



Chemnitzer
Siedlungsgemeinschaft eG

ZUKUNFT.
WOHNEN.
SPAREN.

2
0
1
9



DER
GESCHÄFTSBERICHT



Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG

Wir sind eine Wohnungsgenossenschaft mit Spareinrichtung von mehr als 108 Jahren Tradition. Als Genossenschaft gewährleisten wir heute und in Zukunft sicheres sowie faires Wohnen und Sparen. Wir verwalten über 5.000 Wohnungen sowie über 10.000 Konten für über 10.000 Mitglieder. Im Mittelpunkt unseres Handelns steht der Mensch. Als Visionär mit Traditionen setzen wir Trends und schaffen Heimat.

Auszug aus dem Unternehmensleitbild



INHALT

BERICHT DES VORSTANDES

06 Vorstandsinformation

DER WOHNBESTAND – WAS WIR BAUEN UND VERMIETEN ...

12 Bauprojekte
14 Sanierung/Bestandsaufwertende Maßnahmen
16 Vermietung
17 Statistik zum Wohnungsbestand

DIE SPAREINRICHTUNG – WOVON WIR PROFITIEREN ...

19 Spareinrichtung

DIE GENOSSENSCHAFT – WAS UNS AUSZEICHNET ...

22 Mitgliederbestand und Altersstruktur
23 Mitgliederentwicklung/-wesen
24 CSg Service GmbH
25 Feste und Veranstaltungen
26 Bericht des Aufsichtsrates

DIE ZAHLEN – WAS BLEIBT UND UNS ANTREIBT ...

30 1. Bilanz
32 2. Gewinn- und Verlustrechnung
33 3. Anhang
38 4. Lagebericht

DIE CHEMNITZER SIEDLUNGSGEMEINSCHAFT EG AUF EINEN BLICK

Gründung: 22. Mai 1912
Mitglieder: 10.336



Wohnungen (Eigenbestand): 4.826
Wohn-/Nutzfläche: 283.488 m²



Sparer: 5.189
Sparverträge: 10.335
Einlagenbestand: 98.726.483,67 €



Sanierungsvolumen: 7.300.000,00 €
Neubau-Investitionen: 10.200.000,00 €



Bilanzsumme: 239.268.150,17 €
Eigenkapital: 72.153.963,67 €



IMPRESSUM

Herausgeber

Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG (CSg)

Anschrift

Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG
Hoffmannstraße 47
09112 Chemnitz

Tel.: 0371 38222-0
Fax: 0371 38222-69

Web: www.siedlungsgemeinschaft.de
Mail: info@siedlungsgemeinschaft.de

Konzeption und Redaktion

Christian Walther
Unternehmenskommunikation
Tel.: 0371 38222-62
Mail: c.walther@siedlungsgemeinschaft.de

Lektorat

Birgit Schneider
Heike Müller

Layout und Produktion

K&C Advertising KG
Leipziger Straße 180
09114 Chemnitz

Web: www.kucwerbung.de
Mail: info@kucwerbung.de

Bildnachweise

Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG
Adobe Stock
Patrick Engert (Chemnitz von oben)

ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

Vertreterversammlung

56 Mitglieder

Aufsichtsrat

Dr.-Ing. Klaus Hoffmann (Vorsitzender)
Wolfgang Müller
Matthias Ullrich
Miko Runkel
Maike Penno

Vorstand

Ringo Lottig
Denis Keil
Michael Weise



VORSTANDSINFORMATION

Die Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG hat im Geschäftsjahr 2019 mit großem Engagement die Weiterentwicklung der Genossenschaft vorangetrieben. Im Ergebnis konnten viele Projekte und bauliche Maßnahmen vorbereitet bzw. beendet werden. Ein gutes Miteinander und der gemeinsame Austausch zwischen den Mitgliedern, den Vertreterinnen und Vertretern, dem Aufsichtsrat und dem Vorstand kennzeichnen die Wirkungsweise und Wahrnehmung unserer Genossenschaft. Die erfolgreiche Entwicklung der letzten Jahre zeigt sich auch im zurückliegenden Geschäftsjahr und lässt uns positiv in die Zukunft blicken – ein Erfolg der CSg als Gemeinschaft.

Der Chemnitzer Wohnungsmarkt wurde im Jahr 2019 von unterschiedlichen und gegensätzlichen Einflüssen geprägt. Auf der Nachfrageseite ist die Entwicklung der Bevölkerungszahl der Stadt ein wichtiger Einflussfaktor. Insgesamt hatten 246.908 Menschen ihren Hauptwohnsitz in Chemnitz, das bedeutet zum Stichtag 31.12.2019 einen Rückgang um 813 Personen im Vergleich zum Vorjahr. Ebenfalls rückläufig war die Zahl der Zuzüge: Lag der Wert an Neu-Chemnitzern 2018 noch bei 13.422, so reduzierte sich die Zahl 2019 auf 12.715. Im gleichen Zeitraum verzogen 12.222 Menschen aus Chemnitz (221 mehr als 2018). Wie bereits im Vorjahr reduzierte sich 2019 die Zahl der Geburten erneut, nachdem sie bereits 2018 um 5 % geringer ausfiel. Weiterhin verringerte sich deutlich das starke Wanderungssaldo, welches in den Jahren zuvor stets den Sterbeüberschuss kompensieren konnte. Insbesondere die Zahl der in Chemnitz lebenden Ausländer, ein Wachstumstreiber der letzten Jahre, erhöhte sich lediglich um ca. 600 auf 21.401 Personen. Ebenfalls zum Wanderungsgeschehen gehören die Zahl der neuen Erstsemester-Studenten, die mehr als 20 % unter dem Vorjahresniveau lag. Zusammengefasst lässt sich feststellen: Die quantitative Wohn-

raumnachfrage reduzierte sich aufgrund der aus den vorgenannten Faktoren resultierenden Einflüsse. Es ist davon auszugehen, dass sich die Zahl der Haushalte in Chemnitz im Jahr 2019 im dreistelligen Bereich reduzierte.

Auf der Angebotsseite stellt sich die Entwicklung anders verlaufend dar, da das Gesamtangebot an verfügbarem Wohnraum durch Neubau- und Sanierungstätigkeiten insgesamt steigt. Der Markt erhält vor allem bei großem und hochwertigem Wohnraum einen Zuwachs. Das steigende Angebot an Wohneinheiten führte 2019 bei einer geringfügig rückläufigen Einwohnerzahl gleichermaßen zu einem Anstieg der Leerstandszahlen in Chemnitz. Davon geleitet wird der Wohnungsmarkt intensiv bearbeitet und charakterisiert sich durch Verdrängungswettbewerb. Die Folge sind Angebotswohnungen mit einem durchschnittlichen Mietpreis von 5,16 €/m² (nettokalt, Stand November 2019) und somit einer Preissteigerung von 1,2 % im Vergleich zum Vorjahr. Im 5-Jahresrückblick stiegen die Angebotsmieten lediglich um 0,27 €/m² bzw. jahresdurchschnittlich um 1 %. Bei der Vermarktung von Neubauten und komplett sanierten Altbauten werden höhere Mieteinnahmen im Bereich von 6,50 und 8,00 €/m² und darüber erzielt.

Das Geschäftsjahr 2019 konnte von der Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG wiederholt erfolgreich gestaltet werden. Dieses sehr gute Ergebnis und die weiterhin positive Entwicklung der Genossenschaft spiegelt sich im Jahresabschluss wider und verdeutlicht sich in verschiedenen Kennzahlen. Eine wichtige Komponente ist unter anderem das erzielte Vermietungsergebnis. Im Berichtszeitraum wurden 371 Wohnungen an neue Mieter übergeben. Der Gesamtwohnungsbestand betrug am 31.12.2019 4.826 Wohnungen, davon waren 180 nicht vermietet.

Unter Berücksichtigung dieser Zahlen gelangt man zu einer Leerstandsquote zum Jahresende von 3,73 % und ist somit, trotz beschriebener Marktbedingungen, auf Vorjahresniveau (3,64 % zum 31.12.2018). Das ist mit Blick auf den regionalen Wohnungsmarkt ein hervorragendes Ergebnis, wenn man sich zum Beispiel am durchschnittlichen Leerstand aller Chemnitzer Genossenschaften (7,4 % im Berichtszeitraum) orientiert. Die Entwicklung des Wohnungsmarktes und der damit verbundene Wettbewerb wird uns auch in den nächsten Jahren hinsichtlich der Vermarktung unserer Bestände intensiv fordern.

Die Spareinrichtung ist in ihrer Entwicklung weiterhin sehr stabil und erfolgreich. Angebotene Sparprodukte überzeugen die Anleger. Das zeigt unter anderem der Einlagenbestand, welcher am 31.12.2019 rund 98,7 Mio. € betrug und somit zum Vorjahr um rund 6 Mio. € gestiegen ist. Ebenfalls setzten sich 2019 die positiven Tendenzen der Vorjahre hinsichtlich der Einlagenstruktur von kurzfristigen zu langfristigen Anlagen fort. Die Spareinrichtung verwaltete zum Jahresende des Geschäftsjahres 10.335 Verträge mit einem durchschnittlichen Guthaben von rund 9.500,00 € (inkl. Ratensparverträge).

Der Weiterentwicklung vorhandener Wohnbestände wurde auch im abgelaufenen Geschäftsjahr große Aufmerksamkeit geschenkt und mit viel Kraft vorangetrieben, was unter anderem das eingesetzte Investitionsvolumen von rund 7,3 Mio. € belegt. Ein Teil davon floss in die Modernisierung von Wohneinheiten zur Wiedervermietung und es konnten 362 Wohnungen verschiedener Ausbaustufen in die Vermarktung gebracht werden. Neben der malerischen Gestaltung und Sanierung zahlreicher Hausfassaden und Treppenhäuser, dem Einbau von Brandschutztüren, der Erneuerung von Wohnungseingangstüren und der Ausstattung der Hauseingänge mit dem elektronischen Schließsystem „PACO“ war das Modernisierungsprojekt „Baugebiet F5“ von zentraler Bedeutung. Inhalt dieser Maßnahme ist die komplexe Sanierung von insgesamt 10 Wohngebäuden inklusive der Neugestaltung der Außenanlagen im Bereich Albert-Schweitzer-Straße/Am Karbel. Nachdem die Arbeiten im ersten Bauabschnitt, der die Wohnhäuser Albert-Schweitzer-Straße 74 – 80, 82 – 88, 90 – 96 und Am Karbel 89 – 95 betraf, im Berichtszeitraum begonnen haben und größtenteils abgeschlossen wurden, findet das Bestandsaufwertungsprojekt 2020 mit der Sanierung weiterer 3 Objekte seine Fortsetzung.

Die Realisierung von Neubauvorhaben brachte uns 2019 zahlreiche Spatenstiche, Richtfeste und eine Grundsteinlegung, die uns stolz machen. Mit großer Vorfreude wurde auf dem Kaßberg mit dem Bau der Wohnanlage „Die tanzende Siedlung“ begonnen. Auf dem Areal zwischen Kaßberg- und Hohe Straße werden 40 moderne Mietwohnungen in zentrumsnaher Lage entstehen. Zum Jahresende konnte man bereits den mehretägigen Rohbau von „Haus 4“ an der Kaßbergstraße bestaunen. Nicht weit davon entfernt hat die CSg mit dem Bau der Kita „Kaßberg-Spechte“ an der Zinzendorfstraße begonnen. Das neue Objekt nahm schnell Konturen an und wird im Juni 2020 in die Betreuung überge-

hen. Im Flemminggebiet hat die Errichtung der beiden neuen Wohnhäuser an der Achatstraße begonnen und im Zuge der Entwicklung eines Wohnparkcharakters wurde die Gestaltung der Außenanlagen und der Bau neuer Pkw-Stellplätze realisiert. Die beiden Objekte sind bereits vor ihrer Fertigstellung im Mai 2020 komplett vermietet. Mit dem neuen Veranstaltungsareal „CSg-Lounge 2.0“ und der Kita „Buntspechte“ befinden sich in unmittelbarer Nähe zwei weitere Neubauvorhaben vor ihrer Umsetzung. Dazu wurden die Vorbereitungen im Berichtsjahr abgeschlossen.

Die CSg Service GmbH wurde im Geschäftsjahr 2019 erfolgreich als Tochterunternehmen der Siedlungsgemeinschaft gegründet. Nach Abschluss der personellen und organisatorischen Vorbereitungen nahm sie zum Jahresende ihre aktive Geschäftstätigkeit auf. Ziel der Firmenerweiterung ist der Ausbau des Serviceangebotes sowie der Leistungsfähigkeit der CSg. Hauptaugenmerk werden im ersten Schritt verschiedene Leistungen im Bau- und Instandhaltungsbereich sowie der Ausbau des Dienstleistungsangebotes sein. Zunehmende Engpässe in vorgenannten Branchen, verbunden mit einhergehenden massiven Preisentwicklungen, haben diesen Schritt zu einer stabilisierenden Konsequenz geführt. Die Gründung der Tochtergesellschaft wird die erfolgreiche Entwicklung der Genossenschaft zusätzlich stützen und in Zukunft weitere erhebliche Potenziale bieten.

Chemnitz, 12.03.2020

Der Vorstand

Ringo Lottig

Denis Keil

Michael Weise



... genau mein Stil
wohnen.sparen.



PROJEKT „WINNER RELOADED“

Mit dem Projekt „WINNER“ begann im November 2016 ein ambitioniertes und zukunftsweisendes Projekt zwischen Wohnungswirtschaft und Elektromobilität. Die Ergebnisse sind nach 3 Jahren Projektdauer mit vielen positiven Effekten und Nachhaltigkeit ausgestattet. Unter anderem sind diese an einem CSg-Bestandsgebäude in der Alfons-Pech-Straße erkennbar. Eine auf dem Dach angebrachte Photovoltaikanlage produziert Strom und gibt diesen kostengünstig als sogenannten Mieterstrom an die Hausbewohner ab. Der Sonnenstrom wird zusätzlich als Ladestrom für E-Fahrzeuge genutzt und trägt somit zum Ausbau an Ladeinfrastruktur und letztlich zur Entwicklung der Elektromobilität bei. Dies führt wiederum zu einer geringeren Lärmbelastung und vermindertem Schadstoffausstoß im Wohnquartier.

