



Chemnitzer
Siedlungsgemeinschaft eG

GESCHÄFTS- BERICHT



2021



NEUBAU „DIE TANZENDE SIEDLUNG“ EIN BESONDERES PROJEKT FINDET SEINEN ABSCHLUSS

Mit der Idee zur Bebauung der Grundstücke an der Kaßbergstraße 20 und Hohe Straße 31, 31 a, 31 b wurde das bisher größte und architektonisch spannendste Projekt der Siedlungsgemeinschaft umgesetzt. Die durch die Furoris Gruppe entworfene Gebäudegruppe fügt sich durch die Mischung von moderner Architektur und die Aufnahme historischer Baustile der vorhandenen DDR-Wohnblockbebauung und Kaßberg typischen Villen-Bebauung perfekt in die Umgebung ein. Der moderne ausdrucksstarke architektonische Stil greift im Sinne des Denkmalschutzes die Struktur der Ursprungsbebauung auf. Diese Architektur zeugt von Leichtigkeit beim Wechsel von offenen und geschlossenen Bereichen. Mit den eigenwilligen Gebäudeformen sollen nicht zuletzt die drehenden Bewegungen des städtischen Verkehrs aufgenommen werden, wie sie sich an der Kaßbergauffahrt oder der Theaterstraße gut beobachten lassen. Futuristische Räume sind auf dem Kaßberg entstanden.

Der erste Spatenstich erfolgte am 02.05.2019. Nach einer Bauzeit von ca. 28 Monaten wurde das Projekt „Die Tanzende Siedlung“ fertiggestellt. Die Arbeiten konzentrierten sich zunächst auf das „Haus 4“ – Kaßbergstraße 20, das zum Jahresende 2020, 6 Monate vor dem eigentlichen Termin, bereits fertiggestellt wurde. Die Errichtung der 3 weiteren Wohnhäuser – Hohe Straße 31, 31 a, 31 b, die Gestaltung der Außenanlagen sowie der gesamte Stellplatzbau wurden bis September 2021 realisiert.



Mit insgesamt 4.326 m² Gesamt-Nutzungsfläche sind 40 hochwertige Wohneinheiten in den vier „tanzenden Wohnhäusern“ entstanden. Darunter befinden sich 3- bis 5-Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 77 und 123 m² zzgl. Balkone und/oder Terrasse. Zu jeder Wohneinheit gehört ein Kellerabteil. Dabei verbindet die Gebäude 1 - 3 der Neubauanlage eine Tiefgarage mit insgesamt 57 Stellplätzen. Die Einfahrt dazu befindet sich an der Hohen Straße. Am Haus 4 (Zufahrt über die Kaßbergstraße 20) steht eine Carport-Anlage mit 15 Stellplätzen zur Verfügung. In jedem Haus gibt es großzügige Fahrradkeller, Räumlichkeiten für Kinderwagen und Mobilitätshilfen. Die Ausstattung der Häuser umfasst weiterhin Waschmaschinen- bzw. Trockner-Räume und moderne Aufzugsanlagen.

Eine parkähnliche Gestaltung der Außenflächen mit einer Brunnenanlage des international anerkannten Steinbildhauers Christian Tobin, bestehend aus tanzenden Steinen, sowie verschiedene Sitzbereiche runden den Wohnkomplex ab. Zum Andenken von Helene Funke, der im Jahr 1869 in der Kaßbergstraße 20 geborenen Malerin und Grafikerin der Moderne, wurde im Wohnpark ein Kunstwerk errichtet.

Einen Beitrag zum zukunftsorientierten, ökologischen Wohnen leisten unsere Mieter bereits mit ihrem Einzug. Denn die Wohnanlage „Die Tanzende Siedlung“ wird über eine Photovoltaik-Anlage vor Ort mit Mieterstrom versorgt. Der lokal erzeugte Strom wird auch lokal genutzt. Wenn die Sonne einmal nicht scheint, dann bezieht die Wohnanlage Ökostrom aus dem öffentlichen Netz. Die Versorgung und Verteilung des Stroms erfolgt über ein hausinternes intelligentes Netz (Micro Smart Grid). Jeder Mieter-Stellplatz ist bei Bedarf mit einer intelligent gesteuerten Wandladestation für ein Elektroauto ausgestattet. Als ein weiteres Mobilitätsangebot betreibt „teilAuto“ unmittelbar angrenzend an die Wohnanlage eine E-Carsharing-Station. Das Mobilitätskonzept wird abgerundet durch einen Schnell-Ladepunkt sowie zwei weitere Normal-Ladepunkte des Anbieters „Grüne Säule“. Diese stehen für die Mieter und für andere Elektromobilitätsnutzer 24/7 zur Verfügung. Darüber hinaus verfügen die Gebäude über digitale Haustafeln sowie das elektronische Schließsystem „PACO“.

Nachdem die Übergabe der Wohnungen im Haus 4 sechs Monate vorfristig erfolgte, haben die zukünftigen Wohnungsnutzer ihr neues Zuhause in den Gebäuden 1 – 3 ab August 2021 pünktlich beziehen können. Die Genossenschaft hat ihr gesetztes Ziel, mit der Fertigstellung des Wohnkomplexes in geplanter Zeit und mit dem eingeplanten Budget, erreicht. Alle Wohnungen sind vermietet. Ein Projekt, das stolz macht und über die Stadtgrenzen hinaus hohes Interesse und Ansehen genießt.

INHALT

01 BERICHT DES VORSTANDES

07 Vorstandsinformation

02 DER WOHNBESTAND

13 Bauprojekte

15 Sanierung/Bestandsaufwertende Maßnahmen

17 Vermietung

18 Statistik zum Wohnbestand

03 DIE SPAREINRICHTUNG

20 Spareinrichtung

04 DIE GENOSSENSCHAFT

23 Mitgliederbestand und Altersstruktur

24 Mitgliederentwicklung/-wesen

25 CSg Service GmbH

26 Das Leben in der Genossenschaft

27 Bericht des Aufsichtsrates

05 ZAHLENWERK

31 1. Bilanz

33 2. Gewinn- und Verlustrechnung

34 3. Anhang

39 4. Lagebericht

DIE CHEMNITZER SIEDLUNGSGEMEINSCHAFT EG AUF EINEN BLICK

GRÜNDUNG
22. Mai 1912



MITGLIEDER
10.373



WOHNUNGEN (EIGENBESTAND)
4.867



SANIERUNGSVOLUMEN
10.800.000,00 €



WOHN-/NUTZFLÄCHE
292.421 m²

NEUBAU-INVESTITIONEN
10.865.000,00 €

SPARER
5.006



SPARVERTRÄGE
9.794

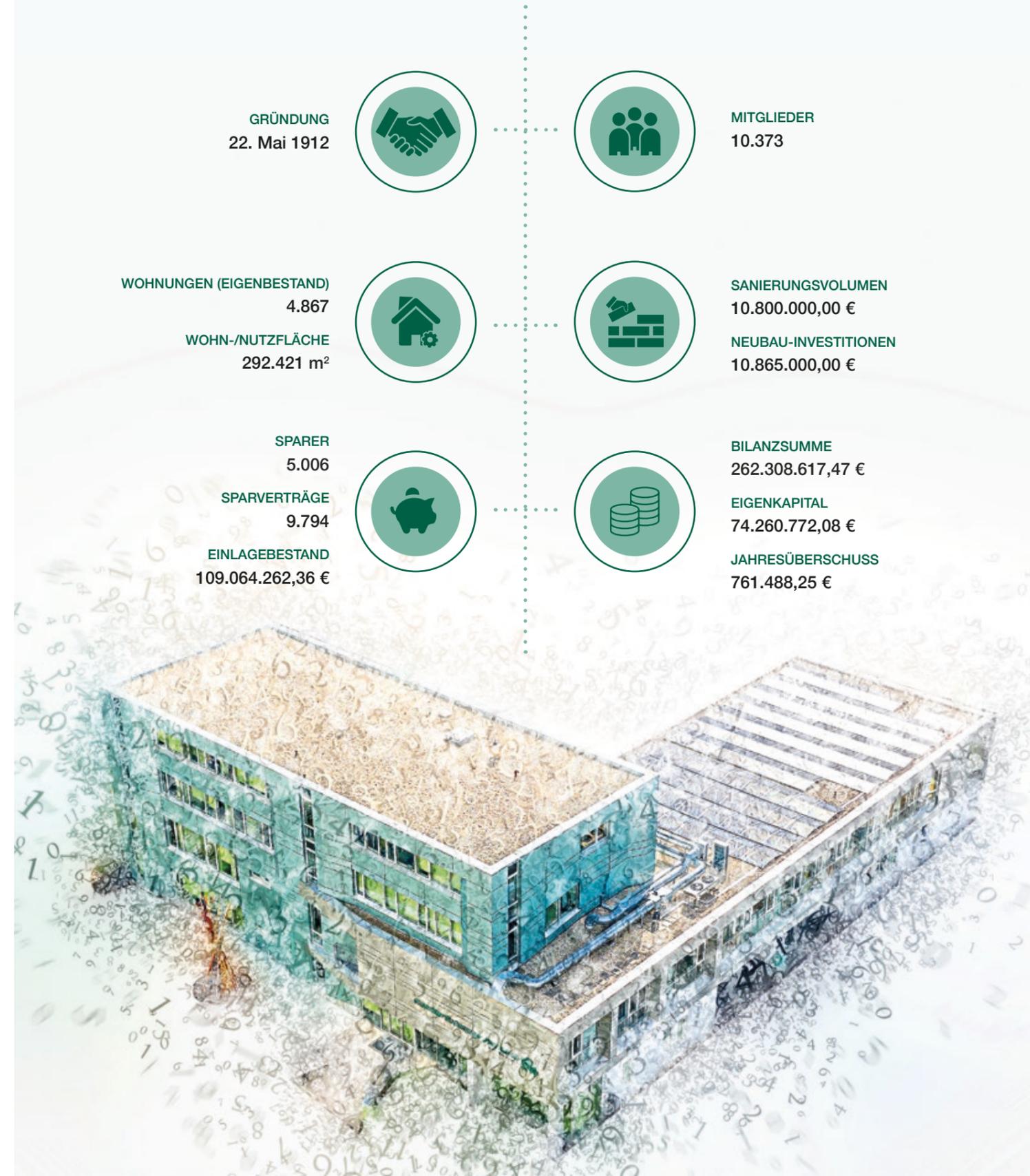
BILANZSUMME
262.308.617,47 €



EINLAGEBESTAND
109.064.262,36 €

EIGENKAPITAL
74.260.772,08 €

JAHRESÜBERSCHUSS
761.488,25 €



VORSTANDSINFORMATION

Die Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG hat ihre erfolgreiche Entwicklung weitergeführt und die Erwartungen übertroffen. Dabei war die gesamtwirtschaftliche Lage im Jahr 2021 von der Corona-Pandemie geprägt. Auf der Seite des Bruttoinlandsprodukts hinterließ die Corona-Pandemie im Berichtszeitraum deutliche Spuren in nahezu allen Wirtschaftsbereichen. Die Leistungsfähigkeit wurde sowohl in den Dienstleistungsbereichen als auch im produzierenden Gewerbe signifikant eingeschränkt.



Wir sind stolz darauf, dieser Krise erneut mit Erfolg getrotzt zu haben. Dabei ist uns die Gesundheit unserer Mitarbeiter/-innen sowie unserer Mitglieder sehr wichtig. Mit zahlreichen Maßnahmen, von mobilen Arbeitsplätzen über flexible Arbeits- und Öffnungszeiten bis hin zu umfangreichen sozialen Maßnahmen wie einem eigenen Impfzentrum, haben wir dafür die Basis geschaffen. Gleichzeitig wurde ein Höchstmaß an Aufmerksamkeit auf die reibungslose Aufrechterhaltung unseres Dienstleistungs- und Geschäftsbetriebes gelegt. Damit konnten wir das Jahr 2021 erfolgreich gestalten. Dazu gehören neben einem sehr guten Jahresergebnis, die erfolgreichen Fertigstellungen von Neubauprojekten, Sanierungen sowie Modernisierungen. Unser Fundament ist stark.

DER CHEMNITZER WOHNUNGSMARKT

Die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Chemnitz ist verschiedenen Einflussfaktoren ausgesetzt. Bis zum 31.12.2021

