



HEIMSTÄTTEN-Genossenschaft Jena eG
Magdelsieg 20, 07745 Jena

Jena, 14.06.2020

Zusammenfassung

Entsprechend des Arbeitsplanes des Finanzausschusses (Stand 23.02.2020), war eine Prüfung folgender Themen geplant.

- Prüffeld 2 – Planung Finanzmanagement, Verbindlichkeiten
- Prüffeld 3 – Inventur, Anlagevermögen
- Prüffeld 4 – Mitgliederbewegung, Geschäftsguthaben
- Prüffeld 5 – Entwicklung der Verwaltungs- und Instandhaltungskosten
- Prüffeld 6 – Jahresabschluss

Aufgrund der Covid-19 Situation war eine Prüfung aufgrund der Allgemeinen Verfügungen des Landes Thüringen und der Stadt Jena zu den ursprünglich geplanten Terminen nicht möglich. Daher wurde die Planung und das Vorgehen entsprechend angepasst und den Mitgliedern des Finanzausschusses, Aufsichtsrates und Vorstandes schriftlich im Protokoll am 11.05.2020 durch den Leiter des Finanzausschusses mitgeteilt.

Das angepasste Vorgehen sah eine Prüfung aufgrund Grundlage von vom Finanzausschuss angeforderter Unterlagen vor. Diese wurden von den Mitgliedern des Finanzausschusses geprüft und Fragen gebündelt am 29.05.2020 in einer Online-Sitzung von 9:00-10:30 Uhr mit Frau Hermann, Herren Gräf, Tietze, sowie Dr. Jaschinski, Füger und Vorberg besprochen. Das Prüffeld 3, welches die physische Anwesenheit der Prüfer und Mitarbeiter in den Räumlichkeiten der HEIMSTÄTTEN-Genossenschaft erfordert hätte, entfällt in diesem Jahr und ist zwingend in der nächsten Jahresprüfung durchzuführen. Das Prüffeld 4 wurde als Unterpunkt im Prüffeld 6 geprüft. Das diesjährige Vorgehen bei der Geschäftsprüfung stellte aus Sicht des Finanzausschusses keine übermäßige Einschränkung dar. Im Gegenteil, in Zukunft ist denkbar Prüffelder, die keine direkte Anwesenheit erfordern, zusammenzulegen und straffer zu organisieren.

Frau Hermann, sowie der Vorstand konnten alle Fragen des Finanzausschusses kompetent und fundiert beantworten. Die HEIMSTÄTTEN-Genossenschaft Jena eG steht auf einem soliden Fundament und ist für die Zukunft sehr gut aufgestellt.

René Vorberg
Leitung Finanzausschuss

Joachim Füger

Wilhelm Burmeister

Dr. Tino Jaschinski

Prüffeld 2 – Planung Finanzmanagement und Verbindlichkeiten

Finanzplan

Der Finanzplan stellt die zukünftigen, geschätzten Einnahmen und Ausgaben gegenüber und ist die Grundlage für die Kapitalbedarfsplanung, d.h. er zeigt den Kapitalbedarf oder Kapitalüberschuss der HEIMSTÄTTEN-Genossenschaft Jena e.G.

Ein aktualisierter Finanzplan 2020 lag zum Zeitpunkt der Prüfung noch nicht vor. Eine Aktualisierung der Planung im WOCON Programm ist für Juni vorgesehen.

Im Anschluss an den Prüftermin am 29.05.2020 stellte Frau Hermann den Finanzplan mit Stand 2019 zur Verfügung. Die Planung weist einen positiven Bestand an Zahlungsmitteln für den Zeitraum bis 2028 aus.

Finanzplan

Heimstätten-Genossenschaft Jena eG - Planung 2019

Gesamtunternehmen

Szenario: Aktuell

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
	Plan	Plan	Plan	Plan	Plan	Plan	Plan	Plan	Plan	Plan
Zahlungsmittel am Beginn des Wirtschaftsjahres	1.770,4	1.541,9	886,4	424,2	407,3	684,6	941,0	1.083,2	1.122,6	1.310,7
Summe aller Einnahmen lt. Finanzplan/Einnahmen	7.926,9	7.762,6	9.319,4	9.622,6	8.233,6	8.316,4	8.411,8	8.473,7	8.558,3	8.619,8
Summe aller Ausgaben lt. Finanzplan/Ausgaben	8.156,6	8.418,1	9.781,8	9.539,4	7.956,0	8.060,2	8.268,7	8.434,4	8.370,1	8.377,3
Zahlungsmittel am Ende des Wirtschaftsjahres	1.541,9	886,4	424,2	407,3	684,6	941,0	1.083,2	1.122,6	1.310,7	1.563,0

Wie bereits in der Vorjahresprüfung, ist eine Kreditaufnahme in 2021 und 2022 von jeweils 1,5 Mio. EUR geplant. Das betrifft das Bauvorhaben am Johannisberg und nicht wie in der Vorjahresprüfung aufgeführt Weinberg (Erfurter Straße, Jena). Der Vorstand plant dem Aufsichtsrat eine transparentere Übersicht über geplante Bauvorhaben getrennt nach Genossenschaft und GmbH zur Verfügung zu stellen. Auch soll in der nächsten Mitgliederzeitung darüber berichtet werden.

