AWG
WOHNUNGS
GENOSSENSCHAFT
PLAUEN eG

Tätigkeitsbericht 2020
Vorschau 2021

Informationen für Sie

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 2020	4
Statistische Angaben	13
Rückblick 2020	14
Vorschau 2021	16
Verschiedenes	18
Zusammengefasstes Prüfungsergebnis	28
Vertreter nach der Neuwahl im März 2021	30

AWG WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT PLAUEN eG

Sitz	Haselbrunner Straße 30 08525 Plauen 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	Dipl.-Ing. (FH) Rolf Schäfer
Prüfungsverband	Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V. Antonstraße 37, 01097 Dresden

Vorwort

Sehr geehrte Mitglieder,

wir hätten nicht daran geglaubt, dass die einleitenden Worte vom letzten Jahr leider noch immer aktuell sind und die Pandemie sowie ihre Folgen unser Leben nach wie vor bestimmt. Sehr lang müssen wir nun schon die sich daraus ergebenden Einschränkungen hinnehmen, uns immer wieder gedulden und neu motivieren.

John F. Kennedy sagte:
„Das Wort Krise setzt sich im Chinesischen aus 2 Schriftzeichen zusammen – das eine bedeutet Gefahr und das andere Gelegenheit."

Die Gefahr ist realistisch und nicht zu unterschätzen. Viele Menschen sind von der Krankheit betroffen – mit den unterschiedlichsten Symptomen und Verläufen. Wir müssen mit dem Verlust von geliebten Angehörigen und Freunden zurechtkommen und keiner darf uns zum Trost umarmen.
Dennoch muss das Leben irgendwie weitergehen und wir müssen neue Wege und Möglichkeiten finden, unseren Alltag zu organisieren, soziale Kontakte aufrecht zu erhalten, dabei den Mut nicht zu verlieren und die Hoffnung auf wieder bessere Zeiten nicht aufgeben. Aber wird es wieder wie vorher werden – unser Leben danach? Ganz bestimmt nicht, denn einerseits haben viele Selbstverständlichkeiten des Alltags aus unserem alten Leben jetzt einen völlig neuen Stellenwert bekommen und anderseits hat uns diese andauernde unbequeme Situation gezwungen, neue Wege zu finden und zu gehen.

Auch für uns als Genossenschaft ist manches im Arbeitsalltag anders geworden. Natürlich wären wir viel lieber mehr persönlich für unsere Mitglieder und Mieter da, aber zumindest funktionieren alle wichtigen Arbeitsabläufe auch mit den eingeschränkten Kontakten. Indem wir intern unsere Abläufe auf ein fast papierloses Arbeiten umgestellt haben, sind unsere Mitarbeiter in der Lage, auch von Zuhause aus zu arbeiten, wenn es denn notwendig sein sollte. Besprechungen und Termine werden, soweit es möglich ist, durch Videokonferenzen ersetzt, um Mitarbeiter zu schützen und die Handlungsfähigkeit der Genossenschaft nicht zu gefährden. Auch die Vertreterversammlung konnte zum ersten Mal nicht in der gewohnten Form stattfinden und wir bedauern es wirklich sehr, dass wir unsere Vertreter nicht persönlich über den Verlauf des letzten Geschäftsjahres informieren konnten.

Trotz der Probleme und neuen Herausforderungen, die mit der momentanen Situation einhergehen, wollen wir Sie natürlich in gewohnter Form über den wirtschaftlichen Verlauf des vergangenen Jahres informieren und Ihnen einen Ausblick über die Projekte des laufenden Geschäftsjahres geben.
Auch für das vergangene Geschäftsjahr kann, wie in den Jahren zuvor, eine positive Bilanz gezogen werden. Alle Modernisierungs- und Instandhaltungsvorhaben konnten zeitlich und finanziell realisiert werden und wir können ein positives Jahresergebnis verbuchen. An dieser Stelle möchten wir all unseren langjährigen Partnerfirmen unseren Dank für die immer zuverlässige Zusammenarbeit aussprechen.

Unsere Genossenschaft steht auf einer soliden wirtschaftlichen und finanziellen Basis, die uns auch in schwierigen Zeiten genügend Handlungsspielraum lässt.
Sehr bedauern wir, dass die geplanten Veranstaltungen für unsere Mitglieder und Mieter nicht durchführbar waren. Wir hätten gerne viele von Ihnen bei uns zum Treppenhauslauf, zum Hofkonzert oder zur Herbstwanderung begrüßt und ein paar gesellige Stunden zusammen verbracht.
Auf den nächsten Seiten haben wir das Wichtigste aus dem vergangenen Jahr zusammengefasst und geben einen Ausblick auf die geplanten Maßnahmen des laufenden Jahres. Wir würden uns freuen, wenn Sie sich Zeit für diese Lektüre nehmen und bedanken uns schon mal für Ihr Interesse.
Ein Dankeschön geht 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 Spaß beim Lesen und bleiben Sie gesund.

Freundliche Grüße

Carolin Wolf
Vorstandsvorsitzende

Günter Schneider
Vorstand Wohnungswirtschaft und Technik

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020

I. Grundlagen des Unternehmens

1. Geschäftsmodell

Die AWG WOHUNGNGSGENOSSENSCHAFT PLAUEN eG ist eine Genossenschaft mittlerer Größe und hat ihren Sitz in Plauen. Neben unseren derzeit 4.494 Wohnungen bewirtschaften wir noch zahlreiche Stellplätze, Garagen und einige Gewerbeeinheiten. In unserer Verantwortung liegt die Versorgung der Mitglieder mit zeitgemäßem und sicherem Wohnraum, unter der Beachtung von sozialen wie auch wirtschaftlichen Aspekten. Jedes Jahr passen wir einen Teil unserer Bestände an die, sich verändernden, Ansprüche des Wohnungsmarktes an. Wir investieren in die technischen Ausstattungen unserer Gebäude, verändern Grundrisse von Wohnungen und achten auch auf das Erscheinungsbild des Wohnumfeldes. Alle unsere Aufgaben realisieren wir mit den lokalen Firmen und sind somit ein verlässlicher Partner der Wirtschaft im Vogtlandkreis. Unsere sehr serviceorientierte Verwaltung sichert die kundennahe Betreuung der Mieter und Mitglieder. Wir setzen uns auch für die nächsten Jahre zum Ziel, die Genossenschaft weiter wirtschaftlich zu stärken und ein nicht wegzudenkender Partner auf dem hiesigen Wohnungsmarkt zu bleiben.

II. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2020 geprägt von der Corona-Pandemie. Der Ausbruch der Pandemie und der erste Lock down im Frühjahr führten zu einem historischen Einbruch des Bruttoinlandsprodukts im 2. Quartal 2020 um 9,8 %. Die Erholung im Sommer wurde zum Jahresende durch die zweite Corona-Welle und den erneuten Lock down gebremst. Insgesamt ist die Wirtschaftsleistung in Deutschland im Jahr 2020 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 5,0 % niedriger als 2019. Damit ist die deutsche Wirtschaft nach einer zehnjährigen Wachstumsphase wieder in eine tiefe Rezession gerutscht. Der konjunkturelle Einbruch fällt dabei zwar etwas weniger stark aus wie zuletzt während der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009. Damals war das Bruttoinlandsprodukt um 5,7 % gesunken. Dennoch stellt die Corona Krise und die zur Eindämmung der Pandemie ergriffenen Maßnahmen, so sind sich die Experten einig, einen wirtschaftlichen Schock dar, dessen Ausmaß vermutlich alles in den Schatten stellt, was die Weltwirtschaft seit dem Zweiten Weltkrieg an Krisen erlebt hat.

Die Bundesregierung hat ihre Konjunkturprognose für die deutsche Wirtschaft Anfang des Jahres deutlich gesenkt. 2021 werde die Wirtschaft statt der ursprünglich erwarteten 4,4 % – angesichts der neuerlichen Einschränkungen – nur um 3 % zulegen. Die Vorausschätzungen der Wirtschaftsforschungsinstitute zur Wachstumsrate in 2021 bewegen sich in einer Spannweite von 3 bis 4,9 %, wobei zu berücksichtigen ist, dass die Auswirkungen des Winter Lock downs nicht in vollem Umfang in die Prognosen der Institute eingeflossen sind. Bis Ende 2022 dürfte die deutsche Wirtschaft nach Einschätzung der Institute brauchen, um das Vorkrisenniveau der wirtschaftlichen Auslastung wieder zu erreichen.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2020 rund 11,1 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, musste leichte Einbußen hinnehmen und verlor im Vorjahresvergleich 0,5 % ihrer Wirtschaftsleistung. 2019 war sie noch um 1 % gewachsen. Der erste reale Rückgang der Wirtschaftsleistung in der Immobilienwirtschaft seit sieben Jahren dürfte vor allem auf Umsatzrückgänge im Bereich der Gewerbevermietung und beim Handel mit Immobilien zurück zu führen sein. Bei der Wohnungsvermietung sind bisher Corona bedingt keine signifikanten Mietrückstände oder gar ein Rückgang der Wohnungsnachfrage feststellbar.

Der plötzliche und gravierende Einbruch der Wirtschaftsleistung setzte den Arbeitsmarkt massiv unter Druck. So wurde die Wirtschaftsleistung in Deutschland im Jahr 2020 nur noch von durchschnittlich 44,8 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Das waren 477.000 Personen oder 1,1 % weniger als 2019. Damit endete aufgrund der Corona-Pandemie der über 14 Jahre anhaltende Anstieg der Erwerbstätigkeit, der sogar die Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009 überdauert hatte. Besonders betroffen waren geringfügig Beschäftigte sowie Selbstständige, während die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten stabil blieb. Vor allem die erweiterten Regelungen zur Kurzarbeit dürften hier Entlassungen verhindert haben.

