



## DER GESCHÄFTSBERICHT

Die Genossenschaft in Zahlen und Fakten



## CHEMNITZER SIEDLUNGSGEMEINSCHAFT EG ERHÄLT **TOP 100-SIEGEL**



**Preisgekrönte Innovationskraft:** Der Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG wurde das TOP 100-Siegel 2021 verliehen. Mit dieser Auszeichnung werden besonders innovative mittelständische Unternehmen geehrt – und das bereits zum 28. Mal. Zuvor hatte die Siedlungsgemeinschaft in einem wissenschaftlichen Auswahlverfahren seine Innovationskraft bewiesen.

Das Ergebnis der wissenschaftlichen Untersuchung: Innovationen sind bei der CSg Ergebnis planvollen Handelns. „Zahlreiche innovative Serviceprojekte bis hin zu tollen Bauprojekten erfüllen uns mit Stolz und motivieren, diesen erfolgreichen Weg weiterzugehen“, freut sich CSg-Vorstand Ringo Lottig über die Auszeichnung.

# INHALT

## 01

### BERICHT DES VORSTANDES

06 Vorstandsinformation

## 02

### DER WOHNBESTAND

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

## 03

### DIE SPAREINRICHTUNG

19 Spareinrichtung

## 04

### DIE GENOSSENSCHAFT

- 22 Mitgliederbestand und Altersstruktur
- 23 Mitgliederentwicklung/-wesen
- 24 CSg Service GmbH
- 25 Das Leben in der Genossenschaft
- 26 Bericht des Aufsichtsrates

## 05

### ZAHLENWERK

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

# DIE CHEMNITZER SIEDLUNGSGEMEINSCHAFT EG AUF EINEN BLICK



Gründung: 22. Mai 1912  
Mitglieder: 10.369



Wohnungen (Eigenbestand): 4.831  
Wohn-/Nutzfläche: 287.386 m<sup>2</sup>



Sparer: 5.062  
Sparverträge: 10.002  
Einlagenbestand: 100.507.868,83 €



Sanierungsvolumen: 7.900.000,00 €  
Neubau-Investitionen: 16.400.000,00 €



Bilanzsumme: 249.523.432,58 €  
Eigenkapital: 73.519.988,00 €  
Jahresüberschuss: 1.327.548,50 €

## 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](http://www.siedlungsgemeinschaft.de)  
Mail: [info@siedlungsgemeinschaft.de](mailto:info@siedlungsgemeinschaft.de)

### Konzeption und Redaktion

Christian Walther  
Unternehmenskommunikation  
Tel.: 0371 38222-62  
Mail: [c.walther@siedlungsgemeinschaft.de](mailto:c.walther@siedlungsgemeinschaft.de)

### Lektorat

Birgit Schneider  
Heike Müller  
Daniela Dölkner

### Produktion

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

### Bildnachweise

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

## ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

### Vertreterversammlung

50 Mitglieder (Vertreterwahlen 2020)

### Aufsichtsrat

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

### Vorstand

Ringo Lottig  
Michael Weise  
Denis Keil (bis 30.06.2020)

## Gender-Hinweis:

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



## VORSTANDSINFORMATION

Die Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG hat ihren erfolgreichen Kurs fortgesetzt – und das in einem außergewöhnlichen Jahr. Mit der Covid-19-Pandemie ereilte uns ein volkswirtschaftliches und gesellschaftspolitisches Ereignis nicht erkannten Ausmaßes. Wir können stolz darauf sein, dieser Krise mit Erfolg getrotzt zu haben und 2020 auf ein sehr erfolgreiches Jahr zurückschauen. Mit Beginn der Covid-19-Pandemie stand für die CSg der Schutz der Gesundheit unserer Mitglieder, Mieter und Mitarbeiter im Fokus. Dabei haben wir von dem bereits vorab eingeleiteten konsequenten Kurs zu flexiblem Arbeiten und dem Einsatz moderner Kommunikationsmöglichkeiten profitiert. Die durchgängige Aufrechterhaltung des Geschäftsbetriebes sowie der Bau- und Instandhaltungstätigkeit ist Zeugnis unserer Dynamik sowie Schlagkraft. Dabei fand insbesondere die Innovationskraft der Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG in der Auszeichnung mit dem „TOP 100-Siegel 2021“ eine besondere Anerkennung der Leistungen des vergangenen Jahres. Wir können und werden so auch weiter positiv in die Zukunft blicken und diese gestalten.

### DER CHEMNITZER WOHNUNGSMARKT

Zahlreiche Faktoren haben den Chemnitzer Wohnungsmarkt im Jahr 2020 beeinflusst. Neben den Auswirkungen aus der Covid-19-Pandemie beeinflusst vor allem die Bevölkerungsentwicklung der Stadt den Wohnungsmarkt. Mit 245.051 Einwohnern ist Chemnitz nach wie vor die drittgrößte Kommune der

neuen Bundesländer (ohne Berücksichtigung von Berlin). Im Jahr 2020 sank die Bevölkerungszahl bei einem Sterbeüberschuss gegenüber den Geburten um 1.857 Menschen. Ebenfalls rückläufig entwickelten sich die Anzahl der Haushalte sowie der Studenten. Infolgedessen, und gepaart mit einem anhaltenden Wohnungsneubau ohne signifikanten Rückbau, existiert auch im Geschäftsjahr 2020 ein deutlicher Überhang an Wohnungen von ca. 8,5 %. Dieser Wohnungsüberhang beeinflusst gleichzeitig die Angebotsmieten, welche in der Stadt Chemnitz als konstant günstig zu bezeichnen sind. Die Chemnitzer Durchschnittswohnung wird im Jahr 2020 mit 60,3 m<sup>2</sup> angegeben. Dabei lag die durchschnittliche Angebotsmiete im November 2020 bei 5,28 €/m<sup>2</sup>. Im Vorjahresvergleich stieg der Quadratmeterpreis um 0,12 €. In den letzten zehn Jahren war dieser Wert kontinuierlich gestiegen (13 %), die Wohnungsgröße dagegen erhöhte sich in diesem Zeitraum um 0,6 m<sup>2</sup>. Der Mietwohnungsmarkt Chemnitz wird preislich im bundesweiten Kontext als günstigster einer deutschen Großstadt eingestuft. Ein weiterer Trend kennzeichnet den Chemnitzer Wohnungsmarkt: qualitativ hochwertiger Wohnraum wird zunehmend nachgefragt und es werden in diesem Segment höhere Angebotsmieten erzielt.

### DIE ENTWICKLUNG DER GENOSSENSCHAFT

Wir können erfreulicherweise trotz der angeführten Rahmenbedingungen für die Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG im



Geschäftsjahr 2020 ein sehr gutes Ergebnis ausweisen. Wiederum beweist sich das sehr stabile wirtschaftliche Fundament unserer Genossenschaft.

Im Jahr 2020 wurden 438 Wohnungen an Mieter übergeben. Dabei handelt es sich bei 30 Einheiten um Neubauwohnungen. Bei einem Gesamtbestand von 4.831 Wohnungen waren zum Jahresende 207 unvermietet. Das entspricht einer Leerstandsquote von 4,28 %. Im Vergleich zum Vorjahr (3,73 %) erhöhte sich der Wert leicht, mit Blick auf den Chemnitzer Wohnungsmarkt liegt er weit unter dem Durchschnitt.

## DIE SPAREINRICHTUNG

Auch im Geschäftsjahr 2020 zeigt sich unsere Spareinrichtung als Erfolgsmodell, gekennzeichnet von einem hohen Vertrauen unserer Sparer, gerade in einem solchen Jahr. Die Spareinrichtung entwickelte sich planmäßig. Der Einlagenbestand zum 31.12.2020 betrug 100.507.868,83 € (inklusive Zinsabgrenzung in Höhe von 30.394,25 €) und erhöhte sich somit zum Vorjahr (vgl. 98.726.483,67 € zum 31.12.2019) um 1.781.385,16 €. Die Anzahl an Mitgliedsaufnahmen lag im abgelaufenen Geschäftsjahr bei 61 und führte im Ergebnis zu einem Gesamtbestand am 31.12.2020 von 5.062 sparenden Mitgliedern. Neben dem Zuwachs an Einlagen in Höhe von 1.813.976,73 € (exklusive Zinsabgrenzung) verzeichnet unsere Spareinrichtung

weiterhin eine positive Entwicklung der Einlagenstruktur von kurzfristigen zu längerfristigen Anlagen.

## WEITERENTWICKLUNG DER WOHNBESTÄNDE

Insgesamt 10 Wohngebäude im Flemminggebiet waren zentraler Bestandteil unserer baulichen Modernisierungs- und Sanierungsaktivitäten. Im sogenannten Baugebiet „F5“ wurde der erste Bauabschnitt, die Albert-Schweitzer-Straße 74 - 80, 82 - 88 sowie 90 - 96 und Am Karbel 89 - 95 betreffend, beendet. Die Erneuerung von Balkonen und Fassaden, Strangsanierung inklusive der Umstellung von Gas für Kochen und Warmwasser auf Strom, waren neben der teilweisen Zusammenlegung von Wohnungen einige der Maßnahmen in und an den Wohnhäusern. Im Außen Gelände entstanden neue Parkplätze und es erfolgte eine Aufwertung der Außenanlagen. Ebenfalls 2020 startete der zweite Bauabschnitt mit den Wohngebäuden Albert-Schweitzer-Straße 75 - 79, 81 - 85 und 87 - 93. Zusätzlich zu den vorgenannten Maßnahmen erfolgten in weiteren Bestandsgebäuden malerische Instandsetzungen der Treppenhäuser - beispielsweise an der Ahornstraße, Michaelstraße und am Gerhart-Hauptmann-Platz. Zahlreiche Wohnungseingangs- und Haustüren an Hintereingängen wurden erneuert sowie Brandschutztüren eingebaut. Fassadengestaltungen erfuhren neben den Gebäuden im Baugebiet „F5“ die Objekte Am Karbel 35 - 43 und 45 - 51.

## REALISIERUNG VON NEUBAUVORHABEN

Unsere neu gebauten Wohngebäude an der Achatstraße 2 und 4 wurden im Sommer planmäßig fertiggestellt und die Wohnungen an die neuen Mieter übergeben. Die beiden Häuser befinden sich mitten im begrünten Wohnpark mit über 1.500 m (beleuchtetem) Wegesystem, großzügigen Rasenflächen, einem Spielplatz und Trainingsgeräten. Zusätzlich wurde an diesem Standort ein Parkplatz mit 41 Stellplätzen geschaffen.

Seit dem Baustart für unsere 2. Kita mit dem Namen „Buntspechte“ an der Louis-Braille-Straße hat sich viel getan. Bereits im Herbst fand das Richtfest für diese Kita statt. Am 1. Juli 2021 wird der Betrieb der Kita planmäßig aufgenommen werden können. 100 Kinder finden hier Platz zum Spielen und Lernen.

Der Neubau „Die tanzende Siedlung“ feierte am 20.08.2020 Richtfest. Sechs Monate vorfristig wurde das erste von vier Wohngebäuden, die Kaßbergstraße 20, inklusive Carport-Anlage zum Jahresende fertiggestellt. Für die weiteren Wohnhäuser Hohe Straße 31, 31 a und 31 b, die Tiefgarage sowie die Außenanlagen schritten die Arbeiten im Jahr 2020 planmäßig voran. Fertigstellung und Übergabe an die zukünftigen Nutzer ist für das III. Quartal 2021 geplant.

Erwähnenswert ist im Zusammenhang mit diesem Neubau die Realisierung des Projektes „WINNER Reloaded“. Es ist Teil des vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi) geförderten Forschungsprogramms „IKT für Elektromobilität III: intelligente Anwendungen für Mobilität, Logistik und Energie“ und wird über einen Zeitraum von 3 Jahren gefördert. In diesem Zusammenhang und mit Unterstützung des vorgenannten Projektes wurden im Jahr 2020 elektrische Ladepunkte bzw. Vorinstallationen für elektrische Lademöglichkeiten an allen

Tiefgaragen- und Carportstellplätzen errichtet. Basis dafür ist die am Standort „Die tanzende Siedlung“ gleichzeitig errichtete Mieterstromanlage. Diese versorgt zukünftig die Wohnanlage in den Bereichen Allgemeinstrom, Strom für die Wohneinheiten sowie Ladestrom für die Mitglieder und Nutzer. Abgesichert wird der zusätzliche Stromverbrauch über grünen Strom aus der zum Gesamtprojekt gehörenden Mittelspannungsstation. Abgerundet wird das Projekt durch eine ebenfalls im Jahr 2020 errichtete öffentliche Ladeinfrastruktur mit einer 24/7 Verfügbarkeit und bis zu 175 kW Leistung sowie einer E-Carsharing-Station als Bestandteil des Quartiers.

## DIE CSG SERVICE GMBH

Mit über 500 Kleinaufträgen für die Siedlungsgemeinschaft und 319 malerisch instandgesetzten Wohnhaus-Eingängen hat das Tochterunternehmen der Genossenschaft Fahrt aufgenommen. Mit der sich immer weiter verschärfenden Situation an Ausbaupazitäten hat sich die Gründung der CSg Service GmbH bereits jetzt bewährt und wird für uns auch in Zukunft eine Stütze sein. So konnten wir, aus dem im II. Quartal 2020 ins Leben gerufenen Projekt „100“ zur zusätzlichen Modernisierung von 100 Wohnungen im Berichtszeitraum, 57 Wohnungen an die CSg Service GmbH vergeben. Die CSg Service GmbH beschäftigte zum Jahresende 14 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

Chemnitz, 06.05.2021

Der Vorstand

Ringo Lottig

Michael Weise

## PROJEKTVORSTELLUNG: THEMA „SICHERHEIT“

Das elektronische Schließanlagensystem „PACO“ wird schon bald im gesamten Wohnungsbestand installiert sein. Im Jahr 2020 wurden alle abschließenden Vorbereitungen getroffen, die Elektrik installiert und die Ausgabe der Paco-Clips hat begonnen. Des Weiteren haben wir im Jahr 2020 die Feinplanung zur Ausstattung des kompletten CSg-Wohnungsbestandes mit Rauchmeldern, welche bis dato in Sachsen noch immer nicht gesetzlich vorgeschrieben sind, abgeschlossen. Die Installationen erfolgen im Jahr 2021.





