



Chemnitzer
Siedlungsgemeinschaft eG

GESCHÄFTSBERICHT

2022

...genau mein Stil
wohnen.sparen.

A photograph of a modern building facade with a sculpture of colorful sticks in the foreground. The sticks are of various colors (red, orange, yellow, green, blue, black, white) and are arranged in a fan-like pattern, pointing upwards. The building has large windows and a light-colored facade. The sculpture is set on a bed of gravel in a landscaped area with some plants.

DIE CHEMNITZER SIEDLUNGSGEMEINSCHAFT EG

Im Firmennamen verankert, in der Skulptur vor dem Unternehmensstandort zum Ausdruck gebracht und im Unternehmensleitbild niedergeschrieben: Gemeinschaft bedeutet Zusammenhalt, die Herausforderungen der Zeit gemeinsam zu überwinden und selbst aus schwierigen Phasen gestärkt hervorzugehen. Füreinander da zu sein, Hilfe zu leisten und niemanden zurückzulassen. „In einer Zeit, in der genossenschaftliche Werte eine besondere Bedeutung gewinnen, werden wir als Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft heute und in Zukunft ein stabiler sowie starker Partner für unsere Mitglieder und Geschäftspartner sein“ (CSg-Vorstandsvorsitzender Ringo Lottig, 2022).

 *genau until* Stil
wohnen.sparen.

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 **JAHRESABSCHLUSS**

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
10.495



WOHNUNGEN (EIGENBESTAND)
4.856 (inkl. Eigennutzung)

WOHN-/NUTZFLÄCHE
292.909 m²



SPARER
4.958

SPARVERTRÄGE
9.011

EINLAGEBESTAND
110.553.059,13 €



VERMIETUNGEN
524 Wohnungen

LEERSTAND
3,65 %



SANIERUNGSVOLUMEN
8.100.000,00 €

LEERWOHNUNGS-AUSBAU
433 Wohneinheiten



BILANZSUMME
260.874.326,38 €

EIGENKAPITAL
71.704.930,18 €

VORSTANDSINFORMATION



Die Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG hat ihren erfolgreichen Kurs im Geschäftsjahr 2022 fortgesetzt. Diese Leistung ist in einer Zeit mit deutlich verschärften Rahmenbedingungen besonders zu werten. Die Corona-Pandemie und ihre Auswirkungen noch deutlich erkennbar, ereilte uns mit einer Kriegssituation auf europäischem Boden, nicht weit von uns entfernt, das nächste schwerwiegende Ereignis mit drastischen Folgen. Lieferengpässe und die Entwicklung der Energiepreise führten zu Inflationsraten spürbaren Ausmaßes. Zudem bewirkten stark gestiegene Kosten im Lohnsektor und zeitlich unausgewogene Zinserhöhungen erhebliche Preissteigerungen, welche es in unserem regionalen Markt zu managen galt. In Anbetracht dieser Rahmenbedingungen wurde die Aufnahme von Kriegsflüchtlingen ebenso geleistet wie die Sicherung und planmäßige Durchführung aller Sanierungen und Modernisierungen. Wir können mit Stolz auf ein Jahr zurückblicken, in welchem wir gemeinsam mit unseren Mitgliedern ein starkes Stück Genossenschaft unter Beweis stellen konnten und viele neue Menschen in die CSg aufgenommen haben. Es ist wichtig, dass wir die Aufgaben dieser Zeit gemeinsam meistern. Dafür haben wir als Siedlungsgemeinschaft ein starkes Fundament und können den Blick positiv in die Zukunft richten.

DER CHEMNITZER WOHNUNGSMARKT

Chemnitz bleibt mit einem durchschnittlichen Angebotsmietpreis von ca. 5,50 €/m² weiterhin die günstigste Großstadt in Deutschland und liegt inzwischen 40 bis 45 % unter dem Mittelwert der Bundesrepublik. Im Jahr 2022 zogen ca. 5.000 Flüchtlinge (in weiten Teilen Frauen, Kinder und Rentner) nach Chemnitz. Ursache war die massive Flüchtlingsbewegung der ukrainischen Zivilbevölkerung, beginnend Ende Februar 2022. Damit stieg die Einwohnerzahl in unserer Stadt auf 248.864 (Stand 31.12.2022). Dies ist seit 2002/2003 der höchste Bevölkerungsstand und seit der Wiedervereinigung das größte Wachstumsplus (2,1 %). Der Altersdurchschnitt liegt bei ca. 46 bis 47 Jahren. Die Altersstruktur hingegen hat sich im Berichtszeitraum nur gering verändert, lediglich die absolute Zahl der Jugendlichen ist infolge des Zuzuges aus der Ukraine gestiegen. Auch im Jahr 2022 stehen weniger als 2.000 Geburten den fast doppelt so hohen Sterbefällen gegenüber. Die Zahl der Haushalte ist auf ca. 133.000 gestiegen, indem typischerweise mindestens 2 Personen leben.

Den meisten Zuwachs haben neben den innerstädtischen Wohngebieten das Heckert-Gebiet, der Sonnenberg sowie der Kaßberg verzeichnet. Die steigende Bevölkerungszahl hat das Wohnungsangebot in Chemnitz spürbar verringert. Im Dezember 2022 waren 3.100 Wohnungen z. B. im

Immobilienportal „ImmobilienScout“ verfügbar, das bedeutet 1.400 Wohnungen weniger im Vergleich zum Ende des Jahres 2021. Vermietet worden sind vor allem kleinere Wohnungen mit einer Größe von bis zu 46 m².

Der Gesamtbestand an Wohnraum liegt in Chemnitz bei ca. 157.000. Bei den marktaktiven Wohnungsbeständen beträgt die Leerstandsquote ca. 9 %. Die Basismieten schwanken bei den Gebäuden, die bis zum Jahr 2000 errichtet wurden, zwischen 4,88 €/m² und 5,88 €/m². Die höchsten Einnahmen werden in Wohnhäusern ab dem Baujahr 2014 mit Preisen zwischen 8,01 €/m² und ca. 11,00 €/m² erzielt. In den Baujahresklassen von 2001 bis 2013 liegen die Basismieten aller Wohnungsgrößen bei 6,26 €/m². Die Angebotsmieten in Chemnitz sind im Jahr 2022 leicht gestiegen, der Durchschnittswert lag Ende 2021 bei ca. 5,36 €/m², zwölf Monate später waren es ca. 5,50 €/m².

DIE ENTWICKLUNG DER GENOSSENSCHAFT

Im Jahr 2022 wurden 501 Wohnungen an CSg-Mieter übergeben, ein Plus von 32 zum Vorjahr. Vom Gesamtbestand (4.856 Wohnungen am 31.12.2022) waren zum Jahresende 174 Wohneinheiten unvermietet. Das entspricht einer Leerstandsquote von 3,65 %. Im Vergleich zum Vorjahr (4,68 %) verringerte sich dieser Wert um knapp einen Prozentpunkt und ist damit eine deutliche positive Entwicklung. Das langfristige Konzept der Genossenschaft entfaltet seine Wirkung. Dabei stellen ein hohes Engagement der Mitarbeiter der Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG und der CSg Service GmbH eine tragende Säule für die Erreichung der anspruchsvollen Ziele dar.

DIE SPAREINRICHTUNG

Zum Stichtag 31.12.2022 betrug der Einlagenbestand 110.553.059,13 € (inkl. Zinsabgrenzung in Höhe von 15.774,57 €) und wurde somit zum Vorjahr (vgl. 109.064.262,36 € zum 31.12.2021) um 1.488.796,77 € erhöht. Die Anzahl an Mitgliedsaufnahmen lag im abgelaufenen Geschäftsjahr bei 65 und führte im Ergebnis zu einem Gesamtbestand am 31.12.2022 von 4.958 sparenden Mitgliedern. Neben dem Zuwachs an Einlagen in Höhe von 1.497.978,94 € (exklusive Zinsabgrenzung) verzeichnet unsere Spareinrichtung weiterhin eine anhaltend positive Entwicklung der Einlagenstruktur von kurzfristigen zu längerfristigen Anlagen.

MIETERPORTAL „MEINE SIEDLUNGS- GEMEINSCHAFT“



Seit dem 01.10.2022 ist die Siedlungsgemeinschaft mit dem neuen Kundenportal „Meine Siedlungsgemeinschaft“ online. Erreichbar über den Internetbrowser auf dem PC oder alternativ als App-Version nutzbar, verspricht der neue Onlinedienst insbesondere mehr Service und eine verbesserte Mieterkommunikation. Anliegen und Probleme können zukünftig schnell und unkompliziert von Zuhause oder unterwegs aus an die Mitarbeiter der Genossenschaft übertragen werden.

Der Zugriff auf wichtige Dokumente und Informationen, bspw. zu bestehenden Mietverträgen, ist ebenso zu jeder Zeit möglich wie der Abruf der monatlichen Energieverbrauchszahlen.

Eine neue Bankverbindung kann einfach und bequem hinterlegt werden, man bleibt auf dem Laufenden über den Status von Angelegenheiten und findet verschiedene Vorlagen zu wohnungsspezifischen Themen, welche genutzt werden können.



DIE WEITERENTWICKLUNG DER WOHNBE-STÄNDE

Die Arbeiten im Rahmen der komplexen Sanierung an den beiden Hochhäusern Albert-Schweitzer-Straße 62/64 im Flemminggebiet sind im Berichtszeitraum fortgeführt worden. Neben der Fassaden-Neugestaltung wurden die alten Balkone abgebrochen und durch neue ersetzt. Die Hauseingänge und Treppenhäuser sind verputzt, teilweise haben die Fußböden- und Wandbeläge eine Modernisierung erhalten. Im Haus 64 ist eine Aufzugsanlage installiert, welche sowohl das Kellergeschoss als auch alle Wohnetagen einschließt. Diese Arbeiten haben im Haus 62 zum Ende des Jahres begonnen. Der Einbau von Brand- und Rauchschutztüren erfolgte, die Elektrik wurde modernisiert. Das Haus 62 erhielt zusätzlich eine vollständige energetische Sanierung.

In den Gebäuden an der Emil-Rosenow-Straße/Reichsstraße wurden Maßnahmen im Rahmen der Strangsanierung durchgeführt. Gleiches erfolgte in den Wohnhäusern Am Talanger 33 - 39 sowie 41 - 47. Die Gebäude Gerhart-Hauptmann-Platz 2 - 8 erhielten eine Fassaden-erneuerung sowie weitere Außenanlagengestaltungen. Durch einen umfangreichen Leerwohnungsausbau wurden 2022 insgesamt 433 Wohnungen verschiedener Ausbaustufen saniert/modernisiert und standen somit als marktfähige Produkte der Vermietung zur Verfügung.

DIE REALISIERUNG VON NEUBAUVORHABEN

Für die CSg Service GmbH fand der Baustart des Betriebs-hofes an der Steinwiese statt. Hier werden die Handwerker ihren zukünftigen Standort mit Lagerhalle und Sozialtrakt haben. Aufgrund der massiven Kostenentwicklungen sowie nicht planbarer volkswirtschaftlicher Rahmenbedingungen für komplexe Bauprojekte wurde der Neubau des Veranstaltungsareals im Flemminggebiet zurückgestellt.

Nachdem der Neubau der Wohnanlage „Die tanzende Siedlung“ bereits seit 2021 beendet ist, erfolgte im Dezember 2022 der feierliche Abschluss des am Standort realisierten Projektes „WINNER Reloaded“ (Teil des vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi) geförderten Forschungsprogramms „IKT für Elektromobilität III: intelligente Anwendungen für Mobilität, Logistik und Energie“).

DIE CSG SERVICE GMBH

Die CSg Service GmbH hat sich 2022 weiter sehr positiv entwickelt und ist von enormer Bedeutung für die Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG. Wir können deutlich schneller auf Marktsituationen reagieren und wichtige Kapazitäten in der eigenen Hand halten. Dafür hat das Tochterunternehmen inzwischen 22 Mitarbeiter und einen Betriebsleiter. Außerdem absolviert ein Auszubildender eine Lehre im Handwerk Elektrik.

Im vergangenen Jahr wurden allein von den Mitarbeitern der CSg Service GmbH 39 Wohnungen vollständig ausgebaut und weitere 7 Wohnungen instandgesetzt. Gleichzeitig erfüllte die CSg Service GmbH rund 750 Kleininstandhaltungsaufträge sowie den Ein- und Umbau von zahlreichen Küchen bzw. die Möblierung von Bestandswohnungen.

Chemnitz, 11.05.2023

Der Vorstand

Ringo Lottig
(Vorsitzender)

Sven Eulitz

Michael Weise
(nebenamtlich)

MITGLIEDSCHAFTEN

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

FACHLICHES UND GESELLSCHAFTLICHES ENGAGEMENT



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



Mitglied im Arbeitskreis Wodis der Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung beim GdW



Vorsitz des Fachausschusses (Elektro-) Mobilität des VSWG



Mitglied im wohnungswirtschaftlichen Beirat der Tele Columbus AG



Mitglied im Fachausschuss Planung/ Technik/Energie



Mitglied im Präsidium der BAG der Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung des GdW



Mitglied im Fachausschuss Berufliche Bildung und Personalentwicklung



Mitglied im Beirat der Aareon Deutschland GmbH



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



GEMEINSAM LASSEN WIR STEINE TANZEN

Dass wir Steine im Rahmen unserer Bauaktivitäten bewegen, ist nicht ungewöhnlich. Sie aber tanzen zu sehen, eine Vorstellung die zweifelhaft erscheint. Aber nichts ist unmöglich ...