Die Zahl der Arbeitslosen, nach Definition der Bundesagentur für Arbeit, stieg im Jahresdurchschnitt 2020 um 19,6 % auf einen Wert von 2,7 Millionen Arbeitssuchende. Noch im Jahr zuvor war die Arbeitslosenzahl um 3,1 % gesunken. Die Arbeitslosenquote stieg von 5,0 % auf 5,8 %. Die Auswirkungen des verschärften Lock downs im Winter 2020/2021 auf die Zahl der Arbeitslosen werden sich erst im Laufe des Jahres 2021 zeigen. Trotzdem wird der allmähliche Erholungsprozess der Wirtschaft bereits für einen Rückgang der registrierten Arbeitslosigkeit in einer Größenordnung von etwa 100.000 Personen sorgen. Ein Viertel des Zuwachses aus 2020 könnte damit bereits wieder abgebaut sein.
Demografisch bedingt nimmt das Erwerbspersonenpotenzial in Deutschland bereits seit längerem ab. Der Trend einer alternden Bevölkerung bedingt, dass sich mehr Personen in den Ruhestand zurückziehen als neu in das Erwerbsleben eintreten. Nach Berechnungen des Institutes für Arbeitsmarkt und Berufsforschung (IAB) in Nürnberg schrumpfte das Erwerbspersonenpotenzial – die Alterung der Bevölkerung isoliert betrachtet – im Jahr 2020 und im Jahr 2021 jeweils um 330.000 Arbeitskräfte.

Entwicklung im Freistaat Sachsen

Im Freistaat Sachsen leben reichlich 4 Mio. Menschen. Ausgehend von 4,072 Mio. Einwohnern zum 31.12.2019 (letzter Datenstand) geht die 6. Regionalisierte Bevölkerungsprognose davon aus, dass diese Zahl kontinuierlich und langsam sinken wird und im Jahr 2025 oder 2030 die 4 Mio.-Grenze unterschreitet.

Die Wohnungsmärkte im Freistaat Sachsen sind weiterhin sehr heterogen und von diametral entgegengesetzten Entwicklungen gekennzeichnet. Einerseits können die beiden Städte Dresden und Leipzig weiterhin Wachstum verzeichnen andererseits schrumpft im restlichen Freistaat die Bevölkerung weiter. Dies ergibt sich vor allem auf Basis der natürlichen Bevölkerungsveränderung (d. h. des Überschusses der Sterbefälle gegenüber der Zahl der Geburten. In den Suburbanisierungsräumen um die großen Städte lassen sich in den letzten Jahren zunehmend positive Wanderungssalden erkennen. Im restlichen Gebiet des Freistaats spielt die Bevölkerungsveränderung durch Wanderungsbewegungen eine eher untergeordnete Rolle. Eine Ausnahme bilden einige Ankerstädte im ländlichen Raum, die zu Lasten der Gemeinden im Umland leichte Wanderungsüberschüsse verzeichnen können.

Der Trend schrumpfender Gemeinden und Regionen geht einher mit einem deutlichen Anstieg des Durchschnittsalters der Bevölkerung. Sowohl die Zahl der über 65-Jährigen, als auch die Zahl der über 80-Jährigen nimmt in fast allen Landkreisen zu.

Die Entwicklung der Teilmärkte in Sachsen spiegelt sich auch in den Leerstands- und Mietentwicklungen wider. Landesweit liegt der Leerstand bei knapp 11 Prozent, wobei der in den letzten Jahren wieder leicht zugenommen hat. Innerhalb dieser Durchschnittsbetrachtung ergibt sich eine hohe Varianz. Während die Leerstände in den beiden Großstädten Dresden und Leipzig je nach Quelle mit zwischen 2 und 7 % angegeben werden, verzeichnen einige Gemeinden in Ostsachsen, dem Vogtland oder dem Zwickauer Raum Leerstände von zum Teil über 20 Prozent. Im Wesentlichen negativ korreliert zum Leerstand sind die Miethöhen. Während die Angebotsmieten im Median in Dresden bei 7,50 EUR je Quadratmeter und in Leipzig bei 6,79 EUR je Quadratmeter liegen, weisen weite Teile des Landes Mieten von zum Teil deutlich unter 5 EUR je Quadratmeter aus.

2. Geschäftsverlauf

Die Marktsituation hat sich 2020 zu den vergangenen Jahren nicht wesentlich verändert. Wiederholt wurden wir mit einer, durch erhebliches Überangebot von Wohnraum geprägten, schwierigen Marktsituation konfrontiert. Zusätzlich kann die Aufnahme neuer Mitglieder nicht die Anzahl an Kündigungen, die zum großen Teil altersbedingt sind, ausgleichen.

Die fehlenden wirtschaftlichen Impulse sowie zu wenig vorhandene Weiterbildungs- und Studienmöglichkeiten 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

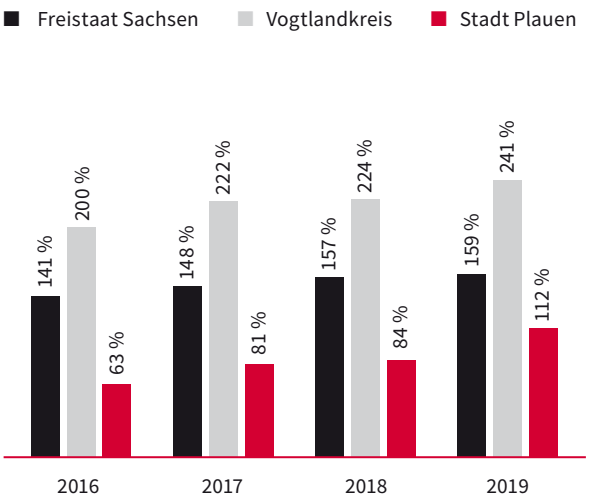


Diagramm 2: Entwicklung des Anteils der Sterbefälle an den Geburten (Quelle: Statistisches Landesamt)

Dementsprechend spürbar waren in der Genossenschaft auch im vergangenen Jahr die Auswirkungen der demographischen Entwicklung. Der Anteil der Kündigungen aus Altersgründen umfasst nach wie vor fast 50 % an den Gesamtkündigungen.

Entwicklung des Anteils der Kündigungen aus Altersgründen

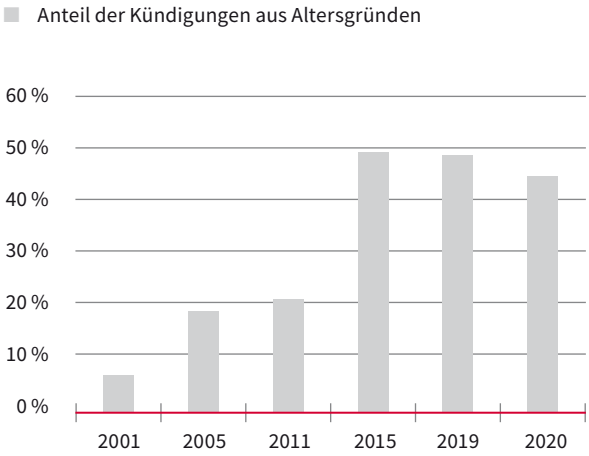


Diagramm 3: Entwicklung des Anteils der Kündigungen aus Altersgründen (Quelle: eigene Daten)

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 anderseits die Anpassung der Gebäude und Wohnungen an die Bedürfnisse der älter werdenden 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 umhinkommen, 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 (879 TEUR) ist im Wesentlichen aus der Hausbewirtschaftung entstanden. Das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung beträgt rd. 859 TEUR und ist gegenüber dem Vorjahr somit um 61 TEUR geringer. Die Veränderung des Hausbewirtschaftungsergebnisses resultiert unter anderem aus den um rd. 165 TEUR gestiegenen Nettoerlösen, den rd. 43 TEUR höheren sonstigen Erlösen, den gegenüber dem Vorjahr rd. 16 TEUR höheren Abschreibungen, den um 84 TEUR geringeren Zinsaufwendungen für Darlehen und den um ca. 364 TEUR höheren Instandhaltungskosten.

Aus dem Wohnungsleerstand ergaben sich im Jahr 2020 Belastungen aus Erlösschmälerungen von rd. 1.454 TEUR und nicht umlagefähigen Betriebskosten von rd. 546 TEUR. Die momentane Zinsbelastung beträgt 3,9 Prozent der Nettokaltmiete für Wohnungen. Die Belastung durch Zinsen in den kommenden Jahren wird sich durch die planmäßigen Tilgungsleistungen weiter stetig verringern.

Entwicklung der Zins- und Kapitaldienstquote

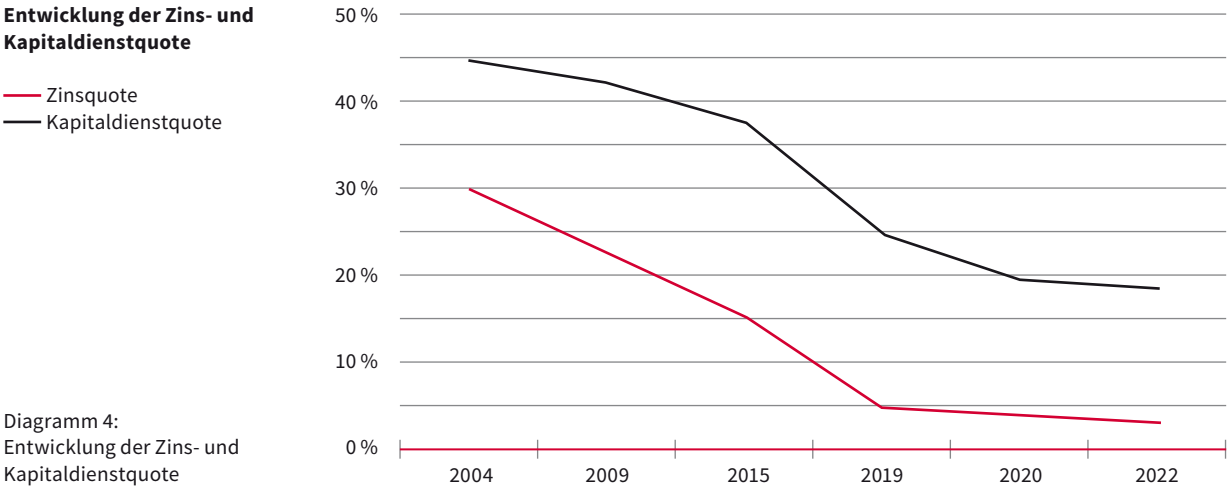


Diagramm 4:
Entwicklung der Zins- und Kapitaldienstquote

b) Finanzlage

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

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit resultiert neben den Veränderungen bei den Geschäftsguthaben aus dem planmäßigen Tilgungsvolumen in Höhe von 1.754 TEUR sowie den Zinsen für Darlehen in Höhe von 443 TEUR.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit ergibt sich im Wesentlichen aus den Aufwendungen für die Modernisierung des Immobilienbestandes (785 TEUR), den Baukosten für Außenanlagen (212 TEUR), den Anschaffungskosten für Software und sonstige Anlagegüter (154 TEUR) sowie aus den erhaltenen Zinsen.