# FACHLICHES UND GESELLSCHAFTLICHES ENGAGEMENT

## 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 Berufliche Bildung und Personalentwicklung



Vorsitz des Fachausschusses Regionalentwicklung und Soziales des VSWG



Mitglied im Arbeitskreis Wodis der Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung beim GdW



Mitglied im wohnungswirtschaftlichen Beirat der Tele Columbus AG



Mitglied im Fachausschuss Planung/Technik/Energie



Mitglied in der BAG der Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung des GdW



Mitglied im Beirat der Aareon Deutschland GmbH





## Der Wohnbestand – Neubau- und Bestandsprojekte schreiten voran ...

Die Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG hat im Geschäftsjahr 2020 die verschiedenen Bauaktivitäten mit hoher Intensität weiterentwickelt. So fanden zwei Neubaumaßnahmen für große und kleine Bewohner mit dem Wohnpark „Achatstraße“ und der Kita „Kaßberg-Spechte“ erfolgreich ihren Abschluss. Die weiteren Neubauprojekte „Die tanzende Siedlung“ und die Kita „Buntspechte“ verliefen planmäßig und werden im Folgejahr ihre Fertigstellung erfahren. Der zweite Bauabschnitt der komplexen Modernisierungsmaßnahme im Baugebiet „F5“ sowie zahlreiche weitere Sanierungsarbeiten im Wohnbestand wurden abgeschlossen. Auf einem hohen Niveau verlief auch der Leerwohnungsausba und es konnten 547 Wohnungen der Wiedervermietung zugeführt werden.

# BAUPROJEKTE



## WOHNPARK „ACHATSTRASSE“

Nach 14 Monaten Bauzeit wurden die 30 neuen Wohnungen offiziell an die Mieter übergeben. Seit Juni 2020 wohnen in den zwei Neubauten viele Familien. Zentraler Punkt im Wohnpark ist der Pavillon mit angrenzendem Kinderspielplatz. Durch diesen Park führt ein rund 1.500 m langer und beleuchteter Weg, welcher von Sitzmöglichkeiten und Sport- sowie Spielgeräten bereichert wird.



## KITA „KABBERG-SPECHTE“

Seit dem 02.06.2020 spielen hier viele Kinder. Ende Mai 2020 wurde in der Kita „Kaßberg-Spechte“ an der Zinzendorfstraße mit zahlreichen geladenen Gästen, u. a. der Oberbürgermeisterin Frau Barbara Ludwig, die Eröffnung gefeiert. Die Betreiberin, die SFZ Förderzentrum gGmbH, führt seitdem die integrative Kindertagesstätte mit einer Nutzfläche von rund 900 m<sup>2</sup> und einer Kapazität von 60 Kindergarten- und 40 Krippenplätzen.





### KITA „BUNTSPECHTE“

—  
An der Louis-Braille-Straße wird im Juli 2021 unsere Kindertagesstätte „Buntspechte“ eröffnen. Nach dem Baustart im II. Quartal 2020 wurde das Gebäude errichtet und der benötigte Platz für die neuen Spielplätze und die 13 zur Kita gehörenden Parkplätze geschaffen. Am 16. Oktober 2020 feierten wir bereits ein Richtfest. Betreiber der integrativen Einrichtung wird die SFZ Förderzentrum gGmbH sein. Es werden 100 Kinder in der Kita einen Betreuungsplatz erhalten.



### WOHN-PARK „DIE TANZENDE SIEDLUNG“

—  
Das erste der insgesamt vier Häuser auf dem Gelände zwischen Kaßberg- und Hohe Straße wurde vorzeitig fertiggestellt und übergeben. Die Elektro-Ladestationen „Grüne Säule“ und die E-Carsharing-Station von teilAuto wurden in Betrieb genommen. Der Bau der drei weiteren Wohngebäude, der Tiefgarage, der Carport-Anlage und des Außenbereiches verlief planmäßig. Die komplette Wohnanlage wird von einem begrünten Park mit Springbrunnen, Sitzmöglichkeiten und einem Wegesystem umgeben sein.



### VERANSTALTUNGSAREAL | CSG-LOUNGE 2.0

—  
Auf dem Gelände Am Karbel 2 a wird die Siedlungsgemeinschaft ein zweites Veranstaltungsareal bauen. Dieses soll als Treffpunkt für Jung und Alt, Mieter und Mitglieder dienen. Vorbild dafür ist die CSg-Lounge im Wohnpark „Am Bernsdorfer Bad“. Außerdem wird es einen Self-Service-Point der Sparkasse Chemnitz geben, sowie Praxisräume und Parkplätze. Für die bereits länger brachliegende Fläche gibt es zahlreiche Bebauungsansätze, die Planungen wurden 2020 weiterentwickelt.



2021



# SANIERUNG / BESTANDSAUFWERTENDE MAßNAHMEN

Die Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG hat im Geschäftsjahr 2020 rund 7,9 Millionen Euro in die Sanierung und Aufwertung ihrer Bestände investiert.

## Maßnahmen im Überblick



### Malerische Instandsetzung der Treppenhäuser

- Ahornstraße 24 - 28
- Albert-Schweitzer-Straße 75 - 79, 81 - 85, 87 - 93
- Gerhart-Hauptmann-Platz 14 - 18
- Michaelstraße 44 - 54
- Michaelstraße 56 a - c
- Michaelstraße 62 - 68
- Michaelstraße 70 - 76



### Erneuerung von Wohnungs- eingangstüren

- Albert-Schweitzer-Straße 75 - 79, 81 - 85, 87 - 93
- Gerhart-Hauptmann-Platz 14 - 18



### Einbau v. Brandschutztüren (Keller/Dachboden)

- Albert-Schweitzer-Straße 75 - 79, 81 - 85, 87 - 93
- Gerhart-Hauptmann-Platz 14 - 18



### Fassadengestaltung und -sanierung

- Albert-Schweitzer-Straße 75 - 79, 81 - 85, 87 - 93
- Am Karbel 35 - 43
- Am Karbel 45 - 51



### Sonstiges

- Ein- und Umbau von 13 Küchen
- Einbau von 6 bodengleichen Duschen und 1 kompletter Badumbau
- Balkonanbau/-modernisierung
- Sicherung der Waschaufenster und Verstärkung von Hauseingangstüren
- Trockenlegung/Drainagearbeiten
- Erneuerung von Müllcontainer-Stellplätzen
- Gestaltung und Rekultivierung von Außenanlagen
- ...



### Erneuerung der elektrischen Anlagen

- Albert-Schweitzer-Straße 75 - 79, 81 - 85, 87 - 93
- Gerhart-Hauptmann-Platz 14 - 18



### Ausstattung mit elektronischem Schließsystem „PACO“

- Vorinstallation im kompletten Flemminggebiet
- Vorinstallation in Teilbeständen auf dem Kaßberg

# LEERWOHNUNGSAUSBAU

Im Jahr 2020 wurden 547 Wohneinheiten zur Wiedervermietung hergerichtet und umgebaut.

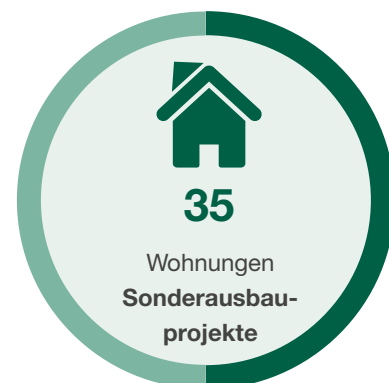
## Projekt „100“

Mit dem Projekt „100“ hat im Geschäftsjahr 2020 ein weiteres umfangreiches Ausbauprojekt der Siedlungsgemeinschaft in Zusammenarbeit mit der CSg Service GmbH begonnen. Insgesamt werden, zusätzlich zum üblichen Ausbaugeschehen, 100 Bestandswohnungen im Rahmen des Leerwohnungsausbaus zur Wiedervermietung hergerichtet. Im Berichtszeitraum konnten bereits 21 Wohneinheiten fertiggestellt und dem Chemnitzer Immobilienmarkt zugeführt werden. Dabei sind die Arbeiten in den Wohnungen komplexer als einfache malerische Instandsetzungen. Es werden Grundrissveränderungen vorgenommen und den Räumen ein neues „Outfit“ verpasst.



## Kleininstandsetzungen

Im Geschäftsjahr 2020 wurden insgesamt 4.507 Instandhaltungsaufträge erteilt. Zusätzlich wurden 97 Aufträge für die Gebäudebetreuung und 108 Reparaturaufträge aufgrund von Wartungen ausgeführt.



# VERMIETUNG

Ein architektonisches Juwel der heutigen Zeit ist zweifellos der Neubau der Wohnanlage „Die tanzende Siedlung“, der vier Stadtvillen in bester Wohn- und Geschäftslage auf dem Chemnitzer Kaßberg vereint. Die Vermietung der 40 hochwertigen Wohneinheiten an der Kaßbergauffahrt mit den höchsten aktuellen baulichen und energetischen Standards hat die Arbeit in der Wohnberatung intensiv geprägt. Vermietungsstart war der 01.07.2020. Angeboten wurden 3- bis 5-Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 79 m<sup>2</sup> und 146 m<sup>2</sup>, teilweise mit Terrasse einschließlich Gartenanteil oder Balkon/Dachterrasse sowie Tiefgaragen- oder Carport-Stellplätzen.

Das erste Wohnhaus an der Kaßbergstraße 20 mit insgesamt 12 Wohnungen konnte bereits Ende 2020 fertiggestellt und ab 01.01.2021 an die neuen Mieter übergeben werden. Für die weiteren 3 Wohnhäuser steht der Mietvertragsbeginn ab 01.09.2021 fest. Mit Abschluss des Geschäftsjahres waren bereits 85 % der Wohnungen vermietet.

Wie bereits in den Jahren zuvor hat die Bestandsentwicklung für ein attraktives Flemminggebiet im Berichtszeitraum einen großen Stellenwert eingenommen. Vor allem große Familienwohnungen waren wiederholt sehr gefragt, die durch Grundrissveränderungen und Zusammenlegungen geschaffen wurden.

Das Geschäftsjahr 2020 war wesentlich durch die Corona-Pandemie und den damit verbundenen Maßnahmen zur Eingrenzung des Infektionsgeschehens geprägt. Neue Überlegungen, Konzepte und ein verantwortungsvoller Umgang mit dieser besonderen Situation waren gefordert. Es wurden virtuelle Besichtigungen und ein Beratungsservice unter strengen Hygienemaßnahmen angeboten.

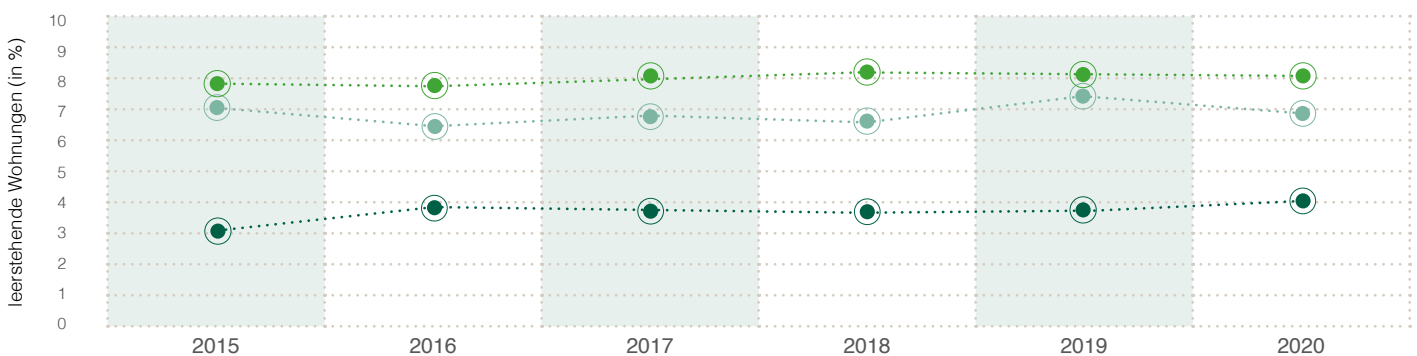
Insgesamt wurden 444 Wohnungen vermietet und ein Leerstand per 31.12.2020 von 4,28 % erreicht.

