

Stadtverwaltung Heilbad Heiligenstadt  
Der Bürgermeister

## **Beteiligungsbericht**

gemäß § 75 a ThürKO für das Geschäftsjahr 2016

### **Kommunale Wohnungsgesellschaft Obereichsfeld mbH**

Das Unternehmen ist durch notariell beurkundete Umwandlungserklärung vom 09.07.1990 entsprechend der Verordnung zur Umwandlung von volkseigenen Kombinat, Betrieben und Einrichtungen in Kapitalgesellschaften gegründet worden.

Die Rechtsverhältnisse des Unternehmens stellen sich wie folgt dar:

Firma:	Kommunale Wohnungsgesellschaft Obereichsfeld mbH
Rechtsform:	GmbH
Sitz:	Heilbad Heiligenstadt
Geschäftsjahr:	01.01.2016 bis 31.12.2016
Handelsregister:	Amtsgericht Jena HRB 400160

#### **1. Beteiligungsverhältnisse am Unternehmen**

Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 250.000,00 €.

An diesem Stammkapital sind die Gesellschafter wie folgt beteiligt:

1.	Stadt Heilbad Heiligenstadt	242.500,00 €
2.	Gemeinde Arenshausen	2.700,00 €
3.	Gemeinde Uder	2.100,00 €
4.	Gemeinde Schimberg	1.600,00 €
5.	Gemeinde Geisleden	550,00 €
6.	Gemeinde Pfaffschwende	550,00 €

#### **2. Gegenstand des Unternehmens**

Zweck der Gesellschaft 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. Sie kann außerdem alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen, Grundstücke erwerben, belasten und veräußern sowie Erbbaurechte ausgeben.

Sie kann Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Gewerbebauten, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen bereitstellen.

Die Gesellschaft ist zu allen Maßnahmen und Geschäften berechtigt, durch die der Gesellschaftszweck gefördert werden kann. Sie kann sich zur Erfüllung ihrer Aufgaben anderer Unternehmen bedienen, sich an ihnen beteiligen oder solche Unternehmen sowie Hilfs- und Nebenbetriebe erwerben, errichten und pachten, ferner Interessengemeinschaften eingehen.

Die Gesellschaft führt ihre Geschäfte nach Grundsätzen der Wohnungsgemeinnützigkeit im Sinne dieses Gesellschaftsvertrages.

### **3. Besetzung der Organe**

#### Geschäftsführung

Thorsten Groß, Betriebswirt VWA

#### Aufsichtsrat

Thomas Spielmann, Heilbad Heiligenstadt  
Bürgermeister, Aufsichtsratsvorsitzender

Dr. Marion Frant, Geisleden  
Bürgermeisterin

Gerhard Martin, Uder  
Bürgermeister

Franz König, Kalteneber  
Stadtratsmitglied

Sigrid Gunkel, Heilbad Heiligenstadt  
Stadtratsmitglied

Claudius Hille, Heilbad Heiligenstadt  
Stadtratsmitglied

Christiane Krieghoff, Heilbad Heiligenstadt  
Stadtratsmitglied

#### Gesellschafterversammlung

Stadt Heilbad Heiligenstadt  
vertreten durch den Bürgermeister Thomas Spielmann

Gemeinde Arenshausen  
vertreten durch den Bürgermeister Alfred Spies

Gemeinde Uder  
vertreten durch den Bürgermeister Gerhard Martin

Gemeinde Schimberg  
vertreten durch den Bürgermeister Ronald Leonhardt

Gemeinde Geisleden  
vertreten durch die Bürgermeisterin Dr. Marion Frant

Gemeinde Pfaffschwende  
vertreten durch den Bürgermeister Uwe Wagner

Die Funktion des Vorsitzenden der Gesellschafterversammlung wird vom Vorsitzenden des Aufsichtsrates und Bürgermeister der Stadt Heilbad Heiligenstadt ausgeübt.

