



**WOBAG**  
wohnen.leben.wohlfühlen



**Tätigkeitsbericht  
und Geschäftszahlen**

**2021**



# 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 Mietrückstände .....	18
1.7.	Mietenverwendung .....	20
1.8.	Investitionen .....	21
1.9.	Investitionsvorbereitungen .....	22
1.10.	Abrissmaßnahmen.....	25
1.11.	Betriebliche Organisation.....	25
1.12.	Sonstiges.....	26

## 2. Lage der Gesellschaft

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

## 3. Ausblick ..... 32

### Auszug aus dem Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2021

<b>Bilanz zum 31.12.2021</b> .....	34
Aktiva .....	34
Passiva .....	35
<b>Gewinn- und Verlustrechnung</b> .....	36
<b>Verbindlichkeitspiegel</b> .....	37
<b>Anlagespiegel</b> .....	38/39
<b>Kennzahlenvergleich</b> .....	40



## **1. Geschäftsverlauf**

### **1.1. Rechtliche Grundlagen und Zweck des Unternehmens**

#### **Gründung**

26.06.1990

#### **Registergericht**

Amtsgericht Jena  
HRB 200 374

#### **Firma und Sitz**

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

#### **Hausanschrift**

Friedensstraße 12, 07318 Saalfeld  
Postfach 2344, 07309 Saalfeld  
Telefon: 03671 5800  
Telefax: 03671 580-16  
E-Mail: [info@wobag-saalfeld.de](mailto:info@wobag-saalfeld.de)  
Internet: [www.wobag-saalfeld.de](http://www.wobag-saalfeld.de)

#### **Gegenstand der Gesellschaft**

Gegenstand der Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft Saalfeld/Saale mbH ist es, unter Berücksichtigung der Aufgabenstellung der Stadt Saalfeld/Saale Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten zu wirtschaftlich vertretbaren Bedingungen bereitzustellen, die kommunale Siedlungspolitik und Maßnahmen der Infrastruktur zu unterstützen sowie städtebauliche Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen durchzuführen.

#### **Beteiligung**

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

#### **Sonstige Tätigkeiten**

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

### 1.3. Gesamtwirtschaftliche und regionale Rahmenbedingungen

#### Konjunkturelle Entwicklung

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2021 weiterhin von der Corona-Pandemie geprägt. Trotz anhaltender Liefer- und Materialengpässe konnte sich die deutsche Wirtschaft nach dem Einbruch im Jahr 2020 erholen. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Jahr 2021 laut Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 2,9 % im Vergleich mit dem Jahr 2020 gewachsen. Das reichte jedoch nicht, um den starken Rückgang im ersten Corona-Jahr aufzuholen.

Die Einschränkungen im Zuge der vierten Corona-Welle bremsen die privaten Konsumausgaben: Nach zwei Quartalen mit deutlichen Zuwächsen gingen sie im 4. Quartal 2021 preis-, saison- und kalenderbereinigt um 1,8 % gegenüber dem 3. Quartal 2021 zurück. Stabilisierend wirkten die staatlichen Konsumausgaben, die um 1,0 % zunahm.

Steigende Preise als Folge der im Zuge der Corona-Pandemie gestörten globalen Lieferketten und Materialknappheit bremsen vor allem die Industrieproduktion und schlugen sich in starken Preissteigerungen nieder. Weitere Faktoren für eine deutliche Erhöhung der Inflationsrate waren Basiseffekte infolge niedrigerer Preise im Vorjahr. Das betraf zum einen die Preise für Mineralölprodukte und resultierte zum anderen aus der temporären Senkung der Mehrwertsteuersätze im 2. Halbjahr 2020, die sich in 2021 preiserhöhend auswirkte. Hinzu kam die zu Jahresbeginn 2021 eingeführte CO<sub>2</sub>-Abgabe. Dementsprechend sind die Verbraucherpreise in Deutschland im Jahr 2021 deutlich gestiegen.

#### Entwicklung der Verbraucherpreise

Die Verbraucherpreise in Deutschland erhöhten sich im Jahresdurchschnitt 2021 um 3,1 % gegenüber 2020. Ausschlaggebend waren vor allem die hohen monatlichen Inflationsraten im 2. Halbjahr 2021. Die Energieprodukte verteuerten sich gegenüber dem Vorjahr deutlich um 10,4 %. Spürbare Preiserhöhungen gab es 2021 bei leichtem Heizöl (+41,8 %) und bei Kraftstoffen (+22,6 %). Auch die Preise für Haushaltsenergie wie Erdgas (+4,7 %) und Strom (+ 1,4 %) erhöhten sich.

Waren insgesamt verteuerten sich im Jahresdurchschnitt 2021 gegenüber 2020 um 4,3 %, Verbrauchsgüter um 5,4 % und Gebrauchsgüter um 2,4 %. Preisdämpfend wirkten hier die Nettokaltmieten mit +1,3 %.

#### Konjunkturaussichten

Die Prognosen für das Wirtschaftswachstum schwankten zu Beginn des Jahres 2022 durch die Corona-Pandemie stärker als in

früheren Jahren. Vor dem Hintergrund der vierten Corona-Welle und anhaltender Lieferengpässe senkte das Ifo-Institut im Dezember 2021 die Wachstumsprognose für 2022 um 1,4 Prozentpunkte auf 2,5 % und erhöhte diese für 2023 auf 3,7 %.

Seit dem 24.02.2022 steht die wirtschaftliche Entwicklung ganz im Zeichen des russischen Angriffs auf die Ukraine. Die beschlossenen Sanktionen treffen nicht nur die russische Wirtschaft. Sie wirken sich weltweit, auch auf Deutschland, aus. Handelspartner brechen weg und Lieferketten reißen. Besonders stark wirkt sich der Konflikt auf die Energiepreise und damit auch auf die Inflationsraten aus.

Nach Mitteilung des Thüringer Landesamtes für Statistik erhöhten sich die Verbraucherpreise im März 2022 gegenüber dem Vorjahresmonat um 8,0 %. Ursächlich dafür waren starke Preisanstiege für Energieprodukte (+43,5 %) und Nahrungsmittel (+7,1 %). Besonders drastisch stiegen die Preise für Heizöl, einschließlich Umlage (+96,6 %). Weitere nennenswerte Preissteigerungen verzeichneten im Energiebereich Fernwärme (+54,9 %), Gas, einschließlich Umlage (49,4 %) sowie Strom (+15,5 %). Kraftstoffe verteuerten sich innerhalb eines Jahres um 44,1 %.

Die hohen Inflationsraten lassen eine Dämpfung des privaten Konsums im Jahresverlauf erwarten. Ebenso dürfte die gestiegene Unsicherheit zu Investitionszurückhaltung und einem negativen Effekt auf den Welthandel führen. Wie groß diese Effekte sind und was sie für die Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts bedeuten, lässt sich zum jetzigen Zeitpunkt nicht beziffern.

#### Demografische Entwicklung

Ende 2021 haben in Deutschland laut Statistischem Bundesamt (Destatis) 83,2 Millionen Menschen gelebt. Damit hat sich die Einwohnerzahl gegenüber Ende 2020 und Ende 2019 kaum verändert. Die Ursache dafür war 2021 die gestiegene Sterbefallzahl, die deutlich höher war als die Zahl der Geborenen. Die Lücke zwischen Geburten und Sterbefällen konnte allerdings durch die gestiegene Nettozuwanderung geschlossen werden. Die Bevölkerung Deutschlands ist in den letzten drei Jahrzehnten überwiegend gewachsen. Sie hat dabei jedoch ausschließlich von einem positiven Wanderungssaldo profitiert.

Im Freistaat Thüringen ist im Jahr 2021 weiterhin ein Rückgang der Einwohnerzahl zu verzeichnen. Am 30.09.2021 lebten in Thüringen laut Thüringer Landesamt für Statistik 2.112.007 Personen. Das sind 8.230 Personen bzw. 0,4 % weniger als zu Jahresbeginn. Der Einwohnerverlust resultierte aus einem Sterbefallüberschuss von 12.929 Personen, welcher durch einen positiven Wanderungssaldo von 4.894 Personen sowie Korrekturen abgemildert wurde. Einwohnerrückgang und Alterung werden auch in den nächsten 20 Jahren die wesentlichen Charakteristika

der Bevölkerungsentwicklung in Thüringen sein. Gemäß der im Juli 2019 veröffentlichten 2. regionalisierten Bevölkerungsvorusberechnung (2.rBv) des Thüringer Landesamtes für Statistik wird sich die Thüringer Bevölkerung bis zum Jahr 2040 bis auf 1.862.200 Personen verringern. Hauptursache 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 stabil, aber auf einem geringen Niveau von aktuell 16,8 %.

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

Im März 2021 hat das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) seine aktuelle Raumordnungsprognose bis zum Jahr 2040 vorgelegt. Sie weist für den Landkreis Saalfeld-Rudolstadt im Zeitraum 2019 bis 2040 einen Rückgang der Bevölkerung von 20,5 % aus. Das ist innerhalb Thüringens im Vergleich der Landkreise eine überdurchschnittliche Verringerung. Nach Angaben des Statistischen Landesamtes hatte der Landkreis Saalfeld-Rudolstadt am 31.12.2020 102.139 Einwohner (31.12.2019: 103.199).

Für die Stadt Saalfeld/Saale prognostiziert das Thüringer Landesamt für Statistik auf der Grundlage der 1. Gemeindebevölkerungsvorusberechnung (1.GemBV) im Zeitraum 2020 bis 2040 einen Rückgang der Bevölkerung um 16,2 %. Die Stadt Saalfeld/Saale hatte am 31.12.2020 nach Angaben des Statistischen Landesamtes 29.071 Einwohner (31.12.2019: 29.278).

## Gebäude und Wohnungen

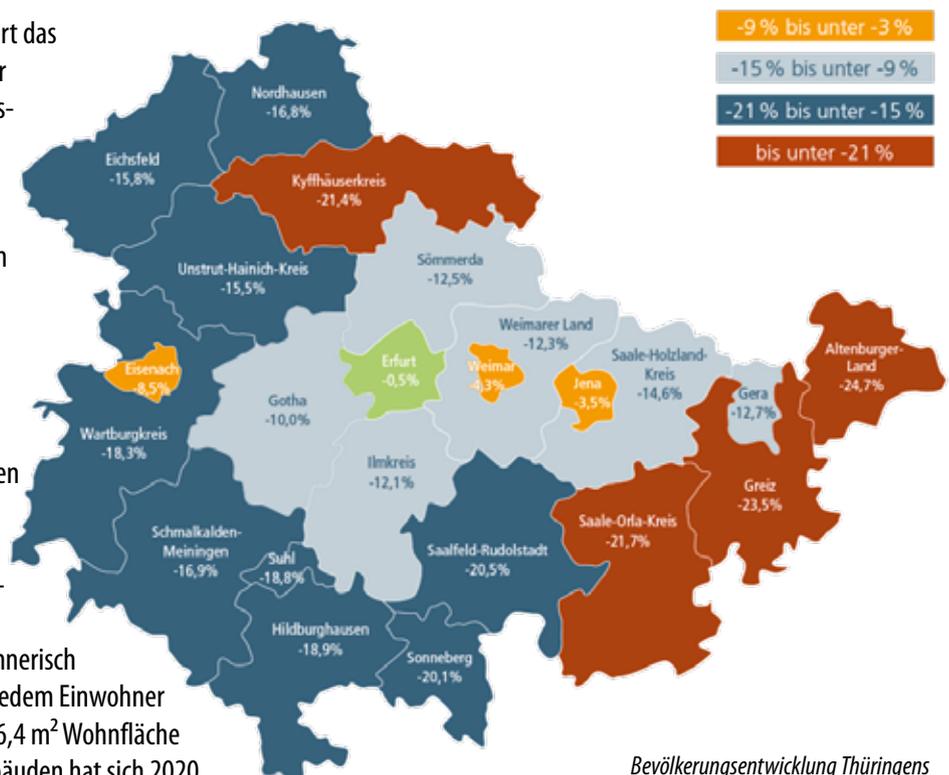
Die Wohnungsfortschreibung in Thüringen ergab für Ende 2020 einen Wohnungsbestand von 1.193.270 Wohnungen (einschließlich Wohnheimen). Die durchschnittliche Wohnung in Thüringen hatte eine Wohnfläche von 82,4 m<sup>2</sup>. Rechnerisch lebten 1,8 Personen in einer Wohnung. Jedem Einwohner standen rechnerisch zwei Räume bzw. 46,4 m<sup>2</sup> Wohnfläche zur Verfügung. Der Bestand an Wohngebäuden hat sich 2020

gegenüber dem Vorjahr auf 534.395 erhöht. 66,3 % der Wohngebäude waren Einfamilienhäuser, deren Bestand sich gegenüber dem Vorjahr um 1.859 Gebäude erhöhte. 17,5 % waren Zweifamilienhäuser (+149 Gebäude) und auf den Geschossbau (einschließlich Wohnheime) entfielen 16,1 % (+216 Gebäude).