Finanzplan Einnahmen

Heimstätten-Genossenschaft Jena eG - Planung 2019

Gesamtunternehmen

Szenario: Aktuell

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
	Plan	Plan	Plan	Plan	Plan	Plan	Plan	Plan	Plan	Plan
1. Einnahmen aus Erfolgsplan (Summe Einnahmen)	6.087,3	6.095,2	6.120,8	6.252,9	6.392,7	6.423,7	6.455,4	6.487,2	6.551,8	6.581,2
2. Zufüsse aus Kreditaufnahmen, Fremdmitteln	223,0	0,0	1.520,0	1.520,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
3. Anzahlungen der Mieter auf Betriebskosten	1.633,8	1.584,4	1.575,7	1.635,3	1.727,1	1.789,7	1.853,4	1.883,4	1.903,4	1.933,4
4. Einlage durch Gesellschafter	78,0	78,0	78,0	89,3	89,3	78,0	78,0	78,0	78,0	78,0
5. Veräußerung von Sachanlagen und immat. Vermögensgegenständen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
6. Verkäufe von Finanzanlagen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
7. Sonstige Einnahmen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
8. Ausgleich von Forderungen	25,0	25,0	25,0	25,0	25,0	25,0	25,0	25,0	25,0	25,0
Nachschätzl. Bestand an Forderungen nach Ausgleich	1.633,6	1.564,4	1.675,7	1.636,3	1.727,1	1.789,7	1.853,4	1.883,4	1.903,4	1.933,4
Summe Einnahmen	7.926,9	7.762,6	9.319,4	9.622,6	8.233,6	8.316,4	8.411,8	8.473,7	8.558,3	8.619,8

Finanzplan Ausgaben

Heimstätten Genossenschaft Jena eG - Planung 2019

Gesamtbetriebe

Szenario: Aktuell

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
	Plan	Plan	Plan	Plan	Plan	Plan	Plan	Plan	Plan	Plan
1. Ausgaben aus Erfolgsplan (Summe Ausgaben)	4.788,4	4.824,8	4.732,6	4.740,9	4.836,1	4.923,1	4.994,8	5.310,1	5.249,9	5.215,9
2. Ausgaben für Baumaßnahmen	600,0	700,0	2.400,0	2.200,0	500,0	500,0	500,0	500,0	500,0	500,0
3. Ausgaben für Grunderwerb und Erschließung	50,0	200,0	200,0	200,0	200,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
4. Betriebsausstattung, Maschinen, immat. Wirtschaftsgüter	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0
5. Dividende	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
6. Abgang Geschäftsgüter	75,0	75,0	75,0	75,0	75,0	75,0	75,0	75,0	75,0	75,0
7. Finanzanlagen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
8. Tilgungen	2.593,3	2.613,3	2.388,9	2.418,6	2.440,0	2.557,1	2.695,0	2.544,3	2.541,3	2.531,3
9. Einzahlungen in Bausparhaben	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
10. Geleistete Anzahlungen und sonstige Investitionen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
11. Geldbeschaffungskosten	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
12. Verbrauch von Rückstellungen	25,6	40,0	40,0	40,0	40,0	40,0	40,0	40,0	40,0	40,0
13. Veränderungen auf- und von Betriebskostenabrechnungen	90,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
14. Ausgleich von Verbindlichkeiten	-50,0	-50,0	-50,0	-150,0	-150,0	-50,0	-50,0	-50,0	-50,0	0,0
15. Sonstige Ausgaben	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Summe Ausgaben	8.155,5	8.418,1	9.761,6	9.639,4	7.955,0	8.060,2	8.269,7	8.434,4	8.370,1	8.377,2

Aufgrund der aktuellen Aktivitäten zum Erwerb von Grundstücken im Ziegenhainer Tal, wurden ab 2019 „Ausgaben für Grunderwerb und Erschließung“ in Höhe von 850 TSD EUR eingeplant.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten der Genossenschaft betragen zum 31.12.2019 insgesamt 32,5 Mio. EUR. Davon entfallen 94% auf Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, 5% auf Betriebskostenvorauszahlungen und 1% auf Verbindlichkeiten aus Vermietung, Lieferungen und Leistungen, gegenüber verbundenen Unternehmen, sowie Sonstigen.

