



# Geschäftsbericht 2008

Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG

 ... genau mein Stil

# Organe der Genossenschaft

## Vertreterversammlung

56 Mitglieder

## Aufsichtsrat

Dr.-Ing. Klaus Hoffmann (Vorsitzender)  
Klaus Brückner (stellv. Vorsitzender)  
Wolfgang Müller  
Michael Schlegel (bis 29.04.2008)  
Matthias Ullrich  
Heinz-Michael Welsch

## Vorstand

Volkmar Gerlach FRICS  
Dipl.-Ing. Ullrich Löschner

# 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:** Werbeagentur ameco GmbH & Co. KG, Chemnitz

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

# Inhalt

Organe der Genossenschaft	2
Höhepunkte 2008	4
Bericht des Aufsichtsrates	7
Bericht des Vorstandes	9
Bautätigkeit	14

## **Jahresabschluss**

Bilanz	18
Gewinn- und Verlustrechnung	20
Anhang	21
Lagebericht	26

# Höhepunkte 2008

## Januar:

Der erste Jahresabschluss mit dem neuen ERP-System Blue Eagle wird pünktlich und beanstandungslos ausgeführt.

Oberbürgermeisterin Barbara Ludwig überbringt am 28. Januar ein Grußwort zum Neujahrsempfang der Chemnitzer Wohnungsunternehmen, an dem sich auch die CSg beteiligt.

## Februar:

Die neue Homepage der CSg – [www.siedlungsgemeinschaft.de](http://www.siedlungsgemeinschaft.de) – geht online. Die preisgekrönte Internetseite informiert zeitgemäß und außergewöhnlich ansprechend über Neuigkeiten und Wohnangebote der CSg.

Auf dem Weg zur eigenen Spareinrichtung nimmt die CSg eine wichtige Hürde. Sie wird in den „Selbsthilfefonds zur Sicherung von Spareinlagen von Wohnungsgenossenschaften“ beim Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (GdW) aufgenommen.

Der CSgtreff öffnet seine Pforten. Englischkurse, Klöppeltreff, Spielenachmittag, Vorträge und vieles mehr werden angeboten.

## März:

Im Schneeregen findet das Osterfest der CSg am 19. März statt. Kinder und Erwachsene harren tapfer aus und genießen einige unbeschwerte Stunden.



## August:

Die Sanierung der Eulitzstraße 1 bis 17 wird abgeschlossen. Die individuellen Wohnungen mit Flair finden reißenden Absatz.

Vorstand Volkmar Gerlach übergibt in der Flemmingschule Fibeln, die die CSg gestiftet hat, an die ABC-Schützen. Es ist der Beginn einer Zusammenarbeit, die ihren bisherigen Höhepunkt 2009 in einer Kooperationsvereinbarung findet.



## September:

Die ersten Mieter beziehen die neu eröffnete Service-Wohnanlage Albert-Schweitzer-Straße 52 a-c.

Dem Sachsen-Fernsehen ist der Umbau einer 3-Raum-Wohnung in eine rollstuhlgerechte Wohnung einen Beitrag wert.

Der erst vor einem dreiviertel Jahr eröffnete CSgtreff erfährt so viel Resonanz, dass dem Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e.V. dies eine Auszeichnung wert ist. Das Preisgeld von 500 Euro kommt der Einrichtung unmittelbar zugute.

## Oktober:

Eine schöne Tradition ist die Teilnahme der CSg am Chemnitzer Maskottchentreffen. Vor allem junge Familien zählen zu den Gästen, die jedes Jahr am 3. Oktober auf die Kuchwaldwiese kommen.

Bereits zum zweiten Mal lädt die CSg ihre Mitglieder zur Pilzwanderung ein. Die Veranstaltung steht unter fachkundiger Leitung eines Pilzberaters.



## April:

An der neuen Service-Wohnanlage in der Albert-Schweitzer-Straße 52 a-c wird Richtfest gefeiert. Erhebliches Interesse bei Kunden und Presse weckt die Einbeziehung von Feng-Shui-Prinzipien in den Bau.

Die Vertreterversammlung beschließt, auch im Jahr 2008 eine Dividende an die Mitglieder auszureichen. Grundlage sind die guten wirtschaftlichen Ergebnisse der Genossenschaft.

Beim Balkonblumenverkauf finden Geranien und Petunien reißenden Absatz.



## Mai:

Die CSg wird „Anerkannter Ausbildungsbetrieb der IHK“. Die Auszeichnung bescheinigt der Genossenschaft eine über einen längeren Zeitraum hinweg besonders gute Qualifikation für ihre Lehrlinge.

Viele Neugierige werfen bei einem Schautag einen ausgiebigen Blick auf die Baustelle der neuen Service-Wohnanlage Albert-Schweitzer-Straße.



## Juli:

Die CSg nimmt am 18. Verbandstag des Verbandes Sächsischer Wohnungsgenossenschaften (VSWG) e. V. in Dresden teil.

Das Maskottchen der CSg besucht die Kinder des „Patenkindergartens“ Waldhäuschen anlässlich des jährlichen Sommerfestes. Die Zusammenarbeit mit der Einrichtung gipfelt vorerst in einem Projekt, in dessen Verlauf die Mädchen und Jungen die Baustelle Albert-Schweitzer-Straße 52 a-c besuchen und sogar eine eigene Version einer Service-Wohnanlage basteln.



## November:

Die Aktion „Halbes Jahr, halbe Miete“, die bereits im Jahr 2007 erfolgreich lief, sorgt für sehr gute Vermietungszahlen zum Jahresende.

## Dezember:

Rund 300 Gäste feiern am 5. Dezember mit den Mitarbeitern der CSg das traditionelle Nikolausfest am Talanger.





# Bericht des Aufsichtsrates für das Jahr 2008

Das zurückliegende Geschäftsjahr 2008 hat uns weltpolitisch und weltwirtschaftlich, aber auch lokal extreme Höhepunkte und drastische Tiefschläge beschert. Auch der gut informierte Bürger wird sich verwundert die Augen gerieben haben, wie eng die internationalen Finanzen miteinander verstrickt sind und wie schnell die negativen Auswirkungen auch die heimischen Großbanken oder Landesbanken erreicht haben. Wie gut haben sich dann Viele fühlen können, dass ihr hart erarbeitetes Geld in Chemnitz oder Frankfurt/Main und nicht scheinbar viel lukrativer in Reykjavik oder New York deponiert war.

Doch nachdem dieser erste Schock verdaut war, ging es plötzlich um Auftragseinbrüche und Liquiditätsprobleme in nahezu allen Bereichen der Wirtschaft. Der Ruf nach dem Staat und seiner scheinbar schier grenzenlosen Finanzkraft wurde laut und mit stark umstrittenem, aber auch allgemein wohlwollend hingenommenem Geldfluss belohnt. Die angeschlagenen Groß- und Landesbanken und einige Konzerne scheinen das rettende Ufer erreicht zu haben, doch für die eher klein- und mittelständische Wirtschaftsstruktur in Chemnitz und Sachsen hat die Krise noch lange kein Ende gefunden. Sie zählen nicht zu den „systemrelevanten“ Unternehmen in diesem Staat und können keine bedingungslosen Rettungspakete erwarten. In diesen Betrieben arbeiten aber die jüngeren Mitglieder unserer Genossenschaft, verdienen ihr Geld für das Auskommen ihrer Familien und natürlich auch zum Begleichen ihrer Miete. Wenn die Unternehmen hier schließen, entlassen oder die Kurzarbeit ausdehnen, verlieren sie ihr Auskommen und wandern ab oder werden zum unfreiwilligen Sozialfall. Die Älteren, nicht mehr berufstätigen Genossenschaftsmitglieder müssen mit ihrer kaum veränderten Rente höhere Ausgaben bestreiten und meist auch andererseits mit niedrigeren Erträgen aus ihrem Ersparten klarkommen, so dass auch hier die Krise drastisch ankommt.

Die Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG hingegen kann positive Botschaften aussenden. Sie hat es im vorangegangenen Jahr geschafft, der Krise zum Trotz sehr gute Ergebnisse zu erwirtschaften. Auch für die Zukunft sind wir gewappnet. Eine jahrelang erfolgreich betriebene Sanierungstätigkeit, verbunden mit einem soliden und tragfähigen Finanzmanagement, hat uns vor Rückschlägen bzw. Zukunftsangst bewahrt. Auch unter dem noch tiefen Eindruck der Finanzkrise können wir unsere Aussage aus der Vertreterversammlung des Jahres 2008 bestätigen, dass die Gründung einer Spareinrichtung für eine Genossenschaft, die so aufgestellt ist wie die Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG, von großem Vorteil für die Mitglieder und Sparer und damit rückwirkend auch für die Genossenschaft ist. Das Geld bleibt hier und wird mit soliden, attraktiven und gut vermieteten Wohngebäuden besichert. Der Zinsvorteil bleibt bei unseren Sparern. Die Rahmenbedingungen für die zukünftige Vermietung unserer Wohnungen werden nicht zuletzt aus den bisher ausgeführten Themen nicht leichter. Der Altersdurchschnitt in der Genossenschaft steigt weiter und die Gewinnung jüngerer Familien als Mieter setzt steigendes Engagement, aber auch frische und intelligente Vermietungsideen voraus. Das bedeutet nicht gleichzeitig, den finanziellen Vermietungsaufwand deutlich zu erhöhen oder notwendige Mindestmieten zu unterschreiten. Oftmals sind es kleine Gesten, ein außergewöhnliches zeitliches Engagement oder das Gespür für den individuellen, meist kleinen Wunsch des Interessenten, der ihn zum Mieter und Mitglied in unserer Genossenschaft macht. Auch dem Umgang mit den oft langjährig Wohnenden sollte weiterhin sehr große Beachtung geschenkt werden. Der sorglose Umgang mit dem scheinbar sicheren Mieter führt zu Frustration und Desinteresse an der Gemeinschaft und im Extremfall zur Kündigung des Mietverhältnisses. Deshalb widmet der Aufsichtsrat diesen Themen auch seine besondere und ständige Aufmerksamkeit.

Die Bemühungen des Vorstandes und seiner Mitarbeiter möchten wir als Mitglieder des Aufsichtsrates intensiv unterstützen. So stehen wir auch der Errichtung des ersten und für die Bedürfnisse unserer Mitglieder und Mitarbeiter der Genossenschaft geplanten Funktionsgebäudes weiterhin sehr positiv gegenüber. In vielen gemeinsamen Beratungen zwischen Planern, Vorständen, Mitarbeitern und Aufsichtsratsmitgliedern wurden finanzielle, technische und gestalterische Aspekte intensiv diskutiert, neu eingebracht, bestätigt oder auch verworfen. Die Außenwirkung unserer Genossenschaft bei den Geschäftsbanken hat sich trotz der kritischeren Herangehensweise auf einem hohen positiven Level gehalten. Die Ratinggespräche und schriftlichen Einschätzungen durch die Banken waren durchweg gut und für eine Wohnungsgenossenschaft im Osten Deutschlands eher nicht typisch.

