

# Geschäftsbericht 2023



**SWG**

Sächsische  
Wohnungsgenossenschaft  
Chemnitz eG



Impressum

Herausgeber:

Fotos:

Konzept und Layout:

Sächsische Wohnungsgenossenschaft Chemnitz eG

Sächsische Wohnungsgenossenschaft Chemnitz eG

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 2023	31
Verbindlichkeitspiegel 2023	32

Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

die Nähe zum Mitglied, ein sicheres Zuhause und ein optimaler Service sind für uns selbstverständlich, das alles wird bei der Sächsischen Wohnungsgenossenschaft Chemnitz eG großgeschrieben. Mit einem Bestand von fast 4.000 Wohnungen und über 300 unterschiedlichen Grundrissvarianten bieten wir heute rund 10.000 Mitgliedern und Mietern ein schönes Zuhause.

Im farbigen Band am unteren Seitenbereich möchten wir Sie an unserem Genossenschaftsleben teilhaben lassen und Ihnen einen kleinen, bunten Einblick in unsere Arbeit und unseren Alltag geben.

# 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

Auch im Geschäftsjahr 2023 mussten wir wieder mit den Auswirkungen widriger Gegebenheiten umgehen: Kriege und unkalkulierbare Energiemärkte, Stocken der wirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland, starker Anstieg der Inflationsrate, Zinsanhebungen und sich laufend erhöhende Baupreise sowie reduzierende Baukapazitäten. Dazu kommt, dass wir im Gegensatz zur weitverbreiteten Wohnungsnot in Deutschland in einer Region leben, in der Wohnungen im Überfluss bereit- und leerstehen. Mit dem daraus resultierenden niedrigen Mietniveau, das für Mieter und Genossenschaftler positiv zu Buche schlägt, wird es den Unternehmen erheblich erschwert, wirtschaftlich erfolgreich zu agieren.

Es liegt nicht im Wesen einer Genossenschaft, Reichtümer zu erwirtschaften, wir sind jedoch in Ihrem Sinne und im Auftrag unserer Satzung dazu angehalten und verpflichtet, für sicheren und guten Wohnraum für Sie zu sorgen, diesen zu erhalten und zu erneuern. Um diesen genossenschaftlichen Auftrag unter den gegebenen Bedingungen für Sie erfüllen zu können, sind auch wir nicht um notwendige Mietanpassungen herumgekommen. Der Aufsichtsrat hat gemeinsam mit dem Vorstand streng darauf geachtet, dass diese Mietanpassungen in moderater Höhe und für alle erschwinglich erfolgten. Der Aufsichtsrat ist nach Prüfung und laufender Begleitung des Geschäftsbetriebes zur Auffassung gekommen, dass die SWG umsichtig, gut durchdacht und weitsichtig geführt wird, dass der Vorstand die SWG nach genossenschaftlichen Grundsätzen leitet und für das Gemeinwohl der Genossenschaftler handelt. Schon seit Jahren wird in der SWG viel Geld investiert, um unsere Häuser energiewirtschaftlich zu ertüchtigen und zu dämmen. Heizungen wurden saniert, damit diese wirtschaftlich, energie- und kostensparend arbeiten. Ein Plus für jeden Genossenschaftler und Mieter, der bei uns wohnt, denn damit werden Energiekosten gespart.



Ein ganz besonderer Höhepunkt für die SWG war 2023 die Inbetriebnahme unseres Neubaus Eichendorffstraße 5, 5 a–c. Zu erleben, wie die neuen Mieter und Genossenschaftler dem Einzugstermin entgegenfieberten, dass der Neubau von Anfang an voll vermietet war, die Neumieter von ihren Wohnungen begeistert sind, ist eine große Wertschätzung der Geschäftsführung und der beteiligten Mitarbeiter der SWG.

Ganz wichtig war es für uns als Aufsichtsrat aber auch, dass bei aller berechtigter Neubaueuphorie die Erhaltung und Verbesserung unseres Bestandes nicht vernachlässigt wurde. Etwa 5,6 Mio. Euro wurden allein im Jahr 2023 für Instandsetzung und Instandhaltung aufgebracht. Im Geschäftsjahr 2023 ist der Aufsichtsrat seinen Prüfpflichten wieder gewissenhaft nachgekommen. Zur Information, Abstimmung und Prüfung wurden sämtliche verfügbaren und rechtlich zulässigen Kommunikationswege genutzt, beriet sich der Aufsichtsrat untereinander und es wurden zahlreiche gemeinsame Beratungen und Besprechungen mit dem Vorstand durchgeführt.

#### Arbeitsschwerpunkte des Aufsichtsrats im Geschäftsjahr 2023 waren:

- die Auswertung des Jahresabschlusses und des Prüfungsberichtes
- die Vor- und Nachbereitung der Vertreterversammlung
- Beratung und Entscheidungen zu Verkäufen von bebauten und unbebauten Grundstücken
- die Prüfung der Realisierung der beschlossenen Bauleistungen
- die Vor-Ort-Information zur Realisierung unseres Neubaufvorhabens
- die Vermietungssituation unserer Wohnungen und Gewerbeobjekte, auch im Vergleich zur Situation und Entwicklung des Chemnitzer Wohnungsmarktes
- die Überwachung der Entwicklung der Mieten
- die Vermögensentwicklung und Zahlungsfähigkeit unserer SWG
- die Auswertung des Ratings der SWG durch die kreditgebenden Banken
- der Betriebsablauf in der SWG und der SWG Service GmbH

#### Spezielle Aufmerksamkeit hat der Aufsichtsrat folgenden Kennziffern gewidmet, die von der Leistungsfähigkeit unserer SWG im Geschäftsjahr 2023 zeugen:

- Die Ertragslage mit einem Jahresüberschuss von rund 614,5 TEUR ist ausgezeichnet.
- Die Tilgung unserer Verbindlichkeiten betrug 5,4 Mio. Euro. Allerdings mussten für unsere Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen auch 6,3 Mio. Euro neue Kredite aufgenommen werden.
- Unsere Eigenkapitalquote ist nur unwesentlich auf 64,4 % (-0,4 %) gesunken.

## Wiederwahl des Aufsichtsrates

### *Gut gewappnet für die nächste Amtszeit*

Für drei von vier Aufsichtsratsmitgliedern endete mit der ordentlichen Vertreterversammlung am 06.06.2023 die aktuelle Wahlperiode. Kerstin Braun, Joachim Jung und Frank Löbel erklärten ihre Bereitschaft zur Wiederwahl. Die Vertreter der Sächsischen Wohnungsgenossenschaft Chemnitz eG wählten im Anschluss alle drei Kandidaten erneut in ihr Amt.

- Die durchschnittliche Nettokaltmiete hat sich für unsere Mitglieder und Mieter sehr gering, und zwar um 0,16 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche, erhöht.
- Die Investitionen in unser Anlagevermögen lagen mit 5 Mio. Euro leicht über dem Vorjahreswert.
- Das Anlagevermögen wurde trotz der hohen Abschreibung von 4,9 Mio. Euro nur um 0,4 Mio. Euro geschmälert und beträgt jetzt noch 158,6 Mio. Euro.
- Das geringe Leerstandslevel des Vorjahres konnte mit 5,5 % (+0,2 %) fast gehalten werden. Damit hat sich die SWG, gemessen am Wohnungsleerstand der Stadt Chemnitz von 13 bis 14 %, sehr gut behauptet.

Der Lagebericht des Vorstandes mit seinem Prognose-, Risiko- und Chancenbericht zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der SWG, zu den langfristigen Vermietungschancen, den betrieblichen Risiken, etwa aus der Altersstruktur unserer Mitglieder, zum Kapazitätsrückgang der Baufirmen bei gleichzeitiger Erhöhung der Baupreise sowie zu den Gefahren aus unserer gesellschaftlichen Entwicklung ist sachlich und fundiert. Der Aufsichtsrat stimmt diesem Bericht zu.

Die SWG konnte im letzten Geschäftsjahr ihren Zahlungsverpflichtungen uneingeschränkt nachkommen, auch für den mittelfristigen Planungszeitraum ist das gesichert. Der Feststellung des Vorstandes, dass das Geschäftsjahr 2023 der SWG insgesamt positiv verlief, stimmt der Aufsichtsrat uneingeschränkt zu.

Der Aufsichtsrat ist mit der engagierten Arbeit des Vorstandes sowie der gesamten Verwaltung sehr zufrieden. Dafür sprechen wir unseren Dank aus.

Frank Löbel  
Aufsichtsratsvorsitzender  
12.03.2024

## 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.



Die Bewirtschaftung umfasst die laufende 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 den Wohnungsneubau. Die komplexe Mitglieder- und Mieterbetreuung der SWG geht deutlich über den allgemeinen Service rund um die Wohnung hinaus.

Am 31.12.2023 verfügte die Genossenschaft über einen Wohngebäudebestand von 3.932 Wohnungen (davon 4 Wohnungen in Wohnungseigentumsobjekten) sowie 26 Gewerbeeinheiten, 841 PKW-Stellplätze und 103 Mietgaragen. Die vermietbare Wohnfläche betrug insgesamt 232.105,67 m<sup>2</sup>.

Das Jahr 2023 kann wirtschaftlich als schwierig und herausfordernd zusammengefasst werden. Fortwährend beeinflusst der Krieg Russlands gegen die Ukraine die Weltwirtschaft. Seit dem Kriegsbeginn am 24. Februar 2022 wurden zahlreiche Prozesse in Gang gesetzt, die sich negativ auf die wirtschaftliche Entwicklung von Unternehmen und gesamte Volkswirtschaften auswirken. Am prägnantesten zeigten sich die Auswirkungen des Krieges an den Energiemärkten, die zu nachhaltigen Verwerfungen bei den Versorgern hinsichtlich der Beschaffung von Primärenergieträgern wie Gas, Öl oder Kohle geführt haben. Der zusätzlich entbrannte Krieg zwischen Israel und der Hamas birgt zudem die Gefahr einer Ausweitung auf andere Länder in der Region, was eine weitere Steigerung der Energiepreise zur Folge haben kann.

