Geschäftsbericht 2021

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 2021	31
Verbindlichkeitenspiegel 2021	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 **3.990 Wohnungen und 300 unterschiedlichen Grundrissvarianten** haben wir für jeden die passende Wohnung. Im farbigen Band am unteren Seitenbereich zeigen wir Ihnen Luftbilder der **zehn Chemnitzer Stadtteile,** die 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	Lutz Voigt Frank Winkler
Name und Anschrift des Prüfungsverbandes	Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V. Antonstraße 37 01097 Dresden

Bericht des Aufsichtsrates

Im Jahr 2020 dachten wir, die besondere Herausforderung der Corona-Pandemie wäre mit dem Jahresablauf beendet. Dem war leider nicht so. Im Geschäftsjahr 2021 musste wieder improvisiert werden, um den Geschäftslauf weitestgehend normal und mit Erfolg gestalten zu können. Es freut uns als Aufsichtsrat, feststellen zu können, dass der Betrieb der SWG trotz aller Hindernisse sehr gut aufrechterhalten wurde, dass Betriebsführung und Verwaltung der SWG stabil liefen. Auch die Arbeit des Aufsichtsrates war von den vielen Kontakteinschränkungen, Gesundheitsvorschriften und erforderlichen Gesundheitsnachweisen beeinträchtigt. Der Aufsichtsrat hat sich den Erfordernissen angepasst. Manche geplante Aufsichtsrats- oder Gremienberatung konnte nicht als Präsenzveranstaltung durchgeführt werden, es musste fernmündlich und fernschriftlich gearbeitet werden. Trotz dieser einschränkenden Arbeitsbedingungen ist der Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2021 seinen Prüfpflichten gewissenhaft nachgekommen. Zur Information, Abstimmung und Prüfung wurden, wie auch schon im Vorjahr, alle verfügbaren und rechtlich zulässigen Kommunikationswege genutzt.

Besonderes Augenmerk hat der Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2021 auf die nachfolgenden Punkte gelegt:

- die Auswertung des Jahresabschlusses und des Prüfungsberichtes
- die Vor- und Nachbereitung der Vertreterversammlung im schriftlichen Umlaufverfahren
- 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

Ein Ereignis von herausragender Bedeutung für die SWG war der Baubeginn des Neubaus im Wohngebiet Ebersdorf. An der Grundsteinlegung hat der Aufsichtsrat mit Freude teilgenommen. Dass wir uns einen solchen Neubau leisten können, mit dem wir neu entstandenem, gehobenerem Wohnbedarf Rechnung tragen wollen, ist ein Beleg für gute wirtschaftliche Arbeit und Zukunftsorientierung der Genossenschaft. Besonders wichtig ist es für den Aufsichtsrat, dass auch bei Wohnungsneubau der Bestand nicht vernachlässigt wird. Etwa 4 Mio. Euro für Instandsetzung und Instandhaltung sind ein hervorragendes Zeugnis dafür. Unsere SWG Service GmbH hat sich bestens in das Instandhaltungsgeschehen unserer Genossenschaft eingefügt und viel zur Wohnzufriedenheit unserer Mitglieder beigetragen. Wohnzufriedenheit ist ein wesentlicher Baustein dazu, sich am angespannten Chemnitzer Wohnungsmarkt zu behaupten und dem Wohnungsleerstand zu begegnen.

Die Leistungsfähigkeit unserer SWG im Geschäftsjahr 2021 belegen folgende Zahlen und Fakten:

- Die Ertragslage mit einem Jahresüberschuss von rund 1.373 TEUR ist ausgezeichnet.
- Die Tilgung unserer Verbindlichkeiten wurde zuverlässig im Geschäftsjahr auf 5,6 Mio. Euro erhöht.

- Unsere Eigenkapitalquote, gemessen an der Bilanzsumme, ist auf 64,2 % angewachsen.
- Die durchschnittliche Nettokaltmiete hat sich für unsere Mitglieder nur um 0,03 Euro/m² Wohnfläche erhöht.
- Die Investitionen in unser Anlagenvermögen von 4,2 Mio. Euro und die Instandhaltung in Höhe von 3,9 Mio. Euro waren wieder auf sehr hohem Niveau.
- Das Anlagevermögen wurde trotz einer hohen Abschreibung von 4,2 Mio. Euro auf annähernd gleichem Niveau gehalten.
- Der Leerstand im Vermietungsbestand der SWG konnte mit 7 % relativ niedrig gehalten werden.

Damit hat sich die SWG, gemessen am Wohnungsleerstand der Stadt Chemnitz, gut behaupten können. Der 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 ist sachlich und fundiert. Der Aufsichtsrat stimmt diesem Bericht zu und ist mit der engagierten Arbeit des Vorstandes sowie der gesamten Verwaltung im zurückliegenden, erneut pandemiebelasteten Geschäftsjahr 2021 sehr zufrieden. Dafür sprechen wir unseren Dank aus.

Frank Löbel
Aufsichtsratsvorsitzender
06.03.2022

Bericht des Vorstandes

Die Sächsische Wohnungsgenossenschaft Chemnitz eG (SWG) gehört zu den großen Wohnungsunternehmen 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. Zusätzlich bewirtschaftet die SWG Gewerbeimmobilien, PKW-Stellplatzanlagen, Garagen und Grundstücke zur Freizeitgestaltung.

Sonnenberg Süd

Bunter Stadtteil mit modernen Sanierungsstandards

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 verändernden Nachfrage und darüber hinaus auch den Wohnungsneubau. Die komplexe Mitglieder- und Mieterbetreuung der SWG geht deutlich über den allgemeinen Service rund um die Wohnung hinaus.

Am 31.12.2021 verfügte die Genossenschaft über einen Wohngebäudebestand von 3.990 Wohnungen (davon vier Wohnungen in Wohnungseigentumsobjekten) sowie 31 Gewerbeeinheiten, 792 PKW-Stellplätze und 58 Mietgaragen. Die vermietbare Wohnfläche betrug insgesamt 233.861,13 m².

Chemnitz als drittgrößte Stadt Sachsens ist ein prägender Wirtschafts- und Arbeitsstandort, auch über Sachsen hinaus. Mit einer Arbeitslosenquote von 6,5 % zum Jahresende 2021 und damit 1,4 Prozentpunkten mehr als der bundesdeutsche Durchschnitt zeigt sich der Arbeitsmarkt leicht gestärkt und im Vergleich der vergangenen Jahre in stabiler Verfassung. Nach einem Anstieg im Jahr 2020 – vor allem bedingt durch die Auswirkungen der anhaltenden Corona-Pandemie – sank die Arbeitslosigkeit von 7,3 % am 31.12.2020 auf 6,5 % am 31.12.2021.

Die sehr gute Auftragslage im Baugewerbe und der zunehmende Fachkräftemangel führten dazu, dass die allgemeine Nachfrage nicht immer voll abgedeckt werden konnte. Deswegen kam es zu Engpässen bei Baukapazitäten und überdurchschnittlichen Baupreisen.

Am 31.12.2021 hatte Chemnitz 243.646 Einwohner. Das entspricht einem Bevölkerungsrückgang von 1.405 Einwohnern gegenüber dem Vorjahr. Nach einem Bevölkerungsrückgang bereits im Jahr 2019 von 813 Einwohnern und im Jahr 2020 von 1.857 Einwohnern verfestigt sich damit die Unterbrechung des Trends der vorangegangenen Jahre zum leichten Bevölkerungswachstum. Die Bevölkerungsverluste 2021 resultierten aus einem deutlichen Sterbeüberschuss von 1.961 Einwohnern, der nicht durch den positiven Wanderungssaldo von 656 Einwohnern ausgeglichen werden konnte.

