



Chemnitzer
Siedlungsgemeinschaft eG

DER GESCHÄFTS- BERICHT



20
18



CHEMNITZER SIEDLUNGSGEMEINSCHAFT EG

Wir sind eine Wohnungsgenossenschaft mit Spareinrichtung mit mehr als 107 Jahren Tradition. Als Genossenschaft gewährleisten wir heute und in Zukunft sicheres sowie faires Wohnen und Sparen. Wir verwalten über 5.000 Wohnungen sowie über 10.000 Konten für über 10.000 Mitglieder. Im Mittelpunkt unseres Handelns steht der Mensch. Als Visionär mit Traditionen setzen wir Trends und schaffen Heimat.



INHALT

01

BERICHT DES VORSTANDES

06 Der Vorstand informiert

02

WIR SCHAFFEN HEIMAT – WOHNBESTÄNDE NEU GESTALTET

12 Bauprojekte

14 Sanierung/Bestandsaufwertende Maßnahmen

16 Vermietung

17 Statistik zum Wohnungsbestand

03

KLUG INVESTIERT – GELDANLAGEN, DIE ÜBERZEUGEN

19 Spareinrichtung

04

EINE STARKE GEMEINSCHAFT – UNSER ERFOLG

22 Mitgliederbestand und Altersstruktur

23 Mitgliederentwicklung/-wesen

24 Soziale Ansprechpartner

25 Feste und Veranstaltungen

26 Bericht des Aufsichtsrates

05

ZUKUNFTSFÄHIG AUFGESTELLT – DIE GESCHÄFTSENTWICKLUNG IN ZAHLEN UND FAKTEN

30 1. Bilanz

32 2. Gewinn- und Verlustrechnung

33 3. Anhang

38 4. Lagebericht

ZAHLENWERK

Gründung: Mitglieder:	22. Mai 1912 10.333	
Wohnungen: Wohn-/Nutzfläche:	4.834 283.806 m ²	
Sparer: Sparverträge: Einlagenbestand:	5.245 10.326 92.665.098,28 €	
Sanierungsvolumen: Investitionen in langfr. Vermögensgegenstände:	7.800.000,00 € 6.779.000,00 €	
Bilanzsumme: Eigenkapital: Jahresüberschuss:	233.147.308,77 € 71.633.071,10 € 760.186,95 €	

IMPRESSUM

Herausgeber

Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG (CSg)

Anschrift

Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG
Hoffmannstraße 47
09112 Chemnitz

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

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

Konzeption und Redaktion

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

Redaktion

Daniela Dölkner
Unternehmenskommunikation

Lektorat

Heike Müller
Heidrun Brucksch

Layout und Produktion

K&C Advertising KG
www.kucwerbung.de

Bildnachweise

Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG
Adobe Stock

ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

Vertreterversammlung

56 Mitglieder

Aufsichtsrat

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

Vorstand

Ringo Lottig
Denis Keil
Michael Weise (nebenamtlich)

Der Vorstand informiert



Die **Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG** hat auch im Jahr 2018 gemeinsam mit den Mitgliedern, dem Vorstand, dem Aufsichtsrat und den Vertreterinnen und Vertretern die Genossenschaft mit regem Leben erfüllt. Bei allem Handeln stand und steht dabei der Mensch im Mittelpunkt, wird Heimat geschaffen. Unser Service sorgt für Stabilität, unsere Angebote bieten Mehrwerte. Im Ergebnis konnte das Geschäftsjahr 2018 sehr erfolgreich abgeschlossen werden. Das solide Miteinander garantiert eine sichere und stabile Zukunft für unsere Genossenschaft.

Der Chemnitzer Wohnungsmarkt: die Entwicklung von Einwohnerzahl und die Zahl der Haushalte stellen zwei wesentliche Einflussfaktoren für den Chemnitzer Wohnungsmarkt dar. Die Stadt Chemnitz verzeichnete auch im Jahr 2018 einen Bevölkerungszuwachs. Dabei verringerte sich die Anzahl der Bewohner mit deutscher Staatsbürgerschaft um insgesamt 1.800 Menschen, die Zahl der ausländischen Bevölkerung wuchs um ca. 2.100. Die Zahl der Sterbefälle (3.337) liegt deutlich über der Zahl der Geburten (2.250). Insgesamt stieg die Einwohneranzahl in Summe um 0,12 % auf 247.721 Einwohner. Ein insgesamt geringfügiges Wachstum der Bevölkerung ist in Chemnitz bereits seit dem Jahr 2011 zu verzeichnen:

Infolge der imagebedingten Schädigungen durch die Ereignisse zum Chemnitzer Stadtfest verringerten sich die Übernachtungszahlen ab September deutlich zweistellig. Dies wurde bereits statistisch nachgewiesen. Die Studentenzahlen erhöhten sich zwar, allerdings wurden diese durch die hohe Zahl der Sterbefälle und die atypisch im November und Dezember zu verzeichnenden Bevölkerungsverluste wieder ausgeglichen. Um die Bevölkerungszahl stabil zu halten, wird Chemnitz auch in den Folgejahren auf Zuzug angewiesen sein.

In den vergangenen Jahren wurde deutlich erkennbar, dass ein Bevölkerungsplus nicht nur in zentrumsnahen Stadtteilen zu verzeichnen war, sondern auch in ausgewählten Randgebieten, wie beispielsweise Adelsberg oder Rabenstein. Ein Plus von 24 % seit 2013 wird für das „Zentrum“ insgesamt ausgewiesen. Dieser Stadtteil hat somit den höchsten Anteil an „Personen mit asylbezogenem Zuwanderungshintergrund“ (am 31.12.2018 waren dies 11,5 %).

Die Zahl der Haushalte blieb gegenüber dem Vorjahr unverändert bei ca. 133.000. Neubau- und Sanierungstätigkeiten sind im Jahr 2018 eher als gemäßigt anzusehen. 157.000 Wohnungen und ca. 8 bis 9 % marktaktiver Wohnungsleerstand ließen die Angebotsmieten im Vergleich zum Vorjahr um weniger als 1 % steigen. Großartige strukturelle Änderungen, welche eine deutliche Steigerung der Mietpreise gerechtfertigt hätten, konnten in 2018 nicht verzeichnet werden.

Im Berichtszeitraum waren die Quadratmeterpreise für große Wohnungen wieder die höchsten, die Stadtteile und Wohngebiete nähern sich untereinander weiter an. Der Preis pro Quadratmeter Wohnfläche im größten zusammenhängenden Jugendstilviertel, dem Kaßberg, kostete gerade einmal knapp 40 Cent mehr als beispielsweise im Stadtgebiet „Fritz-Heckert“. Entscheidend ist nicht mehr die Quantität, sondern die Qualität des angebotenen Wohnraumes für die entsprechende Zielgruppe. Im Jahr 2018 lag der durchschnittliche Angebotsmietpreis bei 5,10 € (nettokalt).

Die Anzahl der angebotenen 1-Raum Wohnungen ist deutlich höher als 2- und 3-Raum Wohnungen. Nur ca. 20 % des Gesamtwohnungsbestandes betrifft Wohnungen mit 4 Räumen. 23,4 % aller angebotenen Wohnräume lagen durchschnittlich im Quadratmeterpreis zwischen 5,00 bis 5,24 € (nettokalt, Stand November 2018). Nur 0,6 % der Wohnraummietten verzeichneten Durchschnittsquadratmeterpreise von 8,00 € und mehr.



Der Soziale Handwerker

Im Jahr 2018 wurde beschlossen, die sozialen Dienstleistungen der Genossenschaft noch stärker auszubauen. Dafür stellte die Genossenschaft zusätzliche finanzielle Mittel zur Verfügung, wodurch verschiedene soziale Projekte ihre Umsetzung fanden. Dies trägt zur Verbesserung der Wohnqualität, des Mieterservices sowie des gemeinschaftlichen Lebens in der Genossenschaft bei. Ein erstes Beispiel ist der Einsatz eines „Sozialen Handwerkers“, welcher unseren Mitgliedern bei anfallenden Aufgaben in der Wohnung als helfende Hand zur Seite steht.

Seit September 2018 ist Herr Kay-Uwe Jendrossek als „Sozialer Handwerker“ für die Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG im Einsatz. Er übernahm seither viele verschiedene handwerkliche Aufgaben in den Wohnungen unserer Mieter. Dabei handelt es sich meist um Kleinreparaturen, aber auch Auf- und Umbauarbeiten oder die nach einem Ein- bzw. Auszug anfallenden Tätigkeiten innerhalb der Wohnräume. So haben unter anderem in den letzten 4 Monaten im Jahr 2018 bereits 116 Einsätze für unsere Mieter stattgefunden.

Herrn Jendrosseks Handwerksleistung kann für einen Pauschalbetrag von 15,00 € von unseren Mitgliedern gebucht werden und beinhaltet neben der entsprechenden Dienstleistung auch die dazugehörige An- und Abfahrt. Kalkuliert wurden hierbei alle Tätigkeiten, welche im zeitlichen Rahmen von ca. einer Stunde zu erledigen sind.

Auch den Wohnservice unterstützte Herr Jendrossek bei kleineren Aufgaben, die sonst an Fremdfirmen hätten ausgelagert werden müssen. Bei den Business-Wohnungen der CSg installierte er die entsprechende Technik und die Einrichtung. Der „Soziale Handwerker“ – ein Gewinn für alle und für die Genossenschaft.



Für die Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG war das Geschäftsjahr 2018 wieder sehr erfolgreich. 395 Wohnungen aus unserem Bestand wurden Mietern übergeben, 375 Wohneinheiten übernommen. Unser Gesamtwohnungsbestand lag am 31.12.2018 bei 4.834 Wohnungen. 178 Wohnungen waren nicht vermietet. Daraus ergibt sich eine Leerstandsquote von 3,64 % - ein besseres Ergebnis im Vergleich zu 2017 und ein hervorragendes für den Wohnungsmarkt Chemnitz, der im Durchschnitt 8 bis 9 % Leerstandsquote im Jahr 2018 zu verzeichnen hatte. Insbesondere der Jahresabschluss zeigt deutlich die durchweg positive Entwicklung der Genossenschaft. Unsere Bankpartner sind äußerst zufrieden, was sich nicht zuletzt im Rating wieder spiegelt.

Die Spareinrichtung konnte auch im abgeschlossenen Geschäftsjahr 2018 mit den angebotenen Sparprodukten überzeugen. Der Einlagenbestand betrug zum 31.12.2018 rund 92,7 Mio. € und erhöhte sich somit zum Vorjahr um rund 3,8 Mio. €. In der Spareinrichtung werden über 10.000 Konten für unsere Mitglieder mit einem durchschnittlichen Einlagenguthaben von rund 9.000,00 € geführt (inkl. Ratensparverträge). Die Einlagenstruktur veränderte sich auch im Jahr 2018 stärker von kurzfristigen zu langfristigen Anlagen. Für die Genossenschaft bilden die finanziellen Mittel der Spareinrichtung ein wichtiges Fundament für die Realisierung unserer zahlreichen Projekte.

Die Weiterentwicklung vorhandener Wohnbestände wurde auch 2018 mit einer sehr hohen Intensität fortgesetzt. Knapp 7,8 Mio. € an Investitionen flossen in die Sanierung und Aufwertung des Bestandes. Das bedeutet wiederum ein starkes Volumen, wenn man bedenkt, dass im Jahr 2015 lediglich die Hälfte dieses Wertes zur Verfügung stand.

Im Flemminggebiet fand der 3. Bauabschnitt unserer komplexen Aufwertungsmaßnahme an der Alfons-Pech-Straße mit den Modernisierungen der übrigen Gebäude seinen Abschluss: Des Weiteren wurden im Jahr 2018 verschiedene Fassadensanierungen, Briefkastenanlagen, Maßnahmen des Einbruchschutzes wie beispielsweise Türerneuerungen, Grundrissveränderungen und Balkonanbauten, sowie Treppenhauserneuerungen und vieles mehr durchgeführt. Ca. 80 WLAN-Hotspots wurden ausgebaut, die Installation unseres elektronischen Türschließsystems „PACO“ vorangetrieben, ebenso die Ausstattung unserer Wohnobjekte mit digitalen Haustafeln.

Die Realisierung von Neubauvorhaben. Der Bau des Wohnobjektes an der Hübschmannstraße 1 bis 5 konnte fertiggestellt und final den Mietern übergeben werden. In Vorbereitung auf das Großprojekt an der Achatstraße im Flemminggebiet wurde der Rückbau der beiden Wohnblöcke abgeschlossen. An dieser Stelle startet im Jahr 2019 der Neubau von 2 Wohngebäuden mit insgesamt 30 Wohneinheiten mit je 2 bis 4 Räumen (Wohnflächen zwischen ca. 78 und 105 m²). Die Häuser werden alle mit einem Aufzug ausgestattet, die Wohnungen jeweils mit Balkon oder Terrasse. Außerdem wird es ein parkähnliches Außengelän-

de und 41 neue Pkw-Stellplätze geben. Auch ein neues Veranstaltungsareal wird gebaut. In der Alfons-Pech-Straße wurden 2018 zwei Ladesäulen für Elektroautos mit insgesamt 4 Ladeplätzen, einer Carsharing-Station und dem Mieterstrommodell des Projekts „WINNER“ in Betrieb genommen. Die Ladesäulen werden mit Strom von der Photovoltaikanlage auf dem Gebäude der Alfons-Pech-Straße 18 bis 24 versorgt.

Für das Wohnprojekt „Die tanzende Siedlung“, bei dem 40 neue Mieteinheiten in den insgesamt 4 futuristisch anmutenden Gebäuden auf dem Gelände entstehen, wurde mit den ersten Arbeiten begonnen. Die Sanierung der Stützmauer startete beispielsweise Anfang 2019.

Die Planungen für die Kita „Kaßberg-Spechte“ wurden fortgesetzt. Im 1. Quartal 2019 erfolgte die Entsorgung der Gewächshäuser auf dem ehemaligen Gärtnerei-Gelände. Es werden 100 Betreuungsplätze inklusive Integrationsplätze entstehen.

Das Projekt „Chemnitz⁺ - Zukunftsregion lebenswert gestalten“ ist ein integratives Versorgungskonzept, in dessen Mittelpunkt Wohnung, Quartier und letztlich die Region stehen. Die CSg war einer der Projektteilnehmer. Das Projekt wurde im Jahr 2018 erfolgreich sowie nachhaltig abgeschlossen. Im Ergebnis steht die Weiterentwicklung von regionalen Kooperationsstrukturen und Allianzen der Wohnungswirtschaft sowie Akteuren der Gesundheits- und sozialen Dienstleistungsbereiche, welche zu tragfähigen, finanzierbaren und innovativen Lösungen in der Region „Mittleres Sachsen“ führen.

