

# Geschäftsbericht 2009

Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG  
Das Geschäftsjahr in Zahlen

Sparbuch

Siedlungsgemeinschaft eG  
wohnen.sparen.



... genau mein Stil  
wohnen.sparen.

## Inhalt

Organe der Genossenschaft 3

Lagebericht 4

### Jahresabschluss

Bilanz 14

Gewinn- und Verlustrechnung 16

Anhang 17

Bericht des Aufsichtsrates 22

## Impressum

### Herausgeber:

Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG

Hübschmannstraße 5

09112 Chemnitz

Telefon: 0371 38222-0

Telefax: 0371 38222-69

[www.siedlungsgemeinschaft.de](http://www.siedlungsgemeinschaft.de)

E-Mail: [info@siedlungsgemeinschaft.de](mailto:info@siedlungsgemeinschaft.de)

**Konzept und Redaktion:** Dialog-Management

**Gestaltung:** ameco GmbH, Chemnitz

**Druck:** Druckerei Süd Bauch GmbH & Co. KG

Titelmotiv „Blätter“: ©istock.com/javarman

# Organe der Genossenschaft

## Vertreterversammlung

55 Mitglieder

## Aufsichtsrat

Dr.-Ing. Klaus Hoffmann (Vorsitzender)  
Klaus Brückner (stellv. Vorsitzender)  
Wolfgang Müller  
Matthias Ullrich  
Heinz-Michael Welsch

## Vorstand

Dipl.-Ing. Ullrich Löschner (Vorsitzender)  
Volkmar Gerlach FRICS  
Arthur Fechner seit 01.07.2009  
Wolfgang Obst (nebenamtlich) seit 12.10.2009  
Michael Weise (nebenamtlich) seit 12.10.2009

# Lagebericht

## 1. Darstellung des Geschäftsverlaufes

### 1.1 Gesamtwirtschaftliche Entwicklung und Branchenentwicklung

Der Abbau der Risiken und die weltwirtschaftliche Stabilisierung in der zweiten Jahreshälfte 2009 deuten darauf hin, dass der Tiefpunkt der Krise überwunden ist. Die Entwicklung im Prognosezeitraum wird einerseits von den kurzfristig stützenden Impulsen, die zu dieser Stabilisierung beigetragen haben, bestimmt. So werden sich die Nachholeffekte nach der extremen Schockstarre im Winterhalbjahr 2008/2009 bis in das kommende Jahr hinein auswirken.

Unter Berücksichtigung der üblichen Wirkungsverzögerungen ist von einer weiterhin spürbaren Nachfragesstützung durch die Geld- und Finanzpolitik auszugehen. Andererseits kommt es zu Bremseffekten. Angesichts der dauerhaft nicht tragfähigen Ausweitung der öffentlichen Defizite und einer in vielen Ländern ausgeprägten impliziten Verschuldung muss mittelfristig mit dämpfenden finanzpolitischen Effekten gerechnet werden. Auch wenn die Geldpolitik zunächst noch stützend wirkt, ist von einem Anziehen der Leitzinsen spätestens im Jahr 2011 auszugehen. Zudem ist ein weiterer Abbau der Beschäftigung zu erwarten.

Weiterhin ist der Abbau hoher Verschuldungsgrade im finanziellen und nichtfinanziellen Sektor vieler Volkswirtschaften noch nicht abgeschlossen. Die Situation des Finanzsektors bleibt angespannt, da der Rekapitalisierungsprozess noch nicht beendet ist. Dies wird in Verbindung mit der Antizipation verschärfter Regulierungsmaßnahmen die Kreditvergabefähigkeit im kommenden Jahr hemmen. (Quelle: Jahresgutachten 2009/2010 des Sachverständigenrates zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung)

Die Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG verfolgt seit dem Jahr 2003 das Ziel, die ab diesem Zeitpunkt erreichten positiven Geschäftsergebnisse zu verstetigen und durch eine nachhaltig ständig angepasste Geschäftsstrategie weiterzuentwickeln. Auch unter dem Einfluss der vorangestellten gesamtwirtschaftlichen Entwicklung zeigen trotzdem die Ergebnisse der Jahre 2007 bis 2009, dass dies sowohl wirtschaftlich, unternehmenspolitisch und auch aus Sicht von Marktpräsenz und -erfolg gelungen ist.

Nach Jahren wirtschaftlicher Verluste im Zusammenhang mit dem Umbau der Genossenschaft zu einem leistungsfähigen Wirtschaftsunternehmen, sowohl im Bestand als auch in der personellen und unternehmensstrategischen Arbeit mit den Geschäftspartnern und Kunden, ist jetzt der Zeitpunkt erreicht, zu dem sich die Genossenschaft als schlagkräftiges Immobilienunternehmen am Chemnitzer Wohnungsmarkt behauptet. Alle internen Prozesse lassen auch mit Blick auf die vorhandenen Planungsdokumente darauf schließen, dass eine stabile Basis vor allem in Bezug auf die Wirtschaftskraft bereit ist. Ein zusätzlicher Garant für die Verstetigung der positiven Tendenz wird die am 26.10.2009 eröffnete Spareinrichtung werden, die bisher einen unerwartet guten Zuspruch verzeichnet.

### 1.2 Umsatzentwicklung/Geschäftsumfang

Im Geschäftsjahr bewirtschaftete die Genossenschaft nachfolgenden eigenen sowie Fremd- und Wohneigentumsbestand: Stand per 31.12.2009

	Anzahl		Nutzfläche m <sup>2</sup>	
	WE	GE	WE	GE
eigener Bestand:	4.700	21	262.961	1.730
Verwaltung für Dritte:	13	2	1.682	171
davon				
WEG-Verwaltung:	7		740	
Hausverwaltung:	6	2	942	171
sonstige Dienstleistungen:	111		6.110	
Garagen und Stellplätze	609*		* einschl. Fremd- und Pachtgaragen	
verwalteter Bestand gesamt:	5.433	25	270.753	1.901

Der Gesamtbestand an eigenen Wohnungen hat sich gegenüber dem Vorjahr nur unerheblich verändert. Die zugehörige Wohnfläche vergrößerte sich um ca. 250 m<sup>2</sup>. Verantwortlich waren dafür hauptsächlich Balkonbauten sowie Zuschnittsveränderungen in den Wohnungen. Der sanierte Wohnbestand weist zum 31.12.2009 einen Leerstand von 151 WE (4.700 zu Grunde zu legende WE) auf.

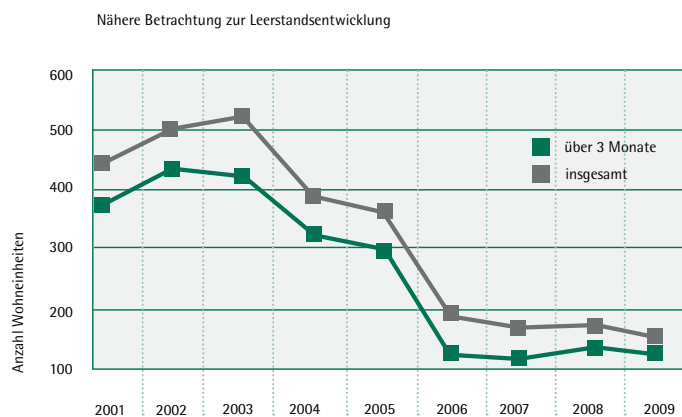
Im Vergleich zu den Vorjahren ergibt sich für einige ausgewählte Kennziffern folgende Entwicklung

(einschl. der Werte Gewerbe in Wohnungen):

	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009
Erlösschmälerung	3,60 %	4,14 %	3,49 %
Leerstandsquote insgesamt	3,55 %	3,64 %	3,20 %
Mietschulden	0,40 %	0,38 %	0,32 %
durchschn. Nutzungsgebühr Soll	5,12 €/m <sup>2</sup>	5,12 €/m <sup>2</sup>	5,16 €/m <sup>2</sup>
Mietenmultiplikator	11,33	11,32	10,87

Gegenüber dem Vorjahr ist es der Genossenschaft gelungen, bei gleicher Gesamtwohnungszahl (Unterschied 1 WE), den Leerstand um 21 Wohnungen zu senken. Im Durchschnitt des Jahres wurden dabei 2 Wohnungen pro Monat mehr an Mieter übergeben als Kündigungen zu verzeichnen waren.