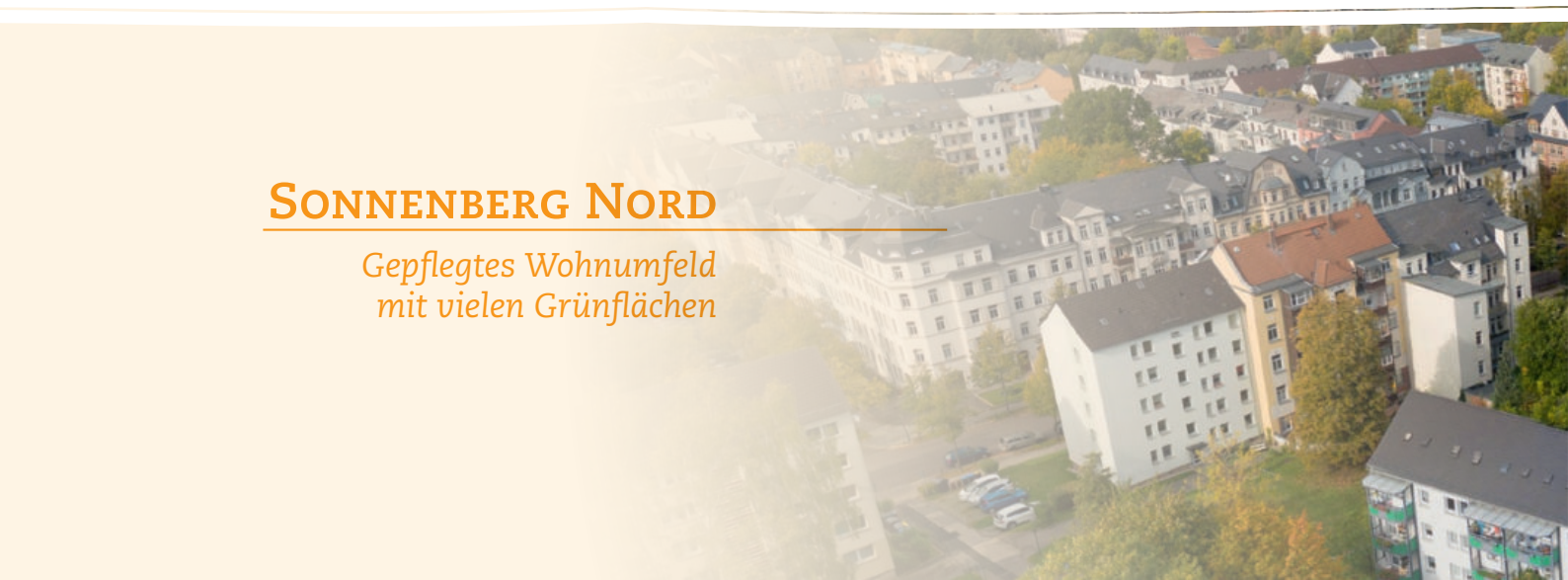
Im Kontext der vergangenen zehn Jahre ist nur ein moderates Wachstum der durchschnittlichen Bestands- und Angebotsmieten in Chemnitz zu verzeichnen. Über alle Größen, Ausstattungen und Wohnlagen hinweg kostete der Quadratmeter Wohnfläche einer Chemnitzer Angebotswohnung 5,36 Euro (Nettokaltmiete). Das sind 0,07 Euro/m² bzw. 1,4 % mehr als im Vorjahr. Chemnitz bleibt damit weiterhin signifikant (mehr als 40 %) unter dem Mittelwert der Bundesrepublik Deutschland. Der Vorstand der SWG hat seine Planung darauf ausgerichtet, dass der Chemnitzer Wohnungsmarkt ein Mietermarkt bleibt, gekennzeichnet von einem zwar leicht ansteigenden, dennoch vergleichsweise niedrigen Niveau der Miethöhen in Verbindung mit einem anhaltend deutlichen Angebotsüberhang.

Den Geschäftsverlauf des Jahres 2021 beurteilen wir für die SWG als gut. 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 als eher gering bewertet. Ertragsausfälle oder erhöhte Aufwendungen waren nur in unbedeutendem Umfang zu verzeichnen.

Das Geschäftsjahr war besonders geprägt durch den Beginn des Neubauvorhabens im Wohngebiet Ebersdorf, den Abschluss 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.

Aufgrund von Wohnungsabgängen durch bautechnische Zusammenlegung von 14 Wohnungen – bedingt durch die gestiegene Nachfrage nach großen Wohnungen – reduzierte sich die Wohnungsanzahl von 4.004 auf 3.990. Die Wohnfläche verringerte sich nur unwesentlich um 37,71 m² auf 233.861 m².

Nach Abzug von drei als Havariewohnungen vorgehaltenen Einheiten waren 279 der 3.887 verfügbaren Wohnungen am 31.12.2021 nicht vermietet. Gemessen an der absoluten Zahl gegenüber dem Vorjahr kam es somit zu einer Erhöhung des Wohnungsleerstandes um 26 Einheiten. Der relative Wohnungsleerstand erhöhte sich von 6,3 % um 0,7 Prozentpunkte auf 7,0 %. Dabei wurde der Wohnungsleerstand durch festgelegte Neuvermietungssperren im Zusammenhang mit kurz- und mittelfristig geplanten Sanierungs-, Modernisierungs- und Rückbaumaßnahmen nicht unerheblich beeinflusst. Die Fluktuation im Wohnungsbestand befand sich im Jahr 2021 mit 8,1 % insgesamt



Sonnenberg Nord

Gepflegtes Wohnumfeld mit vielen Grünflächen

auf einem höheren Niveau im Vergleich zum Vorjahr (7,2 %). Insbesondere der Anteil der altersbedingten Wohnungskündigungen von 36 % zeigt sich als Folge eines von einem hohen Altersdurchschnitt geprägten Bestandes.

Die Nutzungsgebühren der Genossenschaft liegen in der Spanne des Chemnitzer Mietspiegels und finden Akzeptanz. Im Geschäftsjahr 2021 wurden keine Mietanpassungen im Rahmen der Möglichkeiten des § 558 BGB durchgeführt. Die monatliche Nettokaltmiete aller vermieteten Wohnungen der SWG lag 2021 bei durchschnittlich 5,15 Euro/m² Wohnfläche und am 31.12.2021 bei 5,16 Euro/m² Wohnfläche und bewegt sich damit aus Chemnitzer Sicht sowie im bundesdeutschen Vergleich auf einem moderaten Stand. Die durchschnittlich erzielten Mieten bei Neuvermietung lagen mit 5,55 Euro/m² Wohnfläche leicht über diesem Niveau.

Im Bereich Instandhaltung, Instandsetzung, Modernisierung und Neubau wurde das geplante Kostenbudget eingehalten. Allgemeine Baukostensteigerungen und erhöhte Aufwendungen infolge des sich verändernden Wohnungsmarktes in Verbindung mit wachsenden qualitativen Anforderungen an das genossenschaftliche Wohnen mit daraus resultierenden erforderlichen Anpassungen der technischen und zunehmend auch der sozialen Infrastruktur waren planungsseitig berücksichtigt.

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Sächsischen Wohnungsgenossenschaft Chemnitz eG kann als geordnet und stabil bewertet werden.

