

Tätigkeitsbericht
und Kennzahlen per
30.06.2022



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	20
1.9. Sonstige Geschäftsvorfälle	20
1.10. Betriebliche Organisation	20
1.11. Sonstiges	20
2. Kennzahlenvergleich zum 30.06.2022	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 der Stadt Saalfeld
Eirik Otto	Stadtrat der Stadt Saalfeld
Andreas Langen	Stadtrat der Stadt Saalfeld, Aufsichtsratsmitglied bis 12.09.2022
Ingo Götze	Stadtrat der Stadt Saalfeld, Aufsichtsratsmitglied ab 12.09.2022
Martin Spitzer	Stadtrat der Stadt Saalfeld
Verena Sigmund	Stadträtin der Stadt Saalfeld

1.3. Vorwort

Seit dem Frühjahr 2019 hat die Corona-Pandemie Deutschland und die Welt mit tiefen Einschnitten in allen Wirtschafts- und Lebensbereichen verändert. Wir haben in dieser Zeit mühevoll gelernt, mit dem Virus und seinen Folgen umzugehen. Es musste allen bewusst sein, dass es ein weiter wie vorher nicht geben wird. Neue Strategien für die Zukunft wurden eingeleitet.

Der Beginn des Krieges in der Ukraine im Februar 2022, sein bisheriger Verlauf und die nicht abschätzbaren Entwicklungen sind für Europa und weit darüber hinaus eine Zäsur. Deutschland erfährt eine Zeitenwende. Folgeschwer treffen uns heute die Versäumnisse der Politik in den letzten 20 Jahre in unserem Land. Inflation und Rezession, getrieben von Energieknappheit und fehlender Rohstoffverfügbarkeit, bestimmen das gegenwärtige teils hektische Handeln der Regierung. Massive Unsicherheiten für die Wirtschaft wirken in alle Lebensbereiche und bereiten in der Folge den Menschen Sorgen, auch um ihre persönliche Existenz. Noch immer ist Deutschland eines der reichsten Länder der Welt mit einem hohen Lebensstandard. Ein weiter so gibt es nun definitiv nicht mehr. Eine klare Strategie für die zielführende Problembewältigung durch die deutsche Politik im europäischen Kontext und mit Blick auf das Weltgefüge ist derzeit an der Basis noch nicht erkennbar.

Die institutionelle Wohnungswirtschaft ist mit ihrem Wirtschaftsgut nah an den Menschen. Sie gibt vielen von ihnen ihr Zuhause und damit einen geschützten Rückzugsort und Sicherheit. Allein in Thüringen leistet unsere Branche das für mehr als eine halbe Million Menschen. Wir als kommunales Wohnungsunternehmen in Saalfeld tragen Verantwortung für mehr als 5000 Bürger unserer Stadt. Die Bilder aus zerbombten Städten der Ukraine führen uns die Wertigkeit dieser Aufgabe täglich vor Augen.

Auch unser Handeln ist derzeit durch massive Unsicherheiten geprägt. Aber wir haben eine solide und verlässliche Basis. Es sind unsere gut sanierten Häuser und Wohnungen, die uns keinen massiven Handlungsdruck auferlegen, weder bautechnisch noch energetisch. Unsere Investitions-, Wirtschaftlichkeits- und Finanzierungsstrategien der Vergangenheit geben uns heute Stabilität. Wir werden die äußeren Rahmenbedingungen weiter kritisch und offen beobachten, unsere Handlungsspielräume und Handlungserfordernisse ausloten, unsere derzeitigen Geschäftsprozesse überprüfen und auf dieser Basis die notwendigen Entscheidungen treffen. Dabei steht die Liquiditäts- und damit die Unternehmenssicherung im Vordergrund zukünftiger Entscheidungen.

Gleichzeitig stehen wir als Gesellschaft nicht allein. Wir können auf bewährte Partnerschaften aufbauen. Mit der Stadt Saalfeld, der Stadtwerke Saalfeld GmbH, vielen klein- und mittelständigen Bau-, Handwerks-, Dienstleistungs- und Wirtschaftsunternehmen sowie der Sozialbranche verbindet uns eine langjährige und vertrauensvolle Zusammenarbeit. Uns eint unsere stabile regionale Verankerung und unsere soziale Verantwortung für die Menschen in der Region.

Unsere Zusammenarbeit mit Kreditinstituten ist belastbar.

Trotz der widrigen äußeren Rahmenbedingungen ist das Geschäftsjahr 2022 bisher planmäßig verlaufen. Das Mietpreisniveau der Stadt Saalfeld ist stabil.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2021 wurde in der Zeit vom 28.03.2022 bis 08.04.2022 geprüft und der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk am 08.04.2022 erteilt.

Mit Schreiben vom 15.08.2022 wurde die Gesellschaft von der Deutschen Bundesbank erneut als notenbankfähig eingestuft.