Am 13.05.2022 feierten wir die Einweihung einer ganz besonderen Brunnenanlage - bestehend aus 3 handgefertigten Steinelementen, die durch Wasserdruck zu „tanzen“ beginnen. Entworfen wurde das faszinierende Wasserspiel, welches sich im Mittelpunkt der neuen CSg-Wohnanlage „Die tanzende Siedlung“ befindet, vom international anerkannten Bildhauer Christian Tobin.



BAUPROJEKTE

ALBERT-SCHWEITZER-STRASSE 62/64

Nachdem die Komplexsanierung der beiden Hochhäuser im Oktober 2021 mit den ersten Arbeiten begonnen hatte, erfolgte 2022 eine intensive Weiterführung der sehr umfangreichen Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahme. Dabei war zunächst das Haus 64 in den Fokus gestellt, mit dem Ziel der Fertigstellung Anfang des II. Quartals 2023. Ausgenommen hiervon ist der nachgelagerte Leerwohnungsausbau. Im Gebäudeteil mit der Hausnummer 62 befindet man sich mit den Bauaktivitäten ebenfalls im Soll. Bis September 2023 wird das Projekt unter anderem mit der Gestaltung der Außenanlagen seinen Abschluss finden.

2021



2022

WOHNGEBIET EMIL-ROSENOW-STRASSE

—

Eine weitere komplexe Baumaßnahme hat 2022 auf dem Kaßberg mit dem Sanierungs- und Modernisierungsvorhaben der Wohngebäude Emil-Rosenow-Straße 1 a - c, 2 a - c und 4 a - c sowie Reichsstraße 25 a - d begonnen. Neben den Maßnahmen der Strangsanierung erfolgt eine Reinigung der Fassaden. Die Treppenhäuser bekommen einen frischen Anstrich. Es werden neue Wohnungseingangs- und Brandschutztüren eingebaut. Darüber hinaus erhalten die Balkone eine Verglasung, somit wird ein zusätzlicher Schallschutz erreicht und der Wohnwert erheblich gesteigert.



STEINWIESE – BETRIEBSHOF DER CSG SERVICE GMBH

—

Der Bau eines Betriebshofes für die CSg Service GmbH hat im Oktober 2022 begonnen. Dieser erweiterte Firmenstandort wird auf dem noch unbebauten Gelände an der Steinwiese, zwischen dem Kinder- und Jugendnotdienst Flemmingstraße 97 und dem Wohnhaus Steinwiese 30 – 38, errichtet. Das zukünftige Gebäude wird mit Lagerhalle sowie Sozialtrakt ausgestattet sein. Die positive Entwicklung des Tochterunternehmens der Siedlungsgemeinschaft bedingt den Schritt einer Erweiterung der Räumlichkeiten und Kapazitäten.



SANIERUNG / BESTANDSAUFWERTENDE MAßNAHMEN

Die Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG hat im Geschäftsjahr 2022 rund 8,1 Millionen Euro in die Sanierung und Aufwertung ihrer Bestände investiert.



MALERISCHE INSTANDSETZUNG DER TREPPENHÄUSER

- Emil-Rosenow-Straße 1 a - c, 2 a - c, 4 a - c
- Reichsstraße 25 a - d
- Talanger 33 - 39, 41 - 47



FASSADENGESTALTUNG/ -REINIGUNG/-SANIERUNG

- Emil-Rosenow-Straße 1 a - c, 2 a - c, 4 a - c
- Reichsstraße 25 a - d
- Gerhart-Hauptmann-Platz 2 - 8, 18



EINBAU V. BRANDSCHUTZTÜREN (KELLER/DACHBODEN)

- Emil-Rosenow-Straße 1 a - c, 2 a - c, 4 a - c
- Reichsstraße 25 a - d
- Talanger 33 - 39, 41 - 47



ERNEUERUNG VON WOHNUNGSEINGANGSTÜREN

- Emil-Rosenow-Straße 1 a - c, 2 a - c, 4 a - c
- Reichsstraße 25 a - d
- Talanger 33 - 39, 41 - 47



ERNEUERUNG DER ELEKTRISCHEN ANLAGEN

- Emil-Rosenow-Straße 1 a - c, 2 a - c, 4 a - c
- Reichsstraße 25 a - d
- Talanger 33 - 39, 41 - 47



AUSSTATTUNG MIT ELEKTRONISCHEM SCHLISSSYSTEM „PACO“

- Ausstattung von weiteren 324 Hauseingängen



KOMPLEXSANIERUNG

- Albert-Schweitzer-Straße 62/64



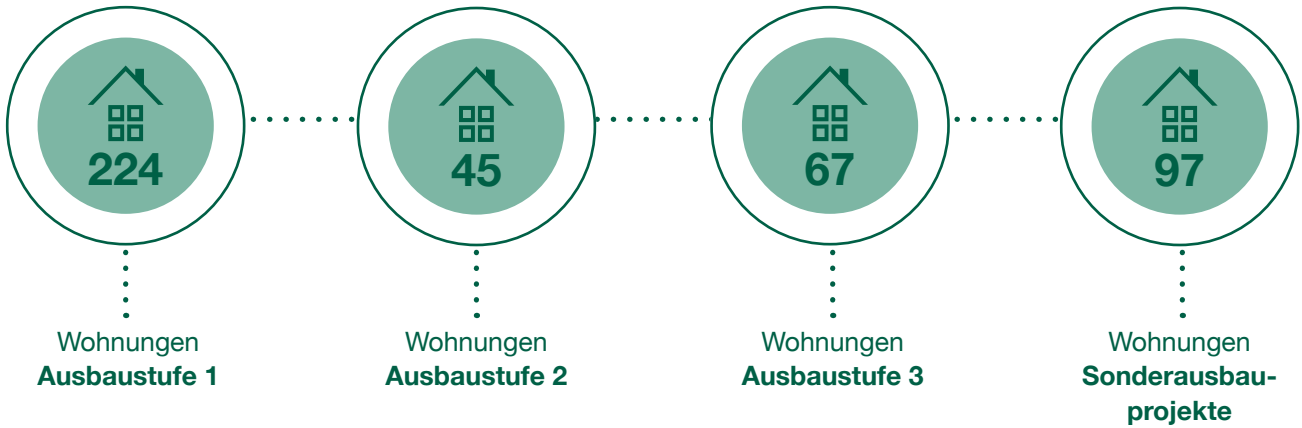
SONSTIGES

- Einbau von Duscheinheiten und komplette Badumbauten
- barrierearme Einbauten von Wannentüren und erhöhten Toiletten
- wohnraumanpassende Maßnahmen, wie z. B. Balkontürabsenkungen und Entfernung von Schwellen
- Trockenlegung/Drainagearbeiten/Sanierung von Grundleitungen
- Errichtung von Müllplatzeinhausungen
- Gestaltung und Rekultivierung von Außenanlagen
- Wasserschadensanierungen
- Erneuerung der Beschichtung von Eingangspodesten
- ...



LEERWOHNUNGS-AUSBAU

Im Jahr 2022 wurden 433 Wohneinheiten zur Wiedervermietung hergerichtet und umgebaut.



Neue Grundrisslösungen

Um Mietern moderne und attraktive Produkte anbieten zu können, entwickeln wir beim Ausbau von Wohnräumen neue Grundrissvarianten – hier am Beispiel einer 2-Raumwohnung des Bautyps Q6.



Kleininstandsetzungen

Im Geschäftsjahr 2022 wurden insgesamt 4.581 Instandhaltungsaufträge erteilt.

VERMIETUNG

Seit dem 24.02.2022 tobt in der Ukraine ein russischer Angriffskrieg und hat eine gewaltige Fluchtbewegung in Europa ausgelöst. Viele Flüchtlinge sind auch in Chemnitz angekommen und haben bei der Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft ein neues Zuhause gefunden. Getragen von einer großen Welle der Hilfsbereitschaft unter den Mitgliedern hat die Genossenschaft im Berichtszeitraum Mietverträge mit ukrainischen Flüchtlingen abgeschlossen.

Im Geschäftsjahr 2022 wurden 524 Wohnungen vermietet. Vergleicht man die erfassten Mietverträge mit dem Vorjahr (447 Vermietungen zum 31.12.2021), ergibt sich eine Steigerung bei den Vermietungszahlen um 77 Wohneinheiten. Die Leerstandsquote per 31.12.2022 beträgt 3,65 %.

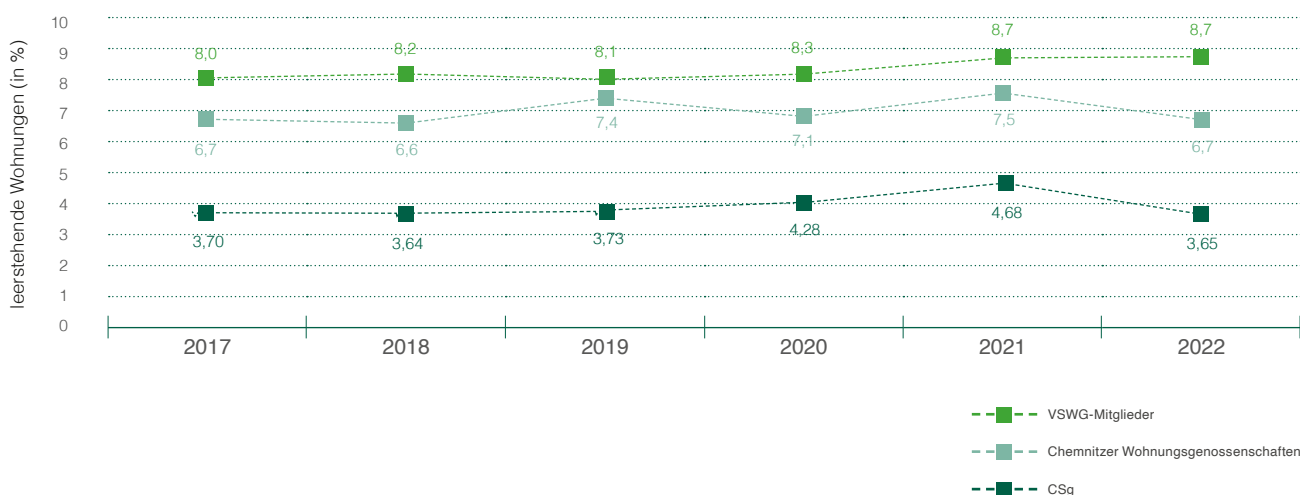
Nach wie vor großer Beliebtheit erfreuen sich die in unserem Wohnungsbestand geschaffenen 5-Raum-Etagenwohnungen. Gleiches gilt für die Nachfrage nach Maisonette-Wohnungen. Durch Wohnungszusammenlegungen konnten 8 Wohneinheiten vergrößert und attraktiv ausgebaut werden.



Folgende Aktionen wurden 2022 vertriebsunterstützend eingesetzt:

- Aktion „Gute Vorsätze für 2022“
- Aktion „Auf flinken Kufen in die neue Wohnung bei der CSg“
- Aktion „Der Frühling macht Lust auf was Neues ...“
- Sommeraktion „Der Urlaub ist gerettet“
- Aktion „Unser Entlastungspaket“

Stichtag (per 31.12.)	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Leerstandsquote (in %)	3,70	3,64	3,73	4,28	4,68	3,65
Anzahl leerstehende WE	178	178	180	207	226	174
Anzahl Wohnungsübergaben	364	395	371	438	469	501
Anzahl Wohnungsübernahmen	437	375	412	442	479	495



STATISTIK ZUM WOHNUNGSBESTAND

1. Gesamtbestand 2022

WE nach Stadtteilen	Anzahl WE
Flemminggebiet	2.338
Kaßberg	1.936
Altendorf (Siedlung)	412
Wittgensdorf	3
Bernsdorf	167
Gesamtergebnis	4.856

WE-Größe nach Räumen	Anzahl WE
1-Raum	124
2-Raum	1.810
3-Raum	2.400
4-Raum	442
5-Raum	75
6-Raum	4
7-Raum	1
Gesamtergebnis	4.856

WE-Größe nach Wohnfläche	Anzahl WE
bis 40 m²	100
bis 50 m²	1.472
bis 60 m²	2.103
bis 70 m²	523
über 70 m²	658
Gesamtergebnis	4.856

Altbau (bis 1948 errichtet)	323
Neubau (nach 1948 errichtet)	4.533
Gesamtergebnis	4.856



2. Wohnungsübergaben 2022

WE-Größe nach Räumen	Anzahl
1-Raum	34
2-Raum	206
3-Raum	219
4-Raum	36
5-Raum	6
6-Raum	0
7-Raum	0
Gesamtergebnis	501

WE-Größe nach Wohnfläche	Anzahl
bis 40 m²	26
bis 50 m²	177
bis 60 m²	214
bis 70 m²	33
über 70 m²	51
Gesamtergebnis	501

An aerial photograph of a modern, multi-story apartment building with a colorful facade in shades of light blue, green, and pink. The building has a dark tiled roof with several skylights. In the foreground, there is a courtyard with a paved walkway, some trees, and a small structure. The image is overlaid with a dark green semi-transparent box containing text. There are also several decorative green circles of varying sizes in the upper right quadrant of the image.

