



Tätigkeitsbericht
und Geschäftszahlen

2022



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	9
1.5.	Bestandsbewirtschaftung, Vermietungssituation und Leerstand	11
1.6.	Sollmiete, Erlösschmälerungen und Mietrückstände	19
1.7.	Mietenverwendung	21
1.8.	Investitionen	22
1.9.	Investitionsvorbereitungen	23
1.10.	Sonstige Geschäftsvorgänge	25
1.11.	Abrissmaßnahmen	26
1.12.	Betriebliche Organisation	26
1.13.	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 2022

Bilanz zum 31.12.2022	34
Aktiva	34
Passiva	35
Gewinn- und Verlustrechnung	36
Verbindlichkeitspiegel	37
Anlagespiegel	38/39
Kennzahlenvergleich	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
Internet: www.wobag-saalfeld.de

Gegenstand der Gesellschaft

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

Beteiligung

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

Sonstige Tätigkeiten

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

Mitglied des Aufsichtsrates bis 12.09.2022

Ingo Götze

Stadtrat Saalfeld

Mitglied des Aufsichtsrates ab 12.09.2022

Martin Spitzer

Stadtrat Saalfeld

Verena Sigmund

Stadträtin Saalfeld

1.3. Gesamtwirtschaftliche und regionale Rahmenbedingungen

Konjunkturelle Entwicklung

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2022 von den Folgen des Kriegs in der Ukraine und von den extremen Energiepreiserhöhungen geprägt. Hinzu kamen verschärfte Material- und Lieferengpässe, massiv steigende Preise beispielsweise für Nahrungsmittel sowie der Fachkräftemangel und die andauernde, wenn auch im Jahresverlauf nachlassende Corona-Pandemie. Trotz dieser nach wie vor schwierigen Bedingungen war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2022 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 1,9 % höher als im Vorjahr. Im Vergleich zum Jahr 2019, dem Jahr vor Beginn der Corona-Pandemie, war das BIP 2022 um 0,7 % höher.

Dabei verlief die Entwicklung in den einzelnen Wirtschaftsbereichen sehr unterschiedlich. Einige Dienstleistungsbereiche profitierten nach dem Wegfall nahezu aller Corona-Schutzmaßnahmen von Nachholeffekten. Die privaten Konsumausgaben waren im Jahr 2022 die wichtigste Wachstumsstütze der deutschen Wirtschaft. Sie stiegen preisbereinigt um 4,6 % im Vergleich zum Vorjahr und erreichten damit fast das Vorkrisenniveau von 2019.

Die Bauinvestitionen nahmen im Jahr 2022 preisbereinigt um 1,6 % ab. Dabei wirkten sich die fehlenden Baumaterialien und der Fachkräftemangel vor allem im Hochbau und bei Wohnbauten aus. Zunehmende Auftragsstornierungen gewerblicher und privater Bauvorhaben im Zuge andauernd hoher Baupreise sowie steigender Bauzinsen verstärkten den negativen Trend der Bauinvestitionen im Jahresverlauf 2022.

Entwicklung der Verbraucherpreise

Im Jahr 2022 lagen die Verbraucherpreise in Thüringen um durchschnittlich 8,3 % über dem Vorjahresniveau (2021: 3,2 %). Nach Mitteilung des Thüringer Landesamtes für Statistik erreichte der Durchschnittswert der Inflationsrate des vergangenen Jahres seinen Höchstwert innerhalb der vergangenen 28 Jahre. Die Ursache hierfür waren die seit Jahresbeginn 2022 sprunghaft ansteigenden Energie- und Nahrungsmittelpreise in Thüringen. Der Ausbruch des Krieges in der Ukraine verschärfte diese Entwicklung nochmals.

Die Preise für Energieprodukte verteuerten sich 2022 um durchschnittlich 35,4 %. Den stärksten Anstieg verzeichneten Heizöl einschließlich Betriebskosten (+75,5 %), Fernwärme (+55,9 %) sowie Gas einschließlich Betriebskosten (+52,4 %).

Mehr als die Hälfte der Gesamtausgaben der Haushalte entfallen auf Dienstleistungen, darunter mit dem größten Anteil die Mieten, die eine deutlich dämpfende Wirkung auf die Preisentwicklung hatten. Die Preise der Dienstleistungen erhöhten sich im Jahr 2022 um durchschnittlich 3,3 %, die Nettokaltmieten um 1,1 %.

Die „Dezember-Einmalzahlung“ zur Entlastung der privaten Haushalte von den enorm gestiegenen Preisen für Erdgas und Fernwärme aus dem 3. Entlastungspaket der Bundesregierung sorgte für eine Dämpfung der Preisentwicklung zum Jahresende.

Konjunkturaussichten

Der deutschen Wirtschaft bleibt nach Prognosen führender Institute der befürchtete Einbruch durch die Energiekrise erspart. Vielmehr wird mehrheitlich eine leichte Rezession prognostiziert. Allerdings unterliegen diese Prognosen für das Jahr 2023 außerordentlich hohen Unsicherheiten. Grund für die verbesserten Aussichten für 2023 sind die weniger stark als erwartet gestiegenen Energiepreise für Unternehmen und Verbraucher - auch infolge staatlicher Eingriffe mittels Preisbremsen für Gas und Strom. Dies stärkt die private Kaufkraft.

Für das Jahr 2023 wird von führenden deutschen Wirtschaftsinstituten für Deutschland ein Rückgang der Wirtschaftsleistung prognostiziert. Die Inflation dürfte auf einem hohen Niveau verharren und nur langsam zurückgehen. Ursächlich für die schwache Entwicklung seien die massiv verschlechterten Rahmenbedingungen bei der Energieversorgung durch den vollständigen Stopp russischer Gaslieferungen, eine schwächer steigende Auslandsnachfrage und höhere Finanzierungskosten.

Die privaten Haushalte können aufgrund der hohen Inflation weniger konsumieren. Darunter würden sowohl der Einzelhandel als auch andere konsumnahe Dienstleister leiden. Und besonders die energieintensiven Industrien wie die Chemieindustrie würden die hohen Energiekosten zu spüren bekommen. Die Wirtschaftsleistung dürfte zwar zunächst schrumpfen, ab der zweiten Jahreshälfte 2023 wird jedoch eine allmähliche Erholung erwartet. Der Arbeitsmarkt zeigt sich den Prognosen zufolge robust, auch weil die Firmen nach wie vor händeringend nach Fachkräften suchten.

