



# WOBAG

wohnen.leben.wohlfuehlen



Tätigkeitsbericht  
und Geschäftszahlen

# 2019





# INHALT:

## 1. Geschäftsverlauf

1.1.	Rechtliche Grundlagen und Zweck des Unternehmens .....	3
1.2.	Organe der Gesellschaft .....	3
1.3.	Gesamtwirtschaftliche und regionale Rahmenbedingungen .....	4
1.4.	Bestandsdaten der Gesellschaft .....	8
1.5.	Bestandsbewirtschaftung, Vermietungssituation und Leerstand .....	10
1.6.	Sollmiete, Erlösschmälerungen und Mieterückstände .....	18
1.7.	Mietenverwendung .....	20
1.8.	Investitionen .....	21
1.9.	Investitionsvorbereitungen .....	23
1.10.	Abrissmaßnahmen .....	25
1.11.	Leistungen für Dritte .....	25
1.12.	Betriebliche Organisation .....	26
1.13.	Sonstiges .....	26

## 2. Lage der Gesellschaft

2.1.	Geschäftsergebnis .....	27
2.2.	Vermögenslage und Kapitalstruktur .....	27
2.3.	Ertragslage .....	28
2.4.	Finanzlage .....	29

## 3. Ausblick ..... 32

### Auszug aus dem Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2019

<b>Bilanz zum 31.12.2019</b> .....	34
Aktiva .....	34
Passiva .....	35
<b>Gewinn- und Verlustrechnung</b> .....	36
<b>Verbindlichkeitspiegel</b> .....	37
<b>Anlagespiegel</b> .....	38/39
<b>Kennzahlenvergleich</b> .....	40



## 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](mailto:info@wobag-saalfeld.de)  
Internet: [www.wobag-saalfeld.de](http://www.wobag-saalfeld.de)

#### Gegenstand der Gesellschaft

Gegenstand der Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft Saalfeld/Saale mbH ist es, unter Berücksichtigung der Aufgabenstellung der Stadt Saalfeld/Saale Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten zu wirtschaftlich vertretbaren Bedingungen bereitzustellen, 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 – Wärme-gesellschaft mbH Saalfeld beteiligt. Gegenstand dieses Unternehmens ist die Erzeugung und Verteilung von Fernwärme im Gebiet der Stadt Saalfeld.

#### Sonstige Tätigkeiten

Sanierungsträger der Stadt Saalfeld bis 31.03.2020  
Baubetreuung für Dritte  
Eigentums- und Fremdverwaltung bis 31.12.2019

## 1.2. Organe der Gesellschaft

### Geschäftsführerin

*Cordula Wiegand*

### Aufsichtsrat

*Dr. Steffen Kania*

Bürgermeister der Stadt Saalfeld und  
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 Sigmund*

Stadträtin Saalfeld

### 1.3. Gesamtwirtschaftliche und regionale Rahmenbedingungen

#### Konjunkturelle Entwicklung

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2019 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 0,6 % höher als im Vorjahr. Die deutsche Wirtschaft ist damit das zehnte Jahr in Folge gewachsen. Dies ist die längste Wachstumsphase im vereinten Deutschland. Gegenüber den Jahren 2017 und 2018 hat das Wachstum aber weiter an Schwung verloren (2017 + 2,5 %, 2018 +1,5 %). Gestützt wurde das Wachstum 2019 vor allem vom Konsum: Die privaten Konsumausgaben waren 1,6 % höher als im Vorjahr, die Konsumausgaben des Staates stiegen um 2,5 %.

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

#### Entwicklung der Verbraucherpreise

Die Verbraucherpreise in Deutschland erhöhten sich im Jahresdurchschnitt 2019 um 1,4 % gegenüber 2018. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) weiter mitteilt, lag die Teuerungsrate 2019 damit etwas niedriger als im Vorjahr (2018: + 1,8 %). Im Dezember 2019 war die Inflationsrate – gemessen am Verbraucherpreisindex – höher als in den Vormonaten und erreichte einen Wert von 1,5 %. Im Vergleich zu den Waren erhöhten sich die Preise für Dienstleistungen insgesamt im Jahresdurchschnitt 2019 gegenüber 2018 um 1,5 % etwas stärker, darunter die Nettokaltmieten um 1,4 %.

#### Arbeitsmarkt

Die Wirtschaftsleistung in Deutschland wurde im Jahresdurchschnitt 2019 erstmals von mehr als 45 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes waren 45,3 Millionen und damit 400.000 Personen mehr als 2018 erwerbstätig. Dieser Anstieg beruht vor allem auf der Zunahme der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung.

Im Zuständigkeitsbereich des Jobcenters Saalfeld-Rudolstadt belief sich die sozialversicherungspflichtige Beschäftigung Ende Juni 2019 auf 35.676 Erwerbstätige (Ende Dezember 2018: 35.810). Die Arbeitslosenquote bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen

im Geschäftsstellenbereich betrug im Dezember 2019 4,9 % (Dezember 2018: 5,2 %).

#### Konjunkturaussichten

Rechneten Experten im Januar 2020 noch mit einem Wirtschaftswachstum von 1,1 % in 2020 und 1,4 % in 2021, so bricht die Konjunktur seit März 2020 in Folge der Corona-Pandemie ein. Wirtschaftliche Aktivitäten sind durch die geltenden Kontaktverbote und gestörte Lieferketten stark eingeschränkt. Unterstellt, dass die Liquiditätshilfen und Zuschüsse sowie das erweiterte Kurzarbeitergeld eine Insolvenzwelle verhindern, rechnen die Experten der Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose mit einem Rückgang des BIP im 1. Quartal 2020 um 1,9 %. Für das 2. Quartal 2020 wird ein Rückgang von 9,8 %, dies ist doppelt so viel wie im 1. Quartal 2009 während der Finanzkrise, erwartet. Für das Jahr 2020 wird sich das BIP, vorausgesetzt es kommt zu keiner Verschärfung der Corona-Krise, um 4,2 % verringern. Nach 2009, als das BIP um 5,8 % sank, ist dies der größte Einbruch nach der Weltwirtschaftskrise 1929–1932.

Ein Großteil der Ausfälle wird wahrscheinlich bald nachgeholt werden, sodass für 2021 mit einem Wachstum von ca. 5,8 % gerechnet wird. Die günstige fiskalische Ausgangssituation des Staates ermöglichte bisher die Abfederung der Folgen der Krise für Unternehmen und private Haushalte. Risiken sind, dass die Krise länger dauert, ein erneuter Anstieg der Infektionszahlen erfolgt und das Hochfahren der Wirtschaft langsamer erfolgt.

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

Der staatlich verordnete Shutdown trifft die Wirtschaftsbereiche allerdings unterschiedlich. Die Bauwirtschaft wird zunächst relativ gering betroffen sein. Im weiteren Verlauf der Krise werden Bauprojekte zurückgestellt oder nicht beauftragt werden. Auch ist mit einem Arbeitskräfte- und Materialmangel zu rechnen. Langfristig ist eine Erholung absehbar, da die Nachfrage nach Wohnraum und Büroflächen ungebrochen ist.

## Demografische Entwicklung

Ende 2019 haben in Deutschland nach Schätzung des Statistischen Bundesamtes (Destatis) rund 200.000 Menschen mehr gelebt als 2018. Mit 83,2 Millionen Menschen erreichte die Einwohnerzahl einen neuen Höchststand. Allerdings wuchs die Bevölkerung deutlich schwächer als in den Jahren 2013 bis 2018. Das Bevölkerungswachstum ist ausschließlich auf die Nettozuwanderung zurückzuführen. Ohne Wanderungsgewinne würde die Bevölkerung in Deutschland seit 1972 schrumpfen, da jedes Jahr mehr Menschen sterben als geboren werden.

Im Gegensatz zur gesamtdeutschen Entwicklung verringerte sich die Thüringer Bevölkerung auch im Jahr 2019. Am 30.09.2019 hatte der Freistaat 2.134.393 Einwohner, davon 1.056.721 Personen männlichen und 1.077.672 weiblichen Geschlechts. Damit verringerte sich nach vorläufigen Ergebnissen des Thüringer Landesamtes für Statistik die Bevölkerungszahl in den ersten neun Monaten des Jahres 2019 um 8.750 Personen bzw. 0,41 %. Der Einwohnerverlust resultierte aus einem Sterbefallüberschuss, welcher durch einen leicht positiven Wanderungssaldo lediglich abgemildert wurde. Einen Einwohnerzuwachs konnte lediglich das Weimarer Land (+ 0,32 %) verzeichnen. Die kreisfreien Städte verloren 0,49 %, die Landkreise 0,38 % Bevölkerung.

Im Juli 2019 veröffentlichte das Thüringer Landesamt für Statistik die Ergebnisse der 2. regionalisierten Bevölkerungsvorausrechnung (rBv). Danach wird sich die Thüringer Bevölkerung bis zum Jahr 2040 weiter stark reduzieren. Lebten Ende 2018 rund 2.143.100 Personen in Thüringen, werden es im Jahr 2040 noch 1.862.200 Personen sein. Hauptursache für den Bevölkerungsrückgang ist der anhaltende Sterbefallüberschuss.

Die Bevölkerung Thüringens wird sich nicht nur weiter verringern, sondern zudem immer älter werden. Ende 2018 betrug der Anteil der Personen ab 65 Jahre an der Gesamtbevölkerung 25,7 %. Im Jahr 2037 wird mit 33,1 % ein Drittel aller Thüringer 65 Jahre und älter sein. Der Anteil der jungen Menschen unter 20 Jahren an der Gesamtbevölkerung ist vergleichsweise stabil, aber auf einem geringen Niveau von aktuell 16,8 %. Die Prognosen gehen von einer weitgehenden Konstanz dieses Anteils bis zum Jahr 2040 aus.

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

Auch die Zahl der Privathaushalte wird in Thüringen bis 2040 weiter sinken. Im Jahr 2018 gab es im Freistaat noch 1.104.000 Haushalte. Bis 2040 wird ihre Zahl voraussichtlich um 12,3 % auf 968.000 zurückgehen. Vom Rückgang werden alle Haushaltsgrößen betroffen sein, am stärksten jedoch die Haushalte mit 3 Personen sowie mit 4 und mehr Personen, deren Zahl um 18,1 % sinkt. Die durchschnittliche Haushaltsgröße wird laut Thüringer Landesamt für Statistik voraussichtlich von 1,93 auf 1,89 Personen je Haushalt sinken.

Die 2. rBv weist für den Landkreis Saalfeld-Rudolstadt im Zeitraum 2019 bis 2040 einen Rückgang der Bevölkerung von ca. 22 % aus. Das ist innerhalb Thüringens im Vergleich der Landkreise eine überdurchschnittliche Verringerung. Nach Angaben des Statistischen Landesamtes hatte der Kreis Saalfeld-Rudolstadt am 31.12.2018 104.100 Einwohner.

Unterhalb der Kreisebene liegen für die Stadt Saalfeld bisher nur Erkenntnisse aus der 1. rBv vor. Darin wird bis 2035 für die Stadt Saalfeld ein Rückgang der Bevölkerung von 13 % ausgewiesen. Die Stadt Saalfeld hat in den letzten 20 Jahren bereits ca. 22 % ihrer Einwohner verloren.

Nach Angaben des Statistischen Landesamtes hatte die Kreisstadt am 30.06.2019 einschließlich der durch die Gemeindegebietsreform erfolgten Eingemeindungen 29.396 Einwohner.

## Gebäude und Wohnungen

Die Wohnungsfortschreibung in Thüringen ergab für Ende 2018 einen Wohnungsbestand von 1.181.834 Wohnungen (einschließlich Wohnheimen). Die durchschnittliche Wohnung in Thüringen hatte eine Wohnfläche von 82,2 m<sup>2</sup>. Rechnerisch lebten 1,8 Personen in einer Wohnung. Jedem Einwohner standen rechnerisch zwei Räume bzw. 45,4 m<sup>2</sup> Wohnfläche zur Verfügung.

Nach Angaben des Thüringer Landesamtes für Statistik gab es in Thüringen Ende 2018 530.283 Wohngebäude. Davon waren 66,1 % Einfamilienhäuser, deren Bestand sich um 1.645 Gebäude erhöhte. 17,6 % waren Zweifamilienhäuser und auf den Geschossbau (einschließlich Wohnheime) entfielen 16,3 %. Hier wurde ein Plus von 197 Wohngebäuden und ein Zugang der darin befindlichen Wohnungen von 1.477 Wohnungen gegenüber dem vorjährigen Bestand ermittelt. Ein Zugang an Wohnungen ist in allen Wohnraumgrößen festzustellen.

Der zahlenmäßig größte Zugang ist in Wohnungen mit sieben und mehr Räumen zu verzeichnen. Die Struktur des Wohnungsbestandes ist seit der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 gleichgeblieben. Trotz der zunehmenden Zahl von Singlehaus-

halten liegt der Anteil von kleinen Wohneinheiten (bis zu zwei Räumen) am Gesamtwohnungsbestand seit 2011 bei rund 11 %. Der Anteil der Wohnungen mit fünf und mehr Räumen liegt kontinuierlich bei knapp 40 % des Gesamtbestandes.