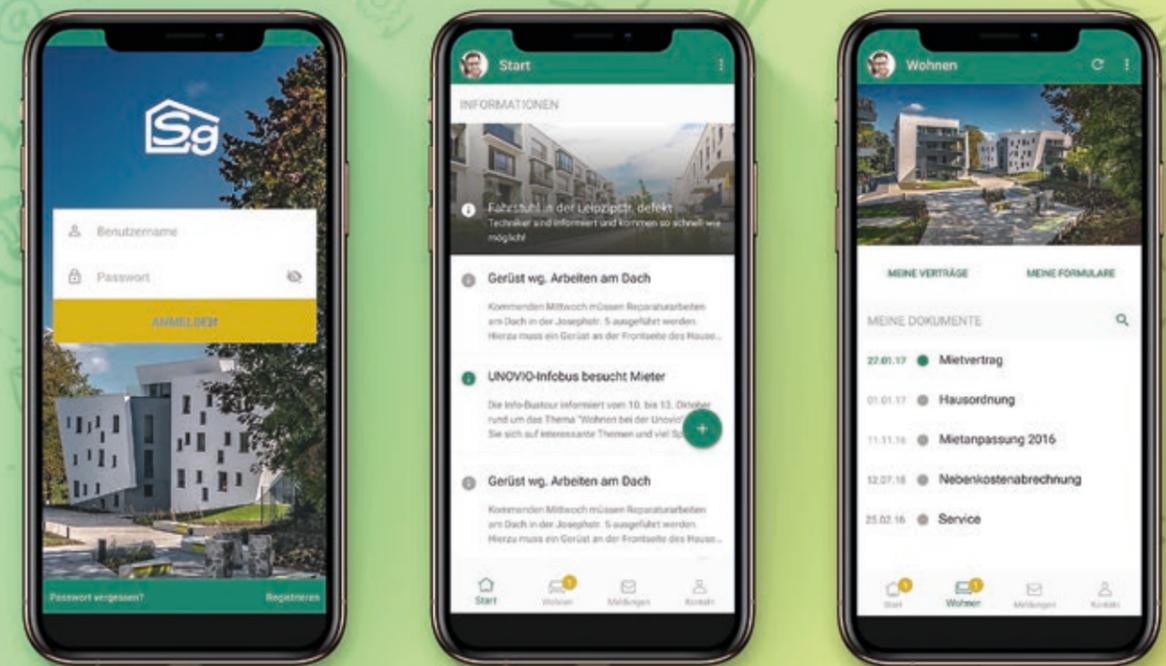
verzeichnete unsere Stadt wiederholt einen Bevölkerungsrückgang. In einer Zahl ausgedrückt sind es 1.405 weniger in der Stadt lebende Personen als im Vorjahr. Die Einwohnerzahl beträgt zum 31.12.2021 243.646 Menschen mit Hauptwohnsitz in Chemnitz. Dazu kommen 3.215 Personen mit Zweitwohnsitz. Folgende Faktoren beeinflussen den Chemnitzer Wohnungsmarkt: Die Zahl der Geburten lag bei 2.063 und steht 4.024 Sterbefällen gegenüber. Dieser Saldo hat sich gegenüber 2020 um 221 erhöht. Des Weiteren sind im Berichtsjahr 12.917 Menschen nach Chemnitz gezogen, ein positives Wanderungssaldo von 656 Menschen und im Vorjahresvergleich eine Verbesserung um 884 Menschen. Die Anzahl der Studierenden war rückläufig. In Chemnitz ist in den vergangenen Jahren die Wohnungsanzahl gestiegen – je nach Quelle gibt es zwischen 155.600 und 158.400 Wohneinheiten in der Stadt. Zum Stichtag am 05.11.2021 standen 4.457 freie Wohnungen zur Verfügung. Im Vergleich deutscher Städte mit ähnlicher Bevölkerungsstruktur gibt es in Chemnitz einen hohen Überschuss an freien Einheiten. Knapp 80 % des Wohnungsbestandes sind 2 – 3 Raum-Wohnungen. Große Wohnungen sind nach wie vor im Hauptfokus von Sanierungs- und Neubauaktivitäten zu beobachten. Die durchschnittliche Angebotsmiete lag Ende des Geschäftsjahres bei ca. 5,36 €/m² und ist zum Vorjahreszeitraum um 8 Cent (1,7 %) gestiegen. Neunzig Prozent der Angebotsmieten liegen in Chemnitz zwischen 4,25 und 7,20 €/m². Die drei Stadtteile, in denen sich die Wohnbestände der CSg befinden, gehören zu den bevölkerungsreichsten der Stadt. Kaßberg und Altendorf werden inzwischen zur preisintensiveren „Achse“ der Stadt (Zentrum-Kaßberg-Altendorf-Siegmars) gezählt. Der Anteil hochwertiger Wohnungen ist aufgrund von qualitativ besseren Sanierungen und Modernisierungen gestiegen, die Angebotsmieten erhöhten sich in diesem Segment entsprechend. In den letzten Jahren ist die Wirtschaftskraft der Stadt gestiegen. Die Auszeichnung für Chemnitz zur „Kulturhauptstadt 2025“ wird für die Stadt einen zusätzlich positiven Einfluss haben.

DIE ENTWICKLUNG DER GENOSSENSCHAFT

Im Jahr 2021 wurden 469 Wohnungen übergeben, ein Plus von 31 Einheiten zum Vorjahr. Hierzu gehören 28 Neubauwohnungen der Wohnanlage „Die tanzende Siedlung“ auf dem Kaßberg. Vom Gesamtbestand von 4.867 Wohnungen waren zum Jahresende 226 Wohnungen unvermietet. Das entspricht einer Leerstandsquote von 4,68 % des vermarktungsaktiven Wohnungsbestandes. Im Vergleich zum Vorjahr (4,28 %) erhöhte sich der Wert leicht. Die regionale institutionelle Wohnungswirtschaft weist einen Leerstand von 7,2 % aus. Wir können für die Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG im Berichtszeitraum ein sehr gutes Ergebnis ausweisen. Der Marktanteil der Genossenschaft hat sich gefestigt und verbessert. Die Genossenschaft besitzt ein stabiles wirtschaftliches Fundament und ist für die kommenden Aufgaben sehr gut gerüstet.

PROJEKTVORSTELLUNG:

DIGITALE MIETER-KOMMUNIKATION



Die Kommunikation auf elektronischen Wegen ist die Zukunft. Immer mehr analoge Prozesse werden aufgrund der zunehmenden Digitalisierung schneller, flexibler und kosteneffizienter gestaltet. Ein Beispiel der Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG für diese Entwicklung ist die Ausstattung des inzwischen kompletten Wohnbestandes mit digitalen Anzeigetafeln.

Ein weiterer Schritt, den bereits die genossenschaftliche Spareinrichtung mit dem Online-Sparportal im Jahr 2020 absolviert hat, ist die Einführung eines CSg-Mieterportals unter anderem als App-Version. Somit wird auch die Wohnungswirtschaft für Mitglieder an 365 Tagen rund um die Uhr erreichbar sein und wichtige Vertragsinformationen, aktuelle Energieverbrauchszahlen und persönliche Dokumente bereithalten.

DIE SPAREINRICHTUNG

Mit einer anhaltend positiven Entwicklung war das Geschäftsjahr 2021 für unsere Spareinrichtung ausgestattet, wie bereits in den Jahren zuvor sind die Anleger von den angebotenen Produkten überzeugt. Dies führte zu einer Erhöhung des Einlagenbestandes. Am 31.12.2021 betrug das Gesamtvolumen an Kapitalanlagen 109.064.262,36 € (inkl. Zinsabgrenzung in Höhe von 24.956,74 €). Eine Steigerung zum Vorjahr (vgl. 100.507.868,83 € zum 31.12.2020) um 8.556.393,53 €. Die Anzahl an Mitgliedsaufnahmen lag im abgelaufenen Geschäftsjahr bei 91 und führte im Ergebnis zu einem Gesamtbestand am 31.12.2021 von 5.006 sparenden Mitgliedern. Neben dem Zuwachs an Einlagen in Höhe von 8.561.831,04 € (exklusive Zinsabgrenzung) verzeichnet unsere Spareinrichtung auch 2021 eine anhaltend positive Entwicklung der Einlagenstruktur von kurzfristigen zu längerfristigen Anlagen.

WEITERENTWICKLUNG DER WOHNBESTÄNDE

Im Flemminggebiet waren 10 Wohngebäude ein zentraler Bestandteil unserer baulichen Modernisierungs- und Sanierungsaktivitäten in den vergangenen 3 Jahren. Im sogenannten Baugebiet „F5“ wurden bis Ende 2021 alle drei Bauabschnitte (BA), die Albert-Schweitzer-Straße 74 - 80, 82 - 88, 90 - 96 und Am Karbel 89 - 95 (1. BA), Albert-Schweitzer-Straße 75 - 79, 81 - 85 und 87 - 93 (2. BA), sowie Am Karbel 97 - 103, 81 - 87, 73 - 79 (3. BA) planmäßig beendet. Balkone, Fassaden, Strangsanierung inklusive der Umstellung von Gas für Kochen und Warmwasser auf Strom waren neben der teilweisen Zusammenlegung von Wohnungen einige der vollendeten Maßnahmen in und an den Wohnhäusern. Zusätzlich sind zahlreiche neue Parkplätze in diesem Gebiet entstanden. Auch in weiteren Bestandsgebäuden wurden Strangsanierungen durchgeführt - zum Beispiel an der Uhlichstraße 32 - 36 und der Puschkinstraße 23. Gleichzeitig wurden Brandschutztüren eingebaut sowie zahlreiche Wohnungseingangstüren erneuert. Fassadenneugestaltungen erfuhren neben den Gebäuden im oben genannten Baugebiet „F5“ die Wohnhäuser Am Karbel 53 - 59 und Gerhart-Hauptmann-Platz 14 - 18. Für weitere Sicherheit in den Wohngebäuden sorgt der fortschreitende Einbau des elektronischen Schließanlagensystems „PACO“. Bis zum Jahresende 2021 sind 90 Prozent aller unserer Bestandsimmobilien mit dem Clip-System ausgestattet worden. Ein bedeutender Sicherheitsaspekt war ebenso die Installation von Rauchwarnmeldern in unseren Bestandsimmobilien. Bereits vor einer zukünftig gesetzlich geregelten Einbauverpflichtung in Sachsen statten wir alle Wohnungen damit aus. Im Berichtszeitraum sind so bereits ca. 40 Prozent der Bestandsimmobilien versorgt worden.

REALISIERUNG VON NEUBAUVORHABEN

Das Großprojekt „Die tanzende Siedlung“ fand im Herbst 2021 sein Finale. Alle Wohnungen waren zum Zeitpunkt der Fertigstellung vermietet. Nachdem das erste der insgesamt vier Häuser an der Kaßbergstraße 20 bereits zum Jahresende 2020 fertiggestellt wurde, konnten die Baumaßnahmen der drei übrigen Wohngebäude - Hohe Straße 31, 31 a und 31 b, der Tiefgarage sowie der Außenanlagen planmäßig im August abgeschlossen werden.

Unsere zweite Kita „Buntspechte“ an der Louis-Braille-Straße öffnete am 01.07.2021 für 100 Kinder die Türen. Planmäßig wurden Außenanlagen, Parkplätze und die Einrichtung auf zwei Etagen nach dem Vorbild der Kita „Kaßberg-Spechte“ umgesetzt sowie feierlich eingeweiht.

Im Rahmen der Realisierung des Projektes „WINNER Reloaded“ (Teil des vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi) geförderten Forschungsprogramms „IKT für Elektromobilität III: intelligente Anwendungen für Mobilität, Logistik und Energie“) konnte die Mieterstromanlage an der „Tanzenden Siedlung“ inklusive kompletter Ladeinfrastruktur in Betrieb genommen werden.

DIE CSG SERVICE GMBH

Es arbeiten 5 Hausmeister und 15 Handwerker für unseren Tochterbetrieb, die CSg Service GmbH. Das Handwerksunternehmen erledigte 380 Kleinaufträge. Im Leerwohnungsausbau sind 55 Wohnungen modernisiert worden. 129 Hauseingänge wurden malerisch instandgesetzt, 13 Küchen montiert. Gleichzeitig hat die CSg Service GmbH ab II. Quartal den Hausmeisterservice für die Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG übernommen. Das Tochterunternehmen ist gerade in der jetzigen markt- und volkswirtschaftlichen Gesamtsituation zu einem wichtigen Bestandteil zur Sicherstellung der Bau- und Dienstleistungskapazitäten unserer Genossenschaft geworden.



Chemnitz, 12.05.2022

Der Vorstand

Ringo Lottig

Michael Weise



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.



Abstand halten, Nähe schaffen ...

Entscheidungen über den Bau eines neuen Wohnhauses oder die Sanierung eines bestehenden Gebäudes sind komplex und meist mit einer notwendigen Distanz versehen ... was entsteht, ist ein neues Zuhause - ein Ort zum Wohlfühlen, Raum für Gemeinsamkeit ...

Was zunächst sorgfältig und rücksichtsvoll geplant werden musste, wird seit Oktober 2021 umgesetzt. Die komplexe Sanierung der beiden Hochhäuser Albert-Schweitzer-Straße 62/64 im Flemminggebiet hat begonnen und wird die Wohnqualität am Standort nachhaltig und zukunftsfähig gestalten.



... genau wie Sie
wohnen.sparen.

BAUPROJEKTE

1 BAUGEBIET „F5“

Die umfangreiche Sanierung der insgesamt 10 Wohngebäude verlief in drei Bauabschnitten und wurde im Berichtszeitraum nach 3 Jahren Bauzeit vollständig und erfolgreich zum Abschluss gebracht. Strangsanierung, Fassadengestaltung, Balkonbauten sowie die malerische Instandsetzung der Treppenhäuser zählten unter anderem zu den wichtigen Bauaktivitäten. Ein toller Spielplatz und zahlreiche Parkplätze wurden neu geschaffen. Die Begrünung der Flächen und der Bau von Sitzgelegenheiten sowie Wäschestangen fand ebenfalls im Jahr 2021 statt. Als abschließende Maßnahmen waren lediglich der Rückbau von Baustraßen bzw. die finale Wiederherstellung der Wiesen/Außenanlagen durchzuführen.



2 ALBERT-SCHWEITZER-STRASSE 62/64



Die im Jahr 1983 errichteten Häuser Albert-Schweitzer-Straße 62/64 werden einer großangelegten Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahme unterzogen. Im Oktober 2021 wurde bereits im Haus 64 mit den Balkonabbauten begonnen. Im Jahr 2022 werden die Strangsanierungen (5 Stränge), der Fahrstuhlneubau sowie eine Dachsanierung erfolgen. Die Treppenhauseingänge werden umgebaut und Brandschutztüren eingebaut. Außerdem erfolgt der Einbau von Trockenlöschwasserleitungen, eine Brandschutzertüchtigung wird es für beide Wohngebäude geben. Im Haus Nummer 62 werden zusätzlich die Fenster und Wohnungseingangstüren erneuert, Fassadendämmung angelegt und verschiedene Wohnungszusammenlegungen vorgenommen.

4 WOHNANLAGE „DIE TANZENDE SIEDLUNG“



Nachdem das erste der vier Häuser bereits im Dezember 2020 an die Mieter übergeben wurde, sind die Arbeiten an den drei weiteren Gebäuden, der Tiefgarage, der Carport-Anlage und den schön gestalteten Außenbereichen im August des Jahres 2021 beendet worden. Ein Brunnen mit drei bewegten „tanzenden Steinen“ und ein komfortabel angelegtes Wegesystem mit zahlreichen Sitzgelegenheiten sowie einer Gedenktafel für die ehemals ortsansässige Malerin und Grafikerin der Moderne Helene Funke runden den mit 40 Mieteinheiten vollvermieteten Wohnpark ab.

3 KITA „BUNTSPECHTE“



Am 1. Juli 2021 startete der Betrieb der Kita „Buntspechte“ an der Louis-Braille-Straße 37. Einhundert Kinder können in der rund 900 m² großen Einrichtung zuzüglich Außenbereich spielen und lernen. Davon sind 60 Kindergarten- und 40 Krippenplätze vorgesehen. Betreiber der integrativen Einrichtung ist die SFZ Förderzentrum gGmbH. Auf dem Gelände wurden zusätzlich 13 neue Parkplätze geschaffen.

SANIERUNG / BESTANDSAUFWERTENDE MAßNAHMEN

Die Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG hat im Geschäftsjahr 2021 rund 10,8 Millionen € in die Sanierung und Aufwertung ihrer Bestände investiert.