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland kam in diesem krisengeprägten Umfeld ins Stocken. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt ist im Jahr 2023 um 0,3 % gesunken. Damit setzte sich die Erholung der deutschen Wirtschaft vom tiefen Einbruch im Coronajahr 2020 nicht fort.

Die gestörten Lieferketten und die Energiepreisentwicklung brachten bereits 2022 einen starken Anstieg der Inflationsrate, die sich 2023 nur langsam von 8,7 % auf 3,7 % regulierte. Die Europäische Zentralbank hat infolge der anhaltenden Inflation den Leitzins in mehreren Schritten von 0 % auf 4,5 % erhöht, was die Wirtschaftlichkeit von Investitionen erheblich verringert. Die Zinsanhebungen der EZB haben zudem einen deutlichen Einbruch auf dem deutschen Immobilienmarkt eingeleitet. Die Bauinvestitionen gingen 2023 preisbereinigt um 2,1 % zurück. Für die Wohnungswirtschaft besonders relevant sind die Neubaukosten, die sich nach einer Zunahme im Jahr 2022 um 16,9 % im Jahr 2023 nochmals um 4,3 % erhöht haben. Neben den Kosten für Neubauprojekte sind auch die Instandhaltungskosten in fast gleichem Maß gestiegen. Im November 2022 lag die Steigerung gegenüber dem Vorjahr bei 16,8 %. 2023 erhöhte sich der Index wiederum um 6,6 %.

## Ehrennadel für Lutz Voigt

*Der 24.04.2023 war für unser Vorstandsmitglied Lutz Voigt etwas ganz Besonderes. An diesem Tag endete für ihn das 45. Jahr seiner Tätigkeit für unsere Genossenschaft.*

In dieser Zeit war er – als einer der wenigen gegenwärtig noch Aktiven – an der Errichtung vieler nach wie vor durch uns bewirtschaftete Wohngebäude beteiligt. Er begleitete und gestaltete auch den Prozess des Übergangs in die Marktwirtschaft mit allen Herausforderungen tatkräftig mit. In Würdigung seines Beitrages zur Aufrechterhaltung und Entwicklung der Genossenschaftsidee wurde ihm zu diesem Jubiläum die Ehrennadel des Verbandes der Sächsischen Wohnungsgenossenschaften in Gold verliehen. Die Verleihung erfolgte durch Mirjam Philipp, Mitglied des Vorstandes des VSWG, und Frank Löbel, Vorsitzender des Aufsichtsrates der Sächsischen Wohnungsgenossenschaft Chemnitz eG.

Chemnitz als drittgrößte Stadt Sachsens ist ein prägender Wirtschafts- und Arbeitsstandort, auch über Sachsen hinaus. Mit einer Arbeitslosenquote von 8,5 % zum 31.12.2023 und damit 2,8 Prozentpunkten mehr als der bundesdeutsche Durchschnitt zeigt sich der Arbeitsmarkt etwas schwächer als im Vorjahr. Die Anzahl der von Arbeitslosigkeit betroffenen Personen stieg um 1.235 bzw. 13,2 % auf 10.603. Der signifikante Anstieg resultiert aus dem starken Bevölkerungszuwachs aufgrund des Zuzugs aus dem Ausland, insbesondere von Ukraine-Flüchtlingen.

Am 31.12.2023 hatte Chemnitz 251.485 Einwohner. Das entspricht einem Bevölkerungszuwachs um 2.621 Personen bzw. um 1,1 % gegenüber dem Vorjahr. Maßgeblich für das Bevölkerungswachstum 2023 waren erneut Zuzüge aus dem Ausland, darunter weiterhin die Flüchtlingsbewegungen aus der Ukraine. Unverändert wird die Bevölkerungsentwicklung von einem negativen Saldo aus Geburten und Sterbefällen beeinflusst.

Im Kontext der vergangenen zehn Jahre ist nur ein moderates Wachstum der durchschnittlichen Bestands- und Angebotsmieten bezeichnend für Chemnitz. Über alle Größen, Ausstattungen und Wohnlagen hinweg kostete der Quadratmeter Wohnfläche einer Chemnitzer Angebotswohnung 5,65 Euro (Nettokaltmiete). Das sind 2,7 % mehr als im Vorjahr und nur rund 16,5 % mehr als zehn Jahre zuvor. Die Preissteigerungen liegen bei durchschnittlich 1,7 % pro Jahr und damit um einiges unter denen vergleichbarer Großstädte im Bundesgebiet.

Der Vorstand der SWG hat seine Planung darauf ausgerichtet, dass der Chemnitzer Wohnungsmarkt ein Mietermarkt bleibt, gekennzeichnet von einem zwar leicht ansteigenden, dennoch verhältnismäßig niedrigen Niveau der Miethöhen in Verbindung mit einem anhaltenden, deutlichen Angebotsüberhang.

Den Verlauf des Geschäftsjahres 2023 bewerten wir für unsere Genossenschaft insgesamt als gut. Es war besonders geprägt von:

- dem Abschluss des Neubauvorhabens Eichendorffstraße 5, 5 a–c
- der Modernisierung des Objektes Ziegeleistraße 3 und 5 mit Balkonnachrüstung
- umfangreichen baulichen Maßnahmen in Leerwohnungen im Zusammenhang mit dem Kündigungsgeschehen

2023 kam es durch die Fertigstellung des Wohngebäudes Eichendorffstraße 5, 5 a–c zu einer planmäßigen Bestandserhöhung um 24 Wohnungen. Dagegen standen 6 Wohnungsabgänge, bedingt durch bautechnische Zusammenlegung von 12 Wohnungen.





Unterm Strich erhöhte sich die Wohnungsanzahl von 3.914 auf 3.932 und die Wohnfläche um 2.173,28 m<sup>2</sup> auf 232.105,67 m<sup>2</sup>. Nach Abzug von 3 als Havariewohnungen vorgehaltenen Einheiten waren 216 der 3.929 Wohnungen am 31.12.2023 nicht vermietet. Gemessen an der absoluten Zahl gegenüber dem Vorjahr kam es somit zu einer leichten Erhöhung des Wohnungsleerstandes um 12 Einheiten. Der relative Wohnungsleerstand veränderte sich von 5,2 % um 0,3 Prozentpunkte auf 5,5 %. Dabei wurde der Wohnungsleerstand durch festgelegte Neuvermietungssperren im Zusammenhang mit kurz- und mittelfristig geplanten Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen nicht unerheblich bestimmt. In dem nach Abzug aller nicht für die Vermietung verfügbaren Wohnungen verbleibenden „Vermittlungsbestand“ von 3.815 Wohnungen betrug der Leerstand am 31.12.2023 mit 176 Wohneinheiten 4,6 %.

Die Fluktuation im Wohnungsbestand befand sich im Jahr 2023 mit 7,4 % auf einem niedrigeren Niveau im Vergleich zum Vorjahr (8,3 %). Dennoch zeigte sich insbesondere der Anteil der altersbedingten Wohnungskündigungen von 37 % 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 2023 wurden für die Bestandsmieter von 1.984 Wohnungen Mietanpassungen im Rahmen der Möglichkeiten des § 558 BGB durchgeführt. Die monatliche Nettokaltmiete wurde je Quadratmeter Wohnfläche um durchschnittlich 0,28 Euro und maximal um 25,00 Euro insgesamt erhöht. Zusätzlich wurden für 27 Wohnungen Nutzungsgebühren im Ergebnis von realisierten Modernisierungsmaßnahmen angehoben.

Die monatliche Nettokaltmiete aller vermieteten Wohnungen der SWG lag im Geschäftsjahr 2023 bei durchschnittlich 5,35 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche und am 31.12.2023 bei 5,46 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die durchschnittlich erzielten Mieten bei Neuvermietung lagen mit 5,77 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche für Bestandsgebäude und 9,52 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche für das Neubauobjekt Eichendorffstraße 5, 5 a–c über dem Niveau der Bestandsmieten.

Im Bereich Instandhaltung, Instandsetzung, Modernisierung und Neubau wurde das geplante Kostenbudget eingehalten. Allgemeine Baukostensteigerungen und erhöhte Aufwendungen infolge des sich verändernden Wohnungsmarktes sowie der wachsenden 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 2.262,9 TEUR im Vorjahr ergab sich im Geschäftsjahr 2023 ein Jahresüberschuss von 614,5 TEUR. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erhöhten sich

## SWG-CUP

*In Kooperation mit dem SV IKA Chemnitz fand 2023 der 6. SWG-Cup statt.*

Es war einfach toll zu sehen, wie die jungen Spieler und Spielerinnen auf dem Spielfeld ihre Fähigkeiten unter Beweis stellten und mit Begeisterung bei der Sache waren. Es ist großartig, dass wir die nächste Generation von Sportlern und Sportlerinnen unterstützen und ermutigen können. Sport bringt nicht nur körperliche Vorteile, sondern fördert auch Teamarbeit, Durchhaltevermögen und Fairplay. Das Engagement der Trainer, Eltern und Organisatoren macht dieses Turnier jedes Jahr zu einem Erfolg. Als Sponsor des SV IKA sind wir darauf besonders stolz.

um 0,6 Mio. Euro auf 20,6 Mio. Euro. Die Veränderungen resultierten aus der Erhöhung der Sollmieten um 0,6 Mio. Euro und der Steigerung von Umlagen aus Betriebskosten sowie Erlösschmälerungen in Höhe von jeweils 0,1 Mio. Euro. Die sonstigen betrieblichen Erträge von 1,6 Mio. Euro wurden hauptsächlich beeinflusst durch eine Zuschreibung auf das Anlagevermögen nach § 253 Abs. 5 HGB in Höhe von 1,4 Mio. Euro. Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr von 10,9 Mio. Euro um 1,1 Mio. Euro auf 12,0 Mio. Euro. Bestimmt wurde diese Entwicklung im Wesentlichen durch höhere Instandhaltungskosten von 1,1 Mio. Euro. Die Betriebskosten stellten sich um 0,2 Mio. Euro höher dar als im Vorjahr. Auch bedingt durch die Ausbuchung von Bauvorbereitungskosten in Höhe von 0,4 Mio. Euro ist bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen gegenüber dem Vorjahr ein Anstieg in Höhe von 0,3 Mio. Euro zu verzeichnen.

