

## 1. Allgemeine Angaben zum Unternehmen

<b>Adresse</b>	Wilhelmstraße 102 37308 Heilbad Heiligenstadt	<b>Geschäftsführung</b>	Dr. Thomas Simon
<b>E-Mail</b>	info@kowo-obereichsfeld.de	<b>Gremien</b>	Aufsichtsrat, Gesellschafterversammlung
<b>Homepage</b>	www.kowo-obereichsfeld.de	<b>Aufsichtsrat</b>	Thomas Spielmann, Aufsichtsratsvorsitzender (Bürgermeister der Stadt Heilbad Heiligenstadt) Claudius Hille, stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender (Stadtratsmitglied) Gerhard Martin (Bürgermeister Gemeinde Uder) Franz König (Stadtratsmitglied) Christiane Krieghoff (Stadtratsmitglied) Stefanie Schramm (Stadtratsmitglied) Ronald Leonhardt (Bürgermeister Gemeinde Schimberg)
<b>Gründungsjahr</b>	1990	<b>Mitglieder Gesellschafterversammlung</b>	Thomas Spielmann (Stadt Heilbad Heiligenstadt) Matthias Geyer (Gemeinde Arenshausen) Gerhard Martin (Gemeinde Uder) Ronald Leonhardt (Gemeinde Schimberg) Dr. Marion Frant (Gemeinde Geisleden) Uwe Wagner (Gemeinde Pfaffschwende)
<b>Rechtsform</b>	Gesellschaft mit beschränkter Haftung	<b>Gesellschaftsvertrag</b>	Gültig in der Fassung vom 28.02.2011
<b>Stammkapital</b>	250.000 €	<b>Handelsregister</b>	Amtsgericht Jena; HRB 400160
<b>Gegenstand des Unternehmens</b>	Gegenstand des Unternehmens ist vorrangig eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der Bevölkerung (gemeinnütziger Zweck) im Bereich der Kommunen, die Gesellschafter sind. Die Gesellschaft errichtet, betreut, bewirtschaftet und verwaltet Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen.	<b>Abschlussprüfer</b>	Domizil-Revisions AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
<b>Öffentlicher Zweck</b>	Die Gesellschaft führt ihre Geschäfte nach den Grundsätzen der Wohnungsgemeinnützigkeit.		
<b>Gesellschafter</b>	Stadt Heilbad Heiligenstadt 242.500 € Gemeinde Arenshausen 2.700 € Gemeinde Uder 2.100 € Gemeinde Schimberg 1.600 € Gemeinde Geisleden 550 € Gemeinde Pfaffschwende 550 €		

## 2. Grundzüge des Geschäftsverlaufs und Aussagen zur Lage des Unternehmens

Die Kommunale Wohnungsgesellschaft Obereichsfeld mbH mit Sitz in Heilbad Heiligenstadt verfügt über 2.155 eigene Wohnungen, 23 Gewerbeeinheiten sowie 1.506 Stellplätze und verpachtete Garagenparzellen. Darüber hinaus werden insgesamt 15 Wohnungen im Heiligenstädter Stadtgebiet durch einen Fremdverwalter bewirtschaftet.

Unsere Wohnungen werden vor dem Hintergrund der im Gesellschaftsvertrag zum Unternehmenszweck erklärten sicheren und sozial verantwortlichen Wohnungsversorgung an breite Schichten der Bevölkerung vermietet. Die Nachfrage nach günstigen, gut ausgestatteten Wohnungen ist in Heilbad Heiligenstadt, wo sich der Großteil der gesellschaftseigenen Wohnungen befindet, unverändert und zufriedenstellend hoch.

Die stabile Vermietungs- und Ertragssituation ermöglicht den Bestand weiterhin bedarfsgerecht

instand zu halten und zu modernisieren. Der überwiegende Wohnungsbestand ist mit 1.844 Wohnungen bereits saniert oder zumindest teilsaniert (291 Wohnungen). Lediglich 20 Wohneinheiten befinden sich noch im unsanierten Zustand.

Die Gesellschaft investierte im Geschäftsjahr 5.790,9 T€ in das Anlagevermögen. Die Leerstandsquote betrug zum Jahresende sanierungsbedingt (86 Wohnungen in Sanierung) 9,9%.

Die Aufwendungen für Instandhaltung, Modernisierung und Instandsetzung betrugen im Berichtsjahr 2.201,2 T€. Dies entspricht einem jährlichen Durchschnitt von 17,67 €/m<sup>2</sup>-Wohnfläche.

Im Geschäftsjahr weist die Gesellschaft erneut eine solide Ertrags-, Vermögens- und sichere Finanzlage auf. Das Unternehmen verzeichnete im Berichtsjahr eine Steigerung der Gesamtleistung um 76,5 T€ auf 10.635,5 T€.

