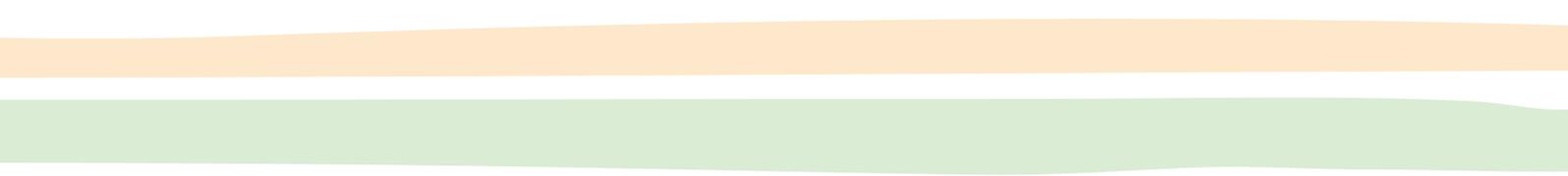


# Geschäftsbericht 2022



**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 2022	31
Verbindlichkeitspiegel 2022	32

Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

Wohnen ist ein Grundbedürfnis des Menschen. Darum sehen wir es als unsere Aufgabe, den Wohnungsbestand der Sächsischen Wohnungsgenossenschaft Chemnitz eG auch für die Zukunft zu sichern und weiterzuentwickeln. **Mit dem ersten Neubau seit mehr als 30 Jahren** setzen wir einen weiteren Meilenstein in Richtung zukunftsfähiges Wohnen in unserer Genossenschaft.

Im farbigen Band am unteren Seitenbereich zeigen wir Ihnen Bilder aus dem Bauverlauf am Wohnpark Eichendorffstraße.

# 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

Wieder liegt ein Jahr voller Arbeit, Improvisationen und mit vielen, nicht immer positiven gesellschaftlichen Überraschungen hinter uns. Belastet hat die Tätigkeit der SWG nach wie vor Corona, dazu kam nun der Krieg in der Ukraine durch den Überfall Russlands mit all seinen negativen Folgen auch für die Entwicklung bei uns.

Glücklicherweise sind die anfangs verbreiteten, schlimmen Befürchtungen über horrende, schier unbezahlbare Energiepreise, über Energienot und kalte, unbeheizte Wohnungen so nicht eingetreten, dank der Auffangmaßnahmen der Bundesregierung. Wir sind alle angehalten, mit Energie weiterhin klug zu wirtschaften, Energie sparsam einzusetzen, aber wir müssen nicht gänzlich verzichten, können – mit Bedacht – mit einem angenehmen Klima in unseren Wohnungen leben. Als klug erweist es sich hier erneut, dass unsere SWG schon seit Jahren viel Geld verwendet hat, um unsere Häuser energieeffizient zu ertüchtigen, die Hauswände wärmezudämmen und die Heizungen technisch so aufzustellen, dass diese wirtschaftlich, energie- und kostensparend arbeiten. Es freut uns als Aufsichtsrat, wiederum feststellen zu können, dass die SWG trotz aller Hindernisse sehr gut verwaltet und gesteuert wurde, dass Betriebsführung und Verwaltung der SWG stabil und vorausschauend gearbeitet haben. Die Arbeit des Aufsichtsrats hatte sich den ändernden Erfordernissen anzupassen. Auch im letzten Jahr musste im hohen Maße fernmündlich und fernschriftlich gearbeitet werden. Trotz dieser einschränkenden Arbeitsbedingungen ist der Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2022 seinen Prüfpflichten wie-



der gewissenhaft nachgekommen. Zur Information, Abstimmung und Prüfung wurden alle verfügbaren und rechtlich zulässigen Kommunikationswege genutzt, beriet sich der Aufsichtsrat untereinander und es wurden zahlreiche gemeinsame Beratungen mit dem Vorstand durchgeführt.

#### Arbeitsschwerpunkte des Aufsichtsrats im Geschäftsjahr 2022 waren:

- die Auswertung des Jahresabschlusses und des Prüfungsberichtes
- die Vor- und Nachbereitung der Vertreterversammlung im schriftlichen Umlaufverfahren
- Entscheidungen zu Verkäufen von bebauten und unbebauten Grundstücken
- die Realisierung der beschlossenen Bauleistungen
- die Vorortinformation über die Realisierung unseres Neubauvorhabens
- die Vermietungssituation unserer Wohnungen und Gewerbeobjekte
- die Überwachung der Entwicklung der Mieten
- die Situation und Entwicklung des Chemnitzer Wohnungsmarktes
- die Auswertung des Ratings zur SWG durch die kreditgebenden Banken
- der Betriebsablauf der SWG und der SWG Service GmbH

Natürlich war für uns, wie auch für die gesamte Genossenschaft, der Neubau an der Eichendorffstraße 5, 5 a – c ein Ereignis von herausragender Bedeutung, das wir mehrmals vor Ort in Augenschein genommen haben. Ganz wichtig war es für uns als Aufsichtsrat, dass bei aller berechtigter Neubaueuphorie die Erhaltung und Verbesserung unseres Bestandes nicht vernachlässigt wurde. Etwa 4,5 Mio. Euro wurden für Instandsetzung und Instandhaltung aufgebracht, eine halbe Million mehr als im Vorjahr.

#### Besondere Aufmerksamkeit hat der Aufsichtsrat folgenden Kennziffern gewidmet, die von der Leistungsfähigkeit unserer SWG im Geschäftsjahr 2022 zeugen:

- Die Ertragslage mit einem Jahresüberschuss von rund 2.263 TEUR ist hervorragend. Dabei muss allerdings beachtet werden, dass Buchgewinne nach Anlagenverkauf von 1.158 Mio. Euro angefallen sind.
- Die Tilgung unserer Verbindlichkeiten war zwar um 0,4 Mio. Euro geringer, betrug aber immer noch ausgezeichnete 5,2 Mio. Euro.
- Unsere Eigenkapitalquote ist weiter auf 64,9 % angewachsen.

## An der Eichendorffstraße 5, 5 a – c

*entsteht eine architektonisch moderne Wohnanlage, die sich aus vier dreigeschossigen, vollunterkellerten Häusern mit je sechs Wohnungen zusammensetzt.*

Ausgestattet sind die 24 Drei-, Vier- bzw. Fünfraumwohnungen bei einer Fläche von 77 bis 110 Quadratmetern allesamt mit Fußbodenheizung und bodentiefen Fenstern. Die Erdgeschosswohnungen sind jeweils ebenerdig zugänglich. Weiterhin gibt es große Balkone, Terrassen mit Mietergärten im Erdgeschoss und Terrassen im oberen Staffelgeschoss. Zu jeder Wohnung steht auf der Ostseite des Gebäudes ein Carport mit separatem Abstellraum zur Verfügung, der auch das Laden von E-Bikes und Elektrofahrzeugen ermöglicht.

- Die durchschnittliche Nettokaltmiete hat sich für unsere Mitglieder und Mieter wiederholt nur sehr gering, und zwar um 0,05 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche, erhöht.
- Die Investitionen in unser Anlagevermögen waren mit 4,91 Mio. Euro erneut sehr hoch.
- Das Anlagevermögen wurde trotz der hohen Abschreibung von 4,2 Mio. Euro nur um 0,8 Mio. Euro geschmälert und beträgt jetzt noch 159 Mio. Euro.
- Der Leerstand konnte bedeutend von 7,1 % auf 5,3 % verringert werden. Damit hat sich die SWG, gemessen am Wohnungsleerstand der Stadt Chemnitz, sehr gut behauptet.