### Folgende Aktionen wurden 2020 vertriebsunterstützend eingesetzt:

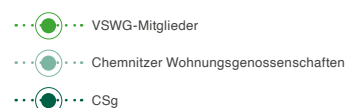
- Aktion „Wir frieren den Mietpreis ein“
- Aktion „Wohnungen mit Herz“
- Aktion „Raum zu glauben“
- Sommeraktion „Wohnen wie im Urlaub“
- Sonderaktion „Gewinnerwochen bei der CSg“
- Aktion „Halbes Jahr, halbe Miete“

# LEERSTANDSENTWICKLUNG

Stichtag (per 31.12.)	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Leerstandsquote (in %)	3,04	3,83	3,70	3,64	3,73	4,28
Anzahl leerstehende WE	148	187	178	178	180	207
Anzahl Wohnungsübergaben	462*	414	364	395	371	438
Anzahl Wohnungsübernahmen	365	447	437	375	412	442

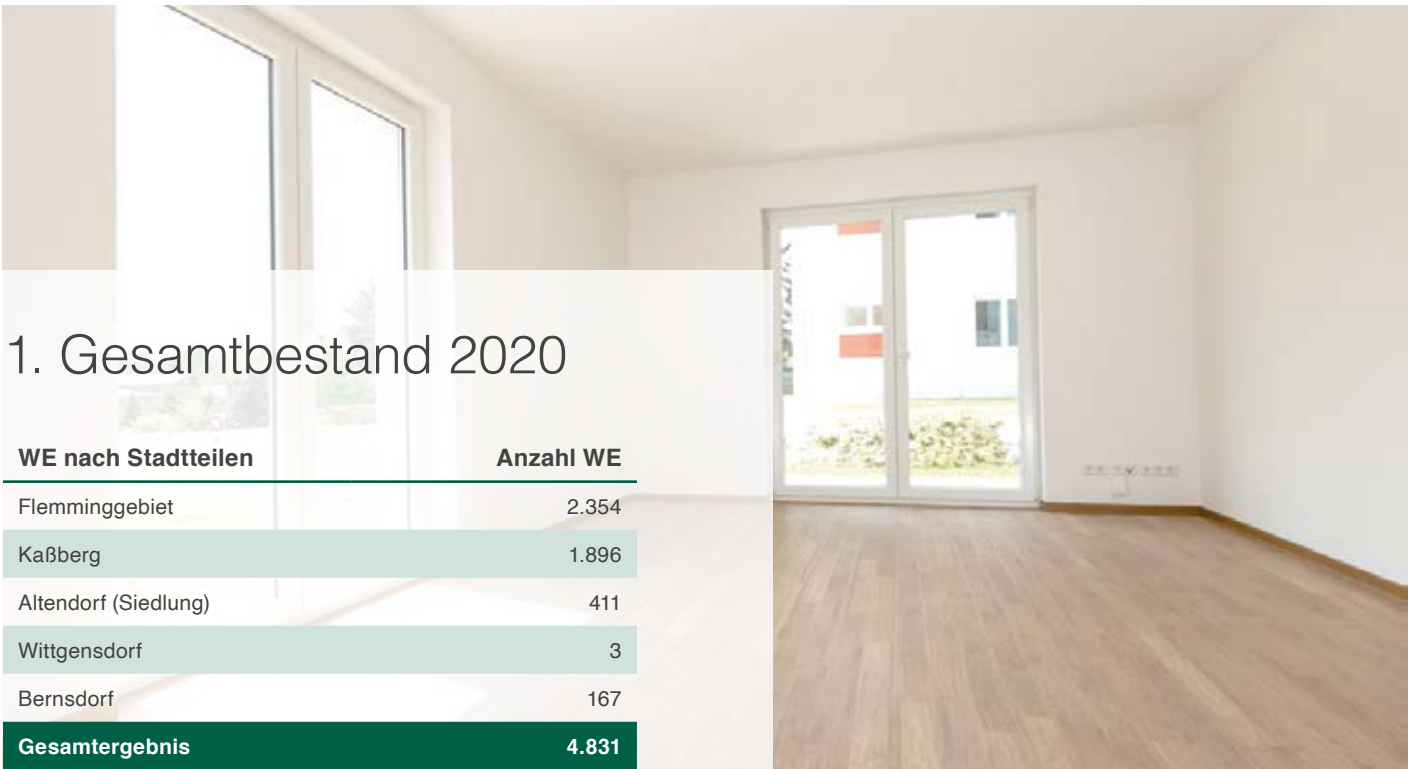


\* inkl. Neubau





# STATISTIK ZUM WOHNUNGSBESTAND



## 1. Gesamtbestand 2020

WE nach Stadtteilen	Anzahl WE
Flemminggebiet	2.354
Kaßberg	1.896
Altendorf (Siedlung)	411
Wittgensdorf	3
Bernsdorf	167
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>4.831</b>

WE-Größe nach Räumen	Anzahl WE
1-Raum	132
2-Raum	1.802
3-Raum	2.411
4-Raum	416
5-Raum	65
6-Raum	4
7-Raum	1
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>4.831</b>

WE-Größe nach Wohnfläche	Anzahl WE
bis 40 m <sup>2</sup>	109
bis 50 m <sup>2</sup>	1.468
bis 60 m <sup>2</sup>	2.130
bis 70 m <sup>2</sup>	503
über 70 m <sup>2</sup>	621
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>4.831</b>

Altbau (bis 1948 errichtet)	387
Neubau (nach 1948 errichtet)	4.444
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>4.831</b>

## 2. Wohnungsübergaben 2020

WE-Größe nach Räumen	Anzahl
1-Raum	41
2-Raum	174
3-Raum	162
4-Raum	42
5-Raum	17
6-Raum	1
7-Raum	1
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>438</b>

WE-Größe nach Wohnfläche	Anzahl
bis 40 m <sup>2</sup>	29
bis 50 m <sup>2</sup>	156
bis 60 m <sup>2</sup>	139
bis 70 m <sup>2</sup>	33
über 70 m <sup>2</sup>	81
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>438</b>

Durchschnittsalter Neumieter: 42,53 Jahre

## Die Spareinrichtung – Neues Online-Kundenportal für mehr Service ...

Mit der Einführung eines neuen Onlineportals im Jahr 2020 profitieren Kunden der Spareinrichtung zukünftig von mehr Service. Seit dem 01.07.2020 steht das neue Sparportal zur Verfügung. Sparer können seitdem ihre Angelegenheiten bequem von Zuhause aus per Mausclick und unabhängig von Öffnungszeiten regeln. Die neue Version ist darüber hinaus mit wesentlich mehr Möglichkeiten ausgestattet: Informationen zu vorhandenen Sparverträgen oder wichtige Dokumente/Meldungen können jederzeit und ortsunabhängig online abgerufen werden. Bis zum 31.12.2020 haben sich bereits rund 1.900 Kunden im neuen Sparportal registriert. Persönliche Telefongespräche oder Termine in der Geschäftsstelle sind ebenfalls weiterhin möglich.

### Anmeldung

[Passwort vergessen?](#)

### Downloadbereich

- Unsere aktuellen Konditionen
- Unsere Satzung
- Unsere Sparordnung
- Statut zur Eintagsversicherung
- Formulare für Ihren Freistellungsauftrag
- Information zur Datenverarbeitung bei Sparverträgen
- Auftrag zur Änderung der Bankverbindung
- Formular für den Sperrvermerk Kirchensteuernabzug

### Bitte registrieren

Die Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft e.V. macht die Kommunikation für Sie einfacher, schneller und flexibler. Sie können nach einer einmaligen Registrierung Ihre Sparverträge online sehen und uns oder uns bequem von zu Hause aus kontaktieren.

Wir hoffen Sie sind begeistert!

Sie dazu Freigegeben

zum neuen Sparportal

Sie uns eine kurze Nachricht an [sparan@slg-chemnitz.de](mailto:sparan@slg-chemnitz.de) oder an unter Tel.: 037123422



... Öffnungszeiten

# SPAREINRICHTUNG

Im Geschäftsjahr 2020 konnte der Trend der Vorjahre aufgenommen und die positive Entwicklung der Spareinrichtung fortgesetzt werden. Der Einlagenbestand zum 31.12.2020 betrug 100.507.868,83 € (inkl. Zinsabgrenzung in Höhe von 30.394,25 €) und konnte somit zum Vorjahr (vgl. 98.726.483,67 € zum 31.12.2019) um 1.781.385,16 € erhöht werden.

Die Anzahl an Mitgliedsaufnahmen lag im abgelaufenen Geschäftsjahr bei 61 und führte im Ergebnis zu einem Gesamtbestand am 31.12.2020 von 5.062 spendenden Mitgliedern.

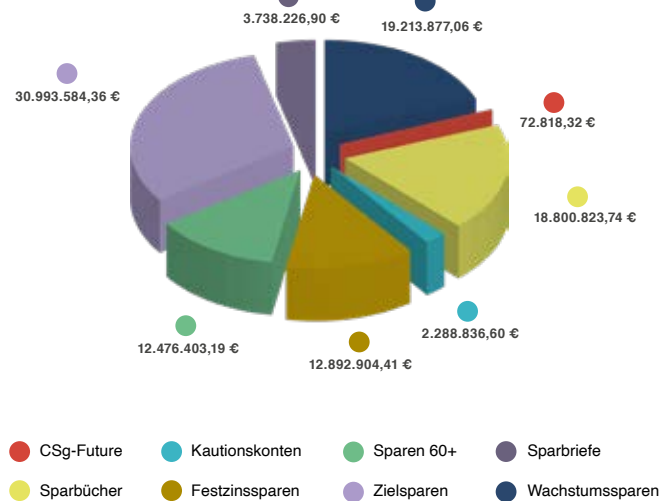
Neben dem Zuwachs an Einlagen in Höhe von 1.813.976,73 € (exklusive Zinsabgrenzung) konnte 2020 eine anhaltend positive Entwicklung der Einlagenstruktur von kurzfristigen zu längerfristigen Anlagen verzeichnet werden.

## Mittelverwendung

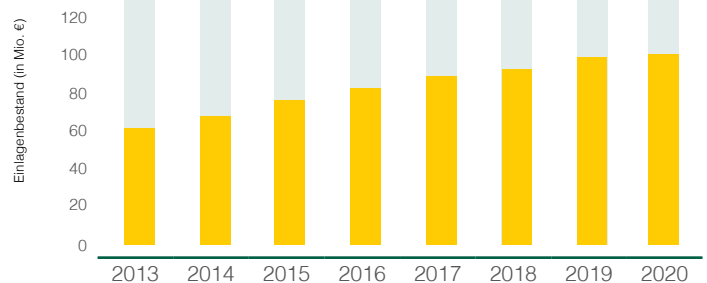
An der Verwendung der Geldanlagen in der Spareinrichtung hat sich gegenüber der Vorjahre keine Veränderung eingestellt. Sie werden weiterhin zur Sondertilgung von Darlehen ggü. Banken, zur Finanzierung von Neubaumaßnahmen sowie zur Sanierung, Instandhaltung und Modernisierung der Wohnbestände eingesetzt.



## Aufteilung der Spareinlagen nach Produkten



## Entwicklung Einlagenbestand zum Stichtag 31.12.2020



Guthaben pro Vertrag	Anzahl der Verträge	Summe der Guthaben per 31.12.2020
0,00 bis 499,99 €	1.052	138.506,07 €
500,00 bis 1.999,99 €	2.354	2.836.505,48 €
2.000,00 bis 4.999,99 €	2.137	6.904.009,36 €
5.000,00 bis 9.999,99 €	1.547	10.807.735,87 €
10.000,00 bis 49.999,99 €	2.566	51.174.001,60 €
50.000,00 bis 99.999,99 €	266	16.588.824,78 €
über 100.000,00 €	80	12.027.891,42 €
<b>Summe</b>	<b>10.002</b>	<b>100.477.474,58 €</b>
<b>Durchschnittsguthaben pro Vertrag</b>		<b>10.045,74 €</b>

**Einlagenbestand am 31.12.2020** 100.477.474,58 €\*

\* exkl. Zinsabgrenzung





## Die Genossenschaft – eine starke Gemeinschaft trotz Mindestabstand ...

---

Auch wenn das gewohnte Leben in und außerhalb unserer Genossenschaft im Jahr 2020 mit sehr vielen Einschränkungen und besonderen Umständen behaftet war, haben wir dennoch Möglichkeiten gesucht und Wege gefunden, für unsere Mitglieder da zu sein sowie Hilfeleistungen anzubieten. So wurde unter anderem das Serviceportfolio erweitert. Die CSg Service GmbH hat sich in ihrem ersten vollständigen Geschäftsjahr zu einer wichtigen Stütze bei der Ausführung handwerklicher Aufgaben für die Siedlungsgemeinschaft entwickelt.

# MITGLIEDERBESTAND

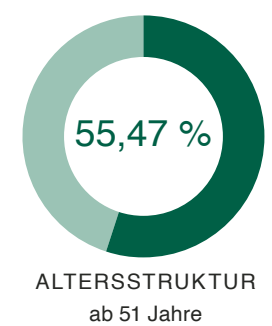
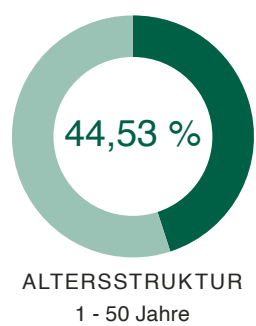
<b>Mitgliederbestand per 01.01.2020</b>	<b>10.336 Mitglieder</b>
<b>Bewegung 2020</b>	
Zugänge	429 (davon 61 Sparer)
Abgänge	396
durch Tod	112
durch Aufkündigung	205
durch Übertragung	59
durch Ausschluss	20
<b>Mitgliederbestand per 31.12.2020</b>	<b>10.369</b>
<b>Zuwachs von 33 Mitgliedern</b>	
<b>Mitglieder nach Kategorien</b>	
Wohnende	4.523
ohne CSg-Wohnung	5.846
sparende Mitglieder (auch wohnend)	5.062
<b>Gesamt</b>	<b>10.369</b>

<b>Stand der Anteile</b>	
<b>Stand 01.01.2020</b>	431.461
Zugänge	28.934
Abgänge	26.778
Kündigung einzelner Anteile	1.801
Übertragung einzelner Anteile	179
Widerruf von Anteilen	0
<b>Stand 31.12.2020</b>	<b>431.637</b>
<b>Zuwachs von 176 Anteilen</b>	



# ALTERSSTRUKTUR

Alter	Mitgliederbestand
71 Jahre und älter	3.010
61 - 70 Jahre	1.221
51 - 60 Jahre	1.521
41 - 50 Jahre	1.101
31 - 40 Jahre	1.101
21 - 30 Jahre	537
20 Jahre und jünger	1.878
<b>Gesamt</b>	<b>10.369</b>



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

# MITGLIEDERENTWICKLUNG / -WESEN



## Entwicklung in Zahlen

Mitglieder	2019	10.336
Mitglieder	2020	10.369
Anteile	2019	431.461
Anteile	2020	431.637

Der Mitgliederbestand der Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG zum 31.12.2020 betrug 10.369 Mitglieder. Demzufolge konnte die Genossenschaft im Geschäftsjahr 2020 einen Zuwachs von 33 Mitgliedern verzeichnen (vgl. 31.12.2019 = 10.336 Mitglieder).