MAßNAHMEN IM ÜBERBLICK



MALERISCHE INSTANDSETZUNG DER TREPPENHÄUSER

- Am Karbel 2 - 8, 10 - 16, 18 - 26
- Am Karbel 73 - 79, 81 - 87, 97 - 103
- Puschkinstraße 23
- Uhlichstraße 32 - 36



EINBAU V. BRANDSCHUTZTÜREN (KELLER/DACHBODEN)

- Am Karbel 2 - 8, 10 - 16, 18 - 26
- Am Karbel 73 - 79, 81 - 87, 97 - 103
- Puschkinstraße 23
- Uhlichstraße 32 - 36



FASSADENGESTALTUNG UND -SANIERUNG

- Am Karbel 53 - 59
- Am Karbel 73 - 79, 81 - 87, 97 - 103
- Gerhart-Hauptmann-Platz 14 - 18



ERNEUERUNG VON WOHNUNGS-EINGANGSTÜREN

- Am Karbel 73 - 79, 81 - 87, 97 - 103
- Uhlichstraße 32 - 36



ERNEUERUNG DER ELEKTRISCHEN ANLAGEN

- Am Karbel 2 - 8, 10 - 16, 18 - 26
- Am Karbel 73 - 79, 81 - 87, 97 - 103
- Puschkinstraße 23
- Uhlichstraße 32 - 36



AUSSTATTUNG MIT ELEKTRO-NISCHEM SCHLIESSSYSTEM „PACO“

- Ausstattung von 236 Hauseingängen



SONSTIGES

- Einbau von 29 Duscheinheiten und 3 komplette Badumbauten
- barrierearme Einbauten von 14 Wannentüren und 6 erhöhten Toiletten
- Balkontürabsenkungen und Entfernung von Schwellen
- Verstärkung von Hauseingangstüren
- Trockenlegung/Drainagearbeiten
- Erneuerung von Müllcontainer-Stellplätzen
- Gestaltung und Rekultivierung von Außenanlagen
- Wasserschadensanierungen
- Brandschadensanierung: Ammonstraße 23, Albert-Schweitzer-Straße 4, Paul-Jäkel-Straße 82
- Errichtung von Nistkästen
- Sanierung von Balkonanlagen
- ...

LEERWOHNUNGS-AUSBAU

Im Jahr 2021 wurden 425 Wohneinheiten zur Wiedervermietung hergerichtet und umgebaut.



Projekt „100“

Mit dem Projekt „100“ wurde ein umfangreiches Ausbauprojekt der Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG in Zusammenarbeit mit der CSg Service GmbH und weiteren Ausbaufirmen begonnen. Das Ziel des Projektes ist, insgesamt 100 zusätzliche Bestandswohnungen im Rahmen des Leerwohnungsausbaus dem Chemnitzer Wohnungsmarkt zur Wiedervermietung zuzuführen. Insgesamt wurden im Berichtszeitraum 51 Wohnungen ausgebaut. Somit konnten seit Projektbeginn bereits 72 Wohneinheiten hergerichtet werden.

Kleininstandsetzungen

Im Geschäftsjahr 2021 wurden insgesamt 4.478 Instandhaltungsaufträge erteilt. Zusätzlich wurden 136 Aufträge für die Gebäudebetreuung ausgeführt.



VERMIETUNG

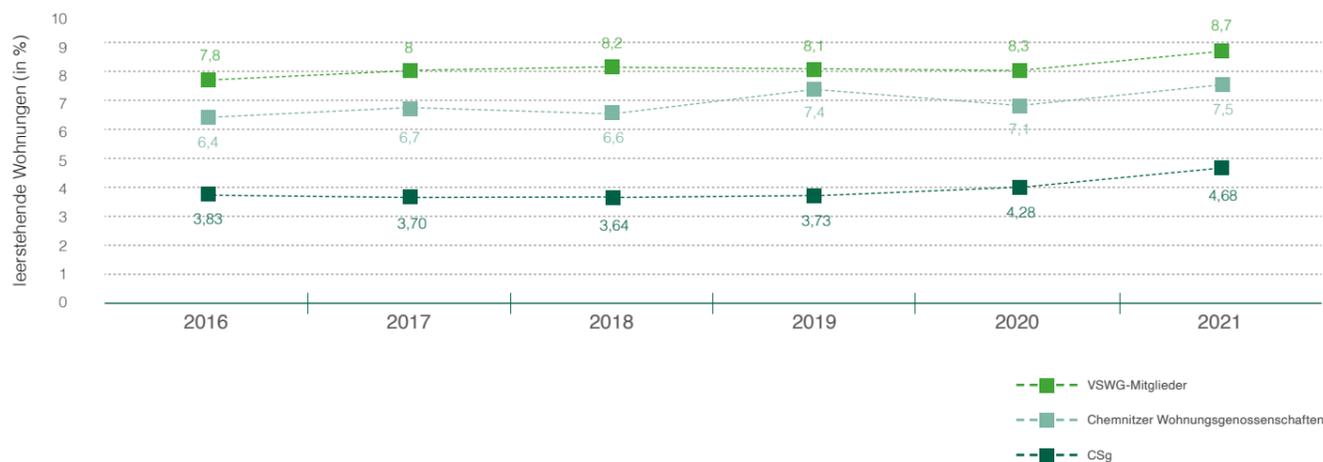
Die Corona-Pandemie hat die Vermietungsarbeit im Geschäftsjahr 2021 wiederholt sehr stark geprägt. Zum Jahresende kann dennoch auf ein erfolgreiches Ergebnis geblickt werden, denn die Vermietungszahlen wurden mit 447 vermieteten Einheiten im Vergleich zum Vorjahr (444 erfasste Mietverträge zum 31.12.2020) noch etwas verbessert. Die Leerstandsquote per 31.12.2021 beträgt 4,68 %.

Mit viel Kraft wurde die Entwicklung der Bestände im Flemminggebiet vorangetrieben. Dabei standen große Familienwohnungen hoch im Kurs, welche durch Grundrissveränderungen und die Zusammenlegung von Wohnraum geschaffen wurden. Im Resultat sind im Berichtszeitraum 4 Maisonette- und 3 Etagenwohnungen an neue Mieter übergeben worden.

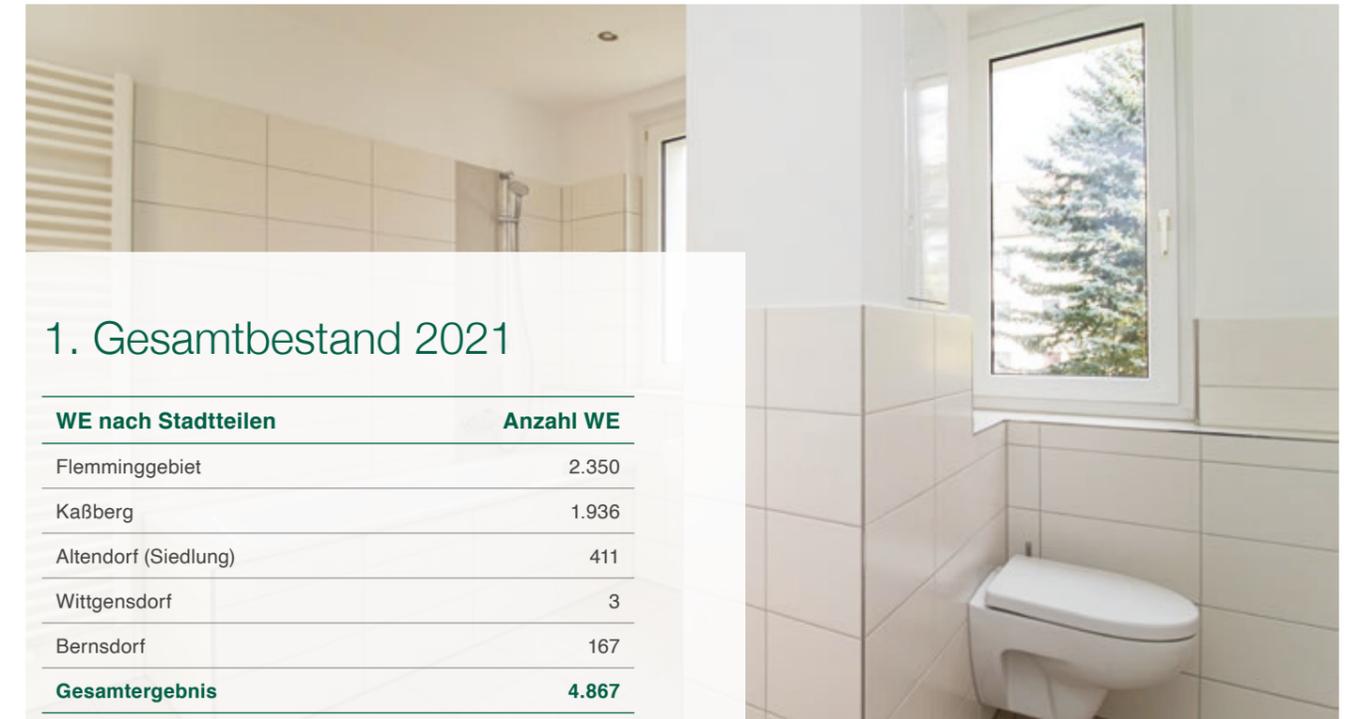
Folgende Aktionen wurden 2021 vertriebsunterstützend eingesetzt:

- Aktion „Mutmacher-Wochen bei der CSg“
- Aktion „Unsere neue Traumwohnung“
- Aktion „Click & Miet“
- Sommeraktion „Zuhause ist da, wo man den Bauch nicht einziehen muss!“
- Aktion „Frisch renoviert“
- Aktion „Halbes Jahr, halbe Miete“

Stichtag (per 31.12.)	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Leerstandsquote (in %)	3,83	3,70	3,64	3,73	4,28	4,68
Anzahl leerstehende WE	187	178	178	180	207	226
Anzahl Wohnungsübergaben	414	364	395	371	438	469
Anzahl Wohnungsübernahmen	447	437	375	412	442	479



STATISTIK ZUM WOHNUNGSBESTAND



1. Gesamtbestand 2021

WE nach Stadtteilen	Anzahl WE
Flemminggebiet	2.350
Kaßberg	1.936
Altendorf (Siedlung)	411
Wittgensdorf	3
Bernsdorf	167
Gesamtergebnis	4.867

WE-Größe nach Räumen	Anzahl WE
1-Raum	134
2-Raum	1.805
3-Raum	2.414
4-Raum	437
5-Raum	72
6-Raum	4
7-Raum	1
Gesamtergebnis	4.867

WE-Größe nach Wohnfläche	Anzahl WE
bis 40 m ²	111
bis 50 m ²	1.489
bis 60 m ²	2.111
bis 70 m ²	522
über 70 m ²	634
Gesamtergebnis	4.867

Altbau (bis 1948 errichtet)	322
Neubau (nach 1948 errichtet)	4.545
Gesamtergebnis	4.867

2. Wohnungsübergaben 2021

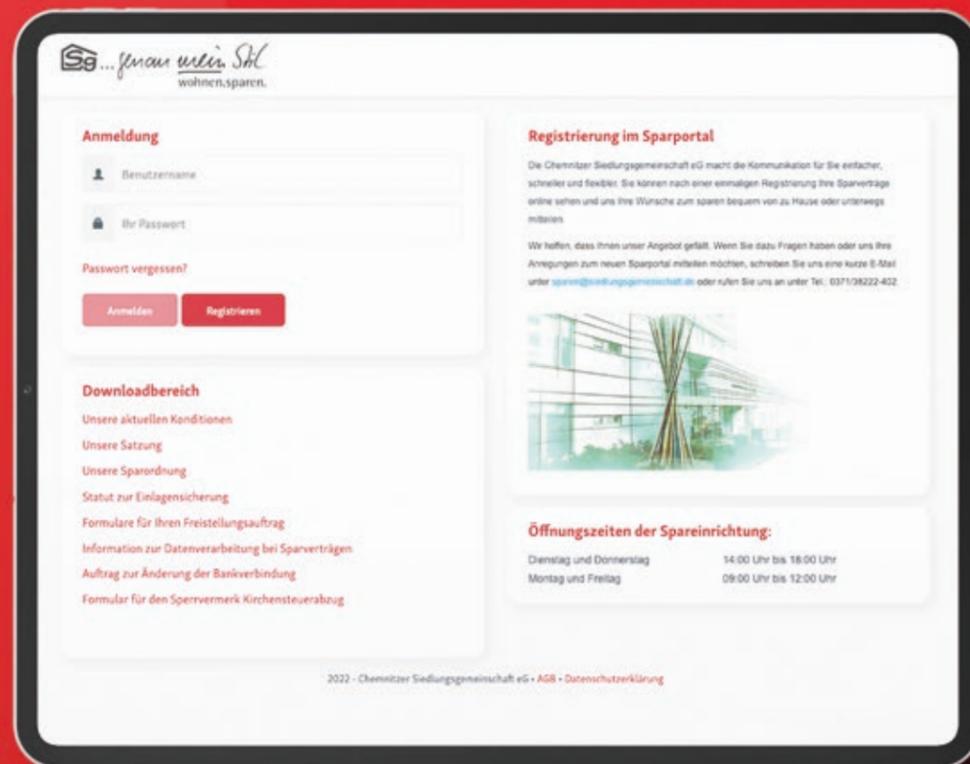
WE-Größe nach Räumen	Anzahl
1-Raum	25
2-Raum	167
3-Raum	204
4-Raum	60
5-Raum	13
6-Raum	0
7-Raum	0
Gesamtergebnis	469

WE-Größe nach Wohnfläche	Anzahl
bis 40 m ²	23
bis 50 m ²	139
bis 60 m ²	166
bis 70 m ²	48
über 70 m ²	93
Gesamtergebnis	469

Mit Weitsicht angelegt, kurzfristig in den Bestand investiert ...

Sparen für die Zukunft, am besten mit guten Konditionen und sicher angelegt. Wo findet man das heute noch? In Zeiten von Negativzins dient das geliebte Sparbuch nur noch als digitale Brieftasche. Nur leider wird es darin von allein nicht mehr und inflationäre Entwicklungen kommen noch dazu.

Die Spareinrichtung der Siedlungsgemeinschaft ist seit über zehn Jahren gewachsen – an finanziellen Mitteln, was wiederum Vertrauen voraussetzt. Grundlage für diese Entscheidungen ist doch die Überzeugung, das Richtige zu tun. Die Einlagen der sparenden Mitglieder dienen insbesondere der Bestandsentwicklung der Genossenschaft - zur Freude der Mieter, zur Steigerung der Ertragslage und zur Konditionsgestaltung gegenüber den Anlegern.



SPAREINRICHTUNG

Im Geschäftsjahr 2021 konnte der Trend der Vorjahre aufgenommen und die positive Entwicklung der Spareinrichtung fortgesetzt werden. Der Einlagenbestand zum 31.12.2021 betrug 109.064.262,36 € (inkl. Zinsabgrenzung in Höhe von 24.956,74 €) und konnte somit zum Vorjahr (vgl. 100.507.868,83 € zum 31.12.2020) um 8.556.393,53 € erhöht werden.