Der Lagebericht des Vorstandes mit seinem Chancen- und Risikobericht zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der SWG, zu den langfristigen Vermietungschancen, den betrieblichen Risiken, auch 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, für 2023 ist das ebenfalls gesichert.

Der Feststellung des Vorstandes, dass das Geschäftsjahr 2022 der SWG insgesamt positiv verlief, stimmt der Aufsichtsrat uneingeschränkt zu und ist mit der engagierten Arbeit des Vorstandes sowie der gesamten Verwaltung sehr zufrieden. Dafür sprechen wir unseren Dank aus.

Frank Löbel  
Aufsichtsratsvorsitzender  
04.03.2023

## 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 31.12.2022 verfügte die Genossenschaft über einen Wohngebäudebestand von 3.914 Wohnungen (davon 4 Wohnungen in Wohnungseigentumsobjekten) sowie 26 Gewerbeeinheiten, 782 PKW-Stellplätze und 65 Mietgaragen. Die vermietbare Wohnfläche betrug insgesamt 229.932,39 m<sup>2</sup>.

Das Jahr 2022 kann wirtschaftlich als schwierig und herausfordernd zusammengefasst werden. Im gesamten Berichtsjahr zeigten sich noch die Effekte der Corona-Pandemie. Durch die weltweiten Störungen der Lieferketten ergaben sich starke Auswirkungen auf die europäische und die deutsche Wirtschaft. Parallel dazu hat der Krieg Russlands gegen die Ukraine die Welt massiv beeinflusst. Am prägnantesten offenbarten sich die Konsequenzen an den Energiemärkten. Bereits vor dem Krieg war ein kontinuierlicher Anstieg der Preise für Erdgas und Erdöl sowie Strom zu verzeichnen. Mit Beginn des Krieges hat dies noch einmal merklich an Dynamik gewonnen. Die gestörten Lieferketten und die Energiepreisentwicklung führten zu einer starken Zunahme der Inflationsrate. Die EZB hat infolgedessen den Leitzins in mehreren Schritten erhöht. Die damit einhergehende Steigerung der Bauzinsen und die ebenfalls erheblich gestiegenen Baukosten verringerten die Wirtschaftlichkeit von Investitionen signifikant.

Chemnitz als drittgrößte Stadt Sachsens ist ein prägender Wirtschafts- und Arbeitsstandort, auch über Sachsen hinaus. Mit einer Arbeitslosenquote von 7,6 % zum 31.12.2022 und damit 2,2 Prozentpunkten mehr als der bundesdeutsche Durchschnitt präsentiert sich der Arbeitsmarkt leicht geschwächt gegenüber dem Vorjahr. Nach einem Rückgang im Jahr 2021 stieg die Anzahl der von Arbeitslosigkeit betroffenen Personen um 1.336 bzw. 16,6 % auf 9.368 Personen. Der beträchtliche Anstieg resultiert aus dem starken Bevölkerungszuwachs aufgrund des Zuzugs von Ukraine-Flüchtlingen.

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

## Der Rückbau

*der Eichendorffstraße 5 bis 5e*

*war unumgänglich.* Zu hohe Sanierungskosten mit einem wenig zufriedenstellenden Ergebnis wären die Folge gewesen. Unser Anspruch ist es jedoch, zukunftsfähige Wohnungen anzubieten. So entschieden wir uns für den Rückbau und einen Ersatzneubau.

Am 31.12.2022 hatte Chemnitz 248.864 Einwohner. Das entspricht einem Bevölkerungszuwachs um 5.218 Personen bzw. um 2,14 % gegenüber dem Vorjahr. Diese Entwicklung führte im Ergebnis zu einem Ausgleich des Bevölkerungsrückgangs der vorangegangenen drei Jahre von 4.075 Einwohnern. Maßgeblich für das Bevölkerungswachstum waren Flüchtlingsbewegungen aus der Ukraine, die Chemnitz erreichten.

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 5,50 Euro (Nettokaltmiete). Das sind 3,2 % mehr als im Vorjahr und nur rund 17 % mehr als zehn Jahre zuvor. Die Preissteigerungen liegen bei durchschnittlich 1,7 % 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 vergleichsweise niedrigen Niveau der Miethöhen in Verbindung mit einem anhaltend deutlichen Angebotsüberhang.

Den Verlauf des Geschäftsjahres 2022 bewerten wir für unsere Genossenschaft insgesamt als gut. Es war besonders geprägt von:

- der Erzielung des seit 25 Jahren höchsten Vermietungsgrades in der SWG
- der Fortführung des Neubauvorhabens Eichendorffstraße 5, 5a–c
- der Balkonnachrüstung in den Häusern Horststraße 21–23 und 24
- der Veräußerung eines Teilbestandes von 60 Wohnungen im Wohngebiet Nördlicher Sonnenberg
- dem Abriss des Gebäudes Dorfstraße 6–8 mit anschließender Errichtung von Garagen und Stellplätzen auf der entstandenen Rückbaufläche
- umfangreichen baulichen Maßnahmen in Leerwohnungen im Zusammenhang mit dem Kündigungsgeschehen

Durch die Veräußerung der Gebäude Beethovenstraße 5, 9–11, 19, Zietenstraße 96–98 sowie den Rückbau des Objektes Dorfstraße 6–8 kam es zu einer planmäßigen Bestandsreduzierung um 66 Wohnungen. Aufgrund von weiteren Wohnungsabgängen, bedingt durch bautechnische Zusammenlegung von 10 Wohnungen, reduzierte sich die Wohnungsanzahl alles in allem von 3.990 auf 3.914. Die Wohnfläche verringerte sich um 3.928,74 m<sup>2</sup> auf 229.932,39 m<sup>2</sup>.



Nach Abzug von 3 als Havariewohnungen vorgehaltenen Einheiten waren 206 der 3.911 verfügbaren Wohnungen am 31.12.2022 nicht vermietet. Gemessen an der absoluten Zahl gegenüber dem Vorjahr kam es somit zu einer Reduzierung des Wohnungsleerstandes um 73 Einheiten. Der relative Wohnungsleerstand verringerte sich von 7,0 % um 1,7 Prozentpunkte auf 5,3 %. Dabei wurde der Wohnungsleerstand durch festgelegte Neuvermietungssperren im Zusammenhang mit kurz- und mittelfristig geplanten Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen nicht unerheblich bestimmt. Die Fluktuation im Wohnungsbestand befand sich im Jahr 2022 mit 7,5 % insgesamt auf einem niedrigeren Niveau im Vergleich zum Vorjahr (8,1 %). Dennoch zeigte sich insbesondere der Anteil der altersbedingten Wohnungskündigungen von 41 % 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 2022 wurden keine Mietanpassungen im Rahmen der Möglichkeiten des § 558 BGB durchgeführt. Die monatliche Nettokaltmiete aller vermieteten Wohnungen der SWG lag bei durchschnittlich 5,20 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche und am 31.12.2022 bei 5,23 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die durchschnittlich erzielten Mieten bei Neuvermietung lagen mit 5,68 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche 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 in Verbindung mit wachsenden qualitativen Anforderungen an das genossenschaftliche Wohnen mit daraus resultierenden erforderlichen Anpassungen der technischen und zunehmend auch der sozialen Infrastruktur waren planungsseitig berücksichtigt. Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Sächsischen Wohnungsgenossenschaft Chemnitz eG kann als geordnet und stabil bewertet werden. Nach einem Jahresüberschuss von 1.373,4 TEUR im Vorjahr ergab sich im Geschäftsjahr 2022 ein Jahresüberschuss von 2.262,9 TEUR. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 0,6 Mio. Euro auf 20,0 Mio. Euro. Die Veränderungen resultierten aus der Verringerung der Sollmieten um 0,1 Mio. Euro, der Steigerung von Umlagen aus Betriebskosten um 0,5 Mio. Euro und der Minderung der Erlösschmälerungen in Höhe von 0,2 Mio. Euro. Die sonstigen betrieblichen Erträge von 1,9 Mio. Euro wurden hauptsächlich beeinflusst durch den Mehrerlös aus Anlagenverkäufen in Höhe von 1,5 Mio. Euro sowie durch andere ordentliche Erträge in Form der Zahlung von Restmietraten eines Messdienstunternehmens in Höhe von 0,2 Mio. Euro. Das Eigenkapital der Genossenschaft erhöhte sich zum Geschäftsjahresende von 112,2 Mio. Euro um 2,3 Mio. Euro auf 114,5 Mio. Euro.