Das Eigenkapital der Genossenschaft betrug zum Geschäftsjahresende 115,1 Mio. Euro. Gemessen an der Bilanzsumme beträgt die Eigenkapitalquote 64,4 %. Sie verringerte sich damit um 0,5 Prozentpunkte gegenüber dem Vorjahreswert von 64,9 %.

Das Fremdkapital erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr von 61,4 Mio. Euro um 1,7 Mio. Euro auf 63,1 Mio. Euro. Daraus resultiert ein Verschuldungsgrad von 35,4 %. Von den Gesamtverbindlichkeiten sind etwa 90 % durch Darlehensverträge mit Kreditinstituten bei überwiegend langfristigen Restlaufzeiten untersetzt. 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 Bestandteile des integrierten Risikomanagementsystems. Für Darlehensverbindlichkeiten in Höhe von 5,9 Mio. Euro, die in den Jahren 2024 bis 2025 mit Anschlussfinanzierungen untersetzt werden müssen, wurden bereits neue Darlehensverträge von insgesamt 5,5 Mio. Euro abgeschlossen.

Die schon in den Vorjahren sichtbar gewordene Entwicklung einer stetigen Reduzierung im Bereich der Zinsaufwendungen setzte sich im Geschäftsjahr 2023 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 um 62,7 TEUR auf 860,9 TEUR erreicht werden. Die durchschnittliche Zinsbelastung je Quadratmeter Wohnfläche lag im Jahr 2023 bei 3,71 Euro. Die Kreditfähigkeit der Genossenschaft wurde durch die finanzierenden Banken bestätigt. Das Bankenrating war durchweg positiv. Die Deutsche Bundesbank hat der Genossenschaft auch im Jahr 2023 die Notenbankfähigkeit attestiert. Die erheblich gestiegenen Zinsen für langfristige Immobilienkredite haben wir hinsichtlich der finanziellen Auswirkungen bei Prolongationen und geplanten



Neuaufnahmen analysiert und in unseren Planungsrechnungen berücksichtigt. Danach führen die gestiegenen Zinsen, selbst bei einem dauerhaften Anstieg auf 6 %, zu keinen wesentlichen Risiken für die Genossenschaft. Kurzfristige Zinsänderungsrisiken halten wir aufgrund der überwiegend langfristigen Laufzeiten für unsere Bestandsdarlehen für überschaubar. Mittelfristig können Entwicklungsbeeinträchtigungen im Hinblick auf die Finanz- und Ertragslage infolge höherer Kapitaldienstbelastungen nicht ausgeschlossen werden.

Am Bilanzstichtag bestanden Finanzanlagen in Form einer 100-prozentigen Beteiligung an einem Tochterunternehmen, der SWG Service GmbH. Am 31.12.2023 war die Genossenschaft mit einem Stammkapital in Höhe von 520,0 TEUR an der Gesellschaft beteiligt. Finanzderivate werden im Unternehmen nicht eingesetzt.

Am 31.12.2023 waren kurzfristig verfügbare Zahlungsmittel in Höhe von 10,9 Mio. Euro vorhanden. Daraus ergibt sich eine Barliquidität von 73,7 %. 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 ebenso für das Jahr 2024 sichergestellt.

Für die Zukunft erwarten wir eine konstante Vermietungssituation, geringfügig unter dem derzeitigen Niveau, mit leicht steigenden Mieten im Bestand und bei der Neuvermietung. Ertragssteigerungen durch Mietanpassungen nach dem Vergleichsmietensystem gemäß § 558 BGB sind im Geschäftsjahr 2024 nicht vorgesehen.

Bedingte Chancen sehen wir in perspektivisch angedachten und teils bereits umgesetzten Maßnahmen zum Umbau zuvor freigezogener Bestandsobjekte. Vielfältige Möglichkeiten von marktgerechten und teilweise barrieregeduzierten Grundrissanpassungen, Balkon- oder Terrassennachrüstungen, Nachrüstungen von Personenaufzügen bis Neugestaltungen der Außenanlagen können dazu beitragen, das Erscheinungsbild der Genossenschaft in den Wohngebieten nachhaltig zu verbessern und dadurch die Mieterbindung zu erhöhen. In diesem Zusammenhang rechnen wir auch mit einem größeren Interesse speziell bei jüngeren Mietinteressenten und Familien. Dagegen spielt der weitere Neubau von Wohnobjekten kurz- und mittelfristig eine eher untergeordnete Rolle. Maßgeblich für Neubauentscheidungen werden projektbezogen die jeweiligen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, insbesondere das Zusammenspiel von Bau- und Finanzierungskosten, sowie die zu erwartende Ertragssituation sein.

Das Geschäftsjahr 2023 entsprach überwiegend unseren Planungsannahmen. Unter Beachtung der Chancen und Risiken für die weitere Geschäftstätigkeit prognostizieren wir vor dem Hintergrund der aktualisierten Planungen 2024 einen Jahresüberschuss sowie einen insgesamt zufriedenstellenden Geschäftsverlauf.

## Ausbildung bei uns

*Die SWG bildet aktuell zwei Auszubildende zur Immobilienkauffrau aus.*

Die Ausbildung dauert drei Jahre. In dieser Zeit durchlaufen unsere Azubis sämtliche Abteilungen der SWG, von der Bewirtschaftung über die Vermietung und Technik bis hin zur Buchhaltung. „Wir sind sehr stolz darauf, dass wir auch 2023 zwei Ausbildungsplätze vergeben konnten“, so Frank Winkler, Vorstandsmitglied der SWG. „In der heutigen Zeit ist es nicht immer einfach, talentierte und motivierte junge Menschen für eine Ausbildung zu begeistern.“

Wir wünschen unseren Auszubildenden alles Gute und viel Erfolg für die kommende Zeit und den neuen Lebensabschnitt. Herzlich willkommen im Team!

## Tätigkeit der Organe unserer Genossenschaft

Satzungsgemäß fand nach Abschluss der handelsrechtlichen Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2022 am 06.06.2023 die ordentliche Vertreterversammlung unserer Genossenschaft statt. 35 der 54 geladenen Vertreter nahmen an diesem Treffen im Veranstaltungsraum des WohnXperiems neben allen Mitgliedern des Aufsichtsrates und des Vorstandes teil.

Dabei fassten die Vertreter folgende Beschlüsse:

- Kenntnisnahme des Berichtes über die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2022 gemäß § 53 GenG
- Feststellung des Jahresabschlusses 2022 und des Lageberichtes gemäß § 35 (1 b) in Verbindung mit § 38 der Satzung der Genossenschaft
- Verwendung des Jahresüberschusses 2022
- Entlastung der Mitglieder des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2022 (Einzelabstimmung pro Vorstandsmitglied)
- Entlastung der Mitglieder des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2022 (Einzelabstimmung pro Aufsichtsratsmitglied)



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

- Ergebnisse des Jahresabschlusses 2022 und daraus abgeleitete Zielstellungen
- Auswertung des Prüfungsberichtes des Prüfungsverbandes zum Geschäftsjahr 2022
- Vorbereitung und Auswertung der ordentlichen Vertreterversammlung
- Realisierungsstand der beschlossenen Finanz- und Objektpläne 2023
- 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
- Bewertung des Standes beim Leerwohnungsausbau
- Erarbeitung und Beschlussfassung des Objektplanes sowie des Finanzplanes für 2024
- Stand und Entwicklung der SWG Service GmbH
- Vorbereitungsstand der Vertreterwahl 2024

Im Geschäftsjahr 2023 fanden 25 Vorstandssitzungen statt.  
Zusätzlich wurden 25 erweiterte Vorstandssitzungen in Form von Rapportberatungen abgehalten.

## Wohngebietsfest Ebersdorf

*Zum Abschluss der Neubaumaßnahme Wohnpark Eichendorffstraße 5, 5 a–c feierten wir mit den Mieterinnen und Mietern des Wohngebietes ein gemütliches Grillfest.*

Gemeinsam haben unsere langjährigen Bewohner und neuen Mieter auf eine tolle Nachbarschaft angestoßen. Wir blicken zurück auf ein gelungenes Fest und freuen uns, dass Groß und Klein so fröhlich zusammengekommen sind. Wir schätzen dieses positive Nachbarschaftsgefühl sehr und wünschen unseren neuen Mieterinnen und Mietern ein angenehmes Ankommen im schönen Stadtteil Ebersdorf. Auf gute Nachbarschaft!

## Entwicklung des genossenschaftlichen Mitgliederbestandes

Der Mitgliederbestand verringerte sich im Zeitraum 01.01.2023 bis 31.12.2023 durch 251 Zugänge und 282 Abgänge um 31 Mitglieder.

