

Tätigkeitsbericht
und Kennzahlen per
30.06.2021



INHALT:

1. Geschäftsverlauf	3
1.1. Rechtliche Grundlagen und Zweck des Unternehmens	3
1.2. Organe der Gesellschaft	4
1.3. Vorwort	5
1.4. Bestandsdaten der Gesellschaft	7
1.5. Bestandsbewirtschaftung, Vermietungssituation und Leerstand	9
1.6. Sollmiete, Erlösschmälerungen und Mietrückstände	15
1.7. Investitionen	17
1.8. Abrissmaßnahmen	21
1.9. Sonstige Geschäftsvorfälle	21
1.10. Betriebliche Organisation	21
1.11. Sonstiges	21
2. Kennzahlenvergleich zum 30.06.2021	23

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 - Wärmege-
sellschaft mbH Saalfeld beteiligt. Gegenstand dieses Unternehmens ist die Erzeugung und
Verteilung von Fernwärme im Gebiet der Stadt Saalfeld.

Sonstige Tätigkeiten

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

1.3. Vorwort

Mehr als 18 Monate Pandemie haben Deutschland und die Welt mit tiefen Einschnitten in allen Wirtschafts- und Lebensbereichen verändert. Diese Einflüsse und deren Folgen werden das Leben der Menschen und ihr Handeln im Geschäftlichen wie im Privaten auf unabsehbare Zeit bestimmen. Prognosen für die weitere wirtschaftliche Entwicklung sind noch immer mit vielen Unsicherheiten behaftet. Unstrittig ist die Tatsache, dass unsere Welt einen deutlichen Digitalisierungsschub erhalten hat und dieser in allen Lebensbereichen von der Wirtschaft, über Behörden und Bildungseinrichtungen bis hinein in die Familien Prozesse völlig neuartig gestaltet. Das aktive Annehmen und Umsetzen dieser Herausforderung ist die Zukunftsaufgabe für alle.

Ende September findet in Deutschland die Bundestagswahl statt. Ihr Ausgang wird seit Wochen intensiv diskutiert. Zur Bildung einer stabilen Regierung, die Deutschland wieder Antrieb und neue Stärke verleiht, wird es einer Koalition bedürfen. Deutschland braucht in vielen Bereichen neues und effizienteres Denken und Handeln. Die nächsten Monate stellen die Weichen für die Entwicklung unseres Landes und seine Stellung in Europa und in der Weltgemeinschaft.

Sowohl in der Pandemie als auch im Wahlkampf mit der sich anschließenden Regierungsbildung war und bleibt Wohnen ein zentrales Thema. Die Wohnung gibt den Menschen in unsicheren Zeiten wie in den zurückliegenden Monaten und einer Pluralität von Meinungen und möglichen zukünftigen Wegen in besonderem Maße als Rückzugsort Schutz und Sicherheit. Diese Sicherheit entsprechend der individuellen Ansprüche bezahlbar für alle Mieter anzubieten, ist die Kernaufgabe der Wohnungswirtschaft Deutschlands. Dazu bedarf es einer engagierten und selbstbewussten Wohnungspolitik mit einem veränderten Kurs, um das Wohnen und Leben noch klimaschonender, noch digitaler und viel altersgerechter zu entwickeln. Für Thüringen gilt es darüber hinaus zum Erhalt lebenswerter Städte und Dörfer den Bevölkerungsrückgang als Folge des demographischen Wandels mittels Abrissen zu kompensieren.

Explodierende Bau- und Rohstoffkosten, viel zu geringe Handwerkerkapazitäten und wirtschaftlich nicht leistbare politische Kampfansagen zum Thema Klimaschutz stellen unsere Branche als massiv in die Zukunft investierende Unternehmen aktuell vor unüberwindbare Herausforderungen.

Die im GdW organisierte Wohnungswirtschaft stellt sich den anspruchsvollen Aufgaben klimaneutrale, moderne Wohnungen mit bezahlbaren Mieten in einem lebenswerten Wohnumfeld zu schaffen und das ohne goldene Renditen. Dabei ist sie elementar darauf angewiesen, dass ihre Eigenmittel nicht überstrapaziert werden und die Investitionen auch wieder refinanziert werden können.

Die politischen Entscheidungen der nächsten Wochen werden die Handlungsgrundlage der Wohnungswirtschaft in den nächsten 4 Jahren maßgeblich beeinflussen.

Das Geschäftsjahr 2021 ist für die Gesellschaft bisher planmäßig verlaufen. 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 führt die Stadt Saalfeld ihre

Freizeit- und Touristikvielfalt fort 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.