Demografische Entwicklung

Deutschland hatte zum Jahresende 2022 nach einer ersten Schätzung des Statistischen Bundesamtes (Destatis) mindestens 84,3 Millionen Einwohner. Damit lebten hierzulande so viele Menschen wie noch nie am Ende eines Jahres. Gegenüber dem Jahresende 2021 nahm die Bevölkerungszahl um 1,1 Millionen Personen zu. Die Ursache dieses starken Wachstums war eine Nettozuwanderung auf Rekordniveau.

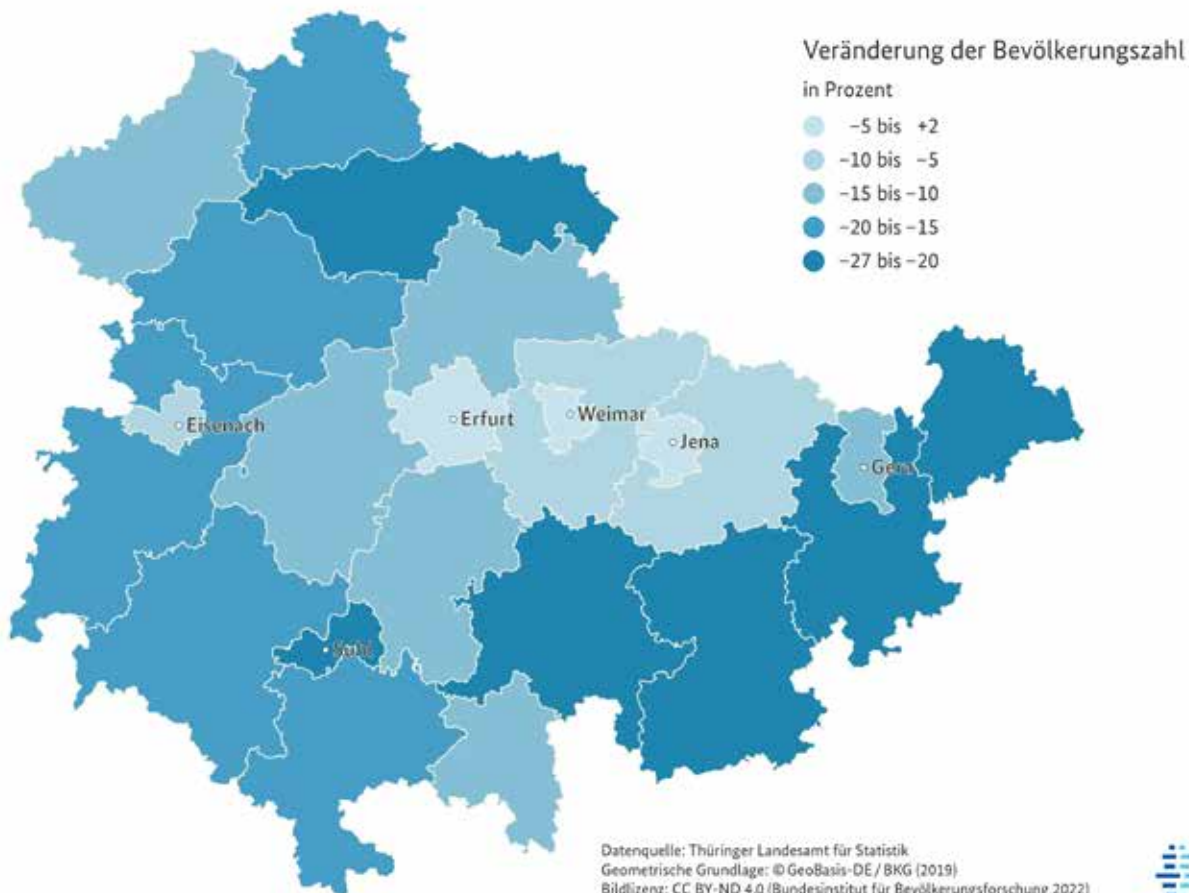
Am 30. Juni 2022 hatte Thüringen nach vorläufigen Ergebnissen des Thüringer Landesamtes für Statistik 2.122.369 Einwohner. Damit erhöhte sich erstmals seit 1991 die Bevölkerungszahl in den ersten 6 Monaten eines Jahres, und zwar um 13.506 Personen bzw. 0,6 %. Jeder Landkreis in Thüringen konnte im 1. Halbjahr 2022 einen Einwohnerzuwachs verzeichnen. Ursache hierfür war der höchste seit 1991 in einem Halbjahr in Thüringen gemessene Wanderungsgewinn von 22.413 Personen, bedingt durch die hohe Anzahl Zuziehender aus dem Ausland. Darunter waren mehr als die Hälfte (57,6 %) Personen aus der Ukraine. Dieser Wanderungsgewinn konnte sogar das hohe Geburtendefizit von 8.636 Personen ausgleichen.

Ende Januar 2023 hat das Thüringer Landesamt für Statistik die Ergebnisse der 3. regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung bis zum Jahr 2042 (3.rBv) vorgestellt. Danach wird sich die Thüringer Bevölkerung in den nächsten 20 Jahren weiter auf voraussichtlich 1.925.700 Einwohner verringern. Aufgrund der hohen Zahl an Zuzügen aus der Ukraine im Jahr 2022, welche in der Vorausberechnung berücksichtigt wurden, fällt der Bevölkerungsrückgang in der 3. rBv geringer aus als in der vorhergehenden 2. rBv. Die Ergebnisse bestätigen jedoch den langfristigen Trend des Bevölkerungsrückgangs. Hauptursache hierfür ist der

anhaltende Sterbefallüberschuss, der sich aus der Altersstruktur der Thüringer Bevölkerung ergibt. Bis zum Jahr 2042 werden im Durchschnitt jährlich rund 16.600 Kinder weniger geboren als Menschen sterben. Der durchschnittliche jährliche Wanderungsgewinn von rund 7.800 Personen im betrachteten Zeitraum wird die Lücke zwischen der Zahl der Geborenen und der Zahl der Gestorbenen nicht schließen.

