Geschäftsbericht 2020

SWG

Sächsische
Wohnungsgenossenschaft
Chemnitz eG

Impressum
Herausgeber: Sächsische Wohnungsgenossenschaft Chemnitz eG
Fotos: Sächsische Wohnungsgenossenschaft Chemnitz eG
Konzept und Layout: designesgleichen
agentur für kommunikationsgestaltung GmbH

Inhalt

Organe der Genossenschaft	2
Bericht des Aufsichtsrates	2 – 4
Bericht des Vorstandes	4 – 24
Tätigkeit der Organe unserer Genossenschaft	10
Entwicklung des genossenschaftlichen Mitgliederbestandes	12
Altersstruktur der Mitglieder und Mieter	13
Entwicklung und Auslastung des Wohnungsbestandes	14
Sanierungs- und Modernisierungsgeschehen	18
Tochterunternehmen: SWG Service GmbH	20
Bewirtschaftung unserer Grundstücke und Gebäude	20
Mieten- und Betriebskostenentwicklung	22
Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	23
Personalentwicklung und Verwaltungsaufwand	24
Jahresabschluss	25 – 32
Bilanz	26
Gewinn- und Verlustrechnung	28
Anhang	29
Anlagespiegel 2020	31
Verbindlichkeitenspiegel 2020	32

Willkommen zu Hause in zehn Stadtteilen

Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

die Nähe zum Mitglied, ein sicheres Zuhause und ein optimaler Service sind für uns selbstverständlich, sie werden bei der Sächsischen Wohnungsgenossenschaft Chemnitz eG großgeschrieben. Mit einem Bestand von mehr als **4.000 Wohnungen und 300 unterschiedlichen Grundrissvarianten** haben wir für jeden die passende Wohnung. Im farbigen Band am unteren Seitenbereich stellen wir Ihnen unsere **zehn Chemnitzer Stadtteile** vor, die bereits heute rund **10.000 Mitgliedern und Mietern** ein schönes Wohnumfeld bieten.

Organe der Genossenschaft

Vertreterversammlung	54 Mitglieder
Aufsichtsrat	Frank Löbel Joachim Jung Kerstin Braun Dr. Alexander Voß
Vorstand	Andreas Kunze (bis 30.06.2020) Lutz Voigt Frank Winkler
Name und Anschrift des Prüfungsverbandes	Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V. Antonstraße 37 01097 Dresden

Bericht des Aufsichtsrates

Das Jahr 2020 war weltweit eine ungewisse, von der Corona-Pandemie belastete Zeit, die alle vor ganz neue Herausforderungen stellte. Auch wir waren davon betroffen. In unserer Verwaltung musste wegen Personalausfällen und Quarantänemaßnahmen oft improvisiert und umorganisiert werden. Mehrere Beratungen, so die Vertreterversammlung und einige Aufsichtsratssitzungen, konnten leider nicht als Präsenzveranstaltung durchgeführt werden. Es mussten neue Wege gefunden werden, nicht zuletzt für die Aufsichtsratswahlen, die im Jahr 2020 für drei Aufsichtsratsmitglieder erforderlich waren. Alle Aufsichtsratsmitglieder, die sich zur Wahl gestellt hatten, erhielten Ihr Vertrauen und wurden gewählt. Dafür bedanken wir uns bei Ihnen. Trotz der außergewöhnlichen Bedingungen ist der Aufsichtsrat der SWG im Geschäftsjahr 2020 seinen Prüfungspflichten gewissenhaft nachgekommen. Er hat sich in zahlreichen gemeinsamen Beratungen und fernmündlichen bzw. fernschriftlichen Abstimmungen mit dem Vorstand über die Geschäftslage informiert. Dabei zeigte sich, dass die Geschäftsabläufe in der SWG auch bei schwierigen Umständen geordnet und stabil sind.

Borna

Gemütliche Wohngegend am Küchwald

Das kleine Wohngebiet der SWG an der Rilkestraße in Borna-Heinersdorf ist ruhig und liegt im Grünen. Der angrenzende Küchwald lädt zur Freizeitgestaltung für Jung und Alt ein. Der Festplatz, die Küchwaldbühne, ein Abenteuerspielplatz, das Eissportzentrum und natürlich die berühmte Parkeisenbahn sind allesamt zu Fuß erreichbar.

Im Geschäftsjahr 2020 legte der Aufsichtsrat besonderes Augenmerk auf:

- die Auswertung des Jahresabschlusses und des Prüfungsberichtes
- die Vor- und Nachbereitung der Vertreterversammlung im schriftlichen Umlaufverfahren zum Jahresabschluss 2019
- die Entscheidung zur Erteilung von Prokuren für die zweite Leitungsebene
- Entscheidungen zu Verkäufen von bebauten und unbebauten Grundstücken
- die Realisierung der beschlossenen Bauleistungen
- die Vermietungssituation unserer Wohnungen und Gewerbeobjekte
- die Überwachung der Entwicklung der Mieten
- die Situation und Entwicklung des Chemnitzer Wohnungsmarktes
- die Auswertung des Ratings zur SWG durch die kreditgebenden Banken
- den Betriebsablauf der SWG Service GmbH
- die Bearbeitung von Anfragen von Genossenschaftlern

Der leider weiter anhaltend hohe Wohnungsleerstand in unserer Region erfordert nach wie vor von der Verwaltung der SWG überdurchschnittlich viel Mühe, Aufwand und Kreativität bei der Vermietung unserer Wohnungen und der Betreuung der Bestandsmieter. Die SWG hat sich, gemessen am Wohnungsleerstand der Stadt Chemnitz, auch 2020 sehr gut am örtlichen Wohnungsmarkt behauptet. Das Jahr 2020 war das erste vollumfängliche Geschäftsjahr unserer neu gegründeten SWG Service GmbH. Mit einem Jahresumsatz von 608,2 TEUR wurden 130 Leerwohnungen für die Wiedervermietung hergerichtet und 31 Treppenhäuser renoviert und instand gesetzt. Mit einem Jahresüberschuss von 75,1 TEUR lag das Ergebnis über unseren Erwartungen.

Weitere wichtige Eckdaten des Geschäftsjahres 2020:

- Die Ertragslage mit einem Jahresüberschuss von rund 2.793 TEUR und die Finanzlage der SWG sind ausgezeichnet.
- Unsere Verbindlichkeiten wurden zuverlässig getilgt, im Geschäftsjahr mit 5,2 Mio. Euro.
- Unsere Eigenkapitalquote, gemessen an der Bilanzsumme, beträgt hervorragende 62,5 %.

Die zwischen 1959 und 1963 erbauten Häuser wurden im Jahr 2016 umfassend saniert und mit Balkonen oder Balkonterrassen ausgestattet.

- Die durchschnittliche Nettokaltmiete wurde konstant gehalten. Lediglich ein Anstieg von 0,05 Euro/m² Wohnfläche ist zu verzeichnen.
- Die Investitionen in unser Anlagenvermögen (7,0 Mio. Euro) und die Instandhaltung (3,7 Mio. Euro) waren auf hohem Niveau.
- Das Anlagevermögen konnte trotz einer hohen Abschreibung von 4,3 Mio. Euro auch durch unsere Modernisierungsmaßnahmen auf annähernd dem gleichen Niveau gehalten werden.
- Im Vermietungsbestand der SWG konnte der Leerstand weiter gesenkt werden (von 7,2 % im Vorjahr auf 6,4 %).

Dem Chancen- und Risikobericht des Vorstandes zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der SWG, zu den langfristigen Vermietungschancen, den betrieblichen Risiken, auch aus der Altersstruktur unserer Mitglieder, und zum Kapazitätsrückgang der Baufirmen bei gleichzeitiger Erhöhung der Baupreise stimmt der Aufsichtsrat zu. Der Aufsichtsrat ist mit der engagierten Arbeit des Vorstandes sowie der gesamten Verwaltung im zurückliegenden Geschäftsjahr sehr zufrieden. Dafür sprechen wir unseren Dank aus.

Frank Löbel
Aufsichtsratsvorsitzender
20.03.2021

Bericht des Vorstandes

Die Sächsische Wohnungsgenossenschaft Chemnitz eG (SWG) gehört zu den großen Wohnungsanbietern der Stadt Chemnitz. Sie ist mit ihren Wohnungsbeständen in zehn Chemnitzer Stadtteilen präsent. Die Wohnungen werden zu angemessenen, marktorientierten Preisen den Mitgliedern und in begrenztem Umfang auch Nichtmitgliedern angeboten. Daneben bewirtschaftet die SWG Gewerbeimmobilien, PKW-Stellplatzanlagen, Garagen und Grundstücke zur Freizeitgestaltung.

Die Bewirtschaftung umfasst neben der laufenden Vermietung die technische Bestandspflege mit dem Ziel von Werterhalt und Wertverbesserung durch Instandsetzung, Modernisierung und bedarfsangepassten Umbau der Immobilien unter Beachtung der sich

Sonnenberg Süd

Bunter Stadtteil mit modernen Sanierungsstandards

Die SWG-Gebäude im südlichen Teil des Sonnenbergs wurden in den 1980er und 1990er Jahren gebaut. Seit 2006 wurden alle Häuser von Grund auf saniert – mit dem Ziel, kreative Grundrisslösungen und moderne Sanierungsstandards umzusetzen.

verändernden Nachfrage. Die komplexe Mitglieder- und Mieterbetreuung der SWG geht deutlich über den allgemeinen Service rund um die Wohnung hinaus. Am 31.12.2020 verfügte die Genossenschaft über einen Wohngebäudebestand mit insgesamt 4.004 Wohnungen bei einer Gesamtwohnfläche von 233.899 m² sowie über 32 Gewerbeeinheiten, 772 PKW-Stellplätze und 57 Mietgaragen in zehn Stadtteilen von Chemnitz.