Ausgehend vom Bevölkerungsstand zum 30.06.2018 entfielen in Thüringen auf 1.000 Einwohner 552 Wohnungen (Vorjahr 549 Wohnungen), wobei es in den kreisfreien Städten 576 und in den Landkreisen 544 Wohnungen pro 1.000 Einwohner gab.

## Auswirkungen der demographischen Entwicklung

Die Auswirkungen der demografischen Veränderungen in Thüringen sind das maßgeblichste Handlungsfeld der Wohnungsunternehmen. Gekoppelt mit den sich parallel vollziehenden Veränderungen des ländlichen Raumes außerhalb der Städte Erfurt und Jena, sind insbesondere Strategien für die Schrumpfungsmärkte zu entwickeln. Neben den quantitativen Auswirkungen, einer Verringerung der Nachfrage nach Wohnraum und damit steigenden Leerständen, sind auch die qualitativen Auswirkungen bezüglich der Ausstattung gravierend. Der Bedarf an altersgerechten Wohnungen wird weiter deutlich steigen. Seniorinnen und Senioren fragen insbesondere kleinere barriere reduzierte Wohnungen, die mit dem Aufzug erreichbar sind, über einen Balkon und über ein entsprechendes infrastrukturelles Umfeld mit Ärzten, Versorgungseinrichtungen und ähnlichem verfügen sollten, nach. Wohnbegleitende Serviceleistungen werden erforderlich und müssen bedarfsgerecht und finanziell leistbar das Produkt Wohnen ergänzen. Ungebremst sind Tendenzen zum Wegzug aus dem ländlichen Raum in die Städte zu verzeichnen. Das gilt insbesondere auch für Städte wie Saalfeld. Innerhalb der Städte wiederum werden Zentrumslagen immer begehrt.

## Branchenentwicklung

Der Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V. (vtw) hatte mit Stand 01.01.2020 214 Mitglieder, darunter 104 Bau- und Wohnungsgenossenschaften sowie 69 kommunale Wohnungsgesellschaften und Kommunen. Die Wohnungsunternehmen im vtw bewirtschafteten Ende 2019 rund 264.200 Wohnungen. Dabei handelte es sich um 249.600 eigene und 14.600 Wohnungen in der Fremdverwaltung, teils in der Wohneigentumsverwaltung.

Seit dem Jahr 1991 wurden bis Ende 2019 von den Mitgliedsunternehmen 13,3 Mrd. Euro überwiegend in den Wohnungsbestand investiert. Die Gesamtinvestitionen der Wohnungsunternehmen beliefen sich im Jahr 2019 auf 419,8 Mio. Euro (2018: 411,2 Mio.

Euro, 2017: 397 Mio. Euro). Damit hat die Investitionstätigkeit weiter zugenommen.

Die Aufwendungen für Instandhaltung/-setzung lagen im Jahr 2019 mit 202,6 Mio. Euro etwas unter dem Niveau des Jahres 2018 mit 207,3 Mio. Euro. Auf der anderen Seite stiegen in 2019 die Aufwendungen für Modernisierung erheblich auf 142,8 Mio. Euro (2018: 132,3 Mio. Euro).

Die Investitionen im Bereich des Neubaus lagen 2019 mit 74,4 Mio. Euro abermals unter den ursprünglichen Planungen. Eine Analyse der Fertigstellungszahlen und der Planung für 2020 zeigt wie in den vergangenen Jahren, dass einige Bauvorhaben mehr Zeit in Anspruch genommen haben und teilweise auch verschoben wurden. Ausschreibungen mussten mangels Beteiligung von Baufirmen bzw. wegen deutlich höherer Kosten wiederholt werden.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete der vermieteten Wohnungen betrug im Dezember 2019 5,08 €/m<sup>2</sup> (Dezember 2018: 5,01 €/m<sup>2</sup>). Der Anstieg liegt damit bei 1,4 %.

Die durchschnittliche Leerstandsquote der Mitgliedsunternehmen des vtw ist 2019 mit 8,4 % im Vergleich zu den Vorjahren weiter angestiegen. Der Rückbau von 534 Wohnungen in 2019 verhinderte einen noch stärkeren Anstieg. Hauptgrund des Leerstandes ist nach wie vor die mangelnde Nachfrage nach Wohnraum mit einem Anteil von 37 %. 22 % stehen wegen Mieterwechsel und 19 % wegen Modernisierung leer. 12 % des Leerstandes betrifft geplanten Rückbau.

Seit dem Jahr 2002 haben Thüringer Wohnungsunternehmen 47.300 Wohnungen vom Markt genommen. Nachdem die Rückbauzahlen im Jahr 2014 mit 362 Wohnungen deutlich zurückgingen, war 2017 mit 746 rückgebauten Wohnungen wieder ein erheblicher Anstieg zu verzeichnen.

Nachfolgende betriebswirtschaftliche Kennzahlen aus der Jahresstatistik 2018 des vtw kennzeichnen die Branchenentwicklung in Thüringen:

Die Umsatzerlöse der Wohnungsunternehmen speisen sich im Wesentlichen aus den Mieten. Die mittlere Sollmiete der eigenen Wohnungen belief sich im Jahr 2018 auf 4,71 €/m<sup>2</sup> und ist im Vergleich zum Vorjahr um 1,7 % angestiegen. Die Durchschnittswerte der Unternehmen reichten von 3,54 €/m<sup>2</sup> bis 6,27 €/m<sup>2</sup>.

Der arithmetische Mittelwert der Leerstandsquote lag 2018 wie in 2017 bei 7,6 %.

Innerhalb der Thüringer Wohnungswirtschaft gibt es eine deutliche Spreizung der Leerstandsquoten. Der durchschnittliche Leerstand in kleinen Genossenschaften betrug 4,2 % bei einer Spanne der Leerstandsquote von 0 % bis 20,6 %. In mittelgroßen Gesellschaften wurden 9,2 % Leerstand bei einer Spanne von 0,5 % bis 27,7 % ausgewiesen.

Die Fluktuationsrate, d. h. das Verhältnis der gekündigten Wohnungen zum Gesamtbestand, lag 2018 durchschnittlich bei 8,4 % und hat sich im Vergleich zum Vorjahr kaum verändert. Dieser Wert ist in Wohnungsgenossenschaften mit 7,4 % niedriger als in Wohnungsgesellschaften mit 10,8 %.

Der Anstieg des durchschnittlichen Instandhaltungskostensatzes hat sich auch im Jahr 2018 fortgesetzt und erreichte im Mittel der Unternehmen 16,55 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr 14,67 €/m<sup>2</sup>) jährlich. Die Gründe für diesen Anstieg sind vielfältig. Je länger Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen zurückliegen, desto höher fallen die laufenden Instandhaltungsaufwendungen aus. Das Erfordernis des zweiten Sanierungszyklus zeichnet sich zunehmend ab. Darüber hinaus sind infolge der demographischen Entwicklung insbesondere für die Wiederherrichtung von Wohnungen am Ende langjähriger Mietverhältnisse, beispielsweise wegen Umzug ins Pflegeheim oder Tod, hohe Aufwendungen erforderlich. Diese können pro Wohnung bis 20.000 Euro betragen.

Das nach wie vor andauernde niedrige Zinsniveau und eine weitere zügige Tilgung der Verbindlichkeiten haben dazu geführt, dass im Jahr 2018 die Zinsquote der Unternehmen weiter gesunken ist. Das arithmetische Mittel aller beteiligten Unternehmen beträgt 10,6 %.

Das arithmetische Mittel der Kapitaldienstquote aller Unternehmen lag 2018 bei 37,4 %.

Die durchschnittliche Eigenkapitalquote der Unternehmen stieg im Jahr 2018 auf 57,6 %. Genossenschaften weisen in der Regel höhere Eigenkapitalquoten aus als Gesellschaften. Korrespondierend mit dem Anstieg der Eigenkapitalquoten ist eine Verringerung der durchschnittlichen Objektverschuldung auf 192 €/m<sup>2</sup> im Jahr 2018 zu verzeichnen. Im Durchschnitt der Unternehmen lag der dynamische Verschuldungsgrad sowohl 2017 als auch 2018 bei 7,9 Jahren.

Die Mehrzahl der Thüringer Wohnungsunternehmen hat eine stabile Geschäftslage und konnte diese Position im Jahr 2019 festigen. In welchem Umfang sich die Corona-Krise auf den Geschäftsbetrieb 2020 auswirkt, lässt sich derzeit nicht einschätzen.

Maßgebliche Unsicherheitsfaktoren sind krisenbedingt wegbrechende Einnahmen und die Arbeitsfähigkeit aller Partner im Handwerks-, Bau- und Dienstleistungsbereich sowie in der Sozialbranche.

Unverändert wirken die bisherigen Herausforderungen. Die Spaltung Thüringens in wenig städtischen und viel ländlichen Raum ist insbesondere für Städte wie Saalfeld durch die Gemeindegebietsreform in 2018 und 2019 noch deutlich erlebbarer geworden. Zunehmend leerstehende Wohnungen zeigen unverkennbar den demografischen Wandel. Der bevorstehende zweite Sanierungszyklus für die Wohnungsbestände ist auf der Basis von differenzierenden städtischen und dörflichen Entwicklungskonzepten zu planen. Immer neue und sich weiter verschärfende gesetzliche, technische und verordnungsrechtliche Anforderungen verteuern das Bauen. Energie- und umweltpolitische Entscheidungen wie beispielsweise die CO<sub>2</sub>-Bepreisung haben maßgeblichen Einfluss auf das Sozialgut Wohnen.

Einseitige Eingriffe ins Mietrecht und die Mietpreisbildung sowie Anforderungen der Kommunen verringern die Spielräume der Wohnungsunternehmen für ihre Mieter, für die Bestandsentwicklung, für notwendigen Neubau, für Wohnumfeldgestaltung oder soziale Betreuung.

Die Sicherung bezahlbaren Wohnens ist eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe. Löhne und Gehälter, die nicht nur das Existenzminimum, sondern ein menschenwürdiges Leben sichern, eine prosperierende Wirtschaft, deren Erfolge auch beim Letzten ankommen, machen Wohnen ebenfalls bezahlbar. Entscheidend ist nicht, die Mieten zu senken, sondern das Einkommen zu erhöhen.

Die im vtw organisierten Wohnungsunternehmen engagieren sich auch in Krisenzeiten verantwortungsvoll in ihren Regionen. Sie können das aber nicht allein. Sie benötigen die Unterstützung von Politik, Wirtschaft und das Engagement der Menschen vor Ort.

## 1.4. Bestandsdaten der Gesellschaft

Am Ende des Geschäftsjahres 2019 bewirtschaftet die Gesellschaft 2.537 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 140.326,89 m<sup>2</sup> und 78 Gewerbe mit einer Gewerbefläche von 10.653,35 m<sup>2</sup>.

Die Entwicklung bei den Wohnungen stellt sich wie folgt dar:

	Wohnungen	Wohnfläche in m <sup>2</sup>
<b>Bestand am 01.01.2019</b>	<b>2.586</b>	<b>142.996,56</b>
Verkauf	-49	-2.675,17
Aufmaß		5,50
<b>Bestand am 31.12.2019</b>	<b>2.537</b>	<b>140.326,89</b>

Der Bestand an Gewerbe veränderte sich wie folgt:

	Gewerbe	Gewerbefläche in m <sup>2</sup>
<b>Bestand am 01.01.2019</b>	<b>76</b>	<b>10.297,15</b>
Verkauf	-1	-115,45
Gesellschaftereinlage	3	471,65
<b>Bestand am 31.12.2019</b>	<b>78</b>	<b>10.653,35</b>

Des Weiteren bewirtschaftet die Gesellschaft am 31.12.2019 168 Garagen und 1.168 Stellplätze.

Zum 31.12.2019 sind von 2.537 Wohnungen der Gesellschaft 82,8 % vollsanziert bzw. Neubau, teilsaniert sind 3,7 %. Von den 78 Gewerbe sind 70,5 % vollsanziert bzw. Neubau und 12,8 % teilsaniert.