Als Meilensteine 2008 im Leben unserer Genossenschaft möchte ich die Fertigstellung und den Bezug der neuen Service-Wohnanlage im Fleminggebiet, die Aufnahme unserer Genossenschaft in den Sicherungsfonds des GdW (Spareinrichtung) und die nach Architektenwettbewerb und umfassender Diskussion nunmehr grundlegend abgeschlossene Planung des neuen Geschäftsgebäudes nennen. Auch der Abschluss der Arbeiten am letzten komplexen Sanierungsvorhaben in der Genossenschaft an der Eulitzstraße ist erwähnenswert. Im Berichtszeitraum führte der Aufsichtsrat in seinem Finanzausschuss 8 Beratungen sowie im Organisations- und Wohnungswirtschaftsausschuss 2 Beratungen durch. Der Aufsichtsrat tagte 4-mal in getrennter und 5-mal in gemeinsamer Sitzung mit dem Vorstand der CSg.

**Nachfolgende Schwerpunkte wurden dabei behandelt:**

- Beratung und Verabschiedung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2007 sowie die Vorbereitung und Durchführung der Vertreterversammlung 2008
- Diskussion und notwendige Beschlussfassungen im Rahmen der Gründung einer Spareinrichtung in der CSg
- Fortschreibung der Unternehmenskonzeption mit Wirtschaftsplan für den Zeitraum 2008 bis 2013 und langfristiger Ausblick
- Vorbereitung der einzureichenden Unterlagen für den GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. und die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) für die Genehmigung einer Spareinrichtung
- Auswertung von Rating-Gesprächen mit den Hausbanken
- Diskussion von Maßnahmen zum effektiven und bedarfsgerechten Ausbau von Leerwohnungen und permanente Kontrolle der Leerstandsentwicklung
- Planung eines neuen Servicepunktes der CSg am Talanger 7 ab Sommer 2009
- Personalfindungsgespräche, Bewertung und Auswahl von drei zusätzlichen Vorstandsmitgliedern im Rahmen der Bildung einer Spareinrichtung
- Beratung zum neuen, nochmals aufgefrischten Internetauftritt
- Bestellung von Herrn Fechner als neues hauptamtliches Vorstandsmitglied per 01.07.2009
- Geschäftsordnung des Vorstandes einschließlich der Mitarbeiter-Struktur und Geschäftsverteilungsplan
- Maßnahmen der Kontrolle und Bewertung des Neubauvorhabens Service-Wohnanlage Albert-Schweitzer-Straße und des Sanierungsvorhabens Eulitzstraße
- Beauftragung der funktionellen und architektonischen Gestaltung des zukünftigen Geschäftsgebäudes der CSg, Diskussion und Optimierung der Planungen mit den wesentlichen Beteiligten

In der gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand vom 8. April 2009 wurde der Jahresabschluss 2008 mit dem vorliegenden Prüfungsergebnis durch den verantwortlichen Prüfer des Verbandes Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e.V. vorgetragen und erläutert.

Wir können feststellen, dass die Belegprüfung zu keinerlei Beanstandungen führte. Die Ordnungsmäßigkeit des Rechnungswesens, der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung zum 31. Dezember 2008 sowie der Anhang und der Lagebericht des Vorstandes wurden vom Aufsichtsrat zur Kenntnis genommen. Der Aufsichtsrat billigte die vorgelegten Dokumente zum Jahresabschluss 2008 und beschloss, diese der Vertreterversammlung 2009 zur Genehmigung zu empfehlen. Der Aufsichtsrat empfiehlt weiterhin, dem Vorstand für das abgelaufene Geschäftsjahr Entlastung zu erteilen.

Chemnitz, 09.06.2009



Dr.-Ing. Klaus Hoffmann  
Aufsichtsratsvorsitzender

# Bericht des Vorstandes

## Der Chemnitzer Wohnungsmarkt

Die Wohnungsunternehmen in Chemnitz stehen vor ganz spezifischen Problemen, die sich vor allem aus der arbeitsmarktpolitischen und der demografischen Entwicklung ergeben. Chemnitz hat seit 1990 fast ein Viertel seiner Einwohnerzahl verloren. Derzeit leben noch rund 245.000 Menschen in der Stadt. Statistiker rechnen mit einem weiteren Rückgang auf etwa 220.000 Einwohner. Für die Vermieter bedeutet dies anhaltenden Leerstand trotz der Bereinigung durch den Rückbau innerhalb des Programms Stadtumbau Ost. Der Leerstand bei den Chemnitzer Wohnungsgenossenschaften betrug zum Ende des Jahres 2008 laut des Verbandes Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e.V. 7,2 %. Der Gesamtleerstand in Chemnitz liegt nach Angaben des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (VdW) Sachsen sogar bei 31,7 %. Die Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG nimmt mit einer Leerstandsquote von 3,66 % innerhalb der Stadt eine führende Position ein.

Verschärfend auf die Vermietungssituation wirkt der Anstieg der Nebenkosten, die 2008 im sachsenweiten Durchschnitt 1,95 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche betragen. Die „zweite Miete“ wird zu einem immer stärkeren Vermietungsargument. Die CSg kann dabei mit dem hohen energetischen Sanierungsstand ihrer Wohnungen punkten. Zudem wird versucht, mit den Versorgern gute Preise auszuhandeln.

## Wir in unserer Stadt

In den vergangenen Jahren profitierte die CSg vom hohen Modernisierungsgrad gegenüber den Mitbewerbern. Mittlerweile konnten diese den Vorsprung weitgehend abbauen. Deshalb konzentriert sich der Vorstand nun verstärkt auf bestandsaufwertende Maßnahmen und kundenorientierte marktgerechte Aktivitäten. Dazu gehören Fassaden-Instandhaltung, Fortsetzung der Balkonnachrüstungen, Treppenhaus-Instandsetzungen und der Anbau verglaster Balkone, um ausgewählte Wohnobjekte aufzuwerten. Auch Duscheinbauten mit Nutzervereinbarung und die Errichtung von Kfz-Stellplätzen gewinnen an Bedeutung. Hinzu kommt die Eröffnung und Betreibung einer Spareinrichtung, die für die Genossenschaft richtungsweisend sein wird.

Die Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG konnte 2008 einen Zuwachs an Mitgliedern verzeichnen. Am Ende des Jahres lag die Zahl der Mitglieder bei 5.394. Per 31. Dezember bewirtschaftete die CSg 4.700 Wohnungen in den Stadtteilen Kaßberg und Altendorf. Die Veränderung gegenüber 4.651 zum Vorjahr resultiert aus dem Neubau der Service-Wohnanlage Albert-Schweitzer-Straße 52 a-c, die im September eröffnet wurde, sowie aus Wohnungszusammenlegungen.

Eine zufriedenstellende Entwicklung nahm der Leerstand. Per 31. Dezember betrug die Quote im Bereich Wohnraum 3,66 %. Ein Jahr zuvor lag sie bei 3,55 % (165 Wohnungen). Größere Leerstände konnten vermieden werden, obwohl erschwerend zum allgemeinen Vermietungsgeschäft hinzu kam, dass zahlreiche Mieter aus den eigenen Beständen in die neue Service-Wohnanlage umzogen. Der größte Teil der freien Wohnungen verfügt über 2 bzw. 3 Wohnräume. Eine wichtige Maßnahme des Geschäftsjahres 2008 war die Umstellung der Geschäftsanteile. Diese wurde aufgrund der Satzungsänderung zum 1. Januar wirksam. Aus dem bisherigen Anteil von 155,00 Euro wurden aufgrund der Beschlussfassung der Vertreter zehn Anteile zu je 15,50 Euro.

## Siedlungsgemeinschaft – Erfolgspotenziale

Dass sich die Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG so gut am Markt behaupten konnte, ist einem Zusammenspiel verschiedener Faktoren zu verdanken. Das Hauptaugenmerk liegt nach wie vor auf einer nachhaltigen Wohnungsvermietung. Auch zukünftig soll das Leerstandsniveau gehalten werden. Entsprechend der strategischen Ausrichtung gilt es, alle Aufgaben in der Balance zwischen wirtschaftlichem Denken und sozialer bzw. ökologischer Verantwortung zu meistern. Bis auf ein Wohnprojekt wurde die komplexe energetische Sanierung des Immobilienbestandes im Zeitraum von 1992 bis 2008 bewältigt. Balkone wurden nachgerüstet, zwei genossenschaftseigene Anlagen des Betreuten Wohnens errichtet. Von der Sicherung eines umfassenden Betriebskostenmanage-

ments mit dem Ergebnis, dass die Durchschnittswerte wesentlich unter den sächsischen Werten für warme und kalte Betriebskosten liegen, profitieren die CSg-Mitglieder unmittelbar. Vorteile liegen auch im Service- und Dienstleistungsangebot, das die Genossenschaft unter Einbeziehung von Kooperationspartnern bereithält. Gezielte Quartiersbetreuung durch qualifizierte Mitarbeiter, gepaart mit kundenfreundlichen Öffnungszeiten und Online-Erreichbarkeit sind weitere Pluspunkte. Das Betreiben einer Begegnungsstätte sowie die Unterstützung und Zusammenarbeit mit Bürgertreffs, sozialen Einrichtungen und sozialen Trägern gehören ebenso zur zukunftsorientierten Arbeit. Ein Fortschritt war die Freischaltung der neuen Internetpräsenz [www.siedlungsgemeinschaft.de](http://www.siedlungsgemeinschaft.de), die emotional ansprechend und technisch innovativ über das genossenschaftliche Leben informiert. Die virtuelle Begehung der Musterwohnung ist ein Instrument, das große Aufmerksamkeit erregt und so auf dem Wohnungsmarkt noch nicht dagewesen ist.

## Der Weg in die Zukunft

Nutzerspezifisch ist etwas, das die CSg bewegt und das auch zukünftig maßgebend sein wird. Für alle Lebenslagen – für Geringverdiener, Singles, Familien, Alleinerziehende, ältere Mitglieder und Berufseinsteiger – passende individuelle Lösungen zu finden, ist erklärtes Ziel. Dies setzt voraus, dass die Kunden immer stärker in die Ausbauphase einbezogen werden. Unverzichtbar für die kundenorientierte Ausrichtung sind neue Grundrisslösungen, individuelle Ausstattung vom einfachen bis gehobenen Niveau, verschiedene Gestaltungselemente und die Beachtung von Trends. Für ältere Mieter gewinnen barrierefreie oder barrierearme Lebensräume an Bedeutung. Die erfolgreiche Umsetzung dieser Ziele basiert auf neu eingeführten Teamstrukturen innerhalb der Genossenschaft. Der Bewertung zukunftsfähiger Wohnkonzepte liegen folgende Feststellungen zugrunde:

Ein wichtiger Faktor ist der Wandel, der sich in punkto Wohnungsnachfrager vollzieht. Ab 2040 sind 50 % der Bevölkerung in Chemnitz über 50 Jahre alt. 2030 wird der Anteil der 20- bis 40-Jährigen statt 25 % (1998) nur noch 16 % betragen.

Die über 60-Jährigen machen dann knapp ein Drittel aus. Dies bedeutet, dass generationsgerechtes Wohnen ein Schwerpunkt der genossenschaftlichen Arbeit sein muss. In der Hand der Wohnungsunternehmen liegt die Beseitigung von Mobilitätseinschränkungen, zum Beispiel über bodengleiche Duschen, Schwellenbeseitigung, Aufzüge und Hilfsmittel für den Alltag. Weitere Anforderungen sind die städteplanerische Quartiersentwicklung (Ansiedlung von Einzelhandel, Ausbau der Infrastruktur im Stadtviertel etc.), kleinteilige Wohnprojekte mit Betreuungsangeboten und die Eröffnung von Begegnungsstätten. Nachfolgende Einflussfaktoren finden Beachtung:

---

Nachgefragt wird Wohnqualität zu vergleichsweise günstigen Mietpreisen.