Chemnitz als drittgrößte Stadt Sachsens zeichnete sich 2020 erneut als prägender Wirtschafts- und Arbeitsstandort auch über Sachsen hinaus aus. Mit einer Arbeitslosenquote von 7,3 % zum Jahresende 2020 und damit einem Prozentpunkt mehr als der bundesdeutsche Durchschnitt zeigte sich der Arbeitsmarkt leicht abgeschwächt gegenüber dem 31.12.2019, aber insbesondere im Vergleich der vergangenen Jahre in stabiler Verfassung. Vor allem die Auswirkungen der seit dem Frühjahr 2020 anhaltenden Corona-Pandemie führten zu einem Anstieg der Arbeitslosenquote von 6,3 % im Vorjahr auf 7,3 % am 31.12.2020. Die Auftragslage speziell im Baugewerbe, in Verbindung mit dem zunehmenden Fachkräftemangel, hatte zur Folge, dass die allgemeine Nachfrage nicht immer voll abgedeckt werden konnte. Deswegen kam es zu Engpässen bei Baukapazitäten und überdurchschnittlichen Baupreisen.

Am 31.12.2020 hatte Chemnitz 245.051 Einwohner und damit 1.857 weniger als im Vorjahr. Nach einem Bevölkerungsrückgang bereits im Jahr 2019 von 813 Einwohnern deutet sich damit eine Unterbrechung des Trends der letzten Jahre zum leichten Bevölkerungswachstum an. Die Bevölkerungsverluste 2020 resultierten aus einem signifikanten Sterbeüberschuss. Die traditionellen Gewinne aus Zuwanderung reduzierten sich 2020 auch aufgrund coronabedingter Zuwanderungshemmnisse: Die Zahl der Zuzüge – vor allem aus dem Ausland – ging beträchtlich zurück und konnte die Zahl der Fortzüge nicht kompensieren.

Im Kontext der vergangenen zehn Jahre ist ein unterdurchschnittliches Wachstum der durchschnittlichen Bestands- und Angebotsmieten kennzeichnend für Chemnitz. Über alle Größen, Ausstattungen und Wohnlagen hinweg kostete der Quadratmeter Wohnfläche einer Chemnitzer Angebotswohnung 5,28 Euro (Nettokaltmiete) und damit nur rund 11 % mehr als zehn Jahre zuvor. Absolut betrachtet stiegen die Angebotspreise jährlich um 0,06 Euro/m². Die Preissteigerungen liegen bei durchschnittlich 1,3 % pro Jahr und damit deutlich unter denen vergleichbarer Großstädte im Bundesgebiet.

Teilweise wurden Häuser etagenweise abgetragen oder mit Aufzügen ausgestattet, wodurch einige rollstuhlgerechte Wohnungen entstanden. Die karreeartige Bebauung mit großzügigen grünen Bereichen in den Innenhöfen bietet optimale Bedingungen für Bewohner jedes Alters.

Der Vorstand hat seine Planung auch weiterhin darauf ausgerichtet, dass der Chemnitzer Wohnungsmarkt ein Mietermarkt mit einem vergleichsweise niedrigen Mietniveau in Verbindung mit einem anhaltend deutlichen Angebotsüberhang bei Wohnungen bleibt.

Den Geschäftsverlauf des Jahres 2020 bewerten wir für die SWG als gut. Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage kann als geordnet und stabil angesehen werden.

Die Auswirkungen der sich aus der Corona-Pandemie ergebenden Folgen und Einschränkungen für große Teile der Gesellschaft werden im unmittelbaren Hinblick auf die Ergebnisse der Genossenschaft im Geschäftsjahr 2020 als eher gering bewertet. Ertragsausfälle oder erhöhte Aufwendungen waren nur in unbedeutendem Umfang zu verzeichnen.

Das Geschäftsjahr war besonders geprägt durch die Vorbereitung der Neubauvorhaben in den Wohngebieten Glösa und Ebersdorf, die Fortsetzung der Energieträgerumstellung auf Fernwärme im Wohngebiet Kappel, umfangreiche bauliche Maßnahmen in Leerwohnungen im Zusammenhang mit dem Kündigungsgeschehen sowie eine Vielzahl von Maßnahmen zur verbesserten Mieterbindung. Die geplanten Modernisierungsmaßnahmen konnten – überwiegend coronabedingt – nicht vollständig umgesetzt werden. Die Ausführung und das entsprechende Budget wurden für das Folgejahr eingeordnet.

Aufgrund des Rückbaus eines Wohngebäudes mit 28 Wohnungen, fünf Wohnungszusammenlegungen – bedingt durch die gestiegene Nachfrage nach großen Wohnungen – sowie der Umwandlung einer Wohnung in ein Servicebüro reduzierte sich die Wohnungsanzahl von 4.043 auf 4.004. Die Wohnfläche verringerte sich um 1.562 m² auf 233.899 m².

Nach Abzug von acht als Gäste-WE den Mietern der SWG zur Nutzung bereitgestellten Wohnungen waren 253 der 3.996 verfügbaren Wohnungen am 31.12.2020 nicht vermietet. Der Vermietungsgrad konnte somit um 0,8 Prozentpunkte auf 93,6 % erhöht werden.

Sehr positiv werten wir den Vermietungsgrad des zwischen 2006 und 2018 komplett aufgewerteten Plattenbaubestandes vom Typ IW83 auf dem Südlichen Sonnenberg. Der Leerstand liegt hier mit 5,4 % (Vorjahr: 7,2 %) unter dem SWG-Durchschnitt.

Sonnenberg Nord

Gepflegtes Wohnumfeld mit vielen Grünflächen

Der nördliche Teil des Sonnenbergs nahe dem Yorckgebiet ist infrastrukturell bestens ausgestattet. Einkaufsmöglichkeiten, Busanbindungen sowie Ärzte befinden sich in unmittelbarer Umgebung. In der Würzburger Straße 56–62 hat die SWG inmitten der Stadt eine kleine Oase entstehen lassen.

Die Wohnungsmieten der Genossenschaft bewegen sich in der Spanne des Chemnitzer Mietspiegels und finden Akzeptanz. Im Geschäftsjahr 2020 wurden keine Mietanpassungen im Rahmen der Möglichkeiten des § 558 BGB durchgeführt. Für 123 Wohnungen wurden die Nutzungsgebühren im Ergebnis realisierter Modernisierungsmaßnahmen angehoben.

Mit 5,12 Euro/m² Wohnfläche blieb die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes aus Chemnitzer Sicht, insbesondere aber im bundesdeutschen Vergleich, auf einem moderaten Stand. Im Bereich der Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen wurde das geplante Kostenbudget eingehalten. Allgemeine Baukostensteigerungen sowie erhöhte Aufwendungen infolge des sich verändernden Wohnungsmarktes in Verbindung mit zunehmenden qualitativen Anforderungen an das genossenschaftliche Wohnen mit daraus resultierenden erforderlichen Anpassungen der technischen und zunehmend auch der sozialen Infrastruktur waren planungsseitig berücksichtigt.

Nach einem Jahresüberschuss von 643,4 TEUR im Vorjahr ergab sich im Geschäftsjahr 2020 ein Jahresüberschuss von 2.792,8 TEUR. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 0,4 Mio. Euro auf 19,2 Mio. Euro. Die Veränderungen resultierten aus der Erhöhung der Sollmieten um 0,1 Mio. Euro, der Steigerung von Umlagen aus Betriebskosten um 0,2 Mio. Euro und der Verringerung der Erlösschmälerungen in Höhe von 0,1 Mio. Euro. Die sonstigen betrieblichen Erträge von 2,2 Mio. Euro wurden hauptsächlich beeinflusst durch eine Zuschreibung auf das Anlagevermögen nach § 253 Abs. 5 HGB in Höhe von 1,8 Mio. Euro, durch den Mehrerlös aus Anlagenverkäufen in Höhe von 0,1 Mio. Euro und durch Erträge aus Versicherungsansprüchen in Höhe von 0,1 Mio. Euro.

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr von 9,1 Mio. Euro um 0,7 Mio. Euro auf 9,8 Mio. Euro. Verursacht wurde diese Entwicklung im Wesentlichen durch höhere Instandhaltungskosten von 0,6 Mio. Euro. Die Betriebskosten blieben im Vergleich zum Vorjahr nahezu unverändert. Bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen war eine Verringerung in Höhe von 0,2 Mio. Euro gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen.

Die beiden SWG-Häuser wurden komplett umgebaut und erhielten neuartige Grundrisslösungen mit Wohnflächen von 58 bis 130 m². Highlight sind die vier Dachgeschosswohnungen im Loftstil.

Die bereits in den Vorjahren sichtbar gewordene Entwicklung einer stetigen Reduzierung im Bereich der Zinsaufwendungen setzte sich im Geschäftsjahr 2020 fort. Infolge von Umfinanzierungsaktivitäten mit günstigen Anschlusskonditionen sowie der kontinuierlich umgesetzten Reduzierung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten durch höhere planmäßige Tilgungen konnte eine Verringerung des Zinsaufwandes von 1,9 Mio. Euro im Jahr 2019 auf 1,5 Mio. Euro im Jahr 2020 erreicht werden. Die durchschnittliche Zinsbelastung je m² Wohnfläche lag im Jahr 2020 bei 6,40 Euro.

Zum 31.12.2020 bestanden Geldanlagen von rund 11,7 Mio. Euro bei inländischen Kreditinstituten und in geringem Umfang bei genossenschaftlichen Spareinrichtungen, die der Bankenaufsicht unterliegen.

Finanzderivate werden im Unternehmen nicht eingesetzt.

Die langfristigen Verbindlichkeiten sind vollständig durch Grundpfandrechte gesichert. Die Beleihungsgrenze des Anlagevermögens ist nicht ausgeschöpft und bietet ausreichend Fremdfinanzierungspotenzial. Die rechtzeitige Sicherstellung der erforderlichen Kredite für Bestandsinvestitionen und Umschuldungen sowie die Beobachtung der Kapitaldienstbelastung sind Bestandteil des integrierten Risikomanagementsystems. Für Darlehensverbindlichkeiten in Höhe von 5,1 Mio. Euro, die in den Jahren 2021 bis 2022 mit Anschlussfinanzierungen untersetzt werden müssen, wurden bereits neue Darlehensverträge von insgesamt 4,3 Mio. Euro abgeschlossen. Das ausgewählte Ziel des Risikomanagements, die Erlangung einer relativ unabhängigen Position von einzelnen Kreditinstituten, wird durch die Streuung des Kreditportfolios auf mehrere Kreditgeber erreicht.

