



Tätigkeitsbericht
und Kennzahlen per
30.06.2019



INHALT:

1. Geschäftsverlauf	3
1.1. Rechtliche Grundlagen und Zweck des Unternehmens	3
1.2. Organe der Gesellschaft	4
1.3. Vorwort	5
1.4. Bestandsdaten der Gesellschaft	7
1.5. Bestandsbewirtschaftung, Vermietungssituation und Leerstand	9
1.6. Sollmiete, Erlösschmälerungen und Mietrückstände	15
1.7. Investitionen	17
1.8. Abrissmaßnahmen	20
1.9. Leistungen für Dritte	20
1.10. Betriebliche Organisation	21
1.11. Sonstiges	21
2. Kennzahlenvergleich zum 30.06.2019	22

1. Geschäftsverlauf

1.1. Rechtliche Grundlagen und Zweck des Unternehmens

Gründung

26.06.1990

Registergericht

Amtsgericht Jena
HRB 200 374

Firma und Sitz

Die Gesellschaft führt die Firma Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft Saalfeld/Saale mbH.
Sie hat ihren Sitz in Saalfeld/Thüringen.

Hausanschrift

Friedensstraße 12, 07318 Saalfeld
Postfach 2344, 07309 Saalfeld
Telefon: 03671 5800
Telefax: 03671 580-16
E-Mail: info@wobag-saalfeld.de
Internet: www.wobag-saalfeld.de

Gegenstand der Gesellschaft

Gegenstand der Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft Saalfeld/Saale mbH ist es, unter Berücksichtigung der Aufgabenstellung der Stadt Saalfeld, vorrangig eine sozial vertretbare Versorgung breiter Bevölkerungsschichten mit Wohnraum zu sichern, die kommunale Siedlungspolitik und Maßnahmen der Infrastruktur zu unterstützen sowie städtebauliche Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen durchzuführen.

Beteiligung

Die Gesellschaft ist mit 52 % und einer Stammeinlage von 40,3 T€ an der WGS - Wärmege-
sellschaft mbH Saalfeld beteiligt. Gegenstand dieses Unternehmens ist die Erzeugung und
Verteilung von Fernwärme im Gebiet der Stadt Saalfeld.

Sonstige Tätigkeiten

Sanierungsträger der Stadt Saalfeld
Baubetreuung für Dritte
Eigentums- und Fremdverwaltung

1.2. Organe der Gesellschaft

Geschäftsführerin

Cordula Wiegand

Aufsichtsrat

Dr. Steffen Kania	Bürgermeister der Stadt Saalfeld Aufsichtsratsvorsitzender
Bettina Fiedler	1. Beigeordnete des Bürgermeisters Stellvertreterin des Aufsichtsratsvorsitzenden
Katharina Lummermeier	Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft Saalfeld/Saale mbH

Mitglieder des Aufsichtsrates bis 31.05.2019

Dr. Jochen Tscharnke	Stadtrat Saalfeld
Stefan Jakubowski	Stadtrat Saalfeld
Andreas Langen	Stadtrat Saalfeld
Christine Lehder	Stadträtin Saalfeld
Joachim Heinecke	Stadtrat Saalfeld

Mitglieder des Aufsichtsrates seit 22.07.2019

Dr. Jochen Tscharnke	Stadtrat Saalfeld
Eirik Otto	Stadtrat Saalfeld
Andreas Langen	Stadtrat Saalfeld
Martin Spitzer	Stadtrat Saalfeld
Verena Siegmund	Stadträtin Saalfeld

1.3. Vorwort

In wenigen Wochen finden im Freistaat Thüringen Landtagswahlen statt. Neben dem Klimaschutz ist Wohnen das am intensivsten im Fokus stehende Thema. Die im Verband der Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V. (vtw) organisierten 213 Mitgliedsunternehmen, die im Freistaat Thüringen ca. 265.200 Wohnungen bewirtschaften und damit jedem zweiten Mieter in Thüringen ein gutes, sicheres und bezahlbares Zuhause geben, haben sich mit einem Positionspapier frühzeitig und realitätsbezogen in die politische Diskussion eingebracht. Die wesentlichsten Forderungen sind:

1. Leerstand auf dem Land und mögliche Überforderungen der Städte – Thüringen bietet Wohnraum für alle!
2. Der ländliche Raum wird zum Problem für ganz Thüringen – Strategie und konzentriertes Handeln sind nötig.
3. Wohnen kostet und Bauen ist teuer – an den richtigen Stellen für bezahlbares Wohnen sorgen.
4. Thüringen wird älter – Altersarmut und altersgerechter Wohnraum werden zum Thema.
5. Energiewende und Folgen des Klimawandels – neue wirtschaftliche Strategien und Instrumente nötig.
6. Wer bestellt, bezahlt – Förderpolitik muss mit neuen Herausforderungen Schritt halten!
7. Immer mehr Aufgaben für die Wohnungswirtschaft – Mieter und Mitglieder werden zusätzlich belastet.

Das Ziel der Thüringer Wohnungswirtschaft ist es, gemeinsam das Gut Wohnen thüringenweit nachhaltig zu sichern. Dazu benötigt es einen klaren, faktenbasierten Blick auf den Thüringer Wohnungsmarkt. Thüringen ist nicht Berlin oder Hamburg! Thüringen braucht eine übergreifende Strategie zur Stärkung des überwiegend ländlichen Raumes mit Bezug auf die Stadtentwicklung in den wenigen großen Thüringer Städten. Die Wohnungswirtschaft Thüringen strebt gemeinsam mit der Politik verlässliche Rahmenbedingungen an, um bezahlbares Wohnen für alle zu ermöglichen.

Strategische Ziele der Gesellschaft

Am Wohnungsmarkt der Stadt Saalfeld ist eine Gleichzeitigkeit von Schrumpfung, Stagnation und geringem Wachstum feststellbar. Die Nachfrage nach Wohnungen hat sich weiter ausdifferenziert und wird insbesondere durch Lage- und Ausstattungskriterien, das Einkommensniveau sowie die Alters- und Sozialstruktur der Bevölkerung bestimmt.

Die Stadt Saalfeld bildet innerhalb des sie umgebenden stark ländlich geprägten Raumes ein Stabilitätszentrum mit Ankerfunktionen für alle Lebensbereiche. Sie verfügt sowohl im infrastrukturellen wie auch wirtschaftlichen Bereich über regionale Versorgungsfunktionen und damit Attraktivität. Dies hat maßgeblichen Einfluss auf die Entwicklungen am Wohnungsmarkt. Nachfragen von meist älteren Mietinteressenten, die ihr Eigentum im Umland aufgeben, sind weiterhin stabil zu verzeichnen. Positiv bewertet die Gesellschaft die wieder erkennbare Nachfrage nach Familienwohnungen in allen Preissegmenten. Gleichwohl konnte im 1. Halbjahr 2019 die Neuvermietung von Wohnungen die Anzahl der Beendigung von Mietverhältnissen nicht kompensieren. Die Ursachen liegen im Wesentlichen in Gründen, die die Gesellschaft nicht beeinflussen kann, die ihr durch demographische oder sozialgesellschaftlich geprägte Entwicklungen als Handlungsrahmen vorgegeben werden.

