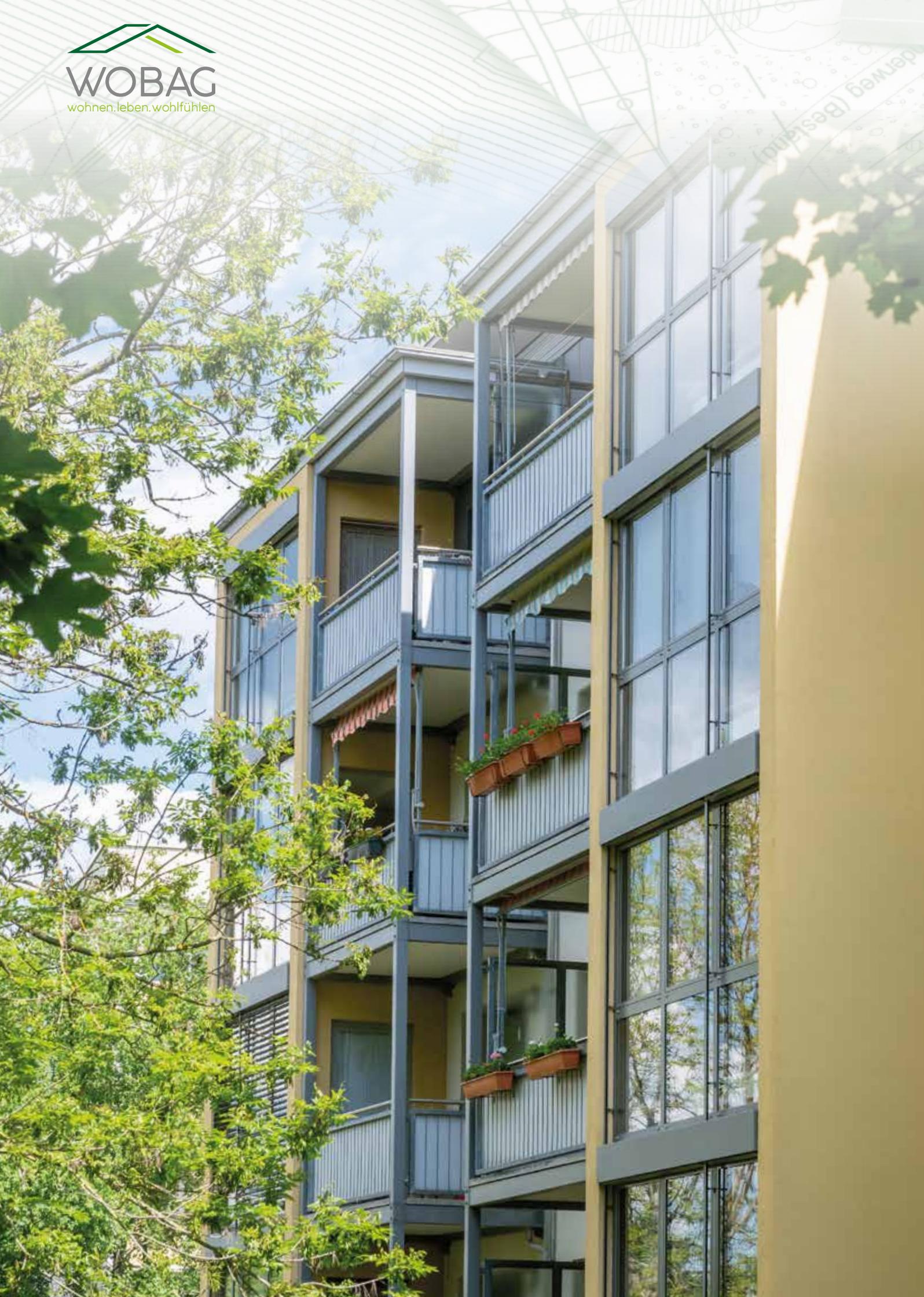




**Tätigkeitsbericht
und Geschäftszahlen**

2020



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	26
1.10.	Abrissmaßnahmen	28
1.11.	Leistungen für Dritte	28
1.12.	Betriebliche Organisation	29
1.13.	Sonstiges	30

2. Lage der Gesellschaft

2.1.	Geschäftsergebnis	31
2.2.	Vermögenslage und Kapitalstruktur	31
2.3.	Ertragslage	32
2.4.	Finanzlage	33

3. Ausblick

36

Auszug aus dem Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2020

Bilanz zum 31.12.2020	38
Aktiva	38
Passiva	39
Gewinn- und Verlustrechnung	40
Verbindlichkeitspiegel	41
Anlagespiegel	42/43
Kennzahlenvergleich	44



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/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

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

Dr. Jochen Tscharnke

Stadtrat Saalfeld

Eirik Otto

Stadtrat Saalfeld

Andreas Langen

Stadtrat Saalfeld

Martin Spitzer

Stadtrat Saalfeld

Verena Sigmund

Stadträtin Saalfeld

Mitglied des Aufsichtsrates bis 30.06.2020

Katharina Lummermeier

Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft
Saalfeld / Saale mbH

1.3. Gesamtwirtschaftliche und regionale Rahmenbedingungen

Konjunkturelle Entwicklung

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2020 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 5,0 % niedriger als im Vorjahr. Die deutsche Wirtschaft ist somit nach einer zehnjährigen Wachstumsphase im Corona-Krisenjahr 2020 in eine tiefe Rezession geraten, ähnlich wie zuletzt während der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009.

Die Corona-Pandemie hinterließ im Jahr 2020 deutliche Spuren in nahezu allen Wirtschaftsbereichen. Die Produktion wurde sowohl in den Dienstleistungsbereichen als auch im Produzierenden Gewerbe teilweise massiv eingeschränkt. Im Produzierenden Gewerbe ohne Bau ging die preisbereinigte Wirtschaftsleistung gegenüber 2019 um 9,7 % zurück, im Verarbeitenden Gewerbe sogar um 10,4 %. Das Baugewerbe konnte sich in der Krise behaupten. Die preisbereinigte Bruttowertschöpfung nahm hier im Vorjahresvergleich um 1,4 % zu.

Entwicklung der Verbraucherpreise

Die Verbraucherpreise in Deutschland erhöhten sich im Jahresdurchschnitt 2020 um 0,5 % gegenüber 2019 und damit deutlich geringer als im Vorjahr (2019: +1,4 %). Ein Grund für die niedrige Jahresteuersatzrate war die temporäre Senkung der Mehrwertsteuersätze, die sich in der zweiten Jahreshälfte dämpfend auf die Verbraucherpreise insgesamt sowie unterschiedlich auf die einzelnen Gütergruppen auswirkte. Ein weiterer Grund war die deutliche Verbilligung von Energieprodukten (insbesondere leichtes Heizöl und Kraftstoffe) im Jahr 2020 um 4,8 % nach einem Anstieg um 1,4 % im Jahr 2019. Dagegen verteuerte sich Strom um 3 %.

Konjunkturaussichten

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Die Corona-Pandemie verursachte starke negative Auswirkungen auf die globalen Volkswirtschaften mit einer ausgeprägten Rezession. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt.

Führende Wirtschaftsforscher erwarten durch die zweite Corona-Welle und den anhaltenden Shutdown eine schlechtere wirtschaftliche Entwicklung als bislang gedacht und senkten dementsprechend im Januar 2021 ihre Wachstumsprognose für 2021 deutlich. So geht das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) nunmehr von einem Wachstum von 3,5 % statt ursprünglich 5,2 % aus. Insgesamt wird, trotz großer Unsicherheiten, mit

einem wirtschaftlichen Wachstum und damit einer Erholung gerechnet. Gleichzeitig verstärken sich die Befürchtungen, dass es durch die derzeit andauernden Einschränkungen, insbesondere für den Einzelhandel und das Hotel- und Gaststättengewerbe, zu einer Welle von Insolvenzen kommen könnte. Dies wird auch Auswirkungen auf die Innenstädte haben.

Demografische Entwicklung

Ende 2020 haben in Deutschland nach einer ersten Schätzung des Statistischen Bundesamtes (Destatis) 83,2 Millionen Menschen gelebt. Aufgrund einer geringeren Nettozuwanderung und einer gestiegenen Sterbefallzahl bei voraussichtlich etwas weniger Geburten als im Vorjahr hat die Bevölkerungszahl damit erstmals seit 2011 nicht zugenommen.

Im Freistaat Thüringen ist im Jahr 2020 erneut ein Rückgang der Einwohnerzahl zu verzeichnen. Am 30.09.2020 lebten in Thüringen 2.123.153 Personen. Dies waren nach vorläufigen Ergebnissen des Thüringer Landesamtes für Statistik (TLS) 10.225 Einwohner bzw. 0,48 % weniger als zu Beginn des Jahres. Im Vergleich zum 30.09.2019 nahm Thüringens Einwohnerzahl um 11.240 Personen bzw. um 0,53 % ab. Der Einwohnerverlust resultierte aus einem Sterbefallüberschuss von 9.315 Personen, welcher durch einen leicht negativen Wanderungssaldo von 666 Personen verstärkt wurde. In den ersten neun Monaten des Jahres 2020 konnte lediglich das Weimarer Land (+0,2 %) einen leichten Einwohnerzuwachs verzeichnen. Die kreisfreien Städte verloren 0,59 %, die Landkreise 0,44 % ihrer Bevölkerung.

Im Juli 2019 veröffentlichte das Thüringer Landesamt für Statistik die Ergebnisse der 2. regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung (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. Im Durchschnitt verliert Thüringen pro Jahr ca. 12.800 Einwohner. 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 Durch-

schnittsalter der Thüringer lag Ende 2018 bei 47,2 Jahren und wird bis zum Jahr 2040 auf 49,6 Jahre ansteigen.

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 30.06.2020 102.644 Einwohner. Gegenüber dem 31.12.2018 verringerte sich die Einwohnerzahl um 3.712 Personen.

Für die Stadt Saalfeld prognostiziert das Thüringer Landesamt für Statistik auf der Grundlage der 1. Gemeindebevölkerungsvorberechnung (1.GemBV) im Zeitraum 2020 bis 2040 einen Rückgang der Bevölkerung um 16,2 %. Die Stadt Saalfeld hatte am 31.12.2019 einschließlich der durch die Gemeindegebietsreform erfolgten Eingemeindungen 29.278 Einwohner.

Gebäude und Wohnungen

Die Wohnungsfortschreibung in Thüringen ergab für Ende 2019 einen Wohnungsbestand von 1.189.031 Wohnungen (einschließlich Wohnheimen). Die durchschnittliche Wohnung in Thüringen hatte eine Wohnfläche von 82,4 m². Rechnerisch lebten 1,8 Personen in einer Wohnung. Jedem Einwohner standen rechnerisch zwei Räume bzw. 45,9 m² Wohnfläche zur Verfügung. Nach Angaben des Thüringer Landesamtes für Statistik gab es in Thüringen Ende 2019 532.161 Wohngebäude. Davon waren 66,2 % Einfamilienhäuser, deren Bestand sich gegenüber dem Vorjahr um 1.497 Gebäude erhöhte. 17,6 % waren Zweifamilienhäuser und auf den Geschossbau (einschließlich Wohnheime) entfielen 16,2 %. Hier wurde ein Plus von 189 Wohngebäuden und ein Zugang der darin befindlichen Wohnungen von 2.234 Wohnungen gegenüber dem vorjährigen Bestand ermittelt.