Der Einfluss einer ganzjährigen Vermietung der Wohnungen des Betreuten Wohnens mit einem relativ hohen Mietschnitt, die Neubezüge der Wohnungen im Bereich der Eulitzstraße (Sanierung im Jahr 2008), die ganzjährigen Auswirkungen von Mietanhebungen, die noch in 2008 ausgelöst wurden sowie eine Anhebung der Miete nach Balkonbauten haben nochmals zu einem Anstieg der Sollmiete gegenüber den Vorjahren geführt.



### 1.3 Instandhaltung/Modernisierung des Gebäudebestandes; Neubau

Der Ausbau von Leerwohnungen bzw. die Herrichtung von Wohnungen für die Wiedervermietung bildete im Jahr 2009 den Schwerpunkt der Bautätigkeit. In dieses Teilsegment wurden 1.431,1 T€ investiert. Weiterhin wurde erstmals in einem größeren Umfang damit begonnen, Fassaden und Treppenhäuser erneut instandzusetzen.

Die Sanierungszeitpunkte für die Gebäude liegen teilweise 10-15 Jahre zurück und eine Verbesserung des optischen Eindrucks auch außerhalb der Wohnungen war und wird in den nachfolgenden Jahren zwingend notwendig sein. Schwerpunktbereiche für diese Arbeiten bildeten die Kochstraße, Steinwiese und Flemingstraße.

Gemeinsam mit den Malerfirmen wurden zeitgemäße, frische Farbkonzepte entworfen, die von den Mietern zustimmend angenommen wurden. Für diese Arbeiten wurden 476 T€ eingesetzt.

Bereits im vergangenen Jahr wurde darüber berichtet, dass seitens des Freistaates bereitgestellte Mittel für Maßnahmen im Bereich „Mehrgenerationen-Wohnen“ erfolgreich für Wohnungsbauten – speziell für dieses Segment (behindertengerecht, kinderfreundlich u. Ä.) – gekoppelt mit notwendigen Balkonbauten eingesetzt wurden. Die Schwerpunktmaßnahme innerhalb dieser Förderung bildete jedoch die komplette Umgestaltung der Fassadenansicht am Haus Kochstraße 54-60.

Die an den 3-Raum-Wohnungen bereits vorhandenen Balkone wurden komplett abgerissen. Danach erhielten alle Wohnungen einschl. der 2-Raum-WE einen Neuanbau mit Glasverkleidung. Die Balkonausstiege wurden programmensprechend barrierefrei gestaltet. Ein optisch zu den Balkonen passender Fassadenanstrich rundete die Maßnahme ab.

Im Jahr 2009 wurden auch die bauvorbereitenden Maßnahmen für das neue Geschäftsgebäude intensiv vorangebracht. Nach grundlegender Zustimmung der Vertreterversammlung zum Projekt im Juni wurde das die Baumaßnahme begleitende Architekturbüro beauftragt, die Ausschreibung vorzunehmen. Der Zuschlag wurde als GU-Auftrag der Fa. Köster GmbH erteilt und am 17.11.2009 konnte noch der offizielle Spatenstich erfolgen.

Für diese vorbereitenden Arbeiten und für erste Bauarbeiten wurden im Jahr 2009 565 T€ benötigt. Zusammengefasst betragen die Investitionen im Geschäftsjahr in den Gebäudebestand (Abb. rechts):

	Mio €
an Erhaltungsaufwand	2.951,8
an nachträglichem Herstellungsaufwand	834,6
<b>Zwischensumme Investition in den Gebäudebestand</b>	<b>3.786,4</b>
an Aufwand für Neubau	564,6 *
<b>Gesamt:</b>	<b>4.351,0</b>

\* ohne Eigenleistungen

#### 1.4 Mitgliederwesen

Die Mitgliederbewegung konnte im abgelaufenen Geschäftsjahr weiter positiv gestaltet werden und erhöhte sich im Saldo um 42 Personen. Per 31.12.2009 waren 5.436 Personen als Mitglieder der Genossenschaft registriert. Von den 308 Neuzugängen sind 30 Zugänge auf die Inbetriebnahme der Spareinrichtung zurück zu führen.

Jeder Sparer der Spareinrichtung ist laut Satzung der Genossenschaft verpflichtet, Mitglied zu sein. Da eine intensive Fremdwerbung (außerhalb des Vermietungsbereiches der Genossenschaft) für die Spareinrichtung noch nicht erfolgte, waren die Neuzugänge im Zusammenhang mit der Spareinrichtung noch relativ gering. Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder betrug zum 31.12.2009 6.254 T€. Die Veränderung zum Vorjahr beträgt – 8 T€ trotz Zunahme der Anzahl der Mitglieder. Diese Entwicklung ergibt sich aus der Erhöhung der rückständigen fälligen Mindesteinzahlungen.

Aufgrund des positiven wirtschaftlichen Jahresergebnisses werden der Aufsichtsrat und der Vorstand der Vertreterversammlung eine Dividendenzahlung von 2 % auf die dafür maßgeblichen Geschäftsanteile vorschlagen. Das Durchschnittsalter der Mitglieder der Genossenschaft beträgt 61 Jahre.

#### 1.5 Finanzierungsmaßnahmen/Sicherungsgeschäfte, Spareinrichtung

Die Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG eröffnete am 26.10.2009 die Filiale ihrer Spareinrichtung. Die Planungsunterlagen, die im Jahr 2008 für das Nachfolgejahr erstellt wurden, gingen von einer Eröffnung zum 01.07.2009 und einer Einnahme an Sparmitteln in Höhe von 2.000 T€ aus.

Die Einzahlungserwartungen bis zum Jahresende, wurden in den nur wenigen verbliebenen Sparwochen (33 % des Planungszeitraums) im Ergebnis deutlich übertroffen. Per 31.12.2009 wies die Spareinrichtung einen Einlagenbestand von 1.563 T€ aus. Die Betrachtung des Einlagenbestandes nach Produktgruppen weist mit über 77 % Interesse am Festzinssparen aus. Folgende Struktur ergibt sich per 31.12.09:

	T €
Festzinssparen insgesamt	1.211,2
Sparbücher mit 3-monatiger Kündigungsfrist einschl. Kautionen	341,8
Zielsparen	10,1

Die Spareinlagen mit kurzfristiger Laufzeit bis zu 1 Jahr betragen davon 813,1 T€. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten einschl. rückständiger Zinsen und Tilgung betragen per 31.12.2009 116.064,6 T€. Im Jahr 2009 wurden planmäßig 3.437 T€ sowie im Rahmen von Sondertilgungen 1.778 T€ zurück geführt. Im Fokus der Genossenschaft steht auch in den nächsten Jahren eine überdurchschnittliche Entschuldungspolitik, in dem die regelmäßigen Tilgungen durch Sondertilgungsmaßnahmen ergänzt werden.