Ein Zugang an Wohnungen ist in allen Wohnraumgrößen festzustellen. Den zahlenmäßig größten Zugang mit 740 Wohnungen verzeichneten große Wohnungen mit mehr als sechs Räumen. Die Struktur des Wohnungsbestandes ist seit der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 gleichgeblieben. Der Anteil von kleinen Wohnungen (mit ein bis zwei Räumen) am Gesamtwohnungsbestand liegt bei rund 11 %. Der Anteil der Wohnungen mit fünf und mehr Räumen liegt kontinuierlich bei rund 40 % des Gesamtbestandes.

## Auswirkungen der demographischen Entwicklung

Die Auswirkungen der demografischen Veränderungen in Thüringen und die anhaltende Abwärtsspirale im ländlichen Raum bleiben maßgebliche Rahmenbedingungen für die 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 infra-strukturelles Umfeld mit Ärzten, Versorgungseinrichtungen und ähnlichem verfügen sollten, nach. Wohnbegleitende Serviceleis-tungen sind erforderlich und müssen bedarfsgerecht und finanzi-ell leistbar das Produkt Wohnen ergänzen. Ungebremst sind Ten-denzen zum Wegzug aus dem ländlichen Raum in die Städte zu verzeichnen. Das gilt insbesondere für Städte wie Saalfeld/Saale. Innerhalb der Städte wiederum bleiben Zentrums-lagen begehrt.

## Branchenentwicklung

Der Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. (vtw) hatte mit Stand 31.12.2021 221 Mitglieder, darunter 106 Bau- und Wohnungsgenossenschaften sowie 69 kommunale Wohnungsgesellschaften und Kommunen. Die Wohnungsunter-nehmen im vtw bewirtschafteten Ende 2021 rund 263.600 Woh-nungen. Dabei handelte es sich um 249.100 eigene und 14.500 Wohnungen in der Fremdverwaltung, teils in der Wohneigen-tumsverwaltung.

Seit 1991 wurden von den Mitgliedsunternehmen des vtw annä-hernd 14,2 Mrd. € überwiegend in ihren Wohnungsbestand in-vestiert. Mit 7 Mrd. € floss rund die Hälfte der investierten Mittel in die Modernisierung des Wohnungsbestandes. 2020 und 2021 waren wegen der Auswirkungen der Corona-Pandemie besonde-re Jahre. Sehr flexibel musste auf die neuen Herausforderungen, Einschränkungen und Preissteigerungen reagiert werden und führte zu einem deutlich eingeschränkten Investitionsvolumen in beiden Jahren. Dies wirkte sich insbesondere im Bereich des Neu-baus aus und war beeinflusst von stark gestiegenen Baupreisen, fehlenden Angeboten von Baufirmen sowie eklatanten Verzöge-rungen bei der Genehmigung von Förderanträgen für den Bau von Sozialwohnungen.

Im Bereich der Instandhaltung/Instandsetzung wurden die Pla-nungen mit 218,4 Mio. € im Jahr 2021 annähernd umgesetzt. Abstriche erfolgten bei der Modernisierung. Hier wurden mit 156,4 Mio. € rund 5 Mio. € weniger als 2020 aufgewendet. Die Ausgaben für Instandhaltung/Instandsetzung bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche sind seit dem Jahr 2010 kontinuier-lich gewachsen. Sie erreichten 2021 15,27 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche und spiegeln die Erfordernisse aus dem Baualterszyklus der Woh-nungsbestände wieder.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete der vermieteten Woh-nungen betrug im Dezember 2021 5,26 €/m<sup>2</sup> (Dezember 2020: 5,17 €/m<sup>2</sup>). Im Dezember 2021 betragen die durchschnittlichen Vorauszahlungen für kalte Betriebskosten in den Mitgliedsun-ternehmen des vtw 1,29 €/m<sup>2</sup>. Die Vorauszahlungen für warme Betriebskosten betragen 1,06 €/m<sup>2</sup>.

Im Vergleich zu den Vorjahren ist die durchschnittliche Leerstands-quote der Mitgliedsunternehmen des vtw 2021 weiter auf 9,0 % angestiegen. Auch absolut ist die Zahl leerstehender Wohnungen von 23.200 auf 23.800 Wohnungen gewachsen. Der Rückbau von 493 Wohnungen im Jahr 2021 verhinderte einen noch stärkeren Anstieg des Leerstandes. Unter Anrechnung von weiteren 830 wegen mangelnder Nachfrage stillgelegten Wohnungen, hätte die Leerstandsquote 9,4 % betragen.

Hauptgrund des Leerstandes ist nach wie vor die mangelnde Nachfrage nach Wohnraum mit einem Anteil von 35 %. 24 % ste-hen wegen Mieterwechsel und 19 % wegen Modernisierung leer. 11 % des Leerstandes betrifft geplanten Rückbau.

Seit dem Jahr 2002 haben Thüringer Wohnungsunternehmen 48.330 Wohnungen vom Markt genommen.

Nachfolgende betriebswirtschaftliche Kennzahlen aus der Jahres-statistik 2020 des vtw kennzeichnen die Branchenentwicklung in Thüringen:

Die Umsatzerlöse der Wohnungsunternehmen speisen sich im Wesentlichen aus den Mieten. Die mittlere monatliche Sollmie-te (Median) der erfassten Unternehmen belief sich im Jahr 2020 auf 4,94 €/m<sup>2</sup> (2019: 4,85 €/m<sup>2</sup>). Die Werte der einzelnen Unter-nehmen reichten von 3,69 €/m<sup>2</sup> in einem kleinen Unternehmen im ländlichen Raum mit teilweise sanierten Wohnungen bis 6,35 €/m<sup>2</sup> (2019: 6,31 €/m<sup>2</sup>) in einem Unternehmen mit einem vollsanierten, stark nachgefragten Bestand.

Der arithmetische Mittelwert der Leerstandsquoten aller beteilig-ten Unternehmen stieg von 8,0 % auf 8,7 %, in den Genossen-schaften von 7,4 % auf 8,0 %, in den Gesellschaften von 9,7 % auf 10,4 %. Der gravierende Unterschied zwischen den Rechts-formen ist im Wesentlichen auf die in aller Regel sehr niedrigen Leerstandsquoten der kleinen Genossenschaften zurückzuführen.

Korrespondierend mit der Entwicklung der Leerstandsquote stieg auch die Erlösschmälerungsquote betreffend Mieten und Um-lagen. Der arithmetische Mittelwert ist mit 7,2 % höher als im Vorjahr (6,5 %).

Die Fluktuationsrate, d. h. das Verhältnis der gekündigten Woh-nungen zum Gesamtbestand, lag 2020 durchschnittlich bei 8,2 % und damit nahezu auf Vorjahresniveau. Dieser Wert ist in Woh-nungsgenossenschaften mit 7,5 % niedriger als in Wohnungsges-ellschaften mit 9,8 %.

Im Jahr 2020 betrug der durchschnittliche Instandhaltungskos-tensatz 17,16 €/m<sup>2</sup> und ist im Vergleich zu 2019 (16,86 €/m<sup>2</sup>) deutlich gestiegen.

In Bezug auf Investitionen in den Bestand, d. h. die Summe der Instandhaltungs-/Instandsetzungs- und Modernisierungsauf-wendungen ist für den arithmetischen Mittelwert von 27,58 €/m<sup>2</sup>

(2019: 25,14 €/m<sup>2</sup>) ein weiteres Jahr in Folge ein Anstieg festzustellen.

Die Entwicklung ist ein Zeichen dafür, dass der zweite Sanierungszyklus voll im Gange ist. Darüber hinaus sind infolge der demographischen Entwicklung insbesondere für die Wiederherichtung 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.

Das im Erhebungszeitraum anhaltend niedrige Zinsniveau führte bei gleichzeitig leicht steigenden Mieten dazu, dass die Zinsquote, d. h. das Verhältnis der zu leistenden Zinsen zu den vereinnahmten Mieten im Jahr 2020 weiter gesunken ist. Der arithmetische Mittelwert betrug 7,4 % und damit 1,1 % weniger als im Vorjahr.

Das arithmetische Mittel der Kapitaldienstquote aller beteiligten Unternehmen lag 2020 bei 35,3 % und ist gegenüber 2019 konstant geblieben.

Die positive Entwicklung der Eigenkapitalquoten der Thüringer Wohnungsunternehmen hat sich im Jahr 2020 in abgeschwächter Form fortgesetzt. Im Durchschnitt wurde 2020 ein Wert von 59,7 % erreicht. Genossenschaften weisen in der Regel höhere Eigenkapitalquoten aus als Gesellschaften.

Die Objektverschuldung konnte in den vergangenen Jahren von den Unternehmen deutlich reduziert werden. 2020 ist allerdings eine Stagnation zu verzeichnen, die mit einem verlangsamten Anstieg der Eigenkapitalquoten korrespondiert.

Auch die Entwicklung des dynamischen Verschuldungsgrades, d. h. der Zeit, in der unter sonst gleichen Bedingungen die Darlehen getilgt werden können, verläuft weiter positiv. Der arithmetische Mittelwert betrug 2020 6,6 Jahre (2019: 7,0 Jahre). Die Genossenschaften wiesen 5,2 Jahre, die Gesellschaften 9,7 Jahre aus.

Die Thüringer Wohnungsunternehmen leisten einen wichtigen Betrag zur Versorgung breiter Schichten der Thüringer Bevölkerung mit Wohnraum. Um wirtschaftlich agieren zu können, stellen sie sich den Anforderungen des Marktes und bieten Wohnraum in allen Segmenten an. Die Wohnungsunternehmen im vtw waren – und werden dies auch immer sein – Partner ihrer Mieter sowie der regionalen Wirtschaft und Politik. Mit ihren Aufträgen sichern sie Tausende Arbeitsplätze in der Thüringer Bauindustrie und dem regionalen Handwerk. Insbesondere in Zeiten der Corona-Pandemie und der globalen Auswirkungen des Krieges in der Ukraine wirken die Wohnungsunternehmen als Stabilitätsfaktor in den Regionen. Sie geben ihren Mietern und Mitgliedern die Sicherheit, die Wohnung nicht zu verlieren und sie bieten Flüchtlingen eine neue sichere Unterkunft.

Die Wohnungswirtschaft hat sich in der Pandemie bisher als robust und widerstandsfähig erwiesen. Dennoch waren erhebliche Auswirkungen auf den Geschäftsbetrieb der Unternehmen zu verzeichnen. Diese halten in ihren Folgewirkungen weiterhin an. Eine Einschätzung für die Zukunft ist schwierig.

Große Unsicherheiten ergeben sich in Bezug auf mögliche Förderinstrumente für die Realisierung energetischer Maßnahmen bei Neubau und Sanierung des Gebäudebestandes und damit für die Erreichung der politisch gesetzten Klimaziele. Der unvermittelte Stopp der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) der KfW war ein fatales Signal. Daraus haben sich erhebliche Risiken und Verzögerungen bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen ergeben. Darüber hinaus ist die Einstellung des Förderprogramms zur Barrierereduzierung durch das Land Thüringen für die Branche eine unverständliche Entscheidung. Sie trifft insbesondere die Menschen in ländlichen Räumen.