GEMEINSAM DIE ZEIT VERÄNDERN

Stillstand ist Rückschritt, die Entwicklung und Veränderung von Situationen und Gegebenheiten eine ständig wiederkehrende Aufgabe unserer Zeit ...

Wir investieren in unsere Wohnbestände, bieten attraktive Anlageformen für Sparer, erweitern unsere Serviceangebote, schaffen Orte zum Wohlfühlen und Zusammenkommen unter der bestmöglichen Nutzung vorhandener Ressourcen. Einen wichtigen Anteil daran hat unsere genossenschaftliche Spareinrichtung, die uns zusätzliche Kraft bei der Gestaltung der Zukunft bietet.

SPAREINRICHTUNG

Der Einlagenbestand zum 31.12.2022 betrug 110.553.059,13 € (inkl. Zinsabgrenzung in Höhe von 15.774,57 €) und konnte somit zum Vorjahr (vgl. 109.064.262,36 € zum 31.12.2021) um 1.488.796,77 € erhöht werden.

Die Anzahl an Mitgliedsaufnahmen lag im abgelaufenen Geschäftsjahr bei 65 und führte im Ergebnis zu einem Gesamtbestand am 31.12.2022 von 4.958 sparenden Mitgliedern.

Neben dem Zuwachs an Einlagen in Höhe von 1.497.978,94 € (exklusive Zinsabgrenzung) konnte 2022 eine anhaltend positive Entwicklung der Einlagenstruktur von kurzfristigen zu längerfristigen Anlagen verzeichnet werden.

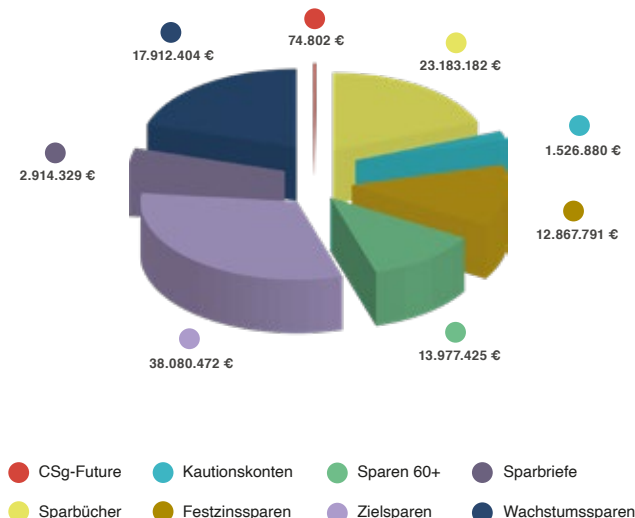
Mittelverwendung

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

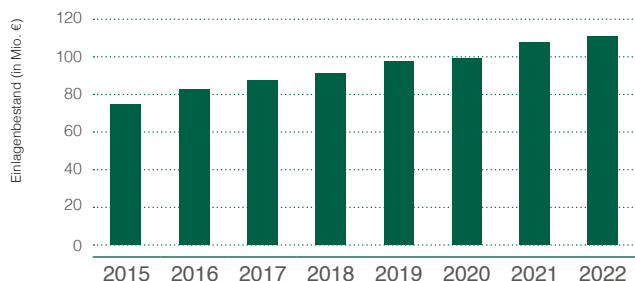
Online-Kundenportal der Spareinrichtung

Im Dezember 2022 waren rund 2.200 sparende Mitglieder im CSg-Sparportal registriert. Somit nutzten rund 44 % der Sparer das Kundenportal der Spareinrichtung zur Verwaltung ihrer finanziellen Angelegenheiten.

Aufteilung der Spareinlagen nach Produkten



Sparvolumen per 31.12.



Guthaben pro Vertrag	Anzahl der Verträge	Summe der Guthaben per 31.12.2022
0,00 bis 499,99 €	891	94.683,61 €
500,00 bis 1.999,99 €	1609	1.990.064,69 €
2.000,00 bis 4.999,99 €	1779	5.758.160,84 €
5.000,00 bis 9.999,99 €	1551	10.626.191,92 €
10.000,00 bis 49.999,99 €	2752	55.780.660,21 €
50.000,00 bis 99.999,99 €	322	20.246.810,45 €
über 100.000,00 €	107	16.040.712,84 €
Summe	9.011	110.537.284,56 €
Durchschnittsguthaben pro Vertrag		12.266,93 €
Einlagenbestand am 31.12.2022		110.537.284,56 €*

* exkl. Zinsabgrenzung



GEMEINSAM AUF REISEN GEHEN

Hinausgehen, Erinnerungen wecken, mit anderen Menschen Erlebnisse teilen, ein nettes Gespräch führen oder einfach mal dem Alltag entfliehen ...

Wir möchten Menschen zusammenbringen, denn wer sich kennt und versteht, der achtet aufeinander. Diesen Wunsch erfüllen wir mit Leben, indem wir Treffpunkte schaffen – auf den genossenschaftlichen Veranstaltungen, im CSgtreff oder mit unserem 2022 erschaffenen Ausflugsformat „CSg on tour“. Die angebotenen Ausfahrten führen zu verschiedenen Ausflugszielen in der Region und erfreuen sich großer Beliebtheit.





MITGLIEDERBESTAND

Mitgliederbestand per 01.01.2022	10.373 Mitglieder
Bewegung 2022	
Zugänge	522 (davon 65 Sparer)
Abgänge	400
durch Tod	109
durch Aufkündigung	193
durch Übertragung	80
durch Ausschluss	18
Mitgliederbestand per 31.12.2022	10.495
Zuwachs von 122 Mitgliedern	

Mitglieder nach Kategorien	
Wohnende	4.594
ohne CSg-Wohnung	5.901
sparende Mitglieder (auch wohnend)	4.958
Gesamt	10.495

Stand der Anteile	
Stand 01.01.2022	428.857
Zugänge	26.957
Abgänge	28.970
Kündigung einzelner Anteile	1.890
Übertragung einzelner Anteile	0
Widerruf von Anteilen	0
Stand 31.12.2022	424.954
Rückgang um 3.903 Anteile	

ALTERSSTRUKTUR

Alter	Mitgliederbestand
71 Jahre und älter	2.975
61 - 70 Jahre	1.329
51 - 60 Jahre	1.507
41 - 50 Jahre	1.157
31 - 40 Jahre	1.048
21 - 30 Jahre	585
20 Jahre und jünger	1.894
Gesamt	10.495

44,63 %

MITGLIEDER
1 - 50 Jahre

55,37 %

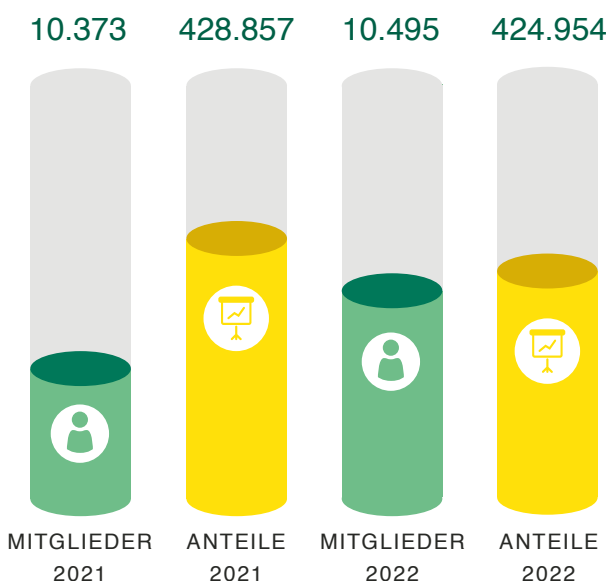
MITGLIEDER
ab 51 Jahre

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

MITGLIEDERENTWICKLUNG / -WESEN

Der Mitgliederbestand der Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG betrug zum 31.12.2022 10.495 Mitglieder. Demnach konnte die Genossenschaft im Geschäftsjahr 2022 einen Zuwachs von 122 Mitgliedern verzeichnen (vgl. 10.373 Mitglieder zum 31.12.2021).

Die Zahl der gezeichneten Anteile verringerte sich um 3.903 von 428.857 (Stand 31.12.2021) auf 424.954 Anteile zum Stichtag 31.12.2022. Das Durchschnittsalter der CSg-Mitglieder lag am 31.12.2022 bei rund 51 Jahren und ist somit im Vergleich zum Wert aus dem Vorjahr unverändert.



Sozialbilanz

Mit der Lockerung der pandemiebedingten Kontaktbeschränkungen konnten viele Angebote wieder aufgenommen werden, welche in den beiden vorherigen Jahren nicht oder lediglich in einem ganz kleinen Rahmen möglich waren.

Wir begrüßten viele neue Erdenbürger und überraschten die Eltern. Weiterhin gratulierten wir 1.243 Mitgliedern zum runden Geburtstag. 2 Jubilarinnen besuchten wir persönlich anlässlich ihres 100. oder sogar 102. Geburtstags.

Die Pilz- und Kräuterwanderungen sowie unser CSg-Fußballcamp fanden viele begeisterte Teilnehmer. Wir unterstützten diverse Hausfeste, begleiteten die Zuckertüten-

festen in den Kitas und den Schulanfang. Unsere Mieter und Gäste trotzten dem nicht immer freundlichen Wetter bei Oster- oder Nikolausfest und verbrachten mit uns unterhaltsame Stunden in schöner Atmosphäre.

Der Soziale Handwerker war 233-mal im Einsatz. Darüber hinaus führte er 32 Fahrten im Rahmen unserer Ausflugsreihe „CSg on tour“ mit den Mitgliedern der Genossenschaft durch.

Wohnraumanpassungen wurden vorgenommen, unter anderem der Einbau von Wannentüren sowie Balkontürab-senkungen/Schwellenentfernungen.

Unsere Gästewohnungen wurden zahlreich für Übernachtungen genutzt, das Veranstaltungsareal für viele private Veranstaltungen gebucht.

Der CSgtreff

Auch der CSgtreff war im Berichtszeitraum von der positiven Entwicklung der pandemiebedingten Beschränkungen beeinflusst. So wurden Treffen und gemeinsame Aktivitäten wieder möglich und es zog viel mehr Leben in die beliebten Räumlichkeiten für Gemeinsamkeit ein.

Der Seniorensport fand regelmäßig in zwei Gruppen statt. Die Klöpplerinnen tauschten gern Tipps und Tricks aus, wodurch kleine Kunstwerke entstanden sind. Der Fleiß der Damen im „Kaffeeplausch“ ist weiterhin ungebrochen und die Ergebnisse können sich sehen lassen. Neben Spenden aus den Verkäufen wurde erneut ein großes Paket mit gemütlichen Strümpfen an die Krebsstation des DRK-Kran-

kenhauses Rabenstein übergeben. Die Verkehrsteilnehmerschulungen waren ebenfalls sehr gut besucht.

Viele Teilnehmer begleiteten den CSgtreff zum Ausflug nach Neudorf in die Schauwerkstatt der Räucherkerzen. Zusätzlich fanden Autorenlesungen, Reiseberichte sowie ein vorweihnachtliches Gestalten von Aquarellen statt. Die gemeinsame Weihnachtsfeier konnte wieder durchgeführt werden.

Der Kaffee- und Spielenachmittag erfreute sich nach wie vor großer Beliebtheit.



DIE CSG SERVICE GMBH

Die Entwicklung des Tochterunternehmens der Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft verlief im Geschäftsjahr 2022 weiterhin sehr positiv. Das Handwerksunternehmen hat sich zu einem wichtigen Fundament für die Genossenschaft hinsichtlich der Entwicklung und Instandhaltung der Wohnbestände etabliert. Am Jahresende waren 22 Mitarbeiter zuzüglich der Betriebsleitung in der CSg Service GmbH beschäftigt, darunter Handwerker aus verschiedenen Gewerken und ein integriertes Hausmeisterteam.

Im Berichtszeitraum wurden 39 Wohnungen vollständig ausgebaut und an die Genossenschaft zur Wiedervermietung übergeben. Weitere 7 Wohneinheiten erhielten einen neuen Anstrich, so dass sich die neuen Mieter nach ihrem Einzug gleich wohlfühlen konnten.

Die Handwerker und Hausmeister des Betriebes haben insgesamt rund 750 Kleininstandhaltungsaufträge ausgeführt. Oftmals mussten z. B. Waschmaschinenanschlüsse repariert oder Abflüsse in Küchen oder Badezimmern erneuert werden.