Ebenfalls erhöhte sich die Zahl der gezeichneten Anteile um 176 von 431.461 (Stand 31.12.2019) auf 431.637 Anteile zum Stichtag 31.12.2020. Das Durchschnittsalter der CSg-Mitglieder lag am 31.12.2020 bei rund 51 Jahren und ist somit im Vergleich zum Wert aus dem Vorjahr unverändert.

## Dienstleistungen

Bedingt durch die Einschränkungen aufgrund der Corona-Pandemie wurden unsere Gästewohnungen lediglich 50 mal genutzt. Das Veranstaltungsareal wurde für 12 private Veranstaltungen gebucht.

Die Möglichkeit, während des Urlaubs den Wohnungsschlüssel in der Geschäftsstelle zu hinterlegen, wurde 7-mal wahrgenommen.

Zum runden Geburtstag gratulierten wir 1.384 Mitgliedern. Davon wurden 144 wohnende Jubilare persönlich mit einem Blumenstrauß überrascht, eine Dame konnten wir zum 100. Ehrentag beglückwünschen. 398 weitere Mieter erhielten einen Einkaufsgutschein.

Im Berichtszeitraum erhielten 359 Mitglieder unsere Mitglieder- und Servicekarte, um die Angebote unserer Kooperationspartner nutzen zu können.



## Der CSgtreff

Es wurde Fasching gefeiert, im Februar 2020 gab es eine Reise per Video durch Rom und es fanden Seniorensport, Englisch- und Malkurse statt. Der Jagdverband Mittelsachsen e. V. traf sich regelmäßig zur theoretischen Ausbildung der zukünftigen Jäger.

Beim „Kaffeeplausch mit Handarbeiten“ wurde die Idee kreiert, mit den Sachen, die in dieser Runde entstehen, zu helfen. Mit einer großen Wollspende unseres Partners „SILBER-FADEN“ und eigenen Beständen sind viele farbenfrohe und warme Socken entstanden. Wir konnten ein großes Paket packen, welches mit Freude und Dankbarkeit auf der Krebsstation des DRK-Krankenhauses Rabenstein entgegengenommen wurde. Wir stricken weiter.

Nach der Unterbrechung durch den ersten Lockdown stellte ein Rentenberater seine Tätigkeit vor.

Der jährliche Höhepunkt des Veranstaltungsjahres war leider auch dessen Abschluss. Unsere Ausfahrt führte uns mit einem entsprechend kleinen Teilnehmerkreis in die Senffabrik nach Altenburg.

## ENTWICKLUNG DER CSg SERVICE GMBH

Auf das erste volle Geschäftsjahr nach dem Gründungsjahr 2019 kann die CSg Service GmbH zufrieden zurückblicken. Als Tochterunternehmen der Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG hat sie sich inzwischen zu einer festen und wichtigen Firmenerweiterung etabliert.

Das Serviceangebot umfanglicher zu gestalten, war das große Ziel bei den ersten Gedanken an die Gründung der GmbH. Denn auch eine Genossenschaft versteht sich in der heutigen Zeit immer mehr als Dienstleister. Nicht nur unsere Mieter fordern ein Mehr an zuverlässigen Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen. Die Branche an sich benötigt fähige Fachkräfte in allen handwerklichen Bereichen. Das spiegelt sich nicht zuletzt im Preisniveau und zeitlichen Kapazitäten der Auftragnehmer wider.

Im Jahr 2020 arbeiteten insgesamt 14 Handwerker inklusive Leitung und Assistenz im Unternehmen. Es sind u. a. Maler, Trockenbauer, Elektriker, Tischler und Schlosser im Einsatz. Ein eigener Hausmeisterservice mit zusätzlichen Arbeitskräften wird das Team ab März 2021 ergänzen.

Ein zentrales Aufgabengebiet der CSg Service GmbH ist der Ausbau von Wohnraum. Darüber hinaus sind die Mitarbeiter des Handwerksunternehmens im Bestand sehr aktiv: So wurden im Jahr 2020 506 Kleinaufträge ausgeführt. Dazu gehören z. B. Kucheneinbauten, Maler- oder Fliesenarbeiten, Reinigungsarbeiten oder die Instandhaltung der Spielplätze der Genossenschaft ebenso wie die Entfernung von Graffiti an den Wohngebäuden der Siedlungsgemeinschaft. Unsere Maler haben zum Beispiel 319 Hauseingänge instandgesetzt, die nach den abgeschlossenen Elektrik-Arbeiten bei der Installation unserer elektronischen Schließanlagen „PACO“ angefallen sind.

Die Gründung der Service GmbH war ein wohl überlegter Schritt zur Zukunftssicherung der Handlungsfähigkeit unserer Genossenschaft.



### UNTERSTÜTZUNG FÜR DIE E.-G.-FLEMMING-GRUNDSCHULE

Für den Unterricht im Freien erhielt die E.-G.-Flemming-Grundschule überdachte Bänke und Tische. Die sogenannten „Futterkrippen“ für die Schule im Grünen mussten allerdings vor ihrer Benutzung erst noch zusammengebaut werden. Hilfe war gefragt und so kümmerten sich die Handwerker der CSg Service GmbH fachmännisch und kostenfrei um den Aufbau.





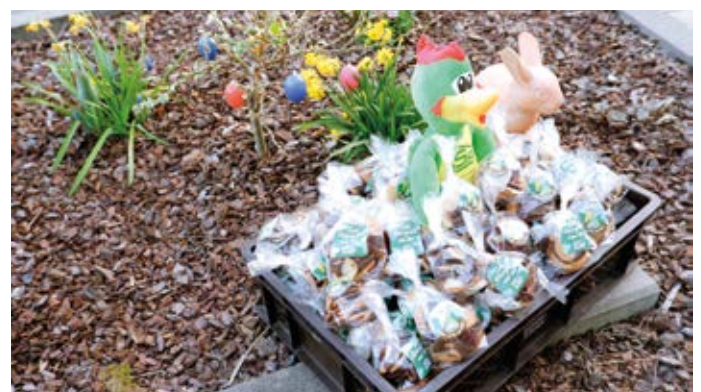


## DAS LEBEN IN DER GENOSSENSCHAFT

Das genossenschaftliche Leben ist grundsätzlich sehr vielseitig. Menschen in einer Gemeinschaft zusammen zu bringen und ein gutes Miteinander zu schaffen, ist einer der Kerngedanken. Gegenseitige Hilfe und Rücksichtnahme getreu dem Motto „Gemeinsam statt einsam.“ – eine Aussage, die gerade in der aktuellen von der Corona-Pandemie geprägten Zeit mehr an Bedeutung gewonnen hat. Der gewohnte Alltag musste umgestaltet oder eingeschränkt, Kontakte reduziert werden. So fanden unter anderem auch die beliebten genossenschaftlichen Ausflüge des CSgtreffs, der wöchentliche Mal-, Englisch- oder Sportkurs und die vielen Veranstaltungen zusammen mit Freunden und Bewohnern nicht mehr oder nur sehr reduziert statt. Dennoch hat die Siedlungsgemeinschaft in dieser Zeit versucht, für ihre Mitglieder verschiedene Erleichterungen und positive Momente zu schaffen. Dazu gehörten zum Beispiel die Unterstützung bei der Lebensmittelversorgung durch einen angebotenen Einkaufsservice, die Verteilung von Bastelmaterial für Kinder und

die Unterstützung im Alltag durch die Vermittlung von Hilfeleistungen. Für ein Lächeln im Gesicht wurden Osterkekse in der CSg-Lounge gebacken, verpackt und den Mietern nach Hause gebracht. Ein kleines bisschen Weihnachtsgefühl in Form von Räucherkerzen wurde an die Wohnungstüren gehangen. Auch Mieter engagierten sich – wie zum Beispiel Frau Albrecht, Frau Schieblich und ihre Näherinnen, die kostenfreie Masken für die Mitglieder der Siedlungsgemeinschaft herstellten. Auf die vielen freiwilligen Helferinnen und Helfer in der Nachbarschaft war ebenso Verlass wie auf die Partner der Genossenschaft, zum Beispiel die Handwerksunternehmen, die trotz strenger Hygieneauflagen dringende Reparaturaufträge ausführten.

Ein Dankeschön an Alle, die sich mit viel Verständnis sowie Geduld an die getroffenen Regelungen halten und mit uns gemeinsam die Herausforderungen in dieser schwierigen Zeit meistern.





## BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Das Jahr 2020 war weltweit durch ein Thema massiv geprägt: die Covid-19-Pandemie. Während wir Anfang des Jahres nahezu ahnungslos und vollkommen unvorbereitet in den Strudel der Ereignisse gerissen wurden und dachten, ein Inzidenzwert von 50 ist der „nahe Untergang“, wurden wir im Verlauf des Jahres von einem viel intensiveren Fortgang in Atem gehalten und orientierten uns trotzdem immer nach vorn. Die Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG stellte sich diesen besonderen und extremen Situationen. Im Gegensatz zu vielen anderen Marktteilnehmern und Institutionen haben wir immer das Zepter des Handelns in der Hand gehalten und waren stets aktiv, statt abwartend unterwegs. So wurde der Geschäftsbetrieb unter neuen Rahmenbedingungen unterbrechungsfrei und in hoher Qualität weitergeführt, die Vermietung zeigte sehr positive Ergebnisse, die Spareinrichtung blieb geöffnet und war ein Ruhepol für unsere Mitglieder. Kein aufgeregter Aktionismus in der Vorstandsetage, sondern klare Führung und verlässliche Arbeit aller Mitarbeiter und Gremien. Es wurde eine Vertreterversammlung unter besonderen Bedingungen organisiert und beanstandungsfrei durchgeführt. Die Neubau- und Sanierungstätigkeit ging in großen Schritten und mit viel Erfolg weiter. Das weit über die Grenzen von Chemnitz hinaus beachtete CSg-Bauvorhaben „Die tanzende Siedlung“ auf dem Kaßberg wurde planmäßig vorangebracht und im August konnte Richtfest gefeiert werden. Mehrere Monate vorfristig wurde zum Jahresende das Haus 4 an der Kaßbergstraße fertiggestellt und anschließend den neuen Nutzern übergeben. Die weiter voranschrei-

tenden komplexen Sanierungsmaßnahmen im Bereich der Albert-Schweitzer-Straße und die Leistungen zur Schaffung eines lebenswerten Wohnumfeldes an der Achatstraße werden den Bestand weiter stärken. Das Neubauvorhaben an der Achatstraße konnte abgeschlossen und der erste Kindergarten der Genossenschaft „Die Kaßberg-Spechte“ unter Corona-Bedingungen an den Betreiber SFZ übergeben werden. Für den zweiten Kindergarten „Die Buntspechte“ im Flemminggebiet wurde das Richtfest feierlich begangen und es kann einem fast leidtun, dass man schon viel zu alt ist, um die neuen Kinder-einrichtungen mit allen Sinnen jeden Tag selbst zu genießen.

Betrachtet man das Jahresergebnis in der Bilanz, würde niemand glauben, dass wir gerade eine der größten Krisen unseres Landes durchmachen. An dieser Stelle möchte der Aufsichtsrat einen besonderen Dank für die hervorragende Arbeit an alle Mitarbeiter und den Vorstand der Genossenschaft richten! Mut, Innovation und aktives Vorgehen zahlen sich aus. Das bringt Wertschätzung auch weit über die Stadtgrenzen zu uns zurück. An erster Stelle sei hier die Auszeichnung zum „Top-100-Innovator 2021“ genannt, deren wesentliche Grundlage in 2020 gelegt wurde. Die kreative Einbringung in bundesweite Entwicklungs- und Forschungsvorhaben in den Projekten „Chemnitz+“, „WINNER“ und ab 2020 in das Nachfolgeprojekt „WINNER-Reloaded“ machen die Genossenschaft zunehmend bekannter, als Gesprächspartner zu aktuellen Problemen zunehmend interessanter und für unsere Mitglieder sowie ihre Belange zunehmend

kompetenter. Das stark gestiegene Medieninteresse verdeutlicht das in hohem Maße und erhöht im Wohnungsmarkt Chemnitz unsere Vermietungschancen. Es macht auch das Leben der Wohnenden spannender und angenehmer.

Neben der Errichtung moderner Wohnbauten, der planmäßigen und kontinuierlichen Sanierung des Bestandes und der Schaffung eines mieterorientierten Umfeldes nehmen die Errichtung von technischen Einrichtungen zur schnellen und kompetenten Information (fast vollständige Ausstattung des Gebäudebestandes mit elektronischen Haustafeln), die Absicherung der Gebäude (PACO-Schließsystem) und die Schaffung von Elektroladeinfrastruktur für die zukünftige Mobilität der wohnenden Mitglieder sowie die Etablierung des neuen Online-Sparportals der Genossenschaft für alle Mitglieder einen wichtigen Stellenwert ein und bieten hervorragende Voraussetzungen für die Zukunft. Die Integration des Tochterunternehmens CSg Service GmbH ist vollzogen. Notwendige und geplante Instandhaltungen, Modernisierungen sowie die technische Betreuung unserer Liegenschaften finden nunmehr ebenfalls durch die CSg Service GmbH statt. Dies schafft dringend benötigte Ressourcen in einem schwierigen Markt mit steigenden Angebotspreisen und längeren Realisierungszeiträumen. Die Entscheidungen der Gremien der Genossenschaft war richtig und weitsichtig.

Das der Entwicklung von Finanz- und Wohnungsmarkt zeitnah angepasste Portfolio der Spareinrichtung und die Aktivitäten zur Steuerung der Höhe der Einlagen im Sinne der Genossenschaft stärkt das Vertrauen der Sparer und sichert diesen Zinserträge weit über marktüblichen Angeboten. Planmäßig wurde die „Schallmauer“ von 100 Mio. € Gesamthöhe der Sparanlagen/Sparbriefe übertroffen und deren Einsatz im Sinne der Genossenschaft zukunftsorientiert realisiert.