Ein Zugang an Wohnungen ist in allen Wohnraumgrößen festzustellen. Der zahlenmäßig größte Zugang ist bei Einraumwohnungen zu verzeichnen. Die Struktur des Wohnungsbestandes ist seit der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 gleichgeblieben. Trotz der zunehmenden Zahl von Singlehaushalten liegt der Anteil von kleinen Wohneinheiten (mit ein und 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 31.12.2019 entfielen in Thüringen auf 1.000 Einwohner 557 Wohnungen (30.06.2018 552 Wohnungen), wobei es in den kreisfreien Städten 578 und in den Landkreisen 550 Wohnungen pro 1.000 Einwohner gab.

Auswirkungen der demographischen Entwicklung

Die Auswirkungen der demografischen Veränderungen in Thüringen und die in Gang gesetzte Abwärtsspirale im ländlichen Raum sind die maßgeblichsten Rahmenbedingungen der Wohnungsunternehmen. 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 kleine 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 sind 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 sind Zentrums-lagen begehrt.

Branchenentwicklung

Der Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V. (vtw) hatte mit Stand 01.04.2021 221 Mitglieder, darunter 106 Bau- und Wohnungsgenossenschaften sowie 69 kommunale Wohnungsgesellschaften und Kommunen. Die Wohnungsunternehmen im vtw bewirtschafteten Ende 2020 rund 264.000 Wohnungen. Dabei handelte es sich um 249.100 eigene und 14.900 Wohnungen in der Fremdverwaltung, teils in der Wohneigentumsverwaltung.

Seit dem Jahr 1991 wurden bis Ende 2020 von den Mitgliedsunternehmen 13,7 Mrd. Euro überwiegend in den Wohnungsbestand investiert. Die Gesamtinvestitionen der Wohnungsunternehmen beliefen sich im Jahr 2020 auf 443 Mio. Euro (2019: 420 Mio. Euro, 2018: 411 Mio. Euro). Damit hat die Investitionstätigkeit weiter zugenommen.

Die Aufwendungen für Instandhaltung/-setzung lagen im Jahr 2020 mit 210 Mio. Euro über dem Niveau der Vorjahre (2019: 203 Mio. Euro, 2018: 207 Mio. Euro). Weiter erheblich angestiegen sind im Jahr 2020 die Aufwendungen für Modernisierung auf nunmehr 161 Mio. Euro (2019: 143 Mio. Euro, 2018: 132 Mio. Euro).

Der Anstieg der Instandhaltung/-setzung wird noch deutlicher, wenn man die Aufwendungen auf den Quadratmeter Wohnfläche bezieht. Im Jahr 2005 lagen diese bei 7,17 Euro/m², um bis 2010 nur unwesentlich auf 8,20 Euro/m² zu steigen. Der vorläufige Höchstwert wurde im vergangenen Jahr mit 14,67 Euro/m² erreicht und spiegelt den Baualterszyklus der Wohnungsbestände wieder.

Die Investitionen im Bereich des Neubaus lagen 2020 mit 72 Mio. Euro abermals unter den ursprünglichen Planungen. Eine Analyse der Fertigstellungszahlen und der Planung für 2021 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 2020 5,17 €/m² (Dezember 2019: 5,08 €/m²).

Die durchschnittliche Leerstandsquote der Mitgliedsunternehmen des vtw ist 2020 mit 8,8 % im Vergleich zu den Vorjahren weiter angestiegen. Der Rückbau von 539 Wohnungen in 2020 verhinderte einen noch stärkeren Anstieg. Hauptgrund des Leerstandes ist nach wie vor die mangelnde Nachfrage nach Wohnraum mit einem Anteil von 37 %. 24 % stehen wegen Mieterwechsel und 19 % wegen Modernisierung leer. 12 % des Leerstandes betrifft geplanten Rückbau.

Seit dem Jahr 2002 haben Thüringer Wohnungsunternehmen 47.840 Wohnungen vom Markt genommen. Nachdem die Rückbauzahlen im Jahr 2014 mit 362 und 2015 mit 331 Wohnungen deutlich zurückgingen, war ab 2016 wieder ein erheblicher Anstieg zu verzeichnen (2019: 534 Wohnungen, 2020: 539 Wohnungen).

Nachfolgende betriebswirtschaftliche Kennzahlen aus der Jahresstatistik 2019 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 2019 auf 4,76 €/m² (2018: 4,70 €/m²). Die Werte der einzelnen Unternehmen reichten von 3,58 €/m² im ländlichen Raum mit teilweise sanierten Wohnungen bis 6,31 €/m² in stark nachgefragten und vollsanierten Beständen.

Der arithmetische Mittelwert der Leerstandsquote lag 2019 bei 8,2 % (2018: 7,5 %) und ist sowohl im Durchschnitt der Genossenschaften als auch der Gesellschaften gestiegen. Innerhalb der Thüringer Wohnungswirtschaft gibt es weiterhin eine deutliche Spreizung der Leerstandsquoten. Der durchschnittliche Leerstand in kleinen Genossenschaften betrug 5,2 % bei einer Spanne der Leerstandsquote von 0 % bis 35,8 %. In mittelgroßen Gesellschaften wurden 9,3 % Leerstand bei einer Spanne von 1 % bis 28,6 % ausgewiesen.

Die Fluktuationsrate, d. h. das Verhältnis der gekündigten Wohnungen zum Gesamtbestand, lag 2019 durchschnittlich bei 8,4 % und damit auf Vorjahresniveau. Dieser Wert ist in Wohnungsgenossenschaften mit 7,7 % niedriger als in Wohnungsgesellschaften mit 10,4 %.

Im Jahr 2019 betrug der durchschnittliche Instandhaltungssatz 16,51 €/m² und ist im Vergleich zu 2018 nahezu unverändert geblieben.

In Bezug auf Investitionen in den Bestand, d. h. die Summe der Instandhaltungs-/Instandsetzungs- und Modernisierungsaufwendungen ist für den arithmetischen Mittelwert von 25,14 €/m² (2018: 23,11 €/m²) ein weiteres Jahr in Folge ein Anstieg festzustellen. Seit dem Jahr 2015 stiegen diese Investitionen um annähernd 50 %. Die Entwicklung ist ein Zeichen dafür, dass der zweite Sanierungszyklus voll im Gange ist. 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 teilweise deutlich mehr als 20.000 Euro betragen.

Derzeit ist noch kein Ende des niedrigen Zinsniveaus abzusehen. Dies führt dazu, dass die Zinsquote, d. h. das Verhältnis der zu leistenden Zinsen zu den vereinnahmten Mieten im Jahr 2019 weiter gesunken ist. Der arithmetische Mittelwert liegt mit 8,5 % erstmalig unter der 10 % Marke (2018: 10,5 %).

Das arithmetische Mittel der Kapitaldienstquote aller Unternehmen lag 2019 bei 35,5 % (2018: 37,1 %)

Auch die Eigenkapitalquote der Thüringer Wohnungsunternehmen entwickelt sich positiv. Im Durchschnitt wurde 2019 ein Wert von 60 % (2018: 58,1 %) erreicht. Genossenschaften weisen in der Regel höhere Eigenkapitalquoten aus als Gesellschaften. Korrespondierend mit dem Anstieg der Eigenkapitalquoten ist eine Verringerung der durchschnittlichen Objektverschuldung auf 181 €/m² im Jahr 2019 (2018: 217 €/m²) zu verzeichnen. Im Durchschnitt der Unternehmen lag der dynamische Verschuldungsgrad, d. h. der Zeit, in der unter sonst gleichen Bedingungen die Darlehen getilgt werden können, 2019 bei 7,0 Jahren (2018: 7,7 Jahren).

Die Wohnungswirtschaft in Thüringen hat sich seit der Ausbreitung des Coronavirus ab März 2020 in Deutschland als robuster und widerstandsfähiger Wirtschaftszweig erwiesen. Die weitere Intensität der Entwicklung und die Dauer der Maßnahmen des Bundes und der Länder zur Pandemiebekämpfung machen es jedoch schwierig, zukünftige Auswirkungen auf den Geschäfts-

verlauf zuverlässig einzuschätzen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Mögliche Mietausfälle betreffen vor allem den Bereich der Gewerbemietflächen.

Die Thüringer Wohnungsunternehmen arbeiten gemeinwohlorientiert. Gesellschaftliche Verantwortung in lokaler Verankerung ist ihre Handlungsprämisse.

Dabei stehen die Menschen im Mittelpunkt, nicht die maximale Rendite. Finanzielle Stabilität und ausgewogene wirtschaftliche Entscheidungen sind die Grundlage, um langfristig guten und bezahlbaren Wohnraum, Hilfe für Bedürftige sowie sozialen Frieden in den Quartieren zu erhalten.



1.4. Bestandsdaten der Gesellschaft

Am Ende des Geschäftsjahres 2020 bewirtschaftet die Gesellschaft 2.529 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 140.410,47 m² und 78 Gewerbe mit einer Gewerbefläche von 10.612,18 m².

Die Entwicklung bei den Wohnungen stellt sich wie folgt dar:

	Wohnungen	Wohnfläche in m ²
Bestand am 01.01.2020	2.537	140.326,89
Trennung	1	
Zusammenlegung	-6	-2,40
Aufmaß		13,42
Umbau Gewerbe in Wohnung	1	33,27
Modernisierung Saalstraße 31, Bestand alt	-12	-455,45
Modernisierung Saalstraße 31, Bestand neu	8	494,74
Bestand am 31.12.2020	2.529	140.410,47

Der Bestand an Gewerbe veränderte sich wie folgt:

	Gewerbe	Gewerbefläche in m ²
Bestand am 01.01.2020	78	10.653,35
Trennung	1	
Umbau Gewerbe in Wohnung	-1	-34,72
Modernisierung Saalstraße 31, Bestand alt	-1	-150,83
Modernisierung Saalstraße 31, Bestand neu	1	144,38
Bestand am 31.12.2020	78	10.612,18

Des Weiteren bewirtschaftet die Gesellschaft am 31.12.2020 169 Garagen und 1.191 Stellplätze.