<b>Mitgliederbestand am 01.01.2023</b>		<b>4.005</b>
<b>Zugänge</b>		
	in Verbindung mit Anmietung einer Wohnung	212
	durch Mitgliedschaftsübertragung mit Mieteintritt	21
	durch Beitritt im Erbfall	18
<b>Abgänge</b>		
	durch Tod	57
	durch Kündigung der Mitgliedschaft	175
	durch Übertragung der Mitgliedschaft	37
	durch Ausschluss aus der Genossenschaft	13
<b>Mitgliederbestand am 01.01.2024</b>		<b>3.974</b>

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 von Chemnitz

Der Ausschluss von 13 Mitgliedern der Genossenschaft war im Zusammenhang mit mitgliedschaftswidrigem Verhalten unumgänglich.

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

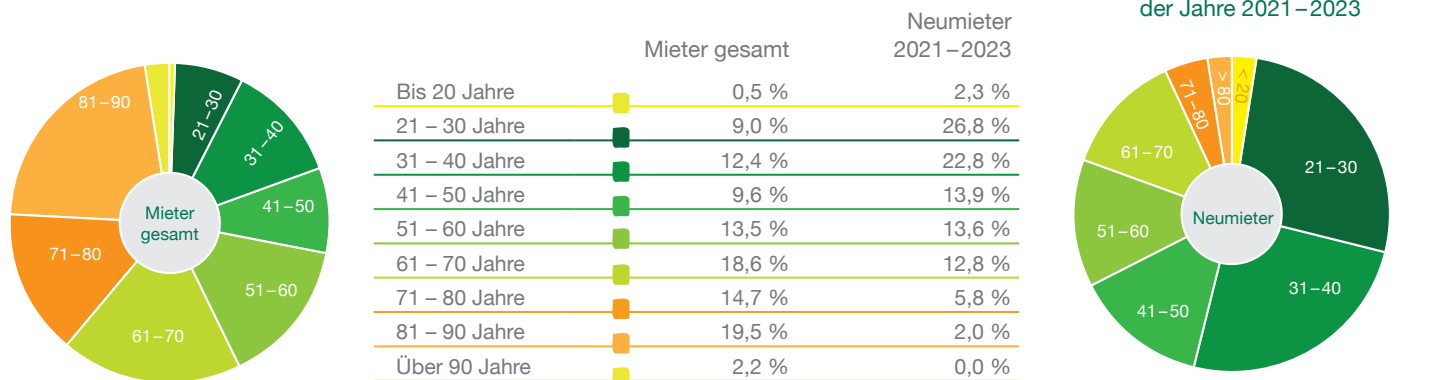
<b>Anteilsstand am 01.01.2023</b>		<b>32.561</b>
<b>Zugänge durch</b>		
	Eröffnung der Mitgliedschaft	251
	Zeichnung weiterer Anteile	1.973
<b>Abgänge durch</b>		
	Beendigung der Mitgliedschaft	2.282
	Kündigung einzelner Anteile	27
<b>Anteilsstand am 01.01.2024</b>		<b>32.476</b>



Am 31.12.2023 waren bei der SWG 128 Wohnungsmietverträge ohne eine zugehörige Mitgliedschaft in der Genossenschaft verzeichnet. Nichtmitgliedergeschäfte im Zusammenhang mit einer Wohnungsvermietung sind unter Bezug auf § 2 Abs. 4 in Verbindung mit § 28 i der Satzung der SWG zugelassen. Gemäß den Beschlüssen von Aufsichtsrat und Vorstand ist die Anzahl dieser Geschäfte auf 250 beschränkt. Sie sollen dem wirtschaftlichen Interesse der SWG dienen und dürfen auch unter Berücksichtigung sozialer Aspekte den genossenschaftlichen Grundsätzen nicht widersprechen. Prinzipiell haben Dauernutzungsverträge in Verbindung mit einer Mitgliedschaft in der Genossenschaft oberste Priorität. Nichtmitgliederverträge stellen im Vermietungsprozess somit nur eine Ausnahme dar. Sie können dazu beitragen, der erhöhten Nachfrage von Mietinteressenten mit geringem Einkommen nach einem Auswahlverfahren stärker zu entsprechen.

## Altersstruktur der Mitglieder und Mieter

Der Altersdurchschnitt unserer Genossenschaftsmitglieder beträgt 62,5 Jahre. Bei allen SWG-Mietern (ohne Kinder) liegt er bei 60,7 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 Jahren und in den Wohngebieten Hilbersdorf und Kapellenberg mit rund 63 Jahren vergleichsweise hoch. Dagegen sind die Mieter auf dem Südlichen Sonnenberg mit durchschnittlich 53,2 Jahren deutlich jünger. Die neu gewonnenen Mieter der Jahre 2021 bis 2023 trugen mit einem durchschnittlichen Alter von 42,4 Jahren zu einer Verjüngung bei. Das ist ein wichtiges Indiz dafür, dass die abgeschlossenen Sanierungen und Wohnungsumbaumaßnahmen auch für jüngere Altersklassen nachfragegerecht durchgeführt wurden.



## 11. Fichtelberg-Radmarathon

*94 Kilometer und 1.900 Höhenmeter ... auch diesmal waren wir als Partner und mit dem eigenen Team in Stammbesetzung am Start.*

Los ging es am Karl-Marx-Monument. Über die Theater- und Annaberger Straße führte die Strecke nach Einsiedel, dann nach Zwönitz und Raschau. Fünf Kilometer vor dem Ziel erwartete die Fahrer „der Scharfrichter“ mit 16 % Steigung, ein kurzer, aber steiler Abschnitt. Das Ziel war das Plateau auf dem Fichtelberg.

## Entwicklung und Auslastung des Wohnungsbestandes

Die Sächsische Wohnungsgenossenschaft Chemnitz eG war zum 31.12.2023 Eigentümerin von

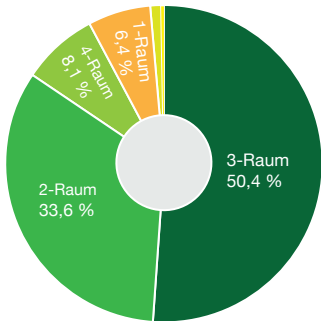
3.932	Wohnungen
25	Gewerbeeinheiten
103	Mietgaragen
841	PKW-Stellplätzen

Der Wohnungsbestand verteilt sich unverändert auf zehn Stadtteile von Chemnitz. Im Geschäftsjahr 2023 erfolgte eine Erhöhung des Wohnungsbestandes um 18 Wohnungen. Dadurch steigerte sich die Wohnfläche im Vergleich zum Vorjahr um 2.173,28 m<sup>2</sup>. Diese Bestandsveränderung ist das Resultat aus:

- Zusammenlegung von Wohneinheiten (minus 6 WE)
- Neubau von Wohneinheiten (plus 24 WE)

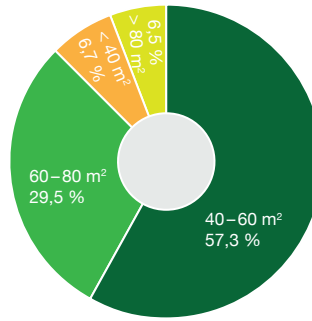
Ergänzend durch grundrissverändernde Baumaßnahmen sowie Flächenkorrekturen im Ergebnis von Neuvermessungen erhöhte sich die verfügbare Wohnfläche der SWG auf 232.105,67 m<sup>2</sup>.

Wohnungsbestand nach Raumanzahl und Veränderung zum Vorjahr



1-Raum	250	-1
2-Raum	1.320	4
3-Raum	1.982	-1
4-Raum	318	9
5-Raum	57	7
6-Raum	5	0
Gesamt	3.932	18

Wohnungsbestand nach Wohnfläche und Veränderung zum Vorjahr

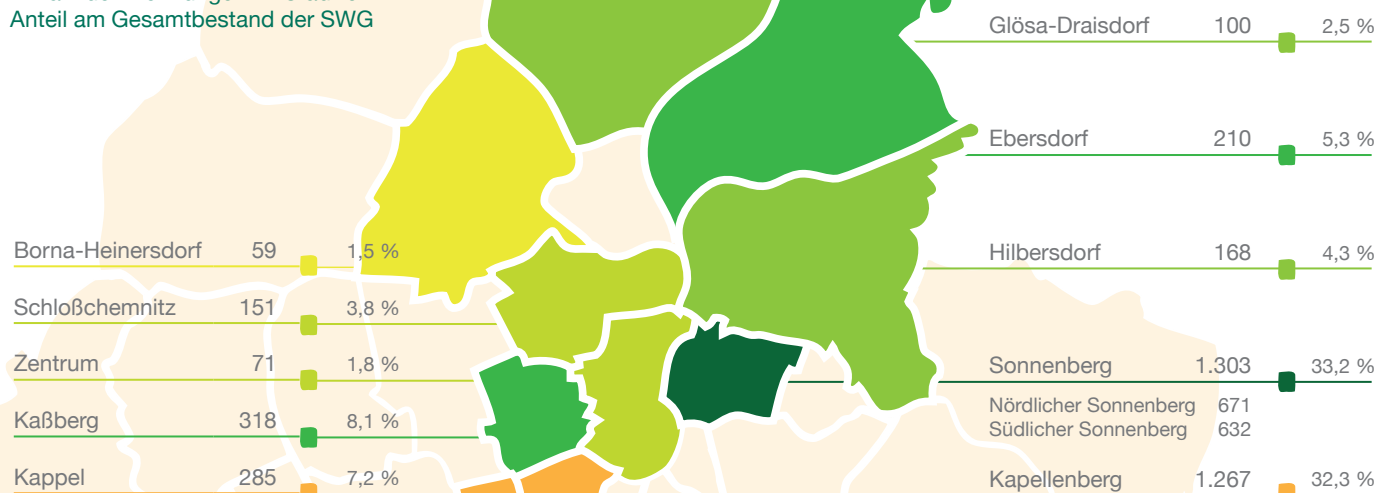


< 40 m <sup>2</sup>	263	-1
40 - 60 m <sup>2</sup>	2.254	-7
60 - 80 m <sup>2</sup>	1.159	-2
> 80 m <sup>2</sup>	256	28
Gesamt	3.932	18