Die vor uns liegenden Aufgaben sind enorm. Für uns als kommunales Wohnungsunternehmen mit einem immobilien Wirtschaftsgut wirken neben den bundespolitischen mehr denn je die regionalen Einflussfaktoren wie Bevölkerungs- und Arbeitsmarktentwicklung, die Einkommenssituation der hier lebenden Menschen, die allgemeinen Preisentwicklungen sowie der weitere Fortgang in den Bereichen der Energieversorgung und der Energiepreise. Um weiter nachhaltig und zukunftsorientiert arbeiten zu können, benötigen wir schnell klare Rahmenbedingungen. Dazu stehen wir der Politik als Ratgeber mit fundiertem Wissen und praktischem Bezug zur Verfügung.

1.4. Bestandsdaten der Gesellschaft

Zum 30.06.2022 bewirtschaftet die Gesellschaft 2.522 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 139.803,73 m² und 75 Gewerbe mit einer Gewerbefläche von 10.857,92 m².

Die Entwicklung des Wohnungsbestandes stellt sich wie folgt dar:

	Wohnungen	Wohnfläche in m ²
Bestand am 01.01.2022	2.522	139.758,19
Balkonanbau		44,96
Aufmaß		0,58
Bestand am 30.06.2022	2.522	139.803,73

Der Bestand an Gewerbe veränderte sich wie folgt:

	Gewerbe	Gewerbefläche in m ²
Bestand am 01.01.2022	76	10.933,07
Wegfall	-1	-75,15
Bestand am 30.06.2022	75	10.857,92

Des Weiteren bewirtschaftet die Gesellschaft am 30.06.2022 130 Garagen und 1.192 Stellplätze.

Analyse des Wohnungsbestandes

Bauweise	Wohnungen	Wohnfläche in m ²
monolithisch	342	23.712,28
monolithischer Blockbau	408	23.464,29
Blockbau, MP2	1.295	65.934,02
Plattenbau, WBS 70	477	26.693,14
	2.522	139.803,73

Baujahr	Wohnungen	Wohnfläche in m ²
bis 1948	432	26.853,54
1949 bis 1959	105	6.807,57
1960 bis 1970	837	45.852,17
1971 bis 1980	474	22.374,17
1981 bis 1990	622	34.512,19
ab 1991	52	3.404,09
	2.522	139.803,73

Verteilung auf Wohngebiete	Wohnungen	Wohnfläche in m²
Stadt	299	20.694,72
Obere Stadt	418	23.879,98
Gorndorf	1.560	81.010,57
Altsaalfeld	113	6.974,52
Beulwitz	104	5.428,59
Graba	28	1.815,35
	2.522	139.803,73

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	111.330,92
teilsanierte Objekte	94	6.609,12
unsanierte Objekte	323	18.459,60
Neubau	52	3.404,09
	2.522	139.803,73

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 %
	2.105	100,0 %

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

1.5. Bestandsbewirtschaftung, Vermietungssituation und Leerstand

Die Vermietungsquote am 30.06.2022 betrug 92,3 % (31.12.2021: 90,8 %) bezogen auf den Wohnungsbestand.

Im Berichtszeitraum 01.01.2022 bis 30.06.2022 stehen 159 Neuvermietungen 132 Beendigungen von Wohnungsmietverhältnissen gegenüber. Somit beträgt die Wiedervermietungsquote 120,5 %. Gegenüber den Vorjahren ist sowohl bei den Neuvermietungen als auch bei den Beendigungen von Wohnungsmietverhältnissen ein deutlicher Anstieg zu verzeichnen. Die Anzahl der Neuvermietungen hat dabei einen überdurchschnittlich hohen Wert erreicht. Ursache hierfür sind die Auswirkungen des Krieges in der Ukraine mit dem Einsetzen des Flüchtlingsstromes. Die Anzahl der Beendigungen von Wohnungsmietverhältnissen ist auf das Maß von vor 2019 gestiegen. Ursache hierfür ist die Lockerung der Corona-Pandemie bedingten Einschränkungen seit dem Frühjahr 2022.

Am 30.06.2022 betrug die Anzahl der Verträge über Wohnraum mit einer Laufzeit von mindestens 10 Jahren im Verhältnis zu allen vermieteten Wohnungen der Gesellschaft 45,3 %. Der Anteil der Mietverhältnisse, die mindestens 25 Jahre oder länger bestehen, betrug 12,3 %. Ein Teil der Mieterschaft wohnt noch deutlich länger in den Wohnungen, teilweise über 50 Jahre (ca. 3 %).

Analyse der Nachfrage bei Wohnungen

Analyse der Begründung von Wohnraummietverhältnissen

Im Berichtszeitraum wurden 391 Mietinteressenten geführt. Mit 159 Interessenten konnte ein Mietvertrag abgeschlossen werden. Es wurden 393 Mietangebote erstellt und 300 Wohnungsbesichtigungen durchgeführt. Das entspricht ca. 3,1 Angeboten sowie ca. 2,4 Besichtigungen je Arbeitstag im Berichtszeitraum. 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.