Entsprechend den Erfordernissen des regionalen Wohnungsmarktes wird das Portfolio der Gesellschaft entwickelt und mit kontinuierlichen Investitionen an die sich vollziehenden Veränderungen angepasst. Die Unternehmensstrategie ist auf eine Einheit aus weiterem Abriss, Modernisierung und verantwortbaren Neubau ausgerichtet.

Dabei ist als neue Aufgabe der Bedarf für lebenszyklusbedingte Ersatzinvestitionen aus den Sanierungen der 1990er und 2000er Jahre insbesondere im Stadtteil Gorndorf einzubeziehen.

Die Gesellschaft als größter Wohnungsanbieter in der Stadt Saalfeld bewirtschaftet in Bezug auf Mietpreis und Wohnungsangebote differenzierte Bestände im gesamten Stadtgebiet. Die Nachfrage nach Wohnungen in Zentrumsnähe hat sich für alle Wohnungsgrößen und unabhängig von persönlichen Rahmenbedingungen der Interessenten verstetigt. Im Oktober 2019 wird die Gesellschaft mit der Sanierung des innerstädtischen Objektes Saalstraße 31 beginnen und Ende 2020 mit weiteren 8 Wohnungen ihre Angebote in zentraler Lage erweitern.

Die Gesellschaft prüft derzeit mittels Bebauungsstudien für mehrere innerstädtische bzw. nachfragestarke Standorte in ihrem Eigentum zukünftige Investitionen und deren betriebswirtschaftliche Parameter.

Die Stadt Saalfeld hat unter aktiver Beteiligung aller Wohnungsmarkttakteure das integrierte Stadtentwicklungskonzept bis 2035 fortgeschrieben. Es liegt als abgestimmter Entwurf vor und bedarf noch der Zustimmung des Stadtrates. Die Gesellschaft verfügt damit über eine fundierte Grundlage für ihre langfristige Portfolioentwicklung.

Das Mietpreisniveau der Stadt Saalfeld ist stabil.

Neben ihrer wohnungswirtschaftlichen Hauptaufgabe wirkt die Gesellschaft als aktiver Partner der Stadtentwicklung und unterstützt mit zielgerichteten investiven Maßnahmen die kommunale Entwicklung. Die Annahme der Herausforderung zum Bau eines Hospizes durch die Gesellschaft beginnend im September 2019 steht dafür beispielhaft.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2018 wurde im April 2019 geprüft und am 05.04.2019 der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk erteilt.

Mit Schreiben vom 04.06.2019 wurde die Gesellschaft von der Deutschen Bundesbank erneut als notenbankfähig eingestuft.

1.4. Bestandsdaten der Gesellschaft

Zum 30.06.2019 bewirtschaftet die Gesellschaft 2.569 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 142.220,80 m².

Die Entwicklung des Wohnungsbestandes stellt sich wie folgt dar:

	Wohnungen	Wohnfläche in m ²
Bestand am 01.01.2019	2.586	142.996,56
Verkauf Auf dem Graben 6	-17	-775,97
Aufmaß		0,21
Bestand am 30.06.2019	2.569	142.220,80

Des Weiteren bewirtschaftet die Gesellschaft am 30.06.2019 75 Gewerbe mit einer Fläche von 10.181,70 m² sowie 168 Garagen und 1.176 Stellplätze.

Nachfolgend die Veränderung des Gewerbebestandes:

	Gewerbe	Gewerbefläche in m ²
Bestand am 01.01.2019	76	10.297,15
Verkauf Auf dem Graben 6	-1	-115,45
Bestand am 30.06.2019	75	10.181,70

Zum 30.06.2019 sind von 2.569 Wohnungen der Gesellschaft 81,8 % vollsaniert bzw. Neubau, teilsaniert sind 3,7 %. Von den 75 Gewerbe sind 73,3 % vollsaniert bzw. Neubau und 13,3 % teilsaniert.

Analyse des Wohnungsbestandes

Sanierungsstand	Wohnungen	Wohnfläche in m ²
vollsanierte Objekte	2.049	110.753,04
teilsanierte Objekte	94	6.589,51
unsanierte Objekte	374	21.474,16
Neubau	52	3.404,09
	2.569	142.220,80

Bauweise	Wohnungen	Wohnfläche in m ²
monolithisch	352	24.280,02
monolithischer Blockbau	440	25.356,18
Blockbau, MP2	1.300	65.891,46
Plattenbau, WBS 70	477	26.693,14
	2.569	142.220,80

Baujahr	Wohnungen	Wohnfläche in m²
bis 1948	438	27.453,26
1949 bis 1959	109	6.768,28
1960 bis 1970	837	45.807,21
1971 bis 1980	511	24.275,77
1981 bis 1990	622	34.512,19
ab 1991	52	3.404,09
	2.569	142.220,80

Verteilung auf Wohngebiete	Wohnungen	Wohnfläche in m²
Stadt	309	21.262,46
Obere Stadt	450	25.778,20
Gorndorf	1.565	80.961,68
Altsaalfeld	113	6.974,52
Beulwitz	104	5.428,59
Graba	28	1.815,35
	2.569	142.220,80

Wohnungsgrößen	in %
bis 45 m ²	22,7 %
über 45 m ² bis 60 m ²	43,2 %
über 60 m ² bis 80 m ²	27,5 %
über 80 m ² bis 100 m ²	4,4 %
über 100 m ²	2,2 %
	100,0 %

Wohnungsgrößen	in %
1-Raum-Wohnungen	16,5 %
2-Raum-Wohnungen	38,0 %
3-Raum-Wohnungen	36,9 %
4-Raum-Wohnungen und größer	8,6 %
	100,0 %

Die Vollsanierung bzw. der Neubau umfasst 2.101 Wohnungen und wurde in folgenden Zeiträumen durchgeführt:

	Wohnungen	in %
bis 1999	1.524	72,5 %
2000 bis 2004	292	13,9 %
2005 bis 2009	86	4,1 %
ab 2010	199	9,5 %
	2.101	100,0 %

Bei 72,5 % dieser Wohnungen liegt die umfassende Sanierung 20 Jahre und mehr zurück.