## Abbruch und Baugrube

*Am 2. März 2020 begann der Abbruch des 1928 errichteten Gebäudes, das rund 1.490 m<sup>2</sup> Wohnfläche hatte.*

Am 5. Mai 2020 war vom Bestandsgebäude schon nichts mehr zu sehen. Insgesamt wurden 110 Fuhren mit je etwa 25 Tonnen Abbruchmaterial den Verwertungsanlagen zugeführt, davon unter anderem:

- 15 Tonnen Dachpappe
- 7,3 Tonnen Styropor (ca. 120 m<sup>3</sup>)
- 120 Tonnen Holz
- 14 Tonnen Baumischabfälle

Gemessen an der Bilanzsumme betrug die Eigenkapitalquote 64,9 %. Sie erhöhte sich damit um 0,7 Prozentpunkte gegenüber dem Vorjahreswert von 64,2 %.

Das Fremdkapital verringerte sich gegenüber dem Vorjahr von 62,1 Mio. Euro um 0,7 Mio. Euro auf 61,4 Mio. Euro. Daraus resultiert ein Verschuldungsgrad von 35,2 %. Von den Gesamtverbindlichkeiten sind circa 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 Bestandteil des integrierten Risikomanagementsystems. Für Darlehensverbindlichkeiten in Höhe von 5,6 Mio. Euro, die in den Jahren 2023 bis 2024 mit Anschlussfinanzierungen untersetzt werden müssen, wurden bereits neue Darlehensverträge von insgesamt 3,9 Mio. Euro abgeschlossen. Die schon in den Vorjahren sichtbar gewordene Entwicklung einer stetigen Reduzierung im Bereich der Zinsaufwendungen setzte sich im Geschäftsjahr 2022 fort. Aufgrund von Umfinanzierungen mit günstigen Anschlusskonditionen sowie der kontinuierlich umgesetzten Reduzierung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten durch höhere planmäßige Tilgungen konnte eine Verringerung des Zinsaufwandes von 1,1 Mio. Euro im Jahr 2021 auf 0,9 Mio. Euro im Jahr 2022 erreicht werden. Die durchschnittliche Zinsbelastung je Quadratmeter Wohnfläche lag im Jahr 2022 bei 4,00 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 2022 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 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 31.12.2022 war die Genossenschaft mit einem Stammkapital in Höhe von 520,0 TEUR an der Gesellschaft beteiligt. Finanzderivate werden im Unternehmen nicht eingesetzt.



Am 31.12.2022 waren kurzfristig verfügbare Zahlungsmittel in Höhe von 10,9 Mio. Euro vorhanden. Daraus ergibt sich eine Barliquidität von 76,7 %. 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 2023 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 2023 vorgesehen. Bedingte Chancen sehen wir in perspektivisch angedachten und teils bereits umgesetzten Maßnahmen zum Umbau zuvor freigezogener Bestandsobjekte. Vielfältige Möglichkeiten von marktgerechten und teilweise barriere-reduzierten 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 Neubaurentscheidungen werden projektbezogen die jeweiligen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, insbesondere das Zusammenspiel von Bau- und Finanzierungskosten, sowie die zu erwartende Ertragsituation sein.

Das Geschäftsjahr 2022 entsprach überwiegend unseren Planungsannahmen. Unter Beachtung der Chancen und Risiken für die weitere Geschäftstätigkeit prognostizieren wir vor dem Hintergrund der aktualisierten Planungen 2023 einen Jahresüberschuss sowie einen insgesamt zufriedenstellenden Geschäftsverlauf.

## Der erste Spatenstich

*Nach dem Abriss des alten Gebäudes im Jahr 2020 hat am 17. Mai 2021 planmäßig der Neubau begonnen.*

Zunächst wurde die Baustelle mitsamt den notwendigen Absperrungen eingerichtet und Gas- und Stromleitungen wurden umverlegt. Dann startete der Ausbau der Baugrube. Allein dafür wurden bis zu 8.000 Tonnen Erde und teilweise massiver Fels bewegt. Im Anschluss konnte die Baufirma mit der Herstellung der Bodenplatten und mit dem Kellermauerwerk anfangen. Um einen zügigen Bauablauf zu gewährleisten, wird seit Beginn mit zwei Kränen gearbeitet. Dadurch können die einzelnen Häuser zeitgleich errichtet werden.

## Tätigkeit der Organe unserer Genossenschaft

Satzungsgemäß fand nach Abschluss der handelsrechtlichen Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2021 am 08.06.2022 die ordentliche Vertreterversammlung unserer Genossenschaft statt. 29 der 54 geladenen Vertreter nahmen an diesem Treffen im Veranstaltungsraum des WohnXperioms neben allen Mitgliedern des Aufsichtsrates und des Vorstandes teil.

Dabei fassten die teilnehmenden Vertreter folgende Beschlüsse:

- Kenntnisnahme des Berichtes über die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2021 gemäß § 53 GenG
- Feststellung des Jahresabschlusses 2021 und des Lageberichtes gemäß § 35 (1 b) in Verbindung mit § 38 der Satzung der Genossenschaft
- Verwendung des Jahresüberschusses 2021
- Entlastung der Mitglieder des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2021 (Einzelabstimmung pro Vorstandsmitglied)
- Entlastung der Mitglieder des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2021 (Einzelabstimmung pro Aufsichtsratsmitglied)
- Änderung und Neufassung der Satzung
- Änderung und Neufassung der Wahlordnung



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

- Ergebnisse des Jahresabschlusses 2021 und daraus abgeleitete Zielstellungen
- Auswertung des Prüfungsberichtes des Prüfungsverbandes zum Geschäftsjahr 2021
- Vorbereitung und Auswertung der ordentlichen Vertreterversammlung
- Realisierungsstand der beschlossenen Finanz- und Objektpläne 2022
- 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 2023
- Stand und Entwicklung der SWG Service GmbH

Im Geschäftsjahr 2022 fanden 31 Vorstandssitzungen statt. Zusätzlich wurden 24 erweiterte Vorstandssitzungen in Form von Rapportberatungen durchgeführt.

## Die Rohbauerstellung

*Am 7. September 2021 fand bereits die feierliche Grundsteinlegung statt.*

Über den Sommer 2021 schritten die Rohbauarbeiten zügig voran. Die Abnahme des Rohbaus erfolgte im Dezember 2021 und damit auch die Übergabe an den Ausbaubetrieb.

## Entwicklung des genossenschaftlichen Mitgliederbestandes

Der Mitgliederbestand verringerte sich im Zeitraum 01.01.2022 bis 31.12.2022 durch 290 Zugänge und 312 Abgänge um 22 Mitglieder.

