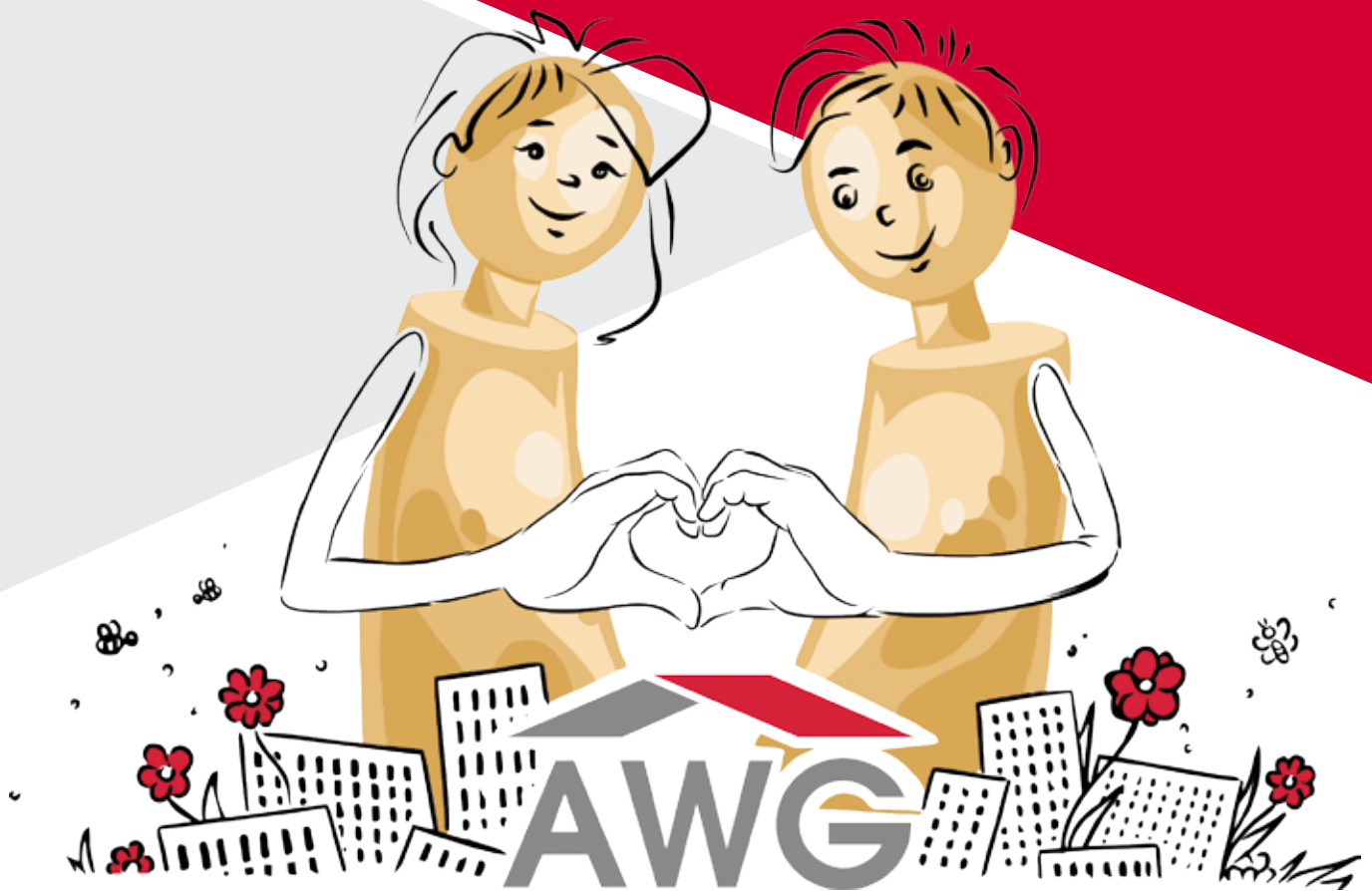




WOHNUNGS
GENOSSENSCHAFT
PLAUEN eG

2025

TÄTIGKEITSBERICHT



Informationen für Sie

Inhalt

03

GRUSSWORT DES
VORSTANDES



08

VERSCHIEDENES



- 08 *Neubau Krausenstraße 7–9*
- 09 *Probleme mit den Nachbarn*
- 09 *Powerbanks im Alltag*
- 10 *AWG in Concert 2026*
- 12 *Interessante Kennzahlen*
- 13 *Unsere neue Homepage*
- 14 *Kostenentwicklung Fernwärme*
- 16 *...in eigener Sache*

04

RÜCKBLICK
2025



Balkonanbau
Fassadenreinigung
und -anstrich
Giebelgestaltung
PKW-Stellplätze

06

VORSCHAU
2026



Dämmung und
Fassadengestaltung
Fassadenreinigung

20

LAGEBERICHT
FÜR DAS
GESCHÄFTS-
JAHR 2025



31

STATISTISCHE
ANGABEN



AWG WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT PLAUEN eG

SITZ Haselbrunner Straße 30, 08525 Plauen

KONTAKT Telefon 03741 40415-0, 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 Karsten Hoffmann

PRÜFUNGSVERBAND Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V., Antonstraße 37, 01097 Dresden



Carolin Wolf
(Vorstandsvorsitzende)



Günter Schneider
(Vorstand Wohnungswirtschaft und Technik)

Sehr geehrte



Mitglieder

*„Die beste Art, die Zukunft vorherzusagen,
ist, sie gemeinsam zu gestalten.“*

(sinngemäß nach Peter F. Drucker)

Das Jahr 2025 stellte die Wohnungswirtschaft erneut vor anspruchsvolle Aufgaben. Unsere Genossenschaft bewegte sich in einem Umfeld, das von tiefgreifenden wirtschaftlichen und politischen Veränderungen geprägt war. Steigende Bau- und Energiekosten sowie dynamische gesetzliche Vorgaben beeinflussten unsere Investitionsentscheidungen ebenso wie den laufenden Geschäftsbetrieb. In dieser Situation war es erforderlich, mit Augenmaß, Verantwortungsbewusstsein und strategischem Weitblick zu handeln.

Besonders die Preissteigerungen im Bauwesen erschwerten die Planung notwendiger Modernisierungen. Gleichzeitig blieb die energetische Weiterentwicklung unseres Bestandes ein zentrales Thema. Die Anforderungen an den Klimaschutz erforderten dabei eine kontinuierliche Abwägung, um sowohl ökologische Ziele als auch die wirtschaftliche Stabilität der Genossenschaft und bezahlbare Mieten sicherzustellen. Auch die zunehmende Komplexität der regulatorischen Rahmenbedingungen verlangte von uns, Entwicklungen frühzeitig zu bewerten und stets im Sinne unserer Mitglieder zu entscheiden.

Trotz dieser Herausforderungen blicken wir auf ein insgesamt stabiles Geschäftsjahr zurück. Dies verdanken wir einer vorausschauenden Planung, einer soliden

wirtschaftlichen Basis und vor allem dem großen Engagement unserer Mitarbeitenden sowie dem Vertrauen unserer Mitglieder. Gemeinsam ist es uns gelungen, den Wohnungsbestand verantwortungsvoll zu bewirtschaften und die Versorgung mit sicherem Wohnraum weiterhin zu gewährleisten.

Mit Blick auf das kommende Jahr bleiben die Herausforderungen bestehen. Gleichzeitig bietet der Wandel auch Chancen für neue Lösungsansätze, für Effizienzsteigerungen und für eine nachhaltige Weiterentwicklung unserer Genossenschaft. Wir blicken daher mit verhaltenem, aber begründetem Optimismus in die Zukunft. Auf der Grundlage einer stabilen Struktur und einer klaren Ausrichtung werden wir auch weiterhin verantwortungsvoll handeln und die Interessen unserer Mitglieder in den Mittelpunkt stellen.

Der vorliegende Tätigkeitsbericht gibt Ihnen einen transparenten Überblick über die Arbeit des vergangenen Jahres. Unser Dank gilt allen, die zu diesem Erfolg beigetragen haben.

Mit freundlichen Grüßen

Carolin Wolf
Vorstand

Günter Schneider
Vorstand



- **Balkonanbau in Verbindung mit Fassadenreinigung und -anstrich an der Martin-Luther-Straße 45-49**

Rückblick

auf das Jahr 2025

Modernisierungen

3.884.836,45 EUR

1. Balkonanbau	239.356,61 EUR
2. Heizungsmodernisierung	54.441,22 EUR
3. Außenanlagen	474.891,29 EUR
4. Neubau Krausenstraße	3.116.147,33 EUR

Instandsetzungen

2.184.333,14 EUR

1. Dächer/Fassaden/Treppenhäuser	467.731,57 EUR
2. TGA (Heizung, Strangventile, Leitungen)	218.738,48 EUR
3. Erweiterung Containerstandplätze/Außenanlagen	62.839,94 EUR
4. Allgemeine Reparatur- und Instandsetzungsarbeiten	1.435.023,15 EUR

Wohnungswechselkosten

4.262.898,71 EUR

Auch im letzten Jahr wurden neben den laufenden Instandhaltungsmaßnahmen wieder Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt.

Nachfolgend dazu ein paar Bilder von verschiedenen Maßnahmen:



- Fassadenreinigung und -anstrich an der Erich-Ohser-Straße 2-6



- Fassadenreinigung und -anstrich am Robert-Zahn-Weg 1-3 und an der Erich-Kästner-Straße 18-24



- Giebelgestaltung Stauffenbergstraße 49-63



- PKW-Stellplätze an der Wettinstraße





Vorschau auf das Jahr 2026

Modernisierungen

2.486.500,00 EUR

- | | |
|---|------------------|
| 1. Dämmung / Fassaden | 535.000,00 EUR |
| 2. Erneuerung Heizkessel Brennwerttechnik | 190.500,00 EUR |
| 3. Stellplatzneubau | 161.000,00 EUR |
| 4. Neubau Krausenstraße | 1.600.000,00 EUR |

Instandsetzungen

2.184.300,00 EUR

- | | |
|--|------------------|
| 1. Fassadenreinigungen und Treppenhäuser | 576.500,00 EUR |
| 2. Erneuerung Heizungsanlagen und Strangventile | 70.200,00 EUR |
| 3. Allgemeine Reparatur- und Instandsetzungsarbeiten | 1.537.600,00 EUR |

Wohnungswechselkosten

4.930.000,00 EUR

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



- Fassadenreinigung
am Robert-Zahn-Weg 9-12



- Dämmung und Fassadengestaltung
an der Windmühlenstraße 19-25



- Fassadenreinigung
an der Erich-Kästner-Straße 1-9





Neubau Krausenstraße 7-9:

Arbeiten gehen in die letzte Phase

Auf der Baustelle in der Krausenstraße 7-9 ist der Fortschritt inzwischen deutlich sichtbar. Nachdem im vergangenen Jahr der Rohbau fertiggestellt wurde, hat ohne Verzögerung der Innenausbau begonnen. Räume, technische Ausstattung und Oberflächen nehmen Schritt für Schritt ihre endgültige Form an. Nach aktueller Planung sollen diese Arbeiten im Mai abgeschlossen sein.