Analyse des Wohnungsbestandes:

Bauweise	Wohnungen	Wohnfläche in m ²
monolithisch	349	24.364,56
monolithischer Blockbau	408	23.463,71
Blockbau, MP2	1.295	65.889,06
Plattenbau, WBS 70	477	26.693,14
	2.529	140.410,47

Baujahr	Wohnungen	Wohnfläche in m ²
bis 1948	439	27.505,24
1949 bis 1959	105	6.807,57
1960 bis 1970	837	45.807,21
1971 bis 1980	474	22.374,17
1981 bis 1990	622	34.512,19
ab 1991	52	3.404,09
	2.529	140.410,47

Wohngebiete	Wohnungen	Wohnfläche in m ²
Stadt	306	21.347,00
Obere Stadt	418	23.879,40
Gorndorf	1.560	80.965,61
Altsaalfeld	113	6.974,52
Beulwitz	104	5.428,59
Graba	28	1.815,35
	2.529	140.410,47

Wohnungsgrößen	in %
bis 45 m ²	22,3 %
über 45 m ² bis 60 m ²	44,0 %
über 60 m ² bis 80 m ²	27,0 %
über 80 m ² bis 100 m ²	4,5 %
über 100 m ²	2,2 %
	100,0 %
1-Raum-Wohnungen	16,3 %
2-Raum-Wohnungen	38,5 %
3-Raum-Wohnungen	36,8 %
4-Raum-Wohnungen und größer	8,4 %
	100,0 %

Sanierungsstand	Wohnungen	Wohnfläche in m ²
vollsanierter Bestand	2.053	111.285,38
teilsanierter Bestand	94	6.601,49
unsanierter Bestand	330	19.119,51
Neubau	52	3.404,09
	2.529	140.410,47

Die Vollsanierung bzw. der Neubau umfasst 2.105 Wohnungen und wurde in folgenden Zeiträumen durchgeführt:

	Wohnungen	in %
bis 2001	1.660	78,9 %
2002 bis 2011	291	13,8 %
2012 bis 2016	128	6,1 %
ab 2017	26	1,2 %
	2.105	100,0 %

Bei ca. 79 % dieser Wohnungen liegt die umfassende Sanierung 20 Jahre und mehr zurück.

1.5. Bestandsbewirtschaftung, Vermietungssituation und Leerstand

Die Vermietungsquote am Ende des Geschäftsjahres 2020 betrug 91,0 % (Vorjahr: 91,8 %) bezogen auf den Wohnungsbestand. Im Berichtsjahr stehen 223 Neuvermietungen von Wohnungen 239 Beendigungen von Wohnraummietverhältnissen gegenüber. Somit beträgt die Wiedervermietungsquote 93,3 %.

Die Gesellschaft kann eine langfristige Mieterbindung verzeichnen. Am 31.12.2020 betrug die Anzahl der Verträge über Wohnraum mit einer Laufzeit von mindestens 10 Jahren im Verhältnis zu allen Wohnungen der Gesellschaft 44,7 %, die Anzahl der Verträge mit einer Laufzeit von mindestens 25 Jahren 11,3 %. 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 773 Mietinteressenten geführt. Es wurden 925 Mietangebote erstellt und 746 Wohnungsbesichtigungen durchgeführt. Das entspricht ca. 3,6 Angebote sowie ca. 2,9 Besichtigungen je Arbeitstag im Berichtsjahr. 228 Interessenten beendeten ihre Wohnungssuche, da sie entweder nicht mehr umziehen wollten (105), zu einem anderen Anbieter wechselten (116) oder Saalfeld verlassen haben (7). 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. Trotz der Corona-Pandemie und der zeitweisen Schließung der Geschäftsstelle für Kundenverkehr, war kaum ein Rückgang der Nachfrage zu verzeichnen.

Folgende Wohnungsgrößen 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
2017	13 %	42 %	32 %	13 %
2018	17 %	44 %	29 %	10 %
2019	23 %	41 %	25 %	11 %
2020	18 %	42 %	27 %	13 %

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

Neuvermietung von Wohnungen nach Anzahl der Räume				
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 %
2020	26 %	41 %	26 %	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.

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 %
2020	32 %	10 %	20 %	14 %	10 %	6 %	8 %

Der Anteil der Mietinteressenten, deren Einkommen unter dem pfändungsfreien Existenzminimum liegt, ist im Vergleich zum Vorjahr gestiegen. Man kann davon ausgehen, dass von diesem Personenkreis ein großer Teil staatliche Transferleistungen (Arbeitslosengeld II, Grundsicherung o. ä.) bezieht. Ca. 62 % aller Mietinteressenten verfügen über ein monatliches Nettoeinkom-

men bis 1.500,00 Euro (inkl. Personenkreis mit staatlichen Transferleistungen), dieser Anteil ist gegenüber dem Vorjahr (59 %) leicht gestiegen. Mietinteressenten, deren Einkommen mehr als 2.500,00 Euro beträgt, fragen nach Wohnraum mit einem Anteil von 14 % in der Gesellschaft nach.

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 %
2020	22 %	26 %	26 %	12 %	6 %	8 %

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 26 % aller Mietinteressenten diesen Stadtteil als bevorzugten Wohnstandort nach. Tatsächlich kamen 59 % aller für das Berichtsjahr geschlossenen Mietverträge für Wohnungen in Gorndorf zustande.

Der unverändert hohen Nachfrage nach Wohnungen im Stadtzentrum und in der Oberen Stadt (48 %) 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. Ursächlich dafür sind die altersbedingt freigewordenen Wohnungen.

Die Vermietungssituation nach Wohngebieten stellt sich im Berichtsjahr 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 %
2020	12 %	18 %	59 %	4 %	7 %	0 %

Fast alle Interessenten benennen bei der Wohnungssuche den Wunsch nach einem Balkon.

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	14	6 %
21 - 40 Jahre	103	46 %
41 - 60 Jahre	51	23 %
ab 61 Jahre	52	23 %
ohne Angabe	5	2 %
	223	100 %

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	20	1 %
21 - 40 Jahre	456	20 %
41 - 60 Jahre	657	29 %
ab 61 Jahre	944	41 %
ohne Angabe	225	9 %
	2.302	100 %

Mieter mit Betreuung

Zum Stichtag 31.12.2020 werden 105 (31.12.2019: 102) Mieter der Gesellschaft, davon knapp 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. 4,3 % aller Mieter der Gesellschaft ausländische Staatsangehörige mit zum Teil schon langjährigen Vertragsverhältnissen. Dies entspricht einer Zahl von 98 Mietverträgen.



Analyse der Beendigung von Wohnraummietverhältnissen

Die Kündigungsgründe der Mieter stellen sich wie folgt dar:

Kündigungsgründe (nach Häufigkeit absteigend)	Anzahl der Kündigungen in 2020	bezogen auf Gesamtkündi- gungen	Anzahl der Kündigungen in 2019	bezogen auf Gesamtkündi- gungen
familiäre Gründe	54	22,6 %	47	17,7 %
Arbeitsplatzwechsel	35	14,6 %	31	11,7 %
Sterbefall	32	13,4 %	24	9,1 %
Umzug ins Pflegeheim	29	12,1 %	40	15,1 %
Wohnung zu klein	21	8,8 %	21	7,9 %
Wohnungstausch	14	5,9 %	15	5,7 %
sonstige Gründe	14	5,9 %	26	9,8 %
altersbedingter Umzug	12	5,0 %	6	2,3 %
Streit mit den Nachbarn	6	2,5 %	1	0,4 %
Wohnung zu groß	6	2,5 %	6	2,3 %
fristlose Kündigung	5	2,1 %	16	6,0 %
Eigenheim	4	1,7 %	3	1,1 %
altersbedingter Umzug innerhalb WOBAG	3	1,3 %	8	3,0 %
Verkauf/Nutzungsänderung	2	0,8 %	4	1,5 %
Modernisierung	1	0,4 %	6	2,3 %
Umzug wegen schlechtem Umfeld	1	0,4 %	1	0,4 %
Stammdatenkorrektur	0	0,0 %	5	1,9 %
Mietpreis zu hoch	0	0,0 %	5	1,9 %
	239	100,0 %	265	100,0 %

Am häufigsten werden Wohnraummietverhältnisse wegen des hohen Lebensalters und der damit verbundenen Lebensumstände beendet. Insgesamt waren es im Berichtsjahr 76 Mietverhältnisse, dies entspricht einem Anteil von ca. 31,8 % 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 5 Wohnraummietverhältnisse von der Gesellschaft durch außerordentliche fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs beendet.

Aus den beendeten Vertragsverhältnissen ergibt sich folgende Verzugsituation:

Verzug (ohne Sterbefälle)	Anzahl 2020	Anteil an Summe in %	Anzahl 2019	Anteil an Summe in %
innerhalb WOBAG	33	15,9 %	55	22,8 %
innerhalb Saalfeld	80	38,6 %	86	35,7 %
nach Rudolstadt	9	4,3 %	11	4,6 %
nach Bad Blankenburg	1	0,5 %	5	2,1 %
innerhalb des Landkreises	17	8,2 %	15	6,2 %
innerhalb Thüringen	18	8,7 %	15	6,2 %
innerhalb Deutschland	38	18,4 %	33	13,7 %
ins Ausland	0	0,0 %	1	0,4 %
unbekannt verzogen	6	3,0 %	9	3,8 %
nicht umgezogen (z. B. bei Verkauf)	0	0,0 %	5	2,1 %
befristete Anmietung durch Firma für Mitarbeiter	1	0,5 %	3	1,2 %
verstorben (nach Kündigung)	4	1,9 %	3	1,2 %
	207	100,0 %	241	100,0 %

Aus allen Beendigungen von Wohnraummietverhältnissen des Geschäftsjahres 2020 sind 33 neue Mietverhältnisse in anderen Wohnungen der Gesellschaft zustande gekommen.

Staatliche Transferleistungen

333 (31.12.2019: 325) Mieter sind der Gesellschaft als Empfänger von Arbeitslosengeld II bzw. Grundsicherung bekannt, dies sind ca. 14,5 % aller Mieter der Gesellschaft.

Von diesen Mietern wohnen rund 75 % im Wohngebiet Gorndorf und bilden dort einen Anteil von ca. 18 % der Mieterschaft. Ca. 15 % dieses Personenkreises sind Mieter in den Objekten Prinz-Louis-Ferdinand-Straße 14 – 16 und 18 – 20 (das sind ca. 56 % der Mieterschaft dort). Von ca. 55 % der bekannten Empfänger von Arbeitslosengeld II erhält die Gesellschaft die Kosten der Unterkunft ganz oder teilweise 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 31.12.2020 stehen von 2.529 Wohnungen der Gesellschaft (31.12.2019: 2.537) 227 Wohnungen (31.12.2019: 209) leer, dies entspricht einer Leerstandsquote von 9,0 % (31.12.2019: 8,2 %).

Folgende Leerstandsquoten zum 31.12.2020 ergeben sich bei Unterscheidung des Sanierungsstandes:

Sanierungsstand	Wohnungen gesamt	leer stehende Wohnungen	Leerstands- quote
vollsanierter Bestand	2.053	160	7,8 %
teilsanierter Bestand	94	4	4,3 %
unsanierter Bestand	330	63	19,1 %
Neubau	52	0	0,0 %
	2.529	227	

Der Leerstand im vollsanierten Bestand beträgt zum 31.12.2020 160 Wohnungen, dies sind 7,8 % (31.12.2019: 136 Wohnungen, 6,6 %).