Das Projektende von „WINNER“ im Dezember 2019 bedeutet gleichzeitig auch den Beginn von „WINNER Reloaded“, welches im Januar 2020 seinen Projektstart erlebte. Dieses neue Förderprojekt, bei dem die Siedlungsgemeinschaft wiederholt als Projektleiter auftritt, wird unter anderem in Verbindung mit dem CSg-Neubauvorhaben „Die tanzende Siedlung“ seine Umsetzung finden. Hier entstehen 4 neue Wohnhäuser, deren

Wohnungen, Treppenhäuser usw. sowie die Ladestationen für Elektrofahrzeuge mit vor Ort erzeugtem Strom aus Photovoltaik versorgt werden. Neben öffentlich zugänglichen Ladestationen werden für die Mieter nach Bedarf separate Ladepunkte errichtet. Die entstehende Anlage zur Stromerzeugung und -verteilung wird als ein intelligentes Stromnetz im Kleinformat, als „Micro Smart Grid“, betrieben. Zu den Projektteilnehmern gehören neben der CSg, die Friedrich-Schiller-Universität Jena, die GEMAG Gebäudemanagement AG, die HEOS Energy GmbH und die Mobility Center GmbH (mit dem Carsharing-Angebot „teilAuto“).

Das Projekt „WINNER Reloaded“ ist Teil des vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi) geförderten Forschungsprogramms „IKT für Elektromobilität III: intelligente Anwendungen für Mobilität, Logistik und Energie“ und wird über einen Zeitraum von 3 Jahren gefördert.



MITGLIEDSCHAFTEN

Die Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG ist Mitglied im gesetzlichen Prüfungsverband, dem Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V. Dresden (VSWG) sowie der BBA-Akademie der Immobilienwirtschaft e. V. Berlin.

Fachliches und gesellschaftliches Engagement leisten Vertreter der CSg außerdem als:





Was wir bauen und vermieten ...

BAUPROJEKTE



2019

Wohnpark „Achatstraße“

Im März 2019 erfolgte mit einem feierlichen Spatenstich der offizielle Baubeginn für die beiden neuen Wohnhäuser an der Achatstraße im Flemminggebiet. Nach ihrer Fertigstellung im II. Quartal 2020 werden die insgesamt 30 Wohneinheiten Anfang Juni an die zukünftigen Nutzer übergeben. Alle Wohnungen in den beiden Neubauten konnten bereits vor Fertigstellung vermietet werden.

Projekt:	Wohnpark „Achatstraße“
Bauart:	Neubau einer Wohnanlage
Bauzeit:	03.2019 – 05.2020
Gebäude:	2
Wohnungen:	30
Wohngrößen:	2- bis 4-Raum-Wohnungen
Wohnflächen:	78 m ² - 105 m ²
Wohnfläche (Σ):	2.866 m ²
Vermietungsstand:	alle Wohnungen vermietet



Kita „Kaßberg-Spechte“

Auf dem Baugrundstück an der Zinzendorfstraße hat die CSg 2019 mit dem Bau der Kita „Kaßberg-Spechte“ begonnen. Nachdem am 24.07.2019 die Baugenehmigung erteilt wurde, feierte man im Oktober das Richtfest. Im II. Quartal 2020 werden sowohl das Hauptgebäude als auch das mit verschiedenen Spielbereichen versehene Außengelände der neuen Kindertagesstätte fertig gestellt sein. Nach der anschließenden Übergabe an den Betreiber, die SFZ Förderzentrum gGmbH, ist geplant, dass die Kindereinrichtung ab dem 02.06.2020 seinen Arbeitsbetrieb aufnimmt und für die neuen „Bewohner“ geöffnet hat.

Projekt:	Kita „Kaßberg-Spechte“
Bauart:	Neubau einer integrativen Kindertagesstätte
Bauzeit:	07.2019 – 05.2020
Gebäude:	1
Kapazität:	100 Kita-Plätze - 60 Kindergartenplätze - 40 Krippenplätze
Nutzfläche (Σ):	900 m ²
geplante Öffnung:	02.06.2020

CSg-Lounge 2.0

Ebenfalls im Flemminggebiet treibt die Siedlungsgemeinschaft den Bau eines neuen Veranstaltungsareals voran, die sogenannte „CSg-Lounge 2.0“. Die Planungen wurden 2019 weiterentwickelt und die Baugenehmigung beantragt. Entstehen soll ein Treffpunkt für Jung und Alt, angelehnt an die CSg-Lounge im Wohnpark „Am Bernsdorfer Bad“. Das neue Gebäude auf dem Grundstück Am Karbel 2 a soll unter anderem Veranstaltungsräume erhalten und die CSg Service GmbH beherbergen.

Projekt:	CSg-Lounge 2.0
Bauart:	Neubau Veranstaltungsareal
Gebäude:	1
Baubeginn:	III./IV. Quartal 2020



2020

Wohnpark „Die tanzende Siedlung“

Auf dem Areal zwischen Kaßberg- und Hohe Straße werden 4 neue Wohnhäuser, eingefasst in eine parkähnliche Außenanlagengestaltung, errichtet. Nachdem die Grundsteinlegung am 04.07.2019 für „Haus 4“, das erste Gebäude aus Richtung Kaßbergstraße, erfolgte, wuchs das neue Wohngebäude in kurzer Zeit in die Höhe und man feierte am 10.12.2019 das Richtfest. Parallel dazu haben auch die Arbeiten zur Errichtung der Tiefgarage und den weiteren Wohnhäusern begonnen. Das Neubauprojekt verläuft planmäßig und wird 2020 intensiv fortgesetzt.

Projekt:	Wohnpark „Die tanzende Siedlung“
Bauart:	Neubau einer Wohnanlage
Baubeginn:	05.2019
Gebäude:	4
Wohnungen:	40
Wohngrößen:	3- bis 5-Raum-Wohnungen
Wohnflächen:	75 m ² - 132 m ²
Pkw-Stellplätze:	80
Fertigstellung:	Haus 4: IV. Quartal 2020 Haus 1 - 3: III. Quartal 2021



2021



Kita „Buntspechte“

Die CSg wird im Flemminggebiet eine Kindereinrichtung mit dem Namen „Buntspechte“ errichten. Die Einreichung des Bauantrages ist im November 2019 erfolgt und nach erteilter Baugenehmigung wird das neue Kita-Projekt 2020 seine Umsetzung finden. Eine Gemeinsamkeit mit der Kindertagesstätte „Kaßberg-Spechte“ besteht nicht nur in der Gebäudeform. Der Betreiber der Kita „Buntspechte“ wird ebenfalls die SFZ Förderzentrum gGmbH.

Projekt:	Kita „Buntspechte“
Bauart:	Neubau einer integrativen Kindertagesstätte
Baubeginn:	05.2020
Gebäude:	1
Kapazität:	100 Plätze - 60 Kindergartenplätze - 40 Krippenplätze
Nutzfläche (Σ):	900 m ²



SANIERUNG/BESTANDSAUFWERTENDE MASSNAHMEN

Die Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG hat im Geschäftsjahr 2019 rund 7,3 Millionen Euro in die Sanierung und Aufwertung ihrer Bestände investiert.

MASSNAHMEN IM ÜBERBLICK



Ausstattung mit elektronischem Schließsystem „PACO“

- Hübschmannstraße 4
- Puschkinstraße 1
- Weststraße 26
- Gerhart-Hauptmann-Platz 18
- Uhlichstraße 20



Fassadengestaltung und -sanierung

- Ahornstraße 24 – 28, 30 – 34
- Rudolf-Breitscheid-Straße 1 – 7



Erneuerung von Wohnungseingangstüren

- Ahornstraße 24 – 28, 30 – 34
- Rudolf-Breitscheid-Straße 1 – 7
- Louis-Braille-Straße 47 – 55



Einbau v. Brandschutztüren (Keller/Dachboden)

- Ahornstraße 24 – 28, 30 – 34
- Rudolf-Breitscheid-Straße 1 – 7
- Louis-Braille-Straße 47 – 55
- Borssendorfstraße 5



Malerische Instandsetzung der Treppenhäuser

- Ahornstraße 30 – 34
- Rudolf-Breitscheid-Straße 1 – 7
- Louis-Braille-Straße 47 – 55
- Rudolf-Krahl-Straße 25 – 79 a, 64 – 74
- Agricolastraße 22 – 26



Sonstiges

- Ein- und Umbau von 22 Küchen
- Einbau von 9 bodengleichen Duschen und 2 komplette Badumbauten
- Sicherung der Waschhausfenster und Verstärkung von Hauseingangstüren
- Trockenlegung/Drainagearbeiten
- Dachfenstersanierung
- Erneuerung elektronischer Anlagen
- Sanierung von Treppenanlagen
- Gestaltung und Rekultivierung von Außenanlagen
- ...



LEERWOHNUNGS-AUSBAU

Im Jahr 2019 wurden 362 Wohneinheiten zur Wiedervermietung hergerichtet und umgebaut.

Modernisierungsprojekt „Baugebiet F5“

Mit der Sanierung von insgesamt 10 Wohngebäuden und der Neugestaltung der Außenanlagen hat die Genossenschaft 2019 ein Modernisierungsvorhaben im Bereich Albert-Schweitzer-Straße/Am Karbel begonnen. Dabei erhalten unter anderem die Fassaden und Treppenhäuser der Bestandsobjekte einen neuen Anstrich, es werden Balkone nachgerüstet oder durch modernere Konstruktionen ersetzt, Wohnungseingangstüren erneuert und eine Medienumgestaltung von Gas auf Elektro vorgenommen. Die Arbeiten im Rahmen des ersten Bauabschnitts, der die Häuser Albert-Schweitzer-Straße 74 – 80, 82 – 88, 90 – 96 und Am Karbel 89 – 95 betraf, sind abgeschlossen. Mit dem zweiten Bauabschnitt und der Modernisierung der Wohngebäude Albert-Schweitzer-Straße 75 – 81, 83 – 87 sowie 89 – 93 findet das Sanierungsprojekt 2020 seine Fortsetzung.

Kleininstandsetzungen

Im Geschäftsjahr 2019 wurden insgesamt 4.542 Instandhaltungsaufträge erteilt. Zusätzlich fanden 99 Aufträge für die Gebäudebetreuung und 201 Reparaturaufträge aufgrund von Wartungen ihre Erledigung.



191 Wohnungen der Ausbaustufe 1



57 Wohnungen der Ausbaustufe 2



82 Wohnungen der Ausbaustufe 3



32 Wohneinheiten im Rahmen von Sonderausbauprojekten

VERMIETUNG

Im Jahr 2019 wurde im Flemminggebiet die Bestandsentwicklung intensiv weitergeführt. Mit dem Spatenstich am 08.03.2019 begann der Bau des „Wohnparks Achatstraße“ – ein neues grünes Juwel der Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG innerhalb des Wohngebietes. Die zwei Mehrfamilienhäuser Achatstraße 2 und 4 mit insgesamt 30 Wohneinheiten werden von einer Parkanlage umrahmt. Um die beiden Wohnhäuser wird es ein komfortables Wegesystem, einen kleinen, idyllisch gelegenen Pavillon für ein gemütliches Miteinander und einen modernen Spielplatz für die Kleinen geben. Zum Jahresende waren bereits 29 Wohnungen mit Einzug ab 01.06.2020 vermietet.

Nach wie vor großer Beliebtheit erfreuen sich die in unserem Wohnungsbestand geschaffenen 5-Raum-Etagenwohnungen. Eine konstante Nachfrage besteht gleichermaßen bei Maisonette-Wohnungen. Insgesamt 10 Wohnungen wurden durch Wohnungszusammenlegung vergrößert und attraktiv ausgebaut.

Das im Jahr 2018 ins Leben gerufene Wohnkonzept „Businesswohnen“ konnte sich 2019 auf dem Wohnungsmarkt sehr erfolgreich etablieren. Es wurden vier hochwertig ausgestattete und komplett möblierte Einzelapartments im Flemminggebiet geschaffen, die zu einer „All inklusive“- Pauschalmitiete angeboten werden. Dieses Angebot nutzen insbesondere Chemnitzer Unternehmen für ihre Personaltransfers.

Insgesamt wurden im Berichtszeitraum 408 Wohnungen vermietet und ein Leerstand per 31.12.2019 von 3,73 % erreicht.

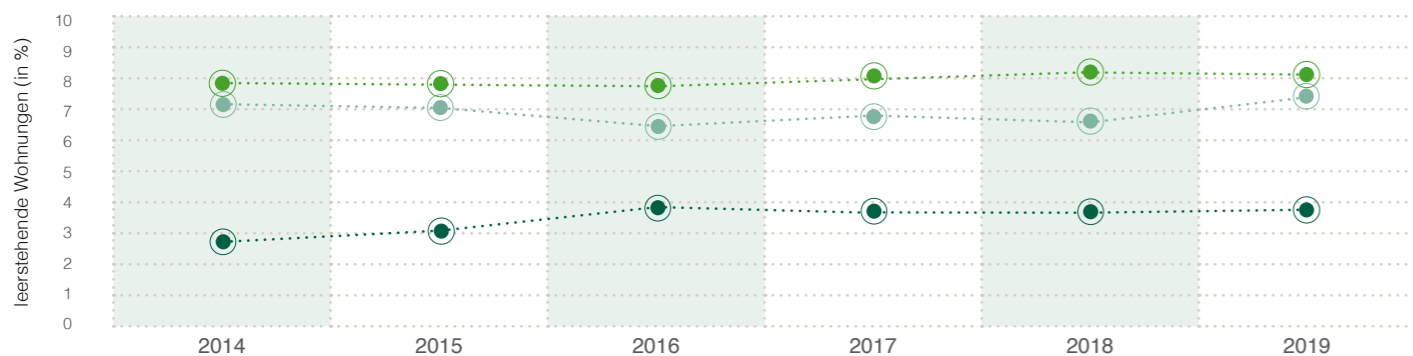


Folgende Vermietungsaktionen wurden 2019 gestartet:

- Aktion „Willst du mit mir wohnen?“
- Sonderaktion „Liebe geht durch die Wohnung“
- Sonderaktion „Die Wahl hast Du ...“
- Aktion „Besser 365 Tage sonnig Wohnen ...“
- Aktion „Halbes Jahr, halbe Miete“

LEERSTANDSENTWICKLUNG

Stichtag (per 31.12.)	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Leerstandsquote (in %)	2,67	3,04	3,83	3,70	3,64	3,73
Anzahl leerstehende WE	127	148	187	178	178	180
Anzahl Wohnungsübergaben	332	462*	414	364	395	371
Anzahl Wohnungsübernahmen	311	365	447	437	375	412



* inkl. Neubau

- VSWG-Mitglieder
- Chemnitzer Wohnungsgenossenschaften
- CSg

STATISTIK ZUM WOHNUNGSBESTAND



1. Gesamtbestand 2019

WE nach Stadtteilen	Anzahl WE
Flemminggebiet	2.345
Kaßberg	1.900
Altendorf (Siedlung)	411
Wittgensdorf	3
Bernsdorf	167
Gesamtergebnis	4.826

WE-Größe nach Räumen	Anzahl WE
1-Raum	132
2-Raum	1.822
3-Raum	2.418
4-Raum	400
5-Raum	51
6-Raum	2
7-Raum	1
Gesamtergebnis	4.826

WE-Größe nach Wohnfläche	Anzahl WE
bis 40 m²	109
bis 50 m²	1.498
bis 60 m²	2.152
bis 70 m²	503
über 70 m²	564
Gesamtergebnis	4.826

Altbau (bis 1948 errichtet)	387
Neubau (nach 1948 errichtet)	4.439
Gesamtergebnis	4.826

2. Vermietung 2019 (Mietbeginn 2019)

WE-Größe nach Räumen	Anzahl Mietverträge
1-Raum	34
2-Raum	151
3-Raum	145
4-Raum	30
5-Raum	10
6-Raum	1
Gesamtergebnis	371

WE-Größe nach Wohnfläche	Anzahl Mietverträge
bis 40 m²	30
bis 50 m²	117
bis 60 m²	136
bis 70 m²	38
über 70 m²	50
Gesamtergebnis	371

Durchschnittsalter Neumieter: 47,44 Jahre



DIE SPAREINRICHTUNG

Wovon wir profitieren ...