Weitaus größere Risiken ergeben sich aber aus dem Krieg in der Ukraine. Niemand kann zum jetzigen Zeitpunkt Anfang Juni 2022 vorhersagen, wie lange die Kampfhandlungen noch andauern werden, wie bestehende Sanktionen wirken, welche weiteren Sanktionen folgen und wie sich die Zahl sowie die Dauer des Aufenthalts der ukrainischen Kriegsflüchtlinge entwickeln wird.

Die Herausforderungen, vor denen die Wohnungsunternehmen stehen, sind gewaltig. Dabei liegt ein Schwerpunkt auf der Art der zukünftigen Energieversorgung und deren Bezahlbarkeit durch die Mieterinnen und Mieter. Ein zweiter Schwerpunkt ist das zukünftige Investitionsgeschehen. Es wird zunehmend durch die Entwicklungen am Kapitalmarkt sowie die Verfügbarkeit und das Preisniveau von Baustoffen und Arbeitskräftepotentialen beeinflusst.

Dennoch wird die unternehmerische Wohnungswirtschaft auch in diesen Zeiten, wie schon während der Finanzkrise 2008/2009, ein Stabilitätsanker sein und den Menschen ihre Wohnung als Schutz- und Rückzugsort sichern.

## 1.4. Bestandsdaten der Gesellschaft

Am Ende des Geschäftsjahres 2021 bewirtschaftet die Gesellschaft 2.522 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 139.758,19 m<sup>2</sup> und 76 Gewerbe mit einer Gewerbefläche von 10.933,07 m<sup>2</sup>.

Die Entwicklung bei den Wohnungen stellt sich wie folgt dar:

	Wohnungen	Wohnfläche in m <sup>2</sup>
<b>Bestand am 01.01.2021</b>	<b>2.529</b>	<b>140.410,47</b>
Aufmaß		7,63
Abriss	-7	-659,91
<b>Bestand am 31.12.2021</b>	<b>2.522</b>	<b>139.758,19</b>

Der Bestand an Gewerbe veränderte sich wie folgt:

	Gewerbe	Gewerbefläche in m <sup>2</sup>
<b>Bestand am 01.01.2021</b>	<b>78</b>	<b>10.612,18</b>
Aufmaß		-0,33
Abriss	-1	-68,10
Korrektur Kleiststraße 1 nach Fertigstellung	-1	389,32
<b>Bestand am 31.12.2021</b>	<b>76</b>	<b>10.933,07</b>

Des Weiteren bewirtschaftet die Gesellschaft am 31.12.2021 130 Garagen und 1.191 Stellplätze.

Analyse des Wohnungsbestandes:

Bauweise	Wohnungen	Wohnfläche in m <sup>2</sup>
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
	<b>2.522</b>	<b>139.758,19</b>

Baujahr	Wohnungen	Wohnfläche in m <sup>2</sup>
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
	<b>2.522</b>	<b>139.758,19</b>

Wohngebiete	Wohnungen	Wohnfläche in m <sup>2</sup>
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
	<b>2.522</b>	<b>139.758,19</b>

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

Sanierungsstand	Wohnungen	Wohnfläche in m <sup>2</sup>
vollsanierter Bestand	2.053	111.285,38
teilsanierter Bestand	94	6.609,12
unsanierter Bestand	323	18.459,60
Neubau	52	3.404,09
	<b>2.522</b>	<b>139.758,19</b>

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

	Wohnungen	Anteil
bis 2002	1.703	80,9 %
2003 bis 2012	248	11,8 %
2013 bis 2017	140	6,7 %
ab 2018	14	0,7 %
	<b>2.105</b>	<b>100,0 %</b>

Bei ca. 81 % dieser Wohnungen liegt die umfassende Sanierung 20 Jahre und mehr zurück.

## 1.5. Bestandsbewirtschaftung, Vermietungssituation und Leerstand

Die Vermietungsquote am Ende des Geschäftsjahres 2021 betrug 90,8 % (Vorjahr: 91,0 %) bezogen auf den Wohnungsbestand. Im Berichtsjahr stehen 181 Neuvermietungen von Wohnungen 196 Beendigungen von Wohnraummietverhältnissen gegenüber. Somit beträgt die Wiedervermietungsquote 92,3 %.

Die Gesellschaft kann eine langfristige Mieterbindung verzeichnen. Am 31.12.2021 betrug die Anzahl der Verträge über Wohnraum mit einer Laufzeit von mindestens 10 Jahren im Verhältnis zu allen Wohnungen der Gesellschaft 46,1 %, die Anzahl der Verträge mit einer Laufzeit von mindestens 25 Jahren 12,1 %. Ein Teil der Mieterschaft wohnt noch deutlich länger in den Wohnungen, teilweise über 50 Jahre.

## Analyse der Nachfrage bei Wohnungen Analyse der Begründung von Wohnraum- mietverhältnissen

Im Berichtszeitraum wurden 668 Mietinteressenten geführt. Es wurden 739 Mietangebote erstellt und 555 Wohnungsbesichtigungen durchgeführt. Das entspricht ca. 2,9 Angeboten sowie ca. 2,2 Besichtigungen je Arbeitstag im Berichtsjahr. 190 Interessenten beendeten ihre Wohnungssuche, da sie entweder nicht mehr umziehen wollten (69), zu einem anderen Anbieter wechselten (109) oder Saalfeld verlassen haben (12). 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. Auf Grund der Corona-Pandemie und der fast 8-monatigen Schließung der Geschäftsstelle für Kundenverkehr war ein Rückgang der Nachfrage zu verzeichnen. Der Kontakt zu Mietinteressenten erfolgte in dieser Zeit ausschließlich per Telefon sowie unter Nutzung digitaler Medien und Immobilienportale im Internet.

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
2018	17 %	44 %	29 %	10 %
2019	23 %	41 %	25 %	11 %
2020	18 %	42 %	27 %	13 %
2021	21 %	39 %	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
2018	27 %	42 %	24 %	7 %
2019	27 %	42 %	24 %	7 %
2020	26 %	41 %	26 %	7 %
2021	24 %	40 %	32 %	4 %

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 (soweit angegeben)							
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 %
2021	28 %	9 %	20 %	16 %	12 %	6 %	9 %

Der Anteil der Mietinteressenten, deren Einkommen unter dem pfändungsfreien Existenzminimum liegt, ist im Vergleich zum Vorjahr leicht gesunken. Man kann davon ausgehen, dass von diesem Personenkreis ein großer Teil staatliche Transferleistungen (Arbeitslosengeld II, Grundsicherung o. ä.) bezieht. Ca. 57 % aller Mietinteressenten verfügen über ein monatliches Nettoeinkommen bis 1.500,00 € (inkl. Personenkreis mit staatlichen Transferleistungen), dieser Anteil ist gegenüber dem Vorjahr (62 %)

leicht gesunken. Mietinteressenten, deren Einkommen mehr als 2.500,00 € beträgt, fragen nach Wohnraum mit einem Anteil von 15 % in der Gesellschaft nach.

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

Folgende Wohngebiete wurden von den Mietinteressenten nachgefragt:

Nachfragen hinsichtlich des Wohngebietes (Mehrfachnennungen möglich)						
Jahr	Stadt	Obere Stadt	Gorndorf	Altsaalfeld	Beulwitz	Graba
2018	22 %	24 %	31 %	10 %	5 %	8 %
2019	21 %	24 %	30 %	11 %	5 %	9 %
2020	22 %	26 %	26 %	12 %	6 %	8 %
2021	23 %	26 %	22 %	13 %	6 %	10 %

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 22 % aller Mietinteressenten diesen Stadtteil als bevorzugten Wohnstandort nach. Tatsächlich kamen knapp 55 % aller für das Berichtsjahr geschlossenen Mietverträge für Wohnungen in Gorndorf zustande.

gerecht werden. Trotzdem kamen ca. 34 % der geschlossenen Mietverträge für Wohnungen in diesen Wohngebieten zustande. Ursächlich dafür sind die altersbedingt freigewordenen Wohnungen.

Der unverändert hohen Nachfrage nach Wohnungen im Stadtzentrum und in der Oberen Stadt (49 %) kann die Gesellschaft durch den begrenzten Bestand und die geringe Fluktuation nur bedingt

Die Vermietungssituation nach Wohngebieten stellt sich im Berichtsjahr 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 %
2021	13 %	21 %	55 %	6 %	5 %	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	Anteil
bis 20 Jahre	7	4 %
21 - 40 Jahre	80	44 %
41 - 60 Jahre	54	30 %
ab 61 Jahre	38	21 %
ohne Angabe	2	1 %
	<b>181</b>	<b>100 %</b>

## Aktuelle Mieterstruktur

### Altersstruktur

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

Die Altersstruktur der Mieter stellt sich wie folgt dar:

Altersstruktur Mieter		
Alter	Anzahl	Anteil
bis 20 Jahre	15	1 %
21 - 40 Jahre	461	20 %
41 - 60 Jahre	655	29 %
ab 61 Jahre	948	41 %
ohne Angabe	219	9 %
	<b>2.298</b>	<b>100 %</b>

### Mieter mit Betreuung

Zum Stichtag 31.12.2021 werden 127 (31.12.2020: 105) Mieter der Gesellschaft, davon knapp zwei Drittel Männer, von 44 gerichtlich bestellten Betreuern (i. d. R. Berufsbetreuer oder Betreuungsvereine, vereinzelt Familienangehörige) aus den unterschiedlichsten Gründen heraus betreut.

### Ausländische Mieter

Aktuell sind ca. 5,1 % aller Mieter der Gesellschaft ausländische Staatsangehörige mit zum Teil schon langjährigen Vertragsverhältnissen. Dies entspricht einer Zahl von 116 Mietverträgen.



## Analyse der Beendigung von Wohnraummietverhältnissen

Die Kündigungsgründe der Mieter stellen sich wie folgt dar:

Kündigungsgründe (nach Häufigkeit absteigend)	Anzahl der Kündigungen in 2021	bezogen auf Gesamtkündi- gungen	Anzahl der Kündigungen in 2020	bezogen auf Gesamtkündi- gungen
familiäre Gründe	56	28,6 %	54	22,6 %
Sterbefall	37	18,9 %	32	13,4 %
Arbeitsplatzwechsel	24	12,3 %	35	14,6 %
Umzug ins Pflegeheim	21	10,7 %	29	12,1 %
Wohnungstausch	12	6,1 %	14	5,9 %
Wohnung zu klein	9	4,6 %	21	8,8 %
Eigenheim	8	4,1 %	4	1,7 %
altersbedingter Umzug innerhalb WOBAG	7	3,6 %	3	1,3 %
fristlose Kündigung	5	2,6 %	5	2,1 %
Wohnung zu groß	4	2,0 %	6	2,5 %
altersbedingter Umzug	4	2,0 %	12	5,0 %
sonstige Gründe	3	1,5 %	14	5,9 %
Umzug wegen schlechtem Umfeld	2	1,0 %	1	0,4 %
Mietpreis zu hoch	2	1,0 %	0	0,0 %
Wohnung unsaniert	1	0,5 %	0	0,0 %
Streit mit den Nachbarn	1	0,5 %	6	2,5 %
Modernisierung	0	0,0 %	1	0,4 %
Verkauf/Nutzungsänderung	0	0,0 %	2	0,8 %
	<b>196</b>	<b>100,0 %</b>	<b>239</b>	<b>100,0 %</b>

Am häufigsten werden Wohnraummietverhältnisse wegen des hohen Lebensalters und der damit verbundenen Lebensumstände beendet. Insgesamt waren es im Berichtsjahr 69 Mietverhältnisse, dies entspricht einem Anteil von ca. 35,2 % aller Beendigungen. Weiterhin führen familiäre Gründe, Arbeitsplatzwechsel und der

Wunsch nach räumlicher 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 Verzugssituation:

<b>Verzug (ohne Sterbefälle)</b>	<b>Anzahl 2021</b>	<b>Anteil an Summe</b>	<b>Anzahl 2020</b>	<b>Anteil an Summe</b>
innerhalb WOBAG	29	18,2 %	33	15,9 %
innerhalb Saalfeld	59	37,1 %	80	38,6 %
nach Rudolstadt	7	4,4 %	9	4,3 %
nach Bad Blankenburg	1	0,6 %	1	0,5 %
innerhalb des Landkreises	7	4,4 %	17	8,2 %
innerhalb Thüringen	21	13,2 %	18	8,7 %
innerhalb Deutschland	26	16,4 %	38	18,4 %
ins Ausland	3	1,9 %	0	0,0 %
unbekannt verzogen	2	1,3 %	6	3,0 %
verstorben (nach Kündigung)	4	2,5 %	4	1,9 %
befristete Anmietung durch Firma für Mitarbeiter			1	0,5 %
	<b>159</b>	<b>100,0 %</b>	<b>207</b>	<b>100,0 %</b>

Aus allen Beendigungen von Wohnraummietverhältnissen des Geschäftsjahres 2021 sind 29 neue Mietverhältnisse in anderen Wohnungen der Gesellschaft zustande gekommen.