Nach einem Jahresüberschuss von 2.792,8 TEUR im Vorjahr ergab sich im Geschäftsjahr 2021 ein Jahresüberschuss von 1.373,4 TEUR. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 0,2 Mio. Euro auf 19,4 Mio. Euro. Die Veränderungen resultierten aus der Erhöhung der Sollmieten um 0,10 Mio. Euro, der Steigerung von Umlagen aus Betriebskosten um 0,14 Mio. Euro und der Verringerung der Erlösschmälerungen in Höhe von 0,05 Mio. Euro. Die sonstigen betrieblichen Erträge von 0,2 Mio. Euro wurden im Wesentlichen verursacht durch Erträge aus Versicherungsansprüchen in Höhe von 0,1 Mio. Euro. Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr von 9,8 Mio. Euro um 0,2 Mio. Euro auf 10,0 Mio. Euro. Beeinflusst wurde diese Entwicklung hauptsächlich durch höhere Betriebskosten von 0,6 Mio. Euro. Die Instandhaltungskosten stellen sich um 0,4 Mio. Euro geringer dar als im Vorjahr. Bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ist ein Anstieg in Höhe von 0,1 Mio. Euro gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen.

Das Eigenkapital der Genossenschaft erhöhte sich zum Geschäftsjahresende von 110,8 Mio. Euro um 1,4 Mio. Euro auf 112,2 Mio. Euro. Gemessen an der Bilanzsumme beträgt die Eigenkapitalquote 64,2 %. Sie erhöhte sich damit um 1,7 Prozentpunkte gegenüber dem Vorjahreswert von 62,5 %.

Das Fremdkapital verringerte sich gegenüber dem Vorjahr von 66,1 Mio. Euro um 4,0 Mio. Euro auf 62,1 Mio. Euro. Daraus resultiert ein Verschuldungsgrad von 35,8 %. 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 4,4 Mio. Euro, die in den Jahren 2022 bis 2023 mit Anschlussfinanzierungen untersetzt werden müssen, wurden bereits neue Darlehensverträge von insgesamt 4,0 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 bereits in den Vorjahren sichtbar gewordene Entwicklung einer stetigen Reduzierung im Bereich der Zinsaufwendungen setzte sich im Geschäftsjahr 2021 fort. Aufgrund von Umfinanzierungen mit günstigen Anschlusskonditionen sowie der kontinuierlich umgesetzten Reduzierung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten durch höhere planmäßige Tilgungen konnte eine Verringerung des Zinsaufwandes von 1,5 Mio. Euro im Jahr 2020 auf 1,1 Mio. Euro im Jahr 2021 erreicht werden. Die durchschnittliche Zinsbelastung je Quadratmeter Wohnfläche lag im Jahr 2021 bei 4,77 Euro.

Die Kreditfähigkeit der Genossenschaft wurde durch die finanzierenden Banken bestätigt. Das Bankenrating war durchweg positiv. 2021 hat die Deutsche Bundesbank der Genossenschaft wiederum die Notenbankfähigkeit attestiert. Wegen der aktuell niedrigen Kapitalmarktzinsen, aber auch durch die stetige Reduzierung des Fremdmittelbestandes ist die Zins- und Kapitaldienstbelastung als leicht rückläufiger Risikofaktor zu bewerten. Zinserhöhungen auf dem Kapitalmarkt sind zwar absehbar, aufgrund der überwiegend langfristigen Laufzeiten für unsere Bestandsdarlehen halten wir ein unmittelbares Zinsänderungsrisiko jedoch kurzfristig für gering und mittelfristig für überschaubar.

Ebersdorf

Ländliche Atmosphäre am Rand der Großstadt

Am Bilanzstichtag bestanden Finanzanlagen in Form einer 100-prozentigen Beteiligung an einem Tochterunternehmen, der SWG Service GmbH. Am 31.12.2021 war die Genossenschaft mit einem Stammkapital in Höhe von 520,0 TEUR an der Gesellschaft beteiligt.

Finanzderivate werden im Unternehmen nicht eingesetzt.

Am 31.12.2021 waren kurzfristig verfügbare Zahlungsmittel in Höhe von 8,6 Mio. Euro vorhanden. Daraus ergibt sich eine Barliquidität von 75 %. Im Berichtsjahr ist die Genossenschaft ihren Zahlungsverpflichtungen aus der laufenden Geschäftstätigkeit sowie gegenüber Kreditinstituten uneingeschränkt und in vollem Umfang nachgekommen. Die Zahlungsfähigkeit ist nach dem vorliegenden Wirtschaftsplan für das Jahr 2022 sichergestellt.

Für die Zukunft erwarten wir eine kontinuierliche Vermietungssituation auf dem derzeitigen Niveau mit punktuell nur leicht steigenden Mieten bei der Neuvermietung. Marktgerechte Mietanpassungen sind in Teilbeständen mit relativ niedrigen Durchschnittsmieten oder einer sehr heterogenen Mietpreisstruktur möglich und mittelfristig auch vorgesehen. Bedingte Chancen bestehen im Neubau nachfragegerechter Wohnungsbestände in 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. Eine ähnliche Wirkung erwarten wir von perspektivisch angedachten und teils bereits umgesetzten Maßnahmen zum Umbau zuvor freigezogener Bestandsobjekte. Vielfältige Möglichkeiten von marktgerechten und teilweise barrierereduzierten Grundrissanpassungen, Balkon- oder Terrassennachrüstungen, Nachrüstungen von Personenaufzügen und Neugestaltungen der Außenanlagen können dazu beitragen, das Erscheinungsbild der Genossenschaft in den Wohngebieten nachhaltig zu verbessern und dadurch die Mieterbindung zu erhöhen.

Das Geschäftsjahr 2021 entsprach überwiegend unseren Planungsannahmen. Unter Berücksichtigung der Planungsfortschreibung und der sich aus unserer Geschäftstätigkeit ergebenden Chancen und Risiken erwarten wir auch 2022 einen Jahresüberschuss sowie einen insgesamt zufriedenstellenden Geschäftsverlauf.

Tätigkeit der Organe unserer Genossenschaft

Satzungsgemäß fand nach Abschluss der handelsrechtlichen Prüfung des Jahresabschlusses zum Geschäftsjahr 2020 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 2021 im Beschlussumlaufverfahren.

Dabei fassten die teilnehmenden Vertreter folgende Beschlüsse:

- Kenntnisnahme des Berichtes über die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2020 gemäß § 53 GenG
- Feststellung des Jahresabschlusses 2020 und des Lageberichts gemäß § 35 (1 b) in Verbindung mit § 38 der Satzung der Genossenschaft
- Verwendung des Jahresüberschusses 2020
- Entlastung des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2020 (Einzelabstimmung pro Vorstandsmitglied)
- Entlastung des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2020 (Einzelabstimmung pro Aufsichtsratsmitglied)

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

- Ergebnisse des Jahresabschlusses 2020 und daraus abgeleitete Zielstellungen
- Auswertung des Prüfungsberichtes des Prüfungsverbandes zum Geschäftsjahr 2020
- Vorbereitung und Auswertung der ordentlichen Vertreterversammlung

- Realisierungsstand der beschlossenen Finanz- und Objektpläne 2021
- Vorbereitung und Ablauf der geplanten Neubau- und 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 2022
- Stand und Entwicklung der SWG Service GmbH

Im Geschäftsjahr 2021 fanden 27 Vorstandssitzungen statt. Zusätzlich wurden 25 erweiterte Vorstandssitzungen in Form von Rapportberatungen durchgeführt.

Entwicklung des genossenschaftlichen Mitgliederbestandes

Der Mitgliederbestand veränderte sich im Zeitraum 01.01.2021 bis 31.12.2021 nicht. Es gab 290 Zugänge und 290 Abgänge.

