Geschäftsbericht 2024

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	5 – 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
Anlagenspiegel 2024	31
Verbindlichkeitenspiegel 2024	32

Willkommen zu Hause

Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

die Nähe zum Mitglied, sicheres Wohnen 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	Heiko Richter (seit 01.01.2025) | Lutz Voigt | Frank Winkler
Name und Anschrift des Prüfungsverbandes	Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V. Antonstraße 37 | 01097 Dresden

Bericht des Aufsichtsrates

2024 brachte uns erneut nicht die gewünschte gesamtwirtschaftliche Entspannung. Die Entwicklung stockt seit Längerem und wird weiterhin negativ beeinflusst durch globale Krisen und Kriege.

Umso erfreulicher ist es, dass unsere Genossenschaft das Jahr insgesamt gut abgeschlossen hat. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der SWG sind geordnet und stabil. Das Geschäftsjahr konnte überwiegend im Rahmen der gesteckten Planungsvorgaben bestritten werden – und, um das hier gleich anzufügen, die Aussichten für das Planjahr 2025 sind wiederum positiv.

Eine ordentliche Finanzlage erreichen wir nur dann, wenn Einnahmen und Ausgaben in einem ausgewogenen Verhältnis stehen. Da die Erwartungen der Mieter bezüglich der Wohnraumausstattung und die Unterhaltsaufwendungen ständig steigen, muss regelmäßig die Höhe der Mieten auf den Prüfstand. Dabei achtet der Aufsichtsrat gemeinsam mit dem Vorstand streng darauf, dass notwendige Mietanpassungen in moderater Höhe und für alle erschwinglich erfolgen. Entsprechend erfreulich war es für Genossenschaftler, Vorstand und Aufsichtsrat, dass wirtschaftliche Zwänge im vergangenen Jahr keine Mietanpassungen erforderlich machten.

Der Aufsichtsrat konnte bei seinen Prüfungen wie gewohnt feststellen, dass in der SWG umsichtig, durchdacht und weitsichtig agiert wird, dass der Vorstand die SWG nach genossenschaftlichen Grundsätzen leitet und im Sinne des Gemeinwohls der Genossenschaftler handelt.

In der SWG wurden 2024 für die Hausbewirtschaftung beachtliche 12,5 Mio. € ausgegeben. Allein für Maßnahmen zur Modernisierung, Instandsetzung und Instandhaltung hat die Genossenschaft 10,1 Mio. € eingesetzt.

Damit wurden neben vielen Instandsetzungs- und Verschönerungsarbeiten vor allem:

- Heinrich-Schütz-Straße 100 – 104 modernisiert
- Lützowstraße 64 – 84, Lützowstraße 57 und Kleiststraße 5 energetisch ertüchtigt
- umfangreiche Baumaßnahmen in Leerwohnungen mit dem Kündigungs- und Neuvermietungsgeschehen vorgenommen

Aufsichtsrat und Vorstand führten sieben gemeinsame Beratungen durch. Arbeitsschwerpunkte waren:

- Ergebnisse des Jahresabschlusses 2023 und daraus abzuleitende Zielstellungen
- Auswertung des Prüfungsberichtes des Prüfungsverbandes zum Geschäftsjahr 2023
- Vorbereitung und Auswertung der Vertreterversammlung
- Realisierungsstand der Finanz- und Objektpläne 2024
- Vorbereitung und Ablauf der geplanten Bau- und Sanierungsmaßnahmen
- Bewertung des Standes beim Leerwohnungsausbau
- Trend der Bevölkerungsentwicklung und der städtebaulichen Veränderungen in Chemnitz und die daraus abzuleitenden Zielsetzungen
- Betriebsorganisation und Personalentwicklung
- Entwicklung der Nichtmitgliedergeschäfte
- Miet- und Anteilsschuldenstand
- Situation der Wohnungs- und Gewerberaumvermietung und daraus abzuleitende Maßnahmen zur besseren Auslastung
- Stand und Entwicklung der SWG Service GmbH
- Vorbereitungsstand und Auswertung der Vertreterwahl 2024
- Erarbeitung und Beschlussfassung des Objektplanes sowie des Finanzplanes für 2025
- Untersuchungen und Planungen zur Errichtung eines neuen Geschäftsgebäudes für die Genossenschaft im Zeitraum 2025 bis 2026

12. Fichtelberg-Radmarathon

Am Sonntag, den 9. Juni 2024, nahmen fünf Starter für das Team SWG am 12. Fichtelberg-Radmarathon teil. Das Event begann mit einem bunten Programm vor dem Karl-Marx-Monument in Chemnitz. Von dort aus führte die Strecke über Einsiedel, Zwönitz und Rittersgrün hinauf zum Fichtelberg. Insgesamt waren rund 90 Kilometer und 1.900 Höhenmeter zu bewältigen.

Spezielle Aufmerksamkeit hat der Aufsichtsrat folgenden Kennziffe n zur Bewertung der Leistungsfähigkeit unserer SWG im Geschäftsjahr 2024 gewidmet:

- Die Ertragslage mit einem Jahresüberschuss von rund 974,2 T€ ist ausgezeichnet.
- Die Tilgung unserer Verbindlichkeiten betrug 5,1 Mio. €.
- Der Stand der Eigenkapitalquote ist nur unwesentlich um 0,4 % auf 64,0 % gesunken.
- Die durchschnittliche Nettokaltmiete betrug 5,47 €/m² Wohnfläche.
- Das Anlagevermögen hat sich um 809,8 T€ erhöht und beträgt jetzt 159,4 Mio. €.
- Das geringe Leerstandsniveau von 5,5 % im Vorjahr konnte so nicht gehalten werden und ist um 1 % auf 6,5 % gestiegen.
  Dennoch hat sich die SWG, gemessen am Wohnungsleerstand der Stadt Chemnitz, 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, zur Erhöhung der Baupreise sowie zu den Gefahren aus unserer gesellschaftlichen Entwicklung ist sachlich und fundiert. Der Aufsichtsrat stimmt diesem Bericht zu.

Die SWG kam im letzten Jahr ihren Zahlungsverpflichtungen uneingeschränkt nach, auch für den mittelfristigen Planungszeitraum ist das gesichert. Der Feststellung des Vorstandes zum positiven Verlauf des Geschäftsjahrs 2024 schließt sich der Aufsichtsrat vorbehaltlos an.

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

Frank Löbel
Aufsichtsratsvorsitzender
01.03.2025

Vertreterinformationsberatung und ordentliche Vertreterversammlung 2024

Das wichtigste Organ der Genossenschaft ist die Vertreterversammlung. Die ehrenamtlichen Vertreter sind nicht nur Sprecher der Mitglieder und Mieter, sondern vor allem bedeutende Partner für den Vorstand der SWG. Das ist der Kern der genossenschaftlichen Idee und wird bei der SWG seit 114 Jahren erfolgreich gelebt.

Die Vertreter werden von den Mitgliedern gewählt, diskutieren über Anliegen aus ihren Wohnvierteln, beschließen gemeinsam essenzielle Entscheidungen der Firmenpolitik und bestätigen in der Vertreterversammlung den Jahresabschluss der Genossenschaft.

Bericht des Vorstandes

Die Sächsische Wohnungsgenossenschaft Chemnitz eG (SWG) gehört zu den großen Wohnungsunternehmen der Stadt. 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 und 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 31.12.2024 verfügte die Genossenschaft über einen Gebäudebestand von 3.926 Wohnungen (davon 4 Wohnungen in Wohnungseigentumsobjekten) sowie 25 Gewerbeeinheiten, 836 PKW-Stellplätze und 105 Mietgaragen. Die vermietbare Wohnfläche betrug insgesamt 232.070,97 m².

2024 war weiterhin von globalen Krisen und Herausforderungen gekennzeichnet, die dazu geführt haben, dass sich das Wirtschaftswachstum in Deutschland abgeschwächt hat. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes ging das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) um 0,2 % zurück und lag nur 0,3 % höher, als vor der Coronapandemie im Jahr 2019. Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung stockt seit Längerem. Neben der ausgeprägten konjunkturellen Schwäche lastet der strukturelle Wandel auf der deutschen Wirtschaft. Viele Industrieunternehmen kämpfen mit hohen Energiepreisen, zu hohen weiteren Produktionskosten, Ineffizienzen sowie unzureichender Innovationskraft und Wettbewerbsfähigkeit.

