

LAGEBERICHT



HEIMSTÄTTEN

GENOSSENSCHAFT JENA eG
Magdelstieg 20, 07745 Jena

1 Grundlagen des Unternehmens

1.1 Geschäftsmodell

Die am 12. Juli 1911 gegründete HEIMSTÄTTEN-Genossenschaft Jena eG ist eine eingetragene Genossenschaft, welche am 06. Juli 1992 im Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Jena mit der GenR-Nr. 200127 eingetragen wurde.

Die HEIMSTÄTTEN-Genossenschaft Jena eG besitzt Immobilien und Grundstücke in Jena an den Standorten

- Ziegenhainer Tal
- Südviertel
- Alt-Lobeda
- Jena-Nord
- Wohngebiet Himmelreich.

Nach § 2 der Satzung widmet sich die Genossenschaft folgenden Zwecken:

- Die Förderung Ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.
- Die Erhaltung und Erweiterung des Wohnungsbestandes im Rahmen ihrer wirtschaftlichen Möglichkeit.

Die HEIMSTÄTTEN-Genossenschaft Jena eG ist an folgenden Unternehmen beteiligt:

- HEIMSTÄTTEN-Verwaltungsgesellschaft Jena mbH (100%)
- BürgerEnergie Jena eG (200 Anteile \triangleq 100.000, - €).

1.2 Ziele und Strategien

Ziel der HEIMSTÄTTEN-Genossenschaft Jena eG ist die Umsetzung des in der Satzung festgelegten Zweckes der Genossenschaft. Dies erfolgt dadurch, dass der vorhandene Wohnungsbestand marktfähig gehalten wird, die Bestände wirtschaftlich instandgehalten sowie modernisiert werden und gesellschaftliche und technische Veränderungen dabei Berücksichtigung finden.

Die Genossenschaft sieht sich in sozialer Verantwortung für ihre Mitglieder. Die Bereitstellung von genossenschaftlichem Wohnraum in guter Qualität mit angemessenen Nutzungsgebühren sowie die freundliche und kundenorientierte Betreuung sind die von unseren Mitgliedern gewünschten Leistungen.

2 Wirtschaftliche Lage in Deutschland und in Thüringen

2.1 Konjunkturelle Entwicklung¹

Die deutsche Wirtschaft ist laut Aussage des Statistischen Bundesamtes (Destatis) im Jahr 2019 um 0,6 % (BIP) und somit das zehnte Jahr in Folge gewachsen. Gestützt wurde das Wachstum im Jahr 2019 vor allem vom Konsum: Die privaten Konsumausgaben waren 1,6 % höher als im Vorjahr, die Konsumausgaben des Staates stiegen um 2,5 %.

In Thüringen stieg das Bruttoinlandsprodukt, d. h. der Wert der im Inland produzierten Güter und geleisteten Dienste, im 1. Halbjahr 2019 gegenüber dem 1. Halbjahr 2018 nominal um 2,9 %. Unter Berücksichtigung der Preisveränderungen ergab sich ein Wirtschaftswachstum von 0,6 %. Wachstumsimpulse erhielt die Thüringer Wirtschaft vor allem aus dem Baugewerbe, dem Gesundheits- und Sozialwesen und dem Handel.

¹ vtw Arbeitshilfen für den Geschäftsbericht 2019 – Stand April 2020

2.2 Konjunkturaussichten¹

Rechneten Experten im Januar 2020 noch mit einem Wirtschaftswachstum von 1,1 % für das lfd. Jahr und 1,4 % im Jahr 2021, so bricht die Konjunktur seit März 2020 in Folge der Corona-Pandemie ein.

Wirtschaftliche Aktivitäten sind durch die geltenden Kontaktverbote und gestörte Lieferketten stark eingeschränkt. Unterstellt, dass die Liquiditätshilfen und Zuschüsse sowie das erweiterte Kurzarbeitergeld eine Insolvenzelle in vielen Bereichen verhindern, rechnen die Experten der Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose mit einem Rückgang des BIP im I. Quartal 2020 um 1,9 %. Für das II. Quartal 2020 wird ein Rückgang von 9,8 % erwartet. Für das Jahr 2020 wird sich das BIP, vorausgesetzt es kommt zu keiner Verschärfung der Corona-Krise, um 4,2 % verringern.

Ein großer Anteil der Ausfälle wird voraussichtlich bald nachgeholt werden können, sodass aktuell für 2021 mit einem Wachstum von ca. 5,8 % gerechnet wird. Die günstige fiskalische Ausgangssituation Deutschlands ermöglichte bisher durch mehrere Konjunkturprogramme und einmalige Hilfszahlungen die Abfederung der Folgen der Krise für Unternehmen und private Haushalte. Sollte die Krise jedoch durch einen erneuten Anstieg der Infektionszahlen länger als bis zum Sommer anhalten ist dies ein nicht zu unterschätzende Gefahr nicht nur für die Wirtschaft, sondern für alle Zweige der deutschen Gesellschaft.

