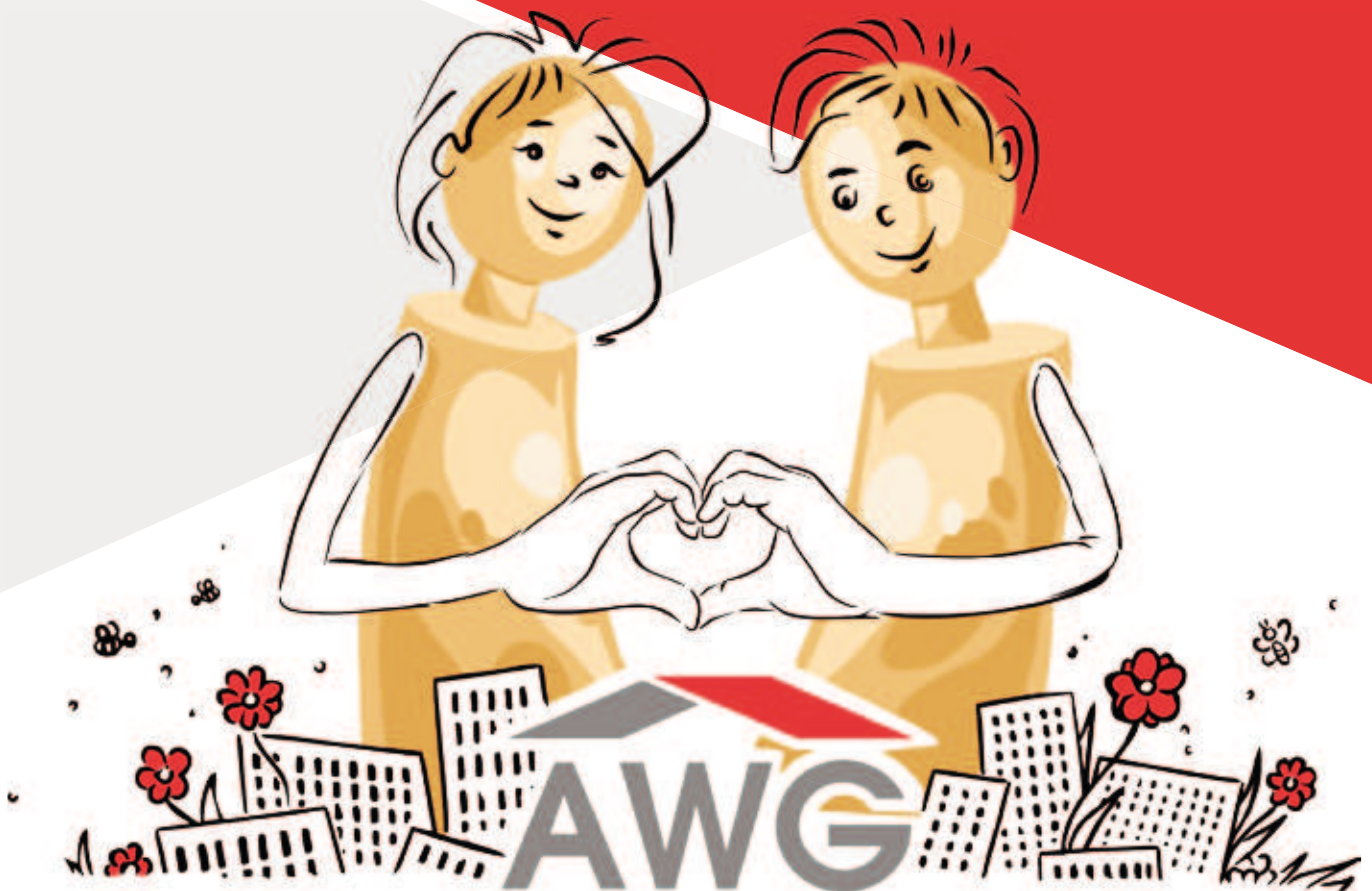




WOHNUNGS  
GENOSSENSCHAFT  
PLAUEN eG

# 2024

## TÄTIGKEITSBERICHT



*Informationen für Sie*

# Inhalt

03

GRUSSWORT DES  
VORSTANDES



08

VERSCHIEDENES



- 08 AWG ermöglicht Training für den Ernstfall
- 08 Grundsteinlegung Krausenstraße
- 09 Neubau Krausenstraße
- 10 Änderung Geschäfts- und Öffnungszeiten
- 11 Reparaturservice und Notfalldienst
- 12 Vertreterwahl 2026
- 14 AWG in Concert 2025
- 15 Hofkonzert 2024
- 16 Entsorgerwechsel Duales System
- 18 ...in eigener Sache
- 19 Der Habitatbaum als natürliches Insektenhotel
- 20 Information zur Grundsteuer

04

RÜCKBLICK  
2024



Fassadenreinigung  
und -anstrich  
Spielplatzumgestaltung  
Erneuerung Treppenanlage  
Neue Wäschestangen

06

VORSCHAU  
2025



Balkonanbau  
Fassadenreinigung  
und -anstrich

21

LAGEBERICHT  
FÜR DAS  
GESCHÄFTS-  
JAHR 2024



31

STATISTISCHE  
ANGABEN



## AWG WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT PLAUEN eG

SITZ Haselbrunner Straße 30, 08525 Plauen

KONTAKT Telefon 03741 40415-0, E-Mail [info@awg-plauen.de](mailto:info@awg-plauen.de), Internet [www.awg-plauen.de](http://www.awg-plauen.de)

EINTRAGUNG IN DAS GENOSSENSCHAFTSREGISTER GnR 60 Amtsgericht Chemnitz

GRÜNDUNGSJAHR 1912

VORSTAND Dipl.-BW (FH) Carolin Wolf (Vorstandsvorsitzende),

Dipl.-Ing. Günter Schneider (Vorstand Wohnungswirtschaft und Technik)

VORSITZENDER DES AUFSICHTSRATES Karsten Hoffmann

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



Carolin Wolf  
(Vorstandsvorsitzende)



Günter Schneider  
(Vorstand Wohnungswirtschaft und Technik)

## Sehr geehrte



# Mitglieder

*„Sei du selbst die Veränderung,  
die du dir wünschst für diese Welt.“*

Mahatma Gandhi

Das vergangene Jahr war geprägt von großen Herausforderungen, die uns alle betrafen: politische Unsicherheiten, anhaltende Krisen, steigende Lebenshaltungskosten und nicht zuletzt die angespannte Lage am Wohnungsmarkt. In Deutschland zeigt sich dies je nach Lage ganz unterschiedlich, von immer noch zu hohem Leerstand und niedrigen Mieten bis hin zu Wohnungsnot und nicht mehr bezahlbaren Mieten. Insbesondere die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, geprägt von Inflation und hohen Bau-, Instandhaltungs- und Betriebskosten, haben das Thema Wohnen für viele Menschen zu einer noch größeren Sorge werden lassen.

Gerade in Zeiten wie diesen zeigt sich die besondere Bedeutung unserer Wohnungsgenossenschaft. Sie steht für Sicherheit, Verlässlichkeit und Solidarität. Während der freie Markt zunehmend von kurzfristigen Renditeinteressen bestimmt wird, bietet die Genossenschaft langfristig bezahlbaren Wohnraum und ein Zuhause, das auf Gemeinschaft und gegenseitiger Unterstützung basiert.

Wir investieren nachhaltig in unsere Bestände, schaffen Wohnqualität und handeln verantwortungsvoll – nicht nur gegenüber unseren Mitgliedern, sondern auch im Sinne zukünftiger Generationen. Unser genossenschaftliches Prinzip „Einer für alle, alle für einen“ ist aktueller denn je und zeigt, dass uns gemeinschaftliches Handeln auch schwierige Zeiten meistern lässt.

In diesem Bericht möchten wir Ihnen einen Einblick in unsere Arbeit geben, die im vergangenen Jahr geleisteten Erfolge aufzeigen und einen Ausblick auf kommende Aufgaben wagen. Wir danken allen Mitgliedern, Partnern und Mitarbeitenden für ihr Vertrauen und ihre Unterstützung.

Lassen Sie uns weiterhin gemeinsam dafür sorgen, dass unsere Genossenschaft auch in Zukunft ein stabiler Anker in unsicheren Zeiten bleibt.