Die Anzahl an Mitgliedsaufnahmen lag im abgelaufenen Geschäftsjahr bei 91 und führte im Ergebnis zu einem Gesamtbestand am 31.12.2021 von 5.006 sparenden Mitgliedern.

Neben dem Zuwachs an Einlagen in Höhe von 8.561.831,04 € (exklusive Zinsabgrenzung) konnte 2021 eine anhaltend positive Entwicklung der Einlagenstruktur von kurzfristigen zu längerfristigen Anlagen verzeichnet werden.

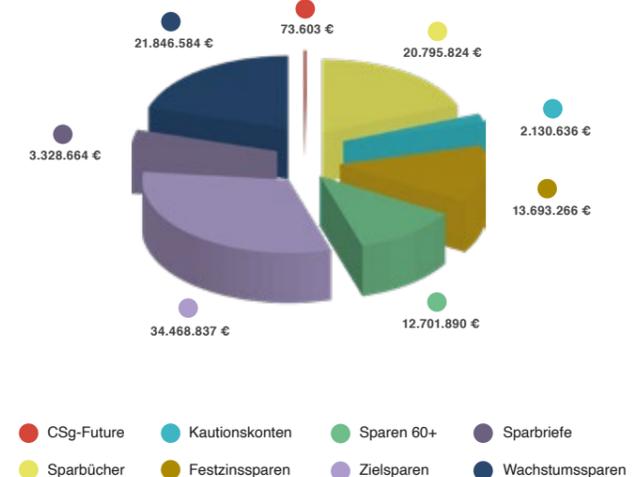
Mittelverwendung

An der Verwendung der Geldanlagen in der Spareinrichtung hat sich gegenüber den Vorjahren 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.

Online-Kundenportal der Spareinrichtung

Bereits seit dem 01.07.2020 profitieren Kunden der Spareinrichtung durch die Einführung eines Online-Kundenportals von mehr Service. Seither können finanzielle Angelegenheiten schneller und flexibler gehandhabt werden. Bis zum 31.12.2021 haben sich bereits rund 2.150 Kunden, sprich 43 % unserer Sparer, im neuen Onlineportal registriert.

Aufteilung der Spareinlagen nach Produkten



Sparvolumen per 31.12.



Guthaben pro Vertrag	Anzahl der Verträge	Summe der Guthaben per 31.12.2021
0,00 bis 499,99 €	988	121.806,50 €
500,00 bis 1.999,99 €	2096	2.547.975,23 €
2.000,00 bis 4.999,99 €	2020	6.526.338,77 €
5.000,00 bis 9.999,99 €	1570	10.878.437,57 €
10.000,00 bis 49.999,99 €	2711	54.773.339,64 €
50.000,00 bis 99.999,99 €	307	19.105.480,45 €
über 100.000,00 €	102	15.085.927,46 €
Summe	9.794	109.039.305,62 €
Durchschnittsguthaben pro Vertrag		11.133,28 €
Einlagenbestand am 31.12.2021		109.039.305,62 €*

* exkl. Zinsabgrenzung

Aus der Ferne, kommunikativ verbunden ...

Persönliche Gespräche, das Begegnen auf Veranstaltungen, der gemeinsame Informationsaustausch ... auch das Jahr 2021 war mit viel Abstand und Disziplin verbunden. Dessen ungeachtet wurden die modernen Wege der Kommunikation genutzt, um einen kurzen Draht zu halten. Auch wenn dabei die ein oder andere Überraschung unangekündigt vor der Tür stand.

Bereits seit mehreren Jahren setzt sich die Siedlungsgemeinschaft mit den Möglichkeiten der Digitalisierung auseinander. Unter anderem wurden digitale Anzeigetafeln in die Hauseingänge gebracht für einen schnellen und effektiveren Informationsaustausch mit den Mietern. Was sich insbesondere in der Pandemiezeit als Chance gezeigt hat, wird in Zukunft eine Fortführung finden.


13:30
Freitag
31.12.2021
Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG


Ihr Ansprechpartner	Wichtige Informationen	Newsticker														
 <p>Wohnservice Doreen Neustadt Tel.: 0371 38222-200 d.neustadt@siedlungsgemeinschaft.de</p>	 <p>Unser Sozialer Handwerker Herr Müller Sie benötigen eine helfende Hand in Ihrer Wohnung? Unser „Sozialer Handwerker“ übernimmt sowohl Kleinreparaturen als auch Auf- und Umbauarbeiten. Seine Handwerksleistung kann für einen Pauschalbetrag ab 15,00 € von unseren Mitgliedern gebucht werden und beinhaltet neben der Dienstleistung auch die Anfahrt zu Ihnen. Sie erreichen Herrn Müller telefonisch unter 0151 10845299. Auch Ihr zuständiger Wohnservice-Mitarbeiter (siehe Haustafel) stellt gern den Kontakt für Sie her.</p>	  <p>Neue Regeln für Corona-Infizierte und Kontaktpersonen Geimpfte und genesene Kontaktpersonen sind ab dem heutigen Montag nicht mehr automatisch von der Quarantäne befreit. Sie müssen zuhause bleiben, wie das Gesundheitsministerium mitteilte....</p> <p style="text-align: center;"> ◀ zur Nachrichtenübersicht ▶ </p>														
<p style="text-align: center; font-weight: bold; color: white;">Wichtige Termine</p> <p>Malerarbeiten Treppenhaus durch Post & Viertel vom 26.01.2022 bis 15.02.2022</p> <p>Wir bitten um Beräumung der persönlichen Gegenstände im Treppenhaus</p> <p>Klicken Sie hier für weitere Informationen...</p>	 <p>Corona-Schutzimpfung - Weitere Termine</p> <p>An weiteren Terminen bietet das mobile Impfzentrum in den Räumlichkeiten der Siedlungsgemeinschaft die Möglichkeit zum Erhalt der Corona-Schutzimpfung an:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Terminvergabe: nach telefonischer Abstimmung 2. Durchführung von Erst-, Zweit-, und Drittimpfungen <p>Die Terminvergabe findet Montag bis Donnerstag von 10 bis 12 Uhr und 14 bis 16 Uhr sowie am Freitag von 10 bis 12 Uhr statt. Ausgenommen sind Feiertage.</p> <p>Bitte nutzen Sie hierfür unsere Impf-Hotline: 0371 38222-111</p> <p>Ihre Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG</p>	<p style="text-align: center; font-weight: bold;">Abfahrtsmonitor</p> <p>Industriemuseum</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="background-color: #008080; color: white;">Richtung</th> <th style="background-color: #008080; color: white;">Abfahrt in</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 Schönau</td> <td>5 min.</td> </tr> <tr> <td>1 Zentralhaltestelle</td> <td>8 min.</td> </tr> <tr> <td>1 Schönau</td> <td>14 min.</td> </tr> <tr> <td>1 Zentralhaltestelle</td> <td>18 min.</td> </tr> <tr> <td>1 Schönau</td> <td>24 min.</td> </tr> <tr> <td>23 Heinersdorf ü. Hauptbahnhof</td> <td>25 min.</td> </tr> </tbody> </table>	Richtung	Abfahrt in	1 Schönau	5 min.	1 Zentralhaltestelle	8 min.	1 Schönau	14 min.	1 Zentralhaltestelle	18 min.	1 Schönau	24 min.	23 Heinersdorf ü. Hauptbahnhof	25 min.
Richtung	Abfahrt in															
1 Schönau	5 min.															
1 Zentralhaltestelle	8 min.															
1 Schönau	14 min.															
1 Zentralhaltestelle	18 min.															
1 Schönau	24 min.															
23 Heinersdorf ü. Hauptbahnhof	25 min.															
<p style="text-align: center; font-weight: bold;">Wetter</p> <p style="text-align: center; font-size: 0.8em;">Chemnitz 31.12.2021</p> <table style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td style="width: 33%;"> <p>Morgens</p>  2°C Nebel </td> <td style="width: 33%;"> <p>Mittags</p>  3°C Nebel </td> <td style="width: 33%;"> <p>Abends</p>  3°C Nebel </td> </tr> </table> <p style="font-size: 0.7em;">Powered by World Weather Online</p> <p style="text-align: center; font-size: 0.8em;">Bitte hier tippen für die 4-Tage-Vorschau</p>	<p>Morgens</p>  2°C Nebel	<p>Mittags</p>  3°C Nebel	<p>Abends</p>  3°C Nebel	<p style="text-align: center; font-weight: bold;">Öffnungszeiten Geschäftsstelle</p>	<p style="text-align: center; font-weight: bold;">PYUR</p>	<p style="text-align: center; font-weight: bold;">Reinigungsplan</p>	<p style="text-align: center; font-weight: bold;">Rufnummern im Havariefall</p>	<p style="text-align: center; font-weight: bold;">Spareinrichtung</p>	 <p style="text-align: center; font-size: 0.8em;">Suche läuft...</p>	<p style="text-align: center; font-weight: bold;">Gästewohnungen</p>						
<p>Morgens</p>  2°C Nebel	<p>Mittags</p>  3°C Nebel	<p>Abends</p>  3°C Nebel														



MITGLIEDERBESTAND

Mitgliederbestand per 01.01.2021	10.369 Mitglieder
Bewegung 2021	
Zugänge	453 (davon 91 Sparer)
Abgänge	449
durch Tod	124
durch Aufkündigung	234
durch Übertragung	72
durch Ausschluss	19
Mitgliederbestand per 31.12.2021	10.373
Zuwachs von 4 Mitgliedern	
Mitglieder nach Kategorien	
Wohnende	4.506
ohne CSg-Wohnung	5.867
sparende Mitglieder (auch wohnend)	5.006
Gesamt	10.373
Stand der Anteile	
Stand 01.01.2021	431.637
Zugänge	28.568
Abgänge	30.134
Kündigung einzelner Anteile	1.036
Übertragung einzelner Anteile	178
Widerruf von Anteilen	0
Stand 31.12.2021	428.857
Rückgang um 2.780 Anteile	

ALTERSSTRUKTUR

Alter	Mitgliederbestand
71 Jahre und älter	2.980
61 - 70 Jahre	1.265
51 - 60 Jahre	1.522
41 - 50 Jahre	1.088
31 - 40 Jahre	1.069
21 - 30 Jahre	548
20 Jahre und jünger	1.901
Gesamt	10.373

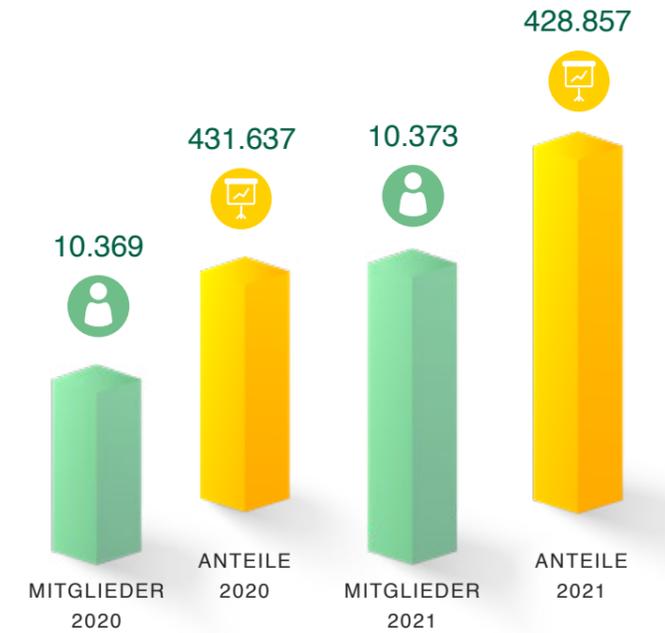


Das Durchschnittsalter der Mitglieder in unserer Genossenschaft liegt bei 51 Jahren.

MITGLIEDERENTWICKLUNG / -WESEN

Der Mitgliederbestand der Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft zum 31.12.2021 betrug 10.373 Mitglieder. Demzufolge konnte die Genossenschaft im Geschäftsjahr 2021 einen Zuwachs von 4 Mitgliedern verzeichnen (vgl. 31.12.2020 = 10.369 Mitglieder).

Die Zahl der gezeichneten Anteile verringerte sich um 2.780 von 431.637 (Stand 31.12.2020) auf 428.857 Anteile zum Stichtag 31.12.2021. Das Durchschnittsalter der CSg-Mitglieder lag am 31.12.2021 bei rund 51 Jahren und ist somit im Vergleich zum Wert aus dem Vorjahr unverändert.



Sozialbilanz

Auch in nicht so einfachen Zeiten ist die CSg für ihre Mitglieder und Mieter da. Wir begleiteten mit Rat und Tat Wohnraumanpassungen, z. B. den Einbau von Wannentüren (14-mal), Balkontürabsenkungen/Schwellenentfernungen (10-mal). Der Soziale Handwerker war 232-mal im Einsatz.

Unsere Gästewohnungen wurden 71-mal genutzt, das Veranstaltungsareal für 6 private Veranstaltungen gebucht.

Wir gratulierten 1.271 Mitgliedern zu ihrem runden Geburtstag. 4 Jubilarinnen überraschten wir anlässlich ihres 100. oder sogar schon 101. Geburtstags persönlich.

Im zulässigen Rahmen fanden die beliebten Kräuter- und Pilzwanderungen statt. Unsere fußballbegeisterte junge Generation trainierte 3 Tage unter fachkundiger Anleitung von Herrn Jendrossek in der Powerhall Indoor Soccerhalle.

An 60 Tagen stellten wir unser Veranstaltungsareal einem mobilen Impfteam für Corona-Schutzimpfungen zur Verfügung. Das Angebot wurde sehr rege und dankbar, nicht nur von unseren Mietern und Mitgliedern, genutzt.

Der CSgtreff

Der Veranstaltungskalender war um vieles kleiner als bisher. Aber Sicherheit ging und geht vor. Deshalb konnte der CSgtreff nicht immer regelmäßiger Treffpunkt für unsere Mieter, Mitglieder und Gäste sein.

Der Fleiß der Stricklieseln war im Berichtszeitraum unvermindert. Wollvorräte wurden aufgefüllt, abgeholt und verarbeitet. Am Ende des Jahres konnten wir noch einmal eine Spende an die Krebsstation des DRK-Krankenhauses Rabenstein übergeben.

Im Herbst fanden die beliebten Reiseberichte statt. So ging es einmal „Rund um den Oslofjord“ und mit „Aladin und seiner

Wüstenblume“ erlebten wir die schönen und schwierigen Tage einer Reise nach Israel.

So oft wie möglich trafen sich die Sportlerinnen und Sportler, die Kartenspielerinnen, der Englisch-Kurs und der PC-Treff.