Der private Konsum, in früheren Krisen ein stabilisierender Faktor, ist sogar stärker als die gesamtgesellschaftliche Produktion um 20 % von Mitte März bis Mitte April eingebrochen. Geschäftsschließungen und Beschränkungen der Mobilität ließen die Ausgaben für Freizeit, Kultur, Reisen, Gaststätten, Friseur u. a. kurzfristig gegen Null gehen. Einige Ausgaben, wie für das Wohnen, Wasser, Energie, Finanz- und Versicherungsleistungen, wurden kaum beeinflusst. Nur langsam wird die Anpassung der Ausgaben an ein normales Konsumverhalten voranschreiten, sodass im Jahresergebnis 2020 ein Rückgang des privaten Konsums von 5,7 % erwartet wird.

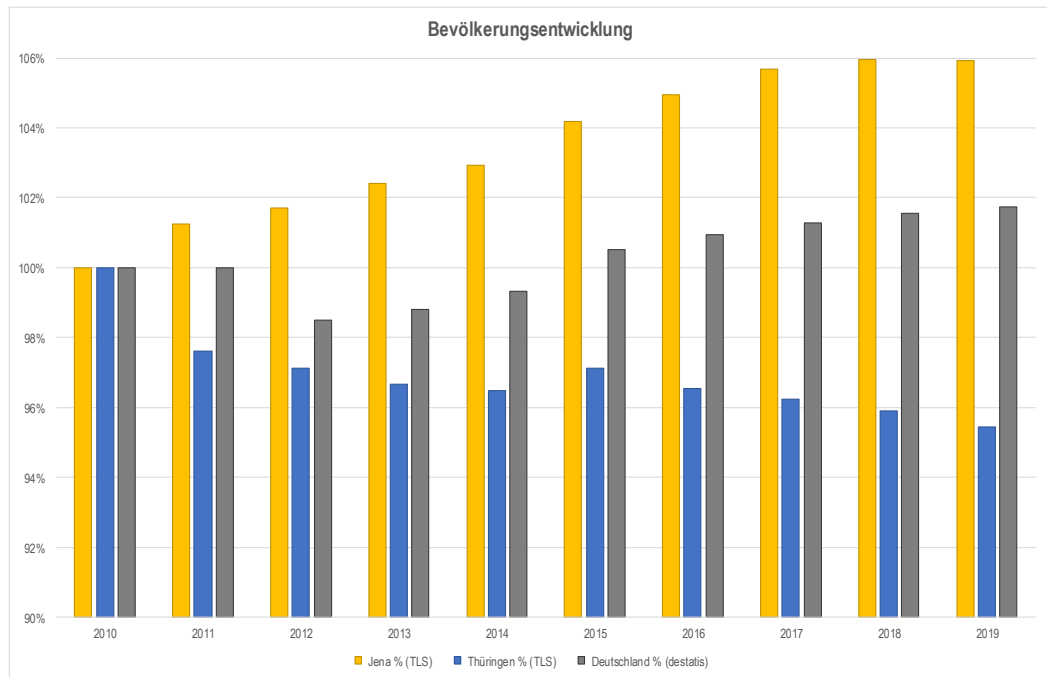
Der staatlich verordnete Stillstand trifft die deutsche Wirtschaft allerdings unterschiedlich. Die Bauwirtschaft ist aktuell nur gering betroffen. Im weiteren Verlauf der Krise ist jedoch davon auszugehen, dass einige Bauprojekte zurückgestellt oder nicht beauftragt werden. Auch ist aufgrund der Unterbrechung von Lieferketten mit einem Materialmangel zu rechnen. Sollte die Pandemie nicht länger als bis zum Spätsommer 2020 anhalten kann aber von einer raschen Erholung des Bausektors ausgegangen werden.

2.3 Demografische Entwicklung

Entgegen dem Trend zur gesamtdeutschen Entwicklung verringerte sich die Thüringer Bevölkerung auch im Jahr 2019. Am 31. Dezember 2019 hatte der Freistaat 2.133.378 Einwohner. Damit reduzierte sich nach vorläufigen Ergebnissen des Thüringer Landesamtes für Statistik die Bevölkerungszahl im Jahr 2019 um 9.767 Personen bzw. 0,46 %.

Die Bevölkerung Thüringens wird sich nach der 2. regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung vom Juli 2019 nicht nur weiter verringern, sondern zudem immer älter werden. Ende 2018 betrug der Anteil der Personen ab 65 Jahre an der Gesamtbevölkerung 25,7 %. Im Jahr 2037 wird mit 33,1 % ein Drittel aller Thüringer 65 Jahre und älter sein. Der Anteil der jungen Menschen unter 20 Jahren an der Gesamtbevölkerung ist auf geringem Niveau stabil.