1.5. Bestandsbewirtschaftung, Vermietungssituation und Leerstand

Die Vermietungsquote am 30.06.2019 betrug 90,4 % (30.06.2018: 91,7 %) bezogen auf den Wohnungsbestand.

Im Berichtszeitraum stehen 106 Neuvermietungen 139 Beendigungen von Wohnungsmietverhältnissen gegenüber. Somit beträgt die Wiedervermietungsquote 76,3 %.

Am 30.06.2019 betrug die Anzahl der Verträge über Wohnraum mit einer Laufzeit von mindestens 10 Jahren im Verhältnis zu allen vermieteten Wohnungen der Gesellschaft 44,7 %. Der Anteil der Mietverhältnisse, die mindestens 25 Jahre oder länger bestehen, betrug 10,6 %. Ein Teil der Mieterschaft wohnt noch deutlich länger in den Wohnungen, teilweise über 50 Jahre.

Analyse der Nachfrage bei Wohnungen

Analyse der Begründung von Wohnraummietverhältnissen

Im Berichtszeitraum wurden 377 Mietinteressenten in der Kundendatei geführt. Mit 106 Interessenten konnte ein Mietvertrag abgeschlossen werden. Es wurden 282 Mietangebote erstellt und 166 Wohnungsbesichtigungen durchgeführt. 106 Interessenten beendeten ihre Wohnungssuche, da sie entweder nicht mehr umziehen wollten (38), zu einem anderen Anbieter wechselten (61) oder Saalfeld verlassen haben (7).

Neben einer Vielzahl von Anfragen via Telefon, E-Mail und Internet nutzen viele Interessenten weiterhin die Sprechzeiten der Gesellschaft.

Folgende Wohnungsgrößen wurden von den Mietinteressenten nachgefragt:

Nachfrage nach Wohnungen hinsichtlich der Anzahl der Räume (Mehrfachnennung möglich)				
Jahr	1-Raum	2-Raum	3-Raum	4-Raum + größer
2016	12 %	39 %	34 %	15 %
2017	13 %	42 %	32 %	13 %
2018	17 %	44 %	29 %	10 %
bis 30.06.2019	22 %	41 %	25 %	12 %

Die Nachfrage von ausländischen Mietinteressenten konzentrierte sich auf preiswerte 1-Raum bzw. 2-Raum-Wohnungen für Einzelpersonen und sehr große Wohnungen für Familien und hält auf niedrigem Niveau an.

Die Vermietung nach Anzahl der Räume stellt sich wie folgt dar:

Neuvermietung von Wohnungen hinsichtlich der Wohnungsgröße				
Jahr	1-Raum	2-Raum	3-Raum	4-Raum + größer
2016	22 %	44 %	27 %	7 %
2017	21 %	41 %	29 %	9 %
2018	27 %	42 %	24 %	7 %
bis 30.06.2019	21 %	51 %	22 %	6 %

Der durch die Gesellschaft vorgehaltene Bestand wird in Bezug auf die Wohnungsgröße der bestehenden Nachfragesituation weitestgehend gerecht. Ca. 54 % des Wohnungsbestandes der Gesellschaft sind 1- und 2- Raum-Wohnungen, ca. 37 % sind 3-Raum-Wohnungen.

Für die Vermietung von Wohnraum sind die Bonität der Interessenten und die Höhe der Einkommen wesentliche Kriterien.

monatliches Nettoeinkommen der Mietinteressenten							
Jahr	bis 500 €	500 € bis 1.000 €	1.000 € bis 1.500 €	1.500 € bis 2.000 €	2.000 € bis 2.500 €	2.500 € bis 3.000 €	größer 3.000 €
2016	24 %	16 %	32 %	5 %	18 %	5 %	0 %
2017	24 %	16 %	28 %	13 %	13 %	3 %	3 %
2018	29 %	19 %	28 %	14 %	4 %	1 %	5 %
30.06.2019	24 %	15 %	17 %	21 %	13 %	4 %	6 %

Den Bedarf an preiswerten Wohnungen deckt die Gesellschaft vor allem mit Wohnungen im Stadtteil Gorndorf ab, aber auch mit nicht oder nur teilmodernisiertem Wohnraum im übrigen Stadtgebiet.

Folgende Wohngebiete wurden von den Mietinteressenten nachgefragt:

Nachfragen hinsichtlich des Wohngebietes (Mehrfachnennungen möglich)						
Jahr	Stadt	Obere Stadt	Gorndorf	Altsaalfeld	Beulwitz	Graba
2016	28 %	23 %	25 %	13 %	3 %	8 %
2017	27 %	26 %	21 %	12 %	3 %	11 %
2018	22 %	24 %	31 %	10 %	5 %	8 %
bis 30.06.2019	20 %	24 %	31 %	11 %	5 %	9 %

Unverändert besteht die höchste Nachfrage nach Wohnungen im Stadtzentrum und in der Oberen Stadt. Diesem Umstand kann die Gesellschaft durch den begrenzten Wohnungsbestand und die geringe Fluktuation nur bedingt gerecht werden.

Trotzdem kamen 35 % der geschlossenen Mietverträge für Wohnungen in diesen Wohngebieten zustande.

Das Wohngebiet Gorndorf ist durch den erreichten hohen und differenzierten Sanierungsstand, die Infrastruktur, das großzügige Wohnumfeld und das gute Preis-Leistungs-Verhältnis beliebt. Im Berichtszeitraum fragten 31 % aller Mietinteressenten diesen Stadtteil als bevorzugten Wohnstandort nach. Damit ist die Nachfrage gegenüber 2018 unverändert. Tatsächlich kamen 59 % aller für den Berichtszeitraum geschlossenen Mietverträge für Wohnungen in Gorndorf zustande.

Die Vermietungssituation nach Wohngebieten stellt sich wie folgt dar:

Neuvermietung nach Wohngebieten						
Jahr	Stadt	Obere Stadt	Gorndorf	Altsaalfeld	Beulwitz	Graba
2016	13 %	18 %	58 %	3 %	8 %	0 %
2017	17 %	17 %	57 %	1 %	6 %	2 %
2018	13 %	16 %	58 %	3 %	9 %	1 %
bis 30.06.2019	13 %	22 %	59 %	2 %	4 %	0 %

Folgende Ausstattung wurde von den Mietinteressenten nachgefragt:

Gewünschte Ausstattung	
Ausstattung	Interessenten
Balkon / Terrasse	59,8 %
Bad mit Wanne	12,4 %
Bad mit Dusche (auch bodeneben)	11,3 %
Bad mit Fenster	5,2 %
Aufzug	4,1 %
Möblierung (auch nur Einbauküche)	3,1 %
Sonstiges (Stellplatz, Gartenanteil, usw.)	4,1 %

Fast zwei Drittel aller Interessenten benennt bei der Wohnungssuche den Wunsch nach einem Balkon. Um die Vermietbarkeit von Wohnungen zu verbessern, hat die Gesellschaft in den vergangenen Jahren Balkone nachgerüstet. Per Stichtag 30.06.2019 sind rund 80 % der Wohnungen der Gesellschaft mit Balkonen ausgestattet. Weitere Investitionen in diese Ausstattung sind notwendig.