#### **4. Darstellung des Geschäftsverlaufs 2016**

Die Kommunale Wohnungsgesellschaft Obereichsfeld mbH mit Sitz in Heilbad Heiligenstadt verfügt über 2.189 eigene Wohnungen, 21 Gewerbeflächen sowie 1.497 Stellplätze und verpachtete Garagenparzellen. Darüber hinaus werden im Rahmen der Wohnungseigentumsverwaltung insgesamt 147 Wohnungen, 5 Gewerbeflächen sowie 14 Stellplätze und Garagen im Heiligenstädter Stadtgebiet und im näheren Umland bewirtschaftet. Der Rückgang der fremdverwalteten Mieteinheiten resultiert aus dem geplanten Rückzug des Unternehmens aus der Wohnungseigentumsverwaltung.

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 zumindest in Heilbad Heiligenstadt, wo sich der absolute Großteil der gesellschaftseigenen Wohnungen befindet, unverändert und zufriedenstellend hoch.

#### **Bestandsentwicklung Eigentum**

	<b>31.12.12</b>	<b>31.12.13</b>	<b>31.12.14</b>	<b>31.12.15</b>	<b>31.12.16</b>
Wohnhäuser	144	145	144	143	141
Wohnungen	2.174	2.201	2.199	2.192	2.189
Gewerberäume	24	24	23	23	21
Wohn- u. Nutzfläche (m <sup>2</sup> )	128.913,53	130.482,88	130.249,86	129.874,46	129.478,23
Anzahl Stellplätze	707	748	745	749	771
Anzahl Garagenpachten	731	730	730	727	726

#### **Bestandsentwicklung Fremdverwaltung**

	<b>31.12.12</b>	<b>31.12.13</b>	<b>31.12.14</b>	<b>31.12.15</b>	<b>31.12.16</b>
Wohnhäuser	46	46	45	45	26
Wohnungen	258	259	259	255	147
Gewerberäume	16	16	16	14	5
Wohn- und Nutzfläche (m <sup>2</sup> )	18.715,77	18.715,77	18.715,77	18.321,99	9.211,96
Stellplätze/Garagen	73	73	72	71	14

Sanierungsbedingt hat sich die Anzahl der leerstehenden Wohnungen um 39 Einheiten bei Stichtagsvergleich erhöht. Diese entfallen ausschließlich auf Wohneinheiten in der Stadt Heilbad Heiligenstadt.

Durch die Bereitstellung von Wohnungen für Flüchtlinge konnten die Leerstände in den Ortschaften im Südeichsfeld zum Ende des Vorjahres kurzfristig gesenkt werden. Im Laufe des Berichtsjahres wurden diese, durch den Landkreis angemieteten Wohnungen, allerdings wieder gekündigt. Durch Umzug der Asylsuchenden in die Stadt stieg der Leerstand im Südeichsfeld wieder auf das Niveau von 2014.

### Entwicklung des Leerstandes

Gesellschafter	2015			2016		
	Bestand gesamt	Leerstand in WE	Leerstand in %	Bestand Gesamt	Leerstand in WE	Leerstand in %
Stadt mit Ortsteilen	1.801	74	4,1	1.801	104	5,8
Uder	121	0	0,0	121	0	0,0
Ershausen	76	17	22,4	73	21	28,8
Arenshausen	74	3	4,1	74	2	2,7
Geisleden	18	0	0,0	18	0	0,0
Pfaffschwende	16	0	0,0	16	5	31,3
Sonstige Gemeinde	86	8	9,3	86	11	12,8
<b>Gesamt</b>	<b>2.192</b>	<b>102</b>	<b>4,7</b>	<b>2.189</b>	<b>143</b>	<b>6,5</b>
<i>davon Sanierungsbedingt</i>	<i>2.192</i>	<i>21</i>	<i>1,0</i>	<i>2.189</i>	<i>60</i>	<i>2,7</i>
<b>bereinigte Entwicklung</b>	<b>2.192</b>	<b>81</b>	<b>3,7</b>	<b>2.189</b>	<b>83</b>	<b>3,8</b>

Der überwiegende Wohnungsbestand der Kommunalen Wohnungsgesellschaft Obereichsfeld mbH wurde bereits saniert oder ist zumindest teilsaniert.