Sieben dieser leerstehenden Wohnungen befinden sich in der Saalstraße 31, die erst ab 01.12.2020 nach Modernisierung bezugsfertig war.

127 der leerstehenden vollsanierten Wohnungen befinden sich im Wohngebiet Gorndorf.

Sieben der leerstehenden Wohnungen im unsanierten Bestand befinden sich in der Käthe-Kollwitz-Straße 1, die in 2021 in Vorbereitung einer zukünftigen Neubebauung abgerissen wird. 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 31.12.2020 in den einzelnen Wohngebieten wie folgt dar:

Wohngebiet	Wohnungen gesamt	leer stehende Wohnungen	Leerstands- quote
Stadt	306	18	5,9 %
Obere Stadt	418	10	2,4 %
Gorndorf	1.560	180	11,5 %
Altsaalfeld	113	2	1,8 %
Beulwitz	104	17	16,3 %
Graba	28	0	0,0 %
	2.529	227	

In der Stadt stehen sieben Wohnungen wegen Modernisierung und sieben Wohnungen wegen geplantem Abriss leer.

Im Wohngebiet Gorndorf sind zum Vorjahresstichtag 22 Wohnungen weniger vermietet.

Betriebskosten

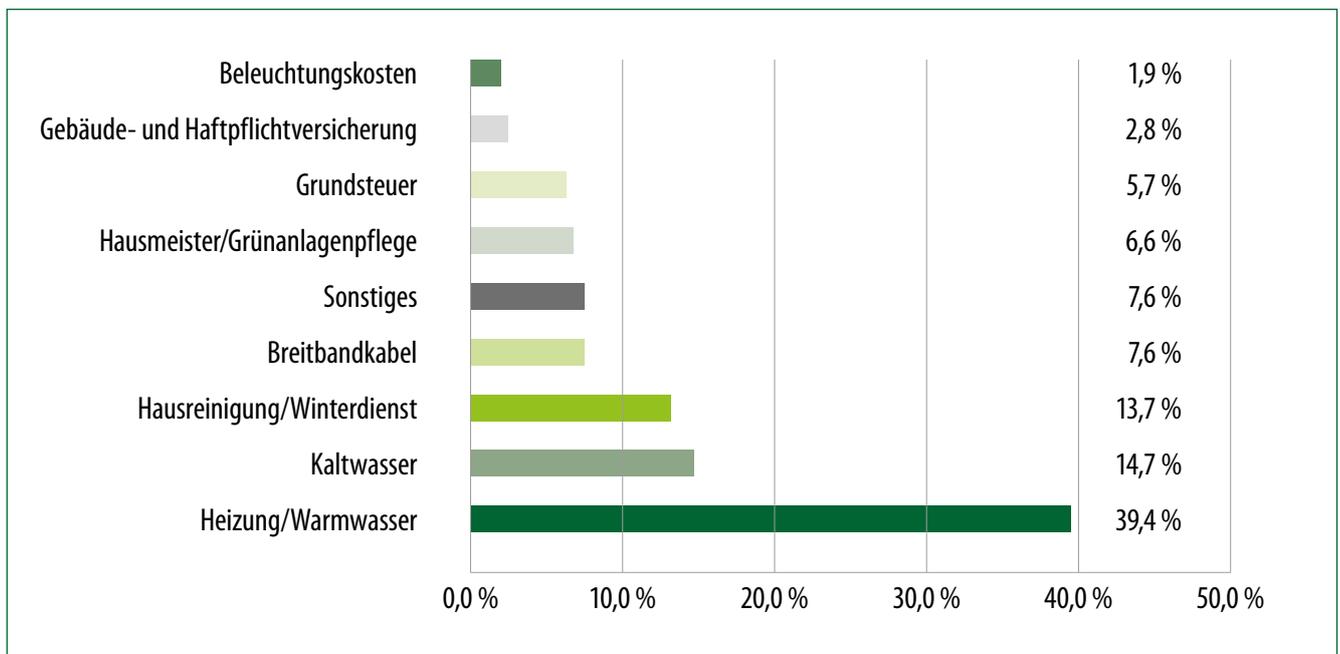
Von großer Bedeutung für die Mieter ist die Höhe der Betriebs- und Heizkosten. Im Wesentlichen handelt es sich hierbei für die Gesellschaft zwar um einen durchlaufenden Posten, dennoch werden die einzelnen Betriebskosten und auch deren Summe intensiv von der Gesellschaft beobachtet. Für Betriebskosten 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 2020 betragen 2,06 €/m² (2019: 2,02 €/m²).

Für das Abrechnungsjahr 2020 wird mit Steigerungen bei den kalten Betriebskosten gerechnet. Die Heizkosten bewegen sich auf dem Niveau des Abrechnungsjahres 2019. Zur Vermeidung von Nachzahlungen werden die Vorauszahlungen mit der Betriebskostenabrechnung angepasst.

Die Betriebskosten des Abrechnungsjahres 2019 wurden analysiert. Aus nachfolgendem Diagramm ist der prozentuale Anteil der einzelnen Betriebskostenarten an den gesamten Betriebskosten ersichtlich.



Gewerbebewirtschaftung

Am 31.12.2020 bewirtschaftet die Gesellschaft 78 Gewerbe, von denen 75 vermietet sind. Die am 31.12.2020 leerstehenden drei Gewerbe sind nicht vermietbar. Ein Gewerbe befindet sich zum Stichtag in Modernisierung, eine Einheit wird für eine zukünftige Entwicklung vorgehalten und ein leerstehendes Gewerbe wird in 2021 abgerissen.

1.6. Sollmiete, Erlösschmälerungen und Mietrückstände

Die Sollmiete des Geschäftsjahres 2020 beträgt 9.703,8 T€ und ist im Vergleich zum Geschäftsjahr 2019 um 5,9 T€ gesunken.

	2020 T€	2019 T€	Differenz T€
Sollmiete für Wohnungen	8.709,3	8.706,5	2,8
Sollmiete für Gewerbe	741,2	751,2	-10,0
Sollmiete für Garagen und Stellplätze	253,3	252,0	1,3
	9.703,8	9.709,7	-5,9

Die Sollmietsteigerung im Bereich der Wohnungen beträgt 2,8 T€. Dabei ist die Sollmiete für Wohnungen bei 77 Objekten höher als im Vorjahr (65,7 T€), niedriger ist sie bei drei Objekten (62,9 T€). Der Sollmietrückgang bei Wohnungen ist mit 62,4 T€ durch unterjährige Verkäufe in 2019 verursacht.

Im Bereich des Gewerbes ist die Sollmiete im Vergleich zum Vorjahr um 10,0 T€ gesunken. Wesentliche Gründe sind geringere

erzielbare Mieten bei Neuvermietung, Mietkorrekturen in einem laufenden Mietverhältnis und der unterjährige Verkauf eines Objektes in 2019.

Die für das Jahr 2020 zu verzeichnenden Erlösschmälerungen betragen 656,5 T€ (6,8 % der Sollmiete, Vorjahr: 6,9 %) und sind im Vergleich zum Vorjahr um 9,8 T€ gesunken.

	2020 T€	2019 T€	Differenz T€
Erlösschmälerung bei Wohnungen	628,8	628,8	0,0
Erlösschmälerung bei Gewerbe	6,5	14,6	-8,1
Erlösschmälerung bei Garagen und Stellplätzen	21,2	22,9	-1,7
	656,5	666,3	-9,8

Die gesunkenen Erlösschmälerungen ergeben sich mit 8,1 T€ aus dem Bereich der Gewerbe, im Wesentlichen bedingt durch die Wiedervermietung leerstehender Einheiten.

Die Nettomiete, die sich aus der Sollmiete abzüglich Erlösschmälerungen ergibt, hat sich gegenüber dem Vorjahr erhöht (3,9 T€) und beträgt 9.047,3 T€.

Je m² Fläche und Monat beträgt die Sollmiete 5,36 € (Vorjahr: 5,33 €) und die Nettomiete 4,99 € (Vorjahr: 4,96 €).

Die Wohnungen der Gesellschaft lassen sich in folgende Preissegmente einteilen:

bis 4,00 €	1,5 %
4,01 € bis 4,50 €	4,6 %
4,51 € bis 5,00 €	37,0 %
5,01 € bis 5,50 €	28,6 %
5,51 € bis 6,00 €	17,5 %
6,01 € bis 7,00 €	8,7 %
ab 7,01 €	2,1 %

Die Sollmiete im Monat Dezember für die Jahre 2020 und 2019 je m² Wohnfläche und Monat stellt sich bei Unterscheidung nach Sanierungsstand wie folgt dar:

	31.12.2020 €	31.12.2019 €
vollsanierete Objekte	5,28	5,25
teilsanierte Objekte	5,20	5,12
unsanierte Objekte	4,46	4,41
Neubau	6,57	6,55

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

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 31.12.2020 belaufen sich die Forderungen aus Vermietung einschließlich Miet- und Räumungsklagen und Weiterberechnungen auf 59,5 T€ (Vorjahr: 42,4 T€). Die Forderungen waren zum 31.12.2020 in Höhe von 34,3 T€ (Vorjahr: 39,1 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 2020 neue Mietrückstände aus der Vermietung und Verpachtung (ohne Forderungen aus Miet- und Räumungsklagen und Weiterberechnungen)

in Höhe von 54,5 T€ entstanden. Von den Mietforderungen am 31.12.2019 (47,0 T€) wurden im Laufe des Jahres 2020 ca. 59 % durch Zahlung beglichen.

Zum Ausgleich der Mietschulden werden mit Mietern Ratenzahlungsvereinbarungen abgeschlossen. Zum 31.12.2020 bestehen 25 Ratenzahlungsvereinbarungen ohne gerichtliche Geltendmachung und 25 Ratenzahlungsvereinbarungen bei gerichtlich geltend gemachten Forderungen und in Inkassoverfahren.

Im Geschäftsjahr 2020 wurden gegen fünf Mieter Räumungsverfahren eingeleitet. Vier der Verfahren wurden zugunsten der Gesellschaft entschieden und in einem Fall wurde nach vollständiger Zahlung die Klage zurückgenommen.

Mit drei Mietern wurden Zahlungsvereinbarungen getroffen und die Mietverhältnisse fortgeführt. Aus einem der Räumungstitel wurde in 2020 vollstreckt und eine weitere zwangsweise Herausgabe einer Wohnung wird in 2021 vollzogen. Außerdem wurden im Jahr 2020 drei zwangsweise Herausgaben aus Räumungstiteln aus Vorjahren vollzogen; darunter ein Gewerbe und eine Garage.

Im Zeitraum 01.01.2020 bis 31.12.2020 wurden 21 Mahnbescheide beantragt. Drei der geltend gemachten Forderungen wurden vollständig beglichen und für eine der Forderungen besteht eine laufende Ratenzahlungsvereinbarung. Gegen die übrigen Schuldner wurden bzw. werden Zwangsvollstreckungsmaßnahmen eingeleitet, sofern diese nicht amtsbekannt mittellos sind.