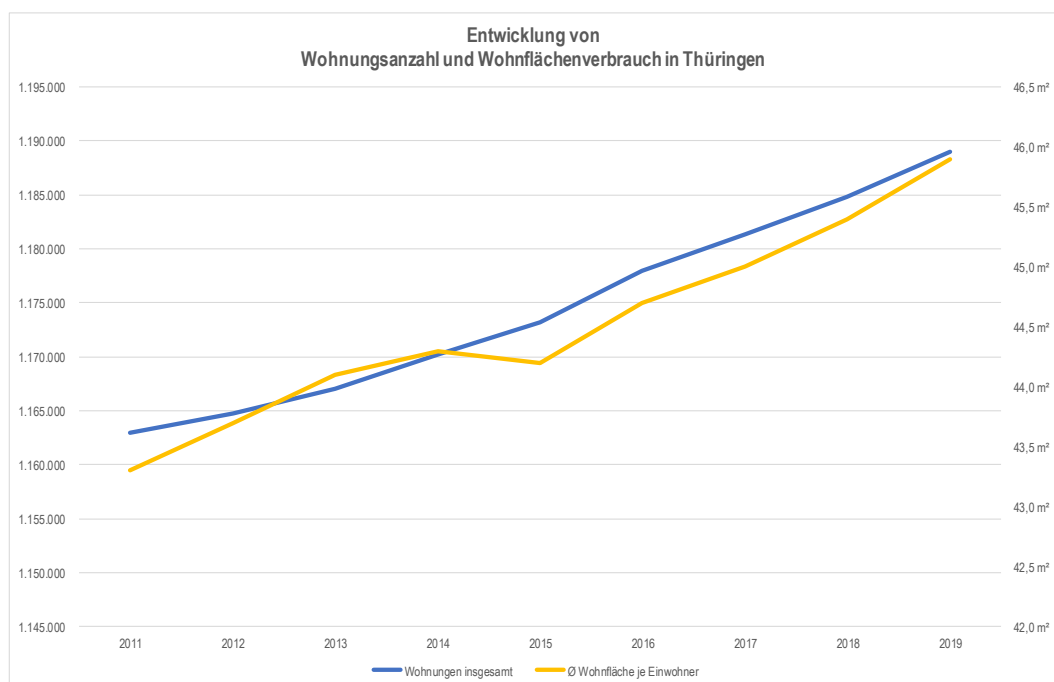
Entgegengesetzt zur Entwicklung der Bevölkerung ab 65 Jahre verläuft der Anteil der Bevölkerung im Alter von 20 bis unter 65 Jahren. Von derzeit 57,5 % sinkt der Anteil der Menschen im erwerbsfähigen Alter auf 50,0 % im Jahr 2036. Das Durchschnittsalter der Thüringer lag Ende 2018 bei 47,2 Jahren und wird demnach bis zum Jahr 2040 auf 49,6 Jahre ansteigen.



2.4 Der Wohnungsmarkt

Die Wohnungsfortschreibung in Thüringen ergab für Ende 2019 einen Wohnungsbestand von 1.189.031 Wohnungen (einschließlich Wohnheimen). Die durchschnittliche Wohnung in Thüringen hatte eine Wohnfläche von 82,4 m² (ohne Keller- und Bodenräume, Treppenhäuser usw.).

Unter Berücksichtigung des Bevölkerungsstandes zum 31.12.2019 entfielen in Thüringen auf 1.000 Einwohner 557 Wohnungen. Somit ergibt sich eine durchschnittliche Belegungsdichte über alle Wohnungsbestände von 1,8 Personen/Wohnung. Jedem Einwohner standen theoretisch zwei Räume bzw. 45,9 m² (Vorjahr 45,4 m²) Wohnfläche zur Verfügung.



3 Geschäftsverlauf

Die HEIMSTÄTTEN-Genossenschaft Jena eG war im Berichtszeitraum im Wesentlichen mit der Bewirtschaftung, der Instandhaltung und Modernisierung ihres Gebäudebestandes tätig.

Die HEIMSTÄTTEN-Genossenschaft Jena eG verfügt per 30. Mai 2020 über einen Bestand von:

- Wohnungen: 1.145
- Gewerbeeinheiten: 13
- Garagen und Stellplätze: 476
- sonstige Einheiten: 5
- Gartengrundstücke: 51

Die Investitionen in den Bestand, bezogen auf die Wohn- und Gewerbefläche, stiegen im Berichtsjahr um 28,23 % auf nunmehr 17,17 €/m². Dieser Wert soll auch in den kommenden Jahren durch anstehende Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen, vor allem bei Neuvermietungen, erhöht werden. Weiterhin sind Nachsanierungen im III. und IV Bauabschnitt in der längerfristigen Planung.

Im abgelaufenen Jahr wurden nachträgliche Herstellungskosten in Höhe von 39.772,55 € aktiviert.

Der Instandhaltungskostensatz stieg im Jahr 2019 von 10,08 €/m² auf nunmehr 16,65 €/m². Insgesamt wurden 1.197 T€ für Instandhaltungsmaßnahmen ausgegeben. Im Jahr 2020 wird mit einer weiteren Steigerung dieses Wertes gerechnet.

Der Vorstand sieht die Geschäftsentwicklung im Jahr 2019 positiv. Das gesetzte Ergebnisziel wurde erreicht.

4 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

4.1 Vermögenslage

Die Bilanzsumme in Höhe von 70.171.032,60 € hat sich im Vergleich zum Vorjahr (71.558.418,48 €) um 1,94 % leicht verringert.

Die Genossenschaft hat zum Bilanzstichtag ein Anlagevermögen von 66.114.364,10 € (Vorjahr 68.229.557,71 €). Dies entspricht einem Anteil von 94,22 % der Bilanzsumme.