Die Kreditfähigkeit der Genossenschaft wurde durch die finanzierenden Banken bestätigt. Das Bankenrating war durchweg positiv. Die Deutsche Bundesbank hat der Genossenschaft im Jahr 2020 die Notenbankfähigkeit attestiert. Aufgrund der anhaltend niedrigen Kapitalmarktzinsen, aber auch durch die stetige Reduzierung des Fremdmittelbestandes ist die Zins- und Kapitaldienstbelastung als leicht rückläufiger Risikofaktor zu bewerten. Zinsänderungsrisiken halten wir kurzfristig für gering und mittelfristig für überschaubar.

Ebersdorf

Ländliche Atmosphäre am Rand der Großstadt

Aufgrund des genossenschaftlichen Siedlungsbaus hat der Stadtteil Ebersdorf seinen dörflichen Charakter bis in die Gegenwart bewahrt. Die SWG-Siedlung zwischen Max-Saupe-Straße und Eichendorffstraße mit eigenen Hausgärten befindet sich in direkter Nähe zu Waldgebieten und ausgedehnten Grünflächen.

Perspektivisch wird eine kontinuierliche Vermietungssituation auf dem derzeitigen Niveau mit punktuell nur leicht steigenden Mieten bei der Neuvermietung erwartet. Marktgerechte Mietanpassungen sind in Teilbeständen mit relativ niedrigen Durchschnittsmieten oder einer sehr heterogenen Mietpreisstruktur möglich und mittelfristig vorgesehen.

Bedingte Chancen bestehen im Neubau von nachfragegerechten Wohnungsbeständen in dafür geeigneten guten Wohnlagen innerhalb des vorhandenen Grundstücksbestandes. Nach Jahren des Schrumpfungsprozesses infolge erforderlicher Veräußerungen und Rückbaumaßnahmen trägt der Wohnungsneubau zu einer weiteren Diversifizierung des Wohnungsbestandes bei und ist zugleich ein wesentlicher Bestandteil eines auf Dauer unabdingbaren Erneuerungsprozesses. Einen ähnlichen Beitrag leisten auch perspektivisch angedachte und zum Teil bereits umgesetzte Maßnahmen zum Umbau zuvor freigezogener Bestandsobjekte.

Weitere Möglichkeiten von marktgerechten und teilweise barriereereduzierten Grundrissanpassungen, Balkon- oder Terrassennachrüstungen, Nachrüstungen von Personenaufzügen und Neugestaltungen der Außenanlagen sollen dazu beitragen, das Erscheinungsbild der Genossenschaft in den Wohngebieten nachhaltig zu verbessern und dadurch die Mieterbindung zu erhöhen.

Der wirtschaftliche Verlauf des Geschäftsjahres 2020 entsprach überwiegend den Planungsannahmen. Unter Beachtung der Chancen und Risiken für die weitere Geschäftstätigkeit und vor dem Hintergrund der aktuellen Planungen sieht der Vorstand die Zukunftsaussichten für die Sächsische Wohnungsgenossenschaft Chemnitz eG als zufriedenstellend bis gut.

Für das Geschäftsjahr 2021 wird ein moderater Jahresüberschuss und darüber hinaus auch im Hinblick auf die partiell noch immer angespannte Situation des Chemnitzer Wohnungsmarktes, die aktuellen und einzuplanenden Einflussfaktoren sowie unter Beachtung der Jahresplanung ein zufriedenstellender Geschäftsverlauf erwartet.

Verschiedene gastronomische Angebote und Einkaufsmöglichkeiten bieten jüngeren und älteren Menschen in Chemnitz ideale Wohn- und Lebensbedingungen.

Tätigkeit der Organe unserer Genossenschaft

Satzungsgemäß fand nach Abschluss der handelsrechtlichen Prüfung des Jahresabschlusses zum Geschäftsjahr 2019 eine ordentliche Vertreterversammlung unserer Genossenschaft statt. Die Versammlung sowie die erforderlichen Abstimmungen und Beschlussfassungen erfolgten unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht vom 27.03.2020 zur Abmilderung der Folgen der Corona-Pandemie im Juni 2020 im Beschlussumlaufverfahren.

Dabei fassten die Vertreter folgende Beschlüsse:

- Kenntnisnahme des Berichtes über die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2019 gemäß § 53 GenG
- Feststellung des Jahresabschlusses 2019 und des Lageberichts gemäß § 35 (1 b) in Verbindung mit § 38 der Satzung der Genossenschaft
- Verwendung des Jahresüberschusses 2019
- Entlastung des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2019 (Einzelabstimmung pro Vorstandsmitglied)
- Entlastung des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2019 (Einzelabstimmung pro Aufsichtsratsmitglied)
- Vergütung der Tätigkeit der Mitglieder des Aufsichtsrats

Pandemiebedingt konnten im Geschäftsjahr 2020 keine Informationsberatungen mit den Vertretern und Ersatzvertretern unserer Genossenschaft durchgeführt werden.

Glösa

Ruhige Wohngegend am nördlichen Stadtrand

Eingebettet in Wiesen und Wäldern sind die beiden Siedlungen der SWG. Die ruhige Lage der Mehrfamilienhäuser aus der Gründerzeit der Genossenschaft, die zum Teil mit Hausgärten ausgestattet sind, macht Glösa zu einer fantastischen Wohngegend.

Aufsichtsrat und Vorstand führten sechs gemeinsame Beratungen durch.
Dabei bestimmten folgende Punkte die Tagesordnung:

- Ergebnisse des Jahresabschlusses 2019 und daraus abgeleitete Zielstellungen
- Auswertung des Prüfungsberichtes des Prüfungsverbandes zum Geschäftsjahr 2019
- Vorbereitung und Auswertung der ordentlichen Vertreterversammlung
- Realisierungsstand der beschlossenen Finanz- und Objektpläne 2020
- Vorbereitung und Ablauf der geplanten Sanierungsmaßnahmen
- Trend der Bevölkerungsentwicklung und der städtebaulichen Veränderungen in Chemnitz und die daraus abgeleitete Zielsetzung der Genossenschaft
- Betriebsorganisation und Personalentwicklung
- Entwicklung der Nichtmitgliedergeschäfte
- Miet- und Anteilsschuldenstand
- Situation der Wohnungs- und Gewerberaumvermietung und daraus abgeleitete Maßnahmen zur besseren Bestandsauslastung
- Darlehens- und Anlagekonditionen
- Verwertung unbebauter Grundstücke und laufende Grundstücksgeschäfte
- Erarbeitung und Beschlussfassung des Objektplanes sowie des Finanzplanes für 2021
- Stand und Entwicklung der SWG Service GmbH

30 Vorstandssitzungen fanden im Geschäftsjahr 2020 statt. Zusätzlich wurden 24 erweiterte Vorstandssitzungen in Form von Rapportberatungen durchgeführt.

Neben dem bekannten Eiscafé Glösa finden Sie im Wohngebiet verschiedene Einkaufsmöglichkeiten. Der Sechsruthenwald und der Chemnitztal-Radweg laden zu Ausflügen und Spaziergängen ein.

Entwicklung des genossenschaftlichen Mitgliederbestandes

Der Mitgliederbestand verringerte sich im Zeitraum 01.01.2020 bis 31.12.2020 durch 237 Zugänge und 259 Abgänge um 22 Mitglieder.

Mitgliederbestand am 01.01.2020		**4.049**
Zugänge	in Verbindung mit Anmietung einer Wohnung	209
	durch Mitgliedschaftsübertragung mit Mieteintritt	25
	durch Beitritt im Erbfall	3
Abgänge	durch Tod	59
	durch Kündigung der Mitgliedschaft	166
	durch Übertragung der Mitgliedschaft	25
	durch Ausschluss aus der Genossenschaft	9
Mitgliederbestand am 01.01.2021		**4.027**

Die vorrangigen Gründe für die Beendigung der Mitgliedschaft waren:

- Umzug in ein Pflegeheim oder eine Einrichtung des betreuten Wohnens
- Todesfall
- Umzug zu Verwandten oder Lebenspartnern
- arbeitsbedingter Wegzug aus Chemnitz

Der Ausschluss von neun Mitgliedern der Genossenschaft war im Zusammenhang mit mitgliedschaftswidrigem Verhalten unumgänglich.

Hilbersdorf

Familienfreundlicher Stadtteil nordöstlich des Stadtzentrums

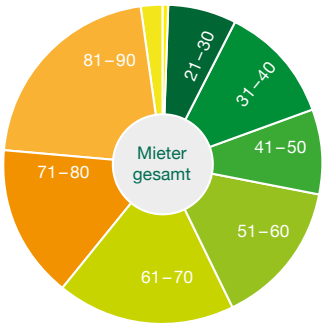
Wenn Sie einen Stadtteil in Chemnitz suchen, in dem Sie Ruhe finden, Kindergärten, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe haben, und ein familienfreundliches Umfeld schätzen, ist Hilbersdorf das richtige Zuhause für Sie. Der nahe gelegene Zeisigwald bietet zahlreiche Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten und um sich zu erholen.