Betrachtet man die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Darlehen), so zeigt sich ein positiver Trend zum Abbau von Verbindlichkeiten der Genossenschaft. Dabei lässt sich feststellen, dass es in 2019 eine deutliche Reduzierung langfristiger Verbindlichkeiten um -13,6% z.Vj. kommt. Die Strategie des Vorstandes in den nächsten Jahren sieht wie folgt aus. Immer wenn Kredite auslaufen wird geprüft und wie hoch deren Summe ist. Kleine Kredite werden sofort abgelöst, d.h. zurückgezahlt. Größere Kredite werden verlängert, die Annuität beibehalten und mehr getilgt. Um Vorfälligkeitsentschädigungen zu vermeiden werden diese verlängert, auch wenn man sie aus den Gewinnen der eG vorzeitig ablösen könnte. Der Aufsichtsrat unterstützt dieses betriebswirtschaftlich sinnvolle Vorgehen.

Fristigkeiten	Gesamt Darlehen	+1 Jahr (kurzfristig)	+2 bis +4 Jahre (mittelfristig)	+5 Jahr (langfristig)	Jährliche proz. Veränderung der langfristigen Verbindlichkeiten
31.12.2019	30,5 Mio. EUR	2,6 Mio. EUR	8,9 Mio. EUR	19,0 Mio. EUR	-13,6%
31.12.2018	33,1 Mio. EUR	2,5 Mio. EUR	8,6 Mio. EUR	22,0 Mio. EUR	-3,5%
31.12.2017	35,3 Mio. EUR	2,8 Mio. EUR	9,7 Mio. EUR	22,8 Mio. EUR	-1,3%
31.12.2016	35,6 Mio. EUR	2,5 Mio. EUR	10,0 Mio. EUR	23,1 Mio. EUR	

Liquiditätsplan

Aufgrund der kurzfristigen Charakteristik der flüssigen Mittel, stellt die Liquiditätsübersicht nur eine Momentaufnahme dar. Der Anstieg der „Flüssigen Mittel“ in 2020 um +0,5 Mio. € auf 3,1 Mio.€ begründet sich zum einen durch niedrigeren Zinsaufwand bei Kreditinstituten, zum anderen durch die Rückzahlung des Darlehens (ursprüngliche Darlehenssumme 175 TSD €) durch die GmbH am 26.07.2019 in Höhe von 202 TSD € (Rückzahlung Darlehen, Zinsen f. 2018+2019) auf das Konto 24000000.

	Flüssige Mittel	Veränderung Kurzfristige Schulden	Liquidität 1. Grades (Barliquidität)	Liquidität 2. Grades
13.05.2020	3,1 Mio.€	-0,7 Mio.€	2,4 Mio.€	2,5 Mio.€
14.05.2019	2,6 Mio. €	-0,6 Mio.€	2,0 Mio.€	2,3 Mio.€
06.04.2018	2,3 Mio.€	-1,1 Mio.€	1,2 Mio.€	1,2 Mio.€

Flüssige Mittel per 13.05.2020

Konto:	IBAN:	Betrag:	Bemerkung:
Aarealbank AG Giro-Konto	DE84 5501 0400 0846 5891 63	1.723.480,53 €	davon Darl.leistg., lfd. Betriebskosten, lfd. Zahlungsverkehr
Sparkasse Jena Giro-Konto	DE26 8305 3030 0000 0697 87	615.437,06 €	davon Darl.leistg., Eigenmittelansp. Nachsan. 3.BA Südviertel, Nachsan.Reihenhäuser
DKB AG Giro-Konto	DE98 1203 0000 0000 9218 09	22.095,14 €	ev. Kost. f. Darl.umsch. & Gutachten
DKB AG Baugiro-Konto	DE62 1203 0000 0019 2267 45	133.249,23 €	Ansparg. f. Neubau Joh.berg
Commerzbank AG Giro-Konto	DE55 8208 0000 0348 0835 00	635.794,24 €	Eigenmittelansp. Inst.h. WE Nachsan.Reihenhäuser
Aarealbank AG Kautionskonto	DE82 5501 0400 0846 5992 87	3.853,58 €	Gewerbe FE 85
Aarealbank AG Kautionskonto	DE19 5501 0400 0846 6208 88	520,06 €	Baskets Jena H90
Aarealbank AG Kautionskonto	DE24 5501 0400 0846 6208 95	1.528,77 €	Gewerbe FE 53

Flüssige Mittel Gesamt:

