis. Schnellster war ein extra für den Lauf aus Chemnitz angereister Läufer, der für die 11 Etagen nur 42,08 Sekunden



brauchte. Alle Altersgruppen ließen sich für diese Herausforderung begeistern. Die jüngste Teilnehmerin war gerade mal 7 Jahre, der älteste Teilnehmer aus dem Oberland 76 Jahre alt.

Die körperlichen Anstrengungen waren jedoch schnell vergessen, denn nach der Zufriedenheit über die geschaffte Leistung konnten alle Teilnehmer in gelöster Atmosphäre in dem extra dafür errichteten kleinen Biergarten den Tag ausklingen lassen.

Das entrichtete Startgeld in Höhe von 250 € kam der Stiftung „Hilfe für krebserkrankte Kinder“ im sächsischen Vogtland zugute. Dafür danken wir allen Teilnehmern!

#### Ergebnisliste Frauen

Platz	Wertung	Startnr.	Name	Vorname	Jahrgang	Sekunden
1	Ü40	5	Gottfried	Silke	1969	57,71
2	Ü40	15	Gering	Babara	1965	64,18
3	Ü40	26	Zapf	Birgit	1957	65,38
4	Ü40	57	Künzel	Heike	1966	74,15
5	Ü40	27	Fischer	Franziska	1975	75,07
6	Ü40	4	Ludewig	Ines	1973	75,74
7	Ü40	36	Glede	Gabi	1959	88,28
8	Ü40	7	Wilkerling	Sandra	1976	102,82
9	Ü40	25	Kliem	Marion	1957	207,1
1	U40	20	Gottfried	Jil	2004	55,74
2	U40	37	Höpner	Merle	2004	56,24
3	U40	10	Friedrich	Marie	2002	64,4
4	U40	32	Rose	Kathrin	1979	64,94
5	U40	34	Kurz	Elvira	1991	69,35
6	U40	6	Lingel	Kristina	1982	63,37
7	U40	38	Lange	Susann	1986	70,93
8	U40	49	Ludewig	Nelly	2009	93,85
9	U40	48	Jahn	Pauline	2010	98,26

#### Ergebnisliste Männer

Platz	Wertung	Startnr.	Name	Vorname	Jahrgang	Sekunden
1	Ü40	21	Übe	Steffen	1970	47,3
2	Ü40	54	Schürer	André	1975	48,81
3	Ü40	19	Newald	Jörg	1978	57,17
4	Ü40	17	Möckel	Thomas	1961	59,92
5	Ü40	12	Bahr	Philipp	1971	61,11
6	Ü40	46	Schinkitz	Ronny	1967	61,4
7	Ü40	24	Stolarow	Thomas	1975	62,37
8	Ü40	40	Höpner	Jens	1968	66,38
9	Ü40	16	Gering	Christian	1969	74,36
10	Ü40	35	Glede	Wolfgang	1958	91,22
11	Ü40	44	Reuter	Manfred	1942	195,27
1	U40	22	Maywald-Schönborn	Tim	1988	42,08
2	U40	29	Haselhuhn	Jannis	2002	44,13
3	U40	23	Keil	Robert	1989	46,11
4	U40	39	Höpner	Fritz	1996	46,12
5	U40	18	Schinz	Etienne	1987	47,5
6	U40	31	Bär	Christoph	1988	48,43
7	U40	55	Schürer	Jannik	2005	51,28
8	U40	33	Altermann	Christoph	1988	51,3
9	U40	53	Riedel	Michael	1981	51,73
10	U40	52	Geibel	Christian	1982	51,75
11	U40	3	Jahn	Moritz	2002	52,57
12	U40	1	Reißner	Kevin	1985	53,2
13	U40	11	Schaller	Andreas	1980	53,32
14	U40	9	Gelbrich	Martin	1989	54,67
15	U40	13	Schädlich	Jendrick	2003	55,6
16	U40	45	Moenicke	Holger	1979	56,45
17	U40	43	Glede	Christoph	1985	60,5
18	U40	42	Franzky	Till	2005	67,24
19	U40	47	Oberlosi	SV	2000	68,12
20	U40	41	Franzky	Maik	1986	71,22
21	U40	8	Wilkerling	Kevin	2005	79,12
22	U40	28	Kluge	Nico	2006	79,41
23	U40	50	Leupold	Julian	2010	83,56
24	U40	51	Leupold	Fabian	2005	86
25	U40	56	Schürer	Rocky	2012	86,25
26	U40	2	Braus	Dominik	2008	86,81

### **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 2018, einschließlich des Lageberichtes, unter Einbeziehung der Buchführung geprüft.

Ende 2018 verfügte die Genossenschaft über einen Immobilienbestand mit 4.529 Wohnungen und neun 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 2018 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. € 109,7 stehen mit Mio. € 120,8 langfristige Finanzierungsmittel gegenüber. Die Eigenkapitalquote zum Bilanzstichtag beträgt 73,5 % (Vorjahresstichtag: 72,2 %).