Einhergehend mit der Veränderung des Mitgliederbestandes erhöhte sich der Stand der Genossenschaftsanteile wie folgt:

Anteilsstand am 01.01.2020		**32.274**
Zugänge durch	Eröffnung der Mitgliedschaft	209
	Zeichnung weiterer Anteile	1.609
Abgänge durch	Beendigung der Mitgliedschaft	1.765
	Kündigung einzelner Anteile	26
Anteilsstand am 01.01.2021		**32.301**

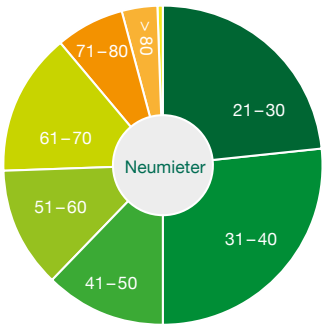
Altersstruktur der Mitglieder und Mieter

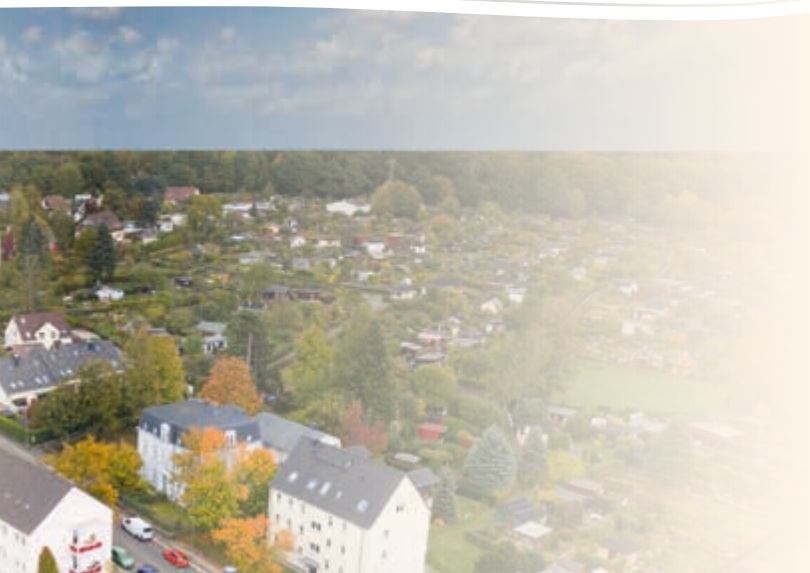
Der Altersdurchschnitt unserer Genossenschaftsmitglieder beträgt 62,9 Jahre. Bei allen SWG-Mietern (ohne Kinder) liegt er bei 61,4 Jahren. Innerhalb des Gesamtbestandes bestehen im Vergleich der einzelnen Stadtteile teilweise signifikante Unterschiede. So ist der Altersdurchschnitt der Mieter auf dem Nördlichen Sonnenberg mit rund 65,3 Jahren und in den Wohngebieten Kaßberg und Kapellenberg mit rund 64 Jahren vergleichsweise hoch. Dagegen sind die Mieter auf dem Südlichen Sonnenberg mit durchschnittlich 52,3 Jahren deutlich jünger. Die neu gewonnenen Mieter der Jahre 2018 bis 2020 trugen mit einem durchschnittlichen Alter von 44,4 Jahren zu einer Verjüngung bei. Das ist ein wichtiges Indiz dafür, dass die abgeschlossenen Sanierungen und Wohnungsumbaumaßnahmen auch für jüngere Altersklassen nachfragegerecht durchgeführt wurden.



	Mieter gesamt	Neumieter 2018–2020
bis 20 Jahre	0,7 %	2,9 %
21–30 Jahre	6,8 %	22,8 %
31–40 Jahre	12,0 %	25,8 %
41–50 Jahre	8,8 %	11,9 %
51–60 Jahre	14,6 %	11,9 %
61–70 Jahre	18,0 %	14,0 %
71–80 Jahre	15,5 %	6,7 %
81–90 Jahre	21,4 %	3,6 %
über 90 Jahre	2,2 %	0,4 %

Altersstruktur im Vergleich Mieter gesamt und Neumieter der Jahre 2018–2020





Die 1- bis 3-Raum-Wohnungen mit Balkon in den 1937 erbauten Häusern der Helmholtzstraße wurden 2000 komplett saniert. Im gleichen Jahr wurde der 1926 errichtete Gebäudekomplex in der Terrassenstr. 33–47 einer umfangreichen Sanierung unterzogen. Für Gartenliebhaber gibt es hier attraktive 1- bis 5-Raum-Wohnungen.

Entwicklung und Auslastung des Wohnungsbestandes

Die Sächsische Wohnungsgenossenschaft Chemnitz eG war zum 31.12.2020 Eigentümerin von

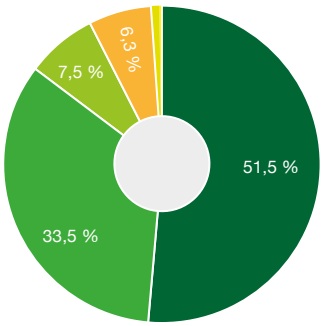
4.004	Wohnungen
32	Gewerbeeinheiten
57	Mietgaragen
772	PKW-Stellplätzen

Der Wohnungsbestand verteilt sich unverändert auf zehn Stadtteile von Chemnitz. Im Geschäftsjahr 2020 erfolgte eine Reduzierung des Wohnungsbestandes um 39 Wohnungen. Dadurch verringerte sich die Wohnfläche im Vergleich zum Vorjahr um 1.562 m². Diese Bestandsveränderung ist das Resultat aus:

- Rückbau von Wohneinheiten (minus 28 WE)
- Zusammenlegung von Wohneinheiten (minus 10 WE)
- Umwandlung von Wohnraum zu eigengenutzten Objekten (minus 1 WE)

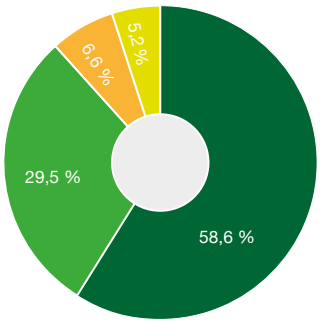
Ergänzend durch grundrissverändernde Baumaßnahmen sowie Flächenkorrekturen im Ergebnis von Neuvermessungen verringerte sich die verfügbare Wohnfläche der SWG auf 233.899 m².

Wohnungsbestand nach Raumanzahl und Veränderung zum Vorjahr



1-Raum	253	- 1
2-Raum	1.343	- 31
3-Raum	2.062	- 17
4-Raum	300	+ 7
5-Raum	43	+ 3
6-Raum	3	0
Gesamt	4.004	- 39

Wohnungsbestand nach Wohnflächen und Veränderung zum Vorjahr



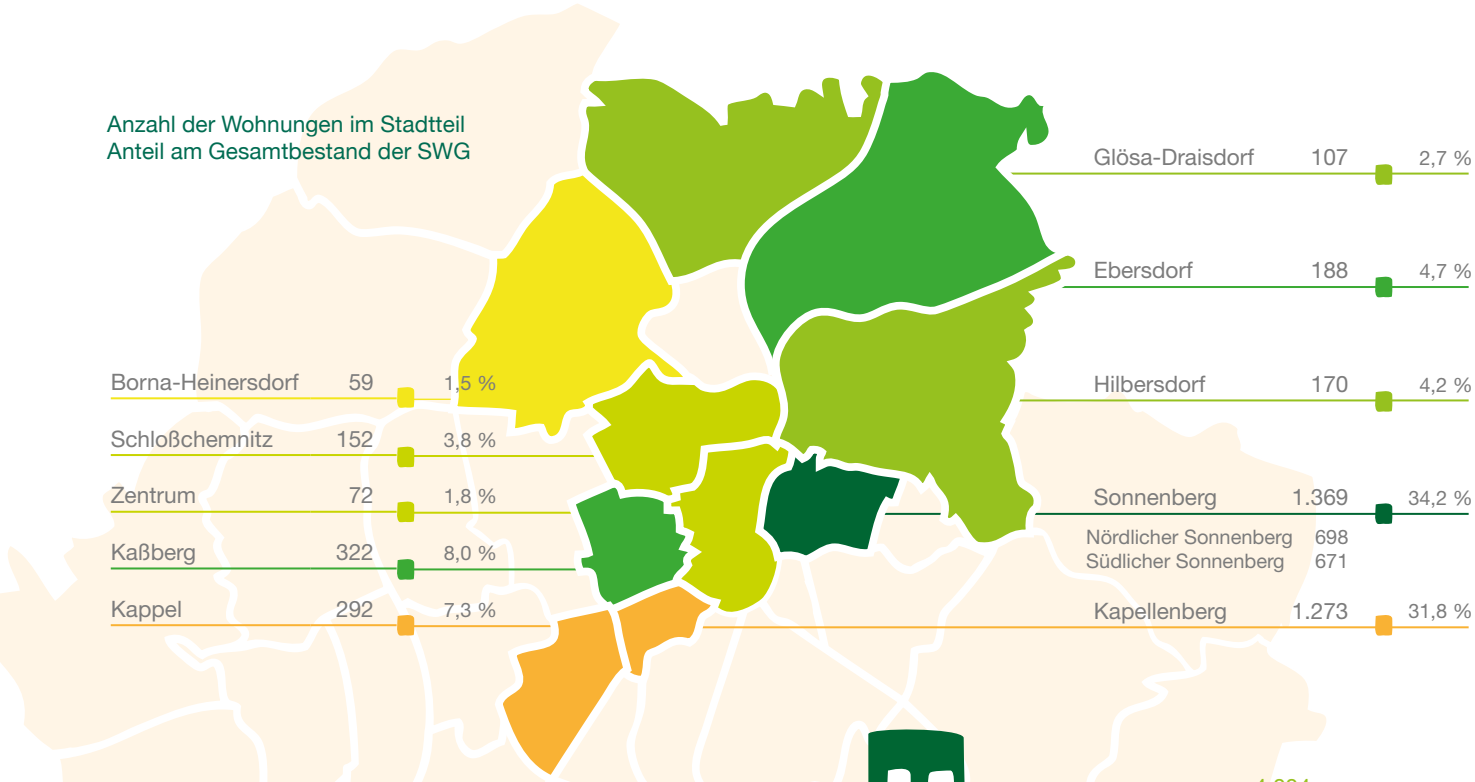
266	0	- 1
2.348	-43	- 28
1.180	-6	- 11
210	10	+ 27
4.004	-39	- 13

Kapellenberg

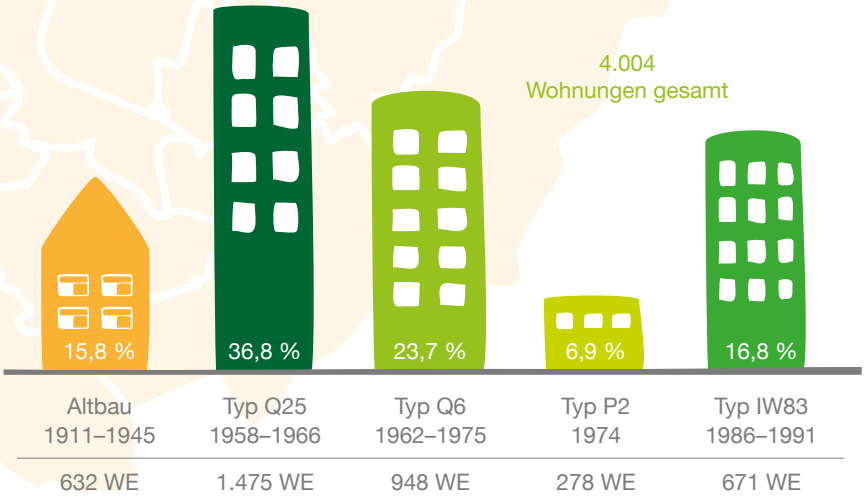
Angenehme Wohnlage südwestlich des Stadtzentrums

Direkt an den Chemnitzer Stadtpark grenzt im Südwesten des Stadtzentrums der Kapellenberg. Ein kleiner, idyllischer Stadtteil, der durch seine vielen Grünflächen und die ruhige Nachbarschaft etwas Besonderes ist. In Ihrem unmittelbaren Wohnumfeld finden Sie Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Ärzte und unterschiedliche Freizeitangebote.