Im Jahr 2016 wurden insgesamt 32 Wohneinheiten mit einer Gesamtfläche von 1.846,52 m<sup>2</sup> vom teilsanierten in den sanierten Zustand versetzt.

### Entwicklung des Sanierungsstandes

	2013	%	2014	%	2015	%	2016	%
Komplett saniert	1.581	71,8	1.625	73,9	1.650	75,3	1.682	76,8
Neubau	85	3,9	85	3,9	85	3,9	85	3,9
Teilsaniert/Wendebauten	443	20,1	424	19,3	395	18,0	365	16,7
Zwischensumme	2.109	95,8	2.134	97,1	2.130	97,2	2.130	97,4
unsaniert	92	4,2	65	2,9	62	2,8	57	2,6
<b>Insgesamt</b>	<b>2.201</b>	<b>100,0</b>	<b>2.199</b>	<b>100,0</b>	<b>2.192</b>	<b>100,0</b>	<b>2.189</b>	<b>100,0</b>

### Entwicklung der Arbeitnehmerstruktur

	Stand 31.12.13		Stand 31.12.14		Stand 31.12.15		Stand 31.12.16	
	AK	VbE	AK	VbE	AK	VbE	AK	VbE
Geschäftsführer	1	1,00	1	1,00	1	1,00	1	1,00
Techn. Angestellte Regiebetrieb	11	10,72	11	10,72	11	11,00	10	10,00
Kaufm. Angestellte	14	12,43	14	12,20	18	15,97	16	14,06
Auszubildende	-	-	-	-	1	1,00	2	2,00
<b>Gesamt</b>	<b>26</b>	<b>24,15</b>	<b>26</b>	<b>23,92</b>	<b>31</b>	<b>28,97</b>	<b>29</b>	<b>27,06</b>

## 5. Ertragslage

Die Ertragslage im Vergleich zu dem Vorjahr ergibt sich wie folgt:

	2015		2016		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Umsätze	10.050,5	99,2	10.310,5	99,2	260,0
Bestandsveränderungen	58,3	0,6	71,8	0,7	13,5
Betriebliche Erträge	19,7	0,2	11,7	0,1	-8,0
<u>Gesamtleistung</u>	<u>10.128,5</u>	<u>100,0</u>	<u>10.394,0</u>	<u>100,0</u>	<u>265,5</u>
Aufwand Hausbewirtschaftung	4.213,1	41,6	3.999,4	38,5	-213,7
Personalaufwand	1.197,6	11,8	1.133,7	10,9	-63,9
Planmäßige Abschreibungen	2.484,1	24,5	2.498,7	24,1	14,6
Betriebliche Aufwendungen	393,6	3,9	303,3	2,9	-90,3
Zinsaufwendungen	1.439,0	14,2	1.260,3	12,1	-178,7
Erfolgsunabhängige Steuern	161,2	1,6	176,0	1,7	14,8
<u>Betriebsaufwand</u>	<u>9.888,6</u>	<u>97,6</u>	<u>9.371,4</u>	<u>90,2</u>	<u>-517,2</u>
<u>Betriebsergebnis</u>	<u>239,9</u>	<u>2,4</u>	<u>1.022,6</u>	<u>9,8</u>	<u>782,7</u>
Finanzerträge (Zinserträge)	2,4	0,0	1,1	0,0	-1,3
<u>Finanzergebnis</u>	<u>2,4</u>	<u>0,0</u>	<u>1,1</u>	<u>0,0</u>	<u>-1,3</u>
Neutrale Erträge	240,8	2,4	163,4	1,6	-77,4
Neutrale Aufwendungen	120,2	1,2	558,7	5,4	438,5
<u>Neutrales Ergebnis</u>	<u>120,6</u>	<u>1,2</u>	<u>-395,3</u>	<u>-3,8</u>	<u>-515,9</u>
Gesamtergebnis vor Ertragsteuern	362,9	3,6	628,4	6,0	265,5
Ertragsteuern	84,1	0,8	123,2	1,2	39,1
<u>Jahresüberschuss</u>	<u>278,8</u>	<u>2,8</u>	<u>505,2</u>	<u>4,8</u>	<u>226,4</u>