Im Rahmen des Projektes „WINNER“ wurden im Jahr 2018 zwei „GRÜNE SÄULEN“ mit insgesamt 4 Elektrofahrzeug-Ladeplätzen, eine Carsharing-Station in Verbindung mit der Firma „teilAuto“ und die Mieterstromanlage auf dem Wohnhaus Alfons-Pech-Straße 18 bis 24 im Flemminggebiet eröffnet und seitdem erfolgreich betrieben.

Chemnitz, 09.05.2019

Der Vorstand

Ringo Lottig

Denis Keil

Michael Weise
(nebenamtlich)

Mitgliedschaften

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



Fachliches und gesellschaftliches Engagement leisten Vertreter der CSg außerdem als:



Mitglied im Präsidium der BAG der Wohnungsgenossenschaften des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.



Mitglied im Fachausschuss für Betriebswirtschaft und Steuern des VSWG und des VSWU



Mitglied im Fachausschuss Rating und neue Finanzierungsmodelle der Verbände Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen



Vorsitz des Fachausschusses Projekte und Soziales des VSWG



Mitglied im Beirat der Aareon Deutschland GmbH



Mitglied in der BAG der Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung des GdW



Mitglied im wohnungswirtschaftlichen Beirat der Tele Columbus AG



Mitglied im Arbeitskreis Wodis der Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung beim GdW

02





Wir schaffen Heimat – Wohnbestände **neu gestaltet**

Die kontinuierliche Weiterentwicklung der Wohnbestände für ein zukunftsfähiges, modernes und zielgruppengerechtes Wohnen ist eine wesentliche Aufgabe der Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG. Mit großer Intensität und Engagement stellt sich die Genossenschaft heute und auch in Zukunft dieser Aufgabe. Neben der Realisierung von Neubauten, der Sanierung von Bestandsobjekten und der Wohnraumgestaltung sind gleichermaßen die Aufwertung des Wohnumfeldes und die Etablierung von Projekten wichtige Schritte auf dem Weg, Heimat zu schaffen.

Bauprojekte

1 | WOHNPARK „ACHATSTRASSE“

Im Rahmen dieses Vorhabens entstehen zwei neue Wohnhäuser mit jeweils 15 Wohneinheiten. Die Wohnflächen der 30 Mietwohnungen liegen zwischen 78 m² und 105 m² und verfügen jeweils über einen Balkon oder eine Terrasse. Mit dem Spatenstich am 08.03.2019 erfolgte der offizielle Baubeginn für die beiden Wohnobjekte, die im II. Quartal 2020 fertiggestellt sind. Im Zuge des Gesamtprojektes Wohnpark „Achatstraße“ werden außerdem neue Pkw-Stellplätze entstehen sowie eine parkähnliche Gestaltung der Außenanlagen mit Wegesystem, einem Veranstaltungspavillon, einem modernen Spielplatz sowie Sitz-, Sport- und Spielmöglichkeiten entwickelt.



Planungsansicht zur Neubebauung an der Achatstraße

2 | VERANSTALTUNGSAREAL IM FLEMMINGGEBIET



Vision zum neuen Veranstaltungsareal im Flemminggebiet

Ein wesentlicher Schwerpunkt im Rahmen des Gesamtprojektes „Achatstraße“ und bei der Entwicklung des gesamten Wohngebietes ist die Errichtung eines neuen Veranstaltungsareals. Am „Eingang“ des Flemminggebietes, auf dem Grundstück Am Karbel 2a, auf dem sich bis vor kurzer Zeit noch eine alte Kaufhalle befand und bereits zurückgebaut wurde, wird das Veranstaltungsareal seinen Platz finden. Nach abgeschlossener Planung und Erteilung der Baugenehmigung wird 2019 mit der Projektrealisierung begonnen.

3 | KITA „KAßBERG-SPECHTE“



Entwurf zur Kita „Kaßberg-Spechte“

2018 erfolgte die Beschlussfassung für den Bau einer Kita an der Zinzendorfstraße. In der Zwischenzeit wurden die Planungen abgeschlossen und der Bauantrag ist gestellt. Nach Erteilung der Baugenehmigung wird 2019 mit der Errichtung der neuen Kindertagesstätte mit dem Namen „Kaßberg-Spechte“ begonnen. Es entstehen insgesamt 100 Plätze für Krippen- und Kindergartenkinder. Betreiber der integrativen Einrichtung wird die SFZ Förderzentrum gGmbH sein.

Ein weiteres Bauvorhaben, das 2019 seinen Baubeginn erfährt, ist unser Wohnpark „Die tanzende Siedlung“ oberhalb der Kaßberg-Auffahrt. Im ersten Schritt findet die umfangreiche Sanierung der alten denkmalgeschützten Stützmauer statt. Der Spatenstich für die Neubebauung des Areals wird Anfang Mai erfolgen und ein besonderes sowie zukunftsweisendes Bauprojekt der Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG einläuten. Es entstehen 4 Wohngebäude mit insgesamt 40 Mietwohnungen, eingefasst in ein parkähnlich gestaltetes Außengelände mit Springbrunnen, Spielplatz, ... kurz gesagt - ein echter Ort zum Wohlfühlen und ein Highlight für die Stadt Chemnitz.

4 | WOHNANLAGE „DIE TANZENDE SIEDLUNG“



Planungsansicht zur Wohnanlage „Die tanzende Siedlung“

5 | BESTANDSENTWICKLUNG ALBERT-SCHWEITZER-STRASSE/AM KARBEL



Das Sanierungsprojekt in der Alfons-Pech-Straße wurde 2018 erfolgreich abgeschlossen und dient als positiver Erfahrungswert für die Zukunft

Angelehnt an das 2018 erfolgreich fertiggestellte Bestands-sanierungsprojekt in der Alfons-Pech-Straße wird 2019 ein weiterer Teilbereich des Flemminggebietes modernisiert und zukunftsfähig gestaltet. Im Bereich Albert-Schweitzer-Straße/ Am Karbel befinden sich insgesamt 10 Wohngebäude, die in 3 Bauabschnitten bis 2021 saniert werden. Dabei erfolgt die Erneuerung der Hausfassaden, Treppenhäuser und Wohnungseingangstüren. Fehlende Balkonanlagen werden ergänzt und bestehende Anlagen erneuert. Weiterhin erfolgt eine Medienumgestaltung auf Elektrik (Warmwasserbereitung/ Kochen). Die Außenanlagen werden ebenfalls erneuert. Neue Zufahrtsstraßen mit Pkw-Stellflächen werden die gegenwärtige Parksituation deutlich verbessern.

Sanierung/Bestandsaufwertende Maßnahmen

Die Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG hat im Geschäftsjahr 2018 rund 7,8 Millionen Euro in die Sanierung und Aufwertung ihrer Bestände investiert.

Maßnahmen im Überblick



Balkonanbau

- Alfons-Pech-Straße 21 – 29, 31 – 39
- Talanger 39, 41 – 47



Fassadengestaltung und -sanierung

- Albert-Schweitzer-Straße 34 – 42, 44 – 52
- Alfons-Pech-Straße 21 – 29, 26 – 32, 31 – 39
- Am Karbel 2 – 8, 10 – 16, 18 – 26, 25 – 33
- Hübschmannstraße 4
- Puschkinstraße 1 - 5



Austausch von Wohnungseingangstüren

- Albert-Schweitzer-Straße 34 - 42, 44 - 52
- Alfons-Pech-Straße 21 - 29, 26 - 32, 31 - 39
- Borssendorfstraße 5
- Hübschmannstraße 4
- Puschkinstraße 1 - 5



Erneuerung von Hinterausgängen

- Albert-Schweitzer-Straße 2 - 8, 34 - 42, 44 - 52
- Am Karbel 89 - 95, 97 - 103
- Agricolastraße 53 - 59
- Borssendorfstraße 2 - 8, 5
- Emil-Rosenow-Straße 1 a - c
- Gerhart-Hauptmann-Platz 2, 3 - 8, 9, 11 - 13, 14 - 18
- Hübschmannstraße 4
- Limbacher Straße 151 - 161
- Michaelstraße 44 - 54, 56 a - c, 62 - 68, 70 - 76
- Puschkinstraße 1 - 5
- Rudolf-Breitscheid-Straße 1 - 7
- Talanger 33 - 39, 41 - 47



Malerische Instandsetzung der Treppenhäuser

- Albert-Schweitzer-Straße 34 – 42, 44 – 52
- Alfons-Pech-Straße 21 – 29, 26 – 32, 31 – 39
- Ammonstraße 15 – 19
- Gerhart-Hauptmann-Platz 9, 11 – 13
- Hübschmannstraße 4
- Puschkinstraße 1 - 5



Sonstiges

- Ein- und Umbau von 13 Küchen
- Einbau von 16 bodengleichen Duschen und 2 komplette Badumbauten
- Sicherung der Waschhausfenster und Verstärkung von Hauseingangstüren
- Trockenlegung/Drainagearbeiten
- Erneuerung von Müllcontainer-Stellplätzen
- Sanierung von Treppenanlagen
- Erneuerung der Dachfenster
- Gestaltung und Rekultivierung von Außenanlagen
- Rollatorgaragen/-boxen
- ...

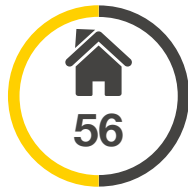


Leerwohnungsausbau

Im Jahr 2018 wurden 342 Wohneinheiten zur Wiedervermietung hergerichtet und umgebaut.



197 Wohnungen der
Ausbaustufe 1
(Ausbaukosten bis
max. 3.000 €)



56 Wohnungen der
Ausbaustufe 2
(Ausbaukosten von
3.000 € bis max.
12.000 €)



55 Wohnungen der
Ausbaustufe 3
(Ausbaukosten ab
12.000 €)



34 Wohneinheiten im
Rahmen von
Sonderausbau-
projekten

Neues Wohnkonzept „BUSINESS-WOHNEN“

Weil die Mobilität am Arbeitsplatz zunimmt, werden Personaltransfers für Unternehmen immer wichtiger. Mit komplett eingerichteten Apartments und Wohnungen in Altendorf (Flemminggebiet) und im Stadtteil Kaßberg unterstützen wir Unternehmen dabei, ihrem Personal schnell und unkompliziert ein angenehmes Zuhause auf Zeit zu ermöglichen.

Zunächst sind 4 hochwertig ausgestattete Einzelapartments im Fleminggebiet entstanden, weitere Wohnungen in Altendorf und auf dem Kaßberg sind in Planung. Diese Wohnungen werden zu einer Pauschalmiete angeboten.

Kleinstandsetzungen

Im Geschäftsjahr 2018 wurden insgesamt 5.212 Instandhaltungsaufträge erteilt. Darin enthalten sind 5.070 Kleinreparaturen ohne Weiterbelastung an die Mitglieder und Mieter.



Vermietung

Das Jahr 2018 stand ganz im Zeichen der Bestandsentwicklung.

Insgesamt 34 Bestandswohnungen erhielten durch Umbaumaßnahmen mit Grundrissänderungen und durch Zusammenlegungen von Räumen komplett neue Wohnungszuschnitte mit einer hochwertigen Ausstattung.

Unter anderem konnte ein völlig neuartiger Grundriss einer 2-Raum Wohnung aus unserem Bestand vorgestellt werden, der insgesamt 4-mal gebaut und der Öffentlichkeit gemeinsam mit unseren Ausstattungslinien, den Wohnlandschaften, an 3 Schautagen im Herbst 2018 gezeigt wurde.

Die bei Familien sehr beliebten 5-Raum Etagenwohnungen sind im Jahr 2018 6-mal gebaut worden. Fünf geräumige Maisonette-Wohnungen konnten an neue Mieter übergeben werden.

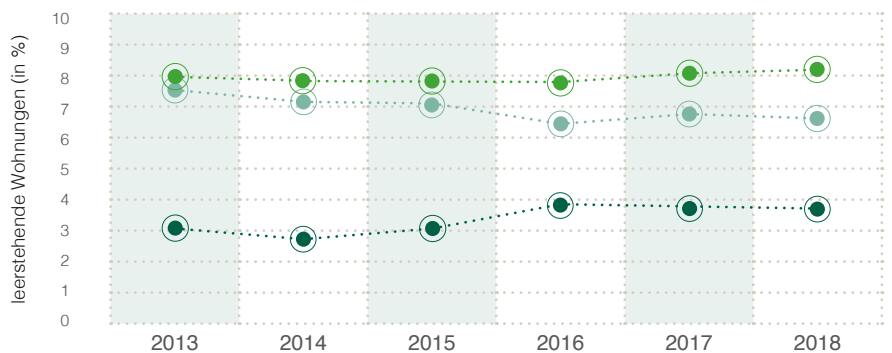
Insgesamt wurden im Berichtszeitraum 367 Wohnungen vermietet. Es wurde ein Leerstand per 31.12.2018 von 3,64 % erreicht.

Folgende Vermietungsaktionen wurden 2018 gestartet:

- Aktion „Glückskleewohnung“
- Aktion „Duftwohnungen“
- Aktion „Sonnige Grüße aus Balkonien“
- Aktion „nice to miet you“
- Aktion „Schnellsein ist die halbe Miete!“

Leerstandsentwicklung

Stichtag (per 31.12.)	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Leerstandsquote (in %)	3,00	2,67	3,04	3,83	3,70	3,64
Anzahl leerstehende WE	144	127	148	187	178	178
Anzahl Wohnungsübergaben	352	332	462*	414	364	395
Anzahl Wohnungsübernahmen	369	311	365	447	437	375



* inkl. Neubau

- VSWG-Mitglieder
- Chemnitzer Wohnungsgenossenschaften
- CSg

Statistik zum Wohnungsbestand



1. Gesamtbestand 2018

WE nach Stadtteilen	Anzahl WE
Flemminggebiet	2.353
Kaßberg	1.900
Altendorf (Siedlung)	412
Wittgensdorf	3
Bernsdorf	166
Gesamtergebnis	4.834

WE-Größe nach Räumen	Anzahl WE
1-Raum	128
2-Raum	1.831
3-Raum	2.430
4-Raum	399
5-Raum	43
6-Raum	2
7-Raum	1
Gesamtergebnis	4.834

WE-Größe nach Wohnfläche	Anzahl WE
bis 40 m ²	106
bis 50 m ²	1.510
bis 60 m ²	2.164
bis 70 m ²	503
über 70 m ²	551
Gesamtergebnis	4.834

Altbau (bis 1948 errichtet)	388
Neubau (nach 1948 errichtet)	4.446
Gesamtergebnis	4.834

2. Vermietung 2018 (Mietbeginn 2018)

WE-Größe nach Räumen	Anzahl Mietverträge
1-Raum	27
2-Raum	153
3-Raum	157
4-Raum	40
5-Raum	18
Gesamtergebnis	395

WE-Größe nach Wohnfläche	Anzahl Mietverträge
bis 40 m ²	29
bis 50 m ²	119
bis 60 m ²	138
bis 70 m ²	40
über 70 m ²	69
Gesamtergebnis	395

Durchschnittsalter Neuvermietung: 44,73 Jahre

03



Klug investiert – Geldanlagen, die überzeugen

Sicher war für viele Sparer aufgrund des gegenwärtigen Finanzmarktes die Geldanlage schon einfacher. Die CSg-Spareinrichtung überzeugt auch in dieser Zeit mit ihren Produkten und verzeichnet weiterhin einen moderaten Aufwärtstrend. Mit ihrem Einlagenbestand sichert sie die kontinuierliche und zukunftsfähige Weiterentwicklung des Portfolios der CSg. Letztlich profitieren sowohl die sparenden, als auch die wohnenden Mitglieder der Genossenschaft.