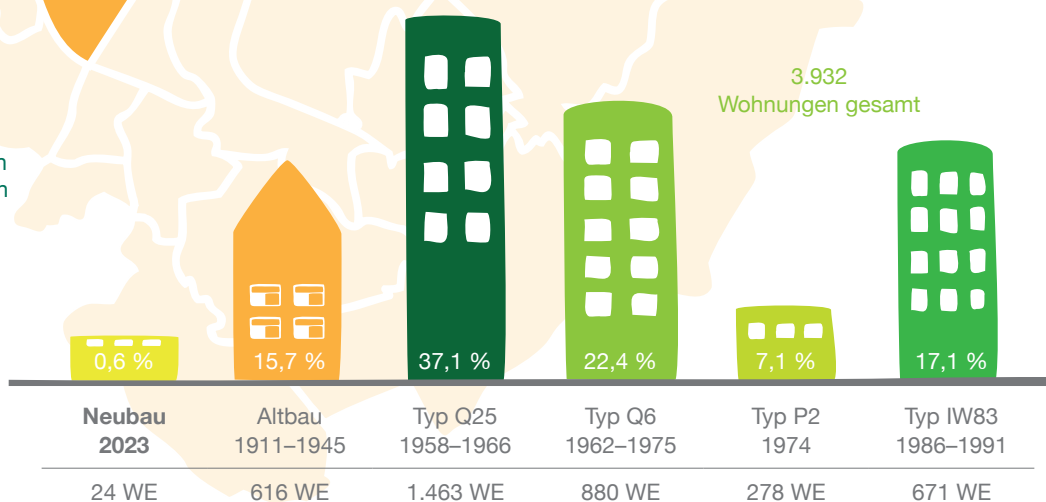




Anzahl der Wohnungen im Stadtteil  
Anteil am Gesamtbestand der SWG



Anzahl der Wohnungen in den  
verschiedenen Gebäudetypen  
und Prozentanteil am  
Gesamtbestand



Jährliche Veränderung  
der Wohnungsanzahl seit 2012



## Dscheladas im Chemnitzer Tierpark

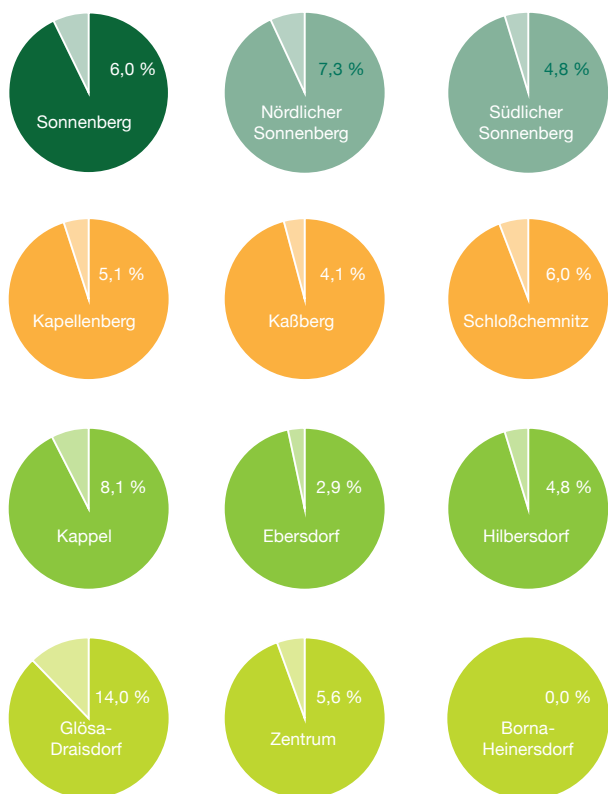
Seit drei Jahren pflegen wir unsere Patenschaft  
für acht der inzwischen 18 Blutbrustpaviane.

Die aufgeweckte Familie sorgt im Chemnitzer Tierpark für jede Menge Spaß sowie Stauen und lässt gleichsam das ein oder andere Herz schmelzen. Wir freuen uns sehr über die gelungene neue Anlage und bedanken uns bei allen Mitwirkenden, dass sie unseren Patentieren ein solch schönes Zuhause geschaffen haben. Vielen Dank auch an sämtliche Pflegerinnen und Pfleger des Tierparks für ihre tägliche und liebevolle Arbeit.

Ausgehend von 209 Leerwohnungen zum Zeitpunkt 31.12.2022 stieg der Wohnungsleerstand im Vermietungsbestand zum Jahresende 2023 leicht auf 219 Wohnungen. Das sind nach Wohnungsanzahl 5,6 % und nach Wohnfläche 5,4 %. Die Anzahl der leerstehenden Wohnungen erhöhte sich damit gegenüber dem Vorjahr um 10 Wohneinheiten.

Begründet durch aktuelle Bestandsüberplanungen, beabsichtigte Wohnungszusammenlegungen und geplante Gebäudemodernisierungen bestand am 31.12.2023 für 114 Wohnungen, von denen 40 nicht vermietet waren, eine Neuvermietungssperre. Dies berücksichtigend waren am Jahresende 2023 real 176 vermarktungsfähige Wohnungen nicht vermietet. Das entspricht einer Quote von 4,6 %.

SWG-Leerstand innerhalb des jeweiligen Stadtteils



	Wohnungsleerstand		Anteil am Gesamtleerstand der SWG
Sonnenberg	78 von 1.303		35,6 %
Nördlicher Sonnenberg	46 von 632		21,0 %
Südlicher Sonnenberg	32 von 671		14,6 %
Kapellenberg	64 von 1.267		29,3 %
Kaßberg	13 von 318		5,9 %
Schloßchemnitz	9 von 151		4,1 %
Kappel	23 von 285		10,5 %
Ebersdorf	6 von 210		2,7 %
Hilbersdorf	8 von 168		3,7 %
Glösa-Draisdorf	14 von 100		6,4 %
Zentrum	4 von 71		1,8 %
Borna-Heinersdorf	0 von 59		0,0 %
Summe	219 von 3.932		100,0 %



### Die Ursachen des Leerstandes liegen in:

- bevorstehenden Komplexsanierungsmaßnahmen 40 WE
- dem üblichen Mieterwechsel 43 WE
- strukturellem Leerstand und anderen Vermietungsschwierigkeiten 136 WE

Das im Verlauf des Geschäftsjahres 2023 erzielte Vermietungsergebnis der SWG befindet sich im Bereich der Jahreszielstellung. Gemessen an der Wohnungsanzahl erhöhte sich der Wohnungsleerstand leicht gegenüber dem Vorjahr von 5,3 auf 5,6 %. Wird nur der tatsächlich vermittelbare Wohnungsbestand betrachtet, ergibt sich zum Jahresende 2023 eine Leerstandsquote von 4,6 %.

Dieses Vermietungsergebnis resultiert vor allem aus einer sämtliche 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.

Insgesamt stellt sich der stadtteil- bzw. wohnungsbezogene Leerstand der SWG heterogen dar. Eine sehr gute Leerstandsentwicklung zeigte das Wohngebiet auf dem Südlichen Sonnenberg, hier konnte der Leerstand im Jahr 2023 von 5,4 % auf 4,5 % gesenkt werden.



Entwicklung des Wohnungsleerstandes

## Soziale Arbeit bei der SWG

### Was bedeutet soziale Arbeit genau?

Die soziale Arbeit ist eine der Kernaufgaben der Genossenschaft. Sie verbindet die Mitglieder mit den verschiedenen Abteilungen des Unternehmens, freien Trägern und Wohlfahrtsverbänden sowie mit externen sozialen Fachdiensten in Kombination mit den klassischen Aufgaben der Objektverwaltung. Um ein gedeihliches Miteinander zu fördern, vermitteln Sozialarbeiter in Konfliktsituationen. Eine weitere Aufgabe ist es, unseren Mietern und Mitgliedern in besonderen Situationen oder bei Problemen im Alltag zur Seite zu stehen.

## Sanierungs- und Modernisierungsgeschehen

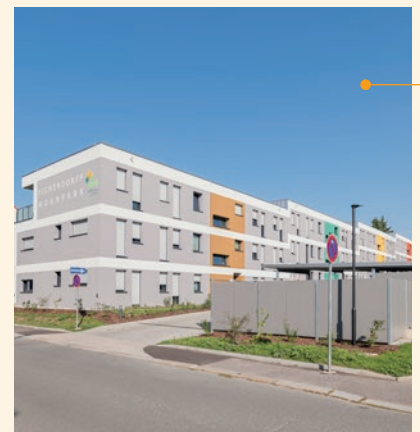
### **Neubauvorhaben Eichendorffstraße 5, 5a–c**

Die im Juli 2021 begonnenen Arbeiten am Neubau der Eichendorffstraße wurden im Jahr 2023 planmäßig beendet. Alle neuen Mieter konnten ihre Wohnungen im Mai 2023 beziehen. Nach dem Bezug wurden bis Ende Juni 2023 die Außenanlagen fertiggestellt.