Mitgliederbestand am 01.01.2021		**4.027**
Zugänge	in Verbindung mit Anmietung einer Wohnung	241
	durch Mitgliedschaftsübertragung mit Mieteintritt	39
	durch Beitritt im Erbfall	10
Abgänge	durch Tod	53
	durch Kündigung der Mitgliedschaft	185
	durch Übertragung der Mitgliedschaft	51
	durch Ausschluss aus der Genossenschaft	1
Mitgliederbestand am 01.01.2022		**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

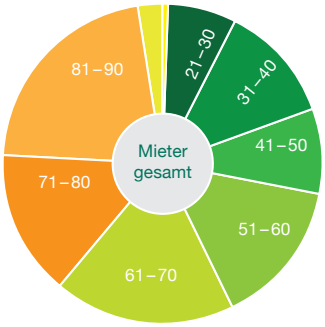
Der Ausschluss von einem Mitglied der Genossenschaft war im Zusammenhang mit mitgliedschaftswidrigem Verhalten unumgänglich.

Trotz gleichbleibenden Mitgliederbestandes erhöhte sich der Stand der Genossenschaftsanteile wie folgt:

Anteilsstand am 01.01.2021		**32.301**
Zugänge durch	Eröffnung der Mitgliedschaft	241
	Zeichnung weiterer Anteile	1.967
Abgänge durch	Beendigung der Mitgliedschaft	1.937
	Kündigung einzelner Anteile	46
Anteilsstand am 01.01.2022		**32.526**

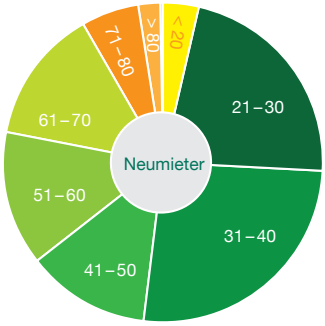
Altersstruktur der Mitglieder und Mieter

Der Altersdurchschnitt unserer Genossenschaftsmitglieder beträgt 63,1 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 65,8 Jahren und in den Wohngebieten Kaßberg und Kapellenberg mit rund 64 Jahren vergleichsweise hoch. Dagegen sind die Mieter auf dem Südlichen Sonnenberg mit durchschnittlich 52,9 Jahren deutlich jünger. Die neu gewonnenen Mieter der Jahre 2019 bis 2021 trugen mit einem durchschnittlichen Alter von 43,4 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 2019–2021
bis 20 Jahre	0,8 %	3,6 %
21–30 Jahre	6,7 %	22,3 %
31–40 Jahre	12,0 %	26,2 %
41–50 Jahre	8,7 %	12,6 %
51–60 Jahre	14,8 %	13,6 %
61–70 Jahre	18,3 %	13,5 %
71–80 Jahre	14,8 %	5,8 %
81–90 Jahre	21,6 %	2,3 %
über 90 Jahre	2,3 %	0,1 %

Altersstruktur im Vergleich Mieter gesamt und Neumieter der Jahre 2019–2021



Entwicklung und Auslastung des Wohnungsbestandes

Die Sächsische Wohnungsgenossenschaft Chemnitz eG war zum 31.12.2021 Eigentümerin von

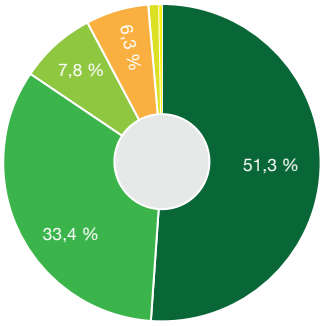
3.990	Wohnungen
31	Gewerbeeinheiten
58	Mietgaragen
792	PKW-Stellplätzen

Der Wohnungsbestand verteilt sich unverändert auf zehn Stadtteile von Chemnitz. Im Geschäftsjahr 2021 erfolgte eine Reduzierung des Wohnungsbestandes um 14 Wohnungen. Dadurch verminderte sich die Wohnfläche im Vergleich zum Vorjahr um 37,71 m². Diese Bestandsveränderung ist das Resultat aus:

- Zusammenlegung von Wohneinheiten (minus 14 WE)

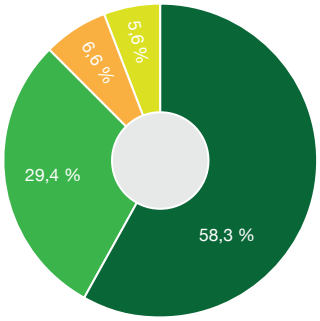
Ergänzend durch grundrissverändernde Baumaßnahmen sowie Flächenkorrekturen im Ergebnis von Neuvermessungen verringerte sich die verfügbare Wohnfläche der SWG auf 233.861 m².

Wohnungsbestand nach Raumanzahl und Veränderung zum Vorjahr



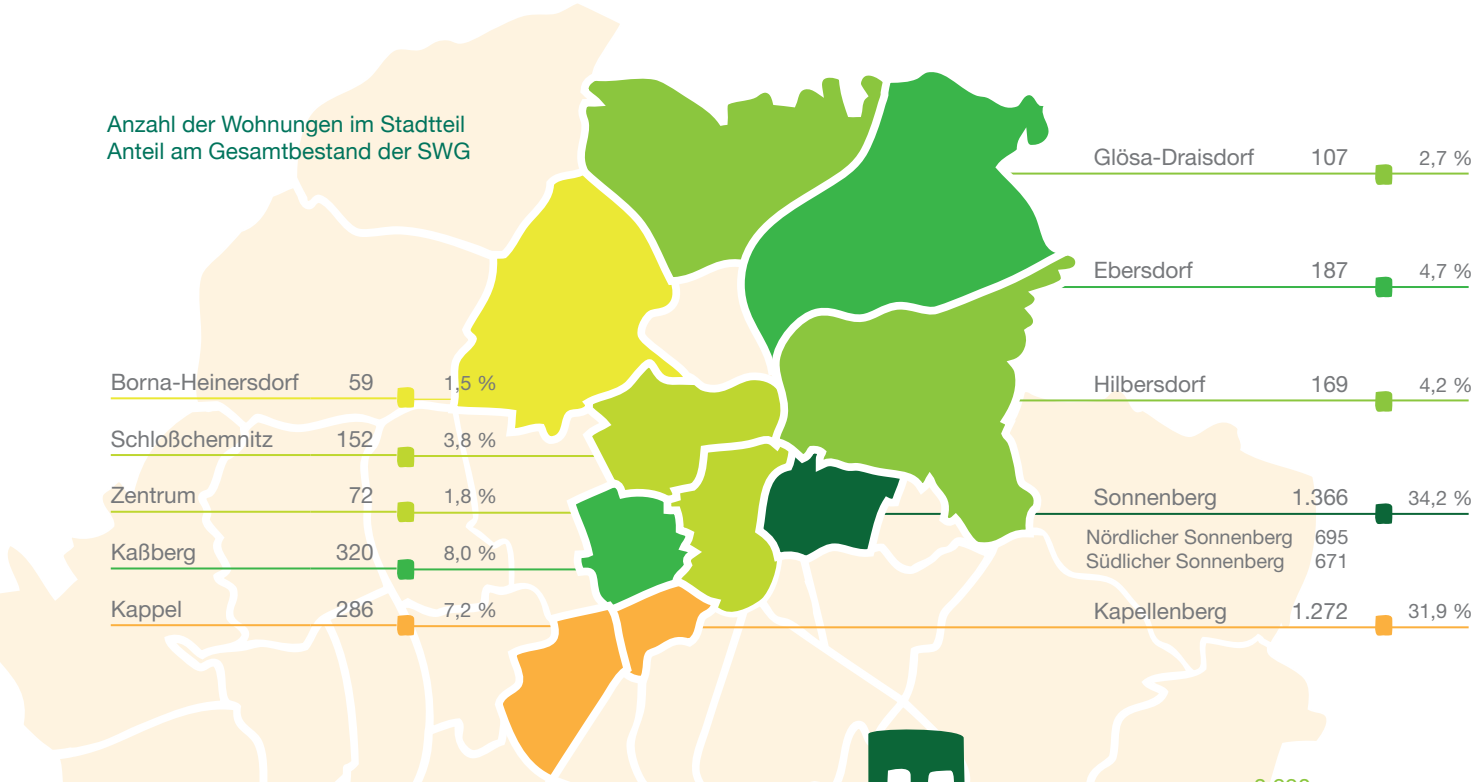
1-Raum	252	- 1
2-Raum	1.334	- 9
3-Raum	2.045	- 17
4-Raum	310	10
5-Raum	45	2
6-Raum	4	1
Gesamt	3.990	- 14