Im 1. Halbjahr 2021 wirkte sich die Corona Pandemie deutlich auf das Umzugsverhalten der Menschen in der Region aus. Sowohl die Anzahl der Beendigung von Mietverhältnissen als auch die Anzahl der Neuvermietung von Wohnungen reduzierte sich gegenüber den Vorjahren erheblich. Der generelle Trend, dass die Neuvermietung von Wohnungen die Kündigungen nicht kompensieren kann, ist weiterhin feststellbar. 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. Diese Planungen schließen den Bedarf für lebenszyklusbedingte Ersatzinvestitionen aus den Sanierungen der 1990er und 2000er Jahre insbesondere im Stadtteil Gorndorf ein. Mit dem „Integrierten Stadtentwicklungskonzept Saalfeld 2035“ verfügt die Gesellschaft über eine fundierte Grundlage für ihre langfristige Portfolioentwicklung.

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.

Die Gesellschaft arbeitet für zwei innerstädtische bzw. nachfragestarke Standorte in ihrem Eigentum an Planungen für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern, vorrangig als frei finanzierte Angebote für Familien. Der von der Gesellschaft in den letzten beiden Jahren planerisch vorbereitete Neubau von Sozialwohnungen wurde vorerst eingestellt. Ursache dafür ist der seit fast zwei Jahren andauernde Stillstand bei Entscheidungen zu Wohnungsbaufördermitteln durch die Thüringer Landesregierung.

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 Investition zur Schaffung eines stationären Hospizes in Saalfeld durch die Gesellschaft und dessen Inbetriebnahme durch die „Saalebogen Hospiz gGmbH“ im Mai 2021 steht dafür beispielhaft.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2020 wurde in der Zeit vom 22.03.2021 bis 01.04.2021 geprüft und der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk am 01.04.2021 erteilt.

Mit Schreiben vom 02.06.2021 wurde die Gesellschaft von der Deutschen Bundesbank erneut als notenbankfähig eingestuft.

1.4. Bestandsdaten der Gesellschaft

Zum 30.06.2021 bewirtschaftet die Gesellschaft 2.522 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 139.758,19 m² und 76 Gewerbe mit einer Gewerbefläche von 10.933,07 m².

Die Entwicklung des Wohnungsbestandes stellt sich wie folgt dar:

	Wohnungen	Wohnfläche in m ²
Bestand am 01.01.2021	2.529	140.410,47
Abriss	-7	-659,91
Aufmaß		7,63
Bestand am 30.06.2021	2.522	139.758,19

Der Bestand an Gewerbe veränderte sich wie folgt:

	Gewerbe	Gewerbefläche in m ²
Bestand am 01.01.2021	78	10.612,18
Abriss	-1	-68,10
Korrektur	-1	
Aufmaß		388,99
Bestand am 30.06.2021	76	10.933,07

Des Weiteren bewirtschaftet die Gesellschaft am 30.06.2021 130 Garagen und 1.191 Stellplätze.

Analyse des Wohnungsbestandes

Bauweise	Wohnungen	Wohnfläche in m ²
monolithisch	342	23.712,28
monolithischer Blockbau	408	23.463,71
Blockbau, MP2	1.295	65.889,06
Plattenbau, WBS 70	477	26.693,14
	2.522	139.758,19

Baujahr	Wohnungen	Wohnfläche in m ²
bis 1948	432	26.852,96
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
	2.522	139.758,19

Verteilung auf Wohngebiete	Wohnungen	Wohnfläche in m²
Stadt	299	20.694,72
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
	2.522	139.758,19

Wohnungsgrößen	Anteil
bis 45 m ²	22,3 %
über 45 m ² bis 60 m ²	44,1 %
über 60 m ² bis 80 m ²	27,0 %
über 80 m ² bis 100 m ²	4,5 %
über 100 m ²	2,1 %
	100,0 %

Wohnungsgrößen	Anteil
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 m²
vollsanierete Objekte	2.053	111.285,38
teilsanierte Objekte	94	6.609,12
unsanierte Objekte	323	18.459,60
Neubau	52	3.404,09
	2.522	139.758,19

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

	Wohnungen	Anteil
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 30.06.2021 betrug 91,2 % (31.12.2020: 91,0 %) bezogen auf den Wohnungsbestand.

Im Berichtszeitraum 01.01.2021 bis 30.06.2021 stehen 78 Neuvermietungen 84 Beendigungen von Wohnungsmietverhältnissen gegenüber. Somit beträgt die Wiedervermietungsquote 92,9 %. Gegenüber den Vorjahren ist sowohl bei den Neuvermietungen als auch bei den Beendigungen von Wohnungsmietverhältnissen ein deutlicher Rückgang zu verzeichnen. Ursache hierfür ist die Corona-Pandemie mit den zugehörigen Einschränkungen.

Am 30.06.2021 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 11,5 %. 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 346 Mietinteressenten geführt. Mit 79 Interessenten konnte ein Mietvertrag abgeschlossen werden. Es wurden 386 Mietangebote erstellt und 282 Wohnungsbesichtigungen durchgeführt. Das entspricht ca. 3,1 Angeboten sowie ca. 2,3 Besichtigungen je Arbeitstag im Berichtszeitraum. 110 Interessenten beendeten ihre Wohnungssuche, da sie entweder nicht mehr umziehen wollten (44), zu einem anderen Anbieter wechselten (56) oder Saalfeld verlassen haben (10). 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.

