

## **Förderbericht 2012 der Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG**

Der Vorstand der Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG hat 2012 erstmalig, zusätzlich zu dem gesetzlich vorgeschriebenen Lagebericht, einen Förderbericht erstellt. Darin werden die Leistungen dargestellt und gegenüber den Mitgliedern kommuniziert, die den Förderauftrag gemäß § 2 (1) der Satzung erfüllen.

„Die Genossenschaft fördert ihre Mitglieder mittels eines gemeinschaftlichen Geschäftsbetriebes. Die Genossenschaft gewährleistet eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der Mitglieder sowie ein mitgliederorientiertes Spektrum an Dienst- und Serviceleistungsangeboten.“

Der Bericht erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und wird zukünftig jährlich neu erstellt bzw. aktualisiert.

### **I. Wirtschaftliche Förderleistungen**

#### **1. Erhalt des sicheren Wohnens**

Gemäß Satzung § 15 (1) besitzen die Mitglieder der Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG nach Einzahlung der erforderlichen Anteile ein dauerhaftes Nutzungsrecht für ihre überlassene Genossenschaftswohnung. Der genossenschaftliche Wohnungsbestand ist spekulationsfrei und wird generell nicht veräußert.

Die CSg verfügt über Wohnraum in verschiedenen Wohnungsgrößen und differenzierter Ausbauqualität. Mit ihrem Wohnungsangebot richtet sich die Genossenschaft an verschiedene Zielgruppen. Darunter sind Auszubildende/Studenten, Alleinstehende, Paare ohne Kinder, Familien und Senioren. Bei der Vergabe von Wohnraum achtet die Genossenschaft auf den Erhalt einer funktionierenden Nachbarschaft.

Der Wohnungsbestand ist derzeit zu 98 % teil- oder vollsaniert. So wurden u. a. die Fenster getauscht, die Bestände mit einem Vollwärmeschutz versehen, Kellerdecken und Dachböden erneuert sowie neue Heizungssysteme mit moderner Steuerungs- und Bedienungsführung eingebaut bzw. die vorhandenen hydraulisch und energetisch angepasst.

Bei der Neuvermietung von Wohnraum hat der Mietinteressent die Möglichkeit auf Mitbestimmung. So können u. a. die Fliesen, der Bodenbelag, die Farbe und das Modell der Türen etc. ausgewählt werden. Darüber hinaus können sich aber auch Mitglieder mit ihren Wünschen an die Mitarbeiter des Wohnservice der Genossenschaft wenden. Nach einer Analyse der Machbarkeit werden Umbaumaßnahmen (z. B. Einbau einer Dusche statt einer Badewanne) auch unter bewohnten Umständen durchgeführt.

Die Genossenschaft übernimmt für ihre wohnenden Mitglieder alle anfallenden Kleininstandsetzungsmaßnahmen, unabhängig von der Art der Reparatur und deren Kostenhöhe. Auf eine Kostenumlage verzichtet die CSg gänzlich.

Mit dem Umbau des ursprünglich für den Abriss vorgesehenen Objektes Agricolastraße 38 – 48 zur Service-Wohnanlage im Jahr 2004 sowie dem Neubau der zweiten im Bestand befindlichen Service-Wohnanlage in der Albert-Schweitzer-Straße im Jahr 2007/2008 hat die CSg bereits in der Vergangenheit auf die demografische Entwicklung reagiert und hat neuen Wohnraum für die entsprechende Zielgruppe geschaffen. Zusätzlich werden permanent Wohneinheiten im Rahmen des Leerwohnungsausbaus an die Bedürfnisse der verschiedenen Zielgruppen angepasst. So entstanden in der Vergangenheit eine Vielzahl von barrierearmen/barrierefreien sowie Familienwohnungen (u. a. Maisonnetten).

Durch den Kauf von Grundstücken wurden die Voraussetzungen geschaffen, um in der Zukunft Neubauprojekte umsetzen zu können. Derzeit sind verschiedene Vorhaben in der Planung und zum Teil auch schon in der Umsetzung.

Aufgrund der zufriedenstellenden Vermietungssituation ist ein Abriss von Wohnraum für die Genossenschaft zurzeit kein Thema.

Die zukünftige Gestaltung und Entwicklung der Wohnungen und des Umfeldes ist im Bestandsentwicklungskonzept der CSg enthalten und geht mit den anstehenden Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen einher.