Damit rückt das Projekt in seine entscheidende Phase: Parallel zum Innenausbau beginnen die Arbeiten an den Außenanlagen. Diese umfassen vor allem die Errichtung von Carports und zusätzlichen Stellplätzen sowie die Anlage eines kleinen Spielplatzes. Ergänzt wird der Außenbereich durch Wegeflächen, Müllstandort und begrünte Bereiche.



Ziel ist es, sämtliche Bauarbeiten bis Juni vollständig abzuschließen. Im Anschluss werden die Wohnungen an die neuen Bewohner übergeben. Mit dem Neubau entsteht attraktiver, moderner Wohnraum, der das Wohnungsangebot in der Innenstadt erweitert.

Bei der Umsetzung wird weiterhin auf bewährte, regionale Fachfirmen gesetzt. Kurze Abstimmungswege, handwerkliche Erfahrung und eine enge Zusammenarbeit vor Ort, tragen dazu bei, eine hohe Ausführungsqualität sicherzustellen und die Arbeiten effizient voranzubringen.

Damit steht das erste Neubauprojekt unserer Genossenschaft seit der Wende kurz vor dem erfolgreichen Abschluss und setzt zugleich ein sichtbares Zeichen für die weitere Entwicklung der AWG.



Ansprechen statt ärgern –

PROBLEME MIT DEN NACHBARN



Wo viele Menschen zusammenleben, bleiben kleine und größere Konflikte nicht aus und manchmal verhärtet sich ein Streit

in der Nachbarschaft über Wochen hinweg. Damit das Zusammenleben möglichst angenehm bleibt, braucht es gegenseitige Rücksichtnahme und den Mut, Dinge anzusprechen.

Ein Zuhause ist mehr als nur eine Wohnung – es ist ein Ort, an dem man sich wohl und sicher fühlen möchte. Dazu gehört auch ein respektvolles und rücksichtsvolles Miteinander in der Nachbarschaft. Dennoch kann es im Alltag gelegentlich zu Spannungen kommen, die das Zusammenleben erschweren. In solchen Situationen wenden sich viele Mieterinnen und Mieter an uns – oft auch anonym, weil sie Sorge haben, dass eine direkte Ansprache zu weiteren Konflikten führen könnte.

Um jedoch wirklich helfen zu können, sind wir auf eine offene und ehrliche Meldung angewiesen. Nur wenn wir die Situation genau kennen, können wir uns ein passendes Bild machen und unterstützen. Gleichzeitig bitten wir um Verständnis, dass nicht jeder Konflikt sofort über den Vermieter geklärt werden muss. Wenn Nachbarn zunächst das ruhige und sachliche Gespräch miteinander suchen, lassen sich viele Differenzen lösen.

Bei wiederkehrenden Ruhestörungen ist es notwendig, ein Lärmprotokoll zu führen. So können wir bei Bedarf gezielt tätig werden. Manchmal braucht es zudem etwas Zeit, bis eine faire und dauerhafte Lösung gefunden ist.

Unser Ziel ist es, gemeinsam mit Ihnen eine gute Lösung zu finden. Wenn Sie sich mit Ihrem Namen an uns wenden, können wir als neutrale Vermittler auftreten und mit Fingerspitzengefühl unterstützen. Oft reichen schon wenige Worte, um Missverständnisse zu klären und die Atmosphäre im Haus wieder zu verbessern.

Powerbanks im Alltag – praktisch, aber mit Risiko

Powerbanks sind aus dem Alltag kaum noch wegzudenken. Sie laden Smartphone, Tablet oder Kopfhörer unterwegs schnell wieder auf. Powerbanks bergen aufgrund ihrer Lithium-Ionen-Akkus ein potenzielles Brand- und Explosionsrisiko durch Überhitzung, Beschädigung oder Kurzschlüsse. Typische Gefahrenquellen sind direkte Sonneneinstrahlung, Stürze oder das Nutzen ungeeigneter Ladegeräte. Anzeichen für Defekte sind aufgeblähte Gehäuse oder extreme Hitzeentwicklung; solche Geräte müssen umgehend entsorgt werden.

Mit ein paar einfachen Regeln lässt sich das Risiko deutlich reduzieren.

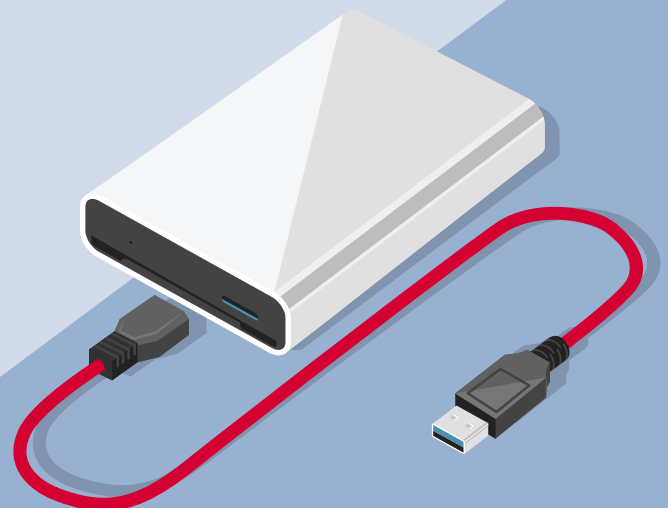
Darauf sollten Sie achten:

- ✓ Kaufen Sie nur geprüfte Produkte mit entsprechender CE-Kennzeichnung.
- ✓ Verwenden Sie Powerbanks nur mit passenden Ladekabeln und Geräten.
- ✓ Beschädigte, aufgeblähte oder ungewöhnlich heiße Akkus sollten nicht mehr benutzt werden.
- ✓ Laden Sie Powerbanks besser nie unbewacht bzw. über Nacht.

Richtige Entsorgung ist wichtig:

Alte Akkus und Batterien gehören nicht in den Hausmüll. Sie können Brände verursachen und enthalten wertvolle Rohstoffe. Bitte geben Sie diese bei Wertstoffhöfen oder Sammelstellen im Handel ab.

Mit einem verantwortungsvollen Umgang tragen wir gemeinsam dazu bei, unsere Wohnungen und Häuser sicher zu halten.



tanz mit uns

AWG IN CONCERT 2026



18.06.

**15 UHR
-
22 UHR**

MRB Live

**15 UHR FAMILIENNACHMITTAG
16 UHR KINDERZAUBERSHOW
18 UHR PARTYBAND MRB LIVE**



**LECKERES VOM GRILL
KÜHLE GETRÄNKE**

Eintritt frei

www.awg-plauen.de

Innenhof
Haselbrunner Str. 30
08525 Plauen



Tradition trifft Sommerlaune –

*unser 8. Hofkonzert am 18.06.2026,
diesmal mit großem Familienfest!*



Was für eine Erfolgsgeschichte! Im vergangenen Jahr feierten wir bereits unser 7. Hofkonzert – ein Abend voller Musik, Gemeinschaft und unvergesslicher Momente. Doch in diesem Jahr setzen wir noch eins drauf und machen den Tag zu einem Erlebnis für die ganze Familie.

Wir blicken stolz auf das letzte Jahr zurück, in dem der Hof wieder sehr gut besucht war. Diese Tradition wollen wir 2026 nicht nur fortsetzen, sondern ausbauen. Deshalb starten wir in diesem Jahr bereits am Nachmittag mit unserem großen Familienfest, bevor wir am Abend gemeinsam das Tanzbein schwingen.

Der Fahrplan für unser Hofkonzert



Gemütlicher Auftakt mit Kaffee & Kuchen ab 15:00 Uhr

Wir starten entspannt in den Nachmittag. Freut euch auf eine große Auswahl an hausgemachten Kuchen. Es ist die perfekte Gelegenheit, in Ruhe mit den Nachbarn zu plaudern und das sommerliche Flair zu genießen. Begleitet wird der Nachmittag von einer *stimmungsvollen musikalischen Umrahmung*.