Die gesamtwirtschaftliche Bruttowertschöpfung sank 2024 um 0,4 %. Im Baugewerbe nahm sie gegenüber dem Vorjahr mit 3,8 % noch etwas stärker ab. Nach wie vor hohe Baukosten wirkten sich negativ auf die Bauinvestitionen aus. Diese gingen preisbereinigt um 3,5 % zurück. Das größte Minus verzeichnete der Wohnungsbau. 2024 wurde in Deutschland der Bau von 215.900 Wohnungen genehmigt. Das waren 16,8 % oder 43.700 Wohnungen weniger als im Vorjahr. Damit sank die Zahl der Baugenehmigungen bereits im dritten Jahr in Folge.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft konnte ihre Bruttowertschöpfung um 1 % steigern und erreichte damit einen Bruttowertschöpfungsanteil von knapp 10 %.

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

Als Dankeschön für die aktive Beteiligung am genossenschaftlichen Leben lud der Vorstand 2024 wieder traditionsgemäß zu einem Grillabend ein.

Moderate Wertschöpfungszuwächse und nur geringe Schwankungen begründen die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft, vor allem in Zeiten einer flauen Gesamtentwicklung.

Die Inflationsrate in Deutschland ist im Laufe von 2024 deutlich zurückgegangen und erreichte im Dezember 2,2 %. Im Jahresmittel 2023 hatten sich die Verbraucherpreise in Deutschland noch um 5,9 % erhöht.

Mit Abflauen der Coronakrise war 2021 die weltweite Nachfrage nach Baustoffen sprunghaft gestiegen, was einen erheblichen Preisdruck verursachte. Durch den Krieg in der Ukraine kamen weitere Lieferengpässe und eine enorme Verteuerung der Energiepreise hinzu. Von Ende 2019 bis Ende 2024 erhöhten sich die Baupreise um etwa 44 %.

Chemnitz als drittgrößte Stadt Sachsens ist ein prägender Wirtschafts- und Arbeitsstandort, auch über den Freistaat hinaus. Mit einer Arbeitslosenquote von 9,0 % zum 31.12.2024 und damit 3,0 Prozentpunkten mehr als der bundesdeutsche Durchschnitt zeigte sich der Arbeitsmarkt etwas schwächer als im Vorjahr. Die Anzahl der Arbeitslosen nahm das vierte Jahr in Folge zu und stieg um 828 auf 11.431 Personen. Dies resultierte aus dem Bevölkerungszuwachs, hat aber auch strukturelle Gründe im Zusammenhang mit der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung.

Am 31.12.2024 verfügte Chemnitz über 251.669 Einwohner. Das entspricht einem Bevölkerungszuwachs um 214 Personen bzw. um 0,09 % gegenüber dem Vorjahr. Der Sterbeüberschuss von 2.000 Personen konnte von dem positiven Wanderungssaldo von rund 2.200 Personen lediglich ausgeglichen werden.

Im Kontext des letzten Jahrzehnts ist bloß ein moderates Wachstum der durchschnittlichen Bestands- und Angebotsmieten bezeichnend für Chemnitz. Mit 3,5 % bzw. 0,20 € je m² Wohnfläche wuchsen die Angebotsmieten allerdings so stark wie noch nie im Rahmen der Ermittlung von Angebotsmieten der Stadt. Über alle Größen, Ausstattungen und Wohnlagen hinweg kostete der Quadratmeter Wohnfläche einer Chemnitzer Angebotswohnung 5,85 € (Nettokaltmiete). Absolut betrachtet stiegen die Angebotspreise in den vergangenen zehn Jahren um 0,96 €/m². Die Preissteigerungen lagen bei durchschnittlich 1,96 % per annum 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.

20 Jahre Wohnprojekt WOLKE bei der SWG

In Kooperation mit der Mobilen Behindertenhilfe des Stadtmission Chemnitz e. V. bezogen im Jahr 2004 die ersten Mieter die WOLKE 6 am Theodor-Körner-Platz. WOLKE bedeutet **W**ohngemeinschaft, ein **O**rt zum **L**eben für **k**örperbehinderte **E**rwachsene. Mit den WGs wird Menschen mit Behinderung eine Wohnform angeboten, in der sie ihr Leben entsprechend ihren Möglichkeiten selbst bestimmen und gestalten können. Seitdem wurden weitere fünf Projekte erfolgreich in unserer Genossenschaft umgesetzt. Heute leben 24 WOLKEnbewohner in den sechs Wohngemeinschaften mit insgesamt 1.135 m² Wohnfläche.

Den Verlauf des Geschäftsjahres 2024 bewerten wir für unsere Genossenschaft insgesamt als gut. Es war besonders geprägt von:

- der Modernisierung des Objektes Heinrich-Schütz-Straße 100 – 104 mit Balkonnachrüstung.
- der energetischen Aufwertung der Objekte Lützowstraße 64 – 84, Lützowstraße 57 und Kleiststraße 5 mit 49 Wohnungen im Wohngebiet Kappel.
- umfangreichen baulichen Maßnahmen in Leerwohnungen im Zusammenhang mit dem Kündigungsgeschehen.

Wegen bautechnischer Zusammenlegung von Wohnungen reduzierte sich die Wohnungsanzahl von 3.932 auf 3.926. Die Wohnfläche vergrößerte sich um 137,39 m² auf 232.243,06 m².

Nach Abzug von drei Havariewohnungen waren 255 der 3.923 Wohnungen am 31.12.2024 nicht vermietet. Gemessen an der absoluten Zahl kam es gegenüber dem Vorjahr somit zu einer Erhöhung des Wohnungsleerstandes um 39 Einheiten. Der relative Wohnungsleerstand veränderte sich von 5,5 % um 1,0 Prozentpunkte auf 6,5 %. Dabei wurde der Wohnungsleerstand auch durch festgelegte Neuvermietungssperren im Zusammenhang mit kurz- und mittelfristig geplanten Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen beeinflusst. Abzüglich aller nicht für die Vermietung verfügbaren Wohnungen verblieb ein Vermittlungsbestand von 3.846 Wohnungen. Hier betrug der Leerstand am 31.12.2024 mit 232 Wohneinheiten 6,0 %.

Die Fluktuation im Gesamtwohnungsbestand war 2024 mit 7,4 % auf dem gleichen Niveau wie im Vorjahr. Dennoch zeigte sich speziell der Anteil der altersbedingten Wohnungskündigungen von 39 % als Folge eines von einem hohen Altersdurchschnitt geprägten Bestandes.

Die Nutzungsgebühren der Genossenschaft sind in der Spanne des Chemnitzer Mietspiegels und finden Akzeptanz. 2024 wurden keine Mietanpassungen im Rahmen der Möglichkeiten des § 558 BGB durchgeführt. Lediglich für 25 Wohnungen wurden die Nutzungsgebühren im Ergebnis von realisierten Modernisierungsmaßnahmen angehoben.

Die monatliche Nettokaltmiete sämtlicher vermieteten Wohnungen der SWG lag im Geschäftsjahr bei durchschnittlich 5,47 €/m² Wohnfläche und am 31.12.2024 bei 5,50 €/m² Wohnfläche. Die durchschnittlich erzielten Mieten bei Neuvermietung befanden sich mit 5,99 €/m² Wohnfläche über dem Niveau der Bestandsmieten.

Im Bereich Instandhaltung, Instandsetzung, Modernisierung und Neubau wurde das vorgesehene Kostenbudget eingehalten. Allgemeine Baukostensteigerungen und erhöhte Aufwendungen infolge des sich verändernden Wohnungsmarktes sowie der wachsen-

Das Jubiläum feierte die Mobile Behindertenhilfe mit einem Wochenausflug in die christliche Ferienstätte Haus Reudnitz im Vogtland. Die SWG unterstützte ihre WOLKEnbewohner finanziell und lud zu einem gemeinsamen Grillabend ein.

den 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 614,5 T€ im Vorjahr entstand 2024 ein Jahresüberschuss von 974,2 T€. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erhöhten sich um 0,4 Mio. € auf 20,9 Mio. €. Die Veränderungen basierten auf der Erhöhung der Sollmieten um 0,4 Mio. € und der Steigerung von Umlagen aus Betriebskosten sowie Erlösschmälerungen in Höhe von jeweils 0,1 Mio. €. Die sonstigen betrieblichen Erträge von 0,2 Mio. € wurden hauptsächlich beeinflusst von Erträgen aus der Auflösung/Entnahme von Rückstellungen und aus Versicherungsansprüchen in Höhe von jeweils 0,1 Mio. €. Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung stiegen gegenüber dem Vorjahr von 12,0 Mio. € um 0,5 Mio. € auf 12,5 Mio. €. Bestimmt wurde diese Entwicklung im Wesentlichen durch geringere Instandhaltungskosten von 0,8 Mio. €, denen höhere Betriebskosten von 1,3 Mio. € gegenüberstanden. Die sonstigen Kosten der Hausbewirtschaftung blieben unverändert bei 0,1 Mio. €. Eine Ausbuchung von Bauvorbereitungskosten, so wie noch 2023 mit 0,4 Mio. €, erfolgte 2024 nicht. Insbesondere deshalb verringerten sich die sonstigen betrieblichen Aufwendungen im Jahresvergleich um 0,3 Mio. €.

