

Tätigkeitsbericht und Kennzahlen per 30.06.2020





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	8
1.5.	Bestandsbewirtschaftung, Vermietungssituation und Leerstand	10
1.6.	Sollmiete, Erlösschmälerungen und Mietrückstände	16
1.7.	Investitionen	19
1.8.	Abrissmaßnahmen	23
1.9.	Leistungen für Dritte	23
1.10.	Betriebliche Organisation	23
1.11.	Sonstiges	24
2.	Kennzahlenvergleich zum 30.06.2020	25



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, 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 - Wärmegesellschaft 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



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

Andreas Langen Stadtrat Saalfeld

Eirik Otto Stadtrat Saalfeld

Verena Siegmund Stadträtin Saalfeld

Martin Spitzer Stadtrat Saalfeld

Dr. Jochen Tscharnke Stadtrat Saalfeld

Katharina Lummermeier Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft

Saalfeld/Saale mbH

Mitglied des Aufsichtsrates bis 30.06.2020



1.3. Vorwort

Seit März dieses Jahres hat die Corona-Pandemie alle Wirtschafts- und Lebensbereiche in Deutschland erreicht. Die verheerenden wirtschaftlichen Folgen werden derzeit in der Statistik sichtbar und drücken sich nicht nur im Bruttoinlandsprodukt (BIP), sondern auch ganz konkret auf dem Arbeitsmarkt aus.

Nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit Ende Juli 2020 verharrt die Arbeitslosenquote in Thüringen bei 6,3 %. Rund 14.000 Menschen im Freistaat haben als Folge der Corona-Pandemie zwischen März und Juli 2020 ihre Arbeit verloren, konnten nicht vermittelt werden oder haben eine Qualifizierungsmaßnahme angetreten. Der sogenannte Corona-Effekt wirkte sich auf die Arbeitslosenquote mit einem Plus von 1,3 Prozentpunkten aus. Kurzarbeit und andere staatliche Maßnahmen haben zur Stabilisierung beigetragen.

Die deutsche Wirtschaftsleistung ist nach Angaben des Statistischen Bundesamtes vom Juli 2020 im Vergleich zum ersten Quartal 2020 zwischen April und Juni dieses Jahres um 10,1 % gesunken. Gegenüber dem Vorjahr brach die Wirtschaftsleistung um 11,7 % ein. Nie war der Absturz größer. Trotz aktueller vorsichtiger Prognosen führender deutscher Wirtschaftswissenschaftler für eine positive Entwicklung des BIP im 3. Quartal 2020 sind die tatsächlichen weiteren Auswirkungen der Corona-Krise und ihre zeitliche Entwicklung nicht vorhersehbar.

Wohnen ist ein Grundbedürfnis! In unsicheren Zeiten mit Kontaktverboten, Schließung von Geschäften und Dienstleistungseinrichtungen, Homeoffice und Einschränkung der Bewegungsund Reisefreiheit gibt die Wohnung den Menschen in besonderem Maße Schutz und Sicherheit. Wenn jedoch Kurzarbeit oder der Verlust des Arbeitsplatzes das Einkommen schmälern, wächst die Angst um die sichere Existenz und das Zuhause.

Auch Vermieter sind in ihrer Geschäftstätigkeit von den Auswirkungen der Corona-Krise betroffen. Zur Sicherung der Versorgung der Mieter sind weiterhin die Kosten für Strom, Wasser, Abwasser, Heizung und Müllabfuhr zu verauslagen. Zins und Tilgung für Darlehen sind ebenso weiter zu zahlen wie Verpflichtungen aus beauftragten Planungs-, Investitions- oder Instandhaltungsmaßnahmen.

Die Zeit des Lockdowns hat aber auch gezeigt, dass die Wohnungswirtschaft ein Stabilitätsanker für die Thüringer Kommunen war und ist. Die Unternehmen haben innerhalb kürzester Zeit ihre Geschäftsprozesse weitestgehend kontaktlos bzw. digital gestaltet und den Betrieb mit nur geringen wirtschaftlichen Auswirkungen ohne Inanspruchnahme öffentlicher Unterstützung aufrechterhalten.

Die Gesellschaft hat ihr Handeln seit Mitte März 2020 auf der Grundlage der Allgemeinverfügungen des Landes Thüringen bzw. des Landkreises Saalfeld-Rudolstadt vollzogen und an den FAQs des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (GdW) ausgerichtet. Die ersten acht Monate des Geschäftsjahres 2020 sind für die Gesellschaft bisher planmäßig verlaufen. Forderungen aus der Vermietung haben sich nur geringfügig erhöht. Risiken im Geschäftsverlauf bestehen wegen der Nichtabschätzbarkeit der Entwicklung weiterhin insbesondere im Einnahmenbereich durch Mietausfälle, in der zeitlichen und inhaltlichen Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen sowie in Kostensteigerungen.



Strategische Ziele der Gesellschaft

Am Wohnungsmarkt der Stadt Saalfeld ist unverändert eine Gleichzeitigkeit von Schrumpfung, Stagnation und geringem Wachstum feststellbar. Die Nachfrage nach Wohnungen ist weiter differenziert 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. Als Kurstadt erweitert die Stadt Saalfeld ihre Freizeit- und Touristikvielfalt und schafft mit Angeboten in ihrem abwechslungsreichen naturräumlichen Umfeld eine gute Lebensqualität.