Das Umlaufvermögen, das sich insbesondere aus „Unfertigen Leistungen“, „Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände“ sowie „Flüssigen Mitteln“ zusammensetzt, ist bei der Genossenschaft mit 4.047.796,70 € (Vorjahr: 3.498.002,24 €) bilanziert.

Die flüssigen Mittel haben sich gegenüber dem Vorjahr um 37,29 % (660.150,77 €) erhöht und beliefen sich am 31.12.2019 auf 2.430.576,80 €.

Das Eigenkapital in Höhe von 37.393.657,05 € (Vorjahr 36.405.855,23 €) beträgt 53,30 % der Bilanzsumme und konnte somit um 2,71 % bzw. 987.801,82 € gesteigert werden.



Die HEIMSTÄTTEN-Genossenschaft Jena eG hatte zum 31. Dezember 2019 1.510 verbleibende Mitglieder mit 9.228 Anteilen.

Die Anzahl der Mitglieder hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 9 verringert. Die gezeichneten Anteile sanken um 30. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder beliefen sich auf 1.431.115, - € (Vorjahr 1.434.835, - €). Dies bedeutet eine Verringerung gegenüber dem Stand vom 31. Dezember 2018 um 3.720, - €.

Die Vermögenslage der HEIMSTÄTTEN-Genossenschaft Jena eG ist geordnet.

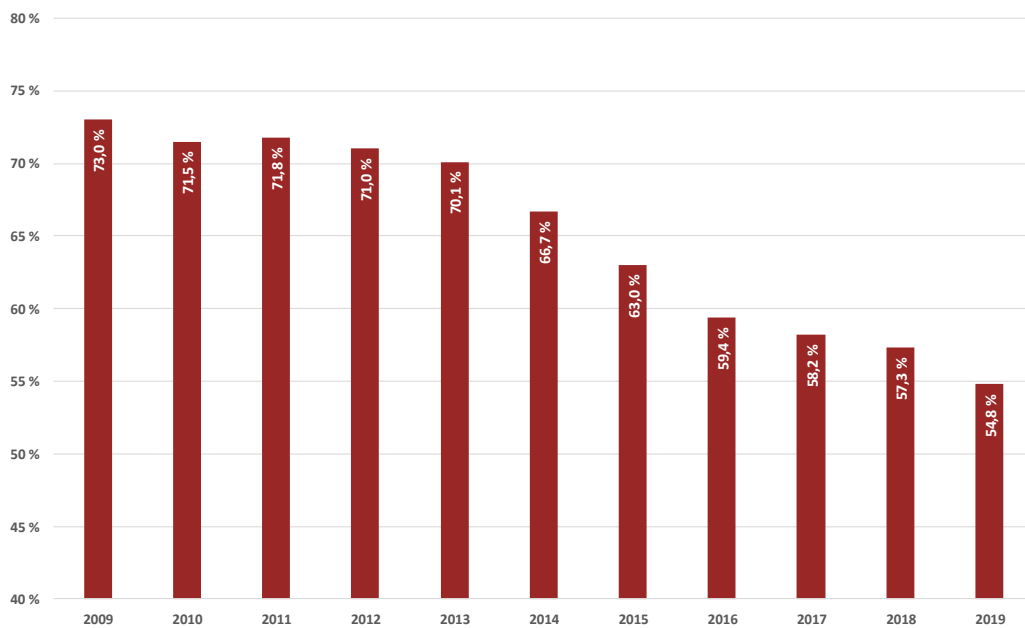
Der Vorstand der Genossenschaft beurteilt die wirtschaftliche Lage des Unternehmens positiv.

4.2 Finanzlage

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Eigenkapitalquote beträgt 53,3 %. Die Eigenkapitalrendite liegt mit 2,7 % (Vorjahr 4,2 %) über dem allgemeinen Kapitalmarktzins für langfristige Anlagen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betreffen ausschließlich langfristige Objektfinanzierungen. Die Zinsen für langfristige Darlehen werden in der Regel für 10 Jahre gesichert. Der im Jahr 2019 geleistete Kapitaleinsatz (Zinsen und planmäßige Tilgung) beansprucht 54,60 % der Mieteinnahmen. Das bedeutet eine weitere Verringerung um 2,7 %-Punkte gegenüber dem Vorjahr.

Anteil des Kapitaldienstes an der Nettokaltmiete



Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben im Berichtsjahr ihre positive Entwicklung der letzten Jahre beibehalten und haben sich um 2.598.057,41 € verringert.

- 2017: 35.403.932,22 €
- 2018: 33.088.921,30 €
- 2019: 30.490.863,89 €

Aufgrund des günstigen Zinsniveaus konnten alle Prolongationen im Geschäftsjahr 2019 zu günstigen Konditionen abgeschlossen werden. Das Verhältnis Zinsaufwand/Nettokaltmiete daraufhin weiter konstant rückläufig.

- 2017: 14,9 %
- 2018: 13,1 %
- 2019: 12,0 %

Die wesentlichen Investitionen wurden im Bereich Modernisierung und Instandhaltung des eigenen Bestandes getätigt.

Die Objektverschuldung konnte ebenfalls weiter reduziert werden und liegt damit deutlich unter den Restbuchwerten der Gebäude von 740,57 €/m².