SPAREINRICHTUNG

Im Geschäftsjahr 2019 konnte der Trend der Vorjahre aufgenommen und die positive Entwicklung der Spareinrichtung fortgesetzt werden. Der Einlagenbestand zum 31.12.2019 betrug 98.726.483,67 Euro (inkl. Zinsabgrenzung in Höhe von 62.985,82 Euro) und konnte somit zum Vorjahr (vgl. 92.665.098,28 Euro zum 31.12.2018) um 6.061.385,39 Euro erhöht werden.

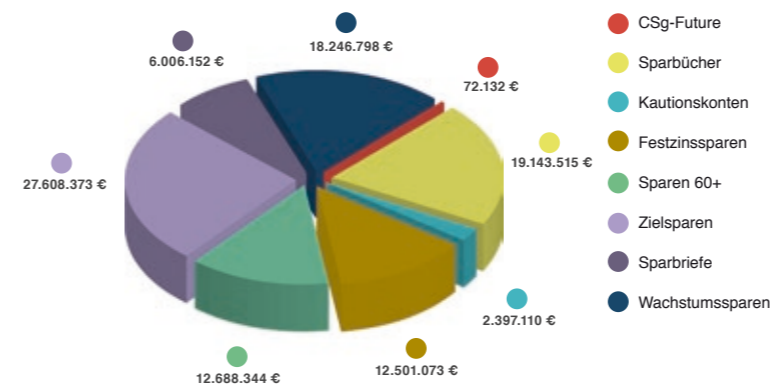
Die Anzahl an Mitgliedsaufnahmen lag im abgelaufenen Geschäftsjahr bei 103 und führte im Ergebnis zu einem Gesamtbestand am 31.12.2019 von 5.189 sparenden Mitgliedern. Das Durchschnittsalter der Sparer liegt weiterhin bei rund 43 Jahren.

Neben dem Zuwachs an Einlagen in Höhe von 6.076.803,25 Euro (exklusive Zinsabgrenzung) konnte 2019 eine anhaltend positive Entwicklung der Einlagenstruktur von kurzfristigen zu längerfristigen Anlagen verzeichnet werden.

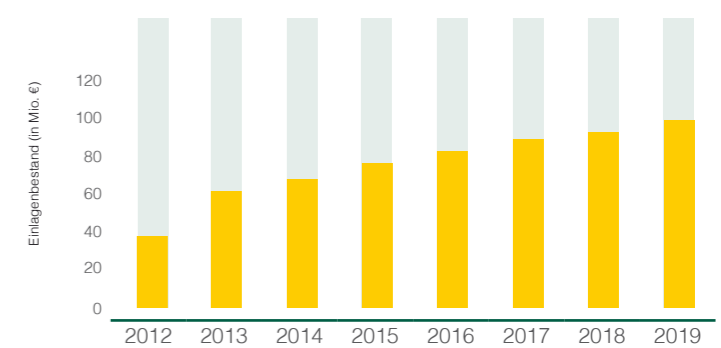
Mittelverwendung

An der Verwendung der Geldanlagen in der Spareinrichtung hat sich gegenüber der Vorjahre keine Veränderung eingestellt. Sie werden weiterhin zur Sondertilgung von Darlehen ggü. Banken, zur Finanzierung von Neubaumaßnahmen sowie zur Sanierung, Instandhaltung und Modernisierung der Wohnbestände eingesetzt.

Aufteilung der Spareinlagen nach Produkten



Entwicklung Einlagenbestand zum Stichtag 31.12.2019

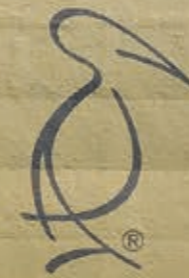


Guthaben pro Vertrag	Anzahl der Verträge	Summe der Guthaben per 31.12.2019
0,00 bis 499,99 €	1.064	148.416,45 €
500,00 bis 1.999,99 €	2.678	3.175.679,65 €
2.000,00 bis 4.999,99 €	2.257	7.329.909,91 €
5.000,00 bis 9.999,99 €	1.561	11.286.390,78 €
10.000,00 bis 49.999,99 €	2.439	49.111.595,13 €
50.000,00 bis 99.999,99 €	263	16.760.346,36 €
über 100.000,00 €	73	10.851.159,57 €
Summe	10.335	98.663.497,85 €
Durchschnittsguthaben pro Vertrag		9.546,54 €
Anzahl der Verträge 31.12.2018		10.326
Anzahl der Verträge 31.12.2019		10.335
Zuwachs		9
Einlagenbestand am 31.12.2019		98.663.497,85 €*

* exkl. Zinsabgrenzung

Albert Schweitzer
(1875-1965)

„Das Glück ist das einzige,
das sich verdoppelt,
wenn man es teilt.“



siedlungsgemeinschaft.de



DIE GENOSSENSCHAFT

Was uns auszeichnet ...

MITGLIEDERBESTAND

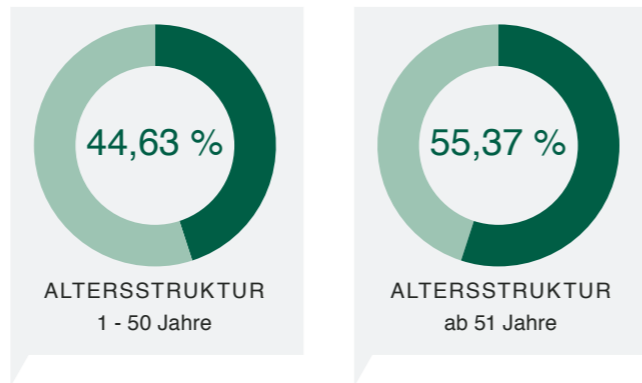
Mitgliederbestand per 01.01.2019	10.333 Mitglieder
Bewegung 2019	
Zugänge	398 (davon Sparer 103)
Abgänge	395
durch Tod	95
durch Aufkündigung	183
durch Übertragung	54
durch Ausschluss	63
Mitgliederbestand per 31.12.2019	10.336
Zuwachs von 3 Mitgliedern	
Mitglieder nach Kategorien	
Wohnende	4.570
ohne CSg-Wohnung	5.766
sparende Mitglieder (auch wohnend)	5.189
Gesamt	10.336

Stand der Anteile	
Stand 01.01.2019	429.758
Zugänge	25.521
Abgänge	23.336
Kündigung einzelner Anteile	482
Übertragung einzelner Anteile	0
Widerruf von Anteilen	0
Stand 31.12.2019	431.461
Zuwachs von 1.703 Anteilen	



ALTERSSTRUKTUR

Alter	Mitgliederbestand
71 Jahre und älter	3.060
61 - 70 Jahre	1.189
51 - 60 Jahre	1.474
41 - 50 Jahre	1.119
31 - 40 Jahre	1.110
21 - 30 Jahre	523
20 Jahre und jünger	1.861
Gesamt	10.336



Das Durchschnittsalter der Mitglieder in unserer Genossenschaft liegt bei 51 Jahren.

MITGLIEDERENTWICKLUNG/-WESEN



Entwicklung in Zahlen

Mitglieder	2018	10.333
Mitglieder	2019	10.336
Anteile	2018	429.758
Anteile	2019	431.461

Der Mitgliederbestand der Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG zum 31.12.2019 betrug 10.336 Mitglieder. Demzufolge konnte die Genossenschaft im Geschäftsjahr 2019 einen Zuwachs von 3 Mitgliedern verzeichnen (vgl. 31.12.2018 = 10.333 Mitglieder).

Ebenfalls erhöhte sich die Zahl der gezeichneten Anteile um 1.703 von 429.758 (Stand 31.12.2018) auf 431.461 Anteile zum Stichtag 31.12.2019. Das Durchschnittsalter der CSg-Mitglieder lag am 31.12.2019 bei rund 51 Jahre und ist somit im Vergleich zum Wert vom 31.12.2018 unverändert.

Dienstleistungen

Im Geschäftsjahr 2019 erhielten 323 Mitglieder unsere Mitglieder- und Servicekarte. Damit können verschiedene Vorteile, die Kooperationspartner anbieten, genutzt werden.

Die Möglichkeit während längerer Abwesenheit, z. B. durch Urlaub oder Krankenhausaufenthalt, den Wohnungsschlüssel in der Geschäftsstelle zu hinterlegen, wurde 11 Mal wahrgenommen.

Für unsere Gästewohnungen wurden 175 Verträge abgeschlossen.

Das Veranstaltungsareal wurde 23 Mal für private Veranstaltungen gebucht.

Wir haben 1.417 Mitgliedern zum runden Geburtstag gratuliert. Davon wurden 516 wohnenden Jubilaren ein Blumenstrauß persönlich von den Mitarbeitern des Wohnservice überreicht.



Der CSgtreff

Das Jahr 2019 bot die beliebten Kurse und Veranstaltungen. So sind der Mal- und Englischkurs, der Seniorensport und natürlich der Spiele- und Kaffeenachmittag ganz regelmäßige Programmpunkte. Monatlich trifft sich eine Runde zum „Kaffeeplausch mit Handarbeiten“. Der PC-Treff begrüßt in der Zwischenzeit immer wieder Gäste, die für die Beantwortung einer Frage vorbeikommen. Der Jagdverband Mittelsachsen e. V. absolviert die theoretische Ausbildung künftiger Hobbyjäger in unseren Räumen.

Die Verkehrswacht Chemnitz führte insgesamt 4 Verkehrsteilnehmerschulungen durch, die ausgesprochen rege von Teilnehmern genutzt worden.

Besondere Veranstaltungen waren u. a. die Vorstellung der Arbeit des Opferhilfevereins „WEISSER RING“ e. V., ein Besuch der verborgenen Schätze unserer Stadtbibliothek, geschichtsträchtige Vorträge des Gästeführers Herrn Mayer und von „Korporal Stange“, die „Plauderstunde mit einem Kräuterweib“, natürlich der mit viel Spannung erwartete Reisebericht von „Aladin & seine Wüstenblume“ sowie nach monatelangen Vorbereitungen eine Ausstellung unseres Malkurses mit Tierporträts, verbunden mit einer Informationsstunde des Jagdverbandes.

Unsere Ausfahrt führte uns in das Nussknacker-Museum nach Neuhausen und zu einem fröhlich-beschwingten Nachmittag in die Schwartenbergbaude.



VORSTELLUNG DER NEUEN CSG SERVICE GMBH

Am 29.07.2019 hat die Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG die Tochtergesellschaft mit der Bezeichnung „CSg Service GmbH“ gegründet, die im November ihre aktive Geschäftstätigkeit aufgenommen hat. Die erste Zeit nach Gründung war insbesondere von vorbereitenden Maßnahmen zur Aufstellung des neuen Serviceunternehmens geprägt. Mit dem Arbeitsbeginn der ersten Handwerker haben auch die Arbeiten im Wohnbestand begonnen. Diese zusätzliche Leistungsfähigkeit der Genossenschaft im Handwerksbereich führt bereits zu ersten Erfolgen und wird auch zukünftig die positive Entwicklung der CSg unterstützen.

Das Team der CSg Service GmbH umfasst, neben den beiden Geschäftsführern Herrn Ringo Lottig und Herrn Michael Weise, insgesamt 13 Mitarbeiter inklusive des Betriebsleiters Herrn Michael Kunze. Ab dem 01.04.2020 wird Frau Silke Schau, vorher bei der CSg im Bereich Geschäftsservice tätig, als Assistentin der Betriebsleitung im Serviceunternehmen eingesetzt.

Der Tätigkeitsbereich der CSg Service GmbH ist vielseitig und deckt die verschiedenen handwerklichen Gewerke ab. So wird unter anderem der Komplettausbau von Wohneinheiten im Bestand durchgeführt. Darüber hinaus werden auch gewerkübergreifende Kleininstandsetzungen, Abgasanalysen sowie E-Checks, Küchenein-/umbauten und Graffiti beseitigungen übernommen. Die malerische Instandsetzung von Wohnungen vor der Übergabe an die neuen Mieter zählen ebenfalls zum Serviceportfolio.

Mit Blick in die Zukunft werden weitere Mitarbeiter das Team der CSg Service GmbH verstärken, unter anderem eigene Hausmeister. Diese können beispielsweise Kontrollgänge und Kleinreparaturen erledigen sowie Verkehrssicherungspflichten wahrnehmen.



FESTE UND VERANSTALTUNGEN

Mit zahlreichen Veranstaltungen hat die Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG im Jahr 2019 das Leben in der Genossenschaft vielfältig gestaltet und ein gutes Miteinander positiv geprägt. Die gemeinsame Zeit und der Austausch mit Mitgliedern ist wichtig und stärkt die genossenschaftliche Gemeinschaft als wichtigen Bestandteil für den zukünftigen Erfolg. Nicht nur die CSg selbst führte Veranstaltungen durch, auch Mietergemeinschaften organisierten Feste und unternahmen gemeinsame Ausflüge. Zur großen Freude unterstützte die Siedlungsgemeinschaft diese Vorhaben im Geschäftsjahr sowohl organisatorisch als auch finanziell und durch Sachwerte.

Ein Rückblick auf das III. CSg-Parkfest

An einem mit viel Sonnenschein ausgestatteten Tag fand am 29.06.2019 das III. CSg-Parkfest im Fleminggebiet statt. Jeder war herzlich eingeladen und konnte sich auf einen spannenden

und abwechslungsreichen Tag im Grünen freuen. Mit etwas Heißem vom Grill, einem leckeren Stück Kuchen von der CSg-Lounge oder einem kühlen Getränk ließ es sich auf dem schönen Areal zwischen Albert-Schweitzer-Straße und Alfons-Pech-Straße genüsslich aushalten. Dabei konnte man dem vielfältigen und kurzweiligen Bühnenprogramm folgen oder mit den Kleinen die zahlreichen Kinderstationen, das Karussell oder die Hüpfburg erobern. Die Stimmung war ausgezeichnet. Die vielen grünen Hüte und Luftballons, die an diesem Tag auf dem Veranstaltungsgelände unterwegs waren, verdeutlichten die hohe Besucherzahl des Festes. Was am Morgen mit einem Frührschoppen mit Musik der „Würschnitztaler“ gemütlich begann, endete am Abend stimmungsvoll mit dem Auftritt der „Rockhounds“. Wir bedanken uns bei allen Gästen, Partnern, großen und kleinen Künstlern, Mitarbeitern sowie Helfern für einen besonderen Tag mit vielen schönen Erinnerungen.