Mit freundlichen Grüßen

Carolin Wolf  
Vorstand

Günter Schneider  
Vorstand



- Fassadenreinigung und -anstrich an der E.-Kästner-Straße 10-16

## Rückblick

# auf das Jahr 2024

### Modernisierungen

**1.856.219,47 EUR**

1. Balkonanbau / Fassadendämmung	263.966,83 EUR
2. Heizungsmodernisierung	89.527,04 EUR
3. Außenanlagen	96.141,39 EUR
4. Neubau Krausenstraße	1.406.584,21 EUR

### Instandsetzungen

**2.604.101,83 EUR**

1. Dächer/Fassaden/Treppenhäuser	844.856,78 EUR
2. TGA (Heizung, Strangventile, Leitungen)	216.140,29 EUR
3. Erweiterung Containerstandplätze/Außenanlagen	137.985,99 EUR
4. Allgemeine Reparatur- und Instandsetzungsarbeiten	1.405.118,77 EUR

### Wohnungswechselkosten

**5.223.284,82 EUR**

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

Nachfolgend dazu ein paar Bilder von verschiedenen Maßnahmen:



- **Spielplatzumgestaltung  
Dr.-Friedrich-Wolf-Straße**



- **Erneuerung von Wäschestangen**



- **Erneuerung Treppenanlage  
Dr.-Friedrich-Wolf-Straße**



- **Fassadenreinigung und -anstrich  
am Bernhard-Lichtenberg-Weg 1-3,  
an der Morgenbergstraße 10-20 und  
an der Bertold-Brecht-Straße 23-27**





## Vorschau

# auf das Jahr 2025

### Modernisierungen

**5.102.000,00 EUR**

1. Balkonanbau	235.000,00 EUR
2. Erneuerung Heizkessel Brennwertechnik	133.000,00 EUR
3. Garagen- / Stellplatzneubau	534.000,00 EUR
4. Ersatzneubau	4.200.000,00 EUR

### Instandsetzungen

**2.179.800,00 EUR**

1. Fassadenreinigungen und Treppenhäuser	582.800,00 €
2. Erneuerung Heizungsanlage und Strangventile	277.000,00 €
3. Allgemeine Reparatur- und Instandsetzungsarbeiten	1.320.000,00 €

### Wohnungswechselkosten

**4.930.000,00 EUR**

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



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



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



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



## AWG ermöglicht Training für den Ernstfall



**Die AWG überlies die notwendige Fällung eines Baumes in der Suttewiese den Mitarbeitern der Freiwilligen Feuerwehr Plauen-Stadtmitte und den Kräften der Falck Rettungswache Plauen für eine gemeinsame Übung.** Die beteiligten Einsatzkräfte stellten sich dabei einem realitätsnahen Szenario, bei welchem der Baum auf einen Pkw, in dem sich noch eine Person befand, stürzte. Der erste Teil der Übung widmete sich den Kettensägearbeiten an einem ausgewachsenen Ahornbaum, um diesen kontrolliert zu Fall zu bringen. Der zweite Teil der Übung bestand darin, die im PKW eingeklemmte Person, in Form einer Puppe, medizinisch zu versorgen und mithilfe von hydraulischen Scheren und Spreizern schnell zu befreien. Nachdem die Rettung der eingeschlossenen Person abgeschlossen war, wurde der Baum vollständig entfernt.

Ein guter Übungsverlauf, eine professionelle Zusammenarbeit sowie die Gewinnung wertvoller Erkenntnisse waren die Bilanz der kombinierten Einsatzübung im Bereich des Adolf-Amelung-Weg.

## Grundsteinlegung

### Krausenstraße

**Am 23. April 2024 haben wir feierlich den Grundstein für unser Neubauprojekt in der Krausenstraße gelegt.** Dieser besondere Moment markiert einen wichtigen Meilenstein in der Entwicklung unserer Genossenschaft und steht für den Wandel, den wir in den vergangenen Jahren vollzogen haben.



Noch vor zwei Jahrzehnten war unsere Arbeit stark von Wohnungsrückbau geprägt – eine Zeit großer Herausforderungen und schwieriger Entscheidungen. Heute aber können wir mit Stolz sagen, dass sich unsere Genossenschaft positiv entwickelt hat. Mit diesem Neubauprojekt schaffen wir nicht nur dringend benötigten Wohnraum, sondern setzen auch ein Zeichen für eine zukunftsorientierte Weiterentwicklung.

Wir danken allen Beteiligten für ihre Unterstützung und ihr Engagement. Nun blicken wir voller Vorfreude auf die kommenden Bauphasen und darauf, dieses Gebäude in naher Zukunft mit Leben zu füllen.



# Aktuelle Entwicklungen beim Neubauprojekt

## Krausenstraße 7–9

In unserem letzten Tätigkeitsbericht haben wir bereits über das Neubauprojekt in der Krausenstraße 7–9 berichtet. An dieser Stelle möchten wir Sie über den Baufortschritt informieren.

Wir freuen uns, dass die Arbeiten weiterhin zügig voranschreiten, auch wenn es im vergangenen Jahr einige Herausforderungen zu bewältigen gab. Ursprünglich war geplant, den Rohbau bereits im Jahr 2024 abzuschließen. Leider ließ sich dieses Ziel nicht erreichen. Die Verzögerungen sind auf verschiedene Faktoren zurückzuführen: Schwierigkeiten in der Materialbeschaffung, aufwendige bauliche Sonderlösungen sowie witterungsbedingte Einschränkungen im Jahresverlauf.

Trotz dieser Hindernisse sehen wir nun mit Zuversicht auf die kommenden Monate. Die Rohbauarbeiten werden voraussichtlich im Mai dieses Jahres abgeschlossen sein, sodass im direkten Anschluss mit den Arbeiten am Dach begonnen werden kann. Parallel dazu startet die Montage der Fensterelemente. Sobald das Gebäude von außen vollständig geschlossen ist, kann der Innenausbau ohne Verzögerung beginnen.

Die Fachbetriebe für Elektroinstallationen sowie für Heizungs-, Lüftungs- und Sanitärarbeiten stehen bereits in den Startlöchern, um mit den Arbeiten zu beginnen. Durch eine enge Koordination der einzelnen Bauabschnitte wird sichergestellt, dass alle Tätigkeiten nahtlos ineinandergreifen. Der weitere Ausbau erfolgt in enger Zusammenarbeit mit bewährten, regionalen Partnern, um eine qualitativ hochwertige Fertigstellung des Projekts zu gewährleisten.

Unser Ziel ist es, das Gebäude im Frühjahr 2026 an die zukünftigen Bewohner zu übergeben. Wir sind zuversichtlich, dass wir bis dahin, gemeinsam mit unseren Partnern, ein modernes, nachhaltiges und komfortables Wohngebäude schaffen.

*Wir danken allen Beteiligten für ihr Engagement und freuen uns auf ein interessantes Jahr.*



Ansicht Südost Krausenstraße, Entwurf

---

# Änderung der Geschäfts- und Öffnungszeiten

---

*ab 1. Juli 2025*

---



## ÖFFNUNGSZEITEN

*Dienstag*

*9.00 – 11.30 Uhr und 13.00 – 17.00 Uhr*

*Donnerstag*

*9.00 – 11.30 Uhr*

*und nach Vereinbarung*

---

## GESCHÄFTSZEITEN

*Telefonische Erreichbarkeit zu unseren Geschäftszeiten:*

*Montag/Mittwoch/Donnerstag*

*9.00 – 11.30 Uhr und 13.00 – 15.00 Uhr*

*Dienstag*

*9.00 – 11.30 Uhr und 13.00 – 17.00 Uhr*

*Freitag*

*9.00 – 11.30 Uhr*

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

# Reparaturservice und Notfalldienst

## der AWG



Die AWG nimmt Reparaturaufträge für Schäden an Wohnungen, Gebäuden oder Außenanlagen entgegen und veranlasst die erforderlichen Maßnahmen zur Behebung.

### Meldung und Bearbeitung von Schäden

Welche Schritte eingeleitet werden, hängt maßgeblich von der Art des Schadens ab:

- ▶ **Nicht dringende Schäden:** Diese stellen keine unmittelbare Gefahr für Mieter oder die Bausubstanz dar. **Sie können während der Geschäftszeiten an unsere Mitarbeiter gemeldet werden.** Nach einer Begutachtung werden die notwendigen Maßnahmen eingeleitet, wobei häufig verschiedene Lösungen geprüft und Angebote eingeholt werden müssen. Wir bitten um Verständnis, dass dieser Prozess einige Zeit in Anspruch nehmen kann, insbesondere wenn die beauftragten Fachfirmen nicht sofort Kapazitäten zur Verfügung haben.
- ▶ **Kleinere Schäden:** In vielen Fällen ist keine gesonderte Begutachtung erforderlich, sodass direkt eine Fachfirma beauftragt werden kann. Auch hier kann es zu Wartezeiten kommen, jedoch erfolgt die Reparatur in der Regel innerhalb weniger Werktage.
- ▶ **Notfälle (Havarien):** Havarien sind plötzlich auftretende Schäden, die eine akute Gefahr für Mieter, das Gebäude oder Sachwerte darstellen. **Während der Geschäftszeiten stehen unsere Mitarbeiter zur Verfügung, außerhalb dieser Zeiten übernimmt unser Havariedienst die Notfallversorgung.**

## Havariedienst-Hotline 03741 / 134133

**Bitte beachten Sie, dass bei ungerechtfertigter Inanspruchnahme des Havariedienstes die entstehenden Kosten Ihnen in Rechnung gestellt werden können.**

Um Schäden zu minimieren, bitten wir Sie um Ihre Unterstützung. Bei einem Rohrbruch beispielsweise sollten Sie umgehend das Absperrventil in Ihrer Wohnung oder im Keller schließen. Zudem erleichtert eine aktuelle Erreichbarkeit die schnelle Schadensbearbeitung. Bitte informieren Sie uns daher umgehend über Änderungen Ihrer Kontaktdaten, insbesondere Ihrer Telefonnummer. So können wir Sie oder gegebenenfalls Ihre Nachbarn in dringenden Fällen schnell erreichen.

### Beispiele für Havarien (nicht abschließend):

- ✓ Gasgeruch
- ✓ Totalausfall der Heizungsanlage
- ✓ Verstopfung von Grundleitungen
- ✓ Rohrbrüche mit erheblichem Wasseraustritt
- ✓ Kompletter Ausfall der Wasserversorgung
- ✓ Stromausfall in der gesamten Wohnung
- ✓ Brände oder Schmoren elektrischer Leitungen
- ✓ Herabfallende Bauteile (z. B. durch Sturmschäden)
- ✓ Vandalismus oder unmittelbare Gefahr für Personen
- ✓ Aufzugsausfall



# Vertreterwahl

## 2026



Die demokratisch gewählten Vertreter sind mit der Vertreterversammlung neben Aufsichtsrat und Vorstand das wichtigste Organ der Genossenschaft und Bindeglied zwischen den Mitgliedern und der Verwaltung. Die Zuständigkeit der Vertreterversammlung ist in unserer Satzung im § 35 geregelt.