ENTWICKLUNG DER CSG SERVICE GMBH

Seit Frühjahr 2021 gibt es in der CSg Service GmbH einen Hausmeisterservice, der die Betreuung der gesamten Haustechnik außerhalb der Wohnungen im Bestand der CSg übernommen hat. Dazu gehören unter anderem die Kontrolle und Versorgung des Hauslichtes sowie das Spülen der Wasserfilter. Die Begehung der Dachböden/Keller sowie die Verkehrssicherung an den CSg-Gebäuden sind ebenso Aufgaben der Hausmeister wie die Leerung der Mülleimer in den Wohnparks und die Instandhaltung der Spielplätze der Genossenschaft. Im vergangenen Jahr wurde bei einigen Spielplätzen der Sand ausgetauscht. Diese 5 Kollegen sind inzwischen ein nicht mehr wegzudenkender Bestandteil in den Arbeitsprozessen der CSg.

Das zentrale Aufgabengebiet der CSg Service GmbH ist der Ausbau von Wohnraum. Im Rahmen des Projektes 100, dessen Ziel es ist, 100 Wohnungen wiedervermietbar herzurichten, hat das Handwerksunternehmen im Geschäftsjahr 2021 insgesamt 41 Wohnungen ausgebaut.

Zu den Aufgaben der Hausmeister bzw. Handwerker der CSg Service GmbH gehören z. B. die Beräumung von Wohnungen und Kellern, Sperrmüll-Beräumungen oder das Entlüften von Heizkörpern. Darüber hinaus werden Reparaturen an Oben-Türschließern oder der Einbau von Wohnungstür- bzw. Briefkastenschlössern von den Mitarbeitern durchgeführt. Im Berichtszeitraum konnten insgesamt 380 Kleinaufträge ausgeführt werden. 129 Wohnhaus-Eingänge wurden malerisch instandgesetzt. 13 Küchen-Montagen erfolgten seitens der Kollegen. In unserer Kita „Buntspechte“ wurde ein besonderer Auftrag erledigt: der Anschluss einer Babybadewanne.

Im Jahr 2021 gehörten zur CSg Service GmbH neben der Betriebsleitung und einer Assistenz, 5 Hausmeister sowie 15 Handwerker, unter anderem Maler, Trockenbauer, Elektriker, Tischler und Schlosser.



DAS LEBEN IN DER GENOSSENSCHAFT

Wir leben in einer Genossenschaft, die Heimat schafft. Hier gibt man aufeinander Acht, man hilft sich oder gibt einen Hinweis an Helfer. Das wissen wir. Aber auch über die Grenzen der Stadt Chemnitz hinaus ist die Wahrnehmung unserer Tätigkeiten gewachsen.

Die CSg ist beispielsweise als mobiles Impfzentrum bekannt geworden, als wir im März 2021 mit dem DRK Kreisverband Döbeln-Hainichen e. V. und dem ASB Ortsverband Chemnitz und Umgebung e. V. Impftermine über eine eigens dafür eingerichtete Hotline vergeben konnten. Im Jahr 2021 sind auf diese Weise mehr als 6.000 Impfungen allein in unseren Räumen verabreicht worden. Diesem Beispiel folgend, zogen später auch andere Genossenschaften nach. Verschiedene Firmen erkundigten sich bei uns zum organisatorischen Ablauf und wir konnten die entsprechenden Kontakte vermitteln.



Aufgrund der von der Corona-Pandemie geprägten Zeit und den damit verbundenen Einschränkungen hatten im zweiten Jahr infolge nur wenige Chancen, unsere Mieter einzuladen, um mit ihnen gemeinsame Zeit zu verbringen.

Aus diesem Grund überraschten der Osterhase und der Nikolaus alle Mieter/-innen mit kleinen Aufmerksamkeiten. Die schicken verpackten Osterglöckchen und die Weihnachtssterne mit Wünschelchen für ein friedliches Fest kamen bei allen Bewohnern gut an.

Einmal durften wir dennoch mit unseren Mitgliedern zusammenkommen, wenn auch ein Jahr verspätet. Die feierliche Eröffnung des Wohnparks Achatstraße mit dem tollen Spielplatz, dem großzügig angelegten Wegesystem mit Sporteinrichtungen und dem Veranstaltungspavillon fand am 18.07.2021 mit zahlreichen Teilnehmern und guter Musik statt.

Leider konnten auch im zweiten Jahr der Corona-Pandemie der beliebte genossenschaftliche Ausflug des CSgtreffs, der wöchentliche Mal-, Englisch- oder Sportkurs und die vielen Veranstaltungen zusammen mit Freunden und Bewohnern nicht oder nur sehr reduziert stattfinden. Zumindest zwei Reiseberichte haben in den schwierigen Zeiten die Freunde des CSgtreffs erfreut. Die fleißigen Strickleseln aus dem „Kaffeepausch mit Handarbeit“ blieben fernmündlich in regelmäßigem Kontakt und fabrizierten im Jahr 2021 wieder viele schöne Dinge. Eine große Menge an gestrickten Socken konnten den Patienten der Krebsstation des DRK-Krankenhauses Rabenstein übergeben werden.

Unsere Genossenschaft ist ein zuverlässiger Partner für viele Menschen in Chemnitz. Das es in Zukunft so bleibt, dafür sorgt ein starkes Fundament – die Mitarbeiter/-innen und ein souveränes Unternehmen, unsere Siedlungsgemeinschaft im 110. Jahr ihres Bestehens.



BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Das Geschäftsjahr 2021 war sehr stark von der Eindämmung der Corona-Pandemie geprägt. Die Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG trat dabei an vorderster Linie an. Unter dem großen und ausdauernden Einsatz der Mitarbeiter und des Vorstandes der CSg wurde ein Impfzentrum etabliert, welches sogar überregional an Bedeutung gewonnen hatte. Viele tausende Impfungen wurden auf Basis der Priorisierungen an Mitglieder und jeden anderen Impfwillingen, der sich über die eigens geschaltete Hotline anmeldete, verabreicht. Eine besondere Bedeutung in diesem Umfeld kam den elektronischen Haustafeln zu, welche in allen Hauseingängen der CSg die Mitglieder besonders zeitnah und zielgerichtet über die Maßnahmen der Genossenschaft informierten. So konnten die Mieter auch über teilweise sehr kurzfristig errungene Impftermine bei der CSg unterrichtet werden. Darüber hinaus wurden tagesaktuelle Corona-Maßnahmen für die Region schnell angezeigt. Die CSg zeigte somit außergewöhnliche Aktivitäten in einer Zeit, wo andere Wohnungsunternehmen und ein Großteil der Behörden die Türen komplett für den Besucherverkehr geschlossen hatten. Die Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG konnte dabei ihre besondere Vorbildwirkung unter Beweis stellen.

Auch das wirtschaftliche Umfeld war im abgelaufenen Geschäftsjahr deutlich angespannter geworden. Gestörte Lieferketten, durch Erkrankung fehlendes Personal und notwendige Quarantänemaßnahmen verschärften die Gesamtsituation zusätzlich. Trotz dieser widrigen Umstände konnte die Genossenschaft ihr bisher größtes Neubauvorhaben „Die tanzende Siedlung“ termin- und qualitätsgerecht voranbringen. Im Herbst 2021 fand die Baumaßnahme mit der Vermietung der Häuser 1 – 3 ihren Abschluss. Unsere Genossenschaft verfügt nun an diesem sehr exponierten und attraktiven Standort über 40 moderne, im Zuschnitt sehr unterschiedliche Wohnungen. Die parkähnlichen Außenanlagen, die kunstvolle Brunnenanlage als kinetische Skulptur des weltweit agierenden Künstlers Christian Tobin und die Gedenk-Stele, für die am Standort geborene Malerin und Grafikerin der Moderne Helene Funke, runden das Gesamtensemble ab. Die Wohnanlage verfügt über eine zukunftsweisende Stromversorgung in Form einer komplexen Mieterstromversorgung mit Erzeugung von regenerativem Strom aus Photovoltaik, 32 Ladepunkten in drei Anlagen für das private Laden von Elektrofahrzeugen sowie eine Station mit 6 Ladepunkten für das öffentliche Laden im Verbund der Grünen Säule und dem Elektro-Carsharing unter der Regie der Firma Mobility Center GmbH, besser bekannt unter der Marke teilAuto. Die Gesamtanlage erregt bundesweite Aufmerksamkeit in der Wohnungswirtschaft und verschaffte der Genossenschaft mehrere Ministerbesuche aus Sachsen und Bayern sowie vieler anderer hochkarätiger Interessenten und Besucher. Der Transfer der komplexen Lösungen ist gelebte Genossenschaftsarbeit und steigert auch den Bekanntheitsgrad bei potenziellen Mie-

tern. Dazu beigetragen haben auch mehrere Fernsehbeiträge im MDR und dem Sachsenspiegel, sehr viele Pressebeiträge und eine große Anzahl von Vorträgen durch die unmittelbaren Beteiligten. Ein wichtiger Meilenstein im Neubaugeschehen war ebenso die Fertigstellung des zweiten CSg-Kindergartens mit dem Namen „Die Buntspechte“ im Flemminggebiet. Die Eröffnung war ein tolles Erlebnis für die neuen Nutzer sowie für alle am Bau Beteiligten.

Aber nicht nur die Neubautätigkeiten sollen hier hervorgehoben werden. Es wurden große finanzielle Mittel und viel Kraft in die Forcierung der Sanierung des Wohnungsbestandes gesteckt. Als Beispiel sei hier die komplexe Erneuerung von Wohnungen und des Wohnumfeldes im sogenannten „Baugebiet F5“ sowie die Planungen und der Beginn der Sanierung der beiden Punkthochhäuser Albert-Schweitzer-Str. 62/64 genannt.

Die Auszeichnung der Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG als „Top 100 Innovator“ war die Belohnung und die öffentliche Dokumentation der strategischen Innovationskraft unserer Genossenschaft. Beispiel dafür ist auch der erfolgreiche Fortgang des Forschungsprojektes „WINNER-Reloaded“, welches die CSg als Konsortialführer gemeinsam mit vier weiteren Partnern unter Förderung des Bundeswirtschaftsministeriums bearbeitet. Auch dieses Projekt erlebt eine hohe bundesweite Aufmerksamkeit. Die im Zusammenhang stehende Erweiterung der E-Autoflotte der Genossenschaft wird auch nachhaltig den ökologischen Fußabdruck unserer Arbeit prägen.

Zielgerichtet wurde die Spareinrichtung der Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft weiterentwickelt. Die Höhe der Spareinlagen wurden im laufenden Geschäftsjahr planmäßig leicht erhöht und belaufen sich zum Stichtag 31.12.2021 auf ca. 109 Millionen €. Die Anlagen der Mitglieder werden planmäßig für die Finanzierung der eigenen Sanierungs- und Neubautätigkeit eingesetzt und schaffen sehr positive Voraussetzungen, um den Mix der Finanzierungen bestmöglich zu beeinflussen.

Das Geschäftsjahr 2021 war auch geprägt von strategischen Entscheidungen des Aufsichtsrates zur Sicherung der Zukunftsfähigkeit und der weiteren hohen Kompetenz des Vorstandes. So wurde das langjährige Vorstandsmitglied Herr Ringo Lottig ein Jahr vorzeitig erneut wiederbestellt und ein Anstellungsvertrag bis März 2028 geschlossen. Weiterhin wurde der langjährige Vorstand Herr Michael Weise nach Beendigung seiner hauptamtlichen Tätigkeit am 31.12.2022 für weitere zwei Jahre bis zum 31.12.2024 als nebenamtlicher Vorstand bestellt. Ende 2021 wurde auch die Bestellung eines zweiten, hauptamtlichen Vorstandes mit Antritt zum 01.07.2022 auf den Weg gebracht. Diese Bestellung ist im ersten Quartal 2022 durch den Aufsichtsrat erfolgt und bedarf noch der Bestätigung der BaFin (Bundesamt für Finanzdienstleistungsaufsicht) in Bezug auf die Zulässigkeit für eine Wohnungsgenossenschaft mit Spareinrichtung, bis zur offiziellen Verkündung.



Im Berichtszeitraum tagte der Aufsichtsrat viermal in getrennter und viermal in gemeinsamer Sitzung mit dem Vorstand der CSg. Der Aufsichtsrat führte weiterhin in seinen Ausschüssen insgesamt sechs Beratungen durch, welche sich im Wesentlichen mit folgenden Schwerpunkten beschäftigten:

- Beratung und Verabschiedung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2020 sowie die Vorbereitung und Durchführung der Vertreterversammlung 2021
- Fortschreibung der Unternehmenskonzeption mit Wirtschaftsplan unter Beachtung der Einflüsse der Spareinrichtung für den Zeitraum 2021 bis 2031
- Berichterstattung zu Maßnahmen zur Eindämmung der Folgen der Covid-19 Pandemie und zur Errichtung sowie zum Betrieb des CSg-Impfzentrums für Mitglieder und Dritte

- Auswirkungen der CSg-Spareinrichtung zur Förderung der sparenden Mitglieder und zur kostengünstigen Finanzierung von Neubauvorhaben und für Darlehensprolongationen
 - Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen sowie Maßnahmen zur Beendigung oder Aussetzung einzelner Sparprodukte
 - Diskussion der Zielgrößen Anlagedauer, Volumen und durchschnittlicher Zinssatz
- wirtschaftliche Zielstellungen und Arbeitsinhalte der CSg Service GmbH
- Maßnahmen und Konzepte zum Leerwohnungsausbau – „Projekt 100“
- Diskussion und Beschlussfassungen zu Personalentscheidungen im Vorstand für die zukunftsichere Aufstellung des Vorstandes – Beschlussfassung zu Bestellungen
- Auswertung Bundesbankgespräch und Jahresgespräch „Versicherungen“
- Vertretergespräche zur Vorbereitung der Vertreterversammlung 2021
- Diskussion der Ergebnisse zum Stand der Neubautätigkeiten sowie der Maßnahmen im Bereich der Sanierung und im Grundstückswesen
- laufende Berichterstattung zum Projekt „WINNER-Reloaded“ einschließlich Vorstellung wesentlicher Ergebnisse

In der gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand vom 05.04.2022 wurde der Jahresabschluss 2021 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 31.12.2021 sowie der Anhang und der Lagebericht des Vorstandes wurden vom Aufsichtsrat zur Kenntnis genommen. Der Aufsichtsrat billigte die vorgelegten Dokumente zum Jahresabschluss 2021 und beschloss, diese der Vertreterversammlung 2022 zur Genehmigung zu empfehlen. Weiterhin empfiehlt der Aufsichtsrat, dem Vorstand für das abgelaufene Geschäftsjahr Entlastung zu erteilen.

Chemnitz im April 2022

... genau *un*er *Stil*
wohnen.sparen.