<b>Mitgliederbestand am 01.01.2022</b>		<b>4.027</b>
<b>Zugänge</b>	in Verbindung mit Anmietung einer Wohnung	241
	durch Mitgliedschaftsübertragung mit Mieteintritt	39
	durch Beitritt im Erbfall	10
<b>Abgänge</b>	durch Tod	64
	durch Kündigung der Mitgliedschaft	198
	durch Übertragung der Mitgliedschaft	49
	durch Ausschluss aus der Genossenschaft	1
<b>Mitgliederbestand am 01.01.2023</b>		<b>4.005</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 einem Mitglied der Genossenschaft war im Zusammenhang mit mitgliedschaftswidrigem Verhalten unumgänglich.

Trotz Reduzierung des Mitgliederbestandes erhöhte sich der Stand der Genossenschaftsanteile wie folgt:

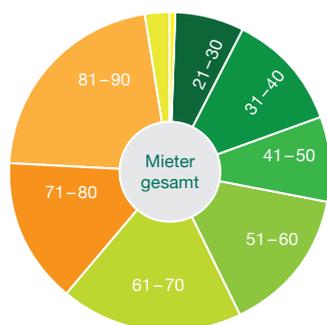
<b>Anteilsstand am 01.01.2022</b>		<b>32.526</b>
<b>Zugänge durch</b>	Eröffnung der Mitgliedschaft	290
	Zeichnung weiterer Anteile	2.369
<b>Abgänge durch</b>	Beendigung der Mitgliedschaft	2.587
	Kündigung einzelner Anteile	37
<b>Anteilsstand am 01.01.2023</b>		<b>32.561</b>



Am 31.12.2022 waren bei der SWG 141 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 § 28i 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. Grundsätzlich 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.

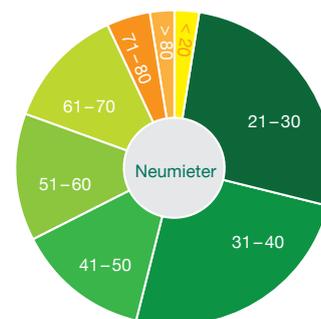
## Altersstruktur der Mitglieder und Mieter

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 2020 bis 2022 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.



	Mieter gesamt	Neumieter 2020-2022
Bis 20 Jahre	0,6 %	2,7 %
21 – 30 Jahre	8,0 %	26,2 %
31 – 40 Jahre	12,2 %	25,0 %
41 – 50 Jahre	9,3 %	13,5 %
51 – 60 Jahre	14,0 %	13,0 %
61 – 70 Jahre	18,5 %	12,7 %
71 – 80 Jahre	14,7 %	4,4 %
81 – 90 Jahre	20,5 %	2,5 %
Über 90 Jahre	2,2 %	0,0 %

Altersstruktur im Vergleich Mieter gesamt und Neumieter der Jahre 2020-2022



## Entwicklung und Auslastung des Wohnungsbestandes

Die Sächsische Wohnungsgenossenschaft Chemnitz eG war zum 31.12.2022 Eigentümerin von

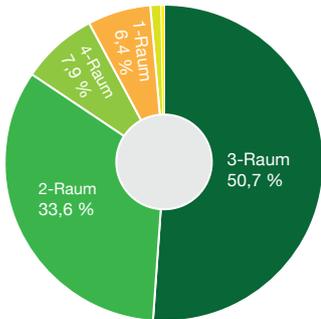
3.914	Wohnungen
26	Gewerbeeinheiten
65	Mietgaragen
782	PKW-Stellplätzen

Der Wohnungsbestand verteilt sich unverändert auf zehn Stadtteile von Chemnitz. Im Geschäftsjahr 2022 erfolgte eine Reduzierung des Wohnungsbestandes um 76 Wohnungen. Dadurch verminderte sich die Wohnfläche im Vergleich zum Vorjahr um 3.928,74 m<sup>2</sup>. Diese Bestandsveränderung ist das Resultat aus:

- Veräußerung von Wohneinheiten (minus 60 WE)
- Zusammenlegung von Wohneinheiten (minus 10 WE)
- Rückbau von Wohneinheiten (minus 6 WE)

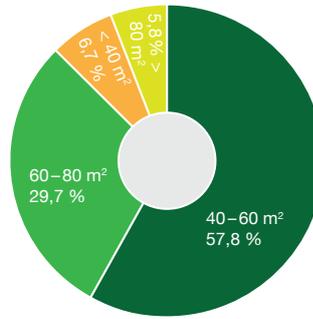
Ergänzend durch grundrissverändernde Baumaßnahmen sowie Flächenkorrekturen im Ergebnis von Neuvermessungen verringerte sich die verfügbare Wohnfläche der SWG auf 229.932,39 m<sup>2</sup>.

Wohnungsbestand nach Raumanzahl und Veränderung zum Vorjahr



1-Raum	251	- 1
2-Raum	1.316	- 18
3-Raum	1.983	- 62
4-Raum	309	- 1
5-Raum	50	5
6-Raum	5	1
<b>Gesamt</b>	<b>3.914</b>	<b>- 76</b>

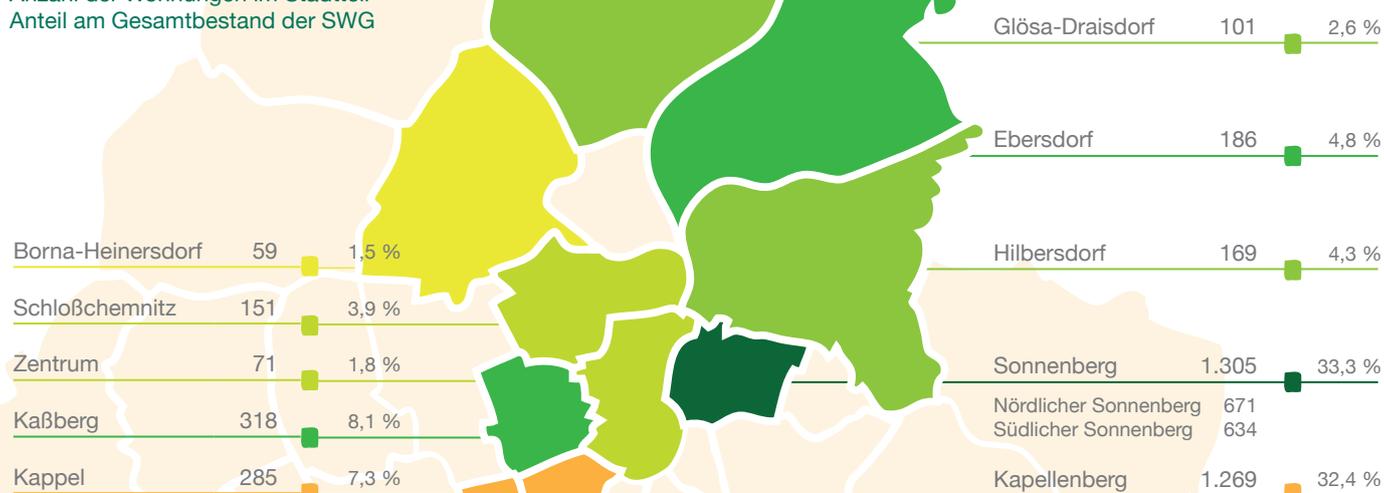
Wohnungsbestand nach Wohnflächen und Veränderung zum Vorjahr