Für das Geschäftsjahr 2020 ergibt sich folgende vereinfachte Kapitalflussrechnung:

	TEUR
Jahresüberschuss	879,2
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	3.154,0
Ab- und Zuschreibungen Wertpapiere	75,8
Zinsen aus Bankguthaben	– 141,0
Zinsaufwendungen	437,7
Buchgewinne/-verluste aus Anlagenabgängen	– 9,3
Veränderung sonst. Aktiva und Passiva	– 590,5
Cashflow aus lfd. Geschäftstätigkeit	**3.805,9**
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	– 2.250,9
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	– 807,9
zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	**747,1**
Zu-/Abschreibungen auf Wertpapiere (Saldo)	– 75,8
Cashflow	**671,3**

Tabelle 1: Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2020

c) Vermögenslage

Die Vermögenslage ist durch einen angemessenen Eigenkapitalanteil gekennzeichnet. Die Eigenkapitalquote zum 31.12.2020 beträgt 76,5 Prozent (Vorjahr 75,1 Prozent).

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

	31.12.2020 TEUR	31.12.2019 TEUR	31.12.2018 TEUR
Vermögensstruktur			
langfristiger Bereich	107.346,2	109.312,1	109.674,1
kurzfristiger Bereich	18.504,6	17.785,4	18.859,2
Bilanzsumme Aktiva	**125.850,8**	**127.097,5**	**128.533,3**

Tabelle 2: Entwicklung der Vermögensstruktur

	31.12.2020 TEUR	31.12.2019 TEUR	31.12.2018 TEUR
Kapitalstruktur			
langfristiger Bereich	118.596,7	119.530,3	120.774,0
kurzfristiger Bereich	7.254,1	7.567,2	7.759,3
Bilanzsumme Passiva	**125.850,8**	**127.097,5**	**128.533,3**

Tabelle 3: Entwicklung der Kapitalstruktur

Der Verschuldungsgrad des Anlagevermögens zum 31.12.2020 beträgt 20,9 Prozent (im Vorjahr 22,2 Prozent) die Verschuldung je m² Wohnfläche beträgt 85,28 EUR (Vorjahr 91,96 EUR).

Entwicklung des Verschuldungsgrades

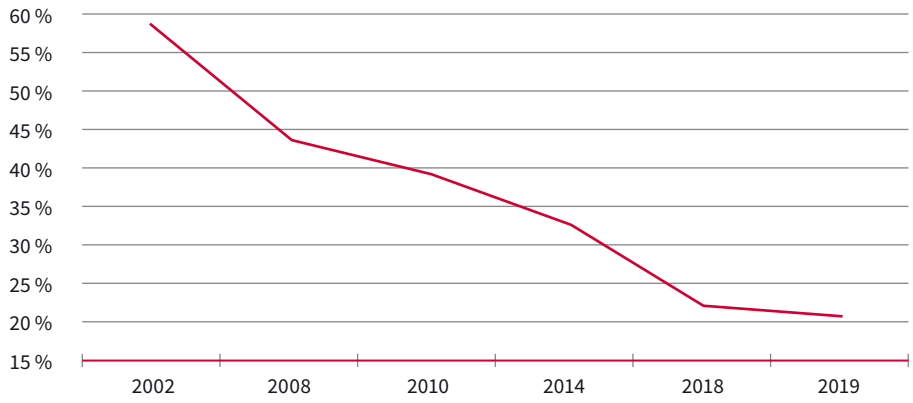


Diagramm 5: Entwicklung des Verschuldungsgrades

4. Finanzielle Leistungsindikatoren

a) Umsatzentwicklung / Geschäftsumfang

Die Genossenschaft bewirtschaftete im vergangenen Jahr im Durchschnitt 4.502 Wohnungen und 1.266 sonstige Einheiten (Gewerbe, Garagen, Stellflächen).

Am Jahresende hatte die Genossenschaft 578 leerstehende Wohnungen. In den einzelnen Wohngebieten gab es zum Vorjahr jeweils nur geringe Veränderungen.

Bestand und Leerstand nach Standorten zum 31.12.2020

- Bestand
- davon modernisiert
- Leerstand

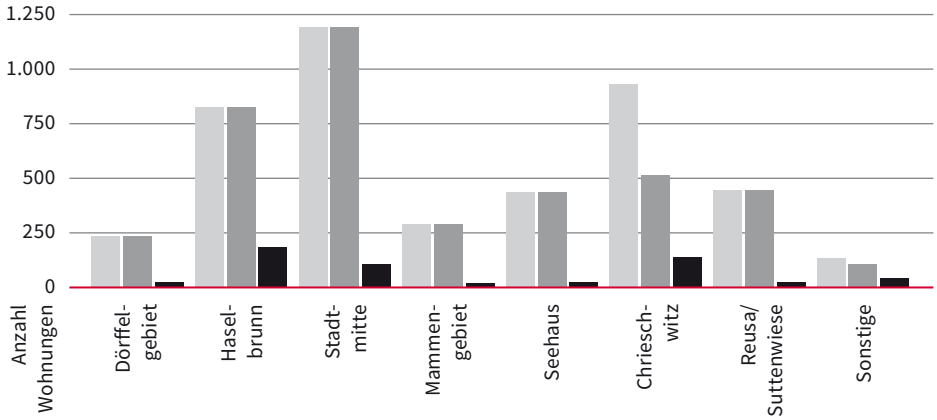


Diagramm 6: Bestand und Leerstand nach Standorten

Leerstandsquoten im Vergleich zum Vorjahr

- 2019
- 2020

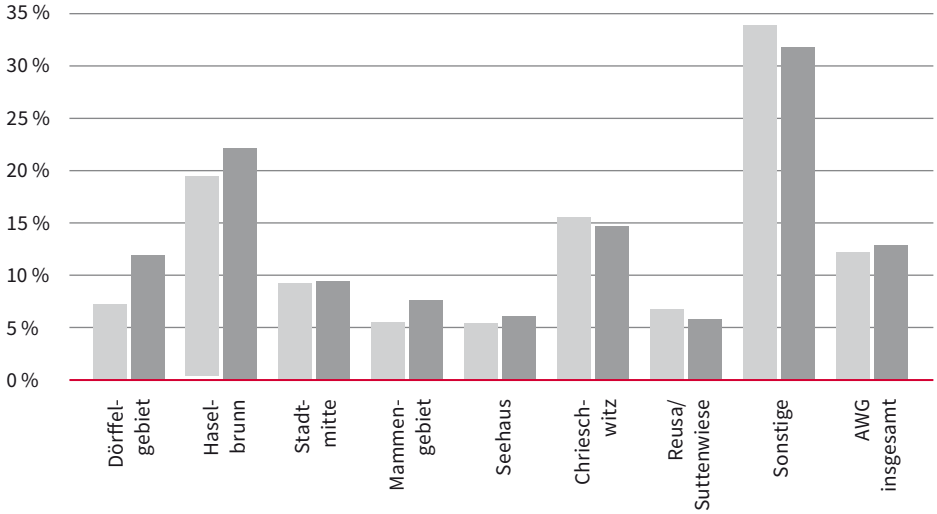


Diagramm 7: Leerstandsquoten im Vergleich zum Vorjahr

Hinsichtlich der Wohnungsmieten ist Folgendes zu verzeichnen:

	2019	2020	Veränderung
Sollmieten der Wohnungen	12.497.911 EUR	12.683.296	185.385 EUR
Erlösschmälerungen bei Mieten	– 1.336.357 EUR	– 1.370.730	– 34.373 EUR

Tabelle 4: Sollmieten Erlösschmälerungen im Vorjahresvergleich

b) Investitionen in den Bestand

Aus dem vorgegebenen Budget für Modernisierungs- und Instandhaltungsleistungen konnten im vergangen Jahr alle geplanten Maßnahmen, sowohl inhaltlich als auch zeitlich, realisiert werden. An 2 Häusern wurden insgesamt 12 Balkone angebaut. Drei Aufzüge wurden neu eingebaut sowie zwei bestehende Anlagen modernisiert und dabei barrierefrei gestaltet. Vier Häuser erhielten neue Heizkessel, drei Fassaden wurden gereinigt und ein Wohnhof im Bereich Straße-der-Deutschen-Einheit/Albertplatz entstand.

	2018	2019	2020
Instandhaltungskosten/m² Wfl.	16,86 EUR	18,30 EUR	19,60 EUR
Instandhaltungsaufwand gesamt (incl. Regiebetrieb)	5.091.305,94 EUR	5.099.908,48 EUR	5.463.684,36 EUR
davon Aufwand für Wohnungswechsel	2.832.161,13 EUR	3.070.145,56 EUR	3.292.932,00 EUR
nachträglicher Herstellungsaufwand	3.229.351,05 EUR	2.669.718,03 EUR	1.021.226,31 EUR
Anzahl modernisierter Wohnungen	273	230	241
Anzahl Balkonanbauten	39	12	12
Anzahl Aufzüge (zusätzlich)	3	4	3

Tabelle 5: Kosten und Maßnahmen im Vergleich zu den Vorjahren

c) Mitgliederentwicklung

Die Anzahl unserer Mitglieder ist im Geschäftsjahr von 4.193 auf 4.158 Mitglieder gesunken. Es gab 254 Zugänge im Jahr 2020, darunter 212 Neuaufnahmen. Die Abgänge von insgesamt 289 beinhalten u. a. 188 Kündigungen, 32 Todesfälle und 2 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 2020 waren bei der Genossenschaft durchschnittlich 24 Personen (einschließlich Vorstand) im Verwaltungsbereich und 16 Personen im Bauhof beschäftigt. Im Verwaltungsbereich gab es zwei Auszubildende. Das Durchschnittsalter des Verwaltungspersonals liegt bei 44 Jahren, das der gewerblich Beschäftigten bei 49 Jahren. Alle Mitarbeiter bekommen kontinuierlich Zugang zu Schulungs- und Weiterbildungsmaßnahmen, der allerdings im letzten Jahr durch die aktuelle Situation erheblich eingeschränkt war.