Für ältere Interessenten ist die barriere reduzierte Erreichbarkeit der Wohnung mit einem Aufzug wichtig, insbesondere dann, wenn sich die Wohnung über dem 1. Obergeschoss befindet.

Die Gesellschaft verfügt über mehr als 620 Wohnungen in verschiedenen Wohngebieten, die über einen Aufzug erreichbar sind.

Nur noch wenige Interessenten sind mit der Standardausstattung „Bad mit Wanne“ zufrieden. Die Nachfrage nach einem Bad mit Dusche oder mit Dusche zusätzlich zur Badewanne steigt stetig. Mit gezielten Einzelmodernisierungen, teilweise mit finanzieller Beteiligung des Mieters, entspricht die Gesellschaft diesem Trend. Darüber hinaus werden diese Anforderungen bei der Planung neuer Investitionen berücksichtigt.

Ein Kfz-Stellplatz in der Nähe der Wohnung ist ein weiteres wichtiges Kriterium für die Vermietung von Wohnraum. Die Gesellschaft verfügt über ausreichend Stellplätze.

Das Interesse an möblierten Wohnungen nimmt leicht zu. Speziell durch Personaldienstleister oder andere Arbeitgeber wird möblierter Wohnraum für Mitarbeiter gesucht. Um dieses Marktsegment bedienen zu können, hat die Gesellschaft möblierte bzw. teilmöblierte Wohnungen in geringem Umfang in ihrem Portfolio. Einzelne Wohnungen im Wohngebiet Gorndorf sind mit einer Einbauküche ausgestattet.

Mietinteressenten sind in allen Altersklassen vertreten.

Die Neuvermietungssituation nach dem Alter stellt sich wie folgt dar:

Neuvermietung nach Alter		
Alter	Anzahl	in %
bis 20 Jahre	4	4 %
21 - 40 Jahre	40	38 %
41 - 60 Jahre	31	29 %
ab 61 Jahre	30	28 %
ohne Angabe	1	1 %
	106	100 %

Aktuelle Mieterstruktur

Altersstruktur

Das Durchschnittsalter der Mieter der Gesellschaft beträgt 58 Lebensjahre.

Die Altersstruktur der Mieter stellt sich wie folgt dar:

Altersstruktur Mieter		
Alter	Anzahl	in %
bis 20 Jahre	17	1 %
21 - 40 Jahre	438	19 %
41 - 60 Jahre	703	30 %
ab 61 Jahre	924	40 %
ohne Angabe	240	10 %
	2.322	100 %

Mieter mit Betreuung

Zum Stichtag 30.06.2019 werden 92 (31.12.2018: 94) Mieter der Gesellschaft, davon rund 65 % Männer, von 32 gerichtlich bestellten Betreuern (i.d.R. Berufsbetreuer, vereinzelt Familienangehörige) aus den unterschiedlichsten Gründen heraus betreut.

Analyse der Beendigung von Wohnraummietverhältnissen

Aus den beendeten Vertragsverhältnissen ergibt sich folgende Verzugssituation:

Verzug (ohne Sterbefälle)	Anzahl 1. Halbjahr 2019	Anteil an Summe in %	Anzahl 1. Halbjahr 2018	Anteil an Summe in %
innerhalb WOBAG	30	23,8 %	21	17,9 %
innerhalb Saalfeld	49	38,9 %	45	38,5 %
nach Rudolstadt	6	4,8 %	8	6,8 %
nach Bad Blankenburg	3	2,4 %	0	0,0 %
innerhalb des Landkreises	8	6,3 %	6	5,1 %
innerhalb Thüringen	9	7,1 %	11	9,4 %
innerhalb Deutschland	13	10,3 %	19	16,2 %
ins Ausland	0	0,0 %	0	0,0 %
unbekannt verzogen	5	4,0 %	5	4,3 %
verstorben (nach Kündigung)	3	2,4 %	2	1,8 %
	126	100,0 %	117	100,0 %

Aus allen Beendigungen von Wohnraummietverhältnissen des ersten Halbjahres 2019 sind 30 neue Mietverhältnisse in anderen Wohnungen der Gesellschaft zustande gekommen.

Die Kündigungsgründe der Mieter stellen sich wie folgt dar:

	Anzahl der Kündigungen 1. Halbjahr 2019	bezogen auf Gesamt- kündigungen	Anzahl der Kündigungen 1. Halbjahr 2018	bezogen auf Gesamt- kündigungen
Umzug ins Pflegeheim	29	20,9 %	13	9,9 %
familiäre Gründe	26	18,7 %	19	14,5 %
Sterbefall	13	9,4 %	14	10,7 %
Arbeitsplatzwechsel	13	9,4 %	14	10,7 %
sonstige Gründe	10	7,2 %	11	8,4 %
fristlose Kündigung	9	6,5 %	10	7,6 %
Wohnung zu klein	9	6,5 %	8	6,1 %
Wohnungstausch	7	5,0 %	5	3,8 %
Verkauf/Nutzungsänderung	7	5,0 %	0	0,0 %
altersbedingter Umzug innerhalb WOBAG	5	3,6 %	0	0,0 %
altersbedingter Umzug Eigenheim	3	2,2 %	7	5,3 %
Modernisierung	2	1,4 %	0	0,0 %
Mietpreis zu hoch	1	0,7 %	4	3,1 %
Wohnung zu groß	1	0,7 %	2	1,5 %
Streit mit den Nachbarn	1	0,7 %	0	0,0 %
Umzug wegen schlechtem Umfeld	1	0,7 %	0	0,0 %
Abriss	0	0,0 %	18	13,7 %
Wohnung unsaniert	0	0,0 %	0	0,0 %
	139	100,0 %	131	100,0 %

Am häufigsten werden Wohnraummietverhältnisse wegen des hohen Lebensalters und der damit verbundenen Lebensumstände beendet. Insgesamt waren es im Berichtszeitraum 50 Mietverhältnisse, dies entspricht einem Anteil von ca. 36 % aller Beendigungen.