### **Modernisierung des Gebäudes Ziegeleistraße 3–5**

Im Rahmen der Baumaßnahmen wurden im Gebäude die Einzelheizungsanlagen gegen eine zentrale Heizungsanlage ausgetauscht, Balkone an den Wohnungen des Erdgeschosses und ersten Obergeschosses montiert und sämtliche brandschutztechnisch erforderlichen Maßnahmen durchgeführt.

Alle Wohnungen des ersten und zweiten Obergeschosses sollen mittelfristig zu Maisonettewohnungen umgebaut werden. Aufgrund der Bewohnerstruktur ist die Ausführung des Umbaus zu Maisonettewohnungen bisher nur im Haus 3 links erfolgt.



## Folgende Einzelmaßnahmen konnten darüber hinaus 2023 realisiert werden:

### Fassadenreinigung Wohngebäude

- Eichendorffstraße 1–3, Hauseingangsseite und beide Giebel
- Eichendorffstraße 2, 2 a und 4, komplett
- Eichendorffstraße 4 a, komplett
- Eichendorffstraße 6, 6 a und 8, komplett
- Eichendorffstraße 7–7 e, 3-seitig, außer Giebel Haus Nr. 7
- Max-Saupe-Straße 26, Hauseingangsseite und beide Giebel
- Fürstenstraße 71 a–d und 73 a–d, komplett
- Lortzingstraße 69–75, nur Eingangsseite
- Stollberger Straße 36 a–c, Hauseingangsseite, Giebel Nr. 36 c und Balkonseite von Gebäudeecke bis 1. Balkon auf beiden Seiten
- Stollberger Straße 55–61, Hauseingangsseite und beide Giebel, jeweils nur im Erdgeschoss
- Würzburger Straße 22–28, komplett
- Deulichstraße 11, komplett
- Dorfstraße 10, komplett
- Dorfstraße 12, komplett
- Kleiststraße 16, komplett
- Lortzingstraße 61–67, Hauseingangsseite und Balkonseite außer Balkone
- Mittelstraße 2–8, Eingangsseite und Giebel Haus 8

- Platnerstraße 38–44, Straßenseite
- Salzstraße 16–22, beide Giebel und Hauseingangsseite

### Treppenhausrenovierung

- Theodor-Körner-Platz 1–7, komplett
- Sonnenstraße 35–45, komplett
- Eichendorffstraße 7–7 e, komplett
- Helmholtzstraße 21–27
- Lützowstraße 64

### Errichtung von PKW-Stellplätzen und Garagen

- Uhlichstraße 3, am Giebel 8 Stellplätze
- Erneuerung der Stellplatzanlage gegenüber Stollberger Straße 62 mit 8 Stellplätzen

### Brandschutzmaßnahmen sowie Neubau/Anpassung von Feuerwehrezufahrten

- Reichsstraße 16 a–c (neue Wohnungstüren, Brandschutztüren und Treppenhausrenovierung)

### Einbau von Überspannungsschutzanlagen

- In allen Gebäuden der SWG

## Fertigstellung Neubau

*Es ist so weit!*

*Unser Wohnpark Eichendorffstraße ist fertiggestellt.*

Wir sind unglaublich stolz auf das Ergebnis des ersten Neubaus seit mehr als 30 Jahren. Die architektonisch moderne Wohnanlage, die sich aus vier dreigeschossigen, unterkellerten Gebäuden mit jeweils sechs Wohnungen zusammensetzt, schafft attraktive Lebensräume im Herzen unserer Genossenschaftssiedlung in Ebersdorf.

## Tochterunternehmen: SWG Service GmbH

Die SWG Service GmbH als 100-prozentige Tochtergesellschaft der SWG erbringt Bau- und Handwerker- bzw. Dienstleistungen für den genossenschaftlichen Wohnungsbestand. Zusätzlich liefert die Gesellschaft haustechnische Leistungen sowie Hausmeisterdienste für die SWG. Die erklärte Zielstellung ist 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 2023 mit durchschnittlich 8,5 gewerblichen Mitarbeitern. Neben der Geschäftsführung waren am Jahresende ein Betriebsleiter und neun gewerbliche Mitarbeiter in der Gesellschaft angestellt.

Im Auftrag der SWG wurden im Geschäftsjahr insgesamt 169 Leerwohnungen mit einem Gesamtvolumen von 795,0 TEUR für die Wiedervermietung ganz oder teilweise hergerichtet. Im gleichen Zeitraum wurden 32 Treppenhäuser mit einem Betrag von 128,4 TEUR vollumfänglich oder teilweise renoviert und instand gesetzt. Sonstige Leistungen für Hausmeisterdienste und Kleinreparaturen wurden in Höhe von 135,7 TEUR erbracht. Im Geschäftsjahr 2023 belief sich der Umsatz auf 1.059,4 TEUR. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe sowie Fremdleistungen wurden in Höhe von 293,1 TEUR bezogen. Der Personalaufwand betrug 449,9 TEUR. Die Gesellschaft erzielte einen Jahresüberschuss in Höhe von 226,6 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 798,7 TEUR. Mit einem Kassen- und Bankbestand von 441,4 TEUR ist die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft gesichert.

## Bewirtschaftung unserer Grundstücke und Gebäude

Im Jahr 2023 benötigte der Bereich Wohnungsbewirtschaftung für die laufenden Instandhaltungsmaßnahmen des Wohnumfeldes sowie für diesbezüglich erforderliche Erhaltungs- und Aufwertungsmaßnahmen 134.447 Euro.

## Grillen mit den Bewohnern der SWG-Wolken

*In unserem Wohnungsbestand befinden sich sechs sogenannte WOLKEN. „WOLKE“ ist eine Abkürzung für: **W**ohngemeinschaft, ein **O**rt zum **L**eben für **k**örperbehinderte **E**rwachsene.*

Die mobile Behindertenhilfe des Diakonie Stadtmission Chemnitz e.V. betreut dieses ambulante Wohnprojekt. In Kooperation bieten die Wohngemeinschaften ihren Bewohnern eine selbstbestimmte Wohnform. Die Betreuung erfolgt entsprechend dem jeweiligen Hilfebedarf durch Pflegekräfte und Assistenten, die medizinische Versorgung geschieht durch Pflegefachkräfte. Darüber hinaus wird jedem WG-Bewohner eine sozialpädagogische Begleitung angeboten.

### Beispielhaft zu nennen sind:

- Maßnahmen des Wege-, Treppen- und Tiefbaus sowie der Entwässerung
- Die laufende Pflege des umfangreichen Baumbestandes in den Außenanlagen
- Baumfällungen sowie durch das Grünflächenamt beauftragte Nachpflanzungen
- Die laufende Instandhaltung und Instandsetzung von Spielplatzanlagen
- Neu- und Umgestaltung von Außenanlagen und Pflanzungen
- Instandsetzung und Neubau von Zaunanlagen
- Pflege und Instandsetzung von Containerplätzen

Die Zusammenarbeit mit fast allen Dienstleistungsfirmen im Rahmen der Grünlandpflege, des Winterdienstes sowie der Gehweg- und Hausreinigung konnte auf dem Niveau der Vorjahre aufrechterhalten werden.

Zunehmender Personalmangel, weiter steigende Materialkosten und erneute tarifliche Anpassungen im Rahmen des Arbeitnehmerentendegesetzes waren in sämtlichen Dienstleistungsbereichen mehr als deutlich spürbar.

Für die laufende Instandhaltung und Instandsetzung an Wohngebäuden und für Reparatur- und Wartungsarbeiten in den Wohnungen wurden finanzielle Mittel in Höhe von 764.501 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 erforderlichen Maßnahmen zur Gewährleistung der Gebäudesicherheit wurden planmäßig umgesetzt.

Vor dem Hintergrund einer weiterhin schwierigen Vermietungssituation kamen mit dem Ziel der Neuvermietung, Erhaltung und Modernisierung vorhandener Gewerberäume 29.268 Euro für notwendige Instandhaltungs- und Sicherungsleistungen zum Einsatz.

Die Sächsische Wohnungsgenossenschaft verfügt über 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.



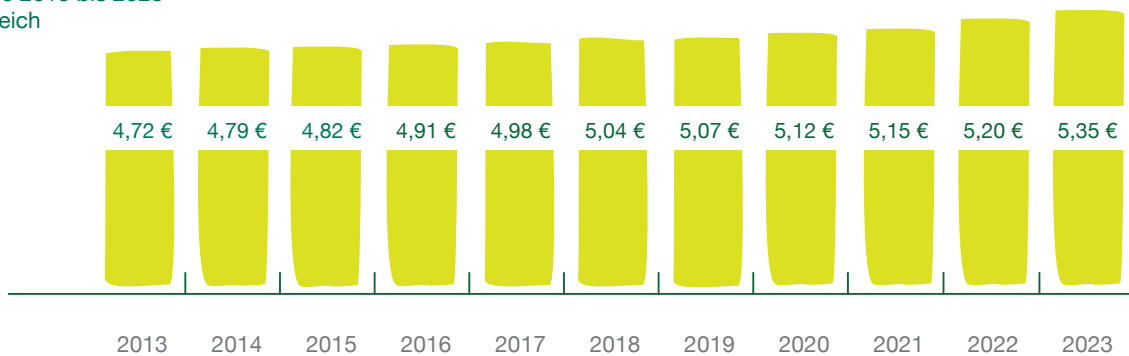
Der konzeptionelle Ansatz ist, dass innerhalb der WG eine familienähnliche Gemeinschaft entsteht. Das macht sich an gemeinsamen Mahlzeiten, zusammen einkaufen gehen und einer WG-Kasse fest, aber auch daran, dass man aufeinander achtet und den anderen mit all seinen Ecken und Kanten respektiert.