Auf Grund der allgemeinen Einschränkungen durch die Corona-Pandemie war im Berichtszeitraum ein Rückgang an Mietinteressenten (ca. 17,8 %) zu verzeichnen. Die Geschäftsstelle war im 1. Halbjahr 2021 dauerhaft für den Kundenverkehr geschlossen. Dadurch erfolgte die Nachfrage 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
2018	17 %	44 %	29 %	10 %
2019	23 %	41 %	25 %	11 %
2020	18 %	42 %	27 %	13 %
30.06.2021	18 %	36 %	31 %	15 %

Die Nachfrage nach größeren Wohnungen nahm im Berichtszeitraum erneut 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 nach Anzahl der Räume				
Jahr	1-Raum	2-Raum	3-Raum	4-Raum + größer
2018	27 %	42 %	24 %	7 %
2019	27 %	42 %	24 %	7 %
2020	26 %	41 %	26 %	7 %
30.06.2021	23 %	37 %	36 %	4 %

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 €
2018	29 %	19 %	28 %	14 %	4 %	1 %	5 %
2019	28 %	14 %	17 %	20 %	10 %	5 %	6 %
2020	32 %	10 %	20 %	14 %	10 %	6 %	8 %
30.06.2021	28 %	7 %	21 %	15 %	13 %	7 %	9 %

Folgende Wohngebiete wurden von den Mietinteressenten nachgefragt:

Nachfragen hinsichtlich des Wohngebietes (Mehrfachnennungen möglich)						
Jahr	Stadt	Obere Stadt	Gorndorf	Altsaalfeld	Beulwitz	Graba
2018	22 %	24 %	31 %	10 %	5 %	8 %
2019	21 %	24 %	30 %	11 %	5 %	9 %
2020	22 %	26 %	26 %	12 %	6 %	8 %
30.06.2021	24 %	27 %	20 %	14 %	4 %	11 %

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

Unverändert besteht mit 51 % 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 42 % 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 grundsätzlich beliebt. Im Berichtszeitraum fragten 20 % aller Mietinteressenten diesen Stadtteil als bevorzugten Wohnstandort nach. Damit ist die Nachfrage gegenüber 2020 erneut etwas gesunken. Tatsächlich kamen 50 % 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
2018	13 %	16 %	58 %	3 %	9 %	1 %
2019	12 %	18 %	64 %	3 %	3 %	0 %
2020	12 %	18 %	59 %	4 %	7 %	0 %
30.06.2021	18 %	24 %	50 %	4 %	4 %	0 %

Fast alle Interessenten benennen bei der Wohnungssuche den Wunsch nach einem Balkon. Um die Vermietbarkeit von Wohnungen zu verbessern, hat die Gesellschaft im 1. Halbjahr 2021 die Nachrüstung von Balkonen an einem weiteren Objekt in Gorndorf planerisch vorbereitet. Zum Stichtag 30.06.2021 sind rund 80 % der Wohnungen der Gesellschaft mit Balkonen ausgestattet. Weitere Investitionen in diese Ausstattung sind notwendig und geplant.

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 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 am 30.06.2021 stellt sich nach dem Alter wie folgt dar:

Neuvermietung nach Alter		
Alter	Anzahl	Anteil
bis 20 Jahre	0	0 %
21 - 40 Jahre	38	49 %
41 - 60 Jahre	25	32 %
ab 61 Jahre	15	19 %
ohne Angabe	0	0 %
	78	100 %

Aktuelle Mieterstruktur

Altersstruktur

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

Die Altersstruktur der Mieter am 30.06.2021 stellt sich wie folgt dar:

Altersstruktur Mieter		
Alter	Anzahl	Anteil
bis 20 Jahre	15	1 %
21 - 40 Jahre	461	20 %
41 - 60 Jahre	658	29 %
ab 61 Jahre	948	41 %
ohne Angabe	219	9 %
	2.301	100 %

Mieter mit Betreuung

Zum Stichtag 30.06.2021 werden 111 (31.12.2020: 105) Mieter der Gesellschaft, davon ca. 64 % Männer, von 37 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 2021	Anteil an Summe	Anzahl 1. Halbjahr 2020	Anteil an Summe
innerhalb WOBAG	10	15,4 %	19	17,8 %
innerhalb Saalfeld	26	40,0 %	39	36,4 %
nach Rudolstadt	4	6,2 %	7	6,5 %
nach Bad Blankenburg	0	0,0 %	0	0,0 %
innerhalb des Landkreises	6	9,2 %	8	7,5 %
innerhalb Thüringen	5	7,7 %	8	7,5 %
innerhalb Deutschland	11	16,9 %	22	20,6 %
ins Ausland	0	0,0 %	0	0,0 %
unbekannt verzogen	3	4,6 %	3	2,8 %
verstorben (nach Kündigung)	0	0,0 %	1	0,9 %
	65	100,0 %	107	100,0 %

Es gab im ersten Halbjahr 2021 keine Sondereinflüsse, wie z. B. Sanierung oder Abriss von Wohnungen. Aus allen Beendigungen von Wohnraummietverhältnissen im Berichtszeitraum sind nur 10 neue Mietverhältnisse in anderen Wohnungen der Gesellschaft zustande gekommen.