Weiterhin führen familiäre Gründe und der Wechsel des Arbeitsplatzes zur Wohnungskündigung. Die Umstände in diesen Fällen sind von der Gesellschaft kaum beeinflussbar. Insgesamt entsprechen die Werte dem Trend der letzten Jahre.

Im Berichtszeitraum wurden 9 Wohnraummietverhältnisse von der Gesellschaft durch außerordentliche fristlose Kündigungen wegen Zahlungsverzug oder Wohnverhalten beendet.

Staatliche Transferleistungen

321 (31.12.2018: 316) Mieter sind der Gesellschaft als Empfänger von Arbeitslosengeld II bekannt, dies sind ca. 14 % aller Mieter der Gesellschaft. Von diesen Mietern wohnen ca. 70 % im Wohngebiet Gorndorf und bilden dort einen Anteil von ca. 16 % der Mieterschaft. Ca. 19 % dieses Personenkreises sind Mieter in den Objekten Prinz-Louis-Ferdinand-Straße 14 – 16 und 18 – 20 (ca. 65 % der Mieterschaft).

Von ca. 58 % der bekannten Empfänger von Arbeitslosengeld II erhält die Gesellschaft die Kosten der Unterkunft direkt vom Jobcenter infolge von Abtretungen.

Die Gesellschaft wird durch die Vorgaben des Sozialgesetzbuches Zweites Buch (SGBII) mit einem erhöhten Beratungs- und Unterstützungsaufwand konfrontiert. Aufforderungen des Jobcenters zu Mietnachlässen im laufenden Mietverhältnis sind vereinzelt feststellbar. Um Neuvermietungen an Empfänger von Arbeitslosengeld II vornehmen zu können, müssen die Mieten teilweise von der Gesellschaft entsprechend der Verwaltungsrichtlinie „Kosten der Unterkunft im Landkreis Saalfeld-Rudolstadt“ reduziert werden. Negative Auswirkungen auf die Entwicklung der Mietrückstände durch Mieter, die Arbeitslosengeld II beziehen, konnten bisher vermieden werden, weil die Gesellschaft dem durch intensive Unterstützung und Kommunikation mit Ämtern und Behörden entgegenwirkt. Dieser Prozess ist zeit- und arbeitsintensiv, aber zur Vermeidung von Zahlungsverzügen und den damit verbundenen Konsequenzen notwendig.

Leerstand bei Wohnungen

Am 30.06.2019 stehen von 2.569 Wohnungen der Gesellschaft 247 (31.12.2018: 228 von 2.586) leer, dies entspricht einer Leerstandsquote von 9,6 % (31.12.2018: 8,8 %).

Folgende Leerstandquoten zum 30.06.2019 ergeben sich bei Unterscheidung des Sanierungsstandes:

	Wohnungen gesamt	leerstehende Wohnungen	Leerstands- quote
vollsanierete Objekte	2.049	142	6,9 %
teilsanierte Objekte	94	2	2,1 %
unsanierte Objekte	374	103	27,5 %
Neubau	52	0	0,0 %
	2.569	247	

Der Leerstand im vollsanierten Bestand beträgt zum 30.06.2019 142 Wohnungen (31.12.2018: 123 Wohnungen).

121 der leerstehenden vollsanierten Wohnungen befinden sich im Wohngebiet Gorndorf.

32 leerstehende Wohnungen im unsanierten Bestand betreffen den Rainweg 83 - 89, der im 1. Halbjahr 2019 verkauft wurde, jedoch der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten zum Stichtag noch nicht erfolgt war. 7 leerstehende unsanierte Wohnungen sind zustandsbedingt nicht vermietbar, werden jedoch für eine zukünftige Entwicklung vorgehalten. 12 Wohnungen stehen wegen bevorstehender Modernisierung leer.

Dem Leerstand in den unsanierten Objekten wird, soweit diese weiterhin mittel- und langfristig am Markt gehalten werden sollen, durch gezielte Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen entgegengewirkt.

Der Leerstand stellt sich in den einzelnen Wohngebieten wie folgt dar:

	Wohnungen gesamt	leerstehende Wohnungen	Leerstands- quote
Stadt	309	22	7,1 %
Obere Stadt	450	40	8,9 %
Gorndorf	1.565	172	11,0 %
Altsaalfeld	113	3	2,7 %
Beulwitz	104	10	9,6 %
Graba	28	0	0,0 %
	2.569	247	

Von den 22 in der Stadt leerstehenden Wohnungen sind 7 Wohnungen nicht vermietbar und 12 Wohnungen stehen wegen bevorstehender Modernisierung leer.

In der Oberen Stadt betreffen 32 leerstehende Wohnungen den Rainweg 83 - 89.

Betriebskosten

Die Betriebskosten des Jahres 2017 wurden analysiert und betragen durchschnittlich 2,05 € je m² Fläche und Monat, wovon ca. 41 % Heizkosten betreffen.

Aktuell sind für ca. 90 % des Bestandes die Betriebskostenabrechnungen des Abrechnungsjahres 2018 erstellt. Für 2018 ergeben sich sowohl bei den kalten Betriebskosten als auch bei den Heizkosten leichte Steigerungen im Vergleich zum Abrechnungsjahr 2017.

Für das Abrechnungsjahr 2019 sind ebenfalls leichte Kostensteigerungen zu erwarten.

Zur Vermeidung von Nachzahlungen werden die Vorauszahlungen mit der Betriebskostenabrechnung angepasst.

Die Gesellschaft arbeitet kontinuierlich im Rahmen der beeinflussbaren Kosten (insbesondere Wärme- und Anlagenmanagement) an Kostenstabilisierungen, die den Mietern zugutekommen. Eine laufende Verschärfung gesetzlicher Anforderungen sowie erhöhte Pflichten für die Eigentümer im Bereich der Verkehrssicherung wirken dem jedoch entgegen.

Gewerbebewirtschaftung

Am 30.06.2019 bewirtschaftet die Gesellschaft 75 Gewerbe, von denen 71 vermietet waren.

3 der leerstehenden 4 Gewerbe sind derzeit nicht vermietbar. Sie werden für zukünftige Entwicklungen vorgehalten bzw. steht die Modernisierung unmittelbar bevor.

1.6. Sollmiete, Erlösschmälerungen und Mietrückstände

Die Sollmiete zum 30.06.2019 beträgt 4.865,9 T€ und ist im Vergleich zum Vorjahresstichtag um 35,3 T€ gestiegen.