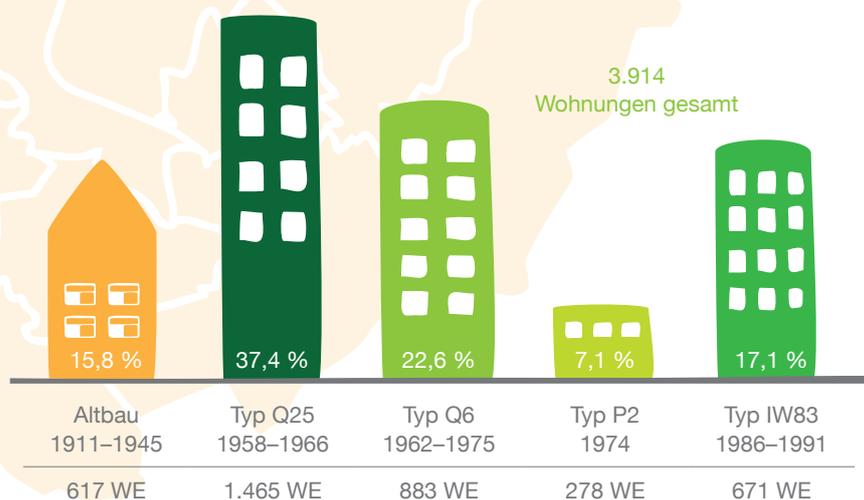
< 40 m <sup>2</sup>	264	- 1
40 – 60 m <sup>2</sup>	2.261	- 65
60 – 80 m <sup>2</sup>	1.161	- 14
> 80 m <sup>2</sup>	228	4
<b>Gesamt</b>	<b>3.914</b>	<b>- 76</b>



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 2011



## Beginn Ausbau

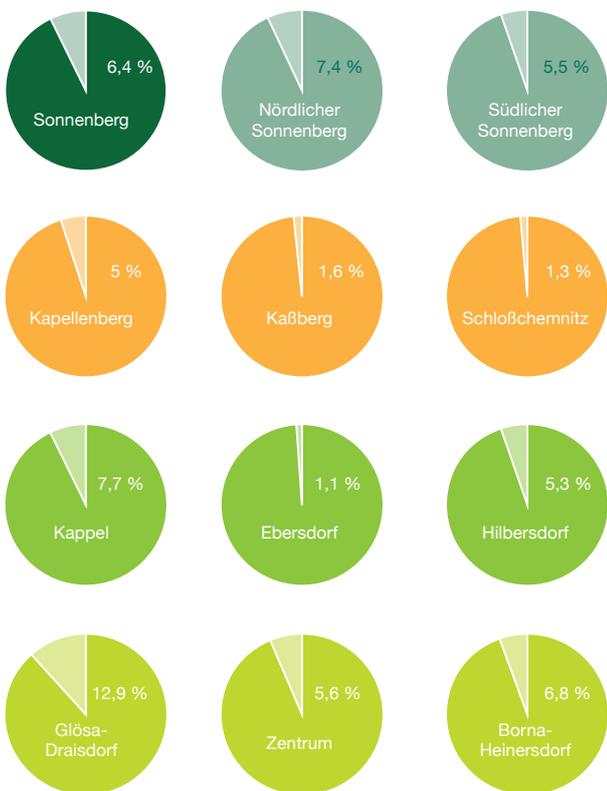
*Der Innenausbau mit allen notwendigen Gewerken begann im Januar 2022.*

Zunächst wurden Elektroarbeiten im Bereich des Rohbaus ausgeführt. Es folgten dann in der üblichen Reihenfolge Trockenbau, Heizungsinstallation, Putz- und Estricharbeiten. Eine besondere Herausforderung waren die im ganzen Jahr 2022 anhaltenden Materialengpässe. Dadurch kam es immer wieder zum Verzug des Ablaufes, der sich leider auf einer Baustelle auch auf weitere Gewerke auswirkt. So gab es über einen Zeitraum von etwa 12 Wochen keine Dämmstoffe am Markt zu kaufen.

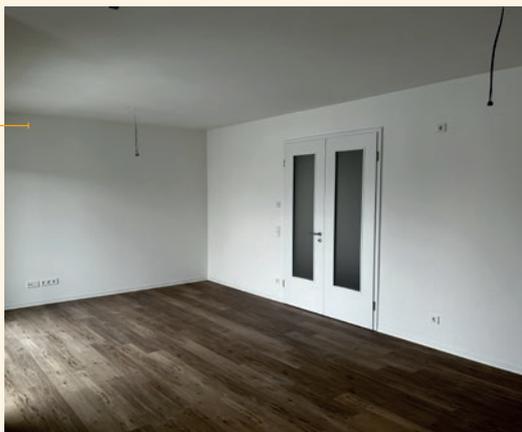
Ausgehend von 279 Leerwohnungen zum Zeitpunkt 31.12.2021 sank der Wohnungsleerstand im Vermietungsbestand zum Jahresende 2022 auf 209 Wohnungen. Das sind nach Wohnungsanzahl 5,3 % und nach Wohnfläche 5,2 %. Die Anzahl der leerstehenden Wohnungen verringerte sich damit gegenüber dem Vorjahr um 70 Wohneinheiten.

Begründet durch aktuelle Bestandsüberplanungen, beabsichtigte Wohnungszusammenlegungen und geplante Gebäudemodernisierungen bestand am 31.12.2022 für 121 Wohnungen, von denen 40 nicht vermietet waren, eine Neuvermietungssperre. Dies berücksichtigend waren am Jahresende 2022 real 166 vermarktungsfähige Wohnungen nicht vermietet. Das entspricht einer Quote von 4,4 %.

SWG-Leerstand innerhalb des jeweiligen Stadtteils



	Wohnungsleerstand		Anteil am Gesamtleerstand der SWG
Sonnenberg	84 von 1.305		40,2 %
Nördlicher Sonnenberg	47 von 634		22,5 %
Südlicher Sonnenberg	37 von 671		17,7 %
Kapellenberg	64 von 1.269		30,6 %
Kaßberg	5 von 318		2,4 %
Schloßchemnitz	2 von 151		1,0 %
Kappel	22 von 285		10,5 %
Ebersdorf	2 von 186		1,0 %
Hilbersdorf	9 von 169		4,3 %
Glösa-Draisdorf	13 von 101		6,2 %
Zentrum	4 von 71		1,9 %
Borna-Heinersdorf	4 von 59		1,9 %
Summe	209 von 3.914		



### Die Ursachen des Leerstandes liegen in:

- bevorstehenden Komplexsanierungsmaßnahmen 40 WE
- dem üblichen Mieterwechsel 51 WE
- strukturellem Leerstand und anderen Vermietungsschwierigkeiten 118 WE

Das im Verlauf des Geschäftsjahres 2022 erzielte Vermietungsergebnis der SWG befindet sich im Bereich der Jahreszielstellung.

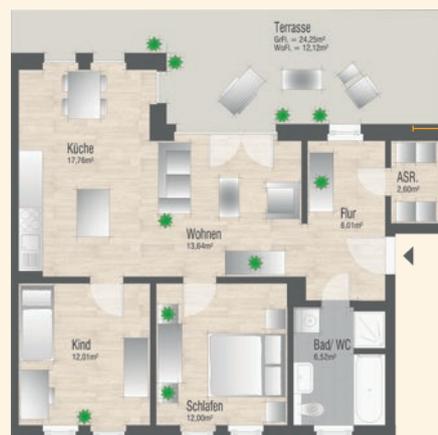
Gemessen an der Wohnungsanzahl verringerte sich der Wohnungsleerstand gegenüber dem Vorjahr von 7,0 auf 5,3 %. Wird nur der tatsächlich vermittelbare Wohnungsbestand betrachtet, ergibt sich zum Jahresende 2022 eine Leerstandsquote von 4,4 %.