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
2019	23 %	41 %	25 %	11 %
2020	18 %	42 %	27 %	13 %
2021	21 %	39 %	27 %	13 %
30.06.2022	16 %	39 %	29 %	16 %

Die Nachfrage nach größeren Wohnungen nahm im Berichtszeitraum erneut zu. Dieser Trend ist dem Wunsch nach großzügigeren Wohnverhältnissen geschuldet.

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
2019	27 %	42 %	24 %	7 %
2020	26 %	41 %	26 %	7 %
2021	24 %	40 %	32 %	4 %
30.06.2022	28 %	32 %	35 %	5 %

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. Die Nachfrage nach 4-Raum-Wohnungen kann die Gesellschaft nicht ausreichend bedienen.

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

monatliches Nettoeinkommen der Mietinteressenten (soweit bekannt)							
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 €
2019	28 %	14 %	17 %	20 %	10 %	5 %	6 %
2020	32 %	10 %	20 %	14 %	10 %	6 %	8 %
2021	28 %	9 %	20 %	16 %	12 %	6 %	9 %
30.06.2022	28 %	7 %	19 %	17 %	10 %	5 %	14 %

Folgende Wohngebiete wurden von den Mietinteressenten nachgefragt:

Nachfragen hinsichtlich des Wohngebietes (Mehrfachnennungen möglich)						
Jahr	Stadt	Obere Stadt	Gorndorf	Altsaalfeld	Beulwitz	Graba
2019	21 %	24 %	30 %	11 %	5 %	9 %
2020	22 %	26 %	26 %	12 %	6 %	8 %
2021	23 %	26 %	22 %	13 %	6 %	10 %
30.06.2022	24 %	25 %	25 %	12 %	5 %	9 %

Die Vermietungssituation nach Wohngebieten stellt sich wie folgt dar:

Neuvermietung nach Wohngebieten						
Jahr	Stadt	Obere Stadt	Gorndorf	Altsaalfeld	Beulwitz	Graba
2019	12 %	18 %	64 %	3 %	3 %	0 %
2020	12 %	18 %	59 %	4 %	7 %	0 %
2021	13 %	21 %	55 %	6 %	5 %	0 %
30.06.2022	8 %	14 %	71 %	3 %	4 %	0 %

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 25 % aller Mietinteressenten diesen Stadtteil als bevorzugten Wohnstandort nach. Damit ist die Nachfrage gegenüber 2021 wieder etwas gestiegen. Tatsächlich kamen 71 % aller für den Berichtszeitraum geschlossenen Mietverträge für Wohnungen in Gorndorf zustande. Die deutliche Abweichung zur registrierten Nachfrage in

diesem Wohngebiet resultiert insbesondere aus der Vermietung von Wohnungen an das Landratsamt Saalfeld-Rudolstadt zur Unterbringung von ukrainischen Flüchtlingen.

Unverändert besteht mit 49 % die höchste Nachfrage nach Wohnungen im Stadtzentrum und in der Oberen Stadt. Diesem Umstand kann die Gesellschaft durch den begrenzten Wohnungsbestand und die geringe Fluktuation nur bedingt gerecht werden. Dennoch kamen 22 % der geschlossenen Mietverträge für Wohnungen in diesen Wohngebieten zustande. Mit dem derzeitigen Neubau von 17 Wohnungen in der Käthe-Kollwitz-Straße 1 erweitert die Gesellschaft ihr Angebot in diesem nachfragestarken Bereich.

Fast alle Interessenten benennen bei der Wohnungssuche den Wunsch nach einem Balkon. Mehr als 80 % der Wohnungen der Gesellschaft entsprechen dieser Nachfrage. Weitere Investitionen in diese Ausstattung sind notwendig.

Für ältere Interessenten ist die barrieregeduzierte 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 Barrieregeduzierung 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, Schülern oder Pendlern) nachgefragt. Die Gesellschaft hält ein Angebot solcher Wohnungen in einem angemessenen Umfang vor. Die Vermietung unterliegt einer hohen Differenziertheit.

Mietinteressenten sind in allen Altersklassen vertreten. Die Neuvermietungssituation am 30.06.2022 stellt sich nach dem Alter wie folgt dar:

Neuvermietung nach Alter		
Alter	Anzahl	Anteil
bis 20 Jahre	6	4 %
21 - 40 Jahre	52	33 %
41 - 60 Jahre	27	17 %
ab 61 Jahre	20	12 %
ohne Angabe	54	34 %
	159	100 %

Aktuelle Mieterstruktur

Altersstruktur

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

Die Altersstruktur der Mieter am 30.06.2022 stellt sich wie folgt dar:

Altersstruktur Mieter		
Alter	Anzahl	Anteil
bis 20 Jahre	15	1 %
21 - 40 Jahre	448	19 %
41 - 60 Jahre	654	28 %
ab 61 Jahre	950	41 %
ohne Angabe	261	11 %
	2.328	100 %

Mieter mit Betreuung

Zum Stichtag 30.06.2022 werden 133 (31.12.2021: 127) Mieter der Gesellschaft, davon ca. 60 % Männer, von mehr als 40 gerichtlich bestellten Betreuern (i.d.R. Berufsbetreuer, vereinzelt Familienangehörige) aus den unterschiedlichsten Gründen heraus betreut.

