



WOHNUNGS
GENOSSENSCHAFT
PLAUEN eG

2022

TÄTIGKEITSBERICHT



Informationen für Sie

Inhalt

03

GRUSSWORT DES
VORSTANDES



08

VERSCHIEDENES



- 08 Balkon Oase
- 10 AWG in Concert
- 11 Herbstwanderung
- 12 Gästewohnung
- 14 Neuer Spielplatz
- 15 Versicherungen
- 16 Neubau Krausenstraße
- 17 Brandschutz
- 18 Energiekosten
- 20 Rauchwarnmelder
- 22 Weihnachtsspende

04

RÜCKBLICK
2022



Fassadengestaltung
Giebelgestaltung
Außenanlagen
Neue Briefkästen
Aufzugseinbau
Durchgangsgestaltung

06

VORSCHAU
2023



Fassadengestaltung
Neue Podeste
Containerstandplatz
Neue Briefkästen
Aufzugseinbau

24

LAGEBERICHT
FÜR DAS
GESCHÄFTS-
JAHR 2022



34

STATISTISCHE
ANGABEN



35

INFORMATION
ZUM
WOHNGELD



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 Dipl.-Ing. (FH) Rolf Schäfer

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



Carolin Wolf
(Vorstandsvorsitzende)



Günter Schneider
(Vorstand Wohnungswirtschaft und Technik)

Sehr geehrte Mitglieder,



*„Je kaputter die Welt draußen ist,
desto heiler muss sie zu Hause sein“*

Reinhard Mey

Tagtäglich ereilen uns Nachrichten, die Auswirkungen auf unser gewohntes Leben und auf unsere Zukunft haben. Sie machen uns Angst, weil die materiellen und finanziellen Folgen schwer einzuschätzen sind. Zweifel an der fachlichen Kompetenz unserer Regierung sind durchaus angebracht, wenn man die vielen nicht nachvollziehbaren gesetzlichen Regelungen betrachtet, die es realisieren und einzuhalten gilt.

Die AWG WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT PLAUEN eG hat im vergangenen Jahr alles dafür getan, diese unumgänglichen Gesetzesänderungen für alle unsere Mieter verträglich umzusetzen und wird dies auch zukünftig so handhaben. Wir stehen weiterhin für ein bezahlbares und sicheres Zuhause und sind als Ansprechpartner für Ihre Fragen rund ums Wohnen hier vor Ort immer verfügbar.

Neben dem Servicegedanken liegt unser Augenmerk nach wie vor auf einem effektiven Einsatz der uns zur Verfügung stehenden Mittel, um die Bestände der Genossenschaft attraktiv und marktfähig zu gestalten.

Mit Stolz dürfen wir auf ein Team aus Mitarbeitern blicken, die mit Wissen, Fleiß, Engagement und oftmals einer großen Portion Humor alle anstehenden Aufgaben bewältigen.

Somit sind alle geplanten Vorhaben des letzten Jahres planmäßig realisiert wurden und auch ins Jahr 2023 sind wir mit einer anspruchsvollen Aufgabenliste gegangen. Einige Details darüber haben wir Ihnen auf den folgenden Seiten zusammengestellt.

Für das entgegengebrachte Vertrauen möchten wir uns bei allen Mitgliedern und Mietern ganz herzlich bedanken. Ebenso gilt ein Dankeschön den Firmen, die uns mit ihrer Arbeit schon seit so vielen Jahren verlässlich unterstützen und natürlich auch dem Aufsichtsrat, der uns immer unterstützend zur Seite steht.

Wir blicken trotz aller Herausforderungen optimistisch in die kommende Zeit und freuen uns auf eine gemeinsame erfolgreiche Zukunft.

Carolin Wolf
Vorstand

Günter Schneider
Vorstand



■ Fassadengestaltung an der
Erich-Knauf-Straße 1-11

Rückblick auf das Jahr 2022

Modernisierungen

1.713.726,42 EUR

1. Fassaden	248.583,59 EUR
2. Aufzugsan- und einbau	1.056.534,66 EUR
3. Heizungsmodernisierung	205.753,99 EUR
4. Außenanlagen	130.748,27 EUR
5. Planung Ersatzneubau	72.105,91 EUR

Instandsetzungen

1.916.921,05 EUR

1. Dächer / Fassaden / Treppenhäuser	428.197,50 EUR
2. TGA – Heizung / Strangventile / Leitungen	153.341,25 EUR
3. Erweiterung Containerstandplätze / Außenanlagen	96.493,14 EUR
4. Allgemeine Reparatur- und Instandsetzungsarbeiten	1.238.889,16 EUR

Wohnungswechselkosten

4.717.267,99 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.

- Fassadengestaltung am Adolf-Amelung-Weg 10–15 und an der Bertolt-Brecht-Straße 2–6



- Giebelgestaltung Wettinstraße 14, Albertplatz 5 und Hintere Gellertstraße 47



AWG

- Umgestaltung Außenanlagen Jägerstraße 5–7



- Durchgangsgestaltung K.-Fr.-Schinkel-Str. 23



- Erneuerung Briefkastenanlage Dr.-Karl-Gelbke-Straße 18



- Aufzugsanbau Straßberger Straße 32





Vorschau

auf das Jahr 2023

Modernisierungen

3.091.700,00 EUR

- | | |
|---|------------------|
| 1. Aufzugsan- und einbau | 680.000,00 EUR |
| 2. Erneuerung Heizkessel Brennwerttechnik | 611.700,00 EUR |
| 3. Ersatzneubau | 1.800.000,00 EUR |

Instandsetzungen

2.629.780,00 EUR

- | | |
|--|------------------|
| 1. Fassadengestaltung und Treppenhäuser | 525.000,00 EUR |
| 2. Erneuerung Heizungsanlage und Strangventile | 115.000,00 EUR |
| 3. Allgemeine Reparatur- und Instandsetzungsarbeiten | 1.989.780,00 EUR |

Wohnungswechselkosten

4.536.000,00 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.

Auf den nachfolgenden Bildern haben wir die größten Projekte für Sie zusammengestellt.



- Fassadengestaltung Bertolt-Brecht-Straße 8-12, B.-Lichtenberg-Weg 4-8, Geibelstraße 14-20, E.-Kästner-Straße 2-8



- Erneuerung Podeste in der A.-Schweitzer Straße 1-11



- Erweiterung Containerstandplatz Isidor-Goldberg-Straße und Hölderlinstraße



- Erneuerung Briefkastenanlage K.-Fr.-Schinkel-Straße 15-17



- Aufzugsanbau Straßberger Straße 40



Balkon Oase –

was ist gestattet & was sollte unterlassen werden

Wer einen Balkon oder eine Terrasse hat, möchte diesen auch nutzen. Damit sich alle Mieter gleich wohl fühlen können, möchten wir hier auf einige Regeln hinweisen, denn bei der Verschönerung ihres Balkons ist nicht alles, was gefällt, auch erlaubt.

Pflanzen

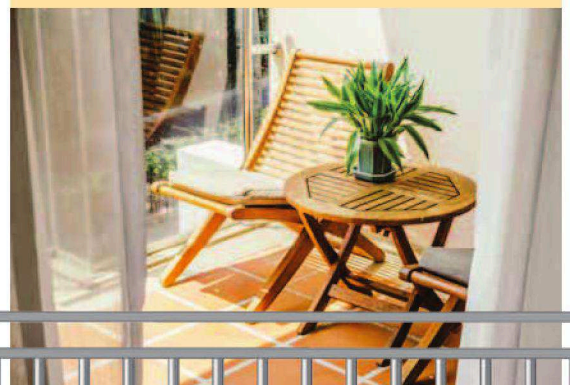
Zur Begrünung dürfen Blumenkästen angebracht werden, innen wie außen am Geländer. Voraussetzung dabei ist, dass die Blumenkästen ordnungsgemäß befestigt werden, damit diese bei starkem Wind nicht herabstürzen. Achten Sie zudem unbedingt darauf, dass kein Gießwasser und andere Pflanzenabfälle bei Ihren Untermietern ankommen.

Warum nicht auch mal nützliche Küchenkräuter, anstelle von Geranien und Petunien auf dem Balkon anpflanzen. Frisch geerntete Kräuter sind eine aromatische Freude für den Gaumen und fördern eine gesunde Ernährung. Versuchen Sie es doch mal mit Thymian, Rosmarin, Minze, Schnittlauch, Basilikum oder Petersilie.



Einrichtung

Um es sich auf dem Balkon schön zu machen, sind Tische, Stühle und kleine Möbelteile natürlich erlaubt. Ein Abstellplatz für nicht mehr gebrauchte Sachen sollte der Balkon allerdings nicht sein und auch auf ausgefallene Dekorationen sollten Sie verzichten. Ein Sichtschutz ist nur bis zur Höhe der Balkonbrüstung erlaubt und sollte farblich zum Gebäude passen. Das Anbringen von Markisen, bei welchen zur Befestigung ins Mauerwerk gebohrt werden muss, ist im Vorfeld mit uns abzustimmen und schriftlich zu vereinbaren. Weitere Arbeiten, welche nicht ohne Rücksprache mit uns erfolgen sollten, sind die Installation einer Außensteckdose, das Anbringen eines Katzennetzes und das Anbringen von Seitensichtschutzwänden.





Lautstärke

Ab 22 Uhr ist die Nachtruhe einzuhalten, auch im Sommer. Wenn Sie die Lautstärke Ihrer Gespräche und Telefonate auf Tischlautstärke drosseln, können Sie die warmen Sommerabende auch länger genießen, solange Sie Ihre Nachbarn nicht stören.

Wäschetrocknen

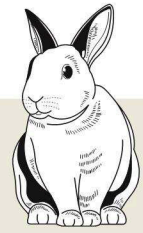


Ein Anbringen von Wäscheleinen durch Anbohren der Seitenwände ist nicht gestattet. Gegen das Aufstellen eines Wäscheständers

ist nichts einzuwenden. Wäsche ist generell unterhalb der Brüstung und auch nicht über das Gelände zu hängen.

Rauchen und Grillen

Das Rauchen auf dem Balkon ist erlaubt und geringe Beeinträchtigungen diesbezüglich müssen von den Nachbarn geduldet werden. Die Zigarettenstummel über die Balkonbrüstung zu schnippen bzw. zu entsorgen, ist jedoch untersagt. Das Grillen mit offenem Feuer, Holzkohle oder Gas ist aus Brandschutzgründen nicht gestattet, mit einem Elektrogrill hingegen schon. Bezüglich der Häufigkeit sollten Sie allerdings auf Ihre Nachbarschaft Rücksicht nehmen.