Analyse des Wohnungsbestandes:

Sanierungsstand	Wohnungen	Wohnfläche in m <sup>2</sup>
vollsanierter Bestand	2.049	110.753,04
teilsanierter Bestand	94	6.594,80
unsanierter Bestand	342	19.574,96
Neubau	52	3.404,09
	<b>2.537</b>	<b>140.326,89</b>

Bauweise	Wohnungen	Wohnfläche in m <sup>2</sup>
monolithisch	352	24.285,31
monolithischer Blockbau	408	23.456,98
Blockbau, MP2	1.300	65.891,46
Plattenbau, WBS 70	477	26.693,14
	<b>2.537</b>	<b>140.326,89</b>

	<b>Wohnungen</b>	<b>Wohnfläche in m<sup>2</sup></b>
<b>Baujahr</b>		
bis 1948	438	27.458,55
1949 bis 1959	109	6.768,28
1960 bis 1970	837	45.807,21
1971 bis 1980	479	22.376,57
1981 bis 1990	622	34.512,19
ab 1991	52	3.404,09
	<b>2.537</b>	<b>140.326,89</b>

<b>Wohnungsgrößen</b>		<b>in %</b>
bis 45 m <sup>2</sup>		23,1 %
über 45 m <sup>2</sup> bis 60 m <sup>2</sup>		43,4 %
über 60 m <sup>2</sup> bis 80 m <sup>2</sup>		26,9 %
über 80 m <sup>2</sup> bis 100 m <sup>2</sup>		4,4 %
über 100 m <sup>2</sup>		2,2 %
		<b>100,0 %</b>
1-Raum-Wohnungen		16,8 %
2-Raum-Wohnungen		38,2 %
3-Raum-Wohnungen		36,7 %
4-Raum-Wohnungen und größer		8,3 %
		<b>100,0 %</b>

Die Wohnungen verteilen sich auf folgende Wohngebiete:

	<b>Wohnungen</b>	<b>Wohnfläche in m<sup>2</sup></b>
Stadt	309	21.267,75
Obere Stadt	418	23.879,00
Gorndorf	1.565	80.961,68
Altsaalfeld	113	6.974,52
Beulwitz	104	5.428,59
Graba	28	1.815,35
	<b>2.537</b>	<b>140.326,89</b>

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

	Wohnungen	in %
bis 2000	1.587	75,5 %
2001 bis 2005	253	12,0 %
2006 bis 2010	95	4,5 %
ab 2011	166	7,9 %
	<b>2.101</b>	<b>100,0 %</b>

Bei 75,5 % dieser Wohnungen liegt die umfassende Sanierung 20 Jahre und mehr zurück.

## 1.5. Bestandsbewirtschaftung, Vermietungssituation und Leerstand

Die Vermietungsquote am Ende des Geschäftsjahres 2019 betrug 91,8 % (Vorjahr: 91,2 %) bezogen auf den Wohnungsbestand. Im Berichtsjahr stehen 232 Neuvermietungen von Wohnungen 265 Beendigungen von Wohnraummietverhältnissen gegenüber. Somit beträgt die Wiedervermietungsquote 87,5 %.

Die Gesellschaft kann eine langfristige Mieterbindung verzeichnen. Am 31.12.2019 betrug die Anzahl der Verträge über Wohnraum mit einer Laufzeit von mindestens 10 Jahren im Verhältnis zu allen Wohnungen der Gesellschaft 44,1 %, die Anzahl der Verträge mit einer Laufzeit von mindestens 25 Jahren knapp 10,7 %. 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 710 Mietinteressenten geführt. Es wurden 648 Mietangebote erstellt und 453 Wohnungsbesichtigungen durchgeführt. Das entspricht ca. 2,6 Angebote sowie ca. 1,8 Besichtigungen je Arbeitstag im Berichtsjahr. 195 Interessenten beendeten ihre Wohnungssuche, da sie entweder nicht mehr umziehen wollten (77), zu einem anderen Anbieter wechselten (108) oder Saalfeld verlassen haben (10). Nicht immer können alle Wünsche der Interessenten realisiert werden. So weicht die Anzahl der im Berichtsjahr registrierten Mietinteressenten erheblich von der Anzahl der abgeschlossenen Mietverträge ab.

Die Nachfragesituation war im Berichtsjahr geringfügig von Sondereinflüssen geprägt. Dies waren insbesondere der Leerzug von einem Objekt wegen Verkaufs sowie Umzugserfordernissen nach 3 Bränden.

Folgende Wohnungsgrößen nach Raumanteilen wurden von den Mietinteressenten nachgefragt:

Nachfragen 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 %
2019	23 %	41 %	25 %	11 %

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

<b>Neuvermietung von Wohnungen nach Wohnungsgröße</b>				
<b>Jahr</b>	<b>1-Raum</b>	<b>2-Raum</b>	<b>3-Raum</b>	<b>4-Raum + größer</b>
2016	22 %	44 %	27 %	7 %
2017	21 %	41 %	29 %	9 %
2018	27 %	42 %	24 %	7 %
2019	27 %	42 %	24 %	7 %

Der durch die Gesellschaft vorgehaltene Wohnungsbestand wird in Bezug auf die Größe der bestehenden Nachfrage weitestgehend gerecht. Ca. 55 % des Wohnungsbestandes der Gesellschaft sind 1- und 2- Raum-Wohnungen, 37 % sind 3-Raum-Wohnungen.

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

<b>monatliches Nettoeinkommen der Mietinteressenten</b>							
<b>Jahr</b>	<b>bis 500 €</b>	<b>500 € bis 1.000 €</b>	<b>1.000 € bis 1.500 €</b>	<b>1.500 € bis 2.000 €</b>	<b>2.000 € bis 2.500 €</b>	<b>2.500 € bis 3.000 €</b>	<b>größer 3.000 €</b>
2016	24 %	16 %	32 %	5 %	18 %	5 %	0 %
2017	24 %	16 %	28 %	13 %	13 %	3 %	3 %
2018	29 %	19 %	28 %	14 %	4 %	1 %	5 %
2019	28 %	14 %	17 %	20 %	10 %	5 %	6 %

Folgende Wohngebiete wurden von den Mietinteressenten nachgefragt:

<b>Nachfragen hinsichtlich des Wohngebietes (Mehrfachnennungen möglich)</b>						
<b>Jahr</b>	<b>Stadt</b>	<b>Obere Stadt</b>	<b>Gorndorf</b>	<b>Altsaalfeld</b>	<b>Beulwitz</b>	<b>Graba</b>
2016	28 %	23 %	25 %	13 %	3 %	8 %
2017	27 %	26 %	21 %	12 %	3 %	11 %
2018	22 %	24 %	31 %	10 %	5 %	8 %
2019	21 %	24 %	30 %	11 %	5 %	9 %

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.

Das Wohngebiet Gorndorf ist durch den erreichten hohen und differenzierten Sanierungsstand, die Infrastruktur, das großzügige Wohnumfeld und das gute Preis-Leistungs-Verhältnis beliebt. Im Berichtsjahr fragten 30 % aller Mietinteressenten diesen Stadtteil

als bevorzugten Wohnstandort nach. Tatsächlich kamen 64 % (6 % mehr als im Vorjahr) aller für das Berichtsjahr geschlossenen Mietverträge für Wohnungen in Gorndorf zustande.

Der unverändert hohen Nachfrage nach Wohnungen im Stadtzentrum und in der Oberen Stadt kann die Gesellschaft durch den begrenzten Bestand und die geringe Fluktuation nur bedingt gerecht werden. Trotzdem kamen 30 % der geschlossenen Mietverträge für Wohnungen in diesen Wohngebieten zustande.

Die Vermietungssituation nach Wohngebieten stellt sich im Berichtsjahr 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 %
2019	12 %	18 %	64 %	3 %	3 %	0 %

Fast alle Interessenten benennen 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 31.12.2019 sind rund 80 % der Wohnungen der Gesellschaft mit Balkon ausgestattet. Weitere Investitionen in diese Ausstattung sind notwendig.

Für ältere Interessenten ist die barriere-reduzierte oder barrierefreie Erreichbarkeit der Wohnung wichtig, insbesondere dann, wenn sich die Wohnung über dem 1. Obergeschoss befindet.

Die Gesellschaft verfügt über mehr als 620 Wohnungen in verschiedenen Wohngebieten, die mit einem Aufzug erreichbar sind. Immer wichtiger wird gerade für ältere Interessenten auch die Barriere-reduzierung innerhalb der Wohnung, um diese möglichst

lange und selbstbestimmt nutzen zu können. Dabei dominiert der Wunsch nach einer möglichst bodengleichen Dusche. Mit gezielten Einzelmodernisierungen in leeren aber auch bewohnten Wohnungen, 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.

In geringem Umfang werden möblierte oder mit Einbauküchen ausgestattete Wohnungen (z. B. von Saisonarbeitern, Studenten oder Pendlern) nachgefragt. Die Gesellschaft kann die Nachfrage ausreichend bedienen.

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	11	5 %
21 - 40 Jahre	91	39 %
41 - 60 Jahre	68	29 %
ab 61 Jahre	52	23 %
ohne Angabe	10	4 %
	<b>232</b>	<b>100 %</b>

## Aktuelle Mieterstruktur

### Altersstruktur

Das Durchschnittsalter der Mieter der Gesellschaft beträgt ca. 58 Lebensjahre.

Die Altersstruktur der Mieter stellt sich wie folgt dar:

Altersstruktur Mieter		
Alter	Anzahl	in %
bis 20 Jahre	16	1 %
21 - 40 Jahre	450	19 %
41 - 60 Jahre	691	30 %
ab 61 Jahre	933	40 %
ohne Angabe	238	10 %
	<b>2.328</b>	<b>100 %</b>

### Mieter mit Betreuung

Zum Stichtag 31.12.2019 werden 102 (31.12.2018: 94) Mieter der Gesellschaft, davon zwei Drittel Männer, von 40 gerichtlich bestellten Betreuern (i. d. R. Berufsbetreuer, vereinzelt Familienangehörige) aus den unterschiedlichsten Gründen heraus betreut.

### Ausländische Mieter

Aktuell sind ca. 4,4 % aller Mieter der Gesellschaft ausländische Staatsangehörige mit zum Teil schon langjährigen Vertragsverhältnissen. Dies entspricht einer Zahl von 102 Mietverträgen.



## Analyse der Beendigung von Wohnraummietverhältnissen

Die Kündigungsgründe der Mieter stellen sich wie folgt dar:

Kündigungsgründe	Anzahl der Kündigungen in 2019	bezogen auf Gesamtkündigungen	Anzahl der Kündigungen in 2018	bezogen auf Gesamtkündigungen
familiäre Gründe	47	17,7 %	51	19,4 %
Umzug ins Pflegeheim	40	15,1 %	29	11,0 %
Arbeitsplatzwechsel	31	11,7 %	28	10,6 %
sonstige Gründe	31	11,7 %	18	6,8 %
Sterbefall	24	9,1 %	33	12,5 %
Wohnung zu klein	21	7,9 %	17	6,5 %
fristlose Kündigung	16	6,0 %	14	5,3 %
Wohnungstausch	15	5,7 %	11	4,2 %
altersbedingter Umzug innerhalb WOBAG	8	3,0 %	5	1,9 %
altersbedingter Umzug	6	2,3 %	10	3,8 %
Wohnung zu groß	6	2,3 %	2	0,8 %
Modernisierung	6	2,3 %	0	0,0 %
Mietpreis zu hoch	5	1,9 %	7	2,7 %
Verkauf/Nutzungsänderung	4	1,5 %	4	1,5 %
Eigenheim	3	1,1 %	12	4,6 %
Umzug wegen schlechtem Umfeld	1	0,4 %	1	0,4 %
Streit mit den Nachbarn	1	0,4 %	1	0,4 %
Abriss	0	0,0 %	17	6,5 %
Wohnung unsaniert	0	0,0 %	3	1,1 %
	<b>265</b>	<b>100,0 %</b>	<b>263</b>	<b>100,0 %</b>

Am häufigsten werden Wohnraummietverhältnisse wegen des hohen Lebensalters und der damit verbundenen Lebensumstände beendet. Insgesamt waren es im Berichtsjahr 78 Mietverhältnisse, dies entspricht einem Anteil von ca. 29,5 % aller Beendigungen. Weiterhin führen familiäre Gründe, Arbeitsplatzwechsel und der Wunsch nach Vergrößerung zur Wohnungskündigung.

Die Umstände in diesen Fällen sind von der Gesellschaft kaum beeinflussbar.

Im Berichtsjahr wurden außerdem 16 Wohnraummietverhältnisse von der Gesellschaft durch außerordentliche fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs oder Wohnverhaltens beendet.

Aus den beendeten Vertragsverhältnissen ergibt sich folgende Verzugsituation:

<b>Verzug (ohne Sterbefälle)</b>	<b>Anzahl 2019</b>	<b>Anteil an Summe in %</b>	<b>Anzahl 2018</b>	<b>Anteil an Summe in %</b>
innerhalb WOBAG	55	22,8 %	38	16,5 %
innerhalb Saalfeld	86	35,7 %	89	38,7 %
nach Rudolstadt	11	4,6 %	11	4,8 %
nach Bad Blankenburg	5	2,1 %	2	0,9 %
innerhalb des Landkreises	15	6,2 %	21	9,1 %
innerhalb Thüringen	15	6,2 %	26	11,3 %
innerhalb Deutschland	33	13,7 %	34	14,8 %
ins Ausland	1	0,4 %	0	0,0 %
unbekannt verzogen	9	3,8 %	7	3,0 %
nicht umgezogen (z. B. bei Verkauf)	5	2,1 %	0	0,0 %
befristete Anmietung durch Firma für Mitarbeiter	3	1,2 %	0	0,0 %
verstorben (nach Kündigung)	3	1,2 %	2	0,9 %
	<b>241</b>	<b>100,0 %</b>	<b>230</b>	<b>100,0 %</b>

Aus allen Beendigungen von Wohnraummietverhältnissen des Geschäftsjahres 2019 sind 55 neue Mietverhältnisse in anderen Wohnungen der Gesellschaft zustande gekommen.