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

Bis zum 31.12.2020 wurden 367 Fälle an die Inkassounternehmen übergeben. Hiervon sind 207 Vorgänge erledigt, davon ca. 26 % durch Zahlung. Durch den persönlichen Kontakt der externen Dienstleister zu den Schuldnern konnten bei ca. 21 % der übergebenen Fälle Zahlungen erwirkt werden.

Bedingt durch den 2. Lockdown ab 16.12.2020 haben einige wenige Gewerbenmieter ein verändertes Mietzahlungsverhalten ab Januar 2021 angekündigt und vollzogen. Es ist vorgesehen, nach Beendigung des Lockdowns mit jedem betroffenen Gewerbenmieter eine angemessene Lösung für aufgelaufene Zahlungsrückstände zu finden.

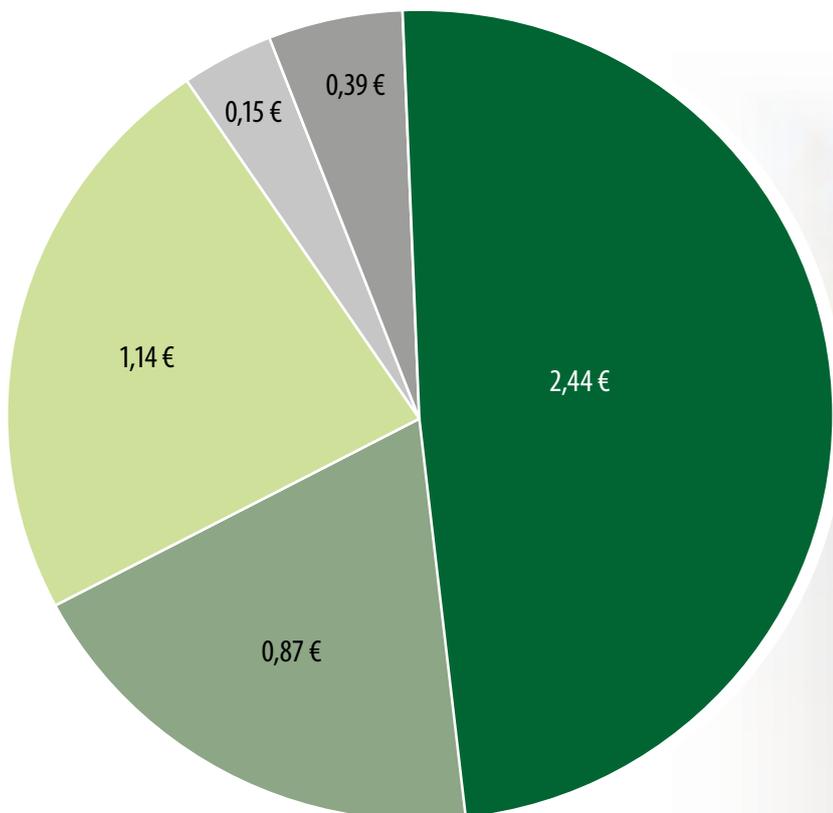
1.7. Mietenverwendung

Aus nachfolgender Tabelle ist ersichtlich, wie die Nettomiete je m² und Monat der Geschäftsjahre 2020 und 2019 verwendet wur-

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

Mietenverwendung je m ² und Monat				
Verwendung	2020		2019	
Kapitaldienst	2,44 €	48,8 %	2,51 €	50,6 %
Verwaltung	0,87 €	17,5 %	0,87 €	17,6 %
Instandhaltung	1,14 €	22,8 %	1,13 €	22,8 %
nicht umlegbare Betriebskosten	0,15 €	3,1 %	0,18 €	3,6 %
frei verfügbare Mittel	0,39 €	7,8 %	0,27 €	5,4 %
Nettomiete	4,99 €	100,0 %	4,96 €	100,0 %

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



- Kapitaldienst
- Verwaltung
- Instandhaltung
- nicht umlegbare Betriebskosten
- frei verfügbare Mittel

1.8. Investitionen

Kleiststraße 1, Hospiz

Nach einer mehr als 3-jährigen intensiven Vorbereitungsphase begann die Gesellschaft im September 2019 die Bauarbeiten zur Schaffung eines stationären Hospizes in Saalfeld mit umfangreichen Rohbauleistungen in den beiden Bestandsgebäuden sowie mit der Errichtung eines Neubaukörpers.

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 begannen die Arbeiten in den Gewerken Fenster, Trockenbau, Heizung-, Sanitär- und Lüftungsinstallation sowie in der Stark- und Schwachstromtechnik. Mit der Verlegung der Fußbodenheizung und dem Einbringen des Heizestrichs ab August 2020 war der Baubeginn für alle Ausbaugewerke gewährleistet.

Ungeachtet der sich im 2. Halbjahr 2020 auch in den Baugewerken auswirkenden Einflüsse der Corona-Pandemie konnte im weiteren Bauverlauf eine kontinuierliche Leistungserbringung durch alle am Bau Beteiligten gesichert werden. Parallel zum Innenausbau wurden bis Ende 2020 die Gebäudeaußenhülle und das Gründach des Neubaukörpers fertiggestellt.

Mit Beginn der Sanierungsarbeiten am Gartenpavillon als zukünftigem Raum der Stille zeigte sich ein umfangreiches statisches Sicherungserfordernis der vorhandenen Holztragkonstruktion, das in enger Abstimmung mit der Denkmalbehörde zielführend gelöst werden konnte.

Im Dezember 2020 begannen die umfangreichen Arbeiten zur Verlegung aller äußeren Medienleitungen mit Neuerstellung der Hausanschlüsse sowie die barrierefreie Gestaltung der Außenanlagen unter Einhaltung der denkmalpflegerischen Zielplanung für den das Hospiz umgebenden Garten.

Alle Baumaßnahmen am Gebäudekomplex waren bis zum 31.03.2021 fertiggestellt. Im April 2021 fanden die Außenanlagen mit Pflanzungen nach historischem Vorbild ihre Vollendung.

Zum 01.05.2021 übergab die Gesellschaft der Saalebogen Hospiz gGmbH als Mieterin das „Hospiz am Saalebogen“ zur Inbetriebnahme. Bereits ab Anfang April 2021 ermöglichte die Gesellschaft der Mieterin die Einrichtung des Hauses.

Mit einem Investitionsvolumen von ca. 2,4 Mio. € entstand in der Kleiststraße 1 eine Wohnform, die Menschen einen geborgenen Abschied vom Leben ermöglicht und die Region Saalfeld-Rudolstadt-Pößneck bereichert.

Begleitend zur Errichtung des Hospizes hat die Gesellschaft die verwilderten Grünstrukturen der das Hospiz umgebenden weitläufigen Gartenanlage aufgearbeitet.

Auf der Basis einer denkmalpflegerischen Zielplanung soll in einem mehrjährigen Zeitraum der Garten weiter abschnittsweise restrukturiert werden.

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 weiterhin gesichert.



Kleiststraße 1, Hospiz







Kleiststraße 1, Hospiz – Aufenthaltsraum



Kleiststraße 1, Hospiz – Schwesternzimmer



Kleiststraße 1, Hospiz – Gästezimmer



Kleiststraße 1, Hospiz – Flur



Kleiststraße 1, Hospiz – Bad



Saalstraße 31

Die im Oktober 2019 begonnene Investitionsmaßnahme zur umfassenden Sanierung und Modernisierung des Gebäudes in Innenstadtlage wurde im November 2020 abgeschlossen. Am Standort sind zwei 3-Raum-Wohnungen mit Größen von ca. 68 m² und ca. 74 m² sowie sechs 2-Raum-Wohnungen mit Größen zwischen ca. 50 m² und ca. 59 m² entstanden. Für alle Wohnungen sind Mietverträge abgeschlossen.

Im Erdgeschoss des Gebäudes konnte auf einer Fläche von ca. 144 m² durch Zusammenschluss mit der im Nachbargebäude befindlichen Arztpraxis eine langfristige gewerbliche Nutzung gesichert werden. Die Räume wurden zum 01.12.2020 dem Mieter zur Nutzung übergeben.

Mit einer Investitionssumme von ca. 1,5 Mio. € entwickelte die Gesellschaft ihren Bestand damit langfristig marktgerecht weiter.

1.9. Investitionsvorbereitungen

Die Gesellschaft plant ab dem Geschäftsjahr 2021 die Umsetzung erheblicher Neubauinvestitionen zur marktgerechten Entwicklung ihres Bestandes an nachfragestarken Standorten im Stadtgebiet von Saalfeld. Dafür wurden im Geschäftsjahr 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 fünf Gebäuden nach der „Richtlinie für die Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus in besonderen Gebietskulissen zur Innenstadtstabilisierung im Freistaat Thüringen“ in zwei Bauabschnitten.

Saalstraße 31



Die Programmanmeldung zur Förderung beider Bauabschnitte wurde bereits im November 2019 auf Basis einer Entwurfsplanung im Thüringer Landesverwaltungsamt eingereicht. Im 1. Halbjahr 2020 erfolgte die Erstellung der Genehmigungsplanung.

Trotz kontinuierlicher Kommunikation mit den zuständigen Fördermittelstellen erhielt die Gesellschaft bis zum Juli 2020 von dort keinerlei konkrete Informationen zum Bearbeitungsstand der eingereichten Anträge. Die Fortsetzung der Planungsleistungen für das Projekt war damit für die Gesellschaft nicht weiter verantwortbar. Mitte Juli 2020 wurden die Planungsleistungen eingestellt. Ein Gesprächstermin Ende August 2020 im Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft blieb ergebnislos.

Im Oktober 2020 teilte das Thüringer Landesverwaltungsamt der Gesellschaft mit, insbesondere vor dem Hintergrund der aufgrund der Corona-Pandemie angespannten Finanzlage des Landes, der Reduzierung der Bundesmittel für die soziale Wohnraumförderung und den Verhandlungen zum Landeshaushalt 2021, keine weiteren Vorhaben in das Förderprogramm des Jahres 2020 aufzunehmen und damit die Anträge für den eingereichten 1. und 2. Bauabschnitt der Gesellschaft abzulehnen.

Mit Schreiben vom 27.10.2020 beantragte die Gesellschaft die Programmanmeldung zur Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus für das Projekt „Wohnen an den Safrangärten 1. und 2. Bauabschnitt“ erneut im Thüringer Landesverwaltungsamt, nunmehr für das Programmjahr 2021. Bis zum jetzigen Zeitpunkt gibt es dazu keinerlei schriftliche Rückmeldung der Fördermittelstelle. Gemäß aktueller Aussagen aus dem zuständigen Ministerium soll es eine Entscheidung zum weiteren Fortgang der Wohnungsbauförderung im Freistaat Thüringen bis zum Ende des 1. Halbjahres 2021 geben.

Die Gesellschaft hält derzeit noch mit Nachdruck an der Umsetzung des Projektes als sozialen Wohnungsbau fest. Die weitere inhaltliche und zeitliche Entwicklung der Wohnungsbauförderung des Landes Thüringen ist jedoch nicht abschätzbar. Sollte es im Verlauf des 2. Halbjahres 2021 keine positive Entscheidung zur Förderung geben, wird die Gesellschaft ihre Investitionsinhalte für diesen Standort modifizieren.