Die Überwachung der Darlehensverbindlichkeiten ist jederzeit gewährleistet. Neben der Überwachung des laufenden Kapitaldienstes werden auch die Zinsbindungsfristen nachgehalten.

Die CSg hält nach wie vor Finanzderivate (Swap) als strategische Finanzierungsinstrumente. Es handelt sich dabei ausschließlich um verbundene Abschlüsse, mit einem Anteil von ca. 18 % am Gesamtdarlehensbestand. Eine Ausweitung des Umfanges ist nicht geplant. Die Sicherungsgeschäfte sind wertmäßig komplett mit Grundgeschäften untersetzt. Der Handel mit den Derivaten ist nicht beabsichtigt.

### 1.6 Beteiligungen

Hier wird auf die Darstellung im Anhang zur Bilanz verwiesen.

### 1.7 Entwicklung im Personal- und Sozialbereich

Der Personalbestand hat sich gegenüber dem Vorjahr wie folgt verändert:

Zum Stichtag 31.12.2009 kümmerten sich um die Belange der Kunden 38 Mitarbeiter sowie 5 Vorstandsmitglieder (3 hauptamtlich, 2 nebenamtlich). Die Erhöhung der Anzahl der Vorstandsmitglieder wurde aufgrund der Gründung der Spareinrichtung erforderlich. Gemäß Kreditwesengesetz muss die überwiegende Zahl der Vorstandsmitglieder eine Bankleiterqualifikation nachweisen.

Mit 3 Auszubildenden bestanden und bestehen Ausbildungsverträge zum Immobilienkaufmann.

### 1.8 Risikomanagement

Das Management von Risiken ist eine fortwährende Aufgabe. Die Fähigkeit Risiken zu erfassen, zu analysieren und zu steuern, ist ein wichtiges Element solider Unternehmensführung. Das Risikomanagementsystem der Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG ist eng mit der Unternehmensstrategie verknüpft und basiert auf deren Vorgaben. In Kombination mit dem internen Kontrollsystem, dem Controlling sowie der internen Revision können unternehmensbeeinflussende negative Entwicklungen aufgezeigt und ihnen entgegengewirkt werden. Mit Gründung der Spareinrichtung stellen die Mindestanforderungen an das Risikomanagement, die für Kreditinstitute gelten, auch für die Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG die Überwachungsgrundlage dar.

Das bereits bestehende Risikoüberwachungssystem wird zurzeit mit diesen Anforderungen abgeglichen. Auf Basis monatlicher und quartalsweiser Berichte werden Abweichungen der Ertrags- und Vermögenslage von den Planwerten identifiziert und analysiert. Darüber hinaus besteht neben dem Risikomanagementsystem ein Überwachungssystem aus organisatorischen Sicherungsmaßnahmen sowie internen Kontrollen und Prüfungen. Die Funktionsfähigkeit des Risikomanagementsystems ist Gegenstand der internen Revision sowie der jährlichen Abschlussprüfung.

### 1.9 Wesentliche sonstige Vorgänge

Wesentliche sonstige Vorgänge, die für die Entwicklung des Unternehmens entscheidend sind, waren im Jahr 2009 nicht zu verzeichnen.

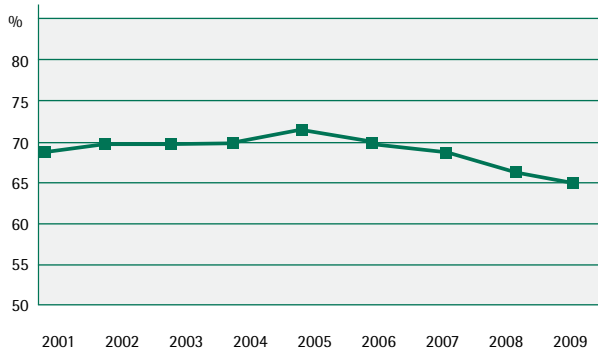
## 2. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

### 2.1 Vermögens- und Finanzlage

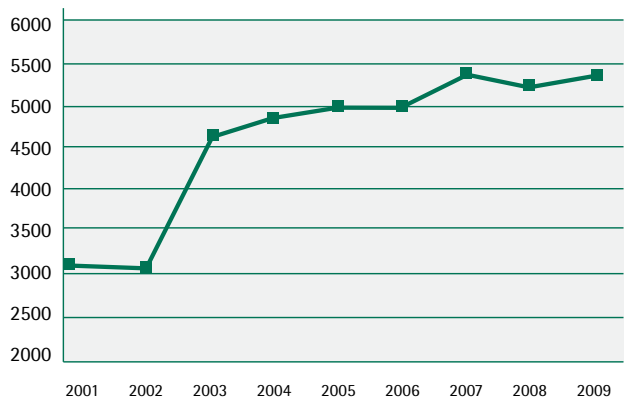
In der nachstehenden Übersicht werden der Vermögensaufbau und die Kapitalstruktur der Genossenschaft dargestellt. Angaben in T€

	per 31.12.2009	per 31.12.2008
<b>Vermögensstruktur</b>		
langfristiger Bereich (Anlagevermögen)	181.174	183.718
kurzfristiger Bereich	15.583	15.409
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>196.757</b>	<b>199.127</b>
<b>Kapitalstruktur</b>		
langfristiger Bereich	187.918	190.717
kurzfristiger Bereich	8.839	8.410
<b>Gesamtkapital</b>	<b>196.757</b>	<b>199.127</b>

Entwicklung der Kreditbelastung des Anlagevermögens



T€ Cash Flow nach DVFA/SG



Forderungen und Verbindlichkeiten, die vom Bilanzstichtag gerechnet später als nach 1 Jahr fällig sind, 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 dem lang- als auch dem kurzfristigen Bereich zugeordnet. Bei dieser Einordnung wurde sich an langjährige Erfahrungswerte von Genossenschaften mit Spareinrichtung angelehnt.

Das langfristig gebundene Vermögen ist durch ausreichende Eigen- und langfristige Fremdmittel finanziert.

Die Vermögensverhältnisse der Genossenschaft weisen ein ausgewogenes Verhältnis aus. Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse sind zum 31.12.2009 geordnet.

Das Vermögen ist nach wie vor durch einen angemessenen Eigenkapitalanteil gekennzeichnet. Unter Einbeziehung des Sonderpostens für Investitionszulage beträgt das Eigenkapital rund 37 % der Bilanzsumme.

Die Kreditbelastung des Anlagevermögens beträgt 65 % und entspricht einer Verschuldungshöhe von 439 € je m<sup>2</sup> genutzter Fläche (Gewerbe in Wohnbauten enthalten).

Der Wert der Verschuldung je m<sup>2</sup> genutzter Fläche verringerte sich hauptsächlich durch die geleisteten Tilgungen sowie Sondertilgungen erheblich gegenüber dem Vorjahr. Darlehenszuflüsse erfolgten nur in geringem Umfang.

Die nachfolgende Kapitalflussrechnung (übersicht rechts) macht Herkunft und Verwendung der geflossenen Finanzmittel transparent:

Der Finanzmittelbestand setzt sich aus flüssigen Mitteln sowie aus Wertpapieren des Umlaufvermögens, soweit diese nicht zur Darlehensbesicherung verpfändet sind, zusammen.