3.135.958,61 €

Liquiditätsübersicht der Heimstätten-Genossenschaft Jena eG per 13.05.2020

Flüssige Mittel per 13.05.2020		3.135.958,61 €
Liquides Vermögen		3.135.958,61 €
Kurzfristige Schulden		-689.300,00 €
Rückstellungen:	236,6T€	
Verbindl.Kreditinst.:	261,4T€	
Verbindl.Lieferg+Leistg:	38,2T€	
Verb.Hst.v.GmbH:	0,0T€	
Verb.Betriebsko.:	87,5T€	
Verb. Mitglieder:	65,6T€	
Barliquidität (Liquidität 1. Grades)		2.446.658,61 €
kurzfristig liquidierbares Vermögen		38.400,00 €
Forderung.a.Vermietg.:	27,2T€	
Ford.Hst.verw. L+L:	11,2T€	
Ford.Hst.verw. Darlehen:	0,0T€	
Liquidität 2. Grades		2.485.058,61 €

Geschäftsbeziehung zwischen Genossenschaft und GmbH

Die HEIMSTÄTTEN-Verwaltungsgesellschaft Jena mbH ist eine 100%-ige Tochter der HEIMSTÄTTEN-Genossenschaft Jena eG.

Die Rechnungslegung seitens der HEIMSTÄTTEN-Verwaltungsgesellschaft Jena mbH beruht größtenteils auf der Weiterberechnung der Leistungen von Frau Fiedler für die Baubetreuung bei den Objekten der Genossenschaft.

Die Kosten für Baubetreuung sind von 75.625 € in 2018 auf 101.228,40 € in 2019 um +34% deutlich gestiegen, da der ab 01.01.2019 der Stundensatz für Architekturleistungen von 50,00 € netto auf 70,00 € durch die GmbH angehoben wurde.

Folgende Baubetreuungsprojekte wurden abgerechnet: Restleistung 2.Bauabschnitt, Sanierung Reihenhäuser (Luise-Seidler-Str. 62, Heimstätten-Str. 9, 22, 33, 35, 39) und Leerwohnungen (Döbereinerstr.13, 27, Dreßler-Str. 59+61), Mauersanierung Zitzmannstr., Solaranlage Siegfried-Czapski-Str. 4-10, Trinkwasserhausanschlüsse Südviertel, Rissbildung Johannisberg, Hauseingangstüren Dreßler-Str. 59+61/Haydnstr. 2-6, Garagenanlage Fr.-Körner-Str., Wasserschaden Siegfried-Czapski-Str. 1-3

Aktivierbare Kosten von Frau Fiedler wurden in die Buchwerte des Anlagevermögens übernommen und nicht aktivierbare in die Instandhaltungskosten.

Frau Fiedler ist ab April 2020 nicht mehr bei der GmbH angestellt. Der Aufsichtsrat bedankt sich bei Frau Fiedler für die geleistete Arbeit und wünscht ihr alles Gute für die Zukunft.

Diese Situation, dass Frau Fiedler keine Leistungen mehr für die Genossenschaft erbringt, eröffnete die Möglichkeit die notwendigen Baubetreuungsleistungen für Objekte der Genossenschaft neu zu regeln. Ab 01.06.2020 wird Herr Pablich als Architekt direkt in der HEIMSTÄTTEN-Genossenschaft Jena e.G. angestellt. Der Aufsichtsrat, welcher das Ziel verfolgt Geschäftsbeziehungen zwischen e.G und GmbH transparent zu machen und wo es sinnvoll ist, diese zu entkoppeln, begrüßt diese Entwicklung.

Die Personalkosten für den Architekten werden direkt im Verwaltungsaufwand eG erfasst. Zukünftig werden Reihenhaussanierungen, Wohnungsherrichtungen vor Neubezug und neue Bauvorhaben wie Garagenkomplex Südviertel, Johannisberg und Doberau im Bestand der eG in den Tätigkeitsbereich des Architekten fallen. Diese Änderung wird zur Folge haben, dass in 2020 die Verwaltungskosten der e.G strukturell steigen werden. Im Gegenzug wirkt diese Änderung senkend auf die Instandhaltungskosten.

Die Rechnungslegung seitens der HEIMSTÄTTEN-Genossenschaft Jena mbH umfasst Weiterberechnung für laufende Sonstige betriebliche Aufwendungen die beide Unternehmen betreffen und seitens der Genossenschaft vorauslagt werden. Dies betrifft z.B. die Reinigung der Büroräume, Leasingkosten Kopierer, IT-Betreuung via LAN, Kosten für Nutzung des ERP-Systems, Seminargebühren. Basis für die Weiterberechnung ist die Vereinbarung über die Aufteilung anteiliger Leistungen zwischen der HEIMSTÄTTEN-Genossenschaft Jena eG und der HEIMSTÄTTEN-Verwaltungsgesellschaft Jena mbH vom 09.07.2015 bzw. die tatsächliche Leistung bei genauer Zuordnung der Inanspruchnahme (z. B. Seminargebühren).