Ein hoher Anteil der ausziehenden Mieter verbleibt in Saalfeld bzw. innerhalb des Landkreises.

Die Kündigungsgründe der Mieter stellen sich wie folgt dar:

	Anzahl der Kündigungen 1. Halbjahr 2021	bezogen auf Gesamt- kündigungen	Anzahl der Kündigungen 1. Halbjahr 2020	bezogen auf Gesamt- kündigungen
familiäre Gründe	23	27,3 %	30	25,6 %
Sterbefall	19	22,6 %	10	8,5 %
Wohnung zu klein	7	8,3 %	13	11,1 %
Arbeitsplatzwechsel	6	7,1 %	18	15,4 %
Umzug ins Pflegeheim	6	7,1 %	14	12,0 %
Wohnung zu groß	5	6,0 %	2	1,7 %
altersbedingter Umzug	4	4,8 %	5	4,3 %
Eigenheim	3	3,6 %	4	3,4 %
fristlose Kündigung	3	3,6 %	0	0,0 %
sonstige Gründe	2	2,4 %	10	8,5 %
Wohnungstausch	2	2,4 %	8	6,8 %
altersbedingter Umzug innerhalb WOBAG	2	2,4 %	0	0,0 %
Umzug wegen schlechtem Umfeld	1	1,2 %	0	0,0 %
Wohnung unsaniert	1	1,2 %	0	0,0 %
Streit mit den Nachbarn	0	0,0 %	2	1,7 %
Modernisierung	0	0,0 %	1	0,9 %
	84	100,0 %	117	100,0 %

Am häufigsten werden Wohnraummietverhältnisse wegen des hohen Lebensalters und der damit verbundenen Lebensumstände und Sterbefällen beendet. Insgesamt waren es im Berichtszeitraum 31 Mietverhältnisse, dies entspricht einem Anteil von ca. 37 % aller Beendigungen. Familiäre Gründe sind mit 23 Beendigungen und einem Anteil von ca. 27 % ein weiterer maßgeblicher Auslöser für Umzüge. Weiterhin führen Arbeitsplatzwechsel und der Wunsch nach Vergrößerung der Wohnung zur Kündigung. Im Berichtszeitraum wurden 3 Wohnraummietverhältnisse von der Gesellschaft durch außerordentliche fristlose Kündigungen wegen Zahlungsverzugs oder Wohnverhaltens beendet.

Staatliche Transferleistungen

339 (31.12.2020: 333) Mieter sind der Gesellschaft als Empfänger von Arbeitslosengeld II bzw. Grundsicherung bekannt, dies sind ca. 14,7 % 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 - 20 (ca. 63 % der Mieterschaft).

Von ca. 51 % 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 (SGBII) mit einem erhöhten Beratungs- und Unterstützungsaufwand konfrontiert. 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 30.06.2021 stehen von 2.522 Wohnungen der Gesellschaft 221 (31.12.2020: 227 von 2.529, 30.06.2020: 227 von 2.538) leer, dies entspricht einer Leerstandsquote von 8,8 % (31.12.2020: 9,0 %, 30.06.2020: 8,9 %).

Folgende Leerstandquoten zum 30.06.2021 ergeben sich bei Unterscheidung des Sanierungsstandes:

	Wohnungen gesamt	leerstehende Wohnungen	Leerstands- quote
vollsanierete Objekte	2.053	155	7,5 %
teilsanierte Objekte	94	5	5,3 %
unsanierte Objekte	323	61	18,9 %
Neubau	52	0	0,0 %
	2.522	221	

Der Leerstand im vollsanierten Bestand beträgt zum 30.06.2021 155 Wohnungen (31.12.2020: 160 Wohnungen, 30.06.2020: 156 Wohnungen).

126 der leerstehenden vollsanierten Wohnungen am 30.06.2021 befinden sich im Wohngebiet Gorndorf.

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	299	3	1,0 %
Obere Stadt	418	11	2,6 %
Gorndorf	1.560	185	11,9 %
Altsaalfeld	113	3	2,7 %
Beulwitz	104	18	17,3 %
Graba	28	1	3,6 %
	2.522	221	

Ca. 84 % der leerstehenden Wohnungen befinden sich im Wohngebiet Gorndorf.

Betriebskosten

Die umlagefähigen Betriebskosten des Jahres 2020 betragen durchschnittlich 2,06 € je m² Fläche und Monat.