Die zur Sicherung von Darlehen verpfändeten flüssigen Mittel betragen am 31.12.2009 1.649 T€.

Der Cashflow gibt den aus den laufenden geschäftlichen Aktivitäten resultierenden finanziellen Überschuss an. Er ist der Ausdruck für die Innenfinanzierungskraft, die einem Unternehmen für Investitionen und Schuldentilgung

	T€
<b>laufende Geschäftstätigkeit</b>	
Jahresergebnis	1.240
Abschreibung des Anlagevermögens	4.296
Auflösung des Sonderposten Investitionszulage	- 172
<b>Tilgungspotential bzw. Cashflow nach DVFA/SG</b>	<b>5.364</b>
Sonstige Veränderungen Aktiva/Passiva	- 592
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>4.772</b>
<b>Finanzierungstätigkeit</b>	
Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten	- 5.233
Aufnahme von Darlehen	746
Hereinnahme Spargelder	1.563
Veränderungen der Geschäftsguthaben/ Kapitalrücklage	- 11
Rückzahlung von Genussscheinkapital	0
Ausschüttung von Dividende	- 125
Einzahlung auf Bausparguthaben (zweckgebunden)	- 40
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-3.100</b>
<b>Investitionstätigkeit</b>	
Investitionen in langfristige Vermögensgegenstände	- 1.719
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-1.656</b>
Veränderung verpfändeter Finanzmittel	- 13
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	- 34
Finanzmittelbestand am 31.12. des Vorjahres	10.464
<b>Finanzmittelbestand am 31.12.2009</b>	<b>10.417</b>

zur Verfügung steht. Der Cashflow nach DVFA liegt etwa auf dem Vorjahresniveau.

Die positive Vermögens- und Finanzlage spiegelt sich auch im bankenaufsichtlichen Meldewesen wider, dem die Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG durch seine Spareinrichtung unterliegt. Der von der Bankenaufsicht nach der Solvabilitätsverordnung vorgeschriebene Mindestwert an Eigenkapitalausstattung von 8,4 % wird mit einer Kennziffer von 35,82 % erfüllt.

Die Liquiditätsüberwachung, bei der die im Monat zur Verfügung stehenden Zahlungsmittel die während des Zeitraums zu erwartenden Zahlungsflüsse decken müssen, muss mindestens die Kennziffer 1,0 ergeben. Diese Kennzahl wurde von der Genossenschaft im Meldezeitraum eingehalten.

Die Finanzlage im Geschäftsjahr 2009 war, wie auch in den zurückliegenden Jahren, durch eine ständige Zahlungsfähigkeit gekennzeichnet. Die mittelfristigen Finanz- und Wirtschaftsplanungen weisen für die Folgejahre ebenfalls Liquiditätsüberschüsse aus.

## 2.2 Ertragslage

Nach unseren Ermittlungen ist der Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2009 in folgenden Bereichen entstanden:

Angaben in T€

	2009	2008	Veränderung
Hausbewirtschaftung	1.058,2	609,8	448,4
Verwaltungsbetreuung	- 43,2	- 46,8	3,6
Spareinrichtung	- 296,8	0,0	- 296,8
sonstiger Bereich	173,7	129,3	44,4
<b>Geschäftsergebnis</b>	<b>891,9</b>	<b>692,3</b>	<b>199,6</b>
Zinsergebnis	359,1	476,2	- 117,1
Steuerergebnis	- 11,1	- 29,8	18,7
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>1.239,9</b>	<b>1.138,7</b>	<b>101,2</b>

## 3. Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach Abschluss des Geschäftsjahres eingetreten sind

Nach Ablauf des Geschäftsjahres 2009 sind über die bereits dargestellten Entwicklungen hinaus keine weiteren Ereignisse eingetreten, die zu einer veränderten Beurteilung des Jahresergebnisses 2009 führen könnten.

Der Aufsichtsrat und der Vorstand der Genossenschaft werden der Vertreterversammlung, wie bereits unter Punkt 1.4 kommentiert, vorschlagen, Dividende auszuschütten.

## 4. Wesentliche Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Wesentliche Risiken, die die Entwicklung der Genossenschaft in den nächsten Jahren beeinflussen können bzw. auf die sich die CSg sich mit ihrer Unternehmenspolitik einstellen muss, stellen sich wie folgt dar:

### Gesamtrisiko

Nach Einschätzung des Vorstandes ist der Fortbestand der Genossenschaft weder unter Substanz- noch unter Liquiditätsaspekten gefährdet. Bestandsgefährdende und entwicklungsbeeinträchtigende Risiken sind für einen überschaubaren Zeitraum nicht zu erkennen.

Die Beurteilung des Risikofrüherkennungssystems ist zudem Bestandteil der jährlichen Abschlussprüfung. Der ausgelagerte Bereich der Innenrevision überwacht prozessunabhängig alle Betriebs- und Geschäftsabläufe der Genossenschaft, das Risikomanagement und das Controlling sowie das Interne Kontrollsystem mit dem Ziel, das Vermögen der Genossenschaft zu sichern und die betriebliche Leistungsfähigkeit zu fördern. Die Revision nimmt ihre Aufgaben weisungsunabhängig wahr. Schriftliche Prüfungsberichte informieren den Vorstand und den Aufsichtsrat über die Prüfungsergebnisse (siehe ergänzend dazu die Ausführungen Pkt. 1.8).

### **Finanzierungsrisiken**

Die Genossenschaft wird auch in den nächsten Jahren ihre Strategie der nachhaltigen Entschuldung von Fremddarlehen (Banken) fortsetzen. Die bisher vor dem Hintergrund der Finanzkrise aufgrund gewisser Unsicherheiten vorgehaltenen liquiden Mittel werden für anstehende Baumaßnahmen genutzt und ergänzend für Sondertilgungen eingesetzt. Mit allen Geschäftsbanken, die für die Genossenschaft Darlehensgeber sind, wurde auch im Jahr 2009 wieder ein Ratinggespräch geführt. Es wurden durchweg gute bis sehr gute Ratingergebnisse bescheinigt.

Für die Darlehen, bei denen Mitte 2010 die Zinsbindung endet, liegen Vorverträge zur Anschlussfinanzierung vor bzw. sind Sondertilgungen geplant. Für das Jahr 2011 stehen Darlehen von ca. 2.000 T€ zu Prolongationen an. Erst im Jahr 2012 sind erwähnenswerte Zinsbindungsausläufe in Höhe von ca. 12.000 T€ zu erwarten.

Die Geschäftsführung der Genossenschaft hat sich vorerst im Hinblick auf zukünftige Vorhaben dafür entschieden, Forwardvereinbarungen dazu zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abzuschließen. Insbesondere im Hinblick auf die Einlagenerwartung der Spareinrichtung soll vorerst nur eine Marktbeobachtung erfolgen. Die Überwachung der Darlehen und die Bewertung dieser Entscheidung unter aktuellsten Gesichtspunkten erfolgt ständig. Ein erhöhtes Risiko ist damit im Bereich des Finanzsektors für die Genossenschaft aus heutiger Sicht nicht zu erkennen.

### **Branchenentwicklung**

Nach der 4. regionalisierten Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes in Sachsen werden der Bevölkerungsrückgang und die damit verbundene Alterung der Bevölkerung weiter anhalten. Die Schätzungen in Bezug auf den Bevölkerungsrückgang bis zum Jahr 2020 liegen für Sachsen zwischen 6 und 9 %. Nach dem Jahr 2010 wird mit einer zweiten Leerstandswelle auf dem Wohnungsmarkt gerechnet.