Wohnungsbestand nach Wohnflächen und Veränderung zum Vorjahr

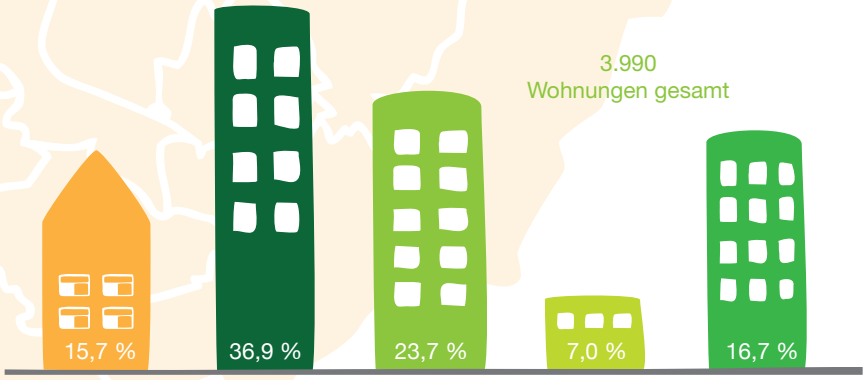


< 40 m²	265	-1
40 – 60 m²	2.326	- 22
60 – 80 m²	1.175	- 5
> 80 m²	224	14
Gesamt	3.990	- 14

Anzahl der Wohnungen im Stadtteil
Anteil am Gesamtbestand der SWG



Anzahl der Wohnungen in den verschiedenen Gebäudetypen und Prozentanteil am Gesamtbestand



Altbau 1911–1945	Typ Q25 1958–1966	Typ Q6 1962–1975	Typ P2 1974	Typ IW83 1986–1991
625 WE	1.471 WE	945 WE	278 WE	671 WE

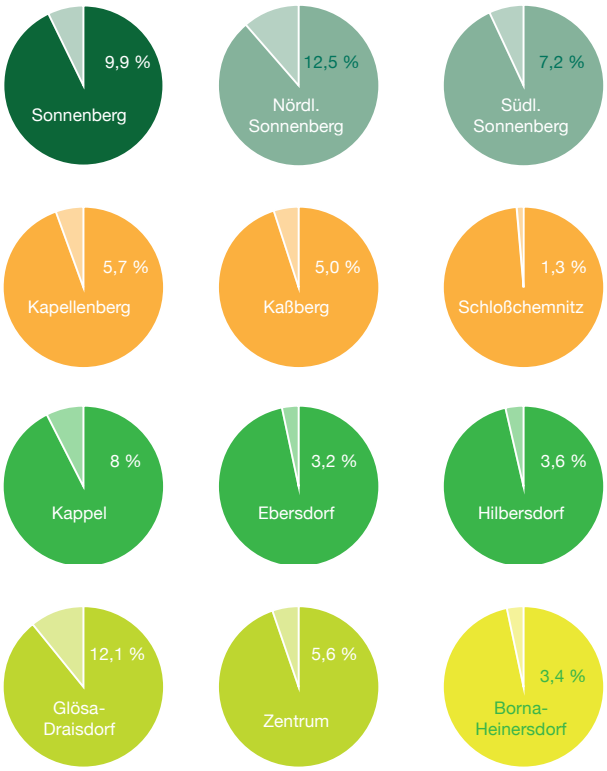
Jährliche Veränderung
der Wohnungsanzahl seit 2010

Jahr	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	
	4.679	4.633	4.520	4.512	4.363	4.353	4.246	4.060	4.056	4.043	4.004	3.990	Wohnungen

Ausgehend von 253 Leerwohnungen zum Zeitpunkt 31.12.2020 stieg der Wohnungsleerstand im Vermietungsbestand zum Jahresende 2021 auf 279 Wohnungen. Das sind nach Wohnungsanzahl 7,0 % und nach Wohnfläche 6,9 %. Die Anzahl der leerstehenden Wohnungen erhöhte sich damit gegenüber dem Vorjahr um 26 Wohneinheiten.

Begründet durch aktuelle Bestandsüberplanungen, beabsichtigte Wohnungszusammenlegungen und geplante Gebäudemodernisierungen bestand am 31.12.2021 für 191 Wohnungen, von denen 70 nicht vermietet waren, eine Neuvermietungssperre. Dies berücksichtigend waren am Jahresende 2021 real 209 vermarktungsfähige Wohnungen nicht vermietet. Das entspricht einer Quote von 5,5 %.

SWG-Leerstand innerhalb des jeweiligen Stadtteils



	Wohnungsleerstand			Anteil am Gesamtleerstand der SWG
Sonnenberg	135	von	1.366	48,4 %
Nördlicher Sonnenberg	87	von	695	31,2 %
Südlicher Sonnenberg	48	von	671	17,2 %
Kapellenberg	72	von	1.272	25,8 %
Kaßberg	16	von	320	5,7 %
Schloßchemnitz	2	von	152	0,7 %
Kappel	23	von	286	8,2 %
Ebersdorf	6	von	187	2,2 %
Hilbersdorf	6	von	169	2,2 %
Glösa-Draisdorf	13	von	107	4,7 %
Zentrum	4	von	72	1,4 %
Borna-Heinersdorf	2	von	59	0,7 %
Summe	279	von	3.990	100,0 %

Kappel

Grünes Wohngebiet südwestlich der Innenstadt

Die Ursachen des Leerstandes liegen in:

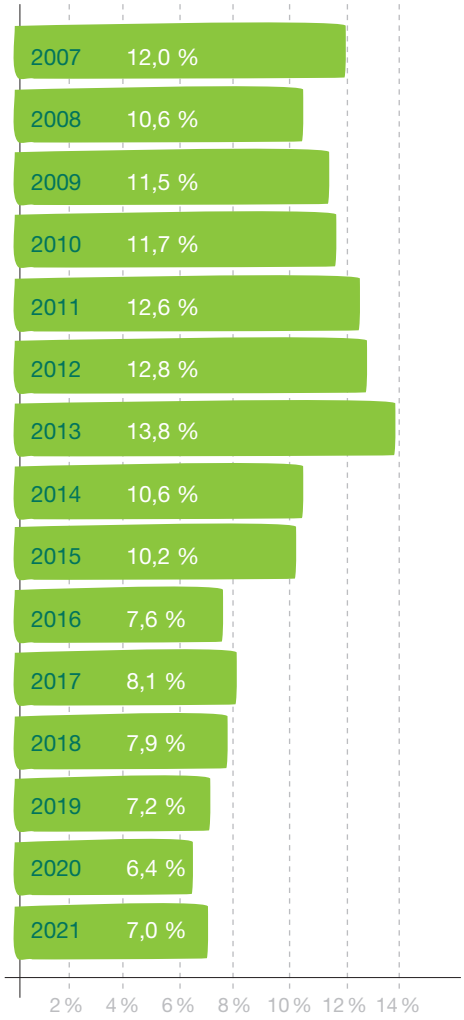
- geplantem Verkauf	30 WE
- bevorstehenden Komplexsanierungsmaßnahmen	36 WE
- geplanten Rückbauaktivitäten	5 WE
- dem üblichen Mieterwechsel	54 WE
- strukturellem Leerstand und anderen Vermietungsschwierigkeiten	154 WE

Das im Verlauf des Geschäftsjahres 2021 erzielte Vermietungsergebnis der SWG befindet sich im Bereich der Jahreszielstellung.