Aktuell sind für ca. 94 % des Bestandes die Betriebskostenabrechnungen des Abrechnungsjahres 2020 erstellt. Für 2020 ergibt sich bei den kalten Betriebskosten im Vergleich zum Abrechnungsjahr 2019 ein Kostenanstieg, die Heizkosten bewegen sich auf etwa gleichem Niveau.

Für das Abrechnungsjahr 2021 sind im Vergleich zu 2020 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 30.06.2021 bewirtschaftet die Gesellschaft 76 Gewerbe, von denen 72 vermietet waren.

3 Gewerbe sind seit 01.04.2021 leer. Für zwei dieser Einheiten ist eine zukünftige Wohnungsnutzung vorgesehen, die dritte Einheit wird aus inhaltlichen und kostenseitigen Gründen nicht mehr der Vermietung zugeführt.

Ein leerstehendes Gewerbe ist nicht vermietbar, wird jedoch für eine zukünftige Entwicklung vorgehalten.

1.6. Sollmiete, Erlösschmälerungen und Mietrückstände

Die Sollmiete zum 30.06.2021 beträgt 4.904,6 T€ und ist im Vergleich zum Vorjahresstichtag um 55,7 T€ gestiegen.

	30.06.2021	30.06.2020	Differenz
	T€	T€	T€
Sollmiete für Wohnungen	4.387,6	4.349,4	38,2
Sollmiete für Gewerbe	387,5	373,3	14,2
Sollmiete für Garagen u. Stellplätze	129,5	126,2	3,3
	4.904,6	4.848,9	55,7

Die gestiegene Sollmiete resultiert mit 38,2 T€ aus dem Bereich der Wohnungen.

Davon betreffen 14,0 T€ das Objekt Saalstraße 31, dass ab Dezember 2020 nach Modernisierung vermietet wurde.

Bei 73 Objekten ist die Sollmiete für Wohnungen höher als zum Vorjahresstichtag (24,3 T€), niedriger ist sie bei zwei Objekten (0,1 T€).

Die gestiegene Sollmiete im gewerblichen Bereich resultiert im Wesentlichen aus der Vermietung der Kleiststraße 1 ab 01.05.2021 und der Vermietung der Arztpraxis in der Saalstraße 31 ab 01.12.2020.

Die für das 1. Halbjahr 2021 zu verzeichnenden Erlösschmälerungen und Mietminderungen/Mietverbilligungen betragen 359,5 T€ und sind im Vergleich zum 30.06.2020 um 45,0 T€ gestiegen.

	30.06.2021	30.06.2020	Differenz
	T€	T€	T€
Erlösschmälerung bei Wohnungen	332,4	299,3	33,1
Erlösschmälerung bei Gewerbe	6,0	2,6	3,4
Erlösschmälerung bei Garagen u. Stellplätze	15,4	9,9	5,5
Mietminderungen/Mietverbilligungen	5,7	2,7	3,0
	359,5	314,5	45,0

Von den gestiegenen Erlösschmälerungen betreffen 33,1 T€ den Bereich des Wohnens. Dabei sind bei 42 Objekten die Erlösschmälerungen höher als zum Vorjahresstichtag (81,8 T€), niedriger sind sie bei 30 Objekten (48,7 T€).

Die Nettomiete, die sich aus der Sollmiete abzüglich Erlösschmälerungen und Mietminderungen/Mietverbilligungen ergibt, beträgt am 30.06.2021 4.545,1 T€ und hat sich gegenüber dem Vorjahresstichtag (4.534,4 T€) um 10,7 T€ erhöht.

Je m² Fläche und Monat beträgt die Sollmiete 5,42 € (31.12.2020: 5,36 €, 30.06.2020: 5,35 €) und die Nettomiete 5,02 € (31.12.2020: 4,99 €, 30.06.2020: 5,01 €).

Die Wohnungen der Gesellschaft lassen sich in folgende Preissegmente einteilen:

Sollmiete Wohnungen je m ² und Monat	Anteil
bis 4,00 €	0,9 %
4,01 € bis 4,50 €	4,2 %
4,51 € bis 5,00 €	36,4 %
5,01 € bis 5,50 €	28,9 %
5,51 € bis 6,00 €	18,1 %
6,01 € bis 7,00 €	9,4 %
ab 7,01 €	2,1 %
	100,0 %

Die Wohnungssollmieten der Monate Juni 2021, Dezember 2020 und Juni 2020 je m² Wohnfläche und Monat stellen sich bei Unterscheidung des Sanierungsstandes wie folgt dar:

Sollmiete Wohnungen je m ² und Monat	06.2021	12.2020	06.2020
	€	€	€
vollsanierete Objekte	5,29	5,28	5,26
teilsanierete Objekte	5,22	5,20	5,20
unsanierete Objekte	4,71	4,46	4,41
Neubau	6,57	6,57	6,57

Die gestiegene Sollmiete zum 30.06.2021 bei den unsanierten Objekten ist im Wesentlichen darauf zurückzuführen, dass die im Mai 2021 abgerissene Käthe-Kollwitz-Straße 1 zu den beiden anderen Stichtagen ohne Sollmiete enthalten war.