Vögel und Haustiere

Ziervögel oder andere Kleintiere, wie Meerschweinchen oder Kaninchen, dürfen frische Luft auf dem Balkon genießen. Der Balkon darf aber durch die zeitweilige Tierhaltung nicht verwahrlosen. Außerdem sollte darauf geachtet werden, dass die Nachbarn nicht durch die Tiere (Geräusche und Geruch) gestört werden. Es ist nicht gestattet, den kompletten Balkon zur Vogelvoliere oder zum Kleintierstall „auszubauen“. Dieses würde keiner üblichen Nutzung des Balkons entsprechen.

Vogelhäuser



Vogelhäuser müssen so angebracht sein, dass sie nicht über die Balkonbrüstung hinausragen. Tauben dürfen keine Möglichkeit haben, an das Futter zu gelangen – die Fütterung von Tauben ist laut Polizeordnung der Stadt Plauen untersagt und strafbar. Das Futter sollte auf gar keinen Fall unten in die Grünanlagen fallen, auch nicht auf andere Balkone. Wir haben bereits im letzten Tätigkeitsbericht darauf hingewiesen, dass herabfallen des Futter Ratten und Mäuse anlockt.

Müll

Der Balkon ist kein Zwischenlager für Hausmüll oder sonstigen Unrat, von welchem Gerüche ausgehen und Ungeziefer angezogen wird.



Bedenken Sie bei allen Verschönerungsversuchen bitte immer den optischen Eindruck, welchen Sie am Gebäude hinterlassen. Zur Prüfung der Außenwirkung schauen Sie selbst einfach mal aus der Ferne auf Ihren Balkon.



AWG in Concert

ENDLICH wieder AWG in Concert. Nach langer Corona-Zwangspause ging es letztes Jahr am 16. Juni mit unserem Hofkonzert in die 4. Runde.

18 Uhr startete die Oelsnitzer Oberschule mit ihrem Orchester. Der Klangkörper mit seinen 20 Instrumentalisten hatten den festlichen Auftakt einer wunderbaren Abendveranstaltung eingeleitet. Nach dem 30minütigen Hörerlebnis spielte direkt im Anschluss die Liveband „Plausibel“ zu gutem Sternquell aus dem Fass und Leckereien vom Grill.

Liebevoll und gemütlich wurde unser Innenhof durch unsere Mitarbeiter selbst bis ins kleinste Detail vorbereitet. Rund 400 Gäste lauschten den musikalischen Klängen der Band Plausibel und genossen den warmen lauen Sommerabend.

Wir freuen uns jedes Jahr auf unser Hofkonzert und laden Sie immer recht herzlich dazu ein. 2023 findet das **5. Hofkonzert am 15. Juni ab 18 Uhr** bei uns im Innenhof statt. Die Band Limerence wird uns musikalisch an diesem Abend verzaubern.



Herbstfest

mit Wanderung

Am 17. September 2022 veranstalteten wir zum zweiten Mal für unsere Mieter und Mitglieder ein gemeinsames Herbstfest mit Wanderung.

Auch wenn die Teilnahmen an unserer Wanderung noch etwas übersichtlich waren, machten sich dennoch rund 30 Wanderfreunde am Samstagmorgen 9 Uhr auf den Weg zur 10 Kilometer Wanderung. Unsere Kolleginnen Claudia Jahn und Ramona Schaller führten die Wandergruppe um Haselbrunn, hinein in den Plauer Stadtwald nach Oberjößnitz. Dort warteten bereits 3 Mitarbeiter mit einem kleinen Picknick. Weiter ging es wieder durch den Stadtwald in Richtung Reißig und schließlich zurück zur AWG.

Im Innenhof der AWG erwarteten die restlichen Mitarbeiter die Wanderfreunde mit leckerem selbstgebackenem Kuchen und frisch Gegrilltem. Auch Mieter und Mitglieder welche nicht mitgewandert sind, kamen für ein paar gemütliche Stunden zu unserem Herbstfest.

Der kulturelle Höhepunkt am Nachmittag war der Auftritt des Vogtlandechos. Mit ihren vogtländischen Mundartliedern machten sie richtig Stimmung und animierten die Besucher zum Mitmachen.

Leider hatte es der liebe Wettergott nicht sonderlich gut gemeint und brachte sehr viel Regen und Wind. Trotzdem konnten wir unser Fest in unseren Verwaltungsräumen sehr gut organisieren und verbrachten einen sehr schönen Tag mit unseren Mietern und Mitgliedern.





Für unsere Gäste das BESTE!

Gästewohnung in der Tischendorfstraße 21

Wir bieten für den Aufenthalt Ihrer Gäste eine moderne und farbenfroh eingerichtete Wohnung zum Wohlfühlen an. Unsere Wohnung eignet sich für Übernachtungen von zwei Personen, hat eine voll eingerichtete Küche für Selbstversorger und ein Bad mit Dusche.

Sie liegt nur wenige Gehminuten vom Bahnhof bzw. der nächsten Straßenbahnhaltestelle entfernt, das Stadtzentrum sowie innerstädtische Ausflugsziele und kulturelle Einrichtungen sind fußläufig gut erreichbar.

Die Preisgestaltung richtet sich nach der Anzahl der Übernachtungen (ab 30 EUR/Nacht bei mindestens vier Übernachtungen). Im Preis sind alle Nebenkosten (Strom, Wasser, Heizung, Radio, Fernsehgebühren und WLAN) enthalten. Die Bettwäsche wird für 4 €/Person und die Handtücher für 3 €/Person zur Verfügung gestellt.

*Bitte richten Sie
Ihre Anfrage an*

info@awg-plauen.de

oder nutzen Sie das Buchungs-
formular auf unserer Internetseite
www.awg-plauen.de

Auch per Telefon ist eine
Reservierung unter der
Rufnummer 03741 – 40415 - 0
(Frau Ammon) möglich.



**BLUT
SPENDEN
RETTET
LEBEN**



**Dienstag, 26.09.2023
14:00 – 18:00 Uhr**



WOHNUNGS
GENOSSENSCHAFT
PLAUEN eG

Haselbrunner Straße 30, 08525 Plauen

Deutsches Rotes Kreuz 
DRK-Blutspendedienst Nord-Ost



Chrieschwitz hat einen neuen Spielplatz



Kinderspielplatz Dr.-Friedrich-Wolf-Straße

Letztes Jahr haben wir im Stadtgebiet Chrieschwitz gegenüber der Dr.-Fr.-Wolf-Straße 36-56 einen neuen Spielplatz errichtet. Die Kinder dürfen sich über eine große Spielekombination bestehend aus einem Kletterturm, einer Rutsche und viele Klettermöglichkeiten freuen. Zudem kommen auch alle Schaukelfreunde auf ihre Kosten. Die Federwippe „Speedy“ gleicht optisch einem Pferdchen und freut sich über schwungvolle Reiterinnen. Natürlich darf ein Sandkasten auch nicht fehlen. Weiter findet man einen Motorik-Solist mit dem Namen „Drehschlange Zickzack“ und eine Federwippe „Kringelgasse“.



Entspannt den Kindern beim Spielen zuschauen kann man auf der gemütlichen Sitzgruppe oder einer Jugendbank. Wer mit dem Rad kommt, kann dies am Fahrrad-Anlehnbügel abstellen.



Wir freuen uns über viele fröhliche und spielende Kinder/Jugendliche auf unseren neuen Spielplatz und wünschen allen dort einen schönen Aufenthalt.

Am 26. Juni findet von 14-17 Uhr ein Spielplatzfest statt.

**verschoben auf den
27.06.2023**



Versicherungsschutz

rund um's Wohnen

Viele Jahre ging es gut, doch dann gibt es diesen einen Tag, an dem eine geplatzte Leitung Ihre Wohnung unter Wasser setzt, es brennt oder auch ein Einbrecher sich genau Ihre Wohnung/Keller ausgesucht hat. Wir können nicht oft genug darauf hinweisen, wie wichtig der Versicherungsschutz rund um das Wohnen ist.

Leider müssen wir immer wieder feststellen, dass Mieter nicht die notwendigen Absicherungen haben. **Die Gebäudeversicherung des Vermieters deckt nicht alle Schäden, daher sollten Sie unbedingt eine private Hausratversicherung haben.** Noch immer unterliegen viele Mieter dem Irrtum, dass die Gebäudeversicherung des Vermieters im Schadensfall auch für den privaten Hausrat aufkommt – dem ist nicht so! Alle beweglichen Gegenstände und Wertsachen wie Möbel, Kleidung oder elektronische Geräte, welche Sie selbst in die Wohnung eingebracht haben, sind nur über eine private Hausratversicherung abgedeckt – egal wie und durch wen der Schaden entstanden ist. Die Gebäudeversicherung übernimmt nur Schäden am Gebäude bzw. an der Wohnung selbst. Wenn Sie also nicht über ausreichend finanzielle Mittel verfügen, um im Schadensfall den gesamten Hausrat und alles was Ihnen lieb und teuer ist, aus Ihrer eigenen Tasche zu bezahlen, sollten Sie das Risiko besser meiden und eine Hausratversicherung abschließen. Lassen Sie sich beraten, auch bezüglich der extra zu versichernden Elementargefahren, einer Glasversicherung und dem Diebstahl von Fahrrädern. Im Schadensfall können Sie bei der Hausratversicherung mit der Erstattung des Neuwertes rechnen.

Auch empfehlen wir den Abschluss einer privaten Haftpflichtversicherung, um im Schadensfall nicht auf den Kosten sitzen zu bleiben. Mit der Haftpflichtversicherung werden Schäden abgedeckt, welche man

an fremdem Eigentum verursacht. Was vielen auf den ersten Blick nicht bewusst ist: Zu einer Mietwohnung gehört mehr als die leeren Wohnräume. Das festverbaute Inventar ist ebenfalls Bestandteil der gemieteten Wohnung. Dazu zählen oftmals Einbauküchen, Bodenbeläge, Fliesen, sämtliche sanitären Anlagen wie Waschbecken, Toilette, Wanne und Dusche, aber auch Türen und Fenster. Im Zweifel bietet der Mietvertrag Aufschluss darüber, welche Bestandteile der Wohnung zur Mietsache gehören. Wird die Wohnung oder deren Inventar beschädigt, handelt es sich um einen Fall für die private Haftpflichtversicherung. Denn der Schaden entsteht einer anderen Person: dem Vermieter. Um sich vor den Folgekosten eines Missgeschicks zu schützen, ist eine Haftpflichtversicherung für die Mietwohnung daher unverzichtbar. Der Schadenersatz bei Sachschäden erfolgt zum Zeitwert.





Ansicht Südost – Krausenstraße; Entwurf

Abbruch Bestandsgebäude und Neubau Mietwohngebäude, Carport und Stellplätze

Im Zentrum von Plauen besitzt die AWG ein Wohnhaus, dass bisher noch nicht saniert wurde. Die 24 Wohnungen in der **Krausenstraße 7–11** haben im Laufe der Zeit ihre Attraktivität verloren, unter anderem wegen fehlenden Balkonen und einer schwierigen Parksituation.