Die Hausmeister führten z. B. Aufträge im Wohnbestand der Genossenschaft aus, wie Heizkörper zu entlüften, Briefkastenschlösser zu tauschen oder Reparaturen an Oben-Türschließern. Es wurden die Einhaltung der Verkehrssicherungspflichten kontrolliert und regelmäßige Begehungen in den Wohngebieten wahrgenommen.

Darüber hinaus gehörten der Ein- und Umbau von zahlreichen Küchen und die Möblierung von Wohnungen zu den Aufgaben der Kollegen der Service GmbH.



DAS LEBEN IN DER GENOSSENSCHAFT

Geprägt von gegenseitiger Rücksichtnahme und Achtsamkeit, von Unterstützung und Toleranz – ein gutes Miteinander ist die Voraussetzung für das Zusammenleben in unserer Genossenschaft. Dafür möchten wir die Mitglieder der Siedlungsgemeinschaft zusammenbringen, dazu einladen, sich kennen zu lernen. Nachdem die Maßnahmen zur Einschränkung der Corona-Pandemie 2022 gelockert wurden, war die Grundlage für gemeinsame Ausflüge, Veranstaltungen und Aktivitäten wieder gegeben.

Mit unserem CSgtreff, der Ausflugsreihe „CSg on tour“ oder den verschiedenen Veranstaltungen der Siedlungsgemeinschaft bieten wir Mitgliedern ein sehr vielfältiges Angebot an Möglichkeiten der Freizeitgestaltung. Die sehr hohe Teilnahmebereitschaft zeigt uns, dass es ein ausgeprägtes Interesse gibt. Auf eine besondere Veranstaltung der Genossenschaft, der „CSg-Winterlounge“, die erstmalig 2022 auf dem Chemnitzer Neumarkt stattfand, möchten wir einen Rückblick geben.



DIE „CSG-WINTERLOUNGE“

Vom 11.02. bis 06.03.2022 wurden in unserer „CSg-Winterlounge“ auf dem Chemnitzer Neumarkt mehr als 3.200 Paar Schlittschuhe an der „Eisbahn-Station“ ausgeliehen, mehr als 2.000 Erwachsene und rund 2.500 Kinder waren auf unserer Eislauffläche unterwegs. Durchschnittlich waren das über 200 Menschen am Tag. Die glücklichen Kinderaugen, entspannte Eltern und stolze Großeltern behalten wir gern in Erinnerung. Auch Schulklassen, Sportvereine und ein paar Prominente besuchten das Innenstadt-Event, denn viele waren neugierig auf die „Eislaufbahn ganz ohne Eis“. Auf 450 m² testeten nicht nur Ferienkinder aus Sachsen ihr Können. Auch viele Erwachsene kamen mit den eigenen Schlittschuhen, um ihre Fähigkeiten aus der Jugend zu überprüfen. Die anfängliche Skepsis einiger Besucher legte sich bei den meisten schon nach ein paar Runden. Da wir in der „Eisbahn-

Station“ auch regelmäßig alle Schlittschuh-Kufen schleifen konnten, hatten die Läufer richtig Spaß beim Fahren. Mit kleinen Highlights wie „Fasching on Eis“, einem „Hütengaudi“ oder den durchgeführten „Eisdiscos“ konnten wir viele Interessierte für einen Besuch der „CSg-Winterlounge“ begeistern. Nachdem die Zugangsbeschränkungen gelockert wurden, kamen die Leute wie selbstverständlich, um bei einem Glühwein oder Kaiserschmarrn den Feierabend zu verbringen. An den Wochenenden starteten viele Familien bereits 12:00 Uhr mit einer sportlichen Runde auf dem Eis, um dann mit den Kindern das Mittagessen gleich vor Ort zu genießen. Die beiden „CSg-Lounge-Kugeln“, die man buchen konnte, um in gemütlicher Atmosphäre gemeinsam eine besondere Zeit zu verbringen, wurden gut genutzt. In den kleinen Restaurants feierten nicht nur Familien und Firmen, auch am Valentinstag nutzten Pärchen ganz exklusiv die schöne Location.

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Im Geschäftsjahr 2022 wurden die Anstrengungen zur Bekämpfung und Eindämmung der Covid-19 Pandemie in unserer Genossenschaft weiter forciert, um die Gesundheit der Mitglieder und Mitarbeiter der CSg zu erhalten, aber auch, um Arbeitszeitausfälle und damit fehlenden Service zu minimieren. Die in 2021 begonnenen selbstorganisierten Impfaktionen in den Räumlichkeiten der CSg wurden im ersten Quartal 2022 erfolgreich fortgesetzt.

Mit dem Abklingen der Covid-Fallzahlen konnte im Februar 2022 erstmals die CSg-Winterlounge unter Federführung der Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG und unter Nutzung ihrer innovativen Kunststoffeisbahn starten. Ein tolles und Aufsehen erregendes Ereignis im Zentrum der Stadt, welches neuen Lebensmut in die Gemüter zauberte. Leider hielt diese Stimmung nicht lange an. Der Beginn des russischen Angriffskrieges gegen die Ukraine am 24.02.2022 leitete eine Zeitenwende ein, welche die Auswirkungen der Covid-19 Pandemie noch deutlich in den Schatten stellte und stellt. Die ohnehin schon angeschlagenen weltweiten Lieferketten drohten komplett auseinander zu fallen und führten zu extremen Lieferengpässen, nie dagewesenen Preissteigerungen für Rohstoffe und Fertigprodukte sowie zu einer zweistelligen prozentualen Inflationsrate, insbesondere durch explosionsartig steigende Gas- und Strompreise. Infolge dessen gab es immer neue Versuche mit riesigen Hilfspaketen in zwei- und dreistelliger Milliardenhöhe die Folgen einzudämmen, um einen Kollaps der Wirtschaft und der Banken, aber auch den wirtschaftlichen Ruin des Großteils der Bevölkerung zu verhindern. Aus heutiger Sichtweise führten diese Maßnahmen zur deutlichen Stabilisierung und Beruhigung der Lage. Welche wirtschaftlichen und sozialen Folgen diese gigantische Wertevernichtung für die Zukunft in Deutschland, Europa und der Welt hat, kann noch nicht vorhergesehen werden. Eines ist aber sicher: „Die Karten der Macht werden neu gemischt“.

Trotz dieser enormen Belastung konnte die Genossenschaft die planmäßigen komplexen Sanierungsmaßnahmen im CSg-Wohnungsbestand weiterführen. An erster Stelle sind hier das Flemminggebiet mit den beiden Punkthochhäusern Albert-Schweitzer-Straße 62/64 sowie die vier Wohnblöcke auf dem Kaßberg, Emil-Rosenow-Straße 1 a - c, 2 a - c, 4 a - c und Reichsstraße 25 a - d, genannt. Der Ausbau der Infrastruktur in und um die Wohnobjekte herum spielten ebenso eine wichtige Rolle. Iniziert vom Forschungsprojekt „WINNER Reloaded“ entstanden

eine Vielzahl von Ladepunkten für elektrische Fahrzeuge. So zum Beispiel in den Tiefgaragen Hübschmannstraße 1 - 5 sowie Kanzlerstraße 40, an den Objekten Gutsweg 1 b, 1 c und 1 d oder für die gewachsene Elektro-Fahrzeugflotte der CSg im Innenhof des Geschäftsgebäudes Hoffmannstraße 47. Weitere Ladepunkte werden auf Basis von Mieterwünschen geprüft, geplant und realisiert.

Das vielbeachtete Projekt „WINNER Reloaded“, welches die CSg als Konsortialführer gemeinsam mit vier weiteren Partnern unter Förderung des Bundeswirtschaftsministeriums bearbeitet hat, fand am 19.12.2022 mit einer inhaltreichen und prominent besuchten Abschlussveranstaltung sein würdiges Ende. Eine Fortsetzung der erfolgreichen und für die Wohnungswirtschaft wichtigen Arbeit ist geplant. Eine diesbezügliche Projektskizze wurde beim Projektträger DLR zur Begutachtung eingereicht.

Die Spareinrichtung der Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft wurde nutzungsorientiert weiterentwickelt. Die Höhe der Spareinlagen erreichten im laufenden Geschäftsjahr die Marke von rund 110 Millionen Euro, was der gewünschten „Seitwärtsbewegung“ entsprach. Die Anlagen der Mitglieder werden planmäßig für die Finanzierung der eigenen Sanierungs- und Neubautätigkeit eingesetzt, wobei die Zinsen für die Sparer, entsprechend der deutlich gestiegenen Leitzinsen, im Berichtszeitraum adäquat angepasst wurden.

Der Aufsichtsrat hat den bereits im Jahr 2021 begonnenen Umbau des Vorstandes strategisch fortgesetzt. Die Bestellung des langjährigen hauptamtlichen Vorstandes Herrn Michael Weise wurde in seiner Funktion als nebenamtlicher Vorstand bis zum 30.06.2025 verlängert. Die Bestellung des zweiten hauptamtlichen Vorstandsmitgliedes, Herr Sven Eulitz, wurde von der BaFin (Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht) bestätigt und konnte somit zum 01.07.2022 termingerecht vollzogen werden. Der Aufsichtsrat leistete damit einen wichtigen Beitrag zur zukunftssicheren Aufstellung der Führung der Genossenschaft. Er dankt den Vorständen sowie allen Mitarbeitern der Siedlungsgemeinschaft und der CSg Service GmbH für die hervorragende Arbeit und die Erringung einer positiven Ausnahmestellung für die Genossenschaft, weit über die Grenzen von Chemnitz hinaus.

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 sechs Beratungen durch, welche sich im Wesentlichen mit folgenden Schwerpunkten beschäftigten:

- Beratung und Verabschiedung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2021 sowie die Vorbereitung und Durchführung der Vertreterversammlung 2022
- Fortschreibung der Unternehmenskonzeption mit Wirtschaftsplan unter Beachtung der Einflüsse der Spareinrichtung für den Zeitraum 2022 bis 2032
- Maßnahmen zur kurzfristigen Bereitstellung von teils voll möbliertem Wohnraum für Kriegsflüchtlinge aus der Ukraine und Organisation weitergehender Unterstützung
- stabile Weiterentwicklung der Spareinrichtung unter weitgehender Beibehaltung der Höhe der bisherigen Spareinlagen und der schnellen Reaktion auf Zins-sprünge der EZB sowie der Entwicklungen am Kapitalmarkt; Aussetzung und Neuauflage von Sparprodukten
- laufende Berichterstattung zu betrieblichen Maßnahmen zur Eindämmung der Folgen der Covid-19 Pandemie und zur gesundheitlichen Vorsorge für die Mitarbeiter
- Beratungen zur Baumaßnahme Betriebs Hof für die CSg Service GmbH
- Maßnahmen zur Effektivierung und Beschleunigung des Leerwohnungsausbaus unter Berücksichtigung der steigenden Wohnungsrückläufe und der notwendigen Neuvermietung
- Diskussion und Beschlussfassungen zu Personalentscheidungen im Vorstand - Bestellungen von Vorständen und Abschluss von Anstellungsverträgen
- Auswertung von Bundesbankgespräch und Jahresgespräch der Versicherung mit Betrachtung der Schadensbilanz im Geschäftsjahr sowie der Berichte der Internen Revision

- Vertretergespräche zur Vorbereitung der Vertreterversammlung 2022
- Diskussion der Ergebnisse zum Leerstand und Stand der Sanierungs- und Neubautätigkeit
- laufende Berichterstattung zum Projekt „IKT für Elektromobilität III - WINNER Reloaded“ sowie Planung und Durchführung der öffentlichen Abschlussveranstaltung am 19.12.2022 mit Gästen aus dem Wirtschaftsministerium, dem Projektträger DLR sowie den Projektpartnern und interessierten Gästen aus Politik und Wirtschaft

In der gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand vom 20.04.2023 wurde der Jahresabschluss 2022 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 31.12.2022 sowie der Anhang und der Lagebericht des Vorstandes wurden vom Aufsichtsrat zur Kenntnis genommen. Der Aufsichtsrat billigte die vorgelegten Dokumente zum Jahresabschluss 2022 und beschloss, diese der Vertreterversammlung 2023 zur Genehmigung zu empfehlen. Weiterhin empfiehlt der Aufsichtsrat, dem Vorstand für das abgelaufene Geschäftsjahr Entlastung zu erteilen.

Chemnitz im April 2023

Dr.-Ing. Klaus Hoffmann
Aufsichtsratsvorsitzender





GEMEINSAM ENTWICKELN WIR ENERGIE

Kraft in der Sonne tanken, um den Vitamin-Speicher aufzuladen. Was für den Menschen gut ist, kann sicher auch an anderer Stelle von Nutzen sein ...

Das vom Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz geförderte Projekt „WINNER Reloaded“, was sich ebenfalls mit der Energiegewinnung durch die Sonne befasst, hat am 19.12.2022, nach dreijähriger Laufzeit, seinen erfolgreichen Abschluss gefunden. Zu den Zielen gehörten das Angebot von Mieterstrom, Lademöglichkeiten für Elektrofahrzeuge am heimischen Stellplatz zu schaffen sowie am zentralen Standort das öffentliche Laden zu ermöglichen. Die Ergebnisse lassen sich im CSg-Wohnpark „Die tanzende Siedlung“ betrachten.



JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022

1. BILANZ - AKTIVSEITE	31.12.2022		31.12.2021
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Konzessionen und ähnliche Rechte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	51.472,22	51.472,22	67.445,87
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	209.446.995,13		206.355.642,45
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	12.459.576,38		14.294.182,37
Grundstücke ohne Bauten	4.574.050,89		4.684.359,10
Technische Anlagen	1.195.083,88		1.209.084,52
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	938.673,64		690.432,42
Anlagen im Bau	225.848,75		141.110,15
Bauvorbereitungskosten	1.069.306,63	229.909.535,30	975.081,34
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	575.000,00		575.000,00
Wertpapiere des Anlagevermögens	520.836,50		392.677,54
Andere Finanzanlagen	50,00	1.095.886,50	50,00
Anlagevermögen insgesamt		231.056.894,02	229.385.065,76
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	7.497.878,62		7.515.933,43
Andere Vorräte	14.320,18	7.512.198,80	12.429,94
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	91.182,60		51.223,92
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00		117,81
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	34.432,77		7.275,11
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	6.418,79		380,87
Sonstige Vermögensgegenstände	180.643,77	312.677,93	127.522,09
Flüssige Mittel, Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	21.838.029,45	21.838.029,45	25.004.012,72
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	24.410,79		27.863,40
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	130.115,39	154.526,18	176.792,42
Bilanzsumme		260.874.326,38	262.308.617,47

1. BILANZ - PASSIVSEITE	31.12.2022		31.12.2021
	€	€	€
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	314.989,61		361.576,45
der verbleibenden Mitglieder	6.422.463,86		6.487.734,07
aus gekündigten Geschäftsanteilen	29.295,00	6.766.748,47	16.058,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 21.244,39 €			(13.427,37)
Kapitalrücklage		752.079,67	752.079,67
Ergebnisrücklagen			
Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DMBilG	47.040.479,88		47.040.479,88
Gesetzliche Rücklage	4.198.173,60		4.198.173,60
aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 0,00 €			(76.148,83)
Bauerneuerungsrücklage	11.073.581,49		11.073.581,49
Andere Ergebnisrücklagen	1.350.293,98		1.350.293,98
		63.662.528,95	
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	2.980.794,94		2.295.455,52
Jahresüberschuss	0,00		761.488,25
Jahresfehlbetrag	- 2.457.221,85		0,00
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	0,00	523.573,09	- 76.148,83
Eigenkapital insgesamt		71.704.930,18	74.260.772,08
Sonderposten Investitionszulage		3.808.285,03	3.950.082,10
Rückstellungen			
Steuerrückstellungen	226.682,59		274.700,41
Sonstige Rückstellungen	1.951.614,83	2.178.297,42	2.898.293,67
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	62.567.864,79		62.975.052,30
Spareinlagen	107.662.955,98		105.710.641,21
Verbindlichkeiten aus Sparbriefen	2.930.103,15		3.353.621,15
Erhaltene Anzahlungen	7.818.732,04		7.092.773,93
Verbindlichkeiten aus Vermietung	134.345,61		63.036,16
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.761.812,93		1.365.063,14
Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen	828,73		4.343,42
Sonstige Verbindlichkeiten	345.085,42	183.181.728,65	359.801,63
davon aus Steuern: 210.157,18 €			(220.883,32)
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	1.085,10	1.085,10	436,27
Bilanzsumme		260.874.326,38	262.308.617,47

2. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
- aus der Hausbewirtschaftung	27.597.892,67		26.194.086,64
- aus Betreuungstätigkeit	31.418,04		31.418,04
- aus anderen Lieferungen und Leistungen	274.242,20	27.903.552,91	266.640,67
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		0,00	717.723,66
Verringerung des Bestandes an unfertigen Leistungen		- 18.054,81	0,00
Andere aktivierte Eigenleistungen		52.395,00	191.175,69
Sonstige betriebliche Erträge		1.013.414,57	2.367.266,80
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
- Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	- 16.598.634,12		- 14.872.009,59
- Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	- 172.155,38	- 16.770.789,50	- 32.322,69
ROHERGEBNIS		<u>12.180.518,17</u>	<u>14.863.979,22</u>
Personalaufwand			
- Löhne und Gehälter	- 2.480.187,75		- 2.379.511,32
- soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	- 496.621,49	- 2.976.809,24	- 456.352,27
davon für Altersversorgung 2.832,00 €			(1.752,00)
Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		- 6.843.439,44	- 6.203.572,33
Sonstige betriebliche Aufwendungen		- 1.462.271,33	- 1.509.264,47
Erträge aus anderen Wertpapieren d. Finanzanlagevermögens		3.158,96	1.739,69
Zinserträge		19.565,66	3.207,16
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		- 2.855.469,60	- 2.604.933,10
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		47.403,41	- 375.109,58
ERGEBNIS NACH STEUERN		<u>- 1.887.343,41</u>	<u>1.331.183,00</u>
Sonstige Steuern		- 569.878,44	- 569.694,75
JAHRESÜBERSCHUSS		<u>0,00</u>	<u>761.488,25</u>
JAHRESFEHLBETRAG		<u>- 2.457.221,85</u>	<u>0,00</u>
Gewinnvortrag		2.980.794,94	2.295.455,52
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		0,00	- 76.148,83
BILANZGEWINN		<u>523.573,09</u>	<u>2.980.794,94</u>

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).

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches und den Bestimmungen der Satzung erstellt.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen 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 und Carportanlagen	5,00 bis 5,26
Außenanlagen	5,00 bis 10,0
Sicherheitsanlagen	5,0
Kunstobjekte	6,67
Tiefgarage	1,25 und 3,3
Geschäfts- und andere Bauten	3,03
Betriebs- und Geschäftsausstattung	4,35 bis 33,33

- Die Photovoltaikanlagen und die Umspannstation werden linear mit 5 % und die Ladesäulen für Elektrofahrzeuge mit 10 % abgeschrieben.

- Für Maßnahmen im Bestand wurden 52.395,00 € Eigenleistungen aktiviert. Dabei wurden neben den Einzelkosten angemessene Teile der Gemeinkosten in die Aktivierung einbezogen.
- Wirtschaftsgüter mit einem Wert von 250,00 € - 800,00 € werden in voller Höhe abgeschrieben, solche mit Anschaffungskosten bis zu 250,00 € in den Aufwendungen erfasst.
- Die Zugänge an beweglichen Anlagegütern werden zeitanteilig abgeschrieben.
- Nachträglich für das Jahr 2020 gewährte Fördermittel nach Kraft-Wärme-Kopplungsgesetz wurden in Höhe von 43,2 T€ anschaffungskostenmindernd als Abgang gezeigt. Für das Jahr 2022 wurden die Fördermittel für die Ladeinfrastruktur in Höhe von 25,2 T€ als Kürzung der Anschaffungskosten dargestellt.
- 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 31.12.2022 487.561,72 €.
 - 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 €. Es wurden seitens der Genossenschaft weitere Einzahlungen in Höhe von insgesamt 375.000,00 € (2020: 300.000,00 € und 2021: 75.000,00 €) in die Kapitalrücklage der Gesellschaft geleistet.
- Die Bewertung der Vorräte erfolgt zu durchschnittlichen Einstandspreisen.
- Bei den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen wurden Abschreibungen und Einzelwertberichtigungen vorgenommen.
- Unter den Geldbeschaffungskosten wird das Disagio für ein Darlehen ausgewiesen, welches planmäßig über die Laufzeit (Ende 30.06.2037) abgeschrieben wird.

- 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 7.497.878,62 € (Vorjahr 7.515.933,43 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

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

	€
Rückstellung für Bonuszahlungen an Zielsparer	1.413.000,00
Rückstellung für Instandhaltung	277.898,73
Steuerrückstellungen	226.682,59

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)	62.790.534,09
Festzinssparen	
Laufzeit 1 Jahr	405.799,13
Laufzeit 3 Jahre	1.586.998,15
Laufzeit 4 Jahre	878.643,35
Laufzeit 5 Jahre	4.457.809,34
Laufzeit 6 Jahre	2.090.525,19
Laufzeit 7 Jahre	9.452.348,76
Laufzeit 10 Jahre	7.973.092,89
Wachstumssparen	17.987.205,08
	107.622.955,98

Die Sparbriefe gliedern sich wie folgt:

	€
Laufzeit 5 Jahre	40.000,00
Laufzeit 6 Jahre	260.000,00
Laufzeit 7 Jahre	2.403.103,15
Laufzeit 10 Jahre	227.000,00
	2.930.103,15

II. Gewinn- und Verlustrechnung

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

	€
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	318.720,42
Ertrag aus Versicherungsansprüchen	300.602,23
Erträge aus der Auflösung des Sonderpostens Investitionszulage	141.797,07
Erträge aus Projekten (Zuschüsse)	109.328,31

Den Erträgen aus Versicherungen stehen Instandhaltungsaufwendungen für die Behebung der Versicherungsschäden in Höhe von 305.532,83 € gegenüber.

Den Erträgen aus Projekten stehen Aufwendungen in gleicher Höhe gegenüber.

D. Sonstige Angaben

Die hundertprozentige Tochtergesellschaft der Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft, die CSg Service GmbH, schloss das Geschäftsjahr 2022 mit einem Jahresüberschuss von 107,7 T€ ab. In der Satzung der GmbH gibt es keine Regelung zu Gewinnabführung oder Verlustausgleich. Damit verbleibt der Jahresüberschuss bei der GmbH. Das Eigenkapital der Gesellschaft beträgt bei einem Stammkapital von 200,0 T€ zum 31.12.2022 138,0 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 2,3 Mio. €. Die Finanzierung erfolgt zu 0,4 Mio. € aus Darlehens- sowie zu 1,9 Mio. € aus Eigenmitteln.

Die Genossenschaft ist Mitglied des Selbsthilfefonds zur Sicherung von Spareinlagen von Wohnungsgenossen-

schaften. Entsprechend § 4 Abs. 2 (b) des Statutes des Sicherungsfonds hat die Genossenschaft ein Zahlungsverprechen hinsichtlich eines Garantiebetrages in Höhe von 284,8 T€ gegeben.

In Höhe von 126.427,45 € verwaltet die Genossenschaft Treuhandkonten (Mietkautionen) sowie in Höhe von 18.061,94 € Treuhandkonten (Fremdverwaltung/Kauti-
onen).

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	22
- davon Teilzeitbeschäftigte	(9)
Technische Mitarbeiter	31
- davon Teilzeitbeschäftigte	(6)

Außerdem wurden durchschnittlich 4 Auszubildende beschäftigt.

Der Mitgliederbestand hat sich wie folgt entwickelt:

		Mitglieder
Anfang	2022	10.373
Zugang	2022	522
Abgang	2022	- 400
Ende	2022	10.495

Mit 424.954 Geschäftsanteilen zu je 15,50 € waren die Mitglieder am Bilanzstichtag an der Genossenschaft beteiligt.

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 65.270,21 € verringert.

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2022 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

Der Bilanzgewinn aus dem Geschäftsjahr 2021 in Höhe von 2.980.794,94 € wurde nach dem Beschluss der Vertreterversammlung vom 12.05.2022 auf das Geschäftsjahr 2022 vorgetragen.

Das Geschäftsjahr 2022 schließt mit einem Jahresfehlbetrag in Höhe von 2.457.221,85 € ab. Die Deckung des Jahresfehlbetrages erfolgt aus dem Gewinnvortrag.

Vorstand und Aufsichtsrat werden der Vertreterversammlung vorschlagen, den Bilanzgewinn in Höhe von 523.573,09 € auf das Geschäftsjahr 2023 vorzutragen.