## 6. Langfristige Verbindlichkeiten/Finanzlage

Die Wohnungswirtschaft braucht verlässliche Finanzpartner und einen funktionierenden Finanzmarkt. Nur unter diesen Bedingungen ist die Kommunale Wohnungsgesellschaft Obereichsfeld mbH in der Lage, langfristig zu denken, zu handeln und zu finanzieren. Im Vordergrund steht der langfristige Erfolg des Unternehmens. Wohnqualität und Wohnzufriedenheit der Mieter sind hierbei wichtige Faktoren. Die Zinsdeckung (Verhältnis von Zinsen zu real vereinnahmten Mieten auf Wohneinheiten) konnte von 21,32 % in 2015 auf 18,30 % im Geschäftsjahr 2016 gesenkt werden.

Die Finanzlage weist zum 31.12.2016 einen Finanzmittelbestand von 269,7 T€ (Vorjahr: 478,3 T€) aus. Die Liquidität war im Berichtsjahr stets gewährleistet. Erwirtschaftete Eigenmittel wurden zur Finanzierung notwendiger Instandsetzungs-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen eingesetzt. Die Kreditverbindlichkeiten (ohne Zinsabgrenzung) verminderten sich im Wesentlichen infolge planmäßiger Tilgungen auf 37.332,7 T€ (Vorjahr: 39.084,2 T€).

	2014	2015	2016
Zins- und Verwaltungsaufwand für Darlehen	1.626.157,91 €	1.426.385,75 €	1.258.052,05 €
Sollmieten abzgl. Erlösschmälerungen (WE)	6.588.532,06 €	6.691.951,04 €	6.873.762,07 €
<b>Zinsdeckung</b>	<b>24,68 %</b>	<b>21,32 %</b>	<b>18,30 %</b>

Das Kredit-Portfolio des Unternehmens verteilt sich auf folgende Gläubiger:

Gläubiger	Anzahl Verträge			Saldo 31.12.14	Saldo 31.12.15	Saldo 31.12.16
	2014	2015	2016	in T€	in T€	in T€
1. Delta Lloyd Lebensvers. AG	21	0	0	10.543,8	0,0	0,0
2. Allianz Lebensvers. AG	0	1	2	0,00	9.506,1	8.981,3
3. Thüringer Aufbaubank	6	6	6	4.406,1	4.407,0	4.259,3
4. Aarealbank AG	6	6	6	1.880,5	1.743,5	1.571,0
5. Deutsche Kreditbank AG	12	12	13	5.129,8	4.878,2	5.138,6
6. Kreissparkasse Eichsfeld	9	11	14	1.065,2	1.409,3	2.783,2
7. Bayerische Landesboden KA	32	32	25	13.509,8	12.858,6	10.316,7
8. Volksbank Heiligenstadt eG	8	9	8	2.888,1	2.855,3	3.082,2
9. Bank für Sozialwirtschaft	1	1	1	1.642,5	1.426,2	1.200,4
<b>Gesamt</b>	<b>95</b>	<b>78</b>	<b>75</b>	<b>41.065,8</b>	<b>39.084,2</b>	<b>37.322,7</b>

Im Vorgriff auf anstehende Prolongationen im Folgejahr erfolgten zum 30. November 2016 Umschuldungen von der Bayrischen Landesbodenbank zur Deutschen Kreditbank und zur Kreissparkasse Eichsfeld. Hier wurden vier Darlehensverträge mit einem Gesamtwert von 819,0 T€ abgelöst und zu Zinssätzen von 1,03% bzw. 1,2% für die kommenden zehn Jahre abgeschlossen. Die entsprechenden Darlehensverträge aus der 1. Thüringer Modernisierungsrichtlinie beinhalteten eine zum 1. Juni 2017 bevorstehende Zinsanpassung von 3,0% auf 6,0%.