Das Eigenkapital der Genossenschaft betrug zum Geschäftsjahresende 116,1 Mio. €. Gemessen an der Bilanzsumme lag die Eigenkapitalquote bei 64,0 %. Sie verminderte sich um 0,4 Prozentpunkte gegenüber dem Vorjahreswert von 64,4 %.

Das Fremdkapital nahm gegenüber 2023 von 63,1 Mio. € um 0,1 Mio. € auf 63,2 Mio. € zu. Die Entwicklung ergab sich aus planmäßigen Darlehenstilgungen von 5,1 Mio. € und der Neukreditaufnahme für Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen von 5,2 Mio. €. Des Weiteren erhöhten sich zum Geschäftsjahresende die Verbindlichkeiten aus der Vorauszahlung von Betriebskosten um 0,2 Mio. € auf 7,0 Mio. €. Aus dem Fremdkapitalbestand resultierte ein Verschuldungsgrad von 35,2 %. Von den Gesamtverbindlichkeiten waren etwa 87,0 % durch Darlehensverträge mit Kreditinstituten bei überwiegend langfristigen Restlaufzeiten untersetzt.

Die Beleihungsgrenze des Anlagevermögens wurde nicht ausgeschöpft und bot ausreichend Fremdfinanzierungspotenzial. Die rechtzeitige Sicherstellung der notwendigen Kredite für Bestandsinvestitionen und Umschuldungen sowie die Beobachtung der Kapitaldienstbelastung sind Bestandteil des integrierten Risikomanagementsystems. Für Darlehensverbindlichkeiten in Höhe von 5,4 Mio. €, die in den Jahren 2025 bis 2026 mit Anschlussfinanzierungen untersetzt werden müssen, wurden bereits neue Darlehensverträge von insgesamt 3,3 Mio. € abgeschlossen.

Neuausrichtung der Leitungsebene in der SWG

Seit dem 1. Juli 2024 ist Jan Neumann, Prokurist und bis dahin Leiter des Bereichs Betriebswirtschaft, der neue Leiter des Bereichs Wohnungswirtschaft. Dieser umfasst die Objektverwaltung, Reparaturannahme, SWG-Hausmeister und Sachbearbeitung. Jan Neumann ist Immobilienfachwirt und Bilanzbuchhalter und schon seit 15 Jahren in der Genossenschaft beschäftigt.

Die Leitung des Bereichs Betriebswirtschaft übernahm Lars Gerecke, der vorher bereits die Abteilung Controlling/Finanzierung führte sowie für das EDV-System verantwortlich war und nun auch für Mietenbuchhaltung, Betriebskosten und Finanzbuchhaltung zuständig ist.

Der Bereich der Zinsaufwendungen spiegelte die Veränderungen am Kapitalmarkt wider. Die in den Vorjahren sichtbar gewordene Entwicklung einer stetigen Reduzierung im Bereich der Zinsaufwendungen setzte sich im Geschäftsjahr nicht fort. Aufgrund von Umfinanzierungen und Neukreditaufnahmen erhöhte sich der Zinsaufwand um 66,2 T€ auf 927,1 T€ und war damit wieder auf dem Niveau von 2022. Die durchschnittliche Zinsbelastung je m² Wohnfläche lag 2024 bei 3,99 €.

Die Kreditfähigkeit der Genossenschaft wurde durch die finanzierenden Banken bestätigt. Das Bankenrating war durchweg positiv. Die Deutsche Bundesbank hat der Genossenschaft auch im Jahr 2024 die Notenbankfähigkeit attestiert.

Die gestiegenen Kosten für langfristige Immobilienkredite haben wir hinsichtlich der finanziellen Auswirkungen bei Prolongationen und geplanten Neuaufnahmen analysiert und in unseren Planungsrechnungen berücksichtigt. Danach führen die Zinsen, selbst bei einem dauerhaften Anstieg auf 6 %, zu keinen wesentlichen Risiken für die Genossenschaft. Kurzfristige Zinsänderungsrisiken halten wir wegen 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 31.12.2024 war die Genossenschaft mit einem Stammkapital in Höhe von 520,0 T€ an der Gesellschaft beteiligt. Finanzderivate werden im Unternehmen nicht eingesetzt.

Am 31.12.2024 waren kurzfristig verfügbare Zahlungsmittel in Höhe von 13,3 Mio. € vorhanden. Daraus ergab sich eine Barliquidität von 97,6 %. 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 2025 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 2025 nicht intendiert.

Bedingte Chancen sehen wir in perspektivisch angedachten und teils bereits umgesetzten Maßnahmen zum Umbau zuvor freigezogener Bestandsobjekte. Vielfältige Möglichkeiten von marktgerechten und teilweise barriereredzierten Grundrissanpassungen über Balkon- oder Terrassennachrüstungen und Nachrüstungen von Personenaufzügen bis Neugestaltungen der Außenanlagen können dazu beitragen, das Erscheinungsbild der Genossenschaft in den Wohngebieten nachhaltig zu verbessern und dadurch die

Die Mitglieder des Aufsichtsrates, des Vorstandes und die Mitarbeiter der SWG freuen sich über diese Entwicklung und wünschen Jan Neumann und Lars Gerecke viel Erfolg bei ihren neuen Aufgaben.

Mieterbindung zu erhöhen. 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 2024 entsprach überwiegend unseren Planungsannahmen. Unter Beachtung der Chancen und Risiken prognostizieren wir vor dem Hintergrund unserer aktualisierten Planungen für 2025 einen moderaten Jahresfehlbetrag, aber dennoch einen insgesamt zufriedenstellenden bis positiven Geschäftsverlauf.

Tätigkeit der Organe unserer Genossenschaft

Satzungsgemäß fand nach Abschluss der handelsrechtlichen Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2023 am 04.06.2024 die ordentliche Vertreterversammlung unserer Genossenschaft statt. 27 der 54 geladenen Vertreter nahmen an der Sitzung im Veranstaltungsraum des WohnXperiums neben allen Mitgliedern des Aufsichtsrates und des Vorstandes teil.

Dabei fassten die Vertreter folgende Beschlüsse:

- Kenntnisnahme des Berichtes über die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2023 gemäß § 53 GenG
- Feststellung des Jahresabschlusses 2023 und des Lageberichtes gemäß § 35 (1 b) in Verbindung mit § 38 der Satzung der Genossenschaft
- Verwendung des Jahresüberschusses 2023
- Entlastung der Mitglieder des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2023 (Einzelabstimmung pro Vorstandsmitglied)
- Entlastung der Mitglieder des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2023 (Einzelabstimmung pro Aufsichtsratsmitglied)
- Vergütung der Tätigkeit der Mitglieder des Aufsichtsrates

Tierpate und Förderer des Chemnitzer Tierparks

2024 hat sich die SWG wieder für den Chemnitzer Tierpark eingesetzt und den Verein Tierparkfreunde Chemnitz e. V. mit Spenden von insgesamt 7.000 € unterstützt.

Tierpatenschaft

Wie in den letzten Jahren flossen 2.000 € in die Patenschaft unserer Dscheladas, die uns besonders am Herzen liegt. Diese beeindruckenden Affen fühlen sich in ihrem neuen Gehege richtig wohl. Bei den ursprünglich sieben Patentieren gab es mittlerweile sogar Nachwuchs.

Ebenfalls am 04.06.2024 trafen sich die neu gewählten Vertreter zu ihrer konstituierenden Versammlung.

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

- Ergebnisse des Jahresabschlusses 2023 und daraus abgeleitete Zielstellungen
- Auswertung des Prüfungsberichtes des Prüfungsverbandes zum Geschäftsjahr 2023
- Vorbereitung und Auswertung der ordentlichen Vertreterversammlung
- Realisierungsstand der beschlossenen Finanz- und Objektpläne 2024
- 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 2025
- Stand und Entwicklung der SWG Service GmbH
- Vorbereitungsstand und Auswertung der Vertreterwahl 2024

Im Geschäftsjahr 2024 fanden 28 Vorstandssitzungen statt. Zusätzlich wurden 24 erweiterte Vorstandssitzungen in Form von Rapportberatungen abgehalten.