Gemessen an der Wohnungsanzahl erhöhte sich der Wohnungsleerstand gegenüber dem Vorjahr leicht von 6,4 % auf 7,0 %. Wird nur der tatsächlich vermittelbare Wohnungsbestand betrachtet, ergibt sich zum Jahresende 2021 eine Leerstandsquote von 5,5 %.

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 besser ab.

Insgesamt stellt sich der stadtteil- bzw. wohnungsbezogene Leerstand der SWG heterogen dar. Eine sehr gute Leerstandsentwicklung zeigte das Wohngebiet Kappel, hier konnte nach der erfolgreichen Umstellung der Wärmeversorgung von Gas auf Fernwärme der Leerstand im Jahr 2021 von 10,7 % auf 8,2 % gesenkt werden.



Entwicklung des Wohnungsleerstandes

Sanierungs- und Modernisierungsgeschehen

Fernwärmeumstellung im Wohngebiet Chemnitz-Kappel

Die bereits 2017 begonnene Umstellung auf Fernwärme im Wohngebiet Kappel wurde 2021 fortgesetzt. Damit gewährleisten wir eine zukunftsorientierte, wirtschaftliche und ökologische Versorgung der Wohnhäuser bezüglich Raumheizung und Gebrauchswassererwärmung. Im Jahr 2021 wurden folgende Wohngebäude auf die umweltfreundliche Fernwärmeversorgung umgestellt:

- Lützowstraße 82 – 84
- Platnerstraße 32 – 36
- Kleiststraße 3

In diesem Zusammenhang wurde die Versorgung einzelner Gebäude durch hausübergreifende Zusammenlegungen von Heizungs- und Warmwasserbereitungsanlagen optimiert. Damit wurde die Fernwärmeumstellung im ganzen Wohngebiet Kappel im Jahr 2021 abgeschlossen.

Beginn des Neubauvorhabens Eichendorffstraße 5, 5 a – c

An der Eichendorffstraße haben im Juni 2021 die Arbeiten an der Wohnanlage aus vier dreigeschossigen, voll unterkellerten Häusern mit je sechs modernen Wohnungen begonnen. Es entstehen 3-, 4- und 5-Raum-Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 77 und 110 m². Die Erdgeschosswohnungen werden mit Mietergärten und Terrassen ausgestattet. Das zweite Obergeschoss wird als Staffelgeschoss mit großzügigen Terrassen errichtet. 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. Läuft alles planmäßig, können die neuen Mieter ihre Wohnungen im März/April 2023 beziehen.

Folgende Einzelmaßnahmen konnten darüber hinaus 2021 realisiert werden:

Fassadenerneuerung Wohngebäude

- Kaßbergstraße 2 – 6 malerseitige Überarbeitung der Fassade und Neugestaltung aller Balkone

Fassadenreinigung Wohngebäude jeweils Hauseingangsseiten und die Giebel

- Schubertstraße 22 – 30 und 32 – 40
- Mozartstraße 5 – 13
- Katharinenstraße 2 – 8
- Goethestraße 9 – 15
- Paul-Gerhardt-Straße 25 – 31, 33 – 39 und 41 – 47

Treppenhausrenovierung

- Neefestraße 27 – 33 (Teilrenovierung)
- Goethestraße 14 – 20 (Teilrenovierung)
- Lortzingstraße 69 – 75, 49 – 55, 77 – 83 und 89 – 95 (Teilrenovierung)
- Hardenbergstraße 3, 4
- Platnerstraße 23
- Weststraße 10 a – e und 12 a – d
- Max-Saupe-Straße 38 und 42
- Mozartstraße 5 – 13

Errichtung von PKW-Stellplätzen

- An der Kohlung 10 b – 18 (20 Stück)

Neubau/Anpassung von Feuerwehrzufahrten

- Stollberger Straße 54 – 68 b (Fertigstellung 2022)
- Reichsstraße 12 a – c (neue Wohnungstüren, Brandschutztüren und Treppenhausrenovierung)

Erneuerung von Grundstücksentwässerungsanlagen

- Stollberger Straße 58, 58 a – b, 66, 66 a – d

Dachsanierungen

- Fürstenstraße 73 a – d

Instandsetzungen

- Erneuerung der Stützwand entlang des Objektes Kaßbergstraße 5 a – d

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, Bau- und Handwerker- bzw. 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. Zusätzlich erbringt die Gesellschaft haustechnische Leistungen sowie die Vornahme von Hausmeisterdiensten für die SWG. Die Beteiligung an der Gesellschaft beträgt 520,0 TEUR.

Die gewerbliche Tätigkeit als Betrieb für Maler- und Fußbodenlegearbeiten erfolgte im Jahr 2021 mit durchschnittlich 7,5 gewerblichen Mitarbeitern. Neben der Geschäftsführung waren am Jahresende ein Betriebsleiter und sieben gewerbliche Mitarbeiter in der Gesellschaft angestellt.

Im Auftrag der SWG wurden im Geschäftsjahr insgesamt 136 Leerwohnungen mit einem Gesamtvolumen von 481,9 TEUR für die Wiedervermietung hergerichtet. Im gleichen Zeitraum wurden 46 Treppenhäuser mit einem Betrag von 154,1 TEUR vollumfänglich oder teilweise renoviert und instand gesetzt. Sonstige Leistungen für Hausmeisterdienste und Kleinreparaturen wurden in Höhe von 72,8 TEUR erbracht. Im Geschäftsjahr 2021 belief sich der Umsatz auf 708,8 TEUR. Die Gesellschaft erzielte einen Jahresüberschuss in Höhe von 102,9 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 662,5 TEUR.

Bewirtschaftung unserer Grundstücke und Gebäude

Im Jahr 2021 benötigte der Bereich Wohnungsbewirtschaftung für die laufenden Instandhaltungsmaßnahmen des Wohnumfeldes sowie für diesbezüglich erforderliche Erhaltungs- und Aufwertungsmaßnahmen 126.405 Euro.

Beispielhaft zu nennen sind:

- Maßnahmen des Wege-, Treppen- und Tiefbaus sowie der Entwässerung
- 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 bisher erreichten Niveau der Vorjahre nicht immer aufrechterhalten werden. Grund hierfür war das Fortschreiten der Corona-Pandemie und der damit verbundene Personalausfall. Zunehmender Personalmangel, steigende Materialkosten sowie die tariflichen Anpassungen im Rahmen des Arbeitnehmerentsendegesetzes waren in allen Dienstleistungsbereichen 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 729.194 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. Die Maßnahmen zur Erhöhung der Gebäudesicherheit wurden planmäßig umgesetzt.