Käthe-Kollwitz-Straße 1

Für das ca. 2.900 m² große zentrumsnah liegende Grundstück im Eigentum der Gesellschaft wurde bereits in 2019 eine Entwicklung mittels Bebauungsstudien geprüft. Vertiefende Untersuchungen zur Erhaltung sowie zum Umbau bzw. der Sanierung des

Bestandsgebäudes ergaben aus bautechnischer und wirtschaftlicher Sicht keine umsetzbare Lösung. Im Ergebnis erstellte die Gesellschaft im Jahr 2020 eine Entwurfsplanung einschließlich Kostenberechnung zur Errichtung eines Neubaus mit 15 Wohnungen und ca. 1.115 m² Wohnfläche. Entsprechend der Nachfragesituation am Saalfelder Wohnungsmarkt sollen Mietwohnungen für Familien entstehen. Zur zeitlichen Umsetzung des Projektes wird die Gesellschaft in Abhängigkeit der Realisierbarkeit weiterer vorbereiteter Investitionen entscheiden.

Der Abriss der Bestandsbebauung zur Freimachung des Baufeldes begann im Mai 2021.

Instandhaltung / Instandsetzung

Gesamtkosten	1.746,9 T€
abzüglich Aufwendungen für Brandschäden:	46,0 T€
Gesamtkosten für Instandhaltung	1.700,9 T€
Zusammensetzung:	
Kleininstandhaltung Wohngebiete	747,3 T€
komplexe Sanierung von Wohnungen	490,5 T€
Instandhaltung von Haustechnik	295,8 T€
Fassaden	73,8 T€
Dächer	30,8 T€
Malerarbeiten Treppenhäuser	19,1 T€
sonstige Instandhaltung	43,6 T€

Der Instandhaltungsplan 2020 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. Ein ständiger Arbeitsschwerpunkt war 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. Der Einsatz ist erfolgreich.

Die Umsetzung der im Geschäftsjahr 2020 geplanten Instandhaltungs- und Instandsetzungsleistungen erfolgte trotz der Corona-Krisensituation weitestgehend uneingeschränkt. Partiiell sind Preissteigerungen und Engpässe bei Bauteilen zu verzeichnen, die dem globalen Warenhandel unterliegen.

Die Schwerpunkte des Mitteleinsatzes im Geschäftsjahr 2020 waren:

- 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, Baumpflegemaßnahmen)

Maßgebliche Einzelmaßnahmen des Instandhaltungsplans 2020 waren:

- Erneuerung Fassadenanstrich Pestalozzistraße 26-30 (51,6 T€)
- Erneuerung Wärmeerzeuger Thomas-Müntzer-Straße 8-10 (28,7 T€)
- Erneuerung Kellerverteilung Kaltwasser Albert-Schweitzer-Straße 134-136 (26,2 T€)
- Außenanlagen Am Mittleren Boden 1-19 (25,2 T€)
- Flachdachsanierung Gorndorfer Straße 39 a-b (24,4 T€)

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

Aus Wohnungsbränden in drei Objekten der Gesellschaft im April 2019 waren im Geschäftsjahr 2020 noch Restleistungen zur Wiederherrichtung zu erbringen.

Die grundhafte Sanierung von fünf Wohnungen in der Erasmus-Reinhold-Straße 7 und von einer Wohnung in der 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 der Nachbarwohnungen. Diese sechs Wohnungen waren bis Juni 2020 fertiggestellt. Die der Instandhaltung zuzu-

ordnenden Aufwendungen zur Beseitigung der Brandschäden betragen im Geschäftsjahr 2020 46,0 T€.

1.10. Abrissmaßnahmen

Die Gesellschaft hat seit dem Jahr 2003 ihren Wohnungsbestand 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.

1.11. Leistungen für Dritte

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.

Das Tätigkeitsfeld der Eigentums- und Fremdverwaltung wurde von der Gesellschaft zum 31.12.2019 eingestellt. Wesentlicher Grund hierfür ist das altersbedingte Ausscheiden des bearbeitenden Mitarbeiters.

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.

1.12. Betriebliche Organisation

Die Gesellschaft beschäftigt am 31.12.2020 eine Geschäftsführerin, 22 Angestellte, acht Hausmeister und zwei Auszubildende. Die 22 Angestellten (Vorjahr: 24) entsprechen einer Stellenanzahl von 21,27 Stellen (Vorjahr: 22,22).

Zusätzlich sind in der Gesellschaft am 31.12.2020 acht Arbeitnehmer (31.12.2019: sieben) geringfügig für Concierge- und andere Dienstleistungen beschäftigt. Die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit der Mitarbeiter (ohne Auszubildende, geringfügig

Beschäftigte) beträgt ca. 14 Jahre und das durchschnittliche Alter ca. 47 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. 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 Jahr 2020 wurden insgesamt 147 Mieter geehrt. Davon galt es dreiundzwanzig 55-jährige Jubiläen und zwölf 50-jährige Jubiläen zu würdigen.



2. Lage der Gesellschaft

2.1. Geschäftsergebnis

Das Geschäftsjahr 2020 war für die Gesellschaft erfolgreich. Die Gesellschaft weist einen Jahresüberschuss von 1.429,7 T€ aus. Vom Jahresüberschuss wurden laut § 22 des Gesellschaftsvertrages 20 % (285,9 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 102,5 % (Vorjahr 102,7 %).

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

Vermögensstruktur	31.12.2020		31.12.2019		Veränderungen	
	T€	%	T€	%	T€	%
Langfristiges Vermögen	81.319,2	92,8	81.288,3	92,7	30,9	0,0
Sonstige mittel- und kurzfristige Aktiva	6.291,9	7,2	6.440,6	7,3	-148,7	-2,3
Bilanzsumme	87.611,1	100,0	87.728,9	100,0	-117,8	-0,1

Kapitalstruktur	31.12.2020		31.12.2019		Veränderungen	
	T€	%	T€	%	T€	%
Eigenkapital	43.595,1	49,8	42.165,4	48,1	1.429,7	3,4
Langfristiges Fremdkapital	38.955,2	44,5	40.539,0	46,2	-1.583,8	-3,9
Sonstige mittel- und kurzfristige Passiva	5.060,8	5,8	5.024,5	5,7	36,3	0,7
Bilanzsumme	87.611,1	100,0	87.728,9	100,0	-117,8	-0,1

Das langfristige Vermögen wird im Wesentlichen durch Investitionen und andere Zugänge in das Anlagevermögen (3.147,3 T€) und Zuschreibungen (1.238,3 T€) reduziert um planmäßige (3.083,3 T€) und außerplanmäßige (1.263,2 T€) Abschreibungen beeinflusst.

Das langfristige Fremdkapital vermindert sich aufgrund planmäßiger Tilgungen (3.456,8 T€). Dem gegenüber stehen die Neuvaluierungen des Geschäftsjahres 2020 (1.875,0 T€). Im langfristigen Fremdkapital sind 1.578,0 T€ Mittel der Kreditanstalt für Wiederaufbau enthalten.

Im Vergleich zum Vorjahr ist die Bilanzsumme um 117,8 T€ gesunken.



2.3. Ertragslage

Das Jahresergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

	2020	2019	Veränderung
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung	1.352,9	1.235,7	117,2
Baubetreuung/Sanierungsträgertätigkeit	-3,0	-10,1	7,1
Verwaltungsbetreuung	-0,6	-12,1	11,5
Betriebsergebnis unter Berücksichtigung von Zinsaufwendungen	1.349,3	1.213,5	135,8
Zins- und Beteiligungsergebnis	108,6	108,6	0,0
neutrales Ergebnis	11,0	247,4	-236,4
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-39,2	-66,7	27,5
Jahresergebnis	1.429,7	1.502,8	-73,1

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung hat sich gegenüber dem Vorjahr um 117,2 T€ erhöht. Wesentliche Gründe sind geringere Aufwendungen von 210,2 T€ für Zinsen, sonstige betriebliche Aufwendungen, andere Aufwendungen der Hausbewirtschaftung und Instandhaltung. Dem gegenüber stehen insbesondere höhere Aufwendungen von 123,0 T€ für planmäßige Abschreibungen und Personal.

Das Ergebnis aus der Baubetreuung/Sanierungsträgertätigkeit beträgt in 2020 minus 3,0 T€. Die Sanierungsträgertätigkeit wurde zum 31.03.2020 von der Gesellschaft eingestellt.

Der Bereich Verwaltungsbetreuung beinhaltet die Eigentums- und Fremdverwaltung, die von der Gesellschaft zum 31.12.2019 eingestellt wurde. In 2020 wurden noch Restleistungen zur Über-

gabe der Verwaltung erbracht. Das Ergebnis beträgt in 2020 minus 0,6 T€.

Im Zins- und Beteiligungsergebnis sind Zinserträge von 4,6 T€ (Vorjahr: 4,6 T€) im Wesentlichen für Guthaben bei Bauspar-kassen von 4,5 T€ (Vorjahr: 4,4 T€) und Beteiligungserträge von 104,0 T€ (Vorjahr: 104,0 T€) enthalten.

Das neutrale Ergebnis des Geschäftsjahres 2020 wird im Wesentlichen durch Zuschreibungen nach § 253 Abs. 5 Satz 1 HGB von 1.238,3 T€ (Vorjahr: 0,0 T€) und Versicherungsentschädigungen von 76,9 T€ (Vorjahr: 285,4 T€) geprägt. Dem gegenüber stehen außerplanmäßige Abschreibungen nach § 253 Abs. 3 Satz 5 HGB von 1.263,2 T€ (Vorjahr: 0,0 T€).

2.4. Finanzlage

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

		2020	2019
		T€	T€
Jahresergebnis		1.429,7	1.502,8
+/-	Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	3.108,2	3.022,7
+/-	Zu-/Abnahme der Rückstellungen	-164,1	236,7
-/+	Gewinn/Verlust aus Abgängen von Anlagevermögen	-1,0	-362,2
Cashflow		4.372,8	4.400,0
+/-	Veränderung der kurzfristigen Aktiva und Passiva	120,9	-181,3
+	Zinsaufwendungen	964,4	1.088,4
-	Zinserträge	-4,6	-4,6
-	Sonstige Beteiligungserträge	-104,0	-104,0
+	Ertragsteueraufwand	39,2	66,7
-	Ertragsteuerzahlungen	-58,0	-41,6
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		5.330,7	5.223,6
-	Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-2.943,2	-646,3
-	Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-34,1	-22,6
+	Einzahlungen aus Abgängen des Sachanlagevermögens	1,6	250,5
+	Erhaltene Zinsen	4,6	4,6
+	Erhaltene Beteiligungserträge	104,0	104,0
Cashflow aus Investitionstätigkeit		-2.867,1	-309,8
-	Planmäßige Tilgungen für Objektfinanzierungsmittel	-3.456,8	-3.495,5
-	Außerplanmäßige Tilgungen für Objektfinanzierungsmittel	0,0	-1,5
+	Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen	0,0	14,1
+	Einzahlungen aus der Aufnahme von Bankdarlehen	1.875,0	0,0
-/+	Auszahlungen in Bausparguthaben	-52,5	-52,4
-	Gezahlte Zinsen	-929,4	-1.038,6
-	Gewinnausschüttung an den Gesellschafter	0,0	-314,0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit		-2.563,7	-4.887,9
Veränderung des Finanzmittelbestandes		-100,1	25,9
Finanzmittelbestand zum 01.01. (ohne Bausparguthaben)		2.566,4	2.540,5
Finanzmittelbestand zum 31.12. (ohne Bausparguthaben)		2.466,3	2.566,4

Nachfolgend die wohnungswirtschaftliche Darstellung des Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit.