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

- Beratung und Verabschiedung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2019 sowie die Vorbereitung und Durchführung der Vertreterversammlung 2020
- Fortschreibung der Unternehmenskonzeption mit Wirtschaftsplan unter Beachtung der Einflüsse der Spareinrichtung für den Zeitraum 2020 bis 2030
- Beratung zu Maßnahmen zur Eindämmung der Folgen der Covid-19-Pandemie und zur Strategie der Genossenschaft im Sinne der Mitglieder
- Die Spareinrichtung als bedeutender Faktor für eine stabile Entwicklung der CSg
  - Wirtschaftlichkeit und Diskussion zu Potentialen und Risiken steigender Spareinlagen
  - Veränderung des Portfolios der Spareinrichtung und angepasste Zinspolitik
  - Etablierung und Einführung des neuen, modernisierten Sparportals

- Bewertung der Arbeit der CSg Service GmbH, verstärkte Einbeziehung in die Sanierungstätigkeit, Absteckung der zukünftigen Ziele
- Diskussion und Beschlussfassungen zu Personalentscheidungen im Vorstand
- Auswertung von Ratinggesprächen mit der Bundesbank und den Hausbanken sowie des Jahresgespräches „Versicherungen“
- Gespräche mit Vertretern in Vorbereitung der Vertreterversammlung 2020 und zu aktuellen Themen der Genossenschaftsarbeit
- Intensive Beratungen zum Bestandsentwicklungskonzept unter Berücksichtigung von Neubau, Sanierung und Grundstücksverkehr – Stand und Kostenanalyse der Vorhaben
- Maßnahmen und Konzepte zum Leerwohnungsausbau – Bericht zum Vermietungsstand
- Vorstellung des Projektes „WINNER-Reloaded“ und Auswertung von ersten Ergebnissen

In der gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand am 15.04.2021 wurde der Jahresabschluss 2020 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 31.12.2020 sowie der Anhang und der Lagebericht des Vorstandes wurden vom Aufsichtsrat zur Kenntnis genommen. Der Aufsichtsrat billigte die vorgelegten Dokumente zum Jahresabschluss 2020 und beschloss, diese der Vertreterversammlung 2021 zur Genehmigung zu empfehlen. Weiterhin empfiehlt der Aufsichtsrat, dem Vorstand für das abgelaufene Geschäftsjahr Entlastung zu erteilen.

Chemnitz im April 2021

Dr.-Ing. Klaus Hoffmann  
Aufsichtsratsvorsitzender



... genau mein Stil  
wohnen.sparen.





## Zahlenwerk – Geschäftsjahr findet erfolgreichen Abschluss ...

---

Die Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG kann auf ein sehr erfolgreiches Geschäftsjahr 2020 zurückblicken. Mit der notwendigen Weitsicht, dem Mut zu Innovationen und klarem Handeln hat man es geschafft, die Entwicklung der Vorjahre aufzunehmen und diesen Kurs, in einer durch die Corona-Pandemie sehr stark beeinflussten Zeit, beizubehalten. Ein Zeugnis für die Wirkungsweise und die zahlreichen innovativen Service- und Bauprojekte der CSg ist die Auszeichnung mit dem TOP 100-Siegel. Schaut man in die Bilanz, spiegeln sich die positiven Effekte im Jahresergebnis wider.

# JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020

1. BILANZ - AKTIVSEITE	31.12.2020		31.12.2019
	€	€	€
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Konzessionen und ähnliche Rechte			
sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	92.878,57	92.878,57	97.057,27
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke mit Wohnbauten	185.846.440,18		179.191.676,20
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	11.299.573,35		7.549.349,56
Grundstücke ohne Bauten	4.864.069,02		5.336.906,36
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	254.994,56		254.994,56
Bauten auf fremden Grundstücken	0,00		948,56
Technische Anlagen	832.849,14		768.350,63
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	532.200,82		222.319,53
Anlagen im Bau	18.878.041,67		13.617.808,77
Bauvorbereitungskosten	1.173.375,09		649.898,97
Geleistete Anzahlungen	504,10	223.682.047,93	0,00
<b>Finanzanlagen</b>			
Anteile an verbundenen Unternehmen	500.000,00		200.000,00
Wertpapiere des Anlagevermögens	265.937,85		0,00
Andere Finanzanlagen	50,00	765.987,85	50,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>224.540.914,35</b>	<b>207.889.360,41</b>
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	6.798.209,77		6.471.357,41
Andere Vorräte	10.550,19	6.808.759,96	15.777,48
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	54.991,07		47.937,80
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00		285,60
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	11.894,98		9.804,66
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00		4.615,21
Sonstige Vermögensgegenstände	125.870,43	192.756,48	140.997,43
<b>Flüssige Mittel, Bausparguthaben</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	17.747.307,61	17.747.307,61	24.470.026,83
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Geldbeschaffungskosten	31.544,28		35.453,43
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	202.149,90	233.694,18	182.533,91
<b>Bilanzsumme</b>		<b>249.523.432,58</b>	<b>239.268.150,17</b>

1. BILANZ - PASSIVSEITE	31.12.2020		31.12.2019
	€	€	€
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	319.588,79		284.149,38
der verbleibenden Mitglieder	6.538.568,40		6.555.976,48
aus gekündigten Geschäftsanteilen	27.915,50	6.886.072,69	7.471,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 10.532,67 €			(16.135,96)
<b>Kapitalrücklage</b>		752.079,67	752.079,67
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DMBilG	47.040.479,88		47.040.479,88
Gesetzliche Rücklage	4.122.024,77		3.989.269,92
aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 132.754,85 €			(46.277,07)
Bauerneuerungsrücklage	11.073.581,49		11.073.581,49
Andere Ergebnisrücklagen	1.350.293,98		1.350.293,98
		63.586.380,12	
<b>Bilanzgewinn</b>			
Gewinnvortrag	1.100.661,87		684.168,25
Jahresüberschuss	1.327.548,50		462.770,69
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	- 132.754,85	2.295.455,52	- 46.277,07
<b>Eigenkapital insgesamt</b>	<b>73.519.988,00</b>		<b>72.153.963,67</b>
<b>Sonderposten Investitionszulage</b>		4.091.879,17	4.233.676,24
<b>Rückstellungen</b>			
Sonstige Rückstellungen	2.000.655,18	2.000.655,18	2.475.279,80
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	60.542.662,59		52.180.235,14
Spareinlagen	96.739.247,68		92.657.345,93
Verbindlichkeiten aus Sparbriefen	3.768.621,15		6.069.137,74
Erhaltene Anzahlungen	6.714.348,28		6.501.946,19
Verbindlichkeiten aus Vermietung	48.796,59		50.960,52
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.799.115,34		2.646.832,63
Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen	301,40		21.338,66
Sonstige Verbindlichkeiten	297.817,20	169.910.910,23	277.375,65
davon aus Steuern: 164.809,76 €			(157.752,42)
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0,00	58,00
<b>Bilanzsumme</b>	<b>249.523.432,58</b>		<b>239.268.150,17</b>

## 2. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Umsatzerlöse</b>			
- aus der Hausbewirtschaftung	25.162.357,41		24.755.661,02
- aus Betreuungstätigkeit	37.312,04		36.679,43
- aus anderen Lieferungen und Leistungen	248.109,16	25.447.778,61	232.349,13
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		326.852,36	298.596,79
Andere aktivierte Eigenleistungen		177.986,51	183.846,49
Sonstige betriebliche Erträge		970.329,18	734.681,66
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
- Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	- 11.810.744,21		- 13.127.163,48
- Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	- 8.770,59	- 11.819.514,80	- 13.059,17
<b>Rohergebnis</b>		<b>15.103.431,86</b>	<b>13.101.591,87</b>
<b>Personalaufwand</b>			
- Löhne und Gehälter	- 2.339.054,34		- 2.245.742,43
- soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	- 456.543,32	- 2.795.597,66	- 425.073,42
davon für Altersversorgung 1.752,00 €			(1.752,00)
<b>Abschreibungen</b>			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		- 6.298.269,27	- 5.517.150,64
Sonstige betriebliche Aufwendungen		- 1.444.349,31	- 1.315.350,28
Erträge aus anderen Wertpapieren d. Finanzanlagevermögens		937,85	0,00
Zinserträge		1.058,43	2.610,06
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		- 2.608.134,57	- 2.534.643,31
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		- 79.992,24	- 56.509,93
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>1.879.085,09</b>	<b>1.009.731,92</b>
Sonstige Steuern		- 551.536,59	- 546.961,23
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>1.327.548,50</b>	<b>462.770,69</b>
Gewinnvortrag		1.100.661,87	684.168,25
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		- 132.754,85	- 46.277,07
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>2.295.455,52</b>	<b>1.100.661,87</b>



## 3. ANHANG

### A. Allgemeine Angaben

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

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

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

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

### B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

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

- Für Neubaumaßnahmen wurden 142.389,21 € und für Maßnahmen im Bestand 35.597,30 € Eigenleistungen aktiviert. Dabei wurden neben den Einzelkosten angemessene Teile der Gemeinkosten in die Aktivierung einbezogen.
- Für ein Objekt mit bestehender Abrissabsicht wurden außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 521.033,06 € vorgenommen. Der danach verbleibende Restbuchwert wird gleichmäßig auf die verbleibende Restnutzungsdauer verteilt.
- 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.
  - o Die Genossenschaft ist Mitglied der Volksbank Chemnitz. Es wurde ein Anteil zu 50,00 € gezeichnet.
  - o Bei dem Wertpapier handelt es sich um einen Fond der VR Sachsen Global Union. Der Rücknahmepreis des Fonds beträgt zum 31.12.2020 271.508,20 €.
  - o Am 26.06.2019 wurde die CSg Service GmbH als 100-prozentige Tochter der Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG gegründet. Das eingezahlte Stammkapital beträgt 200.000,00 €. Im Jahr 2020 wurden seitens der Genossenschaft weitere Einzahlungen in Höhe von 300.000,00 € in die Kapitalrücklage der Gesellschaft geleistet.
- Die Bewertung der Vorräte erfolgt zu durchschnittlichen Einstandspreisen.
- Bei den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen wurden Abschreibungen und Einzelwertberichtigungen vorgenommen.
- Unter den Geldbeschaffungskosten wird das Disagio für ein Darlehen ausgewiesen, welches planmäßig über die Laufzeit (Ende 30.06.2037) abgeschrieben wird.
- 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 6.798.209,77 € (Vorjahr 6.471.357,41 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

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

	€
Rückstellung für Bonuszahlungen an Zielsparer	1.226.000,00
Rückstellung für Betriebskosten	237.500,00
Rückstellung für Instandhaltung	171.418,81
Rückstellung für Leistungsfonds	93.600,00

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)	52.083.244,70
<b>Festzinssparen</b>	
Laufzeit 3 Jahre	1.146.502,07
Laufzeit 4 Jahre	1.078.020,65
Laufzeit 5 Jahre	1.911.745,17
Laufzeit 6 Jahre	2.923.524,04
Laufzeit 7 Jahre	12.852.406,71
Laufzeit 10 Jahre	5.529.927,28
Wachstumssparen	19.213.877,06
	<b>96.739.247,68</b>

Die Sparbriefe gliedern sich wie folgt:

	€
Laufzeit 4 Jahre	10.000,00
Laufzeit 5 Jahre	110.000,00
Laufzeit 6 Jahre	280.000,00
Laufzeit 7 Jahre	3.141.621,15
Laufzeit 10 Jahre	227.000,00
	<b>3.768.621,15</b>

**II. Gewinn- und Verlustrechnung**

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

	€
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	266.886,77
Ertrag aus Versicherungsansprüchen (davon 71,4 T€ periodenfremd)	170.667,02
Erträge aus der Auflösung des Sonderpostens Investitionszulage	141.797,07
Erträge aus Projekten (Zuschüsse)	115.071,27

Den Erträgen aus Versicherungen stehen Instandhaltungsaufwendungen für die Behebung der Versicherungsschäden in Höhe von 107.190,90 € gegenüber.

Den Erträgen aus Projekten stehen Aufwendungen in gleicher Höhe gegenüber.

Die Abschreibungen des Geschäftsjahres enthalten außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 521.033,06 €.

## D. Sonstige Angaben

Die hundertprozentige Tochtergesellschaft der Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft, die CSg Service GmbH, schloss das Geschäftsjahr 2020 mit einem Verlust von 289,4 T€ ab. In der Satzung der GmbH gibt es keine Regelung zu Gewinnabführung oder Verlustausgleich. Damit wird der Jahresfehlbetrag von der GmbH getragen. Das Eigenkapital der Gesellschaft beträgt zum 31.12.2020 98,1 T€.

Es bestehen nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte bilanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind. Diese resultieren aus ausgelösten Planungs- und Bauverträgen mit einem Umfang von 6,9 Mio. €. Für diese Maßnahmen werden in einem Umfang von 5,1 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 284,8 T€ gegeben.

Die Genossenschaft verwaltet Treuhandkonten (Mietkautionen) in Höhe von 108.768,59 € sowie Treuhandkonten (Fremdverwaltung/Kautionen) in Höhe von 28.895,92 €.

**Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:**

	<b>Beschäftigte</b>
Kaufmännische Mitarbeiter	21
- davon Teilzeitbeschäftigte	(8)
Technische Mitarbeiter	34
- davon Teilzeitbeschäftigte	(8)

Außerdem wurde durchschnittlich 2 Auszubildende beschäftigt.

**Der Mitgliederbestand hat sich wie folgt entwickelt:**

		<b>Mitglieder</b>
Anfang	2020	10.336
Zugang	2020	429
Abgang	2020	- 396
Ende	2020	10.369

Die Mitglieder waren am Bilanzstichtag mit 431.637 Geschäftsanteilen zu je 15,50 € an der Genossenschaft beteiligt.

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 17.408,08 € verringert.

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2020 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

Der Bilanzgewinn aus dem Geschäftsjahr 2019 in Höhe von 1.100.661,87 € wurde nach dem Beschluss der Vertreterversammlung vom 30.06.2020 auf das Geschäftsjahr 2020 vorgezogen.

Das Geschäftsjahr 2020 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 1.327.548,50 € ab. Gemäß § 40 der Satzung wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses 132.754,85 € in die gesetzliche Rücklage eingestellt.