Spiel & Spaß für unsere kleinen Gäste

Damit auch bei den Kindern keine Langeweile aufkommt, verwandelt sich ein Teil des Hofes in ein Spieleparadies:

- ~ *Große Hüpfburg*: Hier können sich die Kids nach Herzenslust austoben.
- ~ *Bunte Spielecke*: Mit verschiedenen Mitmach-Aktionen und Spielgeräten ist für Abwechslung gesorgt.
- ~ *16 Uhr Kinderzaubershow* mit Eric Müller aus Plauen

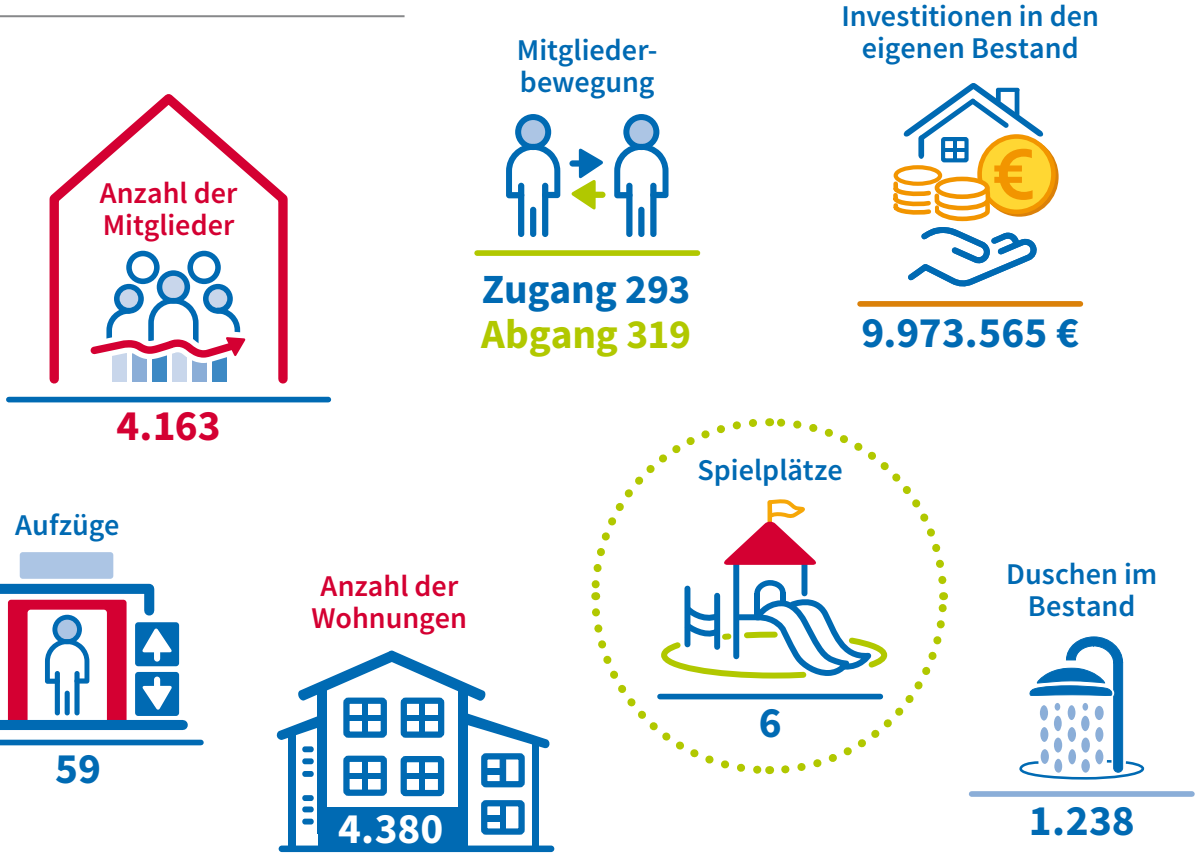


Am Abend das Hofkonzert mit MRB-Live

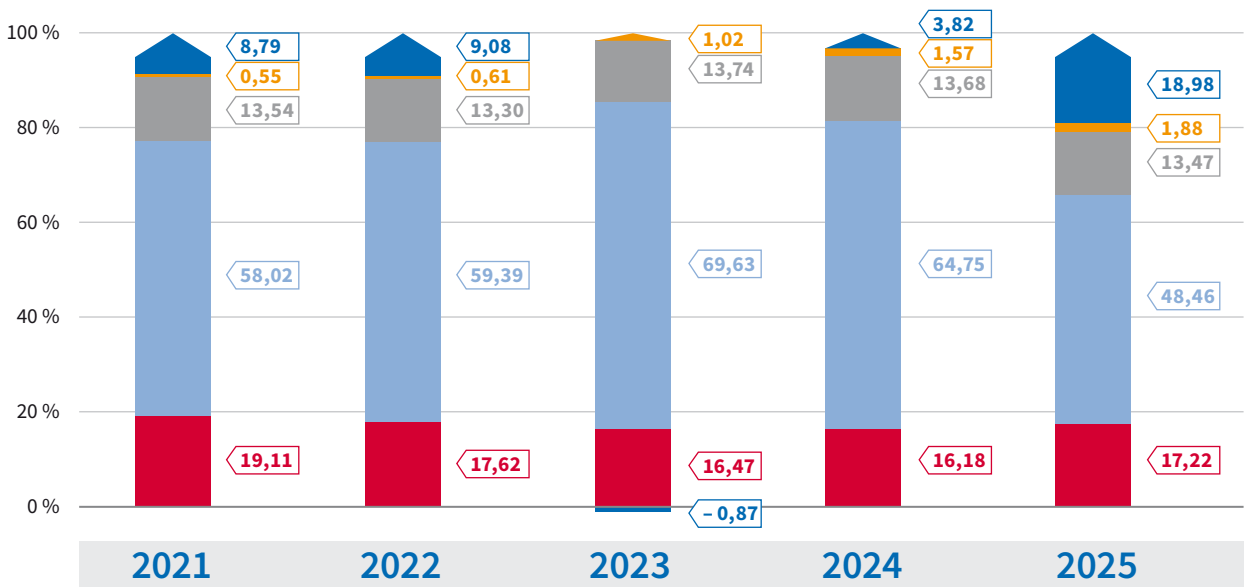
Sobald die Sonne tiefer steht, drehen wir die Regler hoch! Wir freuen uns wieder riesig auf MRB-Live. Mit großartiger Livemusik und einer energiegeladenen Performance werden sie unseren Hof in eine echte Open-Air-Arena verwandeln.

Natürlich werden wir Sie wieder mit leckeren Köstlichkeiten und kühlen Getränken verwöhnen.

Interessante Kennzahlen im Überblick



Mietenverwendung in %



- Kapitaldienst
- Verwaltungskosten
- frei verfügbare Mittel
- Instandhaltungskosten
- nicht umlegbare Betriebskosten



Digitaler Aufbruch:

Unsere neue Homepage ist live!

Unsere neue Webseite ist online – moderner, übersichtlicher und noch näher an unseren Mitgliedern und Interessenten.

Nach einer intensiven Konzeptions- und Designphase haben wir unsere digitale Präsenz grundlegend überarbeitet. Ziel war es, die Inhalte klarer zu strukturieren und Informationen rund um Wohnungsangebote, Projekte und Services einfacher zugänglich zu machen.

Das bietet die neue Webseite:

- ✓ **Klare und übersichtliche Struktur:**
Wichtige Informationen sind jetzt schneller und mit wenigen Klicks erreichbar.
- ✓ **Optimiert für alle Endgeräte:** Ob Smartphone, Tablet oder Computer – die Seite passt sich automatisch an und bleibt jederzeit gut lesbar.
- ✓ **Mehr Einblicke in unsere Arbeit:**
In unserem neuen News-Bereich informieren wir regelmäßig über aktuelle Projekte, Entwicklungen und Neuigkeiten aus unserer Genossenschaft.

Mit dem Relaunch machen wir einen weiteren Schritt in Richtung moderne und transparente Kommunikation. **Wir laden Sie herzlich ein, unsere neue Homepage selbst zu entdecken:**



SCAN ME

Ein großes Dankeschön an die Firma unico für die kreative und unkomplizierte Umsetzung unserer neuen Homepage. Es war uns eine Freude, mit Ihnen zu arbeiten!

Kostenentwicklung

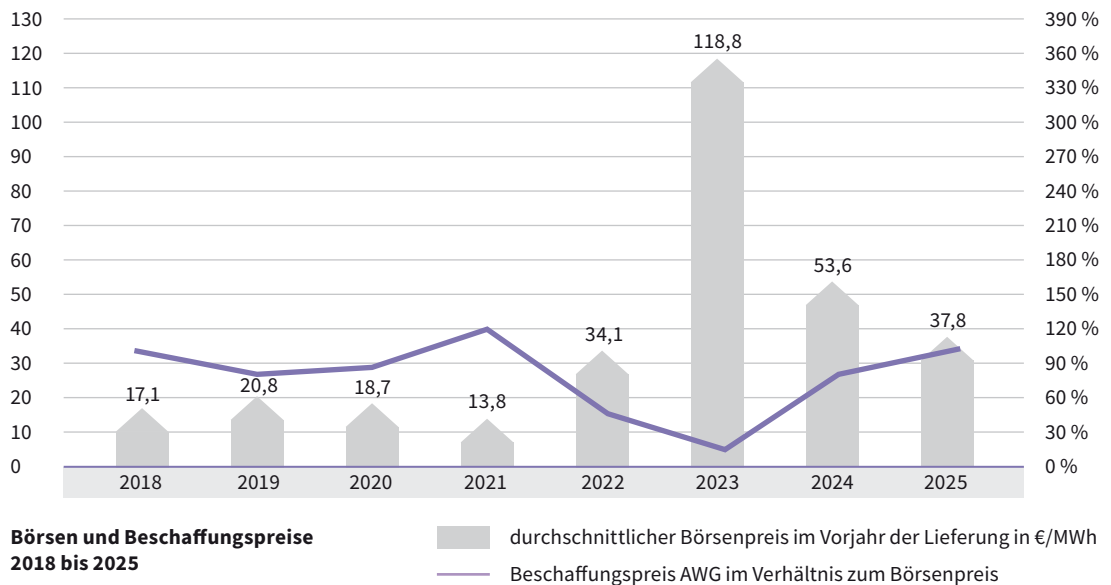
Fernwärme

Wir möchten im Folgenden darstellen, welche Anstrengungen die AWG WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT PLAUEN eG unternimmt, die Nebenkosten für Ihre Mieter auf ein akzeptables Maß zu begrenzen. Dies soll am Beispiel der Fernwärmeversorgung geschehen.

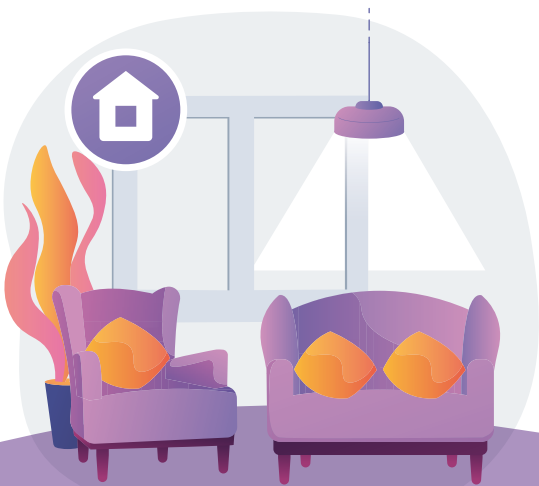
Soweit die Fernwärme, wie in Plauen, im Wesentlichen durch die Verbrennung von Erdgas erzeugt wird, spielt natürlich der Preis für den Erdgasbezug eine wesentliche Rolle bei der Festsetzung des Fernwärmearbeitspreises der jeweiligen Abrechnungsperiode. Üblicher-

weise wird der Börsenpreis für die Erdgaslieferung des Abrechnungsjahres und/oder des Abrechnungsvorjahres in die Ermittlung des Arbeitspreises einbezogen und beeinflusst diesen ganz entscheidend. Durch intensive Vertragsverhandlungen ist es der AWG gelungen, andere Beschaffungsstrategien zu vereinbaren. Diese lassen auch einen Gaseinkauf zu einem früheren Zeitpunkt zu und ermöglichen so, günstige Gaspreise mittelfristig zu sichern.