		2020	2019
		T€	T€
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		5.330,7	5.223,6
-	Gezahlte Zinsen	-929,4	-1.038,6
-	Planmäßige Tilgungen für Objektfinanzierungsmittel	-3.456,8	-3.495,5
Cashflow aus auslaufender Geschäftstätigkeit nach Annuität für Objektfinanzierungsmittel		944,5	689,5

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit reichte im Geschäftsjahr 2020 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 stets gegeben. Hauptfokus der Finanzdispo-

sition 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

Die weltweite Ausbreitung des Virus Sars-CoV2 hat ab März 2020 auch in Deutschland tiefe Einschnitte in allen Bereichen der Gesellschaft hinterlassen. Weitreichende Entscheidungen des Bundes, des Landes Thüringen und regional des Landkreises Saalfeld-Rudolstadt bilden seit nunmehr 15 Monaten die Handlungsgrundlage für die Gesellschaft. Der Geschäftsbetrieb wird darüber hinaus in fortlaufender Anpassung entsprechend branchenspezifischer Empfehlungen der wohnungswirtschaftlichen Verbände organisiert. Er ist geprägt von der Umsetzung erhöhter Arbeitsschutzvorkehrungen und einer Vorgangsbearbeitung möglichst ohne Personenkontakt. Die Nutzung digitaler Verfahren und Kommunikationswege wurde in den Geschäftsprozessen der Gesellschaft erfolgreich etabliert. Bisher ist das Geschäftsjahr 2021 für die Gesellschaft planmäßig verlaufen.

Noch immer ist nicht absehbar, in welchem Zeitraum und in welcher Weise die äußeren Entwicklungen den Geschäftsbetrieb der Gesellschaft in 2021 und in der Folge beeinflussen werden. Risiken bestehen insbesondere im Einnahmenbereich durch Mietausfälle, hauptsächlich in der Gewerbevermietung, in der zeitlichen und inhaltlichen Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen sowie in Kostensteigerungen.

Maßgeblicher Handlungsrahmen der Geschäftstätigkeit mit dem immobilien Wirtschaftsgut Wohnen bleibt unverändert die demographische Entwicklung in Thüringen und in der Region. Rund 90 Prozent der Fläche Thüringens zählt zum ländlichen Raum. Die meisten Thüringer wohnen in Dörfern sowie in Klein- und Mittelstädten. Nur Erfurt und Jena gelten in Thüringen annähernd als Metropolen. Das Grundproblem Thüringens ist eine sich selbst verstärkende Abwärtsspirale, wenn auf Bevölkerungsschwund mit dem Abbau der Infrastruktur reagiert wird. Arbeiten, Leben und Wohnen in Thüringen hat nur dann eine sichere Zukunft, wenn die Attraktivität ländlicher Gebiete gesichert und gleichwertige Lebensverhältnisse zu städtischen Gebieten geschaffen werden.

2021 ist mit den bevorstehenden Bundestags- und Landtagswahlen ein Jahr, in dem mittelfristig die Strategien für Deutschland und Thüringen neu ausgerichtet werden. Von den Entscheidungen wird die Wohnungswirtschaft maßgeblich betroffen sein.

Wohnen ist ein Grundbedürfnis! In unsicheren Zeiten mit Kontakteinschränkungen, Homeoffice, Schließung von Schulen und Kindereinrichtungen, von Geschäften und Dienstleistungsangeboten sowie Einschränkungen der Bewegungs- und Reisefreiheit



Geschäftsführerin Cordula Wiegand

gibt die Wohnung den Menschen in besonderem Maße Schutz und Sicherheit. Daraus erwachsen neue inhaltliche Bedarfe.

Das Thema Klimaschutz und die abgesteckten europäischen Klimaziele rücken die Wohnungswirtschaft als bedeutenden Akteur bei den Themen nachhaltiges Bauen und nachhaltiges Bewirtschaften zunehmend in den Fokus. Kostenfolgen sind unausweichlich und müssen finanziert werden. Unbenommen davon bleibt es die Aufgabe der institutionellen Wohnungswirtschaft, mit sozialer Nachhaltigkeit den Thüringer Städten Sicherheit zu geben.

Anfang März 2021 hat das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) seine aktuelle Raumordnungsprognose bis zum Jahr 2040 vorgelegt. Für den Landkreis Saalfeld-Rudolstadt wird im Zeitraum 2017 bis 2040 ein Rückgang der Bevölkerung von mehr als 21 % ausgewiesen. Gleichzeitig wird für diesen Zeitraum eine Zunahme des Durchschnittsalters der Bevölkerung im Landkreis von 49 Jahren in 2017 auf 50 und mehr Jahre prognostiziert. Der Wohnungsmarkt im Landkreis Saalfeld-Rudolstadt und auch in der Stadt Saalfeld erfordert darauf ausgerichtet frühzeitige Anpassungen.

Die Stadt Saalfeld festigt innerhalb des sie umgebenden und sich ausdünnenden Landkreises zunehmend ihre Rolle als Stabilitätszentrum mit Ankerfunktionen für alle Lebensbereiche. Sie verfügt sowohl im infrastrukturellen, wirtschaftlichen als auch 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.

Der Wohnungsmarkt der Stadt Saalfeld wird in den nächsten Jahren weiter durch eine Gleichzeitigkeit von Schrumpfung, Stagna-

tion und Wachstum gekennzeichnet sein. Das „Integrierte Stadtentwicklungskonzept Saalfeld 2035“ ist der Handlungsleitfaden der Gesellschaft für ihre Investitionsentscheidungen.

Das Unternehmenskonzept und die 10-Jahres-Planung für die Jahre 2021 bis 2030 beinhalten die maßgebliche weitere Beteiligung am notwendigen Stadtumbauprozess. Strategie der Gesellschaft bleibt die aktive Umsetzung einer Einheit von Abriss unsanierter Objekte und Teilabriss von Objekten in zentralen Lagen im Stadtteil Gorndorf, bedarfsgerechter Modernisierung des Bestandes, punktuellm Neubau und kontinuierlicher Instandhaltung unter Erhalt marktgerechter und bezahlbarer Mieten.

Im November 2020 wurde die Sanierung des im Stadtzentrum gelegenen Objektes Saalstraße 31 mit acht Wohnungen und einem Gewerbe erfolgreich abgeschlossen.

Die Bauleistungen zur Schaffung eines stationären Hospizes in Saalfeld wurden im Jahr 2020 ungeachtet schwieriger äußerer Rahmenbedingungen planmäßig fortgeführt und im April 2021 fertiggestellt. Der Mietbeginn und die Nutzungsaufnahme durch die Saalebogen Hospiz gGmbH erfolgte zum 01.05.2021. Mit dem „Hospiz am Saalebogen“ leistet die Gesellschaft einen maßgeblichen Beitrag zur würdigen Versorgung von Menschen aus der Region im letzten Lebensabschnitt.

Am Standort Rainweg wurde im Jahr 2020 die Genehmigungsplanung zur Errichtung von 45 Sozialwohnungen in 5 Gebäuden nach der Förderrichtlinie ISSP des Landes Thüringen erstellt. Bedingt durch die Corona-Krise erfolgte bisher keine Aussage zur Fördermittelgewährung durch den Freistaat Thüringen.

Für das innerstädtische Grundstück Käthe-Kollwitz-Straße 1 wurde mit einer Entwurfsplanung die Möglichkeit zur Errichtung einer weiteren Wohnanlage mit 15 Wohnungen untersucht. Das Grundstück ist durch die Gesellschaft bedarfsgerecht entwicklungsfähig.

Durch den erreichten Modernisierungsstand ergibt sich für die Gesellschaft in den nächsten Jahren kein Investitionszwang für ihre Bestandsobjekte. Entsprechend der unterschiedlichen Lebenszyklen von Bauteilgruppen können Ersatzinvestitionen aus der ersten Sanierungswelle von der Gesellschaft vorausschauend geplant und mit Erfordernissen aus der Marktentwicklung gekoppelt werden. Die Gesellschaft arbeitet an einer Lebenszyklusanalyse ihres Bestandes auf der Basis objektbezogener bau-

technischer Inventarkataloge, um daraus proaktiv eine Strategie für den Umgang mit Investitionserfordernissen bis in die 2030er Jahre ableiten zu können.

Das Mietpreisniveau der Stadt Saalfeld ist stabil. Sie verfügt über einen Mietspiegel.

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 beträgt derzeit ca. 9 %.

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 2021



Cordula Wiegand
Geschäftsführerin

Bilanz zum 31. Dezember 2020

AKTIVA

		Geschäftsjahr €	Vorjahr €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1.	Entgeltlich erworbene Software	47.515,79	37.826,10
2.	Entgeltlich erworbene Homepage	12.693,33	16.501,33
		60.209,12	54.327,43
II. Sachanlagen			
1.	Grundstücke mit Wohnbauten	73.232.232,92	74.088.108,67
2.	Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.717.438,25	4.827.077,73
3.	Grundstücke ohne Bauten	322.875,14	574.735,67
4.	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	228.578,03	200.424,14
5.	Anlagen im Bau	1.710.959,07	714.372,57
6.	Bauvorbereitungskosten	201.660,39	36.488,73
		80.413.743,80	80.441.207,51
III. Finanzanlagen			
	Anteile an verbundenen Unternehmen	39.880,77	39.880,77
		80.513.833,69	80.535.415,71
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1.	Unfertige Leistungen	3.545.781,45	3.508.937,62
2.	Andere Vorräte	8.988,49	8.901,36
		3.554.769,94	3.517.838,98
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1.	Forderungen aus Vermietung	59.530,64	42.445,78
2.	Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	70.803,79	70.992,32
3.	Forderungen gegen Gesellschafter	8.978,47	0,00
4.	Sonstige Vermögensgegenstände	104.444,20	196.949,74
		243.757,10	310.387,84
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1.	Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.466.252,27	2.566.374,51
2.	Bausparguthaben	805.329,26	752.849,95
		3.271.581,53	3.319.224,46
		7.070.108,57	7.147.451,28
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
	Andere Rechnungsabgrenzungsposten	27.195,38	46.051,39
		27.195,38	46.051,39
		87.611.137,64	87.728.918,38