Spareinrichtung

Die positive Entwicklung der Spareinrichtung setzte sich im Geschäftsjahr 2018 fort. Der Einlagenbestand zum 31.12.2018 betrug 92.665.098,28 Euro (inkl. Zinsabgrenzung in Höhe von 78.403,68 Euro) und konnte somit zum Vorjahr (vgl. 88.871.039,90 Euro zum 31.12.2017) um 3.794.058,38 Euro erhöht werden.

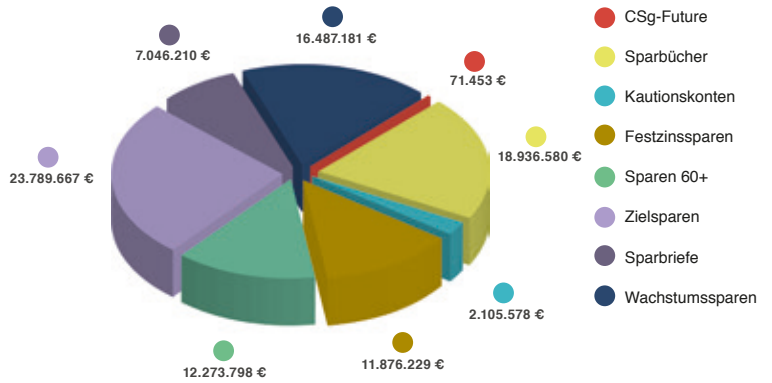
Die Anzahl an Mitgliedsaufnahmen lag im abgelaufenen Geschäftsjahr bei 231 und führte zu einem Gesamtbestand am 31.12.2018 von 5.245 sparenden Mitgliedern. Das Durchschnittsalter der Sparer liegt bei rund 43 Jahren.

Neben dem Zuwachs an Einlagen in Höhe von 3.799.983,76 Euro (exklusive Zinsabgrenzung) konnte 2018 eine anhaltend positive Entwicklung der Einlagenstruktur von kurzfristigen zu längerfristigen Anlagen verzeichnet werden.

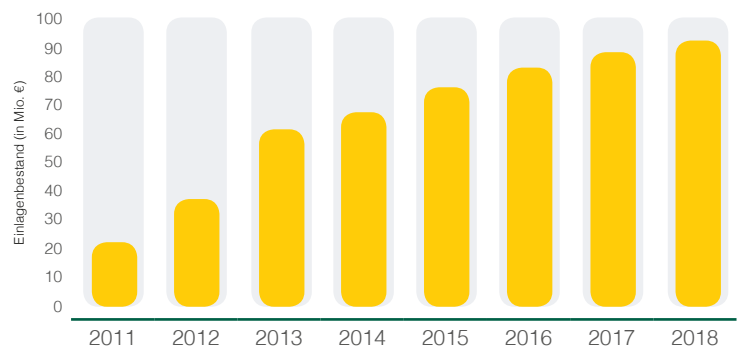
Mittelverwendung

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

Aufteilung der Spareinlagen nach Produkten



Entwicklung Einlagenbestand zum Stichtag 31.12.2018



Guthaben pro Vertrag	Anzahl der Verträge	Summe der Guthaben per 31.12.2018
0,00 bis 499,99 €	1.294	194.625,44 €
500,00 bis 1.999,99 €	2.755	3.208.055,32 €
2.000,00 bis 4.999,99 €	2.101	6.707.305,41 €
5.000,00 bis 9.999,99 €	1.550	10.881.882,97 €
10.000,00 bis 49.999,99 €	2.304	45.786.480,08 €
50.000,00 bis 99.999,99 €	259	16.310.242,74 €
über 100.000,00 €	63	9.498.102,64 €
Summe	10.326	92.586.694,60 €
Durchschnittsguthaben pro Vertrag		8.966,37 €
Anzahl der Verträge 31.12.2017		10.197
Anzahl der Verträge 31.12.2018		10.326
Zuwachs		129
Einlagenbestand am 31.12.2018		92.586.694,60 €*

* exkl. Zinsabgrenzung



04



Eine starke Gemeinschaft – unser Erfolg

Die Mitgliederentwicklung verläuft anhaltend positiv und ist ein Indikator für die Wahrnehmung, das Vertrauen und das gute Grundgefühl zur Genossenschaft. Die CSg hat sich zu einer Marke entwickelt und daran ist nicht nur eine bestimmte Person oder eine Gruppe beteiligt: Es sind die Mitglieder, Vertreter, Vorstände, Aufsichtsräte und Mitarbeiter der Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG die gemeinsam dazu beitragen, darauf stolz sein können und diesen Erfolg ausmachen.

Mitgliederbestand

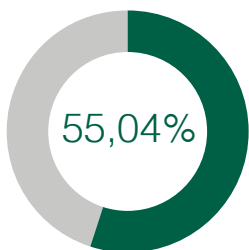
Mitgliederbestand per 01.01.2018	10.117 Mitglieder
Bewegung 2018	
Zugänge	559 (davon Sparer 231)
Abgänge	343
durch Tod	68
durch Aufkündigung	190
durch Übertragung	73
durch Ausschluss	12
Mitgliederbestand per 31.12.2018	10.333
Zuwachs von 216 Mitgliedern	

Mitglieder nach Kategorien	
Wohnende	4.704
ohne CSg-Wohnung	5.629
sparende Mitglieder (auch wohnend)	5.245
Gesamt	10.333

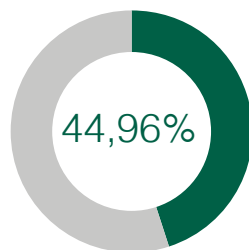
Stand der Anteile	
Stand 01.01.2018	427.197
Zugänge	26.151
Abgänge	22.689
Kündigung einzelner Anteile	614
Übertragung einzelner Anteile	287
Widerruf von Anteilen	0
Stand 31.12.2018	429.758
Zuwachs von 492 Anteilen	



Altersstruktur



ALTERSSTRUKTUR
ab 51 Jahre



ALTERSSTRUKTUR
1 - 50 Jahre

Alter	Mitgliederbestand
71 Jahre und älter	3.093
61 - 70 Jahre	1.129
51 - 60 Jahre	1.465
41 - 50 Jahre	1.128
31 - 40 Jahre	1.106
21 - 30 Jahre	579
20 Jahre und jünger	1.833
Gesamt	10.333

**DAS DURCHSCHNITTSALTER DER MITGLIEDER IN UNSERER
GENOSSENSCHAFT LIEGT BEI 51 JAHREN.**

Mitgliederentwicklung/-wesen



Entwicklung in Zahlen

Mitglieder	2017	10.117
Mitglieder	2018	10.333
Anteile	2017	427.197
Anteile	2018	429.758

Der Mitgliederbestand der Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG zum 31.12.2018 betrug 10.333 Mitglieder. Demzufolge konnte die Genossenschaft im Geschäftsjahr 2018 einen Zuwachs von 216 Mitgliedern verzeichnen (vgl. 31.12.2017 = 10.117 Mitglieder).

Ebenfalls erhöhte sich die Zahl der gezeichneten Anteile um 2.561 von 427.197 (Stand 31.12.2017) auf 429.758 Anteile zum Stichtag 31.12.2018. Das Durchschnittsalter der CSg-Mitglieder lag am 31.12.2018 bei rund 51 Jahren und ist somit im Vergleich zum Wert vom 31.12.2017 unverändert.

Dienstleistungen

Im Geschäftsjahr 2018 erhielten 369 Mitglieder unsere Mitglieder- und Servicekarte. Damit können verschiedene Vorteile, die Kooperationspartner anbieten, genutzt werden.



Die Möglichkeit während längerer Abwesenheit, z. B. durch Urlaub oder Krankenhausaufenthalt, den Wohnungsschlüssel in der Geschäftsstelle zu hinterlegen, wurde 13 Mal wahrgenommen.



Für unsere Gästewohnungen wurden 160 Verträge abgeschlossen.



Das Veranstaltungsareal wurde 11 Mal für private Veranstaltungen gebucht.



Wir haben 1.338 Mitgliedern zum runden Geburtstag gratuliert. Davon wurden 509 wohnenden Jubilaren ein Blumenstrauß persönlich von den Mitarbeitern des Wohnservice überreicht.

Der CSgtreff

Seit 10 Jahren ist der CSgtreff ein bekannter und beliebter Treffpunkt für unsere Mieter, Mitglieder und Gäste. Seniorensport, Spiele- und Kaffeenachmittage sind für die Besucher zum festen Termin im Kalender geworden. Darüber hinaus gab es eine ganze Reihe von weiteren Veranstaltungen:

Im Januar starteten wir mit dem Besuch einer Vorstellung im Opernhaus. Die von uns reservierten Karten waren ganz schnell vergriffen.

„Verreist“ sind wir wieder. Mit Herrn Dr. Scheffler folgten wir im Frühling den „Spuren von Columbus durch die Karibik“. Der Herbst führte uns mit „Aladin und seiner Wüstenblume“ in die Oase „En Gedi“ nach Israel.

Ein sehr gut besuchter Höhepunkt war die Veranstaltung „Ein Strittmatter kommt selten allein“. Herr Krankemann und weitere Mitglieder des Strittmatter-Vereins lasen aus seinem Werk und erzählten aus seinem Leben. Als besonderen Gast durften wir einen Sohn von Erwin Strittmatter begrüßen, der extra nach Chemnitz kam.

Spannend war der Nachmittag mit „Korporal Stange“, der als Regimentskamerad von Karl Stülpner auftrat.

Mit der Besichtigung der Feuerwache auf der Schadestraße konnten wir sowohl die ältere als auch die ganz junge Generation begeistern.

Im September gab es in fröhlicher Runde die Gelegenheit, in die Geheimnisse des schottischen Whiskys einzutauchen - etwas über Land und Leute, Herstellung und Lagerung zu lernen und nicht zuletzt gute Tropfen zu verkosten.

Die Einladung zur kleinen, feinen Weihnachtsfeier nahmen überraschend viele Besucherinnen an. Es wurde gemütlich eng. Bei vielen Gesprächen mit Kaffee und Stollen sowie Verteilen der Wichtelpäckchen verging die Zeit wie im Flug.

Mit einer vergleichsweise kleinen Gruppe besuchten wir die Sonderausstellung „... 60 Jahre Trabant“ im August-Horch-Museum in Zwickau.

Soziale Ansprechpartner als wichtige Stützen im Alltag



Die sozialen Ansprechpartner der Genossenschaft (von links): Kay-Uwe Jendrossek („Sozialer Handwerker“), Thomas Feuerhack („Sozialer Hausmeister“) sowie Cornelia Grönich und Kerstin Urban (beides „Soziale Kümmerinnen“)

Wenn der Alltag schwerer fällt, hilft die CSg ihren Mitgliedern und Mietern gern mit verschiedenen Sozialen Ansprechpartnern - egal, ob bei bürokratischen Angelegenheiten, bei der Vermittlung von Kontakten zu Pflegepartnern oder als Begleitung zu Arztbesuchen. Selbst kleinere handwerkliche Leistungen in der Wohnung können unkompliziert und ohne lange Wartezeiten in Anspruch genommen werden.

Mit dem Projekt „Chemnitz⁺ - Zukunftsregion lebenswert gestalten“ entwickelten sich neue soziale Möglichkeiten, insbesondere bei der Unterstützung von älteren und hilfebedürftigen Menschen. Die verschiedenen sozialen Ansprechpartner der Genossenschaft die daraus entstanden, sind etabliert und werden auch nach dem Projektende weiterhin für viele Menschen eine wichtige Hilfe sein. Hauptaugenmerk des im vergangenen Jahr abgeschlossenen Projektes war die Umsetzung von Wohn- und Dienstleistungsangeboten für eine integrative Versorgung der Mieter in städtischen Quartieren. Im Laufe des Jahres 2018 waren für die Siedlungsgemeinschaft insgesamt fünf Ehrenamtler, ein „Sozialer Hausmeister“, ein „Sozialer Handwerker“ sowie zwei „Soziale Kümmerinnen“ im Einsatz.

Die Ehrenamtler unterstützen freiwillig auf Stundenbasis oder auf Vermittlung durch die CSg unsere Mieter durchschnittlich 20 bis 30 Stunden pro Monat. Dabei werden Einkäufe erledigt oder auch Hilfe im Haushalt geleistet. Aber auch bei Spaziergängen oder als Begleitung auf Wegen zu den entsprechenden

Krankenkassen, in die Kirche oder für einen netten Kaffeepausch stehen die Ehrenamtler gern zur Verfügung.

Ab der Genehmigung des 1. Pflegegrades kann jeder Bedürftige bei seiner Krankenkasse 4.000,00 € für die Umgestaltung des Bades/der Dusche (ebenerdig) beantragen. Die CSg empfiehlt diese Umbauten aber auch Bedürftigen in Fällen ohne Anerkennung eines Pflegegrades. Im Jahr 2018 konnten so insgesamt 37 Duscheinbauten vorgenommen werden. Im vergangenen Jahr wurden außerdem zahlreiche Schwellenentfernungen in einzelnen Wohnungen durchgeführt. Auch Balkontür-Ausstiege konnten angepasst werden. Toilettenbeckenerhöhungen oder auch das Anbringen von speziellen Haltegriffen in den Bädern erfolgten aufgrund des Engagements der „Sozialen Kümmerinnen“. Diese Maßnahmen wurden unter Einbeziehung der Pflegekassen finanziert.