Anzahl der Wohnungen im Stadtteil
Anteil am Gesamtbestand der SWG



Anzahl der Wohnungen in den verschiedenen Gebäudetypen und Prozentanteil am Gesamtbestand



Jährliche Veränderung der Wohnungsanzahl seit 2009

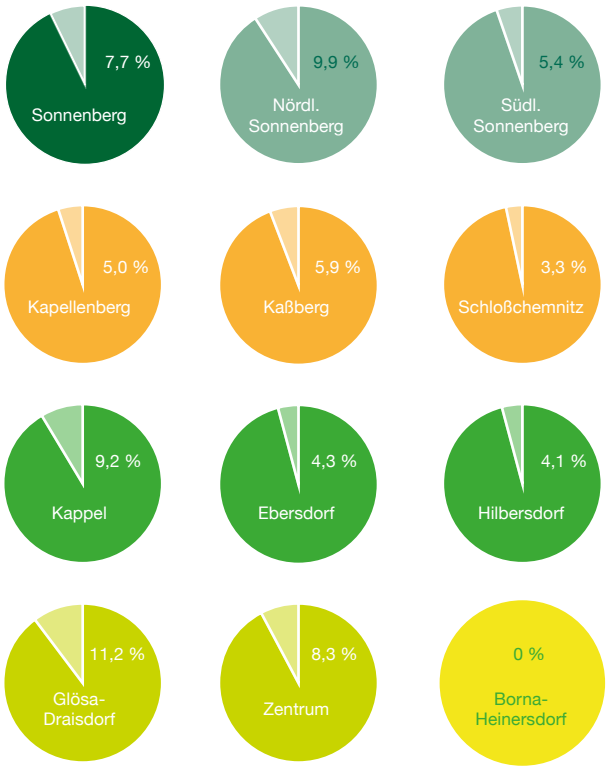
Jahr	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	
	4.679	4.679	4.633	4.520	4.512	4.363	4.353	4.246	4.060	4.056	4.043	4.004	Wohnungen

2019 wurden in allen Häusern unseres Bestandes des Bautyps P2 entlang der Stollberger Straße, in denen die technischen Voraussetzungen vorhanden waren, Aufzüge eingebaut. Der Einbau mit einer Investitionssumme von 1,8 Mio. Euro konnte an insgesamt 17 Häusern planmäßig abgeschlossen werden. Im Zuge dessen wurden sowohl die Treppenhäuser als auch die Außenfassaden dieser Wohngebäude renoviert.

Ausgehend von 292 Leerwohnungen zum Zeitpunkt 31.12.2019 sank der Wohnungsleerstand im Vermietungsbestand zum Jahresende 2020 auf 253 Wohnungen. Das sind nach Wohnungsanzahl 6,3 % und nach Wohnfläche 6,1 %. Die Anzahl der leerstehenden Wohnungen verringerte sich damit gegenüber dem Vorjahr um 39 Wohneinheiten.

Begründet durch aktuelle Bestandsüberplanungen, beabsichtigte Wohnungszusammenlegungen und geplante Gebäudemodernisierungen bestand am 31.12.2020 für 156 Wohnungen, von denen 50 nicht vermietet waren, eine Neuvermietungssperre. Dies berücksichtigend waren am Jahresende 2020 real 203 vermarktungsfähige Wohnungen nicht vermietet. Das entspricht einer Quote von 5,1 %.

SWG-Leerstand in den Stadtteilen



	Wohnungsleerstand			Anteil am Gesamtleerstand der SWG
Sonnenberg	105	von	1.369	41,5 %
Nördlicher Sonnenberg	69	von	698	27,3 %
Südlicher Sonnenberg	36	von	671	14,2 %
Kapellenberg	64	von	1.273	25,3 %
Kaßberg	19	von	322	7,5 %
Schloßchemnitz	5	von	152	2,0 %
Kappel	27	von	292	10,7 %
Ebersdorf	8	von	188	3,2 %
Hilbersdorf	7	von	170	2,8 %
Glösa-Draisdorf	12	von	107	4,7 %
Zentrum	6	von	72	2,3 %
Borna-Heinersdorf	0	von	59	0,0 %
Summe	253	von	4.004	100,0 %

Kappel

Grünes Wohngebiet südwestlich der Innenstadt

Der Stadtteil Kappel, der bereits im Jahr 1900 eingemeindet wurde, ist nicht nur ein Chemnitzer Wohnvorort, sondern Industrievorstadt zugleich.

Die größtenteils unter Denkmalschutz stehende SWG-Siedlung Platnerstraße/Lützowstraße wurde zwischen 1921 und 1931 errichtet.

Die Ursachen des Leerstandes liegen in:

- bevorstehenden Komplexsanierungsmaßnahmen	45 WE
- geplanten Rückbauaktivitäten	5 WE
- dem üblichen Mieterwechsel	39 WE
- strukturellem Leerstand und anderen Vermietungsschwierigkeiten	164 WE

Das im Verlauf des Geschäftsjahres 2020 erzielte Vermietungsergebnis der SWG liegt über der Jahreszielstellung.

Gemessen an der Wohnungsanzahl gelang es, den Wohnungsleerstand gegenüber dem Vorjahr von 7,2 auf 6,4 % zu senken. Wird nur der tatsächlich vermittelbare Wohnungsbestand betrachtet, ergibt sich eine zum Jahresende 2019 erreichte Leerstandsreduzierung auf 5,3 %.

Dieses Vermietungsergebnis resultiert vor allem aus einer alle Wohngebiete der Genossenschaft betreffenden Strategie der Bündelung unterschiedlichster Aktivitäten sowohl zur Mieterbindung als auch zur Mietergewinnung.

Verglichen mit der allgemeinen Vermietungssituation in den Stadtteilen mit SWG-Beständen schneidet die SWG durchgehend erfolgreicher ab.

Insbesondere im Plattenbaubestand des Südlichen Sonnenbergs entwickelte sich die Vermietungssituation positiv. Von 670 Wohnungen waren lediglich 36 Wohnungen nicht vermietet. Der Wohnungsleerstand lag hier mit 5,4 % unter dem Gesamtdurchschnitt der SWG.

Entwicklung des Wohnungsleerstandes

Diese Siedlung besticht durch ihre liebevoll modernisierten Altbauhäuser mit maximal sechs Wohnungen und zeigt sich auch in unserem Wohnungsbestand als etwas Besonderes.

Die Anbindung an die Fernwärmeversorgung läuft seit 2017 und wird voraussichtlich 2021 abgeschlossen sein.

Sanierungs- und Modernisierungsgeschehen

Fernwärmeumstellung im Wohngebiet Chemnitz-Kappel

Die bereits 2017 begonnene Umstellung auf Fernwärme im Wohngebiet Kappel wurde 2020 fortgesetzt. Damit gewährleisten wir eine zukunftsorientierte, wirtschaftliche und ökologische Versorgung der Wohnhäuser bezüglich Raumheizung und Gebrauchswassererwärmung. Im Jahr 2020 wurden folgende Wohngebäude auf die umweltfreundliche Fernwärmeversorgung umgestellt:

- Hardenbergstraße 1, 3, 4, 5 und 7
- Lützowstraße 57 – 63, 66 und 68 – 80
- Chopinstraße 66
- Kleiststraße 5

In diesem Zusammenhang wurde die Versorgung einzelner Gebäude durch hausübergreifende Zusammenlegungen von Heizungs- und Warmwasserbereitungsanlagen optimiert. Parallel sind die Vorbereitungsmaßnahmen zur Umstellung der Wohngebäude Lützowstraße 82 – 84, Kleiststraße 3 und Platnerstraße 32 – 36 auf Fernwärme im Jahr 2021 angelaufen. Damit wird die Fernwärmeumstellung im ganzen Wohngebiet Kappel im Jahre 2021 abgeschlossen werden.

Sonnenstraße 23/25 und Sonnenstraße 24 – Erdgeschossbereiche

Für die seit längerer Zeit nicht vermieteten Gewerberäume im Erdgeschoss dieser Plattenbaugebäude auf dem Südlichen Sonnenberg wurde in Kooperation mit der Diakonie Chemnitz im Frühjahr 2020 der behindertengerechte Umbau für Wohngemeinschaften abgeschlossen. Damit konnten die neuen Bewohner ihre Wohnungen bereits im Mai 2020 beziehen.

Planung des Neubauvorhabens Eichendorffstr. 5, 5 a – c (Beginn 2021)

An der Eichendorffstraße soll eine architektonisch ansprechende Wohnanlage aus vier dreigeschossigen, voll unterkellerten Häusern mit je sechs modernen Wohnungen entstehen. Der aktuelle Planungsstand sieht 3-, 4- und 5-Raum-Wohnungen mit Wohnflä-

Kassberg

Gründerzeitarchitektur und hohe Wohnqualität

Am Rande des Stadtzentrums befindet sich der bevölkerungsreichste Stadtteil von Chemnitz, der zugleich einer der beliebtesten ist: der Kaßberg. Er zählt zu den größten Gründerzeit- und Jugendstilvierteln in Deutschland und Europa. Neben der Architektur der Gründerzeit ist der Kaßberg geprägt durch seine karreeartige Bebauung.

chen zwischen 77 und 110 m² vor. Für die Erdgeschosswohnungen sind Mietergärten mit Terrassen geplant. Das zweite Obergeschoss soll als Staffelgeschoss mit großzügigen Terrassen errichtet werden. Für jede Wohnung steht ein Carport mit angeschlossenem Abstellraum zur Verfügung. Ziel der neuen Wohnanlage ist es, wieder verstärkt junge Familien mit Kindern für die Genossenschaftssiedlung in Ebersdorf zu gewinnen. Der Baubeginn ist für Mai 2021 vorgesehen. Läuft alles planmäßig, können die neuen Mieter ihre Wohnungen im Dezember 2022 beziehen.