Diese Aspekte haben 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.

Dennoch konnte im 1. Halbjahr 2020 die Neuvermietung von Wohnungen die Anzahl der Beendigung von Mietverhältnissen erneut 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 ist für alle Wohnungsgrößen und unabhängig von persönlichen Rahmenbedingungen der Interessenten unverändert hoch. Mit dem Abschluss der Sanierung des innerstädtischen Objektes Saalstraße 31 Ende 2020 wird die Gesellschaft ihre Angebote in zentraler Lage um 8 Wohnungen erweitern.

Für zwei innerstädtische bzw. nachfragestarke Standorte im Eigentum der Gesellschaft liegen Planungen für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern, vorrangig als Angebote für Familien und überwiegend im Segment des sozialen Wohnungsbaus vor. Die Gesellschaft plant die Umsetzung in Abhängigkeit der Bereitstellung von Fördermitteln.

Die Stadt Saalfeld hat unter aktiver Beteiligung aller Wohnungsmarktakteure das "Integrierte Stadtentwicklungskonzept Saalfeld 2035" erstellt und im Dezember 2019 beschlossen. 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 planmäßige Umsetzung der Bauleistungen zur Schaffung eines stationären Hospizes in Saalfeld durch die Gesellschaft steht dafür beispielhaft.



Der Jahresabschluss zum 31.12.2019 wurde in der Zeit vom 23.03.2020 bis 03.04.2020 geprüft und der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk am 03.04.2020 erteilt.

Mit Schreiben vom 13.07.2020 wurde die Gesellschaft von der Deutschen Bundesbank erneut als notenbankfähig eingestuft.



1.4. Bestandsdaten der Gesellschaft

Zum 30.06.2020 bewirtschaftet die Gesellschaft 2.538 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 140.339,91 m².

Die Entwicklung des Wohnungsbestandes stellt sich wie folgt dar:

	Wohnungen	Wohnfläche in m²
Bestand am 01.01.2020	2.537	140.326,89
Trennung von Einheiten	1	0,00
Aufmaß		13,02
Bestand am 30.06.2020	2.538	140.339,91

Des Weiteren bewirtschaftet die Gesellschaft am 30.06.2020 79 Gewerbe mit einer Fläche von 10.653,35 m² sowie 167 Garagen und 1.167 Stellplätze.

Nachfolgend die Veränderung des Gewerbebestandes:

	Gewerbe	Gewerbefläche in m²
Bestand am 01.01.2020	78	10.653,35
Trennung von Einheiten	1	0,00
Bestand am 30.06.2020	79	10.653,35

Zum 30.06.2020 sind von 2.538 Wohnungen der Gesellschaft 82,2 % vollsaniert bzw. Neubau, teilsaniert sind 3,7 %. Von den 79 Gewerbe sind 70,9 % vollsaniert bzw. Neubau und 12,7 % teilsaniert.

Analyse des Wohnungsbestandes

Sanierungsstand	Wohnungen	Wohnfläche in m²
vollsanierte Objekte	2.050	110.759,37
teilsanierte Objekte	94	6.601,49
unsanierte Objekte	342	19.574,96
Neubau	52	3.404,09
	2.538	140.339,91

Bauweise	Wohnungen	Wohnfläche in m²
monolithisch	352	24.292,00
monolithischer Blockbau	408	23.463,31
Blockbau, MP2	1.301	65.891,46
Plattenbau, WBS 70	477	26.693,14
	2.538	140.339,91



Baujahr	Wohnungen	Wohnfläche in m²
bis 1948	438	27.471,57
1949 bis 1959	109	6.768,28
1960 bis 1970	837	45.807,21
1971 bis 1980	480	22.376,57
1981 bis 1990	622	34.512,19
ab 1991	52	3.404,09
	2.538	140.339,91

Verteilung auf Wohngebiete	Wohnungen	Wohnfläche in m²
Stadt	309	21.274,44
Obere Stadt	418	23.879,00
Gorndorf	1.566	80.968,01
Altsaalfeld	113	6.974,52
Beulwitz	104	5.428,59
Graba	28	1.815,35
	2.538	140.339,91

Wohnungsgrößen	Anteil
bis 45 m ²	22,8 %
über 45 m² bis 60 m²	43,6 %
über 60 m² bis 80 m²	26,9 %
über 80 m² bis 100 m²	4,5 %
über 100 m²	2,2 %
	100,0 %

Wohnungsgrößen	Anteil
1-Raum-Wohnungen	16,5 %
2-Raum-Wohnungen	38,4 %
3-Raum-Wohnungen	36,7 %
4-Raum-Wohnungen und größer	8,4 %
	100,0 %

Die Vollsanierung bzw. der Neubau umfasst 2.102 Wohnungen und wurde in folgenden Zeiträumen durchgeführt:

	Wohnungen	Anteil
bis 2000	1.588	75,5 %
2001 bis 2005	253	12,0 %
2006 bis 2010	95	4,5 %
ab 2011	166	7,9 %
	2.102	100,0 %

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



1.5. Bestandsbewirtschaftung, Vermietungssituation und Leerstand

Die Vermietungsquote am 30.06.2020 betrug 91,1 % (31.12.2019: 91,8 %) bezogen auf den Wohnungsbestand.