---

Schlechte Lagen finden kaum Akzeptanz.

---

Der Qualitäts- und Verdrängungswettbewerb am Mietwohnungsmarkt verschärft sich.

---

Eine permanente Prüfung der Bestände auf ihre wirtschaftliche Tragfähigkeit ist geboten (u.a. Anpassung/Umbau, Rückbau, Verkauf, Ersatz).

---

Das Armutsrisiko zukünftiger Rentner ist durch den Einfluss der Arbeitslosigkeit und geringfügiger Beschäftigung nicht zu unterschätzen.

---

Mobilität, Umwelteinflüsse, Arbeit und Kultur beeinflussen das Wohnen mit neuen Wohnwerten, neuen Standards und technischer Aufrüstung.

---

Die Haushaltsstrukturen verändern sich: weg von der klassischen Familie mit Kindern zu nichtehelichen Lebensgemeinschaften, Alleinerziehenden und Singles.

## Das gesellschaftliche und wohnungswirtschaftliche Engagement der CSg

Um möglichst viele Kunden mit bedarfsgerechtem Wohnraum versorgen zu können, wurden die 2007 erarbeiteten Maßnahmepakete fortgeführt. So wurde der Leerwohnungsausbau noch stärker an die Marktanforderungen angepasst. Sonderausbauten konnten mit Fördermitteln aus dem KfW-Programm Mehrgenerationenwohnen ver-

wirklicht werden. Die Effektivierung des Marketings mittels gezielter Kampagnen und intensive Mitarbeiterschulungen sind Faktoren, die zum erfolgreichen Arbeiten beitragen. Auch die ins Leben gerufenen Sonderveranstaltungen in verschiedenen Schauwohnungen gewinnen stetig an Bedeutung.

Die Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG ist Mitglied im gesetzlichen Prüfungsverband, dem Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e.V. Dresden (VSWG) sowie der BBA-Akademie der Immobilienwirtschaft e.V. Berlin. Fachliches und gesellschaftliches Engagement leisten Vertreter der CSg als:

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

Mitglied im Fachausschuss für Betriebswirtschaft und Steuern sowie im Fachausschuss Rating und neue Finanzierungsmodelle des VSWG bzw. des VSWU,

Mitglied im Beirat der Aareon Deutschland GmbH,

Mitglied im Beirat der Stadtumbau GmbH – Chemnitz,

Mitglied im Beirat der ARGE SGB II Chemnitz,

Mitglied im Deutschen Verband Chartered Surveyors e.V.,

Mitglied im Beirat des Institutes für Betriebswirtschaft der Westsächsischen Hochschule Zwickau.

Anzahl Vermietungen 2008		Gesamtbestand WE lt. Statistik per 31.12.08 <b>4699</b>	
WE-Größe	Anzahl Vermietungen	WE-Größe	Anzahl Vermietungen
1 bis 2 Raum	229	bis 50 m <sup>2</sup>	167
3 Raum	102	bis 60 m <sup>2</sup>	130
Ab 4	24	über 60 m <sup>2</sup>	58
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>355</b>	<b>Gesamtergebnis</b>	<b>355</b>

## Wohnungsbestand

### Wohnungsbestand nach Quadratmeter Wohnfläche (Wfl.), ohne Eigenheime: zum 31.12.2008

	Altbau (bis 1948):	Neubau (nach 1948):	Gesamt:
	392	4.304 (+ 3 EH)	4.696 (+ 3EH)
< 40 m <sup>2</sup>	1	75	
> 40 m <sup>2</sup> - 60 m <sup>2</sup>	164	3.681	
> 60 m <sup>2</sup> - 80 m <sup>2</sup>	151	507	
> 80 m <sup>2</sup>	76	41	

### Wohnungsbestand nach Anzahl Räume, ohne Eigenheime: zum 31.12.2008

	Altbau	Neubau
1-Raum	2	61
2-Raum	202	1.689
3-Raum	146	2.255
4-Raum	38	291
5-Raum	4	8

# Wohnserviceangebote der Genossenschaft

## Sicher wohnen ...

... und alt werden in der angestammten und lieb gewonnenen Wohnung ist der Wunsch vieler Genossenschaftsmitglieder. Die CSg hat deshalb ein umfangreiches Paket an Dienstleistungs- und Serviceangeboten geschnürt, aus dem die Mitglieder und Nutzer wählen können. Wohnbegleitende Maßnahmen stiften, zusätzlich zum Aspekt des Wohnkomforts, einen erheblichen sozialen Mehrwert für Genossenschaftsmitglieder und tragen zu einer positiven Entwicklung der Wohnstandorte Kaßberg und Altendorf bei.

Im Jahr 2008 nutzten die Mitglieder vor allem folgende Hilfen und Unterstützungen:

- 186 x allgemeine Hilfestellungen, z.B. Umzugshilfe
- 155 Hausbesuche
- 114 x Vermietung von Havarie- und Gästewohnungen
- 59 x Bereitstellung der „Traditionsstube“ Anton Günther
- 17 x malermäßige Instandsetzung
- 14 x soziale Instandhaltung/Erhöhung der Wohnsicherheit
- Konsultations- und Betreuungsleistungen, u.a. begleitende Maßnahmen und individuelle Gespräche

Aufwand für Serviceleistungen 2008 gesamt: ca. 1.440 Stunden



## Die Mitglieder- und Servicekarte im Aufwind

Die Mitglieder- und Servicekarte der CSg wurde bis Ende 2008 an rund 1.200 Mitglieder ausgehändigt. Im Rahmen von Kooperationen bieten ansässige Firmen und Dienstleister gegen Vorlage der Karte Sonder- und Vorteilsleistungen oder gewähren einen entsprechenden Nachlass.

Die Angebote reichen von Hilfen im Haushalt über Bringe- und Partydienste bis hin zu Reinigungsarbeiten bzw. Betreuungsleistungen. 106 Mitglieder, dies ist das Vierfache des Vorjahres, haben schon die Dienste in Anspruch genommen und sind sehr zufrieden.

Die Nachfrage und Nutzung der Mitglieder- und Servicekarte ist ungebrochen. Besonders gut kommt die Versendung gemeinsam mit der Glückwunschkarte anlässlich von runden Geburtstagen bei den Mitgliedern an. Schrittweise werden alle Mitglieder ihre persönliche Mitgliedskarte gebührenfrei erhalten.

## Mitgliederbestand

<b>Mitgliederbestand per 01.01.2008</b>	<b>5.356 Mitglieder</b>
Bewegung 2008	
<b>Zugänge</b>	280
<b>Abgänge</b>	242
Durch Tod	55
Durch Aufkündigung	141
Durch Übertragung	42
Durch Ausschluss	4
<b>Mitgliederbestand per 31.12.2008</b>	<b>5.394 Mitglieder</b>

<b>Mitglieder nach Kategorien</b>	
Wohnende	4.489
Ohne CSg-Wohnung	905
<b>Gesamt</b>	<b>5.394</b>

<b>Stand der Anteile</b>	
Stand 01.01.2008	408.150
<b>Zugänge</b>	<b>+ 280</b>
<b>Abgänge</b>	<b>- 17.042</b>
Zeichnung weiterer Anteile	+ 20.510
Kündigung einzelner Anteile	- 470
Widerruf von Anteilen	- 89
<b>Stand 31.12.2008</b>	<b>411.339</b>

## Altersstruktur

<b>2008 in %</b>	
ab 51 Jahre	70,8 %
1 – 50 Jahre	29,2 %



<b>2008</b>	
71 Jahre oder älter	1.949
61 – 70 Jahre	1.371
51 – 60 Jahre	501
41 – 50 Jahre	680
31 – 40 Jahre	427
21 – 30 Jahre	406
20 Jahre und jünger	60

# Instandhaltung

Immer mehr Häuser der CSg fallen nach der komplexen Instandsetzung aus der Gewährleistung heraus. Dies hat zur Folge, dass mehr und mehr Aufträge zur Instandhaltung ausgelöst werden müssen. Vergaben die Mitarbeiter 2007 noch 4.325 Aufträge, waren es ein Jahr später schon 4.960. Diese Zahl wird in den kommenden Jahren weiter steigen. In fast jedem Gewerk ist eine Steigerung gegenüber dem Vorjahr festzustellen. Allein im Bereich Klempner/Installation wurden statt 1.090 nun 1.278 Aufträge erteilt.

Die Erhöhung um 635 Aufträge resultiert zu einem nicht unerheblichen Teil aber auch daraus, dass immer öfter den Wünschen der Genossenschaftsmitglieder nach neuen Ausrüstungsteilen nachgekommen wird. Viele Handbrausen, Wasserhähne und anderes, vor 15 Jahren in die Häuser der ersten Baugebiete installiert, werden nach und nach ausgetauscht.

Zudem wurden 5 Bäder im bewohnten Zustand saniert. Dort wurden jeweils die Badewannen entfernt und stattdessen Duschen eingebaut.

15 Treppenhäuser der Uhlich- sowie der Borsendorfstraße auf dem Kaßberg erhielten einen neuen Anstrich sowie teilweise neue Elektroausrüstungen; 12 weitere Treppenhäuser wurden mit einem Farbanstrich versehen. Die Bewohner der Michaelstraße und der Uhlichstraße können jetzt Gegensprechanlagen nutzen. Eine zweite Elektroanlage vom Zählerplatz bis in jede Wohnung wurde in der Waldenburger Straße 1 bis 7 installiert. Im Rahmen der Wohnumfeldverbesserung wurde für die Bewohner der Siedlungshäuser Am Karbel 1-15 eine neue Treppe errichtet und ihnen damit der Zugang erleichtert.

# Bautätigkeit

## Programm Mehrgenerationenwohnen

Große Vorteile brachte der CSg und ihren Mitgliedern die Beteiligung am Förderprogramm Mehrgenerationenwohnen der KfW. Dieses bietet die Möglichkeit, Hilfen für den Alltag zu finanzieren. Im Zuge dessen wurden zum Beispiel Übergänge zu Balkonen mit geringen Schwellenhöhen installiert. Zudem konnte eine Erdgeschosswohnung in der Albert-Schweitzer-Straße so verändert werden, dass sie nun schwellenlos ist und eine bodengleiche Dusche hat.

Eine junge Familie, die unmittelbar vom Förderprogramm profitierte, bewohnt nun eine komplett umgestaltete Erdgeschosswohnung Am Karbel. Dort wurden zwei kleinere Wohnungen zusammengelegt und in eine 5-Raum-Wohnung verwandelt. Ein solcher Umbau, der im Herbst 2008 begann und Anfang 2009 endete, wäre ohne das Förderprogramm wohl kaum finanzierbar gewesen. Die zeitgemäß zugeschnittene Wohnung verfügt unter anderem über eine große Wohnküche, einen Abstellraum, ein Gäste-WC mit Waschmaschinenanschluss sowie ein geräumiges Bad mit Dusche und Wanne. Diese Art des Wohnungsumbaus ist vor allem dann optimal, wenn die zukünftigen Mieter die Wohnung mitgestalten können.