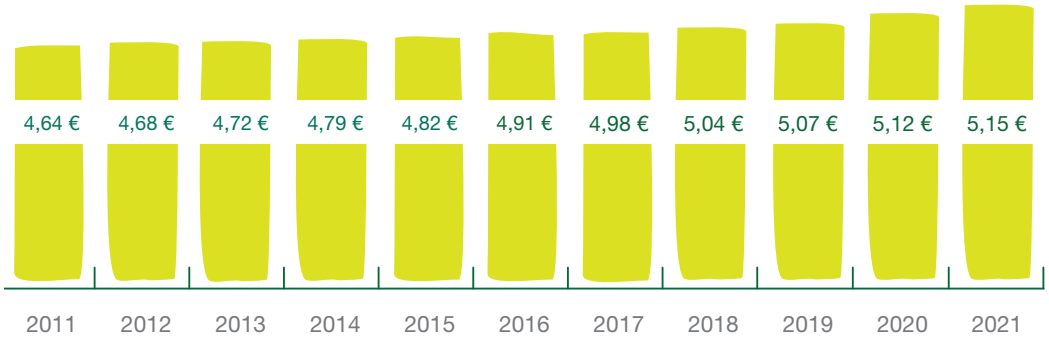
Vor dem Hintergrund einer weiterhin schwierigen Vermietungssituation kamen mit dem Ziel der Neuvermietung, Erhaltung und Modernisierung vorhandener Gewerberäume 19.554 Euro für notwendige Instandhaltungs- und Sicherungsleistungen zum Einsatz.

Eine Vermietung des SWG-eigenen „Siedlertreffs“ in Ebersdorf mit seiner Außenanlage konnte pandemiebedingt auch im Jahr 2021 nicht erfolgen. Die in der SWG vorhandenen Gästewohnungen wurden aufgelöst. Verblieben sind drei voll eingerichtete Havariewohnungen. Diese stehen in Notfällen den Mietern zeitweise zur Verfügung, wenn deren Unterbringung in ihrer eigenen Wohnung aufgrund von größeren Reparatur- und Instandsetzungsmaßnahmen nicht möglich ist.

Mieten- und Betriebskostenentwicklung

Die Nettokaltmiete des gesamten vermieteten Wohnungsbestandes veränderte sich in unserer Genossenschaft zum 31.12.2021 gegenüber dem Vorjahr um durchschnittlich 0,03 Euro/m² Wohnfläche. Sie lag damit zum Stichtag bei 5,15 Euro/m² Wohnfläche. Das Diagramm zeigt die Mietenentwicklung im Zeitraum 2011 bis 2021. Es verdeutlicht die langfristig moderate Mietenentwicklung für die genossenschaftlichen Dauernutzungsverhältnisse.

Nettokaltmiete je m² der Jahre 2011 bis 2021 im Vergleich



Die durchschnittlich erzielten Mieten bei Neuvermietung erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 4,9 % auf 5,55 Euro/m² Wohnfläche.

Am 31.12.2021 betrugen die offenen Forderungen aus Vermietung 0,4 % der Jahressollmieten. Im Geschäftsjahr 2021 entstanden aufwandswirksame Betriebskosten (inklusive Grundsteuer) in Höhe von 6,4 Mio. Euro.

Die Betriebskostensituation des Jahres 2021 war geprägt von einer stark steigenden Preisentwicklung insbesondere im Bereich der Kosten für Heizung und Warmwasser.

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist stabil. Gemessen an der Bilanzsumme beträgt das Eigenkapital 64,2 % zum 31.12.2021. Das Fremdkapital ist überwiegend langfristig gebunden. Der Immobilienbestand der Genossenschaft stellt mit 97 % nahezu den gesamten Anteil am Anlagevermögen dar. Das Fremdkapital ist zu 81 % mittel- und langfristig gebunden.

Die Finanzlage der SWG war im Geschäftsjahr 2021 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 4,3 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 2.792,8 TEUR im Jahr 2020 ergibt die Gewinn- und Verlustrechnung zum Ende des Geschäftsjahres 2021 wieder einen Jahresüberschuss in Höhe von 1.373,4 TEUR. Wesentlichen Einfluss auf dieses Ergebnis hatten:

- gestiegene Nettomieteinnahmen
- reduzierte Zinsaufwendungen
- gestiegener Anteil an aktivierungsfähigen Instandhaltungsleistungen

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.

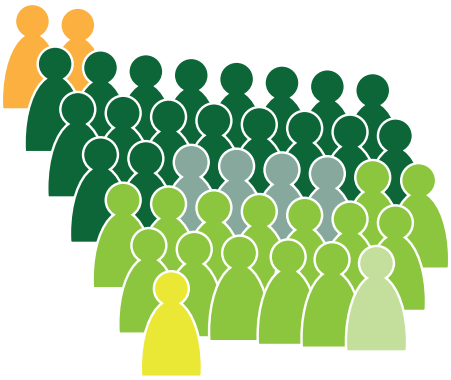
Personalentwicklung und Verwaltungsaufwand

Drei Mitarbeiter haben die SWG im Geschäftsjahr 2021 verlassen. Zwei Mitarbeiter wurden neu eingestellt. Eine Auszubildende wurde nach ihrer erfolgreichen Ausbildung zur Immobilienkauffrau durch die SWG übernommen.

Ergebnisorientiertes Handeln bei der Mietergewinnung und eine hohe Servicequalität bei der Mieterbetreuung sind wichtige Voraussetzungen für den unternehmerischen Erfolg der Genossenschaft. Für Schulungen unserer Mitarbeiter und Seminare in unterschiedlichen Bereichen zur Verbesserung der fachlichen und sozialen Kompetenzen wurden im Geschäftsjahr insgesamt 5,7 TEUR aufgewendet.

Die Verwaltungskosten erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr von 480 auf 496 Euro je Verwaltungseinheit. Diese relative Kostenveränderung hat im Wesentlichen ihre Ursache in den um 58,6 TEUR erhöhten Kosten, vorrangig im Personalbereich und im Sachaufwand. Zudem verringerte sich aufgrund von Wohnungszusammenlegungen im Jahr 2021 die durchschnittliche Anzahl der Verwaltungseinheiten bei nahezu gleichbleibender Nutzfläche auf 4.147 Einheiten.

Personal in der Sächsischen Wohnungsgenossenschaft Chemnitz eG



	vollzeitbeschäftigt 31.12.2020	teilzeitbeschäftigt 31.12.2020	vollzeitbeschäftigt 31.12.2021	teilzeitbeschäftigt 31.12.2021
Vorstand	2	0	2	0
kaufmännische Angestellte	19	4	18	4
technische Angestellte	13	1	14	1
Auszubildende	2	0	1	0
	36	**5**	**35**	**5**

Jahresabschluss

Bilanz

AKTIVA		31.12.2021	31.12.2020
	EUR	EUR	EUR
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände		86.154,96	59.894,65
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	152.238.849,43		155.005.564,21
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.009.552,27		2.063.691,34
Grundstücke ohne Bauten	1.029.690,55		1.029.690,55
Technische Anlagen und Maschinen	1.945,00		284,21
Betriebs- und Geschäftsausstattung	199.303,94		231.210,45
Anlagen im Bau	3.170.048,12		640.864,14
Bauvorbereitungskosten	577.384,11	159.226.773,42	320.886,50
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	520.000,00		520.000,00
Andere Finanzanlagen	15,50	520.015,50	15,50
Anlagevermögen insgesamt		**159.832.943,88**	**159.872.101,55**
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	6.006.958,82		5.505.186,73
Geleistete Anzahlungen	9.911,46	6.016.870,28	8.860,32
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	39.784,72		33.987,78
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	106.724,08		82.592,15
Sonstige Vermögensgegenstände	107.997,88	254.506,68	100.422,92
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		8.618.396,52	11.674.561,28
Umlaufvermögen insgesamt		**14.889.773,48**	**17.405.611,18**
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		32.448,60	44.654,78
Bilanzsumme		**174.755.165,96**	**177.322.367,51**
Treuhandvermögen Mietkautionen		64.518,05	60.325,92