Im Berichtszeitraum stehen 101 Neuvermietungen 117 Beendigungen von Wohnungsmietverhältnissen gegenüber. Somit beträgt die Wiedervermietungsquote 86,3 %.

Am 30.06.2020 betrug die Anzahl der Verträge über Wohnraum mit einer Laufzeit von mindestens 10 Jahren im Verhältnis zu allen vermieteten Wohnungen der Gesellschaft 45,2 %. Der Anteil der Mietverhältnisse, die mindesten 25 Jahre oder länger bestehen, betrug 10,9 %. 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 421 Mietinteressenten geführt. Mit 103 Interessenten konnte ein Mietvertrag abgeschlossen werden. Es wurden 480 Mietangebote erstellt und 358 Wohnungsbesichtigungen durchgeführt. Das entspricht ca. 3,8 Angeboten sowie ca. 2,8 Besichtigungen je Arbeitstag im Berichtszeitraum. 140 Interessenten beendeten ihre Wohnungssuche, da sie entweder nicht mehr umziehen wollten (68), zu einem anderen Anbieter wechselten (68) oder Saalfeld verlassen haben (4). Darüber hinaus wurden 17 weitere Interessenten aus anderen Gründen inaktiv gesetzt. Nicht immer können alle Wünsche der Interessenten realisiert werden. So weicht die Anzahl der im Berichtszeitraum registrierten Mietinteressenten erheblich von der Anzahl der abgeschlossenen Mietverträge ab.

Trotz der Einschränkungen durch COVID-19 und der damit verbundenen Schließung der Geschäftsstelle für den Kundenverkehr für 13 Wochen, wurden durchgängig Mietanfragen bearbeitet und Mietverträge abgeschlossen. Die Nachfrage erfolgte in diesem Zeitraum ausschließlich per Telefon sowie unter Nutzung digitaler Medien und Immobilienportale im Internet.

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	
2017	13 %	42 %	32 %	13 %	
2018	17 %	44 %	29 %	10 %	
2019	23 %	41 %	25 %	11 %	
bis 30.06.2020	17 %	41 %	27 %	15 %	

Die Nachfrage nach größeren Wohnungen nahm im Berichtszeitraum leicht zu. In den meisten Fällen schöpfen Transferleistungsempfänger Ihre Möglichkeiten im Rahmen der Angemessenheitsgrenzen für die Kosten der Unterkunft aus. D. h. 1-Personen-Haushalte suchen überwiegend nach 2-Raum Wohnungen, 2-Personen-Haushalte nach 3-Raum-Wohnungen, usw.



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	
2017	21 %	41 %	29 %	9 %	
2018	27 %	42 %	24 %	7 %	
2019	27 %	42 %	24 %	7 %	
bis 30.06.2020	27 %	40 %	25 %	8 %	

Der durch die Gesellschaft vorgehaltene Bestand wird in Bezug auf die Wohnungsgröße der bestehenden Nachfragesituation weitestgehend gerecht. Ca. 55 % 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 €
2017	24 %	16 %	28 %	13 %	13 %	3 %	3 %
2018	29 %	19 %	28 %	14 %	4 %	1 %	5 %
2019	28 %	14 %	17 %	20 %	10 %	5 %	6 %
30.06.2020	34 %	9 %	17 %	14 %	11 %	8 %	7 %

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
2017	27 %	26 %	21 %	12 %	3 %	11 %
2018	22 %	24 %	31 %	10 %	5 %	8 %
2019	21 %	24 %	30 %	11 %	5 %	9 %
bis 30.06.2020	23 %	26 %	25 %	12 %	6 %	8 %

Unverändert besteht mit 49 % 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 32 % 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 25 % aller Mietinteressenten diesen Stadtteil als bevorzugten Wohnstandort nach. Damit ist die Nachfrage gegenüber 2019 etwas gesunken. Tatsächlich kamen 55 % 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
2017	17 %	17 %	57 %	1 %	6 %	2 %
2018	13 %	16 %	58 %	3 %	9 %	1 %
2019	12 %	18 %	64 %	3 %	3 %	0 %
bis 30.06.2020	15 %	17 %	55 %	6 %	7 %	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 30.06.2020 sind rund 80 % der Wohnungen der Gesellschaft mit Balkonen ausgestattet. Weitere Investitionen in diese Ausstattung sind notwendig.

Für ältere Interessenten ist die barrierereduzierte 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 über einen Aufzug erreichbar sind.

Immer wichtiger wird gerade für ältere Interessenten auch die Barrierereduzierung 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 einzelnen Fällen 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	6	6 %			
21 - 40 Jahre	48	47 %			
41 - 60 Jahre	26	26 %			
ab 61 Jahre	19	19 %			
ohne Angabe	2	2 %			
_	101	100 %			



Aktuelle Mieterstruktur

Altersstruktur

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

Die Altersstruktur der Mieter am 30.06.2020 stellt sich wie folgt dar:

Altersstruktur Mieter				
Alter	Anzahl	in %		
bis 20 Jahre	21	1 %		
21 - 40 Jahre	438	19 %		
41 - 60 Jahre	683	30 %		
ab 61 Jahre	936	40 %		
ohne Angabe	233	10 %		
	2.311	100 %		