### Stellung der Vertreter

Die Vertreter sind dem Gesamtwohl der Wohnungsgenossenschaft verpflichtet. Somit können sie keine Weisungen von den Wählern ihres Wahlbezirks erhalten. Die Vertreter sind auch unabhängig von Weisungen und Aufträgen der Mitglieder allgemein. Allein die Interessen der Wohnungsgenossenschaft als Gesamtheit sind bei ihren Entscheidungen zu vertreten.

Grundsätzlich üben die Vertreter ihre Rechte in der Vertreterversammlung aus. Die Vertreter haben ein alleiniges Mandat aller Mitglieder. Sie sind an Weisungen einzelner Mitglieder nicht gebunden.

### Rechte und Pflichten

Die Rechte der Vertreter werden grundsätzlich in der Versammlung ausgeübt. Hierzu gehört das Teilnahmerecht an der Versammlung. Mit dem Teilnahmerecht verbunden ist ein allgemeines Rederecht zu Punkten der Tagesordnung. Dieses Rederecht dient der Meinungsbildung in der Versammlung auch durch die Äußerung von Bedenken, Kritik, Empfehlungen oder Anregungen.

Das Auskunftsrecht kann grundsätzlich nur in der Vertreterversammlung ausgeübt werden. Es darf nicht eingeschränkt werden, soweit Auskunft für eine sachgemäße Beurteilung notwendig ist. Das Auskunftsrecht kann sich auf alle Angelegenheiten der Wohnungsgenossenschaft beziehen; regelmäßig betrifft es allerdings die zur Verhandlung stehenden Tagesordnungspunkte.

Neben der Pflicht zur Wahrnehmung der genossenschaftlichen Allgemeininteressen hat ein Vertreter weitere Pflichten. Hierzu gehört auch die Mitwirkungspflicht an der Versammlung. Sie beinhaltet die persönliche Teilnahme an der Sitzung und Sie erhalten dafür eine Aufwandsentschädigung in Höhe von 50 €.

Gerne nehmen wir auch weitere Vorschläge für Kandidaten entgegen. Sollten Sie Fragen rund um das Vertreteramt oder die bevorstehende Wahl haben, wenden Sie sich bitte an den Wahlvorstand unserer Genossenschaft:

- Herrn Karsten Hoffmann
- Herrn Andreas Ahnert
- Frau Carolin Wolf
- Frau Claudia Jahn
- Frau Jeannine Ammon

**Email: [info@awg-plauen.de](mailto:info@awg-plauen.de)**  
**Telefon: 03741 40415-0**

Werden Sie Vertreter  
 und nutzen Sie Ihr  
 Mitbestimmungsrecht!



## Erklärung zur Kandidatur für die Vertreterwahl 2026

Mit meiner Unterschrift erkläre ich mich bereit für das Ehrenamt des **VERTRETERS** der AWG WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT PLAUEN eG zu kandidieren.

Die Amtszeit beginnt nach der Vertreterversammlung 2026. Sie können mit meiner aktiven Mitarbeit rechnen.

Vorname

Telefonnummer

Name

Email

Straße, Hausnummer

Unterschrift

PLZ, Ort

Plauen,

Datum, Unterschrift

19. JUNI 2025 • 17 – 23 UHR



IN  
CONCERT

PLAUEN

PART VII  
2025

Eintritt frei

**DONNERSTAG**  
**19. JUNI 2025**  
**17 – 23 UHR**

im **Innenhof** der



WOHNUNGS  
GENOSSENSCHAFT  
PLAUEN eG

in der **Haselbrunner Str. 30**

**AWG WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT  
PLAUEN eG**

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



**LIVEMUSIK**



**LIVE-ACT**  
**MRB live**

# Ein Rückblick auf unser Hofkonzert 2024 –

*Ein Abend voller Musik,  
Freude und Gemeinschaft*



Was für ein wundervoller Abend! Unser Hofkonzert 2024 war ein voller Erfolg und hat einmal mehr gezeigt, wie schön es ist, gemeinsam zu feiern. Die einzigartige Atmosphäre in unserem Hof, umgeben von guter Musik, fröhlichen Gästen und ausgelassener Stimmung, machte das Fest zu einem ganz besonderen Erlebnis.

Von den ersten Klängen bis zum letzten Lied herrschte eine mitreißende Stimmung – es wurde mitgesungen, getanzt und gelacht. Unsere Gäste, darunter viele Mieter und Freunde unseres Hauses, genossen das Konzert in vollen Zügen. Ob beim gemütlichen Beisammensein oder einfach beim Genießen der tollen Kulisse – überall konnte man sehen, wie viel Freude dieser Abend bereitet hat.

Ein besonderes Dankeschön geht an die fantastische Band **Plausibel**, die mit ihrer großartigen Musik für Gänsehautmomente und beste Stimmung gesorgt hat. Ihr habt das Publikum begeistert und diesen Abend unvergesslich gemacht!



Außerdem möchten wir uns herzlich bei allen bedanken, die diesen Tag zu etwas Besonderem gemacht haben – an unsere Mieter, die mit uns gefeiert haben, an die Gäste, die für die tolle Stimmung gesorgt haben, und natürlich an alle Helferinnen und Helfer, die im Hintergrund fleißig dafür gesorgt haben, dass alles reibungslos lief. Ohne euch wäre dieses Fest nicht möglich gewesen!

*Wir freuen uns schon jetzt auf das nächste Hofkonzert am 19.06.2025 und können es kaum erwarten, wieder mit euch zusammenzukommen, um einen weiteren wunderschönen Abend voller Musik und guter Laune zu erleben.*



# Entsorgerwechsel

## Duales System –

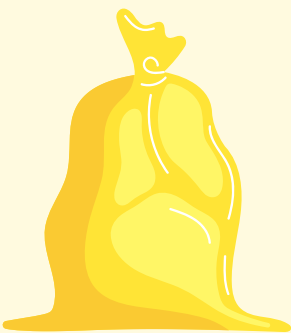
### gelbe Tonne/gelber Sack

Ab 2025 ist im gesamten Vogtlandkreis ein neuer Entsorger für die Gelbe Tonne bzw. den Gelben Sack zuständig. Unabhängig von den Medien, welche mehrfach darüber berichteten, wurde dies auch vor Ort in den Wohngebieten schnell bemerkt. Die neuen Behälter des Recyclinghof Farsleben GmbH wurden bereits im November 2024 neben die Müllstandorte gestellt und die alten Behälter der Firma Veolia teilweise erst im Februar 2025 abgeholt. Dies warf natürlich allerhand Fragen bei unseren Mietern auf. Deshalb wollten wir an dieser Stelle erwähnen, dass wir als Vermieter weder Einfluss auf die Ausschreibungen des dualen Systems haben, noch auf die Sinnfälligkeit, dass die Behälter ausgewechselt wurden, anstatt sie weiter zu benutzen. Leider haben wir auch an einigen unserer Müllstandorte weniger neue Behälter bekommen, als vorher vor Ort standen. Zur Klärung sind wir noch immer in Kontakt mit dem neuen Entsorger. Schlussendlich obliegt aber auch die Entscheidung, ob weitere Behälter geliefert werden, allein dem neuen Entsorger.

die Tonnen jedoch zu stark mit Restmüll verschmutzt sind, werden sie nicht mehr geleert und müssen teuer als Restmüll entsorgt werden.

**Es ist nicht zulässig, Gelbe Säcke in die Gelbe Tonnen zu werfen.** Es handelt sich um ein eigenständiges Sammelbehältnis, welches möglichst erst kurz vor der Leerung neben die Tonne oder vor dem Müllstandort abgestellt werden sollte. Wenn volle Säcke in die gelben Behälter entsorgt werden, wird das Füllvolumen der Tonnen deutlich reduziert. Leichtverpackungen sollen deshalb lose oder in kleinen transparenten Beuteln in die Tonne geworfen werden. **Blickdichte Säcke dürfen ebenfalls nicht in die Gelben Tonnen entsorgt werden, da deren Inhalt nicht ersichtlich ist.**

Streng genommen ist der Gelbe Sack oder die Gelbe Tonne nur für Verpackungen vorgesehen. Die dortige Entsorgung sogenannter stoffgleicher Nichtverpackungen, wie etwa kaputtes Plastikspielzeug, Plasteleisten, Eimer, alte Pfannen oder Kleiderbügel, erscheint vielen Mietern zwar logisch, ist jedoch in den Gelben Tonnen/Gelben Säcken nicht erlaubt. Dafür bräuchte es orange Wertstofftonnen, welche hier im Vogtland noch nicht eingesetzt werden. Leere Verpackungen müssen nicht gespült werden, löffelfrein reicht aus. Zu den Verpackungen zählen auch die so genannten Serviceverpackungen, wie To-Go Becher, Boxen für Essen und Einpackpapier für Wurst/Käse, die direkt im Handel befüllt werden. Zum besseren Verständnis finden Sie auf der nächsten Seite eine ausführliche Übersicht.