### Staatliche Transferleistungen

325 (31.12.2018: 327) Mieter sind der Gesellschaft als Empfänger von Arbeitslosengeld II bzw. Grundsicherung bekannt, dies sind ca. 14 % aller Mieter der Gesellschaft.

Von diesen Mietern wohnen rund 72 % im Wohngebiet Gorndorf und bilden dort einen Anteil von ca. 17 % der Mieterschaft. Ca. 17 % dieses Personenkreises sind Mieter in den Objekten Prinz-Louis-Ferdinand-Straße 14 – 16 und 18 – 20 (ca. 62 % der Mieterschaft). Von ca. 61 % 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 (SGB II) 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 arbeitsintensiv, aber zur Vermeidung von Zahlungsverzügen und den damit verbundenen Konsequenzen notwendig.

## Leerstand bei Wohnungen

Am 31.12.2019 stehen von 2.537 Wohnungen der Gesellschaft (31.12.2018: 2.586) 209 Wohnungen (31.12.2018: 228) leer, dies entspricht einer Leerstandsquote von 8,2 % (31.12.2018: 8,8 %). In den am 31.12.2018 228 leeren Wohnungen sind 41 Einheiten enthalten, die in 2019 verkaufte Objekte betreffen. Wird der

Leerstand am 31.12.2018 um diese Einheiten bereinigt, stehen im verbleibenden Bestand zum Stichtag 187 Wohnungen leer. Somit hat sich der Leerstand im verbleibenden Bestand bei Stichtagsvergleich um 22 Wohnungen erhöht.

Folgende Leerstandsquoten zum 31.12.2019 ergeben sich bei Unterscheidung des Sanierungsstandes:

Sanierungsstand	Wohnungen gesamt	leer stehende Wohnungen	Leerstands- quote
vollsanierter Bestand	2.049	136	6,6 %
teilsanierter Bestand	94	2	2,1 %
unsanierter Bestand	342	70	20,5 %
Neubau	52	1	1,9 %
	<b>2.537</b>	<b>209</b>	

Die hochgradige Vermietung des sanierten und neu gebauten Bestandes (2.195 Wohnungen) hat höchste Priorität. Von diesen Wohnungen stehen am 31.12.2019 139 (31.12.2018: 127) leer, dies sind 6,3 % (31.12.2018: 5,8 %). 110 der leer stehenden vollsanierten Wohnungen befinden sich im Wohngebiet Gorndorf. Der Leerstand im unsanierten Bestand ist im Vergleich zum Vorjah-

resstichtag (101 Wohnungen) um 31 Wohnungen gesunken. 41 der leerstehenden und unsanierten Wohnungen befanden sich in Objekten, die in 2019 verkauft wurden. Dem Leerstand in den unsanierten Objekten wird, soweit diese weiterhin mittel- und langfristig am Markt gehalten werden sollen, durch gezielte Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen begegnet.

Der Leerstand stellt sich am 31.12.2019 in den einzelnen Wohngebieten wie folgt dar:

Wohngebiet	Wohnungen gesamt	leer stehende Wohnungen	Leerstands- quote
Stadt	309	27	8,7 %
Obere Stadt	418	7	1,7 %
Gorndorf	1.565	158	10,1 %
Altsaalfeld	113	1	0,9 %
Beulwitz	104	16	15,4 %
Graba	28	0	0,0 %
	<b>2.537</b>	<b>209</b>	

In der Stadt stehen 19 Wohnungen wegen Modernisierung (12) und zukünftigen Entwicklungspotentials (7) leer. Im Wohngebiet Gorndorf sind zum Vorjahresstichtag (143 Wohnungen) 15 Woh-

nungen weniger vermietet. In Beulwitz nimmt der Leerstand wieder zu (31.12.2018: 7 Wohnungen).

## Betriebskosten

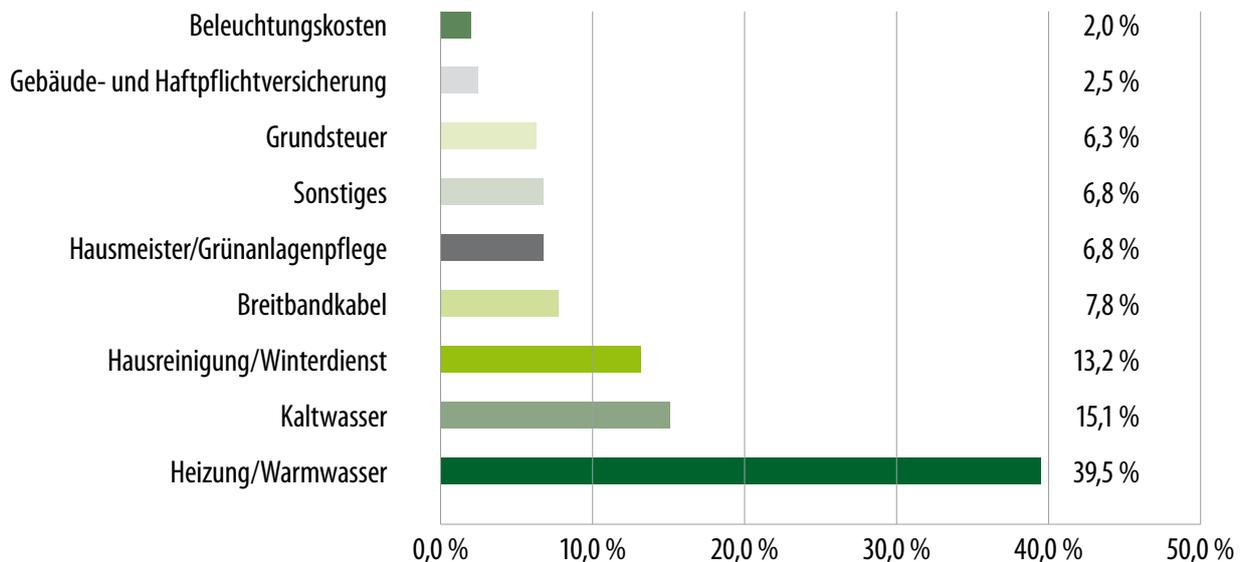
Von großer Bedeutung für die Mieter ist die Höhe der Betriebs- und Heizkosten. Im Wesentlichen handelt es sich hierbei für die Gesellschaft zwar um einen durchlaufenden Posten, dennoch werden die einzelnen Betriebskosten und auch deren Summe intensiv von der Gesellschaft beobachtet. Für Betriebskosten gilt der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit, d. h. es ist auf ein angemessenes Kosten-Nutzen-Verhältnis zu achten.

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

wirken dem jedoch entgegen. Die umlagefähigen Betriebskosten des Jahres 2019 betragen 2,02 €/m<sup>2</sup> (2018: 1,98 €/m<sup>2</sup>).

Für das Abrechnungsjahr 2020 wird mit Steigerungen bei den kalten Betriebskosten und den Heizkosten gerechnet. Zur Vermeidung von Nachzahlungen werden die Vorauszahlungen mit der Betriebskostenabrechnung angepasst.

Die Betriebskosten des Abrechnungsjahres 2018 wurden analysiert. Aus nachfolgendem Diagramm ist der prozentuale Anteil der einzelnen Betriebskostenarten an den gesamten Betriebskosten ersichtlich.



## Gewerbebewirtschaftung

Am 31.12.2019 bewirtschaftet die Gesellschaft 78 Gewerbe, von denen 73 vermietet sind. Von den am 31.12.2019 leerstehenden 5 Gewerbe ist eine Einheit vermietbar.

Die verbleibenden 4 Gewerbe stehen wegen Modernisierung oder fehlenden bzw. zukünftigen Entwicklungspotentials leer.

## 1.6. Sollmiete, Erlösschmälerungen und Mietrückstände

Die Sollmiete des Geschäftsjahres 2019 beträgt 9.709,7 T€ und ist im Vergleich zum Geschäftsjahr 2018 um 13,0 T€ gestiegen.

	2019 T€	2018 T€	Differenz T€
Sollmiete für Wohnungen	8.706,5	8.694,7	11,8
Sollmiete für Gewerbe	751,2	756,3	-5,1
Sollmiete für Garagen und Stellplätze	252,0	245,7	6,3
	<b>9.709,7</b>	<b>9.696,7</b>	<b>13,0</b>

Die Sollmietsteigerung im Bereich der Wohnungen beträgt 11,8 T€. Dabei ist die Sollmiete für Wohnungen bei 73 Objekten höher als im Vorjahr (70,7 T€), niedriger ist sie bei 7 Objekten (58,9 T€). Die Sollmieterhöhung ergibt sich durch Mieterhöhungen im Bestand und bei Neuvermietungen sowie die ganzjährige Vermietung der Klostergasse 29 mit 6 Wohnungen (2018: 8 Monate). Der Sollmietrückgang bei den Wohnungen ist mit 56,4 T€ durch unterjährige Verkäufe in 2019 verursacht.

Der Rückgang der Gewerbesollmiete ist im Wesentlichen dem Verkauf des Objektes Auf dem Graben 6 in 2019 geschuldet.

Die gestiegene Sollmiete bei den Stellplätzen und Garagen ergibt sich insbesondere durch Mieterhöhungen und die ganzjährige Vermietung der in 2018 fertiggestellten Stellplätze in der Klostergasse 25, 27, 29 (2018: 6 Monate).

Die für das Jahr 2019 zu verzeichnenden Erlösschmälerungen betragen 666,3 T€ (6,9 % der Sollmiete, Vorjahr: 6,4 %) und sind im Vergleich zum Vorjahr um 48,0 T€ gestiegen.

	2019 T€	2018 T€	Differenz T€
Erlösschmälerung bei Wohnungen	628,8	570,9	57,9
Erlösschmälerung bei Gewerbe	14,5	21,2	-6,7
Erlösschmälerung bei Garagen und Stellplätzen	23,0	26,2	-3,2
	<b>666,3</b>	<b>618,3</b>	<b>48,0</b>

Die gestiegenen Erlösschmälerungen ergeben sich mit 57,9 T€ aus dem Bereich der Wohnungen, denen gesunkene Erlösschmälerungen (9,9 T€) bei Gewerbe und Stellplätzen/Garagen gegenüberstehen. Hauptgrund ist der allgemein gestiegene Leerstand im Wohnungsbestand.

Die Nettomiete, die sich aus der Sollmiete abzüglich Erlösschmälerungen ergibt, hat sich gegenüber dem Vorjahr verringert (35,0 T€) und beträgt 9.043,4 T€.

Je m<sup>2</sup> Fläche und Monat beträgt die Sollmiete 5,33 € (Vorjahr: 5,28 €) und die Nettomiete 4,96 € (Vorjahr: 4,94 €).

Die Wohnungen der Gesellschaft lassen sich in folgende Preissegmente einteilen:

bis 4,00 €	2,1 %
4,01 € bis 4,50 €	4,8 %
4,51 € bis 5,00 €	38,2 %
5,01 € bis 5,50 €	29,2 %
5,51 € bis 6,00 €	15,9 %
6,01 € bis 7,00 €	8,1 %
ab 7,01 €	1,7 %

Die Sollmiete im Monat Dezember für die Jahre 2019 und 2018 je m<sup>2</sup> Wohnfläche und Monat stellt sich bei Unterscheidung nach Sanierungsstand wie folgt dar:

	31.12.2019	31.12.2018
	€	€
vollsanierete Objekte	5,25	5,22
teilsanierte Objekte	5,12	5,12
unsanierte Objekte	4,41	4,20
Neubau	6,55	6,55

Der Neubau enthält 34 Wohnungen, deren Miete aufgrund des zur Finanzierung des Bauvorhabens in Anspruch genommenen 1. Förderweges (sozialer Wohnungsbau) preisgebunden ist.

Durch den Verkauf von zwei unsanierten Objekten mit geringen Mieten und Mieterhöhungen ist die durchschnittliche Wohnungssollmiete je m<sup>2</sup> und Monat im unsanierten Bestand gestiegen.

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

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

Per 31.12.2019 belaufen sich die Forderungen aus Vermietung einschließlich Miet- und Räumungsklagen und Weiterberechnungen auf 42,4 T€ (Vorjahr: 55,2 T€). Die Forderungen waren zum 31.12.2019 in Höhe von 39,1 T€ (Vorjahr: 34,0 T€) wertberichtigt.

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

Wohnungsinteressenten werden im Rahmen der eingeschränkten rechtlichen Möglichkeiten vor Abschluss eines Mietvertrages überprüft.

Trotz dieser Bemühungen sind im Geschäftsjahr 2019 neue Mietrückstände aus der Vermietung und Verpachtung (ohne Forderungen aus Miet- und Räumungsklagen und Weiterberechnungen) in Höhe von 50,7 T€ entstanden. Von den Mietforderungen am 31.12.2018 (56,5 T€) wurden im Laufe des Jahres 2019 ca. 72 % durch Zahlung beglichen.

Zum Ausgleich der Mietschulden werden mit Mietern Ratenzahlungsvereinbarungen abgeschlossen. Zum 31.12.2019 bestehen 31 Ratenzahlungsvereinbarungen ohne gerichtliche Geltendmachung und 30 Ratenzahlungsvereinbarungen bei gerichtlich geltend gemachten Forderungen und in Inkasso-Verfahren.