Mieter mit Betreuung

Zum Stichtag 30.06.2020 werden 99 (31.12.2019: 102) Mieter der Gesellschaft, davon rund 68 % Männer, von 38 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 2020	Anteil an Summe in %	Anzahl 1. Halbjahr 2019	Anteil an Summe in %
innerhalb WOBAG	19	17,8 %	30	23,8 %
innerhalb Saalfeld	39	36,4 %	49	38,9 %
nach Rudolstadt	7	6,5 %	6	4,8 %
nach Bad Blankenburg	0	0,0 %	3	2,4 %
innerhalb des Landkreises	8	7,5 %	8	6,3 %
innerhalb Thüringen	8	7,5 %	9	7,1 %
innerhalb Deutschland	22	20,6 %	13	10,3 %
ins Ausland	0	0,0 %	0	0,0 %
unbekannt verzogen	3	2,8 %	5	4,0 %
verstorben (nach Kündigung)	1	0,9 %	3	2,4 %
	107	100,0 %	126	100,0 %

Aus allen Beendigungen von Wohnraummietverhältnissen des ersten Halbjahres 2020 sind 19 neue Mietverhältnisse in anderen Wohnungen der Gesellschaft zustande gekommen.

Ein hoher Anteil der ausziehenden Mieter verbleibt innerhalb des Landkreises. Gegenüber dem 30.06.2019 ist der Verzug innerhalb Deutschlands um ca. 10 % gestiegen.



Die Kündigungsgründe der Mieter stellen sich wie folgt dar:

	Anzahl der Kündigungen 1. Halbjahr 2020	bezogen auf Gesamt- kündigungen	Anzahl der Kündigungen 1. Halbjahr 2019	bezogen auf Gesamt- kündigungen
familiäre Gründe	30	25,6 %	26	18,7 %
Arbeitsplatzwechsel	18	15,4 %	13	9,4 %
Umzug ins Pflegeheim	14	12,0 %	29	20,9 %
Wohnung zu klein	13	11,1 %	9	6,5 %
Sterbefall	10	8,5 %	13	9,4 %
sonstige Gründe	10	8,5 %	10	7,2 %
Wohnungstausch	8	6,8 %	7	5,0 %
altersbedingter Umzug	5	4,3 %	3	2,2 %
Eigenheim	4	3,4 %	2	1,4 %
Streit mit den Nachbarn	2	1,7 %	1	0,7 %
Wohnung zu groß	2	1,7 %	1	0,7 %
Modernisierung	1	0,9 %	2	1,4 %
fristlose Kündigung	0	0,0 %	9	6,5 %
Verkauf/Nutzungsänderung	0	0,0 %	7	5,0 %
altersbedingter Umzug innerhalb WOBAG	0	0,0 %	5	3,6 %
Mietpreis zu hoch	0	0,0 %	1	0,7 %
Umzug wegen schlechtem Umfeld	0	0,0 %	1	0,7%
	117	100,0 %	139	100,0 %

Am häufigsten wurden Wohnraummietverhältnisse aus familiären Gründen beendet. Im Berichtszeitraum waren es 30 Mietverhältnisse, dies entspricht einem Anteil von ca. 25,6 % aller Beendigungen. Auch wegen des hohen Lebensalters und der damit verbundenen Lebensumstände werden häufig Mietverhältnisse beendet. Insgesamt waren das im Berichtszeitraum 29, das sind 24,8 %.

Weiterhin führt der Wechsel des Arbeitsplatzes und der Wunsch nach Vergrößerung zur Wohnungskündigung.

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

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

Staatliche Transferleistungen

334 (31.12.2019: 325) Mieter sind der Gesellschaft als Empfänger von Arbeitslosengeld II bzw. Grundsicherung bekannt, dies sind ca. 14 % aller Mieter der Gesellschaft. Von diesen Mietern wohnen ca. 73 % im Wohngebiet Gorndorf und bilden dort einen Anteil von ca. 18 % der Mieterschaft. Ca. 16 % dieses Personenkreises sind Mieter in den Objekten Prinz-Louis-Ferdinand-Straße 14 – 16 und 18 – 20 (ca. 64 % 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 30.06.2020 stehen von 2.538 Wohnungen der Gesellschaft 227 (31.12.2019: 209 von 2.537) leer, dies entspricht einer Leerstandsquote von 8,9 % (31.12.2019: 8,2 %).

Folgende Leerstandquoten zum 30.06.2020 ergeben sich bei Unterscheidung des Sanierungsstandes:

	Wohnungen	leerstehende	Leerstands-
	gesamt	Wohnungen	quote
vollsanierte Objekte	2.050	156	7,6 %
teilsanierte Objekte	94	0	0,0 %
unsanierte Objekte	342	70	20,5 %
Neubau	52	1	1,9 %
	2.538	227	

Der Leerstand im vollsanierten Bestand beträgt zum 30.06.2020 156 Wohnungen (31.12.2019: 136 Wohnungen).

129 der leerstehenden vollsanierten Wohnungen befinden sich im Wohngebiet Gorndorf.

12 dieser Wohnungen wurden im 1. Halbjahr 2020 zu sechs 2-Raum-Wohnungen umgebaut, die ab 15.07.2020 vermietet werden können.

7 der leerstehenden unsanierten Wohnungen sind zustandsbedingt nicht vermietbar, werden jedoch für eine zukünftige Entwicklung vorgehalten. 12 Wohnungen stehen wegen 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 begegnet.