### Staatliche Transferleistungen

348 (31.12.2020: 333) Mieter sind der Gesellschaft als Empfänger von Arbeitslosengeld II bzw. Grundsicherung bekannt, dies sind ca. 15,2 % aller Mieter der Gesellschaft.

Von diesen Mietern wohnen rund 75 % im Wohngebiet Gornsdorf und bilden dort einen Anteil von ca. 20 % der Mieterschaft. Ca. 15 % dieses Personenkreises sind Mieter in den Objekten Prinz- Louis-Ferdinand-Straße 14–16 und 18–20 (das sind ca. 64 % der Mieterschaft dort). Von ca. 63 % 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 in laufenden Mietverhältnissen waren im Berichtsjahr nicht feststellbar. 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 31.12.2021 stehen von 2.522 Wohnungen der Gesellschaft (31.12.2020: 2.529) 232 Wohnungen (31.12.2020: 227) leer, dies entspricht einer Leerstandsquote von 9,2 % (31.12.2020: 9,0 %).

Folgende Leerstandsquoten zum 31.12.2021 ergeben sich bei Unterscheidung des Sanierungsstandes:

Sanierungsstand	Wohnungen gesamt	leer stehende Wohnungen	Leerstands- quote
vollsanierter Bestand	2.053	172	8,4 %
teilsanierter Bestand	94	1	1,1 %
unsanierter Bestand	323	59	18,3 %
Neubau	52	0	0,0 %
	<b>2.522</b>	<b>232</b>	

Der Leerstand im vollsanierten Bestand beträgt zum 31.12.2021 172 Wohnungen, dies sind 8,4 % (31.12.2020: 136 Wohnungen, 7,8 %).

136 der leerstehenden vollsanierten Wohnungen 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 am 31.12.2021 in den einzelnen Wohngebieten wie folgt dar:

Wohngebiet	Wohnungen gesamt	leer stehende Wohnungen	Leerstands- quote
Stadt	299	6	2,0 %
Obere Stadt	418	7	1,7 %
Gorndorf	1.560	193	12,4 %
Altsaalfeld	113	1	0,9 %
Beulwitz	104	25	24,0 %
Graba	28	0	0,0 %
	<b>2.522</b>	<b>232</b>	

In Beulwitz hat sich der Leerstand im Vergleich zum 31.12.2020 um 8 Wohnungen erhöht.

Im Wohngebiet Gorndorf sind zum Vorjahresstichtag 13 Wohnungen weniger vermietet.

## Betriebskosten

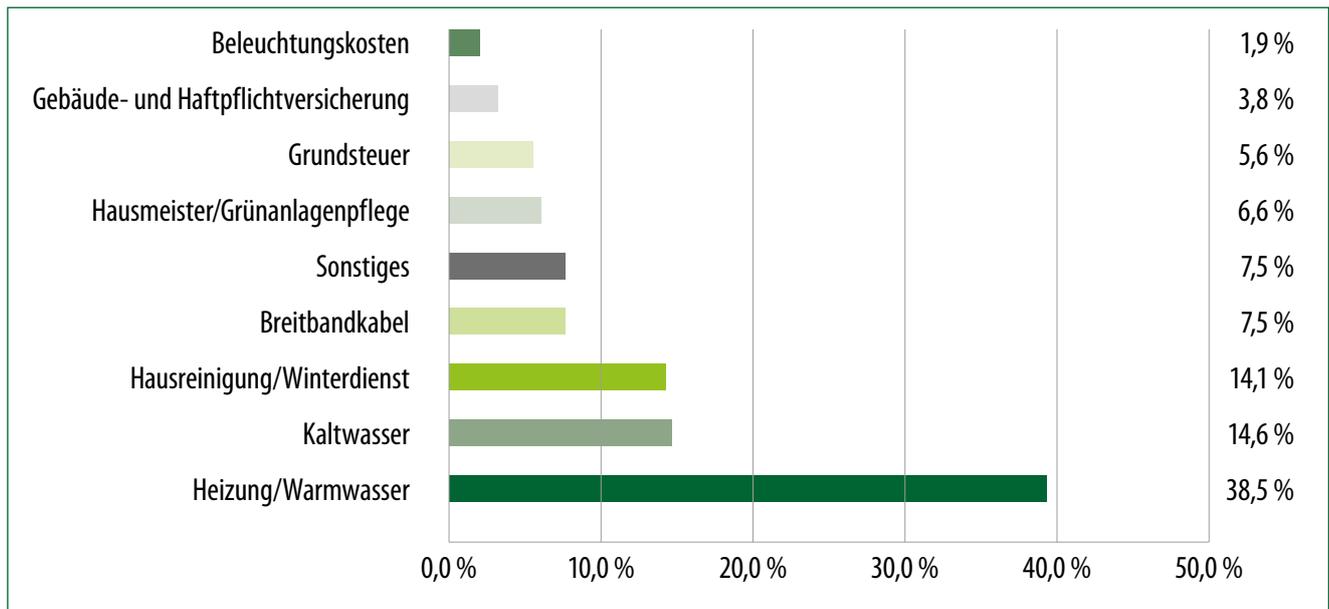
Von großer Bedeutung für die Mieter ist die Höhe der Betriebs- und Heizkosten. Im Wesentlichen handelt es sich hierbei für die Gesellschaft zwar um einen durchlaufenden Posten, dennoch werden die einzelnen Betriebskosten und auch deren Summe intensiv von der Gesellschaft beobachtet. Für Betriebskosten 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 durch Wärme- und Anlagenmanagement) an Kostenstabilisierungen, die den Mietern zugutekommen. Die laufende Verschärfung gesetzlicher Anforderungen, erhöhte Pflichten für die Eigentümer im Bereich der Verkehrssicherung und steigende Energiekosten wirken dem jedoch entgegen. Die umlagefähigen Betriebskosten des Jahres 2021 betragen monatlich 2,23 €/m<sup>2</sup> (2020: 2,06 €/m<sup>2</sup>/Monat).

Für das Abrechnungsjahr 2021 ergeben sich Steigerungen bei den kalten Betriebskosten und den Heizkosten. Zur Vermeidung von Nachzahlungen werden die Vorauszahlungen mit der Betriebskostenabrechnung angepasst. Für Mieter in 73 Objekten wurden zum 01.03.2022 vorsorglich die Vorauszahlungen auf die Heizkosten erhöht.

Die aktuelle politische Lage und die Abhängigkeit Deutschlands von russischem Erdgas wird zur weiteren Erhöhung der Heizkosten führen. Dieser Umstand wird viele unserer Mieter nicht unerheblich finanziell belasten.

Die Betriebskosten des Abrechnungsjahres 2020 wurden analysiert. Aus nachfolgendem Diagramm ist der prozentuale Anteil der einzelnen Betriebskostenarten an den gesamten Betriebskosten ersichtlich.



## Gewerbebewirtschaftung

Am 31.12.2021 bewirtschaftet die Gesellschaft 76 Gewerbe, von denen 72 vermietet sind. Die am 31.12.2021 leerstehenden vier Gewerbe sind nicht vermietbar. Zwei Gewerbe werden in Wohnungen umgebaut, ein Gewerbe wird aus inhaltlichen und kostenseitigen Gründen nicht mehr vermietet und eine Einheit wird für eine zukünftige Entwicklung vorgehalten.

## 1.6. Sollmiete, Erlössmälerungen und Mietrückstände

Die Sollmiete des Geschäftsjahres 2021 beträgt 9.865,2 T€ und ist im Vergleich zum Geschäftsjahr 2020 um 160,6 T€ gestiegen.

	2021 T€	2020 T€	Differenz T€
Sollmiete für Wohnungen	8.791,2	8.710,2	81,0
Sollmiete für Gewerbe	819,1	741,2	77,9
Sollmiete für Garagen und Stellplätze	254,9	253,2	1,7
	<b>9.865,2</b>	<b>9.704,6</b>	<b>160,6</b>

Die Sollmietsteigerung im Bereich der Wohnungen beträgt 81,0 T€ und wird verursacht durch Mieterhöhungen im Bestand und bei Neuvermietungen.

Im Bereich des Gewerbes ist die Sollmiete im Vergleich zum Vorjahr um 77,9 T€ gestiegen und resultiert im Wesentlichen aus der Vermietung von Gewerbe nach Sanierungen.

Die für das Jahr 2021 zu verzeichnenden Erlössmälerungen aufgrund von Leerstand betragen 712,7 T€ (7,2 % der Sollmiete, Vorjahr: 6,7 %) und sind im Vergleich zum Vorjahr um 58,7 T€ gestiegen. Zusätzlich sind Mietminderungen in Höhe von 11,9 T€ (Vorjahr 3,3 T€) angefallen.

	2021 T€	2020 T€	Differenz T€
Erlössmälerung bei Wohnungen	670,4	626,3	44,1
Erlössmälerung bei Gewerbe	17,3	6,5	10,8
Erlössmälerung bei Garagen und Stellplätzen	25,0	21,2	3,8
Erlössmälerungen aufgrund von Leerstand	<b>712,7</b>	<b>654,0</b>	<b>58,7</b>
Mietminderungen	11,9	3,3	8,6
	<b>724,6</b>	<b>657,3</b>	<b>67,3</b>

Die gestiegenen Erlössmälerungen ergeben sich mit 44,1 T€ aus dem Bereich der Wohnungen. Dabei sind die Erlössmälerungen in 43 Objekten gestiegen (137,1 T€), gesunken sind sie in 38 Objekten (93,0 T€).

Die Steigerung der Erlössmälerungen beim Gewerbe im Vergleich zum Vorjahr beträgt 10,8 T€. Grund hierfür ist im Wesentlichen die Beendigung von drei Gewerbemietverträgen mit einem Vertragspartner in einem Objekt. Zwei der drei Einheiten werden derzeit in Wohnungen umgebaut, eine Einheit ist nicht mehr zur Vermietung vorgesehen.

Die Nettomiete, die sich aus der Sollmiete abzüglich Erlössmälerungen ergibt, hat sich gegenüber dem Vorjahr (9.047,3 T€) erhöht und beträgt 9.140,6 T€.

Je m<sup>2</sup> Fläche und Monat beträgt die Sollmiete 5,45 € (Vorjahr: 5,36 €) und die Nettomiete 5,05 € (Vorjahr: 4,99 €).