Im Geschäftsjahr 2019 wurden gegen 12 Mieter Räumungsverfahren (davon 2 Garagen und 1 Gewerbe) eingeleitet. Acht der Verfahren wurden zugunsten der Gesellschaft entschieden, in einem Fall wurde nach vollständiger Zahlung die Klage zurückgenommen und drei Verfahren sind noch anhängig.

Aus zwei der Räumungstitel wurde bisher vollstreckt und je eine Wohnung und eine Garage wurden nach Vorliegen des Vollstreckungstitels freiwillig an die Gesellschaft zurückgegeben.

Mit drei Mietern wurde eine Zahlungsvereinbarung getroffen und das Mietverhältnis fortgeführt. Außerdem wurden drei zwangsweise Wohnungsherausgaben aus Räumungstiteln aus Vorjahren in 2019 vollzogen und für ein Gewerbe wurde die Zwangsäumung im März 2020 beauftragt.

Seit 01.01.2019 wurden 32 Mahnbescheide beantragt. Neun der Forderungen wurden vollständig beglichen und für sechs Forderungen besteht eine laufende Ratenzahlung. Gegen die übrigen Schuldner wurden bzw. werden Zwangsvollstreckungsmaßnahmen eingeleitet, sofern diese nicht amtsbekannt mittellos sind.

Die Gesellschaft hat zwei externe Dienstleister zur weiteren Beibehaltung von bereits titulierten oder für die Gesellschaft nicht erfolgversprechend zu verfolgenden Forderungen beauftragt.

Bis zum 31.12.2019 wurden 366 Fälle an die Inkassounternehmen übergeben. Hiervon sind 204 Vorgänge erledigt, davon ca. 25 % durch Zahlung. Durch den persönlichen Kontakt der externen Dienstleister zu den Schuldner konnten bei ca. 21 % der übergebenen Fälle Zahlungen erwirkt werden.

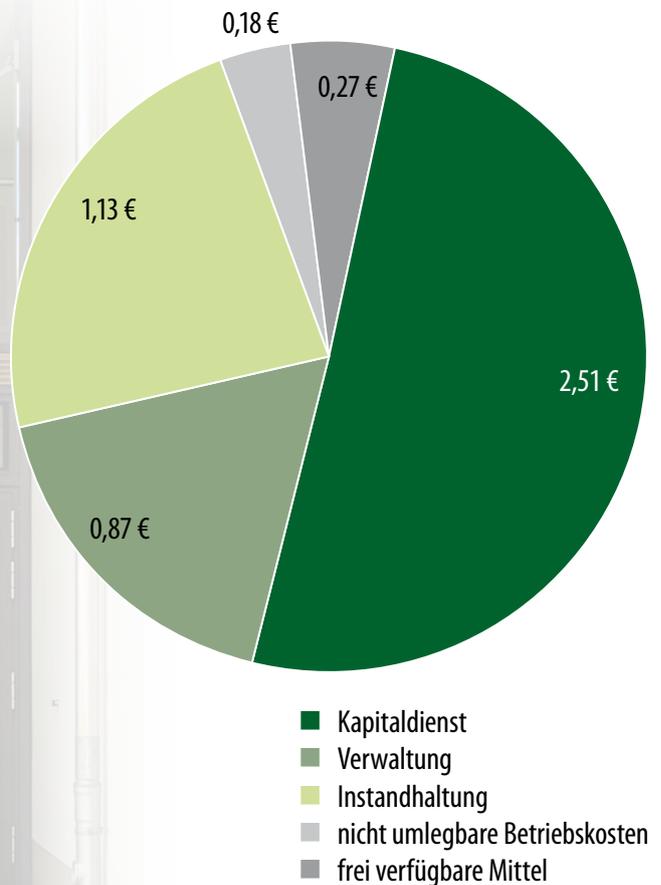
## 1.7. Mietenverwendung

Aus nachfolgender Tabelle ist ersichtlich, wie die Nettomiete je m<sup>2</sup> und Monat der Geschäftsjahre 2019 und 2018 verwendet wurde

und wie viel von der Nettomiete frei verfügbar blieb, z. B. für Investitionen und außerplanmäßige Tilgungen.

Mietenverwendung je m <sup>2</sup> und Monat				
Verwendung	2019		2018	
Kapitaldienst	2,51 €	50,6%	2,53 €	51,2 %
Verwaltung	0,87 €	17,6%	0,78 €	15,8 %
Instandhaltung	1,13 €	22,8%	1,16 €	23,5 %
nicht umlegbare Betriebskosten	0,18 €	3,6%	0,17 €	3,5 %
frei verfügbare Mittel	0,27 €	5,4%	0,30 €	6,0 %
<b>Nettomiete</b>	<b>4,96 €</b>	<b>100,0 %</b>	<b>4,94 €</b>	<b>100,0 %</b>

Für das Jahr 2019 wird die Mietenverwendung zusätzlich in einem Diagramm veranschaulicht.



## 1.8. Investitionen

### Kleiststraße 1 und 1 a, Hospiz

Zur Schaffung eines stationären Hospizes in Saalfeld wurde nach einer mehr als 3-jährigen intensiven Vorbereitungsphase im Geschäftsjahr 2019 durch den „Hospiz am Saalebogen e. V.“, die Stadt Saalfeld und die Gesellschaft maßgeblich gehandelt.

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 m<sup>2</sup> 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 ist die Sanierung von zwei Bestandsgebäuden sowie deren Verbindung und Erweiterung um einen eingeschossigen Neubau. Damit entstehen auf einer Nutzfläche von ca. 800 m<sup>2</sup> zehn Gästezimmer, Gemeinschafts- und Funktionsräume sowie ein Angehörigenzimmer. Ein bestehender Pavillon innerhalb der Gartenanlage wird umfassend denkmalgerecht saniert und zukünftig als Raum der Stille dem Hospiz zur Verfügung stehen.

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

Bereits seit Mai 2018 liegt die bestandskräftige Baugenehmigung vor. Im September 2019 wurde mit der Investitionsmaßnahme begonnen. Nach Abbruch eines Bestandsgebäudes und der Entkernung des Haupthauses erfolgte im Zusammenhang mit der Errichtung der Bodenplatte für den Neubauteil im November 2019 die feierliche Grundsteinlegung, begleitet von einem hohen öffentlichen Interesse für das Vorhaben.

Ende Februar 2020 war der Neubau im Rohbau fertig gestellt. Den Abschluss aller konstruktiv erforderlichen Verstärkungsmaßnahmen am Bestandsdachstuhl des Hauptgebäudes markierte ein Richtfest am 2. März 2020. Im weiteren Baufortschritt folgten die Ziegeleindeckung des Haupthauses, Dachdämmungs- und Abdichtungsarbeiten im Bereich des Flachdaches des Neubaus sowie Rohbaubearbeitungen zur Schaffung der neuen Raumstrukturen in allen Gebäudeteilen. Auch unter den derzeit erschwerten äußeren Rahmenbedingungen der Corona-Krise ist bisher ein planmäßiger Ausschreibungs- und Bauverlauf gesichert.

Ab Mai 2020 beginnen die Arbeiten in den Gewerken Fenster, Trockenbau, Heizung-, Sanitär- und Lüftungsinstallation sowie in der Stark- und Schwachstromtechnik. Weitere Bauleistungen sind zur Vergabe ausgeschrieben. In Abhängigkeit vom Baufortschritt wird mit der Gestaltung der dem Hospiz zugehörigen Frei- und Gartenflächen sowie der Sanierung des Pavillons begonnen.

*Kleiststraße 1 und 1 a*



Vorbehaltlich der Entwicklungen zur derzeitigen Krisensituation und deren Auswirkungen auf die Bauwirtschaft geht die Gesellschaft derzeit von einer Fertigstellung des Bauvorhabens Mitte 2021 aus.

Begleitend zur Errichtung des Hospizes wird die Gesellschaft in einem mehrjährigen Zeitraum die gesamte Gartenanlage denk-

malgerecht restrukturieren. Dazu wird gegenwärtig im Auftrag der Gesellschaft eine denkmalpflegerische Zielplanung erarbeitet.

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.“ ist auch weiterhin gesichert.

## Saalstraße 31

Das 1951 als Baulückenschluss errichtete Gebäude in Innenstadtlage war in seiner baulichen Ausstattung verschlissen und befand sich nicht mehr im aktiven Vermietungsprozess der Gesellschaft. Es beinhaltete im Bestand 12 Wohnungen mit insgesamt ca. 455 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie ein Gewerbe mit ca. 150 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> und ca. 74 m<sup>2</sup> sowie sechs 2-Raum-Wohnungen mit Größen zwischen ca. 50 m<sup>2</sup> und ca. 59 m<sup>2</sup>. Das Erdgeschoss wird auf einer Fläche von ca. 118 m<sup>2</sup> eine gewerbliche Nutzung erhalten.

Im August 2019 wurde die Baugenehmigung erteilt. Der Baubeginn mit Erschließungsarbeiten erfolgte Anfang Oktober 2019. In der Folge waren umfangreiche Entkernungsarbeiten und aufwändige statische Sicherungsmaßnahmen zur Ertüchtigung der vorhandenen Bausubstanz zu erbringen. Der vorhandene Dachstuhl wurde beidseitig konstruktiv durch den Einbau großforma-

tiger Gauben zur angemessenen Belichtung der Wohnungen im Dachgeschoss verändert. Die Ziegeleindeckung des Daches war im März 2020 abgeschlossen. Im Anschluss konnte mit dem Einbau der Fenster als Voraussetzung für den Einsatz der Ausbaugewerke begonnen werden. Alle Raumstrukturen der zukünftigen Wohnungen sind errichtet. Mit den haustechnischen Installationen wurde begonnen.

Parallel zum Innenausbau wird an Vorleistungen zum hofseitigen Anbau von Balkonen sowie an der Fassadendämmung gearbeitet.

In Vorbereitung befindet sich der Ausbau des Erdgeschosses zur gewerblichen Nutzung. Dazu werden derzeit intensive technische Abstimmungen mit dem zukünftigen Mieter geführt.

Vorbehaltlich der Entwicklungen zur derzeitigen Krisensituation und deren Auswirkungen auf die Bauwirtschaft geht die Gesellschaft derzeit von einer Fertigstellung des Bauvorhabens Ende 2020 aus. Die Akquise von Mietinteressenten hat begonnen.

Die Gesellschaft investiert in das Objekt Saalstraße 31 ca. 1.415,5 T€.



Saalstraße 31 – Fassade



Saalstraße 31 – Innenausbau

## Sonstige Investitionen

Die Gesellschaft tätigte im Geschäftsjahr 2019 weitere Bauinvestitionen in einem Umfang von insgesamt ca. 138,6 T€ wie z. B. zur Neugestaltung des Hofes Judengasse 2, zur Verbesserung von Außenanlagen sowie in Restleistungen aus Vorjahren.

## 1.9. Investitionsvorbereitungen

Die Gesellschaft plant ab dem Geschäftsjahr 2021 die Umsetzung erheblicher Neubauinvestitionen zur marktgerechten Entwicklung ihres Portfolios an nachfragestarken Standorten im Stadtgebiet von Saalfeld. Dafür waren ab dem Geschäftsjahr 2019 planerische Vorleistungen erforderlich. Folgende Wohnanlagen sollen entwickelt werden:

### Wohnen an den Safrangärten

Im Quartier Rainweg/Weststraße verfügt die Gesellschaft über ein ca. 15.500 m<sup>2</sup> großes erschlossenes Grundstück. Infolge der demographischen Entwicklung hat die Gesellschaft im Zeitraum 2007 bis 2013 in diesem Areal 272 DDR-Plattenbauwohnungen abgerissen.

In Umsetzung der Zielstellungen des „Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes Saalfeld 2035“ mit der Maßgabe, die Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung zu priorisieren, soll das Gebiet als Wohnstandort durch die Gesellschaft neu entwickelt werden. Entsprechend der Nachfragesituation am Wohnungsmarkt der Stadt Saalfeld ist geplant, in mehreren Baufeldern abschnittsweise Mietwohnungen überwiegend als 3-Raum- und 4-Raum-Wohnungen für Familien zu bauen.

Im Baufeld I plant die Gesellschaft die Errichtung von 45 barrierefreien Wohnungen in 5 Gebäuden nach der „Richtlinie für die Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus in besonderen Gebietskulissen zur Innenstadtabstabilisierung im Freistaat Thüringen“ in zwei Bauabschnitten. Die Programmanmeldung zur Förderung wurde im November 2019 im Thüringer Landesverwaltungsamt eingereicht. Dafür war die Erarbeitung einer Entwurfsplanung erforderlich.

In Abhängigkeit der Bestätigung der Programmanmeldung wird die Gesellschaft im Jahr 2020 das Vorhaben weiter planerisch vorbereiten und zeitlich konkreter einordnen. Derzeit geht die Gesellschaft von einem Beginn des 1. Bauabschnitts mit 27 Wohnungen in 3 Mehrfamilienhäusern Anfang 2021 aus.