Im folgenden Diagramm ist der durchschnittliche Börsenpreis und der Beschaffungspreis der AWG dargestellt:



Besonders in den Jahren 2022, 2023 und 2024 haben die Mieter erheblich von den vorgeschriebenen Maßnahmen profitiert. Die Auswirkungen des Ukrainekrieges und der Energiekrise sind weitestgehend an ihnen vorbeigegangen. Im Durchschnitt hat die AWG das Erdgas für die Fernwärmeezeugung 21 % unter dem Börsenpreis beschafft.

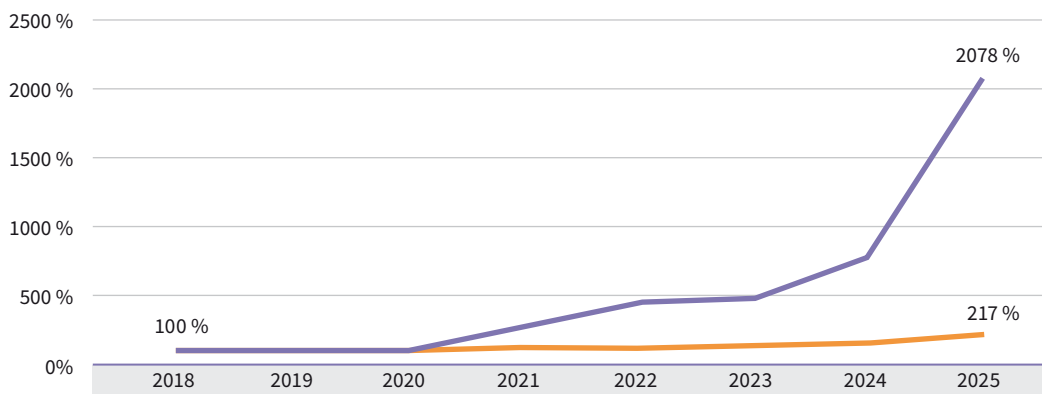


Dennoch gibt es Entwicklungen, die von der AWG in keiner Weise zu beeinflussen sind und die uns Sorge bereiten. Die Kosten des Energiebezuges werden durch zusätzliche Umlagen und Kosten immer weiter verteuert. Der Staat erweist sich als sehr kreativ, immer neue Umlagen und Kosten einzuführen und beliebig zu verändern. Genannt seien hier die Bilanzierungsumlage, die Gasumlage, die Gasspeicherumlage, die Kosten der CO₂-Zertifikate sowie die Netznutzungsentgelte.

Dies hat zur Folge, dass die Nebenkosten des Gasbezuges eine immer größere Bedeutung gewinnen und deren Anteil an den Kosten des Energiebezuges immer höher wird. Zugleich ist dieser Anteil von den Energieabnehmern nicht zu beeinflussen.

Wir werden auch weiterhin daran arbeiten, die Höhe der Nebenkosten für unsere Mieter zu begrenzen, sind uns aber bewusst, dass diese Aufgabe aufgrund steigender Einflussnahme von Staat und anderen Marktbeteiligten immer schwieriger wird.

Im Folgenden ist die Entwicklung der Netznutzungsentgelte und der Kosten für die CO₂-Zertifikate dargestellt:



Entwicklung der sonstigen Kosten des Gasbezuges
Basisjahr 2018 = 100%

- Netznutzungsentgelt
- Kosten der CO₂-Zertifikate





...in eigener Sache



Vertreterwahl 2026

Bekanntgabe der Wahlergebnisse

Liebe Mitglieder, die Wahl unserer Vertreterinnen und Vertreter ist abgeschlossen. Wir freuen uns, Ihnen mitteilen zu können, dass alle Kandidaten erfolgreich gewählt wurden und somit die Interessen unserer Gemeinschaft für die kommende Amtszeit vertreten.

Die vollständige Liste der gewählten Vertreterinnen und Vertreter finden Sie auf dem beiliegenden Blatt. Wir danken allen Mitgliedern für ihre Teilnahme an der Wahl und den gewählten Vertretern für ihr Engagement und die Bereitschaft zur Mitwirkung in unserer Genossenschaft.



Wichtiger Hinweis zur Anpassung Ihrer Zahlungen

Bitte prüfen Sie auf der **Rückseite Ihrer Abrechnung**, ob sich Ihre monatliche Vorauszahlung geändert hat. Um spätere Nachzahlungen zu vermeiden, ist eine zeitnahe Anpassung der monatlichen Zahlung notwendig.

Für Selbstzahler & Daueraufträge: Sofern Sie Ihre Miete monatlich selbst überweisen oder einen Dauerauftrag eingerichtet haben, denken Sie bitte daran, den **Überweisungsbetrag zum nächsten Termin eigenständig anzupassen**. Bei Vorliegen eines SEPA-Lastschriftmandats müssen Sie nichts weiter unternehmen; die Änderung erfolgt in diesem Fall automatisch durch uns.



Füttern von Vögeln und Katzen

Bitte legen, streuen oder hängen Sie keinerlei Futter in den Außenbereichen aus. Die sicher liebevollste Tierfütterung führt zunehmend zu Taubenansiedlungen und Rattenplagen. Bei den Vogelhäusern auf den Balkonen ist unbedingt darauf zu achten, dass diese nur für kleine Vögel zugänglich sind und kein Futter runter in die Wiesen fällt. Bitte bieten Sie Futter darin nur im Winter an und fördern den natürlichen Instinkt der Tiere, sich ihre Nahrung im Sommer selbst zu suchen. Für Ihr Mitwirken bedanken wir uns im Voraus.

.....

Tierhaltung



Für jeden neuen Hund und jede neue Katze ist bei der AWG ein schriftlicher Antrag zu stellen. Bei Hunden ist die Rasse (bei Mischlingen auch die Kreuzung der Rassen) anzugeben. Weiterhin sind Nachweise zur Anmeldung bei der Stadt Plauen, ein Foto, eine Kopie der Haftpflichtversicherung und des Impfausweises beizubringen. Wenn uns alle Angaben vorliegen, werden wir auf Basis einer ordnungsgemäßen Interessenabwägung Ihren Antrag prüfen.

.....



Kündigung

Es wird immer mehr digital kommuniziert, was sicher auch Vieles vereinfacht. Für die Kündigung der Wohnung gilt jedoch noch immer die Schriftform inklusive der eigenhändigen Unterschrift aller Vertragspartner bzw. deren Bevollmächtigte. Kündigungen per E-Mail sind nicht rechtswirksam.



Müllentsorgung ist nicht (nur) Sache des Vermieters

Es stehen unseren Mietern fast überall ausreichend große Müllstandplätze zur Verfügung. Die Behälter sind für alle da und sollten mit Verstand und vor allem behälterspezifisch befüllt werden. Falsch befüllte Container werden immer häufiger vom Entsorger stehen gelassen. Die Folge ist, wir haben im Nachgang viel Arbeit und für Sie entstehen zusätzliche Kosten. Nebenbei bemerkt ist die AWG nicht für Ihren Müll verantwortlich – wir organisieren lediglich die Entsorgung. Helfen Sie bitte mit, unnötige Kosten und Aufwände zu vermeiden und für ein ordentliches Wohnumfeld zu sorgen.

.....



Wir sind dann mal im Urlaub

- ✓ Es ist wichtig, einer Vertrauensperson einen Schlüssel zu übergeben, damit diese sich regelmäßig um die Wohnung kümmern und so absehbare Schäden verhindern kann.
- ✓ Der Vermieter sollte darüber in Kenntnis gesetzt werden, an welchem Ort oder bei welcher Person der Schlüssel für Notfälle hinterlegt wurde.
- ✓ Auch bei einer längeren Abwesenheit muss die Erreichbarkeit sichergestellt werden, was beispielsweise durch die Benennung eines Bevollmächtigten erfolgen kann (Notfallkontaktformular).
- ✓ Zudem muss die regelmäßige Leerung des Briefkastens gewährleistet sein, damit Terminkündigungen des Vermieters oder von Handwerksfirmen zeitnah zur Kenntnis genommen werden.

Save the Date



30.07.

14–17 Uhr

**Spielplatzfest in
Chrieschwitz**

Dr.-Fr.-Wolf-Straße 36–54

Hüpfburg,
Kinderschminken,
Glücksrad,
Kinderbasteln,
Zuckerwatte,
Eis & Muffins

12.09.

**Treppenhauslauf
in Chrieschwitz**

Dr.-Karl-Gelbke-Straße 2



Herzenssache statt Postkarte!



Hand aufs Herz: Braucht es wirklich noch mehr Papier im Briefkasten? Wir finden: Nein! Deshalb haben wir auch im vergangenen Jahr auf die Weihnachtskarten verzichtet und stattdessen das Geld lieber dorthin gespendet, wo es unmittelbar hilft, indem es Menschen zugutekommt.

Unsere 500 € Weihnachtsspende ging an das Kinderheim Wichernhaus von der Diakonie in Auerbach.

Wir freuen uns riesig, die Kids zu unterstützen und so für ein paar zusätzliche Lichtblicke unter dem Tannenbaum zu sorgen.