**Dort wo die bereitgestellten Behälter nicht ausreichen, können weiterhin gelbe Säcke in oder vor die Müllstandorte gestellt werden. Bitte stellen Sie die Säcke so ab, dass die Entsorger der anderen Behälter diese nicht erst beiseite heben müssen.**

Der neue Entsorger achtet sehr auf den Inhalt der Gelben Tonnen/Gelbe Säcke, weshalb wir die richtige Mülltrennung nochmals in Erinnerung bringen möchten. Für die Entsorgung fallen, im Gegensatz zur Restmülltonne, keine Gebühren an. Die Entsorgung wurde quasi schon mit dem Kauf der Verpackungen bezahlt. Wenn

# In den Gelben Sack / die Gelbe Tonne gehören:

ausschließlich gebrauchte und restentleerte Verpackungen, die nicht aus Papier, Pappe, Karton oder Glas sind. Verpackungsbestandteile bitte voneinander trennen. Ausspülen ist nicht notwendig.



## Zum Beispiel:

- Alu-, Blech- und Kunststoffdeckel
- Arzneimittelblister
- Butterfolie
- Buttermilch- und Joghurtbecher
- Einkaufstüten sowie Obst- und Gemüsebeutel aus Kunststoff
- Eisverpackungen
- Füllmaterial von Versandverpackungen aus Kunststoff, wie z. B. Luftpolsterfolie oder Schaumstoff
- Konservendosen
- Kronkorken
- Kunststoffschalen und -folien für Lebensmittel



- Menüschalen von Fertiggerichten
- Milch- und Getränkekartons
- Müsliriegelfolie
- Nudeltüten
- Putz- und Reinigungsmittelflaschen
- Quetsch- oder Nachfüllbeutel z. B. für Waschmittel, Flüssigseife oder Fruchtpüree
- Senftuben
- Shampooflaschen
- Spraydosen
- Suppen- und Soßentüten
- Tierfutterdosen und -schalen
- Zahnpastatuben usw.



# Nicht in den Gelben Sack / die Gelbe Tonne gehören:

Verpackungen aus Papier, Pappe, Karton und Glas sowie sämtliche Abfälle, die keine Verpackungen sind.

## Zum Beispiel:

- Altkleider
- Batterien und Akkus
- Behälterglas
- Blechgeschirr
- CDs und Disketten
- Druckerpatronen
- Einwegrasierer
- Elektrogeräte
- Essensreste
- Faltschachteln
- Feuerzeuge
- Filme, DVDs und Videokassetten
- Glüh- und Energiesparlampen



- Gummi
- Holzwolle
- Hygieneartikel
- Katzenstreu
- Keramikprodukte
- Kinderspielzeug
- Klarsichthüllen
- Kugelschreiber
- nicht restentleerte Verpackungen
- Papier und Pappe
- Papiertaschentücher
- Pflaster, Verbandsmaterial
- Porzellan
- Rest- und Bioabfälle



- Schuhe
- Strumpfhosen
- Styroporreste von Dämmplatten
- Tapetenreste
- Windeln
- Zahnbürsten
- Zigarettenkippen usw.



Regionale Ausnahmen sind möglich (z. B. Wertstofftonne). Nähere Infos erhältst Du bei Deiner Kommune. QR-Code scannen oder **HIER** klicken für Deinen zuständigen Ansprechpartner.

Mach mit!

müll trennung- wirkt.de

Eine Initiative der dualen Systeme.



## ...in eigener Sache



**Bitte informieren Sie uns, wenn Sie Sperrmüll bestellt haben und Ihnen der Termin durch das Amt für Abfallwirtschaft mitgeteilt wurde.** Der zu entsorgende Sperrmüll muss zum vereinbarten Termin ab 06:00 Uhr bereitstehen, daher wird er von den Mietern meist einen Tag vorher hinausgestellt. Wenn wir oder für uns tätige Firmen den Sperrmüll im Wohngebiet bemerken und keine Kenntnis von dem vereinbarten Abholtermin haben, fangen wir an zu recherchieren, wem der Sperrmüll gehört. Meist klärt sich der Sachverhalt erst nach vielen Telefonaten auf. Mit Ihrer zukünftigen Mitwirkung könnten wir diese Zeit für wichtigere Dinge einsetzen.



**Immer wieder stehen ausgediente Wäscheständer, Bügelbretter und Kleinmöbel neben den Containern.** Diese werden, entgegen der Annahme vieler Mieter, nicht von den Entsorgungsfirmen mitgenommen, sondern kostenpflichtig durch die AWG abgeholt und entsorgt – solche Dinge gehören weder in die Container, noch daneben, können aber im Wertstoffhof kostenlos abgegeben werden.



**Wir möchten noch einmal daran erinnern, dass für die Sauberhaltung der Stellflächen sowie die Bereiche direkt vor den Garagen, jeder Mieter selbst verantwortlich ist.** Dazu gehört auf den Stellplätzen die Beseitigung von Unkraut und vor den Garagen auch die Räum- und Streupflicht (einzige Ausnahme, wenn dies laut Vertrag in den Kosten enthalten ist).



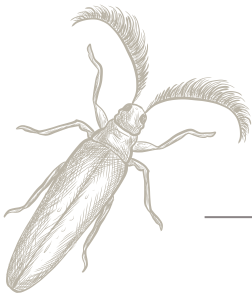
**Hunde jeglicher Größen und Rassen sind im Wohngebiet, wie auch im gesamten Stadtgebiet, generell an der Leine zu führen.** Die Entsorgung der Hinterlassenschaften obliegt den Hundebesitzern, ebenso wie die Sauberhaltung des Treppenhauses bei Haarverlusten des Tieres. Dies ist nicht Aufgabe der Hausreinigungsfirmen. Wir bitten darum, zukünftig noch mehr darauf zu achten. Bei Nichtbeachtung nehmen wir gern Hinweise von Mitbewohnern entgegen.



**Bitte betätigen Sie den Türöffner in Ihrer Wohnung nicht einfach ohne Nachfrage an der Sprechanlage, weil Sie vielleicht Besuch erwarten.** Wenn Sie einfach nur den Türöffner betätigen, haben Unbefugte leichten Zugang zu den Treppenhäusern. Lassen Sie sich außerdem von allen Dienstleistern, welche in Ihre Wohnung wollen, den Firmenausweis zeigen und fragen bei Unsicherheiten gern bei uns nach.



**Bereits in den vergangenen Jahren wurden kleinere Rasenflächen zeitweise unberührt gelassen, um eine Wiese wachsen zu lassen.** Idealerweise blüht dieser Bereich, aber auch wenn nur Gras wachsen sollte, bietet die nicht gemähte Fläche ein idealen Aufenthaltsraum für Schmetterlinge und andere Insekten.



## Der Habitatbaum als natürliches Insektenhotel



Wir alle spüren täglich, wie gut Bäume für unser Stadtklima, die Luftqualität und unser Wohlbefinden sind. Doch nicht nur gesunde, vitale Bäume, sondern auch absterbende und tote Altbäume haben noch wichtige Funktionen. Ein Habitatbaum erfüllt selten den von der breiten Bevölkerung gewünschten ästhetischen Anspruch, darum möchten wir Ihnen hier den Sinn dieser Bäume näherbringen.

In unserem Bestand haben wir eine Vielzahl an Bäumen, wobei einige bereits Jahrzehnte alt sind. Um die Verkehrssicherungspflicht zu gewährleisten, werden die Bäume regelmäßig begutachtet. Bisher reichten Pflegeschnitte und die Entfernung toter Äste und Kronenbereiche zur Erhaltung aus. Immer häufiger bleibt leider, aufgrund von Schädigungen durch Trockenheit oder einem Pilzbefall, nur noch die Fällung. Diese darf nicht ohne Genehmigung der Stadtverwaltung/Umweltbehörde durchgeführt werden. Für fast jede Fällung ist auch eine Ersatzpflanzung notwendig.



In Zusammenarbeit mit der Umweltbehörde der Stadt Plauen wurde bei zwei notwendigen Baumfällungen die Entscheidung getroffen, einen Teil des Baumes, als Lebensraum für eine Vielzahl von Tieren, stehen zu lassen. Der Torso der Robinie in der A.-Kraus-Straße und der Torso der Traubenkirsche in der E.-Knauf-Straße dienen in den nächsten Jahren als Habitatbaum und wurden auch als solche markiert.

Als Habitatbaum bezeichnet man einen Baum, der besondere Lebensräume für andere, teilweise hochspezialisierte Lebewesen anbietet. Es handelt sich oft um sehr alte, aber bereits absterbende oder tote Bäume, die Höhlungen sowie Totholz besitzen. Mit dem Erhalt von Habitatbäumen werden Nistplätze, Lebensräume, Aufzuchtstätten und Nahrungsquellen geschaffen. Dadurch soll die Artenvielfalt erhalten und erhöht werden, wovon zum Beispiel Pilze, Vögel, Insekten, Fledermäuse oder verschiedene Kleinsäuger profitieren.

Ein Baum muss daher nicht gleich komplett gefällt werden, wenn er abstirbt. Die Balance zwischen Verkehrssicherheit und Artenschutz gilt es zu finden. Im Rahmen der jährlich erfolgenden Baumkontrolle werden auch die Habitatbäume regelmäßig auf Verkehrssicherheit geprüft.



Robinie in der  
A.-Kraus-Straße



Traubenkirsche in der  
E.-Knauf-Straße

# Information zur Grundsteuer

## ab 1. Januar 2025

*Im November 2019 hat der Bundestag, mit Zustimmung des Bundesrates, das Gesetz zur Reform der Grundsteuer- und Bewertungsrechts beschlossen.*

In der Umsetzung dieses Gesetzes mussten alle Grundsteuerwertbescheide sowie alle Bescheide über den Grundsteuermessbetrag im gesamten Bundesgebiet neu erstellt werden.