Förderer des Tierparks

5.000 € gingen an das spannende Projekt „Erlebnisbauernhof“, das Teil des Masterplans 2030+ ist. Der Erlebnisbauernhof soll den Tierpark noch attraktiver für Besucher aus der gesamten Region machen. Mit interaktiven Bereichen und begehbaren Gehegen bietet er bald eine besondere Gelegenheit, historischen Haustierrassen ganz nah zu kommen und mehr über ihre Bedürfnisse zu lernen.

Entwicklung des genossenschaftlichen Mitgliederbestandes

Der Mitgliederbestand verringerte sich im Zeitraum 01.01.2024 bis 31.12.2024 durch 246 Zugänge und 290 Abgänge um 44 Mitglieder.

Mitgliederbestand am 01.01.2024		**3.974**
Zugänge	in Verbindung mit Anmietung einer Wohnung	217
	durch Mitgliedschaftsübertragung mit Mieteintritt	22
	durch Beitritt im Erbfall	7
Abgänge	durch Tod	77
	durch Kündigung der Mitgliedschaft	186
	durch Übertragung der Mitgliedschaft	22
	durch Ausschluss aus der Genossenschaft	5
Mitgliederbestand am 01.01.2025		**3.930**

Die vorrangigen Gründe für Wohnungskündigung und somit für die Beendigung der Mitgliedschaft waren:

- Umzug in ein Pflegeheim oder eine Einrichtung des betreuten Wohnens
- Todesfall
- Arbeitsbedingter Wegzug aus Chemnitz
- Wohnungsgröße

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

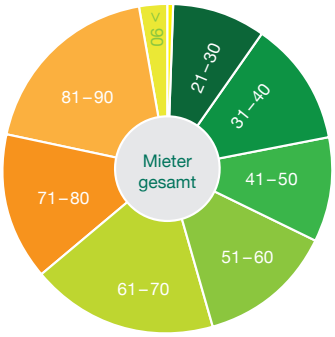
Einhergehend mit der Veränderung des Mitgliederbestandes verminderte sich der Stand der Genossenschaftsanteile wie folgt:

Anteilsstand am 01.01.2024		**32.476**
Zugänge durch	Eröffnung der Mitgliedschaft	246
	Zeichnung weiterer Anteile	1.906
Abgänge durch	Beendigung der Mitgliedschaft	2.305
	Kündigung einzelner Anteile	16
Anteilsstand am 01.01.2025		**32.307**

Am 31.12.2024 waren bei der SWG 108 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.

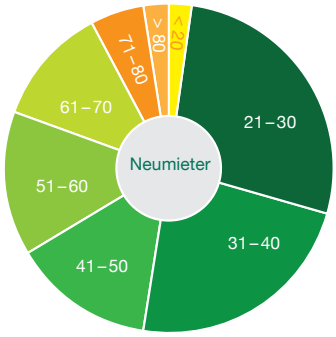
Altersstruktur der Mitglieder und Mieter

Der Altersdurchschnitt unserer Genossenschaftsmitglieder beträgt 61,7 Jahre. Bei allen SWG-Mietern (ohne Kinder) liegt er bei 60,2 Jahren. Innerhalb des Gesamtbestandes bestehen im Vergleich der einzelnen Stadtteile teilweise signifikante Unterschiede. So ist der Altersdurchschnitt der Mieter auf dem Nördlichen Sonnenberg mit 64,8 Jahren und in den Wohngebieten Hilbersdorf mit 63,8 und Kapellenberg mit 62,5 Jahren relativ hoch. Dagegen sind die Mieter auf dem Südlichen Sonnenberg mit durchschnittlich 52,2 Jahren deutlich jünger. Die neu gewonnenen Mieter der Jahre 2022 bis 2024 trugen mit einem durchschnittlichen Alter von 42,9 Jahren zu einer Verjüngung bei. Das ist ein wichtiges Indiz dafür, dass Sanierungen und Wohnungsumbaumaßnahmen auch für jüngere Altersklassen nachfragegerecht durchgeführt wurden.



	Mieter gesamt	Neumieter 2022–2024
Bis 20 Jahre	0,6 %	2,4 %
21 – 30 Jahre	9,2 %	27,1 %
31 – 40 Jahre	12,2 %	23,1 %
41 – 50 Jahre	10,3 %	13,9 %
51 – 60 Jahre	13,3 %	14,1 %
61 – 70 Jahre	18,3 %	11,5 %
71 – 80 Jahre	14,7 %	5,3 %
81 – 90 Jahre	18,7 %	2,5 %
Über 90 Jahre	2,7 %	0,1 %

Altersstruktur im Vergleich Mieter gesamt und Neumieter der Jahre 2022–2024



7. SWG-CUP

Zum 7. Mal fand das erfolgreiche Junioren-Fußballturnier statt, in diesem Jahr sogar an zwei Spieltagen. Es ist immer wieder ein Highlight, die Leidenschaft und das Können der jungen Spielerinnen und Spieler zu erleben. Der SWG-Cup bietet eine fantastische Plattform, um die nächste Generation von Fußballtalenten zu fördern und zu unterstützen. Die Bedeutung von Teamgeist, Ausdauer und Fairplay im Sport kann nicht genug betont werden und es ist inspirierend zu sehen, wie diese Werte von sämtlichen Beteiligten gelebt werden. Unser Dank gilt allen, die dieses Turnier ermöglichen – den Nachwuchsathleten, ihren Trainern, den Familien und den Organisatoren. Dieser Einsatz und die Hingabe machen den SWG-Cup zu einem unvergesslichen Ereignis. Als Sponsor des SV IKA sind wir darauf besonders stolz.

Entwicklung und Auslastung des Wohnungsbestandes

Die Sächsische Wohnungsgenossenschaft Chemnitz eG war zum 31.12.2024 Eigentümerin von

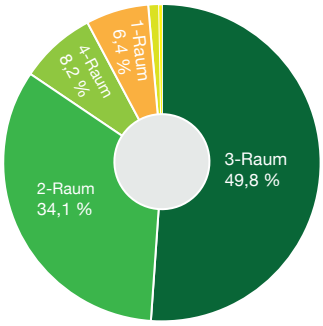
3.926	Wohnungen
25	Gewerbeeinheiten
105	Mietgaragen
836	PKW-Stellplätzen

Der Wohnungsbestand verteilt sich unverändert auf zehn Stadtteile von Chemnitz. Im Geschäftsjahr 2024 verminderte sich der Wohnungsbestand um sechs Wohnungen. Dennoch vergrößerte sich die Wohnfläche im Vergleich zum Vorjahr um 137,39 m². Diese Bestandsveränderung ist das Resultat aus:

- Zusammenlegung von Wohneinheiten (minus 7 WE)
- Umwandlung Eigennutzung in Wohneinheit (plus 1 WE)

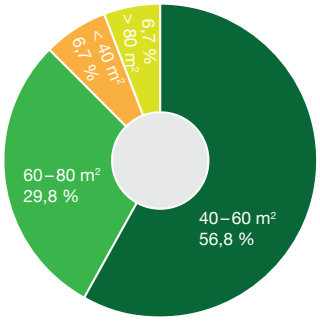
Ergänzend durch grundrissverändernde Baumaßnahmen sowie Flächenkorrekturen im Ergebnis von Neuvermessungen erhöhte sich die verfügbare Wohnfläche der SWG auf 232.243,06 m².