- 2017: 455,57 €/m²
- 2018: 427,27 €/m²
- 2019: 393,73 €/m²

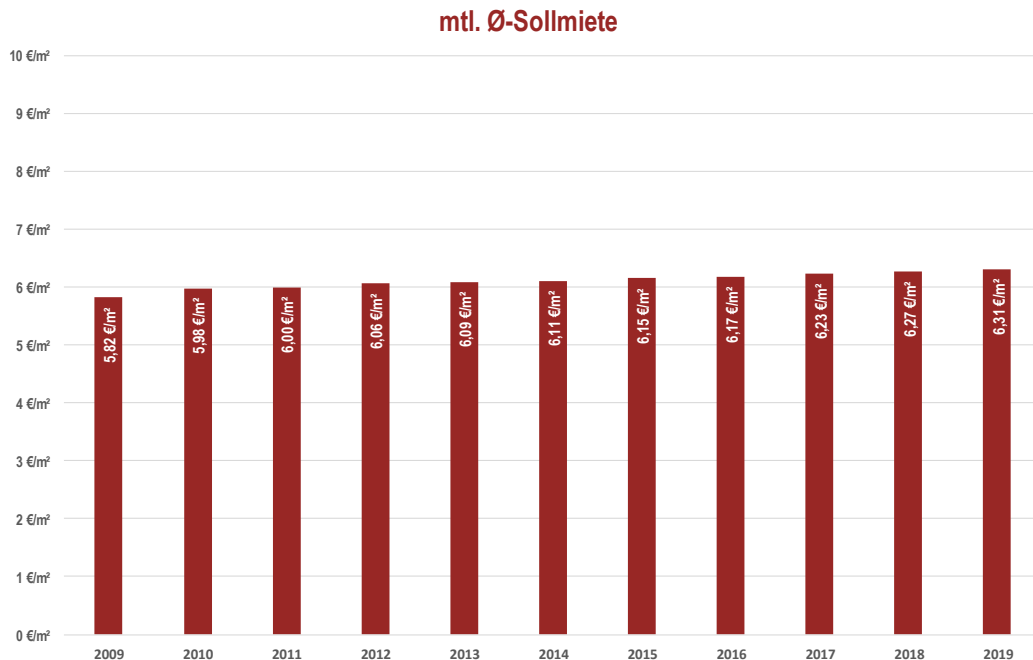
Die Liquiditätslage der Genossenschaft ist somit zufriedenstellend; es sind derzeit und für die überschaubare Zukunft keine Engpässe zu erwarten. Bei Bedarf stehen unverändert ausreichend Kreditlinien zur Verfügung.

Die Finanzlage ist geordnet. Die Zahlungsfähigkeit war im Berichtszeitraum jederzeit gegeben. Die Finanzierung der Investitionen im Jahr 2020 sowie in den Folgejahren ist gesichert. Das geplante Eigenkapital steht zur Verfügung.

4.3 Ertragslage

Der Bilanzgewinn in Höhe von 896.352,14 € (Vorjahr: 1.370.135,28 €) wird maßgeblich durch das Hausbewirtschaftungsergebnis geprägt.

Die Umsatzerlöse aus Sollmieten haben sich mit 6.077.314,01 € im Vergleich zum Vorjahr (6.039.419,04 €) weiterhin positiv entwickelt. Die Durchschnittsmiete aller eigenen Wohnungen stieg geringfügig von 6,27 €/m² (Stand 31. Dezember 2018) auf 6,31 €/m² (Stand 31.12.2019) an, was einer marginalen Steigerung von 0,04 €/m² bzw. 0,64 % entspricht. Die Umsatzsteigerung resultiert im Wesentlichen aus Neuvermietungen, bei denen Mietpreisanpassungen vorgenommen wurden.



Die Erlösschmälerung Sollmiete ist im Jahr 2019 auf 1,2 % (Vorjahr: 0,8 %) leicht angestiegen.

Die Ertragslage ist gut.

4.4 Vermietungssituation

Der Wohnungsleerstand betrug zum Ende des Berichtsjahres 20 Einheiten (12 Wohnungen, 7 Reihenhäuser und 1 Mansarde), was einer Leerstandsquote von 1,7 % (Vorjahr: 0,6 %) entspricht. Insgesamt fanden im Berichtsjahr 75 Auszüge statt. Von diesen waren 11 Umzüge innerhalb der Genossenschaft. Die Fluktuationsquote beträgt 5,6 %. Ein Grund für diesen Rückgang ist zum Teil auf die gesunkene Anzahl von Vermietungen an Studenten zurückzuführen.

5 Personal und Aufsichtsrat

Zum 31. Dezember 2019 waren in der HEIMSTÄTTEN-Genossenschaft Jena eG sechs Vollzeit-Arbeitskräfte, ein Auszubildener und zwei hauptamtliche Vorstände beschäftigt. Die Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen nehmen regelmäßig an Fort- und Weiterbildungslehrgängen sowie berufsbezogenen Seminaren teil. Der Personalaufwand lag mit 620.762,65 um 12.827,84 € über dem des Vorjahres. Der Hauptgrund des Anstieges liegt in der Anpassung des Arbeitsentgeltes sowie der erstmaligen Einstellung eines Auszubildenden zum 01. August 2019.