Der erwirtschaftete Jahresüberschuss kommt allen Mitgliedern in verschiedenen Formen zugute. Er fließt in erster Linie in den Erhalt und in die Weiterentwicklung der genossenschaftlichen Bestände, dient der Ausschüttung von Dividende und der Bildung von Rücklagen.

## **2. Rendite**

Die Gewinnverwendung ist im § 42 der Satzung geregelt.

In den vergangenen sechs Jahren beschloss die Vertreterversammlung, den finanziellen Überschuss, nach Abzug der gesetzlichen sowie der Bauerneuerungsrücklage, zur Zahlung einer Dividende von 2 % auf die zu Beginn des Geschäftsjahres vollständig gezahlten Anteile zu verwenden.

Zusätzlich zu den erforderlichen Pflichtanteilen hat jedes Mitglied die Möglichkeit zusätzliche Genossenschaftsanteile zu erwerben, die laut Satzung verzinst werden können.

Durch die im Oktober 2009 eröffnete Spareinrichtung konnte die Genossenschaft das Leistungspaket der Mitgliederförderung um ein entscheidendes Bindeglied erweitern. Aus der Inanspruchnahme der Sparprodukte resultiert ein Nutzen für beide Seiten. Das Mitglied profitiert von günstigen Zinskonditionen sowie der ausgezeichneten und überprüfbaren Sicherheit der Geldanlagen. Die eingenommenen Gelder investiert die Genossenschaft ausschließlich in den eigenen Wohnungsbestand. Risikogeschäfte oder auch Kreditvergaben sind dabei ausgeschlossen. Für die Genossenschaft verbessern sich damit die finanzielle Situation sowie die Stellung gegenüber den Kreditgebern. Unter Verwendung der Spareinlagen kann die Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG u.

a. teures Fremdkapital ablösen und bei Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen vermehrt auf Eigenmittel zurückgreifen. Die Aufnahme von teuren Krediten ist somit nicht mehr zwingend notwendig.

## **II. Ökologische Förderleistungen**

Die CSg führt alle energetischen Sanierungsmaßnahmen stets nach der gültigen Energieeinsparverordnung durch. Durch die seit dem Jahr 1992 durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen konnte der Energieverbrauch um circa 2/3 von ehemals ca. 62.510 MWh/Jahr auf ca. 20.198 MWh/Jahr gesenkt werden.

Für den gesamten Wohnungsbestand liegt bis zum Jahr 2018 gültige Energieausweise für Wohngebäude nach § 16 ff. Energieeinsparverordnung vor. Dadurch besteht für alle Mitglieder und Mietinteressenten die Möglichkeit, sich über den Energieverbrauchskennwert unserer Wohnungen zu informieren.

Über die energetische Sanierung der Wohnungsbestände hinausgehend, ist die CSg auch in weiteren Segmenten aktiv. Im September 2010 wurde damit begonnen, auf ersten geeigneten Objekten der Genossenschaft Photovoltaikanlagen zu installieren. Der erzeugte Strom wird dabei in das Netz von „eins energie in sachsen GmbH & Co. KG“ eingespeist. Die Erlöse aus diesem Vorgang fangen steigende Kosten in anderen Bereichen auf und tragen somit kurz- und langfristig zur Stabilisierung der Mieten bei. Aktuell sind 13 Systeme mit einer Kapazität von jeweils 29,64 kWp im Einsatz. 2011 konnten 446.745 kWh Strom erzeugt werden. Das entspricht dem Jahresstromverbrauch von über 200 Zweipersonenhaushalten.

Künftige Neubauvorhaben wird die CSg strikt nach energieeffizienten und ökologischen Gesichtspunkten ausrichten.

## **III. Soziale und kulturelle Förderleistungen**

Jedes Mitglied der Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG mit mindestens 10 Genossenschaftsanteilen (lt. Satzung § 17 b und c) hat ein Anrecht auf eine unentgeltliche Mitglieder- und Servicekarte. Damit erhalten die Mitglieder bei den CSg-Kooperationspartnern Vergünstigungen bei der Inanspruchnahme der angebotenen Dienstleistungen.

Jedes Mitglied erhält 4 x im Jahr das kostenlose Mitgliedermagazin „Klopffzeichen“.