Die Wohnungen der Gesellschaft lassen sich in folgende Preissegmente einteilen:

bis 4,00 €	0,9 %
4,01 € bis 4,50 €	3,9 %
4,51 € bis 5,00 €	35,0 %
5,01 € bis 5,50 €	29,0 %
5,51 € bis 6,00 €	18,4 %
6,01 € bis 7,00 €	10,5 %
ab 7,01 €	2,3 %

Die Sollmiete im Monat Dezember für die Jahre 2021 und 2020 je m<sup>2</sup> Wohnfläche und Monat stellt sich bei Unterscheidung nach Sanierungsstand wie folgt dar:

	31.12.2021 €	31.12.2020 €
vollsanierter Bestand	5,30	5,28
teilsanierte Objekte	5,25	5,20
unsanierte Objekte	4,73	4,46
Neubau	6,57	6,57

Die Erhöhung der Sollmiete je m<sup>2</sup> und Monat bei den unsanierten Objekten hat sich im Wesentlichen durch in 2021 erfolgte Mieterhöhungen nach dem Mietspiegel in 2 Objekten erhöht. 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 31.12.2021 belaufen sich die Forderungen aus Vermietung einschließlich Miet- und Räumungsklagen und Weiterberechnungen auf 58,9 T€ (Vorjahr: 59,5 T€). Die Forderungen waren zum 31.12.2021 in Höhe von 44,2 T€ (Vorjahr: 34,3 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 2021 neue Mietrückstände aus der Vermietung und Verpachtung (ohne Forderungen aus Miet- und Räumungsklagen und Weiterberechnungen) in Höhe von 60,7 T€ entstanden. Von den Mietforderungen am 31.12.2020 (56,8 T€) wurden im Laufe des Jahres 2021 ca. 59 % durch Zahlung beglichen.

Zum Ausgleich der Mietschulden werden mit Mietern Ratenzahlungsvereinbarungen abgeschlossen. Zum 31.12.2021 bestehen 57 Ratenzahlungsvereinbarungen.

Im Geschäftsjahr 2021 wurden gegen zehn Mieter Räumungsverfahren eingeleitet, von denen zwei Verfahren noch nicht abgeschlossen sind. Sieben der Verfahren wurden zugunsten der Gesellschaft entschieden und in einem Fall wurde nach vollständiger Zahlung die Klage zurückgenommen.

Mit drei Mietern wurden nach Vorliegen der Räumungstitel Zahlungsvereinbarungen getroffen und die Mietverhältnisse fortgeführt. Ein Mieter hat die Wohnung freiwillig zurückgegeben. Aus zwei der vorliegenden Räumungstitel wurde in 2021 vollstreckt und eine weitere zwangsweise Herausgabe einer Wohnung wird in 2022 vollzogen. Außerdem wurden im Jahr 2021 zwei zwangsweise Herausgaben aus Räumungstiteln aus Vorjahren vollzogen.

Im Zeitraum 01.01.2021 bis 31.12.2021 wurden 25 Mahnbescheide beantragt. Neun der geltend gemachten Forderungen wurden vollständig beglichen und für drei Forderungen bestehen laufende Ratenzahlungsvereinbarungen. 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 31.12.2021 wurden 367 Fälle an die Inkassounternehmen übergeben. Hiervon sind 208 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.

## 1.7. Mietenverwendung

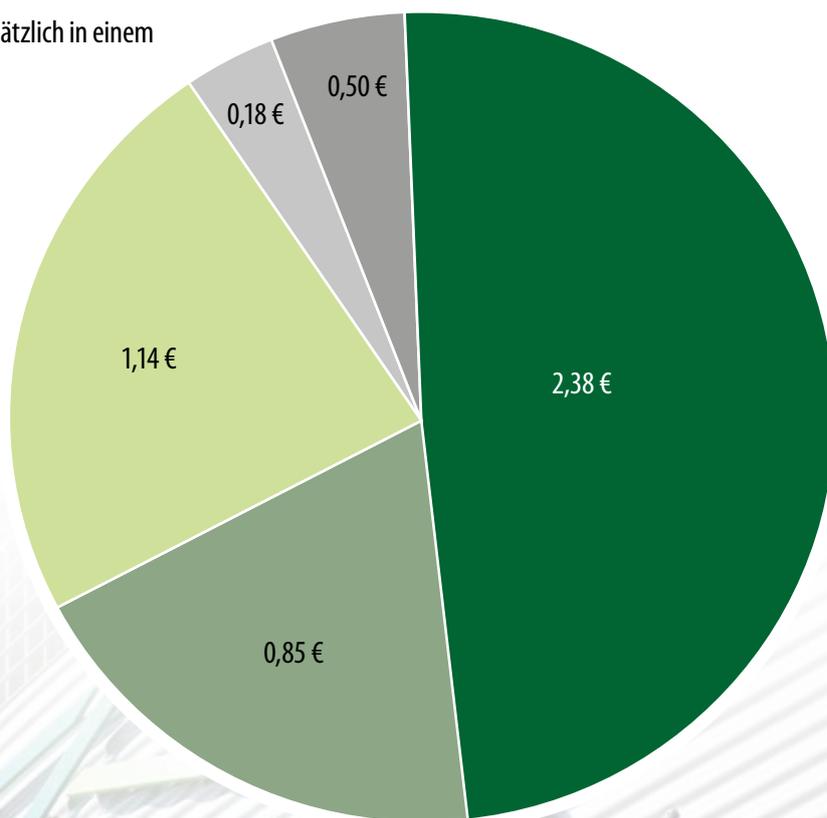
Aus nachfolgender Tabelle ist ersichtlich, wie die Nettomiete je m<sup>2</sup> und Monat der Geschäftsjahre 2021 und 2020 verwendet wur-

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

Mietenverwendung je m <sup>2</sup> und Monat				
Verwendung	2021		2020	
Kapitaldienst	2,38 €	47,1 %	2,44 €	48,8 %
Verwaltung	0,85 €	16,9 %	0,87 €	17,5 %
Instandhaltung	1,14 €	22,6 %	1,14 €	22,8 %
nicht umlegbare Betriebskosten	0,18 €	3,5 %	0,15 €	3,1 %
frei verfügbare Mittel	0,50 €	9,9 %	0,39 €	7,8 %
<b>Nettomiete</b>	<b>5,05 €</b>	<b>100,0 %</b>	<b>4,99 €</b>	<b>100,0 %</b>

Für das Jahr 2021 wird die Mietenverwendung zusätzlich in einem Diagramm veranschaulicht.

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



## 1.8. Investitionen

### Kleiststraße 1, Hospiz

Die Bauleistungen zur Schaffung eines stationären Hospizes in Saalfeld/Saale 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-Pöbneck bereichert. In der zurückliegenden 1-jährigen Nutzungszeit hat sich das Hospiz gut etabliert. Es ist eine hohe Nachfrage und Auslastung zu verzeichnen.

Für die weitläufige, das Hospiz umgebende Gartenanlage wurde in den letzten Monaten eine denkmalpflegerische Zielplanung erarbeitet, die sich gegenwärtig in Abstimmung mit der Denkmalbehörde befindet. 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. Im Jahr 2022 setzen sich die Arbeiten mit der Aufwertung des Teiches fort.



*Bärenbrunnen, Kleiststraße 1*

### Balkonanbau Albert-Schweitzer-Straße 114–120

Im Gebäude mit 32 Wohnungen verfügten 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 begonnen. Im Zusammenhang mit dieser Maßnahme wurden Abwasserleitungen erneuert, die Hauseingangsbereiche großzügiger gestaltet sowie die gesamte Fassade des Hauses mit einem neuen Anstrich versehen. Im Dezember 2021 waren die Arbeiten bis auf Teilbereiche der Außenanlagen abgeschlossen. Diese wurden bis März 2022 realisiert. Mit Gesamtkosten in Höhe von ca. 311 T€ investierte die Gesellschaft in langfristig attraktive Wohnungsangebote im Stadtteil Gorndorf.



*Albert-Schweitzer-Straße 114–120*

## 1.9 Investitionsvorbereitungen

Auf der Grundlage des Stadtentwicklungskonzeptes „Saalfeld 2035“ plant die Gesellschaft kontinuierlich ihre Portfolioentwicklung. Der Fokus liegt dabei auf der Anpassung von Bestandsgebäuden entsprechend den Erfordernissen aus der demographischen Entwicklung sowie auf Neubau an nachfragestarken Standorten im Stadtzentrum.

Bedingt durch die Veränderung der äußeren Rahmenbedingungen beginnend mit der Corona-Pandemie in 2020, den verschärften Erfordernissen zur Umsetzung der Klimaziele nach der Bundestagswahl 2021 und den aktuellen Auswirkungen des Krieges in der Ukraine unterliegen diese Mittel- und Langfristplanungen deutlich komplexeren Anforderungen. Diese werden durch zunehmende Unsicherheiten in der Bereitstellung von Fördermitteln durch den Bund und das Land Thüringen erschwert. Die Gesellschaft hat zukünftig vielschichtiger zu planen.

### Wohnen an den Safrangärten

Bereits seit 2018 beabsichtigt die Gesellschaft die Neubebauung des Quartiers im Gebiet Rainweg/Weststraße und hat dafür erhebliche planerische Vorleistungen erbracht. Unter Inanspruchnahme von Mitteln der sozialen Wohnraumförderung des Landes Thüringen wurde die Errichtung von 45 barrierefreien Wohnungen in 5 Gebäuden vorbereitet. Im Oktober 2020 reichte die Gesellschaft die Förderanträge im Thüringer Landesverwaltungsamt ein. Bis heute gibt es von dort trotz intensiver Kommunikationsversuche der Gesellschaft keine Entscheidung zum Umgang mit den Anträgen. Aus diesem Grund sind derzeit alle Planungsaktivitäten eingestellt.

Im Zeitraum April bis Juni 2021 erfolgte im Areal der Abriss von 67 Altgaragen mit einem Kostenumfang von ca. 77 T€.

### Käthe-Kollwitz-Straße 1

Für das ca. 2.900 m<sup>2</sup> große zentrumsnah liegende Grundstück im Eigentum der Gesellschaft wurde bereits in 2019 eine Entwicklung mittels Bebauungsstudien geprüft. In Folge einer deutlichen Nachfragesituation nach Familienwohnungen am Saalfelder Wohnungsmarkt und der Stagnation des Projektes „Wohnen an den Safrangärten“ hat die Gesellschaft die Planungsaktivitäten im August 2021 erneut aufgenommen. Vorbereitend erfolgte im Mai 2021 der Abriss der Bestandsbebauung zur Freimachung des Baufeldes.

Der entstehende winkelförmige drei- bzw. viergeschossige Neubau wird das Wohnungsangebot der Gesellschaft um insgesamt

17 barrierefreie Wohnungen, überwiegend als 3- und 4-Raum-Wohnungen mit Größen zwischen jeweils 70 m<sup>2</sup> und 118 m<sup>2</sup> bereichern. Baukosten werden in Höhe von ca. 5,2 Mio. € erwartet.

Bis Dezember 2021 erbrachten die beauftragten Planungsbüros die erforderlichen Planungsleistungen zur Einreichung des Bauantrages. Insbesondere die Umsetzung der energetischen Anforderungen unter Beachtung von Wirtschaftlichkeitsaspekten war in diesem Prozess eine große Herausforderung. Die fehlende politische Verlässlichkeit im Bereich der energetischen Förderung verursachte im Planungsprozess umfangreiche Variantenuntersuchungen. Dennoch war der Gesellschaft keine Inanspruchnahme entsprechender Förderung möglich.

Die Baugenehmigung für das Vorhaben wurde im März 2022 erteilt. Im Mai 2022 erfolgte der Baubeginn. Die Gesellschaft beabsichtigt, das Projekt im Herbst 2023 fertigzustellen.



*Garagenabriss Zum Eckhardtsanger*



*Abriss Käthe-Kollwitz-Straße 1*

## Neubau Rainweg/Lönsstraße

Anknüpfend an die kleingliedrigen Bebauungsstrukturen entlang des östlichen Rainweges hat die Gesellschaft Ende 2021 ihre Aufgabenstellung für Planungen zur Errichtung von 2 Mehrfamilienhäusern mit frei finanzierten Mietwohnungen für Familien konkretisiert. Derzeit wird an der Entwurfsplanung gearbeitet.

Weiteres bauliches Entwicklungspotential besteht für die Gesellschaft in der westlichen Lönsstraße. Entsprechend der Nachfrage nach individuellen Wohnformen für Familien wurde auch hier Ende 2021 die Aufgabenstellung konkretisiert und es wird derzeit an einem Vorentwurf gearbeitet.