Folgende Einzelmaßnahmen konnten darüber hinaus 2020 realisiert werden:

Fassadenerneuerung Wohngebäude

- Stollberger Straße 54 – 60 b
  Eingangsseite und alle Giebelseiten, dabei erfolgte die künstlerische Neugestaltung der Fassade an der Stollberger Straße 54. Konzept, Entwurf und Umsetzung stammen wieder aus der Feder von Guido Günther und seiner Kreativagentur RebelArt GmbH.

Abdichtung und Sanierung von Kellerfußböden

- An der Kohlung 10 b
- Schubertstraße 22 – 30

Erneuerung von Grundstücksentwässerungsanlagen

- Weststraße 10 a – e

Treppenhausrenovierung

- Neefestraße 13 – 17
- Neefestraße 25 a – d
- Kaßbergstraße 5 a – d
- Kaßbergstraße 2 – 6

Treppenhausrenovierung

- Hartmannstraße 28 a – c
- Lortzingstraße 41 – 47
- Platnerstraße 35
- Max-Saupe-Straße 44 und 48

Errichtung von PKW-Stellplätzen

- Weststraße 10 a – e (16 Stück)

Neubau/Anpassung von Feuerwehrzufahrten

- Paul-Gerhardt-Straße 9 – 15, 17 – 23
- Weststraße 10 a – e

Neubau Treppenanlage

- Gewerbeobjekt Sonnenstraße 35

Neubau Dach einschließlich Rückbau 3. OG

- Gewerbeobjekt Lessingstraße 3

Komplettrückbau

- Rückbau Wohngebäude Eichendorffstraße 5 – 5 e mit 28 Wohneinheiten

Für jedes Alter bieten sich hier viele Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. Grünanlagen, kulturelle Einrichtungen, Einkaufsgelegenheiten, Gastronomieangebote, Schulen und Kindergärten finden Sie in direkter Nachbarschaft.

Tochterunternehmen: SWG Service GmbH

Am 16.05.2019 wurde die SWG Service GmbH als 100-prozentige Tochtergesellschaft der SWG in körperschafts- und umsatzsteuerlicher Organschaft gegründet, insbesondere mit der Maßgabe, Bauleistungen, Handwerkerarbeiten sowie Dienstleistungen für den genossenschaftlichen Wohnungsbestand vorzunehmen. Die Zielstellung hierbei war eine positive Beeinflussung der Baukostensituation sowie die dauerhafte Sicherstellung von Leistungskapazitäten innerhalb eines eigenen Verfügungsbereiches zur Reduzierung der Abhängigkeit von den Ressourcen des Marktes. Die Beteiligung an der Gesellschaft beträgt 520,0 TEUR. Die gewerbliche Tätigkeit als Betrieb für Maler- und Fußbodenlegearbeiten erfolgte im Jahr 2020 mit durchschnittlich 5,7 gewerblichen Mitarbeitern. Neben der Geschäftsführung waren am Jahresende ein Betriebsleiter und sieben gewerbliche Mitarbeiter in der Gesellschaft angestellt. Neue Bestandteile der Geschäftsausrichtung sind seit dem 01.08.2020 auch die Erbringung haustechnischer Leistungen im Rahmen des Wohnungsausbaus sowie die Vornahme von Hausmeisterdiensten für die SWG. Im Auftrag der SWG wurden im Geschäftsjahr insgesamt 130 Leerwohnungen mit einem Gesamtvolumen von 445,3 TEUR für die Wiedervermietung hergerichtet. Im gleichen Zeitraum wurden 31 Treppenhäuser mit einem Betrag von 134,1 TEUR vollumfänglich oder teilweise renoviert und instand gesetzt. Sonstige Leistungen für Hausmeisterdienste und Kleinreparaturen wurden in Höhe von 26,7 TEUR erbracht.

Die Gesellschaft erzielte einen Jahresüberschuss in Höhe von 75,1 TEUR. Dieser Betrag wird auf der Grundlage des bestehenden Ergebnisabführungsvertrages an die Genossenschaft ausgeschüttet. Unter Einbeziehung der Verbindlichkeiten gegenüber der SWG aus dieser Ergebnisabführung beträgt die Bilanzsumme zum Ergebnisstichtag 634,9 TEUR.

Bewirtschaftung unserer Grundstücke und Gebäude

Im Jahr 2020 benötigte der Bereich Wohnungsbewirtschaftung für die laufenden Instandhaltungsmaßnahmen des Wohnumfeldes sowie für diesbezüglich erforderliche Erhaltungs- und Aufwertungsmaßnahmen 159.131 Euro.

Schlosschemnitz

Top-Wohnadresse mit außergewöhnlicher Vielfalt

Schloßchemnitz ist von großen Grünflächen durchzogen und damit eine wunderschöne Wohngegend. Ein Teil des Wohnbestandes der SWG ist mit modernen und nachhaltigen Solarthermieanlagen ausgestattet. Der nahe gelegene Schlossteich, das Kletterzentrum Chemnitz, der Küchwald mit seiner Küchwaldbühne, dem Festplatz, dem Abenteuerspiel-

Beispielhaft zu nennen sind:

- Maßnahmen des Wege-, Treppen- und Tiefbaus
- die laufende Pflege des umfangreichen Baumbestandes in den Außenanlagen
- erforderliche Baumfällungen sowie durch das Grünflächenamt beauflagte Nachpflanzungen
- die laufende Instandhaltung und Instandsetzung von Spielplatzanlagen
- Neu- und Umgestaltung von Außenanlagen und Pflanzungen
- Instandsetzung und Neubau von Zaunanlagen

Die Zusammenarbeit mit fast allen Dienstleistungsfirmen im Rahmen der Grünlandpflege, des Winterdienstes sowie der Gehweg- und Hausreinigung konnte auf dem erreichten Niveau der Vorjahre aufrechterhalten werden. Nach erfolgter einseitiger Kündigung diverser Verträge eines Dienstleisters im zweiten Halbjahr 2020 wurde zum Jahresende das bis dahin gebundene Auftragsvolumen an eine neue Dienstleistungsfirma vergeben. Allerdings waren der zunehmende Personalmangel sowie die tariflichen Anpassungen im Rahmen des Arbeitnehmerentsendegesetzes wiederholt mehr als deutlich spürbar.

Für die laufende Instandhaltung und Instandsetzung an Wohngebäuden sowie für Reparatur- und Wartungsarbeiten in den Wohnungen wurden finanzielle Mittel in Höhe von 683.478 Euro eingesetzt. Wie auch in den zurückliegenden Jahren bildeten dabei die Aufwendungen für Reparatur- und Wartungsarbeiten an der Hausinstallation bzw. Bau-, Schlosser- und Tischlerreparaturen den Schwerpunkt. Maßnahmen zur Erhöhung der Gebäudesicherheit wurden fortgesetzt.

Vor dem Hintergrund einer weiterhin schwierigen Vermietungssituation kamen mit dem Ziel der Neuvermietung, Erhaltung und Modernisierung vorhandener Gewerberäume 46.100 Euro für notwendige Instandhaltungs- und Sicherungsleistungen zum Einsatz.

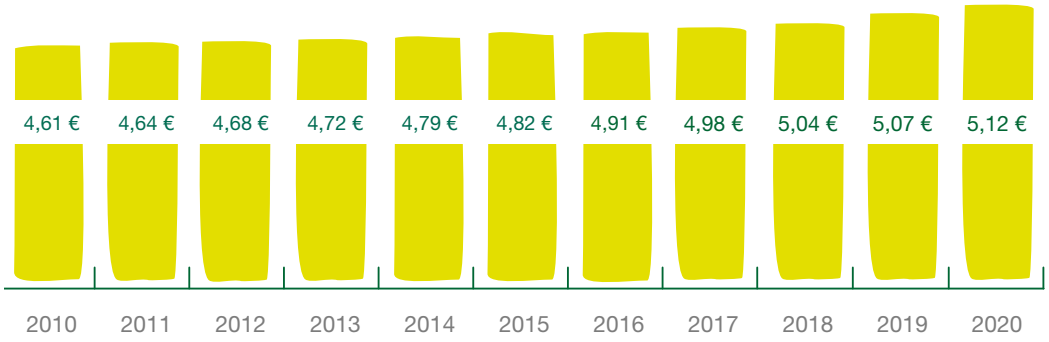
Mit Fortschreiten der im Dezember 2019 ausgebrochenen Coronavirus-Krankheit Covid-19, die im März 2020 von der WHO als Pandemie eingestuft wurde, und aufgrund der darauf vom Gesetzgeber erlassenen Gesetze und Verordnungen wurden die Vermietung des „Siedlertreffs“ in Ebersdorf mit seiner Außenanlage sowie die Vermietung der SWG-eigenen Gästewohnungen bis auf Weiteres eingestellt. Ausgenommen davon war die Nutzung dieser Wohnungen durch Mieter, deren zeitweise Unterbringung im Zusammenhang mit Bau- bzw. Instandsetzungsmaßnahmen in ihren Wohnungen erforderlich wurde.

platz und der Parkeisenbahn sowie das Eissportzentrum – all das macht Schloßchemnitz lebens- und liebenswert. Zahlreiche gastronomische Angebote und Einkaufsmöglichkeiten runden die Wohnqualität zusätzlich ab.