„Glück entsteht oft durch Aufmerksamkeit in kleinen Dingen.“

Wilhelm Busch

Liebe Mieterinnen und Mieter, liebe Mitglieder,
ein neues Lebensjahr ist wie ein neues Kapitel. Wir gratulieren allen Geburtstagskindern und Jubilaren ganz herzlich! Für die kommenden 365 Tage wünschen wir Ihnen vor allem Gesundheit, Glück und unzählige Momente, die Sie zum Lächeln bringen. Genießen Sie die kleinen Freuden des Alltags und lassen Sie sich von Ihren Liebsten feiern. Alles Gute für die Zukunft!“

Ihre AWG

Lagebericht

für das Geschäftsjahr 2025

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 4.380 Wohnungen bewirtschaften wir noch eine Vielzahl an Stellplätzen, Garagen und auch einige Gewerbeeinheiten. In unserem Bestand findet man Wohnformen für die verschiedensten Lebensmodelle. Wir bewirtschaften die Bestände mit dem Augenmerk auf soziale, wie auch wirtschaftliche Aspekte. Einen Teil davon passen wir im Rahmen unserer Modernisierungsmaßnahmen an Anforderungen des vorherrschenden Wohnungsmarktes an. Vor allem Wohnungen mit unterschiedlichen Grundrissen und mehr Wohnfläche als in einer durchschnittlichen Wohnung werden immer mehr nachgefragt. Mit dem Einbau von Aufzügen möchten wir unseren langjährigen Mitgliedern als auch Interessenten gerecht werden. Notwendige Energiesparmaßnahmen realisieren wir einerseits durch Modernisierungen von technischen Gebäudeausstattungen und andererseits durch aufklärende und beratende Gespräche mit den Mietern. Bei der Durchführung der Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen unterstützen uns fast ausschließlich lokale Firmen, mit denen uns bereits eine langjährige vertrauensvolle Zusammenarbeit verbindet. Dies macht uns zu einem verlässlichen Partner der Wirtschaft im Vogtlandkreis. Überaus wichtig ist uns eine kundennahe Betreuung unserer Mitglieder und Mieter, wodurch wir weit mehr als nur ein Dach über dem Kopf bieten. Unsere Ziele für die nächsten Jahre sind es, weiterhin ein wichtiger Partner auf dem lokalen Wohnungsmarkt zu bleiben und die Genossenschaft im Sinne unserer Mitglieder auf diese Weise wirtschaftlich zu stärken. Ziel des Vorstandes ist es, den Immobilienbestand bis 2045 klimaneutral unter Einhaltung des finanziellen Gleichgewichts zu entwickeln. Grundlage für diese Strategie sind die aktuellen europäischen und deutschen Klimaschutzgesetze. Der durchschnittliche

Energieverbrauch unseres Bestandes betrug im Jahr 2025 97,3 kWh/m². Dabei liegen 73 % der Immobilien in den Energieeffizienzklassen B und C.

II. WIRTSCHAFTSBERICHT

1. Gesamtwirtschaftliche branchenbezogene Rahmenbedingungen

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2025 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,2 % höher als im Vorjahr. Kalenderbereinigt betrug der Anstieg der Wirtschaftsleistung in Deutschland sogar 0,3 %. Nach zwei Rezessionsjahren ist die deutsche Wirtschaft damit wieder leicht gewachsen. Das Wachstum ist vor allem auf die gestiegenen Konsumausgaben der privaten Haushalte und des Staates zurückzuführen.

Demgegenüber gaben die Exporte erneut nach. Die Exportwirtschaft sah sich heftigem Gegenwind ausgesetzt durch die höheren US-Zölle, die Euro-Aufwertung und die stärkere Konkurrenz aus China. Zudem hielt die Investitionsschwäche an. Sowohl in Ausrüstungen als auch Bauten wurde weniger investiert als im Vorjahr. Insgesamt wird Deutschland mit einem BIP-Wachstum von 0,2 % im Jahr 2025 den Prognosen nach im internationalen Vergleich erneut im Schlussfeld liegen.

Die deutsche Wirtschaft befindet sich in einer Phase tiefgreifender struktureller Umbrüche und Probleme. Der Zollkonflikt mit den USA schwelte zuletzt im Zusammenhang mit den territorialen Ansprüchen der USA auf Grönland weiter und die Unsicherheit über die zukünftige Entwicklung bleibt hoch, was die deutschen Exporte weiter belasten wird. Darüber hinaus kristallisiert sich zunehmend eine Entkopplung der deutschen Wirtschaft vom Welthandel heraus: Profitierten die exportierenden Unternehmen hierzulande in der Vergangenheit stets von globalen Aufschwüngen, scheint die

Nachfrage nun zunehmend andernorts bedient zu werden. So sinkt die Wettbewerbsfähigkeit, insbesondere gegenüber Nicht-EU-Ländern, Umfragen zufolge immer weiter.

Der entscheidende Faktor für einen kräftigeren Aufschwung in den kommenden Jahren werden die deutlich ausgeweiteten öffentlichen Investitionen und vor allem der Staatskonsum sein. Das beschlossene Verschuldungspaket zur Modernisierung der Infrastruktur, zur Digitalisierung, Beschleunigung der Energiewende sowie zur Stärkung der Verteidigungsfähigkeit kann den öffentlichen Konsum und die öffentlichen Investitionen vorantreiben und das Wirtschaftswachstum somit deutlich anschieben. Dabei kurbeln zusätzliche Staatsausgaben auch unmittelbar private Investitionen und Konsumausgaben an. Gleichwohl ist zu beachten, dass Investitionen des Staates zwar konjunkturelle Impulse setzen, den erheblichen strukturellen Anpassungsbedarf aber nicht obsolet machen.

Die Wirtschaftsforschungsinstitute erwarten im laufenden Jahr 2026 ein deutlich stärkeres Wachstum. Die Vorausschätzungen bewegen sich in einer Spannweite von 0,6 % bis 1,5 %. Im Jahresmittel 2026 dürfte die deutsche Wirtschaft also um 0,6 % wachsen. Im Jahr 2027, wenn die finanzpolitischen Impulse der zusätzlichen Investitionen in Infrastruktur und Verteidigung aufgrund des langen Vorlaufs solcher Maßnahmen vollständig wirksam werden, rechnen die Institute mit einem Wachstum von 0,9 % bis 2,0 % zwingen die Zinsen nicht weiter zu senken, sondern sie wieder zu erhöhen. Das unweigerliche Resultat wären schlechtere Finanzierungsbedingungen und dadurch eine Abnahme von Investitionen, Konsum und Wachstum.

Die Bruttowertschöpfung ging 2025, trotz steigendem Bruttoinlandsprodukt, insgesamt leicht zurück. Preisbereinigt lag sie 0,1 % niedriger als im Vorjahr. Die Bruttowertschöpfung misst den Wert aller Güter und Dienstleistungen, die in einer Volkswirtschaft hergestellt werden, abzüglich der Vorleistungen. Sie stellt damit den im Produktionsprozess geschaffenen Mehrwert dar. Das Bruttoinlandsprodukt umfasst zusätzlich Steuern und Subventionen. So erklärt sich die unterschiedliche Entwicklungsrichtung beider volkswirtschaftlichen Aggregate im vergangenen Jahr.

In den unterschiedlichen Branchen entwickelte sich die Bruttowertschöpfung sehr differenziert. Im Produzierenden Gewerbe wurde 2025 im dritten Jahr in Folge weniger erwirtschaftet

Auch für das Baugewerbe war 2025 erneut ein schwieriges Jahr. Die preisbereinigte Bruttowertschöpfung sank nochmals um 3,6 %, die Zahl der Insolvenzen nahm zu. Anhaltend hohe Baupreise bremsen insbesondere den Wohnungsbau deutlich aus. Auch das Ausbaugewerbe musste erneut einen Rückschlag hinnehmen.

Im Dienstleistungsbereich zeigte sich ein gemischtes Bild: So sank die preisbereinigte Bruttowertschöpfung der Unternehmensdienstleister (-0,8 %) im Vergleich zum Vorjahr. Die sonstigen Dienstleister, etwa für Sport, Unterhaltung und Erholung, mussten ebenfalls Einbußen (-0,3 %) hinnehmen.

Im Bereich Handel, Verkehr, Gastgewerbe stieg die preisbereinigte Bruttowertschöpfung dagegen an (+1,2 %).

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft konnte ihre Bruttowertschöpfung im Jahr 2025 um 0,5 % steigern und erreichte damit einen Bruttowertschöpfungsanteil von knapp 10 %. Für gewöhnlich hat die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Wertschöpfungszuwächse und ist nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft, vor allem in Zeiten einer flauen Gesamtentwicklung. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2025 eine Bruttowertschöpfung von 392 Milliarden EUR.

Arbeitsmarkt: Im Jahresdurchschnitt 2025 waren 46,0 Millionen Menschen mit Arbeitsort in Deutschland erwerbstätig. Gegenüber dem Vorjahr ist der Wert nahezu unverändert.

Trotz des leichten Beschäftigungsaufbaus sind Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung 2025 jahresdurchschnittlich weiter deutlich gestiegen. Die Zahl der Arbeitslosen in Deutschland erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um 161.000 auf 2,9 Millionen Menschen. Die Arbeitslosenquote stieg um 0,3 Prozentpunkte auf 6,3 Prozent. In den Ländern ist die jahresdurchschnittliche

Arbeitslosigkeit durchweg gestiegen. Die stärksten Zuwächse gab es in Bayern (+11 Prozent) und Baden-Württemberg (+9 Prozent), die geringsten in Mecklenburg-Vorpommern (+1 Prozent) und Thüringen (+2 Prozent).

Der langjährige Anstieg der Beschäftigung in Deutschland wird seit Jahren hauptsächlich durch eine Zuwanderung von Personen aus dem Ausland getragen. Demografisch bedingt nimmt das Erwerbspersonenpotenzial in Deutschland bereits seit längerem ab. In den kommenden Jahren nimmt der demografische Wandel weiter an Fahrt auf und verringert das Erwerbspersonenpotenzial, das ohne Zuwanderung zur Verfügung steht, immer deutlicher.

Entwicklung im Freistaat Sachsen

Im Freistaat Sachsen leben reichlich 4 Mio. Menschen. Ausgehend von 4,024 Mio. Einwohnern zum 30.11.2025 (letzter Datenstand) geht die 7. Regionalisierte Bevölkerungsprognose davon aus, dass diese Zahl kontinuierlich und langsam sinken wird und zukünftig die 4 Mio.-Grenze unterschreitet.