Bis Mitte der 2030er Jahre wird in Deutschland die Zahl der Menschen im Rentenalter (ab 67 Jahren) um etwa 4 Millionen auf mindestens 20 Millionen steigen. Die Zahl der ab 80-Jährigen wird dagegen noch bis Mitte der 2030er Jahre relativ stabil bleiben und zwischen 5,8 und 6,7 Millionen betragen. Danach wird die Zahl der Hochaltrigen und damit voraussichtlich auch der Pflegebedarf in Deutschland massiv zunehmen. Zu diesen zentralen Ergebnissen kommt die 15. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes. Ab Mitte der 2030er Jahre rücken die Babyboomer-Jahrgänge in die Altersgruppe der ab 80-Jährigen auf. In den 2050er und 2060er Jahren werden dann zwischen 7 und 10 Millionen hochaltrige Menschen in Deutschland leben. Die ostdeutschen Flächenländer haben bereits heute eine deutlich ältere Bevölkerung als in der übrigen Bundesrepublik.

Bevölkerungswachstum in Thüringen, 2018–2040



Die Zahl der Menschen im Erwerbsalter von 20 bis 66 Jahren wird in den kommenden Jahren abnehmen. Aktuell gehören in Deutschland 51,4 Millionen Menschen dieser Altersgruppe an. Selbst bei hoher Nettozuwanderung würde es bis Mitte der 2030er Jahre zu einer leichten Abnahme um 1,6 Millionen Personen kommen. In den ostdeutschen Flächenländern wird die Zahl der 20- bis 66-Jährigen unabhängig von den getroffenen Annahmen abnehmen.

Der Landkreis Saalfeld-Rudolstadt hatte am 30.09.2022 101.453 Einwohner (31.12.2021 100.969). Die Ergebnisse der 3. rBv weisen für den Landkreis Saalfeld-Rudolstadt im Zeitraum 2022 bis 2042 einen Rückgang der Bevölkerung um 17,7 % aus. Das ist im Vergleich der Landkreise Thüringens die ungünstigste Entwicklung.

Die Stadt Saalfeld/Saale hatte am 31.12.2021 28.772 Einwohner (31.12.2020: 29.071). Davon sind 29,5 % 65 Jahre und älter.

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 infrastrukturelles Umfeld mit Ärzten, Versorgungseinrichtungen und ähnlichem verfügen sollten, nach. Wohnbegleitende Serviceleistungen sind erforderlich und müssen bedarfsgerecht und finanziell leistbar das Produkt Wohnen ergänzen. Ungebremst sind Tendenzen zum Wegzug aus dem ländlichen Raum in die Städte zu verzeichnen. Das gilt insbesondere für Städte wie Saalfeld/Saale. Innerhalb der Städte wiederum bleiben Zentrumslagen begehrt.

Gebäude und Wohnungen

Die Wohnungsfortschreibung in Thüringen ergab für Ende 2021 einen Wohnungsbestand von 1.196.973 Wohnungen (einschließlich Wohnheime). Die durchschnittliche Wohnung in Thüringen hatte nach Mitteilung des Thüringer Landesamtes für Statistik eine reine Wohnfläche von 82,5 m². Rechnerisch lebten 1,8 Personen in einer Wohnung. Jedem Einwohner standen rechnerisch 2,5 Räume oder 46,9 m² (Vorjahr 46,4 m²) Wohnfläche zur Verfügung.

Der Bestand an Wohngebäuden hat sich 2021 gegenüber dem Vorjahr auf 536.182 erhöht. 66,3 % der Wohngebäude waren Ein-

familienhäuser, deren Bestand sich gegenüber dem Vorjahr um 1.472 Gebäude erhöhte. 17,5 % waren Zweifamilienhäuser (+136 Gebäude). Auf den Geschosswohnungsbau (einschl. Wohnheime) entfielen 16,2 % (+179 Gebäude mit 1.868 Wohnungen).

Ein Zugang an Wohnungen war in allen Wohnraumgrößen (einschließlich Küche) festzustellen. Den zahlenmäßig größten Zugang mit über 757 Wohnungen verzeichneten Wohnungen mit 3 Räumen. In Zweiraumwohnungen sowie in Wohnungen mit 7 oder mehr Räumen war eine Zunahme von über 600 Wohnungen zu bemerken. Die Struktur des Wohnungsbestandes blieb seit der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 gleich. Der Anteil von kleinen Wohneinheiten (mit 1 bis 2 Räumen) am Gesamtwohnungsbestand lag bei rund 11 %. Auch die größeren Wohnungen mit 5 oder mehr Räumen machten seitdem kontinuierlich rund 40 % des Gesamtbestandes aus.

Branchenentwicklung

Der Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. (vtw) hatte zu Beginn des Jahres 2023 221 Mitglieder, darunter 106 Bau- und Wohnungsgenossenschaften sowie 69 kommunale Wohnungsgesellschaften und Kommunen. Die Wohnungsunternehmen im vtw bewirtschafteten Ende 2022 rund 263.900 Wohnungen, davon 248.600 Wohnungen in ihrem Eigentum.

Die Mitgliedsunternehmen des vtw haben seit 1991 rund 14,64 Mrd. € investiert. Rund 90 % der aufgewendeten Mittelflossen in den Wohnungsbestand. Annähernd die Hälfte der Investitionen entfiel auf Modernisierungsmaßnahmen. Der Anteil der Neubauinvestitionen ist mit 10 % erheblich.

Die Planungen für das Jahr 2022 waren sehr optimistisch. Ein Ende der Corona-Pandemie wurde immer wahrscheinlicher, aufgeschobene Baumaßnahmen sollten nun doch in Angriff genommen werden. Der Überfall auf die Ukraine und die sich daraus ergebenden Folgen veränderten erneut vieles. Trotz der schwierigen Situation, insbesondere durch die hohen Bau- und Energiekosten, investierten die Unternehmen des vtw im Jahr 2022 mit 473 Mio. € deutlich mehr als in den Vorjahren (2020: 443 Mio. €, 2021: 432 Mio. €). Wurden 2021 lediglich 57,2 Mio. € in Neubauprojekte investiert, so waren es 2022 immerhin 85,5 Mio. €. Einige Neubauprojekte, deren Fertigstellung bereits 2021 erfolgen sollte, konnten wegen Verzögerungen am Bau erst im Jahr 2022 übergeben werden. Andere konnten erst mit Verspätung begonnen werden.