Weitere Veranstaltungen und Aktionen

- CSg-Osterfest (13.04.2019)
- Osterfest im CSg-Wohnpark (15.04.2019)
- Informationsveranstaltung für die Vertreter (25.04.2019)
- Balkonblumenverkauf in Zusammenarbeit mit dem Gartenfachmarkt Richter (25./26.04.2019)
- Hauptsponsor des 14. Ossi 18 Bambini-Cup (05.05.2019)
- Vertreterversammlung (09.05.2019)
- Jubiläumsfest in der Michaelstraße (06.06.2019)
- Kräuterwanderung (13.06.2019)
- CSg-Staffeltriathlon (22.06.2019)
- Hauptsponsor des 6. Erficup (29.06.2019)
- IV. Familientag der Genossenschaften (10.08.2019)
- Unterstützung der Fleming-Grundschule zum Schulanfang (17.08.2019)
- Teilnahme des CSg-Laufteams am 14. Chemnitzer Firmenlauf (04.09.2019)
- Sommerfest der CSg-Lounge (15.09.2019)
- Teilnahme des CSg-Spechtes am Maskottchentreffen der Parkeisenbahn Chemnitz (03.10.2019)
- Pilzwanderung im Crammischer Wald (06.10.2019)
- CSg-Kinderweihnachtsfeier (30.11.2019)
- CSg-Nikolausfest (06.12.2019)
- Weihnachtsmarkt im CSg-Wohnpark (17.12.2019)
- ...



BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Die Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG (CSg) kann auf ein sehr spannendes und erfolgreiches Geschäftsjahr 2019 zurückblicken. Dabei war die Genossenschaft nicht nur in ihren Haupttätigkeitsfeldern, wie Neubau und Sanierung von Mietwohnungen sowie der Gestaltung eines förderlichen Wohnumfeldes, sondern weiterführend auch im Bereich von sozialen und wohnungspolitischen Maßnahmen zum Nutzen aller Genossenschaftsmitglieder sehr aktiv. Das Ergebnis dieser intensiven Arbeit drückt sich unter anderem in einem niedrigen Leerstand, bei einem für die Genossenschaft sehr positivem Mietniveau, aus. Die Beachtung durch die Medien und letztendlich die Anerkennung durch Dritte stärkt das Image und bringt die Leistungen der Genossenschaft bundesweit zur Wirkung.

Das Jahr war von großen Ereignissen im Bereich der Neubautätigkeiten geprägt. An dieser Stelle möchten wir den ersten Spatenstich (am 02.05.2019) und die Grundsteinlegung (am 04.07.2019) am bisher größten Wohnungsbauvorhaben der Genossenschaft „Die tanzende Siedlung“, den ersten Spatenstich (am 08.03.2019) und das Richtfest (am 26.09.2019) am Neubaustandort Achatstraße und das Richtfest (am 10.10.2019) am ersten selbst geplanten und errichteten Kindergarten „Die Kaßberg-Spechte“ nennen. Die weiter voranschreitenden komplexen Sanierungsmaßnahmen im Bereich der Albert-Schweitzer-Straße, der Abschluss der mehrjährigen Arbeiten an der Alfons-Pech-Straße und die Leistungen zur Schaffung eines lebenswerten Wohnumfeldes an der Achatstraße werden den Bestand weiter stärken.

Das laufende, bisher anspruchsvollste Neubauvorhaben der CSg an der Kaßbergstraße/Hohe Straße, soll großzügige Wohnungsgrundrisse in einem phantastischen Baukörper realisieren. Es werden Stellplätze in Tiefgarage und Carportanlage angeboten, die auch die Möglichkeiten der neuen, zukunftsorientierten Elektromobilität berücksichtigen. Jeder Interessent für eine individuelle Ladelösung wird damit zeitnah versorgt werden können. Mit der Umsetzung des Standortes für Elektrofahrzeuge eines innovativen Carsharing-Unternehmens in unmittelbarer Nachbarschaft, unter Bereitstellung von geeigneter Ladeinfrastruktur durch die CSg, schafft auch reale Perspektiven für die zukünftig in den Städten notwendige Reduktion des privaten Autover-

kehrs. Die schon laufende Realisierung eines zukunftsweisen den Mieterstromprojektes macht das Wohnen durch niedrigere Energiekosten für die Nutzer zusätzlich attraktiv. Ende 2020 wird der 1. Bauabschnitt des Gesamtvorhabens sowie Mitte 2021 die Gesamtfertigstellung erfolgen. Der bisherige Baufortschritt stimmt uns dabei sehr optimistisch.

Die Planung und Realisierung der Neubau- und Sanierungsvorhaben der nächsten Jahre beschäftigen Vorstand, Mitarbeiter und Aufsichtsrat sehr intensiv. Das positive Echo spornt uns an, noch effektiver für eine schnelle Umsetzung zu arbeiten. Dies ist besonders wichtig, wenn man sich einerseits das Neubaugeschehen der Marktbegleiter in unserem unmittelbaren Umfeld und insgesamt in Chemnitz und die Entwicklung der Einwohnerzahlen und deren Prognose auf der anderen Seite anschaut. Hochwertigen und trotzdem noch bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, ist eine sehr komplexe Aufgabe, die kluge und trotzdem schnelle Entscheidungen erfordert.

Im Zuge der Umstrukturierung der Instandsetzung und der technischen Betreuung unserer Liegenschaften wurde zum 29.07.2019 die „CSg Service GmbH“ als 100 prozentige Tochter der Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG gegründet. Damit reagiert die Genossenschaft auf verknäppte Markt-Ressourcen im Service- und Reparaturbereich und auf die stetig steigenden Preise in diesem Segment. Es kann somit ebenfalls die Ausbautätigkeit insgesamt forciert und die „Schlagzahl“ deutlich erhöht werden.

Besonders würdigen möchte ich die Aktivitäten unserer Genossenschaft bei der Gestaltung der sogenannten „weichen Vermietungskriterien“.

Die Konsortialführerschaft im vom Bundeswirtschaftsministerium geförderten wohnungs- und energiewirtschaftlichen Projekt „WINNER“ war nicht nur für das zuständige Ministerium, sondern auch für derartige Programme ein Novum. Unter Anwesenheit des maßgeblichen Entscheiders, der Mitarbeiter des Projektträgers und vieler Gäste konnten die sieben Projektpartner am 05.12.2019 in einer hoch beachteten Abschlussveranstaltung die Ergebnisse des Vorhabens vorstellen und das Projekt zum 31.12.2019 erfolgreich beenden. Durch den großen Einsatz von fünf verbliebenen Projektpartnern wurde die mehrstufige

Ausschreibung für ein Folgeprojekt gewonnen. Ab 01.01.2020 konnte somit das wesentlich komplexere Vorhaben „WINNER-Reloaded“ zum Thema dynamischer Mieterstrommodelle und Elektromobilität im Micro-Smart-Grid gestartet werden.

Die CSg schafft für ihre Mitglieder Möglichkeiten sich vielfältig zu beschäftigen und zu entwickeln. Auch die Partnerschaft und der Gemeinsinn stehen ganz oben auf der Agenda. Wir wollen Heimat schaffen und gestalten. Der Veranstaltungskalender im Geschäftsjahr 2019 war prall gefüllt und enthielt Großveranstaltungen wie das III. CSg-Parkfest im Flemminggebiet und das Sommerfest an der CSg-Lounge, aber auch kleinere sehr spannende und individuelle Veranstaltungen und Ausflüge wie die Oster- und Weihnachtsfeste oder die Kräuter- und Pilzwanderungen.

Unsere Genossenschaft pflegt seit 1990 einen aktiven und partnerschaftlichen Erfahrungsaustausch mit der Wohnungsgenossenschaft Düsseldorf-Ost e. G. „WOGEDO“, welche in 2019 den 100. Jahrestag der Gründung begehen konnte. Anlass genug, den jahrzehntelangen Kontakt aufzufrischen und die neuesten Ergebnisse verantwortungsvoller Wohnungswirtschaft kennenzulernen.

Das unmittelbare wirtschaftliche Umfeld, welches eine wichtige Grundlage für ein erfolgreiches Handeln unserer Genossenschaft darstellt, konnte sich im Verlauf des Jahres 2019 stabilisieren. Neue, sehr innovative Firmen wurden am Markt aktiv und strahlen weit über die Stadtgrenzen hinaus. Auch die Zahl der Einwohner in Chemnitz bleibt nahezu konstant. Sich andeutende Umbrüche bei den Automobilherstellern und deren Zulieferern hin zu emissionsärmeren Antrieben stellen ein Risiko für die Region, aber auch eine riesige Chance für den Großraum Chemnitz/Zwickau, Leipzig und Dresden dar.

In diesem Zusammenhang ist es besonders wichtig, dass die Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG wohnungswirtschaftliche und finanzielle Stabilität ausstrahlt, um Bestandsmietern eine gute Heimat zu bieten und für potentielle Interessenten attraktiv zu sein. Das Vertrauen in unsere Genossenschaft zeigt sich auch in den gestiegenen Einlagen unserer Spareinrichtung. Zum Bilanzstichtag 31.12.2019 betrug die Gesamthöhe von Sparanlagen und Sparbriefen 98,73 Mio. €. Die Langfristigkeit der gezeichneten Neuanlagen ist dabei besonders hervorzuheben. Das stärkt unsere Bonität und vermindert den verwaltungstechnischen Aufwand bei anstehenden Prolongationen deutlich. Im Berichtszeitraum tagte der Aufsichtsrat siebenmal in getrennter und sechsmal in gemeinsamer Sitzung mit dem Vorstand der CSg. Der Aufsichtsrat führte weiterhin in seinen Ausschüssen insgesamt sieben Beratungen durch, welche sich im Wesentlichen mit folgenden Schwerpunkten beschäftigten:

- Beratung und Verabschiedung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2018 sowie die Vorbereitung und Durchführung der Vertreterversammlung 2019
- Fortschreibung der Unternehmenskonzeption mit Wirtschaftsplan unter Beachtung der Einflüsse der Spareinrichtung für den Zeitraum 2019 bis 2029
- Die Spareinrichtung als bedeutenden Faktor für eine stabile

Entwicklung der CSg

- Beratung und Beschluss zum MaRisk-Handbuch der Spareinrichtung
- Geldwäschebericht Prüfung 01/2019
- Wirtschaftlichkeit und Diskussion zu Potentialen und Risiken steigender Spareinlagen
- Zinspolitik und Langfristigkeit der Anlagen zur Aussteuerung des Finanzergebnisses
- Vorbereitung und Gründung der „CSg Service GmbH“, Verteilung der Aufgaben, Absteckung der Ziele
- Diskussion und Beschlussfassung zu Personalentscheidungen im Vorstand und zur Erteilung von Prokura an einen leitenden Mitarbeiter
- Auswertung von Ratinggesprächen mit der Bundesbank und den Hausbanken sowie des Jahresgespräches „Versicherungen“
- Vorbereitung und Durchführung der Vertreterwahlen
- Gespräche mit Vertretern in Vorbereitung der Vertreterversammlung 2019 und zu aktuellen Themen der Genossenschaftsarbeit
- Intensive Beratungen zum Bestandsentwicklungskonzept unter Berücksichtigung von Neubauvorhaben, Sanierungsgebieten und Grundstücksverkehr
- Maßnahmen und Konzepte zum zukünftigen Leerwohnungsausbau – massiver Abbau von besonders sanierungsbedürftigen Wohnungen, Erarbeitung neuer Konzepte für die Zusammenlegung von Wohnungen
- Leerstandsbericht und Diskussion zum Vermietungsergebnis
- Auswertung von Ergebnissen im Projekt „WINNER“ und im Ladeverbund „Grüne Säule“
- Vorbereitung und Durchführung des Erfahrungsaustausches mit der Partnergenossenschaft WOGEDO Düsseldorf zum 100. Jubiläum in Düsseldorf

In der gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand wurde der Jahresabschluss 2019 mit dem vorliegenden Prüfungsergebnis durch den verantwortlichen Prüfer des Verbandes Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V. vorgetragen und erläutert. Es wurde festgestellt, dass die Belegprüfung zu keinerlei Beanstandungen geführt hat. Die Ordnungsmäßigkeit des Rechnungswesens, der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung zum 31.12.2019 sowie der Anhang und der Lagebericht des Vorstandes wurden vom Aufsichtsrat zur Kenntnis genommen. Der Aufsichtsrat billigte die vorgelegten Dokumente zum Jahresabschluss 2019 und beschloss, diese der Vertreterversammlung 2020 zur Genehmigung zu empfehlen. Der Aufsichtsrat empfiehlt weiterhin, dem Vorstand für das abgelaufene Geschäftsjahr Entlastung zu erteilen.

Chemnitz im März 2020

Dr.-Ing. Klaus Hoffmann
Aufsichtsratsvorsitzender



DIE ZAHLEN

Was bleibt und uns antreibt ...

JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2019

1. BILANZ - AKTIVSEITE	31.12.2019		31.12.2018
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Konzessionen und ähnliche Rechte			
sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	97.057,27	97.057,27	117.271,50
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	179.191.676,20		182.238.450,61
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.549.349,56		7.618.118,65
Grundstücke ohne Bauten	5.336.906,36		7.331.225,20
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	254.994,56		254.994,56
Bauten auf fremden Grundstücken	948,56		1.293,47
Technische Anlagen	768.350,63		788.058,84
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	222.319,53		311.981,93
Anlagen im Bau	13.617.808,77		0,00
Bauvorbereitungskosten	649.898,97	207.592.253,14	2.219.701,07
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	200.000,00		
Andere Finanzanlagen	50,00	200.050,00	50,00
Anlagevermögen insgesamt	207.889.360,41		200.881.145,83
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	6.471.357,41		6.172.760,62
Andere Vorräte	15.777,48	6.487.134,89	14.907,30
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	47.937,80		45.728,08
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	285,60		0,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	9.804,66		14.012,45
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	4.615,21		0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	140.997,43	203.640,70	316.749,09
Flüssige Mittel, Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	24.470.026,83	24.470.026,83	25.418.493,88
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	35.453,43		39.590,85
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	182.533,91	217.987,34	243.920,67
Bilanzsumme	239.268.150,17		233.147.308,77

1. BILANZ - PASSIVSEITE	31.12.2019		31.12.2018
	€	€	€
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	284.149,38		254.610,33
der verbleibenden Mitglieder	6.555.976,48		6.525.347,65
aus gekündigten Geschäftsanteilen	7.471,00	6.847.596,86	9.517,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 16.135,96 €			(11.243,43)
Kapitalrücklage		752.079,67	752.079,67
Ergebnisrücklagen			
Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DMBilG	47.040.479,88		47.040.479,88
Gesetzliche Rücklage	3.989.269,92		3.942.992,85
aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 46.277,07 €			(76.018,70)
Bauerneuerungsrücklage	11.073.581,49		11.073.581,49
Andere Ergebnisrücklagen	1.350.293,98		1.350.293,98
aus Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt: 0,00 €			(547.236,65)
		63.453.625,27	
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	684.168,25		0,00
Jahresüberschuss	462.770,69		760.186,95
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	- 46.277,07	1.100.661,87	- 76.018,70
Eigenkapital insgesamt	72.153.963,67		71.633.071,10
Sonderposten Investitionszulage		4.233.676,24	4.375.473,31
Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen	2.475.279,80	2.475.279,80	2.129.257,89
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	52.180.235,14		53.930.689,82
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0,00		279,49
Spareinlagen	92.657.345,93		85.540.484,54
Verbindlichkeiten aus Sparbriefen	6.069.137,74		7.124.613,74
Erhaltene Anzahlungen	6.501.946,19		6.419.904,49
Verbindlichkeiten aus Vermietung	50.960,52		45.216,08
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.646.832,63		1.674.248,77
Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen	21.338,66		0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	277.375,65	160.405.172,46	273.921,54
davon aus Steuern: 157.752,42 €			(152.056,09)
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	58,00	58,00	148,00
Bilanzsumme	239.268.150,17		233.147.308,77

2. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
- aus der Hausbewirtschaftung	24.755.661,02		24.363.015,90
- aus Betreuungstätigkeit	36.679,43		49.710,36
- aus anderen Lieferungen und Leistungen	232.349,13	25.024.689,58	228.906,19
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		298.596,79	398,80
Andere aktivierte Eigenleistungen		183.846,49	30.523,69
Sonstige betriebliche Erträge		734.681,66	825.667,65
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
- Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	- 13.127.163,48		- 10.911.323,90
- Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	- 13.059,17	- 13.140.222,65	- 5.478,08
Rohergebnis	13.101.591,87		14.581.420,61
Personalaufwand			
- Löhne und Gehälter	- 2.245.742,43		- 2.040.658,41
- soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	- 425.073,42	- 2.670.815,85	- 391.372,17
davon für Altersversorgung 1.752,00 €			(1.752,00)
Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	- 5.517.150,64		- 6.524.496,49
Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 1.315.350,28		- 1.373.052,88
Zinserträge	2.610,06		13.195,56
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- 2.534.643,31		- 2.848.005,50
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	- 56.509,93		- 92.078,35
Ergebnis nach Steuern	1.009.731,92		1.324.952,37
Sonstige Steuern	- 546.961,23		- 564.765,42
Jahresüberschuss	462.770,69		760.186,95
Gewinnvortrag	684.168,25		0,00
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnissrücklagen	- 46.277,07		- 76.018,70
Bilanzgewinn	1.100.661,87		684.168,25

3. ANHANG

A. Allgemeine Angaben

Die Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG hat ihren Sitz in Chemnitz und ist eingetragen im Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Chemnitz (GnR-Nr. 10).

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches und den Bestimmungen der Satzung.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17. Juli 2015 wurde beachtet.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

- Die immateriellen Vermögensgegenstände des Anlagevermögens werden über den Zeitraum der Nutzung (5 Jahre) abgeschrieben.

- Sachanlagen werden planmäßig linear mit folgenden Sätzen abgeschrieben:

	% der AK/HK p.a.
Wohnbauten	2,0 bzw. 2,5 (Neubauten 1,25)
Kfz-Stellflächen	5,26 bis 7,1
Außenanlagen	10,0
Sicherheitsanlagen	5,0
Kunstobjekte	6,67
Tiefgarage	2,0 und 3,3
Geschäfts- und andere Bauten	2,0 und 3,03
Betriebs- und Geschäftsausstattung	5,0 bis 33,33

- Die Photovoltaikanlagen in der Position Technische Anlagen und Maschinen werden linear mit 5 % und die Ladesäulen für Elektrofahrzeuge mit 10 % abgeschrieben. Andere technische Anlagen werden über eine Dauer von 7 Jahren abgeschrieben.

- Für Neubaumaßnahmen wurden 147.077,19 € und für Maßnahmen im Bestand 36.769,30 € Eigenleistungen aktiviert. Dabei wurden neben den Einzelkosten angemessene Teile der Gemeinkosten in die Aktivierung einbezogen.

- Wirtschaftsgüter mit einem Wert von 250,00 € - 800,00 € werden in voller Höhe abgeschrieben, solche mit Anschaffungskosten bis zu 250,00 € in den Aufwendungen erfasst.

- Die Zugänge an beweglichen Anlagegütern werden zeitan- teilig abgeschrieben.

- Die Finanzanlagen sind mit den Anschaffungskosten bewertet.
 - Die Genossenschaft ist Mitglied der Volksbank Chemnitz. Es wurde ein Anteil zu 50,00 € gezeichnet.
 - Am 26.06.2019 wurde die CSg Service GmbH als 100 prozentige Tochter der Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG gegründet. Das eingezahlte Stammkapital beträgt 200.000,00 €.

- Die Bewertung der Vorräte erfolgt zu durchschnittlichen Einstandspreisen.

- Bei den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen wurden Abschreibungen und Einzelwertberichtigungen vorgenommen.

- Unter den Geldbeschaffungskosten wird das Disagio für ein Darlehen ausgewiesen, welches planmäßig über die Laufzeit (Ende 30.06.2037) abgeschrieben wird.

- Der Sonderposten für Investitionszulage betrifft gewährte Investitionszulagen für Investitionen in das Anlagevermögen. Die Auflösung erfolgt analog des Anlagevermögens mit 2,0 % und 2,5 % p.a.

- Für ungewisse Verbindlichkeiten wurden in Höhe des voraussichtlichen Erfüllungsbetrages ausreichende Rückstellungen gebildet. Die Rückstellungen für Archivierung und Jubiläum wurden entsprechend den handelsrechtlichen Vorschriften abgezinst.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

Die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens sind im beigefügten Anlagenspiegel (Anlage 1) dargestellt.

In dem Posten „Unfertige Leistungen“ sind 6.471.357,41 € (Vorjahr 6.172.760,62 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

In den „Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

	€
Rückstellung für Bonuszahlungen an Zielsparer	1.064.000,00 €
Rückstellung für Instandhaltung	492.994,27 €
Rückstellung für Leerwohnungsausbau	293.670,53 €
Rückstellung für Betriebskosten	222.400,00 €
Rückstellung für Leistungsfonds	74.400,00 €

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten und die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte sind im beigefügten Verbindlichkeitspiegel (Anlage 2) dargestellt.

Die Spareinlagen gliedern sich wie folgt:

	€
Sparbücher und Zielsparen (3-monatige Kündigungsfrist)	49.148.998,80 €
Festzinssparen	
Laufzeit 3 Jahre	1.343.222,41 €
Laufzeit 4 Jahre	999.731,65 €
Laufzeit 5 Jahre	1.911.631,64 €
Laufzeit 6 Jahre	3.373.416,12 €
Laufzeit 7 Jahre	13.199.838,44 €
Laufzeit 10 Jahre	4.361.576,32 €
Wachstumssparen	18.318.930,55 €
	92.657.345,93 €

Die Sparbriefe gliedern sich wie folgt:

	€
Laufzeit 3 Jahre	70.000,00 €
Laufzeit 4 Jahre	10.000,00 €
Laufzeit 5 Jahre	110.000,00 €
Laufzeit 6 Jahre	280.000,00 €
Laufzeit 7 Jahre	5.372.137,74 €
Laufzeit 10 Jahre	227.000,00 €
	6.069.137,74 €

II. Gewinn- und Verlustrechnung

In den Sonstigen betrieblichen Erträgen sind folgende Erträge mit nicht unerheblichem Umfang enthalten:

	€
Ertrag aus Versicherungsansprüchen	215.610,35 €
Erträge aus der Auflösung des Sonderpostens Investitionszulage	141.797,07 €
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	128.848,62 €
Erträge aus Projekten	106.570,21 €

Den Erträgen aus Versicherungen stehen Instandhaltungsaufwendungen für die Behebung der Versicherungsschäden in Höhe von 232.615,32 € gegenüber.

Den Erträgen aus Projekten stehen Aufwendungen in gleicher Höhe gegenüber.

D. Sonstige Angaben

Die hundertprozentige Tochtergesellschaft der Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft, die CSg Service GmbH, schloss das Geschäftsjahr 2019 als Rumpfgeschäftsjahr mit einem Verlust von 112,5 T€ ab. In der Satzung der GmbH gibt es keine Regelung zu Gewinnabführung oder Verlustausgleich. Damit wird der Jahresfehlbetrag von der GmbH getragen. Das Eigenkapital der Gesellschaft beträgt zum 31.12.2019 87,5 T€.

Es bestehen nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte bilanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind. Diese resultieren aus ausgelösten Planungs- und Bauverträgen mit einem Umfang von 19,1 Mio. €. Für diese Maßnahmen werden in einem Umfang von 11,3 Mio. € Darlehen aufgenommen.

Die Genossenschaft ist Mitglied des Selbsthilfefonds zur Sicherung von Spareinlagen von Wohnungsgenossenschaften. Entsprechend § 4 Abs. 2 (b) des Statutes des Sicherungsfonds hat die Genossenschaft ein Zahlungsverprechen hinsichtlich eines Garantiebetrages in Höhe von 284,8 T€ gegeben.

Die Genossenschaft verwaltet Treuhandkonten (Mietkautionen) in Höhe von 72.701,71 € sowie Treuhandkonten (Fremdverwaltung/Kautionen) in Höhe von 26.014,04 €.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	21
- davon Teilzeitbeschäftigte	(6)
Technische Mitarbeiter	30
- davon Teilzeitbeschäftigte	(5)

Außerdem wurde durchschnittlich 1 Auszubildender beschäftigt.

	Mitglieder
Anfang 2019	10.333
Zugang 2019	398
Abgang 2019	- 395
Ende 2019	10.336

Die Mitglieder waren am Bilanzstichtag mit 431.461 Geschäftsanteilen zu je 15,50 € an der Genossenschaft beteiligt.

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 30.628,83 € erhöht.

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2019 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

Der Bilanzgewinn aus dem Geschäftsjahr 2018 in Höhe von 684.168,25 € wurde nach dem Beschluss der Vertreterversammlung vom 09.05.2019 auf das Geschäftsjahr 2019 vorgetragen. Das Geschäftsjahr 2019 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 462.770,69 € ab. Gemäß § 40 der Satzung wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses 46.277,07 € in die gesetzliche Rücklage eingestellt.

Vorstand und Aufsichtsrat werden der Vertreterversammlung vorschlagen, den Bilanzgewinn in Höhe von 1.100.661,87 € auf das Geschäftsjahr 2020 vorzutragen.

Mitglieder des Vorstandes:

Ringo Lottig
Denis Keil
Michael Weise

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Dr.-Ing. Klaus Hoffmann Vorsitzender
Matthias Ullrich
Wolfgang Müller
Miko Runkel
Maika Penno

Gegenüber den Mitgliedern des Vorstandes und des Aufsichtsrates bestehen keine Forderungen.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V.
Antonstraße 37
01097 Dresden

ANLAGE 1 – ANLAGENSPIEGEL

	Anschaffungs- / Herstellungskosten					Abschreibungen						Buchwert am 31.12.2019 €
	Stand 01.01.2019 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen €	Stand 31.12.2019 €	kumuliert 01.01.2019 €	im Geschäftsjahr €	Veränderungen im Zusammenhang mit Abgängen	Veränderungen im Zusammenhang mit Umbuchungen	Zuschreibung	kumuliert 31.12.2019 €	
Immaterielle Vermögensgegenstände	274.869,04	25.347,54	0,00	0,00	300.216,58	157.597,54	45.561,77	0,00	0,00	0,00	203.159,31	97.057,27
Sachanlagen												
Grundstücke mit Wohnbauten	288.971.863,22	1.898.167,53	- 117.712,29	40.923,32	290.793.241,78	106.733.412,61	4.964.186,64	- 116.482,67	20.449,00	0,00	111.601.565,58	179.191.676,20
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	9.946.082,01	252.999,03	- 1,00	- 52.903,67	10.146.176,37	2.327.963,36	289.312,45	0,00	- 20.449,00	0,00	2.596.826,81	7.549.349,56
Grundstücke ohne Bauten	7.331.225,20	0,00	- 29.738,84	- 1.964.580,00	5.336.906,36	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.336.906,36
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	254.994,56	0,00	0,00	0,00	254.994,56	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	254.994,56
Bauten auf fremden Grundstücken	4.828,80	0,00	0,00	0,00	4.828,80	3.535,33	344,91	0,00	0,00	0,00	3.880,24	948,56
Technische Anlagen	1.364.846,19	57.997,99	0,00	20,00	1.422.864,18	576.787,35	77.726,20	0,00	0,00	0,00	654.513,55	768.350,63
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.105.361,05	50.372,42	- 45.370,00	0,00	1.110.363,47	793.379,12	140.018,67	- 45.353,85	0,00	0,00	888.043,94	222.319,53
- davon GWG		(31.205,01)	(- 9.305,21)				(31.205,01)	(- 9.305,21)				
Anlagen im Bau	0,00	9.886.679,36	0,00	3.731.129,41	13.617.808,77	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	13.617.808,77
Bauvorbereitungskosten	2.219.922,95	185.504,60	- 717,64	- 1.754.589,06	650.120,85	221,88	0,00	0,00	0,00	0,00	221,88	649.898,97
Sachanlagen insgesamt	311.199.123,98	12.331.720,93	- 193.539,77	0,00	323.337.305,14	110.435.299,65	5.471.588,87	- 161.836,52	0,00	0,00	115.745.052,00	207.592.253,14
Finanzanlagen												
Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	200.000,00	0,00	0,00	200.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	200.000,00
Andere Finanzanlagen	50,00	0,00	0,00	0,00	50,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	50,00
Finanzanlagen insgesamt	50,00	200.000,00	0,00	0,00	200.050,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	200.050,00
Anlagevermögen insgesamt	311.474.043,02	12.557.068,47	- 193.539,77	0,00	323.837.571,72	110.592.897,19	5.517.150,64	- 161.836,52	0,00	0,00	115.948.211,31	207.889.360,41