Der Aufsichtsrat prüfte die Positionen stichprobenartig. Die Vorstände beziehen ihr Gehalt über die Genossenschaft. Projektbezogene Unterstützungsleistungen für Bauprojekte der GmbH werden daher der GmbH in Rechnung gestellt. Die Forderung „Zahlung Hast.v.ge.Re.49/03/19 Aufwand Baubetr.tätigkeit Vorstand (Ford. aus 2018)“ in Höhe von 12.000 EUR im Konto 24000000 vom 29.07.2019 betrifft die Weiterberechnung von Leistungen die Herr Gräf erbracht hat. Die Forderung „Hst.verw.ges.,Re.56/03/20 WB Leistg.Vorstand Verwaltertätigkeit“ in Höhe von 5.000 EUR im Konto 24000000 vom 31.12.2019 betrifft die Weiterberechnung der Leistungen von Herrn Tietze (z.B. für die WODIS Sigma Einführung bei der GmbH). Durch die unterjährige Umstellung von WODIS Sigma, erklären sich auch, warum erst Belege mit Beleg-Datum ab 30.10.2019 genauere Bezeichnung des Gegenkontos / Buchungstextes aufweisen.

Die zum 31.12.2019 bestehenden gegenseitigen Forderungen bzw. Verbindlichkeiten ergeben sich aus den Konten 24000000 und 46000000. Die Verbindlichkeiten gegenüber der Heimstätten-Verwaltungsgesellschaft Jena mbH wurden per 05.03.2020 vollständig ausgeglichen.

Prüffeld 5 – Entwicklung der Verwaltungs- und Instandhaltungskosten

Entwicklung des Verwaltungskostensatzes

Der Verwaltungskostensatz ist im Zeitraum 2014 bis 2019 um +69% gestiegen. Das entspricht einer durchschnittlichen Erhöhung von +13,8% pro Jahr. Ein Vergleich zum Branchenwert für Genossenschaften in Thüringen mit einem Wohnungsbestand von 501 bis 3000 Wohneinheiten ist für die Jahre 2018 und 2019 nicht möglich, da diese Werte noch nicht verfügbar sind. Jedoch kann anhand der Jahre 2014 bis 2017 festgestellt werden, dass der Verwaltungskostensatz der HEIMSTÄTTEN-Genossenschaft Jena eG deutlich über dem Branchenwert liegt. Diese Entwicklung wurde in der Prüfung thematisiert, die unten aufgeführten Gründe dafür besprochen, sowie der strategische Umgang in der Zukunft diskutiert.

Ziel ist es nicht den Verwaltungskostensatz auf das Branchenniveau zu drücken, indem z.B. Verwaltungstätigkeiten ausgelagert werden. Letzteres ist häufig die Strategie kleinerer Genossenschaften. Vielmehr steht das Genossenschaftsmitglied im Mittelpunkt der vom Vorstand und Aufsichtsrat getragenen Strategie. Die im Vergleich zu großen Gesellschaften vergleichbare, qualitativ hohe Mitgliederbetreuung soll auch in Zukunft den Mitgliedern zu Gute kommen. Erreicht wird dieses unter anderem durch eine klare Vertreterregelung in allen Arbeitsbereichen. Diese Strategie senkt auch Geschäftsrisiko im Falle eines ungeplanten Ausscheidens von Mitarbeitern.

Jahr	Verwaltungs-kostensatz HEIMSTÄTTEN	Veränderung zum Vorjahr	Verwaltungs-einheiten (VE)	Verwaltungs-kostensatz der Branche	Veränderung zum Vorjahr
2019	737 € / VE	+5 % ⁵⁾	1.227		
2018	703 € / VE	+16 % ³⁾	1.226	411 € / VE ⁴⁾	nicht vglb.
2017	605 € / VE	+7 % ²⁾	1.226	365 € / VE	+4 %
2016	564 € / VE	+1 %	1.225	351 € / VE	+2 %
2015	556 € / VE	+ 27% ¹⁾	1.223	343 € / VE	+4 %
2014	437 € / VE			331 € / VE	

- 1) In der Entwicklung des Verwaltungskostensatzes zeigt sich ein deutlicher Anstieg in 2015, welcher durch den Umzug der Verwaltung aus eigenem Bestand (Friedrich-Engels-Straße) in das Mietobjekt am Magdeltstieg 20 zurückzuführen ist.
- 2) Die Personalkosten sind in 2017 um +14% auf 387,2 T€ gestiegen. Ursächlich sind Lohnsteigerungen nach Tarif für die Mitarbeiter, die Einstellung von Herrn Kühn (unbefristet) und Frau Müller (befristet), sowie der Wechsel von einem auf zwei hauptamtlichen Vorständen ab November 2017.
- 3) Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus den gestiegenen Personalkosten durch zwei hauptamtliche Vorstände und Tarifierhebungen.