Die Aufwendungen für Instandhaltung/Instandsetzung lagen im Jahr 2022 mit 217,5 Mio. € annähernd auf dem Niveau des Jahres 2021. Nach deutlichen Abstrichen bei der Modernisierung

(2021: 156,4 Mio. €) stiegen die Investitionen hier im Jahr 2022 auf 170 Mio. € an. Für das Jahr 2023 stehen sogar 229 Mio. € in der Planung. Seit dem Hoch der Modernisierungsaktivitäten im Jahr 1995 ist ein reichliches Vierteljahrhundert vergangen. Zunehmend verschleiben die damals eingebauten Bauteile und müssen ersetzt werden. Der zweite Sanierungszyklus hat längst begonnen und fordert stetig steigende Investitionen.

Nachfolgende betriebswirtschaftliche Kennzahlen aus der Jahresstatistik 2021 des vtw kennzeichnen die Branchenentwicklung in Thüringen:

Die mittlere monatliche Sollmiete (Median) der erfassten Unternehmen lag im Jahr 2021 bei 5,06 €/m² (2020: 4,93 €/m²), die mittlere Sollmiete der eigenen Wohnungen betrug 5,00 €/m² (2020: 4,87 €/m²). Die Werte der einzelnen Unternehmen reichten von 4,01 €/m² in einem kleinen Unternehmen im ländlichen Raum bis 6,42 €/m² in einem Unternehmen mit einem besonderen Wohnungsbestand in einer großen Stadt.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete der vermieteten Wohnungen betrug im Dezember 2021 5,26 €/m² (Dezember 2020: 5,17 €/m²).

Im Dezember des Jahres 2021 betragen die durchschnittlichen Vorauszahlungen für kalte Betriebskosten in den Mitgliedsunternehmen 1,29 €/m². Die Vorauszahlungen für warme Betriebskosten betragen 1,06 €/m².

Im Vergleich zu den Vorjahren ist die durchschnittliche Leerstandsquote 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.

Hauptgrund des Leerstandes ist nach wie vor die mangelnde Nachfrage nach Wohnraum mit einem Anteil von 35 %. Wegen Mieterwechsel stehen 24 % und aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen 19 % leer. Unbewohnbare Wohnungen haben einen Anteil am Leerstand von 8 %, wegen geplanten Rückbaus stehen 11 % leer. Seit dem Jahr 2002 haben Thüringer Wohnungsunternehmen 48.330 Wohnungen vom Markt genommen.

Korrespondierend mit der Höhe der Leerstandsquoten haben sich auch die Erlösschmälerungsquoten betreffend Mieten und Umlagen entwickelt. Der arithmetische Mittelwert ist mit 6,9 % trotz etwas höherer Leerstandsquoten zum Jahresende 2021 nur wenig höher als im Vorjahr (6,8 %).

Die Fluktuationsrate 2021, d. h. das Verhältnis der gekündigten Wohnungen zum Gesamtbestand, hat sich im Vergleich zum Vor-

jahr nur marginal verändert (Median 8,5 %, arithmetisches Mittel 8,3 %). Im Durchschnitt wiesen die Genossenschaften eine Fluktuationsrate von 7,7 % (Median: 7,7 %), die Gesellschaften von 9,7 % (Median: 9,8 %) aus.

Der Instandhaltungskostensatz ist im Mittel aller beteiligten Unternehmen weiter leicht auf 16,78 €/m² pro Jahr angestiegen. Auch das arithmetische Mittel erhöhte sich geringfügig auf 17,41 €/m² im Jahr 2021. Seit dem Jahr 2013 ist der durchschnittliche jährliche Instandhaltungskostensatz kontinuierlich, zuletzt durch die Folgen der Corona-Pandemie zwar etwas abgeschwächt, angestiegen. Der zweite Sanierungszyklus ist damit Realität. Bauteile und Einbauten aus den 90er Jahren benötigen zunehmend Reparaturen bzw. müssen erneuert werden.

Im Jahr 2021 hat das sehr niedrige Zinsniveau weiter angehalten und führte bei gleichzeitig leicht steigenden Mieten dazu, dass die Zinsquote, d. h. das Verhältnis der zu leistenden Zinsen zu den vereinnahmten Mieten, weiter gesunken ist. Der Median sank auf 5,3 % (2020: 6,2 %), der arithmetische Mittelwert auf 6,3 % (2020: 7,4 %). Im Durchschnitt der Gesellschaften belief sich die Kapitaldienstquote 2021 auf 37,2 % (2020: 39,8 %).

Eine weitere Kennzahl zur Einschätzung von Produktivität und Kosten ist das EBITDA, das Ergebnis vor Steuern, Zinsen und Abschreibung, bezogen auf die Wohnnutzfläche. Dieses betrug 2021 im Durchschnitt der Unternehmen 29,74 €/m². Der Median lag bei 28,61 €/m². Im Vergleich zum Vorjahr haben sich nur marginale Veränderungen ergeben.

Die positive Entwicklung der Eigenkapitalquoten hat sich auch im Jahr 2021 fortgesetzt. Seit Jahren ist ein kontinuierlicher Anstieg sowohl in der Gruppe der Genossenschaften als auch der Gruppe der Gesellschaften zu verzeichnen. Median und arithmetischer Mittelwert liegen erstmals mit 62,9 % bzw. 61,8 % deutlich über der 60 %-Marke.

Die Thüringer Wohnungswirtschaft hat sich in den zurückliegenden Krisenjahren als ein robuster Wirtschaftszweig erwiesen. Die wirtschaftliche Basis der überwiegenden Mehrzahl der Wohnungsunternehmen ist nach wie vor stabil. Allerdings schwächt sich die positive Entwicklung in einigen Bereichen ab. Seriöse Vorhersagen können derzeit nicht getroffen werden.

Vor dem Hintergrund des Krieges in der Ukraine, von Energiekrise, Preisexplosionen, Inflation, Zinsanstieg, Lieferengpässen, Material- und Personalmangel, Förderchaos sowie anhaltendem Flüchtlingszustrom steht die Branche in den nächsten Jahren vor enormen Herausforderungen: Klimaneutralität und energetische Modernisierung, Neubau, altersgerechter Umbau, Instandsetzung und eine Sanierungswelle speziell in den ostdeutschen Bundesländern, soziale Quartiersentwicklung und Stadtbau und auch den Anforderungen der Digitalisierung.