Dr.-Ing. Klaus Hoffmann
Aufsichtsratsvorsitzender



WINNER RELOADED

Große Reichweite, regional erzeugt ...

Unsere Sonne ermöglicht es, Energie durch technische Anlagen regional zu erzeugen und zu nutzen. Das ist ressourcenschonend sowie nachhaltig zugleich und führt in Verbindung mit Elektromobilität zu echter Reichweite. Für den Menschen, der jederzeit mobil in die Ferne schweifen will, aber die Nähe und komfortable Geborgenheit eines innovativen Wohnquartiers im Grünen sucht.

Ziel der Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG im Rahmen der beiden „WINNER-Projekte“ ist die Realisierung einer bedarfsgerechten Ladeinfrastruktur im Geschosswohnungsbau in Verbindung mit Mieterstromangeboten bei dezentraler Energieversorgung. Zeugen der Projektarbeit findet man u. a. an der Alfons-Pech-Straße, Eislebener Straße oder am Wohnstandort „Die tanzende Siedlung“.

JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

1. BILANZ - AKTIVSEITE	31.12.2021		31.12.2020
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Konzessionen und ähnliche Rechte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	67.445,87	67.445,87	92.878,57
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	206.355.642,45		185.846.440,18
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	14.294.182,37		11.299.573,35
Grundstücke ohne Bauten	4.684.359,10		4.864.069,02
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	0,00		254.994,56
Technische Anlagen	1.209.084,52		832.849,14
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	690.432,42		532.200,82
Anlagen im Bau	141.110,15		18.878.041,67
Bauvorbereitungskosten	975.081,34		1.173.375,09
Geleistete Anzahlungen	0,00	228.349.892,35	504,10
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	575.000,00		500.000,00
Wertpapiere des Anlagevermögens	392.677,54		265.937,85
Andere Finanzanlagen	50,00	967.727,54	50,00
Anlagevermögen insgesamt		229.385.065,76	224.540.914,35
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	7.515.933,43		6.798.209,77
Andere Vorräte	12.429,94	7.528.363,37	10.550,19
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	51.223,92		54.991,07
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	117,81		0,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	7.275,11		11.894,98
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	380,87		0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	127.522,09	186.519,80	125.870,43
Flüssige Mittel, Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	25.004.012,72	25.004.012,72	17.747.307,61
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	27.863,40		31.544,28
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	176.792,42	204.655,82	202.149,90
Bilanzsumme		262.308.617,47	249.523.432,58

1. BILANZ - PASSIVSEITE	31.12.2021		31.12.2020
	€	€	€
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	361.576,45		319.588,79
der verbleibenden Mitglieder	6.487.734,07		6.538.568,40
aus gekündigten Geschäftsanteilen	16.058,00	6.865.368,52	27.915,50
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 13.427,37 €			(10.532,67)
Kapitalrücklage		752.079,67	752.079,67
Ergebnisrücklagen			
Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DMBilG	47.040.479,88		47.040.479,88
Gesetzliche Rücklage	4.198.173,60		4.122.024,77
aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 76.148,83 €			(132.754,85)
Bauerneuerungsrücklage	11.073.581,49		11.073.581,49
Andere Ergebnisrücklagen	1.350.293,98		1.350.293,98
		63.662.528,95	
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	2.295.455,52		1.100.661,87
Jahresüberschuss	761.488,25		1.327.548,50
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	- 76.148,83	2.980.794,94	- 132.754,85
Eigenkapital insgesamt		74.260.772,08	73.519.988,00
Sonderposten Investitionszulage		3.950.082,10	4.091.879,17
Rückstellungen			
Steuerrückstellungen	274.700,41		0,00
Sonstige Rückstellungen	2.898.293,67	3.172.994,08	2.000.655,18
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	62.975.052,30		60.542.662,59
Spareinlagen	105.710.641,21		96.739.247,68
Verbindlichkeiten aus Sparbriefen	3.353.621,15		3.768.621,15
Erhaltene Anzahlungen	7.092.773,93		6.714.348,28
Verbindlichkeiten aus Vermietung	63.036,16		48.796,59
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.365.063,14		1.799.115,34
Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen	4.343,42		301,40
Sonstige Verbindlichkeiten	359.801,63	180.924.332,94	297.817,20
davon aus Steuern: 220.883,32 €			(164.809,76)
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	436,27	436,27	0,00
Bilanzsumme		262.308.617,47	249.523.432,58

2. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
- aus der Hausbewirtschaftung	26.194.086,64		25.162.357,41
- aus Betreuungstätigkeit	31.418,04		37.312,04
- aus anderen Lieferungen und Leistungen	266.640,67	26.492.145,35	248.109,16
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		717.723,66	326.852,36
Andere aktivierte Eigenleistungen		191.175,69	177.986,51
Sonstige betriebliche Erträge		2.367.266,80	970.329,18
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
- Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	- 14.872.009,59		- 11.810.744,21
- Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	- 32.322,69	- 14.904.332,28	- 8.770,59
ROHERGEBNIS		14.863.979,22	15.103.431,86
Personalaufwand			
- Löhne und Gehälter	- 2.379.511,32		- 2.339.054,34
- soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	- 456.352,27	- 2.844.863,59	- 456.543,32
davon für Altersversorgung 1.752,00 €			(1.752,00)
Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		- 6.203.572,33	- 6.298.269,27
Sonstige betriebliche Aufwendungen		- 1.509.264,47	- 1.444.349,31
Erträge aus anderen Wertpapieren d. Finanzanlagevermögens		1.739,69	937,85
Zinserträge		3.207,16	1.058,43
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		- 2.604.933,10	- 2.608.134,57
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		- 375.109,58	- 79.992,24
ERGEBNIS NACH STEUERN		1.331.183,00	1.879.085,09
Sonstige Steuern		- 569.694,75	- 551.536,59
JAHRESÜBERSCHUSS		761.488,25	1.327.548,50
Gewinnvortrag		2.295.455,52	1.100.661,87
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnissrücklagen		- 76.148,83	- 132.754,85
BILANZGEWINN		2.980.794,94	2.295.455,52

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 16.10.2020 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	4,35 bis 33,33

- Die Photovoltaikanlagen in der Position Technische Anlagen 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 132.027,41 € und für Maßnahmen im Bestand 59.148,28 € Eigenleistungen aktiviert. Dabei wurden neben den Einzelkosten angemessene Teile der Gemeinkosten in die Aktivierung einbezogen.

- Für 1 Objekt wurde eine Zuschreibung von 640.000,00 € vorgenommen, da der Grund für eine in Vorjahren vorgenommene außerplanmäßige Abschreibung nicht mehr besteht.

- 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 zeitannteilig abgeschrieben.

- Nachträglich für das Jahr 2020 gewährte Fördermittel für die Ladeinfrastruktur wurden in Höhe von 89,8 T € anschaffungskostenmindernd als Abgang gezeigt. Für das Jahr 2021 wurden die Fördermittel in Höhe von 28,8 T € als Kürzung der Anschaffungskosten dargestellt.

- Die Finanzanlagen sind mit den Anschaffungskosten bewertet.

- Die Genossenschaft ist Mitglied der Volksbank Chemnitz. Es wurde ein Anteil zu 50,00 € gezeichnet.
- Bei dem Wertpapier handelt es sich um einen Fond der VR Sachsen Global Union. Der Rücknahmepreis des Fonds beträgt zum 31.12.2021 409.208,06 €.
- 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 €. Es wurden seitens der Genossenschaft weitere Einzahlungen in Höhe von insgesamt 375.000,00 € (2020: 300.000,00 € und 2021: 75.000,00 €) in die Kapitalrücklage der Gesellschaft geleistet.

- 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.

4. LAGEBERICHT DER CHEMNITZER SIEDLUNGSGEMEINSCHAFT EG

für das Geschäftsjahr vom 01.01.2021 - 31.12.2021 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 stetig weiterzuentwickeln, das Wohnen in bewährter Form zu erhalten und darüber hinaus den Bestand zukunftsorientiert und nachhaltig im Hinblick auf künftige Nutzer und Marktanforderungen 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

Zur Stärkung der Marktposition betreibt die CSg ein konsequentes Portfoliomanagement. Strategisch beinhaltet dies neben der Neubautätigkeit gezielte Investitionen in zukunftsfähige Bestandssegmente. Es erfolgt eine laufende Bewertung und Überprüfung der Bestände auf ihre Wirtschaftlichkeit und Zukunftsfähigkeit.

Die Modernisierung bzw. Sanierung ausgewählter Bestandsobjekte geht nach entsprechender Portfolioeinordnung unter Beachtung der Marktanforderungen sowie nach wirtschaftlicher Prüfung zunehmend mit veränderten Zuschnitten der Wohnungen und ggf. daran gekoppelten Flächenänderungen einher.

Qualitativ hochwertige Modernisierungen und Sanierungen im Bereich des Leerwohnungsausbaues erhöhen die Attraktivität des angebotenen Wohnraumes, dessen Vermietungschancen und sie haben damit Einfluss auf die Erhöhung des Marktanteils der CSg am Chemnitzer Wohnungsmarkt. Zusätzlich werden damit bessere Kaltmieten erzielt.

2021 wurden 40 Wohnungen im Neubau sowie die Kindertagesstätte an der L.-Braille-Straße fertiggestellt und zur Nutzung übergeben. Verringernd, die Wohnungsanzahl - nicht die Fläche betreffend, wirkten sich Wohnungszusammenlegungen aus, so dass per 31.12.2021 4.862 (Vorjahr 4.826) zum Vermietungsbestand der Genossenschaft zählten.

Das erfolgreiche Betreiben der Spareinrichtung ermöglicht die zielgerechte Umsetzung der vorgenannten Maßnahmen. Mit dem Jahresabschluss 2021 verfügt die CSg über einen Einlagenbestand in Höhe von ca. T€ 109.064. Innerhalb der Spareinrichtung liegt das Hauptaugenmerk auf der Hereinnahme von mittel- bis langfristigen Geldanlagen. Diese Spareinlagen stellen einen Gesamtanteil von etwa 50 %.

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

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war auch im Jahr 2021 von der Corona-Pandemie geprägt. Gebremst durch die andauernde Pandemiesituation, zunehmende Liefer- und Materialengpässe sowie verknappter Personalressourcen wird sich die deutsche Wirtschaft nach dem Einbruch im Jahr 2020 nur allmählich erholen.

Die Vorausschätzungen der Wirtschaftsforschungsinstitute zur Wachstumsrate in 2022 bewegen sich in einer Spannweite von 3,5 % bis 4,9 %.

Ende 2022 dürfte die deutsche Wirtschaft nach Einschätzung der Institute das Vorkrisenniveau der wirtschaftlichen Auslastung wieder deutlich übertreffen.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2021 rund 10,8 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte um 1 % zulegen, ähnlich stark wie im Vorkrisenjahr 2019. Lediglich im ersten Coronajahr 2020 war sie leicht um 0,5 % gesunken.

Für gewöhnlich erreicht die Wachstumsrate der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Werte und ist zudem nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade aufgrund dieser Beständigkeit beweisen die Immobiliendienstleister ihre stabilisierende Funktion, die sie auch in den Krisenjahren 2020/2021 unter Beweis stellen konnten. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2021 eine Bruttowertschöpfung von 347 Milliarden EUR. Die Bedeutung der Immobilienwirtschaft als Stabilitätsanker zeigt sich vor allem beim Vergleich mit dem Vorkrisenjahr 2019: Trotz der Zuwächse im Jahr 2021 und der Tatsache, dass vier Arbeitstage mehr zur Verfügung standen als im Jahr 2019, hat die Wirtschaftsleistung in den meisten Wirtschaftsbereichen noch nicht wieder das Vorkrisenniveau erreicht.

Die Bauinvestitionen legten im Jahr 2021 nach fünf Jahren mit teilweise deutlichen Zuwächsen nur noch um 0,5 % zu. Gründe hierfür sind – trotz hoher Nachfrage – voll ausgelastete Kapazitäten im Bau, fehlende Arbeitskräfte und massiver Materialmangel als Folge von Lieferengpässen. Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im November 2021 um 14,4 % gegenüber dem Vorjahresmonat angestiegen. Dies ist der höchste Anstieg der Baupreise seit August 1970 (+17,0 %). Zwei Gründe sind dafür ausschlaggebend: Zum einen stiegen die Preise aufgrund der Rücknahme der befristeten Mehrwertsteuersenkung im 2. Halbjahr 2020 deutlich an. Jedoch auch ohne die Mehrwertsteuersenkung hätte der Preisanstieg rein rechnerisch immer noch 11,6 % betragen.

Andererseits setzt die hohe Nachfrage nach Baumaterialien die Bauunternehmen unter einen erheblichen Preisdruck. Vor allem Holz, Stahl und Dämmstoffe sind teurer, da die weltweite Nachfrage nach Baustoffen mit Abflauen der Coronakrise sprunghaft gestiegen ist. Erhebliche Preissteigerungen waren auch im Bereich Elektrik zu verzeichnen, ein Ergebnis unterbrochener Lieferketten und Abhängigkeiten vom asiatischen Markt. Die gesamte Materialknappheit scheint sich nur langsam abzubauen, sodass weiterhin von einem hohen, wenn auch sinkenden, Preisdruck von der Materialseite auszugehen ist.

Trotz der anhaltenden Preissteigerung werden die Wohnungsbauinvestitionen auch 2022 Motor der Bauwirtschaft bleiben. Nach Schätzungen verschiedener Institute dürften sie um rund 3,7 % steigen. Der Zuwachs bei den Bauinvestitionen insgesamt wird dagegen mit 3,0 % voraussichtlich etwas verhaltener in Aussicht gestellt.

GdW-Information 163, Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2021/2022

2.2 Geschäftsverlauf

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

Stand per 31.12.2021

	Anzahl		Nutzfläche m ²	
	WE	GE	WE	GE
eigener Bestand:	4.862*	36	288.283	4.138
Verwaltung für Dritte:	21	5	1.872	422
davon				
WEG-Verwaltung:	15	3	930	247
Hausverwaltung:	6	2	942	175
Geschäftsbesorgung für Dritte:	103		6.115	
Garagen und Stellplätze**:	1.201			
verwalteter Bestand gesamt:	6.187	41	296.270	4.560

*um eigengenutzte WE gemindert **einschl. Fremd- und Pachtgaragen

Der Wohnungsbestand änderte sich gegenüber dem Vorjahr durch die Übergabe der Neubauten Hohe Straße/ Kaßbergstraße um 40 Wohnungen.

Durch Zusammenlegungen / Nutzungsänderungen fand eine Stückzahlreduzierung um 4 Wohnungen statt.

2021 wurde ein weiterer Kindergarten an der L.-Braille-Straße fertiggestellt und seiner Nutzung übergeben.