Bereits im Jahr 2020 wurde deshalb der freie Architekt Jan Völkel aus Plauen damit beauftragt, die Entwicklungsmöglichkeiten des Objektes zu untersuchen. Schnell wurde ersichtlich, dass die vorhandene Gebäudestruktur nur sehr begrenzte Möglichkeiten zur Weiterentwicklung bietet, wodurch ein möglicher Neubau ins Gespräch kam.

Nach mehreren Entwürfen und vielen Diskussionsrunden reifte der Entschluss zum Neubau. Erstmals, nach einer sehr langen Zeit geprägt von Bestandssanierungen und Abriss, entschließt sich die AWG einen Neubau zu wagen. Der Standort liegt sehr nahe zur Innenstadt, präsent und dennoch ruhig. Öffentliche Verkehrsmittel und Versorgungsmöglichkeiten sind in unmittelbarer Nähe sehr gut zu erreichen. Ein optimaler Wohnort für alle Altersgruppen.

Im Gespräch mit Herrn Völkel stellen wir das Projekt vor.

AWG: Sehr geehrter Herr Völkel, welcher Grundgedanke steckt hinter Ihrem Entwurf?

Herr Völkel: Die Schaffung moderner, attraktiver Wohnungen ohne die zwingenden, konstruktiven Einschränkungen wie bisher bei Wohnungsumbauten im Gebäudebestand.

AWG: Was ist geplant?

Herr Völkel: Geplant ist der Komplettabruch des Bestandsgebäudes und eine Neubebauung an gleicher Stelle. Es entsteht ein Wohngebäude nach neuesten energetischen Standards.

AWG: Wie soll das konkret aussehen?

Herr Völkel: Im EG werden sich PKW-Stellplätze, Technikräume und Abstellräume für die Mieter befinden. In den darüber liegenden 4 Regelgeschossen und einem Staffelgeschoss entstehen 18 Wohnungen verschiedener Größe, 2-Raum,



Ansicht Nordost – Forststraße; Entwurf

3-Raum- und 4-Raumwohnungen von ca. 68 – 156 m² Wohnfläche. Alle Wohnungen erhalten Balkone / Loggien, die beiden Wohnungen im Staffelgeschoss erhalten großzügige Dachterrassen. Die Wohnungen werden mit Fußbodenheizung ausgestattet, die Bäder erhalten Bädewannen und Duschen (2-Raum-Wohnungen nur Dusche).

AWG: Insgesamt also 6 Geschosse. Wie sieht es da mit der Barrierefreiheit aus?

Herr Völkel: Das Gebäude wird mit 2 Personenaufzügen ausgestattet, so dass alle Wohnungen barrierefrei erreichbar sind. In den Wohnungen setzt sich die Barrierefreiheit fort. So erhalten die Bäder zum Beispiel alle bodengleiche Duschen.

AWG: Sie sprachen die energetischen Standards an. Welche Konzepte sehen Sie konkret vor?

Herr Völkel: Geplant ist die Wärmeversorgung des Gebäudes über das vorhandene Fernwärmenetz. Weiterhin soll zur Unterstützung des Warmwasserbedarfes eine Solarthermieanlage installiert werden.

AWG: Das Gebäude liegt in der Innenstadt. Parkplätze sind hier rar. Berücksichtigen Ihre Pläne dies?

Herr Völkel: Natürlich. Im Hinterhof, gegenüber dem Wohngebäude entsteht noch ein Carport, dass Platz für 16 PKW bietet. Weitere 8 Stellplätze entstehen auf einem Teil der derzeitigen Grünfläche.

Brandschutz im Treppenhaus –

Im Ernstfall lebensrettend

Die Sicherheit und das Wohlbefinden unserer Mieter hat für uns einen besonders hohen Stellenwert. Lassen sie uns gemeinsam dafür sorgen, dass sie sich in unseren Häusern nicht nur zu Hause fühlen, sondern sie Ihnen und Ihren Familien auch eine größtmögliche Sicherheit bieten.

Immer wieder beobachten wir, dass das Treppenhaus für viele Mieter eine Art erweiterter Flur oder gar Abstellraum für Schuhschränke aller Art und Größe ist. Aber auch Dekorationsartikel oder Pflanzen finden sich immer wieder. Doch nicht alles was praktisch oder schön ist, ist auch im Sinne der Sicherheit aller Bewohner.

Das Treppenhaus ist der erste Flucht- und Rettungsweg im Gebäude. Wenn ein Feuer ausbricht, müssen die Bewohner schnell fliehen und Rettungskräfte alles tun können, um Bewohner zu retten und die Flammen zu löschen. Wenige Sekunden können zwischen Rettung und Zerstörung entscheiden. Im Ernstfall können Schuhe, Regale, Garderoben oder Pflanztöpfe ein Treppenhaus unbenutzbar machen oder Menschen zu Fall bringen. Brennbares Gegenstände oder Materialien können einen schwarzen, beißenden und giftigen Rauch entwickeln, der das Treppenhaus unpassierbar macht. Wird eine Trage zur Rettung eines Menschen benötigt, braucht diese erheblich mehr Platz als eine einzelne Person.

Es ist also die sicherste Möglichkeit, das Treppenhaus komplett frei von möglichen Gegenständen (z. B. Möbel, Schuhe, Deko oder Fahrräder) zu halten. Nur so ist es möglich, im Brandfall ausreichend Sicherheit gewährleisten zu können. Dies können wir nur gemeinsam erreichen. Helfen Sie mit, denn keiner möchte dafür verantwortlich sein, dass ein anderer Mensch in einem Ernstfall zu Schaden kommt. Machen Sie sich bewusst: Es könnte auch Sie oder Ihre Familie betreffen.

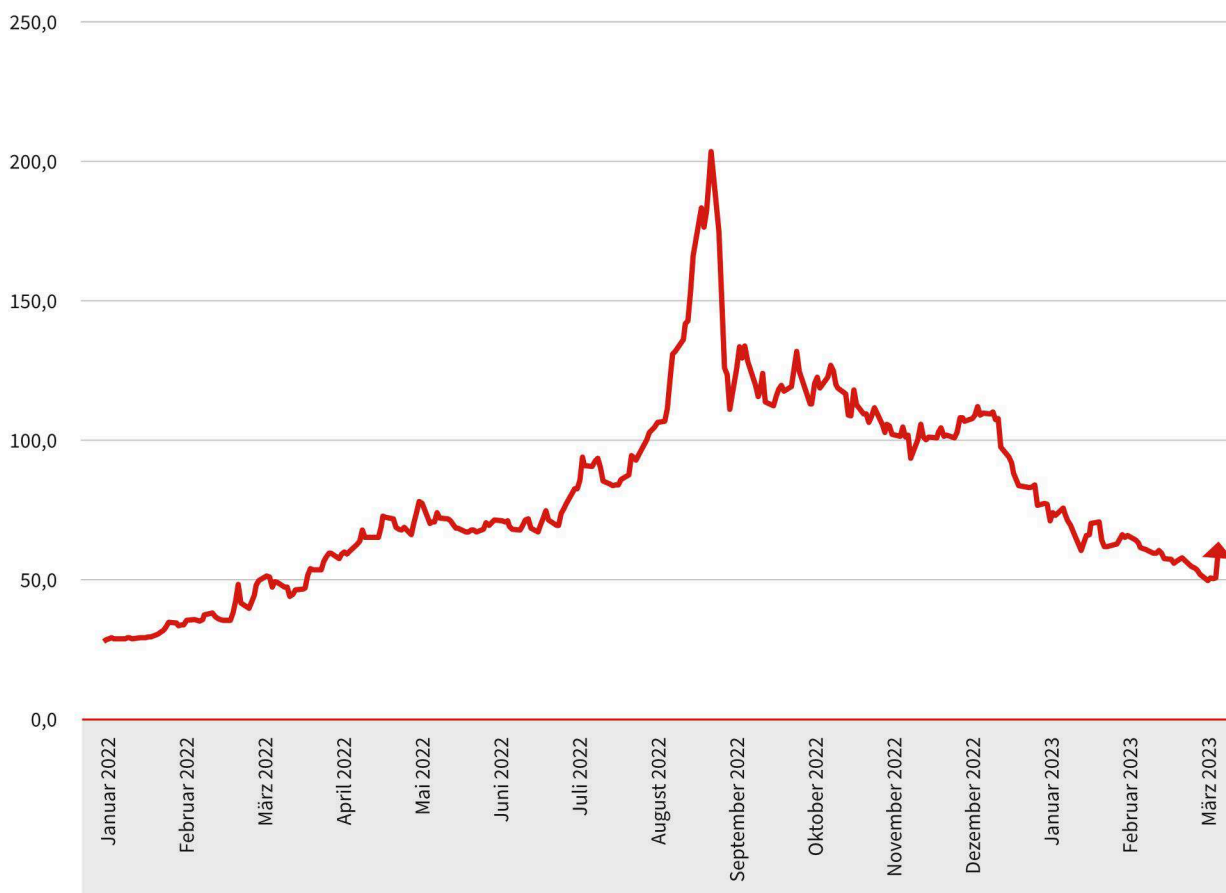
Heizkosten-, Preis- und Verbrauchsentwicklung

und deren Ursachen

Die Themen Energie und Energiekrise sind seit dem Beginn des Krieges in der Ukraine fast täglich in Presse- und Fernsehberichten zu finden. Die Gaspreise haben sich in schwindelerregende Regionen entwickelt und trotz einer allmählichen Reduzierung sind wir noch weit von den Preisen vor dem Krieg entfernt. Die Bundesregierung hat sich bemüht die negativen Auswirkungen für die Bürger zu begrenzen, hat jedoch dabei für mehr Verwirrung und Verunsicherung gesorgt, als Klarheit und Sicherheit zu schaffen.

Die Gaspreise wirken sich auch in einem ganz erheblichen Umfang auf die Preise für die Elektroenergie und die Fernwärme aus.

Wir möchten im Folgenden einen Ausblick geben, wie sich diese Veränderungen auf Ihre Heiz- und Betriebskostenabrechnungen auswirken werden. Dies können wir jedoch nur auf Durchschnittswerte herunterbrechen und nicht auf jede einzelne Liegenschaft oder jeden einzelnen Mieter.