Basis der wirtschaftlichen Tätigkeit der Unternehmen sind die Mieten. Bei stetig steigenden Kosten ist es erforderlich, die Mieten anzupassen. Der Verzicht auf Mieterhöhungen bringt die Unternehmen und damit gutes und sicheres Wohnen für die Menschen in Gefahr. Die Entwicklung der durchschnittlichen Sollmiete eigener Unternehmen zeigt, dass derartige Anpassungen erfolgten. Sowohl die Mieten in den Genossenschaften als auch in den Gesellschaften sind moderat gestiegen. Die erreichten Miethöhen sind aber nach wie vor niedrig. Auf dieser Basis lassen sich die von der Politik geforderten Maßnahmen zum Klimaschutz und die Klimaneutralität des Gebäudebestandes bis 2045 nicht realisieren.

Die Wohnungsunternehmen können weder in den urbanen noch in den ländlichen Räumen die Klimaschutzziele aus eigener Kraft erreichen. Die Zeiten konstant niedriger Zinsen gehören der Vergangenheit an. Steigende Kapitalmarktzinsen verteuern die Finanzierung und belasten die Wirtschaftlichkeit von Investitionen. Erforderlich sind nachhaltige und passgenaue Zuschüsse sowohl für die Investitionstätigkeit der Unternehmen als auch für die Mieter. Aufgrund der stark gestiegenen Kosten für Energie und alle Bereiche des täglichen Lebens kommen insbesondere in Thüringen die Menschen mit ihrem durchschnittlich geringen Einkommensniveau an ihre Leistungsgrenzen.

Für die Wohnungswirtschaft gilt es, sehr schnell diese komplexen Herausforderungen anzugehen. Dies muss im Einklang mit Politik, Industrie, Wissenschaft, Banken und nicht zuletzt gemeinsam mit Mietern und Mitgliedern geschehen.

Grundsätze der Wohnungswirtschaft sind dabei Leistbarkeit sowie Technologieoffenheit zur Akzeptanz des Zieles der Klimaneutralität bis 2045. 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 2022 bewirtschaftet die Gesellschaft 2.524 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 140.068,94 m² und 73 Gewerbe mit einer Gewerbefläche von 10.602,32 m².

Die Entwicklung bei den Wohnungen stellt sich wie folgt dar:

	Wohnungen	Wohnfläche in m ²
Bestand am 01.01.2022	2.522	139.758,19
Aufmaß		4,29
Balkonanbau		44,96
Umbau Gewerbe in Wohnungen	2	261,50
Bestand am 31.12.2022	2.524	140.068,94

Der Bestand an Gewerbe veränderte sich wie folgt:

	Gewerbe	Gewerbefläche in m ²
Bestand am 01.01.2022	76	10.933,07
Aufmaß		8,34
Wegfall	-1	-75,15
Umbau Gewerbe in Wohnungen	-2	-263,94
Bestand am 31.12.2022	73	10.602,32

Des Weiteren bewirtschaftet die Gesellschaft am 31.12.2022 131 Garagen und 1.191 Stellplätze.

Analyse des Wohnungsbestandes:

Bauweise	Wohnungen	Wohnfläche in m ²
monolithisch	344	23.973,78
monolithischer Blockbau	408	23.468,00
Blockbau, MP2	1.295	65.934,02
Plattenbau, WBS 70	477	26.693,14
	2.524	140.068,94

Baujahr	Wohnungen	Wohnfläche in m ²
bis 1948	434	27.118,75
1949 bis 1959	105	6.807,57
1960 bis 1970	837	45.852,17
1971 bis 1980	474	22.374,17
1981 bis 1990	349	18.789,33
ab 1991	325	19.126,95
	2.524	140.068,94

Wohngebiete	Wohnungen	Wohnfläche in m ²
Stadt	301	20.956,22
Obere Stadt	418	23.883,69
Gorndorf	1.560	81.010,57
Altsaalfeld	113	6.974,52
Beulwitz	104	5.428,59
Graba	28	1.815,35
	2.524	140.068,94

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 %
1-Raum-Wohnungen		16,3 %
2-Raum-Wohnungen		38,6 %
3-Raum-Wohnungen		36,8 %
4-Raum-Wohnungen und größer		8,3 %
		100,0 %

Sanierungsstand	Wohnungen	Wohnfläche in m ²
saniertes Bestand	2.149	118.205,25
unsaniertes Bestand	323	18.459,60
Neubau	52	3.404,09
	2.524	140.068,94

Die Sanierung bzw. der Neubau umfasst 2.201 Wohnungen und wurde in folgenden Zeiträumen durchgeführt:

	Wohnungen	Anteil
bis 2003	1.821	82,7 %
2004 bis 2013	318	14,4 %
2014 bis 2018	54	2,5 %
ab 2019	8	0,4 %
	2.201	100,0 %

Bei ca. 83 % dieser Wohnungen liegt die Sanierung 20 Jahre und mehr zurück.

1.5. Bestandsbewirtschaftung, Vermietungssituation und Leerstand

Die Vermietungsquote am Ende des Geschäftsjahres 2022 betrug 93,4 % (Vorjahr: 90,8 %) bezogen auf den Wohnungsbestand. Im Berichtsjahr stehen 308 Neuvermietungen von Wohnungen 245 Beendigungen von Wohnraummietverhältnissen gegenüber. Somit beträgt die Wiedervermietungsquote 125,7 %.

Die Gesellschaft kann eine langfristige Mieterbindung verzeichnen. Am 31.12.2022 betrug die Anzahl der Verträge über Wohnraum mit einer Laufzeit von mindestens 10 Jahren im Verhältnis zu allen Wohnungen der Gesellschaft 45,3 %, die Anzahl der Verträge mit einer Laufzeit von mindestens 25 Jahren 12,5 %. Ein Teil der Mieterschaft wohnt noch deutlich länger in den Wohnungen, teilweise über 50 Jahre.