Bilanz zum 31. Dezember 2020

PASSIVA

		Geschäftsjahr €	Vorjahr €
A. Eigenkapital			
I.	Gezeichnetes Kapital	3.400.000,00	3.400.000,00
II.	Kapitalrücklage	1.460.457,01	1.460.457,01
III.	Gewinnrücklagen		
	1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	18.621.757,05	18.621.757,05
	2. Satzungsmäßige Rücklage	1.876.728,27	1.590.791,98
	3. Andere Gewinnrücklagen	17.092.396,86	15.890.175,43
		37.590.882,18	36.102.724,46
IV.	Bilanzgewinn	1.143.745,14	1.202.221,43
		43.595.084,33	42.165.402,90
B. Rückstellungen			
	1. Rückstellungen für Pensionen	135.721,00	137.623,00
	2. Steuerrückstellungen	0,00	57.678,00
	3. Sonstige Rückstellungen	356.631,90	458.006,31
		492.352,90	653.307,31
C. Verbindlichkeiten			
	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	38.851.340,63	40.447.459,75
	2. Erhaltene Anzahlungen	3.601.942,04	3.569.452,55
	3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	13.603,23	16.089,03
	4. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	1.047,89	0,00
	5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	815.864,01	626.724,18
	6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	121.971,40	112.116,73
	7. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	47,00	357,00
	8. Sonstige Verbindlichkeiten	31.439,40	49.101,76
	davon aus Steuern € 26.004,32 (Vorjahr € 36.200,90) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 0,00 (Vorjahr € 2.236,08)		
		43.437.255,60	44.821.301,00
D. Rechnungsabgrenzungsposten		86.444,81	88.907,17
		87.611.137,64	87.728.918,38

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2020

		Geschäftsjahr €	Vorjahr €
1.	Umsatzerlöse		
	a) aus der Hausbewirtschaftung	12.588.759,08	12.546.206,51
	b) aus Betreuungstätigkeit	5.442,50	49.256,64
	c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	183.748,72	178.389,48
		12.777.950,30	12.773.852,63
2.	Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	36.843,83	56.105,31
3.	Andere aktivierte Eigenleistungen	76.582,70	47.199,90
4.	Sonstige betriebliche Erträge	1.464.176,68	756.100,89
5.	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
	a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	5.331.885,73	5.599.230,76
	b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	8.664,82	8.235,92
		5.340.550,55	5.607.466,68
6.	Personalaufwand		
	a) Löhne und Gehälter	1.625.647,18	1.672.985,59
	b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung € 19.181,54 (Vorjahr € 19.323,48)	336.929,27	348.988,85
		1.962.576,45	2.021.974,44
7.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens	4.346.496,47	3.022.663,36
8.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	375.371,42	415.115,27
9.	Erträge aus Beteiligungen (davon aus verbundenen Unternehmen € 104.000,00; Vorjahr € 104.000,00)	104.000,00	104.000,00
10.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	4.633,73	4.631,47
11.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon aus Abzinsung € 3.155,00; Vorjahr € 3.735,00)	964.381,00	1.088.442,06
12.	Steuern vom Einkommen und Ertrag	39.215,67	66.745,16
13.	Ergebnis nach Steuern	1.435.595,68	1.519.483,23
14.	Sonstige Steuern	5.914,25	16.706,44
15.	Jahresüberschuss	1.429.681,43	1.502.776,79
16.	Einstellung in die satzungsmäßigen Rücklagen	285.936,29	300.555,36
17.	Bilanzgewinn	1.143.745,14	1.202.221,43

Verbindlichkeitspiegel zum 31. Dezember 2020

		Restlaufzeit			
		Gesamt in €	unter 1 Jahr in €	1–5 Jahre in €	über 5 Jahre in €
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	38.851.340,63	3.529.125,73	14.557.380,81	20.764.834,09
	Vorjahr	40.447.459,75	3.457.624,11	14.053.113,09	22.936.722,55
2.	Erhaltene Anzahlungen	3.601.942,04	3.601.942,04		
	Vorjahr	3.569.452,55	3.569.452,55		
3.	Verbindlichkeiten aus Vermietung	13.603,23	13.603,23		
	Vorjahr	16.089,03	16.089,03		
4.	Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	1.047,89	1.047,89		
	Vorjahr	0,00	0,00		
5.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	815.864,01	815.864,01		
	Vorjahr	626.724,18	626.724,18		
6.	Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	121.971,40	121.971,40		
	Vorjahr	112.116,73	112.116,73		
7.	Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	47,00	47,00		
	Vorjahr	357,00	357,00		
8.	Sonstige Verbindlichkeiten	31.439,40	31.439,40		
	Vorjahr	49.101,76	49.101,76		
Gesamt		43.437.255,60	8.115.040,70	14.557.380,81	20.764.834,09
	Vorjahr	44.821.301,00	7.831.465,36	14.053.113,09	22.936.722,55

Anlagespiegel für den Zeitraum

		Anschaffungs- und Herstellungskosten						
		Anfangs- bestand	Zugänge	Abgänge	Zuschüsse	Um- buchung Zugang	Um- buchung Abgang	Endstand
		01.01.2020						31.12.2020
I.	Immaterielle Vermögensgegenstände	270.226,46	35.105,05	31.734,57				273.596,94
II.	Sachanlagen							
1.	Grundstücke mit Wohnbauten	154.388.272,14	1.501.604,09		60.000,00	649.202,14	-66.425,90	156.412.652,47
2.	Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.877.633,50	18.969,99					8.896.603,49
3.	Grundstücke ohne Bauten	620.887,21					-256.849,73	364.037,48
4.	Bauten auf fremden Grundstücken	19.975,26						19.975,26
5.	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	846.679,06	103.966,84	40.658,51				909.987,39
6.	Anlagen im Bau	714.372,57	1.319.642,99				-323.056,49	1.710.959,07
7.	Bauvorbereitungskosten	36.488,73	168.041,68				-2.870,02	201.660,39
		165.504.308,47	3.112.225,59	40.658,51	60.000,00	649.202,14	-649.202,14	168.515.875,55
III.	Finanzanlagen							
	Anteile an verbundenen Unternehmen	39.880,77						39.880,77
	Anlagevermögen insgesamt	165.814.415,70	3.147.330,64	72.393,08	60.000,00	649.202,14	-649.202,14	168.829.353,26

1. Januar 2020 bis 31. Dezember 2020

Abschreibungen								Buchwerte (Angaben in €)	
Anfangs- bestand	Abschrei- bungen des Geschäfts- jahres	Änderungen der Abschreibungen in Zusammenhang mit					Endbestand	31.12.2020	31.12.2019
		Zugängen	Zuschrei- bungen	Abgängen	Um- buchung Zugang	Um- buchung Abgang			
01.01.2020							31.12.2020	31.12.2020	31.12.2019
215.899,03	29.223,36			31.734,57			213.387,82	60.209,12	54.327,43
80.300.163,47	4.083.715,21		1.203.459,13				83.180.419,55	73.232.232,92	74.088.108,67
4.050.555,77	157.342,27		28.732,80				4.179.165,24	4.717.438,25	4.827.077,73
46.151,54	1.085,80		6.075,00				41.162,34	322.875,14	574.735,67
19.975,26							19.975,26	0,00	0,00
646.254,92	75.129,83			39.975,39			681.409,36	228.578,03	200.424,14
0,00							0,00	1.710.959,07	714.372,57
0,00							0,00	201.660,39	36.488,73
85.063.100,96	4.317.273,11	0,00	1.238.266,93	39.975,39	0,00	0,00	88.102.131,75	80.413.743,80	80.441.207,51
								39.880,77	39.880,77
85.278.999,99	4.346.496,47	0,00	1.238.266,93	71.709,96	0,00	0,00	88.315.519,57	80.513.833,69	80.535.415,71

Kennzahlenvergleich

		WOBAG			Ø Branche *)
		2018	2019	2020	2019
1. Bestandsdaten		31.12.	31.12.	31.12.	
	Wohneinheiten	2.586	2.537	2.529	
	Gewerbeeinheiten	76	78	78	
	Stellplätze und Garagen	1.343	1.336	1.360	
		m²	m²	m²	
	Wohnfläche	142.997	140.327	140.410	
	Gewerbefläche	10.297	10.653	10.612	
2. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		€/m²	€/m²	€/m²	€/m²
	Durchschnittliche monatliche Sollmiete	5,28	5,33	5,36	4,92
	Durchschnittliche monatliche Wohnungs-Sollmiete	5,07	5,13	5,17	4,77
	Durchschnittliche monatliche Betriebskosten	1,98	2,02	2,06	1,91
3. Vermietungssituation		%	%	%	%
	Fluktuationsrate	10,2	10,4	9,4	10,7
	Neuvermietungen zu Kündigungen	82,5	87,5	93,3	93,6
	Erlösschmälerungen betreffend Mieten und Umlagen	5,8	6,3	6,2	7,6
	Erlösschmälerungen Sollmiete	6,4	6,9	6,8	-
	Erlösschmälerungen Wohnungs-Sollmiete	6,6	7,2	7,2	-
	Leerstandsquote bei Wohneinheiten	8,8	8,2	9,0	9,3
4. Instandhaltung und Investitionen		€/m²	€/m²	€/m²	€/m²
	Instandhaltungskostensatz	13,94	13,55	13,69	14,74
	Investitionen in den Bestand	20,56	18,06	33,35	18,56
5. Produktivität und Kosten		€/VE	€/VE	€/VE	€/VE
	Verwaltungskostensatz für eigene und fremde VE	490	547	563	370
		€/m²	€/m²	€/m²	€/m²
	EBITDA	35,28	36,63	35,93	32,16
6. Rentabilitätskennzahlen		%	%	%	%
	Verhältnis Zinsaufwand/Nettokaltmiete	13,4	12,0	10,6	12,1
	Anteil des Kapitaldienstes an der Nettokaltmiete	51,2	50,6	48,8	47,7
	Eigenkapitalrentabilität	1,6	3,7	3,3	1,3
		Faktor	Faktor	Faktor	Faktor
	Mietenmultiplikator	9,0	8,7	8,6	8,5
7. Vermögens- und Finanzierungskennziffern		%	%	%	%
	Eigenkapitalquote	45,4	48,1	49,8	44,4
		€/m²	€/m²	€/m²	€/m²
	Buchwerte der Grundstücke und Gebäude	532	523	516	467
	Objektverschuldung	287	268	257	258
		Jahre	Jahre	Jahre	Jahre
	Dynamischer Verschuldungsgrad	9,8	8,7	8,5	13,2





Lärmbegleitbereich III

LÄRMSCHUTZWAND
HÖHE=2,50m ü. WALL-OK

geplanter Lärmschutzwand

WALL-OK
GRZ

G-F-L
15.85
8.85

St 9
St 10
St 11
St 12
St 13
St 14
St 15
St 16

meter Wand
10-cm



wohnen.leben.wohlfühlen

Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft Saalfeld/Saale mbH

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

Verdacht mit
steinen