Eine 3-Raum-Wohnung für Rollstuhlfahrer wurde in der Albert-Schweitzer-Straße geschaffen. Die Erdgeschosswohnung wurde mit Außenlift versehen, eine Abstellfläche für den Rollstuhl errichtet und benötigte Ausrüstungsteile vor allem ins Bad eingebaut. Voraussetzung dafür war, eine 2-Raum-Wohnung und eine 3-Raum-Wohnung so zusammenzulegen, dass eine rollstuhlgerechte Lösung entsteht. Zudem konnte eine nachgefragte 1-Raum-Wohnung ausgebaut werden.

Innerhalb des KfW-Programms wurden auch Wechselsprechanlagen in der Albert-Schweitzer-Straße eingebaut und Balkonanbauten vorgenommen. 9 Türme mit flachen Austrittsschwellen, im Erdgeschoss sogar bodengleich, wurden vor allem Am Karbel 35 bis 59 errichtet. Die Kosten beliefen sich auf rund 212.000 Euro. Außerhalb des Programms wurden für rund 175.000 Euro weitere 7 Türme, schwerpunktmäßig in der Kochstraße, aber auch in der Heinrich-Beck-Straße und der Albert-Schweitzer-Straße, nachgerüstet.

Insgesamt wurden innerhalb des Förderprogramms Mehrgenerationenwohnen rund 235.000 Euro investiert.

## Leerwohnungsausbau

Das Jahr 2008 war dadurch gekennzeichnet, dass sich die Freizüge wesentlich erhöhten. Zusätzlich zogen Mitglieder aus ihren alten Wohnungen aus und in die neue Service-Wohnanlage ein. Waren im Jahr 2007 genau 276 Wohnungen für die Vermietung bereitzustellen, belief sich die Zahl ein Jahr später auf 324 Wohnungen. Um diese Aufgabe zu sichern und die Gesamtaufwendungen von 1,37 Millionen Euro zu decken, mussten zusätzliche Wege zur Finanzierung gesucht werden.

So wurden mit den in Rahmenverträgen gebundenen Firmen Verhandlungen aufgenommen, die nicht nur das Ziel des effektiven Mitteleinsatzes hatten. Aufgabenstellung war auch, die Vielfalt der erforderlichen Wohnungen im Bereich Zuschnitt und Ausstattung zu erhöhen. Dabei wurden unter anderem bodengleiche Duschen im Bereich des Erdgeschosses sowie – in den höheren Etagen – Duschen mit entsprechenden Duschwannen in die Bäder des Wohnungstyps Q6 eingebaut. Zeitgleich wurde mit Farbe, Design und verschiedenen Fliesen versucht, Individualität in die Wohnungen zu bringen.

Die ausgebauten Leerwohnungen erhöhten sich von 154 im Jahr 2007 auf 188. Die Kosten stiegen zeitgleich von 1,1 auf 1,37 Millionen Euro. Seit 1995 wurden insgesamt 2.362 Wohnungen umfassend nutzergerecht ausgebaut, welche vorher nur teilweise – unter bewohnten Bedingungen – einer Sanierung unterzogen werden konnten.

## Sanierung der Eulitzstraße

Ein herausragendes Projekt des Jahres 2008 war die Fertigstellung der Sanierung an der Eulitzstraße auf dem Kaßberg. Rund 1,7 Millionen Euro investierte die CSg in die 1957 bis 1959 errichteten Häuser. 17 Wohnungen wurden komplex ausgebaut und zeichnen sich durch große Nachfrage aus. Neben einer zeitgemäßen Wärmedämmung erhielten alle Wohnungen neue Balkone, die auch das Nachrüsten einer Verglasung zu einem späteren Zeitpunkt ermöglichen. Die zum Teil existierenden Wintergärten wurden erhalten.

Das gute Zusammenwirken zwischen den Baubetrieben und der CSg verhinderte erheblichere Verzögerungen, die aus der Insolvenz einer Balkonbaufirma resultierten. Den Firmen, aber vor allem den Bewohnern, die durch diese Entwicklung Unannehmlichkeiten in Kauf nehmen mussten, gebührt größter Dank.

## Neubau der Service-Wohnanlage in Altendorf

Ein sehr ehrgeiziges Projekt fand 2008 seinen Abschluss: die Errichtung der Service-Wohnanlage Albert-Schweitzer-Straße 52 a-c nach der Lehre des Feng Shui. Das erste Neubauvorhaben der CSg wurde erfolgreich beendet. Reichlich ein Jahr nach dem ersten Spatenstich nahmen im September die ersten Mieter ihre Wohnung in Besitz. Dank der guten Zusammenarbeit aller beteiligten Unternehmen wurde der avisierte Termin gehalten, obwohl es zu Verzögerungen im Bauplanungsverfahren kam, da die Stadt erst Alteigentümeransprüche prüfen musste.

Das Konzept sah eine zeitgemäße Service-Wohnanlage vor, die den Erfordernissen älterer Menschen nach einem barrierearmen Wohnumfeld und sozialer Versorgung ohne Heimcharakter Rechnung trägt. Die stadtvillenartigen Häuser fassen 50 Wohnungen, davon 2 behinderten- und rollstuhlgerecht, 3 Gewerbeeinrichtungen und einen Veranstaltungsraum. In wesentliche Teile der Außenanlage sowie in Details der Innenausstattung wurden die Grundsätze des Feng Shui einbezogen. Diese Jahrtausende alte asiatische Lehre beruht auf Prinzipien, mittels derer die Lebensenergie und das Wohlbefinden der Bewohner unterstützt werden können.

Die gute Zusammenarbeit, die sich mit dem AWO Kreisverband Chemnitz und Umgebung e.V. als Betreiber der Service-Wohnanlage Agricolastraße 38 bis 48 entwickelt hat, wird in dem neuen Haus fortgesetzt. Wie zeitgemäß das Konzept ist, zeigte sich schnell an der Vermietbarkeit: Wie in der Agricolastraße auf dem Kaßberg gibt es keinen Leerstand. Interessenten werden in Wartelisten geführt.

Auch die umliegenden Gebäude wurden in das Projekt integriert. Sie profitierten zum Beispiel davon, dass auch dort die Außenanlagen zum Teil neu gestaltet wurden.

**Die Fakten in Kürze:**

3 miteinander verbundene Häuser

2.500 Quadratmeter großes Grundstück

2-Raum-Wohnungen von 39 bis 58 Quadratmetern mit Balkon oder Terrasse

Gesamtkosten: ca. 4,3 Millionen Euro

Sozialstation: ambulante Betreuung für die Stadtteile Altendorf, Kaßberg und Schloßchemnitz

## Energieausweise

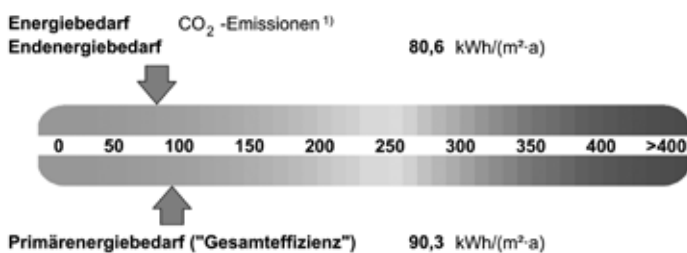
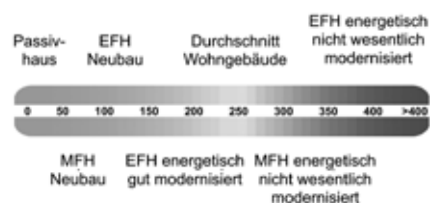
Seit dem 1. Juli 2008 besteht nach der Energieeinsparverordnung die Pflicht, potentiellen Käufern oder Mietern von Häusern, die bis 1965 errichtet wurden und nicht dem Denkmalschutz unterliegen, einen Energieausweis für Gebäude bzw. Wohnungen vorzulegen. Die Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG hat sogar für alle Wohnobjekte einen Energieausweis erstellen lassen. Damit können sich auch die derzeitigen und zukünftigen Bewohner der unter Denkmalschutz stehenden Siedlungshäuser über den Energiekennwert des Gebäudes informieren. Die Ergebnisse sind durchweg positiv. Der ganz überwiegende Teil der Werte befindet sich im grünen Bereich. 84,4 % der Gebäude weisen damit einen sehr guten Energiekennwert auf. Rote, also sehr schlechte Werte, finden sich im Bestand der CSg nicht.

**Gebäude**

Gebäudetyp	Geschosswohnungsbau/ Altbau
Adresse	Eulitzstraße 1 Chemnitz
Gebäudeteil	
Baujahr Gebäude	1950
Baujahr Anlagentechnik	2008
Anzahl Wohnungen	
Gebäudenutzfläche $A_N$	765,1 m <sup>2</sup>



Anlass der Ausstellung des Energieausweises

 Neubau  Vermietung/Verkauf  Modernisierung (Änderung / Erweiterung)  Sonstiges
**Vergleichswerte Endenergiebedarf**



# Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2008

## 1. Bilanz – Aktivseite

		31.12.2008	31.12.2007
	€	€	€
<b>Anlagevermögen</b>			
Immaterielle Vermögensgegenstände		85.199,68	72.531,01
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke mit Wohnbauten	174.821.029,78		172.989.239,10
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.307.336,19		1.328.229,98
Grundstücke ohne Bauten	4.799.227,94		4.783.027,94
Bauten auf fremden Grundstücken	4.742,57		0,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	104.157,11		123.398,59
Anlagen im Bau	0,00		981.990,36
Bauvorbereitungskosten	43.495,77	181.079.989,36	42.795,21
<b>Finanzanlagen</b>			
Beteiligungen	15.000,00		15.000,00
Andere Finanzanlagen	50,00	15.050,00	50,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>181.180.239,04</b>	<b>180.336.262,19</b>
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	4.447.213,28		4.529.101,16
Andere Vorräte	15.990,97	4.463.204,25	12.063,68
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	39.506,10		38.266,23
Sonstige Vermögensgegenstände	431.298,16	470.804,26	230.028,94
<b>Wertpapiere</b>		1.389.585,00	2.818.369,73
<b>Flüssige Mittel, Bausparguthaben</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	10.709.664,21		11.648.473,44
Bausparguthaben	809.602,78	11.519.266,99	762.686,81
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Geldbeschaffungskosten	93.520,00		0,00
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	10.709,05	104.229,05	8.067,08
<b>Bilanzsumme</b>		<b>199.127.328,59</b>	<b>200.383.319,26</b>