## Arbeitnehmer im Durchschnitt des Jahres

	2019	2018
Vollzeit	22	22
Teilzeit	6	5
Auszubildende	2	2
<b>Gesamt</b>	<b>30</b>	<b>29</b>

## Gesamtbezüge der Geschäftsführung (Betrachtung § 286 Abs. 4 HGB)

	2019	2018
Geschäftsführung	entfällt	

## Gesamtbezüge des Aufsichtsrates

	2019	2018
Aufsichtsrat	1.038 €	1.063 €

## 3. Ausblick

Die langfristige Unternehmensplanung der Gesellschaft ist stark vom Stadtteilumbau „Auf den Liethen“ geprägt. Dieser Stadtteilumbau und die damit verbundenen Wohnungssanierungen sind notwendig, um die Wohnumfeldqualität insgesamt zu steigern und so die dortigen Wohnungen weiterhin vermarkten zu können. Im Jahr 2020 soll die Sanierung von 26 Wohneinheiten der Heidener Straße 1 und 2 und der Anbau von zwei Aufzugsanlagen in der Heidener Straße 1 und in der Husumer Straße 16 abgeschlossen werden. Bei den anstehenden Sanierungen ist darauf zu achten, barrierearmen Wohnraum für ältere Menschen zu schaffen. Durch das Anbringen der beiden Aufzüge wird die Gesellschaft diesen Anforderungen gerecht und erreicht in diesem Wohngebiet eine Barrierereduzierung für 36 Wohneinheiten.

Um die Entwicklung anderer Gebiete nicht zu vernachlässigen, begann die Gesellschaft im Januar 2020 mit der Sanierung von insgesamt 40 Wohnungen der Thomas-Müntzer-Straße 5-8 im Wohngebiet „Auf der Rinne“ in Heilbad Heiligenstadt. Hier sollen durch Anheben der Eingangsbereiche 8 Wohneinheiten barrierefrei erreichbar werden.

Eine besondere Herausforderung stellt das jährliche Umzugsmanagement durch die anstehenden Sanierungen dar, da die anstehenden Arbeiten nicht im bewohnten Zustand ausführbar sind.

Die erste Sanierungswelle liegt nun über 20 Jahre zurück. Um den Wohnungsbestand der Gesellschaft dauerhaft auf einem guten Niveau halten zu können, ist es notwendig ausreichend Eigenmittel für Instandsetzungen, Modernisierungen und Instandhaltungen zu erwirtschaften.

Aufgrund der erstmals durchgeführten Mietpreisanpassung zum 1. November 2019 konnten die Preissteigerungen der Handwerkerbranche abgedeckt werden.

Des Weiteren werden weitere unwirtschaftliche Objekte, die nicht in das Portfolio des Unternehmens passen, veräußert.

Die Gesellschaft konzentriert sich auf ihre größeren Objekte, die sich im Eigentum der Gesellschaft in Heilbad Heiligenstadt mit den Ortsteilen Kalteneber und Günterode, in Geisleden, Uder, Arenshausen, Ershausen, Geismar, Pfaffschwende und Wüstheuterode befinden. Speziell bei Eigentumswohnungen, bei denen die Gesellschaft keine Mehrheit innerhalb der Eigentümergemeinschaft besitzt, wird eine schrittweise Veräußerung je nach Marktlage vorgenommen.

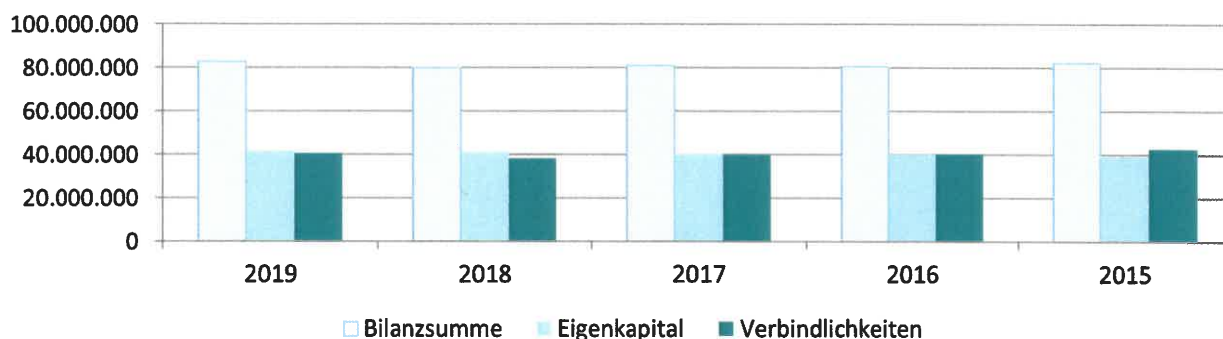
Für das Geschäftsjahr 2020 wird nach vorliegenden Wirtschaftsplan mit einem Ergebnis von 675 T€ gerechnet. Die Gesellschaft rechnet trotz möglicher Auswirkungen der Corona-Pandemie mit einem positiven Geschäftsverlauf im Planungszeitraum.