Hierzu wurden die Grundstückseigentümer im zweiten Quartal 2022 aufgefordert, Erklärungen zur Feststellung des Grundsteuerwertes bis zum 31.10.2024 abzugeben. Für die Abgabe der Feststellungserklärungen für die Wohngrundstücke der AWG waren nun die entsprechenden Daten wie zum Beispiel Grundstücks- und Wohnflächen, Bodenrichtwerte und Mietpreise, Baujahr und Restnutzungsdauer zusammenzutragen. Wir

haben aus diesen Daten dann die geforderten Erklärungen erstellt und gegenüber dem Finanzamt abgegeben. Insgesamt waren das für unsere Wohngrundstücke 133 Erklärungen. Nach der Bearbeitung durch das Finanzamt erreichten uns zunächst die Grundsteuerwertbescheide, später dann die Grundsteuermessbetragsbescheide. Alle Bescheide waren zu prüfen und bei Bedarf wurden Änderungsanträge an das Finanzamt gerichtet. Seit Dezember 2024 liegen uns alle Bescheide in geprüfter Form vor.

Wir erwarten nun die Grundsteuerbescheide der Stadt Plauen. Bislang liegt uns jedoch kein einziger Bescheid vor. Nach unserer Vorausberechnung können wir jedoch feststellen, dass sich die Grundsteuer ab 2025 für die überwiegende Zahl unserer Mieter nicht erhöhen wird. In der Summe ergibt sich sogar eine Einsparung von ca. 140.000 € für alle Wohngrundstücke der AWG. Diese

werden wir im Rahmen der Nebenkostenabrechnungen ab dem Abrechnungsjahr 2025 an unsere Mieter weitergeben. Die Auswirkungen auf die einzelnen Mieter sind sehr unterschiedlich. In sehr wenigen Fällen kann es zu geringen Mehrbelastungen kommen, die Mehrheit wird sich jedoch über Entlastungen zwischen 15,00 € und 35,00 €, bei der Kostenart Grundsteuer in der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2025, freuen können.



# Lagebericht

## für das Geschäftsjahr 2024

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

### II. WIRTSCHAFTSBERICHT

#### 1. Gesamtwirtschaftliche branchenbezogene Rahmenbedingungen

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Jahr 2024 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,2 % gegenüber dem Vorjahr gesunken. Die Wirtschaftsleistung sank damit im zweiten Jahr in Folge leicht. Das BIP lag im Jahr 2024 nur noch 0,3 % höher als vor der Corona-Pandemie im Jahr 2019.

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung ist damit seit längerem ins Stocken gekommen. Und auch zum Jahresbeginn 2025 sind keine Lichtblicke erkennbar. Neben der ausgeprägten konjunkturellen Schwäche lastet der strukturelle Wandel auf der deutschen Wirtschaft. Von der Industrie sind keine größeren Impulse zu erwarten und die Unternehmen werden weiterhin nur wenig investieren. Auch vom Außenhandel dürften keine Impulse kommen.

Der Industrie zugehörige und verflochtene Unternehmen reagieren auf den Auftragsmangel nicht nur mit entsprechenden Ausweitungen der Kurzarbeit, sondern entlassen auch einen Teil ihrer Belegschaft – und das trotz anhaltenden Fachkräftemangels. Viele Industrieunternehmen kämpfen mit den vergleichsweise hohen Energiepreisen, zu hohen weiteren Produktionskosten, Ineffizienzen und unzureichender Innovationskraft und Wettbewerbsfähigkeit.

Trotz steigender Reallöhne kommt der private Konsum nicht in Fahrt. Angesichts der bevorstehenden Entlassungen bei großen Industrieunternehmen dürften sich bei vielen privaten Haushalten größere Sorgen um den eigenen Arbeitsplatz breitmachen. Offenbar aus Vorsichtsmotiven legten sie daher zuletzt erneut mehr Geld auf die hohe Kante. Das durch die starke Inflation erreichte hohe Preisniveau dämpft die Konsumlaune der privaten Haushalte zusätzlich.

Die Wirtschaftsforschungsinstitute erwarten im laufenden Jahr 2025 nur ein schwaches Wachstum. Die Vorausschätzungen bewegen sich in einer Spannweite von 0,0 % bis 0,8 %. Im Jahresmittel 2025 dürfte die deutsche Wirtschaft also um 0,4 % wachsen. Erst 2026, wenn auch die Wohnungsbauinvestitionen ihre Talsohlen verlassen haben und wieder zulegen, wird die deutsche Konjunktur den Instituten zufolge verhalten positive Wachstumsraten von 0,8 % bis 1,1 % aufweisen

Es bleiben aber handfeste Risiken: Ein veritabler Handelskrieg mit hohen Strafzöllen und eine Eskalation der bestehenden geopolitischen Konflikte könnten die andauernden Unsicherheiten noch vertiefen und zudem die Inflation erneut befeuern. Dies würden die Zentralbanken zwingen die Zinsen nicht weiter zu senken, sondern sie wieder zu erhöhen. Das unweigerliche Resultat wären schlechtere Finanzierungsbedingungen und dadurch eine Abnahme von Investitionen, Konsum und Wachstum.

Die gesamtwirtschaftliche Bruttowertschöpfung ging im Jahr 2024 um 0,4 % zurück. Dabei zeigten sich deutliche Unterschiede zwischen den einzelnen Wirtschaftsbereichen. Im Verarbeitenden Gewerbe wurde weniger erwirtschaftet, die Bruttowertschöpfung nahm gegenüber dem Vorjahr deutlich ab (-3,0 %). Vor allem gewichtige Bereiche wie der Maschinenbau oder die Automobilindustrie produzierten deutlich weniger.

Im Baugewerbe nahm die Bruttowertschöpfung 2024 gegenüber dem Vorjahr mit -3,8 % noch etwas stärker ab als im Verarbeitenden Gewerbe. Die nach wie vor hohen Baupreise und Zinsen führten dazu, dass insbesondere weniger Wohngebäude errichtet wurden. Auch das Ausbaugewerbe musste Produktionsrückgänge hinnehmen.

Die Dienstleistungsbereiche entwickelten sich im Jahr 2024 insgesamt positiv (+0,8 %), jedoch uneinheitlich. So stagnierte die Bruttowertschöpfung im zusammengefassten Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr, Gastgewerbe. Dies gilt auch für die Unternehmensdienstleister.

Der Wirtschaftsbereich Information und Kommunikation setzte dagegen seinen Wachstumskurs fort (+2,5 %). Dies galt auch für die vom Staat geprägten Wirtschaftsbereiche: Neben der öffentlichen Verwaltung selbst,

wuchsen auch die Bereiche Erziehung und Unterricht sowie Gesundheitswesen weiter. Die Bruttowertschöpfung dieser Bereiche zusammen nahm im Vergleich zum Vorjahr deutlich zu (+1,6 %).

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft konnte ihre Bruttowertschöpfung im Jahr 2024 um 1 % steigern und erreichte damit einen Bruttowertschöpfungsanteil von knapp 10 %. Für gewöhnlich hat die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Wertschöpfungszuwächse und ist nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft, vor allem in Zeiten einer flauen Gesamtentwicklung. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2024 eine Bruttowertschöpfung von 386 Milliarden EUR.

Der Arbeitsmarkt wird durch die anhaltende Stagnation der deutschen Wirtschaft zunehmend beeinträchtigt. Gemessen an der schwachen Konjunktur hält sich die Beschäftigung aber vergleichsweise gut, scheint aber im Jahresverlauf einen vorläufigen Höchststand überschritten zu haben

Der langjährige Anstieg der Beschäftigung in Deutschland wird seit Jahren hauptsächlich durch eine Zuwanderung von Personen aus dem Ausland getragen. Demografisch bedingt nimmt das Erwerbspersonenpotenzial in Deutschland bereits seit längerem ab. 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 schrumpft das Erwerbspersonenpotenzial – die Alterung der Bevölkerung isoliert betrachtet – im Jahr 2024 und im Jahr 2025 jeweils um 420.000 Arbeitskräfte. Die Migration ermöglicht ein Wachstum des Erwerbspersonenpotenzials und Deutschland profitiert deshalb von einer steigenden Gesamtbeschäftigung.

### Entwicklung im Freistaat Sachsen

Im Freistaat Sachsen leben reichlich 4 Mio. Menschen. Ausgehend von 4,045 Mio. Einwohnern zum 30.11.2024 (letzter Datenstand) geht die 7. Regionalisierte Bevölkerungsprognose davon aus, dass diese Zahl kontinuierlich und langsam sinken wird und zukünftig die 4 Mio.-Grenze unterschreitet.