Wohnungsbestand nach Raumanzahl und Veränderung zum Vorjahr

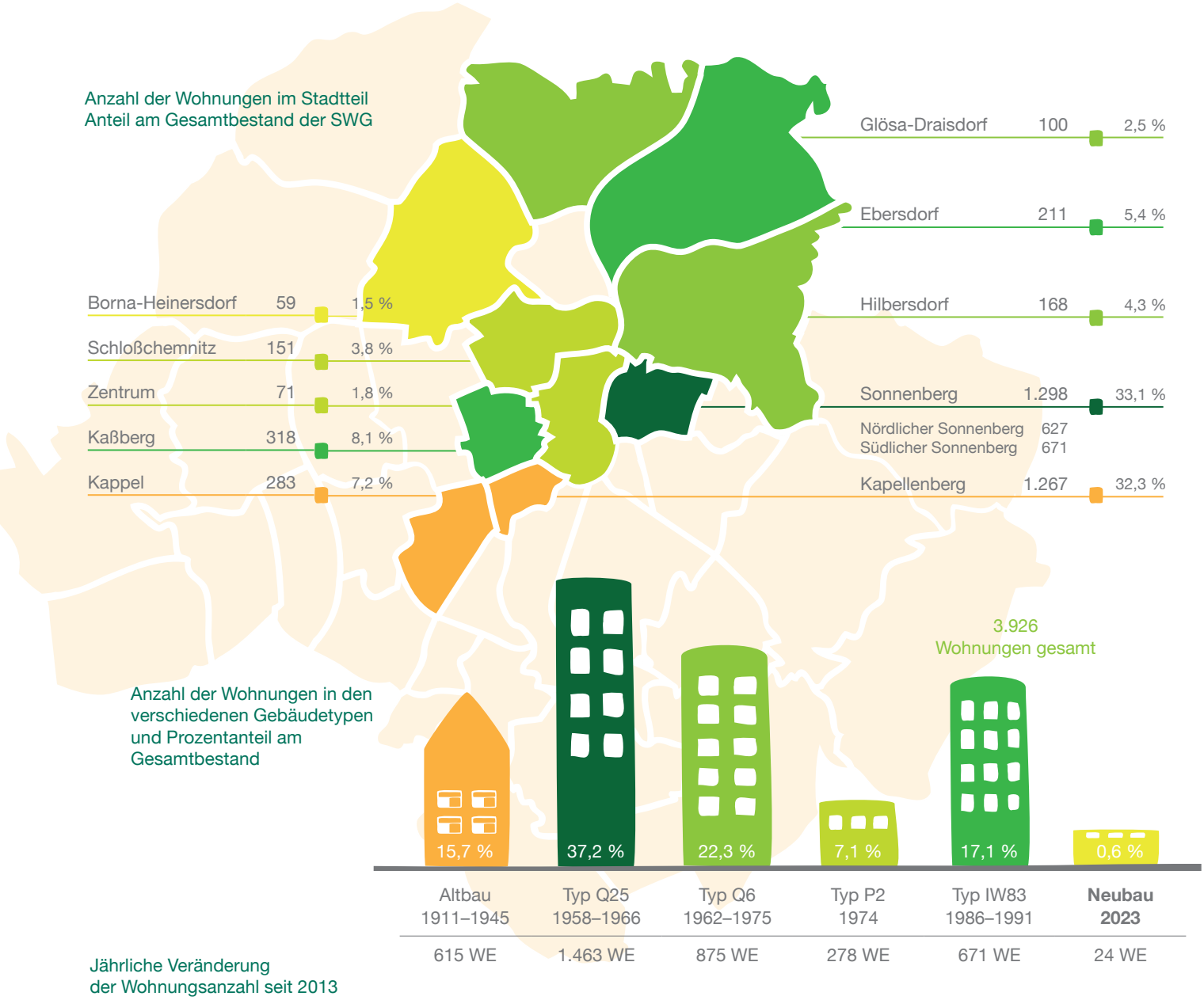


1-Raum	250	0
2-Raum	1.337	17
3-Raum	1.955	-27
4-Raum	320	2
5-Raum	59	2
6-Raum	5	0
Gesamt	3.926	-6

Wohnungsbestand nach Wohnfläche und Veränderung zum Vorjahr



< 40 m²	263	0
40 – 60 m²	2.231	-23
60 – 80 m²	1.169	10
> 80 m²	263	7
Gesamt	3.926	-6



Jährliche Veränderung der Wohnungsanzahl seit 2013

Jahr	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Wohnungen	4.512	4.363	4.353	4.246	4.060	4.056	4.043	4.004	3.990	3.914	3.932	3.926

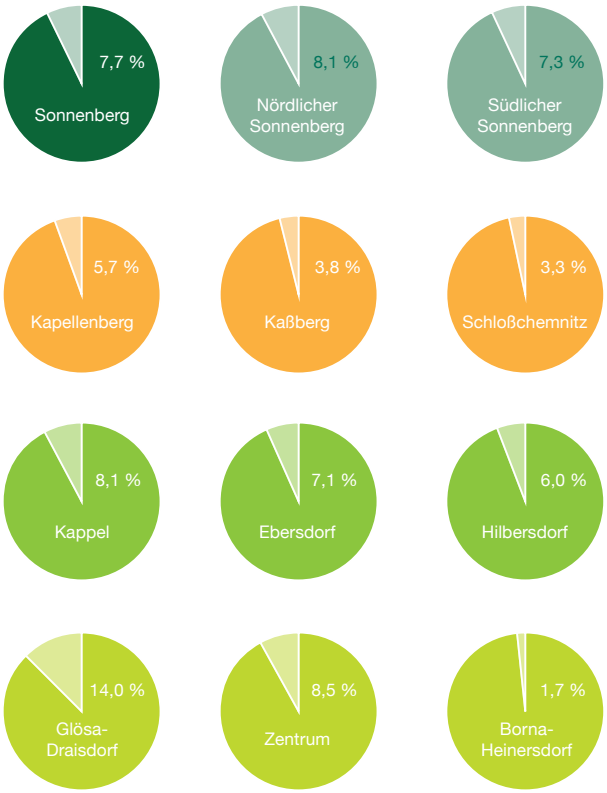
Sanierung Heinrich-Schütz-Straße 100–104

Die umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen am Gebäude Heinrich-Schütz-Straße 100–104 sind abgeschlossen. Besonderes Highlight des Projektes sind die Balkonsolaranlagen, die mit Sonnenenergie eigenen Strom produzieren. Mit der Erneuerung des Daches wurden alle Vorbereitungen für das spätere Nachrüsten mit Photovoltaikanlagen getroffen. Auch neue Stellplätze, die individuell mit Lademöglichkeiten für Elektrofahrzeuge ausgestattet werden können, stehen den Bewohnern zur Verfügung.

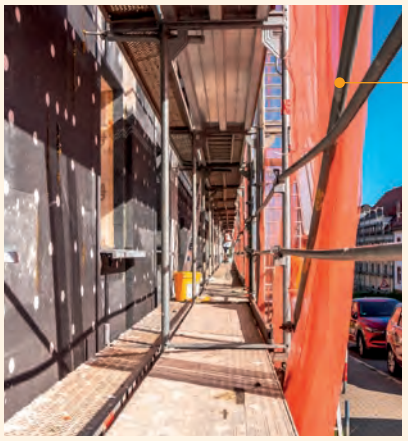
Ausgehend von 219 Leerwohnungen zum Zeitpunkt 31.12.2023 stieg der Wohnungsleerstand im Vermietungsbestand zum Jahresende 2024 auf 258 Wohnungen. Das sind nach Wohnungsanzahl 6,6 % und nach Wohnfläche 6,3 %. Die Anzahl der leerstehenden Wohnungen erhöhte sich damit gegenüber dem Vorjahr um 39 Wohneinheiten.

Begründet durch aktuelle Bestandsüberplanungen, beabsichtigte Wohnungszusammenlegungen und geplante Gebäudemodernisierungen bestand am 31.12.2024 für 80 Wohnungen, von denen 26 nicht vermietet waren, eine Neuvermietungssperre. Dies berücksichtigend waren Ende 2024 real 232 vermarktungsfähige Wohnungen nicht vermietet. Das entspricht einer Quote von 6,0 %.

SWG-Leerstand innerhalb des jeweiligen Stadtteils



	Wohnungsleerstand			Anteil am Gesamtleerstand der SWG
Sonnenberg	100	von	1.298	38,8 %
Nördlicher Sonnenberg	51	von	627	19,8 %
Südlicher Sonnenberg	49	von	671	19,0 %
Kapellenberg	72	von	1.267	27,9 %
Kaßberg	12	von	318	4,7 %
Schloßchemnitz	5	von	151	1,9 %
Kappel	23	von	283	8,9 %
Ebersdorf	15	von	211	5,8 %
Hilbersdorf	10	von	168	3,9 %
Glösa-Draisdorf	14	von	100	5,4 %
Zentrum	6	von	71	2,3 %
Borna-Heinersdorf	1	von	59	0,4 %
Summe	258	von	3.926	100,0 %