Der „Soziale Handwerker“ steht unseren Mitgliedern vor allem bei anfallenden Aufgaben in der Wohnung als helfende Hand zur Seite und kann gegen ein geringes Entgelt gebucht werden. Der „Soziale Hausmeister“ gibt vor allem Hilfe zur Selbsthilfe, er sensibilisiert die Nachbarschaft, gestaltet das soziale Miteinander und entwickelt Netzwerke. Auch bei der Organisation von Nachbarschaftshilfe und der Herstellung von Kontakten zu Ehrenamtlern oder Dienstleistern unterstützt er die bedürftigen Mitglieder. Alle diese Maßnahmen dienen einem Ziel: den Menschen, solange wie möglich, ein selbstständiges Leben in den eigenen vier Wänden zu ermöglichen.

Feste und Veranstaltungen

Die Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG hat im Jahr 2018 zahlreiche Veranstaltungen für und mit ihren Mitgliedern durchgeführt. Darüber hinaus veranstalteten einige Mietergemeinschaften eigene Feste und leben damit den Genossenschaftsgedanken. Die Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG unterstützte diese Unternehmungen im Berichtszeitraum organisatorisch, finanziell sowie durch Sachwerte.

Eröffnung des CSg-Mobility-Point im Fleminggebiet

Ein besonderes Highlight im Jahr 2018 war die Eröffnung des CSg-Mobility-Points im Fleminggebiet im Rahmen des Projektes „WINNER“. Am 21.03.2018 wurden die Ladesäulen für Elektrofahrzeuge, die Carsharing-Station sowie die Mieterstromversorgung im Rahmen der Eröffnungsfeier in Betrieb genommen.



Eröffnung des CSg-Mobility-Point (Foto: Marlene Paar)

Viele Gäste lauschten den Redebeiträgen von Bürgermeister Miko Runkel, Leiter des Dezernat 3 für Recht, Sicherheit sowie Umweltschutz und Herrn Christian Liebich, Vertreter des Bundeswirtschaftsministeriums und informierten sich an den zahlreichen Infoständen. Die Eröffnung war für das Projekt „WINNER“ gleichzeitig der Startschuss für den Testbetrieb der Gesamtanlage. Wenn die Sonne scheint, können die Mieter direkt mit dem Strom vom Dach ihres Wohnhauses beliefert werden – auch die Ladesäulen „GRÜNE SÄULE“ werden grundsätzlich mit diesem Strom betrieben. Erfreulich war außerdem, dass gleich zwei Neukunden für das Carsharing gewonnen wurden – die Arbeiterwohlfahrt (AWO) und die Treureal Gebäudeservice GmbH.



Eröffnung des CSg-Mobility-Point (Foto: Anette Hornischer)

Weitere Veranstaltungen und Aktionen

- CSg-Osterfest am 24.03.2018
- Osterfest im CSg-Wohnpark am 28.03.2018
- Informationsveranstaltung für die Vertreter am 05.04.2018
- Vertreterversammlung am 26.04.2018
- Kräuterwanderung am 03.05.2018
- Balkonblumenverkauf am 03./04.05.2018 in Zusammenarbeit mit dem Gartenfachmarkt Richter
- Unterstützung des 13. Ossi 18 Bambini-Cup als Hauptsponsor am 06.05.2018
- als Hauptsponsor unterstützten wir den 5. Erficup am 23.06.2018
- Jubiläumsfest am 06.07.2018 mit den Bewohnern der Wohnhäuser Puschkinstraße/Gerhart-Hauptmann-Platz
- Besuch der Fleming-Grundschule zum Schulanfang am 11.08.2018
- Sommerfest der CSg-Lounge am 18.08.2018
- Teilnahme von CSg-Sportlern am 13. Chemnitzer Firmenlauf am 05.09.2018
- Einzugsfeier in der Hübschmannstraße am 22.09.2018
- Mieterfest in der Alfons-Pech-Straße am 27.09.2018
- Teilnahme des CSg-Spechtes am Maskottchentreffen der Parkeisenbahn Chemnitz
- Pilzwanderung am 14.10.2018 im Crimmitschauer Wald
- Nikolausfest am 30.11.2018 am Talanger mit dem Specht und dem Nikolaus
- CSg-Kinderweihnachtsfeier am 01.12.2018
- Teilnahme am Pfefferkuchenmarkt in der Altendorfer Kirche am 12.12.2018
- Weihnachtsmarkt im CSg-Wohnpark am 18.12.2018
- ...

Bericht des Aufsichtsrates



„CHEMNITZ IST WEDER BRAUN NOCH GRAU“ so konnte man es in bunten Lettern, auf vielen Plakaten und in den Medien lesen. Es war die unmittelbare Reaktion auf die drastischen Ereignisse vom August und September 2018 in Chemnitz. Diese waren der bisherige Tiefpunkt in der gesellschaftlichen Entwicklung und der medialen Berichterstattung über Chemnitz seit der Wende. Der entstandene Schaden für die Entwicklung unserer Stadt und die angesiedelten Unternehmen ist extrem hoch und nicht einfach wieder wettzumachen.

„CHEMNITZ IST VIELFALT UND VITALITÄT“ lautet unser Zusatz. Im Gegensatz zu Meldungen über Intoleranz, Hass und Demokratiefeindlichkeit gibt es viel mehr Gutes von hier zu berichten: große Offenheit, Interesse und viele Aktivitäten, die diese Zustände sowie das Leben hier positiv verändern und zukunftsfähig gestalten werden.

Als Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG sind wir mit unserer Stadt besonders verbunden und wollen viel für deren Weiterentwicklung leisten. Ein sicheres und qualitativ hochwertiges Wohnumfeld, moderne Wohnungen mit einem hohen Ausstattungsstandard und bezahlbaren Mieten, aber auch die Hinwendung zu Zukunftsthemen im Rahmen von bundesweit beachteten Forschungsprojekten gehören dazu. Der von unserer Genossenschaft geschaffene „Soziale Hausmeister“, die „Sozialen Kümmerinnen“ und der neu hinzu gekommene „Soziale Handwerker“ dienen insbesondere älteren und hilfebedürftigen Mitgliedern bei der Bewältigung ihrer täglichen Aufgaben. Die Entwicklung von modernen Wohnkonzepten in Form von besonderen, computergestützten Ausstattungsvarianten, kurz auch als „smart home“ bezeichneten Maßnahmen, wird voran gebracht. Die Zusammenlegung von kleineren Wohnungen, als vertikale oder horizontale Verschmelzung zu größeren Wohneinheiten, schafft mehr Raum für Kinder oder individuellerem Wohnen. Die Schaffung von Businesswohnungen zum Wohnen auf Zeit ist ein neuer Weg zur Vermietung. Auch die zukünftige Mobilität unserer wohnenden Mitglieder, ihrer Gäste und unserer Dienstleister stehen im Mittelpunkt der genossenschaftlichen Arbeit. Im Rahmen des Forschungsprojektes „WINNER“ entstanden

im Bestands-Sanierungsgebiet an der Alfons-Pech-Straße zwei Ladesäulen mit insgesamt vier Ladepunkten für das öffentliche Laden von Elektrofahrzeugen. Zwei der Stellplätze werden zudem von unserem Carsharing-Partner „teilAuto“ bedient. Dieser bietet auch an weiteren Standorten in Chemnitz Fahrzeuge zum kurzfristigen oder längeren Ausleihen als Alternative zum eigenen Auto an. Das Besondere am Standort Alfons-Pech-Straße ist, dass beide Pkw rein elektrisch angetrieben werden. Auch an anderen Stellen unseres Wohnungsbestandes und in der Stadt entstanden unter der gemeinsamen Marke „GRÜNE SÄULE“ Ladepunkte für Elektrofahrzeuge, so in der Eislebener Straße 11, an der Carl-von-Bach-Str. 8 a und direkt an der Geschäftsstelle. Hier wird im II. Quartal 2019 auch eine öffentliche Schnellladesäule ihren Betrieb aufnehmen. Weitere Ladestationen sind in Planung und werden schrittweise realisiert. Hier besitzt die Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG eine absolute Vorreiterrolle und schafft, als einer der ersten Großvermieter, die Infrastruktur für das Erleben der kommenden Elektromobilität im Geschosswohnungsbau. Die Ladekarten der „GRÜNEN SÄULE“ können Dank der Roaming-Fähigkeit nahezu überall in Chemnitz, Deutschland und Europa zum individuellen Laden von Elektrofahrzeugen eingesetzt werden.

In Sachen Infrastrukturverbesserung und der Erhöhung der Sicherheit vor unbefugtem Betreten von Häusern und Wohnungen, wird in der Genossenschaft ein einheitliches, elektronisches Schließsystem „PACO“ eingeführt.

Dass unsere Genossenschaft nicht nur in Sachen Infrastruktur sehr gut aufgestellt ist, sondern auch in der Erweiterung und in der Pflege unseres Haus- und Wohnungsbestandes, konnte Jeder in den öffentlichen Medien und im „Klopffzeichen“ der CSg mitverfolgen. Nachdem wir im Berichtszeitraum die Fertigstellung und die Übergabe des Neubauvorhabens Hübschmannstraße erleben konnten, erfolgte im März 2019 der Spatenstich für die beiden modernen Ersatzneubauten an der Achatstraße. Gleichzeitig entstehen in diesem Areal neue Pkw-Stellplätze, ein Spielplatz und eine großzügige, parkähnliche Außenanlage unter Einbeziehung der jetzt „erwachsenen“ Bäume aus dem Jahr 1959, wie der Landschaftsarchitekt Stefan Leiste in einer

denkwürdigen Rede zum Spatenstich mitteilte. In voraussichtlich zwei Jahren können wir uns zusätzlich über ein modernes, genossenschaftliches Veranstaltungsareal der CSg in diesem Quartier freuen. Der Leerzug und der Abriss der beiden 60 Jahre alten Wohnblöcke an gleicher Stelle, hatte viele Diskussionen zur Sinnhaftigkeit und Zulässigkeit derartiger Vorhaben aufkommen lassen, in die insbesondere auch der Aufsichtsrat der CSg involviert war. Heute können wir Ihnen mit den Erfahrungen der vergangenen Monate berichten, dass diese Entscheidung nicht nur richtig und notwendig war, sondern auch von den meisten unmittelbar Betroffenen positive Resonanzen kommen. Von 68 Mietparteien, die vom Auszug betroffen waren, haben 61 eine neue Wohnung innerhalb der Genossenschaft gefunden.

Der erfolgreiche Abschluss der komplexen Sanierungstätigkeit an der Alfons-Pech-Straße gibt uns die Kraft und die Zuversicht, derartig umfassende Maßnahmen sukzessive im Bestand weiterzuführen. Eine unmittelbare Fortsetzung der Bautätigkeiten ist für das Bestandsgebiet „F5“ an der Albert-Schweitzer-Straße/Am Karbel geplant, welches eines der ersten Sanierungsgebiete unmittelbar nach der Wende, Anfang der 1990-iger, war. Auch der erfolgte Baubeginn für „Die tanzende Siedlung“ an der Hohen Straße und der Start der Bautätigkeiten an der Zinzen-dorfstraße für die Kita „Kaßberg-Spechte“ mit insgesamt 100 Krippen- und Kindergartenplätzen, wird für viel positiven Gesprächsstoff in der nächsten Zeit sorgen und positive Auswirkungen für unsere Genossenschaft in den nächsten Jahrzehnten haben.

Der Aufsichtsrat der Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG ist umfassend und aktiv in die Planung, Realisierung und natürlich in die Bewertung und Kontrolle aller dieser Vorhaben eingebunden. Darauf können Sie sich als Vertreter unserer Genossenschaft verlassen. Wir sind dabei natürlich auch Partner des Vorstandes und jedes einzelnen Mitarbeiters der CSg. Wir rufen Sie als Vertreter auf, sich ebenfalls im Rahmen Ihrer Möglichkeiten in den permanenten Entwicklungs- und Erneuerungsprozess einzubringen. Gemeinsam sind wir noch stärker, können eventuelle Schwächen schneller und zielgerichteter erkennen sowie zusammen das Erreichte jeden Tag genießen und die Meilensteine gebührend feiern. An dieser Stelle möchte ich mich explizit auch bei den Machern unseres Magazins „Klopfschlag“ bedanken. Es ist sehr informativ, gestalterisch hervorragend und bringt uns unser genossenschaftliches Leben in seiner großen Vielfalt erlebbar nahe. Auch hier kann man sich als Vertreter und als Genossenschaftsmitglied gut einbringen. Weiter so!

Im Berichtszeitraum tagte der Aufsichtsrat fünfmal in getrennter und fünfmal 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 2017 sowie die Vorbereitung und Durchführung der Vertreterversammlung 2018
- Fortschreibung der Unternehmenskonzeption mit Wirtschafts-

plan unter Beachtung der Einflüsse der Spareinrichtung für den Zeitraum 2018 bis 2028

- Die Spareinrichtung als Indikator und Aktivator einer erfolgreichen Entwicklung der CSg
- Entwicklung der Höhe und Verteilung der verschiedenen Sparformen
- Aktuelle und zukünftige Zinspolitik zum Wohl der Sparer und der Genossenschaft
- Chancen und Risiken des Einlagenbestandes – Themenkreis Gesamteinlagenhöhe
- Diskussion zu langfristigen Entwicklungszielen – aktiver Einsatz der Sparmittel
- Überarbeitung und Verabschiedung von Änderungen in der Sparordnung der CSg
- Auswertung von Ratinggesprächen mit der Bundesbank und den Hausbanken
- Berichterstattung der laufenden Internen Revision an den Aufsichtsrat
- Beratung und Beschlussfassung zu Grundsätzen für Nichtmitgliedergeschäfte
- Diskussion und Beschlüsse zu Satzungsänderungen in der CSg
- Vorbereitung von Gesprächen mit Vertretern in Vorbereitung der Vertreterversammlung und zu aktuellen Themen der Genossenschaftsarbeit
- Finanzielle und technische Diskussion zu Neubauaktivitäten und einer weiteren intensiven Bestandsentwicklung - Vorstellung für die in Zukunft geplanten Vorhaben
- flächendeckender Ausbau von WLAN-Hotspots im Bestand der Genossenschaft
- Auswertung der Abschlussergebnisse im Projekt „Chemnitz⁺ - Zukunftsregion lebenswert gestalten“
- Erläuterung der erreichten Zwischenergebnisse im Projekt „WINNER“ und Vorausschau

In der gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand vom 11.04.2019 wurde der Jahresabschluss 2018 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 31.12.2018 sowie der Anhang und der Lagebericht des Vorstandes wurden vom Aufsichtsrat zur Kenntnis genommen. Der Aufsichtsrat billigte die vorgelegten Dokumente zum Jahresabschluss 2018 und beschloss, diese der Vertreterversammlung 2019 zur Genehmigung zu empfehlen. Der Aufsichtsrat empfiehlt weiterhin, dem Vorstand für das abgelaufene Geschäftsjahr Entlastung zu erteilen.