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

	Wohnungen gesamt	leerstehende Wohnungen	Leerstands- quote
Stadt	309	22	7,1 %
Obere Stadt	418	8	1,9 %
Gorndorf	1.566	175	11,2 %
Altsaalfeld	113	3	2,7 %
Beulwitz	104	19	18,3 %
Graba	28	0	0,0 %
	2.538	227	



Ca. 77 % der leerstehenden Wohnungen befinden sich im Wohngebiet Gorndorf.

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

In Beulwitz nimmt der Leerstand wieder zu (31.12.2019: 16 Wohnungen).

Betriebskosten

Die umlagefähigen Betriebskosten des Jahres 2019 betragen durchschnittlich 2,02 € je m² Fläche und Monat.

Aktuell sind für ca. 85 % des Bestandes die Betriebskostenabrechnungen des Abrechnungsjahres 2019 erstellt. Für 2019 ergeben sich sowohl bei den kalten Betriebskosten als auch bei den Heizkosten leichte Steigerungen im Vergleich zum Abrechnungsjahr 2018.

Für das Abrechnungsjahr 2020 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. Die laufende Verschärfung gesetzlicher Anforderungen sowie erhöhte Pflichten für die Eigentümer im Bereich der Verkehrssicherung wirken dem jedoch entgegen.

Gewerbebewirtschaftung

Am 30.06.2020 bewirtschaftet die Gesellschaft 79 Gewerbe, von denen 73 vermietet waren.

2 der leerstehenden Gewerbe befinden sich derzeit im Umbau. Für ein Gewerbe ist die Umnutzung in eine Wohnung geplant und für ein Gewerbe gibt es einen Nachmieter. Die übrigen 2 leerstehenden Gewerbe sind nicht vermietbar. Sie werden für zukünftige Entwicklungen vorgehalten.

1.6. Sollmiete, Erlösschmälerungen und Mietrückstände

Die Sollmiete zum 30.06.2020 beträgt 4.848,5 T€ und ist im Vergleich zum Vorjahresstichtag um 17,4 T€ gesunken.

	30.06.2020 T€	30.06.2019 T€	Differenz T€
Sollmiete für Wohnungen	4.349,0	4.363,4	-14,4
Sollmiete für Gewerbe	373,3	376,4	-3,1
Sollmiete für Garagen u. Stellplätze	126,2	126,1	0,1
	4.848,5	4.865,9	-17,4

Die gesunkene Sollmiete resultiert im Wesentlichen aus dem Bereich der Wohnungen (14,4 T€). Dabei ist die Sollmiete für Wohnungen bei 72 Objekten höher als im Vorjahr (38,8 T€), niedriger ist sie bei 6 Objekten (53,2 T€), verursacht mit 52,7 T€ durch unterjährige Verkäufe von 2 Objekten in 2019.



Die für das 1. Halbjahr 2020 zu verzeichnenden Erlösschmälerungen betragen 314,1 T€ und sind im Vergleich zum 30.06.2019 um 35,3 T€ gesunken.

	30.06.2020 T€	30.06.2019 T€	Differenz T€
Erlösschmälerung bei Wohnungen	301,6	328,5	-26,9
Erlösschmälerung bei Gewerbe	2,6	9,1	-6,5
Erlösschmälerung bei Garagen u. Stellplätzen	9,9	11,8	1,9
	314,1	349,4	-35,3

Die Erlösschmälerung bei Wohnungen ist bei 39 Objekten höher als im Vorjahr (72,0 T€), niedriger ist sie bei 36 Objekten (98,9 T€), verursacht mit 50,3 T€ durch unterjährige Verkäufe von 2 hochgradig leerstehenden Objekten in 2019.

Die Nettomiete, die sich aus der Sollmiete abzüglich Erlösschmälerungen ergibt, beträgt am 30.06.2020 4.534,4 T€ und hat sich gegenüber dem Vorjahresstichtag (4.516,5 T€) um 17,9 T€ erhöht.

Je m² Fläche und Monat beträgt die Sollmiete $5,35 \in (30.06.2019: 5,31 \in / 31.12.2019: 5,33 \in)$ und die Nettomiete $5,01 \in (30.06.2019: 4,92 \in / 31.12.2019: 4,96 €)$.

Die Wohnungen der Gesellschaft lassen sich in folgende Preissegmente einteilen:

Sollmiete Wohnungen je m² und Monat	Anteil
bis 4,00 €	2,2 %
4,01 € bis 4,50 €	4,7 %
4,51 € bis 5,00 €	38,1 %
5,01 € bis 5,50 €	29,1 %
5,51 € bis 6,00 €	16,0 %
6,01 € bis 7,00 €	8,2 %
ab 7,01 €	1,7 %
	100,0 %

Die Wohnungssollmieten der Monate Juni 2020 und Dezember 2019 je m² Wohnfläche und Monat stellen sich bei Unterscheidung des Sanierungsstandes wie folgt dar:

Sollmiete Wohnungen je m² und Monat	Jun. 20	Dez. 19
	€	€
vollsanierte Objekte	5,26	5,25
teilsanierte Objekte	5,20	5,12
unsanierte Objekte	4,41	4,41
Neubau	6,57	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 Ausstattungssegmenten. Somit können breite Schichten der Bevölkerung ausreichend mit Wohnraum versorgt werden.