*Baufeld „Wohnen an den Safrangärten“*



## Käthe-Kollwitz-Straße 1

Für das ca. 2.900 m<sup>2</sup> große zentrumsnah liegende Grundstück im Eigentum der Gesellschaft wurde in 2019 eine Entwicklung mittels Bebauungsstudien geprüft. Ziel ist die Schaffung von Mietwohnungsangeboten für Familien. Im Ergebnis finden derzeit

vertiefende Planungsleistungen zur Errichtung eines Neubaus mit 15 Wohnungen und ca. 930 m<sup>2</sup> Wohnfläche statt. Ein möglicher Baubeginn ist für 2021 avisiert.

## Instandhaltung/Instandsetzung

Gesamtkosten	2.001,0 T€
abzüglich Aufwendungen für Brandschäden:	274,5 T€
<b>Gesamtkosten Instandhaltung</b>	<b>1.726,5 T€</b>
<b>Zusammensetzung:</b>	
Kleininstandhaltung Wohngebiete	880,6 T€
komplexe Sanierung von Wohnungen	314,2 T€
Instandhaltung von Haustechnik	189,4 T€
Fassaden	129,2 T€
Dächer	78,4 T€
Malerarbeiten Treppenhäuser	62,6 T€
sonstige Instandhaltung	72,1 T€

- 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
- Maler- und Bodenlegerarbeiten in Treppenhäusern
- Sonstige bauliche Aufwendungen zur Bestandserhaltung (sicherheitstechnische Anlagen, Keller, Außenanlagen, Baumpflegemaßnahmen)

Der Instandhaltungsplan 2019 war wie in den Vorjahren zur Sicherung des zielgerichteten Einsatzes der Mittel und der Zuordnung klarer Verantwortlichkeiten in mehrere Bereiche gegliedert. Mit einer monatlichen Kostenkontrolle und umfangreichen inhaltlichen Analysen wird das Instandhaltungsbudget der Gesellschaft gesteuert.

Maßgebliche Einzelmaßnahmen des Instandhaltungsplans 2019 waren:

Ein ständiger Arbeitsschwerpunkt war die Überwachung der zeitnahen Auftrags erledigung durch die beauftragten Firmen als wichtiger Aspekt der Mieterzufriedenheit.

- Erneuerung Fassadenanstrich Lendenstreichstraße 2 (90,1 T€)
- Dachsanierung und Erneuerung Fassadenanstrich Lönnsstraße 2 (41,7 T€)
- Flachdachsanierung Gorndorfer Straße 41 a-b (24,4 T€)
- Neubau Müllplatz Am Bernhardsgraben 10-16 (10,6 T€)
- Erneuerung Wärmeerzeuger Obere Straße 7 (13,4 T€)

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. Ausführungszeiträume für Instandsetzungsarbeiten verlängern sich. Damit können Wohnungen teilweise erst verzögert für die Neuvermietung präsentiert werden.

Zur Erhaltung eines marktgerechten Immobilienbestandes sind für laufende Instandhaltungsmaßnahmen und planmäßige baualtersbedingte Ersatzinvestitionen zukünftig jährlich mindestens ca. 1.600 T€ notwendig.

Die Schwerpunkte des Mitteleinsatzes im Geschäftsjahr 2019 waren:

- Kleininstandsetzung von Wohnungen zur Sicherung der Wiedervermietung nach Mieterwechsel, insbesondere in den Gewerken Maler, Bodenleger und haustechnische Installationen



Schlossstraße 22

Die Tätigkeit der Gesellschaft wurde im Geschäftsjahr 2019 maßgeblich durch 3 Wohnungsbrände taggleich am 05.04.2019 geprägt. In der Albert-Schweitzer-Straße 136, Erasmus-Reinhold-Straße 7 und in der Oberen Straße 10 wurden dabei 3 Wohnungen vollständig zerstört. In der Albert-Schweitzer-Straße und der Erasmus-Reinhold-Straße führten die Brandauswirkungen zu erheblichen Folgeschäden, die den kompletten Leerzug und die Sanierung aller Wohnungen des jeweiligen Stranges erforderte. Durch die Gesellschaft musste ein umfassendes Umzugsmanagement für die betroffenen Mieter geleistet werden. In kooperativer Zusammenarbeit mit dem Gebäudeversicherer, einem Brandsanierer und regionalen Handwerkern konnten in sehr kurzer Zeit die äußeren Zeichen der Brände beseitigt werden. Die grundhafte Sanierung der Wohnungen in der Erasmus-Reinhold-Straße 7 und Oberen Straße 10 nahm einen Zeitraum bis Ende März 2020 in Anspruch.

In der Albert-Schweitzer-Straße 136 nutzte die Gesellschaft die Situation zu nachfragegerechten barrierefreien Grundrissänderungen unter Einbezug des Nachbarstranges. Diese Wohnungen sollen bis Juni 2020 fertiggestellt sein.

Die Aufwendungen zur Beseitigung der Brandschäden betragen im Geschäftsjahr 2019 274,5 T€ und werden von der Wohngebäudeversicherung ersetzt.

## 1.10. Abrissmaßnahmen

Die Gesellschaft hat seit dem Jahr 2003 ihren Wohnungsbestand durch Abriss um 685 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 37.611,84 m<sup>2</sup> verringert. Die Gesellschaft rechnet damit, dass auch in Zukunft wegen anhaltender Einwohnerverluste Wohnobjekte abgerissen werden müssen.

## 1.11. Leistungen für Dritte

### Tätigkeit als Sanierungsträger der Stadt Saalfeld

Schwerpunkte der Sanierungsträgertätigkeit im Geschäftsjahr 2019 waren:

- in Auftraggeberfunktion Erstellung des Bewilligungsantrages sowie Beauftragung und Begleitung der Planungen für das Modernisierungsgutachten Köditzgasse 27
- Erstellung des Bewilligungsantrages und der Fördervereinbarung für die Außenhautsanierung Köditzgasse 21
- Vorbereitung der Außenhautsanierung Obere Straße 28
- Vorbereitung und Erstellung des Bewilligungsantrages für die Sanierung der Grundstückseinfriedung Am hohen Ufer 8
- Betreuung der Fördermaßnahme Gesamtsanierung Saalstraße 16 – INKO, Erstellung des Bewilligungsantrages
- Vorbereitung der Außenhautsanierung Kirchplatz 3
- Vorprüfung steuerlicher Bescheinigungen
- objektbezogene Beratung von Eigentümern in Satzungsgebieten zu Fördermöglichkeiten
- Vorbereitung der Übergabe der Sanierungsträgersaufgabe wegen Beendigung des Tätigkeitsfeldes

Wie in den vergangenen Jahren bestimmten Abstimmungen mit Behörden, allgemeine Fördermittelkontrollen und -planung sowie Dokumentationsarbeiten die Tätigkeit des Sanierungsträgers maßgeblich. Kontinuierlich erfolgte die Mitarbeit und der Erfahrungsaustausch bei der ARGE Thüringer Sanierungsträger.

Das Tätigkeitsfeld des Sanierungsträgers wurde von der Gesellschaft zum 31.03.2020 eingestellt. Wesentlicher Grund hierfür ist das altersbedingte Ausscheiden der bearbeitenden Mitarbeiterin.



## Baubetreuung für Dritte

Für private Bauherren übernahm die Gesellschaft in 2019 in geringem Umfang Baubetreuungsleistungen für die Vorbereitung und Durchführung von Baumaßnahmen.

## Eigentums- und Fremdverwaltung

Die Gesellschaft bewirtschaftet am 31.12.2019 im Rahmen der Eigentums- und Fremdverwaltung 129 Wohnungen, 5 Gewerbe und 41 Stellplätze und Garagen. Mit Ablauf des 31.12.2019 hat die Gesellschaft das Geschäftsfeld eingestellt.

## 1.12. Betriebliche Organisation

Die Gesellschaft beschäftigt am 31.12.2019 eine Geschäftsführerin, 24 Angestellte, 6 Hausmeister und 3 Auszubildende. Die 24 Angestellten (Vorjahr: 22) entsprechen einer Stellenanzahl von 22,22 Stellen (Vorjahr: 20,89). Zusätzlich sind in der Gesellschaft am 31.12.2019 7 Arbeitnehmer (31.12.2018: 3) geringfügig für Concierge- und andere Dienstleistungen beschäftigt.

Die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit der Mitarbeiter (ohne Auszubildende, geringfügig Beschäftigte) beträgt ca. 15 Jahre und das durchschnittliche Alter ca. 48 Jahre.

Die Mitarbeiter nehmen regelmäßig Weiterbildungsangebote in Anspruch.

Die Gesellschaft entlohnt auf Basis des Vergütungstarifvertrages der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft.

Die Gesellschaft bildet im Ausbildungsberuf Immobilienkauffrau/ Immobilienkaufmann aus.

## 1.13. 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 Jahr 2018 wurden insgesamt 82 Mieter geehrt. Davon galt es ein 65-jähriges Jubiläum, zwei 60-jährige Jubiläen und zwölf 50-jährige Jubiläen zu würdigen.



## 2. Lage der Gesellschaft

### 2.1. Geschäftsergebnis

Das Geschäftsjahr 2019 war für die Gesellschaft erfolgreich. Die Gesellschaft weist einen Jahresüberschuss von 1.502,8 T€ aus. Vom Jahresüberschuss wurden laut § 22 des Gesellschaftsvertrages 20 % (300,6 T€) in die satzungsmäßige Rücklage eingestellt.

### 2.2. Vermögenslage und Kapitalstruktur

Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet. Das langfristig gebundene Vermögen ist zum Bilanzstichtag fristgerecht durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital finanziert. Der Anlagendeckungsgrad beträgt 102,7 % (Vorjahr 102,8 %).

Die Vermögens- und Kapitalstruktur der Gesellschaft zum Bilanzstichtag stellt sich wie folgt dar:

Vermögensstruktur	31.12.2019		31.12.2018		Veränderungen	
	T€	%	T€	%	T€	%
Langfristiges Vermögen	81.288,3	92,7	83.243,0	92,9	-1.954,7	-2,3
Sonstige mittel- und kurzfristige Aktiva	6.440,6	7,3	6.362,6	7,1	78,0	1,2
<b>Bilanzsumme</b>	<b>87.728,9</b>	<b>100,0</b>	<b>89.605,6</b>	<b>100,0</b>	<b>-1.876,7</b>	<b>-2,1</b>

Kapitalstruktur	31.12.2019		31.12.2018		Veränderungen	
	T€	%	T€	%	T€	%
Eigenkapital	42.165,4	48,1	40.692,6	45,4	1.472,8	3,6
Langfristiges Fremdkapital	40.539,0	46,2	44.133,5	49,3	-3.594,5	-8,1
Sonstige mittel- und kurzfristige Passiva	5.024,5	5,7	4.779,5	5,3	245,0	5,1
<b>Bilanzsumme</b>	<b>87.728,9</b>	<b>100,0</b>	<b>89.605,6</b>	<b>100,0</b>	<b>-1.876,7</b>	<b>-2,1</b>

Das langfristige Vermögen wird im Wesentlichen durch Investitionen und andere Zugänge in das Anlagevermögen (1.085,1 T€) reduziert um planmäßige Abschreibungen (3.022,7 T€) beeinflusst.

In der Erhöhung des Eigenkapitals ist eine Gesellschaftereinlage der Stadt Saalfeld in Form einer Immobilie im Wert von 284,0 T€ enthalten.

Das langfristige Fremdkapital vermindert sich insbesondere aufgrund planmäßiger Tilgungen (3.495,5 T€) und einem Tilgungszuschuss der Kreditanstalt für Wiederaufbau (96,2 T€). Im langfristigen Fremdkapital sind 2.129,2 T€ Mittel der Kreditanstalt für Wiederaufbau enthalten.

Im Vergleich zum Vorjahr ist die Bilanzsumme um 1.876,7 T€ gesunken.

## 2.3. Ertragslage

Das Jahresergebnis des Geschäftsjahres 2019 setzt sich wie folgt zusammen:

	2019	2018	Veränderung
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung	1.235,7	1.239,2	-3,5
Baubetreuung/Sanierungsträgertätigkeit	-10,1	-9,5	-0,6
Verwaltungsbetreuung	-12,1	-17,6	5,5
<b>Betriebsergebnis unter Berücksichtigung von Zinsaufwendungen</b>	<b>1.213,5</b>	<b>1.212,1</b>	<b>1,4</b>
Zins- und Beteiligungsergebnis	108,6	121,0	-12,4
neutrales Ergebnis	247,4	-679,7	927,1
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-66,7	-59,4	-7,3
<b>Jahresergebnis</b>	<b>1.502,8</b>	<b>594,0</b>	<b>908,8</b>

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung hat sich gegenüber dem Vorjahr geringfügig um 3,5 T€ verringert. Innerhalb des Ergebnisses haben sich jedoch nennenswerte Veränderungen zum Vorjahr ergeben. Erhöht haben sich im Wesentlichen die Personalaufwendungen (147,3 T€), die sonstigen betrieblichen Aufwendungen (58,7 T€) und die nicht umlagefähigen Betriebskosten (49,5 T€). Dem gegenüber stehen insbesondere gesunkene Zinsaufwendungen (128,8 T€), geringere Instandhaltungskosten (63,5 T€), höhere sonstige betriebliche Erträge (31,2 T€) und geringere sonstige Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung (34,6 T€).