Chemnitz im April 2019

Dr.-Ing. Klaus Hoffmann
Aufsichtsratsvorsitzender

05





Zukunftsfähig aufgestellt – die Geschäftsentwicklung in Zahlen und Fakten

Zeit für Zahlen und Fakten – nachdem das Geschäftsjahr 2018 bereits aus verschiedenen Perspektiven beleuchtet wurde, gilt es die vielen positiven Aktivitäten und Tendenzen mit Zahlen zu belegen.

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2018

1. BILANZ - AKTIVSEITE	31.12.2018		31.12.2017
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Konzessionen und ähnliche Rechte			
sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	117.271,50	117.271,50	78.119,41
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	182.238.450,61		177.339.264,70
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.618.118,65		6.677.147,56
Grundstücke ohne Bauten	7.331.225,20		6.098.192,63
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	254.994,56		254.994,56
Bauten auf fremden Grundstücken	1.293,47		1.638,38
Technische Anlagen	788.058,84		832.019,30
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	311.981,93		377.358,66
Anlagen im Bau	0,00		8.758.468,04
Bauvorbereitungskosten	2.219.701,07	200.763.824,33	235.027,40
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen	50,00	50,00	50,00
Anlagevermögen insgesamt		200.881.145,83	200.652.280,64
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	6.172.760,62		6.172.361,82
Andere Vorräte	14.907,30	6.187.667,92	13.024,74
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	45.728,08		53.792,93
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00		5.311,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	14.012,45		9.806,51
Sonstige Vermögensgegenstände	316.749,09	376.489,62	367.427,11
Flüssige Mittel, Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	25.418.493,88	25.418.493,88	24.394.152,60
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	39.590,85		43.956,54
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	243.920,67	283.511,52	39.786,48
Bilanzsumme		233.147.308,77	231.751.900,37

1. BILANZ - PASSIVSEITE	31.12.2018		31.12.2017
	€	€	€
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	254.610,33		313.181,03
der verbleibenden Mitglieder	6.525.347,65		6.520.129,02
aus gekündigten Geschäftsanteilen	9.517,00	6.789.474,98	10.586,50
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 11.243,43 €			(11.104,70)
Kapitalrücklage		752.079,67	752.079,67
Ergebnisrücklagen			
Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DMBilG	47.040.479,88		47.040.479,88
Gesetzliche Rücklage	3.942.992,85		3.866.974,15
aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 76.018,70 €			(60.804,07)
Bauerneuerungsrücklage	11.073.581,49		11.073.581,49
Andere Ergebnisrücklagen	1.350.293,98		803.057,33
aus Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt: 547.236,65 €			(0,00)
		63.407.348,20	
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	760.186,95		608.040,72
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	- 76.018,70	684.168,25	- 60.804,07
Eigenkapital insgesamt		71.633.071,10	70.927.305,72
Sonderposten Investitionszulage		4.375.473,31	4.517.270,38
Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen	2.129.257,89	2.129.257,89	1.158.796,90
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	53.930.689,82		58.338.209,89
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	279,49		3.056,79
Spareinlagen	85.540.484,54		79.653.708,56
Verbindlichkeiten aus Sparbriefen	7.124.613,74		9.217.331,34
Erhaltene Anzahlungen	6.419.904,49		6.218.887,04
Verbindlichkeiten aus Vermietung	45.216,08		39.718,34
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.674.248,77		1.385.965,83
Sonstige Verbindlichkeiten	273.921,54	155.009.581,47	276.553,58
davon aus Steuern: 152.056,09 €			(156.434,71)
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	148,00	148,00	15.096,00
Bilanzsumme		233.147.308,77	231.751.900,37

2. Gewinn- und Verlustrechnung

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
- aus der Hausbewirtschaftung	24.363.015,90		24.109.065,05
- aus Betreuungstätigkeit	49.710,36		92.254,36
- aus anderen Lieferungen und Leistungen	228.906,19	24.641.632,45	207.612,59
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		398,80	16.796,56
Andere aktivierte Eigenleistungen		30.523,69	75.652,17
Sonstige betriebliche Erträge		825.667,65	821.064,27
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
- Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	- 10.911.323,90		- 11.401.529,74
- Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	- 5.478,08	- 10.916.801,98	- 9.047,47
Rohergebnis		14.581.420,61	13.911.867,79
Personalaufwand			
- Löhne und Gehälter	- 2.040.658,41		- 1.963.048,59
- soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	- 391.372,17	- 2.432.030,58	- 374.887,85
davon für Altersversorgung 1.752,00 €			(1.752,00)
Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		- 6.524.496,49	- 5.419.655,75
Sonstige betriebliche Aufwendungen		- 1.373.052,88	- 1.177.457,15
Zinserträge		13.195,56	104.665,96
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		- 2.848.005,50	- 3.816.670,38
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		- 92.078,35	- 104.182,32
Ergebnis nach Steuern		1.324.952,37	1.160.631,71
Sonstige Steuern		- 564.765,42	- 552.590,99
Jahresüberschuss		760.186,95	608.040,72
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		- 76.018,70	- 60.804,07
Bilanzgewinn		684.168,25	547.236,65

3. Anhang

A. Allgemeine Angaben

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

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

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

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

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

- Die immateriellen Vermögensgegenstände des Anlagevermögens werden über den Zeitraum der Nutzung (5 Jahre) abgeschrieben.
- Sachanlagen werden planmäßig linear mit folgenden Sätzen abgeschrieben:

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

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

- Für die Neubaumaßnahme Hübschmannstraße wurden 30.523,69 € Eigenleistungen aktiviert. Dabei wurden neben den Einzelkosten angemessene Teile der Gemeinkosten in die Aktivierung einbezogen.
- Für 2 Objekte wurden außerplanmäßige Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert von insgesamt 1.118.987,11 € auf Grund einer voraussichtlich dauerhaften Wertminderung vorgenommen.
- 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 zeitanteilig abgeschrieben.
- Die Finanzanlagen sind mit den Anschaffungskosten bewertet. Die Genossenschaft ist Mitglied der Volksbank Chemnitz. Es wurde ein Anteil zu 50,00 € gezeichnet.
- Die Bewertung der Vorräte erfolgt zu durchschnittlichen Einstandspreisen.
- Bei den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen wurden Abschreibungen und Einzelwertberichtigungen vorgenommen.
- Unter den Geldbeschaffungskosten wird das Disagio für ein Darlehen ausgewiesen, welches planmäßig über die Laufzeit (Ende 30.06.2037) abgeschrieben wird.
- Der Sonderposten für Investitionszulage betrifft gewährte Investitionszulagen für Investitionen in das Anlagevermögen. Die Auflösung erfolgt analog des Anlagevermögens mit 2,0 % und 2,5 % p.a.
- Für ungewisse Verbindlichkeiten wurden in Höhe des voraussichtlichen Erfüllungsbetrages ausreichende Rückstellungen gebildet. Die Rückstellungen für Archivierung und Jubiläum wurden entsprechend den handelsrechtlichen Vorschriften abgezinst.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

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

In dem Posten „Unfertige Leistungen“ sind 6.172.760,62 € (Vorjahr 6.172.361,82 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Festgeldguthaben in Höhe von 500.000,00 € (Vorjahr 500.000,00 €) sind zusätzlich zu den gewährten Grundpfandrechten zur Besicherung von Darlehen verpfändet.

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

	€
Rückstellung für Bonuszahlungen an Zielsparer	876.000,00 €
Rückstellung für Leerwohnungsausbau	406.457,53 €
Rückstellung für Instandhaltung	330.462,36 €
Rückstellung für Betriebskosten	205.540,00 €
Rückstellung für Leistungsfonds	74.400,00 €

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

Die Spareinlagen gliedern sich wie folgt:

	€
Sparbücher und Zielsparen (3-monatige Kündigungsfrist)	44.831.824,19 €
Festzinssparen	
Laufzeit 2 Jahre	41.442,27 €
Laufzeit 3 Jahre	976.749,49 €
Laufzeit 4 Jahre	1.198.284,43 €
Laufzeit 5 Jahre	2.707.006,77 €
Laufzeit 6 Jahre	5.670.134,25 €
Laufzeit 7 Jahre	12.184.685,46 €
Laufzeit 10 Jahre	1.371.723,89 €
Wachstumssparen	16.558.633,79 €
	85.540.484,54 €

Die Sparbriefe gliedern sich wie folgt:

	€
Laufzeit 3 Jahre	100.000,00 €
Laufzeit 4 Jahre	10.000,00 €
Laufzeit 5 Jahre	324.500,00 €
Laufzeit 6 Jahre	474.000,00 €
Laufzeit 7 Jahre	6.019.113,74 €
Laufzeit 10 Jahre	197.000,00 €
	7.124.613,74 €

II. Gewinn- und Verlustrechnung

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

	€
Ertrag aus Versicherungsansprüchen	192.246,21 €
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	147.945,78 €
Erträge aus der Auflösung des Sonderpostens Investitionszulage	141.797,07 €
Erträge aus Projekten	177.667,04 €

Den Erträgen aus Versicherungen stehen Instandhaltungsaufwendungen für die Behebung der Versicherungsschäden in Höhe von 188.566,26 € gegenüber.

Den Erträgen aus Projekten stehen Aufwendungen in Höhe von 172.500,52 € gegenüber.

Die Abschreibungen enthalten außerplanmäßige Abschreibungen aufgrund voraussichtlich dauerhafter Wertminderung in Höhe von 1.118.987,11 €.

D. Sonstige Angaben

1. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte bilanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind. Diese resultieren aus ausgelösten Planungs- und Bauverträgen mit einem Umfang von 7,6 Mio. €. Für diese Maßnahmen werden in einem Umfang von 4,1 Mio. € Darlehen aufgenommen.

Die Genossenschaft ist Mitglied des Selbsthilfefonds zur Sicherung von Spareinlagen von Wohnungsgenossenschaften. Entsprechend § 4 Abs. 2 (b) des Statutes des Sicherungsfonds hat die Genossenschaft ein Zahlungsverprechen hinsichtlich eines Garantiebetrages in Höhe von 240,3 T€ gegeben.

Die Genossenschaft verwaltet Treuhandkonten (Mietkautionen) in Höhe von 69.831,10 € sowie Treuhandkonten (Fremdverwaltung/Kautionen) in Höhe von 14.249,48 €.

2. Arbeitnehmer

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	21
- davon Teilzeitbeschäftigte	(6)
Technische Mitarbeiter	29
- davon Teilzeitbeschäftigte	(6)

Außerdem wurden durchschnittlich 2 Auszubildende beschäftigt.

3. Mitgliederbewegung

Der Mitgliederbestand hat sich wie folgt entwickelt:

		Mitglieder
Anfang	2018	10.117
Zugang	2018	559
Abgang	2018	- 343
Ende	2018	10.333

Die Mitglieder waren am Bilanzstichtag mit 429.758 Geschäftsanteilen zu je 15,50 € an der Genossenschaft beteiligt.

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 5.218,63 € erhöht.

4. Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2018 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

5. Ergebnisverwendung

Der Bilanzgewinn aus dem Geschäftsjahr 2017 in Höhe von 547.236,65 € wurde nach dem Beschluss der Vertreterversammlung vom 26.04.2018 in die anderen Ergebnismrücklagen eingestellt.

Das Geschäftsjahr 2018 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 760.186,95 € ab. Gemäß § 40 der Satzung wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses 76.018,70 € in die gesetzliche Rücklage eingestellt.

Vorstand und Aufsichtsrat werden der Vertreterversammlung vorschlagen, den Bilanzgewinn in Höhe von 684.168,25 € auf das Geschäftsjahr 2019 vorzutragen.

6. Organe der Genossenschaft

Mitglieder des Vorstandes:

Ringo Lottig
Denis Keil
Michael Weise

Mitglieder des Aufsichtsrates:

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

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

7. Zuständiger Prüfungsverband

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V.
Antonstraße 37
01097 Dresden

Chemnitz, den 05.03.2019

ANLAGE 1 – ANLAGENSPIEGEL

	Anschaffungs- / Herstellungskosten				Stand 31.12.2018 €
	Stand 01.01.2018 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen €	
Immaterielle Vermögensgegenstände	241.506,49	69.252,05	- 35.889,50	0,00	274.869,04
Sachanlagen					
Grundstücke mit Wohnbauten	281.450.047,79	4.126.062,48	- 3.357.422,91	6.753.175,86	288.971.863,22
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.684.327,32	158.338,86	- 1,00	1.103.416,83	9.946.082,01
Grundstücke ohne Bauten	6.098.192,63	340.272,32	- 18.172,83	910.933,08	7.331.225,20
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	254.994,56	0,00	0,00	0,00	254.994,56
Bauten auf fremden Grundstücken	4.828,80	0,00	0,00	0,00	4.828,80
Technische Anlagen	1.338.014,32	26.831,87	0,00	0,00	1.364.846,19
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.091.149,01	68.981,85	- 50.056,32	- 4.713,49	1.105.361,05
- davon GWG		(13.852,57)	(- 3.412,26)		
Anlagen im Bau	8.758.468,04	0,00	0,00	- 8.758.468,04	0,00
Bauvorbereitungskosten	235.249,28	1.989.017,91	0,00	- 4.344,24	2.219.922,95
Sachanlagen insgesamt	307.915.271,75	6.709.505,29	- 3.425.653,06	0,00	311.199.123,98
Finanzanlagen					
Andere Finanzanlagen	50,00	0,00	0,00	0,00	50,00
Finanzanlagen insgesamt	50,00	0,00	0,00	0,00	50,00
Anlagevermögen insgesamt	308.156.828,24	6.778.757,34	- 3.461.542,56	0,00	311.474.043,02