Die CSg bewirtschaftet aktuell 3 Gästewohnungen, die durch die Mitglieder und Gäste angemietet werden können. Die Mietpreise sind moderat und richten sich nach der Anzahl der Übernachtungsgäste. Die Gästewohnungen der CSg sind im Katalog „Urlaub spezial“ gelistet, der einmal im Jahr erscheint und im Hauptgeschäftssitz der Genossenschaft erhältlich ist. In diesem Medium sind die Gästewohnungen von 54 Wohnungsgenossenschaften aus 12 Bundesländern enthalten. Dadurch haben unsere Mitglieder die Möglichkeit ihren Urlaub preisgünstig in Deutschland zu verbringen.

Die CSg verfügt über ein modern eingerichtetes Veranstaltungsareal, das von den Mitgliedern für Feierlichkeiten aller Art angemietet werden kann.

Die Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG veranstaltet jedes Jahr diverse Veranstaltungen (Osterfest, Nikolausfest, Pilzwanderung, Mieterfeste, Kochevents etc.) für ihre Mitglieder. Außerdem unterstützt die CSg regelmäßig Veranstaltungen ihrer Geschäftspartner und Partnereinrichtungen.

Im CSgtreff, der genossenschaftlichen Begegnungsstätte, finden wöchentlich verschiedene und zum Teil kostenlose Veranstaltungen (Sport-, Mal- und Sprachkurse, Spielenachmittage, gemütliches Kaffeetrinken etc.) statt. Darüber hinaus werden Vorträge zu ganz unterschiedlichen Themen, Ausflüge und Exkursionen angeboten.

Eine Sozialarbeiterin steht unseren Mitgliedern in Notlagen und bei Hilfebedürftigkeit zur Verfügung. Sie stellt bei Bedarf Kontakte zu Behörden und Ämtern her.

Die Genossenschaft unterstützt jährlich verschiedene Vereine sowie kommunale und soziale Einrichtungen und Projekte mit Sach- und Geldspenden. Dadurch fördert die CSg das kulturelle und sportliche Leben zum Nutzen ihrer Mitglieder in Chemnitz. U. a. gehen Unterstützungen an:

- Sächsische Mozart-Gesellschaft e.V.
- Fußballförderverein Ossi 18 e. V.
- Villa Esche
- Kita Waldhäuschen
- Emanuel-Gottlieb-Flemming-Grundschule
- Elternverein krebskranker Kinder.

In Zusammenarbeit mit dem Gartenfachmarkt Richter veranstaltet die Genossenschaft einmal im Jahr einen Balkonblumenverkauf, bei dem die Mitglieder vergünstigte Balkonpflanzen erwerben können.

Die Genossenschaft verfügt über aktuell 10 Belegungsrechte im Kindergarten „Kita der Sinne“. Diese stehen für Genossenschaftsmitglieder zur Verfügung, die mindestens 10 Genossenschaftsanteile gezeichnet haben. Die im November 2011 eröffnete, 6.500 m<sup>2</sup> große, barrierefrei gestaltete integrative Einrichtung bietet Platz für 90 Kinder. Integrativ bedeutet, dass gehandicapte und gesunde Kinder gemeinsam in den Gruppen der Einrichtung betreut werden. Die Kinder spielen miteinander und lernen frühzeitig sich gegenseitig zu respektieren und Verantwortung für andere zu übernehmen.

Durch die Bereitstellung eines Pkw-Stellplatzes an der Reichsstraße in Chemnitz unterstützt die CSg seit Juni 2012 den Leipziger Verein „Verkehrswende in kleinen Städten“ sowie dessen Partner „teilauto“ bei der Einführung des Verkehrsmodells „Carsharing“. Unter „Carsharing“ versteht man die organisierte, gemeinschaftliche Nutzung von PKWs. Mitglieder der CSg erhalten bei der Inanspruchnahme der Dienstleistung Sonderkonditionen.

#### IV. Mitgliedschaften

Die Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG ist Mitglied im gesetzlichen Prüfungsverband, dem Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e.V. Dresden (VSWG) sowie der Berliner und Brandenburger Ausbildungs-Akademie der Immobilienwirtschaft e.V. (BBA). 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 Kuratorium Stadtgestaltung der Stadt Chemnitz,
- Mitglied in der BAG der Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung des GdW und
- Mitglied im Arbeitskreis Wodis der Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung beim GdW.

Durch die Mitarbeit in den Gremien setzen sich der Vorstand und die Mitarbeiter der Genossenschaft regional und überregional für die Interessen der Wohnungswirtschaft im Allgemeinen sowie für die ihrer Mitglieder ein und generieren ein hohes Maß an Wissenstransfer.

Chemnitz, 20.08.2012



Löschner  
Vorsitzender des Vorstandes



Lottig  
Vorstandsmitglied