Für beide Standorte ist die energetische Erschließung und Versorgung mittels Nahwärme über die Wärmegesellschaft Saalfeld mbH realisierbar.

## 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/Saale, 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 verstärkt weiterhin die planerische, bauliche und unter den Einflüssen der letzten Monate auch die energetische Fokussierung aller Vertreter aus den Bereichen Wohnen, Stadtentwicklung und Energieversorgung 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 geltenden Stadtentwicklungskonzeptes 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 den Verlauf ihrer Planungs- und Investitionsstrategie mit den Erkenntnissen und Erfordernissen der Lebenszyklusuntersuchung und dem sich daraus abzuleitenden Handlungsbedarf in ihren Bestandsobjekten.

### Instandhaltung/Instandsetzung

Die Gesamtkosten für Instandhaltung/Instandsetzung im Geschäftsjahr 2021 betragen 1.689,3 T€. Bereinigt um die Kosten, die noch 3 Wohnungsbränden in 2019 zuzuordnen sind und die durch die Versicherung ersetzt wurden, betragen die Ausgaben 1.687,6 T€.

Die Schwerpunkte des Mitteleinsatzes im Geschäftsjahr 2021 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, Baum-pflegemaßnahmen)

Die größte Einzelmaßnahme, die Erneuerung des Fassadenanstrichs Albert-Schweitzer-Straße 106-112 mit gleichzeitiger Neugestaltung der Hauseingangsbereiche, wurde im Zeitraum August bis September 2021 ausgeführt.

Mit einer monatlichen Kostenkontrolle und umfangreichen inhaltlichen Analysen wird das Instandhaltungsbudget der Gesellschaft gesteuert. Dabei ist die Überwachung der zeitnahen Auftragserledigung durch die beauftragten Firmen als wichtiger Aspekt der Mieterzufriedenheit ein ständiger Arbeitsschwerpunkt.

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 die Rohstoffbereitstellung sowie die globalen Erzeugungs- und Handelsstrukturen beeinflussten im gesamten Jahr 2021 deutlich die Instandhaltungserfordernisse durch gestiegene Baukosten und Lieferengpässe für Baumaterialien. Zum Jahresende und in den ersten Monaten des Jahres 2022 beeinflussten die Preisentwicklungen am Energiemarkt den Bereich Instandhaltung/Instandsetzung zusätzlich.

Für die Gesellschaft ergeben sich aus diesen Veränderungen Kostensteigerungen, schwer kalkulierbare Ausführungszeiträume und damit negative Auswirkungen auf die Mieterzufriedenheit sowie die Bereitstellung von Wohnungen zur Neuvermietung.

Unter diesen Rahmenbedingungen bewährt sich derzeit die langjährige Zusammenarbeit mit ortsansässigen Handwerksfirmen in den leistungsintensivsten Instandhaltungsgewerken.

Gleichfalls bewährt hat sich der Einsatz eines eigenen Hausmeisters mit entsprechender Fachqualifikation für Kleinreparaturen im Bereich der Heizungs- und Sanitärinstallation, der durch die Gesellschaft fortgeführt wird.



## 1.10. Abrissmaßnahmen

Die Gesellschaft hat seit dem Jahr 2003 ihren Wohnungsbestand durch Abriss um 692 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 38.271,75 m<sup>2</sup> verringert. Die Gesellschaft rechnet damit, dass auch in Zukunft wegen anhaltender Einwohnerverluste Wohnobjekte abgerissen werden müssen.

## 1.11. Betriebliche Organisation

Die Gesellschaft beschäftigt am 31.12.2021 eine Geschäftsführerin, 23 Angestellte, 8 Hausmeister und eine Auszubildende. Die 23 Angestellten (Vorjahr: 22) entsprechen einer Stellenanzahl von 20,75 Stellen (Vorjahr: 21,27).

Zusätzlich sind in der Gesellschaft am 31.12.2021 8 Arbeitnehmer (31.12.2020: 8) geringfügig für Concierge- und andere Dienstleistungen beschäftigt.

Die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit der Mitarbeiter (ohne Auszubildende, geringfügig Beschäftigte) beträgt ca. 13 Jahre und das durchschnittliche Alter ca. 46 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.



## 1.12. Sonstiges

### Soziales Engagement der Gesellschaft

Die Gesellschaft fördert vielfältige Aktivitäten zur Bereicherung des gesellschaftlichen Lebens in der Stadt Saalfeld/Saale. Kultur- und Sportvereine sowie Aktivitäten 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 2021 wurden insgesamt 124 Mieter geehrt. Davon galt es je ein 65-, 60 bzw. 55-jähriges Jubiläum sowie vier 50-jährige Jubiläen zu würdigen.



## 2. Lage der Gesellschaft

### 2.1. Geschäftsergebnis

Das Geschäftsjahr 2021 war für die Gesellschaft erfolgreich. Die Gesellschaft weist einen Jahresüberschuss von 2.912,5 T€ aus. Vom Jahresüberschuss wurden laut § 22 des Gesellschaftsvertrages 20 % (582,5 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 103,0 % (Vorjahr 102,5 %). Die Vermögens- und Kapitalstruktur der Gesellschaft zum Bilanzstichtag stellt sich wie folgt dar:

Vermögensstruktur	31.12.2021		31.12.2020		Veränderungen	
	T€	%	T€	%	T€	%
Langfristiges Vermögen	81.091,4	92,4	81.319,2	92,8	-227,8	-0,3
Sonstige mittel- und kurzfristige Aktiva	6.685,4	7,6	6.291,9	7,2	393,5	6,3
<b>Bilanzsumme</b>	<b>87.776,8</b>	<b>100,0</b>	<b>87.611,1</b>	<b>100,0</b>	<b>165,7</b>	<b>0,2</b>

Kapitalstruktur	31.12.2021		31.12.2020		Veränderungen	
	T€	%	T€	%	T€	%
Eigenkapital	46.507,6	53,0	43.595,1	49,8	2.912,5	6,7
Langfristiges Fremdkapital	36.171,6	41,2	38.955,2	44,4	-2.783,6	-7,1
Sonstige mittel- und kurzfristige Passiva	5.097,6	5,8	5.060,8	5,8	36,8	0,7
<b>Bilanzsumme</b>	<b>87.776,8</b>	<b>100,0</b>	<b>87.611,1</b>	<b>100,0</b>	<b>165,7</b>	<b>0,2</b>

Das langfristige Vermögen wird im Wesentlichen durch Investitionen und andere Zugänge in das Anlagevermögen (1.356,9 T€) und Zuschreibungen (1.819,5 T€) reduziert um planmäßige (3.176,1 T€) und außerplanmäßige (280,1 T€) Abschreibungen beeinflusst.

Das langfristige Fremdkapital vermindert sich aufgrund planmäßiger (3.482,9 T€) und außerplanmäßiger (23,2 T€) Tilgungen. Dem gegenüber stehen die Neuvaluierungen des Geschäftsjahres 2021 (725,0 T€). Im langfristigen Fremdkapital sind 1.360,3 T€ Mittel der Kreditanstalt für Wiederaufbau enthalten.

Im Vergleich zum Vorjahr ist die Bilanzsumme um 165,7 T€ gestiegen.



## 2.3. Ertragslage

Das Jahresergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

	2021	2020	Veränderung
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung	1.454,4	1.352,9	101,5
Baubetreuung/Sanierungsträgertätigkeit	0,0	-3,0	3,0
Verwaltungsbetreuung	0,0	-0,6	0,6
<b>Betriebsergebnis unter Berücksichtigung von Zinsaufwendungen</b>	<b>1.454,4</b>	<b>1.349,3</b>	<b>105,1</b>
Zins- und Beteiligungsergebnis	103,6	108,6	-5,0
neutrales Ergebnis	1.402,6	11,0	1.391,6
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-48,1	-39,2	-8,9
<b>Jahresergebnis</b>	<b>2.912,5</b>	<b>1.429,7</b>	<b>1.482,8</b>

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung hat sich gegenüber dem Vorjahr um 101,5 T€ erhöht. Wesentliche Gründe sind geringere Aufwendungen von 202,9 T€ für Zinsen und Personal und höhere Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung von 97,2 T€.

Dem gegenüber stehen insbesondere höhere Aufwendungen von 115,7 T€ für planmäßige Abschreibungen und sonstige betriebliche Aufwendungen.

Im Zins- und Beteiligungsergebnis sind Zinserträge von 4,8 T€ (Vorjahr: 4,6 T€) im Wesentlichen für Guthaben bei Bauspar-

kassen von 4,6 T€ (Vorjahr: 4,5 T€) und Beteiligungserträge von 98,8 T€ (Vorjahr: 104,0 T€) enthalten.

Das neutrale Ergebnis des Geschäftsjahres 2021 wird im Wesentlichen durch Zuschreibungen nach § 253 Abs. 5 Satz 1 HGB von 1.819,5 T€ (Vorjahr: 1.238,3 T€) geprägt. Dem gegenüber stehen außerplanmäßige Abschreibungen nach § 253 Abs. 3 Satz 5 HGB von 280,1 T€ (Vorjahr: 1.263,2 T€).

## 2.4. Finanzlage

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

		2021	2020
		T€	T€
<b>Jahresergebnis</b>		<b>2.912,5</b>	<b>1.429,7</b>
+/-	Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.636,6	3.108,2
+/-	Zu-/Abnahme der Rückstellungen	-43,4	-164,1
-/+	Gewinn/Verlust aus Abgängen von Anlagevermögen	-0,7	-1,0
<b>Cashflow</b>		<b>4.505,0</b>	<b>4.372,8</b>
+/-	Veränderung der kurzfristigen Aktiva und Passiva	-109,5	120,9
+	Zinsaufwendungen	821,8	964,4
-	Zinserträge	-4,8	-4,6
-	Sonstige Beteiligungserträge	-98,8	-104,0
+	Ertragsteueraufwand	48,2	39,2
-	Ertragsteuerzahlungen	-56,4	-58,0
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>		<b>5.105,5</b>	<b>5.330,7</b>
-	Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-1.537,3	-2.943,2
-	Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-5,0	-34,1
+	Einzahlungen aus Abgängen des Sachanlagevermögens	1,2	1,6
+	Erhaltene Zinsen	4,8	4,6
+	Erhaltene Beteiligungserträge	98,8	104,0
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>		<b>-1.437,5</b>	<b>-2.867,1</b>
-	Planmäßige Tilgungen für Objektfinanzierungsmittel	-3.482,9	-3.456,8
-	Außerplanmäßige Tilgungen für Objektfinanzierungsmittel	-23,2	0,0
+	Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen	60,0	0,0
+	Einzahlungen aus der Aufnahme von Bankdarlehen	725,0	1.875,0
-/+	Auszahlungen in Bausparguthaben	-52,5	-52,5
-	Gezahlte Zinsen	-789,8	-929,4
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>		<b>-3.563,4</b>	<b>-2.563,7</b>
<b>Veränderung des Finanzmittelbestandes</b>		<b>104,6</b>	<b>-100,1</b>
Finanzmittelbestand zum 01.01. (ohne Bausparguthaben)		2.466,3	2.566,4
<b>Finanzmittelbestand zum 31.12. (ohne Bausparguthaben)</b>		<b>2.570,9</b>	<b>2.466,3</b>

Nachfolgend die wohnungswirtschaftliche Darstellung des Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit.

		2021	2020
		T€	T€
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>		<b>5.105,5</b>	<b>5.330,7</b>
-	Gezahlte Zinsen	-789,8	-929,4
-	Planmäßige Tilgungen für Objektfinanzierungsmittel	-3.482,9	-3.456,8
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Annuität für Objektfinanzierungsmittel</b>		<b>832,8</b>	<b>944,5</b>

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit reichte im Geschäftsjahr 2021 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 Finanzdisposition 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

Der vorliegende Tätigkeitsbericht ist eine verlässliche Bestandsaufnahme zur gegenwärtigen Lage der Gesellschaft, ihre Einordnung in den Kontext der Thüringer Wohnungswirtschaft und darüber hinaus in die sich in den letzten zwei Jahren vollzogenen deutlichen Veränderungen in Deutschland und der Welt. Als maßgebliche äußere Einflüsse stehen dafür: Corona-Pandemie, Neuausrichtung des Klimaschutzes in Deutschland sowie drastische Energiepreissteigerungen seit Ende 2021.