Ab diesem Zeitpunkt wird sich der Geburtenrückgang vom Anfang der 90-iger Jahre bemerkbar machen. Die organisierte Wohnungswirtschaft der Stadt Chemnitz arbeitet aktuell mit der Stadtverwaltung an Stadtteilentwicklungskonzepten auf der Basis des fortgeschriebenen SEKo, um die Folgen der o. g. Entwicklung kompensieren zu können. Innerhalb der Genossenschaft eG werden deshalb Lösungen erarbeitet, die zur Stabilisierung der Standorte dienen bzw. die eine sinnvolle Steuerung von Wohnraum beinhalten. Den durch den demografischen Wandel veränderten Wohnraumnachfragen begegnet die Genossenschaft aktuell und offensiv mit einem Angebot von barrierefreien und seniorengerechten Wohnungen. Die angesprochene Mieterklientel wird auch zukünftig vorrangig im Fokus der Genossenschaft stehen.

Für die nächsten zwei Jahre rechnet die Stadt Chemnitz bereits mit einem Haushaltsdefizit von mehr als 50 Mio. €/Jahr. Damit werden auch Sozialleistungen, Bauaufträge und kulturelle Vorhaben auf der Strecke bleiben. Inwieweit sich der seit zwei Jahren zu verzeichnende positive Wanderungssaldo damit wieder ins Gegenteil verkehrt, bleibt noch abzuwarten. Die Baupreise sind, gestützt durch die Konjunkturprogramme, nicht wie befürchtet eingebrochen, was aber auch nicht zu einer Senkung der Ausbaukosten leer stehender Wohnungen geführt hat. Im Gegenteil, die Wiedervermietung von Wohnraum war 2009 mit erheblich höherem personellen und finanziellen Aufwand verbunden, als in den Jahren vorher. Die Qualitätsanforderungen der Nutzer sind gestiegen.

Die Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG ist nach wie vor Mitgesellschafter der Stadtumbau GmbH, die sich als Partner für die organisierte Wohnungswirtschaft im Zusammenwirken mit der Stadt Chemnitz sieht. Nach Jahren des Mittel- und damit verbundenen Auftragsrückgangs (mangelnde Ausweisung von Stadtumbaugebieten in Verbindung mit Abriss) wird die sich weiter verschärfende Haushaltslage das Budget der GmbH noch weiter schrumpfen lassen. Inwieweit ein Ausgleich über das Akquirieren von Leistungen für Dritte geschaffen werden kann, bleibt abzuwarten. Ein essenzielles Risiko für die Genossenschaft ist zum heutigen Zeitpunkt noch nicht ableitbar. Vorsorglich ist aber eine besondere Risikoanalyse für diese Geschäftsbeteiligung bereits eingeleitet.

## Chancen

Natürlich dürfen bei all den eingeleiteten Prozessen für die folgenden Jahre die marktbeeinflussenden objektiven wie subjektiven Einflüsse nicht außer Acht gelassen werden. Nach der wirtschaftlichen Talfahrt, beginnend mit der Finanzkrise 2008, ist zurzeit eine erste leichte konjunkturelle Erholungsphase zu verzeichnen. Sicher wird es aber noch zwei bis drei Jahre dauern, bis das BIP wieder deutlich über dem von 2007/2008 liegen und ein echter Zuwachs zu registrieren sein wird. Die Arbeitslosenrate ist in Chemnitz gegenüber 2008 nur um 0,3 Prozent gestiegen und das Gewerbesteueraufkommen ist gegenüber 2008 noch um 1,3 Mio. € gewachsen. Mit Sicherheit wirken hier noch die arbeitsmarktpolitischen Regulierungen der Bundesregierung, wie Verlängerung des Kurzarbeitergeldes u. Ä. und die auf den Mittelstand ausgerichtete Chemnitzer Unternehmensstruktur positiv.

Auf die Wohnungswirtschaft und damit auf die CSg hat die Finanzkrise sich bisher nicht dramatisch ausgewirkt. Die Fluktuation ist zurückgegangen und im Gegensatz zu 2008 wurden 20 Prozent an Wohnungen weniger gekündigt (64 Stück). Ein ähnliches Niveau wird auch für 2010 erwartet. Im Jahr 2009 wurde die Entscheidung getroffen, erhöhte Investitionen in den vorhandenen Wohnungsbestand ( Fassaden, Hauseingänge, Eit.-Umstellungen u. Ä.) vorzunehmen. Diese Entscheidung basierte auf Befürchtungen, dass aufgrund der Entwicklungen am Kapitalmarkt mit einem rasanten Anstieg der Inflation zu rechnen ist. Diese Annahme ist bislang nicht eingetreten. Die Genossenschaft hält trotzdem an der getroffenen Entscheidung fest und wird im Jahr 2010 die Investitionen in die genannten Maßnahmen fortsetzen bzw. beenden und damit nochmals das bisher übliche Niveau übersteigen.

## 5. Ausblick

Mit Schreiben vom 12.10.2009 erhielt die CSg die Zulassung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) zum Betreiben einer Spareinrichtung. Für die Zukunft der Genossenschaft ist dies ein eminent wichtiger Erfolg und damit eine nachhaltige Investition, besonders was die Themen Mitgliederförderung und -bindung betrifft. Die Zulassung unterstreicht die sehr gute wirtschaftliche Entwicklung und die erstklassige Bonität der Genossenschaft auch aus externer Sicht. Diese Einschätzung wird durch die Ratingergebnisse der verbundenen Geschäftsbanken und die erneute Zuerkennung der Bundesbankfähigkeit unteretzt. Da der ursprünglich avisierte Termin zur Eröffnung der Spareinrichtung aufgrund der erheblich später erteilten Zulassung (geplant war April 2009) nicht zu halten war, wurde das geplante Sparvolumen für 2009 in Höhe von 2.000 T€ noch nicht erreicht. Das erzielte Ergebnis von 1.563 T€ innerhalb der verbleibenden 2 Monate übertraf aber alle Planungsprognosen nachhaltig positiv.

Der Verlauf seit Januar 2010 lässt darauf schließen, dass auch die für 2010 geplanten Erwartungen bei Weitem übertroffen werden. Zum einen ist das sicher ein Ergebnis der Finanzkrise, zum anderen aber auch des hohen Vertrauens der Mitglieder in ihre Genossenschaft. Ins Auge gefasste Kreditvorhaben für anstehende Baumaßnahmen bis 2012 werden deshalb nicht in vollem Umfang weiter verfolgt. Der mit dem ersten Spatenstich am 17.11.2009 vollzogene Baustart für das neue Geschäftsgebäude wird die Vorteile eines modernen, energetisch effizienten Bauwerkes mit den Herausforderungen an ein damit verknüpftes Forschungsprojekt zur Nutzung von Erdwärme (Partner: TU Bergakademie Freiberg) miteinander verbinden. Spätestens im November 2010 sollte es möglich sein, den Geschäftsbetrieb unter für unsere älter werdenden Nutzer optimalen Bedingungen, wie Fahrstuhl, Barrierefreiheit und verbesserten Parkmöglichkeiten aufzunehmen. Des Weiterem stehen im Fokus der nächsten Jahre folgende Themen, wie:

---

die weitere finanzielle und zeitliche Optimierung der Wohnungsvermarktung,

---

die Umsetzung von sozial orientierten Zukunftsprojekten, die dem steigenden Altersdurchschnitt der Nutzer und der Mitglieder gerecht werden und

---

die Weiterführung von Maßnahmen zur Senkung der stetig ansteigenden Betriebskosten bedingt durch fortwährende unkalkulierbare Preiserhöhungen sowohl durch Energie- und Wasserlieferanten als auch durch die Kommune.