Jahr	Summe der Verwaltungs-kosten	Personalkosten abzüglich Verrechnungen	Sächliche Verwaltungs-kosten	Abschreibungen für immaterielle Vermögensgegenstände und Betriebs- und Geschäftsausstattung
2019	904,1 T€	511,6 T€	371,9 T€	20,6 T€
2018	861,5 T€	496,0 T€	346,6 T€	18,9 T€
2017	741,4 T€	387,2 T€	330,9 T€	23,3 T€
2016	691,3 T€	339,3 T€	326,4 T€	25,6 T€
2015	680,2 T€	332,5 T€	317,7 T€	30,0 T€

- 4) Wert ist nicht auf kleinere Wohnungsgenossenschaften ausgerichtet, sondern der Gesamtdurchschnitt über alle Größen. Daher ggf. nicht vergleichbar, aber anderer Wert liegt aktuell nicht vor.
- 5) Die Steigerung der Personalkosten lässt sich auf folgende Gründe zurückführen: Einstellung Hr. Kohlmann: ab 02/19 Praktikantenvertrag, ab 09/19 Arbeitsvertrag. Vergütung Mitarbeiter: Tarifierhöhung ab 07/19 um 2,7 %. Keine Eingliederungszuschuss für Teilhabe am Arbeitsleben (Hr.Kühn, Fr.Müller) sowie weniger Erstattungen für U1-Umlage bei Krankheit MA.
Die Personalkosten beider Vorstände, werden anteilig in die Verwaltungs- und Instandhaltungskostensätze verteilt. Dabei berechnen sich die Buttogehälter aus dem Gehalt zuzüglich geldwertem Vorteil für Dienst-PKW. Gemäß Festlegung der Vorstände (Grundlage Geschäftsverteilungsplan) werden die Leistungen bei Herrn Gräf mit 60% der Instandhaltung und 40% der Verwaltung zugeordnet. Die Leistungen von Herrn Tietze werden mit 40% der Instandhaltung und 60% der Verwaltung zugeordnet. Auf Basis dessen erfolgt die Zuordnung in den Kostensätzen.

Entwicklung des Instandhaltungskostensatzes

Der Instandhaltungskostensatz ist in 2019 um +65% auf 16,65 € / m² deutlich gestiegen. In 2019 wurden allein ca. 230 T€ für umfangreiche Sanierungen in Leerwohnungen investiert. Die Kosten im Rahmen der Reihenhaussanierung konnten in 2019 nicht den aktivierungsfähigen Herstellungskosten zugeordnet werden und wurden daher den Instandhaltungskosten zugeordnet. Den maximalen Schwellwert für Instandhaltungskosten gibt die Gesamtverband der Wohnungswirtschaft (GdW) mit 20,00 € / m² an, d.h. eine dauerhafte Überschreitung dieses Wertes wäre wirtschaftlich ungesund. Aufgrund der aktuellen Situation, Stand Juni 2020, in der über 10 Reihenhäuser leer stehen und hergerichtet werden müssen, ist für 2020 mit einem Instandhaltungskostensatz über dem Grenzwert auszugehen.

Jahr	Instandhaltungs-kostensatz HEIMSTÄTTEN	Veränderung zum Vorjahr	Instandhaltungs-kostensatz der Branche	Veränderung zum Vorjahr
2019	16,65 € / m ²	+65 %		
2018	10,08 € / m ²	-34 % ²⁾		
2017	15,37 € / m ²	+14 % ¹⁾	13,41 € / m ² ³⁾	+1%
2016	13,45 € / m ²	+46 %	13,31 € / m ²	+3%
2015	9,21 € / m ²		12,90 € / m ²	+10 %
2014			11,74 € / m ²	-26 %
2013			15,92 € / m ²	

- 1) Der Instandhaltungskostensatz in 2017 ist um 14 Prozent auf 15,37 € / m² gestiegen. Grundlage für die Berechnung eine durchschnittliche Mietfläche von 77.191,69 m². Der erneute Anstieg der Instandhaltungskosten in 2017 wurde kritisch durch den Aufsichtsrat hinterfragt und lässt sich auf folgende Punkte zurückführen.
Die Genossenschaft sanierte in den Jahren 1998 bis 2005 einen großen Teil ihres Bestandes, so dass in den Folgejahren die für die Instandhaltung benötigten Aufwände im Vergleich zum Branchendurchschnitt geringer ausfielen.
Wie auch in der Prüfung 2016 bereits erwähnt, ist sind die Kosten der Nachsanierung im Südviertel (2. Bauabschnitt) wesentlich für den Anstieg verantwortlich, da ein Teil der Kosten in die sofort wirksamen Instandhaltungskosten gebucht werden müssen. Dieser Vorgang ist mit den beauftragten Wirtschaftsprüfern abgesprochen und notwendig.
Diese Kosten machen 79% aller im Jahr 2017 angefallenen Instandhaltungskosten aus und sind in der Position HX Instandhaltungskosten enthalten.
- 2) Die Reduzierung ist dadurch begründet, dass die Nachsanierung Südviertel (2. Bauabschnitt) im Jahr 2017 beendet wurde
- 3) Branchenwert war 12,82 € / m². Jetzt vergleichbarer Wert für Genossenschaften mit 501 bis 3000 Wohneinheiten in Höhe von 13,41 € / m² verwendet.