Der Beginn des Krieges in der Ukraine im Februar 2022 wirkt darauf wie ein Brandbeschleuniger. Wir stehen am Beginn einer Zeitenwende.

Wohin steuert die Wohnungswirtschaft? Eine Prognose ist schwer abzugeben.

Die Gesellschaft verfügt mit ihrem Grundstücks- und Gebäudebestand über langlebige Wirtschaftsgüter, in die in den letzten drei Jahrzehnten umfassend und zukunftsfähig investiert wurde. Das Mietpreisniveau in der Stadt Saalfeld/Saale ist stabil und das der Gesellschaft marktgerecht. Die finanzielle Situation ist geordnet und der Kapitaldienst rückläufig. Mit Schreiben vom 02.06.2021 wurde die Gesellschaft von der Deutschen Bundesbank erneut als notenbankfähig eingestuft.

Die Gesellschaft ist für die Zukunft gut und sicher aufgestellt.

Ein maßgeblicher Handlungsrahmen der Geschäftstätigkeit mit dem immobilien Wirtschaftsgut Wohnen bleibt unverändert die demographische Entwicklung in Thüringen und im Landkreis Saalfeld-Rudolstadt. Das Grundproblem Thüringens ist eine sich selbst verstärkende Abwärtsspirale, wenn auf Bevölkerungsschwund mit dem Abbau von Infrastruktur reagiert wird.

Das Geschäftsfeld der Gesellschaft begrenzt sich auf das Gebiet der Stadt Saalfeld/Saale. Als Kreisstadt ist und bleibt Saalfeld/Saale ein Stabilitätszentrum mit Ankerfunktionen für alle Lebensbereiche innerhalb eines großen sie umgebenden und sich weiter ausdünnenden ländlichen Raumes im Südosten Thüringens. Sie verfügt sowohl im infrastrukturellen, wirtschaftlichen als auch im Dienstleistungs- und Vorsorgebereich sowie als Kurstadt über maßgebliche regionale Funktionen und damit Attraktivität. Diese haben unmittelbaren Einfluss auf die Lebensqualität der Menschen und beeinflussen die Entwicklungen am Wohnungsmarkt. Der Leerstand im Wohnungsbestand der Gesellschaft beträgt derzeit ca. 9 %.

Der Wohnungsmarkt der Stadt Saalfeld/Saale wird weiterhin durch eine Gleichzeitigkeit von Schrumpfung, Stagnation und Wachstum gekennzeichnet sein. Instrumentarien, um darauf zu reagieren, liegen insbesondere mit dem „Integrierten Stadtentwicklungskonzept Saalfeld 2035“ vor. Es ist der Handlungsleitfaden der Gesellschaft für ihre Investitionsentscheidungen.



*Geschäftsführerin  
Cordula Wiegand*

Das Unternehmenskonzept und die 10-Jahresplanung für die Jahre 2022 bis 2031 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.

In Zeiten drastisch steigender Energie- und Rohstoffpreise, schwer kalkulierbarer Baukosten, unterbrochener Lieferketten und fehlender Fachkräfte ist die Gesellschaft auf das Zusammenwirken Vieler angewiesen. Dabei spielen gesetzgeberische Entscheidungen der Bundes- und Landespolitik eine maßgebliche Rolle, damit Eigenmittel nicht überstrapaziert und Investitionen auch wieder refinanziert werden können.

Derzeit erlebt die Wohnungswirtschaft jedoch wirtschaftlich unter den regionalen Rahmenbedingungen nur schwer leistbare Verschärfungen von Anforderungen an das Bauen, quasi über Nacht politisch veranlasste Förderstopps bei der KfW und die Entscheidung der Thüringer Landesregierung in 2022, keine Eigenmittel für den sozialen Wohnungsbau in Thüringen bereit zu stellen. Damit wird insbesondere der ländliche Raum gegenüber den wenigen großen Städten in Thüringen geschwächt. Diese Entscheidungen wirken maßgeblich auf die Vorbereitung und Umsetzung von Investitionen durch die Gesellschaft.

Für die seit 2018 geplante Errichtung von 45 Sozialwohnungen in 5 Gebäuden am Standort Rainweg gibt es seit 30 Monaten zur beantragten Wohnungsbauförderung keine belastbare Aussage

durch den Freistaat Thüringen. Die Gesellschaft hat deshalb ihre Arbeit am Projekt eingestellt. Die Erfordernisse am Wohnungsmarkt jedoch schreiten voran und zwingen die Gesellschaft zum Handeln.

Für das innerstädtische Grundstück Käthe-Kollwitz-Straße 1 liegt seit März 2022 die Baugenehmigung zur Errichtung einer barrierefreien Wohnanlage mit 17 Wohnungen vor. Es entstehen überwiegend 3- und 4-Raum-Wohnungen für Familien. Baubeginn war im Mai dieses Jahres.

Für weitere zwei Baufelder am Standort Rainweg untersucht die Gesellschaft derzeit die Errichtung von frei finanziertem Neubau in mehreren Gebäuden, nachfragegerecht auch hier insbesondere für Familien. Für das Wohngebiet Gorndorf befinden sich Planungen zur altersgerechten Anpassung des Wohnungsbestandes und zur Sicherung einer bezahlbaren Angebotsvielfalt von Wohnraum in Bearbeitung.

Die zukünftigen Entwicklungen am Kapitalmarkt sowie das Inflationsgeschehen werden für die Entscheidung zur Umsetzung dieser Planungen maßgeblich sein.

Mit der baulichen Fertigstellung des stationären Hospizes und dessen Inbetriebnahme durch die „Hospiz am Saalebogen gGmbH“ im Mai 2021 hat die Gesellschaft einen maßgeblichen Beitrag zur würdigen Versorgung von Menschen aus der Region im letzten Lebensabschnitt geleistet.

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 geplant und mit den Erfordernissen aus der Marktentwicklung und den klimapolitischen Anforderungen gekoppelt werden. Die Gesellschaft arbeitet an einer Lebenszyklusanalyse ihres Bestandes, um daraus proaktiv eine Strategie für den Umgang mit Investitionserfordernissen bis in die 2030er Jahre ableiten zu können.

Die Gesellschaft hat in 2022 eine erste CO<sub>2</sub> Bilanz für ihren Gebäudebestand erstellt. Die langjährigen Aktivitäten einer an Energieeinsparung und nachhaltigem Bauen orientierten Investitionstätigkeit und der überwiegenden Wärmeversorgung ihrer Bestände mittels in den letzten beiden Jahren in der Erzeugung effizienter ausgerichteter Nah- und Fernwärme über die Wärmegesellschaft mbH Saalfeld spiegelt sich in den positiven Kennzahlen dieser Bilanz wider. Weiterer Handlungsbedarf ist maßvoll planbar.

Zum 01.01.2022 hat die Gesellschaft die Erbringung von Leistungen aus dem Bereich Submetering mit der Stadtwerke Saalfeld GmbH langfristig vertraglich gebunden. Damit ergeben sich zu-

künftig regionale Synergien aus den Erfordernissen und Handlungsbedarfen weiterer energiepolitischer Entscheidungen.

Mieterinnen und Mieter müssen sich in den nächsten Monaten auf drastische Erhöhungen bei den kalten und warmen Betriebskosten wegen Kostensteigerungen in fast allen Sparten einstellen. Vorsorglich hat die Gesellschaft Ende Januar 2022 für erhebliche Bestände die Anhebung der Vorauszahlungen bereits angeboten, wovon vollumfänglich von den Bewohnern Gebrauch gemacht wurde. Im Zuge der derzeit in Erstellung befindlichen Betriebskostenabrechnung für 2021 werden weitere Anpassungen der Vorauszahlungen vorgenommen.

Die Gesellschaft setzt im Bereich der Kleinstandhaltung die seit vielen Jahren bestehenden Partnerschaften mit örtlichen Handwerksfirmen mittels Zeitverträgen in acht maßgeblichen Gewerken fort. Sie sichert so durch eine verlässliche und schnelle Auftrags erledigung ein hohes Maß an Mieterzufriedenheit sowie kalkulierbare Kosten zur Planungssicherheit. Zudem ist die Gesellschaft auch weiterhin ein maßgeblicher Auftraggeber für das örtliche Handwerk.

Regional ist die Gesellschaft fest in bestehende Netzwerke eingebettet und stetig ein fairer und verlässlicher Partner für Behörden, Wohlfahrtsverbände sowie weitere Vertreter der Sozialwirtschaft. Mit dem einsetzenden Flüchtlingsstrom aus der Ukraine wurden innerhalb kürzester Zeit ab April 2022 dem Landratsamt Saalfeld-Rudolstadt mehr als 50 Wohnungen zur Flüchtlingsunterbringung zur Verfügung gestellt. Weitere Kapazitäten können angeboten werden.

Die größte Herausforderung der Zukunft wird der Wandel sein, mit dem die Gesellschaft auf die in diesem Tätigkeitsbericht beschriebenen Fakten, Einschätzungen und Trends reagieren muss. Sie ist gut aufgestellt, um diese Aufgabe erfolgreich zu leisten und hat ihr Handeln erstmals im Zusammenhang mit dem Jahresabschluss 2021 in einer Nachhaltigkeitsberichterstattung dokumentiert.

Fest steht: Nichts ist für die Menschen heute wichtiger als ihre Wohnung, ihr sicherer Schutz und Rückzugsort.

Die Gesellschaft nimmt diese Aufgabe aktiv an.

Saalfeld, im Juni 2022



Cordula Wiegand  
Geschäftsführerin

## Bilanz zum 31. Dezember 2021

### AKTIVA

		Geschäftsjahr €	Vorjahr €
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
1.	Entgeltlich erworbene Software	30.167,19	47.515,79
2.	Entgeltlich erworbene Homepage	8.885,33	12.693,33
		<b>39.052,52</b>	<b>60.209,12</b>
<b>II. Sachanlagen</b>			
1.	Grundstücke mit Wohnbauten	71.737.694,74	73.232.232,92
2.	Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.050.013,89	4.717.438,25
3.	Grundstücke ohne Bauten	868.721,99	322.875,14
4.	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	192.384,05	228.578,03
5.	Anlagen im Bau	42.902,28	1.710.959,07
6.	Bauvorbereitungskosten	262.891,64	201.660,39
		<b>80.154.608,59</b>	<b>80.413.743,80</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>			
	Anteile an verbundenen Unternehmen	39.880,77	39.880,77
		<b>80.233.541,88</b>	<b>80.513.833,69</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Andere Vorräte</b>			
1.	Unfertige Leistungen	3.819.050,62	3.545.781,45
2.	Andere Vorräte	20.718,37	8.988,49
		<b>3.839.768,99</b>	<b>3.554.769,94</b>
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1.	Forderungen aus Vermietung	58.903,18	59.530,64
2.	Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	81.271,95	70.803,79
3.	Forderungen gegen Gesellschafter	14.457,00	8.978,47
4.	Sonstige Vermögensgegenstände	25.285,27	104.444,20
		<b>179.917,40</b>	<b>243.757,10</b>
<b>III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
1.	Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.570.915,04	2.466.252,27
2.	Bausparguthaben	857.863,68	805.329,26
		<b>3.428.778,72</b>	<b>3.271.581,53</b>
		<b>7.448.465,11</b>	<b>7.070.108,57</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
	Andere Rechnungsabgrenzungsposten	94.767,90	27.195,38
		<b>94.767,90</b>	<b>27.195,38</b>
		<b>87.776.774,89</b>	<b>87.611.137,64</b>