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 Nördlichen Sonnenberg, hier konnte aufgrund des Verkaufes eines Bestandsobjektes der Leerstand im Jahr 2022 von 12,5 % auf 7,4 % gesenkt werden.



Entwicklung des Wohnungsleerstandes



## Sanierungs- und Modernisierungsgeschehen

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

Die im Juli 2021 begonnenen Rohbauarbeiten am Neubau der Eichendorffstraße wurden im Jahr 2022 mit dem Ausbau der Wohnungen fortgesetzt. Der Innenausbau, die Arbeiten an der Fassade, den Balkonen und Terrassen verliefen planmäßig.

Die Wohnanlage besteht aus vier dreigeschossigen, voll unterkellerten Häusern mit je sechs modernen Wohnungen.

Es entstehen Drei-, Vier- und Fünfraumwohnungen mit Wohnflächen zwischen 77 und 110 m<sup>2</sup>. Die Erdgeschosswohnungen werden mit Mietergärten und Terrassen ausgestattet. Das zweite Obergeschoss wird als Staffelgeschoss mit großzügigen Terrassen errichtet. Für jede Wohnung steht ein Carport mit angeschlossenem Abstellraum zur Verfügung. Ziel der neuen Wohnanlage ist es, wieder verstärkt junge Familien mit Kindern für die Genossenschaftssiedlung in Ebersdorf zu gewinnen. Die neuen Mieter werden ihre Wohnungen im Mai 2023 beziehen. Für alle Wohnungen wurden dafür bereits Mietverträge abgeschlossen.

### **Balkonanbau an den Gebäuden Horststraße 21–23 und 24**

Im Jahr 2022 wurde der schon in den letzten Jahren erfolgreich durchgeführte Balkonanbau im Wohngebiet Kappel an den Gebäuden Horststraße 21–23 und 24 fortgesetzt. Es konnten insgesamt 11 Balkone angebaut werden. Im Zusammenhang mit dieser Maßnahme wurden zudem zwei Wohnungen zu einer gut nachgefragten Vierraumwohnungszusammengelegt.



## Folgende Einzelmaßnahmen konnten darüber hinaus 2022 realisiert werden:

### Fassadenerneuerung Wohngebäude

- Hartmannstraße 28 a–c  
(malerseitige Überarbeitung der Fassade)

### Fassadenreinigung Wohngebäude

- Neefestraße 25 a–d
- Neefestraße 27–33
- Kaßbergstraße 5 a–d
- Inselstraße 3–9
- Fürstenstraße 75 a–d
- Frankenberger Straße 119 a–d
- Sterlstraße 2–4
- Horststraße 27 / Platnerstraße 22
- Sonnenstraße 35–45

### Treppenhausrenovierung

- Schubertstraße 38 und 40  
(Teilrenovierung)
- Uhlichstraße 3–9, 11 a–d
- Mozartstraße 5, 7
- Inselstraße 3–7
- Reichsstraße 14 a–c
- Platnerstraße 31, 33, 37, 39, 50
- Lützowstraße 62
- Max-Saupe-Straße 23–36

### Errichtung von PKW-Stellplätzen und Garagen

- Dorfstraße 6–8  
(8 Garagen und 17 Stellplätze)

### Brandschutzmaßnahmen sowie Neubau/Anpassung von Feuerwehrezufahrten

- Stollberger Straße 54–68 b  
(Fertigstellung 2022)
- Reichsstraße 14 a–c  
(neue Wohnungstüren, Brandschutztüren und Treppenhausrenovierung)

### Instandsetzung Treppenanlage

- Martinstraße 19

### Instandsetzung Hinterausgänge

- Paul-Gerhardt-Straße 25–31
- Paul-Gerhardt-Straße 41–47

## Fast fertig

*Trotz widriger Bedingungen befindet sich die Fertigstellung der Wohnungen derzeit im Endspurt.*

Alle Wohnungen sind vermietet und werden planmäßig zum 1. Mai 2023 bezogen. Die zukünftigen Mieter freuen sich schon auf ihr neues Zuhause.

## Tochterunternehmen: SWG Service GmbH

Bereits seit 2019 erbringt die SWG Service GmbH als 100-prozentige Tochtergesellschaft der SWG 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 2022 mit durchschnittlich 7,7 gewerblichen Mitarbeitern. Neben der Geschäftsführung waren am Jahresende ein Betriebsleiter und 9 gewerbliche Mitarbeiter in der Gesellschaft angestellt.

Im Auftrag der SWG wurden im Geschäftsjahr insgesamt 163 Leerwohnungen mit einem Gesamtvolumen von 624,2 TEUR für die Wiedervermietung hergerichtet. Im gleichen Zeitraum wurden 39 Treppenhäuser mit einem Betrag von 151,3 TEUR vollumfänglich oder teilweise renoviert und instand gesetzt. Sonstige Leistungen für Hausmeisterdienste und Kleinreparaturen wurden in Höhe von 92,7 TEUR erbracht. Im Geschäftsjahr 2022 belief sich der Umsatz auf 868,1 TEUR. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe sowie Fremdleistungen wurden in Höhe von 258,8 TEUR bezogen. Der Personalaufwand betrug 366,3 TEUR. Die Gesellschaft erzielte einen Jahresüberschuss in Höhe von 164,7 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 740,8 TEUR. Mit einem Kassen- und Bankbestand von 401,9 TEUR ist die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft gesichert.

## Bewirtschaftung unserer Grundstücke und Gebäude

Im Jahr 2022 benötigte der Bereich Wohnungsbewirtschaftung für die laufenden Instandhaltungsmaßnahmen des Wohnumfeldes sowie für diesbezüglich erforderliche Erhaltungs- und Aufwertungsmaßnahmen 147.929 Euro.



#### Beispielhaft zu nennen sind:

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

Die Zusammenarbeit mit den Dienstleistungsfirmen im Rahmen der Grünlandpflege, des Winterdienstes sowie der Gehweg- und Hausreinigung konnte nicht immer auf dem Niveau der Vorjahre aufrechterhalten werden. Grund hierfür war das Fortschreiten der Corona-Pandemie sowie der damit verbundene Personalausfall.

Zunehmender Personalmangel, weiter steigende Materialkosten und erneute tarifliche Anpassungen im Rahmen des Arbeitnehmerentsendegesetzes waren in allen 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 760.857 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 19.784 Euro für notwendige Instandhaltungs- und Sicherungsleistungen zum Einsatz.

Die Gästewohnungen der SWG wurden aufgelöst. Verblieben sind drei voll eingerichtete Havariewohnungen. Diese stehen in Notfällen den Mietern zeitweise zur Verfügung, wenn deren Unterbringung in ihrer eigenen Wohnung aufgrund von größeren Reparatur- und Instandsetzungsmaßnahmen nicht möglich ist.



## Mieten- und Betriebskostenentwicklung

Die Nettokaltmiete des gesamten vermieteten Wohnungsbestandes veränderte sich in unserer Genossenschaft zum 31.12.2022 gegenüber dem Vorjahr um durchschnittlich 0,05 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Sie lag damit zum Stichtag bei 5,20 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Das Diagramm zeigt die Mietentwicklung im Zeitraum 2012 bis 2022. Es verdeutlicht die langfristig moderate Mietentwicklung für die genossenschaftlichen Dauernutzungsverhältnisse.