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 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 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

Das letzte Jahr war in Bezug auf die Anzahl der Kündigungen und auf die leerstehenden Wohnungen so schlecht wie schon lange nicht mehr. Eine detaillierte Analyse der Bewegungen zeigt aber, dass der Saldo bei Zu- und Abgängen zu den anderen Marktteilnehmern in Plauen immer zu unseren Gunsten ausgeht. Die Mehrheit der Abgänge ist auf Altersgründe zurückzuführen und auch dabei hat eine Analyse ergeben, dass hier das Alter jenseits von 80 Jahren liegt. Aufgrund des Altersdurchschnitts unserer Mieter werden wir auch in den nächsten Jahren weiter mit hohen Verlusten rechnen müssen. Um unseren älteren Mietern einen Umzug im Alter zu ersparen, haben wir schon seit geraumer Zeit damit begonnen, Aufzüge einzubauen und werden diese Maßnahmen jetzt forcieren. Gleichzeitig liegt aber unser Augenmerk auch auf die Herstellung von größerem Wohnraum, um damit vor allem junge Familien mit modernem Wohnraum zu versorgen.

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.
Bei fast unveränderten Mieteinnahmen erwarten wir vor dem Hintergrund der deutlich höheren Instandhaltungskosten für 2021 dennoch ein positives Jahresergebnis. Insgesamt haben wir ein eigenmittelfinanziertes Investitions- und Instandhaltungsvolumen (Fremdkosten) von rund 7,3 Mio. EUR geplant. Die Instandhaltungsaufwendungen (Fremdkosten) werden dabei rd. 5,0 Mio. EUR betragen, was einem durchschnittlichen Instandhaltungskostensatz von rd. 18,70 EUR pro m² entspricht.

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 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.

Durch die Corona-Pandemie haben sich bisher für uns keine nennenswerten Schwierigkeiten im Bereich der Vermietung ergeben. Eine Herausforderung ist es im personellen Bereich, da einerseits unsere Mitarbeiter mit Familien und Kindern zunehmend an ihre zeitlichen und kräftemäßigen Grenzen stoßen und andererseits die restlichen Mitarbeiter die Ausfälle durch Mehrarbeit abfangen müssen. Sehr schwierig gestaltet sich auch die arbeitsrechtliche und organisatorische

Umsetzung der sich ständig ändernden Gesetzmäßigkeiten zusätzlich zum ganz normalen Arbeitsalltag. Es bleibt abzuwarten, welche Auswirkungen sich bei weiterem Andauern dieser besonderen Situation noch ergeben.

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 angestiegen. 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

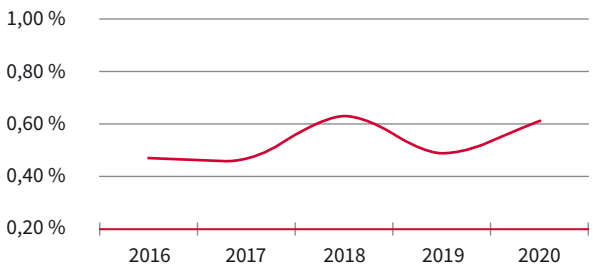


Diagramm 8: Entwicklung der Mietschuldenquote

4. Verbindlichkeiten

Die Dauerfinanzierungsmittel belaufen sich zum 31.12.2020 auf 22.463 TEUR, davon für ehemalige Altkredite 3.862 TEUR und für Modernisierungsdarlehen 18.601 TEUR.
Diese Darlehen werden zu unterschiedlichen Anteilen durch zwei Kreditinstitute finanziert. Vom Darlehensbestand sind 43 Prozent Ratendarlehen und 57 Prozent Annuitätendarlehen.
Ein Zinsrisiko besteht nicht, da alle Darlehen bis zur vollständigen Rückzahlung mit einem festen Zinssatz vereinbart sind. Es gibt nur noch eine ausstehende Prolognation und diese ist auch bereits für 2021 vertraglich geregelt. Es werden keine derivativen Finanzinstrumente eingesetzt.

Plauen, den 30. März 2021

Carolin Wolf
Vorstandsvorsitzende

Günter Schneider
Vorstand
Wohnungswirtschaft
und Technik

Bemerkungen des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat den Lagebericht der Genossenschaft für das Geschäftsjahr 2020 zur Kenntnis genommen und billigt denselben.

Der Aufsichtsrat genehmigt auch den vorgelegten Jahresabschluss zum 31.12.2020 und empfiehlt der Vertreterversammlung dessen Feststellung.

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

Plauen, den 07. April 2021

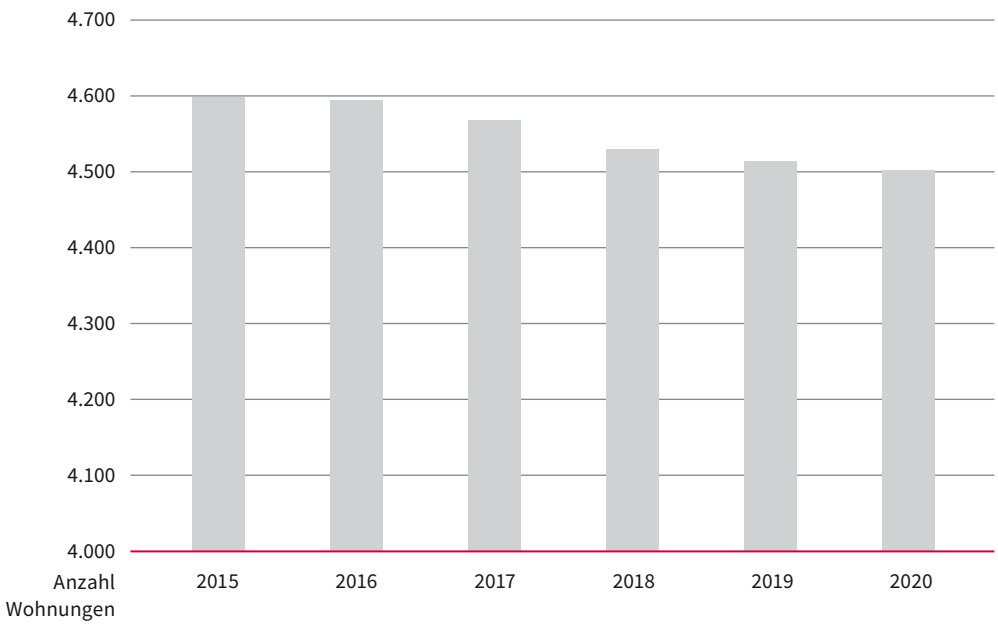
Rolf Schäfer
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Statistische Angaben zu 2020

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Gesamtbestand an Wohnungen	4.597	4.592	4.567	4.529	4.513	4.498
Zahl der Wohngebäude	460	460	458	456	455	455
Zahl der Wohnungsneubezüge	273	238	261	279	230	241
Zahl der Wohnungskündigungen	241	263	274	278	236	286
Zahl der langfristig nicht vermieteten Wohnungen *	535	552	551	496	507	527
Höhe der Mietschulden in TEUR	68	43	46	76	52	80
Räumungsklagen wegen Mietschulden	4	3	3	5	0	6
Schriftl. Abmahnungen u. Ermahnungen wegen Störung bzw. Verletzung des Hausfriedens	14	19	14	20	5	12
Räumungsklagen wegen Störung des Hausfriedens	0	0	0	1	0	0
Zwangsräumungen durch Gerichtsvollzieher	1	1	0	1	2	1
Kündigung der Mitgliedschaft durch Ausschluss	5	1	5	2	3	2
Zahl der Mitglieder am Jahresende	4.253	4.224	4.213	4.215	4.215	4.193

* länger als 3 Monate leerstehend

Entwicklung des Wohnungsbestandes



Rückblick auf das Jahr 2020

1. Modernisierungen	**1.032.709,41 EUR**
1. Balkonanbau	161.183,98 EUR
2. Aufzugneubau	434.479,11 EUR
3. Heizungsmodernisierung	189.462,52 EUR
4. Stellplätze/Abfallstandorte/Garagen	212.057,38 EUR
5. Fahrradboxen	24.043,32 EUR
6. Planungsaufgaben	11.483,10 EUR
2. Instandsetzungen	**2.170.751,93 EUR**
1. Dächer/Fassaden/Treppenhäuser	508.386,87 EUR
2. TGA – Heizung/Strangventile/Leitungen	140.345,26 EUR
3. Aufzugserneuerung	213.334,99 EUR
4. Erweiterung Abfallstandorte/Außenanlagen	328.442,95 EUR
5. Allgemeine Reparatur- und Instandsetzungsarbeiten	980.241,86 EUR
3. Wohnungswechselkosten	**3.292.932,43 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.

- **neue Fassade an der Wettinstraße und Marienstraße**

- **Fertigstellung Containerstandplatz Bärenstraße und Vergrößerung Containerstandplatz Erich-Knauf-Straße 2–10**

- **Balkonanbau Dr.-Friedrich-Wolf-Straße**

- **neue Spielplätze am Albertplatz und in der Wilhelm-Goette-Straße**

Vorschau für das Jahr 2021

1. Modernisierungen	**2.138.000,00 EUR**
1. Balkonanbau und Fassadendämmung	454.000,00 EUR
2. Aufzugseinbau	1.230.000,00 EUR
3. Heizungsmodernisierung	252.000,00 EUR
4. Außenanlagen	202.000,00 EUR
2. Instandsetzungen	**1.955.800,00 EUR**
1. Fassadenreinigungen und Treppenhäuser	696.300,00 EUR
2. Erneuerung Heizungsanlage und Strangventile	143.000,00 EUR
3. Erneuerung Aufzüge	260.000,00 EUR
4. Instandsetzung Außenanlagen/Abfallstandorte	281.500,00 EUR
5. Allgemeine Reparatur- und Instandsetzungsarbeiten	575.000,00 EUR
3. Wohnungswechselkosten	**3.780.000,00 EUR**

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

Balkonanbau Martin-Luther-Straße 88–94

neue Fassaden an der Erich-Knauf-Straße 2–30

Umgestaltung Grünfläche zwischen Martin-Luther-Straße 88–96 und Luisenstraße

Spielplatzbau Dr.-Friedrich-Wolf-Straße 36–44 und Erneuerung Sandkasten Hölderlinstraße

Blühwiesen

… ob elegante Flieger, wie Libellen und Schmetterlinge, fleißige Bestäuber, wie Bienen und Hummeln, oder auch Plagegeister, wie Mücken und Bremsen – alle Insekten sind essentielle Bestandteile der Natur, welche unser Ökosystem erhalten und unsere Nahrung sichern. Als Bestäuber von Nutz- und Wildpflanzen erbringen sie enorme Leistungen und sind zudem noch für hunderte Arten, insbesondere Vögel und Kleintiere, eine unersetzbare Nahrungsgrundlage. Auch als Verwerter von organischem Material auf und im Boden sind Insekten unersetzlich, denn ohne sie würden wir im Müll ersticken. Umso erschreckender ist die drastische Abnahme der Insekten, sowohl in der Gesamtmasse als auch in ihrer Artenanzahl. Dieses großflächige Verschwinden hat vielfältige Gründe – zwei der Hauptursachen sind der Verlust von Lebensraum und der Einsatz von Pestiziden in der Landwirtschaft. Somit hat die Landwirtschaft flächenmäßig auch den größten Einfluss auf den Bestand der Insekten, da rund die Hälfte der Flächen in Deutschland landwirtschaftlich genutzt wird. Auch wenn die Stadt- und Gemeindegebiete eine eher untergeordnete Rolle spielen, so kann auch dort ein Beitrag geleistet werden.