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

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

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

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

Per 30.06.2021 belaufen sich die Forderungen aus Vermietung und Verpachtung (ohne Forderungen aus Miet- und Räumungsklagen und Weiterberechnungen) auf 83,5 T€ (31.12.2020: 56,8 T€).

Von den Forderungen per 31.12.2020 sind bis zum 30.06.2021 ca. 45 % ausgeglichen.

Im 1. Halbjahr 2021 sind 52,3 T€ an Forderungen aus Vermietung und Verpachtung neu entstanden (1. Halbjahr 2020: 37,6 T€). In 2021 sind in der Gewerbevermietung durch die Corona-Zwangsschließungen vermehrt Mietrückstände entstanden. Mit den Gewerbemietern wurden und werden einvernehmliche Lösungen gefunden.

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 30.06.2021 bestehen 20 Ratenzahlungsvereinbarungen ohne gerichtliche Geltendmachung und 30 Ratenzahlungsvereinbarungen bei gerichtlich geltend gemachten Forderungen und in Inkasso-Verfahren.

Im ersten Halbjahr 2021 wurden gegen 7 Mieter Räumungsverfahren eingeleitet. Zwei der Verfahren wurden zugunsten der Gesellschaft entschieden, und in fünf Fällen laufen die gerichtlichen Verfahren noch.

Aus einem der Räumungstitel wurde bereits vollstreckt, und eine weitere zwangsweise Herausgabe einer Wohnung ist beauftragt. Außerdem wurde bis 30.06.2021 eine zwangsweise Herausgabe aus einem Räumungstitel aus dem Vorjahr vollzogen.

Im Zeitraum 01.01.2021 bis 30.06.2021 wurden 10 Mahnbescheide beantragt. Drei der geltend gemachten Forderungen wurden vollständig beglichen und für zwei der Forderungen 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 - Hospiz

Die Bauleistungen zur Schaffung eines stationären Hospizes in Saalfeld wurden bis zum 31.03.2021 beendet. Im April 2021 schloss sich eine einmonatige Abnahme- und technische Inbetriebnahmephase in Zusammenarbeit mit der Mieterin, der „Saalebogen Hospiz gGmbH“ an. Zum 01.05.2021 übergab die Gesellschaft das „Hospiz am Saalebogen“ zur Nutzung.

Mit einem Investitionsvolumen von ca. 2,6 Mio. € entstand in der Kleiststraße 1 eine Wohnform, die Menschen einen geborgenen Abschied vom Leben ermöglicht und die Region Saalfeld-Rudolstadt-Pößneck bereichert. In der zurückliegenden 4-monatigen Nutzungszeit gab es bereits eine hohe Nachfrage und Auslastung.

Für die weitläufige das Hospiz umgebende Gartenanlage befindet sich eine denkmalpflegerische Zielplanung in Erarbeitung. In einem mehrjährigen Zeitraum soll der Garten auf dieser Grundlage abschnittsweise restrukturiert werden. Als erster Teilbereich wurde im Juli 2021 der Bärenbrunnen restauriert und an seinem ursprünglichen Standort wieder in Betrieb genommen.

Balkonanbau Albert-Schweitzer-Straße 114-120

Im Gebäude mit 32 Wohnungen verfügen derzeit nur die Hälfte der Wohnungen über Balkone. Das Angebot eines Balkons ist ein maßgebliches Kriterium bei der Wohnungssuche von Mietinteressenten. Im August 2021 hat die Gesellschaft deshalb mit den Bauleistungen zur Nachrüstung von 16 Balkonen am Objekt begonnen. Im Zusammenhang mit dieser Maßnahme werden Abwasserleitungen erneuert, die Hauseingangsbereiche großzügiger gestaltet sowie ein neuer Fassadenanstrich aufgebracht. Mit Gesamtkosten in Höhe von ca. 434 T€ investiert die Gesellschaft in langfristig attraktive Wohnungsangebote im Stadtteil Gorndorf.



Investitionsvorbereitungen

Die Gesellschaft plant für die Folgejahre die Umsetzung weiterer Investitionen zur marktgerechten Entwicklung ihres Portfolios. Der Fokus liegt dabei auf der Anpassung von Bestandsgebäuden entsprechend den Erfordernissen aus der demographischen Entwicklung sowie auf Neubau an nachfragestarken Standorten im Stadtzentrum.

Planerische Vorleistungen in erheblichem Umfang wurden seit 2018 insbesondere für die Neubebauung des Quartiers Rainweg/Weststraße erbracht. Die Gesellschaft beabsichtigte 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“. Zu den im Oktober 2020 im Thüringer Landesverwaltungsamt aktualisierten Förderanträgen gibt es bis heute nach wie vor keine Entscheidung und keine Kommunikation durch den Fördermittelgeber.