Im Berichtsjahr verließen nach Ablauf der Bestellfrist drei Mitglieder auf eigenen Wunsch den Aufsichtsrat der HEIMSTÄTTEN-Genossenschaft Jena eG. In der Mitgliederversammlung am 22. Juni 2019 wurden Frau Voigt, Herr Förster sowie Herr Wichert dankend aus dem Aufsichtsrat entlassen. Durch die anwesenden Mitglieder wurden anschließend Herr Burmeister, Herr Dr. Jaschinski sowie Herr Schäfer in das Kontrollgremium der Genossenschaft gewählt. Der Aufsichtsrat selbst wird durch Herr Dr. Manfred Meyer als Aufsichtsratsvorsitzenden sowie Herrn Joachim Füger als Stellvertreter geführt. Es fanden neun Aufsichtsrats-sitzungen sowie elf weitere Zusammenkünfte zwischen Aufsichtsratsführung und dem Vorstand der Genossenschaft statt.

6 Gesellschaftliches Engagement

Die HEIMSTÄTTEN-Genossenschaft Jena eG beteiligt sich aktiv am öffentlichen Leben der Stadt. So ist sie an einigen Veranstaltungen der Stadt präsent. Beispielhaft sei hier die seit Jahren erfolgreiche Beteiligung am Stadtfest „Dein Tag im Paradies“ genannt.

Durch Spenden und Sponsoring verschiedenster Veranstaltungen und Gruppen soll des Weiteren das gesellschaftliche Leben der Stadt bereichert werden. So unterstützten die HEIMSTÄTTEN jährlich die Hofkonzerte der Universität Jena, den Kirchbauverein sowie die Basketballer von Science City und deren Jugendbereich, um nur Einiges zu nennen.

Erstmals wurde im Jahr 2019 ein Wohngebietsfest im Bereich Ziegenhainer Tal für die Mitglieder der Genossenschaft durchgeführt. Dieses soll zukünftig im jährlichen Wechsel mit dem weiteren Hauptwohngebiet im Südviertel stattfinden und zu einer Tradition der HEIMSTÄTTEN werden.

7 Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

7.1 Prognosebericht

Für die HEIMSTÄTTEN-Genossenschaft Jena eG sind die positiven Aussichten in Bezug auf die wirtschaftliche Entwicklung von Jena in Verbindung mit der Bevölkerungsprognose für die Stadt und dem niedrigen Zinsniveau Anlass, die Höhe der Objektverschuldung weiter zu reduzieren und somit gleichzeitig die Eigenkapitalquote zu erhöhen. Die Bevölkerungszahl der Stadt Jena nahm im letzten Jahr seit langer Zeit wieder erstmals ab, jedoch ist der Rückgang mit einem Wert von -64 mehr als moderat.

Des Weiteren soll weiterhin auf den demographischen Wandel eingegangen und die Herrichtung entsprechender Wohnungen (z. B. altengerecht) verstärkt werden. Die vollständige Renovierung freier werdender Wohnung im Bestand wird weiter ausgebaut, um den Wohnungsbestand attraktiv zu halten.

Die Realisierung des Neubauprojektes Am Johannisberg ist erneut um ein Jahr verschoben worden. Grund ist hierfür eine geplante Zusammenarbeit mit den Grundstücksnachbarn, welche ebenfalls eine Bebauung auf Ihren Grundstücksteilen anstreben. Durch ein gemeinsames Antragsverfahren sollen Kosten gesenkt sowie die Chancen für eine schnellere Umsetzung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch die Stadt Jena sowie mögliche weitere Entscheidungsträger gesteigert werden.

Auf der Basis der Unternehmensplanung und der zugrunde gelegten Prämissen erwartet der Vorstand der HEIMSTÄTTEN-Genossenschaft Jena eG für das Geschäftsjahr 2020 erneut ein positives Ergebnis.

7.2 Risikobericht

Das Risikomanagement wird im Rahmen der turnusmäßigen Aufsichtsratssitzungen aktualisiert und ausgewertet. Besonderes Augenmerk wird hierbei auf die Entwicklung des Wohnungsmarktes sowie auf die finanziellen Rahmenbedingungen gelegt. Betrachtet werden insgesamt 20 Risikoarten welche unter Betrachtung der Schadenshöhe sowie der Eintrittswahrscheinlichkeit eingeschätzt werden. Die daraus resultierende Matrix unterscheidet danach in

- Unbedeutende Risiken,
- Latente Risiken,
- Störende Risiken,
- Kritische Risiken sowie
- Hoch kritische Risiken

Aktuell bestehen nach Einschätzung des Vorstandes für die Genossenschaft keine hochkritischen Risiken.

Als kritisch wird aufgrund des Umfanges des zu erwartenden Aufwandes nur der Punkt

- Gesetzgebung, Mietrecht, Kommunalgesetzgebung, Gesellschaftsrecht/Satzung / GO, Steuerrecht

angesehen. Speziell die Diskussion um die Umlagefähigkeit der Grundsteuer sei hier benannt, welche in ihrer Konsequenz einen erheblichen wirtschaftlichen Schaden für die Genossenschaft bedeuten würde, jedoch wird die Eintrittswahrscheinlichkeit aufgrund der derzeitigen politischen Lage im Bund als sehr gering eingestuft.