1. Heizkosten in fernwärmeversorgten Liegenschaften

Es ist uns gelungen die Fernwärmepreise noch vor dem Krieg bis zum 31.12.2023 auf einem sehr günstigen Niveau zu sichern. Die Steigerung der Gaspreise hat demzufolge bis 31.12.2023 keinerlei Auswirkungen auf die Entwicklung der Fernwärmepreise und die daraus resultierenden Heiz- und Warmwasserkosten. Dennoch entwickeln sich die Fernwärmepreise bedingt durch die Wiedereinführung der Bilanzierungsumlage und die Einführung der Gasspeicherumlage geringfügig nach oben. Dies wird jedoch mehr als ausgeglichen durch die Reduzierung der Mehrwertsteuer und die Dezemberhilfe im Jahr 2022. Die vier vorgenannten Änderungen sind auf Entscheidungen der Bundesregierung zurückzuführen. Hinzu kommt, dass das Jahr 2022 deutlich wärmer als das Vorjahr war und durch unsere Mieter spürbar Energie eingespart wurde.

Was wird jedoch nach dem 31.12.2023 passieren? Die ab 01.01.2024 geltenden Fernwärmepreise und -kosten hängen dann in einem erheblichen Umfang von den Gaspreisen ab. Wenn der maßgebliche Gaspreis zum Beispiel bei 300 % vom Vorkriegsniveau liegt, würde sich eine Kostensteigerung bei den Fernwärmekosten um ca. 40 % ergeben, liegt der Gaspreis bei 350 %, ist eine Kostensteigerung von ungefähr 50 % zu erwarten. Wir werden uns natürlich, wie auch in der Vergangenheit, weiterhin intensiv bemühen, möglichst günstige Fernwärmepreise für Sie zu erzielen.

Aus den vorgenannten Gründen und der Anpassung der Heizkostenvorauszahlungen auf die Einführung von Gassumlage, Gasspeicherumlage und Bilanzierungsumlage werden sich in der Heizkostenabrechnung für das Kalenderjahr 2022 für die Mehrzahl der Mieter erhebliche Guthaben ergeben. In der Heizkostenabrechnung für

das Kalenderjahr 2023 hingegen werden die Guthaben deutlich geringer ausfallen oder sich sogar Nachforderungen ergeben, weil die Dezemberhilfe in diesem Jahr nicht mehr kostenmindernd wirkt und auch die Temperaturen zumindest in den ersten Monaten des Jahres wieder deutlich kühler waren. In der Vorausschau auf die für 2024 zu erwartenden Steigerungen der Fernwärmekosten können wir allen Mietern nur empfehlen keine Reduzierung der Vorauszahlungsbeträge zu beantragen, um den in diesem Fall zu erwartenden Nachzahlungen aus der Heizkostenabrechnung zu entgehen oder diese zumindest sehr gering ausfallen zu lassen.

2. Heizkosten in gasbeheizten Liegenschaften

Für die gasbeheizten Liegenschaften konnten wir die Erdgaspreise noch vor dem Krieg bis zum 31.12.2024 auf einem sehr günstigen Niveau sichern. Die Steigerung der Gaspreise hat demzufolge bis 31.12.2024 keinerlei Auswirkungen auf die Entwicklung der Heiz- und Warmwasserkosten.

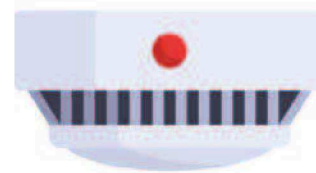
3. Kosten für Allgemeinstrom/Hausbeleuchtung

Bei den Kosten für Allgemeinstrom/Hausbeleuchtung konnten wir bedauerlicherweise eine Preissteigerung nicht verhindern. Die Preise für Elektroenergie haben sich ungefähr verdoppelt. Dies hat jedoch wegen der geringeren absoluten Höhe eine deutlich geringere Auswirkung, als bei den beiden vorgenannten Kostenpositionen. Diese Zunahme der Kosten ist jedoch, wie die Kostensteigerung bei einer Vielzahl weiterer Betriebskostenpositionen aufgrund gestiegener Lohn- und Energiekosten, ebenfalls ein Grund für unsere Empfehlung, trotz eventueller Guthaben bei der Abrechnung für 2022 die Vorauszahlungsbeträge nicht reduzieren zu lassen.

Die Betriebs- und Heizkostenabrechnung für das Jahr 2022 wird Ende Juni bzw. Anfang Juli diesen Jahres zugestellt.



Rauchwarnmelder- Installation



Das Land Sachsen hat die Vermieter von Wohnungen mit der Änderung der Sächsischen Bauordnung bis spätestens 31.12.2023 zur Nachrüstung von Rauchwarnmeldern verpflichtet (§ 47 Absatz 4 SächsBO).

Diese Verpflichtung betrifft alle Aufenthaltsräume, in denen bestimmungsgemäß Personen schlafen, und die Flure zu diesen Räumen. Wir werden also, sofern die Wohnung noch nicht mit Rauchwarnmeldern durch die AWG ausgestattet wurde, in allen Räumen mit Ausnahme von Bad, WC und Küche (falls es sich nicht um einen Fluchtweg handelt) die Melder installieren lassen, um der gesetzlichen Vorgabe zu entsprechen und ein Maximum an Sicherheit zu gewährleisten. Die Ausrüstung wird auch dann erfolgen, wenn bereits mieterleiene Geräte vorhanden sind. Daher bitten wir alle Mieter selbst montierte Rauchwarnmelder vor Beginn der Montagearbeiten zu entfernen.

Wir haben uns für den Einbau von Rauchwarnmeldern mit Funktechnik entschieden. Diese bieten den Vorteil, dass die jährliche Prüfung und Wartung aus der Ferne durchgeführt werden kann und kein Termin bei den Mietern erforderlich ist. Ein Termin vor Ort ist nur erforderlich, wenn der Melder eine Störung anzeigt bzw. wenn das Gerät erneuert werden muss. Die Erneuerung wird planmäßig nach 10 Jahren erfolgen.

Die Montage der Rauchwarnmelder erfolgt durch die jeweils mit der Heizkostenabrechnung in der Liegenschaft beauftragte Firma. Wir werden Sie hierzu vorher mit einem gesonderten Schreiben informieren. Die konkreten Montagetermine werden dann von der beauftragten Firma über Hausaushänge bekanntgegeben. Wir bitten alle Mieter zu den bekanntgemachten Terminen den Zugang zu ihrer Wohnung zu gewähren. Im Rahmen der Montage erhalten Sie die Betriebsanleitung mit den wichtigsten Informationen zu den Geräten. Bitte lesen Sie diese sorgfältig durch und bewahren Sie diese gut auf.

Finanzielle Folgen

Die Kosten für den Erwerb und die Montage der Rauchwarnmelder sind als Modernisierungsumlage auf die Mieter umzulegen. Die Höhe der monatlichen Umlage ist abhängig von der Anzahl der montierten Geräte. Die Kosten für die jährliche Prüfung und Wartung werden im Rahmen der Betriebskostenabrechnung als sonstige Betriebskosten umgelegt. Die Umlage für die in diesem Jahr montierten Geräte fallen erstmals in der Betriebskostenabrechnung für das Kalenderjahr 2024 an, die Ihnen im Jahr 2025 zugeht.

Alarmauslösung

Der Melder stellt durch optische Prüfung (ein fotooptisches Streulichtverfahren) fest, ob Rauch vorhanden ist. Er kann Rauch von einem Brand jedoch nicht von Zigarettenrauch oder dem Dunst der beim Kochen oder Braten entsteht unterscheiden. Sobald der egal wie entstandene Rauch eine gewisse Dichte erreicht, löst der Rauchwarnmelder einen sehr lauten Alarmton aus, der auch in den angrenzenden Wohnungen zu hören sein wird.

Im Falle eines Brandes sollten Sie die Ruhe bewahren und nur dann einen Löschversuch unternehmen, wenn Sie sich dabei nicht selbst in Gefahr bringen. Ansonsten gilt: möglichst Fenster und Türen schließen, den Gefahrenort, also das Haus verlassen und die Feuerwehr sowie möglicherweise Nachbarn alarmieren. Der Schutz von Leben und Gesundheit steht immer an vorderster Stelle.

Für den Fall eines Fehlalarms haben Sie die Möglichkeit diesen auszuschalten. Dazu müssen Sie von unten gegen den Melder drücken. Der Alarm wird dann je nach Gerätetyp für einen Zeitraum zwischen 5 und 15 Minuten unterdrückt. Danach prüft der Melder wieder ob Rauch vorhanden ist. Ist dieser noch vorhanden, löst der Alarm erneut aus. Es empfiehlt sich bei einem Fehlalarm die Nachbarn zu informieren, um sicherzustellen, dass diese nicht die Feuerwehr informieren.

Prüfen/Fehlermeldungen

Wenn der Melder Fehler feststellt, signalisiert er diese durch einen Piepton. Sie sollten dann bei der Rauchwarnmelder-Hotline anrufen. Die Telefonnummer wird Ihnen bei der Montage ausgehändigt und ist auch an der Haustafel zu finden. **Bitte halten Sie dafür folgende Informationen bereit:**

- ▶ Ihren Namen, Ihre Anschrift und Ihre Kontaktdaten (Telefonnummer, E-Mail)
- ▶ Geschoss und Raum, in dem sich der defekte Rauchwarnmelder befindet
- ▶ Den Namen des Abrechnungsdienstes
- ▶ Den Typ des Rauchwarnmelders

Sie haben die Möglichkeit die Fehlermeldung auszuschalten, indem Sie von unten gegen den Melder drücken. Die Fehlermeldung aktiviert sich jedoch je nach Gerätetyp nach 24 bis 72 Stunden selbständig wieder.

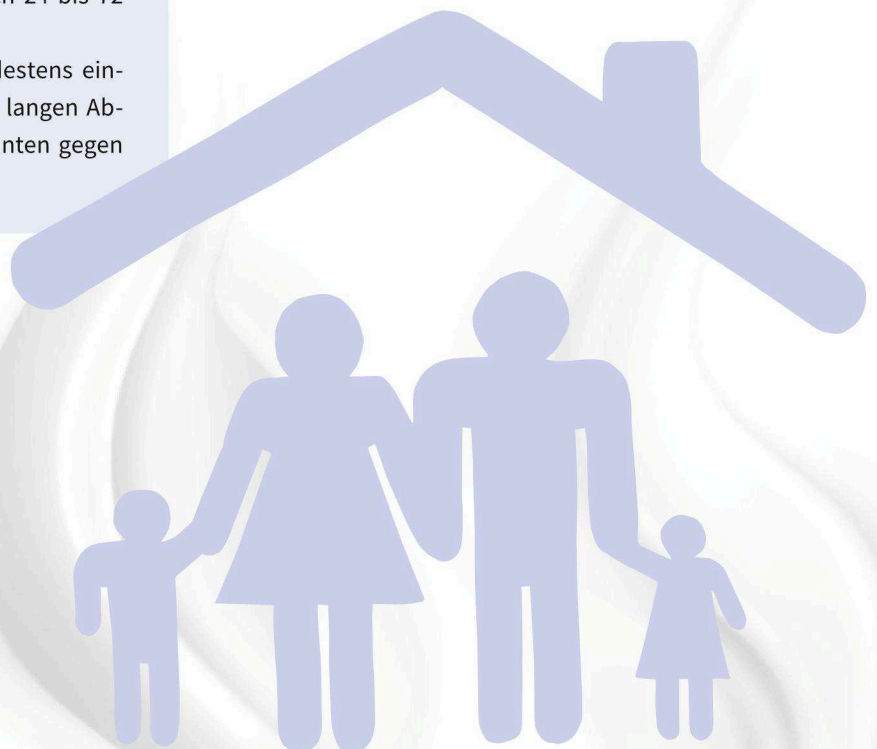
Es empfiehlt sich die Melder mindestens einmal im Jahr zu testen, sowie nach langen Abwesenheiten. Hierzu einfach von unten gegen den Melder drücken.