Nettokaltmiete je m<sup>2</sup>  
der Jahre 2012 bis 2022  
im Vergleich



Die durchschnittlich erzielten Mieten bei Neuvermietung erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 2,3 % auf 5,68 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Am 31.12.2022 betrug die offenen Forderungen aus Vermietung 0,5 % der Jahressollmieten. Im Geschäftsjahr 2022 entstanden aufwandswirksame Betriebskosten (inklusive Grundsteuer) in Höhe von 6,5 Mio. Euro.

Die Betriebskostensituation des Jahres 2022 war geprägt von einer weiteren Steigerung, insbesondere im Bereich der Kosten für Heizung und Warmwasser.



## Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist stabil. Gemessen an der Bilanzsumme beträgt das Eigenkapital 64,4 % zum 31.12.2022. Das Fremdkapital ist überwiegend langfristig gebunden. Der Immobilienbestand der Genossenschaft stellt mit 95,2 % nahezu den gesamten Anteil am Anlagevermögen dar. Das Fremdkapital ist zu 76,8 % mittel- und langfristig gebunden.

Die Finanzlage der SWG war im Geschäftsjahr 2022 von stetiger Liquidität geprägt. Zahlungsverpflichtungen wurden fristgerecht erfüllt. Skonti wurden in Anspruch genommen. Positiv auf die Liquidität wirkten die Zuflüsse von Darlehen sowie die Vereinnahmung von Veräußerungserlösen.

Für auslaufende Darlehen in Höhe von 2,1 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 1.373,4 TEUR im Jahr 2021 ergibt die Gewinn- und Verlustrechnung zum Ende des Geschäftsjahres 2022 wieder einen Jahresüberschuss in Höhe von 2.262,9 TEUR. Wesentlichen Einfluss auf dieses Ergebnis hatten:

- gestiegene Nettomieteinnahmen
- reduzierte Zinsaufwendungen
- Buchgewinne durch Anlagenverkäufe
- gesteigener Anteil an aktivierungsfähigen Instandhaltungsleistungen

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



## Personalentwicklung und Verwaltungsaufwand

Vier Mitarbeiter haben die SWG im Geschäftsjahr 2022 verlassen. Vier Mitarbeiter wurden neu eingestellt. Für eine Auszubildende endete das Arbeitsverhältnis mit dem Abschluss ihrer Ausbildung zur Immobilienkauffrau.

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 8 TEUR aufgewendet.

Die Verwaltungskosten erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr von 496 auf 547 Euro je Verwaltungseinheit. Diese relative Kostenveränderung hat im Wesentlichen ihre Ursache in den um 173,1 TEUR erhöhten Kosten, vorrangig im Personalbereich und im Sachaufwand. Zudem verringerte sich aufgrund von Wohnungszusammenlegungen im Jahr 2022 die durchschnittliche Anzahl der Verwaltungseinheiten bei nahezu gleichbleibender Nutzfläche um 70 auf 4.077 Einheiten.

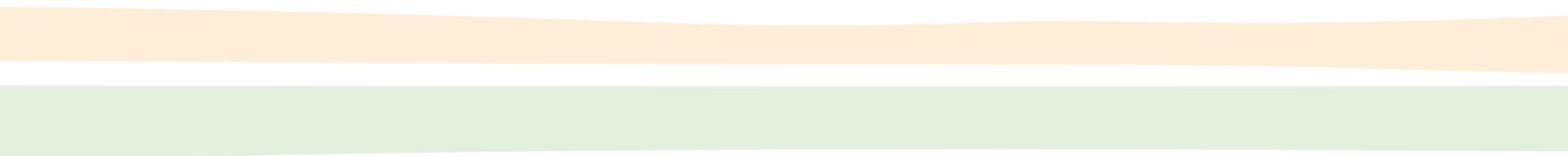
Personal in der Sächsischen  
Wohnungsgenossenschaft  
Chemnitz eG



	Vollzeit- beschäftigt 31.12.2021	Teilzeit- beschäftigt 31.12.2021	Vollzeit- beschäftigt 31.12.2022	Teilzeit- beschäftigt 31.12.2022
Vorstand	2	0	2	0
Kaufmännische Angestellte	18	4	24	7
Technische Angestellte	14	1	11	0
Auszubildende	1	0	0	0
<b>Gesamt</b>	<b>35</b>	<b>5</b>	<b>37</b>	<b>7</b>



# *Jahresabschluss*



# Bilanz

<b>AKTIVA</b>		<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
	EUR	EUR	EUR
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände		54.890,18	86.154,96
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke mit Wohnbauten	148.436.760,69		152.238.849,43
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.957.322,50		2.009.552,27
Grundstücke ohne Bauten	1.028.145,07		1.029.690,55
Technische Anlagen und Maschinen	14.839,94		1.945,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	240.097,02		199.303,94
Anlagen im Bau	6.289.062,01		3.170.048,12
Bauvorbereitungskosten	<u>507.390,61</u>	158.473.617,84	577.384,11
<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>159.048.523,52</b>	<b>159.832.943,88</b>
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	6.149.411,89		6.006.958,82
Geleistete Anzahlungen	<u>15.341,33</u>	6.164.753,22	9.911,46
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	69.156,79		39.784,72
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	171.771,73		106.724,08
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>102.702,92</u>	343.631,44	107.997,88
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		<u>10.930.743,41</u>	<u>8.618.396,52</u>
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>		<b>17.439.128,07</b>	<b>14.889.773,48</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		<u>10.418,20</u>	<u>32.448,60</u>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>176.498.069,79</b>	<b>174.755.165,96</b>
Treuhandvermögen Mietkautionen		91.391,09	64.518,05

<b>PASSIVA</b>		<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
	EUR	EUR	EUR
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
· der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	324.086,00		298.379,40
· der verbleibenden Mitglieder	4.953.815,67		4.955.083,94
· aus gekündigten Geschäftsanteilen	5.735,00		7.130,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	<u>(7.231,33)</u>	5.283.636,67	(5.018,22)
<b>Kapitalrücklage</b>		<b>441.423,57</b>	<b>429.573,57</b>
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	17.721.413,55		15.458.474,45
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	(2.262.939,10)		(1.373.380,40)
Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	90.707.141,80		90.707.141,80
Andere Ergebnisrücklage	<u>357.391,22</u>	108.785.946,57	357.391,22
<b>Bilanzergebnis</b>			
Jahresüberschuss		2.262.939,10	1.373.380,40
Einstellung in Ergebnisrücklagen		<u>-2.262.939,10</u>	-1.373.380,40
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>114.511.006,81</b>	<b>112.213.174,38</b>
<b>Rückstellungen</b>			
Steuerrückstellungen	42.637,00		21.751,00
Sonstige Rückstellungen	<u>547.200,00</u>	589.837,00	400.550,00
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	54.513.628,51		55.767.312,93
Erhaltene Anzahlungen	6.177.229,97		5.675.017,03
Verbindlichkeiten aus Vermietung	48.615,13		52.446,21
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	473.613,58		487.044,25
Verbindlichkeiten aus verbundenen Unternehmen	60.587,78		30.891,38
Sonstige Verbindlichkeiten	123.551,01		106.978,78
(davon aus Steuern)	<u>(745,23)</u>	<u>61.397.225,98</u>	<u>(0,00)</u>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>176.498.069,79</b>	<b>174.755.165,96</b>
Verbindlichkeiten aus Mietkautionen		91.391,09	64.518,05