Als störende Risiken sind z. T. auf die Größe der Genossenschaft zurückzuführen bzw. unterliegen politischen Entscheidungen.

- Organisation und Personalstruktur
- Organisation der Datensicherung und des Datenschutzes
- Unternehmensliquidität (wobei hier nur der wirtschaftliche Schaden bei Eintritt die negative Bewertung hervorruft, da die Eintrittswahrscheinlichkeit aktuell nicht gegeben ist.)

Die Finanz- und Ertragslage der HEIMSTÄTTEN-Genossenschaft Jena eG wird auch in den nächsten Wirtschaftsjahren durch die Kapitaldienstbelastung beeinflusst.

Da von einer Erhöhung der Ausgaben für Instandhaltung ausgegangen wird und eine weitere Steigerung der Erträge aus Sollmieten nur in begrenztem Umfang stattfinden kann und soll, kommt der Reduzierung des Kapitaldienstes durch Zinseinsparung bei Prolongation von Krediten und Rückzahlung von Darlehen eine besondere Bedeutung zu.

Die HEIMSTÄTTEN-Genossenschaft Jena eG verfügt über ein angemessenes Risikomanagement. Im Vorstand werden regelmäßig die relevanten Risikofaktoren analysiert und wenn notwendig Maßnahmen zur Risikobehandlung festgelegt.

7.3 Corona-Pandemie

Die aktuelle Corona-Pandemie macht wieder deutlich, dass die regionalen Wohnungsunternehmen als Stabilitätsfaktor für die Städten und Landkreisen wirken, da sie ihren Wohnungsnutzern bzw. Mietern die Sicherheit geben, ihre Heimstätte nicht zu verlieren, auch wenn die jeweiligen Haushaltseinkommen teilweise oder ganz wegbrechen.

Die Genossenschaft selbst hat bisher nur äußerst geringe wirtschaftliche Auswirkungen der Pandemie gespürt, was sich an der sehr niedrigen Anzahl an eingegangenen Stundungsanträgen zeigt. Sollte die derzeitige Entwicklung der Pandemie sich fortsetzen, wird nur mit einem unwesentlichen Schaden im laufenden sowie im folgenden Berichtsjahr gerechnet.

7.4 Chancenbericht

Die stabile hohe Nachfrage nach Wohnraum im Stadtgebiet Jena wird auch in den nächsten Jahren nach Einschätzung des Vorstandes anhalten, so dass mit einer weiterhin geringen Leerstandsquote gerechnet werden kann.

Chancen für die zukünftige Entwicklung ergeben sich vor allem aus Art und Lage der Wohnungen der Genossenschaft. Da alle Wohnquartiere in bevorzugten Wohnlagen liegen und eine gute Infrastruktur besitzen, ist von einer dauerhaft guten Vermietbarkeit auszugehen. Positiv wirkt sich hier die Tatsache aus, dass sich im Bestand der Genossenschaft, bis auf einen Block aus den 60er Jahren, keine Wohnbestände in DDR-Block- bzw. Plattenbauweise vorhanden sind.

Der Besitz von Vorrats-Grundstücken im Gebiet Ziegenhainer Tal sowie Alt-Lobeda ermöglicht eine weitere Neubautätigkeit zur Erweiterung des Portfolios.

8 **Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten**

Auf der Aktivseite umfassen die Finanzinstrumente im Wesentlichen kurzfristige Forderungen aus Mietforderungen und Guthaben bei Kreditinstituten.

Den Ausfallrisiken bei Mietforderungen wurde durch Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen. Sie sind eher als gering einzuschätzen.

Auf der Passivseite umfassen die Finanzinstrumente im Wesentlichen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten. Es handelt sich dabei um Darlehen mit annuitätischer Tilgung, die durch Grundschulden gesichert sind.

Im Jahr 2019 wurden drei Darlehen der DKB AG, zwei der Sparkasse Jena sowie zwei der Thüringer Aufbaubau beim Auslauf der Zinsbindung prolongiert. Ein Kredit der Sparkasse Jena mit einer Restsumme von 38.062,38 € wurde abgelöst.

9 Umstellung auf Wodis-Sigma

Die Umstellung der in beiden Unternehmen der HEIMSTÄTTEN-Gruppe gleichermaßen eingesetzten ERP-Software erfolgte im Tochterunternehmen der HEIMSTÄTTEN-Verwaltungsgesellschaft Jena mbH zum 01. Januar 2019 und in der HEIMSTÄTTEN-Genossenschaft Jena eG zum 01. Oktober 2019.

Im Gegensatz zur Verwaltungsgesellschaft, in welcher die Daten manuell in das neue ERP-System Wodis-Sigma eingepflegt wurde, war dies aufgrund des deutlich größeren Datenbestandes im Bereich der Genossenschaft nicht sinnvoll. Geplant und umgesetzt wurde hier eine Migration der Daten von GES auf Wodis-Sigma durch den Softwareanbieter, der Aareon Deutschland GmbH. Diese Migration machte eine Überprüfung des bestehenden Datenbestandes notwendig, welcher im Vorfeld der Migration so weit wie möglich bereinigt wurde.