Malerarbeiten

Für die Durchführung von Renovierungsarbeiten besteht die Möglichkeit den Melder abzunehmen, um diesen vor Staub, Verunreinigungen und Beschädigungen zu schützen. Dazu den Melder vorsichtig entgegen dem Uhrzeigersinn drehen bis er sich vom Sockel löst. Der Rauchwarnmelder sollte nun so verstaut werden, dass er gegen Staub und Verschmutzungen geschützt ist. Nach Fertigstellung der Renovierung ist derselbe Melder unverzüglich an gleicher Stelle wieder zu montieren. Das Gerät darf nicht länger als maximal 2 Wochen demontiert werden. Bei bewohnten Wohnungen muss der Rauchwarnmelder täglich nach Beendigung der Arbeiten wieder an der Decke angebracht werden, damit er die Bewohnenden im Schlaf bei Brandentwicklung warnen kann.

Möbliering

Bei der Möbliering der Räume, in denen Rauchwarnmelder angebracht wurden ist zu beachten, dass Möbel, Leuchten und Dekorationen einen Abstand von mindestens einem halben Meter zu dem Melder haben müssen.



Weihnachts- spende

Vergangenes Jahr ging unsere Weihnachtsspende an den Plauer KALEB e.V. KALEB steht für:

Kooperative Arbeit Leben ehrfürchtig bewahren.

Schon zu DDR-Zeiten vernetzten sich einzelne Christen, denen das Thema Lebensrecht am Herzen lag. Nach der Wiedervereinigung konnte dann offiziell ein Verein gegründet werden.



Mittlerweile gibt es an 35 Orten regionale Anlaufstellen von KALEB. Sie reichen von der engagierten Einzelperson bis zur großen Regionalgruppe/ zum Eigenverein mit breitem Angebotsspektrum für Schwangere und Familien und weiteren Arbeitszweigen.

ANZEIGE



MEIN DIGITALER PLAUEN-GUIDE

DIE APP RUND UM MEINE STADT



Available on the
App Store

GET IT ON
Google Play



**JETZT
KOSTENLOS
HERUNTERLADEN:**



**Sichern Sie sich Ihre
Prämie!**



10 % staatliche Wohnungs- bauprämie (kurz: WoP)

Sie sind bereits AWG-Mitglied oder möchten es werden?

Der Erwerb von Geschäftsanteilen ist jährlich mit 10 % förderfähig.

Voraussetzung:

Das jährlich zu versteuernde Einkommen darf nicht überschritten werden

Alleinstehende:	35.000 €
Verheiratete:	70.000 €

- Gefördert wird der Erwerb von Genossenschaftsanteilen jährlich für:

Alleinstehende:	mit bis zu 700 €
Verheiratete:	mit bis zu 1.400 €

- maximal mögliche WoP pro Jahr:

Alleinstehende:	bis zu 70 €
Verheiratete:	bis zu 140 €

Den Antrag auf WoP bekommen Sie bei uns.
Geben Sie das Formular ausgefüllt und unterschrieben einfach wieder bei uns ab. Wir beantragen die Förderung für Sie beim Finanzamt!

Anspruch auf Wohnungsbauprämie haben alle Personen, die das 16. Lebensjahr vollendet haben.

Lagebericht

für das Geschäftsjahr 2022

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 4.400 Wohnungen bewirtschaften wir noch eine Vielzahl an Stellplätzen, Garagen und auch einige Gewerbeeinheiten. Somit finden Sie bei uns vielseitige und fortschrittliche Wohnformen für fast jede Lebensphase. Unsere Bestände bewirtschaften wir mit dem Augenmerk auf soziale, wie auch wirtschaftliche Aspekte und passen jährlich einen Teil davon an die sich verändernden Anforderungen des vorherrschenden Wohnungsmarktes an. Vor allem mit Grundrissänderungen, die sich an der großen Nachfrage nach mehr Wohnfläche orientieren, und dem vermehrten Einbau von Aufzügen, möchten wir den Ansprüchen unserer Interessenten und langjährigen Mieter gerecht werden. Modernisierungen von technischen Gebäudeausstattungen tragen dazu bei, notwendige Energiesparmaßnahmen zu realisieren. Die Durchführung der Maßnahmen erfolgt fast ausschließlich in Zusammenarbeit mit lokalen Firmen, was uns zu einem verlässlichen Partner der Wirtschaft im Vogtlandkreis macht. Sehr 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.

II. WIRTSCHAFTSBERICHT

1. Gesamtwirtschaftliche branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2022 vor allem geprägt von den Folgen des Kriegs in der Ukraine, zu denen extreme Energiepreiserhöhungen zählten. Hinzu kamen dadurch verschärfte Material-

und Lieferengpässe, massiv steigende Preise für weitere Güter wie beispielsweise Nahrungsmittel und Baustoffe sowie der Fachkräftemangel und die andauernde, wenn auch im Jahresverlauf nachlassende Corona-Pandemie. Trotz diesen nach wie vor schwierigen Bedingungen konnte sich die deutsche Wirtschaft im Jahr 2022 insgesamt gut behaupten.

Im Frühjahr 2022 wurden fast alle Corona-Schutzmaßnahmen aufgehoben. Dies trug zunächst zur Erholung der deutschen Wirtschaft bei. Mit dem Angriff Russlands auf die Ukraine Ende Februar und den in der Folge extrem steigenden Energiepreisen wurde der Aufschwung gebremst. Lieferengpässe und stark anziehende Einfuhr- und Erzeugerpreise erschwerten die Lage weiter. Die Inflationsrate stieg so hoch wie noch nie seit der deutschen Vereinigung. In der Folge kam die konjunkturelle Erholung Deutschlands ins Stocken.

Für das vierte Quartal 2022 schätzt das Statistische Bundesamt mit seiner Jahresrechnung implizit eine Stagnation der wirtschaftlichen Entwicklung gegenüber dem Vorquartal, nachdem das BIP im 3. Quartal noch gewachsen war.

Im Jahresmittel 2022 war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 1,9 % höher als im Vorjahr. Im Vergleich zum Jahr 2019, dem Jahr vor der Corona-Pandemie, war das BIP preisbereinigt um 0,7 % höher. Die deutsche Wirtschaft hat sich damit weiter vom tiefen Einbruch im ersten Corona-Krisenjahr erholt und das Vorkrisenniveau erstmals wieder übertroffen.

Die Vorausschätzungen der Wirtschaftsforschungsinstitute¹ zur Wachstumsrate des Bruttoinlandsproduktes im laufenden Jahr 2023 bewegen sich in einer Spannweite von -0,8 % bis 0,3 %. Nach einem schwierigen Winterhalbjahr dürfte die deutsche Wirtschaft in der zweiten Jahreshälfte wieder mehr Schwung aufnehmen. Insgesamt erwarten aber nahezu alle Institute im laufenden Jahr eine leichte Rezession. Die deutsche Wirtschaft dürfte im Jahresmittel um 0,3 % schrumpfen.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2022 rund 10,0 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte ähnlich wie im Vorjahr um 1 % zulegen. Lediglich im ersten Corona Jahr 2020 war sie leicht um 0,5 % gesunken.

Für gewöhnlich erreicht die Wachstumsrate der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Werte und ist zudem nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2022 eine Bruttowertschöpfung von 349 Milliarden EUR.

Die Bedeutung der Immobilienwirtschaft als Stabilitätsanker zeigt sich vor allem beim Vergleich mit dem Vorkrisenjahr 2019: Trotz der Zuwächse in den vergangenen zwei Jahren hat die Wirtschaftsleistung Ende 2022 in einigen Wirtschaftsbereichen das Vorkrisenniveau noch nicht erreicht. So liegt das Verarbeitende Gewerbe insgesamt noch mehr als 3 % unter dem Vorkrisenniveau von 2019. Auch der Handel, das Gastgewerbe, der Verkehr sowie die sonstigen Dienstleistungen konnten noch nicht wieder an das Vorkrisenniveau anknüpfen. Die Bauwirtschaft, die relativ gut durch die Corona Krise gekommen war, rutschte dagegen erst mit dem Jahr 2022 unter den Vorkrisenstand.

Trotz schwierigem Umfeld zeigte sich der Arbeitsmarkt bislang von den wirtschaftlichen Herausforderungen der Energiekrise und der hohen Inflation relativ unbeeindruckt. Die Erwerbstätigkeit stieg 2022 sogar auf den bislang höchsten Stand seit der Wiedervereinigung.

Entsprechend der positiven Beschäftigungslage ist die Zahl der Arbeitslosen im Jahresdurchschnitt 2022 um 195.000 Personen gesunken. Dies entspricht einem Rückgang um 7 %. Die Arbeitslosenquote – bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen – betrug 5,3 %. Im Jahr 2021 hatte sie noch 5,7 % erreicht. Insgesamt waren im

Jahresdurchschnitt 2022 in Deutschland 2.418.000 Menschen arbeitslos gemeldet. Rechnet man die Staatsangehörigen aus der Ukraine heraus, ist die Arbeitslosigkeit jahresdurchschnittlich noch deutlich stärker um 297.000 Personen bzw. 11 % zurückgegangen.

Demografisch bedingt nimmt das Erwerbspersonenpotenzial in Deutschland bereits seit längerem ab. Der Trend einer alternden Bevölkerung bewirkt, 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 2022 und im Jahr 2023 jeweils um 390.000 Arbeitskräfte.² Dank der Zuwanderung profitiert Deutschland dagegen von einer steigenden Gesamtbeschäftigung.

Trotz der hohen Nettozuwanderung ist der Fachkräftemangel in Deutschland immer mehr zum flächendeckenden Problem geworden, der nahezu alle Wirtschaftsbereiche und Regionen betrifft. So ermittelte das ifo-Institut im Rahmen seiner Konjunkturumfragen im Juli 2022, dass bei knapp 50 % der Unternehmen in Deutschland die Geschäftstätigkeit vom Fachkräftemangel behindert wird. Das waren erheblich mehr als noch ein Quartal zuvor (43,6 %) und so viele wie noch nie seit Beginn der Befragung.