Seit einigen Jahren versuchen auch wir wieder etwas mehr Leben und Abwechslung in die Grünanlagen der Wohngebiete zu bekommen, mehr Lebensraum für unterschiedliche Pflanzen und Bäume, Insekten und Kleintiere und natürlich auch für uns Menschen. Auf den großen Bestandsflächen in den Wohngebieten ist dies nicht so einfach, da einfaches Auswerfen von Samen dort zu keinem Erfolg führt. Vielmehr müssten diese Bestände aufwendig zu Blühwiesen umgearbeitet werden, was natürlich einen enormen zeitlichen und auch finanziellen Aufwand bedeuten würde. In diesen Bereichen können wir nur einen kleinen Beitrag leisten, indem wir dort, wo es sinnvoll ist, Teilbereiche stehen lassen – ausgenommen davon sind Wäscheplätze, Spielbereiche und Feuerwehrzufahrten. Dort, wo wir von Grund auf neugestalten, können wir natürlich aktiver werden. So geschehen im letzten Jahr im Innenhof der Straße der Dt. Einheit, wo zwischen den neuen Bäumen und Sträuchern ein Wildblumenbereich angelegt wurde, welcher bewusst weniger oft gemäht werden soll, als die restlichen Wiesenflächen. Auch im Bereich zwischen der Wilhelm-Goette-Straße und der Bertold-Brecht-Straße wurden bei dem Rückbau von ungenutzten Schotterflächen Blühinseln angelegt. Wenn sich die Versuchsprojekte gut entwickeln, werden wir bei den Planungen für die nächsten Jahre dem Thema noch aktiver Beachtung schenken.

Wundern Sie sich also nicht, wenn hier und da nicht die gesamte Fläche gemäht wird – sie wurde nicht vergessen, sondern bewusst zum Schutz der Insekten so belassen.

Und damit in Plauen zukünftig wieder mehr blüht, haben auch wir ein Anliegen an unsere Mieter.

Allein im Jahr 2020 haben wir in unseren Wohngebieten über 35 Großsträucher, 30 kleinere Blühsträucher und 25 neue Bäume gepflanzt. Dazu kommen zahlreiche Umgestaltungen der Beete vor den Hauseingängen. Damit all dies seine Wirkung entfalten kann, braucht es natürlich auch das passende Wetter. Und da man dieses ja bekanntlich nicht so bestellen kann, wie benötigt, suchen wir Pflanzpaten und damit kommen Sie ins Spiel.

Wenn Sie ein Herz für unsere neuen Pflanzen haben und diese an heißen und trockenen Tagen gießen, erstatten wir Ihnen die Wasserkosten – einfach die Anzahl der Kannen erfassen und uns am Jahresende melden. Besonders fleißige Pflanzpaten können auch für „ihre" Pflanze ein Schild mit dem Hinweis auf die Pflanzpatenschaft bekommen.

Mieterhöhung – leider auch für AWG Mieter unumgänglich

Eine Mieterhöhung im Laufe eines Mietverhältnisses kann verschiedene Gründe haben:

- Infolge der **Erhöhung von Betriebskosten** (§ 560 BGB): Eine Erhöhung der Vorauszahlungsbeträge ist dann möglich, wenn die Betriebs- oder Heizkosten der Wohnung angestiegen sind. Diese Kostensteigerung darf der Vermieter an Sie weitergeben, so lange es sich um umlagefähige Posten handelt.
- Infolge einer **Modernisierungsmaßnahme** (§§ 555b, 559 BGB): Als Modernisierungen bezeichnet das Gesetz lt. § 555b BGB alle baulichen Veränderungen, die:
  - Energie einsparen (Fassadendämmung; Austausch Fenster, weitere Verbesserungen, die den energetischen Zustand der Immobilie betreffen)
  - den Wasserverbrauch reduzieren (z. B. Wasserzähler oder Spartasten)
  - den Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöhen (z. B. Belichtung oder Schallschutz)
  - die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern (z. B. Einbau eines Aufzugs)
  - neuen Wohnraum schaffen
  - keine Erhaltungsmaßnahmen sind

Die AWG ist stets bemüht die Mieterhöhungen nach Modernisierungsmaßnahmen sehr moderat und für die Mieter tragbar zu gestalten.

- Infolge der **Anpassung** der laufenden Miete an die **ortsübliche Miete** (§§ 558 ff BGB): Geregelt wird die Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete in den §§ 558 bis 558e BGB. Nach den gesetzlichen Vorschriften kann der Vermieter die Zustimmung zur Mieterhöhung bis zur Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete fordern. Das ist die Miete, die für Wohnungen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten vier Jahren vor Ort vereinbart wurde.

Voraussetzung für diese Form der Mieterhöhung ist, dass die bisherige Miete in dem Zeitpunkt, in dem die Mieterhöhung eintreten soll, mindestens 15 Monate unverändert bestand (§ 558 Abs. 1 BGB). Mieterhöhungen wegen Modernisierungen (§ 559 BGB) oder wegen gestiegener Betriebskosten (§ 560 BGB) bleiben davon aber unberührt.
Es gibt aber eine Höchstgrenze – die sogenannte Kappungsgrenze: Nach der Kappungsgrenze dürfen gemäß § 558 Abs. 3 BGB die Mieterhöhungen innerhalb von 3 Jahren 20 % der vor der Mieterhöhung bestehenden Bestandsmiete nicht überschreiten.

Leider ist auch die AWG WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT PLAUEN eG gezwungen, aufgrund der bisher gestiegenen und noch weiter ansteigenden Kosten, die Mieten sukzessiv anheben zu müssen. Wir werden dies jedoch mit dem gebotenen Augenmaß tun.

Die richtige Müllentsorgung

Wo viele Menschen unter einem Dach wohnen, fällt auch viel Müll an. Zwar kann jeder Einzelne bereits beim Einkaufen darauf achten und Verpackungsmüll vermeiden, aber so ganz können wir uns dem nicht entziehen. Allerdings kann jeder selbst beeinflussen, wie der eigene Hausmüll, der trotz aller guten Vorsätze entsteht, entsorgt wird. Gerade beim Umgang mit Dingen, die wir loswerden wollen, zeigt sich unser Verständnis einer funktionierenden Hausgemeinschaft, von Nachhaltigkeit und Schutz der Umwelt sowie dem Wunsch nach einem ordentlichen Erscheinungsbild der Wohnanlage.

Die häufigsten Probleme, die dabei aus Sicht des Vermieters auftreten sind

- keine Mülltrennung bzw. trotz Trennung Einwurf in die falschen Container
- abgestellter Sperrmüll in den Kellergängen,

Gemeinschaftsflächen, Treppenhäusern und auch neben den Abfallbehältern auf den Müllstandplätzen
- Entsorgung in den Außenanlagen des Wohngebietes

All diese beschriebenen Verhaltensweisen führen zu unnötigem Ärger und natürlich auch Mehrkosten. Wir haben mit der Errichtung der Müllstandplätze vor den Wohnanlagen für die meisten Haushalte gute Möglichkeiten geschaffen, auf kurzem Weg den getrennten Müll zu entsorgen. Die wenigen Standplätze, an welchen es im Moment noch nicht ausreichend Container gibt, haben wir, sofern es die örtlichen Gegebenheiten zulassen, für eine Vergrößerung bzw. Umgestaltung in die Planung der nächsten Jahre aufgenommen.
Wir möchten Ihnen nochmals anhand der nachfolgenden Aufstellung Tipps zur richtigen Trennung geben, denn bei falsch befüllten Containern haben die Entsorgungsfirmen in den letzten Monaten die Leerung verweigert. Diese müssen dann durch Mitarbeiter, welche eigentlich für die Pflege des Außenbereiches zuständig sind, nachsortiert und teilweise auch geleert werden. Zuzüglich kommt dann noch eine extra beantragte Sonderleerung dazu, bei der Zusatzkosten für alle Mieter entstehen.
Los geht es schon mit den richtigen Müllbeuteln. Damit die Entsorgerfirmen feststellen können, ob richtig getrennt wurde, sollten es helle oder durchsichtige Müllbeutel sein bzw. kann der Müll auch lose in die Tonnen geworfen werden. Sind die Tonnen mit auffällig vielen großen blauen oder schwarzen Säcken befüllt, kann die Abholung ebenfalls verweigert werden.

1) Die Papiertonne – blauer Deckel
Wie der Name schon sagt, ist die Papiertonne der Entsorgung von Papierabfällen vorbehalten. Dazu zählen Zeitungen, Kataloge, Bücher, Kalender, Hefte, Packpapier, Prospekte, Pappe und Kartonagen.
Nicht in der blauen Tonne entsorgt werden darf hingegen beschichtetes Papier, Fotos, Getränkekartons, Tapetenreste sowie Pizzakartons.