Analyse der Beendigung von Wohnraummietverhältnissen

Die Kündigungsgründe der Mieter stellen sich wie folgt dar:

	Anzahl der Kündigungen 1. Halbjahr 2022	bezogen auf Gesamt- kündigungen	Anzahl der Kündigungen 1. Halbjahr 2021	bezogen auf Gesamt- kündigungen
familiäre Gründe	37	28,0 %	23	27,3 %
Sterbefall	19	14,4 %	19	22,6 %
Arbeitsplatzwechsel	14	10,6 %	6	7,1 %
Umzug ins Pflegeheim	14	10,6 %	6	7,1 %
sonstige Gründe	10	7,6 %	2	2,4 %
fristlose Kündigung	8	6,1 %	3	3,6 %
altersbedingter Umzug	7	5,3 %	4	4,8 %
Wohnung zu klein	6	4,5 %	7	8,3 %
Eigenheim	4	3,0 %	3	3,6 %
Wohnungstausch	4	3,0 %	2	2,4 %
Verkauf/Nutzungsänderung	4	3,0 %	0	0,0 %
Wohnung zu groß	2	1,5 %	5	6,0 %
Umzug wegen schlechtem Umfeld	1	0,8 %	1	1,2 %
altersbedingter Umzug innerhalb WOBAG	1	0,8 %	2	2,4 %
Streit mit den Nachbarn	1	0,8 %	0	0,0 %
Wohnung unsaniert	0	0,0 %	1	1,2 %
	132	100,0 %	84	100,0 %

Am häufigsten werden Wohnraummietverhältnisse wegen des hohen Lebensalters und der damit verbundenen Lebensumstände und wegen Sterbefällen beendet. Insgesamt waren es im Berichtszeitraum 41 Mietverhältnisse, dies entspricht einem Anteil von ca. 31 % aller Beendigungen. Weiterhin führen familiäre Gründe, Arbeitsplatzwechsel und Veränderungsbedarf in Bezug auf die Größe der Wohnung zur Kündigung. Die Umstände sind von der Gesellschaft kaum beeinflussbar. Im Berichtszeitraum wurden 21 fristlose Kündigungen von Wohnraummietverhältnissen von der Gesellschaft wegen Zahlungsverzugs oder Wohnverhaltens ausgesprochen.

Aus den beendeten Vertragsverhältnissen ergibt sich folgende Verzugssituation:

Verzug (ohne Sterbefälle)	Anzahl 1. Halbjahr 2022	Anteil an Summe	Anzahl 1. Halbjahr 2021	Anteil an Summe
innerhalb WOBAG	14	12,4 %	10	15,4 %
innerhalb Saalfeld	46	40,7 %	26	40,0 %
nach Rudolstadt	9	8,0 %	4	6,2 %
nach Bad Blankenburg	3	2,7 %	0	0,0 %
innerhalb des Landkreises	6	5,3 %	6	9,2 %
innerhalb Thüringen	13	11,5 %	5	7,7 %
innerhalb Deutschland	16	14,2 %	11	16,9 %
unbekannt verzogen	3	2,7 %	3	4,6 %
verstorben (nach Kündigung)	3	2,7 %	0	0,0 %
	113	100,0 %	65	100,0 %

53 % der ausziehenden Mieter verbleibt innerhalb der Stadt Saalfeld, weitere 25 % verziehen innerhalb des Landkreises.

Staatliche Transferleistungen

384 (31.12.2021: 348) Mieter sind der Gesellschaft als Empfänger von Arbeitslosengeld II bzw. Grundsicherung bekannt, dies sind ca. 16,5 % aller Mieter der Gesellschaft. Von diesen Mietern wohnen ca. 77 % im Wohngebiet Gorndorf und bilden dort einen Anteil von ca. 21 % der Mieterschaft. Ca. 14 % dieses Personenkreises sind Mieter in den Objekten Prinz-Louis-Ferdinand-Straße 14 - 20 und haben dort einen Anteil von ca. 67 % an 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 von Mietern, 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. Mit der Vermietung von Wohnungen an ukrainische Flüchtlinge wird dieser Aufwand noch verstärkt.