Als kleines Highlight für die Bewohner lud die SWG 2023 wieder zu einem gemütlichen Grillabend ein.

## Mieten- und Betriebskostenentwicklung

Die Nettokaltmiete des gesamten vermieteten Wohnungsbestandes veränderte sich in unserer Genossenschaft zum 31.12.2023 gegenüber dem Vorjahr um durchschnittlich 0,15 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Sie lag damit zum Stichtag bei 5,35 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Im Geschäftsjahr 2023 wurden für die Bestandsmieter von 1.984 Wohnungen Mietanpassungen im Rahmen der Möglichkeiten des § 558 BGB durchgeführt. Die monatliche Nettokaltmiete wurde je Quadratmeter Wohnfläche um durchschnittlich 0,28 Euro und maximal um 25,00 Euro insgesamt erhöht. Zusätzlich wurden für 27 Wohnungen Nutzungsgebühren im Ergebnis von realisierten Modernisierungsmaßnahmen angehoben. Das Diagramm zeigt die Mietenentwicklung im Zeitraum 2013 bis 2023.

Nettokaltmiete je m<sup>2</sup>  
der Jahre 2013 bis 2023  
im Vergleich



Die durchschnittlich erzielten Mieten bei Neuvermietung erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 9,3 % auf 6,21 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die hohe Steigerung resultiert maßgeblich aus der Vermietung des Neubaus. Im übrigen Bestand liegen die erzielten Mieten bei Neuvermietung bei 5,77 Euro/m<sup>2</sup> und somit um 1,5 % über dem Vorjahresniveau.

Am 31.12.2023 betragen die offenen Forderungen aus Vermietung 0,5 % der Jahressollmieten. Im Geschäftsjahr 2023 entstanden aufwandswirksame Betriebskosten (inklusive Grundsteuer) in Höhe von 6,7 Mio. Euro. Die Betriebskostensituation des Jahres 2023 war geprägt von einer weiteren Steigerung, insbesondere im Bereich Heizung und Warmwasser.

## Vertreterinformationsberatung und ordentliche Vertreterversammlung

*Das wichtigste Organ in der Genossenschaft ist die Vertreterversammlung.*

Die ehrenamtlichen Mitglieder dieses Organs – die Vertreter – sind nicht nur Sprecher der vielen Mitglieder und Mieter, sondern vor allem Partner für den Vorstand der SWG. Das ist der Kern der genossenschaftlichen Idee und wird bei der SWG seit 113 Jahren erfolgreich gelebt. Die von den Mitgliedern gewählten Vertreter diskutieren über die Anliegen der Mitglieder aus ihrem Wohnviertel, beschließen gemeinsam bedeutende Entscheidungen der Firmenpolitik und bestätigen in der Vertreterversammlung den Jahresabschluss der Genossenschaft.



## Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist stabil. Gemessen an der Bilanzsumme beträgt das Eigenkapital 64,4 % zum 31.12.2023. Das Fremdkapital ist überwiegend langfristig gebunden. Der Immobilienbestand der Genossenschaft stellt mit 99,3 % nahezu den gesamten Anteil am Anlagevermögen dar. Das Fremdkapital ist zu 76,6 % mittel- und langfristig gebunden.

Die Finanzlage der SWG war im Geschäftsjahr 2023 von stetiger Liquidität geprägt. Zahlungsverpflichtungen wurden fristgerecht erfüllt. Skonti wurden in Anspruch genommen. Positiv auf die Liquidität wirkten die Zuflüsse von Darlehen sowie die im Geschäftsjahr 2023 wirksam gewordenen Mietanpassungen im Rahmen der Möglichkeiten des § 558 BGB. Der Gesamtwert der Mietanpassungen beläuft sich auf 390,0 TEUR im Jahr. Für auslaufende Darlehen in Höhe von 2,3 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 2.262,9 TEUR im Jahr 2022 ergibt die Gewinn- und Verlustrechnung zum Ende des Geschäftsjahres 2023 wieder einen Jahresüberschuss in Höhe von 614,5 TEUR. Wesentlichen Einfluss auf dieses Ergebnis hatten:

- Gestiegene Nettomieteinnahmen
- Reduzierte Zinsaufwendungen
- Gestiegener Anteil an aktivierungsfähigen Instandhaltungsleistungen
- Zuschreibung gemäß § 253 Abs. 5 HGB
- Außerplanmäßige Abschreibungen

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.



Vertreter sind somit auch Vertrauenspersonen und deshalb unverzichtbares Bindeglied in unserer Genossenschaft.

Als Dankeschön für die aktive Beteiligung am genossenschaftlichen Leben lud der Vorstand 2023 wieder traditionsgemäß zu einem Grillabend ein.

## Personalentwicklung und Verwaltungsaufwand

Am 31.12.2023 waren zwei Vorstandsmitglieder, 38 Mitarbeiter in Vollzeit und sechs Mitarbeiter in Teilzeit in der Genossenschaft tätig. Die Anzahl der Vollzeitbeschäftigten erhöhte sich damit gegenüber dem Vorjahr um drei Personen. Zehn Mitarbeiter haben die SWG im Geschäftsjahr 2023 verlassen. Ebenso viele Mitarbeiter wurden neu eingestellt. Außerdem konnten 2023 zwei Auszubildende ihre Ausbildung zur Immobilienkauffrau beginnen. 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 13,0 TEUR aufgewendet.

Die Verwaltungskosten erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr von 547 auf 574 Euro je Verwaltungseinheit. Diese relative Kostenveränderung hat im Wesentlichen ihre Ursache in den um 115,0 TEUR erhöhten Kosten, vorrangig im Personalbereich und im Sachaufwand bei einer nur geringfügigen Erhöhung der durchschnittlichen Anzahl der Verwaltungseinheiten um 14 auf 4.091.

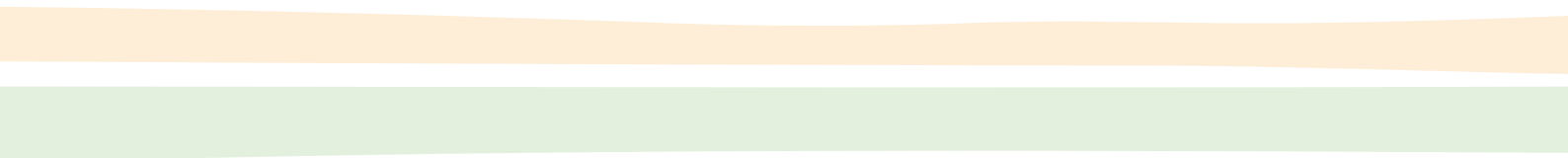
Personal in der Sächsischen Wohnungsgenossenschaft Chemnitz eG



	Vollzeit- beschäftigt 31.12.2022	Teilzeit- beschäftigt 31.12.2022	Vollzeit- beschäftigt 31.12.2023	Teilzeit- beschäftigt 31.12.2023
Vorstand	2	0	2	0
Kaufmännische Angestellte	24	7	26	6
Technische Angestellte	11	0	12	0
Auszubildende	0	0	2	0
	37	7	42	6



# *Jahresabschluss*



# Bilanz

<b>AKTIVA</b>		<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
	EUR	EUR	EUR
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände		34.927,18	54.890,18
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke mit Wohnbauten	155.130.020,81		148.436.760,69
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.375.092,73		1.957.322,50
Grundstücke ohne Bauten	1.028.145,07		1.028.145,07
Technische Anlagen und Maschinen	14.459,61		14.839,94
Betriebs- und Geschäftsausstattung	245.977,77		240.097,02
Anlagen im Bau	0,00		6.289.062,01
Bauvorbereitungskosten	<u>257.155,68</u>	158.050.851,67	507.390,61
<b>Finanzanlagen</b>			
Anteile an verbundenen Unternehmen	520.000,00		520.000,00
Andere Finanzanlagen	<u>15,50</u>	<u>520.015,50</u>	<u>15,50</u>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>158.605.794,35</b>	<b>159.048.523,52</b>
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	6.157.696,97		6.149.411,89
Geleistete Anzahlungen	<u>24.191,52</u>	6.181.888,49	15.341,33
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	71.236,49		69.156,79
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	237.942,29		171.771,73
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>146.826,82</u>	456.005,60	102.702,92
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		<u>13.358.173,23</u>	<u>10.930.743,41</u>
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>		<b>19.996.067,32</b>	<b>17.439.128,07</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		<u>10.152,81</u>	<u>10.418,20</u>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>178.612.014,48</b>	<b>176.498.069,79</b>
Treuhandvermögen Mietkautionen		94.240,74	91.391,09

<b>PASSIVA</b>		<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
	EUR	EUR	EUR
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
· der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	286.793,84		324.086,00
· der verbleibenden Mitglieder	4.961.694,57		4.953.815,67
· aus gekündigten Geschäftsanteilen	4.030,00		5.735,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	<u>(6.057,31)</u>	5.252.518,41	(7.231,33)
<b>Kapitalrücklage</b>		<b>451.823,57</b>	<b>441.423,57</b>
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	18.335.911,20		17.721.413,55
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	(614.497,65)		(2.262.939,10)
Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	90.707.141,80		90.707.141,80
Andere Ergebnisrücklage	<u>357.391,22</u>	109.400.444,22	357.391,22
<b>Bilanzergebnis</b>			
Jahresüberschuss		614.497,65	2.262.939,10
Einstellung in Ergebnisrücklagen		<u>-614.497,65</u>	-2.262.939,10
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>115.104.786,20</b>	<b>114.511.006,81</b>
<b>Rückstellungen</b>			
Steuerrückstellungen	0,00		42.637,00
Sonstige Rückstellungen	<u>453.850,00</u>	453.850,00	547.200,00
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	55.365.582,76		54.513.628,51
Erhaltene Anzahlungen	6.720.107,45		6.177.229,97
Verbindlichkeiten aus Vermietung	75.900,84		48.615,13
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	739.112,09		473.613,58
Verbindlichkeiten aus verbundenen Unternehmen	10.612,95		60.587,78
Sonstige Verbindlichkeiten	142.062,19		123.551,01
(davon aus Steuern)	<u>(39.089,08)</u>	<u>63.053.378,28</u>	<u>(745,23)</u>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>178.612.014,48</b>	<b>176.498.069,79</b>
Verbindlichkeiten aus Mietkautionen		94.240,74	91.391,09