Langfristig gesehen zeigt der Verlauf, dass sich der Fachkräftemangel seit 2009 deutlich erhöht hat. Zwischen 2009 und 2011 stieg der Indikator von ca. 10 % auf knapp 20 % sichtlich an. Im April 2018 erreichte der Indikator einen zwischenzeitlichen Höchststand von 36,2 % der mittlerweile deutlich übertroffen ist. Angesichts des demografischen Wandels dürfte Arbeitskräfteknappheit auch in Zukunft eine große Herausforderung für die deutsche Wirtschaft darstellen.

Sowohl die allgemeinen Lebenshaltungskosten als auch die Baupreise haben im Laufe des Jahres 2022

1 In die Analyse dieses Berichtes zur zukünftigen Wirtschaftsentwicklung flossen die Ergebnisse der aktuellen Konjunkturberichte der folgenden Institute ein: DIW – Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung, Berlin; HWWI – Hamburgisches Welt-Wirtschafts-Institut; Gemeinschaftsdiagnose – ifo mit KOF Konjunkturforschungsstelle ETH Zürich, IWH mit Kiel Economics, IfW, RWI mit Institut für Höhere Studien Wien; IAB – Institut für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung; ifo – ifo-Institut für Wirtschaftsforschung, München; IfW – Institut für Weltwirtschaft, Kiel; IMK – Institut für Makroökonomie und Konjunkturforschung in der Hans-Böckler-Stiftung, Düsseldorf; IW – Institut der Deutschen Wirtschaft, Köln; IWH – Institut für Wirtschaftsforschung, Halle; RWI – Rheinisch-Westfälisches Institut für Wirtschaftsforschung, Essen; SVR – Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung.

2 IAB (2022): Konjunkturaufschwung ausgebremst, IAB-Kurzbericht 07|2022. Nürnberg.

hohe Steigerungsraten verzeichnet. Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – erreichte im Oktober 2022 mit 10,4 % einen historischen Höchststand im wiedervereinigten Deutschland. Zum Jahresende schwächte sich die Preissteigerung leicht ab, blieb aber auf einem sehr hohen Stand. Im Jahresmittel haben sich die Verbraucherpreise in Deutschland um 7,9 % erhöht. Die historisch hohe Jahresteuerrate wurde vor allem von den extremen Preisanstiegen für Energieprodukte und Nahrungsmittel seit Beginn des Kriegs in der Ukraine getrieben. Im Jahr 2021 hatte die Inflation noch bei 3,1 % gelegen.

War 2021 zunächst die weltweite Nachfrage nach Baustoffen, die mit Abflauen der Corona Krise sprunghaft gestiegen war, ausschlaggebend für den erheblichen Preisdruck bei Baumaterialien, kamen durch den Krieg in der Ukraine weitere Lieferengpässe und eine enorme Verteuerung der Energiepreise hinzu. Die Preise für Baumaterialien stiegen im ersten Halbjahr 2022 durchweg in bisher nicht bekanntem Ausmaß. Der Preisdruck schlug sich in nahezu allen Gewerken des Wohnungsbaus nieder. Im Jahresdurchschnitt stiegen die Wohnungsbaupreise im Ausbaugewerbe mit 16,6 % etwas stärker als die Rohbauarbeiten (16,1 %).

Entwicklung im Freistaat Sachsen

Im Freistaat Sachsen leben reichlich 4 Mio. Menschen. Ausgehend von 4,086 Mio. Einwohnern zum 30.11.2021 (letzter Datenstand) geht die 7. Regionalisierte Bevölkerungsprognose davon aus, dass diese Zahl kontinuierlich und langsam sinken wird und im Jahr 2025 oder 2030 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

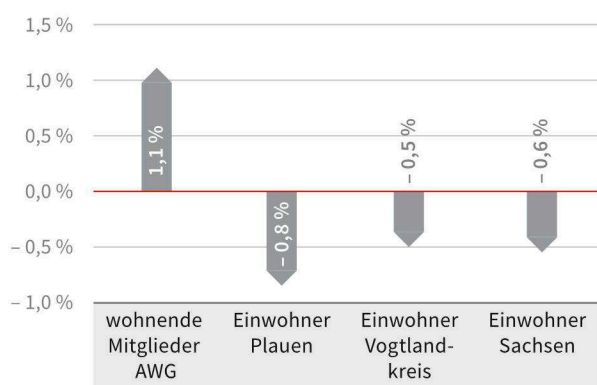
weiteren teils starken Bevölkerungsrückgängen (bis zu -15%) zu rechnen. Das Wohnungsangebot und insbesondere die leerstehenden Wohnungen entsprechen hinsichtlich ihrer Struktur und Qualität nicht den Qualitätsansprüchen der Wohnungsnachfrager. Mit verstärkter qualitativer Zusatznachfrage (meist nach 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

An der Marktsituation hat sich gegenüber den vergangenen Jahren nichts verändert. Das Wohnraumüberangebot prägte weiterhin den lokalen Wohnungsmarkt. Erschwerend dazu wirkten die fehlenden Baukapazitäten und die gestiegenen Materialpreise.

Bei der Bevölkerungsentwicklung Plauen sieht es auf den ersten Blick danach aus, als hätte die Stadt Plauen erstmalig nach vielen Jahren keinen Einwohnerschwund zu verzeichnen. Näher betrachtet und unterschieden nach der Herkunft, hat die deutsche Bevölkerungsgruppe wieder um 557 Einwohner abgenommen, ähnlich wie in den vergangenen beiden Jahren. Die ausländische Bevölkerung hat hingegen um 1.978 Einwohner zugenommen und ist somit ausschlaggebend für die positive Veränderung der Einwohnerzahlen. Der Anteil ausländischer Bürger in der Stadt Plauen beträgt derzeit 10,8 %, verteilt auf 107 Nationen.

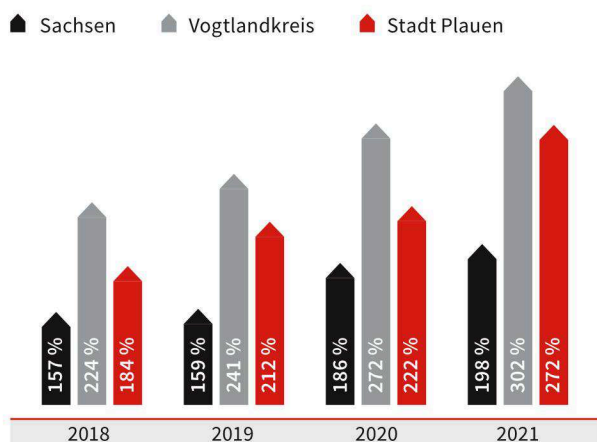
Veränderung der Bewohner in % zum Vorjahr



Quelle: eigene Daten, StLA Sachsen – bereinigt um die Zuzüge aus dem Ausland

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.

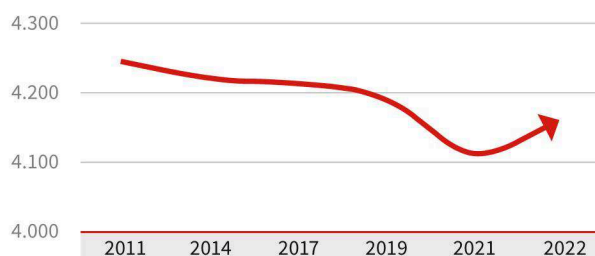
Entwicklung des Anteils der Sterbefälle zu den Geburten



Quellen: Stadt Plauen – StLA Sachsen – Datenstand 2021

Auch in der Genossenschaft waren diese Auswirkungen spürbar. So war der Anteil der Kündigungen durch Todesfälle oder aus Altersgründen mit 53,9 % noch nie so hoch gewesen. Umso erfreulicher ist es, dass sich die Zahl unserer Mitglieder erstmals seit vielen Jahren trotz dieses Negativsaldos deutlich nach oben entwickelt hat.

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 Bestandmieter und ein durchaus interessanter Vermieter für Wohnungssuchende. Diesen Weg werden wir in den nächsten Jahren auch so weitergehen und versuchen, alle Herausforderungen in unserem Geschäftsfeld anzunehmen.

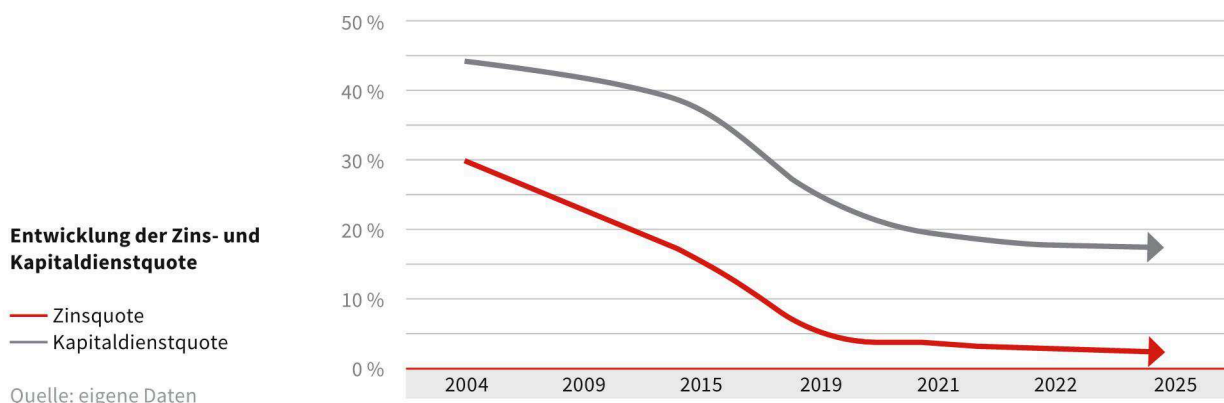
3. Lage

a) Ertragslage

Das Jahr 2022 schließt mit einem Jahresüberschuss von 95 EUR ab. Davon beträgt das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung 172 TEUR und ist gegenüber dem Vorjahr somit um 148 TEUR höher. Die Veränderung des Hausbewirtschaftungsergebnisses resultiert unter anderem aus den um rd. 303 TEUR gestiegenen Nettoerlösen, den gegenüber dem Vorjahr rd. 36 TEUR höheren Abschreibungen, den um 96 TEUR geringeren Zinsaufwendungen für Darlehen und den um ca. 286 TEUR höheren Instandhaltungskosten.