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

Per 30.06.2020 belaufen sich die Forderungen aus Vermietung und Verpachtung (ohne Forderungen aus Miet- und Räumungsklagen und Weiterberechnungen) auf 63,3 T€ (31.12.2019: 47,0 T€).

Von den Forderungen per 31.12.2019 sind bis zum 30.06.2020 ca. 45 % durch Bezahlung getilgt. Im 1. Halbjahr 2020 sind 37,6 T€ an Forderungen aus Vermietung und Verpachtung neu entstanden.

In ihrer Höhe bewegen sich die Forderungen aus Vermietung und Verpachtung des 1. Halbjahres 2020 zum Stichtag auf dem Niveau der Vorjahre. Es zeigen sich bisher keine negativen Abweichungen gegenüber der Zeit vor der Corona-Krise.

In der Gewerbevermietung gab es nach den Zwangsschließungen ausgebliebene Mietzahlungen, denen mit Stundungsvereinbarungen entsprechend den gesetzlichen Vorgaben begegnet wurde.

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 30.06.2020 bestehen 30 Ratenzahlungsvereinbarungen ohne gerichtliche Geltendmachung und 29 Ratenzahlungsvereinbarungen bei gerichtlich geltend gemachten Forderungen und in laufenden Inkasso-Verfahren.

Im 1. Halbjahr 2020 wurden gegen 4 Mieter Räumungsverfahren eingeleitet.

Zwei der Verfahren wurden zugunsten der Gesellschaft entschieden, in einem Fall wurde nach vollständiger Zahlung die Klage zurückgenommen und ein Verfahren ist noch anhängig. Des Weiteren steht noch eine gerichtliche Entscheidung zu einem Räumungsverfahren aus dem Jahr 2019 aus.

Bisher wurde aus einem der beiden vorliegenden Räumungstitel vollstreckt und im anderen Fall wurde der gesamte Mietrückstand beglichen, so dass von dem Vollstreckungstitel kein Gebrauch gemacht werden musste.

Äußerdem wurden zwei zwangsweise Herausgaben aus Räumungstiteln aus Vorjahren vollzogen; hierbei handelt es sich um eine Wohnung und ein Gewerbe.

Seit 01.01.2020 wurden 14 Mahnbescheide beantragt. Zwei der Forderungen wurden vollständig beglichen und für eine weitere Forderung besteht eine laufende Ratenzahlung.

Gegen die übrigen Schuldner wurden bzw. werden Zwangsvollstreckungsmaßnahmen eingeleitet, sofern diese nicht amtsbekannt mittellos sind.

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 Schuldnern konnten bei ca. 21 % der übergebenen Fälle Zahlungen erwirkt werden.



1.7. Investitionen

Kleiststraße 1, 1a - Hospiz

Im September 2019 wurde die Investitionsmaßnahme zur Schaffung eines stationären Hospizes in Saalfeld nach einer mehr als 3-jährigen intensiven Vorbereitungsphase mit umfangreichen Rohbauleistungen in den beiden Bestandsgebäuden sowie durch Errichtung eines Neubaukörpers begonnen.

Anfang März 2020 markierte nach Fertigstellung des Neubaus und Abschluss aller konstruktiv erforderlichen Verstärkungsmaßnahmen am Bestandsdachstuhl des Hauptgebäudes ein Richtfest den Abschluss des maßgeblichen 1. Bauabschnittes. Im weiteren Baufortschritt folgten die Ziegeleindeckung der Bestandsgebäude und Dachdämmungs- und Abdichtungsarbeiten im Bereich des Flachdaches des Neubaus. Zeitgleich vollzogen sich weitere Rohbauarbeiten im Inneren des komplexen Baukörpers zur Schaffung der neuen Raumstrukturen.

Anfang Juni 2020 waren alle Voraussetzungen für den Beginn der Arbeiten in den Gewerken Fenster, Trockenbau, Heizung-, Sanitär- und Lüftungsinstallation sowie in der Stark- und Schwachstromtechnik geschaffen. Es ist ein kontinuierlicher und planmäßiger Bauverlauf zu verzeichnen. Bisher gab es keine Beeinträchtigungen bedingt durch Corona. Mit dem Beginn der Innenputzarbeiten Anfang August 2020 wurde die Grundlage zur Verlegung der Fußbodenheizung geschaffen. Nach deren Fertigstellung kann in weiteren Ausbaugewerken gearbeitet werden.



Mit den Vertretern der "Saalebogen Hospiz GmbH" wurden in den zurückliegenden Monaten baubegleitend umfangreiche Abstimmungen zu technischen Ausstattungserfordernissen, zur Planung der Einrichtung sowie zu Gestaltungswünschen geführt und deren Umsetzung vorbereitet.

Im Gartenbereich hat im Juli 2020 die denkmalgerechte Sanierung des Pavillons als zukünftiger "Raum der Stille" begonnen.



Dem Baufortschritt folgend, wird sich die Gestaltung der dem Hospiz zugehörigen Frei- und Gartenflächen einschließlich der anspruchsvollen Einfriedung, bestehend aus historischen Mauer- und Zaunanlagen, anschließen.

Die Gesellschaft wird zur Errichtung des Hospizes ca. 2,4 Mio. € investieren.

Vorbehaltlich der Entwicklungen zur derzeitigen Krisensituation und deren Auswirkungen auf die Baustoffindustrie und die Bauwirtschaft geht die Gesellschaft derzeit von einer Fertigstellung des Bauvorhabens mit Übergabe an die "Saalebogen Hospiz GmbH" zur Einrichtung und Vorbereitung der Inbetriebnahme Ende des 1. Halbjahres 2021 aus.