Sperrige Kartons oder große Pappen sollten nicht einfach im Ganzen in die Tonnen gesteckt, sondern zerkleinert bzw. zusammengefaltet werden. So kann verhindert werden, dass die Tonnen bereits kurz nach der letzten Leerung schon wieder voll sind und andere Bewohner des Hauses keinen Platz für die Entsorgung Ihres Papiermülls mehr haben. Mehrfach wurde in den Medien darüber berichtet, dass neben der Tonne stehende Pappen und Kartons seit Januar 2021 im gesamten Vogtlandkreis nicht mehr mit entsorgt werden. Wir bitten daher alle Mieter, große Kartons z. B. nach Möbellieferungen selbst in den Wertstoffhof zu fahren und dort in dem Bereich der KEV kostenlos abzugeben. Somit tragen Sie dazu bei, dass die Papiertonnen, welche vielerorts nach dem Rückbau der zentralen Sammelstellen noch nicht in ausreichender Anzahl zur Verfügung stehen, nicht ständig überfüllt sind. Die Aufkleber „Bitte keine Werbung" für Briefkästen, welche wir in vergangenen Tätigkeitsberichten bereits vorgestellt haben, stellen wir noch immer zur Verfügung – fragen Sie einfach bei uns nach.

2) Die Biotonne – brauner Deckel
In der Biotonne werden Lebensmittelreste, Nussschalen, Eierschalen, Kaffeefilter, Knochen, Teebeutel, Obst- u. Gemüseabfälle, Schnittblumen, Topfpflanzen, Blumentopferde etc. entsorgt. Nicht zu befüllen sind sie mit Gartenabfällen, da die Anzahl der Biotonnen in den Wohngebieten dafür nicht ausgelegt ist.
Nicht in die braune Tonne gehören Kunststoff, Plastiktüten, Windeln, Zigarettenreste, Steine, Blumentöpfe, Straßenkehricht, Kleintierstreu oder Staubsaugerbeutel.

Leider stellen wir immer wieder fest, dass die Plastiktüten, welche zum Sammeln des Biomülls verwendet werden, auch mit in die Tonne entsorgt werden.
Ob nun Gedankenlosigkeit oder Bequemlichkeit dahinterstecken – Fakt ist, Plastik gehört nicht in die Biotonne. Einmal in der Biotonne gelandet, bleibt das Plastik beim Kompostieren der Menschheit erhalten. Es ist nicht abbaubar und landet letztlich als Mikroplastik in der Komposterde in unseren Gärten, auf den Äckern und von dort im Grundwasser, das für uns alle Grundlage der Ernährung ist. Mit wenig Mühe geht es anders. Dazu dürfte allerdings nur in den Biotonnen landen, was biologisch abbaubar ist. Sollten Sie Plastiktüten zum Sammeln von Biomüll verwenden, entleeren Sie diese doch einfach in der Biotonne und entsorgen diese danach in der gelben Tonne nebenan.

3) Die gelbe Tonne – gelber Deckel bzw. separater gelber Sack
In die gelbe Tonne gehören Verpackungen aus Kunststoff, wie beispielsweise leere Joghurtbecher, Behälter von Spül- und Waschmitteln, Plastiktüten und Folien, Verpackungen aus sogenanntem Verbundmaterial

(Getränke- und Milchkartons) sowie Verpackungen aus Weißblech und Aluminium wie zum Beispiel Konservendosen, Aludeckel und -schalen, Verschlüsse von Einwegflaschen etc.
Nicht in die gelbe Tonne stecken dürfen Sie Haushaltswaren oder Spielzeug aus Plastik, Gartenstühle aus Plastik, Schläuche, Dämmstoffe, Bauschaum-Dosen, Styropor, Holzwolle, nicht entleerte Spraydosen etc.

4) Die Restmülltonne – schwarz oder grün
In der Restmülltonne dürfen Sie fast alles entsorgen, was in den zuvor genannten Behältnissen nicht entsorgt werden darf: Hygieneartikel, Windeln, Staubsaugerbeutel, Zigarettenreste, Kleintierstreu, Bastelabfälle, Tapetenreste, Glühbirnen u. v. m.

Nicht in die graue Tonne gehören Materialien, die als Schadstoffe; Elektroschrott oder Sondermüll klassifiziert sind.

5) Schadstoffe und Elektroschrott richtig entsorgen
Ihren alten Fernseher oder andere Elektrogeräte bringen Sie am besten kostenlos zum Wertstoffhof. Lacke, Farben, Verdünnungen, Akkus etc. können dort ebenfalls, teils gegen ein geringes Entgelt, abgegeben werden.

6) Altglas
An zahlreichen Standorten in Plauen finden sich Altglascontainer, in denen Einwegflaschen, Gläser etc. getrennt nach den Glasfarben Grün, Braun und Weiß entsorgt werden können.

7) Sperrmüll
Immer häufiger finden wir zerlegte Schränke, Stühle, Matratzen, Lampen, Elektronikschrott, Bügelbretter, Wäscheständer in den Restmülltonnen – frei nach dem Motto, was reinpasst, fliegt auch rein. Und sollte es mal nicht passen, wird es einfach neben die Tonnen gestellt. All diese Dinge haben in den Restmülltonnen und generell in den Müllstandplätzen nichts zu suchen. Jährlich müssen wir viel Geld in die Hand nehmen, um all die Dinge zur Entsorgung zu fahren. Das Mietrecht sieht vor, dass diese nicht vorgesehenen Aufwendungen zu Lasten aller Mieter gehen. Leider sind sich noch immer einige Hausbewohner nicht im Klaren, dass sie ihre Unachtsamkeit bei der Entsorgung von Sperrmüll mit der nächsten Nebenkostenabrechnung selbst bezahlen und ihre Nachbarn gleich mit zur Kasse bitten. All die oben benannten Dinge können zumeist kostenfrei bei den Wertstoffhöfen abgegeben werden.
Passend zu dem vorangegangenen Inhalt, möchten wir an der Stelle gleich noch das Thema Ordnung in den Treppenhäusern, auf den Dachböden und in den Kellergängen anführen.

Ordnung im Treppenhaus

Was die Ordnung und Sauberkeit betrifft, gehen die Ansichten der Bewohner offensichtlich weit auseinander. Immer wieder stellen wir fest, dass die Treppenhäuser dazu genutzt werden, private Sachen abzustellen. Wir möchten wiederholt darauf hinweisen, dass es sich um Gemeinschaftsflächen handelt. Nicht nur aus ästhetischen Gründen oder weil ein sauberes Treppenhaus einfach schöner ist, kontrollieren wir unsere Wohnhäuser diesbezüglich. Sondern vorrangig, weil wir zur Einhaltung der Verkehrssicherung verpflichtet sind und dafür Sorge zu tragen haben, dass die Gemeinschaftsflächen ohne Hindernisse zugänglich sind sowie die Flucht- und Rettungswege freigehalten werden.
In den nächsten Monaten führen wir verstärkt Kontrollen der Treppenhäuser, Keller und Dachböden durch. Per Aushang und persönlichen Anschreiben an die Mieter werden wir informieren, welche der abgestellten Sachen nach einer angemessenen Frist dauerhaft beräumt werden sollen. Dabei werden wir kein Augenmerk auf kleine gepflegte Schuhregale legen. Vielmehr geht es uns um überdimensionierte Holzschränke, in welchem sich das gesamte Schuhrepertoire der Familie befindet sowie um größere Pflanztöpfe, welche nur zu gern auf den halben Etagen abgestellt werden, um Fahrräder, welche offensichtlich schon lang nicht mehr einsatzbereit sind, Autoreifen, welche nicht mehr benötigt werden und ausrangierte Möbel auf Dachböden, unter der Treppe und in den Kellerbereichen.

Unsere Bitte an alle Bewohner: Schauen Sie nicht weg! Helfen Sie mit, dass wieder mehr Ordnung in den Treppenhäusern, auch auf den Gemeinschaftsflächen und in den Müllstandplätzen ist. Sollten Sie illegale Entsorgung oder andere Verstöße beobachten, melden Sie uns den oder die Verursacher. Denken Sie daran, es geht um Ihre unmittelbare Wohnumgebung und letztendlich auch um Ihre Kosten.

Wir hoffen, dass wir Sie für das brisante Thema sensibilisieren und Ihnen wichtige Tipps geben konnten. Für Fragen, welche sich ergeben, können Sie uns gern kontaktieren.

Wohnungsbauprämie

Im letzten Tätigkeitsbericht haben wir bereits ausführlich über die Wohnungsbauprämie berichtet.

Seit 01.01.2021 gibt es eine höhere Prämie. Statt bisher 8,8 % gibt es nun 10 % vom Staat.

Brauchen wir eine Heimat?

Also… neulich saßen wir zusammen, ein paar Freunde beim Bier. Wer eigentlich woher kommt, wurde plötzlich gefragt. Ella kommt aus Pommern, ist im Ruhrgebiet aufgewachsen, lebt jetzt in Frankfurt. Moritz kommt aus Polen, war lange in Paris, weil sein Vater Franzose ist, hat dann eine Österreicherin geheiratet und lebt in Aachen. Einer war Sohn einer Berlinerin und eines Westfalen, in Ostafrika aufgewachsen, jetzt in Saarbrücken, und keiner lebte da, wo er geboren worden ist. Und keiner konnte seinen Geburtsort oder den Ort seiner Kindheit als »Heimat« bezeichnen, und an dem Wort haben wir uns dann festgebissen – Heimat. Hat das Wort noch den völkischen Blut-und-Boden-Klang, den die Nationalsozialisten ihm aufgekleistert haben in ihrer Gier, alles zur deutschen Heimat zu erklären, wo sich einmarschieren ließ? Oder kann man das Wort Heimat heute wieder wertfrei aussprechen, es vielleicht sogar – nicht mehr wertfrei – mit einer gewissen Sehnsucht denken und sagen? Haben wir noch oder wieder Heimatgefühle, und wenn nicht, brauchen wir eine Heimat? Sind wir nicht in der ganzen Welt zu Hause mit unserm Pass als Passierschein über fast alle Landesgrenzen?

»Home is where the heart is«, singt die schrille Lene Lovich, wo Liebe, da Heimat, und da ist was dran. Ich bin ja nicht da zu Hause, wo der Dorfbrunnen rauscht und die alte Linde vorm Tor steht, obwohl der Dichter sagt, »dort ist meiner Heimat Haus«, sondern ich bin da zu Hause, wo meine Lebensmenschen mir nah sind und meine Bücher stehen. Wo ich die Sprache verstehe.

Annie Cohen-Solal, die die bejubelte Sartre-Biographie geschrieben hat, ist maghrebinische Jüdin französischer Nationalität, geboren in Algier, sie sprich Französisch, Deutsch, Englisch, Italienisch, Hebräisch, Jiddisch, Arabisch gleichermaßen – Heimat? »Ich weiß nicht, was das bedeutet«, sag sie.