Leerstand bei Wohnungen

Am 30.06.2022 stehen von 2.522 Wohnungen der Gesellschaft 194 leer (31.12.2021: 232, 30.06.2021: 221), dies entspricht einer Leerstandsquote von 7,7 % (31.12.2021: 9,2 %, 30.06.2021: 8,8 %).

Der Leerstand hat sich im 1. Halbjahr 2022 im Vergleich zum Vorjahr verringert. Grund hierfür ist die Vermietung von mehr als 50 Wohnungen im Wohngebiet Gorndorf an den Landkreis Saalfeld-Rudolstadt für ukrainische Flüchtlinge.

Folgende Leerstandquoten zum 30.06.2022 ergeben sich bei Unterscheidung des Sanierungsstandes:

	Wohnungen gesamt	leerstehende Wohnungen	Leerstands- quote
vollsanierete Objekte	2.053	152	7,4 %
teilsanierte Objekte	94	0	0,0 %
unsanierte Objekte	323	41	12,7 %
Neubau	52	1	1,9 %
	2.522	194	

Der Leerstand im vollsanierten Bestand beträgt zum 30.06.2022 152 Wohnungen (31.12.2021: 172 Wohnungen, 30.06.2021: 155 Wohnungen).

115 der leerstehenden vollsanierten Wohnungen am 30.06.2022 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	8	2,7 %
Obere Stadt	418	3	0,7 %
Gorndorf	1.560	156	10,0 %
Altsaalfeld	113	1	0,9 %
Beulwitz	104	26	25,0 %
Graba	28	0	0,0 %
	2.522	194	

Der Leerstand konzentriert sich in den Wohngebieten Gorndorf (10,0 %) und Beulwitz (25,0 %).

Betriebskosten

Die umlagefähigen Betriebskosten des Jahres 2021 betragen durchschnittlich 2,23 € je m² Fläche und Monat.

Aktuell sind für ca. 99 % des Bestandes die Betriebskostenabrechnungen des Abrechnungsjahres 2021 erstellt. Für 2021 ergeben sich im Vergleich zum Abrechnungsjahr 2020 Steigerungen bei den kalten Betriebskosten und den Heizkosten.

Für das Abrechnungsjahr 2022 werden weitere, teils horrende Kostensteigerungen, vor allem bei den Heizkosten wegen steigender Strom-, Gas und Fernwärmepreise, eintreten.

Zum 01.03.2022 wurden für einige ausgewählte Objekte und zum 01.10.2022 nochmals, für ca. 2.120 Mieter vorsorglich die Vorauszahlungen auf die Heizkosten wegen Preisanpassungen der Versorger erhöht.

Weiterhin wurden zur Vermeidung von Nachzahlungen die Vorauszahlungen fortlaufend mit der Erstellung der Betriebskostenabrechnung angepasst. Das weitere Maß der Entwicklung der Energiepreise ist noch immer nicht abschätzbar, ebenso nicht die Wirkung der von der Bundesregierung beschlossenen Gegenmaßnahmen.

Gewerbebewirtschaftung

Am 30.06.2022 bewirtschaftet die Gesellschaft 75 Gewerbe, von denen 71 vermietet waren.

Von den vier leeren Gewerbe wurde eine Einheit im Juli 2022 vermietet, zwei Einheiten wurden bis Ende Oktober 2022 in Wohnungen umgebaut und ein leeres Gewerbe wird für eine zukünftige Entwicklung vorgehalten.

1.6. Sollmiete, Erlösschmälerungen und Mietrückstände

Die Sollmiete zum 30.06.2022 beträgt 4.984,0 T€ und ist im Vergleich zum Vorjahresstichtag um 79,5 T€ gestiegen.

	30.06.2022	30.06.2021	Differenz
	T€	T€	T€
Sollmiete für Wohnungen	4.425,8	4.387,6	38,2
Sollmiete für Gewerbe	432,4	387,4	45,0
Sollmiete für Garagen u. Stellplätze	125,8	129,5	-3,7
	4.984,0	4.904,5	79,5

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

Bei 75 Objekten ist die Sollmiete für Wohnungen höher als zum Vorjahresstichtag.

Die gestiegene Sollmiete im gewerblichen Bereich resultiert im Wesentlichen aus der Vermietung der Kleiststraße 1 ab 01.05.2021 (für vier Monate in 2021 keine Sollmiete).

Die für das 1. Halbjahr 2022 zu verzeichnenden Erlösschmälerungen und Mietminderungen/Mietverbilligungen betragen 352,0 T€ und sind im Vergleich zum 30.06.2021 geringfügig gesunken.

	30.06.2022	30.06.2021	Differenz
	T€	T€	T€
Erlösschmälerung bei Wohnungen	328,9	332,4	-3,5
Erlösschmälerung bei Gewerbe	11,2	6,0	5,2
Erlösschmälerung bei Garagen u. Stellplätze	10,7	15,4	-4,7
Mietminderungen/Mietverbilligungen	1,2	5,7	-4,5
	352,0	359,5	-7,5

Die Nettomiete, die sich aus der Sollmiete abzüglich Erlösschmälerungen und Mietminderungen/Mietverbilligungen ergibt, beträgt am 30.06.2022 4.632,0 T€ und hat sich gegenüber dem Vorjahresstichtag (4.545,0 T€) um 87,0 T€ erhöht.