---

Ein weiteres Thema vor dem Hintergrund von 30.000 leer stehenden Wohnungen in Chemnitz wird sein, inwieweit der momentan etwas zum Erliegen gekommene Stadtbau wieder an Fahrt gewinnen kann. Am 04.11.2009 wurde durch den Chemnitzer Stadtrat dazu das fortgeschriebene Stadtentwicklungskonzept (SEKo) beschlossen. Im Ergebnis dessen sind nunmehr Stadtteilentwicklungskonzepte zu erstellen.

Dies betrifft auch die für die CSg bedeutsamen Wohngebiete Kaßberg und Altendorf. Die Konzepte müssen auf die ausdrückliche Stabilität der Wohnlagen ausgerichtet sein und sie müssen der zunehmend älter werdenden Bevölkerung und der damit verbundenen demographischen Entwicklung Rechnung tragen.

Chemnitz, 05.02.2010

Der Vorstand

Dipl.-Ing.  
Ullrich Löschner  
(Vorsitzender)

Volkmar Gerlach  
FRICS

Arthur Fechner

Wolfgang Obst

Michael Weise





# Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2009

## 1. Bilanz – Aktivseite

		31.12.2009	31.12.2008
	€	€	€
<b>Anlagevermögen</b>			
Immaterielle Vermögensgegenstände		121.587,82	85.199,68
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke mit Wohnbauten	171.465.981,15		174.821.029,78
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.313.245,71		1.307.336,19
Grundstücke ohne Bauten	4.544.233,38		4.799.227,94
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	254.994,56		0,00
Bauten auf fremden Grundstücken	4.397,66		4.742,57
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	141.902,05		104.157,11
Anlagen im Bau	684.868,51		0,00
Bauvorbereitungskosten	42.572,78	178.452.195,80	43.495,77
<b>Finanzanlagen</b>			
Beteiligungen	15.000,00		15.000,00
Andere Finanzanlagen	50,00	15.050,00	50,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>178.588.833,62</b>	<b>181.180.239,04</b>
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	5.006.184,52		4.447.213,28
Andere Vorräte	15.279,66	5.021.464,18	15.990,97
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	28.078,77		39.506,10
Sonstige Vermögensgegenstände	95.118,23	123.197,00	431.298,16
<b>Wertpapiere</b>		880.733,50	1.389.585,00
<b>Flüssige Mittel, Bausparguthaben</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	11.184.583,39		10.709.664,21
Bausparguthaben	849.797,62	12.034.381,01	809.602,78
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Geldbeschaffungskosten	87.099,87		93.520,00
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	21.270,26	108.370,13	10.709,05
<b>Bilanzsumme</b>		<b>196.756.979,44</b>	<b>199.127.328,59</b>

## Passivseite

	€	31.12.2009 €	31.12.2008 €
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	201.002,50		203.657,00
der verbleibenden Mitglieder	6.253.641,41		6.261.275,13
aus gekündigten Geschäftsanteilen	3.999,00	6.458.642,91	7.285,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:			
	<u>17.562,29 €</u>		(6.901,20)
<b>Kapitalrücklage</b>		752.079,67	750.019,67
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DMBilG	47.040.479,88		47.040.479,88
Gesetzliche Rücklage	3.366.274,08		3.242.285,25
aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			(113.874,56)
	<u>123.988,83 €</u>		
Bauerneuerungsrücklage	8.794.422,45		7.803.585,21
aus Gewinnvortrag Vorjahr eingestellt:			(136,40)
	<u>0,43 €</u>		
aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	<u>990.836,81 €</u>		<u>(900.203,82)</u>
		59.201.176,41	
<b>Bilanzgewinn</b>			
Gewinnvortrag	0,43		136,40
Jahresüberschuss	1.239.888,32		1.138.745,62
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-1.114.826,07	125.062,68	-1.014.214,78
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>66.536.961,67</b>	<b>65.433.254,38</b>
<b>Sonderposten Investitionszulage</b>			
		5.711.037,90	5.883.482,76
<b>Rückstellungen</b>			
Steuerrückstellungen	11.610,00		34.753,00
Sonstige Rückstellungen	944.576,05	956.186,05	671.372,64
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Anleihen	25.000,00		25.000,00
davon Genussscheinkapital:	(25.000,00)		(25.000,00)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	116.064.634,40		120.678.958,21
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	92.834,21		78.412,62
Spareinlagen	1.563.099,67		0,00
Erhaltene Anzahlungen	5.035.413,26		5.004.479,30
Verbindlichkeiten aus Vermietung	13.386,49		11.607,94
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	660.692,15		1.149.674,95
Sonstige Verbindlichkeiten	97.733,64	123.552.793,82	156.332,79
davon aus Steuern	<u>223,27 €</u>		(0,00)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:	<u>0,00 €</u>		(9.230,00)
<b>Bilanzsumme</b>		<b>196.756.979,44</b>	<b>199.127.328,59</b>

## 2. Gewinn- und Verlustrechnung

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	20.370.017,91		20.105.414,29
aus Betreuungstätigkeit	13.207,64	20.383.225,55	13.367,64
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		558.971,24	0,00
Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		0,00	-81.887,88
Andere aktivierte Eigenleistungen		120.203,35	0,00
Sonstige betriebliche Erträge		788.254,15	455.065,68
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		-7.706.633,51	-6.704.593,25
<b>Rohergebnis</b>		<b>14.144.020,78</b>	<b>13.787.366,48</b>
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	-1.502.291,27		-1.467.181,04
soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-270.617,97	-1.772.909,24	-260.529,41
davon für Altersversorgung	<u>3484,97 €</u>		(3.484,97)
Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-4.296.227,49	-4.269.669,47
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-995.634,15	-814.154,67
Zinserträge		331.683,29	463.379,49
Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens		0,00	-53.020,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-5.748.104,67	-5.812.723,26
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>1.662.828,52</b>	<b>1.573.468,12</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-11.085,45	-29.813,07
Sonstige Steuern		-411.854,75	-404.909,43
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>1.239.888,32</b>	<b>1.138.745,62</b>
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		-1.114.825,64	-1.014.078,38
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>125.062,68</b>	<b>124.667,24</b>

## 3. Anhang

### A. Allgemeine Angaben

Die angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen den Vorschriften des HGB und den Bestimmungen der Satzung. Die Gliederungsvorschriften für Wohnungsunternehmen wurden beachtet.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

### 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
Kfz-Stellflächen	7,0
Außenanlagen	10,0
Sicherheitsanlagen	12,0
Kunstobjekte	6,67
Tiefgarage	3,3
Geschäfts- und andere Bauten	4,0
Betriebs- und Geschäftsausstattung	5,0 bis 33,34

- Wirtschaftsgüter mit einem Wert von 150,00 € bis 1.000,00 € werden in voller Höhe abgeschrieben, solche mit Anschaffungskosten bis zu 150,00 € in den Aufwendungen erfasst.
- Die Zugänge an beweglichen Anlagegütern werden zeitanteilig abgeschrieben.
- Die Anlagen im Bau umfassen Fremdkosten (558.166,90 €) sowie eigene Personal- und notwendige Gemeinkosten (120.203,35 €).
- Es wurden 81.427,08 € erhöhte Abschreibungen bei Baudenkmalen nach § 7i EStG für die Jahre 2004-2009 (jährlich 13.571,18 €) vorgenommen.
- Die Finanzanlagen sind mit den Anschaffungskosten bewertet.
- Die Bewertung der Vorräte erfolgt zu durchschnittlichen Einstandspreisen.
- Bei den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen wurden Abschreibungen und Einzelwertberichtigungen vorgenommen.
- Wertpapiere (Geldmarktanteile) werden mit ihren Anschaffungskosten bzw. niedrigeren Kurswerten ausgewiesen.
- Unter den Geldbeschaffungskosten wird Disagio für ein Darlehen ausgewiesen, welches planmäßig über die Zinsbindungsfrist (Ende 30.06.2017) abgeschrieben wird.