## Passivseite

	€	31.12.2008 €	31.12.2007 €
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	203.657,00		213.618,30
der verbleibenden Mitglieder	6.261.275,13		6.195.569,96
aus gekündigten Geschäftsanteilen	7.285,00	6.472.217,13	2.480,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:			
	<u>6.901,20 €</u>		(4.146,46)
<b>Kapitalrücklage</b>		750.019,67	745.299,67
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DMBilG	47.040.479,88		47.040.479,88
Gesetzliche Rücklage	3.242.285,25		3.128.410,69
aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			(174.346,06)
	<u>113.874,56 €</u>		
Bauerneuerungsrücklage	7.803.585,21		6.903.244,99
aus Gewinnvortrag Vorjahr eingestellt:			(0,00)
	<u>136,40 €</u>		
aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	<u>900.203,82 €</u>		(1.443.985,54)
		58.086.350,34	
<b>Bilanzgewinn</b>			
Gewinnvortrag	136,40		0,00
Jahresüberschuss	1.138.745,62		1.743.460,60
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-1.014.214,78	124.667,24	-1.618.331,60
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		65.433.254,38	64.354.232,49
<b>Sonderposten Investitionszulage</b>			
		5.883.482,76	6.057.499,66
<b>Rückstellungen</b>			
Steuerrückstellungen	34.753,00		34.710,00
Sonstige Rückstellungen	671.372,64	706.125,64	412.748,52
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Anleihen	25.000,00		27.500,00
davon Genussscheinkapital:	(25.500,00)		(27.500,00)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	120.678.958,21		123.341.671,16
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	78.412,62		53.272,73
Erhaltene Anzahlungen	5.004.479,30		5.062.409,24
Verbindlichkeiten aus Vermietung	11.607,94		10.411,90
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.149.674,95		888.628,59
Sonstige Verbindlichkeiten	156.332,79	127.104.465,81	140.234,97
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:	<u>9.230,00 €</u>		(8.300,00)
<b>Bilanzsumme</b>		<b>199.127.328,59</b>	<b>200.383.319,26</b>

## 2. Gewinn- und Verlustrechnung

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	20.105.414,29		19.907.445,42
aus Betreuungstätigkeit	13.367,64	20.118.781,93	12.613,29
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		0,00	82.167,46
Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-81.887,88	0,00
Sonstige betriebliche Erträge		455.065,68	898.399,32
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		-6.704.593,25	-6.358.727,54
<b>Rohergebnis</b>		<b>13.787.366,48</b>	<b>14.541.897,95</b>
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	-1.467.181,04		-1.402.454,21
soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-260.529,41	-1.727.710,45	-253.756,78
davon für Altersversorgung	3.484,97 €		(3.484,97)
Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-4.269.669,47	-4.286.362,95
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-814.154,67	-812.502,92
Zinserträge		463.379,49	446.998,14
Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens		-53.020,00	-26.575,91
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-5.812.723,26	-6.035.143,55
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>1.573.468,12</b>	<b>2.172.099,77</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-29.813,07	-23.281,00
Sonstige Steuern		-404.909,43	-405.358,17
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>1.138.745,62</b>	<b>1.743.460,60</b>
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		-1.014.078,38	-1.618.331,60
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>124.667,24</b>	<b>125.129,00</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 (4 Jahre) abgeschrieben.
- Sachanlagen werden planmäßig linear mit folgenden Sätzen abgeschrieben:

	<b>% der AK/HK p.a.</b>
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 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 4.447.213,28 € (Vorjahr 4.529.101,16 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Das Termingeld bei der HypoVereinsbank in Höhe von 1.635.000,00 € ist zur Darlehensabsicherung verpfändet (Vergleiche auch Anlage 2).

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

Rückstellung für Betriebskosten	189.400,00 €
Rückstellung für unterlassene Instandhaltung bis 3 Monate	150.000,00 €

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

### II. Gewinn- und Verlustrechnung

Der Posten „Sonstige betriebliche Erträge“ enthält:

Erträge aus der Auflösung des Sonderpostens Investitionszulage	174.016,90 €
----------------------------------------------------------------	--------------



## D. Sonstige Angaben

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	21
- davon Teilzeitbeschäftigte	(2)
Technische Mitarbeiter	18
- 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 31.12.2008 bestehen zur Begrenzung von Zinsänderungsrisiken Cap-Verbindlichkeiten mit einem Umfang von 619,6 T€ und zur Transformation variabler Darlehenszinsen in Festzinsvereinbarungen Zins-Swap-Geschäfte mit einem Umfang von 21.210,0 T€. Die Derivate werden ausschließlich als Sicherungsgeschäfte eingesetzt und sind mit den Grundgeschäften (Darlehen) verbunden.

Aufgrund der aktuellen Verwerfungen am Kapitalmarkt kann der beizulegende Zeitwert der Zinsswaps zurzeit nicht verlässlich ermittelt werden.

### Mitgliederbewegung

Anfang	2008	5.356
Zugang	2008	280
Abgang	2008	- 242
Ende	2008	5.394

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 65.705,17 € erhöht.

Die Genossenschaft verwaltet Treuhandkonten (Mietkautionen) in Höhe von 10.758,90 €.

### Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e.V.  
Antonstraße 37  
01097 Dresden

### Mitglieder des Vorstandes:

Volkmar Gerlach FRICS  
Dipl.-Ing. Ullrich Löschner

### Mitglieder des Aufsichtsrates:

Dr.-Ing. Klaus Hoffmann Vorsitzender  
Klaus Brückner stellv. Vorsitzender  
Michael Schlegel (bis 29.04.2008)  
Matthias Ullrich  
Heinz-Michael Welsch  
Wolfgang Müller

Chemnitz, 13.02.2009



## Anlage 1 – Anlagenspiegel

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten				Stand 31.12.2008 €
	Stand 01.01.2008 €	Zugänge €	Abgänge €	Umgliederungen €	
	<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	185.901,63	46.156,92	-9.933,29	
<b>Sachanlagen</b>					
Grundstücke mit Wohnbauten	230.161.988,86	4.983.140,49	-2.365,11	994.367,74	236.137.131,98
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.672.409,18	21.842,00	-2.942,53	0,00	1.691.308,65
Grundstücke ohne Bauten	4.783.027,94	16.200,00	0,00	0,00	4.799.227,94
Bauten auf fremden Grundstücken	0,00	4.828,80	0,00	0,00	4.828,80
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung- davon GWG	688.867,78	39.045,57 (7.884,22)	-12.982,56	0,00	714.930,79
Anlagen im Bau	981.990,36	0,00	0,00	-981.990,36	0,00
Bauvorbereitungskosten	42.795,21	13.077,94	0,00	-12.377,38	43.495,77
<b>Sachanlagen insgesamt</b>	<b>238.331.079,33</b>	<b>5.078.134,80</b>	<b>-18.290,20</b>	<b>0,00</b>	<b>243.390.923,93</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>238.532.030,96</b>	<b>5.124.291,72</b>	<b>-28.223,49</b>	<b>0,00</b>	<b>243.628.099,19</b>

## Anlage 2 – Verbindlichkeitspiegel

Verbindlichkeiten	insgesamt
Anleihen	25.000,00 (27.500,00)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	120.678.958,21 (123.341.671,16)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	78.412,62 (53.272,73)
Erhaltene Anzahlungen	5.004.479,30 (5.062.409,24)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	11.607,94 (10.411,90)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.149.674,95 (888.628,59)
Sonstige Verbindlichkeiten	156.332,79 (140.234,97)
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>127.104.465,81</b> <b>(129.524.128,59)</b>

Abschreibungen				
kumuliert 01.01.2008 €	im Geschäftsjahr €	auf Abgänge €	kumuliert 31.12.2008 €	Buchwert am 31.12.2008 €
113.370,62	26.369,39	-2.814,43	136.925,58	85.199,68
57.172.749,76	4.145.133,54	-1.781,10	61.316.102,20	174.821.029,78
344.179,20	39.793,26	0,00	383.972,46	1.307.336,19
0,00	0,00	0,00	0,00	4.799.227,94
0,00	86,23	0,00	86,23	4.742,57
565.469,19	58.287,05 (7.884,22)	-12.982,56	610.773,68	104.157,11
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	43.495,77
58.082.398,15	4.243.300,08	-14.763,66	62.310.934,57	181.079.989,36
0,00	0,00	0,00	0,00	15.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	50,00
0,00	0,00	0,00	0,00	15.050,00
58.195.768,77	4.269.669,47	-17.578,09	62.447.860,15	181.180.239,04

( ) Die Vorjahreswerte sind als Klammerzahlen angegeben.

1) GPR = Grundpfandrecht Pf = Verpfändung Wertpapiere (31.12.2007 1.638.602,02 €; 31.12.2006 1.491.553,58 €) Z = Zession

davon				
Restlaufzeit			gesichert	
bis zu 1 Jahr / €	zwischen 1 und 5 Jahre / €	über 5 Jahre / €	€	Art der Sicherung 1)
0,00 (2.500,00)	25.000,00 (10.000,00)	0,00 (15.000,00)	0,00 (0,00)	
4.712.078,06 (5.141.860,38)	14.482.401,83 (14.290.691,31)	101.484.478,32 (103.909.119,47)	120.678.958,21 (123.341.671,16)	GPR,Pf,Z (GPR,Pf,Z)
12.958,97 (10.669,91)	54.927,11 (42.602,82)	10.526,54 (0,00)	42.602,82 (43.159,81)	GPR (GPR)
5.004.479,30 (5.062.409,24)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
11.607,94 (10.411,90)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
1.149.674,95 (888.628,59)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
87.321,15 (69.341,03)	0,00 (0,00)	69.011,64 (70.893,94)	0,00 (0,00)	
10.978.120,37 (11.185.821,05)	14.562.328,94 (14.343.294,13)	101.564.016,50 (103.995.013,41)	120.721.561,03 (123.384.830,97)	

# Lagebericht

## 1. Darstellung des Geschäftsverlaufes

### 1.1 Gesamtwirtschaftliche Entwicklung und Branchenentwicklung

Das Geschäftsjahr 2008 verlief für die Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG (CSg) ähnlich erfolgreich wie die vorangegangenen Geschäftsjahre, besonders das Vorjahr 2007. Die Genossenschaft befindet sich in der Gewinnzone und konnte die guten wirtschaftlichen Ergebnisse der Vergangenheit stabilisieren und gleichzeitig die Basis für die zukünftigen Geschäftsjahre weiter ausbauen.

Dabei können die Auswirkungen der seit Mitte 2008 in immer stärkerem Maße wirkenden Finanzkrise momentan noch schlecht abgeschätzt werden. In dem Grundbedürfnis der Bevölkerung nach Versorgung mit Wohnraum sehen die Gremien der Genossenschaft jedoch eine Chance, dass die Auswirkungen der Wirtschaftskrise nicht in dem Umfang durchschlagen werden, wie für den Industriesektor prognostiziert. Trotzdem ist mit Sicherheit davon auszugehen, dass das Thema die Wohnungswirtschaft bundesweit in den nächsten zu mindestens zwei Jahren nachhaltig beschäftigen wird. Die CSg wird diesen Fakt im neuen Geschäftsjahr deshalb in den Fokus des strategischen Managements stellen.

Es darf aber ebenso nicht unterschätzt werden, dass auch im Zusammenhang mit Konjunkturprogrammen ständig neue Förderprogramme auf die Wohnungswirtschaft einwirken. Die damit im verstärkten Maße immer wieder neu auf dem Markt platzierten sanierten Wohnungseinheiten verschärfen den Wettbewerb und konterkarieren die, durch den Abriss von Wohnungen erzielten, bisherigen Erfolge des Stadtumbaus.