	30.06.2019	30.06.2018	Differenz
	T€	T€	T€
Sollmiete für Wohnungen	4.363,4	4.332,5	30,9
Sollmiete für Gewerbe	376,4	377,9	-1,5
Sollmiete für Garagen u. Stellplätze	126,1	120,2	5,9
	4.865,9	4.830,6	35,3

Die gestiegene Sollmiete resultiert im Wesentlichen aus dem Bereich der Wohnungen (30,9 T€). Dabei resultieren 19,3 T€ aus der Neuvermietung der Wohnungen in der Klostergasse 29 (in 2018 Vermietung ab 01.05.) und 19,5 T€ aus Mieterhöhungen im Bestand und bei Neuvermietungen.

Dem gegenüber stehen Sollmietrückgänge von 7,9 T€, von denen 6,7 T€ aus dem Verkauf eines Objektes resultieren.

Die gestiegene Sollmiete für Garagen und Stellplätze resultiert mit 3,2 T€ aus der Neuvermietung der Parkplätze in der Klostergasse 25-29 (in 2018 Vermietung ab 01.07.).

Die für das 1. Halbjahr 2019 zu verzeichnenden Erlösschmälerungen betragen 349,4 T€ und sind im Vergleich zum 30.06.2018 um 60,6 T€ gestiegen.

	30.06.2019	30.06.2018	Differenz
	T€	T€	T€
Erlösschmälerung bei Wohnungen	328,5	265,9	62,6
Erlösschmälerung bei Gewerbe	9,1	8,7	0,4
Erlösschmälerung bei Garagen u. Stellplätze	11,8	14,2	-2,4
	349,4	288,8	60,6

Die erhöhten Erlösschmälerungen bei den Wohnungen sind mit 10,8 T€ dem Leerzug des Objektes Rainweg 83 – 89 geschuldet.

Die verbleibenden Erlösschmälerungen konzentrieren sich nicht auf einzelne Objekte.

Die Nettomiete, die sich aus der Sollmiete abzüglich Erlösschmälerungen ergibt, beträgt am 30.06.2019 4.516,5 T€ und hat sich gegenüber dem Vorjahresstichtag (4.541,8 T€) um 25,3 T€ verringert.

Die durchschnittliche Sollmiete der Wohnungen je m² Wohnfläche und Monat beträgt 5,10 € (30.06.2018: 5,06 € / 31.12.2018: 5,07 €) und die der Gewerbe 6,13 € (30.06.2018: 6,12 € / 31.12.2018: 6,12 €) je m² Gewerbefläche und Monat.

Die Wohnungen der Gesellschaft lassen sich in folgende Preissegmente einteilen:

Sollmiete Wohnungen je m ² und Monat	Anteil
bis 4,00 €	2,9 %
4,01 € bis 4,50 €	5,7 %
4,51 € bis 5,00 €	39,1 %
5,01 € bis 5,50 €	29,7 %
5,51 € bis 6,00 €	14,0 %
6,01 € bis 7,00 €	7,1 %
ab 7,01 €	1,5 %
	100,0 %

Die Wohnungssollmiete im Monat Juni 2019 und Dezember 2018 je m² Wohnfläche und Monat stellt sich bei Unterscheidung des Sanierungsstandes wie folgt dar:

Sollmiete Wohnungen je m ² und Monat	Jun. 19	Dez. 18
	€	€
vollsanierete Objekte	5,23	5,22
teilsanierete Objekte	5,11	5,12
unsanierete Objekte	4,26	4,20
Neubau	6,55	6,55

Der Neubau beinhaltet 18 Wohnungen in der Klostergasse 25, 27 und 29 und 34 Wohnungen in der Brudergasse 12/12b.

Die Miete der Wohnungen in der Brudergasse ist preisgebunden, weil zur Finanzierung des Bauvorhabens der 1. Förderweg (sozialer Wohnungsbau) in Anspruch genommen wurde.

Die Gesellschaft bewirtschaftet Wohnungen in unterschiedlichen Preis- und Ausstattungsegmenten. Somit können breite Schichten der Bevölkerung ausreichend mit Wohnraum versorgt werden.

Ca. 72 % aller Mieten werden mithilfe von Lastschriftmandaten eingezogen.

Per 30.06.2019 belaufen sich die Forderungen aus Vermietung und Verpachtung (ohne Forderungen aus Miet- und Räumungsklagen und Weiterberechnungen) auf 66,6 T€ (31.12.2018: 56,5 T€).

Von den Forderungen per 31.12.2018 sind bis zum 30.06.2019 ca. 55 % durch Bezahlung getilgt. Im 1. Halbjahr 2019 sind 41,8 T€ an Forderungen aus Vermietung und Verpachtung neu entstanden.

Die Mietrückstände aus der Wohnraum- und Gewerbevermietung werden durch das bestehende Forderungsmanagement ständig überwacht.

Wohnungsinteressenten werden vor Abschluss eines Mietvertrages hinsichtlich ihrer Zahlungsfähigkeit überprüft.

Zum 30.06.2019 bestehen 37 Ratenzahlungsvereinbarungen ohne gerichtliche Geltendmachung und 29 Ratenzahlungsvereinbarungen bei gerichtlich geltend gemachten Forderungen und in laufenden Inkasso-Verfahren.

Im ersten Halbjahr 2019 wurden gegen 7 Mieter Räumungsverfahren (davon ein Garagenmieter) eingeleitet. Vier der Verfahren wurden zugunsten der Gesellschaft entschieden, in einem Fall wurde nach vollständiger Zahlung die Klage zurückgenommen und zwei Verfahren sind noch anhängig.

Aus einem der Räumungstitel wurde bisher vollstreckt und mit drei Mietern wurde nach Vorliegen des Vollstreckungstitels eine Zahlungsvereinbarung getroffen zur Vermeidung der zwangsweisen Herausgabe.

Außerdem wurden drei Wohnungsherausgaben aus Räumungstiteln aus Vorjahren vollzogen.

Seit 01.01.2019 wurden 22 Mahnbescheide beantragt. Fünf der Forderungen wurden vollständig beglichen und für zwei Forderungen besteht eine laufende Ratenzahlung. In zwei Fällen hat sich die Schuldnerberatung eingeschaltet und gegen sieben der Schuldner wurden bzw. werden Zwangsvollstreckungsmaßnahmen eingeleitet. Die übrigen Schuldner sind amtsbekannt mittellos und es werden derzeit keine weiteren Maßnahmen unternommen.

Die Gesellschaft hat externe Dienstleister zur weiteren Beitreibung von bereits titulierten oder für die Gesellschaft nicht erfolgsversprechend zu verfolgenden Forderungen beauftragt. Durch den persönlichen Kontakt der externen Dienstleister zu den Schuldner konnten bei ca. 20 % der übergebenen Fälle Zahlungen erwirkt werden.