Mitglieder des Vorstandes:

Ringo Lottig	-	Vorstandsvorsitzender
Sven Eulitz	-	ab 01.07.2022
Michael Weise		

Mitglieder des Aufsichtsrates:

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

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

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V.
Antonstraße 37
01097 Dresden

Chemnitz, den 17.02.2023

ANLAGE 1 – ANLAGENSPIEGEL

ANSCHAFFUNGS- / HERSTELLUNGSKOSTEN

	Stand 01.01.2022 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen €	Stand 31.12.2022 €
Immaterielle Vermögensgegenstände	306.195,29	14.458,50	0,00	0,00	320.653,79
Sachanlagen					
Grundstücke mit Wohnbauten	328.398.658,05	7.484.878,72	- 26.460,92	1.697.609,11	337.554.684,96
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	17.745.183,54	0,00	- 16.738,13	- 1.400.178,92	16.328.266,49
Grundstücke ohne Bauten	4.684.359,10	1.515,71	- 41.755,54	- 70.068,38	4.574.050,89
Technische Anlagen	2.042.348,63	108.302,86	0,00	0,00	2.150.651,49
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.712.438,83	452.870,78	- 95.699,03	4.736,76	2.074.347,34
- davon GWG		(52.492,62)	(- 9.538,71)		
Anlagen im Bau	141.110,15	208.350,80	0,00	- 123.612,20	225.848,75
Bauvorbereitungskosten	975.081,34	263.778,37	- 61.066,71	- 108.486,37	1.069.306,63
Sachanlagen insgesamt	355.699.179,64	8.519.697,24	- 241.720,33	0,00	363.977.156,55
Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	575.000,00	0,00	0,00	0,00	575.000,00
Wertpapiere des Anlagevermögens	392.677,54	128.158,96	0,00	0,00	520.836,50
Andere Finanzanlagen	50,00	0,00	0,00	0,00	50,00
Finanzanlagen insgesamt	967.727,54	128.158,96	0,00	0,00	1.095.886,50
Anlagevermögen insgesamt	356.973.102,47	8.662.314,70	- 241.720,33	0,00	365.393.696,84

ANLAGE 2 – VERBINDLICHKEITENSPIEGEL

VERBINDLICHKEITEN

INSGESAMT

	€	bis zu 1 Jahr €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	62.567.864,79	4.630.874,24
	(62.975.052,30)	(4.205.338,69)
Erhaltene Anzahlungen	7.818.732,04	7.818.732,04
	(7.092.773,93)	(7.092.773,93)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	134.345,61	134.345,61
	(63.036,16)	(63.036,16)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.761.812,93	1.761.812,93
	(1.365.063,14)	(1.365.063,14)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	828,73	828,73
	(4.343,42)	(4.343,42)
Sonstige Verbindlichkeiten	345.085,42	301.928,39
	(359.801,63)	(314.478,88)
Gesamtbetrag	72.628.669,52	14.648.521,94
	(71.860.070,58)	(13.045.034,22)

() Die Vorjahreswerte sind als Klammerzahlen angegeben

1) GPR = Grundpfandrecht

Z = Zession

ABSCHREIBUNGEN						BUCHWERT	
kumuliert 01.01.2022 €	im Geschäftsjahr €	Veränderungen im Zusammenhang mit Abgängen	Veränderungen im Zusammenhang mit Umbuchungen	Zuschreibung	kumuliert 31.12.2022 €	am 31.12.2022 €	
238.749,42	30.432,15	0,00	0,00	0,00	269.181,57	51.472,22	
122.043.015,60	5.964.196,03	0,00	100.478,20	0,00	128.107.689,83	209.446.995,13	
3.451.001,17	520.070,12	0,00	- 102.381,18	0,00	3.868.690,11	12.459.576,38	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.574.050,89	
833.264,11	122.303,50	0,00	0,00	0,00	955.567,61	1.195.083,88	
1.022.006,41	206.437,64	- 94.673,33	1.902,98	0,00	1.135.673,70	938.673,64	
	(52.492,62)	(- 9.538,71)					
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	225.848,75	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.069.306,63	
127.349.287,29	6.813.007,29	- 94.673,33	0,00	0,00	134.067.621,25	229.909.535,30	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	575.000,00	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	520.836,50	
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	1.095.886,50	
127.588.036,71	6.843.439,44	- 94.673,33	0,00	0,00	134.336.802,82	231.056.894,02	

DAVON

RESTLAUFZEIT		GESICHERT	
zwischen 1 und 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€	Art der Sicherung ¹⁾
16.089.284,08	41.847.706,47	62.975.052,30	GPR,Z
(16.531.439,05)	(42.238.274,56)	(62.975.052,30)	(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	43.157,03	0,00	
(0,00)	(45.322,75)	(0,00)	
16.089.284,08	41.890.863,50	62.975.052,30	GPR,Z
(16.531.439,05)	(42.283.597,31)	(62.975.052,30)	(GPR,Z)

4. LAGEBERICHT DER CHEMNITZER SIEDLUNGSGEMEINSCHAFT EG

für das Geschäftsjahr vom 01.01.2022 - 31.12.2022 gemäß § 289 i. V. m. § 336 Abs. 1 und 2 HGB

I. Grundlagen des Unternehmens

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

Die Genossenschaft darf Spareinlagen hereinnehmen.

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

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

II. Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamtwirtschaftliche, branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2022 vor allem geprägt von den Folgen des Kriegs in der Ukraine, zu denen extreme Preiserhöhungen zählten. Hinzu kamen dadurch verschärfte Material- und Lieferengpässe, massiv gestiegene Preise für weitere Güter wie beispielsweise Nahrungsmittel und Baustoffe sowie der Fachkräftemangel und die auch noch im Jahr 2022 andauernde Corona-Pandemie.

Weiterhin besteht das Risiko, dass diese inflationären Tendenzen noch länger anhalten. Zwar wird für die kommenden beiden Jahre eine Abkühlung der Inflation prognostiziert, doch könnten weitere Schocks bei den Energiepreisen sowie dem gesamten Warenkorb die Gesamtinflation länger hochhalten. Dies könnte sich auch auf die Kerninflation auswirken und somit die eingetretene restriktivere geldpolitische Reaktion weiter anhalten lassen.

Im Baugewerbe brach die Wirtschaftsleistung deutlich ein, nachdem bereits im Vorjahr durch die steigenden Baukosten und Materialengpässe die Bruttowertschöpfung im Bau leicht zurückgegangen war. Material- und Fachkräftemangel, hohe Baukosten und zunehmend schlechtere Finanzierungsbedingungen führten zu einer spürbaren Investitionszurückhaltung. Die Bruttowertschöpfung ging im Jahresmittel um 2,3 % zurück.

Für den Neubau von Wohngebäuden sind in Deutschland im November 2022 die Preise um 16,9 % gegenüber dem Vorjahresmonat angestiegen. Dies ist der höchste Anstieg der Baupreise seit Beginn der Zeitreihe 1950.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, welche im Jahr 2022 rund 10 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, legte ähnlich wie im Vorjahr um 1 % zu. Für gewöhnlich erreicht die Wachstumsrate der Wohnungswirtschaft nur moderate Werte und ist zudem nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobilien-dienstleister für die Volkswirtschaft.

Rahmenbedingungen in Chemnitz

Die genannten Aspekte wirkten sich recht schnell und unmittelbar auch auf Chemnitz aus.

In Chemnitz erhöhte sich binnen Jahresfrist die Bevölkerungszahl um mehr als 5.200 Menschen (+2,1 %) und erreichte am 31.12.22 mit knapp 248.900 den höchsten Stand seit 2002. Maßgeblich für das Bevölkerungswachstum waren vordergründig Flüchtlingsbewegungen aus der Ukraine.

Rein statistisch ist für die Gesamtbevölkerungszahl von Chemnitz davon auszugehen, dass die Stadt ohne Menschen mit dem Zugrundgrund Flucht oder Asyl erneut geschrumpft wäre. Der reguläre Wanderungssaldo hätte den Sterbeüberschuss nicht ausgleichen können.

Das Gebäuderegister der Stadt Chemnitz zählt ca. 159.000 Wohnungen. Diesem Wert stehen ca. 133.000 Haushalte entgegen. Der rechnerische Leerstand beträgt damit ca. 16 %.

Die städtische Wohnungsgesellschaft sowie die 6 großen Genossenschaften in Chemnitz verzeichneten Ende 2021 eine Leerstandsquote von 11 %. Dies entspricht 5.700 leerstehenden Wohnungen. Diese Zahl dürfte sich 2022 infolge der hohen Flüchtlingszuwächse deutlich reduziert haben.

Die Angebotsmieten stiegen in Chemnitz in den letzten 3 Jahren jeweils um 2,2 %. Damit war 2022 eine Durchschnittsmiete von 5,50 €/m² Wohnfläche erreicht. Weiterhin ist davon auszugehen, dass der Anteil der Betriebskosten an den Gesamtwohnkosten immer stärker in den Fokus rückt. Im November 2022 lagen die Nebenkosten bei 2,45 €/m². Dies entspricht einem Anteil von mehr als 40 % der Kaltmiete.

Aufgrund der Fortschreibung des Chemnitzer Mietspiegels und der bisherigen Bindung an den Lebenshaltungsindex ist zu erwarten, dass mit der Fortschreibung des Mietspiegels im Jahr 2024 die Mietspiegel-Preise steigen werden.

GdW-Information 167, Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2022/2023 Wohnungsmarkt-Report Chemnitz 2023

2.2 Geschäftsverlauf

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

Stand per 31.12.2022

	Anzahl		Nutzfläche m ²	
	WE	GE	WE	GE
eigener Bestand:	4.853*	33	288.906	4.003
Verwaltung für Dritte:	21	5	1.872	422
davon				
WEG-Verwaltung:	15	3	930	247
Hausverwaltung:	6	2	942	175
Geschäftsbesorgung für Dritte:	103		6.115	
Garagen und Stellplätze**:	1.201			
verwalteter Bestand gesamt:	6.187	38	296.893	4.425

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

Durch Zusammenlegungen / Nutzungsänderungen fand eine Stückzahlreduzierung um 9 Wohnungen statt. Aus Neubauvorhaben wurden im Jahr 2022 keine Wohnungen fertiggestellt und übergeben.

Weiterhin wurde zum 31.12.2022 die bislang noch verbliebene WEG-Hausverwaltung beendet.

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

	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
Erlösschmälerung	4,6 %	5,5 %	5,2 %
Leerstandsquote (vermietbar) insgesamt	4,3 %	4,6 %	3,6 %
Mietschulden*	0,2 %	0,2 %	0,3 %
Nutzungsgebühr Soll	5,62 €/m ²	5,76 €/m ²	5,85 €/m ²
Mietenmultiplikator	10,5	11,4	11,0

*um Wertberichtigung gemindert

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung entfallen mit T€ 20.090,8 auf Nettomieterlöse. Die Nettomieterlöse stiegen gegenüber dem Vorjahr um T€ 643,2 an. Maßgeblich für die Erhöhung der Umsatzerlöse waren die Mieten der Neubauten und der Kindergärten in ganzjähriger Anrechnung, die Neuvermietungen von hochwertig umgebauten und sanierten Wohnungen des Q6-Bestandes Am Karbel/A.-Schweitzer-Straße und höhere Mieteinnahmen für Wohnungen nach Ausbau. Die ebenfalls für ca. 1.700 Wohnungen im III. und IV. Quartal durchgeführte Mieterhöhung nach § 558 BGB und in Anlehnung an den Mietspiegel der Stadt Chemnitz wird ihre vollständige Wirkung erst im nächsten Jahr erzielen.

Der Leerstand und auch die Erlösschmälerung konnten gesenkt werden. Nicht unerheblich dazu beigetragen hat der eingangs schon erwähnte Zuzug von ukrainischen Flüchtlingen. Die Genossenschaft hat bereits ab April 2022 mit der Wohnungsvermietung an diese Personengruppe begonnen. In vielen Fällen waren wir dadurch erste Anlaufstelle für neu ankommende Personen. Zum 31.12.2022 standen zur sofortigen Neuvermietung deshalb nur noch 15 Wohnungen zur Verfügung.

Die Budgetplanung für den Leerwohnungsausbau betrug für 2022 T€ 5.845,4. Aufgrund eines Auftragsüberhangs aus dem Jahr 2021 wurden Wohnungen im Gesamtwert von T€ 6.499,0 instandgesetzt und saniert.

Der weitaus größere Anteil dieser Kosten wurde für marktgerechte Zusammenlegungen oder für Grundrissveränderungen in den Wohnungen verwendet. Diese Wohnungen sind zum Teil bereits vor dem eigentlichen Ausbau bzw. unmittelbar nach Fertigstellung vermietet.

Die Arbeit unseres Sozialteams zeigt Wirkung bei neu auftretenden Forderungsausfällen bzw. kommen durch vorheriges Eingreifen des Teams Mietausfälle nicht mehr zu Stande.

Im Jahr 2022 auszuweisende Steigerungen der Mietforderungen um T€ 40 haben vielfältige Ursachen. Zum einen müssen verstärkt Erben über das Nachlassgericht gesucht werden, zum anderen wurden Vereinbarungen auf Teilzahlungen geschlossen, die im späteren durch eine

Insolvenz abgelöst wurden und in einigen Fällen erfolgt eine verzögerte Bearbeitung seitens des Jobcenters bzw. des Sozialamtes.

Im Jahr 2022 wurden T€ 2.698,6 Sparmittel für Modernisierungen und Wohnungsanierungen eingesetzt.

Diese Verwendung entspricht den Planungen der Unternehmenskonzeption. Mit Beginn des Ukrainekrieges veränderte sich das Anlegerverhalten.

Die nächste Veränderung erfolgte mit der Anhebung der Leitzinsen durch die EZB. Damit ging eine aktivere Abkehr aus variablen Sparprodukten einher.

Es ist uns gelungen, durch aktives Management des Passivgeschäftes und zeitnahe schrittweise Anpassungen unserer Produkte sowie der Produktpalette den Vorjahresbestand an Spareinlagen wie geplant zu halten. Die effektive Erhöhung gegenüber dem Vorjahr um T€ 1.488,8 entstand durch die Zinsgutschriften an die Sparer.

Das Sparvolumen beträgt zum 31.12.2022 T€ 110.553,1. Der Durchschnittszins beträgt 1,04 % (ohne Bonuszahlungen). Bonusausschüttungen auf die entsprechenden Sparprodukte erfolgten 2022 in Höhe von T€ 630,6.