Aber immerhin – es wird wieder nach Heimat gefragt, über Heimat geredet und nachgedacht. Und das ist nicht mehr die Suche braver Bürger nach konfliktfreier Idylle, in der sich möglichst nichts ändert, das ist auch nicht mehr der politisierte Heimatbegriff mit antidemokratischen Inhalten, die dann Heimat und Volk in einem Atemzug nennen. Heimat ist heute zunehmend ein Begriff, der Interesse an der Gestaltung des eigenen Lebensraus signalisiert. Bürgerinitiativen kümmern sich um »ihre« Gegend, wollen ihre Heimat schützen. Stadtteile feiern spezielle Feste, »unser Dorf soll schöner werden« – der direkte Wohnort wird, egal, woher man kommt, zur Heimat, für die man sich auch verantwortlich fühlt. In früheren Zeiten gab es noch so etwas wie ein Heimatrecht: Brave Bürger mit Kapital konnten das erwerben, wohnten sie lange genug an einem Ort – für arme Leute gab es keine Chance für das Recht auf Heimat, sie wurden auf die einst himmlische Heimat, in der alles besser würde, verwiesen. Erst die langsam sich formierende Arbeiterbewegung forderte ein Recht auf Heimat für alle, und für Heimat zog man dann hintereinander gleich in drei Kriege. Nach 1945 hatten viele Menschen ihre Heimat für immer verloren, fast niemand war mehr da zu Hause, wo er zu Hause war. Und jetzt erst entsteht wieder so etwas wie ein Heimatgefühl – man entdeckt die Mundart und den Denkmalschutz, man bewahrt, verschönert, schützt, ist stolz, HIER zu leben und nirgends sonst. Walter Jens sagt, Heimat sei heute mehr ein Synonym für Menschlichkeit, die keine Grenzen kennt. Ein hoher Maßstab – denn selbst Ausländer, die jahrelang hier leben, spüren von diesem Maßstab nichts und werden auf ihre längst verlassene »Heimat« verwiesen. Amtlich mit Schein verbrieftes »Recht auf Heimat« gibt es nicht mehr, aber Heimat kann sich immer noch nicht jeder leisten. Dabei – Menschlichkeit, die keine Grenzen kennt – wär' doch schön, wenn wir uns die leisten würden, all wir Heimatlosen….

Elke Heidenreich

Kinder spielen sich ins Leben

… und da Kinder unsere Zukunft sind, sollten wir auch unbedingt etwas dafür tun, dass sie in einem ansprechenden Umfeld mit Möglichkeiten zum Spielen und Toben außerhalb der Wohnung aufwachsen und sich entfalten können.

Ein schönes Beispiel dafür ist 2020 im Wohnhof an der Straße der Deutschen Einheit entstanden. Eingebettet in neu gestaltete Grünanlagen lädt ein Platz die kleinen und größeren Kinder mit tollen, farbenfrohen Spielgeräten zum Klettern, Turnen und Spielen ein.

Für die Gestaltung des Spielplatzes wurden Geräte ausgesucht, die aus Recycling-Kunststoff, ökologisch nachhaltig, ressourcenschonend, wartungsarm und witterungsbeständig sind. Wir freuen uns sehr, dass der Spielplatz und die neu aufgestellten Bänke und Sitzgruppen von den kleinen und großen Bewohnern des Gebietes rege genutzt werden.

Auch zwischen der Wilhelm-Goette-Straße/Bertolt-Brecht-Straße wurde eine schöne Anlage für die Kleinen geschaffen.

Preiserhöhungen bei den Betriebskosten

Bei den Rechnungen für Wasser und Abwasser sind die Kosten für das Niederschlagswasser und der Grundpreis für das Abwasser am 01.01.2020 gestiegen. Die Kosten für das Niederschlagswasser sind von 0,39 € auf 0,51 €/m²-versiegelte Fläche, also um ca. 30 % gestiegen. Der Abwassergrundpreis wurde in Abhängigkeit von der Anschlussgröße von 60,00 € auf 110,40 € bzw. von 168,00 € auf 276,00 € erhöht, was einer prozentualen Erhöhung um 84 % bzw. 64 % entspricht.

Ab 01.01.2021 werden die Preise für die Lieferung Erdgas um 0,54 Cent/kWh steigen. Bezogen auf den Erdgasarbeitspreis ist dies eine Erhöhung um 12,7 %. Diese begründet sich mit den durch die Versorgungsunternehmen zu erwerbenden CO^2-Zertifikate. Diese kosten gemäß Brennstoffemissionshandelsgesetz (BEHG) im Jahre 2021 zunächst 25,00 €/Tonne-CO^2. Dieser Preis erhöht sich dann jährlich bis auf 55,00 € je Tonne CO^2 im Jahre 2025.

Ebenfalls ab 01.01.2021 werden sich die Preise für die Fernwärmeversorgung ändern. Die Preiserhöhung beträgt hier ca. 0,35 Cent/kWh. Der Fernwärmearbeitspreis steigt damit durchschnittlich um 6,4 %. Der Grund ebenfalls bei den hier jedoch nach Treibhausgas-Emissionshandelsgesetz (TEHG) zu erwerbenden CO^2-Zertifikaten. Die Prognose für die Folgejahre ist schwierig, da die Preise der Zertifikate durch den Markt bestimmt werden.

BLUT SPENDEN RETTET LEBEN

Dienstag, 20.07.2021
14:00 – 18:00 Uhr

AWG
WOHNUNGS
GENOSSENSCHAFT
PLAUEN eG

Haselbrunner Straße 30, 08525 Plauen

Deutsches Rotes Kreuz
DRK-Blutspendedienst Nord-Ost

Mitwirkungspflichten der Mieter bei der Ablesung und beim Tausch von Heizkostenverteilern und Wasseruhren

Die AWG WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT PLAUEN eG hat sich dazu entschieden, beim Tausch von Heizkostenverteilern und Wasseruhren auf Funktechnik umzustellen. Damit soll erreicht werden, dass die Mieter nicht mehr für die jährliche Ablesung Zugang zu den Wohnungen gewährleisten müssen. Der Zugang ist jedoch für den Tausch der Geräte oder bei möglichen Defekten erforderlich. Planmäßig sind Wasseruhren alle 5 Jahre und Heizkostenverteiler nach jeweils 10 Jahren zu tauschen. Während der weit überwiegende Teil der Mieter den Messdiensten den Zugang nach entsprechender Terminankündigung problemlos gewährt, entzieht sich ein kleiner Teil der Mieter diesen Terminen und gewährt den Zugang nicht, was zu aufwendigen Nacharbeiten führt und den beauftragten Messdiensten und auch uns die Arbeit erschwert. Wir möchten an dieser Stelle darauf hinweisen, dass die Mieter verpflichtet sind, den Zugang zu gewähren. Der Vermieter kann sich den Zutritt auch über einen entsprechenden Gerichtsbeschluss verschaffen. Dies wiederum ist mit erheblichen Kosten verbunden, die dann der verursachende Mieter zu tragen hat.

AWG-Straßenbahn

Haben Sie die AWG-Straßenbahn schon entdeckt? Vielleicht sind Sie sogar schon mitgefahren? Seit 11. Dezember 2020 fährt eine Straßenbahn mit unserer Werbung durch ganz Plauen.
An dieser Stelle möchten wir Herrn Andre Wolf für seine tollen Ideen zur Gestaltung danken und natürlich auch der Maler Plauen GmbH für die gelungene Umsetzung auf der Bahn.
Wir freuen uns sehr über diesen Werbefarbtupfer, der auf unser Unternehmen aufmerksam und Plauens Straßen noch schöner macht.

Weihnachtsspende

MEIN KIND IST BEHINDERT:
Im Frühjahr 1990 entstand bei Müttern von behinderten Kindern der Gedanke, sich in einem unparteilichen und konfessionell unabhängigen Verein zusammenzuschließen, um gemeinsam etwas für die betroffenen Familien zu tun. Im August 1991 wurde daraufhin die Elterninitiative Hilfe für Behinderte und ihre Familien Vogtland e. V. gegründet.

Dieser gemeinnützige Verein hat sich zur Aufgabe gemacht, Menschen mit Behinderung und deren Familien Hilfe und Unterstützung in verschiedenen Lebensbereichen, wie z. B. beim Wohnen und in der Freizeit oder Entlastungsmöglichkeiten anzubieten. Wir freuen uns sehr, mit unserer Spende in Höhe von 500 € den Verein und damit die betroffenen Familien zu unterstützen.

Mitglieder werben Mitglieder

Helga Künzel wohnt seit 40 Jahren bei uns und zog mit ihrem Ehemann Dieter in der Dr.-Karl-Gelbke-Straße zwei wunderbare Kinder groß. Thomas und Cornelia erlebten eine tolle Jugendzeit. Die Hausgemeinschaft im Chrieschwitzer Hang harmonierte. Das Wohngebiet ist gut in den öffentlichen Nahverkehr eingebunden, alle sozialen Einrichtungen wie Ärzte, Kindergärten, Schulen usw. sind vorhanden, es gibt Einkaufsmöglichkeiten, Freizeiteinrichtungen, viel Grün durch den angrenzenden Voigtsgrüner Wald und eine gute Autobahnanbindung.

Thomas Künzel ist gerade wieder in seinen Heimatstadtbezirk gezogen. Der 47-Jährige erzählt: „Meine Eltern haben mich überzeugt, wieder nach Chrieschwitz zu ziehen. Jetzt wohnen wir wieder nah beieinander und das ist wirklich ein tolles Gefühl", berichtet der Anlagenbediener, der auf kurzem Wege zu seinem Arbeitsort im Gewerbegebiet Neuensalz gelangt.

Thomas Künzel ist im Rahmen der AWG-Aktion der 450. Neumieter.

Dafür gab es von Jeannine Ammon vom AWG-Mitgliederwesen und Linda Nitschke (Vorstandssekretariat) Sekt, Blumen und eine Geldprämie.

Fahrradboxen zu vermieten

Es ist gar nicht immer so einfach sein Fahrrad problemlos unterzubringen. Eine Fahrradbox ist dafür eine gute Möglichkeit, denn darin ist das Fahrrad nicht nur sicher abgestellt, sondern wird auch keinen Witterungseinflüssen ausgesetzt. Im Wohnhof an der Straße der Deutschen Einheit haben wir im letzten Jahr erstmals solche Fahrradboxen für unsere Mitglieder und Mieter aufstellen lassen.