Am 30.06.2022 beträgt die Sollmiete je m² Fläche und Monat 5,51 € (31.12.2021: 5,45 €, 30.06.2021: 5,42 €) und die Nettomiete 5,12 € (31.12.2021: 5,05 €, 30.06.2021: 5,02 €).

Die Wohnungen der Gesellschaft lassen sich in folgende Preissegmente einteilen:

Sollmiete Wohnungen je m² und Monat	Anteil
bis 4,00 €	0,9 %
4,01 € bis 4,50 €	3,3 %
4,51 € bis 5,00 €	34,1 %
5,01 € bis 5,50 €	28,5 %
5,51 € bis 6,00 €	18,7 %
6,01 € bis 7,00 €	11,5 %
ab 7,01 €	3,0 %
	100,0 %

Die Wohnungssollmieten der Monate Juni 2022, Dezember 2021 und Juni 2021 je m² Wohnfläche und Monat stellen sich bei Unterscheidung des Sanierungsstandes wie folgt dar:

Sollmiete Wohnungen je m² und Monat	06.2022	12.2021	06.2021
	€	€	€
vollsanierete Objekte	5,34	5,30	5,29
teilsanierte Objekte	5,26	5,25	5,22
unsanierte Objekte	4,80	4,73	4,71
Neubau	6,57	6,57	6,57

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

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

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

Ca. 71 % aller Mieten werden mithilfe von Lastschriftmandaten eingezogen.

Per 30.06.2022 belaufen sich die Forderungen aus Vermietung und Verpachtung (ohne Forderungen aus Miet- und Räumungsklagen und Weiterberechnungen) auf 83,2 T€ (31.12.2021: 61,1 T€).

Von den Forderungen per 31.12.2021 sind bis zum 30.06.2022 ca. 59 % ausgeglichen.

Im 1. Halbjahr 2022 sind 57,9 T€ an Forderungen aus Vermietung und Verpachtung neu entstanden.

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

Wohnungsinteressenten werden vor Abschluss eines Mietvertrages hinsichtlich ihrer Zahlungsfähigkeit überprüft.

Zum Ausgleich der Mietschulden werden Ratenzahlungsvereinbarungen abgeschlossen. Zum 30.06.2022 bestehen 63 Ratenzahlungsvereinbarungen.

Im 1. Halbjahr 2022 wurden sieben Räumungsverfahren eingeleitet, von denen vier Verfahren noch nicht abgeschlossen sind. Zwei der Verfahren wurden zugunsten der Gesellschaft entschieden und in einem Fall wurde nach vollständiger Zahlung die Klage zurückgenommen. Mit einem Mieter wurde nach Vorliegen des Räumungstitels das Mietverhältnis fortgeführt, nachdem sämtliche Ansprüche beglichen wurden. Ein weiterer Räumungstitel wurde in 2022 vollstreckt und die zwangsweise Herausgabe der Wohnung wurde vollzogen. Außerdem wurde eine zwangsweise Herausgabe aus einem Räumungstitel aus dem Vorjahr durchgeführt.

Im Zeitraum 01.01.2022 bis 30.06.2022 wurden sieben Mahnbescheide beantragt. Zwei der geltend gemachten Forderungen wurden vollständig beglichen und für drei Forderungen bestehen laufende Ratenzahlungen. 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

Käthe-Kollwitz-Straße 1

Für die Bebauung des ca. 2.900 m² großen zentrumsnah liegenden Grundstücks wurde im März 2022 die Baugenehmigung erteilt. In dem winkelförmigen drei- und im Mittelsegment viergeschossigen Gebäude entstehen insgesamt 17 barrierefreie Wohnungen, die entsprechend der Nachfragesituation am Saalfelder Wohnungsmarkt in folgenden Größen geplant wurden:

- 3 2-Raum Wohnungen je ca. 70 m²
- 6 3-Raum-Wohnungen je ca. 100 m²
- 8 4-Raum Wohnungen je zwischen 106 m² und 120 m²

Insbesondere die Umsetzung der aktuellen klimapolitischen und energetischen Anforderungen an die Bauweise des Gebäudes und seiner haustechnischen Installationen unter Einhaltung der erforderlichen Wirtschaftlichkeit war im Planungsprozess eine große Herausforderung und verursachte umfangreiche Variantenuntersuchungen.

Beeinflusst durch die unangekündigte ersatzlose Einstellung eines maßgeblichen Förderprogrammes der KfW durch die Bundesregierung im Januar 2022 finanziert die Gesellschaft die Investitionsmaßnahme in Höhe von ca. 5,5 Mio. € mit einem Kapitalmarktdarlehen und Eigenmitteln.