1.7. Investitionen

Kleiststraße 1, 1a - Hospiz

Zur Schaffung eines stationären Hospizes in Saalfeld wurden nach einer mehr als 3-jährigen intensiven Vorbereitungsphase im 1. Halbjahr 2019 durch den „Hospiz am Saalebogen e. V.“, die Stadt Saalfeld und die Gesellschaft maßgebliche Schritte vollzogen.

Als zukünftige Betreiberin des Hospizes gründete sich im April 2019 die „Saalebogen Hospiz gGmbH“. Mit ihr unterzeichnete die Gesellschaft im Juli 2019 einen langfristigen Mietvertrag für ein Hospiz auf einer ca. 1.800 m² großen Grundstücksteilfläche innerhalb der Gartenanlage Kleiststraße 1, 1a in Saalfeld. Ende Juli 2019 vollzog die Gesellschaft den notariellen Erwerb des Grundstücks von der Stadt Saalfeld. Das Ensemble aus Garten und Baulichkeiten ist ein bedeutendes, in seiner spezifischen Ausprägung einzigartiges Zeugnis der Gartenkunst und Architektur des 20. Jahrhunderts in Thüringen.



Inhalt der Investitionsmaßnahme durch die Gesellschaft ist die Sanierung von zwei Bestandsgebäuden sowie deren Verbindung und Erweiterung um einen eingeschossigen Neubau. Damit entstehen auf einer Nutzfläche von ca. 800 m² zehn Bewohnerzimmer, Gemeinschafts- und Funktionsräume sowie ein Gästezimmer. Ein bestehender Pavillon innerhalb der Gartenanlage wird umfassend denkmalgerecht saniert und zukünftig als Raum der Stille dem Hospiz zur Verfügung stehen.

Der Gesellschaft liegt bereits seit Mai 2018 die bestandskräftige Baugenehmigung vor. Die Ausführungsplanung befindet sich in enger Abstimmung mit dem zukünftigen Nutzer in Bearbeitung.

Im September 2019 wird mit der Investitionsmaßnahme begonnen. Sie soll spätestens Ende 2021 abgeschlossen sein. Begleitend zur Errichtung des Hospizes wird die Gesellschaft in einem mehrjährigen Zeitraum die gesamte Gartenanlage denkmalgerecht restrukturieren.

Innerhalb des historischen Ensembles befindet sich ein bereits in der Entstehungsphase des Gartens in den 1920er Jahren angelegter Tennisplatz. Die seit vielen Jahren bestehende Nutzung durch den „MTV 1876 Saalfeld e. V.“ wird auch zukünftig erfolgen.

Die Gesellschaft wird zur Errichtung des Hospizes ca. 2,0 Mio. Euro investieren.

Saalstraße 31

Das 1951 als Baulückenschluss errichtete Gebäude in Innenstadtlage ist in seiner baulichen Ausstattung verschlissen und befand sich nicht mehr im aktiven Vermietungsprozess der Gesellschaft. Es beinhaltet im Bestand 12 Wohnungen mit insgesamt ca. 455 m² Wohnfläche sowie ein Gewerbe mit ca. 150 m² Fläche.

Am Saalfelder Wohnungsmarkt gibt es eine hohe Nachfrage nach Wohnungen im Stadtzentrum. Basierend auf einer Marktanalyse und der bautechnischen Ausgangssituation entwickelte die Gesellschaft im 1. Halbjahr 2019 ein Sanierungskonzept für das Objekt.

Am Standort entstehen nach umfassender Modernisierung zwei 3-Raum-Wohnungen mit Größen von je ca. 68 m² und ca. 74 m² sowie sechs 2-Raum-Wohnungen mit Größen zwischen ca. 50 m² und ca. 59 m². Das Erdgeschoss wird auf einer Fläche von ca. 118 m² eine gewerbliche Nutzung erhalten.



Im August 2019 wurde die Baugenehmigung erteilt. Gegenwärtig befinden sich die Bauleistungen in Ausschreibung. Der Baubeginn mit Erschließungsarbeiten ist für Anfang Oktober 2019 vertraglich gebunden. Als Ausführungszeitraum bis zur Fertigstellung plant die Gesellschaft ca. ein Jahr.

Mit einer Investitionssumme von ca. 920 T€ tätigt die Gesellschaft damit die marktgerechte Erweiterung ihres Portfolios.

Instandhaltung/Instandsetzung

Das Instandhaltungsbudget der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2019 beträgt 1.660 T€. Die Schwerpunkte des Mitteleinsatzes sind:

- Kleininstandsetzung von Wohnungen zur Sicherung der Wiedervermietung nach Mieterwechsel, insbesondere in den Gewerken Maler, Bodenleger und haustechnische Installationen
- Komplexe Einzelinstandsetzung und Modernisierung von Wohnungen nach Beendigung überwiegend langjähriger Mietverhältnisse zur Sicherung der Wiedervermietung
- Umbaumaßnahmen zur Barrierereduzierung innerhalb von Wohnungen sowie in inneren und äußeren Erschließungsbereichen
- Baualtersbedingter Ersatz von Wärmeerzeugern sowie haustechnischen Installationen
- Erneuerung von Fassadenanstrichen
- Ersatz von Dacheindeckungen
- Malerarbeiten in Treppenhäusern
- sonstige bauliche Aufwendungen zur Bestandserhaltung (sicherheitstechnische Anlagen, Außenanlagen, Keller)

Eine maßgebliche Instandhaltungsmaßnahme im 1. Halbjahr 2019 war die Erneuerung der Dacheindeckung sowie des Fassadenanstrichs am Objekt Lönstraße 2.

Mit einer monatlichen Kostenkontrolle und umfangreichen inhaltlichen Analysen wird das Instandhaltungsbudget der Gesellschaft gesteuert.

Ein ständiger Arbeitsschwerpunkt ist die Überwachung der zeitnahen Auftragsabwicklung durch die beauftragten Firmen als wichtiger Aspekt der Mieterzufriedenheit.

Vom Rückgang an qualifizierten Fachhandwerkern in Bau- und Ausstattungsgewerken in der Region ist die Gesellschaft insbesondere in ihren kleinteiligen Geschäftsprozessen der Instandhaltung qualitativ und ablauftechnisch zunehmend betroffen und hat hier einen erhöhten arbeitsorganisatorischen Aufwand zu leisten. Die veränderte Marktlage in maßgeblichen Baugewerken spiegelt sich in den Baukosten und schwer kalkulierbaren Ausführungszeiträumen wider.

1.8. Abrissmaßnahmen

Die Gesellschaft hat ihren Wohnungsbestand seit 2003 durch Abriss um 685 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 37.611,84 m² verringert.

Die Gesellschaft rechnet damit, dass auch in Zukunft wegen anhaltender Einwohnerverluste Wohnobjekte abgerissen werden müssen.