Sachsens Wohnungsmärkte entwickeln sich völlig gegensätzlich. Wie bereits in den letzten Jahren beobachtet, werden auch in Zukunft die Städte Dresden, Leipzig und deren Umland erheblich wachsen. In weiteren Teilen des Freistaates hingegen geht die Zahl der Einwohner zurück. Das verlangt nach einer geradezu gegensätzlichen Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik.

In den Landkreisen Sachsens herrscht durch die flächendeckende negative Bevölkerungsentwicklung ein Angebotsüberhang an Wohnungen. In den nächsten Jahren ist in allen Wohnungsmarktregionen mit Ausnahme von Dresden, Leipzig und deren Umland, mit weiteren teils starken Bevölkerungsrückgängen (bis zu -15%) zu rechnen. Das Wohnungsangebot und insbesondere die leerstehenden Wohnungen entsprechen hinsichtlich ihrer Struktur und Qualität nicht den Qualitätsansprüchen der Wohnungsnachfrager. Mit verstärkter qualitativer Zusatznachfrage (meist nach Ein- und Zweifamilienhäusern) ist trotz hoher Leerstände zu rechnen. Dieser Neubau trotz Leerstand in Kombination mit dem Bevölkerungsrückgang wird ohne Rückbaumaßnahmen zu weiterem Anstieg der Wohnungsleerstände von heute 245.000 auf bis zu 395.000 Wohnungen im

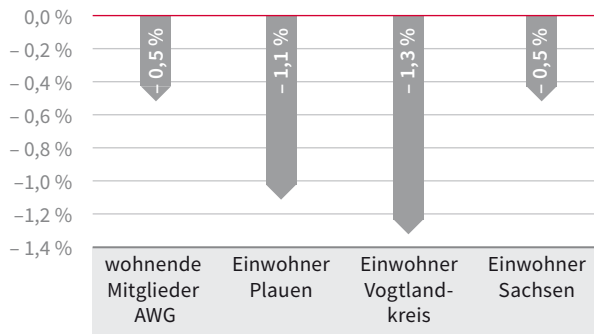
Jahr 2030 führen (von 14% auf 23% Leerstandsquote, ohne Leipzig und Dresden). Besonders stark würde der Leerstand in allen ländlichen Regionen und den bereits heute schrumpfenden Städten zunehmen, von derzeit jeweils rund 15% auf rund 25%. Aber auch in den derzeit leicht wachsenden Städten wäre mit einem Anstieg des Leerstands von derzeit rund 12% auf rund 17% zu rechnen. Der Abriss von Wohnungen wurde dabei nicht berücksichtigt, so dass diese Zahlen keine Prognose darstellen, sondern die Handlungserfordernisse der Politik beschreiben. Aufgrund des erheblichen Wohnungsüberschusses werden die Mieten auf niedrigem Niveau verharren. Diese aus Mietersicht erfreuliche Stagnation der Mieten verhindert jedoch größere Instandhaltungsmaßnahmen sowie Modernisierungsmaßnahmen, die sonst den Wohnungsbestand an die wachsenden Anforderungen der Mieter anpassen würden (z.B. großzügigere Grundrisse, moderne Küchen und Bäder, Datenleitungen für schnelles Internet, Klimaschutz). Dies wird sich mittelfristig im Erscheinungsbild der Gebäude, der Städte und Dörfer bemerkbar machen, die derzeit noch von der guten Substanz profitieren, die in den meisten Teilen des Freistaates in den 1990er Jahren geschaffen wurde. Wenn erneute Investitionen unterbleiben, reduzieren heruntergekommene Gebäude die Attraktivität der schrumpfenden Regionen zusätzlich. Der Standortvorteil Ostdeutschlands – liebevoll hergerichtete Städte und zumindest zum Teil auch Dörfer – beginnt im wahrsten Sinne des Wortes zu bröckeln.

2. Geschäftsverlauf

Grundsätzlich hat sich gegenüber den vergangenen Jahren an der Situation auf dem Wohnungsmarkt nichts verändert. Immer noch stehen in Plauen viele Wohnungen leer. Fehlende Baukapazitäten und hohe Material- und Dienstleistungspreise belasten die Marktsituation zusätzlich.

Bei der Bevölkerungsentwicklung Plauen gibt es eine Negativentwicklung. Gegenüber dem letzten Jahr hat die Stadt im Saldo 714 Einwohner verloren.

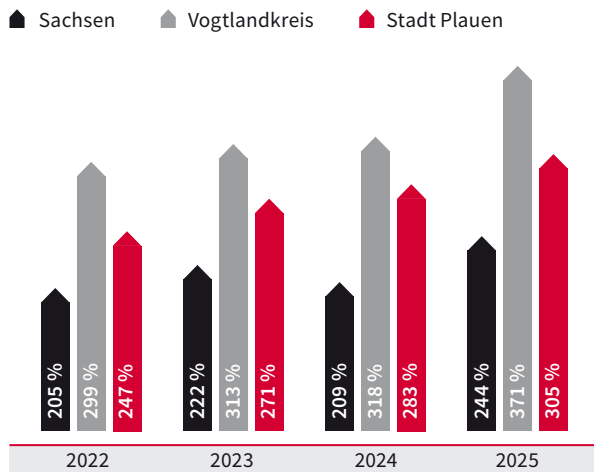
Veränderung der Bewohner in % zum Vorjahr



Quelle: eigene Daten, StLA Sachsen

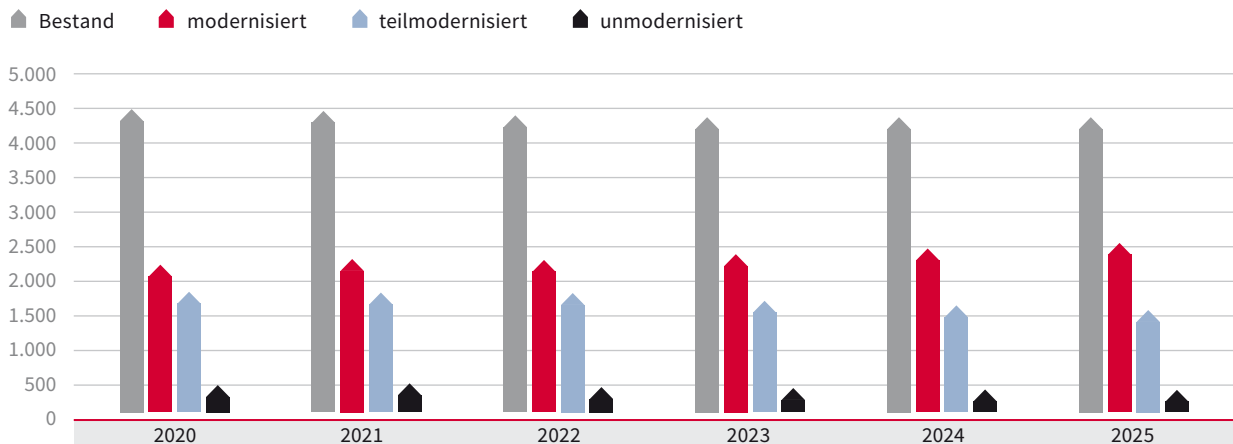
Nach wie vor macht sich die Überalterung der Bevölkerung in Plauen bemerkbar und die Zahl der Geburten kann die Anzahl der Todesfälle nicht annähernd ausgleichen.

Entwicklung des Anteils der Sterbefälle zu den Geburten



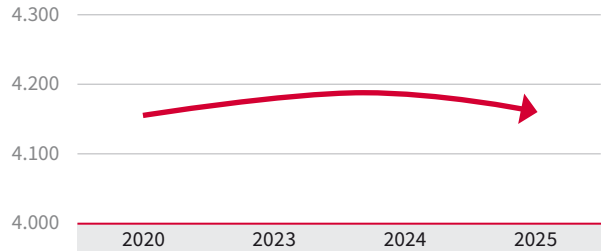
Quellen: Stadt Plauen, StLA Sachsen – Datenstand September

Entwicklung des Modernisierungsstandes



Auch in der Genossenschaft waren diese Auswirkungen spürbar. So lag der Anteil der Kündigungen durch Todesfälle oder aus Altersgründen mit 38,7 %. Die Zahl unserer Mitglieder hat sich nach einer positiven Entwicklung in den letzten drei Jahren um 26 Mitglieder verringert.

Entwicklung der Mitgliedszahlen



Quelle: eigene Daten

Mit unserer seit Jahren gelebten Geschäftspolitik, die unter anderem aus gutem Service, nachhaltigen Modernisierungsmaßnahmen, stetigen Instandsetzungsleistungen, modernen Anpassungen des Bestandes und bezahlbaren Mieten besteht, sind wir ein verlässlicher Partner für unsere Bestandsmieter und ein durchaus interessanter Vermieter für Wohnungssuchende. An diesem Konzept werden wir in den nächsten Jahren auch nichts ändern und versuchen, alle Herausforderungen in unserem Geschäftsfeld anzunehmen. So haben wir im Geschäftsjahr 2025 unser Projekt Ersatzneubau erfolgreich vorangetrieben und dürfen jetzt auf den baldigen Abschluss der Arbeiten und den Einzug der neuen Mieter hoffen.

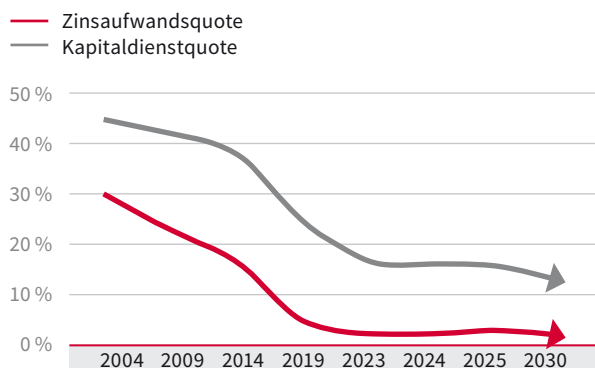
Auch erwähnenswert ist unser Regiebetrieb, der uns in Zeiten immer knapper werdender Handwerkerkapazitäten mit seinen Leistungen vor Ort immer zur Verfügung steht. Alle unsere Bemühungen zielen auf eine wirtschaftlich vertretbare und nachhaltige Modernisierung unserer Bestände, die langsam aber kontinuierlich im ansteigenden Modernisierungsstand zu erkennen ist.