Analyse der Nachfrage bei Wohnungen Analyse der Begründung von Wohnraummietverhältnissen

Im Berichtszeitraum wurden 839 Mietinteressenten geführt. Es wurden 943 Mietangebote erstellt und 586 Wohnungsbesichtigungen durchgeführt. Das entspricht ca. 3,7 Angeboten sowie ca. 2,3 Besichtigungen je Arbeitstag im Berichtsjahr. 177 Interessenten beendeten ihre Wohnungssuche, da sie entweder nicht mehr umziehen wollten (64), zu einem anderen Anbieter wechselten (103) oder Saalfeld verlassen haben (10). 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 des Krieges in der Ukraine und der damit verbundenen Flüchtlingswelle war eine deutliche Zunahme der Wohnungsnachfrage zu verzeichnen.

Folgende Wohnungsgrößen wurden von den Mietinteressenten nachgefragt:

Nachfragen nach Wohnungen hinsichtlich der Anzahl der Räume (Mehrfachnennung möglich)				
Jahr	1-Raum	2-Raum	3-Raum	4-Raum + größer
2019	23 %	41 %	25 %	11 %
2020	18 %	42 %	27 %	13 %
2021	21 %	39 %	27 %	13 %
2022	21 %	38 %	28 %	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
2019	27 %	42 %	24 %	7 %
2020	26 %	41 %	26 %	7 %
2021	24 %	40 %	32 %	4 %
2022	26 %	34 %	34 %	6 %

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 €
2019	28 %	14 %	17 %	20 %	10 %	5 %	6 %
2020	32 %	10 %	20 %	14 %	10 %	6 %	8 %
2021	28 %	9 %	20 %	16 %	12 %	6 %	9 %
2022	41 %	5 %	15 %	13 %	9 %	4 %	13 %

Der Anteil der Mietinteressenten, deren Einkommen unter dem pfändungsfreien Existenzminimum liegt, ist im Vergleich zum Vorjahr stark gestiegen. Auch diese Veränderung ist auf den Krieg in der Ukraine und der damit verbundenen Flüchtlingswelle zurückzuführen. Ab dem 01.06.2022 hat für geflüchtete Ukrainer der Rechtskreiswechsel vom Asylbewerberleistungsgesetz ins Bürgergeld stattgefunden. Dadurch ist es ihnen möglich geworden, eigenständig eine Wohnung anzumieten.

Ca. 61 % aller Mietinteressenten verfügen über ein monatliches Nettoeinkommen bis 1.500,00 € (inkl. Personenkreis mit staatlichen Transferleistungen), dieser Anteil ist gegenüber dem Vorjahr (57 %) leicht gestiegen. Mietinteressenten, deren Einkommen mehr als 2.500,00 € beträgt, fragen nach Wohnraum mit einem Anteil von 17 % in der Gesellschaft nach.

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

Folgende Wohngebiete wurden von den Mietinteressenten nachgefragt:

Nachfragen hinsichtlich des Wohngebietes (Mehrfachnennungen möglich)						
Jahr	Stadt	Oberer 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 %
2022	21 %	22 %	32 %	11 %	5 %	9 %

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 32 % aller Mietinteressenten diesen Stadtteil als bevorzugten Wohnstandort nach. Nahezu alle geflüchteten ukrainischen Interessenten konnten im Wohngebiet Gorndorf mit einer Wohnung versorgt werden. Tatsächlich kamen ca. 75 % aller für das Berichtsjahr geschlossenen Mietverträge für Wohnungen in Gorndorf zustande. Der Anteil liegt damit 15 % über dem Durchschnitt der letzten 10 Jahre und ist dem hohen Bedarf an Wohnraum zur Unterbringung von Flüchtenden aus der Ukraine geschuldet.

Der weiterhin hohen Nachfrage nach Wohnungen im Stadtzentrum und in der Oberen Stadt (43 %) kann die Gesellschaft durch den begrenzten Bestand und die geringe Fluktuation nur bedingt gerecht werden. Es kamen daher nur 18 % der geschlossenen Mietverträge für Wohnungen in diesen Wohngebieten zustande.

Die Vermietungssituation nach Wohngebieten stellt sich im Berichtsjahr 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 %
2022	7 %	11 %	76 %	2 %	4 %	0 %

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

Für ältere Interessenten ist die barriere-reduzierte oder barriere-freie 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 Barrierere-duzierung innerhalb der Wohnung, um diese möglichst lange und selbstbestimmt nutzen zu können. Dabei dominiert der Wunsch nach einer möglichst bodengleichen Dusche. Mit gezielten Einzel-modernisierungen in leeren aber auch bewohnten Wohnungen,

teilweise mit finanzieller Beteiligung des Mieters, entspricht die Gesellschaft diesem Trend. Darüber hinaus werden diese Anfor-derungen bei der Planung neuer Investitionen berücksichtigt.

Ein KFZ-Stellplatz in der Nähe der Wohnung ist ein weiteres wich-tiges Kriterium für die Vermietung von Wohnraum. Die Gesell-schaft 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	12	4 %
21 - 40 Jahre	100	32 %
41 - 60 Jahre	75	24 %
ab 61 Jahre	40	13 %
ohne Angabe*	81	27 %
	308	100 %

*im Wesentlichen Neuvermietungen an den Landkreis Saalfeld-Rudolstadt für Flüchtlinge

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	16	1 %
21 - 40 Jahre	438	19 %
41 - 60 Jahre	678	29 %
ab 61 Jahre	942	40 %
ohne Angabe	284	12 %
	2.358	100 %

Mieter mit Betreuung

Zum Stichtag 31.12.2022 werden 145 (31.12.2021: 127) Mieter der Gesellschaft, davon ca. 60 % 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. 7,3 % (Vorjahr 5,1 %) aller Mieter der Gesellschaft ausländische Staatsangehörige mit zum Teil schon langjährigen Vertragsverhältnissen, dies sind 173 Mietverträge. Der Zuwachs ist im Wesentlichen auf die Vermietung an ukrainische Flüchtlinge (66 Mietverhältnisse) zurückzuführen. Die Mietverhältnisse mit dem Landkreis zur Unterbringung dieser Personengruppe sind in diesem Anteil nicht berücksichtigt.