ANLAGE 2 – VERBINDLICHKEITENSPIEGEL

Verbindlichkeiten	insgesamt €	davon			Art der Sicherung ¹⁾	
		Restlaufzeit				gesichert
		bis zu 1 Jahr €	zwischen 1 und 5 Jahre €	über 5 Jahre €		€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	52.180.235,14	3.775.613,99	15.019.983,89	33.384.637,26	52.180.235,14	GPR,Z
	(53.930.689,82)	(3.642.837,96)	(14.716.273,53)	(35.571.578,33)	(53.930.689,82)	(GPR,Z,PF)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	(279,49)	(279,49)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	
Erhaltene Anzahlungen	6.501.946,19	6.501.946,19	0,00	0,00	0,00	
	(6.419.904,49)	(6.419.904,49)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	50.960,52	50.960,52	0,00	0,00	0,00	
	(45.216,08)	(45.216,08)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.646.832,63	2.646.832,63	0,00	0,00	0,00	
	(1.674.248,77)	(1.674.248,77)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	21.338,66	21.338,66	0,00	0,00	0,00	
	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	277.375,65	228.359,62	0,00	49.016,03	0,00	
	(273.921,54)	(222.973,90)	(0,00)	(50.947,64)	(0,00)	
Gesamtbetrag	61.678.688,79	13.225.051,61	15.019.983,89	33.433.653,29	52.180.235,14	GPR,Z
	(62.344.260,19)	(12.005.460,69)	(14.716.273,53)	(35.622.525,97)	(53.930.689,82)	(GPR,Z,PF)

() Die Vorjahreswerte sind als Klammerzahlen angegeben

1) GPR = Grundpfandrecht

PF = Verpfändung Termingeld 0,00 € (500.000,00 €)

Z = Zession

LAGEBERICHT DER CHEMNITZER SIEDLUNGSGEMEINSCHAFT EG

für das Geschäftsjahr vom 01.01.2019 - 31.12.2019 gemäß § 289 i. V. m. § 336 Abs. 1 und 2 HGB

I. Geschäftsmodell und Strategie

1.1 Geschäftsmodell

Zweck der Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG - CSg - ist gemäß der Satzung die Förderung ihrer Mitglieder, vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsverorgung, ergänzt um Gemeinschafts- und Folgeeinrichtungen mit sozialer, kultureller und wirtschaftlicher Ausrichtung. Es ist unsere Aufgabe, die Genossenschaft weiter zu entwickeln, das Wohnen in bewährter Form zu erhalten und darüber hinaus den Bestand zukunftsorientiert und nachhaltig im Hinblick auf künftige Nutzer zu entwickeln.

Die Genossenschaft darf Spareinlagen hereinnehmen. Damit kann für die Bestandserhaltung und Bestandserweiterung auf einer breiten und sicheren finanziellen Grundlage aufgebaut werden.

Die CSg ist zu 100 % an der im Juni 2019 gegründeten CSg Service GmbH beteiligt. Diese führt vorrangig Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufträge der CSg in hoher Qualität und zu marktüblichen Preisen aus.

1.2 Ziele und Strategien

Die CSg betreibt ein konsequentes Portfoliomanagement zur Stärkung der Marktposition. Strategisch beinhaltet dies neben der Neubautätigkeit gezielte Investitionen in zukunftsfähige Bestandssegmente. Andererseits werden die vorhandenen Bestände laufend auf ihre Wirtschaftlichkeit und Zukunftsfähigkeit hin überprüft.

Die Aufarbeitung bzw. erneute Sanierung diverser Bestandsobjekte wird nach entsprechender Portfolioeinordnung und wirtschaftlicher Prüfung in verschiedenen Fällen mit veränderten Zuschnitten der Wohnungen und ggf. daran gekoppelten Flächenänderungen einhergehen.

Qualitativ hochwertige Sanierungen im Bereich des Leerwohnungsausbaues erhöhen die Attraktivität des angebotenen Wohnraumes, erhöhen dessen Vermietungschancen und den Marktanteil der CSg am Chemnitzer Wohnungsmarkt.

2019 wurden keine Neubauobjekte der Vermietung übergeben. Bestandsveränderungen fanden durch Zusammenlegungen von Wohnraum statt. Dadurch erfolgte eine Verringerung der Wohnungsanzahl per 31.12.2019 auf 4.823 (Vorjahr 4.834).

Das erfolgreiche Betreiben der Spareinrichtung ermöglicht die zielgerechte Umsetzung der vorgenannten Maßnahmen. Mit dem Jahresabschluss 2019 verfügt die CSg über einen Einla-

genbestand in Höhe von ca. T€ 98.700. Innerhalb der Spareinrichtung liegt das Hauptaugenmerk auf der Hereinnahme von mittel- bis langfristigen Geldanlagen. Diese Spareinlagen stellen bereits jetzt einen Gesamtanteil von > 50 % dar.

Für die Finanzierung geplanter und laufender Investitionen spielt die Spareinrichtung aktuell eine bedeutende Rolle. Die Abwägung des Einsatzes von Mitteln der Spareinrichtung erfolgt nach wirtschaftlichen Kriterien unter Beachtung des Zinsniveaus für Darlehen. Ein weiteres maßvolles Wachstum ist auch für die nächsten Jahre geplant.

Die CSg betreibt ein detailliertes Risikomanagement. Dies ist nach den Mindestanforderungen an das Risikomanagement, welche sich aus der Bankeneigenschaft (Spareinrichtung) begründen, aufgestellt und mit einem geprüften und transparenten Berichtswesen an die Gremien verbunden. Einmal jährlich erfolgt ein Bewertungsgespräch mit der Bundesbank. Das Ergebnis spiegelt sich in aktuellen sehr guten Ratingergebnissen wider.

II. Wirtschaftsbericht

2.1 Allgemeine wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Quelle: FOG-Institut Wohnungsmarkt-Report Chemnitz 2020

Der quantitative Faktor der Wohnraumnachfrage in Chemnitz – die Zahl der Menschen und die von ihnen bewohnten Haushalte – reduzierte sich im Jahr 2019 leicht.

Erstmals seit 2010 schrumpfte die Bevölkerungszahl der Stadt Chemnitz wieder. Sie reduzierte sich um 813 auf 246.908. Dabei reduzierten sich alle demographischen Parameter, welche in den letzten Jahren zum Bevölkerungswachstum beigetragen hatten. Die Zahl der Geburten reduzierte sich erneut, nachdem sie sich bereits 2018 um 5 % verringert hatte.

Langsam kommen die ab den 90-iger Jahren weniger geborenen Frauen in das Familiengründungsalter. Dieser Fakt stellt den maßgeblichen Einfluss dar.

Das starke Wanderungssaldo, welches in den letzten Jahren stets den Sterbeüberschuss kompensieren konnte, verringerte sich deutlich. Vor allem die Zahl der in Chemnitz lebenden Ausländer - der Wachstumstreiber der Stadt in den vergangenen Jahren - wuchs nur um ca. 600 Personen - so wenig wie seit Jahren nicht.

Auch die Zahl der neuen Erstsemester-Studenten reduzierte sich. Das Wanderungsgeschehen im Oktober - traditionell der Monat mit den meisten Zuzügen in Chemnitz - lag mehr als 20 % unter dem Vorjahreswert.

Die Zahl der Haushalte in Chemnitz dürfte sich im Jahr 2019 im dreistelligen Bereich verkleinert haben, nachdem sie 2018 noch relativ stark angewachsen war (+ 570).

Ungeachtet dessen ließen Wohngebäudeumbau und Sanierungstätigkeiten das Gesamtangebot an verfügbarem Wohnraum insgesamt steigen und brachten vor allem flächenmäßig großes und hochwertiges Wohnen auf den Markt. Die wirtschaftlichen Fundamentaldaten der Stadt rechtfertigen bzw. bestätigen diesen Weg. Dabei stieg die Zahl der Arbeitsplätze auf mehr als 117.000; die Löhne und Gehälter wuchsen deutlich; die Wirtschaftsleistung auf dem Gebiet von Chemnitz erhöhte sich auf mehr als 8,5 Mrd. Euro Bruttoinlandsprodukt (knapp 20 % höhere Wirtschaftsleistung als noch vor 10 Jahren).

Mit dem steigenden Einkommen der Einwohner hat die Zahlungsbereitschaft für modernes und hochwertigeres Wohnen in den letzten Jahren deutlich zugenommen.

Im Ergebnis führt eine geringfügig rückläufige Bevölkerung bei leicht steigenden Wohnungszahlen jedoch wieder zu steigenden Leerstandszahlen in Chemnitz.

Fazit: der Verdrängungswettbewerb besichert den Mietern weiterhin günstige Angebotsmieten von durchschnittlich leicht über 5 €/m² nettokalt.

Im 5-Jahreszeitraum seit 2014 stiegen die Angebotsmieten lediglich um 27 Cent/m² bzw. jahresdurchschnittlich um ca. 1 %.

2.2 Geschäftsverlauf

Im Geschäftsjahr bewirtschaftete die Genossenschaft nachfolgenden eigenen sowie Fremd- und Wohneigentumsbestand:

Stand per 31.12.2019

	Anzahl		Nutzfläche m²	
	WE	GE	WE	GE
eigener Bestand:	4.823	36	280.865	2.623
Verwaltung für Dritte:	98	5	6.848	422
davon				
WEG-Verwaltung:	28	3	2.433	247
Hausverwaltung:	70	2	4.415	175
Geschäftsbesorgung für Dritte:	103		6.113	
Garagen und Stellplätze *:	1.043			
verwalteter Bestand gesamt:	6.067	41	293.826	3.045

*einschl. Fremd- und Pachtgaragen

2019 erfolgte kein Bezug von Neubauten. Eine Bestandsveränderung fand insbesondere nur durch Zusammenlegung von Wohnraum - eine Reduzierung um 10 Wohnungen - statt.

Die Zahl der zu vermietenden Stellplätze stieg erneut, insbesondere durch den Parkplatzneubau im Bereich Am Karbel/Talanger.

Weitere Bestandsveränderungen ergeben sich aus Änderungen der Nutzungsart.

Im Vergleich zu den Vorjahren ergibt sich für maßgebliche Kennziffern folgende Entwicklung

(einschl. der Werte Gewerbe in Wohnungen):

	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019
Erlösschmälerung	3,8 %	4,0 %	4,1 %
Leerstandsquote (vermietbar) insgesamt	3,7 %	3,6 %	3,7 %
Mietschulden*	0,2 %	0,2 %	0,2 %
Nutzungsgebühr Soll	5,49 €/m²	5,53 €/m²	5,59 €/m²
Mietenmultiplikator	10,2	10,4	10,1

*um Wertberichtigung gemindert

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung, als Basis unseres erfolgreichen und zukunftsweisenden wirtschaftlichen Handelns, in Höhe von T€ 24.755,7 stiegen gegenüber dem Vorjahr um T€ 392,6. Maßgeblich für die Erhöhung der Umsatzerlöse waren die ganzjährige Anrechnung von 2018 nur unterjährig vermieteten Neubauwohnungen, die Neuvermietung von hochwertig umgebauten und sanierten Wohnungen des Q6-Bestandes an der A.-Pech-Straße, die im Altbaubereich vorgenommene Mietanpassung und die Anpassung bei Wohnungen nach Ausbau.

Der Leerstand und die Erlösschmälerung konnten zum 31.12.2019 gegenüber dem Vorjahr gehalten werden. Dazu beigetragen hat ein Volumen für den Leerwohnungsausbau in Höhe von T€ 4.126,4. Zum Jahresende waren 180 Wohnungen nicht vermietet. Die Aufwendungen für den Leerwohnungsausbau stiegen gegenüber dem Vorjahr um ca. T€ 1.060.

Neben einer Kostensteigerung, die mit ca. + 25 % je ausgebauter Wohnung derzeit am Markt akzeptiert werden muss, wurden die zusätzlichen Mittel eingesetzt, um verstärkten Wohnungskündigungen und damit einem Anwachsen des Leerstandes entgegenzuwirken.

Mit einem größeren Anteil sind innerhalb des Leerwohnungsausbauvolumens erneut auch Wohnungen mit Zuschnittsveränderungen oder Zusammenlegungen enthalten. Dafür werden zielgerichtet Einzelwohnungen über einen längeren Zeitraum vorgehalten, um die entsprechenden Zusammenlegungen ermöglichen zu können.

Die stichtagsbezogenen Forderungen aus der Vermietung konnten im Jahr 2019 in etwa auf dem Niveau des Vorjahres gehalten werden bzw. es konnten in Bezug auf den Gesamtbetrag neue Forderungen mit zurückgezählten Forderungen ausgeglichen werden. Der bilanzielle Ausweis zeigt einen geringen Anstieg der Forderungen in Höhe von T€ 2,2. Forderungen aus Vermietung wurden in Höhe von T€ 9,4 (Vorjahr T€ 13,2) abgeschrieben. Diese Werte sind einem konsequenten und aktiven Forderungsmanagement geschuldet.

Die bereits in den Vorjahren hereingenommenen Spargelder fanden 2019 in der Finanzierung der Neubaumaßnahmen ihre Verwendung. Zur Steuerung der Sparportfolios wurde im II. Quartal 2019 eine alle Produkte umfassende Zinssatzreduzierung vorgenommen.

Vorrangig nachgefragt waren Produkte mit 8 und 10 Jahren Laufzeit.

Zur weiteren Portfoliosteuerung wurden per 01.02.2020 Produkte aus dem Angebot genommen und erneut eine Zinssatzsenkung durchgeführt.

Unter den genannten Rahmenbedingungen generierte die Spar-einrichtung ein Neugeschäft in Höhe von T€ 6.061,4. Die Zielvorstellung für 2020 wurde entsprechend angepasst.

Das Sparvolumen beträgt zum 31.12.2019 T€ 98.726,5. Der Durchschnittszins beträgt (einschließlich Bonusaufwendungen für 2019) 1,47 %.

Die Spareinrichtung führt zum Stichtag 10.335 Sparkonten mit einem durchschnittlichen Anlagebetrag von 9.553 €.

Im Jahr 2019 wurden Sparmittel für Neubau, Modernisierung und Sondertilgung in Höhe von T€ 6.009,4 eingesetzt.

Folgende Struktur bildet sich bei den Sparprodukten ab:

	T€
Festzinssparen insgesamt	25.189,4
Sparbücher mit 3-monatiger Kündigungsfrist einschl. Kautionen	21.540,6
Zielsparen	27.608,4
Wachstumssparen	18.318,9
Sparbriefe	6.069,1

2.3 Lage

a) Ertragslage

Der Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2019 gliedert sich in folgende Bereiche:

- Angaben in T€ -

	2019	2018	Veränderung
Hausbewirtschaftung	437,9	2.223,1	- 1.785,2
Verwaltungsbetreuung	- 54,9	- 81,3	26,4
sonstiger Bereich	334,0	- 895,0	1.229,0
Geschäftsergebnis	717,0	1.246,8	- 529,8
Zinsergebnis	- 197,7	- 394,5	- 196,8
Steuerergebnis	- 56,5	- 92,1	35,6
Jahresüberschuss	462,8	760,2	- 297,4

Hinsichtlich der Darstellung der Ertragslage werden die ermittelten und der Spareinrichtung zuzurechnenden Personal- und sonstigen Aufwendungen – abweichend vom Vorjahr – pauschal mit 10 % auf das Zinsergebnis und mit 90 % auf die Hausbewirtschaftung verrechnet. In den Vorjahren erfolgte die Aufteilung pauschal mit 20 % auf das Zinsergebnis und mit 80 % auf die Hausbewirtschaftung.