Aus dem Wohnungsleerstand ergaben sich im Jahr 2022 Belastungen aus Erlösschmälerungen von rd. 1.290

TEUR und nicht umlagefähigen Betriebskosten von rd. 559 TEUR. Die momentane Zinsbelastung beträgt 2,1 Prozent der Nettokaltmiete. Die Belastung durch Zinsen in den kommenden Jahren wird sich durch die planmäßigen Tilgungsleistungen weiter stetig verringern.



b) Finanzlage

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

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit resultiert neben den Veränderungen bei den Geschäftsguthaben aus dem planmäßigen Tilgungsvolumen in Höhe von 1.800 TEUR sowie den Zinsen für Darlehen in Höhe von 258 TEUR.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit ergibt sich im Wesentlichen aus den Aufwendungen für die Modernisierung des Immobilienbestandes (1.642 TEUR), dem Erwerb von Finanzanlagen in Höhe von 1,3 Mio. EUR, den Anschaffungskosten für Software und sonstige Anlagegüter (102 TEUR) sowie aus den erhaltenen Zinsen.

Für das Geschäftsjahr 2022 ergibt sich folgende vereinfachte Kapitalflussrechnung:

Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2022

	TEUR
Jahresüberschuss	94,8
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	3.202,0
Ab- und Zuschreibungen Wertpapiere	106,0
Zinsen aus Bankguthaben und Erträge aus WP des AV	- 135,3
Zinsaufwendungen	258,3
Buchgewinne/-verluste aus Anlagenabgängen	32,0
Veränderung sonst. Aktiva und Passiva	301,3
Cashflow aus lfd. Geschäftstätigkeit	3.859,1
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	- 2.100,2
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	- 2.808,8
zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	- 1.049,9
Zu-/Abschreibungen auf Wertpapiere (Saldo)	- 106,0
Umwidmung von WP vom UV ins AV	- 2.206,6
Cashflow	- 3.362,5

c) Vermögenslage

Die Vermögenslage ist durch einen angemessenen Eigenkapitalanteil gekennzeichnet. Die Eigenkapitalquote zum 31.12.2022 beträgt 78,1 Prozent (Vorjahr 76,5 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

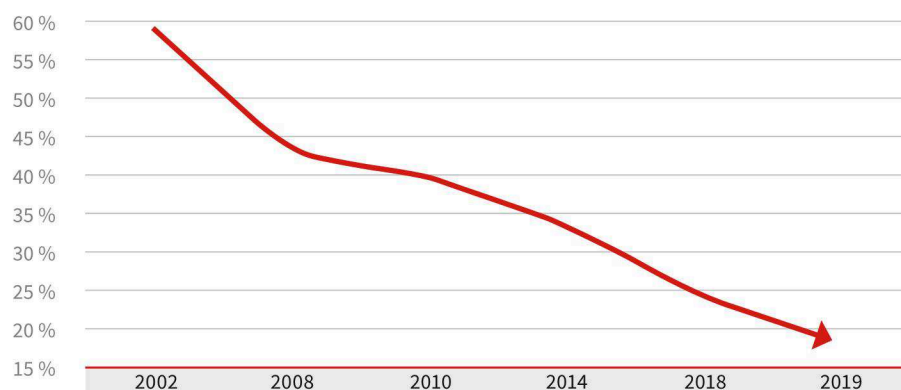
	31.12.2022 TEUR	31.12.2021 TEUR	31.12.2020 TEUR
Vermögensstruktur			
langfristiger Bereich	107.899,1	105.812,1	107.346,2
kurzfristiger Bereich	15.469,6	18.857,5	18.504,6
Bilanzsumme Aktiva	123.368,7	124.669,6	125.850,8

Entwicklung der Kapitalstruktur

	31.12.2022 TEUR	31.12.2021 TEUR	31.12.2020 TEUR
Kapitalstruktur			
langfristiger Bereich	115.101,8	116.819,9	118.596,7
kurzfristiger Bereich	8.266,9	7.849,7	7.254,1
Bilanzsumme Passiva	123.368,7	124.669,6	125.850,8

Der Verschuldungsgrad des Sachanlagevermögens zum 31.12.2022 beträgt 18,1 Prozent, die Verschuldung je m² Wohnfläche beträgt 72,31 EUR.

Entwicklung des Verschuldungsgrades des Anlagevermögens



4. Finanzielle Leistungsindikatoren

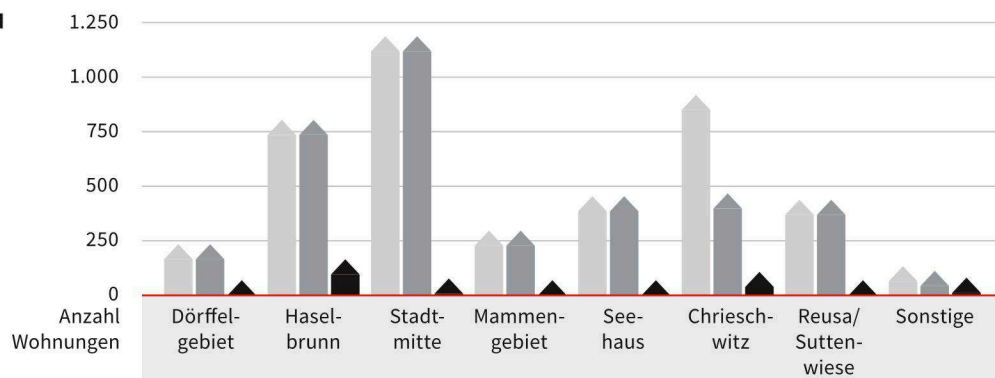
a) Umsatzentwicklung/Geschäftsumfang

Die Genossenschaft bewirtschaftete im vergangenen Jahr im Durchschnitt 4.425 Wohnungen und 1.257 sonstige Einheiten (Gewerbe, Garagen, Stellflächen).

Am Jahresende hatte die Genossenschaft 469 leerstehende Wohnungen und damit 92 weniger als im vergangenen Jahr. In den einzelnen Wohngebieten gab es zum Vorjahr jeweils nur geringe Veränderungen.

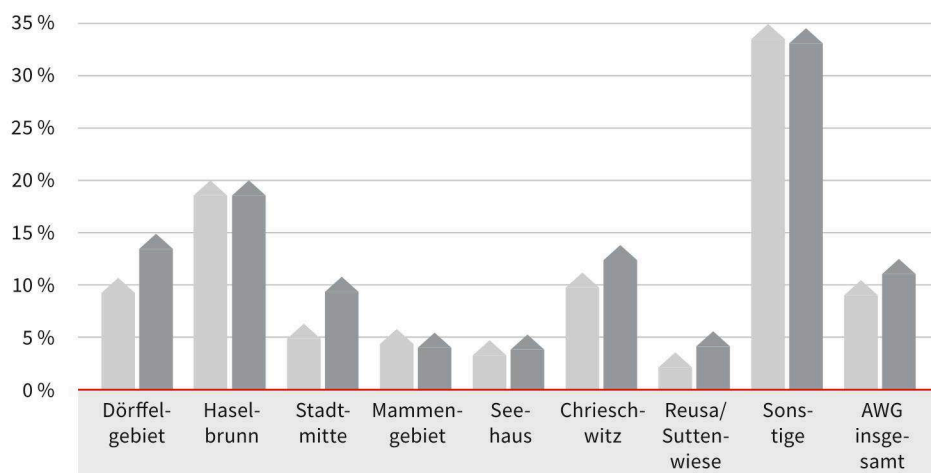
Bestand und Leerstand nach Standorten zum 31.12.2022

■ Bestand
■ davon modernisiert
■ Leerstand



Leerstandsquoten im Vergleich zum Vorjahr

■ 2022
■ 2021



Hinsichtlich der Wohnungsmieten ist Folgendes zu verzeichnen:

Sollmieten Erlösschmälerungen im Vorjahresvergleich

	2021	2022	Veränderung
Sollmieten der Wohnungen	12.791.046 EUR	12.954.392 EUR	163.346 EUR
Erlösschmälerungen bei Mieten	- 1.336.001 EUR	- 1.206.226 EUR	129.775 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. In 6 Häusern wurden Aufzüge neu eingebaut, 9 Häuser erhielten neue Brennwertheizthermen, zwei Häuser erhielten eine Wärmedämmung.

Kosten und Maßnahmen im Vergleich zu den Vorjahren

	2020	2021	2022
Instandhaltungskosten/m ² Wfl.	19,60 EUR	22,80 EUR	23,90 EUR
Instandhaltungsaufwand gesamt (incl. Regiebetrieb)	5.463.684 EUR	6.348.634 EUR	6.634.189 EUR
davon Aufwand für Wohnungswechsel	3.292.932 EUR	4.271.118 EUR	4.717.268 EUR
nachträglicher Herstellungsaufwand	1.021.226 EUR	1.579.065 EUR	1.641.621 EUR
Anzahl modernisierter Wohnungen	241	287	310
Anzahl Balkonanbauten	12	16	0
Anzahl Aufzüge (zusätzlich)	3	6	6

c) Mitgliederentwicklung

Die Anzahl unserer Mitglieder ist im Geschäftsjahr von 4.113 auf 4.161 Mitglieder gestiegen. Es gab 303 Zugänge im Jahr 2022, darunter 263 Neuaufnahmen. Die Abgänge von insgesamt 255 beinhalten u. a. 147 Kündigungen, 41 Todesfälle und 2 Ausschlüsse. Aufgrund des derzeitigen Nachfrageverhaltens dürfen wir auch für das laufende Jahr mit einem Zuwachs an Mitgliedern rechnen.

d) Entwicklung Personalbereich

Im Geschäftsjahr 2022 waren bei der Genossenschaft durchschnittlich 22 Personen (einschließlich Vorstand) im Verwaltungsbereich und 18 Personen im Bauhof beschäftigt. Das Durchschnittsalter des Verwaltungspersonals liegt bei 44 Jahren, das der gewerblich Beschäftigten bei 48 Jahren. Alle Mitarbeiter bekommen kontinuierlich Zugang zu Schulungs- und Weiterbildungsmaßnahmen.

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 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

Das vergangene Jahr war in Bezug auf die Anzahl der Kündigungen und auf die leerstehenden Wohnungen entschieden anders als die vorangegangenen Jahre. Wir konnten eine stetige Nachfrage über das gesamte Jahr beobachten, die auch derzeit weiter anhält. 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, geplanten Maßnahmen zu realisieren und die Genossenschaft insgesamt zu stärken.

Für das Jahr 2023 haben wir dazu erstmalig einen Ersatzneubau geplant. In diesem sollen 18 moderne

Wohnungen in guter Lage im Stadtzentrum von Plauen entstehen. Momentan ist dieses Projekt in der Planungsphase. Der Rückbau des alten Gebäudes und der Baubeginn des neuen Wohnhauses sollen noch in diesem Jahr erfolgen. Wir möchten mit dieser Maßnahme auch ein Zeichen für modernes genossenschaftliches Wohnen setzen und das Image im Wohnungsmarkt von Plauen und Umgebung weiter stärken.