PASSIVA		31.12.2021	31.12.2020
	EUR	EUR	EUR
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
· der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	298.379,40		263.564,00
· der verbleibenden Mitglieder	4.955.083,94		4.926.603,07
· aus gekündigten Geschäftsanteilen	7.130,00		3.875,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	(5.018,22)	5.260.593,34	(1.831,93)
Kapitalrücklage		429.573,57	417.623,57
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	15.458.474,45		14.085.094,05
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt			(1.373.380,40)
Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	90.707.141,80		90.707.141,80
Andere Ergebnisrücklage	357.391,22	106.523.007,47	357.391,22
Bilanzergebnis			
Jahresüberschuss		1.373.380,40	2.792.837,55
Einstellung in Ergebnisrücklagen		-1.373.380,40	-2.792.837,55
Eigenkapital insgesamt		**112.213.174,38**	**110.761.292,71**
Rückstellungen			
Steuerrückstellungen	21.751,00		0,00
Sonstige Rückstellungen	400.550,00	422.301,00	425.900,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	55.767.312,93		59.876.689,48
Erhaltene Anzahlungen	5.675.017,03		5.595.175,16
Verbindlichkeiten aus Vermietung	52.446,21		56.402,36
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	487.044,25		478.213,13
Verbindlichkeiten aus verbundenen Unternehmen	30.891,38		14.565,01
Sonstige Verbindlichkeiten	106.978,78		114.129,66
(davon aus Steuern)	(0,00)	62.119.690,58	(21.908,33)
Bilanzsumme		**174.755.165,96**	**177.322.367,51**
Verbindlichkeiten aus Mietkautionen		64.518,05	60.325,92

Gewinn- und Verlustrechnung

		2021	2020
	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	19.363.535,05		19.173.873,96
aus anderen Lieferungen und Leistungen	2,00	19.363.537,05	30,00
Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		501.772,09	155.409,15
Sonstige betriebliche Erträge		195.074,40	2.187.083,35
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		-9.964.506,57	-9.780.355,51
Rohergebnis		**10.095.876,97**	**11.736.040,95**
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	-1.790.232,72		-1.717.867,78
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	-391.087,99		-366.449,27
(davon für Altersversorgung)	(-34.058,68)	-2.181.320,71	(-32.899,19)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-4.232.168,62	-4.264.052,31
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-806.090,78	-699.693,35
Erträge aus Gewinnabführungsverträgen		102.914,87	75.091,73
Zinserträge		22.183,50	18.203,38
Zinsaufwendungen		-1.114.757,61	-1.495.737,22
Steuern vom Einkommen und Ertrag		-21.751,00	114,64
Ergebnis nach Steuern		1.864.886,62	3.285.650,77
Sonstige Steuern		-491.506,22	-492.813,22
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag		1.373.380,40	2.792.837,55
Einstellung in die Ergebnisrücklage		-1.373.380,40	-2.792.837,55
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 2021 wurde nach den für mittelgroße Genossenschaften geltenden Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) 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

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 0,7 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 106,7 TEUR (Vorjahr: 82,6 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	178,0
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 30,9 TEUR (Vorjahr: 14,6 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 Erträge aus Beteiligungen beinhalten den Jahresüberschuss der 100-prozentigen Tochter in Höhe von 102,9 TEUR (Vorjahr: 75,1 TEUR).

Im Posten „Steuern vom Einkommen und Ertrag“ ist die Zuführung der Rückstellung für Körperschaftssteuer in Höhe von 21,8 TEUR enthalten.

D. Sonstige Angaben

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

Das Geschäftsjahr 2021 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 1.395,1 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 2021 abgeschlossene Bau-, Planungs- und Leasingverträge in Höhe von 4.426,1 TEUR.

Chemnitz, den 23.02.2022

gez. Lutz Voigt
Vorstandsmitglied

gez. Frank Winkler
Vorstandsmitglied

Anlagespiegel 2021 Anlage 1

Anlagen	Anschaffungs-/Herstellungskosten					Abschreibungen					Buchwerte
	Stand 01.01.2021	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand 31.12.2021	kumuliert 01.01.2021	im Geschäftsjahr	auf Abgänge	Zuschrei-bungen	kumuliert 31.12.2021	am 31.12.2021
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Immaterielle Vermögens-gegenstände	181.719,78	55.418,30	0,00	0,00	237.138,08	121.825,13	29.157,99	0,00	0,00	150.983,12	86.154,96
Sachanlagen											
Grundstücke mit Wohnbauten	252.200.807,85	1.296.437,13	0,00	21.426,79	253.518.671,77	97.195.243,64	4.084.578,70	0,00	0,00	101.279.822,34	152.238.849,43
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.287.523,33	0,00	0,00	0,00	3.287.523,33	1.223.831,99	54.139,07	0,00	0,00	1.277.971,06	2.009.552,27
Grundstücke ohne Bauten	1.443.874,26	0,00	0,00	0,00	1.443.874,26	414.183,71	0,00	0,00	0,00	414.183,71	1.029.690,55
Technische Anlagen und Maschinen	9.239,26	1.883,06	0,00	0,00	11.122,32	8.955,05	222,27	0,00	0,00	9.177,32	1.945,00
Betriebs- und Geschäftsaus-stattung	852.495,02	55.542,17	-76.680,00	0,00	831.357,19	621.284,57	64.070,59	-53.301,91	0,00	632.053,25	199.303,94
Anlagen im Bau	640.864,14	2.529.183,98	0,00	0,00	3.170.048,12	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.170.048,12
Bauvorbereitungs-kosten	320.886,50	277.924,40	0,00	-21.426,79	577.384,11	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	577.384,11
Sachanlagen gesamt	258.755.690,36	4.160.970,74	-76.680,00	0,00	262.839.981,10	99.463.498,96	4.203.010,63	-53.301,91	0,00	103.613.207,68	159.226.773,42
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	259.457.425,64	4.216.389,04	-76.680,00	0,00	263.597.134,68	99.585.324,09	4.232.168,62	-53.301,91	0,00	103.764.190,80	159.832.943,88

Verbindlichkeitenspiegel 2021 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	55.767.312,93 (59.876.689,48)	5.486.125,77 (5.613.626,13)	18.462.541,36 (19.653.922,14)	31.818.645,80 (34.609.141,21)	55.767.312,93 (59.876.689,48)	Grundschuld/Abtretung
Erhaltene Anzahlungen	5.675.017,03 (5.595.175,16)	5.675.017,03 (5.595.175,16)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	52.446,21 (56.402,36)	52.446,21 (56.402,36)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	487.044,25 (478.213,13)	487.044,25 (478.213,13)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	30.891,38 (14.565,01)	30.891,38 (14.565,01)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Sonstige Verbindlichkeiten	106.978,78 (114.129,66)	56.271,32 (61.843,57)	50.707,46 (52.286,09)	0,00 (0,00)		
Gesamtbetrag	62.119.690,58 (66.135.174,80)	11.787.795,96 (11.819.825,36)	18.513.248,82 (19.706.208,23)	31.818.645,80 (34.609.141,21)	55.767.312,93 (59.876.689,48)	

Lutz Voigt und Frank Winkler

Dank

Der Vorstand bedankt sich

- bei allen Mitgliedern und Vertretern, die sich auch im Jahr 2021 für die SWG engagiert haben. Ob durch persönliche Mitwirkung oder durch Beteiligung an schriftlichen Beschlussverfahren, Ihr Beitrag stärkt das Fundament unserer Genossenschaft.
- bei den Mitgliedern des Aufsichtsrates für das Vertrauen in die Arbeit des Vorstandes und für eine stets konstruktive und zielführende Zusammenarbeit.
- bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Jahr 2021 geleistete Arbeit und das außerordentliche Engagement zum Wohle unserer Mitglieder.

Lutz Voigt und Frank Winkler

»Genossenschaften sind immer das, was menschliche Einsicht, geistige Kraft und persönlicher Mut aus ihnen machen.«

Hermann Schulze-Delitzsch, 1808–1883

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