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung spiegelt den bereits genannten Mehreinsatz für Instandhaltung bzw. Leerwohnungsausbaue wider. Positiv wirken dagegen die beschriebenen Steigerungen der Mieterlöse sowie Effekte aus der Erwirtschaftung eines geringeren Zinsaufwandes für Darlehen in Höhe von T€ 265,0.

Die Ertragslage des sonstigen Bereiches war im Vorjahr von der Wirkung einer außerplanmäßigen Abschreibung geprägt. Mit Entfall einer vergleichbaren Position, liegt dieses Teilergebnis wieder im üblichen Rahmen.

Die Aufwendungen für Instandhaltung und Instandsetzung betrugen T€ 6.458,2. Der Schwerpunkt wurde dabei wieder auf den Leerwohnungsausbaue gelegt. Hier kamen T€ 3.042,8 zum Einsatz.

In den Vorjahren wurde damit begonnen, das Portfolio durch neu zugeschnittene Wohnungen zu erweitern. Diese mit veränderten Wohnungsgrundrissen einhergehenden Umbaumaßnahmen sind somit nicht im Instandhaltungsaufwand enthalten.

Im Geschäftsjahr 2019 wurden dafür zusätzlich T€ 1.083,6 (einschl. Einbau von Küchen) bereitgestellt. Hier erfolgte die Aktivierung über das Anlagevermögen.

In Fortführung der Bestandsarbeiten im Bereich der Alfons-Pech-Straße wurde nach gleichem Muster die Sanierung von 10 Wohngebäuden - verteilt auf 3 Jahre - im Bereich der

Albert-Schweitzer-Straße/Am Karbel begonnen. Dieses Wohngebiet steht für den ersten Modernisierungsbereich der CSg in den Jahren 1992/1993. Die heutigen Maßnahmen werten diese Häuser erneut auf und bilden eine gute Vermietungsbasis für die nächsten Jahre.

Es werden Maßnahmen der Instandhaltung, des Leerwohnungsausbaus, der Modernisierung, der Infrastruktur und des Stellplatzneubaus gekoppelt. Die Modernisierungen betreffen hauptsächlich die Versorgungsumstellung von Gas auf Elektrik (Komplettückbau der Gasanlage), neue Wohnungseingangstüren sowie den Balkonanbau.

Insgesamt betragen dafür die Erhaltungs- und Herstellungsaufwendungen im Jahr 2019 T€ 1.570,8.

Schwerpunkte sonstiger Baumaßnahmen waren:

- Erneuerung von Elektroinstallationen in Treppenhäusern und Wohnungen
- Renovierung von Treppenhäusern einschl. Einbau neuer Wohnungseingangstüren
- Fassadenanstriche

Zusammengefasst betragen die Investitionen im Geschäftsjahr in den Gebäudebestand:

- Angaben in T€ -

Erhaltungsaufwand	6.458,2
nachträglichem Herstellungsaufwand	1.821,5
Gesamt	8.279,7

Auch zukünftig wird die CSg umfangreiche finanzielle Mittel für umfassende Modernisierungsmaßnahmen sowie den Neubau einsetzen. Die Investitionstätigkeit ist auf ein breit gefächertes Wohnungsangebot für unterschiedliche Wohnbedürfnisse ausgerichtet.

b) Finanzlage

Die CSg ist den Zahlungsverpflichtungen im Jahr 2019 stets fristgerecht nachgekommen, die Zahlungsfähigkeit war jederzeit gegeben. Auch für die Zukunft ist auf Basis der vorliegenden Planungen eine stets ausreichende Zahlungsfähigkeit gesichert. Der Genossenschaft steht darüber hinaus ein Kontokorrentrahmen von T€ 2.875 zur Verfügung. Diesen hat die CSg in den Vorjahren und im abgelaufenen Wirtschaftsjahr auf Grund der guten Liquiditätsausstattung nicht in Anspruch genommen. Die nachfolgende Kapitalflussrechnung verdeutlicht Herkunft und Verwendung der geflossenen Finanzmittel.

Herkunft und Verwendung der geflossenen Finanzmittel:

- Angaben in T€ -

	2019	2018
laufende Geschäftstätigkeit		
Jahresergebnis	463	760
Abschreibung des Anlagevermögens	5.517	6.525
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	- 90	- 101
Auflösung des Sonderpostens Investitionszulage	- 142	- 142
Buchgewinne aus Anlagenabgängen	- 1	4
Zinsaufwendungen	2.535	2.848
Zinserträge	- 3	- 13
Ertragssteueraufwand/-ertrag	56	92
Ertragssteuerzahlung	- 86	- 118
Sonstige Veränderungen Aktiva/Passiva	1.298	1.112
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	9.547	10.967
Finanzierungstätigkeit		
Planmäßige Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten	- 3.646	- 3.724
Sondertilgung	- 105	- 505
Gezahlte Zinsen	- 2.343	- 2.713
Aufnahme von langfristigen Darlehensmitteln	2.000	0
Hereinnahme Spargelder	6.062	3.794
Veränderung Geschäftsguthaben und Kapitalrücklage	58	- 55
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	2.026	- 3.203
Investitionstätigkeit		
Investitionen in langfristige Vermögensgegenstände	- 12.357	- 6.779
Einnahmen aus Anlagenabgängen	33	20
erhaltene Zinsen	3	19
Stammeinlage in verbundenen Unternehmen	- 200	
Cashflow aus Investitionstätigkeit	- 12.521	- 6.740
zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	- 948	1.024
Veränderung von verpfändeten Finanzmitteln	500	0
Finanzmittelbestand am 31.12. des Vorjahres	24.918	23.894
Finanzmittelbestand am 31.12.2019	24.470	24.918

Bei den Investitionen in langfristige Vermögensgegenstände handelte es sich hauptsächlich um Investitionen in die Neubau- maßnahmen Achatstr. 2 und 4, Kaßbergstraße/Hohe Straße, in die Kindertagesstätte Zinzendorfstraße sowie um Bauvorbereitungskosten. Die Baumaßnahmen liefen das gesamte Jahr 2019 mit Fortführung in 2020. Darlehensmittel kamen dafür in Höhe von T€ 2.000 zum Einsatz.

Im Weiteren erfolgte die Finanzierung der beschriebenen Maßnahmen aus Spargeldern sowie Eigenmitteln.

Zum 31.12.2019 lag die Summe der nicht eingesetzten Sparmittel bei T€ 9.233,9 (Vorjahr T€ 9.110,4).

Davon sind ca. T€ 6.300 als 10 %ige Liquiditätsreserve im Rahmen der monatlichen Liquiditätsmeldung an die Bundesbank vorzuhalten. Zur weiteren Absicherung bis zu einer Grenze von 10 Prozent der Sparmittel liegen Kontokorrentzusagen vor. Die Verwendung der weiteren Sparmittel ist im Rahmen der anstehenden Bauvorhaben geplant.

Im Wesentlichen wurde die Geschäftstätigkeit durch erhöhte Instandhaltungsaufwendungen beeinflusst.

Unter Einbeziehung des Sonderpostens für Investitionszulage beträgt das Eigenkapital 31,92 % der Bilanzsumme.

Der Finanzmittelbestand setzt sich aus flüssigen Mitteln zusammen. Wertpapiere werden derzeit nicht gehalten.

c) Vermögenslage

In der nachstehenden Übersicht werden der Vermögensaufbau und die Kapitalstruktur der Genossenschaft dargestellt.

- Angaben in T€ -

	per 31.12.2019	per 31.12.2018
Vermögensstruktur		
langfristiger Bereich (Anlagevermögen)	207.925	201.421
kurzfristiger Bereich	31.343	31.726
Gesamtvermögen	239.268	233.147
Kapitalstruktur		
langfristiger Bereich	222.346	217.609
kurzfristiger Bereich	16.922	15.538
Gesamtkapital	239.268	233.147

Forderungen und Verbindlichkeiten, die vom Bilanzstichtag gerechnet > 1 Jahr fällig werden, wurden grundsätzlich als langfristig bewertet. Eine Ausnahme bilden hierbei die zur Finanzierung des langfristigen Anlagevermögens aufgenommenen Darlehen, welche vollständig langfristig eingeordnet wurden.

Die Spareinlagen sind sowohl der lang- als auch der kurzfristigen Bewertung zugeordnet. Bei dieser Klassifizierung wurde von langjährigen Erfahrungswerten aller Genossenschaften mit Spareinrichtung ausgegangen.

Das langfristig gebundene Vermögen ist durch ausreichend eigene Mittel und langfristig finanzierte Fremdmittel gekennzeichnet.

Die Veränderung des kurzfristigen Bereiches der Kapitalstruktur wird geprägt durch die Finanzierungsstruktur der Spareinlagen. Dabei werden die im neuen Geschäftsjahr auslaufenden Sparprodukte im kurzfristigen Bereich ausgewiesen.

Es kann festgestellt werden, dass die Vermögensverhältnisse der CSg ein ausgewogenes Verhältnis aufweisen. Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse gelten zum 31.12.2019 als geordnet. Im Jahr 2019 war die Zahlungsfähigkeit jederzeit gegeben. Über die in der Bilanz ausgewiesenen Mittel hinaus, sind ausreichend Liquiditätsspielräume vorhanden. Im Wesentlichen ergeben sich diese aus den verfügbaren Kontokorrentlinien sowie aus unbelastetem Grundvermögen, welches jederzeit als Beleihungsreserve genutzt werden kann.

2.4 Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Finanzielle Leistungsindikatoren

Die Entwicklung einiger wichtiger Daten wird im Dreijahresvergleich dargestellt:

	2019	2018	2017
Jahresüberschuss (T€)	462,8	760,2	608,0
EK Quote (%)	31,92	32,60	32,55
Solvabilitätskennzahl (%)	32,62	33,31	32,68
Verschuldung incl. Spareinrichtung je m ² (€)	518	503	511
Leerstand in Wohnungen (%)	3,7	3,6	3,7
Zinsquote (%)	12,8	13,8	18,9
Kapitaldienstquote (%)	33,1	32,7	35,6
Sollmiete Wohnungen/Monat je m ² (€)	5,59	5,53	5,42

Weitere finanzielle Leistungsindikatoren wurden bereits im Zusammenhang mit der Darstellung der wirtschaftlichen Lage dokumentiert.

Zum Stichtag 31.12.2019 hatte die Genossenschaft 10.336 Mitglieder (Vorjahr: 10.333) mit insgesamt 431.461 Geschäftsanteilen.

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder betrug zum 31.12.2019 T€ 6.556,0.

In der Gruppe der Ausscheidenden sind 63 Mitglieder enthalten, denen entsprechend § 11, Abs. 1 der Satzung durch Ausschluss gekündigt wurde. Der damit zur Auszahlung fällige Anteilbetrag wird zum Forderungsausgleich genutzt bzw. waren diese ehemaligen Mitglieder seit Jahren unbekannt verzogen.

Das Geschäftsjahr 2019 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 462.770,69 € ab. Gemäß § 40 der Satzung wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses 46.277,07 € in die

gesetzliche Rücklage eingestellt.

Vorstand und Aufsichtsrat werden der Vertreterversammlung vorschlagen, den Bilanzgewinn in Höhe von 1.100.661,87 € auf das Jahr 2020 vorzutragen.

Im Zuge von Prozessanpassungen entschied der Aufsichtsrat im Dezember 2019, das per 30.06.2020 endende Vertragsverhältnis mit einem Vorstandsmitglied nicht weiterzuführen und eine Reduzierung der Personenzahl vorzunehmen. Die Genossenschaft wird danach von 2 hauptamtlichen Vorständen geführt.

Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

In den nächsten Jahren wird die Genossenschaft die sozialen, demographischen und quartiersbezogenen Aspekte noch stärker berücksichtigen. Dabei verfolgt die Genossenschaft eine Stärkung der Mitgliederförderung und den Ausbau sozialer Aktivitäten.

Das soziale Engagement der CSg versteht sich zunehmend als Teil der klassischen Wohnungsvermietung zur Bewältigung des sozialen und demographischen Wandels.

Die Motivation und Qualifikation unserer Mitarbeiter sind dabei Schlüsselfaktoren für den Erfolg der Genossenschaft. Daher legt die Geschäftsleitung auch weiterhin großen Wert auf eine gezielte Förderung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie eine konsequente Personalentwicklung. Es erfolgten zahlreiche Qualifizierungs- und Weiterbildungsmaßnahmen. Für Schulungszwecke und Weiterbildungsmaßnahmen wurden 2019 T€ 46 aufgewendet.

Zum 31.12.2019 waren 57 Arbeitskräfte inkl. 1 Azubi und 3 Vorstände in der CSg beschäftigt. Insgesamt waren davon 14 Arbeitskräfte in Teilzeit beschäftigt.

III. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

3.1 Risikobericht

Die Genossenschaft ist nach § 25a Abs. 1 KWG zu einer ordnungsgemäßen Geschäftsorganisation und insbesondere zu einem angemessenen Risikomanagement verpflichtet.

Basis für das implementierte System sind die von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht veröffentlichten MaRisk (Mindestanforderungen an das Risikomanagement). Das Risikomanagement setzt sich aus der Risikostrategie, der Steuerung der Risikotragfähigkeit sowie dem internen Kontrollsystem zusammen.

Die jährliche Risikoinventur sorgt dafür, dass Risiken identifiziert und nach ihrer Wesentlichkeit eingestuft werden können. Auf Grundlage der MaRisk gewährleisten die entsprechenden Risikosteuerungs- und Controllingprozesse, das Monitoring und die Ableitung von Konsequenzen aus den Risikobeurteilungen. Sobald daraus Ergebnisse resultieren, finden sich diese im Risikofrüherwarnsystem mit den Schwerpunkten in den wohnungswirtschaftlichen Beobachtungsbereichen und im SpARBereich wieder. Es werden die möglichen Auswirkungen der identifizierten Risiken auf das Jahresergebnis, auf die Liquidität und auf die Eigenmittelausstattung im Rahmen der Risikotragfähigkeit

untersucht und einer Bewertung zugeführt.

Dabei erfolgt eine ständige Weiterentwicklung der Risikobetrachtung. Die Einschätzung der Risiken erfolgt quartalsweise und ist Thema jeder regelmäßigen Vorstandsberatung.