Mieten- und Betriebskostenentwicklung

Die Nettokaltmiete des gesamten vermieteten Wohnungsbestandes veränderte sich in unserer Genossenschaft zum 31.12.2020 gegenüber dem Vorjahr um durchschnittlich 0,05 Euro/m² Wohnfläche. Sie lag damit zum Stichtag bei 5,12 Euro/m² Wohnfläche. Das Diagramm zeigt die Mietenentwicklung im Zeitraum 2010 bis 2020. Es verdeutlicht die langfristig moderate Mietenentwicklung für die genossenschaftlichen Dauernutzungsverhältnisse.

Nettokaltmiete je m² der Jahre 2010 bis 2020 im Vergleich



Die durchschnittlich erzielten Mieten bei Neuvermietung erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 2,1 % auf 5,29 Euro/m² Wohnfläche.

Am 31.12.2020 betrugen die offenen Forderungen aus Vermietung 0,3 % der Jahressollmieten. Im Geschäftsjahr 2020 entstanden aufwandswirksame Betriebskosten (inklusive Grundsteuer) in Höhe von 5,8 Mio. Euro.

Die Betriebskostensituation des Jahres 2020 war geprägt von einer differenzierten, insgesamt aber moderat steigenden Kostenentwicklung.

Zentrum
Das Herz der Stadt

Mitten in Chemnitz lässt es sich besonders gut wohnen. Für jeden bietet das Stadtzentrum das Richtige: das pulsierende Nachtleben oder die Ruhe des angrenzenden Schlossteichparks.

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist stabil. Gemessen an der Bilanzsumme beträgt das Eigenkapital 62,5 % zum 31.12.2020. Das Fremdkapital ist überwiegend langfristig gebunden. Der Immobilienbestand der Genossenschaft stellt mit 99 % nahezu den gesamten Anteil am Anlagevermögen dar. Das Fremdkapital ist zu 82 % mittel- und langfristig gebunden.

Die Finanzlage der SWG war im Geschäftsjahr 2020 von stetiger Liquidität geprägt. Zahlungsverpflichtungen wurden fristgerecht erfüllt. Skonti wurden in Anspruch genommen. Positiv auf die Liquidität wirkten die Zuflüsse von Darlehen sowie die Vereinnahmung von Veräußerungserlösen.

Für auslaufende Darlehen in Höhe von 12,5 Mio. Euro wurden planmäßig Anschlussfinanzierungen vorgenommen.

Unsere Unternehmensplanung zeigt auch für die künftigen Geschäftsjahre, dass eine kontinuierliche Zahlungsfähigkeit gewährleistet ist.

Nach einem positiven Jahresergebnis von 643,4 TEUR im Jahr 2019 ergibt die Gewinn- und Verlustrechnung zum Ende des Geschäftsjahres 2020 wieder einen Jahresüberschuss in Höhe von 2.792,8 TEUR. Wesentlichen Einfluss auf dieses Ergebnis hatten:

- gestiegene Nettomieteinnahmen
- reduzierte Zinsaufwendungen
- Buchgewinne durch Anlagenverkäufe
- Zuschreibung auf das Anlagevermögen nach § 253 Abs. 5 HGB

Die Entwicklung der Finanzmärkte im europäischen Währungsraum hatte keinen unmittelbar negativen Einfluss auf die Unternehmenslage. Die Beobachtung der weiteren Entwicklung und die Folgenbewertung sind Bestandteile innerhalb des Risikomanagements unserer Genossenschaft.

Theater, Oper, Kino, Restaurants, Bars und die Volkshochschule sind genauso gut erreichbar wie Kindergärten, Schulen und die Technische Universität Chemnitz.

Personalentwicklung und Verwaltungsaufwand

Zwei Mitarbeiter haben die SWG im Geschäftsjahr 2020 verlassen. Zwei Mitarbeiter wurden neu eingestellt. Zudem beendete ein Mitglied des Vorstandes seine Tätigkeit in der Genossenschaft.

Die Mitarbeiter der Genossenschaft stellen in vielfältiger Hinsicht das Bindeglied zwischen der Unternehmenstätigkeit sowie den Mitgliedern, Mietern und Interessenten als Kunden dar. Schulungen und Seminare in unterschiedlichen Bereichen zur Verbesserung der fachlichen und sozialen Kompetenzen wurden im Geschäftsjahr durch mehr als die Hälfte aller Mitarbeiter wahrgenommen. Für diese Maßnahmen wurden insgesamt 7,1 TEUR aufgewendet.

Die Verwaltungskosten konnten mit 480 Euro je Verwaltungseinheit auf dem Vorjahresniveau (481 Euro) stabilisiert werden. Dabei wurden geringe Kostenreduzierungen sowohl bei den Personalaufwendungen als auch im Bereich der den Verwaltungskosten zuordenbaren Sachaufwendungen erreicht.

Personal in der Sächsischen Wohnungsgenossenschaft Chemnitz eG

	vollzeit-beschäftigt 31.12.2019	teilzeit-beschäftigt 31.12.2019	vollzeit-beschäftigt 31.12.2020	teilzeit-beschäftigt 31.12.2020
Vorstand	3	0	2	0
kaufmännische Angestellte	21	2	18	4
technische Angestellte	13	2	13	2
Auszubildende	2	0	2	0
	39	4	35	6

Jahresabschluss

Bilanz

AKTIVA		31.12.2020	31.12.2019
	EUR	EUR	EUR
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände		59.894,65	80.189,33
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	155.005.564,21		155.996.393,97
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.063.691,34		1.841.972,60
Grundstücke ohne Bauten	1.029.690,55		1.189.690,55
Technische Anlagen und Maschinen	284,21		439,23
Betriebs- und Geschäftsausstattung	231.210,45		255.579,38
Anlagen im Bau	640.864,14		0,00
Bauvorbereitungskosten	320.886,50	159.292.191,40	461.355,76
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	520.000,00		520.000,00
Andere Finanzanlagen	15,50	520.015,50	15,50
Anlagevermögen insgesamt		**159.872.101,55**	**160.345.636,32**
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	5.505.186,73		5.349.777,58
Geleistete Anzahlungen	8.860,32	5.514.047,05	9.635,21
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	33.987,78		63.702,12
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	82.592,15		9.324,53
Sonstige Vermögensgegenstände	100.422,92	217.002,85	60.351,00
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		11.674.561,28	11.403.300,46
Umlaufvermögen insgesamt		**17.405.611,18**	**16.896.090,90**
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		44.654,78	4.054,61
Bilanzsumme		**177.322.367,51**	**177.245.781,83**
Treuhandvermögen Mietkautionen		60.325,92	58.712,67

PASSIVA		31.12.2020	31.12.2019
	EUR	EUR	EUR
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
· der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	263.564,00		226.378,83
· der verbleibenden Mitglieder	4.926.603,07		4.912.142,76
· aus gekündigten Geschäftsanteilen	3.875,00		2.635,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	(1.831,93)	5.194.042,07	(4.557,24)
Kapitalrücklage		417.623,57	407.423,57
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	14.085.094,05		11.292.256,50
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	(2.792.837,55)		(643.356,61)
Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	90.707.141,80		90.707.141,80
Andere Ergebnisrücklage	357.391,22	105.149.627,07	357.391,22
Bilanzergebnis			
Jahresüberschuss		2.792.837,55	643.356,61
Einstellung in Ergebnisrücklagen		-2.792.837,55	-643.356,61
Eigenkapital insgesamt		**110.761.292,71**	**107.905.369,68**
Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		425.900,00	402.900,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	59.876.689,48		62.623.278,26
Erhaltene Anzahlungen	5.595.175,16		5.537.245,37
Verbindlichkeiten aus Vermietung	56.402,36		53.548,13
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	478.213,13		611.922,84
Verbindlichkeiten aus verbundenen Unternehmen	14.565,01		400,38
Sonstige Verbindlichkeiten	114.129,66		111.117,17
(davon aus Steuern)	(21.908,33)	66.135.174,80	(975,09)
Bilanzsumme		**177.322.367,51**	**177.245.781,83**
Verbindlichkeiten aus Mietkautionen		60.325,92	58.712,67

Gewinn- und Verlustrechnung

		2020	2019
	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	19.173.873,96		18.732.861,26
aus anderen Lieferungen und Leistungen	30,00	19.173.903,96	6,00
Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		155.409,15	172.737,86
Sonstige betriebliche Erträge		2.187.083,35	371.019,48
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		-9.780.355,51	-9.104.653,57
Rohergebnis		**11.736.040,95**	**10.171.971,03**
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	-1.717.867,78		-1.765.313,67
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	-366.449,27		-375.968,12
(davon für Altersversorgung)	(-32.899,19)	-2.084.317,05	(-37.169,70)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-4.264.052,31	-4.128.200,52
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-699.693,35	-916.251,46
Erträge aus Gewinnabführungsverträgen		75.091,73	9.324,53
Zinserträge		18.203,38	15.777,48
Zinsaufwendungen		-1.495.737,22	-1.867.796,56
Steuern vom Einkommen und Ertrag		114,64	0,81
Ergebnis nach Steuern		3.285.650,77	1.143.543,52
Sonstige Steuern		-492.813,22	-500.186,91
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag		2.792.837,55	643.356,61
Einstellung in die Ergebnisrücklage		-2.792.837,55	-643.356,61
Entnahme aus Ergebnisrücklage		0,00	0,00
Bilanzergebnis		**0,00**	**0,00**

Anhang (Auszug)

A. Allgemeine Angaben

Die Sächsische Wohnungsgenossenschaft Chemnitz eG hat ihren Sitz in Chemnitz und ist eingetragen im Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Chemnitz (GnR 252).

Der Abschluss für das Geschäftsjahr 2020 wurde nach den für mittelgroße Genossenschaften geltenden Vorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt.

Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte entsprechend der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen vom 16.10.2020.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Von der Möglichkeit, Berichtspflichten im Anhang statt in der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung zu erfüllen, wurde aus Gründen der Übersichtlichkeit Gebrauch gemacht.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die entgeltlich erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände des Anlagevermögens werden über den Zeitraum der Nutzung (fünf Jahre) planmäßig abgeschrieben.

Sachanlagen werden planmäßig linear mit folgenden Sätzen abgeschrieben:

	% der AK/HK		
Wohngebäude	2,0	und	2,5
Stellplätze			10,0
Geschäfts- und andere Bauten	2,0	und	5,0
Technische Anlagen und Maschinen			10,0
Betriebs- und Geschäftsausstattung	4,3	bis	33,3

Außerplanmäßige Abschreibungen erfolgten in der Position „Grundstücke mit Wohnbauten“ in Höhe von 62,9 TEUR ertragswertbedingt.