### 1.2 Umsatzentwicklung/Geschäftsumfang

Im Geschäftsjahr bewirtschaftete die Genossenschaft nachfolgenden eigenen sowie Fremd- und Wohneigenumsbestand: Stand per 31.12.2008

	Anzahl		Nutzfläche m <sup>2</sup>	
	WE	GE	WE	GE
eigener Bestand:	4.699	21	262.699	1.825
Verwaltung für Dritte:	13	2	1.682	171
davon				
WEG-Verwaltung:	7		740	
Hausverwaltung:	6	2	942	171
sonstige Dienstleistungen:	112		6.109	
Garagen und Stellplätze	620*		* einschl. Fremd- und Pachtgaragen	
<b>verwalteter Bestand gesamt:</b>	<b>5.444</b>	<b>25</b>	<b>270.490</b>	<b>1.996</b>

Der Gesamtbestand an eigenen Wohnungen hat sich gegenüber dem Vorjahr um 50 Wohnungen (WE) sowie 3 Gewerbeeinheiten (GE) erhöht – Neubauobjekt „Betreutes Wohnen“ A.-Schweitzer-Str. 52 a-c. Der sanierte Wohnbestand weist zum 31.12.2008 einen Leerstand von 172 WE (4.699 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):

	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008
Erlösschmälerung	4,15 %	3,60 %	4,14 %
Leerstandsquote insgesamt	4,10 %	3,55 %	3,64 %
Mietschulden	0,30 %	0,40 %	0,38 %
durchschn. Nutzungsgebühr Soll	5,06 €/m <sup>2</sup>	5,12 €/m <sup>2</sup>	5,12 €/m <sup>2</sup>
Mietenmultiplikator	11,53	11,33	11,32

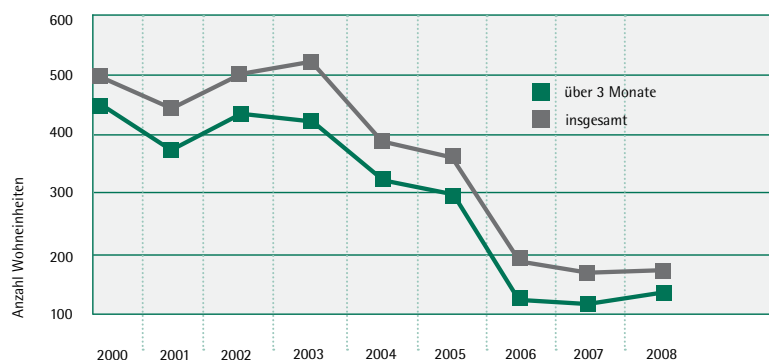
Die Leerstandsquote schwankte im Jahr 2008 durchschnittlich zwischen 3,50 – 4,20 %.

Gründe für den zeitweise erhöhten Leerstand waren u. a. auch die Sanierung der Gebäude Eulitzstraße sowie die erhöhten Umzüge innerhalb der CSg, bedingt durch die Fertigstellung des Objektes für das „Betreute Wohnen“. Der Genossenschaft ist es jedoch gelungen durch geeignete Maßnahmen, diese werden in den nachfolgenden Abschnitten näher beschrieben, den Trend zum steigenden Leerstand aufzuhalten und im III. und IV. Quartal 2008 auf annähernde

Vorjahreswerte zurück zu führen. Trotz angestiegener Erlösschmälerung konnte der prognostizierte Planwert für die Nettokaltmiete erreicht und sogar mit 29 T€ überschritten werden.

Dieses Ergebnis ist zum großen Teil dem außergewöhnlichen Vermietungserfolg im „Betreuten Wohnen“ zuzuschreiben. In den Planungsdokumenten wurde noch von einem Leerstand zum Jahresende 2008 in diesem Objekt von ca. 30 % ausgegangen. Entgegen der Prognosen waren jedoch alle Wohnungen per 30.11.2008 vermietet.

Nähere Betrachtung zur Leerstandsentwicklung



### 1.3 Instandhaltung/Modernisierung des Gebäudebestandes; Neubau

Im Jahr 2007 wurde damit begonnen, bisherige Technologien und Rahmenvereinbarungen für den Bereich des Leerwohnungsausbaus zu untersuchen, aktuelle Trends des Marktes aufzugreifen und die Angebote zum Teil grundlegend zu verändern. Diese Untersuchungen wurden 2008 fortgesetzt wodurch erste Erfolge erzielt werden konnten. Insbesondere Zuschnittsveränderungen erfreuen sich bei Mietinteressenten großer Beliebtheit.

Die Herrichtung des Wohnraums für die Wiedervermietung nahm im Jahr 2008 einen Umfang von ca. 1.370 T€ ein. Gegenüber dem Vorjahr kamen in diesem Segment mehr Eigenmittel zum Einsatz. Die Stärkung des Teams der Vermieter durch eine weitere Arbeitskraft erforderte die schnellere Bereitstellung an vermietbarem Wohnraum und eine erweiterte Angebotspalette. Am Hausbestand der Eulitzstraße wurden an den Häusern 1, 3 und 17 die Sanierungsarbeiten abgeschlossen. Die Leistungen umfassten die Erneuerung der Fenster, den Tausch der Steig- und Fallleitungen, die Modernisierung der Bäder und den Heizungseinbau sowie die Wärmedämmung der Gebäudehülle.

Am Haus Nr. 17 wurden die bereits im Jahr 2006 begonnenen Arbeiten fertig gestellt. Die seitens des Freistaates bereitgestellten Mittel für Maßnahmen im Bereich „Mehrgenerationen-Wohnen“ wurden erfolgreich für Wohnungsumbauten – speziell für dieses Segment (behindertengerecht, kinderfreundlich u. Ä.) – gekoppelt mit notwendigen Balkonbauten eingesetzt. Mit der Neubaumaßnahme zum Projekt „Betreutes Wohnen“ A.-Schweitzer-Str. 52 a-c wurde im Jahr 2007 begonnen. Den Zuschlag zur Baumaßnahme erhielt die Firma Züblin als Generalübernehmer. Die Gestaltung des Baukörpers sowie der Außenanlagen richtete sich grundsätzlich nach den Prinzipien der Lehre des Feng Shui.

Insgesamt wurden 50 Wohnungen sowie 3 Gewerbeeinheiten errichtet. Die Wohnanlage wird von der CSg vermietet, als Servicepartner wurde die AWO gebunden. Die Umzüge in das Objekt des „Betreuten Wohnens“ an der A.-Schweitzer-Str. 52 a-c begannen ab dem 01.09.2008. Nachhaltige Marketingaktionen ab Oktober brachten den Erfolg, dass zum 30.11.2008 alle Wohnungen vermietet waren. Die Gesamtkosten für diese Anlage betragen ca. 4.300 T€.

Zusammengefasst betragen die Investitionen im Geschäftsjahr in den Gebäudebestand (Abb. rechts) - Angaben in Mio € -

an Erhaltungsaufwand	2,34
an nachträglichem Herstellungsaufwand	1,56
an Aufwand für Neubau	3,48
<b>Gesamt:</b>	<b>7,38</b>

### 1.4 Mitgliederwesen

Per 31.12.2008 waren 5.394 Personen als Mitglieder der Genossenschaft registriert. Der Mitgliederbestand erhöhte sich im Saldo um 38 Personen. Die steigende Zahl an Mitgliedern war auch mit dem Vermietungsbeginn

im „Betreuten Wohnen“ verbunden. Die Neuzugänge daraus betreffen etwa einen Anteil von 60 % der Mieter der Servicewohnanlage. In Würdigung des Geschäftsergebnisses schlagen der Aufsichtsrat und der Vorstand der Vertreterversammlung eine Dividendenzahlung in Höhe von 2 % auf die dafür maßgeblichen Geschäftsanteile vor. Das Durchschnittsalter der Mitglieder der Genossenschaft beträgt 61 Jahre.

### **1.5 Finanzierungsmaßnahmen/Sicherungsgeschäfte**

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten einschl. rückständiger Zinsen und Tilgung betragen per 31.12.2008 120.679 T€. Im Jahr 2008 wurden planmäßig 3.272 T€ sowie im Rahmen von Sondertilgungen 2.106 T€ zurückgeführt. Im Fokus der Genossenschaft steht auch in den nächsten Jahren eine überdurchschnittliche Entschuldungspolitik, in dem die regelmäßigen Tilgungen durch Sondertilgungsmaßnahmen ergänzt werden.

Mit der im Jahr 2007 erstellten Unternehmenskonzeption wurden Sondertilgungen in Höhe von ca. 6.200 T€ für die Planungsjahre 2008 bis 2010 geplant. Entwicklungstendenzen, die sich am Kapitalmarkt im Laufe des Jahres 2008 abzeichneten, machten eine Überarbeitung der bereits zugeordneten Sondertilgungen notwendig. In der Unternehmenskonzeption 2008 sind deswegen die aktuellsten Entscheidungen verarbeitet. Mit dieser Neuordnung konnten außerdem Umschuldungen so vorbereitet werden, dass die Gläubigerstrukturen in den Grundbüchern optimiert werden können.

Die Genossenschaft hat sich in der 2. Hälfte des Jahres 2008 intensiv mit den Auswirkungen der Finanzmarktkrise beschäftigt. Bankeneinstände wurden täglich kontrolliert, um günstige Prolongationszeitpunkte abzapfen zu können. Im Ergebnis sind alle Darlehen mit Zinsbindungsausläufen in den Jahren 2009/2010 prolongiert bzw. dafür vorbereitet. In diesem Zusammenhang wurden auch Rating- und Marktbewertungen für die hauptsächlichen Gläubiger der CSg abgefordert, um die Werthaltigkeit der Geldanlagen und die der Darlehen situationsbezogen, fortlaufend und tagaktuell einschätzen zu können. Die Aufwendungen für Zinszahlungen gingen gegenüber dem Jahr 2007 um 162 T€ zurück. Diese Kostenersparnis ist das Ergebnis aller Tilgungen des Jahres 2007. Weitere Vorteile aufgrund von weiter sinkenden Durchschnittszinsen waren und sind kaum noch zu erwarten.

Für die Neubaumaßnahme sowie Aktivitäten im Rahmen des Finanz- und Zinsmanagements waren 2008 Darlehensneuaufnahmen in Höhe von 3.078 T€ zu verbuchen (davon Neubau 2.338 T€). Die CSg hält nach wie vor Finanzderivate (Cap und Swap) als strategische Finanzierungsinstrumente. Es handelt sich dabei ausschließlich um verbundene Abschlüsse. Diese stammen durchweg aus den Jahren vor 2008. Eine Ausweitung des Umfangs ist zurzeit 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**

Zum Stichtag 31.12.2008 beschäftigte die Genossenschaft 41 Mitarbeiter einschl. des Vorstandes. Zwei der Mitarbeiter gingen ab 01.01.2009 in den Altersruhestand, von einer weiteren Mitarbeiterin wird die gesetzliche Elternzeitregelung genutzt.

Mit 3 Auszubildenden bestanden und bestehen Ausbildungsverträge.

In Vorbereitung auf die Betreuung einer Spereinrichtung werden im Geschäftsjahr 2009 zwei Mitarbeiter an der Akademie Deutscher Genossenschaften in Montabaur ausgebildet.