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

In den Landkreisen Sachsens herrscht durch die flächendeckende negative Bevölkerungsentwicklung ein Angebotsüberhang an Wohnungen. In den nächsten Jahren ist in allen Wohnungsmarktregionen mit Ausnahme von Dresden, Leipzig und deren Umland, mit weiteren teils starken Bevölkerungsrückgängen (bis zu -15 %) zu rechnen. Das Wohnungsangebot und insbesondere die leerstehenden Wohnungen entsprechen hinsichtlich ihrer Struktur und Qualität nicht den Qualitätsansprüchen der Wohnungsnachfrager. Mit verstärkter qualitativer Zusatznachfrage (meist nach Ein- und Zweifamilienhäusern) ist trotz hoher Leerstände zu rechnen. Dieser Neubau trotz Leerstand in Kombination mit dem Bevölkerungsrückgang wird ohne Rückbaumaßnahmen zu weiterem Anstieg der Wohnungsleerstände von heute 245.000 auf bis zu 395.000 Wohnungen im Jahr 2030 führen (von 14 % auf 23 % Leerstandsquote, ohne Leipzig und Dresden). Besonders stark würde der Leerstand in allen ländlichen Regionen und den bereits heute schrumpfenden Städten zunehmen, von derzeit jeweils rund 15 % auf rund 25 %. Aber auch in den derzeit leicht wachsenden Städten wäre mit einem Anstieg des Leerstands von derzeit rund 12 % auf rund 17 % zu rechnen. Der Abriss von Wohnungen wurde dabei nicht berücksichtigt, so dass diese Zahlen keine Prognose darstellen, sondern die Handlungserfordernisse der Politik beschreiben. Aufgrund des erheblichen Wohnungsüberschusses werden die Mieten auf niedrigem Niveau verharren. Diese aus Mietersicht erfreuliche Stagnation der Mieten verhindert jedoch größere Instandhaltungsmaßnahmen sowie Modernisierungsmaßnahmen, die sonst den Wohnungsbestand an die wachsenden Anforderungen der Mieter anpassen würden (z. B. großzügigere Grundrisse, moderne Küchen und Bäder, Datenleitungen für schnelles Internet, Klimaschutz). Dies wird sich mittelfristig im Erscheinungsbild der Gebäude, der Städte und Dörfer bemerkbar machen, die derzeit noch von der guten Substanz profitieren, die in den meisten Teilen des Freistaates in den 1990er Jahren geschaffen wurde. Wenn erneute Investitionen unterbleiben, reduzieren heruntergekommene Gebäude die Attraktivität

der schrumpfenden Regionen zusätzlich. Der Standortvorteil Ostdeutschlands – liebevoll hergerichtete Städte und zumindest zum Teil auch Dörfer – beginnt im wahrsten Sinne des Wortes zu bröckeln.

## 2. Geschäftsverlauf

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

Bei der Bevölkerungsentwicklung Plauen gibt es eine Negativentwicklung. Gegenüber dem letzten Jahr hat die Stadt im Saldo 388 Einwohner verloren. Näher betrachtet und unterschieden nach der Herkunft, hat die deutsche Bevölkerungsgruppe jedoch um 797 Einwohner abgenommen. Die ausländische Bevölkerung hat hingegen um 409 Einwohner zugenommen. Der Anteil ausländischer Bürger in der Stadt Plauen beträgt derzeit 13,3 %, verteilt auf die verschiedensten Nationen.

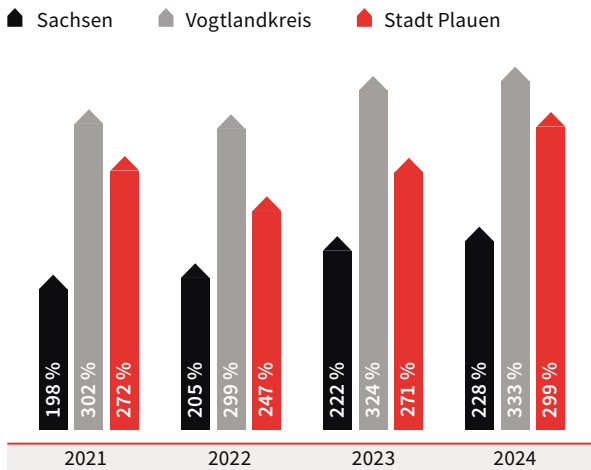
### Veränderung der Bewohner in % zum Vorjahr



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.

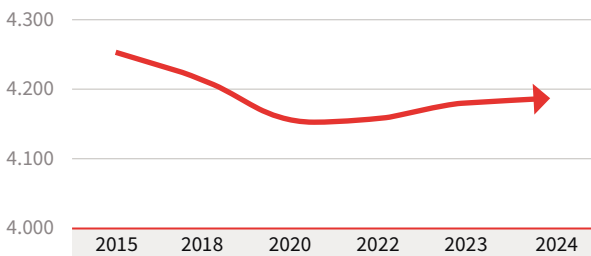
**Entwicklung des Anteils der Sterbefälle zu den Geburten**



Quellen: Stadt Plauen – StLA Sachsen – Datenstand 2022

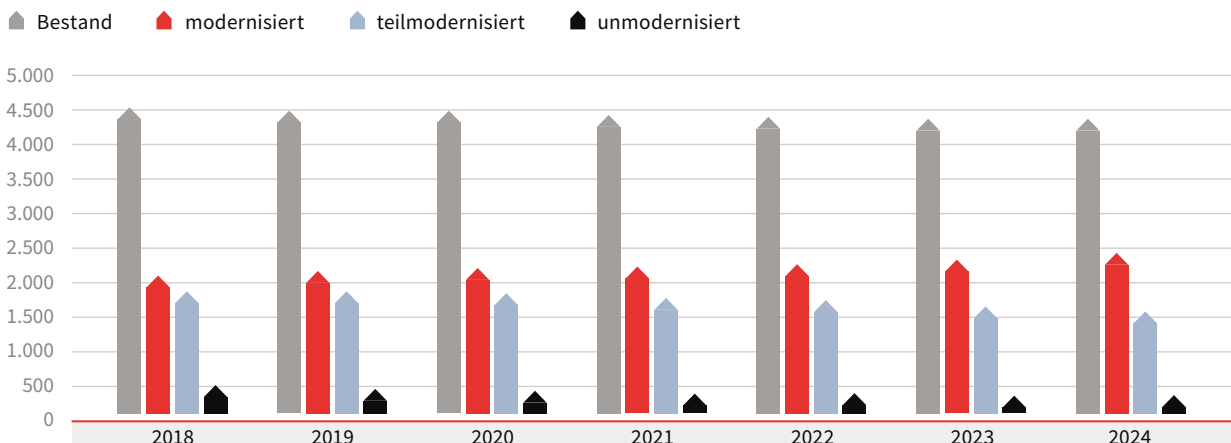
Auch in der Genossenschaft waren diese Auswirkungen spürbar. So war der Anteil der Kündigungen durch Todesfälle oder aus Altersgründen mit 48,6 % zwar etwas niedriger als im letzten Jahr, jedoch immer noch zu hoch. Umso erfreulicher ist es, dass sich die Zahl unserer Mitglieder wieder trotz dieses Negativsaldos etwas nach oben entwickelt hat.

**Entwicklung der Mitgliedszahlen**



Quelle: eigene Daten

**Entwicklung des Modernisierungsstandes**



Mit unserer seit Jahren gelebten Geschäftspolitik, die unter anderem aus gutem Service, nachhaltigen Modernisierungsmaßnahmen, stetigen Instandsetzungsleistungen, modernen Anpassungen des Bestandes und bezahlbaren Mieten besteht, sind wir ein verlässlicher Partner für unsere Bestandsmieter und ein durchaus interessanter Vermieter für Wohnungssuchende. Diesen Weg werden wir in den nächsten Jahren auch so weitergehen und versuchen, alle Herausforderungen in unserem Geschäftsfeld anzunehmen. So haben wir im Geschäftsjahr 2024 trotz der schwierigen Randbedingungen den Schritt zu einem Ersatzneubau gewagt und es entstehen bis 2026 18 moderne Wohnungen direkt im Stadtzentrum in Plauen. Um den seit Jahren andauernden Kostenanstieg in allen Bereichen der Bewirtschaftung zumindest in Teilen abzufedern, haben wir im Herbst 2024 eine Mieterhöhung über einen großen Teil unserer Bestände moderat und sozialverträglich durchgeführt.

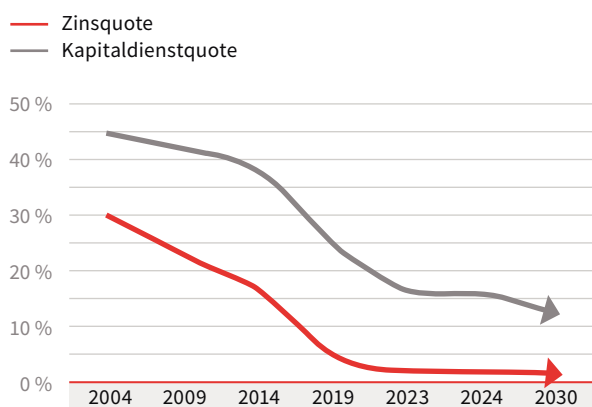
Auch erwähnenswert ist unser Regiebetrieb, der uns in Zeiten immer knapper werdender Handwerkerkapazitäten mit seinen Leistungen vor Ort immer zur Verfügung steht. Alle unsere Bemühungen zielen auf eine wirtschaftlich vertretbare und nachhaltige Modernisierung unserer Bestände, die langsam aber kontinuierlich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

### 3. Lage

#### a) Ertragslage

Das Jahr 2024 schließt mit einem Jahresfehlbetrag von 388 TEUR ab. Davon beträgt das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung –444 TEUR und ist gegenüber dem Vorjahr somit um 765 TEUR gestiegen. Die Veränderung des Hausbewirtschaftungsergebnisses resultiert unter anderem aus den um rd. 440 TEUR gestiegenen Nettoerlösen, den gegenüber dem Vorjahr rd. 7 TEUR geringeren Abschreibungen, den um 2 TEUR höheren Zinsaufwendungen für Darlehen und den um ca. 196 TEUR geringeren Instandhaltungskosten.