Die größte Position bei der Berechnung der Instandhaltungskosten ist die Position „HX Instandhaltungskosten“. Hier werden die Handwerkerrechnungen für Heizung, Fußboden, Dach, Fenster, etc. gebucht.

Jahr	HX Instandhaltungskosten	Veränderung zum Vorjahr
2019	985,4 T€	+81%
2018	543,3 T€	-42%
2017	935,3 T€	+22 %
2016	764,8 T€	+78 %
2015	429,8 T€	

Die zweitgrößte Kostenposition ist die für „Andere Instandhaltungskosten“. Enthalten sind u.a. die Kosten für die Hausmeisterdienste, Notruf, Bereitschaftsdienst, Kleinreparaturen, Post- und Schlüsselservice der Hausmeisterfirmen.

Jahr	Andere Instandhaltungskosten	Veränderung zum Vorjahr
2019	120,7 T€	-3%
2018	124,4 T€	+/-0%
2017	124,5 T€ ¹⁾	+14%
2016	109,0 T€	

- 1) Die Personalkosten sind in 2017 aufgrund des geltenden Mindestlohnes gestiegen und ursächlich für den Kostenanstieg.

Die drittgrößte Kostenposition, welche zu den Instandhaltungskosten beiträgt, sind ist die „Interne Personalkosten“ Position. Diese beinhaltet u.a. die anteiligen Kosten für die durch Herrn Gräf (60%) und Herrn Tietze (40%) Leistungen.

Jahr	Interne Personalkosten	Veränderung zum Vorjahr
2019	91,2 T€	+4%
2018	87,8 T€	

Eine weitere Position, welche in den Instandhaltungskostensatz eingeht sind Aufwände für Versicherungsschäden. Diese sind in 2019 gestiegen. Grundsätzlich werden die Schäden durch die Versicherung weitgehend beglichen. Nicht beglichene Anteile gehen in die Instandhaltungskosten ein. Vorstand beurteilt die aktuelle Versicherungssituation als angemessen.

Kennzahlen Wohnungsbewirtschaftung

Die Leerstandsquote in 2019 betrug 1,7% und die Fluktuation 6,6%

Prüffeld 6 – Jahresabschluss

Prüfung Bilanz und GuV 2019

Die Bilanzsumme in 2019 in Höhe von 70.171.032,60 EUR hat sich im Vergleich zu 2018 in Höhe von 71.558.418,48 EUR um -1,4 Mio. EUR reduziert. Ursächlich dafür sind im Wesentlichen die Abschreibungen auf das Anlagevermögen.

Analyse der Aktiva

Das Anlagevermögen (AV) hat sich in 2019 um -2,1 Mio. EUR auf 66,1 Mio. EUR verringert (VJ: 68,2 Mio. EUR). Der Rückgang wird hauptsächlich durch die Position „Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte m. Wohnbauten“ verursacht. Im Geschäftsjahr 2019 erfolgte eine Abschreibung auf das Anlagevermögen in Höhe von 1.992.312,53 € (siehe Nr.7 GuV).

Dieser planmäßigen Reduzierung der Buchwerte des AV steht die Investition in die Erhaltung und Erweiterung des Wohnungsbestandes gegenüber. Es soll zukünftig mithilfe eines einzuführenden Bestandsmanagements geprüft werden, welche Instandhaltungsaufwendungen in welchem Umfang erforderlich sind, um die Unternehmensplanung darauf entsprechend anzupassen. Weiterhin wird kontinuierlich in die Wohnungen/Reihenhäuser investiert, um die Ausstattungsstandards auf einen zeitgemäßen Stand zu bringen, sofern sich die Möglichkeiten dazu ergibt, z.B. bei Auszug eines langjährigen Mitgliedes. Darüber hinaus plant die Genossenschaft Bauprojekte in mit Ziel Eigenbestand.

Im gleichen Zug ist das Umlaufvermögen um +0,7 Mio. EUR auf 4,0 Mio. EUR (VJ: 3,3 Mio. EUR) gestiegen. Dabei waren Erhöhungen der unfertigen Leistungen in Höhe von 88,8 T€ zu verzeichnen. Die Forderungen aus Vermietung (ausstehende Mieten) haben im Vergleich zum Vorjahr abgenommen (2019: 18.548,44 €, 2018: 19.700,22 €). Uneinbringliche Forderungen sind in 2019 gestiegen, so dass nachdem der Klageweg bestritten wurde anschließend Wertberichtigung erfolgte.