Begleitend zur Errichtung des Hospizes wird die Gesellschaft in einem mehrjährigen Zeitraum die gesamte Gartenanlage Kleiststraße 1, 1a denkmalgerecht restrukturieren. Dazu wurde seit April 2020 im Auftrag der Gesellschaft eine denkmalpflegerische Zielplanung erarbeitet, die sich derzeit in Abstimmung befindet.

Innerhalb des Gesamtensembles befindet sich ein bereits in der Entstehungsphase des denkmalgeschützten Areals in den 1920er Jahren angelegter Tennisplatz. Die seit vielen Jahren bestehende Nutzung durch den "MTV 1876 Saalfeld e. V." erfolgt auch weiterhin.

Saalstraße 31

Der Baufortschritt der im Oktober 2019 begonnenen Investitionsmaßnahme zur umfassenden Sanierung und Modernisierung des Gebäudes in Innenstadtlage erfolgt planmäßig. Derzeit arbeiten die Gewerke Trockenbau, Fliesen, Maler, Bodenleger und Haustechnik am Innenausbau. Die Fassadenarbeiten sowie die Balkonmontage konnten im Juli 2020 abgeschlossen werden.

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 mit Verbindung zur benachbarten Arztpraxis erhalten.





Mit einer Investitionssumme von ca. 1,4 Mio. € tätigt die Gesellschaft damit die marktgerechte Erweiterung ihres Portfolios.

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

Investitionsvorbereitungen

Die Gesellschaft plant zukünftig die Umsetzung erheblicher Neubauinvestitionen zur marktgerechten Entwicklung ihres Portfolios an nachfragestarken Standorten im Stadtgebiet von Saalfeld. Dafür wurden beginnend im Geschäftsjahr 2019 und im 1. Halbjahr 2020 planerische Vorleistungen erbracht. Folgende Wohnanlagen sollen entwickelt werden:

Wohnen an den Safrangärten

Im Quartier Rainweg/Weststraße verfügt die Gesellschaft über ein ca. 15.500 m² 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 Innenstadtstabilisierung im Freistaat Thüringen" in zwei Bauabschnitten. Die Programmanmeldung zur Förderung wurde im November 2019 auf Basis einer Entwurfsplanung im Thüringer Landesverwaltungsamt eingereicht. Als Grundlage zur Einreichung des konkreten Förderantrages erfolgte im 1. Halbjahr 2020 die Erstellung der Genehmigungsplanung.

Trotz kontinuierlicher Kommunikation mit den zuständigen Fördermittelstellen erhielt die Gesellschaft bis Mitte April 2020 von dort keinerlei Informationen zum Bearbeitungsstand der eingereichten Anträge. Mit Schreiben vom 17.04.2020 teilte das Thüringer Landesverwaltungsamt mit, dass die Förderung für den beantragten 2. Bauabschnitt vorerst zurückgestellt wurde. Mit Schreiben vom 15.07.2020 teilte das Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft der Gesellschaft letztlich mit, dass die Entscheidungen zu den Vorhaben der ersten Runde der Programmaufstellung 2020 für Förderungen im Rahmen des Innenstadtstabilisierungsprogramms und damit des von der Gesellschaft eingereichten

1. Bauabschnittes u.a. wegen der Sonderbelastungen der Corona-Pandemie, der Reduzierung der Bundesmittel für die soziale Wohnraumförderung sowie den aktuellen Verhandlungen zum Landeshaushalt 2021 bis auf weiteres zurückgestellt werden mussten.

Die Fortsetzung der Planungsleistungen für das Projekt war damit für die Gesellschaft nicht weiter verantwortbar. Am 16.07.2020 wurden alle Planungsbeteiligten über die Einstellung der Planungsleistungen informiert. Die Gesellschaft hält mit Nachdruck am Erhalt der Förderung fest. Die weitere inhaltliche und zeitliche Entwicklung der Wohnungsbauförderung des Landes Thüringen ist derzeit aber nicht abschätzbar.



Käthe-Kollwitz-Straße 1

Für das ca. 2.900 m² große zentrumsnah liegende Grundstück im Eigentum der Gesellschaft wurde in 2019 eine Entwicklung mittels Bebauungsstudien geprüft und im 1. Halbjahr 2020 eine Entwurfsplanung einschließlich Kostenberechnung erstellt. Ziel ist die Schaffung von Mietwohnungsangeboten für Familien. Im Ergebnis ist die Errichtung eines Neubaus mit 15 Wohnungen und ca. 1.115 m² Wohnfläche geplant. Als Entscheidungsgrundlage zum weiteren Vorgehen erstellt die Gesellschaft gegenwärtig eine Wirtschaftlichkeitsberechnung.

Instandhaltung/Instandsetzung

Das Instandhaltungsbudget der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2020 beträgt 1,6 Mio. €. 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
- baualtersbedingter Ersatz von Wärmeerzeugern sowie haustechnischen Installationen
- Erneuerung von Fassadenanstrichen
- Malerarbeiten in Treppenhäusern
- sonstige bauliche Aufwendungen zur Bestandserhaltung (sicherheitstechnische Anlagen, Außenanlagen, Keller)

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

Ein ständiger Arbeitsschwerpunkt ist die Überwachung der zeitnahen Auftragserledigung 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. Dem entgegenwirkend hat die Gesellschaft seit April 2020 für Kleinreparaturen im Bereich der Heizungs- und Sanitärinstallation einen Hausmeister mit entsprechender Fachqualifikation in die Instandhaltungsabläufe integriert.