## Bilanz zum 31. Dezember 2021

### PASSIVA

		Geschäftsjahr €	Vorjahr €
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I.</b>	<b>Gezeichnetes Kapital</b>	<b>3.400.000,00</b>	<b>3.400.000,00</b>
<b>II.</b>	<b>Kapitalrücklage</b>	<b>1.460.457,01</b>	<b>1.460.457,01</b>
<b>III.</b>	<b>Gewinnrücklagen</b>		
	1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	18.621.757,05	18.621.757,05
	2. Satzungsmäßige Rücklage	2.459.225,21	1.876.728,27
	3. Andere Gewinnrücklagen	18.236.142,00	17.092.396,86
		<b>39.317.124,26</b>	<b>37.590.882,18</b>
<b>IV.</b>	<b>Bilanzgewinn</b>	<b>2.329.987,77</b>	<b>1.143.745,14</b>
		<b>46.507.569,04</b>	<b>43.595.084,33</b>
<b>B. Rückstellungen</b>			
	1. Rückstellungen für Pensionen	133.200,00	135.721,00
	2. Sonstige Rückstellungen	318.307,00	356.631,90
		<b>451.507,00</b>	<b>492.352,90</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	36.067.884,28	38.851.340,63
	2. Erhaltene Anzahlungen	3.669.620,48	3.601.942,04
	3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	13.384,80	13.603,23
	4. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	1.047,89	1.047,89
	5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	807.152,05	815.864,01
	6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	128.257,75	121.971,40
	7. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	147,00	47,00
	8. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern € 19.345,30 (Vorjahr € 26.004,32) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 225,98 (Vorjahr € 0,00)	24.992,09	31.439,40
		<b>40.712.486,34</b>	<b>43.437.255,60</b>
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<b>105.212,51</b>	<b>86.444,81</b>
		<b>87.776.774,89</b>	<b>87.611.137,64</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2021

		Geschäftsjahr €	Vorjahr €
1.	Umsatzerlöse		
a)	aus der Hausbewirtschaftung	12.685.984,19	12.588.759,08
b)	aus Betreuungstätigkeit	0,00	5.442,50
c)	aus anderen Lieferungen und Leistungen	188.706,98	183.748,72
		<b>12.874.691,17</b>	<b>12.777.950,30</b>
2.	Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	273.269,17	36.843,83
3.	Andere aktivierte Eigenleistungen	51.937,89	76.582,70
4.	Sonstige betriebliche Erträge	1.905.207,44	1.464.176,68
5.	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a)	Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	5.579.072,81	5.331.885,73
b)	Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	8.909,31	8.664,82
		<b>5.587.982,12</b>	<b>5.340.550,55</b>
6.	Personalaufwand		
a)	Löhne und Gehälter	1.561.765,59	1.625.647,18
b)	Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung € 18.499,32 (Vorjahr € 19.181,54)	333.508,26	336.929,27
		<b>1.895.273,85</b>	<b>1.962.576,45</b>
7.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens	3.456.166,62	4.346.496,47
8.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	479.517,40	375.371,42
9.	Erträge aus Beteiligungen (davon aus verbundenen Unternehmen € 98.800,00; Vorjahr € 104.000,00)	98.800,00	104.000,00
10.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	4.799,31	4.633,73
11.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon aus Abzinsung € 2.586,00; Vorjahr € 3.155,00)	821.793,99	964.381,00
12.	Steuern vom Einkommen und Ertrag	48.157,26	39.215,67
<b>13.</b>	<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>2.919.813,74</b>	<b>1.435.595,68</b>
14.	Sonstige Steuern	7.329,03	5.914,25
<b>15.</b>	<b>Jahresüberschuss</b>	<b>2.912.484,71</b>	<b>1.429.681,43</b>
16.	Einstellung in die satzungsmäßigen Rücklagen	582.496,94	285.936,29
<b>17.</b>	<b>Bilanzgewinn</b>	<b>2.329.987,77</b>	<b>1.143.745,14</b>

## Verbindlichkeitspiegel zum 31. Dezember 2021

		<b>Restlaufzeit</b>			
		<b>Gesamt in €</b>	<b>unter 1 Jahr in €</b>	<b>1–5 Jahre in €</b>	<b>über 5 Jahre in €</b>
<b>1.</b>	<b>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</b>	<b>36.067.884,28</b>	<b>3.612.218,72</b>	<b>14.575.867,78</b>	<b>17.879.797,78</b>
	Vorjahr	38.851.340,63	3.529.125,73	14.557.380,81	20.764.834,09
<b>2.</b>	<b>Erhaltene Anzahlungen</b>	<b>3.669.620,48</b>	<b>3.669.620,48</b>		
	Vorjahr	3.601.942,04	3.601.942,04		
<b>3.</b>	<b>Verbindlichkeiten aus Vermietung</b>	<b>13.384,80</b>	<b>13.384,80</b>		
	Vorjahr	13.603,23	13.603,23		
<b>4.</b>	<b>Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit</b>	<b>1.047,89</b>	<b>1.047,89</b>		
	Vorjahr	1.047,89	1.047,89		
<b>5.</b>	<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>807.152,05</b>	<b>807.152,05</b>		
	Vorjahr	815.864,01	815.864,01		
<b>6.</b>	<b>Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen</b>	<b>128.257,75</b>	<b>128.257,75</b>		
	Vorjahr	121.971,40	121.971,40		
<b>7.</b>	<b>Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern</b>	<b>147,00</b>	<b>147,00</b>		
	Vorjahr	47,00	47,00		
<b>8.</b>	<b>Sonstige Verbindlichkeiten</b>	<b>24.992,09</b>	<b>24.992,09</b>		
	Vorjahr	31.439,40	31.439,40		
<b>Gesamt</b>		<b>40.712.486,34</b>	<b>8.256.820,78</b>	<b>14.575.867,78</b>	<b>17.879.797,78</b>
	Vorjahr	43.437.255,60	8.115.040,70	14.557.380,81	20.764.834,09

## Anlagespiegel für den Zeitraum

		Anschaffungs- und Herstellungskosten (Angaben in €)						
		Anfangs- bestand	Zugänge	Abgänge	Zuschüsse	Um- buchung Zugang	Um- buchung Abgang	Endstand
		01.01.2021						31.12.2021
I.	<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	273.596,94	9.094,58	23.274,85				259.416,67
II.	<b>Sachanlagen</b>							
1.	Grundstücke mit Wohnbauten	156.412.652,47	320.168,88	70.701,13			-472.303,73	156.189.816,49
2.	Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.896.603,49	818.243,50			1.710.959,07		11.425.806,06
3.	Grundstücke ohne Bauten	364.037,48	74.628,92			472.303,73		910.970,13
4.	Bauten auf fremden Grundstücken	19.975,26						19.975,26
5.	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	909.987,39	30.633,60	40.139,79				900.481,20
6.	Anlagen im Bau	1.710.959,07	42.902,28				-1.710.959,07	42.902,28
7.	Bauvorbereitungskosten	201.660,39	61.231,25					262.891,64
		<b>168.515.875,55</b>	<b>1.347.808,43</b>	<b>110.840,92</b>	<b>0,00</b>	<b>2.183.262,80</b>	<b>-2.183.262,80</b>	<b>169.752.843,06</b>
III.	<b>Finanzanlagen</b>							
	Anteile an verbundenen Unternehmen	39.880,77						39.880,77
	<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>168.829.353,26</b>	<b>1.356.903,01</b>	<b>134.115,77</b>	<b>0,00</b>	<b>2.183.262,80</b>	<b>-2.183.262,80</b>	<b>170.052.140,50</b>

## 1. Januar 2021 bis 31. Dezember 2021

Abschreibungen (Angaben in €)								Buchwerte (Angaben in €)	
Anfangsbestand	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Änderungen der Abschreibungen in Zusammenhang mit					Endbestand	31.12.2021	31.12.2020
		Zugängen	Zuschreibungen	Abgängen	Um-buchung Zugang	Um-buchung Abgang			
01.01.2021							31.12.2021	31.12.2020	
213.387,82	29.681,51			22.705,18			220.364,15	39.052,52	60.209,12
83.180.419,55	3.161.944,80		1.819.541,47	70.701,13			84.452.121,75	71.737.694,74	73.232.232,92
4.179.165,24	196.626,93						4.375.792,17	7.050.013,89	4.717.438,25
41.162,34	1.085,80						42.248,14	868.721,99	322.875,14
19.975,26							19.975,26	0,00	0,00
681.409,36	66.827,58			40.139,79			708.097,15	192.384,05	228.578,03
0,00							0,00	42.902,28	1.710.959,07
0,00							0,00	262.891,64	201.660,39
<b>88.102.131,75</b>	<b>3.426.485,11</b>	<b>0,00</b>	<b>1.819.541,47</b>	<b>110.840,92</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>89.598.234,47</b>	<b>80.154.608,59</b>	<b>80.413.743,80</b>
								39.880,77	39.880,77
<b>88.315.519,57</b>	<b>3.456.166,62</b>	<b>0,00</b>	<b>1.819.541,47</b>	<b>133.546,10</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>89.818.598,62</b>	<b>80.233.541,88</b>	<b>80.513.833,69</b>

## Kennzahlenvergleich

	WOBAG			Ø Branche *)
	2019	2020	2021	2020
<b>1. Bestandsdaten</b>	<b>31.12.</b>	<b>31.12.</b>	<b>31.12.</b>	
Wohnungen	2.537	2.529	2.522	
Gewerbe	78	78	76	
Stellplätze und Garagen	1.336	1.360	1.321	
	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>m<sup>2</sup></b>	
Wohnfläche	140.327	140.410	139.758	
Gewerbefläche	10.653	10.612	10.933	
<b>2. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>
Durchschnittliche monatliche Sollmiete	5,33	5,36	5,45	4,96
Durchschnittliche monatliche Wohnungs-Sollmiete	5,13	5,17	5,24	4,84
Durchschnittliche monatliche Betriebskosten	2,02	2,06	2,23	1,90
<b>3. Vermietungssituation</b>	<b>%</b>	<b>%</b>	<b>%</b>	<b>%</b>
Fluktuationsrate	10,4	9,4	7,8	10,0
Neuvermietungen zu Kündigungen	87,5	93,3	92,3	96,6
Erlösschmälerungen Sollmiete	6,9	6,8	7,3	8,3
Erlösschmälerungen Wohnungs-Sollmiete	7,2	7,2	7,6	-
Leerstandsquote bei Wohnungen	8,2	9,0	9,2	10,3
<b>4. Instandhaltung und Investitionen</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>
Instandhaltungskostensatz	13,55	13,69	13,70	14,48
Investitionen in den Bestand	18,06	33,35	21,93	23,93
<b>5. Produktivität und Kosten</b>	<b>€/VE</b>	<b>€/VE</b>	<b>€/VE</b>	<b>€/VE</b>
Verwaltungskostensatz für eigene und fremde VE	547	563	555	404
	<b>€/m<sup>2</sup></b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>
EBITDA	36,63	35,93	35,22	30,75
<b>6. Rentabilitätskennzahlen</b>	<b>%</b>	<b>%</b>	<b>%</b>	<b>%</b>
Verhältnis Zinsaufwand/Nettokaltemiete	12,0	10,6	9,0	9,8
Anteil des Kapitaldienstes an der Nettokaltemiete	50,6	48,8	47,1	43,9
Eigenkapitalrentabilität	3,7	3,3	6,4	2,8
	<b>Faktor</b>	<b>Faktor</b>	<b>Faktor</b>	<b>Faktor</b>
Mietenmultiplikator	8,7	8,6	8,6	8,4
<b>7. Vermögens- und Finanzierungskennziffern</b>	<b>%</b>	<b>%</b>	<b>%</b>	<b>%</b>
Eigenkapitalquote	48,1	49,8	53,0	45,7
	<b>€/m<sup>2</sup></b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>
Buchwerte der Grundstücke und Gebäude	523	516	523	458
Objektverschuldung	268	257	239	247
	<b>Jahre</b>	<b>Jahre</b>	<b>Jahre</b>	<b>Jahre</b>
Dynamischer Verschuldungsgrad	8,7	8,5	7,5	10,7





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