Des Weiterem wurden drei Darlehen im Wert von 1.052,0 T€ von der Bayrischen Landesbodenbank durch die Kreissparkasse Eichsfeld abgelöst. Die neuen Darlehensverträge wurden ebenfalls zu einem Zinssatz von 1,2% auf zehn Jahre abgeschlossen.

## 7. Ausblick

Die Immobilienwirtschaft leistet stets einen wichtigen Beitrag zur Volkswirtschaft. Die gesellschaftlichen Ziele zum Klimaschutz und die Bewältigung des demographischen Wandels können zusammen mit der Immobilien- und Wohnungswirtschaft einen entscheidenden Schritt vorangebracht werden.

Die langfristige Unternehmensplanung der Kommunalen Wohnungsgesellschaft Obereichsfeld mbH ist stark vom Stadtteilumbau „Auf den Liethen“ geprägt. Hierfür hat die Gesellschaft ein Strategie-papier hinsichtlich wirtschaftlicher und technischer Rahmenbedingungen für die Jahre 2017 bis 2025 erstellt. Eine besondere Herausforderung stellt das jährliche Umzugsmanagement, von ca. 50 Wohneinheiten dar. Dieser Stadtteilumbau und die damit verbundenen Wohnungssanierungen sind notwendig, um die dortigen Wohnungen weiterhin vermarkten zu können. Dennoch muss neben den gebündelten Sanierungen dieses Stadtteils auch weiterhin in die anderen Objekte des Unternehmens investiert werden. Da die erste Sanierungswelle nun annähernd 20 Jahre zurückliegt, ist es notwendig ausreichend Eigenmittel für die Modernisierung und Instandsetzung dieser Wohnungsbestände zu erwirtschaften.

Im Jahr 2017 werden weitere unwirtschaftliche Objekte, die nicht in das Portfolio des Unternehmens passen, veräußert werden. Dies wird auf den Wohnungsbestand nur sehr geringfügige Auswirkungen haben. Speziell in Ortschaften mit hohen Leerstandsquoten kann die Veräußerung von Objekten auch in den Folgejahren sinnvoll sein.

In den Folgejahren ist weiterhin mit dem Renteneintritt langjähriger Mitarbeiter zu rechnen. Um keine qualitativen Einbußen verkraften zu müssen, ist die Nachfolge frühzeitig zu klären. Dadurch entstehen auch im Jahr 2017 erhöhte Aufwendungen für Einarbeitungen und Schulungen.

In diesem Zusammenhang muss darauf geachtet werden, für jede im Unternehmen existierende Funktion eine Redundanz zu schaffen, um keine qualitativen Einbußen verkraften zu müssen.

Für das Geschäftsjahr 2017 wird nach vorliegendem Wirtschaftsplan mit einem Ergebnis von 625 T€ gerechnet. Die Gesellschaft rechnet mit einem positiven Geschäftsverlauf im Planungszeitraum.

## **8. Kennziffern**

Wichtige Kennziffer der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind im Anhang beige-fügt. Die Gesellschaft hat den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Domizil-Revisions AG erhalten.

An die Aufsichtsratsmitglieder wurden im Geschäftsjahr 2016 Aufwandsentschädigungen in Höhe von 1.323,00 € gezahlt.