Die Umsetzung der im Geschäftsjahr 2020 geplanten Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen erfolgte trotz der Corona-Krisensituation weitestgehend uneingeschränkt.



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

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

Im Zeitraum 01.01.2020 bis 31.03.2020 wurden die Übergabe laufender Förderprojekte an den weiterführenden Sanierungsträger sowie Abrechnungs- und Dokumentationsarbeiten gegenüber der Stadt Saalfeld vollzogen.

Eigentums- und Fremdverwaltung

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

Alle Verträge wurden bis spätestens 31.12.2019 beendet.

Im Geschäftsjahr 2020 wurden von der Gesellschaft noch Leistungen im Zusammenhang mit der Übergabe der Verwaltungsunterlagen an die neuen Verwalter bzw. an die Eigentümer erbracht.

1.10. Betriebliche Organisation

Personalentwicklung

Am 30.06.2020 beschäftigt die Gesellschaft eine Geschäftsführerin, 23 Angestellte, 8 Hausmeister und zwei Auszubildende.

Zusätzlich sind in der Gesellschaft 8 Arbeitnehmer für Concierge- und andere Dienstleistungen geringfügig beschäftigt.

Die 23 Angestellten entsprechen einer Stellenanzahl von 22,27 Stellen (31.12.2019: 22,22).

Die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit der Mitarbeiter (ohne Auszubildende und geringfügig Beschäftigte) beträgt ca. 14 Jahre und das durchschnittliche Alter ca. 47 Jahre.

Die Mitarbeiter der Gesellschaft nehmen regelmäßig Weiterbildungsangebote in Anspruch.

Die Mitarbeiter der Gesellschaft werden auf Basis des Vergütungstarifvertrages der Wohnungsund Immobilienwirtschaft entlohnt.

Die Gesellschaft bildet im Ausbildungsberuf Immobilienkauffrau/Immobilienkaufmann aus.



1.11 Sonstiges

Soziales Engagement der Gesellschaft

Die Gesellschaft fördert vielfältige Aktivitäten zur Bereicherung des gesellschaftlichen Lebens in der Stadt Saalfeld. Kultur- und Sportvereine sowie Präventionsmaßnahmen im Kinder- und Jugendbereich 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 2020 wurden insgesamt 89 Mieter geehrt. Davon galt es, bei 15 Mietern ein 55-jähriges Jubiläum zu würdigen.

Saalfeld, 31.08.2020

Cordula Wiegand Geschäftsführerin



2. Kennzahlenvergleich zum 30.06.2020

Kennzahlenvergleich				
	31.12.2019	31.03.2020	30.06.2020	
Wohnungen (Anzahl)	2.537	2.538	2.538	
Wohnfläche (m²)	140.327	140.340	140.340	
Gewerbe (Anzahl)	78	78	79	
Gewerbefläche (m²)	10.653	10.653	10.653	
Leerstand Wohnungen (Anzahl)	209	217	227	
Leerstand Wohnungen (%)	8,2	8,6	8,9	
Leerstand modernisierte Wohnungen (%)	6,4	7,0	7,3	
Leerstand Gewerbe (Anzahl)	5	5	6	
Leerstand Gewerbe (%)	6,4	6,4	7,6	
Sollmiete Wohnungen (€/m²/Monat)	5,13	5,16	5,16	
Sollmiete Gewerbe (€/m²/Monat)	5,99	5,84	5,84	
Sollmiete gesamt (€/m²/Monat)	5,33	5,35	5,35	
Anteil der Erlösschmälerungen für Wohnungen	7.0	6.0	6.0	
an der Sollmiete (%)	7,2	6,8	6,9	
Anteil der Erlösschmälerungen für Gewerbe	1,9	0,6	0,7	
an der Sollmiete (%)	1,3	0,0	0,1	
Anteil der Erlösschmälerungen an der	6,9	6,4	6,5	
Sollmiete gesamt (%)	0,9	0,4	0,5	
Nettomiete gesamt (€/m²/Monat)	4,96	5,01	5,01	
umlagefähige Betriebs-/Heizkosten (€/m²/Monat)	2,02	2,12	1,96	
Zinsaufwand (€/m²/Monat)	0,59	0,57	0,55	
Zinsdeckung (%)	12,0	11,3	11,0	
Kapitaldienstdeckung (%)	50,6	50,9	52,8	
Instandhaltungskosten (€/m²/Monat)	1,13	0,71	0,93	
Investitionen in den Bestand (€/m²/Monat)	1,50	2,01	2,25	
Anteil der modernisierten und neugebauten	86,5	86,5	86,5	
Wohnungen (%)	00,0	00,0	00,5	
Beschäftigte (inkl. Geschäftsführer, ohne geringfügig Beschäftigte)	34	34	34	
geringfügig Beschäftigte	7	7	8	
Stellen Verwaltung (ohne Geschäftsführer)	22,22	22,35	22,27	
Verwaltungskostensatz (€/VE/Jahr)	547	nicht ermittelt	569	