3. Lage

a) Ertragslage

Das Jahr 2025 schließt mit einem Jahresüberschuss von 1.787 TEUR ab. Davon beträgt das Ergebnis aus der Bewirtschaftungstätigkeit 1.647 TEUR. Die Veränderung des Bewirtschaftungsergebnisses resultiert unter anderem aus den um rd. 1.132 TEUR gestiegenen Nettoerlösen, den gegenüber dem Vorjahr rd. 1.380 TEUR geringeren Instandhaltungskosten, den um 107 TEUR höheren Zinsaufwendungen für Darlehen und den um ca. 126 TEUR höheren Verwaltungskosten.

Entwicklung der Zins- und Kapitaldienstquote



Quelle: eigene Daten

Aus dem Wohnungsleerstand ergaben sich im Jahr 2025 Belastungen aus Erlösschmälerungen von rd. 1.202 TEUR und nicht umlagefähigen Betriebskosten von rd. 808 TEUR. Die momentane Zinsbelastung beträgt 2,57 Prozent der Nettokaltmiete.

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.

Das Tilgungspotential beläuft sich auf 5.039 TEUR. Der Cash Flow nach planmäßiger Tilgung beträgt 3.062 TEUR.

Für das Geschäftsjahr 2025 ergibt sich folgende vereinfachte Kapitalflussrechnung:

Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2025

	TEUR
Periodenergebnis	1.787,3
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	3.263,0
Ab- und Zuschreibungen Wertpapiere	- 11,4
Tilgungspotential	5.038,9
planmäßige Tilgung	- 1.976,8
Cash Flow nach planmäßiger Tilgung	3.062,1

c) Vermögenslage

Die Vermögenslage ist durch einen angemessenen Eigenkapitalanteil gekennzeichnet. Die Eigenkapitalquote zum 31.12.2025 beträgt 78,0 Prozent.

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

Entwicklung der Vermögensstruktur

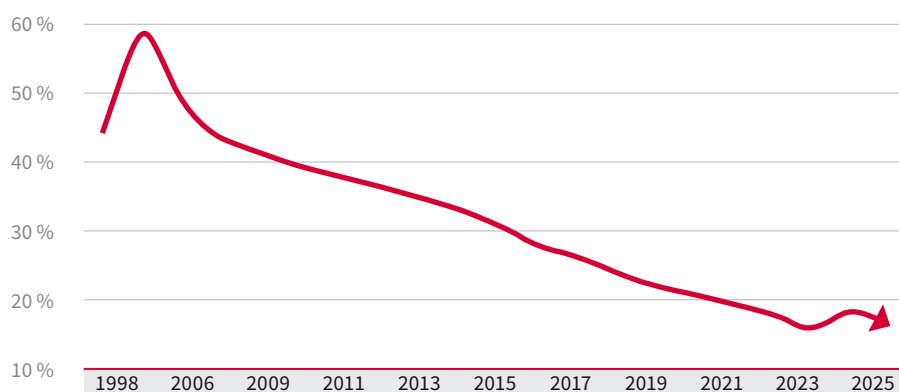
	31.12.2025 TEUR	31.12.2024 TEUR	31.12.2023 TEUR
Vermögensstruktur			
langfristiger Bereich	104.535,5	104.493,1	106.374,0
kurzfristiger Bereich	19.107,2	18.984,2	15.374,7
Bilanzsumme Aktiva	123.642,7	123.477,3	121.748,7

Entwicklung der Kapitalstruktur

	31.12.2025 TEUR	31.12.2024 TEUR	31.12.2023 TEUR
Kapitalstruktur			
langfristiger Bereich	111.860,7	113.891,5	112.074,7
kurzfristiger Bereich	11.782,0	9.585,8	9.674,0
Bilanzsumme Passiva	123.642,7	123.477,3	121.748,7

Der Verschuldungsgrad des Sachanlagevermögens zum 31.12.2025 beträgt 16,6 Prozent, die Verschuldung je m² Wohnfläche beträgt 66,69 EUR.

Entwicklung des Verschuldungsgrades des Anlagevermögens



4. Finanzielle Leistungsindikatoren

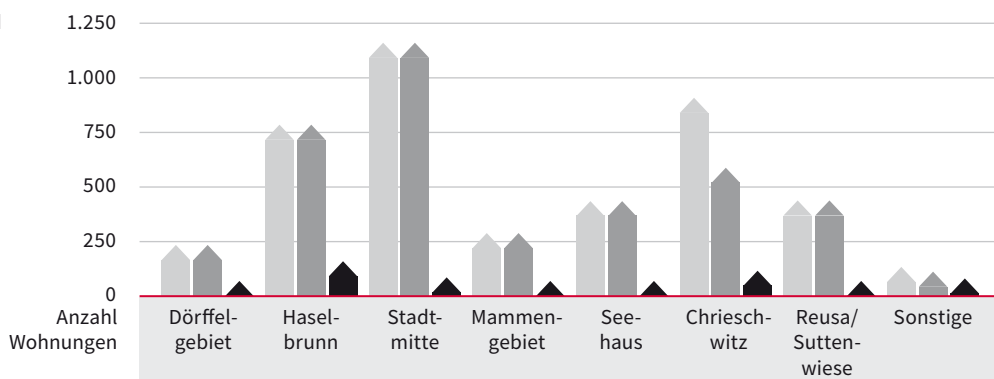
a) Umsatzentwicklung/Geschäftsumfang

Die Genossenschaft bewirtschaftete im vergangenen Jahr im Durchschnitt 4.382 Wohnungen und 1.338 sonstige Einheiten (Gewerbe, Garagen, Stellflächen).

Am Jahresende hatte die Genossenschaft 428 leerstehende Wohnungen und damit 14 mehr als im vergangenen Jahr. In den einzelnen Wohngebieten gab es zum Vorjahr jeweils nur geringe Veränderungen.

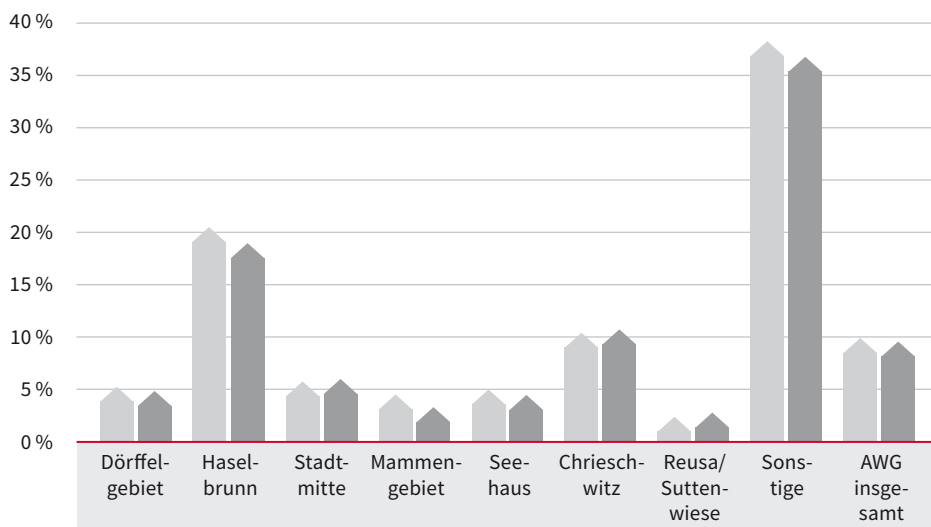
Bestand und Leerstand nach Standorten zum 31.12.2025

■ Bestand
■ davon modernisiert
■ Leerstand



Leerstandsquoten im Vergleich zum Vorjahr

■ 2025
■ 2024



Hinsichtlich der Wohnungsmieten ist Folgendes zu verzeichnen:

Sollmieten Erlösschmälerungen im Vorjahresvergleich

	2024	2025	Veränderung
Sollmieten der Wohnungen	13.445.622 EUR	14.669.207 EUR	1.223.585 EUR
Erlösschmälerungen bei Mieten	- 1.023.350 EUR	- 1.109.648 EUR	- 86.298 EUR

b) Investitionen in den Bestand

Aus dem vorgegebenen Budget für Modernisierungs- und Instandhaltungsleistungen konnten im vergangenen Jahr alle geplanten Maßnahmen, sowohl inhaltlich als auch zeitlich, realisiert werden. Unter anderem wurden 12 Balkone angebaut, zwei Heizungen modernisiert und Stellplätze gebaut.

Kosten und Maßnahmen im Vergleich zu den Vorjahren

	2023	2024	2025
Instandhaltungskosten/m ² Wfl.	29,00 EUR	28,27 EUR	23,25 EUR
Instandhaltungsaufwand gesamt (incl. Regiebetrieb)	8.023.715 EUR	7.827.387 EUR	6.447.232 EUR
davon Aufwand für Wohnungswechsel	5.462.385 EUR	5.223.285 EUR	5.366.727 EUR
nachträglicher Herstellungsaufwand / Anlagen im Bau	1.626.822 EUR	1.861.095 EUR	3.884.836 EUR
Anzahl modernisierter Wohnungen	302	282	294
Anzahl Balkonanbauten	0	12	12
Anzahl Aufzüge (zusätzlich)	3	0	0

c) Mitgliederentwicklung

Die Anzahl unserer Mitglieder ist im Geschäftsjahr von 4.189 auf 4.163 Mitglieder gesunken. Es gab 293 Zugänge im Jahr 2025, darunter 250 Neuaufnahmen. Die Abgänge von insgesamt 319 beinhalten u. a. 201 Kündigungen, 43 Todesfälle und 4 Ausschlüsse.

d) Entwicklung Personalbereich

Im Geschäftsjahr 2025 waren bei der Genossenschaft durchschnittlich 24 Personen (einschließlich Vorstand) im Verwaltungsbereich und 17 Personen im Bauhof beschäftigt. Das Durchschnittsalter des Verwaltungspersonals liegt bei 46 Jahren, das der gewerblich Beschäftigten bei 47 Jahren. Alle Mitarbeiter bekommen kontinuierlich Zugang zu Schulungs- und Weiterbildungsmaßnahmen.

e) Risikomanagement

Das bestehende Interne Kontrollsystem (IKS) umfasst systematisch gestaltete technische und organisato-

rische 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 sichergestellt 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 entsprechenden 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

In den letzten Jahren hatte sich der Leerstand ganz leicht aber stetig nach unten entwickelt. Dieser Trend hat sich im vergangenen Jahr leider nicht fortgesetzt. Wir konnten zwar wieder eine stetige Nachfrage über das gesamte Jahr beobachten, jedoch überstieg die Anzahl der Kündigungen die Neuzugänge. Eine detaillierte Analyse der Bewegungen zeigt, dass der Saldo bei Zu- und Abgängen zu den anderen Marktteilnehmern in Plauen zu unseren Gunsten ausgeht. Unverändert ist die Tatsache, dass die Mehrheit der Abgänge ursächlich auf Altersgründe zurückzuführen ist. Dieser Umstand wird uns auch die nächsten Jahre weiter begleiten. Um unseren älteren Mietern ein Wohnen bis ins hohe Alter in ihrer Wohnung zu ermöglichen, haben wir schon seit geraumer Zeit damit begonnen, Aufzüge einzubauen und werden dies in den nächsten Jahren auch weiterhin als einen Schwerpunkt der Modernisierung sehen. Gleichzeitig liegt aber unser Augenmerk auch auf der Vergrößerung der Wohnungen, um damit vor allem junge Familien als Mieter zu gewinnen.