1.9. Leistungen für Dritte

Tätigkeit als Sanierungsträger der Stadt Saalfeld

Die Sanierungsträgertätigkeit im 1. Halbjahr 2019 umfasste folgende Einzelmaßnahmen:

- Erstellung des Bewilligungsantrages für ein Modernisierungsgutachten Köditzgasse 27 und dafür Übernahme der Auftragsgeberfunktion
- Erstellung des Bewilligungsantrages für die Außenhautsanierung Köditzgasse 21
- Vorbereitung der Außenhautsanierung Obere Straße 28
- Betreuung der Fördermaßnahme Gesamtsanierung Saalstraße 16 - INKO
- Vorprüfung steuerlicher Bescheinigungen
- objektbezogene Beratung von Eigentümern in Satzungsgebieten zu Fördermöglichkeiten

Wie in den vergangenen Jahren bestimmten Bürgerberatungen, Abstimmungen mit Behörden, allgemeine Fördermittelkontrollen und –planung sowie Dokumentationsarbeiten die Tätigkeit des Sanierungsträgers maßgeblich.

Kontinuierlich erfolgt die Mitarbeit und der Erfahrungsaustausch bei der ARGE Thüringer Sanierungsträger.

Eigentums- und Fremdverwaltung

Der durch die Gesellschaft verwaltete Bestand für Dritte und nach dem Wohnungseigentumsgesetz ist im Vergleich zum 31.12.2018 unverändert und beträgt am 30.06.2019 166 Wohnungen, 5 Gewerbe und 53 Stellplätze und Garagen.

Das Tätigkeitsgebiet wird von der Gesellschaft eingestellt. Wesentlicher Grund hierfür ist das altersbedingte Ausscheiden des bearbeitenden Mitarbeiters.

Alle Verträge werden bis spätestens 31.12.2019 beendet.

1.10. Betriebliche Organisation

Personalentwicklung

Am 30.06.2019 beschäftigt die Gesellschaft eine Geschäftsführerin, 24 Angestellte, 7 Hausmeister, zwei Auszubildende und einen Berufsakademiestudenten. Zusätzlich sind in der Gesellschaft 7 Arbeitnehmer für Reinigungs-, Service- und Conciergeleistungen geringfügig beschäftigt.

Die 24 Angestellten entsprechen einer Stellenanzahl von 22,03 Stellen (31.12.2018: 20,89).

Die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit der Mitarbeiter (ohne Auszubildende, Studenten und geringfügig Beschäftigte) beträgt ca. 16 Jahre und das durchschnittliche Alter ca. 49 Jahre.

Die Mitarbeiter der Gesellschaft nehmen regelmäßig Weiterbildungsangebote in Anspruch. Die Mitarbeiter der Gesellschaft werden auf Basis des Vergütungstarifvertrages der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft entlohnt.

Die Gesellschaft bildet im Ausbildungsberuf Immobilienkauffrau/Immobilienkaufmann aus. Zusätzlich ist die Gesellschaft Praxispartner für einen Berufsakademiestudenten in der Fachrichtung Versorgungs- und Umwelttechnik.

Die Personalausstattung der Gesellschaft ist branchenüblich und mit ihr können die wachsenden Serviceanforderungen bewältigt werden.

1.11 Sonstiges

Soziales Engagement der Gesellschaft

Die Gesellschaft fördert vielfältige Aktivitäten zur Bereicherung des gesellschaftlichen Lebens in der Stadt Saalfeld. So wurde beispielsweise das Saalfelder Marktfest durch Sponsoring unterstützt, Kultur- und Sportvereine sowie Veranstaltungen im Kinder-, Jugend- und Seniorenbereich erhielten Spenden.

Mieterjubiläum

Schon seit vielen Jahren werden langjährige Mieter der Gesellschaft für ihre Treue mit Präsenten überrascht. Geehrt werden Mieter, deren Mietverhältnis in der Gesellschaft seit mindestens 25 Jahren besteht. Im 1. Halbjahr 2019 wurden insgesamt 32 Mieter geehrt. Davon galt es, bei 8 Mietern ein 55-jähriges Jubiläum zu würdigen.

Saalfeld, 04.09.2019

Cordula Wiegand
Geschäftsführerin

2. Kennzahlenvergleich zum 30.06.2019

Kennzahlenvergleich			
	31.12.2018	31.03.2019	30.06.2019
Wohnungen (Anzahl)	2.586	2.586	2.569
Wohnfläche (m ²)	142.997	142.997	142.221
Gewerbe (Anzahl)	76	76	75
Gewerbefläche (m ²)	10.297	10.297	10.182
Leerstand Wohnungen (Anzahl)	228	241	247
Leerstand Wohnungen (%)	8,8	9,3	9,6
Leerstand modernisierte Wohnungen (%)	5,9	6,1	6,7
Leerstand Gewerbe (Anzahl)	6	6	4
Leerstand Gewerbe (%)	7,9	7,9	5,3
Sollmiete Wohnungen (€/m ² /Monat)	5,07	5,09	5,10
Sollmiete Gewerbe (€/m ² /Monat)	6,12	6,12	6,13
Sollmiete gesamt (€/m ² /Monat)	5,28	5,30	5,31
Anteil der Erlösschmälerungen für Wohnungen an der Sollmiete (%)	6,6	7,4	7,5
Anteil der Erlösschmälerungen für Gewerbe an der Sollmiete (%)	2,8	3,3	2,4
Anteil der Erlösschmälerungen an der Sollmiete gesamt (%)	6,4	7,1	7,2
Nettomiete gesamt (€/m ² /Monat)	4,94	4,92	4,92
umlagefähige Betriebs-/Heizkosten (€/m ² /Monat)	1,98	2,02	1,89
Zinsaufwand (€/m ² /Monat)	0,66	0,62	0,59
Zinsdeckung (%)	13,4	12,5	12,1
Kapitaldienstdeckung (%)	51,2	50,9	52,8
Instandhaltungskosten (€/m ² /Monat)	1,16	0,77	0,90
Investitionen in den Bestand (€/m ² /Monat)	1,71	0,79	0,94
Anteil der modernisierten und neugebauten Wohnungen (%)	84,9	84,9	85,4
Beschäftigte (inkl. Geschäftsführer, ohne geringfügig Beschäftigte)	33	35	35
geringfügig Beschäftigte	3	6	7
Stellen Verwaltung (ohne Geschäftsführer, ohne doppelt besetzte Stellen wegen Einarbeitung)	20,89	22,03	22,03
Verwaltungskostensatz (€/Verwaltungseinheit/Jahr) für eigene und fremdverwaltete Mieteinheiten	492	nicht ermittelt	522