#### Entwicklung der Zins- und Kapitaldienstquote



Quelle: eigene Daten

Aus dem Wohnungsleerstand ergaben sich im Jahr 2024 Belastungen aus Erlösschmälerungen von rd. 1.100 TEUR und nicht umlagefähigen Betriebskosten von rd. 743 TEUR. Die momentane Zinsbelastung beträgt 1,93 Prozent der Nettokaltmiete.

#### b) Finanzlage

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

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit resultiert neben den Veränderungen bei den Geschäftsguthaben aus dem planmäßigen Tilgungsvolumen in Höhe von 1.762 TEUR sowie den Zinsen für Darlehen in Höhe von 239 TEUR sowie aus der Aufnahme eines Darlehens in Höhe von 4.000 TEUR.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit ergibt sich im Wesentlichen aus den Aufwendungen für die Modernisierung des Immobilienbestandes (1.861 TEUR) und den Anschaffungskosten für sonstige Anlagegüter (55 TEUR) sowie aus den erhaltenen Zinsen.

Für das Geschäftsjahr 2024 ergibt sich folgende vereinfachte Kapitalflussrechnung:

#### Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2024

	TEUR
Jahresfehlbetrag	– 387,7
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	3.229,5
Ab- und Zuschreibungen Wertpapiere	– 41,5
Zinsen aus Bankguthaben und Erträge aus WP des AV	– 215,8
Zinsaufwendungen	239,3
Buchgewinne/-verluste aus Anlagenabgängen	– 8,1
Veränderung sonst. Aktiva und Passiva	– 1.713,7
<b>Cashflow aus lfd. Geschäftstätigkeit</b>	<b>1.102,0</b>
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	1.913,6
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	– 589,5
<b>zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes</b>	<b>2.426,1</b>
Zu-/Abschreibungen auf Wertpapiere (Saldo)	41,5
<b>Cashflow</b>	<b>2.467,6</b>

### c) Vermögenslage

Die Vermögenslage ist durch einen angemessenen Eigenkapitalanteil gekennzeichnet. Die Eigenkapitalquote zum 31.12.2024 beträgt 76,7 Prozent (Vorjahr 78,2 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

	31.12.2024 TEUR	31.12.2023 TEUR	31.12.2022 TEUR
<b>Vermögensstruktur</b>			
langfristiger Bereich	104.493,1	106.374,0	107.899,1
kurzfristiger Bereich	18.984,2	15.374,7	15.469,6
<b>Bilanzsumme Aktiva</b>	<b>123.477,3</b>	<b>121.748,7</b>	<b>123.368,7</b>

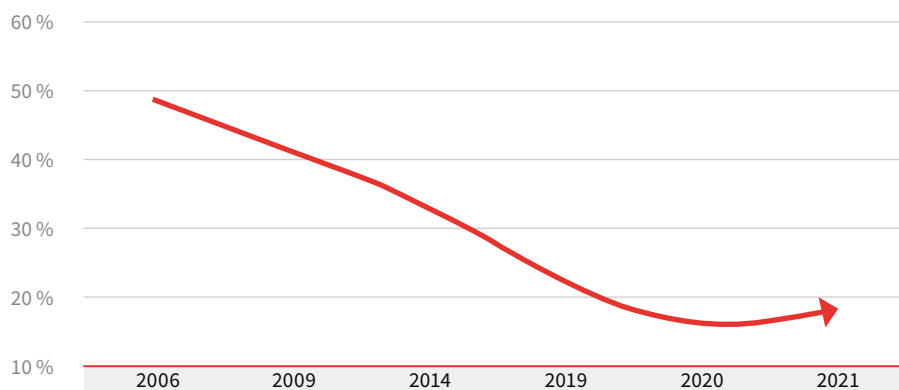
#### Entwicklung der Kapitalstruktur

	31.12.2024 TEUR	31.12.2023 TEUR	31.12.2022 TEUR
<b>Kapitalstruktur</b>			
langfristiger Bereich	113.891,5	112.074,7	115.101,8
kurzfristiger Bereich	9.585,8	9.674,0	8.266,9
<b>Bilanzsumme Passiva</b>	<b>123.477,3</b>	<b>121.748,7</b>	<b>123.368,7</b>

Der Verschuldungsgrad des Sachanlagevermögens zum 31.12.2024 beträgt 18,4 Prozent, die Verschuldung je m<sup>2</sup> Wohnfläche beträgt 74,28 EUR. Die leichte Steigerung

gegenüber dem Vorjahr begründet sich in der Aufnahme eines Darlehns für den Neubau eines Wohngebäudes.

#### Entwicklung des Verschuldungsgrades des Anlagevermögens



#### 4. Finanzielle Leistungsindikatoren

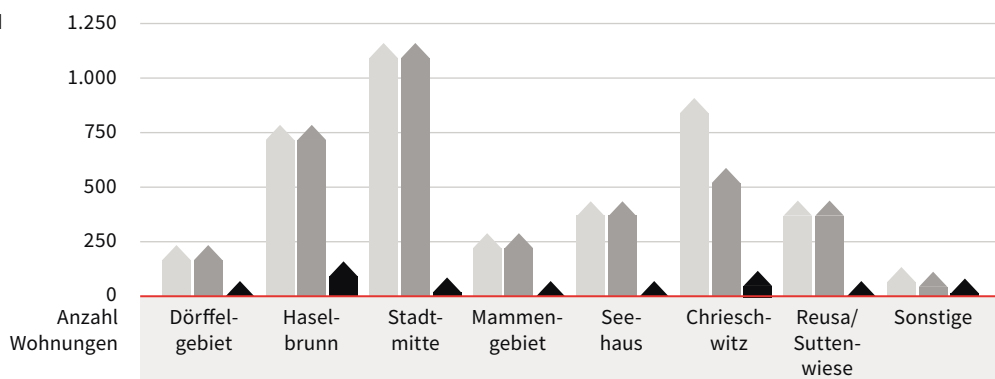
##### a) Umsatzentwicklung/Geschäftsumfang

Die Genossenschaft bewirtschaftete im vergangenen Jahr im Durchschnitt 4.387 Wohnungen und 1.299 sonstige Einheiten (Gewerbe, Garagen, Stellflächen).

Am Jahresende hatte die Genossenschaft 414 leerstehende Wohnungen und damit 16 weniger als im vergangenen Jahr. In den einzelnen Wohngebieten gab es zum Vorjahr jeweils nur geringe Veränderungen.

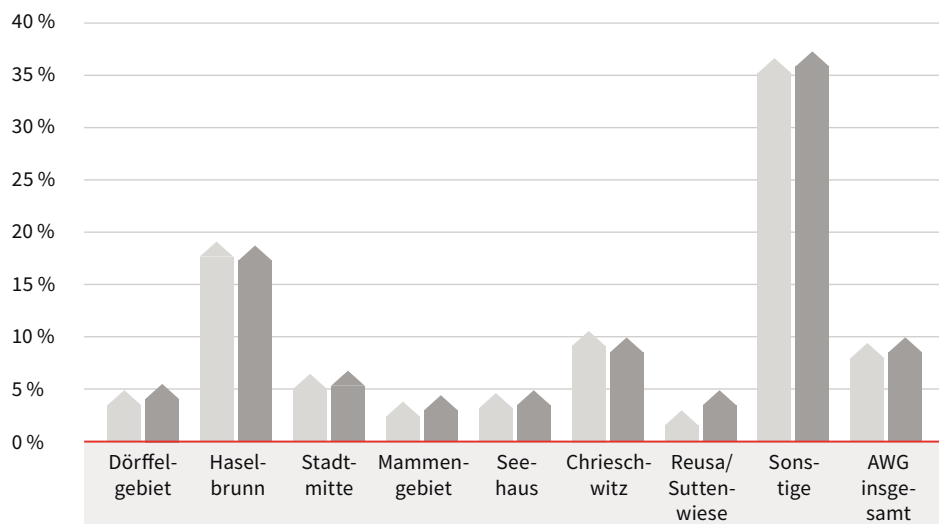
**Bestand und Leerstand nach Standorten zum 31.12.2024**

- Bestand
- davon modernisiert
- Leerstand



**Leerstandsquoten im Vergleich zum Vorjahr**

- 2024
- 2023



Hinsichtlich der Wohnungsmieten ist Folgendes zu verzeichnen:

**Sollmieten Erlösschmälerungen im Vorjahresvergleich**

	2023	2024	Veränderung
Sollmieten der Wohnungen	13.074.115 EUR	13.445.622 EUR	371.507 EUR
Erlösschmälerungen bei Mieten	- 1.075.658 EUR	- 1.023.350 EUR	52.308 EUR

### b) Investitionen in den Bestand

Aus dem vorgegebenen Budget für Modernisierungs- und Instandhaltungsleistungen konnten im vergangenen Jahr alle geplanten Maßnahmen, sowohl inhaltlich als auch zeitlich, realisiert werden. Unter andern wurden 12 Balkone angebaut, eine Fassadendämmung realisiert und eine Heizung modernisiert.