- Der Sonderposten für Investitionszulage betrifft gewährte Investitionszulagen für Investitionen in das Anlagevermögen. Die Auflösung erfolgt analog des Anlagevermögens mit 2 – 10% p.a.
- Für ungewisse Verbindlichkeiten wurden in Höhe des voraussichtlichen Erfüllungsbetrages ausreichende Rückstellungen gebildet.

## 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 5.006.184,52 (Vorjahr 4.447.213,28 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Das Termingeld bei der HypoVereinsbank in Höhe von 1.648.525,50 € ist zur Darlehensabsicherung verpfändet (vergleiche auch Anlage 2).

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

Rückstellung für Betriebskosten	440.299,00 €
Rückstellung für unterlassene Instandhaltung	224.300,00 €

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

Spareinlagen mit 3-monatiger Kündigungsfrist	€
Sparbücher und Zielsparen	351.884,50
Festzinssparen	
Laufzeit 1 Jahr	741.147,99
Laufzeit 2 Jahre	311.024,58
Laufzeit 4 Jahre	159.042,60
	<b>1.563.099,67</b>

### II. Gewinn- und Verlustrechnung

Der Posten „Sonstige betriebliche Erträge“ enthält:

Erträge aus der Auflösung des Sonderpostens Investitionszulage	172.444,86 €
--	--------------

## D. Sonstige Angaben

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 58,6 T€ gegeben.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	20
- davon Teilzeitbeschäftigte	(2)
Technische Mitarbeiter	17
- davon Teilzeitbeschäftigte	(2)

Außerdem wurden durchschnittlich 3 Auszubildende beschäftigt.

Die Genossenschaft ist mit einem Anteil von 16,67 % (15.000,00 €) an folgendem Unternehmen beteiligt:

### Stadtumbau GmbH Chemnitz, Sitz Chemnitz

Die Höhe des Stammkapitals der GmbH beträgt 90.000,00 €.

Die Genossenschaft ist Mitglied der Volksbank Chemnitz eG. Es wurde ein Anteil zu 50,00 € gezeichnet.

Zum 31.12.2009 bestehen zur Begrenzung von Zinsänderungsrisiken und zur Transformation variabler Darlehenszinsen in Festzinsvereinbarungen Zins-Swap-Geschäfte mit einem Umfang von 20.340 T€. Die Derivate werden ausschließlich als Sicherungsgeschäfte eingesetzt und sind mit den Grundgeschäften (Darlehen) verbunden. Der aktuelle Marktwert zum letzten Bilanzstichtag ist, aufgrund der noch existierenden Verwerfungen am Kapitalmarkt, nicht ermittelbar.

### Mitgliederbewegung

Anfang	2009	5.394
Zugang	2009	308
Abgang	2009	- 266
Ende	2009	5.436

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 7.633,72 € verringert.

Die Genossenschaft verwaltet Treuhandkonten (Mietkautionen) in Höhe von 10.897,69 €.

### Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e.V.  
Antonstraße 37  
01097 Dresden

### Mitglieder des Vorstandes:

Dipl.-Ing. Ullrich Löschner (Vorsitzender)  
Volkmar Gerlach FRICS  
Arthur Fechner ab 01.07.2009  
Michael Weise ab 12.10.2009  
Wolfgang Obst ab 12.10.2009

### Mitglieder des Aufsichtsrates:

Dr.-Ing. Klaus Hoffmann Vorsitzender  
Klaus Brückner stellv. Vorsitzender  
Matthias Ullrich  
Heinz-Michael Welsch  
Wolfgang Müller

Chemnitz, den 05.02.2010

## Anlage 1 – Anlagenspiegel

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten				Stand 31.12.2009 €
	Stand 01.01.2009 €	Zugänge €	Abgänge €	Umgliederungen €	
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	222.125,26	70.563,25	0,00	0,00	292.688,51
<b>Sachanlagen</b>					
Grundstücke mit Wohnbauten	236.137.131,98	834.563,51	-1.850,14	-48.989,09	236.920.856,26
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.691.308,65	0,00	0,00	56.543,77	1.747.852,42
Grundstücke ohne Bauten	4.799.227,94	0,00	0,00	-254.994,56	4.544.233,38
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	0,00	0,00	0,00	254.994,56	254.994,56
Bauten auf fremden Grundstücken	4.828,80	0,00	0,00	0,00	4.828,80
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung – davon GWG	714.930,79	111.919,85 (18.866,45)	-16.800,64	0,00	810.050,00
Anlagen im Bau	0,00	678.370,25	0,00	6.498,26	684.868,51
Bauvorbereitungskosten	43.495,77	13.129,95	0,00	-14.052,94	42.572,78
<b>Sachanlagen insgesamt</b>	<b>243.390.923,93</b>	<b>1.637.983,56</b>	<b>-18.650,78</b>	<b>0,00</b>	<b>245.010.256,71</b>
<b>Finanzanlagen</b>					
Beteiligungen	15.000,00	0,00	0,00	0,00	15.000,00
Andere Finanzanlagen	50,00	0,00	0,00	0,00	50,00
<b>Finanzanlagen insgesamt</b>	<b>15.050,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>15.050,00</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>243.628.099,19</b>	<b>1.708.546,81</b>	<b>-18.650,78</b>	<b>0,00</b>	<b>245.317.995,22</b>

## Anlage 2 – Verbindlichkeitspiegel

Verbindlichkeiten	insgesamt
Anleihen	25.000,00 (25.000,00)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	116.064.634,40 (120.678.958,21)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	92.834,21 (78.412,62)
Erhaltene Anzahlungen	5.035.413,26 (5.004.479,30)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	13.386,49 (11.607,94)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	660.692,15 (1.149.674,95)
Sonstige Verbindlichkeiten	97.733,64 (156.332,79)
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>121.989.694,15</b> <b>(127.104.465,81)</b>

Abschreibungen						Buchwert am 31.12.2009 €
kumuliert 01.01.2009 €	im Geschäftsjahr €	auf Abgänge €	auf Umgliederungen	kumuliert 31.12.2009 €		
136.925,58	34.175,11	0,00	0,00	171.100,69	121.587,82	
61.316.102,20	4.149.026,56	0,00	-10.253,65	65.454.875,11	171.465.981,15	
383.972,46	40.380,60	0,00	10.253,65	434.606,71	1.313.245,71	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.544.233,38	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	254.994,56	
86,23	344,91	0,00	0,00	431,14	4.397,66	
610.773,68	72.300,31 (18.866,45)	-14.926,04	0,00	668.147,95	141.902,05	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	684.868,51	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	42.572,78	
62.310.934,57	4.262.052,38	-14.926,04	0,00	66.558.060,91	178.452.195,80	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15.000,00	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	50,00	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15.050,00	
62.447.860,15	4.296.227,49	-14.926,04	0,00	66.729.161,60	178.588.833,62	

( ) Die Vorjahreswerte sind als Klammerzahlen angegeben.