In diesen Mini-Garagen lassen sich neben den Fahrrädern auch Zubehör wie Helme und Packtaschen unterbringen oder Kinderwagen und Spielsachen. Im unmittelbaren Wohnumfeld sind sie optimal zu erreichen und bieten einen optimalen Schutz für die immer höherwertigeren Fahrräder.

Möchten Sie eine Fahrradbox mieten? Dann melden Sie sich bitte bei unseren Mitarbeitern unter 03741/40415-0. Die monatliche Miete dafür beträgt 10,00 €.

Gern prüfen wir auch, ob eine Fahrradbox direkt bei Ihnen am Wohnort aufgestellt werden kann.

Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V. – Gesetzlicher Prüfungsverband –

Zusammengefasstes Prüfungsergebnis

Wir fassen das Ergebnis unserer gesetzlichen Prüfung nach § 53 GenG wie folgt zusammen:

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. Die Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse erfolgt unter Einbeziehung des in der Verantwortung des Vorstandes aufgestellten Jahresabschlusses und des Lageberichts. Die Verantwortlichkeit der gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft sowie die Verantwortlichkeit des Aufsichtsorgans werden durch unsere Prüfung nicht eingeschränkt.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht unterlagen dabei einer Prüfung unter entsprechender Anwendung von § 317 Abs. 1 Satz 2 und 3 und Abs. 2 HGB.

Grundsätzliche Feststellungen

Zweck der Genossenschaft ist nach § 2 Abs. 1 der Satzung die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.

Ende 2020 bewirtschaftet die Genossenschaft einen Immobilienbestand von 4.494 Wohnungen und zehn Gewerbeeinheiten.

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.

Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse unter Einbeziehung von Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht

Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung. Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 entspricht den gesetzlichen Erfordernissen. 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. € 107,3 stehen mit Mio. € 118,6 langfristige Finanzierungsmittel gegenüber. Die Zahlungsfähigkeit war im Geschäftsjahr 2020 gewährleistet. Auch in der Fortschreibung der Geschäftsentwicklung ergibt sich eine ausreichende Liquidität.

Im Geschäftsjahr 2020 entstand ein Jahresüberschuss von Mio. € 0,9 (Vorjahr: Mio. € 1,0) bei einem gegenüber dem Vorjahr nahezu konstanten Überschuss aus der Hausbewirtschaftung von Mio. € 0,9. Dabei standen insbesondere gestiegenen Nettomieterlösen und gesunkenen Zinsaufwendungen höhere Instandhaltungskosten gegenüber. Das Hausbewirtschaftungsergebnis ist wie im Vorjahr durch überwiegend leerstandsbedingte Erlösschmälerungen und nicht umlagefähige Betriebskosten von zusammen Mio. € 2,0 belastet. Die Instandhaltungskosten betrugen im Jahr 2020 durchschnittlich € 19,60 je m^2 Wohn-/Nutzfläche.

Außerhalb der Hausbewirtschaftung ergab sich im sonstigen Bereich ein Fehlbetrag von T€ 34 sowie ein positives Zinsergebnis von T€ 68,1.

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

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

Dresden, den 1. April 2021
Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V.

Prof. Dr. Hillebrand	Gerber
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer

Änderungen bei Ihren Vertretern

Im Zeitraum vom 01. Bis 26. März 2021 haben die Mitglieder unserer Genossenschaft per Briefwahl die Vertreter und Ersatzvertreter für die Legislaturperiode 2021 bis 2026 gewählt.
Die neuen Vertreter sind auf den Seiten **30–31** aufgeführt.

Wohnungsbestand

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

Liste der im März 2021 gewählten Vertreter (Amtszeit ab 25.06.2021)

Wahlbezirk 1

(Dörffelgebiet, Seehaus, Chrieschwitz, Lindentempel, Suttenwiese, Meßbacher/Weischlitzer Straße)

Name	Vorname	Straße	Postleitzahl	Ort
Adam	Benjamin	Moltkestraße 22	08523	Plauen
Ammon	Sven	Karl-Friedrich-Schinkel-Straße 17	08529	Plauen
Auerbach	Heiko	Dörffelstraße 15	08527	Plauen
Aufderheide	Ilona	Stauffenbergstraße 12	08523	Plauen
Baehr	Matthias	Dr.-Karl-Gelbke-Straße 24	08529	Plauen
Blank	Werner	Karl-Friedrich-Schinkel-Straße 17	08529	Plauen
Bögel	Gitta	Dr.-Fr.-Wolf-Straße 36	08529	Plauen
Brademann	Reinhard	Dr.-Karl-Gelbke-Straße 18	08529	Plauen
Domschke	Andreas	Karl-Friedrich-Schinkel-Straße 25	08529	Plauen
Hüttner	Horst	Stauffenbergstraße 51	08523	Plauen
Kalizok	Bernd	Dr.-Fr.-Wolf-Straße 14	08529	Plauen
Kluge	Roland	Karl-Friedrich-Schinkel-Straße 23	08529	Plauen
Lebeck	Gerd	Dörffelstraße 1	08527	Plauen
Leistner	Wolfgang	Dr.-Karl-Gelbke-Straße 16	08529	Plauen
Merten	Volkmar	Bertolt-Brecht-Straße 12	08529	Plauen
Müller	Gisela	Dr.-Fr.-Wolf-Straße 32	08529	Plauen
Neef	Antje	Bernh.-Lichtenberg-Weg 7	08529	Plauen
Rank	Werner	Moltkestraße 11	08523	Plauen
Samirailo	Ina	Moltkestraße 7	08523	Plauen
Schetelich	Jörg	Robert-Zahn-Weg 12	08529	Plauen
Schmidt	Axel	Dr.-Fr.-Wolf-Straße 16	08529	Plauen
Schuster	Ursula	Dr.-Karl-Gelbke-Straße 6	08529	Plauen
Seidel	Michael	Dr.-Karl-Gelbke-Straße 2	08529	Plauen
Szendi	József	Karl-Friedrich-Schinkel-Straße 23	08529	Plauen
Tröger	Ingrid	Stauffenbergstraße 49	08523	Plauen
Trommer	Rolf	Dr.-Karl-Gelbke-Straße 16	08529	Plauen
Wagner	Anke	Karl-Friedrich-Schinkel-Straße 9	08529	Plauen
Weller	Ingeborg	Stauffenbergstraße 10	08523	Plauen
Wetzel	Jürgen	Stauffenbergstraße 10	08523	Plauen
Zemke	Helmut	Alte Reichenbacher Straße 27	08529	Plauen

Ersatzvertreter

Name	Vorname	Straße	Postleitzahl	Ort
Beier	Gert	Straßberger Straße 44	08527	Plauen
Eickner	Heinz	Marie-Curie-Straße 8	08529	Plauen
Georgi	Johannes	Marienstraße 12	08527	Plauen
Melchner	Tobias	Marienstraße 10	08527	Plauen
Erler	Ralf	Weischlitzer Straße 1	08527	Plauen
Riepl	Andreas	Weischlitzer Straße 12	08527	Plauen
Götz	Viola	Schmidstraße 27	08523	Plauen

Wahlbezirk 2

(Haselbrunn, Stadtmitte, Mammengebiet/Ostvorstadt, Schmidstraße)

Name	Vorname	Straße	Postleitzahl	Ort
Aßmann	Erika	Karlstraße 14	08523	Plauen
Bröckel	Veronika	Morgenbergstraße 10	08525	Plauen
Döhla	Armin	Wettinstraße 18	08525	Plauen
Eckner	Miriam	Gustav-Freytag-Straße 5	08525	Plauen
Ertl	Ina	Geibelstraße 13	08525	Plauen
Grämer	Isolde	Tischendorfstraße 21	08523	Plauen
Grüner	Christin	Geschwister-Scholl-Straße 15	08525	Plauen
Grünler	Kai	Tischendorfstraße 19	08523	Plauen
Hoffmann	Ralf	Morgenbergstraße 18	08525	Plauen
Höltke	Gerhard	Luisenstraße 36	08525	Plauen
Klier	Roland	Martin-Luther-Straße 84	08525	Plauen
Klug	Christel	Martin-Luther-Straße 49	08525	Plauen
Künzel	Maria	Morgenbergstraße 10	08525	Plauen
Leucht	Heike	Haselbrunner Straße 15	08525	Plauen
Meinel	Jörg	Hintere Gellertstraße 47	08525	Plauen
Mocka	Daniel	Hintere Gellertstraße 36	08525	Plauen
Pietschmann	Renate	Morgenbergstraße 22	08525	Plauen
Repert	Karsten	I.-Goldberg-Straße 3	08527	Plauen
Riedel	Daniela	Wettinstraße 12	08525	Plauen
Röthig	Hans Dieter	Geschwister-Scholl-Straße 13	08525	Plauen
Schaller	Ramona	Hans-Sachs-Straße 12	08525	Plauen
Schlosser	Eckard	Erich-Kästner-Straße 24	08525	Plauen
Schmiade	Mario	Windmühlenstraße 21	08523	Plauen
Schmidt	Marion	Geibelstraße 15	08525	Plauen
Soellner	Holger	Aug.-Bebel-Straße 77	08525	Plauen
Stephan	Klaus	Geibelstraße 18	08525	Plauen
Süßengut	Saskia	Luisenstraße 36	08525	Plauen
Todt	Rosemarie	Erich-Kästner-Straße 16	08525	Plauen
Wagner	Karlheinz	Morgenbergstraße 32	08525	Plauen
Wagner	Karin	Windmühlenstraße 19	08523	Plauen
Wolf	Henri	Morgenbergstraße 22	08525	Plauen

Ersatzvertreter

Name	Vorname	Straße	Postleitzahl	Ort
Elle	Adolf	Platenstraße 5	08525	Plauen
Hausdörfer	Dominik	Forststraße 52	08523	Plauen
Martin	Sarah	Arwed-Roßbach-Straße 2	08527	Plauen
Frisch	Danielle	Gebrüder-Lay-Straße 8	08527	Plauen
Degelmann	Jeffrey	Hölderlinstraße 21	08525	Plauen

AWG
WOHNUNGS
GENOSSENSCHAFT
PLAUEN eG

WIR SIND KULTURERBE!

AWG WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT PLAUEN eG | Haselbrunner Straße 30 | 08525 Plauen | www.awg-plauen.de