Analyse der Beendigung von Wohnraummietverhältnissen

Die Kündigungsgründe der Mieter stellen sich wie folgt dar:

Kündigungsgründe (nach Häufigkeit absteigend)	Anzahl der Kündigungen in 2022	bezogen auf Gesamtkündi- gungen	Anzahl der Kündigungen in 2021	bezogen auf Gesamtkündi- gungen
familiäre Gründe	60	24,5 %	56	28,6 %
Sterbefall	39	15,9 %	37	18,9 %
Umzug ins Pflegeheim	26	10,6 %	21	10,7 %
sonstige Gründe	22	9,0 %	3	1,5 %
Arbeitsplatzwechsel	19	7,8 %	24	12,2 %
fristlose Kündigung	17	6,9 %	5	2,6 %
altersbedingter Umzug	15	6,1 %	4	2,0 %
Eigenheim	11	4,5 %	8	4,1 %
Wohnung zu klein	10	4,1 %	9	4,6 %
Wohnungstausch	7	2,9 %	12	6,1 %
Verkauf/Nutzungsänderung	5	2,0 %	0	0,0 %
Wohnung zu groß	4	1,6 %	4	2,0 %
altersbedingter Umzug innerhalb WOBAG	3	1,2 %	7	3,6 %
Streit mit den Nachbarn	3	1,2 %	1	0,5 %
Umzug wegen schlechtem Umfeld	2	0,8 %	2	1,0 %
Wohnung unsaniert	2	0,8 %	1	0,5 %
Mietpreis zu hoch	0	0,0 %	2	1,0 %
	245	100,0 %	196	100,0 %

Am häufigsten werden Wohnraummietverhältnisse wegen des hohen Lebensalters und der damit verbundenen Lebensumstände beendet. Insgesamt waren es im Berichtsjahr 83 Mietverhältnisse, dies entspricht einem Anteil von ca. 33,9 % aller Beendigungen. Weiterhin führen familiäre Gründe, Arbeitsplatzwechsel und der Wunsch nach räumlicher Veränderung zur Wohnungs-

kündigung. Die Umstände in diesen Fällen sind von der Gesellschaft kaum beeinflussbar. Im Berichtsjahr wurden außerdem 17 Wohnraummietverhältnisse von der Gesellschaft durch außerordentliche fristlose Kündigung wegen nicht vertragsgemäßen Verhaltens (meist wegen Zahlungsverzugs) beendet.

Aus den beendeten Vertragsverhältnissen ergibt sich folgende Verzugssituation:

Verzug (ohne Sterbefälle)	Anzahl 2022	Anteil an Summe	Anzahl 2021	Anteil an Summe
innerhalb WOBAG	19	9,2 %	29	18,2 %
innerhalb Saalfeld	83	40,3 %	59	37,1 %
nach Rudolstadt	15	7,3 %	7	4,4 %
nach Bad Blankenburg	5	2,4 %	1	0,6 %
innerhalb des Landkreises	18	8,7 %	7	4,4 %
innerhalb Thüringen	19	9,2 %	21	13,2 %
innerhalb Deutschland	26	12,6 %	26	16,4 %
ins Ausland	0	0,0 %	3	1,9 %
unbekannt verzogen	6	2,9 %	2	1,3 %
vom Landkreis angemietete Wohnungen zur Unterbringung von Geflüchteten	10	4,9 %	0	0,0 %
verstorben (nach Kündigung)	5	2,4 %	4	2,5 %
	206	100,0 %	159	100,0 %

Aus allen Beendigungen von Wohnraummietverhältnissen des Geschäftsjahres 2022 sind 19 neue Mietverhältnisse in anderen Wohnungen der Gesellschaft zustande gekommen.

Staatliche Transferleistungen

411 (31.12.2021: 348) Mieter sind der Gesellschaft als Empfänger von Bürgergeld bzw. Grundsicherung bekannt, dies sind ca. 17,4 % aller Mieter der Gesellschaft.

Von diesen Mietern wohnen rund 80 % im Wohngebiet Gornsdorf und bilden dort einen Anteil von ca. 22 % der Mieterschaft. Ca. 12 % dieses Personenkreises sind Mieter in den Objekten Prinz-Louis-Ferdinand-Straße 14–16 und 18–20 (das sind ca. 63 % der Mieterschaft dort). Von ca. 66 % der bekannten Empfänger von Bürgergeld erhält die Gesellschaft die Kosten der Unterkunft ganz oder teilweise direkt vom Jobcenter infolge von Abtretungen.

Die Gesellschaft wird durch die sozialgesetzlichen Vorgaben mit einem erhöhten Beratungs- und Unterstützungsaufwand konfrontiert. Aufforderungen des Jobcenters zu Mietnächlässen in laufenden Mietverhältnissen waren im Berichtsjahr nicht feststellbar. Negative Auswirkungen auf die Entwicklung der Mietrückstände durch Mieter, die Bürgergeld 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 31.12.2022 stehen von 2.524 Wohnungen der Gesellschaft (31.12.2021: 2.522) 166 Wohnungen (31.12.2021: 232) leer, dies entspricht einer Leerstandsquote von 6,6 % (31.12.2021: 9,2 %). Der Leerstand hat sich im Geschäftsjahr 2022 im Vergleich zum

Vorjahr deutlich verringert. Grund hierfür ist die Vermietung von Wohnungen vorwiegend im Wohngebiet Gorndorf an Flüchtlinge aus der Ukraine bzw. an den Landkreis Saalfeld-Rudolstadt für diese Nachfragegruppe.

Folgende Leerstandsquoten zum 31.12.2022 ergeben sich bei Unterscheidung des Sanierungsstandes bzw. Neubau:

Sanierungsstand	Wohnungen gesamt	leer stehende Wohnungen	Leerstands- quote
saniertes Bestand	2.149	133	6,2 %
unsaniertes Bestand	323	33	10,2 %
Neubau	52	0	0,0 %
	2.524	166	

Der Leerstand im sanierten Bestand beträgt zum 31.12.2022 133 Wohnungen, das sind 6,2 % (31.12.2021: 173 Wohnungen, 8,1 %). 90 (31.12.2021: 136) der leerstehenden sanierten Wohnungen befinden sich im Wohngebiet Gorndorf. Sollten für diese Wohnungen Mietinteressenten vorhanden sein, ist dennoch Instandhaltungsaufwand zur Herstellung der Vermietbarkeit erforderlich.