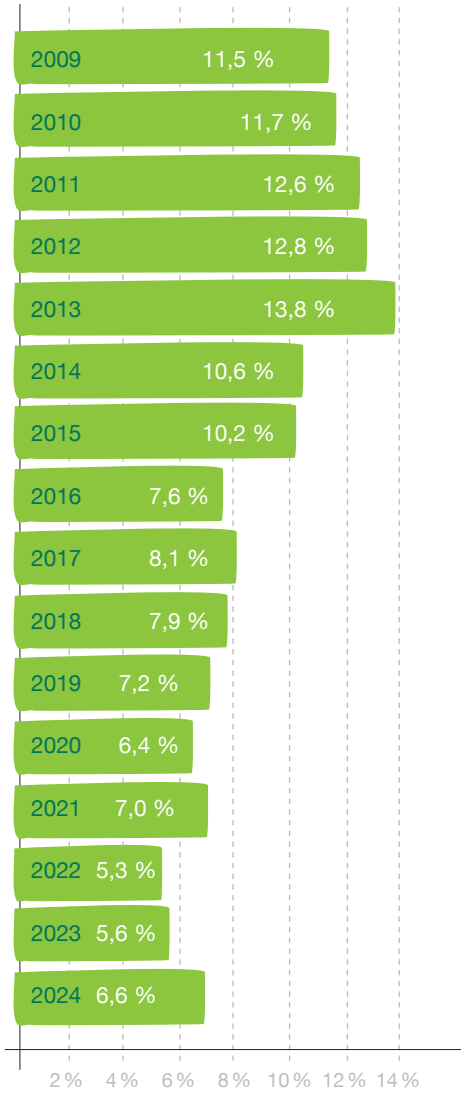
Die Ursachen des Leerstandes liegen in:

- bevorstehenden Komplexsanierungsmaßnahmen	27 WE
- dem üblichen Mieterwechsel	26 WE
- strukturellem Leerstand und anderen Vermietungsschwierigkeiten	205 WE

Das im Verlauf des Geschäftsjahres 2024 erzielte Vermietungsergebnis der SWG befindet sich im Bereich der Jahreszielstellung. Gemessen an der Wohnungsanzahl erhöhte sich der Wohnungsleerstand gegenüber 2023 von 5,6 auf 6,6 %. Wird nur der tatsächlich vermittelbare Wohnungsbestand betrachtet, ergibt sich Ende 2024 eine Leerstandsquote von 6,0 %.

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 Ebersdorf, hier konnte der Leerstand im Jahr 2024 von 7,1 auf 2,9 % gesenkt werden.



Entwicklung des Wohnungsleerstandes

Energetische Sanierung in Kappel

Seit Mai 2024 werden an einigen Häusern in der Lützowstraße umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Der Schwerpunkt liegt auf einer energetischen Verbesserung durch neue Fenster und die Wärmedämmung der Fassade. Dadurch soll der Energieverbrauch fürs Heizen deutlich gesenkt werden. Eine besondere Herausforderung besteht darin, das feingliedrige Exterieur, das geprägt ist von Rundbogenfenstern, sehr attraktiven Fenstergewänden und aufwendigen Gesimsen, auch nach der Sanierung in alter Schönheit erstrahlen zu lassen.

Sanierungs- und Modernisierungsgeschehen

Modernisierung des Gebäudes Heinrich-Schütz-Straße 100 – 104

Die Modernisierungsmaßnahmen am Gebäude Heinrich-Schütz-Straße 100 – 104 wurden im Dezember fertiggestellt und die ersten Mieter haben die neuen Wohnungen bezogen. Besonderes Highlight des Projektes sind die Balkonsolaranlagen, die mit Sonnenenergie für die Mieter Strom produzieren. Die Arbeiten an den Außenanlagen werden voraussichtlich im Frühjahr 2025 abgeschlossen. Auch die neu errichteten Stellplätze, die individuell mit Lademöglichkeiten für Elektrofahrzeuge nachgerüstet werden können, stehen dann zur Verfügung.

Energetische Modernisierung der Gebäude Lützowstraße 64 – 84, 57 und Kleiststraße 5

Seit Mai 2024 werden in der Lützowstraße und der Kleiststraße umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Der Schwerpunkt liegt auf einer energetischen Verbesserung durch neue Fenster und die Wärmedämmung der Fassade. Dadurch soll der Energieverbrauch fürs Heizen deutlich gesenkt werden. Eine spezielle Herausforderung besteht darin, das feingliedrige Exterieur, das geprägt ist von Rundbogenfenstern, sehr attraktiven Fenstergewänden und aufwendigen Gesimsen, auch nach der Sanierung in alter Schönheit erstrahlen zu lassen.

Folgende Einzelmaßnahmen konnten darüber hinaus 2024 realisiert werden:

Fassadenreinigung Wohngebäude

- Horststraße 20 – 24 umlaufend
- Horststraße 21 – 23 umlaufend
- Horststraße 27, Platnerstraße 22 umlaufend
- Kleiststraße 11 – 13 umlaufend
- Kleiststraße 15 umlaufend
- Platnerstraße 21 – 27 umlaufend
- Platnerstraße 24 – 30 umlaufend
- Platnerstraße 29 – 35 umlaufend
- Platnerstraße 37 – 43 umlaufend
- Platnerstraße 38 – 44 umlaufend
- Platnerstraße 46 – 52 umlaufend

Treppenhausrenovierung

- Tschaikowskistraße 34 – 42
- Reichsstraße 6 – 10
- Lichtenauer Straße 21 – 25 a (mit Belag)
- Eichendorffstraße 13 – 15 (mit Belag)
- Kleiststraße 5 (mit Belag)
- Eichendorffstraße 5 c

Brandschutzmaßnahmen sowie Neubau/Anpassung von Feuerwehrzufahrten

- Reichsstraße 6 – 10 (neue Wohnungstüren, Brandschutztüren und Treppenhausrenovierung)

Außenanlagen

- Instandsetzung von Fußwegen auf dem Südlichen Sonnenberg und in der Eichendorffstraße
- Instandsetzung des Weges vor der Würzburger Straße 22 – 28

Beschluss zum Neubau eines Geschäftsgebäudes

Die SWG-Geschäftsräume an der Dresdner Straße 80 erfüllen die heutigen Anforderungen nicht mehr. Ein Umbau wäre aufgrund des Denkmalschutzes und der damit verbundenen Auflagen kaum umsetzbar. Daher hatten Aufsichtsrat und Vorstand beschlossen, ein neues Geschäftsgebäude zu errichten. Es wird nicht nur moderne Arbeitsplätze bieten, sondern auch ein Begegnungsort für Mitglieder und Mieter sein – im Herzen des größten Wohngebiets der Genossenschaft, am Kapellenberg. Der Baubeginn ist 2025, die Fertigstellung soll bis Sommer 2026 erfolgen.

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 und 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 T€. Die gewerbliche Tätigkeit als Betrieb für Maler- und Fußbodenlegearbeiten erfolgte 2024 mit durchschnittlich 8,4 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 207 Leerwohnungen mit einem Gesamtvolumen von 782,3 T€ für die Wiedervermietung ganz oder teilweise hergerichtet. Zudem wurden 28 Treppenhäuser mit einem Betrag von 140,5 T€ vollumfänglich oder teilweise renoviert und instand gesetzt. An der Maßnahme zur energetischen Ertüchtigung von Objekten im Wohngebiet Kappel war die SWG Service GmbH mit 114,0 T€ beteiligt. Sonstige Leistungen für Hausmeisterdienste und Kleinreparaturen wurden in Höhe von 143,6 T€ erbracht. Der Umsatz belief sich auf 1.176,6 T€. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe sowie Fremdleistungen wurden im Umfang von 386,8 T€ bezogen. Der Personalaufwand betrug 455,3 T€. Die Gesellschaft erzielte einen Jahresüberschuss von 222,2 T€. 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 808,5 T€. Mit einem Kassen- und Bankbestand von 334,8 T€ ist die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft gesichert.

Bewirtschaftung unserer Grundstücke und Gebäude

Im Jahr 2024 benötigte der Bereich Wohnungsbewirtschaftung für die laufenden Instandhaltungsmaßnahmen des Wohnumfeldes sowie für diesbezüglich erforderliche Erhaltungs- und Aufwertungsmaßnahmen 185.964 €.

Beispielhaft zu nennen sind:

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

Die Zusammenarbeit mit den 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 Arbeitnehmerentsendegesetzes 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 771.352 € 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 41.950 € für notwendige Instandhaltungs- und Sicherungsleistungen zum Einsatz.

Die Sächsische Wohnungsgenossenschaft Chemnitz eG hat drei voll eingerichtete Havariewohnungen. Diese stehen in Notfällen den Mietern zeitweise zur Verfügung, wenn sie sich in ihrer eigenen Wohnung aufgrund von größeren Reparatur- und Instandsetzungsmaßnahmen nicht aufhalten können.