### **1.8 Risikomanagement**

Im Rahmen der Geschäftstätigkeit ist die Genossenschaft naturgemäß umfangreichen Risiken unterworfen, die fest mit dem unternehmerischen Handeln verbunden sind. Um diese zu steuern verfügt die Genossenschaft über ein ausgeprägtes Risikomanagementsystem. In der derzeit gültigen Fassung sind die Prozesse, die jeweiligen Verantwortlichkeiten sowie die Grenz- und Schwellenwerte eindeutig definiert.

Sofern sich Risiken auf vergangene Sachverhalte beziehen, werden dafür die erforderlichen bilanziellen Rückstellungen gebildet und deren Angemessenheit regelmäßig überprüft.

Der Vorstand und der Aufsichtsrat informieren sich regelmäßig über Risiken, welche die Geschäftsentwicklung maßgeblich beeinflussen können. Der Turnus der Berichterstattungen an beide Gremien reicht von wöchentlichen bis quartalsweisen Analysen jeweils in Abhängigkeit vom Berichtsgegenstand und der Risikogewichtung. In Ergänzung bzw. als Zusammenfassung bestehender Instrumente, Verfahrensweisen und Dokumente wurde im Jahr 2008 mit der Erarbeitung eines Organisationshandbuches begonnen.

EDV-gestützte Instrumente, die dieses Segment abdecken bzw. welche die Anforderungen der Genossenschaft abbilden sind so kaum auf dem Markt erhältlich. Deshalb hat sich die CSg für eine eigene Entwicklung entschieden, die sich konkret an den Bedürfnissen der Genossenschaft ausrichtet. Die Elemente, Methoden, Verfahren und Verantwortlichkeiten sind im Ergebnis dann in dem für alle Mitarbeiter zugänglichen Handbuch dokumentiert.

### 1.9 Wesentliche sonstige Vorgänge

Wesentliche sonstige Vorgänge, die für die Entwicklung des Unternehmens entscheidend sind, waren im Jahr 2008 nicht zu verzeichnen.

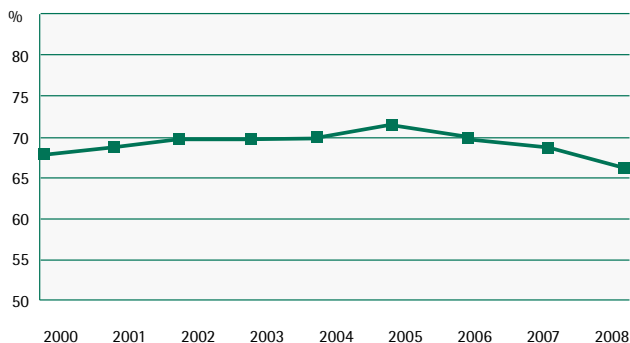
## 2. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

### 2.1 Vermögens- und Finanzlage

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

	per 31.12.2008	per 31.12.2007
<b>Vermögensstruktur</b>		
langfristiger Bereich (Anlagevermögen)	183.718	180.336
kurzfristiger Bereich	15.409	20.047
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>199.127</b>	<b>200.383</b>
<b>Kapitalstruktur</b>		
langfristiger Bereich	190.717	193.490
kurzfristiger Bereich	8.410	6.893
<b>Gesamtkapital</b>	<b>199.127</b>	<b>200.383</b>

Entwicklung der Kreditbelastung des Anlagevermögens



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.

Das langfristig gebundene Vermögen ist durch ausreichende Eigen- und langfristige Fremdmittel finanziert. Das Vermögen ist nach wie vor durch einen angemessenen Eigenkapitalanteil gekennzeichnet. Unter Einbeziehung des Sonderpostens für Investitionszulage beträgt das Eigenkapital rund 36 % der Bilanzsumme.

Die Kreditbelastung des Anlagevermögens beträgt 66,6 % und entspricht einer Verschuldungshöhe von 466 € je

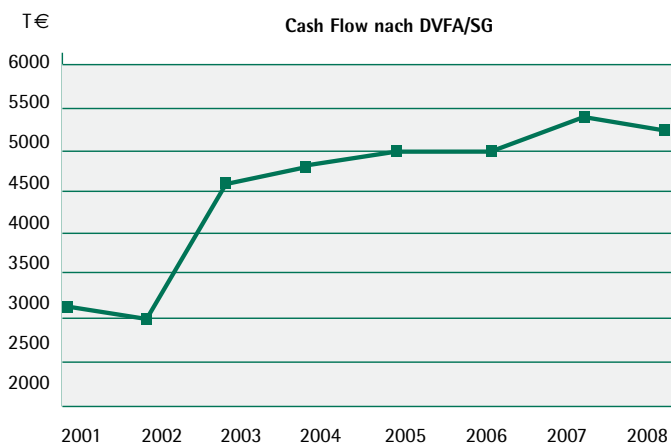
m<sup>2</sup> genutzter Fläche (Gewerbe in Wohnbauten enthalten).

Der Wert der Verschuldung je m<sup>2</sup> genutzter Fläche verringerte sich erheblich gegenüber dem Vorjahr. Zum einen glich die geleistete Sondertilgung im Betrag die Neuaufnahmen an Darlehen in etwa aus und zum anderen erhö-

hen die Flächenanteile des Neubaus die Belastungsgrößen. Die Finanzlage im Geschäftsjahr 2008 war, wie auch in den zurückliegenden Jahren, durch eine ständige Zahlungsfähigkeit gekennzeichnet. Die mittelfristigen Finanz- und Wirtschaftsplanungen weisen für die Folgejahre ebenfalls Liquiditätsüberschüsse aus.

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

Der Finanzmittelbestand setzt sich aus flüssigen Mitteln sowie aus Wertpapieren des Umlaufvermögens, soweit diese nicht zur Darlehensbesicherung verpfändet sind, zusammen (siehe Anlage 2 zum Jahresabschluss).



	T€
<b>laufende Geschäftstätigkeit</b>	
Jahresergebnis	1.139
Abschreibung des Anlagevermögens	4.270
Abschreibung auf Finanzanlagen	53
Auflösung des Sonderposten Investitionszulage	- 174
<b>Tilgungspotential bzw. Cashflow nach DVFA/SG</b>	<b>5.288</b>
Sonstige Veränderungen Aktiva/Passiva	- 128
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>5.160</b>
<b>Finanzierungstätigkeit</b>	
Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten	- 5.378
Aufnahme von Darlehen	3.078
Veränderungen der Geschäftsguthaben/ Kapitalrücklage	70
Rückzahlung von Genussscheinkapital	- 2
Ausschüttung von Dividende	- 125
Einzahlung auf Bausparguthaben (zweckgebunden)	- 46
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>- 2.404</b>
<b>Investitionstätigkeit</b>	
Investitionen in langfristige Vermögensgegenstände	- 5.124
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>- 5.124</b>
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	- 2.368
Veränderung von Verfügungsbeschränkungen der Wertpapiere des Umlaufvermögens	4
Finanzmittelbestand am 31.12. des Vorjahres	12.828
<b>Finanzmittelbestand am 31.12.2008</b>	<b>10.464</b>

## 2.2 Ertragslage

Der ausgewiesene Überschuss 2008 resultiert hauptsächlich aus dem Hausbewirtschaftungsergebnis und aus Zinserträgen, während in 2007 noch zusätzlich außerordentliche Erträge aus Hausverkäufen zum Ergebnis beitragen.

In das Ergebnis der Hausbewirtschaftung (Rückgang um 135 T€) fließen im Wesentlichen folgende Faktoren ein: Angaben in T€

Anstieg der Sollmieten	180	(Neubau- und Modernisierungstätigkeit)
Anstieg der Erlösschmälerungen	- 95	
Anstieg Kosten der Instandhaltung	- 450	(erhöhter Umfang für Leerwohnungsausbau)
Rückgang Zinsaufwand	222	(Ergebnis aus Umschuldung und Tilgungen)

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

Nach Ablauf des Geschäftsjahres 2008 sind über die bereits dargestellten Entwicklungen hinaus keine weiteren Ereignisse eingetreten, die zu einer veränderten Beurteilung des Jahresergebnisses 2008 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 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 (s. dazu Pkt. 1.8) ist zudem Bestandteil der jährlichen Abschlussprüfung.

#### **Finanzierungsrisiken**

Vor dem Hintergrund der Finanzkrise ist damit zu rechnen, dass Kredite aufgrund von anstehenden Prolongationen in Zukunft nur noch eingeschränkt bzw. überteuert greifbar sein werden. Hier macht sich für die CSg die Strategie der nachhaltigen Entschuldung (Sondertilgung und hohe laufende Tilgung) bezahlt. Die über Jahre bereits angesparte relativ hohe Liquidität sichert der Genossenschaft zusätzliche Handlungsspielräume, die in den nächsten Jahren verstärkt genutzt werden. Ein erhöhtes Risiko für die Genossenschaft ist damit aus heutiger Sicht (Verlauf der Krise) nicht zu erkennen. Zum einen besitzt die CSg bei den eingebundenen Geschäftsbanken ein gutes Rating und zum anderen wird ab Mitte 2009 die angedachte Eröffnung einer Spareinrichtung vor allem in der Zukunft für eine zunehmende Unabhängigkeit von solchen Einflüssen sorgen.

Mit den der Genossenschaft zur Verfügung stehenden Risikomanagementinstrumenten ist die Überwachung und Steuerung der Liquidität (Finanzplanung, -prognose und -analyse) uneingeschränkt und umfangreich sichergestellt und die Finanzierung der Genossenschaft ist langfristig gewährleistet.

Mit den Gläubigerbanken ist ein ständiger Erfahrungs- und Informationsaustausch gegeben. Die regelmäßigen Auswertungen der Ratingergebnisse sind Grundlage der prognostischen Planung. Die Ergebnisse, die aus der Bewertung des Jahresabschlusses 2007 resultieren, bescheinigen der CSg durchweg eine Benotung zwischen 1 bis 2 (Schulnotensystem). Die Bundesbankfähigkeit wurde erneut bestätigt. Darlehen mit Zinsbindungsausläufen in den Jahren 2009 und 2010 wurden bereits komplett prolongiert bzw. es liegen verbindliche Zusagen zur Prolongation vor.

Erst im Jahr 2012 sind wieder erwähnenswerte Zinsbindungsausläufe in Höhe von ca. 12.000 T€ zu beachten. Die Geschäftsführung der Genossenschaft hat sich vorerst im Hinblick auf zukünftige Vorhaben dafür entschieden, Forwardvereinbarungen dazu zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abzuschließen.

Die Überwachung dieser Darlehen und die Bewertung dieser Entscheidung unter aktuellsten Gesichtspunkten erfolgt ständig.

Das Finanzmanagement nimmt aufgrund seiner immensen Einflüsse auf den Geschäftserfolg der Genossenschaft eine Schlüsselposition innerhalb des Risikomanagements ein.

### 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 bis zum Jahr 2020 gehen von einem durchschnittlichen Bevölkerungsrückgang in Sachsen zwischen 6 und 9 % aus. 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 ist mit der Stadtverwaltung im dauerhaften Gespräch, um Stadt- und Stadtteilentwicklungskonzepte zu erarbeiten, und um die Folgen der o. g. Entwicklung kompensieren zu können. Innerhalb der Genossenschaft werden deshalb Lösungen erarbeitet, die zur Stabilisierung der Standorte dienen bzw. die eine sinnvolle Steuerung von Wohnraum beinhalten ohne unbedingt auf Abrissmaßnahmen abzustellen. Einen positiven Beitrag zum Stadtumbau soll die Stadtumbau GmbH leisten bzw. sie soll sich als Partner für die organisierte Wohnungswirtschaft im Zusammenwirken mit der Stadt Chemnitz darstellen. Die CSg ist Mitgesellschafter der GmbH.