# Gewinn- und Verlustrechnung

		<b>2023</b>	<b>2022</b>
	EUR	EUR	EUR
<b>Umsatzerlöse</b>			
aus der Hausbewirtschaftung	20.575.893,59		19.980.130,21
aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>0,00</u>	20.575.893,59	0,00
Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		8.285,08	142.453,07
Sonstige betriebliche Erträge		1.602.878,90	1.884.355,56
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>-11.977.685,79</u>	<u>-10.877.806,55</u>
<b>Rohergebnis</b>		<b>10.209.371,78</b>	<b>11.129.132,29</b>
<b>Personalaufwand</b>			
Löhne und Gehälter	-1.894.628,93		-1.828.696,00
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	-401.184,22		-401.773,73
(davon für Altersversorgung)	<u>(-36.062,24)</u>	-2.295.813,15	(-40.460,26)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-4.926.438,10	-4.235.121,23
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-1.418.396,81	-1.140.445,58
Erträge aus Gewinnabführungsverträgen		226.569,67	164.748,85
Zinserträge		159.589,16	35.612,63
Zinsaufwendungen		-860.942,11	-923.600,36
Steuern vom Einkommen und Ertrag		<u>0,00</u>	<u>-42.637,00</u>
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>1.093.940,44</b>	<b>2.757.219,87</b>
Sonstige Steuern		<u>-479.442,79</u>	<u>-494.280,77</u>
<b>Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag</b>		<b>614.497,65</b>	<b>2.262.939,10</b>
Einstellung in die Ergebnisrücklage		-614.497,65	-2.262.939,10
Entnahme aus Ergebnisrücklage		<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
<b>Bilanzergebnis</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

# 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 2023 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	1,25	und	2,5
Stellplätze			10,0
Geschäfts- und andere Bauten	2,0	und	5,0
Technische Anlagen und Maschinen	5,3	bis	10,0
Betriebs- und Geschäftsausstattung	4,3	bis	33,3

Außerplanmäßige Abschreibungen erfolgten in „Grundstücken mit Geschäfts- und anderen Bauten“ in Höhe von 530,0 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 0,5 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 237,9 TEUR (Vorjahr: 171,8 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	153,0
Rückstellung für ausstehende Rechnungen	81,0
Rückstellung für Ausgleichsbeträge gemäß § 154 BauGB	79,2

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten und die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte oder ähnliche Rechte sind im beigefügten Verbindlichkeitspiegel (Anlage 2) dargestellt. Die Verbindlichkeiten aus verbundenen Unternehmen in Höhe von 10,6 TEUR (Vorjahr: 60,6 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 Verlustvorräte. Ein Ansatz der aktiven latenten Steuern erfolgt nicht, da das bestehende Aktivierungswahlrecht nicht ausgeübt wird.

### II. Gewinn- und Verlustrechnung

Die „Sonstigen betrieblichen Erträge“ enthalten Erträge aus Wertaufholung gemäß § 253 Abs. 5 HGB in Höhe von 1.410,1 TEUR (Vorjahr: 0,0 TEUR).

In den Abschreibungen des Anlagevermögens sind 530,0 TEUR (Vorjahr: 0,0 TEUR) ertragswertbedingte außerplanmäßige Abschreibungen enthalten.

Die Erträge aus Beteiligungen beinhalten den Jahresüberschuss der 100-prozentigen Tochter in Höhe von 226,6 TEUR (Vorjahr: 164,8 TEUR).

Im Posten „Sonstige betriebliche Aufwendungen“ sind Verluste auf den Abgang von Anlagevermögen in Höhe von 443,1 TEUR (Vorjahr: 320,5 TEUR) hauptsächlich aus der Abschreibung von Bauvorbereitungskosten enthalten.

### D. Sonstige Angaben

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

Das Geschäftsjahr 2023 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 614,5 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 2023 abgeschlossene Bau-, Planungs- und Leasingverträge in Höhe von 436,0 TEUR.

Chemnitz, den 21.02.2024

gez. Lutz Voigt  
Vorstandsmitglied

gez. Frank Winkler  
Vorstandsmitglied



# Anlagespiegel 2023 Anlage 1

Anlagen	Anschaffungs-/Herstellungskosten				Abschreibungen				Buchwerte		
	Stand 01.01.2023	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand 31.12.2023	kumuliert 01.01.2023	im Geschäftsjahr	auf Abgänge	Zuschrei- bungen	kumuliert 31.12.2023	am 31.12.2023
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>											
<b>Sachanlagen</b>											
Grundstücke mit Wohnbauten	251.489.653,79	3.182.646,88	0,00	6.353.683,01	261.025.983,68	103.052.893,10	4.253.123,17	0,00	-1.410.053,40	105.895.962,87	155.130.020,81
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.287.523,33	0,00	0,00	0,00	3.287.523,33	1.330.200,83	582.229,77	0,00	0,00	1.912.430,60	1.375.092,73
Grundstücke ohne Bauten	1.442.328,78	0,00	0,00	0,00	1.442.328,78	414.183,71	0,00	0,00	0,00	414.183,71	1.028.145,07
Technische Anlagen und Maschinen	24.602,58	892,50	0,00	0,00	25.495,08	9.762,64	1.272,83	0,00	0,00	11.035,47	14.459,61
Betriebs- und Geschäftsausstattung	930.438,70	71.322,41	-41.026,33	0,00	960.734,78	690.341,68	65.089,33	-40.674,00	0,00	714.757,01	245.977,77
Anlagen im Bau	6.289.062,01	0,00	0,00	-6.289.062,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bauvorbereitungskosten	507.390,61	257.155,68	-442.769,61	-64.621,00	257.155,68	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	257.155,68
<b>Sachanlagen gesamt</b>	263.970.999,80	3.512.017,47	-483.795,94	0,00	266.999.221,33	105.497.381,96	4.901.715,10	-40.674,00	-1.410.053,40	108.948.369,66	158.050.851,67
<b>Finanzanlagen</b>											
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
Anderer Finanzanlagen	15,50	0,00	0,00	0,00	15,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15,50
<b>Finanzanlagen gesamt</b>	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
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	264.728.153,38	3.516.777,47	-504.599,11	0,00	267.740.331,74	105.679.629,86	4.926.438,10	-61.477,17	-1.410.053,40	109.134.537,39	158.605.794,35

# Verbindlichkeitspiegel 2023 Anlage 2

(Vorjahreszahlen in Klammern)

Verbindlichkeiten	insgesamt		davon				Art der Sicherung	
	EUR	EUR	Restlaufzeit unter 1 Jahr	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit über 5 Jahre	gesichert		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	55.365.582,76 (54.513.628,51)	EUR	7.091.097,39 (7.412.940,08)	17.088.025,86 (17.420.068,82)	31.186.459,51 (29.680.619,61)	EUR	55.365.582,76 (54.513.628,51)	Grundschild/Abtretung
Erhaltene Anzahlungen	6.720.107,45 (6.177.229,97)		6.720.107,45 (6.177.229,97)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	75.900,84 (48.615,13)		75.900,84 (48.615,13)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	739.112,09 (473.613,58)		739.112,09 (473.613,58)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)			
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	10.612,95 (60.587,78)		10.612,95 (60.587,78)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)			
Sonstige Verbindlichkeiten	142.062,19 (123.551,01)		92.991,07 (73.566,30)	49.071,12 (48.984,71)	0,00 (0,00)			
Gesamtbetrag	63.053.378,28 (61.397.225,98)		14.729.821,79 (14.246.552,84)	17.137.096,98 (17.469.053,53)	31.186.459,51 (29.680.619,61)		55.365.582,76 (54.513.628,51)	



Lutz Voigt und Frank Winkler

## Dank

Das Jahr 2023, das wieder von Unwägbarkeiten und Herausforderungen geprägt war, haben wir erfolgreich abgeschlossen. Wir blicken zurück auf positive Entwicklungen, die wir nur gemeinsam mit den Menschen in der Genossenschaft erreichen konnten.

Deshalb gilt unser Dank allen Mitgliedern und Vertretern der Genossenschaft, die uns mit ihrem persönlichen Engagement unterstützt haben.

Wir danken den Mitgliedern des Aufsichtsrates für eine stets von Vertrauen und Konstruktivität geprägte Zusammenarbeit.

Unser besonderer Dank geht an die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Geschäftsstelle, ohne die die vielen Aufgaben nicht hätten bewältigt werden können.

Lutz Voigt und Frank Winkler  
Vorstand

**„Zusammenkommen ist ein Beginn,  
Zusammenbleiben ein Fortschritt,  
Zusammenarbeiten ein Erfolg.“**

*Henry Ford*



Sächsische Wohnungsgenossenschaft Chemnitz eG  
Dresdner Straße 80 · 09130 Chemnitz  
Telefon: 0371 44440 0 · Fax: 0371 44440 77  
[www.swg-chemnitz.de](http://www.swg-chemnitz.de)