Neuer Betriebsleiter der SWG Service GmbH

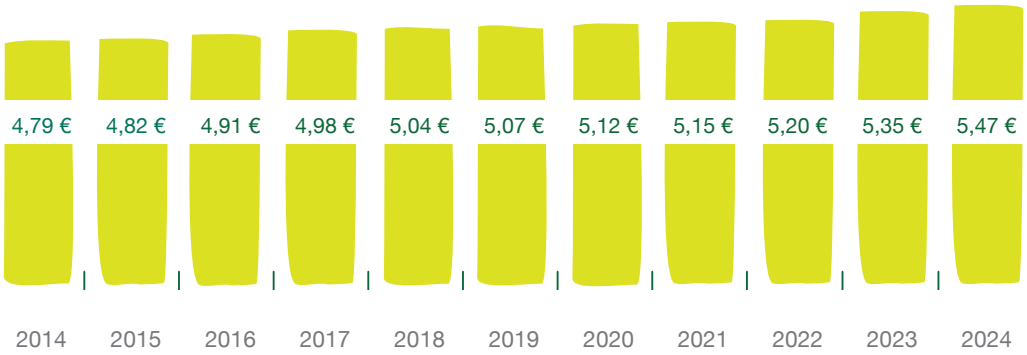
Tilo Günzel hat mit Beginn seines Ruhestandes am 1. Juni 2024 die Betriebsleitung auf Malermeister Benjamin Kästner übertragen, der bereits seit 2019 in der Gesellschaft tätig ist. In ihm hat die SWG Service GmbH einen hochmotivierten, erfahrenen Mitarbeiter und sichert so auch ihren Fortbestand. Tilo Günzel wurde würdig in den Ruhestand verabschiedet. Aufsichtsrat und Vorstand der Genossenschaft sprachen ihm vor der ordentlichen Vertreterversammlung ihren besonderen Dank aus. Als gewählter Vertreter ist er der Genossenschaft weiterhin verbunden.

Mieten- und Betriebskostenentwicklung

Die Nettokaltmiete des gesamten vermieteten Wohnungsbestandes erhöhte sich in unserer Genossenschaft zum 31.12.2024 gegenüber dem Vorjahr um durchschnittlich 0,12 €/m² Wohnfläche. Sie lag damit zum Stichtag bei 5,47 €/m² Wohnfläche.
Im Geschäftsjahr 2024 wurden keine Mietanpassungen im Rahmen der Möglichkeiten des § 558 BGB durchgeführt. Für 25 Wohnungen wurden Nutzungsgebühren im Ergebnis von realisierten Modernisierungsmaßnahmen angehoben.

Das Diagramm zeigt die Mietenentwicklung im Zeitraum 2014 bis 2024.

Nettokaltmiete je m²
der Jahre 2014 bis 2024
im Vergleich



Die durchschnittlich erzielten Mieten bei Neuvermietung verringerten sich gegenüber dem Vorjahr um 3,8 % auf 5,99 €/m² Wohnfläche. Die Minderung resultierte maßgeblich aus dem Wegfall der Vermietung des Neubaus aus dem Jahr 2023.

Am 31.12.2024 betrugen die offenen Forderungen aus Vermietung 0,6 % der Jahressollmieten.

Im Geschäftsjahr entstanden aufwandswirksame Betriebskosten (inklusive Grundsteuer) in Höhe von 8,0 Mio. €. Die Betriebskostensituation war geprägt von einer weiteren Steigerung, insbesondere in den Bereichen Heizung, Warmwasser und Lohnkosten im Dienstleistungsbereich.

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist stabil. Gemessen an der Bilanzsumme beträgt das Eigenkapital 64,2 % zum 31.12.2024. Das Fremdkapital ist überwiegend langfristig gebunden. Der Immobilienbestand der Genossenschaft stellt mit 98,2 % nahezu den gesamten Anteil am Anlagevermögen dar. Das Fremdkapital ist zu 78,5 % mittel- und langfristig gebunden.

Die Finanzlage der SWG war 2024 von stetiger Liquidität geprägt. Zahlungsverpflichtungen wurden fristgerecht erfüllt. Skonti wurden in Anspruch genommen. Positiv auf die Liquidität wirkten die Zuflüsse von Darlehen sowie die Steigerung der Erlöse als Folge der noch 2023 wirksam gewordenen Mietanpassungen im Rahmen der Möglichkeiten des § 558 BGB. Für auslaufende Darlehen in Höhe von 2,1 Mio. € wurden planmäßig Anschlussfinanzierungen vorgenommen.

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

Nach einem guten Ergebnis von 614,5 T€ im Jahr 2023 ergibt die Gewinn- und Verlustrechnung Ende 2024 wieder einen Jahresüberschuss in Höhe von 974,2 T€.

Wesentlichen Einfluss auf dieses Ergebnis hatten:

- gestiegene Nettomieteinnahmen
- weiter niedrige 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 des Risikomanagements unserer Genossenschaft.

Die neuen Wohngebietsvertreter

2024 endete die Amtszeit der Vertreter und Ersatzvertreter nach vierjähriger Tätigkeit, sodass gemäß Satzung Neuwahlen stattfanden. Der Wahlvorstand wurde bereits 2023 bestellt und bestand aus einem Mitglied des Vorstandes, einem Mitglied des Aufsichtsrates, drei Mitgliedern der Vertreterversammlung sowie einem Ersatzmitglied. Weitere Wahlhelfer unterstützten den Prozess. Die Wahl fand als Briefwahl statt. Im Anschluss an die ordentliche Vertreterversammlung am 4. Juni 2024 fanden sich die neu gewählten Vertreter zu ihrer konstituierenden Sitzung zusammen.

Personalentwicklung und Verwaltungsaufwand

Am 31.12.2024 waren zwei Vorstandsmitglieder, 32 Mitarbeiter in Vollzeit, 7 Mitarbeiter in Teilzeit und ein Mitarbeiter im Rahmen einer geringfügigen Beschäftigung in der Genossenschaft tätig. Die Anzahl der in Vollzeit beschäftigten Mitarbeiter verringerte sich damit gegenüber dem Vorjahr um zwei Personen. Drei Mitarbeiter haben die SWG im Geschäftsjahr 2024 verlassen. Fünf Mitarbeiter wurden neu eingestellt. Außerdem befanden sich zwei Auszubildende in der Genossenschaft.

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 T€ aufgewendet.

Die Verwaltungskosten stiegen gegenüber dem Vorjahr von 547 auf 605 € je Verwaltungseinheit. Diese relative Kostenveränderung hat im Wesentlichen ihre Ursache in den um 64 T€ erhöhten Kosten im Personalbereich und 79 T€ im Sachaufwand.

Personal in der Sächsischen Wohnungsgenossenschaft Chemnitz eG

	Vollzeit-beschäftigt 31.12.2023	Teilzeit-beschäftigt 31.12.2023	Vollzeit-beschäftigt 31.12.2024	Teilzeit-beschäftigt 31.12.2024
Vorstand	2	0	2	0
Kaufmännische Angestellte	24	4	22	8
Technische Angestellte	10	0	10	0
Auszubildende	2	0	2	0
	38	**4**	**36**	**8**

Firmenlauf 2024

Am 4. September 2024 haben unsere Kolleginnen und Kollegen beim Chemnitzer Firmenlauf beeindruckenden Teamgeist und Ehrgeiz gezeigt! Sie starteten um 19 Uhr in der 5. Welle und bewältigten die Strecke vom Rathaus über die Markt- und Fabrikstraße bis zum Schlossteich und zurück über die Schloss- und Hartmannstraße mit Bravour. Der Zieleinlauf war ein Highlight mit Musik und Cheerleadern. Wir sind stolz auf unser Team und die gemeinsame Leistung.