Heilbad Heiligenstadt, den 01. August 2017

---

Beteiligungsmanagement der  
Stadt Heilbad Heiligenstadt

<b>A.</b>	<b>Allgemeine Kennziffern</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>
1.	Wohnungseinheiten	2.199	2.192	2.189
	davon:			
	Neubau in %	3,9	3,9	3,9
	vollsanziert in %	73,9	75,3	76,8
	teilsaniert in %	19,3	18,0	16,7
	unsaniert in %	2,9	2,8	2,6
2.	Wohnfläche und Nutzfläche (in m <sup>2</sup> )	130.249,86	129.874,46	129.478,23
3.	Leerstandsquote in %	6,8	4,7	6,5
4.	Bruttomiete (T€)	10.009,50	9.962,30	10.244,00
	davon: Nettokaltmiete (T€)	7.416,10	7.444,30	7.589,60
5.	Ø Nettokaltmiete €/m <sup>2</sup> /Monat	4,74	4,78	4,88
6.	Aufwand Hausbewirtschaftung (T€)	4.389,10	4.212,10	3.997,50
	davon: Anteil Modernisierung/Instandhaltung (T€)	1.874,40	1.626,20	1.368,50
7.	Instandhaltung €/m <sup>2</sup> /Jahr	2,93	3,47	3,40
<b>B.</b>	<b>Kennziffern aus Bilanz und GuV-Rechnung</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>
1.	Bilanzsumme (T€)	84.344,10	82.296,80	80.703,00
2.	Buchwert des Wohnungsbestandes (T€)	78.714,60	76.704,00	74.994,70
	entspricht €/m <sup>2</sup> Wohnfläche/Nutzfläche	604,34	590,60	579,20
3.	Cash-Flow (T€)	2.373,30	2.729,40	2.967,30
4.	Liquide Mittel (T€)	626,00	478,30	269,70
5.	Abschreibungen auf Sachanlagen (AfA (T€))	2.484,40	2.484,10	2.498,70
6.	Kapitaldienst (T€)	4.008,40	4.102,10	4.137,70
7.	Verschuldung gegenüber Kreditinstituten (T€)	41.235,90	39.214,60	37.359,00
	entspricht €/m <sup>2</sup> Wohnfläche/Nutzfläche	316,59	301,94	288,53
8.	Umsatzerlöse (T€)	10.099,70	10.050,50	10.310,50
9.	Sonstige betriebliche Erträge (T€)	64,50	260,50	175,10
10.	Aufwand (u. a. Personal, Abschr. Mat. usw.) (T€)	10.334,80	10.095,30	10.053,30
11.	Jahresergebnis			
	Überschuss (T€)	-	278,80	505,20
	Fehlbetrag (T€)	332,60	-	-
12.	Gewinn/Verlustvorträge - Vorjahr (T€)	-	-	-
13.	Anlagevermögen (Aktiva) (Sach- u. Finanzanl.)(T€)	80.852,50	78.909,90	77.553,20
14.	Umlaufvermögen (Aktiva)			
	(Forderungen + Kassen + Kontenbestände) (T€)	3.491,60	3.386,90	3.149,90
15.	Rechnungsabgrenzungsposten (Aktiva) (T€)	-	-	-
16.	Eigenkapital (Passiva)			
	Gezeichnetes Kapital (T€)	250,00	250,00	250,00
	Rücklagen (T€)	39.257,50	38.924,90	39.203,70
	Verlust aus G und V (T€)	332,60	-	-
17.	Verbindlichkeiten (Passiva)			
	aus Krediten und Darlehen (T€)	41.235,90	39.214,60	37.359,00
	sonstige Verbindlichkeiten (T€)	3.469,80	3.408,90	3.134,50
18.	Rückstellungen (Passiva) (T€)	351,20	97,70	132,50
19.	Rechnungsabgrenzungsposten (Passiva) (T€)	112,40	122,00	118,10
20.	Eigenkapitalquote (in % d. BiSu)	46,45	47,94	59,51
21.	Fremdkapitalquote (in % d. BiSu)	45,78	44,07	42,28
22.	Eigenkapitalrentabilität	0,04	0,92	1,57