Vorstand und Aufsichtsrat werden der Vertreterversammlung vorschlagen, den Bilanzgewinn in Höhe von 2.295.455,52 € auf das Geschäftsjahr 2021 vorzutragen.

### Mitglieder des Vorstandes:

Ringo Lottig	
Michael Weise	
Denis Keil	bis 30.06.2020

### 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.

### Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V.  
Antonstraße 37  
01097 Dresden

Chemnitz, den 26.02.2021

## ANLAGE 1 – ANLAGENSPIEGEL

	Anschaffungs- / Herstellungskosten				Stand 31.12.2020 €
	Stand 01.01.2020 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen €	
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	300.216,58	39.652,30	- 37.838,00	0,00	302.030,88
<b>Sachanlagen</b>					
Grundstücke mit Wohnbauten	290.793.241,78	6.687.747,53	- 15.382,97	5.608.129,08	303.073.735,42
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	10.146.176,37	1.736.589,77	0,00	2.384.313,43	14.267.079,57
Grundstücke ohne Bauten	5.336.906,36	0,00	- 280.433,11	- 192.404,23	4.864.069,02
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	- 4.828,80	0,00	0,00
Technische Anlagen	1.422.864,18	58.926,82	0,00	84.211,20	1.566.002,20
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	1.110.363,47	479.763,43	- 151.444,44	0,00	1.438.682,46
- davon GWG		(52.791,93)	(- 13.637,06)		
Anlagen im Bau	13.617.808,77	13.046.097,28	0,00	- 7.785.864,38	18.878.041,67
Bauvorbereitungskosten	650.120,85	626.007,99	- 4.368,65	- 98.385,10	1.173.375,09
Geleistete Anzahlungen	0,00	504,10	0,00	0,00	504,10
<b>Sachanlagen insgesamt</b>	<b>323.337.305,14</b>	<b>22.635.636,92</b>	<b>- 456.457,97</b>	<b>0,00</b>	<b>345.516.484,09</b>
<b>Finanzanlagen</b>					
Anteile an verbundenen Unternehmen	200.000,00	300.000,00	0,00	0,00	500.000,00
Wertpapiere des Anlagevermögens	0,00	265.937,85	0,00	0,00	265.937,85
Andere Finanzanlagen	50,00	0,00	0,00	0,00	50,00
<b>Finanzanlagen insgesamt</b>	<b>200.050,00</b>	<b>565.937,85</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>765.987,85</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>323.837.571,72</b>	<b>23.241.227,07</b>	<b>- 494.295,97</b>	<b>0,00</b>	<b>346.584.502,82</b>

## ANLAGE 2 – VERBINDLICHKEITENSPIEGEL

Verbindlichkeiten	insgesamt	
	€	bis zu 1 Jahr €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	60.542.662,59	3.839.521,02
	(52.180.235,14)	(3.775.613,99)
Erhaltene Anzahlungen	6.714.348,28	6.714.348,28
	(6.501.946,19)	(6.501.946,19)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	48.796,59	48.796,59
	(50.960,52)	(50.960,52)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.799.115,34	1.799.115,34
	(2.646.832,63)	(2.646.832,63)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	301,40	301,40
	(21.338,66)	(21.338,66)
Sonstige Verbindlichkeiten	297.817,20	250.467,45
	(277.375,65)	(228.359,62)
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>69.403.041,40</b>	<b>12.652.550,08</b>
	<b>(61.678.688,79)</b>	<b>(13.225.051,61)</b>

( ) Die Vorjahreswerte sind als Klammerzahlen angegeben

1) GPR = Grundpfandrecht

Z = Zession

Abschreibungen							Buchwert
kumuliert 01.01.2020 €	im Geschäftsjahr €	Veränderungen im Zusammenhang mit Abgängen	Veränderungen im Zusammenhang mit Umbuchungen	Zuschreibung	kumuliert 31.12.2020 €	am 31.12.2020 €	
203.159,31	43.831,00	- 37.838,00	0,00	0,00	209.152,31	92.878,57	
111.601.565,58	5.637.295,53	- 11.565,87	0,00	0,00	117.227.295,24	185.846.440,18	
2.596.826,81	370.679,41	0,00	0,00	0,00	2.967.506,22	11.299.573,35	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.864.069,02	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	254.994,56	
3.880,24	344,91	- 4.225,15	0,00	0,00	0,00	0,00	
654.513,55	78.639,51	0,00	0,00	0,00	733.153,06	832.849,14	
888.043,94	167.478,91	- 149.041,21	0,00	0,00	906.481,64	532.200,82	
	(52.791,93)	(- 13.637,06)					
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	18.878.041,67	
221,88	0,00	- 221,88	0,00	0,00	0,00	1.173.375,09	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	504,10	
<b>115.745.052,00</b>	<b>6.254.438,27</b>	<b>- 165.054,11</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>121.834.436,16</b>	<b>223.682.047,93</b>	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	500.000,00	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	265.937,85	
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	765.987,85	
<b>115.948.211,31</b>	<b>6.298.269,27</b>	<b>- 202.892,11</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>122.043.588,47</b>	<b>224.540.914,35</b>	

davon			
Restlaufzeit		gesichert	
zwischen 1 und 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€	Art der Sicherung <sup>1)</sup>
16.080.252,50	40.622.889,07	60.542.662,59	GPR,Z
(15.019.983,89)	(33.384.637,26)	(52.180.235,14)	(GPR,Z)
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	
(0,00)	(0,00)	(0,00)	
0,00	47.349,75	0,00	
(0,00)	(49.016,03)	(0,00)	
<b>16.080.252,50</b>	<b>40.670.238,82</b>	<b>60.542.662,59</b>	<b>GPR,Z</b>
<b>(15.019.983,89)</b>	<b>(33.433.653,29)</b>	<b>(52.180.235,14)</b>	<b>(GPR,Z)</b>

# 4. LAGEBERICHT DER CHEMNITZER SIEDLUNGSGEMEINSCHAFT EG

für das Geschäftsjahr vom 01.01.2020 - 31.12.2020 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 Wohnversorgung, ergänzt um Gemeinschafts- und Folgeeinrichtungen mit sozialer, kultureller und wirtschaftlicher Ausrichtung. Es ist unsere Aufgabe, die Genossenschaft weiter zu entwickeln, das Wohnen in bewährter Form zu erhalten und darüber hinaus den Bestand zukunftsorientiert und nachhaltig im Hinblick auf künftige Nutzer zu entwickeln.

Die Genossenschaft darf Spareinlagen hereinnehmen.

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

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

### 1.2 Ziele und Strategien

Zur Stärkung der Marktposition betreibt die CSg ein konsequentes Portfoliomanagement. 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 Bestandobjekte geht nach entsprechender Portfolioeinordnung und wirtschaftlicher Prüfung in verschiedenen Fällen mit veränderten Zuschnitten der Wohnungen und ggf. daran gekoppelten Flächenänderungen einher.

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

2020 wurden 30 Wohnungen im Neubau sowie die Kindertagesstätte an der Zinzendorfstraße fertiggestellt und zur Nutzung übergeben. Verringernd, die Wohnungsanzahl sowie nicht die Fläche betreffend, wirkten sich Wohnungszusammenlegungen aus, sodass per 31.12.2020 4.826 (Vorjahr 4.823) zum Vermietungsbestand der Genossenschaft zählten.

Die Neubaumaßnahmen laufen, trotz veränderter gesamtwirtschaftlicher und gesamtgesellschaftlicher Rahmenbedingungen auch im Jahr 2021 weiter. Es ist die Fertigstellung weiterer 40 Wohnungen (damit Übergabe der Gesamtwohnanlage Tanzende Siedlung in Chemnitz) sowie einer weiteren Kindertagesstätte vorgesehen.

Das erfolgreiche Betreiben der Spareinrichtung ermöglicht die zielgerechte Umsetzung der vorgenannten Maßnahmen. Mit dem Jahresabschluss 2020 verfügt die CSg über einen Einlagenbestand in Höhe von ca. T€ 100.500.

Innerhalb der Spareinrichtung liegt das Hauptaugenmerk auf der Hereinnahme von mittel- bis langfristigen Geldanlagen. Diese Spareinlagen stellen einen Gesamtanteil von > 50 %.

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

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

Das Ergebnis spiegelt sich in aktuellen sehr guten Ratingergebnissen wider.

## II. Wirtschaftsbericht

### 2.1 Allgemeine wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Der VSWG zog im Januar 2021 ein positives Jahresresümee für das abgelaufene Jahr 2020: „Im Corona-Jahr 2020 hat sich wieder einmal bewiesen, dass die sächsischen Wohnungsgenossenschaften trotz der gewaltigen Herausforderungen krisenfest sind.“

So gab es Corona-bedingt keine (Wohnungs-)Kündigungen und die wird es auch in 2021 nicht geben. Bei den Wohnungsgenossenschaften gab es nur geringe Mietausfälle, die durch individuelle Einzelfallentscheidungen gemeinsam mit den Mitgliedern gelöst werden konnten.

Corona bremst die Investitionsbereitschaft der sächsischen Wohnungsgenossenschaften nicht. Der Ausblick auf das Jahr

2021 zeigt, dass die sächsischen Wohnungsgenossenschaften der Pandemie zum Trotz weiterhin auf gleichbleibend hohem Niveau wie die Jahre zuvor investieren werden.“

Ungeachtet dessen bietet sich am Chemnitzer Wohnungsmarkt mit der erfolgreichen Bewerbung der Stadt Chemnitz zur Europäischen Kulturhauptstadt 2025 zukünftig ein zusätzlicher Sondereinfluss. An den hoffentlich positiven Auswirkungen muss sich die Stadt in den nächsten Jahren messen lassen. Der Titel und alle damit vorhandenen Möglichkeiten und Notwendigkeiten bieten der Stadt die einmalige Gelegenheit, ihr Image aufzupolieren, sich in einem anderen Licht zu präsentieren und langfristig sozial, wirtschaftlich und kulturell davon zu profitieren. Sollten diese Effekte auch nur teilweise eintreten, wird dies mit großer Sicherheit auch auf den Wohnungsmarkt Einfluss haben. Am Wohnungsmarkt zeigte sich bei einer Erhebung vom November 2020, dass sich das Angebot an komplett-sanierten Wohnungen in Chemnitz deutlich vergrößert hat. Die Qualität des Wohnraums spielt immer mehr die zentrale Rolle bei der Vermietung. Gestiegene Einkommen in den letzten Jahren führen zu einer höheren Zahlungsbereitschaft, sodass Angebotsmieten im Segment 7 €/m<sup>2</sup> bis 10 €/m<sup>2</sup> für Sanierungsobjekte inzwischen normal sind.

Die Bevölkerungszahl der Stadt Chemnitz ist z.Z. leicht rückläufig. Sie reduzierte sich um 1.857 Einwohner und erreichte damit wieder ca. das Niveau von vor 2015. Dabei verringerten sich Zuzüge, die Zahl der Geburten schrumpfte leicht, die Zahl der Sterbefälle vor allem in den Monaten November und Dezember stieg. In Folge verstärkt sich der Verdrängungswettbewerb am Wohnungsmarkt.

## 2.2 Geschäftsverlauf

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

### Stand per 31.12.2020

	Anzahl		Nutzfläche m <sup>2</sup>	
	WE	GE	WE	GE
eigener Bestand:	4.826	36	283.894	3.492
Verwaltung für Dritte:	34	5	3.374	422
davon				
WEG-Verwaltung:	28	3	2.432	247
Hausverwaltung:	6	2	942	175
Geschäftsbesorgung für Dritte:	103		6.122	
Garagen und Stellplätze *:	1.089			
<b>verwalteter Bestand gesamt:</b>	<b>6.052</b>	<b>41</b>	<b>293.390</b>	<b>3.914</b>

\*einschl. Fremd- und Pachtgaragen

Der Wohnungsbestand änderte sich per 1.6.2020 durch die Übergabe der Neubauten Achatstr. 2 und 4 um 30 Wohnungen.

Im Gegenzug wurden im gesamten Jahr 2020 52 Wohnungen im Zuge ihrer Sanierung zusammengelegt. Damit fand eine reine Stückzahlreduzierung um 26 Stück statt.

Die Anzahl der Gewerbeeinheiten entspricht dem Vorjahr, wobei sich die zugehörige Nutzfläche deutlich um 869 m<sup>2</sup> vergrößerte. Das ist ein Resultat aus der Umwidmung eines Gewerbes in eine Wohneinheit sowie der Fertigstellung des Kindergartens an der Zinzendorfstraße.

Die Zahl der Stellplätze nahm um 46 zu. Diese Zahl wird auch in den nächsten Jahren weiter anwachsen. Im Rahmen der komplexen Bestandssanierungen erfolgt ergänzend die Errichtung neuer Stellplätze.

Die Genossenschaft hat sich strategisch entschieden das Geschäftsfeld der WEG- und Fremdverwaltung zu reduzieren. Im Zuge dieser Entscheidung wurde die Verwaltung von 64 fremden Einheiten zum 31.3.2020 und zum 31.12.2020 von 2 Eigentümergemeinschaften mit 13 Einheiten beendet.

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

	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
Erlösschmälerung	4,0 %	4,1 %	4,6 %
Leerstandsquote (vermietbar) insgesamt	3,6 %	3,7 %	4,3 %
Mietschulden*	0,2 %	0,2 %	0,2 %
Nutzungsgebühr Soll	5,53 €/m <sup>2</sup>	5,59 €/m <sup>2</sup>	5,62 €/m <sup>2</sup>
Mietenmultiplikator	10,4	10,1	10,5

\*um Wertberichtigung gemindert

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung, als Basis unseres erfolgreichen und zukunftsweisenden wirtschaftlichen Handelns, in Höhe von T€ 25.162,4 stiegen gegenüber dem Vorjahr um T€ 406,7 an. Maßgeblich für die Erhöhung der Umsatzerlöse waren die Mieten der Neubauten, die Neuvermietung von hochwertig umgebauten und sanierten Wohnungen des Q6-Bestandes Am Karbel / A.-Schweitzer-Straße und höhere Mieteinnahmen für Wohnungen nach Ausbau.