Jahresabschluss

Bilanz

AKTIVA		31.12.2024	31.12.2023
	EUR	EUR	EUR
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände		16.773,24	34.927,18
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	154.171.789,45		155.130.020,81
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.333.462,96		1.375.092,73
Grundstücke ohne Bauten	1.028.145,07		1.028.145,07
Technische Anlagen und Maschinen	13.140,30		14.459,61
Betriebs- und Geschäftsausstattung	209.018,21		245.977,77
Bauvorbereitungskosten	2.123.240,33	158.878.796,32	257.155,68
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	520.000,00		520.000,00
Andere Finanzanlagen	15,50	520.015,50	15,50
Anlagevermögen insgesamt		**159.415.585,06**	**158.605.794,35**
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	7.482.317,34		6.157.696,97
Geleistete Anzahlungen	26.807,70	7.509.125,04	24.191,52
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	87.885,68		71.236,49
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	236.256,15		237.942,29
Sonstige Vermögensgegenstände	235.743,09	559.884,92	146.826,82
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		13.267.874,23	13.358.173,23
Umlaufvermögen insgesamt		**21.336.884,19**	**19.996.067,32**
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		20.351,66	10.152,81
Bilanzsumme		**180.772.820,91**	**178.612.014,48**
Treuhandvermögen Mietkautionen		82.072,67	94.240,74

PASSIVA		31.12.2024	31.12.2023
	EUR	EUR	EUR
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
· der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	295.553,00		286.793,84
· der verbleibenden Mitglieder	4.940.248,97		4.961.694,57
· aus gekündigten Geschäftsanteilen	2.170,00		4.030,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	(7.106,03)	5.237.971,97	(6.057,31)
Kapitalrücklage		**462.373,57**	**451.823,57**
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	19.310.103,70		18.335.911,20
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	(974.192,50)		(614.497,65)
Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	90.707.141,80		90.707.141,80
Andere Ergebnisrücklage	357.391,22	110.374.636,72	357.391,22
Bilanzergebnis			
Jahresüberschuss		974.192,50	614.497,65
Einstellung in Ergebnisrücklagen		-974.192,50	-614.497,65
Eigenkapital insgesamt		**116.074.982,26**	**115.104.786,20**
Rückstellungen			
Steuerrückstellungen	0,00		0,00
Sonstige Rückstellungen	1.480.100,00	1.480.100,00	453.850,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	55.180.291,25		55.365.582,76
Erhaltene Anzahlungen	6.969.777,71		6.720.107,45
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	232.693,07		75.900,84
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	624.713,11		739.112,09
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	95.361,43		10.612,95
Sonstige Verbindlichkeiten	114.902,08		142.062,19
(davon aus Steuern)	(1.872,63)	63.217.738,65	(39.089,08)
Bilanzsumme		**180.772.820,91**	**178.612.014,48**
Verbindlichkeiten aus Mietkautionen		82.072,67	94.240,74

Gewinn- und Verlustrechnung

		2024	2023
	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse			
aus Bewirtschaftungstätigkeit	20.945.615,98	20.945.615,98	20.575.893,59
Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		1.324.620,37	8.285,08
Sonstige betriebliche Erträge		202.323,54	1.602.878,90
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		-12.470.749,14	-11.977.685,79
Rohergebnis		**10.001.810,75**	**10.209.371,78**
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	-1.976.818,83		-1.894.628,93
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	-423.369,72		-401.184,22
(davon für Altersversorgung)	(-35.443,83)	-2.400.188,55	(-36.062,24)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-4.534.306,41	-4.926.438,10
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-1.137.600,62	-1.418.396,81
Erträge aus Gewinnabführungsverträgen		222.217,31	226.569,67
Zinserträge		230.126,53	159.589,16
Zinsaufwendungen		-927.112,14	-860.942,11
Ergebnis nach Steuern		**1.454.946,87**	**1.093.940,44**
Sonstige Steuern		-480.754,37	-479.442,79
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag		**974.192,50**	**614.497,65**
Einstellung in die Ergebnisrücklage		-974.192,50	-614.497,65
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 2024 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 14.06.2023.

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 regulär 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

Geringwertige Wirtschaftsgüter im Sinne von § 6 Abs. 3 EstG mit Anschaffungskosten bis 800 € 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 erfolgte in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages. Bei der Rückstellungsbewertung wurden 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 Anlagenspiegel (Anlage 1) dargestellt. Die Position „Finanzanlagen“ enthält die Beteiligung an einem 100-prozentigen Tochterunternehmen. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind wie im Vorjahr ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten. Es bestehen Forderungen aus Vermietung mit einer Restlaufzeit über einem Jahr in Höhe von 1,0 T€. Eine Verfügungsbeschränkung von Guthaben bei Kreditinstituten besteht in Höhe von 1,4 T€ als Sicherheit für einen von der Genossenschaft angemieteten Gewerberaum. Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von 236,3 T€ (Vorjahr: 237,9 T€) betreffen den Gewinnabführungsvertrag und sonstige Vermögensgegenstände im Rahmen der umsatzsteuerlichen Organschaft.

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

	T€
Rückstellung für Betriebskosten	1.207,0
Rückstellung für ausstehende Rechnungen	71,5
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 95,4 T€ (Vorjahr: 10,6 T€) 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 222,2 T€ (Vorjahr: 226,6 T€).

D. Sonstige Angaben

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

Das Geschäftsjahr 2024 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 974,2 T€ 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 Jahr 2024 abgeschlossene Bau-, Planungs- und Leasingverträge in Höhe von 100,3 T€.

Chemnitz, den 21.02.2025

gez. Heiko Richter Vorstandsmitglied	gez. Lutz Voigt Vorstandsmitglied	gez. Frank Winkler Vorstandsmitglied

Anlagenspiegel 2024 Anlage 1

Anlagen	Anschaffungs-/Herstellungskosten					Abschreibungen					Buchwerte
	Stand 01.01.2024	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand 31.12.2024	kumuliert 01.01.2024	im Geschäftsjahr	auf Abgänge	Zuschrei-bungen	kumuliert 31.12.2024	am 31.12.2024
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Immaterielle Vermögens-gegenstände	221.094,91	0,00	-38.308,08	0,00	182.786,83	186.167,73	18.153,94	-38.308,08	0,00	166.013,59	16.773,24
Sachanlagen											
Grundstücke mit Wohnbauten	261.025.983,68	3.307.462,20	0,00	140.689,78	264.474.135,66	105.895.962,87	4.406.383,34	0,00	0,00	110.302.346,21	154.171.789,45
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.287.523,33	0,00	0,00	0,00	3.287.523,33	1.912.430,60	41.629,77	0,00	0,00	1.954.060,37	1.333.462,96
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	25.495,08	0,00	0,00	0,00	25.495,08	11.035,47	1.319,31	0,00	0,00	12.354,78	13.140,30
Betriebs- und Geschäftsaus-stattung	960.734,78	29.860,49	-38.438,40	0,00	952.156,87	714.757,01	66.820,05	-38.438,40	0,00	743.138,66	209.018,21
Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bauvorbereitungs-kosten	257.155,68	2.006.774,43	0,00	-140.689,78	2.123.240,33	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.123.240,33
Sachanlagen gesamt	266.999.221,33	5.344.097,12	-38.438,40	0,00	272.304.880,05	108.948.369,66	4.516.152,47	-38.438,40	0,00	113.426.083,73	158.878.796,32
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	267.740.331,74	5.344.097,12	-76.746,48	0,00	273.007.682,38	109.134.537,39	4.534.306,41	-76.746,48	0,00	113.592.097,32	159.415.585,06

Verbindlichkeitenspiegel 2024 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	55.180.291,25 (55.365.582,76)	5.608.587,75 (7.091.097,39)	15.560.253,32 (17.088.025,86)	34.011.450,18 (31.186.459,51)	55.180.291,25 (55.365.582,76)	Grundschuld/Abtretung
Erhaltene Anzahlungen	6.969.777,71 (6.720.107,45)	6.969.777,71 (6.720.107,45)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen						
Verbindlichkeiten aus Vermietung	232.693,07 (75.900,84)	232.693,07 (75.900,84)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	624.713,11 (739.112,09)	624.713,11 (739.112,09)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	95.361,43 (10.612,95)	95.361,43 (10.612,95)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Sonstige Verbindlichkeiten	114.902,08 (142.062,19)	63.622,20 (92.991,07)	51.279,88 (49.071,12)	0,00 (0,00)		
Gesamtbetrag	63.217.738,65 (63.053.378,28)	13.594.755,27 (14.729.821,79)	15.611.533,20 (17.137.096,98)	34.011.450,18 (31.186.459,51)	55.180.291,25 (55.365.582,76)	

Lutz Voigt, Frank Winkler und Heiko Richter

Dank

Das Jahr 2024 haben wir gemeinsam erfolgreich gestaltet. Wir sind stolz auf das, was wir bewegt haben.

Unser Dank gilt:

- unseren Mitgliedern und Vertretern, die uns mit genossenschaftlichem Engagement durch das Jahr begleitet haben.
- unserem Aufsichtsrat, der uns stets vertrauensvoll und konstruktiv unterstützt hat.
- unseren Mitarbeitern für ihr persönliches Engagement und die ausgezeichnete Arbeit zum Wohle unserer Genossenschaft.

Heiko Richter, Lutz Voigt und Frank Winkler
Vorstand

„Der beste Weg, die Zukunft vorauszusagen, ist, sie zu gestalten."

Willy Brandt

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