Die Forderungen aufgrund von Schadensersatzansprüchen konnten um 15,4 T€ reduziert werden. Diese stammen aus einem Schaden einer Solaranlage in S.-Czapski-Str.4-10. Vor dem Landesgericht Gera kam es am 28.10.2019 zu einem Vergleich mit der Firma Freund, wobei der Beklagte einen Betrag von 12.808,80 € an die eG zahlte. Die restliche Forderung in Höhe von 2.613,53 € wurde abgeschrieben.

Der Rückgang der Forderungen aus überzahlten Betriebskosten in Höhe von -31,3 T€ (Guthaben aus der Schlussrechnung Stadtwerke/JenaWasser) wurde nach Rücksprache dem Prüfer Herr Herrmann vom vtw im WODIS in anderer Position 4420 dargestellt, so dass diese Position in der Bilanzliste nicht vergleichbar ist. Mit der Migration GES – Wodis wurde das alte Geschäftskonto bei der Aarealbank (Kto. 27400100) seitens der Bank geschlossen und ein neues Geschäftskonto (Kto.27400000) eröffnet, wodurch sie die Kontobewegung größer 1 Mio. EUR erklärt.

Analyse der Passiva

Das Eigenkapital (EK) hat sich um +1 Mio. € auf 37,4 Mio. € erhöht (VJ: 36,4 Mio. €). Dies ergibt sich durch die in der letzten Mitgliederversammlung beschlossene Einstellung des Jahresüberschusses von 2018 in Höhe von +1,5 Mio. € in die gesetzliche Rücklage. Bei Genossenschaften sind Einstellungen in Ergebnissrücklagen nach Genossenschaftsgesetz §7 Absatz 2 und/oder Satzung, die bereits bei der Aufstellung der Bilanz zu berücksichtigen sind, auszuweisen. Gemäß Satzung der HEIMSTÄTTEN-Genossenschaft Jena eG § 40 (2) sind mindestens 10% des Jahresüberschusses der gesetzlichen Rücklage zuzuweisen, bis die gesetzliche Rücklage 50% des Gesamtbetrages der in der Jahresbilanz ausgewiesenen Verbindlichkeiten erreicht hat. Die gesetzliche Rücklage beträgt zum 31.12.2019 insgesamt 14,0 Mio. € und entspricht 43% der in der Jahresbilanz ausgewiesenen Verbindlichkeiten. Somit sind laut Satzung in 2020 weiterhin mindestens 10% des Jahresüberschusses der gesetzlichen Rücklage zuzuweisen.

Die Eigenkapitalquote beträgt 53,3% (Vj.: 50,9%) und bewegt sich somit erfreulicherweise seit 2 Jahren über der 50% Marke. Die Strategie zum Abbau von Verbindlichkeiten soll fortgeführt werden. Die HEIMSTÄTTEN-Genossenschaft Jena eG liegt mit diesem Wert nahezu auf dem Branchendurchschnitt Thüringer Genossenschaften mit 501 bis 3000 Wohneinheiten, welcher 2017 bei 54,9% lag.

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder in 2019 beträgt 1,431 Mio € (-0,26% z.Vj.) und liegt somit auf Vorjahresniveau. Zum Stichtag 31.12.2019 verteilt sich das Geschäftsguthaben auf 1.510 Mitglieder (Vj: 1.519).

Die Verbindlichkeiten sind in 2019 um -2,4 Mio. EUR auf 32,5 Mio. EUR gefallen (VJ: 34,9 Mio. EUR). Die Veränderung resultiert schwerpunktmäßig aus den nunmehr geringeren „Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten“ durch die konsequente Tilgung der aufgenommen Kredite.

Die Position „Unverteilter Gewinn/Verlust“ im Vorjahr in Höhe von 1.370.135,28 € ist der Bilanzgewinn aus 2018 welcher per 01.01.2019 gemäß Beschluss der GV in die gesetzliche Rücklage (Kto. 33000000) eingestellt wurde. Siehe Erhöhung Konto 33000000 um 1.469.729,96 € (Bilanzgewinn 2018: 1.370.135,28 € + 10% Jahresüberschuss 2019: 99.594,68 €).

Der Bilanzgewinn 2019, also der Jahresüberschuss abzüglich der in die gesetzliche Rücklage einzustellenden Betrag, beträgt 896,4 T€ und liegt somit 473,7 T€ unter 2018. Die Erlöse lagen mit 7.483,3 T€ auf Vorjahresniveau (7.497,8 T€ in 2018). Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung sind um +26% um +571,7 T€ auf 2.738,0 T€ angestiegen (2.166,3 T€ in 2018).