1) GPR = Grundpfandrecht Pf = Verpfändung Wertpapiere (31.12.2008 1.635.000,00 €) Verpfändung Termingeld (31.12.2009 1.648.525,50 €) Z = Zession

davon					
Restlaufzeit			gesichert		
bis zu 1 Jahr / €	zwischen 1 und 5 Jahre / €	über 5 Jahre / €	€	Art der Sicherung 1)	
0,00 (0,00)	25.000,00 (25.000,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
4.568.529,38 (4.712.078,06)	14.789.014,94 (14.482.401,83)	96.707.090,08 (101.484.478,32)	116.064.634,40 (120.678.958,21)		GPR,Pf,Z (GPR,Pf,Z)
54.636,07 (12.958,97)	20.651,64 (54.927,11)	17.546,50 (10.526,54)	42.040,27 (42.602,82)		GPR (GPR)
5.035.413,26 (5.004.479,30)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
13.386,49 (11.607,94)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
660.692,15 (1.149.674,95)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
29.107,03 (87.321,15)	0,00 (0,00)	68.626,61 (69.011,64)	0,00 (0,00)		
10.361.764,38 (10.978.120,37)	14.834.666,58 (14.562.328,94)	96.793.263,19 (101.564.016,50)	116.106.674,67 (120.721.561,03)		

# Bericht des Aufsichtsrates

Die Auswirkungen, der im Spätsommer 2008 beginnenden weltumfassenden Finanzkrise, traf die Wirtschaft im Regierungsbezirk Chemnitz im Geschäftsjahr 2009 mit voller Wucht. Die Umsätze der Unternehmen fielen im Vergleich zum Vorjahr auf teilweise bis zu 50 %. Einige traf es noch härter. Die Bemühungen der letzten Jahre waren häufig innerhalb weniger Monate zunichte gemacht worden. Die mit großer Anstrengung aufgebaute hochqualifizierte Personalstruktur, insbesondere im innovativen Maschinen- und Fahrzeugsektor, konnte bis heute Dank der erweiterten und großzügigen Regelungen zur Kurzarbeit ohne flächendeckende Kündigungen erhalten werden. Im Laufe des Jahres 2009 konnte aber keine Stabilisierung der Produktionen erreicht werden und es bleibt abzuwarten, wie sich der leichte Aufschwung zu Beginn des Jahres 2010 fortsetzen wird. Die Angst vor einer rasanten Inflation und Geldabwertung, führte aber im Gegensatz zu einer deutlichen Nachfrage nach hochwertigen Konsumgütern und Fahrzeugen.

Die Entwicklung der Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG im Geschäftsjahr 2009 kann dagegen als äußerst positiv bezeichnet werden. Zum Stichtag 31.12.2009 konnte mit 3,21 % eine der geringsten Leerstandsquoten in der Geschichte der Genossenschaft verzeichnet werden.

Neben einer erfolgreichen Vermietung wurden im Jahr 2009 weitere wichtige Projekte angeschoben und umgesetzt. Die Eröffnung der Spareinrichtung im Oktober 2009 kann hierbei wohl als wichtigstes Ereignis herausgehoben werden. Die Einlagenentwicklung übertraf dabei die Erwartungen. Dies zeigt, dass der Beschluss zur Gründung einer Spareinrichtung eine richtige Entscheidung war.

Mit dem „ersten Spatenstich“ für das neue Geschäftshaus am 17. November 2009 begann für die CSg eine neue Ära. Nachdem fast zwei Jahrzehnte lang die finanziellen Mittel ausschließlich in die Sanierung des Wohnungsbestandes investiert wurden, konnte nun der Bau eines neuen Geschäftshauses in Angriff genommen werden. Durch den Neubau werden sich in Zukunft die Arbeitsbedingungen für die Mitarbeiter sowie die Servicebedingungen für unsere Wohnungsnutzer und Sparer in der Geschäftsstelle erheblich verbessern.

Im Bereich Instandsetzung und Sanierung standen im Jahr 2009 vor allem die Fassadengestaltung und der Balkonanbau im Mittelpunkt. Im Bereich Kochstraße wurden erstmals verglaste Balkone errichtet, durch die sich die Wohnqualität für die Wohnungsnutzer in diesem Bereich deutlich verbessert hat.

Mit den im Geschäftsjahr 2009 umgesetzten und begonnenen Projekten wurden die Voraussetzungen geschaffen, um sich auch zukünftig am wettbewerbsintensiven Wohnungsmarkt in Chemnitz erfolgreich etablieren zu können. Durch die Spareinrichtung steht man finanziell auf einem sicheren Fundament und auch im Geschäftsbereich Wohnen hat man sich durch die Definition von Themenwohnungen auf die demografische Entwicklung und auf die geänderte Nachfragesituation eingestellt. Daher können wir davon ausgehen, dass sich die positive Entwicklung der CSg auch im Geschäftsjahr 2010 fortsetzt.

Im Berichtszeitraum führte der Aufsichtsrat in seinem Finanzausschuss 3 Beratungen sowie im Organisations- und Wohnungswirtschaftsausschuss 2 Beratungen durch. Der Aufsichtsrat tagte 5- mal in getrennter und 4- mal in gemeinsamer Sitzung mit dem Vorstand der CSg.

Nachfolgende Schwerpunkte wurden dabei behandelt:

- Beratung und Verabschiedung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2008 sowie die Vorbereitung und Durchführung der Vertreterversammlung 2009
- Fortschreibung der Unternehmenskonzeption mit Wirtschaftsplan für den Zeitraum 2009 bis 2014 und langfristiger Ausblick
- Auswertung von Ratinggesprächen mit den Hausbanken
- Diskussion und notwendige Beschlussfassung zur Änderung der Sparordnung der CSg
- Diskussion von Maßnahmen zur Verbesserung des Vermietungsmanagements und permanente Kontrolle der Leerstandsentwicklung
- Vorbereitung des Ideenwettbewerbes Projektes „Am Karbel 1 – 15“

- Planung einer Geschäftsstelle im Stadtzentrum von Chemnitz
- Begleitende Maßnahmen zum Neubauvorhaben zukünftiges Geschäftsgebäude der CSg; Diskussion und Optimierung von Planungsvorschlägen
- Vorbereitung und Durchführung der Vertreterwahlen für die Amtszeit 2010 bis 2015
- Beratung zur Überarbeitung des Unternehmensauftrittes
- Diskussion zur Planung einer „Integrativen Kindertagesstätte“ in Altendorf.

In der gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand vom 08.04.2010 wurde der Jahresabschluss 2009 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 31.12.2009 sowie der Anhang und der Lagebericht des Vorstandes wurden vom Aufsichtsrat zur Kenntnis genommen. Der Aufsichtsrat billigte die vorgelegten Dokumente zum Jahresabschluss 2009 und beschloss, diese der Vertreterversammlung 2010 zur Genehmigung zu empfehlen. Der Aufsichtsrat empfiehlt weiterhin, dem Vorstand für das abgelaufene Geschäftsjahr Entlastung zu erteilen.

Chemnitz, 26.04.2010



Dr.-Ing. Klaus Hoffmann  
Aufsichtsratsvorsitzender