Das Ergebnis aus der Baubetreuung/Sanierungsträgertätigkeit hat sich in 2019 gegenüber dem Vorjahr leicht verschlechtert.

Der Bereich Verwaltungsbetreuung beinhaltet die Eigentums- und Fremdverwaltung.

Das Ergebnis verbesserte sich im Vergleich zum Vorjahr aufgrund einer Verringerung des Arbeitsaufwandes in 2019.

Im Zins- und Beteiligungsergebnis sind im Wesentlichen Zinserträge für Guthaben bei Bausparkassen von 4,6 T€ (Vorjahr: 6,6 T€) und Beteiligungserträge von 104,0 T€ (Vorjahr: 114,4 T€) enthalten.

Das neutrale Ergebnis des Geschäftsjahres 2019 wird im Wesentlichen durch Gewinne aus dem Verkauf von Anlagevermögen in Höhe von 362,5 T€ (Vorjahr: 2,6 T€) bestimmt.

## 2.4. Finanzlage

Die finanzielle Lage der Gesellschaft ist aus nachfolgender Kapitalflussrechnung in Anlehnung an DRS 21 ersichtlich:

		2019	2018
		T€	T€
<b>Jahresergebnis</b>		<b>1.502,8</b>	<b>594,0</b>
+/-	Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	3.022,7	3.667,6
+/-	Zu-/Abnahme der Rückstellungen	236,7	-1,6
-/+	Gewinn/Verlust aus Abgängen von Anlagevermögen	-362,2	-2,5
<b>Cashflow</b>		<b>4.400,0</b>	<b>4.257,5</b>
+/-	Veränderung der kurzfristigen Aktiva und Passiva	-181,3	-250,5
+	Zinsaufwendungen	1.088,4	1.217,6
-	Zinserträge	-4,6	-6,6
-	Sonstige Beteiligungserträge	-104,0	-114,4
+	Ertragsteueraufwand	66,7	59,4
-	Ertragsteuerzahlungen	-41,6	-40,2
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>		<b>5.223,6</b>	<b>5.122,8</b>
-	Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-646,3	-994,9
-	Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-22,6	-39,6
+	Einzahlungen aus Abgängen des Sachanlagevermögens	250,5	171,6
+	Erhaltene Zinsen	4,6	6,6
+	Erhaltene Beteiligungserträge	104,0	114,4
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>		<b>-309,8</b>	<b>-741,9</b>
-	Planmäßige Tilgungen für Objektfinanzierungsmittel	-3.495,5	-3.435,3
-	Außerplanmäßige Tilgungen für Objektfinanzierungsmittel	-1,5	0,0
+	Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen	14,1	0,0
+	Einzahlungen aus der Aufnahme von Bankdarlehen	0,0	515,0
-/+	Auszahlungen in Bausparguthaben	-52,4	-52,4
-	Gezahlte Zinsen	-1.038,6	-1.161,9
-	Gewinnausschüttung an den Gesellschafter	-314,0	0,0
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>		<b>-4.887,9</b>	<b>-4.134,6</b>
<b>Veränderung des Finanzmittelbestandes</b>		<b>25,9</b>	<b>246,3</b>
Finanzmittelbestand zum 01.01. (ohne Bausparguthaben)		2.540,5	2.294,2
<b>Finanzmittelbestand zum 31.12. (ohne Bausparguthaben)</b>		<b>2.566,4</b>	<b>2.540,5</b>

Nachfolgend die wohnungswirtschaftliche Darstellung des Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit.

wohnungswirtschaftliche Darstellung		2019	2018
		T€	T€
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>		<b>5.223,6</b>	<b>5.122,8</b>
-	Gezahlte Zinsen	-1.038,6	-1.161,9
-	Planmäßige Tilgungen für Objektfinanzierungsmittel	-3.495,5	-3.435,3
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Annuität für Objektfinanzierungsmittel</b>		<b>689,5</b>	<b>525,6</b>

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit reichte im Geschäftsjahr 2019 aus, um die gezahlten planmäßigen Tilgungen und die Zinszahlungen zu decken. Es verbleibt aus diesem Bereich ein Cashflow-Überschuss. Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft war im Berichtsjahr jederzeit gegeben. Hauptfokus der Finanzdis-

position ist die jederzeitige Sicherung ausreichender liquider Mittel zur Bedienung sämtlicher Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäft und Generierung von Geldvermögen für die geplanten Investitionen.



### 3. Ausblick

Seit Anfang des Jahres 2020 hat sich das Virus Sars-CoV 2 weltweit ausgebreitet. Seit Mitte März 2020 ist auch Deutschland von deutlichen Einschnitten sowohl im Sozial- als auch im Wirtschaftsleben betroffen. Weitreichende Entscheidungen des Bundes bilden ebenso wie mehrere weitgreifende Allgemeinverfügungen durch das Land Thüringen und regional durch den Landkreis Saalfeld-Rudolstadt die Handlungsgrundlage für die Gesellschaft.

Die Gesellschaft organisiert darüber hinaus ihren Geschäftsbetrieb seit 16.03.2020 auf der Grundlage der branchenspezifischen Empfehlungen der wohnungswirtschaftlichen Verbände und der sonstigen amtlichen Verlautbarungen. Der Geschäftsbetrieb der Gesellschaft vollzieht sich mit erhöhten Sicherheitsvorkehrungen, aber dennoch weitestgehend normal.

Derzeit ist nicht absehbar, in welchem Zeitraum und in welcher Weise die äußeren Entwicklungen den Geschäftsbetrieb der Gesellschaft in 2020 und in der Folge beeinflussen werden.

Risiken im Geschäftsverlauf bestehen insbesondere im Einnahmehereich durch Mietausfälle, in der zeitlichen und inhaltlichen Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen sowie in Kostensteigerungen.

Das Geschäftsjahr 2020 ist für die Gesellschaft bisher planmäßig verlaufen. Maßgeblicher Handlungsrahmen der Geschäftstätigkeit mit dem immobilien Wirtschaftsgut Wohnen bleibt unverändert die demographische Entwicklung in Thüringen und in der Region.

Am Thüringer Wohnungsmarkt werden sich absehbar bis 2035 divergente demographische und räumliche Entwicklungen zwischen städtischen Zentren und ländlichen Räumen fortsetzen. Innerhalb ländlicher Räume kristallisieren sich derzeit zentrale Städte als Stabilitätszentren mit Ankerfunktionen für alle Lebensbereiche heraus. Saalfeld ist eine solche Ankerstadt. Sie verfügt sowohl im infrastrukturellen, wirtschaftlichen sowie im Dienstleistungs- und Vorsorgebereich über maßgebliche regionale Funktionen und damit Attraktivität. Diese haben unmittelbaren Einfluss auf die Lebensqualität der Menschen und beeinflussen die Entwicklungen am Wohnungsmarkt.

Bei den zukünftigen Wohnungsbedarfen im Landkreis Saalfeld-Rudolstadt dominieren die Überhänge die Neubedarfe. Gemäß den Aussagen des 2. Wohnungsmarktberichtes Thüringen vom März 2019 ist in solchen Gebieten davon auszugehen, dass sich die demographisch bedingten Neubedarfe vorrangig aus dem Geschosswohnungsbau speisen werden und sich nur noch auf Grund von qualitativer Zusatznachfrage entwickeln. Im Vergleich



*Geschäftsführerin Cordula Wiegand*

zu den übrigen Kreisgebieten wird den Kreisstädten regelmäßig eine deutlich günstigere Entwicklung prognostiziert. Dies trifft auf Saalfeld zu.

Der Wohnungsmarkt der Stadt Saalfeld wird in den nächsten Jahren durch eine Gleichzeitigkeit von Schrumpfung, Stagnation und Wachstum gekennzeichnet sein.

Die Stadt Saalfeld hat unter aktiver Beteiligung aller Wohnungsmarktakeure im Dezember 2019 das „Integrierte Stadtentwicklungskonzept Saalfeld 2035“ beschlossen. Der Gesellschaft liegt damit eine fundierte Grundlage für ihre Investitionsentscheidungen vor. Das Unternehmenskonzept und die 10-Jahres-Planung für die Jahre 2020 bis 2029 beinhalten die maßgebliche weitere Beteiligung am notwendigen Stadtumbauprozess als Einheit von Abriss unsanierter Objekte, bedarfsgerechter Modernisierung, punktuellm Neubau und kontinuierlicher Instandhaltung unter Erhalt marktgerechter und bezahlbarer Mieten.

Im Jahr 2019 hat die Gesellschaft mit der Sanierung des innerstädtischen Objektes Saalstraße 31 begonnen. Ende 2020 werden 6 2-Raum-Wohnungen, 2 3-Raum-Wohnungen sowie ein Gewerbe fertig gestellt sein und das Angebot der Gesellschaft in zentraler Lage erweitern.

Nach einer mehr als 3-jährigen Vorbereitungszeit hat die Gesellschaft in 2019 mit den Bauleistungen zur Schaffung eines stationären Hospizes in Saalfeld begonnen. Voraussichtlich ab Mitte 2021 wird es möglich sein, Menschen aus der Region in ihrem letzten Lebensabschnitt ein würdevolles Zuhause zu geben.

Am Standort Rainweg erfolgte Anfang 2020 der Planungsbeginn zur Errichtung von 45 Sozialwohnungen in 5 Gebäuden nach der Förderrichtlinie ISSP des Landes Thüringen. Für das innerstädtische Grundstück Käthe-Kollwitz-Straße 1 wird derzeit der Neubau einer weiteren Wohnanlage mit 15 Familien-Wohnungen planerisch untersucht.

Durch den erreichten Modernisierungsstand ergibt sich für die Gesellschaft in den nächsten Jahren kein Investitionszwang für ihre Bestandsobjekte. Ersatzinvestitionen aus den Sanierungsumfängen der 1990er und 2000er Jahre werden von der Gesellschaft vorausschauend geplant und mit den Erfordernissen aus der Marktentwicklung gekoppelt. Dazu hat die Gesellschaft im Jahr 2019 mit einer bautechnischen Lebenszyklusanalyse ihres Bestandes begonnen, um proaktiv Strategien für Investitionserfordernisse bis in die 2030er Jahre entwickeln zu können.

Das Mietpreisniveau der Stadt Saalfeld ist stabil. Sie verfügt über einen Mietspiegel mit einer Gültigkeit bis Ende 2020. Aktivitäten zur Erstellung eines neuen Mietspiegels hat die Stadt bereits Anfang 2020 eingeleitet.

Die Gesellschaft ist Partner von Behörden, Wohlfahrtsverbänden und weiteren Vertretern aus der Sozialwirtschaft. Sie bleibt eine Konstante bei der Bereitstellung von Wohnraum für die Schwachen in der Gesellschaft.

Der Leerstand im Wohnungsbestand der Gesellschaft bewegte sich im Jahr 2019 zwischen 8,9 % (mit Sondereinflüssen) und 8,2 %. Derzeit beträgt der Leerstand 8,6 %.

Der Kapitaldienst der Gesellschaft ist weiterhin rückläufig. Das anhaltend niedrige Zinsniveau wird für Anschlussfinanzierungen genutzt.

Die Voraussetzungen für ein erfolgreiches Wirken der Gesellschaft sind gegeben.