Die Spareinrichtung führt zum Stichtag 9.011 Sparkonten mit einem durchschnittlichen Anlagebetrag von 12.268,68 €.

Folgende Struktur bildet sich bei den Sparprodukten ab:

	T€
Festzinssparen insgesamt	26.845,2
Sparbücher mit 3-monatiger Kündigungsfrist einschl. Kautionen	24.710,1
Zielsparen	38.080,5
Wachstumssparen	17.987,2
Sparbriefe	2.930,1

2.3 Lage

a) Ertragslage

Das Jahresergebnis für das Geschäftsjahr 2022 gliedert sich in folgende Bereiche:

- Angaben in T€ -

	2022	2021	Veränderung
Hausbewirtschaftung	- 2.692,2	- 214,3	- 2.478,4
Verwaltungsbetreuung/ Geschäftsbesorgung	- 85,8	- 84,0	- 1,5
sonstiger Bereich	518,5	1.680,0	- 1.161,3
Geschäftsergebnis	- 2.259,15	1.381,7	- 3.641,12
Zinsergebnis	- 245,1	- 245,1	0,0
Steuerergebnis	47,4	- 375,1	422,5
Jahresüberschuss	- 2.457,2	761,5	- 3.218,7

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.

Die Ergebnisse der Sparten Geschäftsbesorgung, sonstiger Bereich (Einnahmenerzielung aus der Betreibung von PV-Anlagen sowie Auflösung eines Sonderpostens), Zinsergebnis und Steuerergebnis zeigen in gewissen Schwankungsbreiten die Werte der Vorjahre. Der sonstige Bereich enthielt im Jahr 2021 Sondereinflüsse.

Im Jahr 2022 wurde mit der Sanierung/ Modernisierung der beiden elfgeschossigen Wohngebäude A.-Schweitzer-Str. 62 und 64 (hauptsächlich bedingt durch die zwingend notwendige Erneuerung der Fahrstühle) begonnen. Aufgrund der bereits vor einigen Jahren durchgeführten Modernisierung des Hauses 64 bedingte dies, wie geplant, die Einordnung eines großen Teils der Kosten als Instandsetzung und Instandhaltung. Die Auswirkungen zeigen sich im Ergebnis der Sparte Hausbewirtschaftung.

Insgesamt betragen die Aufwendungen für Instandhaltung und Instandsetzung T€ 8.625,8. Der Schwerpunkt wurde dabei erneut auf den Leerwohnungsausbau sowie die beschriebene komplexe Gebäudesanierung gelegt.

In Fortführung der jeweils auf ein Wohngebiet abgestellten Bestandaufwertung (3 - 4 Gebäude pro Jahr) wurde erstmals im Stadtteil Kaßberg in den Häusern der E.-Rosenow- und Reichsstraße mit den Arbeiten begonnen. Es werden Maßnahmen der Instandhaltung, des Leerwohnungsausbaus, der Modernisierung, der Infrastruktur und des Stellplatzneubaus gekoppelt. Die Modernisierungen betreffen hauptsächlich die Versorgungsumstellung von Gas auf Elektrik (Komplettückbau der Gasanlage),

neue Wohnungseingangstüren sowie den Balkonanbau. Diese Maßnahmen werten die Wohngebiete erheblich auf und bilden eine gute Vermietungsbasis für die kommenden Jahre.

Schwerpunkte sonstiger Baumaßnahmen waren:

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

Zusammengefasst betragen die Investitionen im Geschäftsjahr in den Gebäudebestand:

- Angaben in T€ -

Erhaltungsaufwand	8.625,8
nachträglichem Herstellungsaufwand	7.445,2
Gesamt	16.071,0

Auch im Jahr 2023 wird die CSg erhebliche finanzielle Mittel umfassende Modernisierungsmaßnahmen einsetzen. Die Investitionstätigkeit ist marktgerecht auf ein breit gefächertes Wohnungsangebot für unterschiedlichste Wohnbedürfnisse ausgerichtet.

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

b) Finanzlage

Die CSg ist den Zahlungsverpflichtungen im Jahr 2022 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€ -

	2022	2021
laufende Geschäftstätigkeit		
Jahresergebnis	- 2.457	762
Abschreibung des Anlagevermögens	6.843	6.204
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	- 269	- 50
Auflösung des Sonderpostens Investitionszulage	- 142	- 142
Buchgewinne / Buchverluste aus Anlagenabgängen (Saldo)	- 11	- 766
Erträge aus Zuschreibungen	0	- 640
Zinsaufwendungen	2.855	2.605
Zinserträge	- 23	- 5
Ertragssteueraufwand/-ertrag	- 47	375
Ertragssteuerzahlung	- 58	- 59
Sonstige Veränderungen Aktiva/Passiva	438	319
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	7.129	8.603
Finanzierungstätigkeit		
Planmäßige Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten	- 3.953	- 3.868
Gezahlte Zinsen	- 2.631	- 2.588
Aufnahme von langfristigen Darlehensmitteln	3.500	6.300
Hereinnahme Spargelder	1.489	8.556
Veränderung Geschäftsguthaben und Kapitalrücklage	- 99	- 21
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	- 1.694	8.379
Investitionstätigkeit		
Investitionen in langfristige Vermögensgegenstände	- 8.534	- 10.865
Investitionen in Wertpapiere AV	- 125	- 125
Einnahmen aus Anlagenabgängen	54	1.335
erhaltene Zinsen	4	5
Stammeinlage/Kapitalrücklage in verbundene Unternehmen	0	- 75
Cashflow aus Investitionstätigkeit	- 8.601	- 9.725
zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	- 3.166	7.257
Finanzmittelbestand am 31.12. des Vorjahres	25.004	17.747
Finanzmittelbestand am 31.12.2022	21.838	25.004

Bei den Investitionen in langfristige Vermögensgegenstände handelte es sich hauptsächlich um nachträglichen Herstellungsaufwand für die Bestandssanierungsmaßnahmen. Darlehensmittel kamen in Höhe von T€ 3.500 dafür ebenso zum Einsatz. Im Weiteren erfolgte die Finanzierung der beschriebenen Maßnahmen aus Spargeldern sowie Eigenmitteln.

Unter Einbeziehung des Sonderpostens für Investitionszulage beträgt das Eigenkapital 28,95 % der Bilanzsumme. Der Finanzmittelbestand setzt sich aus flüssigen Mitteln zusammen. Wertpapiere werden in Höhe von T€ 520,8 im Anlagevermögen gehalten.

c) Vermögenslage

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

- Angaben in T€ -

	per 31.12.2022	per 31.12.2021
<i>Vermögensstruktur</i>		
langfristiger Bereich (Anlagevermögen)	231.081	229.413
kurzfristiger Bereich	29.793	32.896
Gesamtvermögen	260.874	262.309
<i>Kapitalstruktur</i>		
langfristiger Bereich	238.826	238.088
kurzfristiger Bereich	22.048	24.221
Gesamtkapital	260.874	262.309

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

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

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

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

Es kann festgestellt werden, dass die Vermögensverhältnisse der CSg ein ausgewogenes Verhältnis aufweisen. Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse gelten zum 31.12.2022 als geordnet. Im Jahr 2022 war die Zahlungsfähigkeit jederzeit gegeben. Über die in der Bilanz ausgewiesenen Mittel hinaus, sind ausreichend Liquiditätsspielräume vorhanden. Im Wesentlichen ergeben sich diese aus den verfügbaren Kontokorrentlinien sowie aus unbelastetem Grundvermögen, welches jederzeit als Beleihungsreserve genutzt werden kann.

2.4 Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Finanzielle Leistungsindikatoren

Die Entwicklung einiger wichtiger Daten wird im Dreijahresvergleich dargestellt:

	2022	2021	2020
Jahresüberschuss (T€)	- 2.457,2	761,5	1.327,5
EK Quote (%)	28,95	29,81	31,10
Solvabilitätskennzahl (%)	30,02	30,11	30,85
Verschuldung inkl. Spareinrichtung je m ² (€)	572	570	544
Leerstand in Wohnungen (%)	3,6	4,6	4,3
Zinsquote (%)	13,2	12,5	13,0
Kapitaldienstquote (%)	34,2	32,5	33,5
Sollmiete je m ² und Monat (€)	5,85	5,76	5,62

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

2022 hat die CSg 522 neue Mitglieder mit 26.957 Geschäftsanteilen einschließlich der Option zur Zeichnung weiterer Anteile dazugewonnen - 400 Mitglieder mit 28.970 Geschäftsanteilen sind aus der Genossenschaft ausgeschieden. Unsere Genossenschaft umfasst somit 10.495 Mitglieder mit 424.954 Geschäftsanteilen und das Geschäftsguthaben betrug zum 31.12.22 T€.

Das Geschäftsjahr 2022 schließt mit einem Jahresfehlbetrag in Höhe von 2.457.221,85 € ab. Die Verlustdeckung erfolgt unter teilweiser Verwendung des auf das Jahr 2022 vorgetragenen Bilanzgewinns.

Vorstand und Aufsichtsrat werden der Vertreterversammlung vorschlagen, den verbleibenden Bilanzgewinn in Höhe von 523.573,09 € auf das Jahr 2023 vorzutragen.

Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Die generelle Verpflichtung der Firmen während der Corona-Pandemie den Arbeitnehmern deren Tätigkeit es erlaubte, Homeoffice-Arbeitsplätze bereitzustellen, hat zu

Überlegungen in der CSg geführt, in reduzierter Form auch nach Beendigung der Pandemie den Mitarbeitern eine flexible Arbeitsmöglichkeit anzubieten.

Ca. 15 % der Mitarbeiter nutzen diese Möglichkeit an 2 Tagen in der Woche.

Gleichzeitig wurde ab April 2022 für alle in Vollzeit beschäftigten Arbeitnehmer die wöchentliche Arbeitszeit auf 37 h je Woche herabgesetzt.

Diese Schritte sind Bausteine zur Arbeitnehmerbindung an die Genossenschaft.

Zum 31.12.2022 waren 59 Arbeitskräfte inkl. 4 Azubis und 3 Vorständen in der CSg beschäftigt, davon 12 Arbeitskräfte in Teilzeit.

III. Prognose-, Chancen- und 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. Mit dem Risikomanagementsystem der CSg werden Risikopotenziale minimiert, die strategische und nachhaltige Ausrichtung des Unternehmens unterstützt und der Fortbestand der Genossenschaft gesichert.

Das Risikomanagementsystem wird von fünf Säulen getragen. Diese sind Controlling, Compliance, Risikomanagement, Internes Kontrollsystem und Interne Revision.

Als Basis für das Risikomanagement der CSg dienen die von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht veröffentlichten MaRisk (Mindestanforderungen an das Risikomanagement) sowie die ergänzenden BAIT (Bankaufsichtliche Anforderungen an die IT). Ziel des Risikomanagements ist die Erhöhung des Risikobewusstseins auf allen Unternehmensebenen und damit die Etablierung einer gelebten Risikokultur.

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

Mit der jährlichen Risikoinventur wird sichergestellt, dass Risiken identifiziert und nach ihrer Wesentlichkeit eingestuft werden können. Die Risikoinventur beinhaltet Hauptfelder wie Modernisierungs- und Instandhaltungsrisiken, Leerstandsrisiken, Zinsänderungsrisiken aus der Fremdfinanzierung einschl. der Spareinrichtung sowie Liquiditätsrisiken. Auf Grundlage der MaRisk gewährleisten die entsprechenden Risikosteuerungs- und Controllingprozesse sowie deren Monitoring, die Ableitung von Konsequenzen

aus den Risikobeurteilungen. Sobald daraus Ergebnisse resultieren, finden sich diese im Risikofrühwarnsystem mit den Schwerpunkten in den wohnungswirtschaftlichen Beobachtungsbereichen und im Sparsbereich wieder. Es werden die möglichen Auswirkungen der identifizierten Risiken auf das Jahresergebnis, auf die Liquidität und auf die Eigenmittelausstattung im Rahmen der Risikotragfähigkeit untersucht und einer Bewertung zugeführt.

Dabei erfolgt eine ständige Weiterentwicklung der Risikobetrachtung. Risikoeinschätzungen erfolgen in jeder regelmäßigen Vorstandssitzung, mindestens jedoch quartalsweise.

Die im Mai 2022 den durchgeführten Stresstests zugrunde gelegten Annahmen, stellten sich im weiteren Verlauf des Jahres als tatsächlich mögliche und eingetretene Annahmen dar.

Auf Basis dieser aktuellen Entwicklung wurde im Oktober 2022 der 10-jährige Wirtschafts- und Finanzplan erstellt.

Die ergänzende Risikoinventur weist für 2023 einen Überschuss und damit vorhandenes Risikodeckungspotential aus.

Ein Schwerpunkt des wirtschaftlichen Handelns der kommenden Jahre liegt in einem stabilen Liquiditätsmanagement.