Nach Jahren des Mittel- und damit verbundenen Auftragsrückgangs dürfte ein erneut rückläufiges Steueraufkommen das Budget der GmbH jedoch 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 daraus zurzeit nicht ableitbar. Vorsorglich ist aber eine erhöhte Risikoanalyse für diese Geschäftsbeteiligung bereits eingeleitet.

### Chancen

Die durch die Finanzkrise initiierte Rezession und die Auswirkung auf den Arbeitsmarkt sind bereits deutlich spürbar und werden zweifellos auch den Geschäftsverlauf der CSg in den nächsten 1 bis 2 Jahren beeinflussen. Sei es zum einen durch die nochmals knapper werdenden Mittel der öffentlichen Hand aufgrund geringerer Steuereinnahmen oder zum anderen durch das Sinken der Kaufkraft durch Einkommensverluste. Dabei wird die Wohnungswirtschaft wahrscheinlich die Auswirkungen nur in geminderter Form zu spüren bekommen, denn Wohnen wird immer das vorrangige Grundbedürfnis einer Bevölkerung darstellen. Hier wird jedoch der demografische Nachteil der CSg (hoher Altersdurchschnitt) aufgrund stabiler Renteneinkünfte unserer Senioren uns zum Vorteil gereichen.

Zudem sollten der Standortvorteil, welcher sich auf die guten Wohnlagen der Genossenschaft innerhalb von Chemnitz bezieht und der gute Standard der fast durchweg sanierten Hausbestände, auch weiterhin ein Garant für geringen Leerstand sein. Auch der langjährig stabile Personalbestand wird, unterstützt durch kontinuierliche Weiterbildung, die entsprechende Basis dafür bereiten. Dieser bietet die Voraussetzungen dafür, dass neue kundenorientierte Wohnformen erfolgreich am Markt platziert werden können und Dienstleistungsangebote bedarfsgerecht entwickelt und umgesetzt werden können.

Durch die überdurchschnittlich gute Liquiditätsausstattung, die sich als vorteilhafte Kapitalreserve widerspiegelt, wird es der CSg auch in den nächsten Jahren möglich sein, sowohl Verwerfungen am Kapitalmarkt im Ergebnis der Finanzkrise zu widerstehen als auch Finanzierungsengpässe zu überbrücken. Im Ernstfall wäre damit auch eine Finanzierungsreserve für Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen denkbar. Zudem soll die 2009 geplante Gründung der Spareinrichtung (s. Pkt. 5) zu einem komfortablen Instrument der teilweisen Eigenfinanzierung nach den Prinzipien der genossenschaftlichen Selbsthilfe entwickelt und ausgebaut werden.

## 5. Ausblick

2009 soll neben dem Vorhaben Spareinrichtung ein zweites Projekt, der Geschäftsstellenneubau, umgesetzt oder zumindest begonnen werden. Beides stellen Meilensteine in der Entwicklung der Genossenschaft dar.

Noch im Dezember 2008 wurden die Antragsunterlagen zur Erteilung der Zulassung zum Betreiben einer Spareinrichtung an die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht eingereicht. Mit der Bewilligung wird im April dieses Jahres gerechnet. Die Eröffnung der Spareinrichtung ist für September 2009 geplant.

Die Bestellung eines weiteren hauptamtlichen Vorstandsmitgliedes – zuständig für den Bereich Spareinrichtung – erfolgte bereits. Dessen Tätigkeit wird am 01.07.2009 beginnen.

Die aktuellen Planungsunterlagen – Unternehmenskonzeption 2008 bis 2018 – enthalten eine Profitcenterrechnung für den Bereich der Spareinrichtung und die Jahresergebnisse sind in die Gesamtunternehmensberechnung ebenfalls eingeflossen.

Die Spareinrichtung ist als Investition in die Zukunft der Genossenschaft zu betrachten sowie als weiterer Baustein im umfangreichen Betreuungsangebot für die Mitglieder und als Instrument der Mitgliederbindung.

Weiterhin soll Ende 2009 der Bau eines neuen Geschäftsgebäudes beginnen. Das derzeit als Geschäftsgebäude umgenutzte ehemalige Wohnhaus entspricht nicht mehr den Anforderungen an ein Geschäftsgebäude, die vorhandenen Platzkapazitäten sind ausgeschöpft und das Betreiben einer Spareinrichtung ist langfristig in diesem Gebäude nicht möglich.

Zudem ist der zunehmend älter werdenden Kund- und Mieterschaft Rechnung zu tragen. So werden behindertengerechte Grundrisse und Flure sowie ein Fahrstuhl und objektnahe Parkplätze dem gerecht werden. Grundstückserwerb ist nicht notwendig, zur Bebauung wird eine genossenschaftseigene Fläche – ehemalige Wohnbebauung – genutzt. Neben dem Einsatz von Eigenmitteln werden derzeit Fördermöglichkeiten, insbesondere im Rahmen der Nutzung von erneuerbaren Energien, untersucht. Damit wird es möglich, die spezifischen Betriebskosten vor allem im Rahmen der Gebäudeheizung zu senken und einen entsprechenden Beitrag zum Klimaschutz zu leisten.

Chemnitz, 27.02.2009

Vorstand

Vorstand



# Datenverarbeitung

## ERP-System

Nach erfolgreicher Produktivsetzung des neuen ERP-Systems im Vorjahr wurde Anfang 2008 der erste Jahresabschluss mit „Blue Eagle“ durchgeführt. Der Jahresabschluss wurde termingerecht und ohne Beanstandungen fertiggestellt.

Eine große Herausforderung war danach die mit der neuen Satzung notwendige Anpassung im ERP-System. Die Stammdaten in der Mitgliederverwaltung wurden angepasst und anschließend alle bestehenden Mitgliedsverträge auf die neuen Anteile umgestellt.

Als letztes Teilprojekt wurde die Implementierung und Migration der Liegenschaften in Blue Eagle durchgeführt.

## IT-Grundschutz

Damit Daten der CSg nicht in unbefugte Hände gelangen, wurde der Umgang mit mobilen Endgeräten neu geregelt. Die Festplatten der Notebooks, die für den mobilen Einsatz vorgesehen sind, wurden verschlüsselt und mit einer Pre-Boot-Authentisierung (Anmeldung vor dem Start des Systems) ausgestattet. Zum Einschalten der Notebooks ist ein Token in Verbindung mit einem Passwort notwendig. Beim Verlust eines Gerätes schützt die Festplatten-Verschlüsselung die Daten vor Missbrauch.

Gleichzeitig müssen die Token für die sichere Verbindung in das CSg-Netz verwendet werden. Die Verbindung erfolgt über einen speziellen Access-Gateway und zusätzlicher Authentifizierung durch ein Einmalkennwort, welches auf dem Token generiert wird. Die Kombination von Besitz und Wissen bietet in beiden Fällen ein hohes Maß an Sicherheit. Der mobile Einsatz ermöglicht das effektive Arbeiten außerhalb der Geschäftsstelle der CSg. Das kann zum Beispiel die Musterwohnung, ein Servicebüro, ein Veranstaltungsort oder zu Hause sein.

## CSg erhält Aareon-Award 2008

Für die beispielhafte Unterstützung bei der Einführung des neuen Systems „Blue Eagle“ hat die Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG im Mai 2008 den Aareon-Award überreicht bekommen.

Hatte die CSg ursprünglich ein Inhouse-System einführen wollen, ließ sich der Vorstand im Laufe des Projekts von den Vorzügen des „Blue Eagle“-Modells überzeugen. Die besseren Gestaltungs- und Steuerungsmöglichkeiten, insbesondere im Controlling und in der Unternehmenssteuerung, gaben den Ausschlag. Im Ergebnis entstand eine komplexe Anwendungslandschaft, die jetzt im „Blue Eagle“-Umfeld läuft.

An der zusätzlichen Anbindung von mareon, Archiv, Datapool und BauSecura beteiligte sich die CSg mit zahlreichen Anregungen und Ideen. Dafür wurden eigens Projektgruppen ins Leben gerufen. Mit dem Award würdigte die Aareon AG, dies habe dazu beigetragen, dass die neuen Möglichkeiten anderen „Blue Eagle“-Nutzern, insbesondere im Genossenschaftsbereich, zu Gute kommen. Dank des Engagements der Genossenschaft wurde eine Vielzahl individuell entwickelter Auswertungsmöglichkeiten entwickelt. Die CSg habe die Umsetzung des Projekts beispielhaft unterstützt, hieß es in der Laudatio anlässlich der Preisverleihung.



## CSg mit Betriebskostensiegel – Ausdruck für Qualität

Die Betriebskosten, auch Wohnnebenkosten genannt, kennen seit Jahren nur die Richtung nach oben – deren Reduzierung steht auf der Tagesordnung. Mit der Geislinger Konvention ist ein umfangreiches Instrument entwickelt worden, welches einheitliche Vergleichswerte bzw. Berechnungsmodelle bereitstellt. Seit einigen Monaten ist die CSg berechtigt, das Siegel für Qualität zu tragen. Mit der Erfüllung der Normen verpflichtet sich die Siedlungsgemeinschaft, am Betriebskostenbenchmarking teilzunehmen sowie ein aktives Betriebskostenmanagement zu betreiben.

Die Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG stellt sich hierbei besonders dem bundesweiten Betriebskostenvergleich, um eine hohe Leistungs- und Kostentransparenz zu gewährleisten. Nicht zuletzt bildet der Vergleich die Grundlage für weitere Optimierungsmaßnahmen mit dem Ziel, weitere Kostensenkungseffekte zu erreichen.



### Betriebskosten – Vergleich 2002–2008

Jahr	Neue Länder		Alte Länder		VSWG		CSg	
	GdW		GdW		GdW		GdW	
	BK kalt	BK warm	BK kalt	BK warm	BK kalt	BK warm	BK kalt	BK warm
2002	1,01	0,85	1,36	0,83	0,92	0,83	0,83	0,63*
2003	1,06	0,89	1,37	0,84	0,92	0,83	0,83	0,63*
2004	1,07	0,88	1,39	0,85	0,97	0,89	0,88	0,62*
2005	1,08	0,90	1,40	0,87	0,98	0,91	0,89	0,65*
2006	1,11	0,94	1,44	0,96	1,00	0,91	0,86	0,63*
2007	1,11	0,97	1,46	1,03	1,00	0,95	0,89	0,64*
2008	1,13	1,00	1,46	1,05	1,00	0,95	0,89	0,63*

Erläuterung: · Betriebskosten (BK)

· warme BK: Heizung und Warmwasser

· Berechnungsgrundlage: Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche/Monat

\* Anteil zentraler Warmwasserbereitung 2008: 24,12%

· GdW: Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmer.V.

· VSWG: Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e.V.



[www.siedlungsgemeinschaft.de](http://www.siedlungsgemeinschaft.de)  
Tel. 0371 / 38222-0



**Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG** 

The logo for 'Sg' consists of a green square containing the letters 'Sg' in a white, stylized font.