Das Baufeld wurde durch Abriss der 67 Altgaragen mit einem Auftragsvolumen in Höhe von ca. 66 T€ im Zeitraum April bis Juni 2021 beräumt.

Mit dieser Maßnahme endeten alle Aktivitäten in diesem Baufeld.

Die Gesellschaft fokussiert Ihre Planungs- und Investitionstätigkeit nunmehr auf folgende Vorhaben:

Käthe-Kollwitz-Straße 1

Entsprechend einer deutlichen Nachfragesituation am Saalfelder Wohnungsmarkt plant die Gesellschaft die frei finanzierte Neubebauung des Grundstücks mit bis zu 20 Mietwohnungen für Familien an diesem innerstädtischen Standort. Dazu liegen mehrere Variantenuntersuchungen vor, die derzeit mit einem Planungsauftrag zur Genehmigungsreife geführt werden.

Im Mai 2021 wurde die Bestandsbebauung zur Freimachung des Baufeldes abgerissen.

Neubebauung Rainweg/Lönsstraße

Anknüpfend an die kleingliedrigen Bebauungsstrukturen entlang des östlichen Rainweges arbeitet die Gesellschaft an Planungen zur Errichtung von 2 Mehrfamilienhäusern mit frei finanzierten Mietwohnungen für Familien.

Weiteres bauliches Entwicklungspotential besteht für die Gesellschaft in der westlichen Lönsstraße. Entsprechend der Nachfrage nach individuellen Wohnformen werden in den nächsten Monaten Umsetzungsmöglichkeiten untersucht.

Bestandsentwicklung Wohngebiet Gorndorf

Das Wohngebiet Gorndorf hat sich in den zurückliegenden 30 Jahren sowohl durch umfassende Investitionen der Wohnungsunternehmen in ihre Bestände als auch durch Investitionen der Stadt Saalfeld, des Landkreises Saalfeld-Rudolstadt und weiterer Akteure im Bereich wohnbegleitender Infrastruktur zu einem zukunftsfähigen Wohngebiet entwickelt. Die Dynamik des Saalfelder Wohnungsmarktes und die Folgen der demographischen Entwicklung in der Region erfordern auch weiterhin die planerische und bauliche Fokussierung aller Vertreter aus den Bereichen Wohnen und Stadtentwicklung auf diesen Standort.

Nach ihren umfassenden Investitionen in die Wohnungsbestände in diesem Stadtteil im Zeitraum von 1993 bis 2006 stellt sich die Gesellschaft auf der Grundlage des „Stadtentwicklungskonzeptes Saalfeld 2035“ den sich abzeichnenden Herausforderungen. Die Schwerpunkte liegen dabei zielgruppenabhängig auf Bestandserhaltung, nachfragegerechter Anpassung der Bestände insbesondere durch Barrierereduzierung, weiterer Individualisierung der Wohnungsangebote sowie auf Fortsetzung der Teil- und Komplettabriss von Wohngebäuden.

Die Gesellschaft koppelt dabei ihre Investitionstätigkeit mit den Erkenntnissen und Erfordernissen der Lebenszyklusuntersuchung ihrer Bestandsobjekte.

Derzeit befinden sich folgende Projekte mit Umsetzungspotenzial in den Folgejahren in planerischer Untersuchung:

Am Lerchenbühl 1-7:	Barrierereduzierung durch Anbau von Aufzügen
Stauffenbergstraße 132-144:	Rückbau von 2 Geschossen und Abbruch eines Mittelsegments zum Erhalt von zwei Baukörpern
Albert-Schweitzer-Straße 21-29:	Rückbau von zwei Geschossen
Albert-Schweitzer-Straße 31-37:	Rückbau von zwei Geschossen

Instandhaltung/Instandsetzung

Das Instandhaltungsbudget der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2021 beträgt 1,65 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)

Als wesentliche Einzelmaßnahme steht die Erneuerung des Fassadenanstrichs Albert-Schweitzer-Straße 106-112 kurz vor der Fertigstellung. Die nachfolgende Neugestaltung der Hauszugänge wird das zukünftige Erscheinungsbild des Gebäudes abrunden.

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

Ein ständiger Arbeitsschwerpunkt ist die Überwachung der zeitnahen Auftrags erledigung 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 Auswirkungen der Corona-Pandemie auf Rohstoffbereitstellung sowie die globalen Erzeugungs- und Handelsstrukturen beeinflussten im 1. Halbjahr 2021 deutlich die Instandhaltungserfordernisse durch gestiegene Baukosten und Lieferengpässe für Baumaterialien. Daraus ergeben sich für die Gesellschaft schwer kalkulierbare Ausführungszeiträume und damit negative Auswirkungen auf Mieterzufriedenheit und Bereitstellung von Wohnungen zur Neuvermietung.