Vor der Einführung der neuen Software waren auch Schulungsmaßnahmen für die Mitarbeiter notwendig. Der Vorstand entschied sich hier zweigleisig zu agieren und zum einen den Mitarbeitern die klassische Schulung durch den Softwareanbieter im Haus sowie in Seminaren in den Schulungszentren des Anbieters anzubieten sowie andererseits ein eigenständiges Erarbeiten der Software durch die Mitarbeiter zu ermöglichen. Dazu wurde das Schulungsangebot von Aareon, welches über einen Internetzugang angeboten wird, erworben. Auf dieser Plattform hatten und haben die Mitarbeiter die Möglichkeit sich Vorgänge und Arbeitsabläufe für einzelne Geschäftsvorfälle über Schrift und Bild sowie über Video-Tutorials erklären zu lassen.

Da es trotz der intensiven und vielfältigen Schulungen zu erwarten war, dass konkrete Fragen erst mit der aktiven Nutzung der Software auftreten werden, wurden weiterhin Coachingschulungen terminiert, bei welchen Fachpersonal von Aareon unseren Mitarbeitern in den ersten Wochen am jeweiligen Arbeitsplatz zur Verfügung standen.

Mit der Art und Weise der Umstellung der Software durch den alten und neuen Anbieter, der Aareon Deutschland GmbH, ist der Vorstand der HEIMSTÄTTEN-Genossenschaft Jena eG zufrieden. Kleinere Probleme in der Handhabung der neuen Programmteile konnten Vor-Ort behoben werden, größere Fragestellungen sowie Anforderungen wurden und werden in angemessener Zeit vom Helpdesk bearbeitet und Lösungen den Mitarbeitern zu Verfügung gestellt.

Der finanzielle Aufwand der Umstellung im Jahr 2019 belief sich auf 82.989,51 €.

10 Tochterunternehmen

Die HEIMSTÄTTEN-Verwaltungsgesellschaft mbH ist eine 100%ige Tochtergesellschaft der HEIMSTÄTTEN-Genossenschaft Jena eG. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 50.000 €.

Die HEIMSTÄTTEN-Verwaltungsgesellschaft Jena mbH schloss das Geschäftsjahr 2019 mit einem Jahresfehlbetrag von 34.643,53 € bei einem Eigenkapital von 908.166,67 € mit einer Bilanzsumme von 2.184.381,47 € ab.

Der Bestand an Verwaltungseinheiten verteilt sich wie folgt:

Bereich	Haus- verwaltung	Wohneigentums- verwaltung	Sondereigentums- verwaltung	Summe
Wohnungen	164	190	33	387
Gewerbeeinheiten	28	3	1	32
Garagen & Stellplätze	79	51	3	133
Gesamt	271	244	37	552

Die Leistungen im Geschäftsbereich Baubetreuung wurden größtenteils für die HEIMSTÄTTEN-Genossenschaft Jena eG erbracht. Sie betrafen hauptsächlich die Betreuung und Überwachung von Bauleistungen im Rahmen der Sanierung von Wohnung und Reihenhäusern im Bestand.

Im Dezember 2015 wurde ein Grundstück in der Erfurter Straße erworben, für das ein weiteres Bauprojekt in Vorbereitung ist. Mit einem Baubeginn kann aufgrund der erforderlichen Erarbeitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans zum Schluss verzögert durch die Covid-19-Pandemie erst 2021 gerechnet werden. Die Beschlussfassung zum Bebauungsplan soll nach aktuellem Kenntnisstand im zweiten Halbjahr 2020 erfolgen. Die große Anzahl von Interessenten am Bauprojekt werden in regelmäßigen Abständen über den aktuellen Stand des Bauvorhabens informiert.

Die Geschäftsführung der HEIMSTÄTTEN-Verwaltungsgesellschaft Jena mbH schätzt die Geschäftsentwicklung als positiv ein. Hierzu soll insbesondere der weitere Ausbau der Geschäftsfelder beitragen. Im Jahr 2020 wird aller Voraussicht nach ein Vertrag zur Einführung von Grünlandpflege und Hausmeisterleistungen abgeschlossen werden. Diese Leistungen sollen zukünftig im Bestand der Genossenschaft sowie der GmbH nicht mehr an Dritte vergeben werden.

Beibehalten bleiben auch die Anstrengungen, welche unternommen werden, um weitere Verwaltungssubjekte für den Bereich Haus- und Wohneigentumsverwaltung zu gewinnen. Diesbezügliche Steigerungen konnten in den letzten Jahren immer erzielt werden.

Der Jahresabschluss 2019 wird erneut durch die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Bavaria Treu AG geprüft. Der Prüfungsbericht liegt noch nicht vor.

Ab dem Jahr 2021 wird eine positive Entwicklung der HEIMSTÄTTEN-Verwaltungsgesellschaft Jena mbH erwartet.

Jena, 15. Juli 2020



Michael Graf
Vorstand



Kay Tietze
Vorstand