# Gewinn- und Verlustrechnung

		<b>2022</b>	<b>2021</b>
	EUR	EUR	EUR
<b>Umsatzerlöse</b>			
aus der Hausbewirtschaftung	19.980.130,21		19.363.535,05
aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>0,00</u>	19.980.130,21	2,00
Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		142.453,07	501.772,09
Sonstige betriebliche Erträge		1.884.355,56	195.074,40
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>-10.877.806,55</u>	<u>-9.964.506,57</u>
<b>Rohergebnis</b>		<b>11.129.132,29</b>	<b>10.095.876,97</b>
<b>Personalaufwand</b>			
Löhne und Gehälter	-1.828.696,00		-1.790.232,72
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	-401.773,73		-391.087,99
(davon für Altersversorgung)	<u>(-40.460,26)</u>	-2.230.469,73	(-34.058,68)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-4.235.121,23	-4.232.168,62
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-1.140.445,58	-806.090,78
Erträge aus Gewinnabführungsverträgen		164.748,85	102.914,87
Zinserträge		35.612,63	22.183,50
Zinsaufwendungen		-923.600,36	-1.114.757,61
Steuern vom Einkommen und Ertrag		<u>-42.637,00</u>	<u>-21.751,00</u>
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>2.757.219,87</b>	<b>1.864.886,62</b>
Sonstige Steuern		<u>-494.280,77</u>	<u>-491.506,22</u>
<b>Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag</b>		<b>2.262.939,10</b>	<b>1.373.380,40</b>
Einstellung in die Ergebnisrücklage		-2.262.939,10	-1.373.380,40
Entnahme aus Ergebnisrücklage		<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
<b>Bilanzergebnis</b>		<b><u>0,00</u></b>	<b><u>0,00</u></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 2022 wurde nach den für mittelgroße Genossenschaften geltenden Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) aufgestellt.

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

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

## B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Sachanlagen werden planmäßig linear mit folgenden Sätzen abgeschrieben:

		% der AK/HK	
Wohngebäude	2,0	und	2,5
Stellplätze			10,0
Geschäfts- und andere Bauten	2,0	und	5,0
Technische Anlagen und Maschinen	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 800,00 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. In der Position „Anlagen im Bau“ wurde die Förderung des Abrisses als Grundlage für die Herstellung eines neuen Wirtschaftsgutes in Höhe von 29 TEUR aufwandsmindernd den Baukosten zugeschrieben.

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 0,6 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 171,8 TEUR (Vorjahr: 106,7 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	285,0
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 60,6 TEUR (Vorjahr: 30,9 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 Verlustvträge. Ein Ansatz der aktiven latenten Steuern erfolgt nicht, da das bestehende Aktivierungswahlrecht nicht ausgeübt wird.

### II. Gewinn- und Verlustrechnung

Die „Sonstigen betrieblichen Erträge“ enthalten Erlöse aus Anlagenverkäufen in Höhe von 1.478,5 TEUR (Vorjahr: 1,0 TEUR) aus der Veräußerung von 60 Wohneinheiten.

Die „Erträge aus Beteiligungen“ beinhalten den Jahresüberschuss der 100-prozentigen Tochter in Höhe von 164,8 TEUR (Vorjahr: 102,9 TEUR).

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

Im Posten „Steuern vom Einkommen und Ertrag“ ist die Zuführung der Rückstellung für Körperschaftsteuer in Höhe von 42,6 TEUR enthalten.

### D. Sonstige Angaben

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

Das Geschäftsjahr 2022 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 2.262,9 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 2022 abgeschlossene Bau-, Planungs- und Leasingverträge in Höhe von 1.905,6 TEUR.

Chemnitz, den 28.02.2023

gez. Lutz Voigt  
Vorstandsmitglied

gez. Frank Winkler  
Vorstandsmitglied

# Anlagespiegel 2022

## Anlage 1

Anlagen	Anschaffungs-/Herstellungskosten						Abschreibungen				Buchwerte	
	Stand 01.01.2022	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand 31.12.2022	kumuliert 01.01.2022	im Geschäftsjahr	auf Abgänge	Zuschrei- bungen	kumuliert 31.12.2022	am 31.12.2022	
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>												
<b>Sachanlagen</b>												
Grundstücke mit Wohnbauten	253.518.671,77	1.479.229,18	-3.491.507,57	-16.739,59	251.489.653,79	101.279.822,34	4.092.638,23	-2.319.567,47	0,00	103.052.893,10	148.436.760,69	
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.287.523,33	0,00	0,00	0,00	3.287.523,33	1.277.971,06	52.229,77	0,00	0,00	1.330.200,83	1.957.322,50	
Grundstücke ohne Bauten	1.443.874,26	0,00	-1.545,48	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	11.122,32	13.480,26	0,00	0,00	24.602,58	9.177,32	585,32	0,00	0,00	9.762,64	14.839,94	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	831.357,19	102.520,61	-3.439,10	0,00	930.438,70	632.053,25	58.403,13	-114,70	0,00	690.341,68	240.097,02	
Anlagen im Bau	3.170.048,12	3.039.994,66	0,00	79.019,23	6.289.062,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.289.062,01	
Bauvorbereitungskosten	577.384,11	312.829,30	-320.543,16	-62.279,64	507.390,61	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	507.390,61	
<b>Sachanlagen gesamt</b>	262.839.981,10	4.948.054,01	-3.817.035,31	0,00	263.970.999,80	103.613.207,68	4.203.856,45	-2.319.682,17	0,00	105.497.381,96	158.473.617,84	
<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>	263.597.134,68	4.948.054,01	-3.817.035,31	0,00	264.728.153,38	103.764.190,80	4.235.121,23	-2.319.682,17	0,00	105.679.629,86	159.048.523,52	

# Verbindlichkeitspiegel 2022 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	54.513.628,51 (55.767.312,93)	EUR	7.412.940,08 (5.486.125,77)	17.420.068,82 (18.462.541,36)	29.680.619,61 (31.818.645,80)	EUR	54.513.628,51 (55.767.312,93)	Grundschild/Abtretung
Erhaltene Anzahlungen	6.177.229,97 (5.675.017,03)		6.177.229,97 (5.675.017,03)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	48.615,13 (52.446,21)		48.615,13 (52.446,21)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	473.613,58 (487.044,25)		473.613,58 (487.044,25)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)			
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	60.587,78 (30.891,38)		60.587,78 (30.891,38)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)			
Sonstige Verbindlichkeiten	123.551,01 (106.978,78)		73.566,30 (56.271,32)	48.984,71 (50.707,46)	0,00 (0,00)			
Gesamtbetrag	61.397.225,98 (62.119.690,58)		14.246.552,84 (11.787.795,96)	17.469.053,53 (18.513.248,82)	29.680.619,61 (31.818.645,80)		54.513.628,51 (55.767.312,93)	



Lutz Voigt und Frank Winkler

## Dank

Den Herausforderungen des Jahres 2022 haben wir uns gemeinschaftlich gestellt und nur so konnten wir unsere Ziele erreichen.

Deshalb gilt unser Dank:

- allen Mitgliedern und Vertretern, die uns mit genossenschaftlichem Engagement durch das Jahr begleitet haben.
- den Mitgliedern des Aufsichtsrates für eine stets von Vertrauen und Konstruktivität geprägte Zusammenarbeit.
- unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Jahr 2022 erbrachten Leistungen zum Wohle der Genossenschaft.

Lutz Voigt und Frank Winkler  
Vorstand

*„Mit anderen Menschen zusammen  
erreichen wir mehr als alleine.“*

Dalai Lama



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)