Der ab April 2020 erfolgte Einsatz eines eigenen Hausmeisters mit entsprechender Fachqualifikation für Heizungs- und Sanitärinstallation in die Instandhaltungsabläufe der Gesellschaft hat sich bewährt und wird fortgeführt.

1.8. Abrissmaßnahmen

Die Gesellschaft hat ihren Wohnungsbestand seit 2003 durch Abriss um 692 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 38.271,75 m² verringert.

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

Im Jahr 2021 wurden zusätzlich 41 eigene Garagen im Gebiet Rainweg/Weststraße abgerissen.

1.9. Sonstige Geschäftsvorfälle

Seit mehr als 25 Jahren hat die Gesellschaft ihre Messdienstleistungen (Geräteservice und Abrechnungsdienstleistungen) bei zwei maßgeblichen Marktakteuren vertraglich gebunden. Im Zuge sich vollziehender klimapolitischer und daran gebundener gesetzgeberischer Aktivitäten mit kostenseitigen Auswirkungen auf das Gut „Wohnen“, hat die Gesellschaft in den vergangenen Monaten Alternativen untersucht und sich in diesem Geschäftsfeld strategisch neu aufgestellt. Im Juni 2021 wurde mit den Stadtwerken Saalfeld ein Vertrag zur Erbringung dieser Submeteringleistungen unterzeichnet.

Die zum 01.01.2022 beginnende Geschäftsbeziehung eröffnet Möglichkeiten zur Nutzung von Synergien zwischen den kommunalen Unternehmen der Stadt Saalfeld, erlaubt eine Bündelung beiderseitiger Marktaktivitäten und trägt damit zur regionalen Wertschöpfung bei.

1.10. Betriebliche Organisation

Personalentwicklung

Am 30.06.2021 beschäftigt die Gesellschaft eine Geschäftsführerin, 22 Angestellte, 7 Hausmeister und eine Auszubildende.

Zusätzlich sind in der Gesellschaft 7 Arbeitnehmer für Concierge- und andere Dienstleistungen geringfügig beschäftigt.

Die 22 Angestellten entsprechen einer Stellenanzahl von 21,07 Stellen (31.12.2020: 21,27).

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 Wohnungs- und 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 Angebote im Kinder- und Jugendbereich wurden durch Spenden und Sponsoring unterstützt.

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 2021 wurden insgesamt 50 Mieter geehrt. Davon galt es fünf Jubiläen mit Mietzeiten zwischen 50 und 65 Jahren zu würdigen.

Saalfeld, 24.09.2021

Cordula Wiegand
Geschäftsführerin

2. Kennzahlenvergleich zum 30.06.2021

Kennzahlenvergleich			
	31.12.2020	31.03.2021	30.06.2021
Wohnungen (Anzahl)	2.529	2.529	2.522
Wohnfläche (m ²)	140.410	140.410	139.758
Gewerbe (Anzahl)	78	78	76
Gewerbefläche (m ²)	10.612	10.612	10.933
Leerstand Wohnungen (Anzahl)	227	227	221
Leerstand Wohnungen (%)	9,0	9,0	8,8
Leerstand modernisierte Wohnungen (%)	7,6	7,5	7,5
Leerstand Gewerbe (Anzahl)	3	3	4
Leerstand Gewerbe (%)	3,8	3,8	5,3
Sollmiete Wohnungen (€/m ² /Monat)	5,17	5,20	5,22
Sollmiete Gewerbe (€/m ² /Monat)	5,80	5,78	5,99
Sollmiete gesamt (€/m ² /Monat)	5,36	5,38	5,42
Anteil der Erlösschmälerungen durch Leerstand für Wohnungen an der Sollmiete (%)	7,2	7,6	7,6
Anteil der Erlösschmälerungen durch Leerstand für Gewerbe an der Sollmiete (%)	0,9	0,0	1,6
Anteil der Erlösschmälerungen an der Sollmiete gesamt (%)	6,8	7,3	7,3
Nettomiete gesamt (€/m ² /Monat)	4,99	4,99	5,02
umlagefähige Betriebs-/Heizkosten (€/m ² /Monat)	2,06	2,34	2,09
Zinsaufwand (€/m ² /Monat)	0,53	0,49	0,48
Zinsdeckung (%)	10,6	9,8	9,6
Kapitaldienstdeckung (%)	48,8	47,2	49,3
Instandhaltungskosten (€/m ² /Monat)	1,14	0,48	0,80
Investitionen in den Bestand (€/m ² /Monat)	2,78	1,05	1,55
Anteil der modernisierten und neugebauten Wohnungen (%)	87,0	87,0	87,2
Beschäftigte (inkl. Geschäftsführer, ohne geringfügig Beschäftigte)	33	33	31
geringfügig Beschäftigte	8	8	7
Stellen Verwaltung (ohne Geschäftsführer)	21,27	21,07	21,07
Verwaltungskostensatz (€/VE/Jahr)	563	nicht ermittelt	513