Der jährliche veröffentlichte Branchenvergleich des Verbandes Sächsischer Wohnungsgenossenschaften belegt, dass sich die Investitionen in die Pflege des Wohnungsbestands der CSg gegenüber vergleichbaren Unternehmen seit Jahren auf einem hohen Niveau befinden. Der technische Zustand des Wohnungsbestandes ist mit gut zu bewerten. Gepaart mit den geplanten Investitionen der nächsten Jahre werden hinsichtlich der technischen Bestandsqualität keine Risiken erwartet.

Das Marktpreisrisiko aus der operativen Tätigkeit der Bestandsbewirtschaftung wird nach wie vor als nicht wesentlich identifiziert. Die bestehenden Miet- und Nutzungsverträge stellen eine verlässliche Planungsgrundlage dar. Mit gefährdenden Preisänderungen ist nicht zu rechnen.

Auf der Basis eines ab dem 1.1.2022 gültigen neuen Mietspiegels wurden bereits Mietanpassungen vorgenommen. Die Weiterführung erfolgt im laufenden Jahr.

Größere Risiken sehen wir in der Entwicklung der Baukosten und Instandhaltungsaufwendungen. Diese haben sich in den letzten Jahren deutlich von der allgemeinen Preisentwicklung abgekoppelt. Mit Erstellung der aktuell gültigen Unternehmenskonzeption wurde das höhere Preisniveau auf diesem Gebiet bereits berücksichtigt.

Neubaumaßnahmen, die in den Vorjahren noch im Plan aufgeführt waren, wurden vorerst aufgrund der fehlenden Planungssicherheit sowie unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Aspekte bis auf Weiteres zurückgestellt. Die Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen in

Bestandsgebäuden sind weiterhin zur Ausführung vorgesehen. Hierzu erfolgt ein permanentes Machbarkeitsmonitoring.

Die bestehenden Verträge mit den Versorgern der Genossenschaft führten im Jahr 2022 zu keinen Anstiegen auf den Gebieten der Strom- und Wärmeversorgung für die Mieter. Der Stromvertrag für den Allgemeinstrom wurde in den Vorjahren mit einer Gültigkeit bis 31.12.2025 und einem Strombasispreis < 0,06 €/kWh netto geschlossen. Auch in Bezug auf die Preise der Fernwärmeversorgung hat sich 2022 auf Basis eines stabilen Vertrages keine Preiserhöhung ergeben.

Eine Preiserhöhung wurde für 2023 im Zusammenhang mit einer schrittweisen Inbetriebnahme von Gasanlagen um ca. 100 % angekündigt. Positiv und dämpfend wird sich dagegen die Mehrwertsteuersenkung sowie der Energiepreisdeckel auswirken.

Bislang folgten der angekündigten Preiserhöhung noch keine Erhöhungsverlangen.

Im Rahmen der im Jahr 2022 erfolgten Betriebskostenabrechnung wurden vorsorglich bereits Anhebungen der Vorauszahlungen mit Wirkung für 2022/23 vorgenommen.

Das Adressenausfallrisiko wird im Hinblick auf eine mögliche sinkende Zahlungsfähigkeit der Mieter neu betrachtet. Aufgrund des kommenden Anstiegs der Energiekosten allgemein sowie insgesamt der Lebenshaltungskosten müssen wir mit einem höheren Ausfallrisiko von Mietzahlungen rechnen.

Neu installiert wird hierbei das Sozialteam der CSg aktiv. Unterstützend werden z.B. telefonisch und persönlich Mietschuldnerberatungen angeboten. Gegenüber dem Vorjahr betrug die Steigerung des Ausfalls 0,1 %.

Die Finanzierung des Anlagevermögens erfolgt durch das Eigenkapital der Genossenschaft, durch Spareinlagen und Kapitalmarktdarlehen. Letztere werden als langfristige Darlehen valutiert. Dadurch bleiben die Risiken aus Zinsänderungen überschaubar. Bei den Konditionen für die Spareinlagen ist eine Orientierung am Marktumfeld notwendig.

Mit dem Angebot marktgerechter Zinssätze, einem hohen persönlichen Einsatz der Mitarbeiterinnen der Spareinrichtung und einem aktiven Betreuungsmanagement sowie einem wirksamen Marketing bewegen sich aktuell die Volumina der Spareinlagen stabil.

Dabei könnten vorhandene Kontokorrentlinien Liquiditätsabflüsse absichern.

Die Zinspolitik der EZB wird aktiv bewertet und deren Auswirkungen auf die wirtschaftlichen und finanziellen Ergebnisse der Genossenschaft beobachtet.

In die gültige Unternehmenskonzeption wurden Zinssätze für den Neuabschluss von Sparverträgen mit 3 % eingearbeitet.

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 31.12.2022 T€ 62.567,9 (Vorjahr T€ 62.975,1).

Neue Darlehen kamen im Jahr 2022 in Höhe von T€ 3.500 zur Finanzierung der Sanierungstätigkeit dazu. Mit T€ 4.207,9 erfolgte die planmäßige Rückführung der Darlehen. Der Zinssatz für die Neuaufnahme liegt nur leicht über dem Durchschnittszinssatz des Kreditportfolios. Das im laufenden Jahr zur Auszahlung kommende Darlehen ist vertraglich ebenfalls bereits gesichert. Die Verbindlichkeiten gegenüber Sparern wurden bereits unter Punkt 2.2 ausführlich erläutert.

Größere volkswirtschaftliche Risiken stellen die Anforderungen zur Bewältigung der Klimakrise dar. Als Konsequenz verschärft die Politik sowohl auf europäischer als auch auf bundesdeutscher Ebene ihre Klimapolitik.

Auf europäischer Ebene sind gleich mehrere Vorhaben wie die EU-Taxonomie-Verordnung oder die EU-Gebäuderichtlinie in Planung. Erstgenannte Verordnung soll die Beurteilung und Vergleichbarkeit zur nachhaltigen Geschäftstätigkeit von Unternehmen aus der Perspektive von Kreditinstituten verbessern. Gemeinsam mit einer ebenfalls geplanten Ausweitung der Nachhaltigkeitsberichterstattung in Lageberichten auch auf große, nicht börsennotierte Unternehmen, kann es in Zukunft zu einer Verteuerung von Kreditkonditionen kommen. Aus der EU Gebäuderichtlinie wird es Verpflichtungen zur Sanierung von den Gebäuden geben, deren energetischer Zustand nicht den Vorgaben entspricht. Insgesamt bleibt bei den europäischen Vorhaben zum aktuellen Zeitpunkt abzuwarten, welche konkreten Regelungen gefordert und in deutsches Recht umgesetzt werden. In Deutschland gelten über das Bundes-Klimaschutzgesetz seit August 2021 klare Ziele zur Reduktion von Treibhausgasemissionen in den einzelnen Klima Handlungsfeldern. Bis 2045 soll gemäß KSG eine Netto-Treibhausgasneutralität in Deutschland erreicht werden. Über das seit November 2020 geltende Brennstoffemissionshandelsgesetz verteuert seit Anfang 2021 eine CO₂-Preisumlage die Energieträger und damit die Heizkosten. Dieses Gesetz gilt für die Klimasektoren Verkehr und Gebäude. Die CO₂-Preise für den Ausstoß einer Tonne CO₂-Äquivalente sind bis einschließlich 2025 festgeschrieben. Ab 2026 sollen CO₂-Mengenzertifikate vom Staat in Form einer Versteigerung ausgegeben und gehandelt werden.

Für die CSg könnten sich mit Abrechnung der Betriebskosten aus dem Jahr 2023 erstmals Risiken aus der Umlage des CO₂-Preises ergeben. Welchen Anteil die Genossenschaft zu tragen hat, wird in Vorbereitung darauf über die Verbrauchsanalyse der Daten aus 2022 ermittelt.

Darüber hinaus werden die politischen Regularien und Anforderungen mittelfristig zu einem höheren internen Verwaltungsaufwand führen. Die Investitionsstrategie der CSg ist eng mit dem energetischen Zustand unserer Gebäude gekoppelt. Politische Vorgaben und Anforderungen an konkrete Sanierungsmaßnahmen, werden mögliche Anpassungen an den aufgestellten Sanierungsplan der kommenden Jahre nach sich ziehen können. Das wiederum kann zu einem erhöhten Finanzierungsbedarf und entsprechend höherem Zinsaufwand führen.

Die Chancen- und Risikobeurteilung fällt im Vergleich zum Vorjahr unterschiedlich aus. Überwiegend niedrigschwellig bewertete-Risikobereiche haben eine große Bedeutung für die wirtschaftliche Entwicklung bekommen.

Das Kriterium Klimakrise steht unter immer stärkerer Beobachtung.

Wie sich die klimapolitischen Ziele sowie alle anderen genannten Schwerpunkte (wie Baukostenentwicklung, Zinsentwicklung und Zuwanderung von Flüchtlingen) mittel- bis langfristig auf das Ergebnis der Genossenschaft auswirken werden, ist aktuell noch nicht in vollem Umfang zu ermitteln. Sehr wahrscheinlich werden sie aber mit hohem finanziellem Aufwand verbunden sein.

Prognose für 2023

Für das Geschäftsjahr 2023 sind Nettoerlöse aus Mieten in Höhe von rund T€ 20.131 geplant. In die erwartete Steigerung der Erlöse sind folgende Faktoren eingeflossen: Mieterlössteigerungen bei Neuvermietung von bisherigen Leerwohnungen in den Sanierungsobjekten A.-Schweitzer-Str. 62/64 und E.-Rosenow-/Reichsstraße, sowie Mieterhöhungen auf Grundlage des Mietspiegels für ca. 300 Wohnungen.

Diese gestiegenen Mieterlöse bilden die Basis für die Fortführungen der intensiven Bestandspflegemaßnahmen.

Trotz der bereits beschriebenen schwierigeren Rahmenbedingungen werden wir die Modernisierungen und Instandhaltungen weiterhin mit großer Intensität - analog zu den Vorjahren - fortsetzen. Für das Jahr 2023 sind dafür ca. T€ 13.909 in die Planunterlagen eingestellt.

Ein Jahresüberschuss wird nicht ausgewiesen. Wir gehen, wie bereits in den vergangenen Jahren angekündigt und geplant, von einem kalkulierten Verlust in Höhe von rd. T€ 1.800 aus.

Zur Deckung dieses Verlustes wird der aus den Vorjahren vorgetragene Bilanzgewinn verwendet. Im Weiteren verfügt die Genossenschaft über ausreichend Eigenkapital zum Ausgleich des Verlustes.

Die Umsatzerlöse der als 100 %-igen Tochter der Genossenschaft gegründeten CSg Service GmbH erreichten aus Aufträgen der Genossenschaft (Bauleistungen im Leerwohnungsausbau und Hausmeisterleistungen) im Jahr 2022 einen Wert von ca. T€ 2.090. Das Wirtschaftsjahr der CSg Service GmbH wurde mit einem Gewinn von T€ 107,6 abgeschlossen. Ein Gewinnabführungsvertrag besteht nicht. Für 2023 rechnen wir erneut mit einem ausgeglichenen Ergebnis.

Alle bekannten Analysen erwarten, dass die deutsche Wirtschaft im Jahr 2023 nur schwach wächst. Hohe Baupreise, hohe Zinsen und fallende Kaufkraft werden auch die Wirtschaftskraft der Immobilienunternehmen belasten.

Zusammenfassend und in Abwägung aller Einflussfaktoren und Kennziffern gehen wir in der Gesamtbetrachtung davon aus, dass aufgrund der vorliegenden und bisher gezeigten wirtschaftlichen Stärke sowie der sehr guten Liquiditätsausstattung die Lage der Genossenschaft mittel- und langfristig stabil und gesichert ist. Sie wird ihre Zahlungsverpflichtungen erfüllen können. Die Entwicklung der Genossenschaft ist damit auch unter Berücksichtigung und Gewichtung aktueller Einflussfaktoren positiv zu bewerten. Alle Planungen, Strategien und Entscheidungen sind streng auf die Sicherung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft ausgerichtet.

Chemnitz, 17.02.2023

Der Vorstand



Ringo Lottig
(Vorsitzender)



Sven Eulitz



Michael Weise
(nebenamtlich)

IMPRESSUM

Herausgeber

Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG (CSg)

Anschrift

Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG
Hoffmannstraße 47
09112 Chemnitz

Tel.: 0371 38222-0

Web: www.siedlungsgemeinschaft.de

Mail: info@siedlungsgemeinschaft.de

Konzeption und Redaktion

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

Lektorat

Heike Müller
Daniela Dölkner
Birgit Schneider

Produktion

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

Bildnachweise

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

ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

Vertreterversammlung

50 Mitglieder

Aufsichtsrat

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

Vorstand

Ringo Lottig (Vorstandsvorsitzender)
Sven Eulitz (ab 01.07.2022)
Michael Weise

Gender-Hinweis:

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



Chemnitzer
Siedlungsgemeinschaft eG

Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG
Hoffmannstraße 47
09112 Chemnitz

Tel.: 0371 38222-0

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

... genau *wie* Sie
wohnen.sparen.



Mitglied im Verband
Sächsischer
Wohnungsgenossen-
schaften e.V.