Der Baubeginn erfolgte im Mai 2022. Bisher ist ein planmäßiger Baufortschritt zu verzeichnen. Die Gesellschaft beabsichtigt, das Projekt im Herbst 2023 fertigzustellen.



Bedingt durch die innerstädtische Lage und die zügige Bautätigkeit gibt es eine spürbare Aufmerksamkeit der Saalfelder Öffentlichkeit sowie von Mietinteressenten am Projekt.

Investitionsvorbereitungen

Auf der Grundlage des Stadtentwicklungskonzeptes „Saalfeld 2035“ plante die Gesellschaft bisher kontinuierlich ihre zukünftige Portfolioentwicklung. Der Fokus lag dabei auf der Anpassung von Bestandsgebäuden entsprechend den Erfordernissen aus der demographischen Entwicklung und auf verantwortbarem Neubau an nachfragestarken Standorten im Kernstadtgebiet. Diese Planungen umfassten ebenfalls die Einordnung von weiteren demographisch bedingten Wohnungsabrissen.

In Folge der Veränderung der außenpolitischen und gesamtgesellschaftlichen inneren Rahmenbedingungen beginnend mit der Corona-Pandemie in 2020, den Folgen des Krieges in der Ukraine seit dem Frühjahr 2022 und dessen umfassenden wirtschaftlichen und energetischen Auswirkungen unterliegt die Kurz- und Mittelfristplanung der Gesellschaft derzeit unkalkulierbaren Entwicklungen und damit Risiken.

Zum 2022 geplanten Anbau von 4 Außenaufzügen am Objekt Am Lerchenbühl 1-7 im Stadtteil Gorndorf wurde nach Vorlage der aktualisierten Kostenkalkulation entschieden, dieses Projekt aus wirtschaftlichen Gründen nicht umzusetzen.

Bereits seit 2018 beschäftigt sich die Gesellschaft intensiv mit einer Neubebauung des Quartiers Rainweg/Weststraße und hat dafür erhebliche planerische Vorleistungen erbracht. Zu einem bereits seit Oktober 2020 eingereichten Förderantrag zur sozialen Wohnraumförderung für den Neubau von 27 Wohnungen als einen ersten Bauabschnitt erhielt die Gesellschaft nunmehr im

Juni 2022 die Aufforderung zur Einreichung detaillierter Antragsunterlagen. Nach umfassender Prüfung aller Einflussfaktoren ist die Umsetzung dieses Projektes auch unter Einsatz fortgeschriebener Wohnungsbaufördermöglichkeiten des Landes Thüringen durch die Gesellschaft derzeit unverantwortbar. An einer zukünftigen Entwicklung dieses innerstädtischen Standortes mit Wohnungsbau hält die Gesellschaft in Abhängigkeit der äußeren Rahmenbedingungen dennoch fest. Für weitere 2 Bauabschnitte in diesem Gebiet wurden die Planungsarbeiten nach Vorlage städtebaulich und technisch umsetzbarer Entwürfe ebenfalls bis auf weiteres eingestellt.

Instandhaltung/Instandsetzung

Das Instandhaltungsbudget der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2022 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
- Maler- und Bodenlegerarbeiten in Treppenhäusern
- sonstige bauliche Aufwendungen zur Bestandserhaltung (Grundleitungen, Außenanlagen)

Als wesentliche Einzelmaßnahme wurde die Erneuerung der Dacheindeckung Albert-Schweitzer-Straße 134 im Mai und Juni 2022 umgesetzt. An den innerstädtischen Gebäuden Saalstraße 2 und Markt 22/23 erfolgte die Erneuerung der Fassadenanstriche ab August 2022. Das Wohngebäude Lessingstraße 35-41 erhält derzeit eine Erneuerung der Außenhülle.

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

Vom deutlich spürbaren Rückgang an qualifizierten Fachhandwerkern in Bau- und Ausstattungsgewerken in der Region ist die Gesellschaft insbesondere in ihren kleinteiligen Geschäftsprozessen der Instandhaltung qualitativ und ablauftechnisch betroffen und hat hier einen erhöhten arbeitsorganisatorischen Aufwand zu leisten. Die Preisentwicklungen am Energiemarkt beeinflussen mit erheblich gestiegenen Kosten den Bereich Instandhaltung/Instandsetzung im Verlauf des Jahres 2022 maßgeblich. Lieferengpässe für Baumaterialien sind zu verzeichnen. Daraus ergeben sich für die Gesellschaft Planungsunsicherheiten im Umfang der Umsetzung von Projekten und Einzelaufträgen, schwer kalkulierbare sowie verlängerte Ausführungszeiträume und damit negative Auswirkungen auf Mieterzufriedenheit und Bereitstellung von Wohnungen zur Neuvermietung.