ANLAGE 2 – VERBINDLICHKEITENSPIEGEL

Verbindlichkeiten	insgesamt	
	€	bis zu 1 Jahr €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	53.930.689,82	3.642.837,96
	(58.338.209,89)	(3.994.398,94)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	279,49	279,49
	(3.056,79)	(2.777,30)
Erhaltene Anzahlungen	6.419.904,49	6.419.904,49
	(6.218.887,04)	(6.218.887,04)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	45.216,08	45.216,08
	(39.718,34)	(39.718,34)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.674.248,77	1.674.248,77
	(1.385.965,83)	(1.385.965,83)
Sonstige Verbindlichkeiten	273.921,54	222.973,90
	(276.553,58)	(223.087,45)
Gesamtbetrag	62.344.260,19	12.005.460,69
	(66.262.391,47)	(11.864.834,90)

() Die Vorjahreswerte sind als Klammerzahlen angegeben

1) GPR = Grundpfandrecht

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

Z = Zession

Abschreibungen						Buchwert
kumuliert 01.01.2018 €	im Geschäftsjahr €	Veränderungen im Zusammenhang mit Abgängen	Veränderungen im Zusammenhang mit Umbuchungen	Zuschreibung	kumuliert 31.12.2018 €	am 31.12.2018 €
163.387,08	30.099,96	- 35.889,50	0,00	0,00	157.597,54	117.271,50
104.110.783,09	6.015.167,98	- 3.355.994,93	- 36.543,53	0,00	106.733.412,61	182.238.450,61
2.007.179,76	280.203,43	0,00	40.580,17	0,00	2.327.963,36	7.618.118,65
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.331.225,20
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	254.994,56
3.190,42	344,91	0,00	0,00	0,00	3.535,33	1.293,47
505.995,02	70.792,33	0,00	0,00	0,00	576.787,35	788.058,84
713.790,35	127.887,88	- 44.262,47	- 4.036,64	0,00	793.379,12	311.981,93
	(13.852,57)	(- 3.412,26)				
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
221,88	0,00	0,00	0,00	0,00	221,88	2.219.701,07
107.341.160,52	6.494.396,53	- 3.400.257,40	0,00	0,00	110.435.299,65	200.763.824,33
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	50,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	50,00
107.504.547,60	6.524.496,49	- 3.436.146,90	0,00	0,00	110.592.897,19	200.881.145,83

davon

Restlaufzeit		gesichert	
zwischen 1 und 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€	Art der Sicherung ¹⁾
14.716.273,53	35.571.578,33	53.930.689,82	GPR,Z,PF
(14.746.693,60)	(39.597.117,35)	(58.338.209,89)	(GPR,Z,PF)
0,00	0,00	0,00	
(279,49)	(0,00)	(0,00)	
0,00	0,00	0,00	
(0,00)	(0,00)	(0,00)	
0,00	0,00	0,00	
(0,00)	(0,00)	(0,00)	
0,00	0,00	0,00	
(0,00)	(0,00)	(0,00)	
0,00	50.947,64	0,00	
(0,00)	(53.466,13)	(0,00)	
14.716.273,53	35.622.525,97	53.930.689,82	GPR,Z,PF
(14.746.973,09)	(39.650.583,48)	(58.338.209,89)	(GPR,Z,PF)

Lagebericht der Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG

für das Geschäftsjahr vom 01.01.2018 - 31.12.2018 gemäß § 289 i. V. m. § 336 Abs. 1 und 2 HGB

I. Geschäftsmodell und Strategie

1.1 Geschäftsmodell

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

Die Genossenschaft darf Spareinlagen hereinnehmen.

Damit kann für die Bestandserhaltung und Bestandserweiterung auf einer breiten und sicheren finanziellen Grundlage aufgebaut werden.

1.2 Ziele und Strategien

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

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

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

Unter Berücksichtigung der Bestandsveränderungen durch den Neubezug des Objektes Hübschmannstraße 1 - 5 mit 30 Wohnungen und die Zusammenlegung von 8 Wohnungen (hauptsächlich im Bereich der Alfons-Pech-Straße) bewirtschaftete die CSg am 31.12.2018 insgesamt 4.834 Wohnungen gegenüber 4.812 im Vorjahr.

Das erfolgreiche Betreiben der Spareinrichtung ermöglicht die zielgerechte Umsetzung der vorgenannten Maßnahmen. Mit dem Jahresabschluss 2018 verfügt die CSg über einen Einlagenbestand in Höhe von ca. T€ 92.600.

Innerhalb der Spareinrichtung liegt das Hauptaugenmerk auf der Hereinnahme von mittel- bis langfristigen Geldanlagen.

Diese Spareinlagen stellen bereits jetzt einen Gesamtanteil von > 50 % dar.

Bestandsdarlehen werden im Zuge der Hereinnahme von Spareinlagen in gleichem Maße zurückgeführt. Damit schließt sich ein Anwachsen der Gesamtverbindlichkeiten aus.

Für das Jahr 2019 ist ein moderater Gesamtzuwachs an Spargeldern geplant.

Bereits eingelegte und angesparte Spargelder sind zur endgültigen Verwendung in den dafür geplanten Maßnahmen des laufenden Kalenderjahres vorgesehen.

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 wieder.

II. Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen

Der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung schätzt den Entwicklungsverlauf der konjunkturellen Lage in Deutschland für 2018 und 2019 wie folgt ein (aktuelles Jahresgutachten 2018/2019 veröffentlicht 11/2018):

In Deutschland hat der bereits seit neun Jahren anhaltende Aufschwung zuletzt an Dynamik eingebüßt. Hierfür sind zum einen ungünstigere außenwirtschaftliche Rahmenbedingungen und erhebliche produktionsseitige Probleme in der Automobilindustrie verantwortlich. Zum anderen sorgen Kapazitätsengpässe für einen Rückgang des Expansionstempos in Richtung des Potenzialwachstums. Die Anzeichen für eine gesamtwirtschaftliche Überauslastung haben weiter zugenommen. In vielen Bereichen ist ein ausgeprägter Arbeitskräfteengpass feststellbar. Zudem haben die Lohn- und Verbraucherpreisentwicklung angezogen.

Zugewanderte Arbeitskräfte haben das Arbeitsangebot beträchtlich ausgeweitet. Inzwischen leisten sie den größten Bei-

trag zum Beschäftigungsanstieg. Inzwischen nehmen jedoch die Zuwanderungszahlen allmählich ab.

Die anhaltend hohe Arbeitsnachfrage, die anziehende Lohnynamik und der hohe Auftragsbestand der Unternehmen deuten darauf hin, dass der Aufschwung derzeit vor allem angebotsseitig an Grenzen stößt. Ungeachtet dessen sind die Geld- und Fiskalpolitik weiterhin expansiv ausgerichtet. So geben etwa die von der Regierung beschlossenen Maßnahmen wie das Baukindergeld und die Ausweitung der Mütterrente einen nachfrageseitigen Impuls.

Für das laufende und das kommende Jahr wird eine Fortsetzung des Aufschwungs erwartet. Zwar dürfte das Bruttoinlandsprodukt (BIP) aufgrund der temporären Produktionsprobleme in der Automobilindustrie im dritten Quartal sinken, von einer anhaltenden konjunkturellen Eintrübung ist aber nicht auszugehen. Insbesondere die Binnennachfrage dürfte aufgrund der anhaltenden Beschäftigungszuwächse, der zu erwartenden Lohnsteigerungen, der bestehenden Investitionsanreize und der regen Baukonjunktur robust expandieren. Insgesamt prognostiziert der Sachverständigenrat für das BIP jahresdurchschnittliche Zuwachsraten von 1,6 % beziehungsweise 1,5 % für die Jahre 2018 und 2019.

Das Wachstumstempo wird voraussichtlich abnehmen und sich schrittweise dem Potenzialwachstum annähern. Verantwortlich dafür ist nicht zuletzt, dass sich der Beschäftigungsanstieg verlangsamen dürfte. Die Zuwanderung nimmt bereits jetzt ab, und die verbleibenden Erwerbspotenziale in der deutschen Bevölkerung sind begrenzt.

Der aktuelle Aufschwung ruhte bislang auf einem vergleichsweise breiten Fundament. Eine Berechnung der importbereinigten Wachstumsbeiträge zeigt aber, dass die Bedeutung der Exporte nach wie vor hoch ist. Vor diesem Hintergrund bergen der ungelöste Handelskonflikt mit den Vereinigten Staaten, die Turbulenzen in einzelnen Schwellenländern, der bevorstehende Brexit und in Kombination die politische Unsicherheit im Euro-Raum ein erhebliches Risiko für die zukünftige Entwicklung der deutschen Volkswirtschaft. Im Vergleich zum Jahresgutachten 2017 haben sich die Risiken merklich erhöht.

Die Betrachtungen des Wohnungs- und Immobilienmarktes führen zu folgendem Bild:

In den deutschen Ballungszentren sind stark steigende Immobilienpreise und Angebotsmieten zu beobachten. Für Wohnungssuchende wird es immer schwieriger, im Rahmen ihrer finanziellen Möglichkeiten eine ihren Wünschen entsprechende Wohnung zu finden. Aus wirtschaftspolitischer Sicht geht es dabei zum einen um mögliche Risiken für die Finanzstabilität und zum anderen um die Probleme, die sich daraus für Haushalte mit geringeren Einkommen sowie für die sozialen Strukturen von Städten ergeben.

Der nicht zuletzt durch die starke Wanderung in Ballungszentren ausgelöste Preisdruck wurde durch die sinkenden Hypothekenzinsen verstärkt. Bei der Preisentwicklung in den Großstädten sind derzeit Übertreibungen nicht auszuschließen, die insbesondere bei einem abrupten Anstieg der langfristigen Zinsen oder

Erwartungsänderungen zu Korrekturen führen können. Die Entwicklung des Angebots bleibt dort jedoch hinter der Nachfrage zurück. Kredite und Verschuldung entwickeln sich moderat. Daher bestehen derzeit wohl keine akuten Risiken aus der Immobilienfinanzierung für die Finanzstabilität.

Bei einem Preisverfall der Immobilien ist allerdings mit spürbaren Verlusten bei Banken zu rechnen. Hinzu kommen deutlich gestiegene Zinsänderungsrisiken.

Die sozialpolitische Herausforderung besteht darin, Lösungen zu finden, die soziale Härten vermeiden, zugleich aber dafür zu sorgen, dass sich das Angebot mittel- und langfristig an die gestiegene Nachfrage anpassen kann. Aus kommunalpolitischer Sicht kommt es darauf an, die Entstehung neuer sozialer Brennpunkte zu vermeiden.

Wie die „gemeinsame Wohnraumoffensive von Bund, Ländern und Kommunen“ vom 21. September 2018 verdeutlicht, gibt es hierfür eine ganze Reihe von wohnungspolitischen Instrumenten. Vereinfacht lassen sich diese wie folgt kategorisieren:

- a) Maßnahmen zum Schutz der Mieter vor Mieterhöhungen, mit denen ein Teil der knappheitsbedingten Renten von den Vermietern auf die Mieter transferiert wird (Mietpreisbremse),
- b) Maßnahmen, mit denen besonders sozial schwache Mieter in die Lage versetzt werden, steigende Mietkosten zu tragen, ohne dabei in den Bezug von Hartz IV zu geraten (Wohngeld),
- c) Maßnahmen zur Ausweitung des Angebots an Wohnungen, die unterhalb der Marktmiete an Bezieher niedriger und teilweise mittlerer Einkommen vergeben werden („Sozialwohnungen“),
- d) Maßnahmen zur generellen Ausweitung des Angebots an Wohnungen, insbesondere durch steuerliche Regelungen wie die Grundsteuer, aber auch im Rahmen von Zweckentfremdungsverboten und durch den Abbau überzogener Regulierungen beim Neubau von Wohnungen.

Für die sozial- und kommunalpolitischen Probleme gibt es keine raschen Lösungen. Regelungen zum Kündigungsschutz und zu Mieterhöhungen schützen Bestandsmieter vor den veränderten Marktbedingungen.

Bei einer preisregulierenden Maßnahme wie z. B. der Mietpreisbremse handelt es sich um eine Symptomtherapie, die kurzfristig denjenigen Mietern hilft, die als „Insider“ in den Genuss einer günstigen Wohnung kommen. Sie dürfte jedoch dazu führen, dass sich das zugrundeliegende Problem eines unzureichend ausgeweiteten Angebots noch verschlimmert. Die Leidtragenden sind die „Outsider“, also jene Wohnungssuchende, die auf dem unregulierten Markt für Neubauwohnungen entsprechend höhere Mieten bezahlen müssen oder überhaupt keine angemessene Wohnung finden können. Aufgrund der von der Mietpreisbremse auf mittlere und längere Sicht ausgehenden kontraproduktiven Effekte auf den Mietwohnungsmarkt spricht sich z. B. auch der Sachverständigenrat nach wie vor für die Abschaffung der Mietpreisbremse aus.

Allgemeine Lage der Stadt Chemnitz

Entsprechend unserem satzungsmäßigen Auftrag und unserem Geschäftsmodell sind wir ein regional ansässiges Wohnungsunternehmen. Aufgrund dieser regionalen Abhängigkeit sind wir im Gegensatz zu global agierenden Unternehmen stark von den Entwicklungen an unserem Markt in Chemnitz abhängig.

Chemnitz weist per 30.11.2018 nach eigenen Angaben 247.989 Einwohner aus. Das sind 538 Einwohner mehr im Vergleich zum Stichtag im Vorjahr (deckungsgleiche Entwicklung zur Vorjahresauswertung).

Der Ausländeranteil wuchs im gleichen Zeitraum um 2.289 Personen an.

Allerdings ist die demographische Entwicklung in Chemnitz seit 2011 trotz steigender Geburtenraten durch einen konstanten Sterbeüberschuss gekennzeichnet. Ursache dafür ist der hohe Seniorenanteil von aktuell 28 %. Dieser wurde seitdem jedoch durch Wanderungsgewinne mehr als ausgeglichen. Die Gewinne wurden vor allem gegenüber dem Ausland - auch ohne Berücksichtigung der Erstaufnahmeeinrichtung für Asylbewerber - erzielt. Gegenüber dem nahen Umland bestehen Wanderungsgewinne bei Senioren und jungen Haushalten, nicht jedoch bei Familien. Dort ist nach wie vor eine gewisse Suburbanisierung festzustellen.

Für den Wohnungsmarkt entscheidend ist die Zahl der Haushalte als eigentliche Nachfrager nach Wohnraum. Ihre Zahl stieg von 128.880 im Jahr 2011 auf 132.870 Haushalte im Jahr 2016 und damit relativ betrachtet stärker als die Bevölkerung. Ursache dafür ist der weiter voranschreitende Prozess der Haushaltsverkleinerung. Bereits jetzt wohnt fast jeder Zweite (47 %) allein in einer Wohnung.