Leerstand und Erlösschmälerung sind trotz vielseitiger und intensivster Bemühungen gegenüber den Vorjahren angestiegen. Ursachen dafür sind vermehrt Auswirkungen des hohen Altersdurchschnitts in Chemnitz (Todesfälle und Umzüge ins Pflegeheim) sowie längeren, fehlenden Kapazitäten am Markt geschuldeten Ausbaueiten von Wohnungen.

Mit einem zu 2019 vergleichbaren Mitteleinsatz im Leerwohnungsausbau in Höhe von 3.861,5 T€ konnte der Leerstand in vertretbarem Rahmen gehalten werden. Effektiv standen 27 Wohnungen mehr leer. In weitaus höherer Anzahl und mit einem weitaus höheren Volumen als im Vorjahr sind innerhalb des

Leerwohnungsaus erneut Wohnungen mit Veränderungen des Grundrisses sowie mit Zusammenlegungen von Wohnungen enthalten. Dafür werden zielgerichtet Einzelwohnungen über einen längeren Zeitraum vorgehalten, um die entsprechenden am Markt sehr nachgefragten Produkte realisieren zu können.

Die stichtagsbezogenen Forderungen aus der Vermietung konnten im Jahr 2020 trotz Corona-bedingter Sondereinflüsse auf einem akzeptablen Wert gehalten werden. Der bilanzielle Ausweis zeigt einen Anstieg der Forderungen in Höhe von T€ 7,1. Forderungen aus Vermietung wurden in Höhe von 6,0 T€ (Vorjahr T€ 9,4) abgeschrieben.

Die Entwicklung der Forderungen stellt sich bei einer näheren Betrachtung unter den Bedingungen der Corona-Krise wie folgt dar:

Ab Mai 2020 wurde ein Anstieg der offenen Forderungen aufgrund Nichtzahlung von Mieten zum einen durch echte Bedürftigkeit und zum anderen durch Gelegenheitsnutzer erwartet. Bis 30.6. ergab die Hochrechnung der Genossenschaft einen möglichen Ausfall von zusätzlich 198 T€.

Aus Gründen der Risikovorsorge erfolgte die Gründung eines „Sozialteams“. Es wurde Betreuung angeboten und Information bei echter Bedürftigkeit gegeben (z. B. aktive Angebote zum Abschluss von Stundungsvereinbarungen).

Im Ergebnis dessen konnten die erwarteten Ausfälle weitestgehend verhindert werden. Bis 30.6.2020 war ein zusätzlicher Mietausfall im Vergleich zum gleichen Zeitraum des Vorjahres in Höhe von 12,2 T€ zu verzeichnen. Dieser konnte mit Hilfe vorgenannten Maßnahmen bis zum 31.12.2020 auf den genannten Wert gesenkt werden.

Im Jahr 2020 wurden T€ 6.298,1 Sparmittel für Wohnungsneubau und Modernisierungen eingesetzt. Diese Gelder stellten einen fest eingeplanten Bestandteil der notwendigen Finanzierungsmittel im Jahr 2020 dar. Um diesen Mitteleinsatz unter Risikobetrachtungen zu Beginn der Corona – Pandemie zu sichern, haben wir uns im August entschieden, Zins- und Produktpassungen ohne Erhöhung des durchschnittlichen Zinssatzes der Spareinrichtung vorzunehmen. Das ist erfolgreich gelungen. Dieser Entscheidung ging im Zuge des 1. Lockdowns ab März 2020 eine drastische Reduzierung von Vertragsabschlüssen und Einzahlungen voraus.

Neben dieser Auswirkung war anfänglich ebenfalls nicht abzusehen, ob erhöhte Vertragskündigungen und in welcher Größenordnung an Auszahlungen auf die Spareinrichtung zukommen. Vorsorglich wurden unter Ausnutzung freier Beleihungskapazitäten zusätzliche Kontokorrentrahmen vereinbart. Eine Inanspruchnahme erfolgte nicht. Alle eingeleiteten Maßnahmen der Genossenschaft und Spareinrichtung waren erfolgreich und führten im Ergebnis des Geschäftsjahres zur Erzielung der ursprünglichen Planwerte.

Das Sparvolumen beträgt zum 31.12.2020 T€ 100.507,8. Der Durchschnittszins beträgt 1,15 % (ohne Bonuszahlungen). Bonusausschüttungen auf die entsprechenden Sparprodukte er-

folgten 2020 in Höhe von T€ 394,8.

Die Spareinrichtung führt zum Stichtag 10.002 Sparkonten mit einem durchschnittlichen Anlagebetrag von 10.045,74 €.

Folgende Struktur bildet sich bei den Sparprodukten ab:

	T€
Festzinssparen insgesamt	25.442,41
Sparbücher mit 3-monatiger Kündigungsfrist einschl. Kautionen	21.089,6
Zielsparen	30.993,6
Wachstumssparen	19.213,9
Sparbriefe	3.768,6

### 2.3 Lage

#### a) Ertragslage

Der Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2020 gliedert sich in folgende Bereiche:

- Angaben in T€ -

	2020	2019	Veränderung
Hausbewirtschaftung	1.827,3	437,9	1.389,4
Verwaltungsbetreuung	- 99,3	- 54,9	- 44,4
sonstiger Bereich	- 79,9	334,0	- 413,9
<b>Geschäftsergebnis</b>	<b>1.648,1</b>	<b>717,0</b>	<b>931,1</b>
Zinsergebnis	- 240,6	- 197,7	- 42,9
Steuerergebnis	- 80,0	- 56,5	- 23,5
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>1.327,5</b>	<b>462,8</b>	<b>864,7</b>

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

Das Betriebsergebnis wurde im Wesentlichen in der Sparte Hausbewirtschaftung erwirtschaftet.

Positiv wirkten sich die beschriebenen Steigerungen der Mieterlöse sowie die Umstellung von Einzelleerwohnungsausbauten auf gebündelte Wohnungsausbauten (Veränderungen der Zuschnitte bzw. Zusammenlegungen) aus, welche zu einer Aktivierung der Ausbaurkosten führen. Diese mit veränderten Wohnungsgrundrissen einhergehenden Umbaumaßnahmen sind somit nicht im Instandhaltungsaufwand enthalten.

Die Aufwendungen für Instandhaltung und Instandsetzung betragen T€ 4.754,0. Der Schwerpunkt wurde dabei wieder auf den Leerwohnungsausbau gelegt. Hier kamen T€ 2.018,4 zum Einsatz.

In den Vorjahren haben wir damit begonnen, das Portfolio durch



neu zugeschnittene Wohnungen zu erweitern. Im Geschäftsjahr 2020 wurden dafür zusätzlich T€ 1.924,4 (einschl. Einbau von Küchen) bereitgestellt. Hier erfolgte die Aktivierung über das Anlagevermögen.

Die Ertragslage des sonstigen Bereiches ist im Geschäftsjahr 2020 von einer außerplanmäßigen Abschreibung geprägt. Mit Entfall einer vergleichbaren Position, liegt dieses Teilergebnis wieder im üblichen Rahmen (Einnahmierzielung aus der Betreuung von PV-Anlagen sowie Auflösung eines Sonderpostens).

In Fortführung der Bestandsarbeiten im Bereich der Alfons-Pech-Straße wurde nach gleichem Muster die Sanierung von 10 Wohngebäuden - verteilt auf 3 Jahre - im Bereich der Albert-Schweitzer-Straße / Am Karbel begonnen. Dieses Wohngebiet steht für den ersten Modernisierungsbereich der CSg in den Jahren 1992/1993. Die heutigen Maßnahmen werden dieses Gebiet auf und bilden eine gute Vermietungsbasis für die kommenden Jahre.

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

Insgesamt betragen dafür die Erhaltungs- und Herstellungsaufwendungen im Jahr 2020 T€ 3.520,3.

#### Schwerpunkte sonstiger Baumaßnahmen waren:

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

Zusammengefasst betragen die Investitionen im Geschäftsjahr in den Gebäudebestand:

- Angaben in T€ -

Erhaltungsaufwand	4.754,0
nachträglichem Herstellungsaufwand	4.918,8
<b>Gesamt</b>	<b>9.672,8</b>

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

#### b) Finanzlage

Die CSg ist den Zahlungsverpflichtungen im Jahr 2020 stets fristgerecht nachgekommen, die Zahlungsfähigkeit war jederzeit gegeben. Auch für die Zukunft ist auf Basis der vorliegenden

Planungen eine stets ausreichende Zahlungsfähigkeit gesichert. Nachfolgende Kapitalflussrechnung verdeutlicht Herkunft und Verwendung der geflossenen Finanzmittel.

#### Herkunft und Verwendung der geflossenen Finanzmittel:

- Angaben in T€ -

	2020	2019
<b>laufende Geschäftstätigkeit</b>		
Jahresergebnis	1.328	463
Abschreibung des Anlagevermögens	6.298	5.517
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	- 181	- 90
Auflösung des Sonderpostens Investitionszulage	- 142	- 142
Buchgewinne aus Anlagenabgängen	- 92	- 1
Zinsaufwendungen	2.608	2.535
Zinserträge	- 2	- 3
Ertragssteueraufwand/-ertrag	80	56
Ertragssteuerzahlung	- 95	- 86
Sonstige Veränderungen Aktiva/Passiva	- 1.410	1.298
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>8.392</b>	<b>9.547</b>
<b>Finanzierungstätigkeit</b>		
Planmäßige Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten	- 3.838	- 3.646
Sondertilgung	0	- 105
Gezahlte Zinsen	- 2.442	- 2.343
Aufnahme von langfristigen Darlehensmitteln	12.200	2.000
Hereinnahme Spargelder	1.781	6.062
Ausschüttung von Dividende für das Vorjahr	0	0
Veränderung Geschäftsguthaben und Kapitalrücklage	39	58
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>7.740</b>	<b>2.026</b>
<b>Investitionstätigkeit</b>		
Investitionen in langfristige Vermögensgegenstände	- 22.675	- 12.357
Investitionen in Wertpapiere AV	- 266	0
Einnahmen aus Anlagenabgängen	384	33
erhaltene Zinsen	2	3
Stammeinlage/Kapitalrücklage in verbundene Unternehmen	- 300	- 200
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>- 22.855</b>	<b>- 12.521</b>
zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	- 6.723	- 948
Veränderung von verpfändeten Finanzmitteln	0	500
Finanzmittelbestand am 31.12. des Vorjahres	24.470	24.918
<b>Finanzmittelbestand am 31.12.2020</b>	<b>17.747</b>	<b>24.470</b>

Bei den Investitionen in langfristige Vermögensgegenstände handelte es sich hauptsächlich um Investitionen in die Neubau- maßnahmen Achatstr. 2 und 4, Kaßbergstraße/Hohe-Straße, in die Kindertagesstätten Zinzendorfstraße/L.-Braille-Straße sowie um Bauvorbereitungskosten. Ein Teil der Baumaßnahmen lief das gesamte Jahr 2020 mit Fortführung in 2021, ein anderer Teil wurde beendet bzw. neu begonnen. Darlehensmittel kamen da- für in Höhe von T€ 12.200 zum Einsatz. Im Weiteren erfolgte die Finanzierung der beschriebenen Maßnahmen aus Spargeldern sowie Eigenmitteln.

Zum 31.12.2020 lag die Summe der nicht eingesetzten Sparmit- tel bei T€ 4.814,4 (Vorjahr T€ 9.233,9).

Unter Einbeziehung des Sonderpostens für Investitionszulage beträgt das Eigenkapital 31,10 % der Bilanzsumme.

Der Finanzmittelbestand setzt sich aus flüssigen Mitteln zusam- men. Wertpapiere werden in Höhe von 265,9 T€ im Anlagever- mögen gehalten.

**c) Vermögenslage**

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

- Angaben in T€ -

	per 31.12.2020	per 31.12.2019
<b>Vermögensstruktur</b>		
langfristiger Bereich (Anlagevermögen)	224.572	207.925
kurzfristiger Bereich	24.951	31.343
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>249.523</b>	<b>239.268</b>
<b>Kapitalstruktur</b>		
langfristiger Bereich	233.950	222.346
kurzfristiger Bereich	15.573	16.922
<b>Gesamtkapital</b>	<b>249.523</b>	<b>239.268</b>

Forderungen und Verbindlichkeiten, die vom Bilanzstichtag ge- rechnet > 1 Jahr fällig werden, wurden grundsätzlich als langfris- tig 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 kurzfris- tigen Bewertung zugeordnet. Bei dieser Klassifizierung wurde von langjährigen Erfahrungswerten aller Genossenschaften mit Spareinrichtung ausgegangen.

Das langfristig gebundene Vermögen ist durch ausreichend ei- gene Mittel und langfristig finanzierte Fremdmittel gekennzeich- net.

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

produkte im kurzfristigen Bereich ausgewiesen.

Es kann festgestellt werden, dass die Vermögensverhältnisse der CSg ein ausgewogenes Verhältnis aufweisen. Die Vermö- gens- und Kapitalverhältnisse gelten zum 31.12.2020 als geord- net. Im Jahr 2020 war die Zahlungsfähigkeit jederzeit gegeben. Über die in der Bilanz ausgewiesenen Mittel hinaus, sind aus- reichend Liquiditätsspielräume vorhanden. Im Wesentlichen er- geben sich diese aus den verfügbaren Kontokorrentlinien sowie aus unbelastetem Grundvermögen, welches jederzeit als Belei- hungsreserve genutzt werden kann.