4. Wichtige Kennzahlen der Bilanz in €

- AKTIVA -	31.12.2019	31.12.2018
<b>A. Anlagevermögen</b>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	38.793,52	31.689,70
II. Sachanlagen	79.235.822,95	76.531.024,75
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
I. Vorräte	2.699.439,20	2.637.657,67
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	409.100,91	348.747,39
III. Flüssige Mittel	432.679,57	447.407,61
<b>Bilanzsumme</b>	<b>82.815.836,15</b>	<b>79.996.527,12</b>

- PASSIVA -	31.12.2019	31.12.2018
<b>A. Eigenkapital</b>		
I. Gezeichnetes Kapital	250.000,00	250.000,00
II. Kapitalrücklage	1.678.649,12	1.678.649,12
III. Gewinnrücklage	39.534.510,41	38.811.518,58
IV. Jahresüberschuss	434.828,93	722.991,83
<b>B. Rückstellungen</b>		
1. Steuerrückstellungen	29.500,00	108.000,00
2. Sonstige Rückstellungen	57.716,89	60.615,58
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	29.070.693,48	25.469.883,32
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	8.170.082,66	9.382.291,46
3. Erhaltene Anzahlungen	2.520.102,64	2.494.447,36
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	44.580,33	45.882,13
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	862.160,51	799.589,68
6. Sonstige Verbindlichkeiten	44.081,25	48.959,89
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	118.929,93	123.698,17
<b>Bilanzsumme</b>	<b>82.815.836,15</b>	<b>79.996.527,12</b>

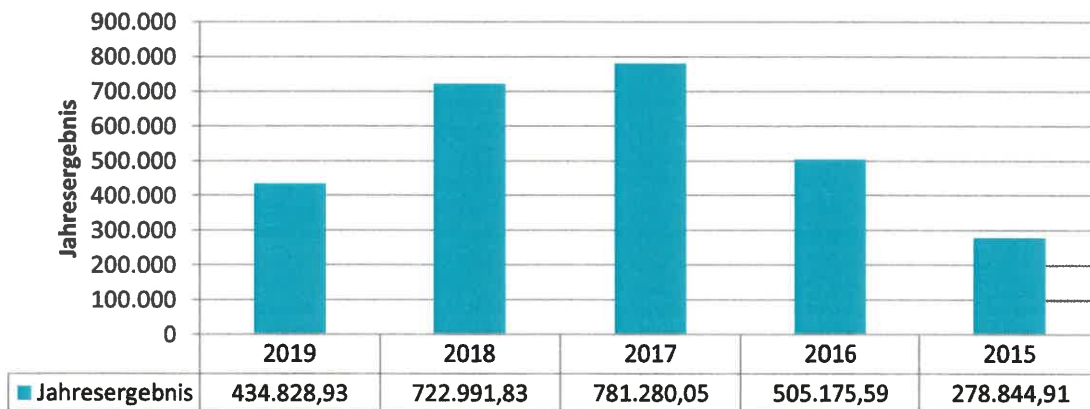
Verhältnis der Bilanzsumme zum Eigenkapital und Verbindlichkeiten (in €)



5. Wichtige Kennzahlen der GuV in €

	2019	2018
1. Umsatzerlöse	10.470.604,52	10.491.099,10
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Leistungen	74.855,62	16.786,14
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	60.688,18	43.611,78
4. Sonstige betriebliche Erträge	494.494,39	64.047,97
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen/Leistungen	4.988.219,56	4.253.722,23
6. Personalaufwendungen	1.303.266,24	1.241.259,72
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens u. andere Sachanlagen	2.610.769,14	2.569.327,08
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	593.142,20	560.086,27
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	529,10	567,32
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	908.851,93	944.246,01
11. Steuern vom Einkommen und Ertrag	91.380,00	151.006,07
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>605.542,74</b>	<b>896.465,02</b>
12. Sonstige Steuern	170.713,81	173.473,19
<b>13. Jahresüberschuss</b>	<b>434.828,93</b>	<b>722.991,83</b>

Entwicklung der Jahresüberschüsse (in €)



6. Zuschüsse und Kapitalentnahmen durch die Stadt

Die Kommunale Wohnungsgesellschaft Obereichsfeld mbH hat im Geschäftsjahr 2019 keine Zuschüsse der Stadt Heilbad Heiligenstadt erhalten.

Kapitalentnahmen zu Gunsten der Stadt Heilbad Heiligenstadt und zu Lasten der Gesellschaft wurden nicht vollzogen.

  
Beteiligungsmanagement  
der Stadt Heilbad Heiligenstadt