Mit der Zahl der Haushalte ist auch die Wohnungsnachfrage gestiegen. Gleichzeitig hat aber auch der Wohnungsbestand zugenommen, allerdings nicht im gleichen Umfang wie die Haushalte, sodass der Leerstand gesunken ist. Der gesamtstädtische Leerstand kann für 2016 auf 16 % oder 22.000 Wohnungen geschätzt werden.

Zusammenfassend kann festgestellt werden:

Der Chemnitzer Wohnungsmarkt mit seinen 133.000 Haushalten und - je nach Quelle - zwischen 153.000 und 157.000 Wohnungen gehört zu den außergewöhnlichsten der Bundesrepublik Deutschland. Seine Angebotsmieten von durchschnittlich leicht mehr als 5 €/m² sind im Großstadtvergleich bundesweit einmalig. Der marktaktive Wohnungsleerstand von ca. 8 bis 9 Prozent gehört zu den höchsten in Deutschland. Dennoch hat in den letzten Jahren die Bautätigkeit stark zugenommen, denn die positive wirtschaftliche Entwicklung der Stadt hat Arbeitsplatzzuwächse mit sich gebracht und seinen Einwohnern hohe Einkommenssteigerungen beschert. Die Nachfrage nach hochwertigem Wohnraum hat deutlich zugenommen, in Kombination mit steigenden Geburtenzahlen fragen vor allem große Haushalte „modernes Wohnen“ nach. Längst ist in Chemnitz nicht mehr Quantität, sondern Qualität der Wohnung die entscheidende

Facette erfolgreichen Vermietens. Preisgünstiger Standard-Wohnraum ist in allen Stadtteilen mit Spannen von 4 bis 5 €/m² verfügbar. In diesem Segment tummeln sich viele Vermieter mit ihren Angeboten, Preissteigerungen sind hier keine zu erwarten. Entsprechend spärlich sind die Angebotsmieten in den letzten Jahren gewachsen.

2.2 Geschäftsverlauf

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

Stand per 31.12.2018

	Anzahl		Nutzfläche m ²	
	WE	GE	WE	GE
eigener Bestand:	4.834	36	280.746	3.060
Verwaltung für Dritte:	98	5	6.848	422
davon				
WEG-Verwaltung:	28	3	2.433	247
Hausverwaltung:	70	2	4.415	175
Geschäftsbesorgung für Dritte:	103		6.113	
Garagen und Stellplätze *:	1.174			
verwalteter Bestand gesamt:	6.209	41	293.707	3.482

*einschl. Fremd- und Pachtgaragen

Im Geschäftsjahr 2018 erfolgte die Neuvermietung des Wohngebäudes Hübschmannstraße 1 - 5 mit 30 Wohnungen und 1 Gewerbeeinheit, gleichzeitig wurden im Bestand 8 Wohnungen durch Zusammenlegungen reduziert. Die Zahl der zu vermietenden Stellplätze stieg erneut, insbesondere durch den Parkplatzneubau in der Alfons-Pech-Straße an. Hier entstanden 69 Parkplätze.

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

(einschl. der Werte Gewerbe in Wohnungen):

	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018
Erlösschmälerung	4,1 %	3,8 %	4,0 %
Leerstandsquote (vermietbar) insgesamt	3,8 %	3,7 %	3,6 %
Mietschulden*	0,3 %	0,2 %	0,2 %
Nutzungsgebühr Soll	5,39 €/m ²	5,49 €/m ²	5,53 €/m ²
Mietenmultiplikator	10,5	10,2	10,4

*um Wertberichtigung gemindert

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung, als Basis unseres erfolgreichen und zukunftsweisenden wirtschaftlichen Handelns, in Höhe von 24.363,0 T€ stiegen gegenüber dem Vorjahr um 253,9 T€. Maßgeblich für die Erhöhung der Umsatzerlöse

waren die Vermietung der 30 Neubauwohnungen sowie ein Gewerbe ab dem 01.04.2018 und die Anpassung bei Wohnungen nach Ausbau.

Es ist uns gelungen, den stichtagsbezogenen Leerstand zum 31.12.2018 gegenüber dem Vorjahr nicht anwachsen zu lassen. Dazu beigetragen hat erneut ein Volumen für den Leerwohnungsausbau in Höhe von 3.068 T€. Zum Jahresende waren 178 Wohnungen nicht vermietet.

Mit einem größeren Anteil waren innerhalb des Leerwohnungsausbauvolumens Wohnungen mit Zuschnittsveränderungen oder Zusammenlegungen enthalten. Dafür sind vorbereitend Einzelwohnungen über einen längeren Zeitraum vorzuhalten, um die Zusammenführungen zu ermöglichen. Mit diesen längeren Leerstandszeiten ist der Anstieg der Erlösschmälerung zu begründen, der mit einer Erhöhung von 50,2 T€ die gesteigerten Umsatzerlöse zum Teil wieder verzehrte. Weiterhin war ein Anstieg bei den gewährten Mietminderungen in Höhe von 18,0 T€ zu verzeichnen. Diese resultieren noch aus Zusagen an die Bestandsmieter im Umkreis der Neubaumaßnahme und dürften in dieser Größenordnung im Jahr 2019 so nicht mehr auftreten.

Die Erträge aus der Betreuungstätigkeit sanken um 42,5 T€. Zum 31.12.2017 wurde aufgrund eines Bestandsverkaufs das entsprechende Betreuungsmandat mit 296 Wohnungen beendet. Demgegenüber wurde zum 01.01.2018 die Verwaltung von 64 Wohnungen in 2 Objekten übernommen.

Die stichtagsbezogenen Forderungen aus der Vermietung konnten im Jahr 2018 in etwa auf dem Niveau des Vorjahres gehalten werden bzw. konnten in Bezug auf den Gesamtbetrag neue Forderungen mit zurückgezahlten Forderungen ausgeglichen werden. Der bilanzielle Ausweis zeigt eine Senkung der Forderungen in Höhe von 8,1 T€. Forderungen aus Miete wurden in Höhe von 13,2 T€ (Vorjahr 12,3 T€) abgeschrieben. Diese Werte sind einem konsequenten und aktiven Forderungsmanagement geschuldet. Trotz umfangreicher Hilfsangebote mussten im Geschäftsjahr 2018 42 außerordentliche Kündigungen ausgesprochen werden. In 8 Fällen mussten Gerichtsvollzieher tätig werden.

Für die Spareinrichtung war ein nur sehr moderates Wachstum im Jahr 2018 geplant. Gleichzeitig sollte der Fokus jedoch auch auf eine Verlagerung neuer Spareinlagen in den langfristigen Bereich gelegt werden. Dazu wurden die Konditionen einmalig im Jahr 2018 angepasst und ein für diese Zielvorstellung passendes Produkt neu aufgelegt. Unter diesen Rahmenbedingungen generierte die Spareinrichtung ein Neugeschäft in Höhe von 2.428,7 T€. Die Zielvorstellung für 2019 wurde entsprechend angepasst.

Das Sparvolumen beträgt zum 31.12.2018 92.665,1 T€. Der Durchschnittszins sank – obwohl die beschriebene Produktaufwertung erfolgte – auf 1,48 %.

Die langfristigen Anlagen mit einer Laufzeit von > 5 Jahren wurden erneut um 3.182,3 T€ ausgebaut.

Um das Gesamtvolumen auszusteuern, erfolgt ein intensives und aktives Portfoliomanagement innerhalb der Sparprodukte. Die Spareinrichtung führt zum 31.12.2018 10.326 Sparkonten mit einem durchschnittlichen Anlagebetrag von 8.966 €.

Im Jahr 2018 fanden Sparmittel für Neubau, Modernisierung und Sondertilgung in Höhe von 5.204,3 T€ ihren Einsatz.

Folgende Struktur bildet sich bei den Sparprodukten ab:

	T€
Festzinssparen insgesamt	24.150,0
Sparbücher mit 3-monatiger Kündigungsfrist einschl. Kautionen	21.042,2
Zielsparen	23.789,7
Wachstumssparen	16.558,6
Sparbriefe	7.124,6

2.3 Lage

a) Ertragslage

Der Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2018 gliedert sich in folgende Bereiche:

- Angaben in T€ -

	2018	2017	Veränderung
Hausbewirtschaftung	2.223,1	1.151,1	1.072,0
Verwaltungsbetreuung	- 81,3	- 106,7	25,4
sonstiger Bereich	- 895,0	37,7	- 932,7
Geschäftsergebnis	1.246,8	1.082,1	164,7
Zinsergebnis	- 394,5	- 369,9	- 24,6
Steuerergebnis	- 92,1	- 104,2	12,1
Jahresüberschuss	760,2	608,0	152,2

Hinsichtlich der Darstellung der Ertragslage werden die ermittelten und der Spareinrichtung zuzurechnenden Personal- und sonstigen Aufwendungen pauschal mit 20 % auf das Zinsergebnis und mit 80 % auf die Hausbewirtschaftung verrechnet. Die Zinsaufwendungen auf Spareinlagen werden ebenfalls mit 20 % dem Zinsergebnis zugerechnet.

Das sehr positive Ergebnis der Hausbewirtschaftung resultiert aus der bereits beschriebenen Steigerung der Mieterlöse sowie hauptsächlich aus der Erwirtschaftung eines geringeren Zinsaufwandes für Darlehen in Höhe von 660,6 T€. Die Synergieeffekte aus Prolongationen führen beim derzeitiger erzielbaren Zinsniveau zu diesen nachhaltigen und maßgeblichen Ergebnissen.

Im sonstigen Bereich spiegeln sich hauptsächlich die Wirkungen von außerplanmäßigen Abschreibungen wieder.

Die Aufwendungen für Instandhaltung und Instandsetzung betragen 4.625,9 T€. Der Schwerpunkt wurde dabei wieder auf

den Leerwohnungsausbau gelegt. Hier kamen 2.097,4 T€ zum Einsatz. Weiterhin wurde das Jahresergebnis durch den Aufwand für den Abriss von 2 Wohngebäuden beeinflusst. Dieser Rückbau ist von strategischer Bedeutung für die Genossenschaft. Auf den freien Grundstücksflächen wird zeitgemäßer Wohnungsneubau erfolgen.

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

Im Geschäftsjahr 2018 wurden dafür zusätzlich 970,6 T€ bereitgestellt. Hier erfolgte die Aktivierung über das Anlagevermögen.

Im Jahr 2018 wurden die Bestandsmaßnahmen im Bereich der Alfons-Pech-Straße, nochmals mit Arbeiten in 3 Gebäuden, abgeschlossen. Es wurden Maßnahmen der Instandhaltung, des Leerwohnungsausbau, der Modernisierung, der Infrastruktur und des Stellplatzneubaus gekoppelt. Das Baugebiet umfasste insgesamt 8 Wohnhäuser. Die Modernisierungen betrafen hauptsächlich die Versorgungsumstellung von Gas auf Elektrik (Komplettückbau der Gasanlage), den Einbau einer zentralen Warmwasserbereitung und den Balkonanbau.

Die Erhaltungs- und Herstellungsaufwendungen dazu betragen für die Arbeiten im Jahr 2018 insgesamt 2.368,6 T€.

Schwerpunkte sonstiger Baumaßnahmen waren:

- Anbau von Balkontürmen
- Renovierung von Treppenhäusern einschl. Einbau neuer Wohnungseingangstüren
- Fassadenanstriche

Die Renovierung der Treppenhäuser ging in den meisten Fällen mit einer Erneuerung der Wohnungseingangstüren einher. Weiterhin wurde mit dem Einbau eines elektronischen Schließsystems für Vorder- und Hinterausgänge in den Wohnhäusern begonnen. Diese Maßnahme umfasst den Gesamtbestand. Sie soll im September 2019 abgeschlossen sein.

Zusammengefasst betragen die Investitionen im Geschäftsjahr in den Gebäudebestand:

- Angaben in T€ -

an Erhaltungsaufwand	4.625,9
an nachträglichem Herstellungsaufwand	3.125,4
Gesamt	7.751,3

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

b) Finanzlage

Die CSg ist den Zahlungsverpflichtungen im Jahr 2018 stets fristgerecht nachgekommen, die Zahlungsfähigkeit war jederzeit gegeben. Auch für die Zukunft ist auf Basis der vorliegenden

Planungen eine stets ausreichende Zahlungsfähigkeit gesichert. Der Genossenschaft steht darüber hinaus ein Kontokorrentrahmen von 2.875 T€ zur Verfügung. Diesen hat die CSg in den Vorjahren und im abgelaufenen Wirtschaftsjahr auf Grund der guten Liquiditätsausstattung nicht in Anspruch genommen. Die nachfolgende Kapitalflussrechnung verdeutlicht Herkunft und Verwendung der geflossenen Finanzmittel.

Herkunft und Verwendung der geflossenen Finanzmittel:

	2018	2017
T€		
laufende Geschäftstätigkeit		
Jahresergebnis	760	608
Abschreibung des Anlagevermögens	6.525	5.420
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	- 101	- 36
Auflösung des Sonderpostens Investitionszulage	- 142	- 143
Buchgewinne aus Anlagenabgängen	4	0
Vorfälligkeitsentschädigungen	0	30
Zinsaufwendungen	2.848	3.787
Zinserträge	- 13	- 105
Ertragssteueraufwand/-ertrag	92	104
Ertragssteuerzahlung	- 118	- 134
Sonstige Veränderungen Aktiva/Passiva	1.112	- 11
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	10.967	9.520
Finanzierungstätigkeit		
Planmäßige Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten	- 3.724	- 2.876
Sondertilgung	- 505	- 835
Gezahlte Zinsen	- 2.713	- 3.293
Gezahlte Vorfälligkeitsentschädigung	0	- 30
Aufnahme von langfristigen Darlehensmitteln	0	4.800
Hereinnahme Spargelder	3.794	5.821
Ausschüttung von Dividende für das Vorjahr	0	- 128
Veränderung Geschäftsguthaben und Kapitalrücklage	- 55	110
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	- 3.203	3.569
Investitionstätigkeit		
Investitionen in langfristige Vermögensgegenstände	- 6.779	- 8.448
Einnahmen aus Anlagenabgängen	20	0
erhaltene Zinsen	19	99
Cashflow aus Investitionstätigkeit	- 6.740	- 8.349
zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	1.024	4.740
Veränderung von verpfändeten Finanzmitteln	0	0
Finanzmittelbestand am 31.12. des Vorjahres	23.894	19.154
Finanzmittelbestand am 31.12.2018	24.918	23.894

Bei den Investitionen in langfristige Vermögensgegenstände handelte es sich neben abschließenden Investitionen in die Neubaumaßnahme Hübschmannstraße 1 - 5 hauptsächlich um Bauvorbereitungskosten. Die eigentlichen Bautätigkeiten dazu werden im Jahr 2019 beginnen. Darlehensmittel kamen deshalb noch nicht zum Einsatz. Die Finanzierung der beschriebenen Maßnahmen erfolgte im Jahr 2018 aus der Hereinnahme neuer Spargelder sowie aus Eigenmitteln.