**2.4 Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren**

*Finanzielle Leistungsindikatoren*

Die Entwicklung einiger wichtiger Daten wird im Dreijahresver- gleich dargestellt:

	2020	2019	2018
Jahresüberschuss (T€)	1.327,5	462,8	760,2
EK Quote (%)	31,10	31,92	32,60
Solvabilitätskennzahl (%)	30,85	32,62	33,31
Verschuldung inkl. Spareinrichtung je m² (€)	544	518	503
Leerstand in Wohnungen (%)	4,3	3,7	3,6
Zinsquote (%)	13,0	12,8	13,8
Kapitaldienstquote (%)	33,5	33,1	32,7
Sollmiete Wohnungen/Monat je m² (€)	5,62	5,59	5,53

Weitere finanzielle Leistungsindikatoren wurden bereits im Zu- sammenhang mit der Darstellung der wirtschaftlichen Lage do- kumentiert.

Zum Stichtag 31.12.2020 hatte die Genossenschaft 10.369 Mit- glieder (Vorjahr: 10.336) mit insgesamt 431.637 Geschäftsantei- len.

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder betrug zum 31.12.2020 T€ 6.538,6.

Die Abgänge der Mitglieder unterscheiden sich zwischen 2019 und 2020 um 1 Mitgliedschaft, wobei in 2019 63 Mitglieder aus- geschlossen wurden.

In der Gruppe der Ausscheidenden sind 2020 20 Mitglieder enthalten, denen entsprechend § 11, Abs. 1 der Satzung durch Ausschluss gekündigt wurde. Der damit zur Auszahlung fällige Anteilsbetrag wird zum Forderungsausgleich genutzt.

Zum überwiegenden Teil hatten die vorgenannten ausgeschlos- senen Mitglieder nur Anteile im Wert von 155 € gezeichnet (der verbleibende Wert entspricht rückständigen fälligen Mindestein- zahlungen). Für die im Jahr 2020 durch Tod und Aufkündigung beendeten Mitgliedschaften sind in der Regel vollständige An- teilsbeträge in Höhe von 1.395 € auszus zahlen.

Das Geschäftsjahr 2020 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 1.327.548,50 € ab. Gemäß § 40 der Satzung wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses 132.754,85 € in die gesetzliche Rücklage eingestellt.

Vorstand und Aufsichtsrat werden der Vertreterversammlung vorschlagen, den Bilanzgewinn in Höhe von 2.295.455,52 € auf das Jahr 2021 vorzutragen.

#### *Nicht finanzielle Leistungsindikatoren*

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

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

Die Motivation und Qualifikation unserer Mitarbeiter sind dabei Schlüsselfaktoren für den Erfolg der Genossenschaft.

Aufgrund des ab März 2020 geltenden Lockdown sowie der pandemiebedingten Einschränkungen konnten Weiterbildungsmaßnahmen nur sehr reduziert angeboten bzw. in Anspruch genommen werden.

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

Zum 31.12.2020 waren 60 Arbeitskräfte inkl. 3 Azubis und 2 Vorstände in der CSg beschäftigt, davon 17 Arbeitskräfte in Teilzeit, 1 Arbeitskraft projektbezogen.

### **III. Prognose-, Chancen- und Risikobericht**

#### **3.1 Risikobericht**

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

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

Als Basis des Risikomanagements dienen die von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht veröffentlichten Ma-

Risk (Mindestanforderungen an das Risikomanagement) in der Fassung vom 27. Oktober 2017 sowie die ergänzenden BAIT (Bankaufsichtliche Anforderungen an die IT in der Fassung vom 14. September 2018). Ziel des Risikomanagements in der Genossenschaft ist die Erhöhung des Risikobewusstseins auf allen Unternehmensebenen und damit die Etablierung einer gelebten Risikokultur. Die Risikostrategie der CSg ist unter Beachtung der gesetzlichen, satzungsgemäßen sowie bankenaufsichtlichen Anforderungen darauf ausgerichtet, entsprechend der Geschäftsstrategie die Mitglieder zu fördern sowie die Genossenschaft nachhaltig zu entwickeln.

Mit der jährlichen Risikoinventur wird sichergestellt, dass Risiken identifiziert und nach ihrer Wesentlichkeit eingestuft werden können. Auf Grundlage der MaRisk gewährleisten die entsprechenden Risikosteuerungs- und Controllingprozesse und das Monitoring, die Ableitung von Konsequenzen aus den Risikobeurteilungen. Sobald daraus Ergebnisse resultieren, finden sich diese im Risikofrühwarnsystem mit den Schwerpunkten in den wohnungswirtschaftlichen Beobachtungsbereichen und im Sparbereich wieder. Es werden die möglichen Auswirkungen der identifizierten Risiken auf das Jahresergebnis, auf die Liquidität und auf die Eigenmittelausstattung im Rahmen der Risikotragfähigkeit untersucht und einer Bewertung zugeführt. Dabei erfolgt eine ständige Weiterentwicklung der Risikobetrachtung. Die Einschätzung der Risiken erfolgt quartalsweise und ist Thema jeder regelmäßigen Vorstandsberatung.

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

Die Risiken von Preisänderungen sind auf den wohnungswirtschaftlichen Bereich begrenzt.

Auf Grundlage der Miet- und Nutzungsverträge gibt es eine langfristige Festlegung der Mieten.

Mittels der regelmäßig durchgeführten Bestandspflege der Immobilien kann künftig eher mit steigenden 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.

Ein Hauptaugenmerk wird in den nächsten Jahren auf der weiteren Baupreisentwicklung liegen.

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

Vor Beginn von Baumaßnahmen sind diese Faktoren einer umfangreichen Betrachtung zu unterziehen.

Das Adressenausfallrisiko im Kerngeschäft der Bestandsbewirtschaftung wird als gering eingestuft, insbesondere da die monatlichen Mieterlöse, einschließlich der Vorauszahlungen auf die Betriebskosten, dem Unternehmen hauptsächlich im Rahmen von Lastschriftinzügen zufließen. So betragen die Forderungsausfälle im Jahr 2020 0,30 % Prozent der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung. Auf coronabedingte Auswirkungen wurde bereits eingegangen.

Die Finanzierung des Anlagevermögens der Genossenschaft erfolgt durch das Eigenkapital, Spareinlagen und Kapitalmarktdarlehen. Aufgrund der Zinsfestschreibungen bei den Annuitätendarlehen bleiben Risiken durch Zinsänderungen sehr gering. Bei den Konditionen für ihre Spareinlagen orientiert sich die Genossenschaft am Markt. Auf Veränderungen kann der Vorstand durch das vorhandene Risikofrühwarnsystem kurzfristig reagieren. Dieses Verfahren hat sich in den vergangenen Jahren bewährt.

Der Geschäftsbetrieb der Spareinrichtung wird nach den Maßgaben des Kreditwesengesetzes geführt und von der Deutschen Bundesbank und der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungen überwacht.

Die Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG ist Mitglied des Selbsthilfefonds zur Sicherung von Spareinlagen für Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung beim GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen.

Gegenüber Kreditinstituten betragen die Verbindlichkeiten per 31.12.2020 T€ 60.542,7. Im Jahr 2020 erfolgte die planmäßige Rückführung von Darlehen in Höhe von T€ 3.837,6. Neue Darlehen kamen im Jahr 2020 zur Finanzierung der Neubautätigkeiten in Höhe von T€ 12.200 dazu.

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

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

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

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

Eigen- und Fremdmittel sowie eine breite Streuung von Fremdmitteln im Bereich der Einlagenverbindlichkeiten auf viele Sparer bilden auch in Zukunft die ausgewogene Strukturierung des Finanzierungsportfolios der Genossenschaft. Die Spareinrichtung leistet somit einen wichtigen und sicheren Baustein zur finanziellen Stabilität der Genossenschaft bei gleichzeitiger Unabhängigkeit von einzelnen Kreditgebern. Außerbilanzielle Finanzinstrumente sind nicht im Einsatz. Die kontinuierliche Risikoüberwachung und entsprechende Vorsorgemaßnahmen leiten sich aus einer zehnjährigen Wirtschafts- und Finanzplanung ab, welche jährlich aktualisiert wird. Dabei werden auch

Stressszenarien simuliert, um mögliche Marktveränderungen abschätzen zu können.

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

### 3.2 Chancen und Ausblick

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

Durch das Prüffeld Innenrevision werden prozessunabhängig alle Betriebs- und Geschäftsabläufe der CSg, das Risikomanagement inkl. des Controllings sowie das interne Kontrollsystem 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 31.07.2019 ist die Funktion ausgelagert. Es prüft die BEEH & HAPPICH GmbH als externe und unabhängige Interne Revision unseren Geschäftsbetrieb.

Gemäß § 25 h KWG fertigt die CSg Gefährdungsanalysen zu Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung sowie zur Prävention sonstiger strafbarer Handlungen an.

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

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

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

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

Für das Geschäftsjahr 2021 sind Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von rund T€ 25.938 (Vorjahr T€ 25.107) geplant. Ein Jahresüberschuss wird nicht ausgewiesen. Wir gehen von einem kalkulierten Verlust in Höhe von T€ 750 aus.

Dieser geplante Verlust hat seine Ursache in der aus bautechnischen Gründen notwendigen Sanierung der Mehrgeschosshäu-

ser A.-Schweitzer-Str. 62 und 64.

Die Genossenschaft verfügt über ausreichend Eigenkapital zum Ausgleich des Verlustes.

Die Liquidität der Genossenschaft ist sowohl im Rahmen der mittel- als auch der langfristigen Finanzplanung gesichert.

Auch die Nachfolgejahre sind mit den Gewinnprognosen rückläufig. Dies resultiert hauptsächlich aus den laufenden Kosten, welche für die Unterhaltung der Neubauprojekte bereits aufzuwenden sind und denen Mieteinnahmen nur zeitversetzt folgen. Das Anlagevermögen der CSg ist langfristig finanziert. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen des Risikomanagements beobachtet. Es wird erwartet, dass das Zinsänderungsrisiko aufgrund des anhaltend niedrigen Zinsniveaus mittelfristig gering bleibt.

Im Jahr 2021 wird ein Bauvolumen von T€ 19.288 (einschl. Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten) umgesetzt.

Neben den bisherigen Neubauprojekten, welche im laufenden Jahr abgeschlossen werden, beginnt der Bau des Vermietungs- und Veranstaltungsareals der CSg Am Karbel 2a.

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

Diese Maßnahmen zielen auf die Erhöhung von Service, Verbesserungen des Wohnumfeldes sowie die Erhöhung der Sicherheit in den Quartieren und damit der Stärkung und Erhöhung des Marktanteiles ab.

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

Der Wohnungsbestand der Genossenschaft befindet sich im sanierten bzw. teilsanierten Zustand, welcher sich im Einzelnen durch differenzierte Ausstattungsstandards in hoher Qualität auszeichnet. Aufgrund dieses, über dem Marktniveau liegenden Standards der Wohnungen gepaart mit einem hohen Service-niveau, kann sich die CSg auf dem homogenen und gleichzeitig angespannten Chemnitzer Wohnungsmarkt positiv abgrenzen.

Die im Vorjahr bereits angekündigte Einführung eines Kundenportals in der Bestandsverwaltung und die Erneuerung des Sparportals konnten abgeschlossen werden. Erweiterungen und ergänzende Anpassungen werden laufend vorgenommen. Vor allem der Bereich der Bestandsverwaltung profitiert von effizienteren Abläufen und Ressourceneinsparung. In den nächsten Jahren folgen weitere Applikationen, wie eine Mieter-App und die mobile Verkehrssicherung.

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

Die Aufträge der Genossenschaft an die im Jahr 2019 als 100%ige Tochter gegründeten Service GmbH erreichten im Bereich des Leerwohnungsausbaus einen Wert (Arbeitsstand) von ca. T€ 1.000.

Im Jahr 2021 wird sich der Tätigkeitsbereich auch auf Hausmeisterleistungen im Wohnungsbestand der Genossenschaft erweitern.

Der ausgewiesene Verlust in Höhe von T€ 289 wird in den Anfangsjahren bei einer GmbH-Neugründung nicht problematisch betrachtet. Die produktive Tätigkeit wurde erst im Mai 2020 aufgenommen.

Für 2021 rechnen wir mit einem geringen Verlust bzw. bereits mit leichtem Gewinn.

Es ist von einer erfolgreichen Entwicklung der Gesellschaft und einer schrittweisen Führung in die Gewinnzone auszugehen.

Die grundsätzlich positiven Entwicklungen in Bezug auf die Gesamtlage der Genossenschaft für das Geschäftsjahr 2020 lassen im aktuellen Geschehen aufgrund des weiterhin bestehenden Lockdowns nicht automatisch darauf schließen, dass in den betrachteten Geschäftsfeldern mit den gleichen moderaten Auswirkungen im Jahr 2022 zu rechnen ist.

Es ist damit zu rechnen, dass die bisherigen Maßnahmen zur Eindämmung der Infektionszahlen gravierende Konsequenzen auf die deutsche Wirtschaft bis hin zu einer möglichen Rezession haben können. Die Pandemie führte in Deutschland bereits zu deutlichen Einschnitten und Verwerfungen sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben. Bei einem längeren Anhalten der derzeitigen Lage sind mögliche Einflüsse auf die Erlösschmälerung bzw. Verzögerungen bei geplanten Bau- und Sanierungsmaßnahmen zu beachten.

Die Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG betrachtet sich auch unter den aktuellen Bedingungen als gerüstet und wirtschaftlich sehr stabil. Sie wird mit den getroffenen Planungen und Maßnahmen im Rahmen der anzunehmenden Entwicklungen auch in den nächsten Jahren erfolgreich am Markt agieren und die gesetzten Ziele umsetzen.

Chemnitz, 26.02.2021

Der Vorstand



**Ringo Lottig**

Vorstand



**Michael Weise**

Vorstand







Chemnitzer  
Siedlungsgemeinschaft eG

**Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG**  
Hoffmannstraße 47  
09112 Chemnitz

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

Web: [www.siedlungsgemeinschaft.de](http://www.siedlungsgemeinschaft.de)  
Mail: [info@siedlungsgemeinschaft.de](mailto:info@siedlungsgemeinschaft.de)

...genau *unser* Stil  
wohnen.sparen.



Mitglied im Verband  
Sächsischer  
Wohnungsgenossen-  
schaften e.V.