Die Nutzfläche der Gewerbeeinheiten vergrößerte sich damit erneut um 904 m².

Im Vergleich zu den Vorjahren ergibt sich für maßgebliche Kennziffern der Genossenschaft folgende Entwicklung (einschl. der Werte Gewerbe in Wohnungen):

	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021
Erlösschmälerung	4,1 %	4,6 %	5,5 %
Leerstandsquote (vermietbar) insgesamt	3,7 %	4,3 %	4,6 %
Mietschulden*	0,2 %	0,2 %	0,2 %
Nutzungsgebühr Soll	5,59 €/m ²	5,62 €/m ²	5,76 €/m ²
Mietenmultiplikator	10,1	10,5	11,4

*um Wertberichtigung gemindert

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von T€ 26.194,1 stiegen gegenüber dem Vorjahr um T€ 1.031,7 an. Maßgeblich für die Erhöhung der Umsatzerlöse waren die Mieten der Neubauten, der Kindergärten, die Neuvermietungen von hochwertig umgebauten und sanierten Wohnungen des Q6-Bestandes Am Karbel / A.-Schweitzer-Straße und höhere Mieteinnahmen für Wohnungen nach Ausbau.

Leerstand und Erlösschmälerung sind trotz vielseitiger und intensiver Bemühungen gegenüber dem Vorjahr angestiegen, jedoch im Verhältnis zur regionalen Marktsituation deutlich geringer im Anstieg. Ursachen dafür sind vermehrt Auswirkungen des hohen Altersdurchschnitts in Chemnitz (Todesfälle und Umzüge ins Pflegeheim), das erneute Schrumpfen der Einwohnerzahl insgesamt sowie ebenfalls die längeren, den fehlenden Kapazitäten und Lieferengpässen am Markt geschuldeten Ausbaueiten von Wohnungen.

Der Mitteleinsatz für den Leerwohnungsausbau wurde erhöht. Die Investition betrug T€ 5.550,0.

Dieser Anstieg begründet sich hauptsächlich in den gestiegenen Baukosten.

Mit der Entscheidung, für die nicht unbedeutende Mittelverwendung, konnte der Leerstand in diesem vertretbaren Rahmen gehalten und der Marktanteil wesentlich stabilisiert werden.

Nachgefragt sind vor allem Wohnungen mit veränderten Grundrissen und Wohnflächen zwischen 90 und 100 m². Diese Vermietungen erfolgen in der Regel bereits vor Baubeginn mit einem entsprechenden zeitlichen Vorlauf.

Die anfänglich im Jahr 2020 prognostizierten coronabedingten Ausfälle von Mietzahlungen sind nicht eingetreten. Diese positive Tendenz setzte sich auch im Geschäftsjahr 2021 fort.

Die Forderungen aus Mieten – vor Wertberichtigung - zeigen einen noch im Rahmen liegenden Anstieg der Forderungen in Höhe von T€ 5,9.

Alle im Jahr 2020 geschlossenen Vereinbarungen zu Mietstundungen wurden eingehalten. Die offenen Forderungen sind zurückgeführt.

Aufgrund der positiven Wirkung des im ersten Coronajahr eingesetzten Sozialteams, wurde entschieden, diese Unterstützungsleistung für die Mieter dauerhaft anzubieten.

Neben der konsequenten Forderungsverfolgung soll diese Hilfestellung dann ggf. Räumungen verhindern und soziale Härtefälle vermeiden.

Im Jahr 2021 wurden T€ 4.599,9 Sparmittel für Wohnungsneubau und Modernisierungen eingesetzt.

Diese Verwendung entspricht den Planungen der Unternehmenskonzeption.

Entsprechend der Entwicklung am Zinsmarkt sowie den Ankündigungen der Banken zur Berechnung von Verwarentgelten erfolgte ab Mitte des Jahres ein erhöhter Zufluss an Spargeldern. Daraufhin haben wir im Oktober den Verkauf des am häufigsten nachgefragten Sparproduktes aus dem Angebot genommen sowie nochmals deutliche Zinssenkungen vorgenommen. Zudem gelten für Verträge, die ab dem Jahr 2022 geschlossen werden, vertraglich vereinbarte Betragsobergrenzen.

Die eingerichteten Kontokorrentlinien zur Absicherung ungeplanter Abflüsse von Spargeldern sind nach wie vor aktiviert.

Das Sparvolumen beträgt zum 31.12.2021 T€ 109.064,3. Der Durchschnittszins beträgt 1,11 % (ohne Bonuszahlungen). Bonusausschüttungen auf die entsprechenden Sparprodukte

erfolgten 2021 in Höhe von T€ 507,1.

Die Spareinrichtung führt zum Stichtag 9.794 Sparkonten mit einem durchschnittlichen Anlagebetrag von 11.135,82 €.

Folgende Struktur bildet sich bei den Sparprodukten ab:

	T€
Festzinssparen insgesamt	26.468,8
Sparbücher mit 3-monatiger Kündigungsfrist einschl. Kautionen	22.926,5
Zielsparen	34.468,8
Wachstumssparen	21.846,6
Sparbriefe	3.353,6

2.3 Lage

a) Ertragslage

Der Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2021 gliedert sich in folgende Bereiche:

- Angaben in T€ -

	2021	2020	Veränderung
Hausbewirtschaftung	- 214,3	1.827,3	- 2.041,6
Verwaltungsbetreuung/ Geschäftsbesorgung	- 84,0	- 99,3	15,3
sonstiger Bereich	1.680,0	- 79,9	1.759,9
Geschäftsergebnis	1.381,7	1.648,1	- 266,4
Zinsergebnis	- 245,1	- 240,6	- 4,5
Steuerergebnis	- 375,1	- 80,0	- 295,1
Jahresüberschuss	761,5	1.327,5	- 566,0

Hinsichtlich der Darstellung der Ertragslage werden die ermittelten und der Spareinrichtung zuzurechnenden Personal- und sonstigen Aufwendungen pauschal mit 10 % auf das Zinsergebnis und mit 90 % auf die Hausbewirtschaftung verrechnet.

Das Ergebnis des Bereiches Hausbewirtschaftung wurde beeinflusst von der Entscheidung, erheblich mehr Mittel als in den Vorjahren für den Leerwohnungsausbau bereitzustellen. Die Aufwendungen für Instandhaltung und Instandsetzung betrugen T€ 6.832,5. Der Schwerpunkt wurde dabei wieder auf den Leerwohnungsausbau gelegt.

In den Vorjahren haben wir damit begonnen, das Portfolio durch neu zugeschnittene Wohnungen zu erweitern. Im Geschäftsjahr 2021 wurden dafür zusätzlich T€ 2.429,1 (einschl. Einbau von Küchen) bereitgestellt. Hier erfolgte die Aktivierung über das Anlagevermögen.

In Fortführung der Bestandsarbeiten (erneute komplexe Wohngebäudesanierung) wurden die Arbeiten - im Bereich der Albert-Schweitzer-Straße / Am Karbel fortgesetzt und zum überwiegenden Teil in diesem Baugebiet beendet. Dieses Wohngebiet stand für den ersten Modernisierungsbereich der CSg in den Jahren 1992/1993. Die heutigen Maßnahmen werten dieses Gebiet erheblich auf und bilden eine gute Vermietungsbasis für die kommenden 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 (Kompletrückbau der Gasanlage), neue Wohnungseingangstüren sowie den Balkonanbau.

Insgesamt betrugen dafür die Erhaltungs- und Herstellungsaufwendungen im Jahr 2021 T€ 2.012,1.

Schwerpunkte sonstiger Baumaßnahmen waren:

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

Zusammengefasst betrugen die Investitionen im Geschäftsjahr in den Gebäudebestand:

- Angaben in T€ -

Erhaltungsaufwand	6.832,5
nachträglichem Herstellungsaufwand	3.960,9
Gesamt	10.793,4

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

Sehr positiv dabei wirkten sich die in Folge vorbeschriebener Investitionen erzielbaren Steigerungen der Mieterlöse aus.

Die Ertragslage des sonstigen Bereiches ist im Geschäftsjahr 2021 von der Zuschreibung eines Gebäudewertes aufgrund einer ursprünglich verkürzt geplanten Gebäudenutzungsdauer sowie eines Grundstücksverkaufs geprägt. Mit Entfall einer vergleichbaren Position, liegt dieses Teilergebnis wieder im üblichen Rahmen (Einnahmenerzielung aus der Betreuung von PV-Anlagen sowie Auflösung eines Sonderpostens).

b) Finanzlage

Die CSg ist den Zahlungsverpflichtungen im Jahr 2021 stets fristgerecht nachgekommen, die Zahlungsfähigkeit war jederzeit gegeben. Auch für die Zukunft ist auf Basis der vorliegenden Planungen eine stets ausreichende Zahlungsfähigkeit gesichert.

Nachfolgende Kapitalflussrechnung verdeutlicht Herkunft und Verwendung der geflossenen Finanzmittel.

Herkunft und Verwendung der geflossenen Finanzmittel:

- Angaben in T€ -

	2021	2020
laufende Geschäftstätigkeit		
Jahresergebnis	762	1.328
Abschreibung des Anlagevermögens	6.204	6.298
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	- 50	- 181
Auflösung des Sonderpostens Investitionszulage	- 142	- 142
Buchgewinne aus Anlagenabgängen	- 766	- 92
Erträge aus Zuschreibungen	- 640	0
Zinsaufwendungen	2.605	2.608
Zinserträge	- 5	- 2
Ertragssteueraufwand/-ertrag	375	80
Ertragssteuerzahlung	- 59	- 95
Sonstige Veränderungen Aktiva/Passiva	319	- 1.410
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	8.603	8.392
Finanzierungstätigkeit		
Planmäßige Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten	- 3.868	- 3.838
Gezahlte Zinsen	- 2.588	- 2.442
Aufnahme von langfristigen Darlehensmitteln	6.300	12.200
Hereinnahme Spargelder	8.556	1.781
Veränderung Geschäftsguthaben und Kapitalrücklage	- 21	39
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	8.379	7.740
Investitionstätigkeit		
Investitionen in langfristige Vermögensgegenstände	- 10.865	- 22.675
Investitionen in Wertpapiere AV	- 125	- 266
Einnahmen aus Anlagenabgängen	1.335	384
erhaltene Zinsen	5	2
Stammeinlage/Kapitalrücklage in verbundene Unternehmen	- 75	- 300
Cashflow aus Investitionstätigkeit	- 9.725	- 22.855
zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	7.257	- 6.723
Veränderung von verpfändeten Finanzmitteln	0	0
Finanzmittelbestand am 31.12. des Vorjahres	17.747	24.470
Finanzmittelbestand am 31.12.2021	25.004	17.747

Bei den Investitionen in langfristige Vermögensgegenstände handelte es sich hauptsächlich um Investitionen in die Neubaumaßnahme Kaßbergstraße/Hohe Straße, in die Kindertagesstätte L.-Braille-Straße sowie um Bauvorbereitungskosten. Darlehensmittel kamen dafür in Höhe von T€ 6.300 zum Einsatz. Im Weiteren erfolgte die Finanzierung der beschriebenen Maßnahmen aus Spargeldern sowie Eigenmitteln.

Ein weiterer Einsatz der vorhandenen Liquidität (vor allem Spargelder) war für die Sanierungsmaßnahme A.-Schweitzer-Str. 62/64 vorgesehen. Die Bewilligung der Baugenehmigung stellte sich jedoch als sehr zeitaufwändig heraus. Damit konnte erst im IV. Quartal mit der Bautätigkeit begonnen werden.

In Folge lag zum 31.12.2021 die Summe der nicht eingesetzten Sparmittel bei T€ 8.571,7 (Vorjahr T€ 4.814,4).

Unter Einbeziehung des Sonderpostens für Investitionszulage beträgt das Eigenkapital 29,81 % der Bilanzsumme.

Der Finanzmittelbestand setzt sich aus flüssigen Mitteln zusammen. Wertpapiere werden in Höhe von 392,7 T€ im Anlagevermögen gehalten.

c) Vermögenslage

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

- Angaben in T€ -

	per 31.12.2021	per 31.12.2020
Vermögensstruktur		
langfristiger Bereich (Anlagevermögen)	229.413	224.572
kurzfristiger Bereich	32.896	24.951
Gesamtvermögen	262.309	249.523
Kapitalstruktur		
langfristiger Bereich	238.088	233.950
kurzfristiger Bereich	24.221	15.573
Gesamtkapital	262.309	249.523

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 31.12.2021 als geordnet. Im Jahr 2021 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:

	2021	2020	2019
Jahresüberschuss (T€)	761,5	1.327,5	462,8
EK Quote (%)	29,81	31,10	31,92
Solvabilitätskennzahl (%)	30,11	30,85	32,62
Verschuldung inkl. Spareinrichtung je m ² (€)	570	544	518
Leerstand in Wohnungen (%)	4,6	4,3	3,7
Zinsquote (%)	12,5	13,0	12,8
Kapitaldienstquote (%)	32,5	33,5	33,1
Sollmiete Wohnungen/Monat je m ² (€)	5,76	5,62	5,59

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

Zum Stichtag 31.12.2021 hatte die Genossenschaft 10.373 Mitglieder (Vorjahr: 10.369) mit insgesamt 428.857 Geschäftsanteilen. Der Anteilsbestand verzeichnete im Geschäftsjahr einen Rückgang von 2.780 Anteilen. Bei steigendem Leerstand überwiegen die Kündigungen der Mitgliedschaft gegenüber den Neuzugängen. Zusätzlich wirkten sich ansteigende Todesfälle auf die Mitgliederentwicklung aus.

Das eingezahlte Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder betrug zum 31.12.2021 T€ 6.487,7.

Die Abgänge der Mitglieder unterscheiden sich zwischen 2020 und 2021 um 53 Mitgliedschaften.

In der Gruppe der Ausscheidenden sind 2021 19 Mitglieder enthalten, denen entsprechend § 11, Abs. 1 der Satzung durch Ausschluss gekündigt wurde. Der damit zur Auszahlung fällige Anteilsbetrag wird zum Forderungsausgleich genutzt.

Für die im Jahr 2021 durch Tod und Aufkündigung beendeten Mitgliedschaften sind in der Regel vollständige Anteilsbeträge in Höhe von 1.395 € auszuzahlen.

Das Geschäftsjahr 2021 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 761.488,25 € ab. Gemäß § 40 der Satzung wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses 76.148,83 € in die gesetzliche Rücklage eingestellt.

Vorstand und Aufsichtsrat werden der Vertreterversammlung vorschlagen, den Bilanzgewinn in Höhe von 685.339,42 € auf das Jahr 2022 vorzutragen.