Zum 31.12.2018 lag die Summe der nicht eingesetzten Sparmittel bei 9.110,4 T€ (Vorjahr 9.200,3 T€).

Davon sind ca. 5.500 T€ als 10%ige Liquiditätsreserve im Rahmen der monatlichen Liquiditätsmeldung an die Bundesbank vorzuhalten. Zur weiteren Absicherung bis zu einer Grenze von 10 Prozent der Sparmittel liegen Kontokorrentzusagen vor. Die Verwendung der weiteren Sparmittel ist im Rahmen der anstehenden Bauvorhaben geplant.

Der gegenüber dem Vorjahr deutlich gestiegene Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ist zum größten Teil mit der Senkung der Zinsaufwendungen verbunden.

Unter Einbeziehung des Sonderpostens für Investitionszulage beträgt das Eigenkapital 32,60 % der Bilanzsumme.

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

c) Vermögenslage

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

- Angaben in T€ -

	per 31.12.2018	per 31.12.2017
Vermögensstruktur		
langfristiger Bereich (Anlagevermögen)	201.421	201.196
kurzfristiger Bereich	31.726	30.556
Gesamtvermögen	233.147	231.752
Kapitalstruktur		
langfristiger Bereich	217.609	215.515
kurzfristiger Bereich	15.538	16.237
Gesamtkapital	233.147	231.752

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. Die im neuen Geschäftsjahr auslaufenden Sparprodukte werden im kurzfristigen Bereich gezeigt.

Es kann festgestellt werden, dass die Vermögensverhältnisse der CSg ein ausgewogenes Verhältnis aufweisen. Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse gelten zum 31.12.2018 als geordnet. Im Jahr 2018 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:

	2018	2017	2016
Jahresüberschuss (T€)	760,2	608,0	720,7
EK Quote (%)	32,60	32,55	33,50
Solvabilitätskennzahl (%)	33,31	32,68	33,89
Verschuldung incl. Spareinrichtung je m ² (€)	503	511	481
Leerstand in Wohnungen (%)	3,6	3,7	3,8
Zinsquote (%)	13,8	18,9	19,2
Kapitaldienstquote (%)	32,7	35,6	36,9
Sollmiete Wohnungen/Monat je m ² (€)	5,53	5,42	5,39

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

Zum Stichtag 31.12.2018 hatte die Genossenschaft 10.333 Mitglieder (Vorjahr: 10.117) mit insgesamt 429.758 Geschäftsanteilen.

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder betrug zum 31.12.2018 6.525,3 T€.

In der Gruppe der Ausscheidenden sind 12 Mitglieder enthalten, denen entsprechend § 11, Abs. 1 der Satzung durch Ausschluss gekündigt wurde. Der damit zur Auszahlung fällige Anteilsbetrag wird ausschließlich zum Forderungsausgleich genutzt.

Das Geschäftsjahr 2018 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 760.186,95 € ab. Gemäß § 40 der Satzung wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses 76.018,70 € in die gesetzliche Rücklage eingestellt.

Vorstand und Aufsichtsrat werden der Vertreterversammlung vorschlagen, den Bilanzgewinn in Höhe von 684.168,25 € auf das Jahr 2019 vorzutragen.

Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

In den nächsten Jahren wird die Genossenschaft die sozialen, demographischen und quartiersbezogenen Aspekte noch stärker berücksichtigen.

Die Genossenschaft hat ihre Ausrichtung auf eine starke Mitgliederorientierung und eine Aktivierung sozialer Aktivitäten ausgebaut. 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 CSg. Daher legt die Geschäftsleitung auch weiterhin großen Wert auf eine gezielte Förderung der Mitarbeiter sowie eine konsequente Personalentwicklung. Es erfolgten zahlreiche Qualifizierungs- und Weiterbildungsmaßnahmen. Für Schulungszwecke wurden 2018 38 T€ aufgewendet.

Zum 31.12.2018 waren 55 Arbeitskräfte inkl. 1 Azubi und 3 Vorstände in der CSg beschäftigt.

Die CSg ist zertifiziert nach ISO 9001.

III. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

3.1 Risikobericht allgemein

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

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

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

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

Die Risiken von Preisänderungen sind auf den wohnungswirtschaftlichen Bereich begrenzt. Auf Grundlage der Miet- und Nutzungsverträge gibt es eine langfristige Festlegung der Mieten. Mittels der regelmäßig durchgeführten Bestandspflege der Immobilien kann künftig eher mit steigenden bzw. zumindest

gleichbleibenden Mieterlösen gerechnet werden. Deshalb sind weder aktuell noch mittelfristig Liquiditätsrisiken zu erwarten. Der Kapitaldienst an Banken und Sparer kann aus den regelmäßigen Mietzuflüssen vereinbarungsgemäß entrichtet werden. Außerdem verfügt die Genossenschaft wie bereits dargestellt über erhebliche Liquiditäts- und Beleihungsreserven.

Im Jahr 2018 hat sich ein Risiko, nunmehr als erhöht einzustufen, im Bereich der Kostenentwicklung heraus klassifiziert. Dieses Risiko umfasst insbesondere die Baukosten und deren Entwicklung aus den regionalen Bau- und Beschaffungsmärkten. Es zeigt sich ebenfalls in der Verhandlungsstärke und der Marktmacht der Bauunternehmer und sonstigen Leistungserbringer. Hinsichtlich dieses Risikos sind derzeit negative Veränderungen für die Auftraggeber am Regionalmarkt feststellbar und es ist zu erwarten, dass aufgrund der hohen Kapazitätsauslastung einschließlich des Fachkräftemangels und der guten Konjunkturlage die Preise noch weiter und stärker ansteigen.

Abschließend bleibt jedoch festzuhalten, dass im Rahmen der Risikoüberwachung und der getroffenen Vorsorgemaßnahmen keine wirtschaftlichen Risiken erkennbar sind, die den Fortbestand der Genossenschaft gegenwärtig und in den nächsten Jahren gefährden könnten.

3.2 Risikobericht über die Verwendung von Finanzinstrumenten

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

Gegenüber Kreditinstituten betragen die Verbindlichkeiten einschließlich rückständiger Zinsen und Tilgungen per 31.12.2018 53.930,7 T€. Im Jahr 2018 erfolgte die planmäßige Rückführung von Darlehen in Höhe von 3.449,3 T€ sowie im Rahmen von Sondertilgungen mit 417,1 T€. Neue Darlehen wurden im Jahr 2018 nicht aufgenommen. Es erfolgten wiederum Prolongationen in größerem Umfang zu Zinssätzen zwischen 1,15 und 2,30 % in Abhängigkeit von der Vertragslaufzeit.

Mit Ablauf der aktuellen Zinsvereinbarung wird in den meisten Fällen auch die Rückführung der jeweiligen Darlehen enden. Die Verbindlichkeiten gegenüber Sparern wurden bereits unter Punkt 2.2. ausführlich erläutert.

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

Ab 01.01.2019 werden aus der Produktpalette der Spareinrichtung 2 Vertragsarten nicht mehr angeboten, um die Zuflüsse an Sparmitteln langfristig je nach Verwendungsbedarf noch zielgerichteter steuern zu können.

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

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

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

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

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

3.3 Prognose und Chancen

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

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

In Kombination mit dem internen Kontrollsystem, dem Controlling sowie der Internen Revision können unternehmensbeein-

flussende negative Entwicklungen erfasst, analysiert und diesen frühzeitig entgegengewirkt werden.

Durch das Prüffeld Innenrevision werden prozessunabhängig alle Betriebs- und Geschäftsabläufe der CSg, das Risikomanagement incl. des Controllings sowie das interne Kontrollsystem mit dem Ziel überwacht, das Vermögen der CSg zu sichern und die betriebliche Leistungsfähigkeit zu fördern. Schriftliche Prüfungsberichte informieren den Vorstand und den Aufsichtsrat über die Prüfungsergebnisse. Seit dem Jahr 2016 wird die Interne Revision durch eine eigene Mitarbeiterin gewährleistet. Gemäß § 25 h KWG fertigt die CSg Gefährdungsanalysen zu Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung sowie zur Prävention sonstiger strafbarer Handlungen an.

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

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

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

Für die Genossenschaft war das Jahr 2018 ein erfolgreiches Geschäftsjahr. Das positive wirtschaftliche Ergebnis wurde beeinflusst durch außerplanmäßige Abschreibungen.

Mit einem vergleichbaren Ergebnis ist gemäß Planung für das laufende Geschäftsjahr 2019 nicht zu rechnen.

Freizüge von 2 Wohngebäuden mit 64 Wohnungen, die in den nächsten Jahren komplett saniert und umgebaut werden sollen, haben Einfluss auf die Mieteinnahmen. Den Finanzierungskosten für die Neubaumaßnahmen stehen im Jahr 2019 ebenfalls noch keine Mieteinnahmen gegenüber.

Erhöhte Mieteinnahmen, welche aus den 2018 noch versandten Erhöhungsverlangen resultieren und die auf Basis des Mietspiegels erhoben werden können, betragen ca. 53 T€. Diese Mieterhöhungen wurden für den gesamten Altbaubestand der Genossenschaft durchgeführt.

Für das Geschäftsjahr 2019 haben wir Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von rund 24.666 T€ geplant. Als Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Betrag von 539 T€.

Das Anlagevermögen der CSg ist langfristig finanziert. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen des Risikomanagements beobachtet. Es wird erwartet, dass das Zinsänderungsrisiko aufgrund des anhaltend niedrigen Zinsniveaus mittelfristig gering bleibt.

Der Beginn von 2 Neubaumaßnahmen, der ursprünglich für das Jahr 2018 vorgesehen war, hat sich in das laufende Jahr verschoben.

Das Jahr 2018 wurde zu umfangreichen Vorbereitungs- und Planungsarbeiten genutzt. Im Jahr 2019 wird ein Bauvolumen von 28.500 T€ (einschl. Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten) aufgerufen und muss erfolgreich umgesetzt werden.

Begonnen wird im März mit dem Neubaustandort Achatstraße, gefolgt von den Objekten Hohe Straße/Kaßbergstraße.

Weiterhin wird der Bau eines Kindergartens und einer neuen CSg-Außenstelle beginnen. In diesem Gebäude werden die Geschäftsräume der ebenfalls in diesem Jahr zu gründenden Service-GmbH sowie die Geschäftsräume von sich derzeit noch in Prüfung befindlichen Nutzungskonzepten untergebracht sein.

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

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

Zum einen wird die CSg im gesamten Wohnungsbestand ein elektronisches Türsystem für alle Außentüren einführen. Mit den dieses System noch ergänzenden Maßnahmen wird die CSg maßgeblich dem Sicherheitsgedanken und auch dem Sicherheitsbedürfnis der Mieter Rechnung tragen. Zum anderen gehört in diese Kategorie auch die Überarbeitung der Wohnungselektrik. Nach Wartungsarbeiten, welche in regelmäßigen Abständen durchgeführt werden und neben der Kompletterneuerung der Wohnungselektrik, welche bei jedem Wohnungsausbau vorgenommen wird, erfolgt nun systematisch die Erneuerung der Elektrik auch in bewohntem Zustand.

Als dritten Punkt wird die CSg für Grundrissveränderungen im Bestand erneut zusätzlich 1.000 T€ einsetzen.

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

Unser gesamter Wohnungsbestand befindet sich im sanierten bzw. teilsanierten Zustand, welcher sich im Einzelnen durch differenzierte Herrichtungsstandards mit hohem Qualitätsanspruch auszeichnet. Aus dem über dem Marktniveau liegenden Herrichtungsstandard der Wohnungen ergibt sich für uns gepaart mit einem hohen Serviceniveau die Chance, sich auf dem relativ homogenen Wohnungsmarkt der Stadt Chemnitz gegenüber anderen Mitbewerbern mit gleichem Bestand abzugrenzen.

Seit 2015 nutzt die CSg zur Unterstützung der Vermietungstätigkeit ein EDV-gestütztes CRM-System. Damit wurde eine optimierte Kunden- und Interessentenbetreuung möglich. In dessen Erweiterung werden nun systematisch die nächsten Einsatzbereiche umgestellt. Im vergangenen Jahr erfolgte die Einrichtung der elektronischen Kundenakte, im ersten Schritt mit der elektronischen Wohnungsübernahme und -übergabe. Es werden im laufenden Jahr dazu das Kundenkontaktmanagement gegenüber dem Mieter mit späterer Integration einer Mieter-App und

in Folge die mobile Verkehrssicherung ergänzt.

Alle diese Schritte sollen dazu beitragen, grundlegende Arbeiten unserer Mitarbeiter zu vereinfachen, sich dem Zeitgeist der elektronischen Datenübermittlung und -verarbeitung anzupassen sowie mehr Zeit für die Arbeit mit den Mietern und für die Quartiers- und Gebäudebetreuung zu finden.

Gleichzeitig wird der Internetauftritt (Kundenportal) der Spareinrichtung erneuert und zeitgemäß aufgebaut.

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

Zusammenfassend ist festzustellen, dass sich die wirtschaftliche Situation der Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG als sehr stabil und robust darstellt. Die Ergebnisse verdeutlichen und bestärken das markt- und zielgerichtete erfolgreiche Handeln der Geschäftsleitung in den letzten Jahren.

Auf diesen Grundlagen garantiert die Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG auch zukünftig mit einer stabilen Geschäftspolitik Erfolg und Zukunftssicherung.

Chemnitz, 05.03.2019

Der Vorstand



Ringo Lottig
Vorstand



Denis Keil
Vorstand



Michael Weise
Vorstand
(nebenamtlich)



Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG

Hoffmannstraße 47

09112 Chemnitz

Tel.: 0371 38222-0

Fax: 0371 38222-69

Web: www.siedlungsgemeinschaft.de

Mail: info@siedlungsgemeinschaft.de



20
18

...genau mein Stil
wohnen.sparen.



Mitglied im Verband
Sächsischer
Wohnungsgenossen-
schaften e.V.