Die Anpassung der 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. Unsere komfortable finanzielle Situation ermöglicht uns auch in Zukunft, geplante Maßnahmen zu realisieren und die Genossenschaft insgesamt zu stärken.

Unser Projekt Ersatzneubau, das im Jahr 2023 gestartet wurde, haben wir im letzten Jahr fortgeführt. Momentan befinden wir uns in der Phase der Fertigstellung. Anfang Juni können die neuen Mieter die Wohnungen beziehen. Für alle Wohnungen gibt es Bewerber – die Mietverträge werden in den kommenden Wochen abgeschlossen.

Der Jahresplan für das Jahr 2026 beinhaltet wieder eine ganze Reihe von Maßnahmen, die den Erhalt und die Weiterentwicklung unserer Bestände sichern werden. Dafür sind im Plan 8.167 TEUR vorgesehen. Die derzeitige Kostenentwicklung in allen Bereichen führt bei gleichbleibenden Erträgen weiter dazu, dass die Wirtschaftlichkeit der Genossenschaft eingeengt bleibt. Dieses Ungleichgewicht kann nur durch eine moderate und sozialverträgliche Mietanpassung gemildert werden. Der Mietspiegel der Stadt Plauen ist derzeit wieder in Bearbeitung. Es bleibt abzuwarten, ob sich für uns daraus Spielräume für eine weitere Anpassung ergeben. Das Jahresergebnis für das kommende Jahr ist mit einem Jahresüberschuss von 625 TEUR geplant.

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. Das Delta zwischen Geburten und Sterbefällen ist weiterhin tief im negativen Bereich.

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 sowie 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.

Anhaltende Preissteigerungen bei Baumaterialien und Baupreisen und der deutlich spürbare Fachkräftemangel wirken sich erheblich auf die Realisierung unserer Maßnahmen bei der Instandhaltung und Modernisierung aus. Die Vorhaben werden teurer und die Terminketten im Ausbau von Wohnungen immer länger. Weiterhin sehr besorgniserregend ist die Energiepreisentwicklung, die derzeit überhaupt nicht eingeschätzt werden kann.

Ein hohes Risiko stellt für uns die weitere Entwicklung im Bereich der Klimapolitik dar. Bereits im kommenden Jahr werden wir zusätzliche Kosten haben, die auf die CO₂ Abgabe zurückzuführen sind und die in den nächsten Jahren weiter steigen. Noch nicht abschätzbar sind die verschärften Normen des Baurechts in diesem Bereich, die zu erheblichen Mehraufwendungen führen werden.

Risiken für unsere Klimastrategie sehen wir in der noch nicht vorliegenden kommunalen Wärmeplanung, so dass unsere Perspektive im Hinblick auf künftige fernwärmeversorgte Objekte noch nicht konkretisiert werden kann.

Es zeichnet sich jedoch bereits ab, dass die klimapolitischen Ziele ohne aktuell vorliegende Förderprogramme finanziell nicht umsetzbar sind.

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 von einem Kreditinstitut verwaltet. Ein ausführliches Reporting erfolgt zweimal jährlich. Zusätzlich werden die Anlagen

und die Depotentwicklung regelmäßig innerhalb der Kontrollaufgaben des Aufsichtsrates kontrolliert.

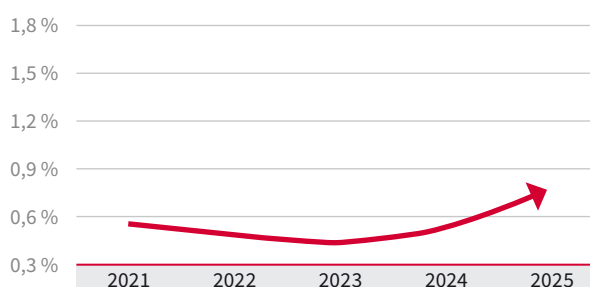
2. Geldanlagen

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 etwas gestiegen. Wir sind jedoch 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



Quelle: eigene Daten

4. Verbindlichkeiten

Die Dauerfinanzierungsmittel belaufen sich zum 31.12.2025 auf 17.371 TEUR, davon für ehemalige Altkredite 1.911 TEUR und für Modernisierungs- und Neubaudarlehen 15.460 TEUR.

Diese Darlehen werden zu unterschiedlichen Anteilen durch zwei Kreditinstitute finanziert. Vom Darlehensbestand sind 25 Prozent Ratendarlehen und 75 Prozent Annuitätendarlehen.

Ein Zinsrisiko besteht nicht, da alle Darlehen bis zur vollständigen Rückzahlung mit einem festen Zinssatz vereinbart sind. Es werden keine derivativen Finanzinstrumente eingesetzt.

Plauen, den 01. April 2026

Carolin Wolf
Vorstandsvorsitzende

Günter Schneider
Vorstand
Wohnungswirtschaft
und Technik

Bemerkungen des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat den Lagebericht der Genossenschaft für das Geschäftsjahr 2025 zur Kenntnis genommen und billigt denselben.

Der Aufsichtsrat genehmigt auch den vorgelegten Jahresabschluss zum 31.12.2025 und empfiehlt der Vertreterversammlung dessen Feststellung.

Der Aufsichtsrat schlägt der Vertreterversammlung vor, den Jahresüberschuss in die gesetzliche Rücklage einzustellen.

Plauen, den 01. April 2026

Karsten Hoffmann
Vorsitzender des Aufsichtsrates

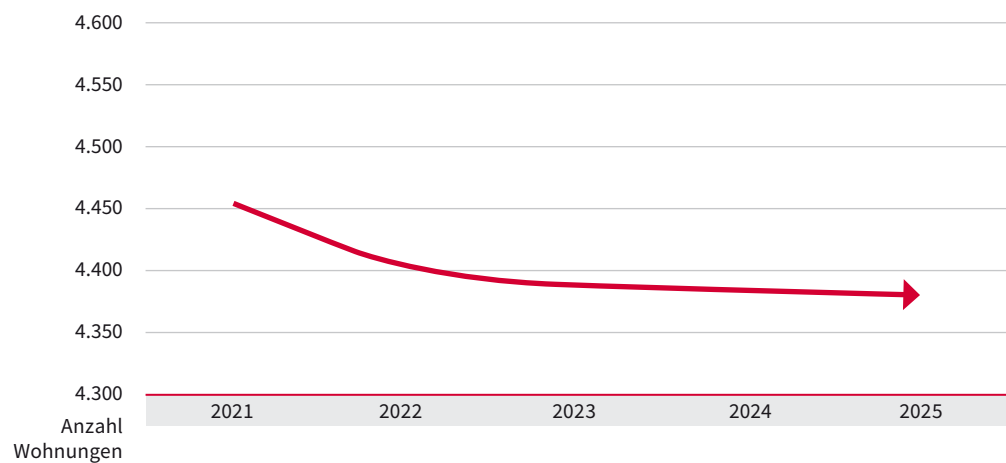
Statistische Angaben

zu 2025

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Gesamtbestand an Wohnungen	4.513	4.498	4.454	4.404	4.390	4.384	4.380
Zahl der Wohngebäude	455	455	453	448	448	448	448
Zahl der Wohnungsneubezüge	230	241	287	310	302	282	294
Zahl der Wohnungskündigungen	236	286	314	267	275	273	313
Zahl der langfristig nicht vermieteten Wohnungen *	507	527	484	411	372	353	370
Höhe der Mietschulden in TEUR	52	80	73	25	5	21	88
Forderungsklagen wegen Mietschulden	0	6	1	3	0	5	1
Schriftl. Abmahnungen u. Ermahnungen wegen Störung bzw. Verletzung des Hausfriedens	5	12	9	19	12	15	22
Räumungsklagen	0	0	1	1	2	1	2
Kündigung der Mitgliedschaft durch Ausschluss	3	2	8	2	3	3	3
Zahl der Mitglieder am Jahresende	4.215	4.193	4.158	4.161	4.182	4.189	4.163

* länger als 3 Monate leer stehend

Entwicklung des Wohnungsbestandes





ÖFFNUNGSZEITEN

Dienstag
9.00 – 11.30 Uhr und 13.00 – 17.00 Uhr

Donnerstag
9.00 – 11.30 Uhr

und nach Vereinbarung

GESCHÄFTSZEITEN

Telefonische Erreichbarkeit zu unseren Geschäftszeiten:

Montag/Mittwoch/Donnerstag
9.00 – 11.30 Uhr und 13.00 – 15.00 Uhr

Dienstag
9.00 – 11.30 Uhr und 13.00 – 17.00 Uhr

Freitag
9.00 – 11.30 Uhr

*Wohnungsinteressenten können uns in dieser Zeit
auch persönlich antreffen.*

www.awg-plauen.de



WOHNUNGS
GENOSSENSCHAFT
PLAUEN eG

Haselbrunner Straße 30, 08525 Plauen
Telefon 03741 40415-0
E-Mail: info@awg-plauen.de