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.

Zum Schutz der Gesundheit unserer Mitarbeiter und trotzdem auch unter dem Blickwinkel einer durchgängig für unsere Mieter und Sparer im Corona-Jahr angebotenen Öffnungszeit (wechselseitige Besetzung der Büros), wurde für ca. 75 % unserer Belegschaft durch die Anschaffung zusätzlicher Hardware, mobiles Arbeiten ermöglicht.

Zum 31.12.2021 waren 58 Arbeitskräfte inkl. 4 Azubis und 2 Vorstände in der CSg beschäftigt, davon 15 Arbeitskräfte in Teilzeit.

III. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

3.1 Risikobericht

Das Risikomanagement der CSg umfasst alle Maßnahmen eines systematischen und transparenten Umgangs mit Risiken und Chancen. Durch seine Integration mit den Planungs- und Berichtsprozessen im Controlling ist das Risikomanagement ein wichtiger Bestandteil der Unternehmensstrategie sowie der operativen Unternehmensführung. Durch das Risikomanagementsystem sollen Risikopotenziale minimiert, die strategische und nachhaltige Ausrichtung des Unternehmens unterstützt und der Fortbestand der Genossenschaft gesichert werden.

Das Risikomanagementsystem der CSg wird von den fünf Säulen getragen. Diese sind Controlling, Compliance, Risikomanagement, Internes Kontrollsystem und Interne Revision. Vorgenannte Bereiche fördern gemeinschaftlich den genossenschaftlichen Erfolg.

Als Basis des Risikomanagements dienen die von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht veröffentlichten MaRisk (Mindestanforderungen an das Risikomanagement) in der Fassung vom 27. Oktober 2017 sowie die ergänzenden BAIT (Bankaufsichtliche Anforderungen an die IT in der Fassung vom 14. September 2018). Ziel des Risikomanagements in der Genossenschaft ist die Erhöhung des Risikobewusstseins auf allen

Unternehmensebenen und damit die Etablierung einer gelebten Risikokultur.

Die Risikostrategie der CSg ist unter Beachtung der gesetzlichen, satzungsgemäßen sowie bankenaufsichtsrechtlichen Anforderungen darauf ausgerichtet, entsprechend der Geschäftsstrategie die Mitglieder zu fördern sowie die Genossenschaft nachhaltig zu entwickeln.

Mit der jährlichen Risikoinventur wird sichergestellt, dass Risiken identifiziert und nach ihrer Wesentlichkeit eingestuft werden können. Auf Grundlage der MaRisk gewährleisten die entsprechenden Risikosteuerungs- und Controllingprozesse sowie das Monitoring, die Ableitung von Konsequenzen aus den Risikobeurteilungen. Sobald daraus Ergebnisse resultieren, finden sich diese im Risikofrühwarnsystem mit den Schwerpunkten in den wohnungswirtschaftlichen Beobachtungsbereichen und im Sparsbereich 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.

Im Geschäftsjahr 2021 war das Ausmaß der Corona-Pandemie verbunden mit dem Einbruch der globalen Weltwirtschaft der wesentliche Schwerpunkt im Risikomanagement.

Die außergewöhnliche Unsicherheit der pandemischen Entwicklung und die damit verbundene Veränderungsgeschwindigkeit in den Prognosen im Geschäftsjahr 2021 führten zu einer dynamischen Begleitung von Szenario-Betrachtungen in allen wesentlichen Geschäftsfeldern der CSg. Aufgrund der Risiken über den weiteren Verlauf der Pandemie bleibt der Konjunkturausblick von großen Unsicherheiten geprägt. Dies trifft auch auf die aktuell latenten und regulatorischen finanziellen Risiken im Bereich des Klimawandels zu und wird auch im Jahr 2022 zu einer engen Begleitung sowohl in den Risikofrühwarnsystemen der Genossenschaft als auch in den strategischen Prognosen führen.

Im Rahmen der operativen Geschäftstätigkeit wurde in der Bestandsbewirtschaftung das Marktpreisrisiko als nicht wesentlich identifiziert. Bei der CSg sorgen die Miet- und Nutzungsverträge für eine verlässliche Planungsgrundlage, sodass kaum mit gefährdenden Preisänderungen zu rechnen ist. Auf der Basis eines ab dem 1.1.2022 gültigen neuen Mietspiegels kann die Fortführung der Mietpreispolitik der Genossenschaft erfolgen. Der Kapitaldienst an Banken und Sparer wird aus den regelmäßigen Mietzuflüssen vereinbarungsgemäß entrichtet werden können. Außerdem verfügt die Genossenschaft, wie bereits dargestellt, über erhebliche Liquiditäts- und Beleihungsreserven.

Auch unter Einbeziehung der aktuellen wirtschaftlichen Entwicklungen ist weder aktuell noch mittel- und langfristig mit Liquiditätsrisiken zu rechnen, sodass die Genossenschaft jederzeit ihre Zahlungsverpflichtungen wird erfüllen können.

Ein Hauptaugenmerk wird in den nächsten Jahren auf die Entwicklung der Baupreise und Marktkapazitäten, betreffend Material und vor allem Humankapital gerichtet sein.

Bei den Neubau- und Sanierungsaktivitäten sind die Rahmenbedingungen als angespannt zu bezeichnen. Ein überdurchschnittlicher Anstieg bei der Baupreisentwicklung wird sich damit im Mietpreisniveau widerspiegeln.

Im Zuge der Wachstumsstrategie muss jedes Investitionsprojekt in Bezug auf die Wirtschaftlichkeit und die Kompatibilität für das genossenschaftliche Bestandsportfolio abgeprüft werden.

Das Adressenausfallrisiko im Kerngeschäft der Bestandsbewirtschaftung wird in der Betrachtung des Jahresergebnisses als gering eingestuft, insbesondere da die monatlichen Mieterlöse, einschließlich der Vorauszahlungen auf die Betriebskosten, dem Unternehmen hauptsächlich im Rahmen von Lastschriftinzügen zufließen. So betragen die Forderungsausfälle im Jahr 2021 0,20 % Prozent der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung. Die Entwicklung wird sich möglicherweise verändern. Aufgrund der Preisentwicklungen auf dem Energiesektor erwarten wir steigende Zahlungsausfälle im Rahmen der Betriebskostenabrechnungen. Gespräche zu Lösungsansätzen mit den örtlichen Versorgern finden statt.

Neben diesen Risiken beobachtet die Genossenschaft auch die relevanten Risiken im Bereich der Informationssicherheit. Die Lage der IT-Sicherheit war im Jahr 2021 angespannt.

Im Berichtszeitraum ging deutschlandweit die größte Gefahr von einer Welle an Ransomware-Angriffen aus. Ein erfolgreicher Angriff dieser Schadsoftware würde zu einer Verschlüsselung des Dateisystems führen und die unternehmerischen Abläufe stören. Die Genossenschaft wurde im Jahr 2021 nicht durch Ransomware angegriffen und sieht sich aufgrund von Sensibilisierungsmaßnahmen und einer umfangreichen Datensicherung gerüstet – stets in dem Bewusstsein, dass diese Gefahren nie vollständig ausgeschlossen werden können.

Die ausgewogene Strukturierung des Finanzierungsportfolios mit Eigen- und Fremdmitteln sowie einer breiten Streuung der Fremdmittel im Bereich der Einlagenverbindlichkeiten auf viele Sparer bleibt erhalten. Sie leistet einen wichtigen Baustein zur finanziellen Stabilität der Genossenschaft. Außerbilanzielle Finanzinstrumente sind nicht im Einsatz. Die kontinuierliche Risikoüberwachung und entsprechende Vorsorgemaßnahmen leiten sich aus einer zehnjährigen Wirtschafts- und Finanzplanung ab, die jährlich aktualisiert wird. Dabei werden auch Stressszenarien simuliert, um mögliche Marktveränderungen abschätzen zu können.

Bei den Konditionen für ihre Spareinlagen orientiert sich die Genossenschaft am Markt. Auf Veränderungen kann der Vorstand durch das vorhandene Risikofrühwarnsystem kurzfristig reagieren. Dieses Verfahren hat sich in den vergangenen Jahren bewährt.

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 per 31.12.2021 T€ 62.975,1. Im Jahr 2021 erfolgte die planmäßige Rückführung von Darlehen in Höhe von T€ 3.867,6. Neue Darlehen kamen im Jahr 2021 zur Finanzierung der Investitionstätigkeit in Höhe von T€ 6.300,0 dazu.

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.

Eigen- und Fremdmittel sowie eine breite Streuung von Fremdmitteln im Bereich der Einlagenverbindlichkeiten auf viele Sparer bilden auch in Zukunft die ausgewogene Strukturierung des Finanzierungsportfolios der Genossenschaft. Die Spareinrichtung leistet somit einen wichtigen und sicheren Baustein zur finanziellen Stabilität der Genossenschaft bei gleichzeitiger Unabhängigkeit von einzelnen Kreditgebern. Außerbilanzielle Finanzinstrumente sind nicht im Einsatz.

Wirtschaftliche Risiken, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft längerfristig nachhaltig negativ belasten könnten, sind derzeit nicht erkennbar.

3.2 Chancen und Ausblick

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

Durch das Prüffeld Innenrevision werden prozessunabhängig alle Betriebs- und Geschäftsabläufe der CSg, das Risikomanagement inkl. des Controllings sowie das interne Kontrollsystem überwacht. Dies dient dem Ziel, das Vermögen der CSg zu sichern und die betriebliche Leistungsfähigkeit zu fördern. Schriftliche Prüfungsberichte informieren den Vorstand und den Aufsichtsrat über die Prüfungsergebnisse. 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 Teil auch in der Spareinrichtung auf Wachstum bzw. in der derzeitigen gesamtwirtschaftlichen Lage auf eine Seitwärtsbewegung ausgerichtet.

Als Geschäftspartner und Dienstleister gilt die CSg als sehr vertrauenswürdig, wird dementsprechend ausgezeichnet 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.

Die Bestandspflegemaßnahmen mit Modernisierung und Instandhaltung werden weiterhin mit großer Intensität analog den Vorjahren fortgesetzt. Für das Jahr 2022 sind dafür ca. T€ 20.000 in die Planunterlagen eingestellt.

Der sich verändernde Wohnungsmarkt und die demografische Entwicklung erfordern vielfältige Aktivitäten. Daraus resultiert einerseits die Notwendigkeit, die Modernisierung und Anpassung der technischen Ausstattung des Wohnungsbestandes an die heutigen Bedürfnisse fortzusetzen. Andererseits gilt es das Angebot neu errichteter Wohnungen in kleinteiligen Wohnanlagen mit zeitgemäßen Grundrissen zu erweitern.

Für das Geschäftsjahr 2022 sind Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von rund T€ 27.093 (Vorjahr T€ 26.194) geplant. Anfang 2022 und in Ergänzung der vorjährigen Planungsunterlagen haben wir entschieden, auf Grundlage des neuen Mietspiegels eine bestandsübergreifende, für die Mieter jedoch moderate, Mieterhöhung durchzuführen.

Ein Jahresüberschuss wird nicht ausgewiesen. Wir gehen, wie bereits in den vergangenen Jahren angekündigt und geplant, von einem kalkulierten Verlust in Höhe von T€ 2.362 aus.

Dieser geplante Verlust hat seine Ursache in der aus bautechnischen Gründen notwendigen Sanierung der Mehrgeschosshäuser A.-Schweitzer-Str. 62 und 64.

Die Genossenschaft verfügt über ausreichend Eigenkapital zum Ausgleich des Verlustes.

Dabei bleibt die Liquidität der Genossenschaft sowohl im Rahmen der mittel- als auch der langfristigen Finanzplanung uneingeschränkt gesichert.

Das Anlagevermögen der CSg ist langfristig finanziert. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen des Risikomanagements beobachtet. Es wird erwartet, dass sich Zinserhöhungen im Darlehensbereich einstellen bzw. diese bereits jetzt schon eingetreten sind. Zinsänderungen im Bereich der Spareinlagen werden ab 2024 erwartet.

Im Jahr 2022 wird ein Gesamtbauvolumen von T€ 22.231 (einschl. Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten) umgesetzt. Bisherige Neubaumaßnahmen konnten alle im Jahr 2021 abgeschlossen werden. Ab 2022 beginnt der Bau des Vermietungs- und Veranstaltungsareals der CSg Am Karbel 2a sowie eine Wohnungsbaumaßnahme in unsrem Wohngebiet Eislebener-, Bernsdorfer Straße.

Die Digitalisierung soll sowohl auf Mieter-/ Nutzerseite als auch zur Nutzung durch Mitarbeiter weiter ausgebaut werden.

Umsatzerlöse der als 100%-ige Tochter der Genossenschaft gegründeten Service GmbH erreichten aus Aufträgen der Genossenschaft im Jahr 2021 einen Wert von ca. T€ 1.441.

Dabei wurde der Tätigkeitsbereich zusätzlich zum Leerwohnungsausbau auch auf Hausmeisterleistungen im Wohnungsbestand der Genossenschaft erweitert.

Der im Vorjahr ausgewiesene Verlust konnte im Jahr 2021 bereits auf einen Betrag von T€ 142,8 halbiert werden.

Für 2022 rechnen wir mit einem ausgeglichenen Ergebnis. Es ist von einer erfolgreichen Entwicklung der Gesellschaft und einer schrittweisen Führung in die Gewinnzone auszugehen.

Die Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG rechnet für die folgenden Geschäftsjahre mit auskömmlichen und überwiegend positiven Betriebsergebnissen. Ausnahmen stellen die Jahre 2022 und 2023 dar.

Eine Gefährdung der wirtschaftlichen und finanziellen Entwicklung unserer Genossenschaft ist nicht erkennbar.

Chemnitz, 18.02.2022

Der Vorstand



Ringo Lottig

Vorstand



Michael Weise

Vorstand

IMPRESSUM

Herausgeber

Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG (CSg)

Anschrift

Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG
Hoffmannstraße 47
09112 Chemnitz

Tel.: 0371 38222-0

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

Konzeption und Redaktion

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

Lektorat

Heike Müller
Daniela Dölkner
Birgit Schneider

Produktion

Druckerei Willy Gröer GmbH & Co. KG
Kalkstraße 2
09116 Chemnitz

Bildnachweise

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

ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

Vertreterversammlung

50 Mitglieder

Aufsichtsrat

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

Vorstand

Ringo Lottig
Michael Weise

Gender-Hinweis:

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter. Diese Sprachform hat redaktionelle Gründe und ist wertfrei.



Chemnitzer
Siedlungsgemeinschaft eG

Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG
Hoffmannstraße 47
09112 Chemnitz

Tel.: 0371 38222-0

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



... genau *mein* Stil
wohnen.sparen.