Geringwertige Wirtschaftsgüter im Sinne von § 6 Abs. 3 EstG mit Anschaffungskosten bis 800,00 Euro werden im Jahr des Zuganges in voller Höhe aufwandswirksam erfasst.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden zum Nennwert ausgewiesen. Ausfallrisiken sind durch Wertberichtigungen berücksichtigt.

Verbindlichkeiten sind mit ihren Erfüllungsbeträgen bewertet.

Rückstellungen wurden für ungewisse Verbindlichkeiten gebildet. Der Ansatz erfolgt in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages. Bei der Rückstellungsbewertung werden künftige Kosten- und Preissteigerungen einbezogen.

Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden mit einem der Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen sieben Jahre, der von der Deutschen Bundesbank veröffentlicht wird, abgezinst. Davon betroffen ist die Rückstellung für Archivierungskosten.

C. Erläuterungen zur Bilanz sowie zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

Die Zusammensetzung und die Entwicklung des Anlagevermögens sind im beigefügten Anlagespiegel (Anlage 1) dargestellt. Die Position Finanzanlagen enthält die Beteiligung an einem 100-prozentigen Tochterunternehmen. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind wie im Vorjahr ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten. Es bestehen Forderungen aus Vermietung mit einer Restlaufzeit über einem Jahr in Höhe von 1,4 TEUR.

Eine Verfügungsbeschränkung von Guthaben bei Kreditinstituten besteht in Höhe von 1,4 TEUR als Sicherheit für einen von der Genossenschaft angemieteten Gewerberaum.

Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von 82,6 TEUR (Vorjahr: 9,3 TEUR) betreffen den Gewinnabführungsvertrag und sonstige Vermögensgegenstände im Rahmen der umsatzsteuerlichen Organschaft.

In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende wesentliche Rückstellungen enthalten:

	TEUR
Rückstellung für Betriebskosten	192,0
Rückstellung für Ausgleichsbeträge gemäß § 154 BauGB	79,2

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten und die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte oder ähnliche Rechte sind im beigefügten Verbindlichkeitenspiegel (Anlage 2) dargestellt.

Die Verbindlichkeiten aus verbundenen Unternehmen in Höhe von 14,6 TEUR (Vorjahr: 0,4 TEUR) betreffen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.

Aufgrund von Unterschieden zwischen den handelsrechtlichen und steuerrechtlichen Wertansätzen bei Grundstücken mit Wohnbauten ergeben sich aktive latente Steuern. Zudem bestehen steuerliche Verlustvorträge. Ein Ansatz der aktiven latenten Steuern erfolgt nicht, da das bestehende Aktivierungswahlrecht nicht ausgeübt wird.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Die „Sonstigen betrieblichen Erträge“ beinhalten Mehrerlöse aus Anlagenverkäufen in Höhe von 73,9 TEUR (Vorjahr: 214,5 TEUR) sowie aus Erträgen aus Wertaufholung gemäß § 253 Abs. 5 HGB in Höhe von 1.849,9 TEUR (Vorjahr: 0,0 TEUR).

Die „Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen“ enthalten außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 62,9 TEUR (Vorjahr: 56,4 TEUR).

Die Erträge aus Beteiligungen beinhalten den Jahresüberschuss der 100-prozentigen Tochter in Höhe von 75,1 TEUR (Vorjahr: 9,3 TEUR).

D. Sonstige Angaben

Nach dem Schluss des Geschäftsjahres sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung für die Finanzlage der Genossenschaft eingetreten.

Das Geschäftsjahr 2020 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 2.792,8 TEUR ab. Vorstand und Aufsichtsrat empfehlen gemäß § 40 Abs. 2 der Satzung, in getrennten Beschlüssen der Vertreterversammlung die vollständige Einstellung in die gesetzliche Rücklage vorzuschlagen.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen aus noch nicht erbrachten Leistungen für im Geschäftsjahr 2020 abgeschlossene Bau-, Planungs- und Leasingverträge in Höhe von 899,8 TEUR.

Chemnitz, den 17.02.2021

gez. Lutz Voigt
Vorstandsmitglied

gez. Frank Winkler
Vorstandsmitglied

Anlagespiegel 2020 Anlage 1

Anlagen	Anschaffungs-/Herstellungskosten					Abschreibungen					Buchwerte
	Stand 01.01.2020	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand 31.12.2020	kumuliert 01.01.2020	im Geschäftsjahr	auf Abgänge	Zuschrei-bungen	kumuliert 31.12.2020	am 31.12.2020
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Immaterielle Vermögens-gegenstände	199.112,37	940,10	-18.332,69	0,00	181.719,78	118.923,04	21.234,78	-18.332,69	0,00	121.825,13	59.894,65
Sachanlagen											
Grundstücke mit Wohnbauten	251.117.165,76	1.493.192,42	-188.635,00	-220.915,33	252.200.807,85	95.120.771,79	4.112.984,58	-188.635,00	-1.849.877,73	97.195.243,64	155.005.564,21
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.405.086,41	527.228,00	-644.791,08	0,00	3.287.523,33	1.563.113,81	59.408,63	-398.690,45	0,00	1.223.831,99	2.063.691,34
Grundstücke ohne Bauten	1.892.997,69	0,00	-449.123,43	0,00	1.443.874,26	703.307,14	0,00	-289.123,43	0,00	414.183,71	1.029.690,55
Technische Anlagen und Maschinen	9.239,26	0,00	0,00	0,00	9.239,26	8.800,03	155,02	0,00	0,00	8.955,05	284,21
Betriebs- und Geschäftsaus-stattung	886.310,88	45.900,37	-79.716,23	0,00	852.495,02	630.731,50	70.269,30	-79.716,23	0,00	621.284,57	231.210,45
Anlagen im Bau	0,00	266.974,03	0,00	373.890,11	640.864,14	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	640.864,14
Bauvorbereitungs-kosten	461.355,76	12.505,52	0,00	-152.974,78	320.886,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	320.886,50
Sachanlagen gesamt	257.772.155,76	2.345.800,34	-1.362.265,74	0,00	258.755.690,36	98.026.724,27	4.242.817,53	-956.165,11	-1.849.877,73	99.463.498,96	159.292.191,40
Finanzanlagen											
Anteile verbundene Unternehmen	520.000,00	0,00	0,00	0,00	520.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	520.000,00
Andere Finanzanlagen	15,50	0,00	0,00	0,00	15,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15,50
Finanzanlagen gesamt	520.015,50	0,00	0,00	0,00	520.015,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	520.015,50
Anlagevermögen insgesamt	258.491.283,63	2.346.740,44	-1.380.598,43	0,00	259.457.425,64	98.145.647,31	4.264.052,31	-974.497,80	-1.849.877,73	99.585.324,09	159.872.101,55

Verbindlichkeitenspiegel 2020 Anlage 2

(Vorjahreszahlen in Klammern)

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon				
		Restlaufzeit unter 1 Jahr	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit über 5 Jahre	gesichert	Art der Sicherung
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	59.876.689,48 (62.623.278,26)	5.613.626,13 (5.148.106,42)	19.653.922,14 (20.407.162,68)	34.609.141,21 (37.068.009,16)	59.876.689,48 (62.623.278,26)	Grundschuld/Abtretung
Erhaltene Anzahlungen	5.595.175,16 (5.537.245,37)	5.595.175,16 (5.537.245,37)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	56.402,36 (53.548,13)	56.402,36 (53.548,13)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	478.213,13 (611.922,84)	478.213,13 (611.922,84)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	14.565,01 (400,38)	14.565,01 (400,38)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Sonstige Verbindlichkeiten	114.129,66 (111.117,17)	61.843,57 (59.924,55)	52.286,09 (51.192,62)	0,00 (0,00)		
Gesamtbetrag	66.135.174,80 (68.937.512,15)	11.819.825,36 (11.411.147,69)	19.706.208,23 (20.458.355,30)	34.609.141,21 (37.068.009,16)	59.876.689,48 (62.623.278,26)	

Frank Winkler und Lutz Voigt

Dank

Das Jahr 2020 war wegen der Corona-Pandemie in vielerlei Hinsicht nicht einfach. Auch unsere Arbeit war beeinflusst von Vorgaben und Einschränkungen zur Eindämmung der Pandemie.

Das Geschäftsjahr 2020 haben wir dennoch sehr erfolgreich abgeschlossen. Die gesetzten Ziele sowie die Erwartungen an die Jahresergebnisse wurden erreicht und insbesondere im Bereich Wohnungsvermietung zum Teil noch übertroffen. Unser Dank gilt hier den Mitarbeitern der Genossenschaft. Unter speziellen Arbeitsbedingungen wie Homeoffice und Quarantäne war dies keine Selbstverständlichkeit.

Ebenso möchten wir an dieser Stelle die sehr gute Zusammenarbeit mit den Mitgliedern des Aufsichtsrates hervorheben, die im Jahr 2020 außerordentlich gefordert war. Der Vorstand konnte sich jederzeit auf die sowohl kritische als auch konstruktive Begleitung bei der Vorbereitung und Umsetzung seiner Entscheidungen verlassen.

Als sehr bedauerlich empfanden wir die notwendigen Absagen unserer Vertreterversammlungen im Jahr 2020. Der direkte Gedankenaustausch mit den Mitgliedern ist eine wichtige Grundlage des Handelns von Aufsichtsrat und Vorstand. Dass es dennoch gelungen ist, die Kommunikation auf einem hohen Niveau fortzuführen, liegt nicht zuletzt am Mitwirken unserer Vertreter und deren Verständnis für diese Situation. Dafür sprechen wir unseren besonderen Dank aus.

Die positiven Erfahrungen mit allen am Jahresergebnis der Genossenschaft Beteiligten stimmen uns sehr zuversichtlich für ein erfolgreiches Jahr 2021.

Sächsische Wohnungsgenossenschaft Chemnitz eG
Dresdner Straße 80 · 09130 Chemnitz
Telefon: 0371 44440-0 · Fax: 0371 44440-77
www.swg-chemnitz.de