Aus der Geschäftstätigkeit der CSg ergeben sich die für eine Wohnungsgenossenschaft mit Spareinrichtung typischen Risiken wie Mietausfälle, Anstieg der Bau- und Instandhaltungskosten, Zinsänderungen oder Abfluss von Spareinlagen.

Die Risiken von Preisänderungen sind auf den wohnungswirtschaftlichen Bereich begrenzt. Auf Grundlage der Miet- und Nutzungsverträge gibt es eine langfristige Festlegung der Mieten.

Mittels der regelmäßig durchgeführten Bestandspflege der Immobilien kann künftig eher mit steigenden bzw. zumindest gleichbleibenden Mieterlösen gerechnet werden. Deshalb sind weder aktuell noch mittelfristig Liquiditätsrisiken zu erwarten. Der Kapitaldienst an Banken und Sparer kann aus den regelmäßigen Mietzuflüssen vereinbarungsgemäß entrichtet werden. Außerdem verfügt die Genossenschaft, wie bereits dargestellt, über erhebliche Liquiditäts- und Beleihungsreserven.

Hauptaugenmerk muss jedoch in den nächsten Jahren auf dem Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit einhergehend mit der Baupreisentwicklung liegen.

Im SpARBereich ergeben sich externe Risiken, die aus der Zinspolitik der EZB sowie der Wirtschaftspolitik der Regierung resultieren und das Anlageverhalten der Sparer beeinflussen. Aufgrund des marktkonformen Verhaltens unserer Sparer muss die CSg bei Bedarf mit der Veränderung von Zinssätzen in den Sparprodukten reagieren. Das niedrige Zinsniveau hat bisher die Geschäftsentwicklung sehr positiv beeinflusst. Der Geschäftsbetrieb der Spareinrichtung wird nach den Maßgaben des Kreditwesengesetzes geführt und von der Deutschen Bundesbank und der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungen überwacht. Die Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG ist Mitglied des Selbsthilfefonds zur Sicherung von Spareinlagen für Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung beim GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen.

Gegenüber Kreditinstituten betragen die Verbindlichkeiten einschl. rückständiger Zinsen und Tilgungen per 31.12.2019 T€ 52.180,2. Im Jahr 2019 erfolgte die planmäßige Rückführung von Darlehen in Höhe von T€ 3.645,9 sowie im Rahmen von Sondertilgungen mit T€ 104,6. Neue Darlehen wurden im Jahr 2019 zur Finanzierung der Neubautätigkeiten abgeschlossen. Davon kamen noch T€ 2.000 zur Auszahlung. Die weitere Verwendung erfolgt im laufenden Jahr.

Für Darlehen, deren Zinsbindung bis einschl. 31.12.2022 endet und für die keine Sondertilgung geplant ist, wurden die Prolongationsverträge bereits geschlossen.

Mit Ablauf der aktuellen Zinsvereinbarung endet in den meisten Fällen die Rückführung der jeweiligen Darlehen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Sparern wurden bereits unter Punkt 2.2 ausführlich erläutert.

Zusätzlich zur Überwachung des laufenden Kapitaldienstes werden die Zinsbindungsfristen detailliert nachgehalten und gesteuert.

Die Finanzierung des Anlagevermögens erfolgt durch das Eigenkapital der CSg, die Spareinlagen und bei Neubautätigkeit zusätzlich auch mittels Kapitalmarktdarlehen. Aufgrund der Zinsfestschreibungen bei den Annuitätendarlehen sind die Zinsänderungsrisiken begrenzt. Bei den Konditionen für Spareinlagen orientiert sich die CSg am Marktumfeld. Der Vorstand kann durch das installierte Risikofrühwarnsystem kurzfristig auf Veränderungen reagieren. Dieses Verfahren hat sich in den vergangenen Jahren bewährt. Derivative Finanzinstrumente kommen derzeit nicht zum Einsatz.

Bei Neuaufnahmen bzw. Prolongationen von Darlehen werden in regelmäßigen Abständen die aktuell am Markt verfügbaren Kreditkonditionen mit dem durchschnittlichen Zinssatz der Spareinrichtung verglichen.

Die Mittelverwendung, die Neuakquise von Sparmitteln, die Zinsgestaltung sowie weitere Kennzahlen der Spareinrichtung sind fester Bestandteil der Agenda jeder Vorstandssitzung.

Diese ausgewogene Strukturierung des Finanzierungsportfolios mit Eigen- und Fremdmitteln sowie die breite Streuung von Fremdmitteln im Bereich der Einlagenverbindlichkeiten auf viele Sparer bildet bei damit einhergehender Unabhängigkeit einen wichtigen Baustein zur finanziellen Stabilität der Genossenschaft.

In Verbindung mit den Sanierungs- und Neubaumaßnahmen hat die CSg strenge Überwachungsmechanismen im Rahmen des MaRisk (Positionen der Risikofrüherkennung) in Bezug auf die Verhinderung eines Erlösschmälerungsanstiegs (Sicherung der Einnahmen) bzw. auch in Bezug auf die Überwachung der Zinszahlungen an die Sparer installiert. Die Hereinnahme neuer Spareinlagen wird sich eng an den Bedürfnissen des Mitteleinsatzes und an den Zinskonditionen des freien Kapitalmarktes ausrichten.

Aufgrund der oben genannten Sachverhalte ist eine Gefährdung der wirtschaftlichen und finanziellen Entwicklung der Genossenschaft nicht erkennbar.

3.2 Chancen und Ausblick

Das unter Berücksichtigung der unternehmensspezifischen Belange der CSg zugeschnittene Risikomanagement und damit verbundene Stresstests sind darauf gerichtet, dauerhaft die Zahlungsfähigkeit und die Stärkung des Eigenkapitals sicherzustellen und entwicklungsbeeinträchtigende oder bestandsgefährdende Risiken frühzeitig zu erkennen.

Die Überwachung von Risiken ist eine fortwährende Aufgabe und ein wichtiges Element solider Unternehmensführung. Das Risikomanagementsystem der CSg ist eng mit der Unternehmensstrategie verknüpft und basiert auf deren Vorgaben.

In Kombination mit dem internen Kontrollsystem, dem Controlling sowie der Internen Revision können unternehmensbeeinflussende negative Entwicklungen erfasst, analysiert und diesen frühzeitig entgegengewirkt werden.

Durch das Prüffeld Innenrevision werden prozessunabhängig alle Betriebs- und Geschäftsabläufe der CSg, das Risikomanagement inkl. des Controllings sowie das interne Kontrollsystem mit dem Ziel überwacht, das Vermögen der CSg zu sichern und die betriebliche Leistungsfähigkeit zu fördern. Schriftliche Prüfungsberichte informieren den Vorstand und den Aufsichtsrat über die Prüfungsergebnisse. Seit dem Jahr 2016 wurde die Interne Revision durch eine eigene Mitarbeiterin gewährleistet. Aufgrund interner Strukturänderungen erfolgte zum 31.07.2019 die Einstellung dieser Tätigkeit. Nunmehr ist die Funktion wieder ausgelagert. Es prüft die BEEH & HAPPICH GmbH als externe und unabhängige Interne Revision unseren Geschäftsbetrieb. Gemäß § 25 h KWG fertigt die CSg Gefährdungsanalysen zu Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung sowie zur Prävention sonstiger strafbarer Handlungen an.

Die Strategie der CSg ist über einen 10-jährigen Planungszeitraum bezüglich Wohnungsbestand, der Mitgliederzahl und zu einem noch geringen Teil auch in der Spareinrichtung, auf Wachstum ausgerichtet.

Als Geschäftspartner und Dienstleister wird die CSg als sehr vertrauenswürdig eingestuft und hat sich regional als Marke etabliert.

Der aktuelle geschäftspolitische Kurs, welcher der Unternehmensstrategie konsequent folgt, wird auch in den kommenden Jahren beibehalten werden.

Ein aktives Bestands- und Betreuungsmanagement gewinnt in Zukunft immer stärker an Bedeutung. Der sich verändernde Wohnungsmarkt und die demografische Entwicklung erfordern vielfältige Aktivitäten. Dafür muss zum einen die Modernisierung und Anpassung der technischen Ausstattung des Wohnungsbestandes an die heutigen Bedürfnisse fortgesetzt werden. Zum anderen ist es wichtig, das Angebot neu errichteter Wohnungen in kleinteiligen Wohnanlagen mit zeitgemäßen Grundrissen zu erweitern.

Aufgrund des hohen zukünftigen Bauvolumens könnten sich eventuell Risiken in steigenden Baupreisen und aus der Verfügbarkeit der erforderlichen Bauleistungen ergeben. Gegenmaßnahmen sind u. a. die langfristige Bindung von Geschäftspartnern sowie die Bündelung von Baumaßnahmen.

Für das Geschäftsjahr 2020 sind Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von rund T€ 25.107 (Vorjahr T€ 24.756) geplant. Als Jahresüberschuss wird mit einem Betrag von T€ 412 gerechnet.

Diese, im Vergleich zu den Vorjahren, rückläufige Gewinnprognose resultiert hauptsächlich aus den laufenden Kosten, welche für die Unterhaltung der Neubauobjekte bereits aufzuwenden sind und denen noch keine Mieteinnahmen entgegenstehen. Das Anlagevermögen der CSg ist langfristig finanziert. Die

Zinsentwicklung wird im Rahmen des Risikomanagements beobachtet. Es wird erwartet, dass das Zinsänderungsrisiko aufgrund des anhaltend niedrigen Zinsniveaus mittelfristig gering bleibt.

Im Jahr 2020 wird ein Bauvolumen von T€ 32.283 (einschl. Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten) umgesetzt.

Neben den bisherigen Neubauprojekten, die im laufenden Jahr bzw. 2021 abgeschlossen werden, beginnt der Bau einer weiteren Kindertagesstätte sowie der Bau der Außenstelle der CSg Am Karbel 2 a. In diesem Gebäude werden die zukünftigen Geschäftsräume der 2019 gegründeten CSg Service GmbH sowie die Geschäftsräume von sich derzeit noch in Prüfung befindlichen Nutzungskonzepten untergebracht sein.

Die Modernisierungs- und Instandhaltungsstrategie findet auf hohem Niveau ihre Fortführung.

Ab 2018 wurden in die Planungsunterlagen 3 Positionen aufgenommen, welche in der Art und Höhe der Maßnahme bisher noch nicht enthalten waren und in diesem Jahr fortgeführt werden. Diese Maßnahmen zielen auf die von unseren Mietern gewünschte Erhöhung von Service, auf Wohnumfeldverbesserungen und die Erhöhung der Sicherheit der Quartiere ab.

Zum einen führt die CSg im gesamten Wohnungsbestand ein elektronisches Schließsystem für alle Außentüren ein (Abschluss in 2020). Gepaart mit ergänzenden zusätzlichen baulichen Maßnahmen wird die CSg maßgeblich dem Sicherheitsgedanken sowie den Bedürfnissen und Erfordernissen der Mieter Rechnung tragen. Zum anderen gehört in diese Kategorie auch die Überarbeitung der Wohnungselektrik. Nach Wartungsarbeiten, welche in regelmäßigen Abständen stattfinden, Kompletterneuerungen der Wohnungselektrik im Rahmen des Wohnungsausbaus, erfolgt nunmehr zusätzlich und systematisch die Erneuerung der Elektrik auch in bewohntem Zustand.

Als dritten Punkt wird die CSg über das bereits geplante Volumen des Leerwohnungsausbaus hinaus für die Sanierung und Grundrissveränderung von zusätzlichen ca. 100 bis 150 Bestandswohnungen weitere T€ 2.500 einsetzen.

Für einen großen Teil dieser Maßnahmen ist der Einsatz von Sparmitteln geplant. Damit wird die Spareinrichtung ihrem ursprünglichen Fördergedanken vollumfänglich gerecht.

Unser Wohnungsbestand befindet sich im sanierten bzw. teilsanierten Zustand, welcher sich im Einzelnen durch differenzierte Ausstattungsstandards in hoher Qualität auszeichnet. Aus dem über dem Marktniveau liegenden Ausstattungsstandard der Wohnungen ergibt sich für die CSg gepaart mit einem hohen Serviceniveau die Chance, sich auf dem relativ homogenen Wohnungsmarkt der Stadt Chemnitz gegenüber anderen Mitbewerbern mit gleichem Bestand abzugrenzen.

Bereits für 2019 war die Einführung eines Kundenportals in der Bestandsverwaltung und die Erneuerung des Sparportals geplant. Umfangreiche Erweiterungen und technische Anforderungen führten zu einer Projektverlängerung in das Jahr 2020.

Die Produktivsetzungen sind nunmehr für das II. und III. Quartal 2020 terminiert.

Im nächsten Jahr folgen weitere Applikationen, wie eine Mieter-App und die mobile Verkehrssicherung.

Alle diese Schritte sollen dazu beitragen den Service zu erhöhen, grundlegende Arbeiten unserer Mitarbeiter zu vereinfachen, sich der Notwendigkeit der elektronischen Datenübermittlung und -verarbeitung anzupassen und somit mehr Gestaltungsfreiraum für die Arbeit mit den Mitgliedern und Mietern sowie für die Quartiers- und Gebäudebetreuung zu gewinnen.

Die Liquidität der Genossenschaft ist sowohl im Rahmen der mittel- als auch der langfristigen Finanzplanung gesichert. Der voraussichtliche wohnwirtschaftliche Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ist auch im neuen Geschäftsjahr positiv.

Die CSg gründete im Juni 2019 eine Service GmbH als 100%ige Tochter der Genossenschaft. Haupttätigkeitsfelder der GmbH werden sich auf die Erbringung von handwerklichen Dienstleistungen aller Art im Rahmen des Gebäudemanagements sowie auf die Betreuung von Nutzern erstrecken. Dass durch die CSg in die GmbH eingelegte Stammkapital beträgt T€ 200 und ist vollständig eingezahlt. Die GmbH, welche sich im Rumpfgeschäftsjahr in der Aufbauphase befand, erwirtschaftete typischerweise einen Anlaufverlust. Es ist von einer erfolgreichen Entwicklung der Gesellschaft und einer schrittweisen Führung in die Gewinnzone auszugehen.

Die Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG ist wirtschaftlich stabil. Sie wird auch in den nächsten Jahren am Markt erfolgreich agieren und die gesetzten Ziele umsetzen können.

Chemnitz, 02.03.2020

Der Vorstand



Ringo Lottig

Vorstand



Denis Keil

Vorstand



Michael Weise

Vorstand





Chemnitzer
Siedlungsgemeinschaft eG

Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG
Hoffmannstraße 47
09112 Chemnitz

Tel.: 0371 38222-0
Fax: 0371 38222-69

Web: www.siedlungsgemeinschaft.de
Mail: info@siedlungsgemeinschaft.de



...genau unser Stil
wohnen.sparen.



Mitglied im Verband
Sächsischer
Wohnungsgenossen-
schaften e.V.