Saalfeld, im Mai 2020



Cordula Wiegand  
Geschäftsführerin

## Bilanz zum 31. Dezember 2019

### AKTIVA

		Geschäftsjahr €	Vorjahr €	
<b>A.</b>	<b>Anlagevermögen</b>			
	<b>I.</b>	<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
	1.	Entgeltlich erworbene Software	37.826,10	52.028,14
	2.	Entgeltlich erworbene Homepage	16.501,33	0,00
			<b>54.327,43</b>	<b>52.028,14</b>
	<b>II.</b>	<b>Sachanlagen</b>		
	1.	Grundstücke mit Wohnbauten	74.088.108,67	76.819.675,59
	2.	Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.827.077,73	4.701.096,84
	3.	Grundstücke ohne Bauten	574.735,67	575.821,47
	4.	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	200.424,14	177.573,91
	5.	Anlagen im Bau	714.372,57	0,00
	6.	Bauvorbereitungskosten	36.488,73	176.495,52
			<b>80.441.207,51</b>	<b>82.450.663,33</b>
	<b>III.</b>	<b>Finanzanlagen</b>		
		Anteile an verbundenen Unternehmen	39.880,77	39.880,77
			<b>80.535.415,71</b>	<b>82.542.572,24</b>
<b>B.</b>	<b>Umlaufvermögen</b>			
	<b>I.</b>	<b>Andere Vorräte</b>		
	1.	Unfertige Leistungen	3.508.937,62	3.452.832,31
	2.	Andere Vorräte	8.901,36	9.328,71
			<b>3.517.838,98</b>	<b>3.462.161,02</b>
	<b>II.</b>	<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
	1.	Forderungen aus Vermietung	42.445,78	55.233,32
	2.	Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	70.992,32	68.080,59
	3.	Forderungen gegen Gesellschafter	0,00	9.249,28
	4.	Sonstige Vermögensgegenstände	196.949,74	183.082,69
			<b>310.387,84</b>	<b>315.645,88</b>
	<b>III.</b>	<b>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>		
	1.	Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.566.374,51	2.540.474,62
	2.	Bausparguthaben	752.849,95	700.425,55
			<b>3.319.224,46</b>	<b>3.240.900,17</b>
			<b>7.147.451,28</b>	<b>7.018.707,07</b>
<b>C.</b>	<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
		Andere Rechnungsabgrenzungsposten	46.051,39	44.271,31
			<b>46.051,39</b>	<b>44.271,31</b>
			<b>87.728.918,38</b>	<b>89.605.550,62</b>

## Bilanz zum 31. Dezember 2019

### PASSIVA

		Geschäftsjahr €	Vorjahr €
<b>A.</b>	<b>Eigenkapital</b>		
<b>I.</b>	<b>Gezeichnetes Kapital</b>	<b>3.400.000,00</b>	<b>3.400.000,00</b>
<b>II.</b>	<b>Kapitalrücklage</b>	<b>1.460.457,01</b>	<b>1.176.457,01</b>
<b>III.</b>	<b>Gewinnrücklagen</b>		
1.	Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	18.621.757,05	18.621.757,05
2.	Satzungsmäßige Rücklage	1.590.791,98	1.290.236,62
3.	Andere Gewinnrücklagen	15.890.175,43	15.728.932,23
		<b>36.102.724,46</b>	<b>35.640.925,90</b>
<b>IV.</b>	<b>Bilanzgewinn</b>	<b>1.202.221,43</b>	<b>475.243,20</b>
		<b>42.165.402,90</b>	<b>40.692.626,11</b>
<b>B.</b>	<b>Rückstellungen</b>		
1.	Rückstellungen für Pensionen	137.623,00	138.893,00
2.	Steuerrückstellungen	57.678,00	28.950,00
3.	Sonstige Rückstellungen	458.006,31	216.245,01
		<b>653.307,31</b>	<b>384.088,01</b>
<b>C.</b>	<b>Verbindlichkeiten</b>		
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	40.447.459,75	44.044.487,80
2.	Erhaltene Anzahlungen	3.569.452,55	3.562.136,71
3.	Verbindlichkeiten aus Vermietung	16.089,03	28.111,26
4.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	626.724,18	498.986,63
5.	Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	112.116,73	110.054,34
6.	Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	357,00	169.000,00
7.	Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern € 36.200,90 (Vorjahr € 32.980,21) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 2.236,08 (Vorjahr € 123,59)	49.101,76	33.985,86
		<b>44.821.301,00</b>	<b>48.446.762,60</b>
<b>D.</b>	<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>88.907,17</b>	<b>82.073,90</b>
		<b>87.728.918,38</b>	<b>89.605.550,62</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2019

		Geschäftsjahr €	Vorjahr €
1.	Umsatzerlöse		
a)	aus der Hausbewirtschaftung	12.546.206,51	12.567.702,34
b)	aus Betreuungstätigkeit	49.256,64	74.798,22
c)	aus anderen Lieferungen und Leistungen	178.389,48	150.957,08
		<b>12.773.852,63</b>	<b>12.793.457,64</b>
2.	Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	56.105,31	5.635,37
3.	Andere aktivierte Eigenleistungen	47.199,90	44.757,82
4.	Sonstige betriebliche Erträge	756.100,89	325.232,73
5.	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a)	Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	5.599.230,76	5.332.346,72
b)	Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	8.235,92	12.418,00
		<b>5.607.466,68</b>	<b>5.344.764,72</b>
6.	Personalaufwand		
a)	Löhne und Gehälter	1.672.985,59	1.528.107,88
b)	Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung € 18.815,60 (Vorjahr € 24.043,82)	348.988,85	319.954,91
		<b>2.021.974,44</b>	<b>1.848.062,79</b>
7.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	3.022.663,36	3.870.947,46
8.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	415.115,27	349.165,00
9.	Erträge aus Beteiligungen (davon aus verbundenen Unternehmen € 104.000,00; Vorjahr € 114.400,00)	104.000,00	114.400,00
10.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	4.631,47	6.592,73
11.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon aus Abzinsung € 3.735,00; Vorjahr € 4.320,00)	1.088.442,06	1.217.632,12
12.	Steuern vom Einkommen und Ertrag	66.745,16	59.390,30
<b>13.</b>	<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>1.519.483,23</b>	<b>600.113,90</b>
14.	Sonstige Steuern	16.706,44	6.059,90
<b>15.</b>	<b>Jahresüberschuss</b>	<b>1.502.776,79</b>	<b>594.054,00</b>
16.	Einstellung in die satzungsmäßigen Rücklagen	300.555,36	118.810,80
<b>17.</b>	<b>Bilanzgewinn</b>	<b>1.202.221,43</b>	<b>475.243,20</b>

## Verbindlichkeitspiegel zum 31.12.2019

		Restlaufzeit			
		Gesamt in €	unter 1 Jahr in €	1 – 5 Jahre in €	über 5 Jahre in €
<b>1.</b>	<b>Verbindlichkeiten gegen- über Kreditinstituten</b>	<b>40.447.459,75</b>	<b>3.457.624,11</b>	<b>14.053.113,09</b>	<b>22.936.722,55</b>
	Vorjahr	44.044.487,80	3.636.930,82	13.622.730,09	26.784.826,89
<b>2.</b>	<b>Erhaltene Anzahlungen</b>	<b>3.569.452,55</b>	<b>3.569.452,55</b>		
	Vorjahr	3.562.136,71	3.562.136,71		
<b>3.</b>	<b>Verbindlichkeiten aus Vermietung</b>	<b>16.089,03</b>	<b>16.089,03</b>		
	Vorjahr	28.111,26	28.111,26		
<b>4.</b>	<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>626.724,18</b>	<b>626.724,18</b>		
	Vorjahr	498.986,63	498.986,63		
<b>5.</b>	<b>Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen</b>	<b>112.116,73</b>	<b>112.116,73</b>		
	Vorjahr	110.054,34	110.054,34		
<b>6.</b>	<b>Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern</b>	<b>357,00</b>	<b>357,00</b>		
	Vorjahr	169.000,00	169.000,00		
<b>7.</b>	<b>Sonstige Verbindlichkeiten</b>	<b>49.101,76</b>	<b>49.101,76</b>		
	Vorjahr	33.985,86	33.985,86		
	<b>Gesamt</b>	<b>44.821.301,00</b>	<b>7.831.465,36</b>	<b>14.053.113,09</b>	<b>22.936.722,55</b>
	Vorjahr	48.446.762,60	8.039.205,62	13.622.730,09	26.784.826,89

## Anlagespiegel für den Zeitraum

		Anschaffungs- und Herstellungskosten						
		Anfangs- bestand	Zugänge	Abgänge	Zuschüsse	Um- buchung Zugang	Um- buchung Abgang	Endstand
		01.01.2019						31.12.2019
I.	<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	250.885,44	22.551,69	3.210,67				270.226,46
II.	<b>Sachanlagen</b>							
1.	Grundstücke mit Wohnbauten	155.163.055,63	114.264,44	889.047,93				154.388.272,14
2.	Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.595.581,78	286.731,11	6.378,71		1.699,32		8.877.633,50
3.	Grundstücke ohne Bauten	620.887,21						620.887,21
4.	Bauten auf fremden Grundstücken	19.975,26						19.975,26
5.	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	792.733,12	85.513,47	31.567,53				846.679,06
6.	Anlagen im Bau	0,00	551.720,33			162.652,24		714.372,57
7.	Bauvorbereitungskosten	176.495,52	24.344,77				-164.351,56	36.488,73
		<b>165.368.728,52</b>	<b>1.062.574,12</b>	<b>926.994,17</b>	<b>0,00</b>	<b>164.351,56</b>	<b>-164.351,56</b>	<b>165.504.308,47</b>
III.	<b>Finanzanlagen</b>							
	Anteile an verbundenen Unternehmen	39.880,77						39.880,77
	<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>165.659.494,73</b>	<b>1.085.125,81</b>	<b>930.204,84</b>	<b>0,00</b>	<b>164.351,56</b>	<b>-164.351,56</b>	<b>165.814.415,70</b>

**01.01.2019 bis 31.12.2019**

Abschreibungen							Buchwerte (Angaben in €)		
Anfangs- bestand	Abschrei- bungen des Geschäfts- jahres	Änderungen der Abschreibungen in Zusammenhang mit					Endbestand		
		Zugängen	Zuschrei- bungen	Abgängen	Um- buchung Zugang	Um- buchung Abgang			
01.01.2019							31.12.2019	31.12.2019	31.12.2018
198.857,30	20.252,40			3.210,67			215.899,03	54.327,43	52.028,14
78.343.380,04	2.782.907,87			826.124,44			80.300.163,47	74.088.108,67	76.819.675,59
3.894.484,94	156.092,09			21,26			4.050.555,77	4.827.077,73	4.701.096,84
45.065,74	1.085,80						46.151,54	574.735,67	575.821,47
19.975,26							19.975,26	0,00	0,00
615.159,21	62.325,20			31.229,49			646.254,92	200.424,14	177.573,91
0,00							0,00	714.372,57	0,00
0,00							0,00	36.488,73	176.495,52
<b>82.918.065,19</b>	<b>3.002.410,96</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>857.375,19</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>85.063.100,96</b>	<b>80.441.207,51</b>	<b>82.450.663,33</b>
								39.880,77	39.880,77
<b>83.116.922,49</b>	<b>3.022.663,36</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>860.585,86</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>85.278.999,99</b>	<b>80.535.415,71</b>	<b>82.542.572,24</b>

## Kennzahlenvergleich

	WOBAG			Ø Branche *)
	2017	2018	2019	2018
<b>1. Bestandsdaten</b>	<b>31.12.</b>	<b>31.12.</b>	<b>31.12.</b>	
Wohnungen	2.580	2.586	2.537	
Gewerbeeinheiten	76	76	78	
Stellplätze und Garagen	1.320	1.343	1.336	
	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>m<sup>2</sup></b>	
Wohnfläche	143.373	142.997	140.327	
Gewerbefläche	10.297	10.297	10.653	
<b>2. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>
Durchschnittliche monatliche Sollmiete	5,22	5,28	5,33	4,87
Durchschnittliche monatliche Wohnungs-Sollmiete	5,02	5,07	5,13	4,78
Durchschnittliche monatliche Betriebskosten	1,98	1,98	2,02	1,84
<b>3. Vermietungssituation</b>	<b>%</b>	<b>%</b>	<b>%</b>	<b>%</b>
Fluktuationrate	9,0	10,2	10,4	10,4
Neuvermietungen zu Kündigungen	104,3	82,5	87,5	97,3
Erlösschmälerungen betreffend Mieten und Umlagen	5,6	5,8	6,3	7,5
Erlösschmälerungen Sollmiete	5,8	6,4	6,9	-
Erlösschmälerungen Wohnungs-Sollmiete	6,0	6,6	7,2	-
Leerstandsquote bei Wohnungen	6,7	8,8	8,2	9,2
<b>4. Instandhaltung und Investitionen</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>
Instandhaltungskostensatz	11,75	13,94	13,55	14,88
Investitionen in den Bestand	31,57	20,56	18,06	27,41
<b>5. Produktivität und Kosten</b>	<b>€/VE</b>	<b>€/VE</b>	<b>€/VE</b>	<b>€/VE</b>
Verwaltungskostensatz für eigene und fremde VE	478	490	547	349
	<b>€/m<sup>2</sup></b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>
EBITDA	41,04	37,40	37,34	30,13
<b>6. Rentabilitätskennzahlen</b>	<b>%</b>	<b>%</b>	<b>%</b>	<b>%</b>
Verhältnis Zinsaufwand/Nettokaltmiete	16,6	13,4	12,0	15,3
Anteil des Kapitaldienstes an der Nettokaltmiete	50,8	51,2	50,6	45,9
Eigenkapitalrentabilität	0,7	1,6	3,7	1,8
	<b>Faktor</b>	<b>Faktor</b>	<b>Faktor</b>	<b>Faktor</b>
Mietenmultiplikator	9,2	9,0	8,7	8,4
<b>7. Vermögens- und Finanzierungskennziffern</b>	<b>%</b>	<b>%</b>	<b>%</b>	<b>%</b>
Eigenkapitalquote	43,6	45,4	48,1	40,6
	<b>€/m<sup>2</sup></b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>
Buchwerte der Grundstücke und Gebäude	543	532	523	456
Objektverschuldung	309	287	268	272
	<b>Jahre</b>	<b>Jahre</b>	<b>Jahre</b>	<b>Jahre</b>
Dynamischer Verschuldungsgrad	11,0	9,8	8,7	15,3

\*) Betriebsvergleich vtw., für mittelgroße Gesellschaften mit bis 3.000 eigene Einheiten (Mittelwert)





Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft Saalfeld/Saale mbH

Friedensstraße 12 | 07318 Saalfeld | Tel. 03671/5800 | E-Mail: info@wobag-saalfeld.de | www.wobag-saalfeld.de