Eine besondere Herausforderung im Bereich der Planung und Umsetzung von Instandhaltungs- und Instandsetzungsleistungen in den zurückliegenden 6 Monaten war für die Gesellschaft die Absicherung des Angebotes von Wohnungen für ukrainische Flüchtlinge. Diese hält weiterhin an.

Die langjährige Zusammenarbeit mit ortsansässigen Handwerksfirmen in den leistungsintensivsten Instandhaltungsgewerken wirkt unter den derzeitigen Rahmenbedingungen stabilisierend. Durch den Einsatz eines eigenen Hausmeisters mit entsprechender

Fachqualifikation im Bereich der Heizungs- und Sanitärinstallation können Problemlagen im Kleinreparaturbereich zu einem erheblichen Umfang abgedeckt werden.

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.

1.9. Sonstige Geschäftsvorgänge

Zum 01.01.2022 hat die Gesellschaft die Submeteringleistungen (Geräteservice und Abrechnungsdienstleistungen) für ihren gesamten Gebäude- und Wohnungsbestand bei der Stadtwerke Saalfeld GmbH vertraglich gebunden. Im Februar 2022 begann der vollständige Austausch der vorhandenen Mess- und Übertragungsgeräte für Heizung, Kalt- und Warmwasser. Mit der derzeitige IT-Systemintegration dieser Technik werden die Voraussetzungen für die Erstellung der Verbrauchsabrechnung 2022 ab Anfang 2023 geschaffen.

Im Zuge der erheblichen Verschärfung der Energiepreise sowie der klimapolitischen Anforderungen an das Bauen und Bewirtschaften von Wohnungen ergeben sich massive kostenseitige Auswirkungen auf das Gut „Wohnen“. Durch die Bündelung beiderseitiger Marktaktivitäten sollen mit dieser Zusammenarbeit langfristige Synergien zwischen beiden kommunalen Unternehmen der Stadt Saalfeld genutzt werden.

1.10. Betriebliche Organisation

Personalentwicklung

Am 30.06.2022 beschäftigt die Gesellschaft eine Geschäftsführerin, 23 Angestellte und 8 Hausmeister.

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

Die 23 Angestellten entsprechen einer Stellenanzahl von 20,75 Stellen (31.12.2021: 20,75).

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

Leider konnte für den Ausbildungszeitraum ab 2022 kein Azubi gefunden werden.

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 2022 wurden insgesamt 39 Mieter geehrt. Davon galt es zehn Jubiläen mit Mietzeiten von 50 bzw. 55 Jahren zu würdigen.

Saalfeld, im November 2022

Cordula Wiegand
Geschäftsführerin

2. Kennzahlenvergleich zum 30.06.2022

Kennzahlenvergleich			
	31.12.2021	31.03.2022	30.06.2022
Wohnungen (Anzahl)	2.522	2.522	2.522
Wohnfläche (m ²)	139.758	139.804	139.804
Gewerbe (Anzahl)	76	75	75
Gewerbefläche (m ²)	10.933	10.858	10.858
Leerstand Wohnungen (Anzahl)	232	233	194
Leerstand Wohnungen (%)	9,2	9,2	7,7
Leerstand modernisierte Wohnungen (%)	8,3	8,1	7,1
Leerstand Gewerbe (Anzahl)	4	4	4
Leerstand Gewerbe (%)	5,3	5,3	5,3
Sollmiete Wohnungen (€/m ² /Monat)	5,24	5,27	5,28
Sollmiete Gewerbe (€/m ² /Monat)	6,29	6,65	6,64
Sollmiete gesamt (€/m ² /Monat)	5,45	5,50	5,51
Anteil der Erlösschmälerungen durch Leerstand für Wohnungen an der Sollmiete (%)	7,6	8,0	7,4
Anteil der Erlösschmälerungen für Gewerbe für Gewerbe an der Sollmiete (%)	2,1	2,8	2,6
Anteil der Erlösschmälerungen an der Sollmiete gesamt (%)	7,3	7,6	7,1
Nettomiete gesamt (€/m ² /Monat)	5,05	5,09	5,12
umlagefähige Betriebs-/Heizkosten (€/m ² /Monat)	2,23	2,45	2,22
Zinsaufwand (€/m ² /Monat)	0,45	0,40	0,39
Zinsdeckung (%)	9,0	7,8	7,6
Kapitaldienstdeckung (%)	47,1	46,6	48,3
Instandhaltungskosten (€/m ² /Monat)	1,14	0,56	0,97
Investitionen in den Bestand (€/m ² /Monat)	1,83	0,85	1,51
Beschäftigte (inkl. Geschäftsführer, ohne geringfügig Beschäftigte)	33	32	32
geringfügig Beschäftigte	8	8	8
Stellen Verwaltung (ohne Geschäftsführer)	20,75	20,75	20,75
Verwaltungskostensatz (€/VE/Jahr)	555	nicht ermittelt	545