Die Zahlungsfähigkeit war im Geschäftsjahr 2018 gewährleistet. Auch in der Fortschreibung der Geschäftsentwicklung ergibt sich eine ausreichende Liquidität.

Zum 31. Dezember 2018 standen insgesamt 558 Wohnungen (12,3 % des Gesamtbestandes) leer. Gegenüber dem Vorjahresstichtag sank die Leerstandsquote um 0,6%-Punkte.

Im Geschäftsjahr 2018 entstand ein Jahresüberschuss von Mio. € 0,9 (Vorjahr: Mio. € 0,8) bei einem Überschuss aus der Hausbewirtschaftung von Mio. € 1,2 nach Mio. € 0,8 im Vorjahr. Neben gestiegenen Nettomieterlösen und höheren sonstigen Umsatzerlösen und Erträgen trugen allgemeine Kostenreduzierungen zum höheren Hausbewirtschaftungsergebnis bei. Im Geschäftsjahr 2018 ist das Hausbewirtschaftungsergebnis durch überwiegend leerstandsbedingte Erlösschmälerungen und nicht umlagefähige Betriebskosten von zusammen Mio. € 2,0 belastet. Die Instandhaltungskosten betragen im Jahr 2018 durchschnittlich € 16,80 je m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche.

Außerhalb der Hausbewirtschaftung ergab sich im sonstigen Bereich ein Fehlbetrag von Mio. € 0,2. Das negative Zinsergebnis von Tsd. € 20,3 entstand vorrangig durch Abschreibungen auf Wertpapiere, die die Zinserträge daraus überstiegen.

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 5. April 2019

Verband  
Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V.

Prof. Dr. Hillebrand	Gerber
Wirtschaftsprüfer	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 Frau Elvira Kurz und Herr Gerhard Clasen. Neu als Vertreter fungieren Herr Holger Soellner und Herr Tobias Melchner.

### **Wohnungsbestand**

---

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

20. JUNI 2019 • 18 – 23 UHR

**AWG**

**IN CONCERT**

**PLAUEN**

**PART 3 • 2019**

Eintritt frei



**DONNERSTAG**  
**20. JUNI 2019**  
**18 – 23 UHR**  
im **Innenhof** der

**AWG**

WOHNUNGS  
GENOSSENSCHAFT  
PLAUEN eG

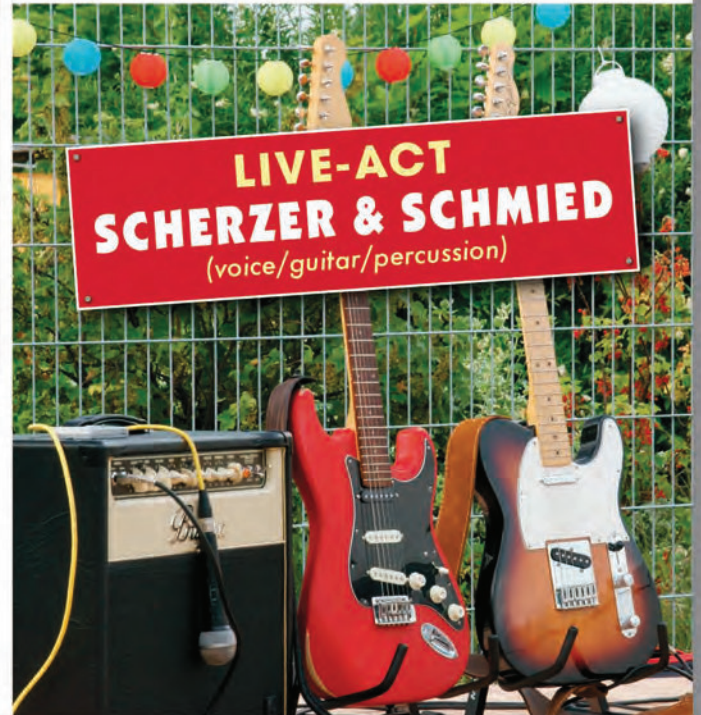
in der **Haselbrunner Str. 30**

**AWG WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT  
PLAUEN eG**

Haselbrunner Straße 30  
08525 Plauen  
Tel. 03741 40415-0  
E-Mail: [info@awg-plauen.de](mailto:info@awg-plauen.de)  
[facebook.com/awgplauen](https://www.facebook.com/awgplauen)  
[www.awg-plauen.de](http://www.awg-plauen.de)



**LIVEMUSIK**



**AWG**

WOHNUNGS  
GENOSSENSCHAFT  
PLAUEN eG



Haselbrunner Str. 30, 08525 Plauen Tel.:03741 40415-0 E-Mail:[info@awg-plauen.de](mailto:info@awg-plauen.de)