#### Kosten und Maßnahmen im Vergleich zu den Vorjahren

	2022	2023	2024
Instandhaltungskosten/m <sup>2</sup> Wfl.	23,90 EUR	29,00 EUR	28,27 EUR
Instandhaltungsaufwand gesamt (incl. Regiebetrieb)	6.634.189 EUR	8.023.715 EUR	7.827.387 EUR
davon Aufwand für Wohnungswechsel	4.717.268 EUR	5.462.385 EUR	5.223.285 EUR
nachträglicher Herstellungsaufwand / Anlagen im Bau	1.641.621 EUR	1.626.822 EUR	1.861.095 EUR
Anzahl modernisierter Wohnungen	310	302	282
Anzahl Balkonanbauten	0	0	12
Anzahl Aufzüge (zusätzlich)	6	3	0

### c) Mitgliederentwicklung

Die Anzahl unserer Mitglieder ist im Geschäftsjahr von 4.182 auf 4.189 Mitglieder gestiegen. Es gab 285 Zugänge im Jahr 2024, darunter 243 Neuaufnahmen. Die Abgänge von insgesamt 278 beinhalten u. a. 166 Kündigungen, 38 Todesfälle und 3 Ausschlüsse. Aufgrund des derzeitigen Nachfrageverhaltens dürfen wir auch für das laufende Jahr mit einem Zuwachs an Mitgliedern rechnen.

### d) Entwicklung Personalbereich

Im Geschäftsjahr 2024 waren bei der Genossenschaft durchschnittlich 23 Personen (einschließlich Vorstand) im Verwaltungsbereich und 17 Personen im Bauhof beschäftigt. Das Durchschnittsalter des Verwaltungspersonals liegt bei 45 Jahren, das der gewerblich Beschäftigten bei 44 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 Entwick-

lungstendenzen 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

Im vergangenen Jahr hat sich der Trend in Bezug auf die Anzahl der Kündigungen und auf die leerstehenden Wohnungen vom vorhergehenden Jahr fortgesetzt. Wir konnten wieder 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.

Unser Projekt Ersatzneubau, das im Jahr 2023 gestartet wurde, haben wir im letzten Jahr fortgeführt. Momentan befinden wir uns noch in der Rohbauphase und planen den Innenausbau. Bezugsfertig sollte das Gebäude Anfang nächsten Jahres sein. Für die 18 modernen Wohnungen unterschiedlicher Größe gibt es bereits jetzt eine Reihe von Bewerbern.

Der Jahresplan für das Jahr 2025 beinhaltet wieder eine ganze Reihe von Maßnahmen, die den Erhalt und die Weiterentwicklung unserer Bestände sichern werden. Dafür sind im Plan 8.178 TEUR vorgesehen. Die derzeitige Kostenentwicklung in allen Bereichen führt bei gleichbleibenden Erträgen weiter dazu, dass die Wirtschaftlichkeit der Genossenschaft eingeengt bleibt. Dieses Ungleichgewicht kann nur durch eine moderate und sozialverträgliche Mietanpassung gemildert werden. Der Mietspiegel der Stadt Plauen bietet dazu nur geringen Spielraum. Auf Grundlage dessen haben wir im vergangenen Jahr einen Großteil unserer Mieten moderat und sozialverträglich angepasst, um die Kostensteigerungen wenigstens zu einem kleinen Teil abfedern zu können. Das Jahresergebnis 2025 ist mit einem Jahresüberschuss von 757 TEUR geplant.

### IV. CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Die zurzeit vorherrschenden Bedingungen des Wohnungsmarktes in der Stadt Plauen werden sich kurzfristig nicht positiv verändern. Sie sind weiterhin von der demographischen Entwicklung, der geringen Wirtschaftskraft und einem, weiterhin niedrigem Lohnniveau geprägt. Das Delta zwischen Geburten und Sterbefällen ist weiterhin tief im negativen Bereich.

Das Überangebot an Wohnraum bleibt daher bestehen und begrenzt die realisierbaren Mieteinkünfte auf ein Minimum. Preissteigerungen auf dem Sektor der Instandhaltungsleistungen, fehlende Kapazitäten bei den Firmen, Fachkräftemangel in vielen Bereichen und das notwendige Umsetzen von gesetzlichen Anforderungen erschweren unsere Arbeit.

Dennoch sind wir aufgrund unserer guten wirtschaftlichen Situation (hohe Liquiditätsreserve, geringe Darle-

hensverschuldung) in der Lage, selbständig am Markt zu agieren und unsere Bestände sukzessive an das aktuelle Nachfrageverhalten sowie an die Bedürfnisse eines älter werdenden Mietermarktes anzupassen. Wir sehen unsere Chance vor allem in einer serviceorientierten und kundennahen Betreuung unserer Mitglieder, um uns auf diesem Weg von anderen Marktteilnehmern zu unterscheiden.

Anhaltende Preissteigerungen bei Baumaterialien und Baupreisen und der deutlich spürbare Fachkräftemangel wirken sich erheblich auf die Realisierung unserer Maßnahmen bei der Instandhaltung und Modernisierung aus. Die Vorhaben werden teurer und die Terminketten im Ausbau von Wohnungen immer länger. Weiterhin sehr besorgniserregend ist die Energiepreisentwicklung, die 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 haben, die auf die CO<sub>2</sub> Abgabe zurückzuführen sind und die in den nächsten Jahren weiter steigen. Noch nicht abschätzbar sind die verschärften Normen des Baurechts in diesem Bereich, die zu erheblichen Mehraufwendungen führen werden.

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

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

## V. RISIKOBERICHTERSTATTUNG ÜBER DIE VERWENDUNG VON FINANZINSTRUMENTEN

### 1. Wertpapiere

Das bestehende Wertpapierdepot wird über vertragliche Regelungen mit klar definierten Anlagerichtlinien zur Minimierung von Risiken der Geldanlage von einem

Kreditinstitut verwaltet. Ein ausführliches Reporting erfolgt zweimal jährlich. Zusätzlich werden die Anlagen und die Depotentwicklung regelmäßig innerhalb der Kontrollaufgaben des Aufsichtsrates kontrolliert.

### 2. Geldanlagen

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

### 3. Forderungen

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

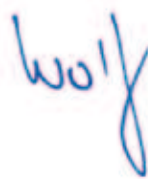
### 4. Verbindlichkeiten

Die Dauerfinanzierungsmittel belaufen sich zum 31.12.2024 auf 19.348 TEUR, davon für ehemalige Alt-kredite 2.309 TEUR und für Modernisierungs- und Neubaudarlehen 17.039 TEUR.

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

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

Plauen, den 30. April 2025



Carolin Wolf  
Vorstandsvorsitzende



Günter Schneider  
Vorstand  
Wohnungswirtschaft  
und Technik

**Bemerkungen des Aufsichtsrates**

Der Aufsichtsrat hat den Lagebericht der Genossenschaft für das Geschäftsjahr 2024 zur Kenntnis genommen und billigt denselben.

Der Aufsichtsrat genehmigt auch den vorgelegten Jahresabschluss zum 31.12.2024 und empfiehlt der Vertreterversammlung dessen Feststellung.

Der Aufsichtsrat schlägt der Vertreterversammlung vor, den Jahresfehlbetrag aus der Sonderrücklage zu entnehmen.

Plauen, den 30. April 2025

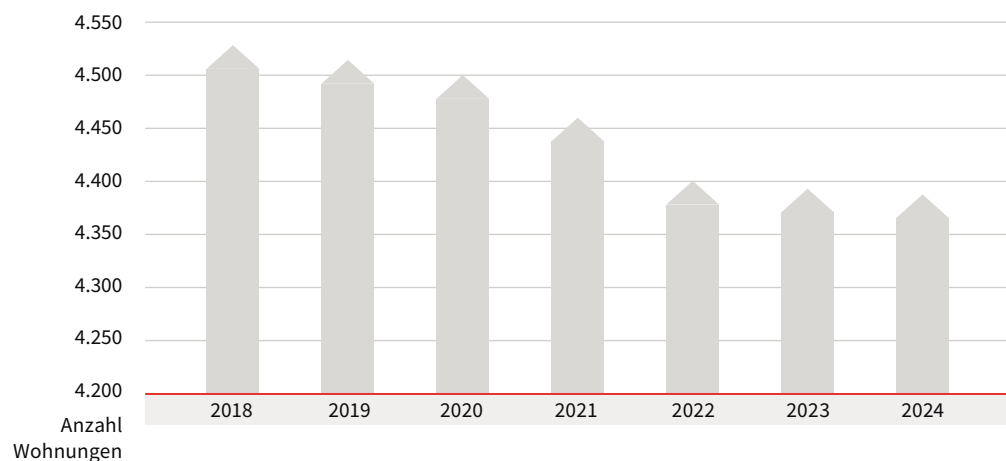


Karsten Hoffmann  
Vorsitzender des Aufsichtsrates

**Statistische Angaben zu 2024**

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Gesamtbestand an Wohnungen	4.529	4.513	4.498	4.454	4.404	4.390	4.384
Zahl der Wohngebäude	456	455	455	453	448	448	448
Zahl der Wohnungsneubezüge	279	230	241	287	310	302	282
Zahl der Wohnungskündigungen	278	236	286	314	267	275	273
Zahl der langfristig nicht vermieteten Wohnungen *	496	507	527	484	411	372	353
Höhe der Mietschulden in TEUR	76	52	80	73	25	5	21
Forderungsklagen wegen Mietschulden	5	0	6	1	3	0	5
Schriftl. Abmahnungen u. Ermahnungen wegen Störung bzw. Verletzung des Hausfriedens	20	5	12	9	19	12	15
Räumungsklagen	1	0	0	1	1	2	1
Kündigung der Mitgliedschaft durch Ausschluss	2	3	2	8	2	3	3
Zahl der Mitglieder am Jahresende	4.215	4.215	4.193	4.158	4.161	4.182	4.189

\* länger als 3 Monate leer stehend

**Entwicklung des Wohnungsbestandes**



WOHNUNGS  
GENOSSENSCHAFT  
PLAUEN eG

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