IV. CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Die zurzeit vorherrschenden Bedingungen des Wohnungsmarktes in der Stadt Plauen werden sich kurzfristig nicht positiv verändern. Sie sind weiterhin von der demographischen Entwicklung, der geringen Wirtschaftskraft und einem, weiterhin niedrigem Lohnniveau geprägt. 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.

Die Auswirkungen des Ukrainekrieges und der Coronapandemie sind, bezüglich der Lieferengpässe und drastischen Kostensteigerungen bei Materialien, aktuell noch immer spürbar und beeinflussen die Realisierung unserer Vorhaben deutlich. Hinzu kommen auch immer größere Engpässe bei Handwerksleistungen, die zu langen Terminketten im Ausbau von Wohnungen führen. Weiterhin sehr besorgniserregend ist die Energiepreisentwicklung, die unsere Mieter erst zeitversetzt trifft, da sich durch lange Preisbindung mit den Gas- und Wärmeversorgern bis 2023/2024 die Kosten bisher nicht erhöht hatten.

Ein hohes Risiko stellt für uns die weitere Entwicklung im Bereich der Klimapolitik dar. Bereits im kommenden Jahr werden wir zusätzliche Kosten in Höhe von 53 TEUR 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.

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. Wertpapiere mit Buchwerten in Höhe von 2.206,6 TEUR wurden aus dem Umlaufvermögen ins Anlagevermögen umgebucht. Die entsprechenden Finanzanlagen sollen der langfristigen Geldanlage dienen.

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 gesunken. 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.

4. Verbindlichkeiten

Die Dauerfinanzierungsmittel belaufen sich zum 31.12.2022 auf 18.840 TEUR, davon für ehemalige Alt-kredite 3.095 TEUR und für Modernisierungsdarlehen 15.745 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 werden keine derivativen Finanzinstrumente eingesetzt.

In den Jahren 203 und 2024 ist die Aufnahme eines Darlehens für einen Ersatzneubau eines Wohngebäudes in Höhe von 4,0 Mio. EUR geplant. Die Konditionen sind bereits ausgehandelt und auf eine Laufzeit von 20 Jahren festgeschrieben.

Plauen, den 11. April 2023



Carolin Wolf
Vorstandsvorsitzende



Günter Schneider
Vorstand
Wohnungswirtschaft
und Technik

Bemerkungen des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat den Lagebericht der Genossenschaft für das Geschäftsjahr 2022 zur Kenntnis genommen und billigt denselben.

Der Aufsichtsrat genehmigt auch den vorgelegten Jahresabschluss zum 31.12.2022 und empfiehlt der Vertreterversammlung dessen Feststellung.

Der Aufsichtsrat schlägt der Vertreterversammlung vor, den Jahresüberschuss der gesetzlichen Rücklage zu zuführen.

Plauen, den 11. April 2023



Rolf Schäfer
Vorsitzender des Aufsichtsrates

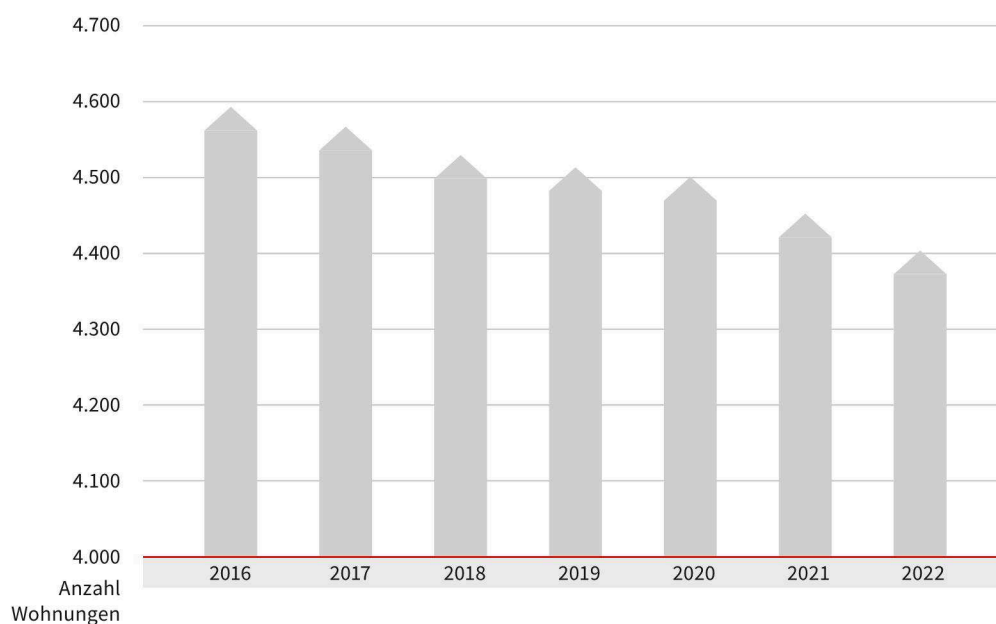
Statistische Angaben

zu 2022

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Gesamtbestand an Wohnungen	4.592	4.567	4.529	4.513	4.498	4.454	4.404
Zahl der Wohngebäude	460	458	456	455	455	453	448
Zahl der Wohnungsneubezüge	238	261	279	230	241	287	310
Zahl der Wohnungskündigungen	263	274	278	236	286	314	267
Zahl der langfristig nicht vermieteten Wohnungen *	552	551	496	507	527	484	411
Höhe der Mietschulden in TEUR	43	46	76	52	80	73	62
Räumungsklagen wegen Mietschulden	3	3	5	0	6	1	3
Schriftl. Abmahnungen u. Ermahnungen wegen Störung bzw. Verletzung des Hausfriedens	19	14	20	5	12	9	19
Räumungsklagen wegen Störung des Hausfriedens	0	0	1	0	0	1	1
Zwangsräumungen durch Gerichtsvollzieher	1	0	1	2	1	1	1
Kündigung der Mitgliedschaft durch Ausschluss	1	5	2	3	2	8	2
Zahl der Mitglieder am Jahresende	4.224	4.213	4.215	4.215	4.193	4.158	4.161

* länger als 3 Monate leerstehend

Entwicklung des Wohnungsbestandes



Diakonie Plauen

Diakonisches Werk - Stadtmission Plauen e.V.

**Herzliche Einladung zu einer Info-Veranstaltung
rund ums Thema „Wohngeld (plus)“ mit
folgenden Inhalten:**

1. Allgemeine Fragen
2. Fragen zur Antragstellung
3. Fragen zur Miete/Belastung
4. Fragen zum Einkommen
5. Sonstige Fragen
6. Unterlagen zum Wohngeldantrag

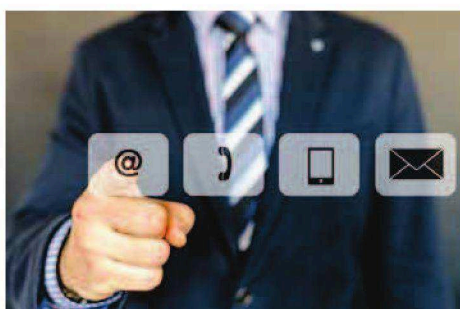


Wann:

Beginnend ab Mittwoch, den 24.05.2023 (jeden Mittwoch) bis 12.07.2023,
dann wieder ab Mittwoch, den 09.08. bis 17.12.2023
immer von 14.00 bis 15.00 Uhr

Wo:

Diakonie Plauen, Friedensstraße 24
1. Etage, Andachstraum Marthaheim
(Zugang über Fahrstuhl Hof/Eingangsbereich)

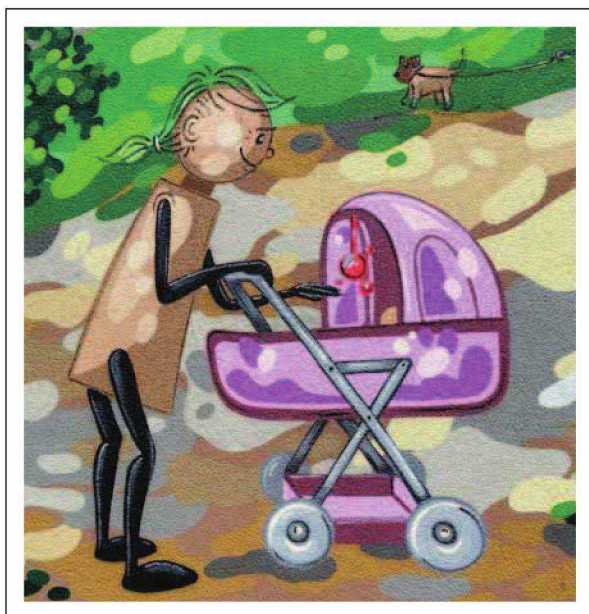


Kontakt:

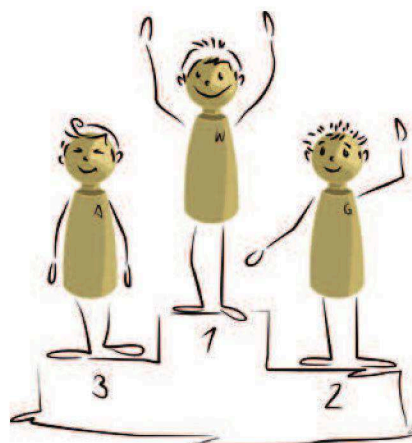
Diakonisches Werk – Stadtmission Plauen e.V.
Frau Silke Böhm
s.boehm@diakonie-plauen.de
Tel.: 03741 / 15 39 25
Mobil: 0170 77 444 90

RÄTSEL FOTO

Unsere schönen Holzfiguren finden immer mehr Platz an unseren Fassaden. Sie verschönern nicht nur die Wohngebiete, sondern sie sind mittlerweile zu unserem Markenzeichen geworden. Haben Sie diese schon mal an einem unserer Objekte entdeckt?



An welcher Fassade befindet sich der lila Kinderwagen?



Unter allen richtigen Antworten verlosen wir 3 Gutscheine von der Stadt-Galerie Plauen im Wert von 50 €, 30 € und 20 €.

Vom Gewinn ausgeschlossen sind Personen unter 18 Jahren sowie Mitarbeiter der AWG und deren Angehörige.

Name, Vorname

Straße, Hausnummer

PLZ, Ort

Telefon

E-Mail

Lösung (Straße/Objekt)

AWG WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT Plauen eG
Haselbrunner Straße 30
08525 Plauen

Einsendeschluss: 31.08.2023

Bitte
ausreichend
frankieren
oder vor Ort
einwerfen



WOHNUNGS
GENOSSENSCHAFT
PLAUEN eG

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