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 31.12.2022 in den einzelnen Wohngebieten wie folgt dar:

Wohngebiet	Wohnungen gesamt	leerstehende Wohnungen	Leerstands- quote
Stadt	301	8	2,7 %
Obere Stadt	418	6	1,4 %
Gorndorf	1.560	122	7,8 %
Altsaalfeld	113	4	3,5 %
Beulwitz	104	25	24,0 %
Graba	28	1	3,6 %
	2.524	166	

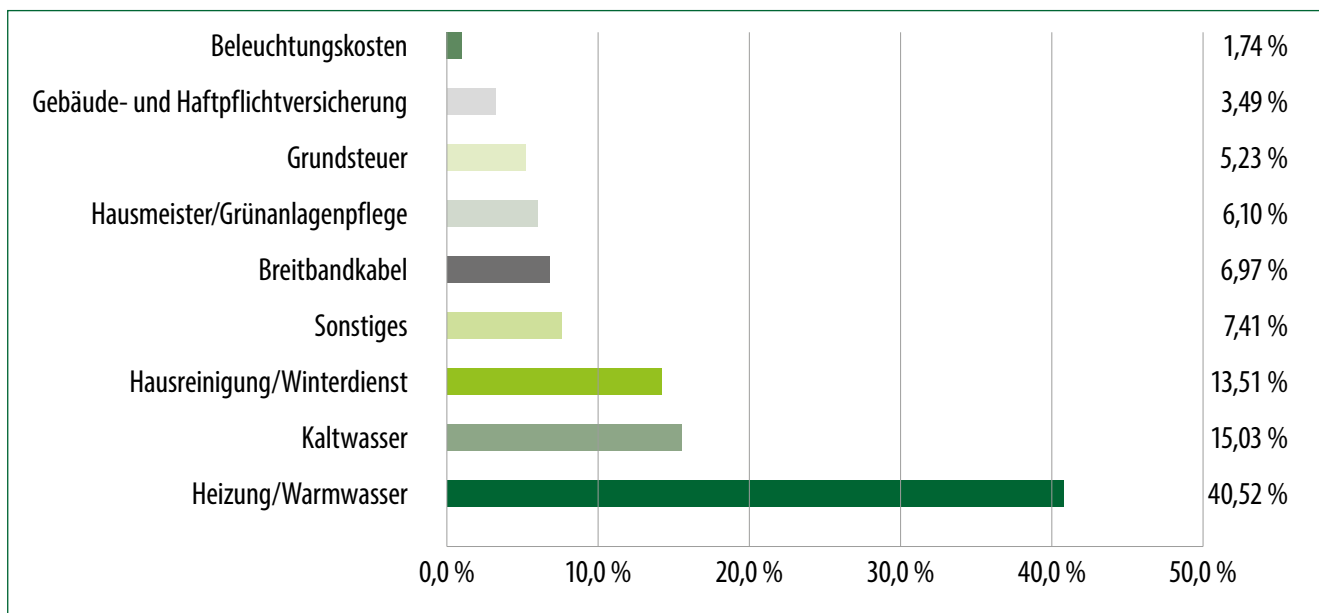
Im Wohngebiet Gorndorf sind zum Vorjahresstichtag 71 Wohnungen mehr vermietet. In den anderen Wohngebieten hat sich der Leerstand um 5 Wohnungen im Vergleich zum 31.12.2021 erhöht.

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 2022 betragen monatlich 2,23 €/m² (2021: 2,23 €/m²/Monat). Die monatlichen Vorauszahlungen auf die Betriebs- und Heizkosten betragen im Jahr 2022 2,46 €/m².

Für das Abrechnungsjahr 2022 ergeben sich Steigerungen bei den kalten Betriebskosten. Die Heizkosten des Jahres 2022 sind geringer als in 2021. Gründe hierfür sind ein milderer Winter 2022 im Vergleich zu 2021, ein bewusstes Sparverhalten unserer Mieter, die Reduzierung der Mehrwertsteuer für Gas und Fernwärme von 19 % auf 7 % und die „Dezember-Einmalzahlung“ zur Entlastung der privaten Haushalte. Für 2023 wird bei den kalten Betriebskosten und den Heizkosten mit Preisanstiegen gerechnet, wobei der Anstieg der Heizkosten durch die Gas- und Strompreisbremse gedämpft wird. Zur Vermeidung von Nachzahlungen werden die Vorauszahlungen mit der Betriebskostenabrechnung angepasst. Die Betriebskosten des Abrechnungsjahres 2021 wurden analysiert. Aus nachfolgendem Diagramm ist der prozentuale Anteil der einzelnen Betriebskostenarten an den gesamten Betriebskosten ersichtlich.



Gewerbebewirtschaftung

Am 31.12.2022 bewirtschaftet die Gesellschaft 73 Gewerbe, von denen 72 vermietet sind. Das am 31.12.2022 leerstehende Gewerbe ist nicht vermietbar, wird aber für eine zukünftige Entwicklung vorgehalten.

1.6. Sollmiete, Erlössmälerungen und Mietrückstände

Die Sollmiete des Geschäftsjahres 2022 beträgt 10.006,7 T€ und ist im Vergleich zum Geschäftsjahr 2021 um 141,4 T€ gestiegen.

	2022 T€	2021 T€	Differenz T€
Sollmiete für Wohnungen	8.883,2	8.791,2	92,0
Sollmiete für Gewerbe	871,8	819,1	52,7
Sollmiete für Garagen und Stellplätze	251,7	255,0	-3,3
	10.006,7	9.865,3	141,4

Die Sollmietsteigerungen im Bereich der Wohnungen beträgt 92,0 T€ und wird verursacht durch Mieterhöhungen im Bestand und bei Neuvermietungen bei ca. 74 % der Objekte.

Weiterhin konnten Mieterhöhungen im Bestand vorgenommen werden.

Im Bereich des Gewerbes ist die Sollmiete im Vergleich zum Vorjahr um 52,7 T€ gestiegen. Dabei betreffen 39,9 T€ die Vermietung eines Gewerbes nach Sanierung ab dem 01.05.2021.

Die für das Jahr 2022 zu verzeichnenden Erlössmälerungen und Mietminderungen betragen 643,0 T€ (6,4 % der Sollmiete, Vorjahr: 7,3 %) und sind im Vergleich zum Vorjahr um 81,6 T€ gesunken.

	2022 T€	2021 T€	Differenz T€
Erlössmälerungen bei Wohnungen	599,9	670,4	-70,5
Erlössmälerungen bei Gewerbe	17,4	17,3	0,1
Erlössmälerungen bei Garagen und Stellplätzen	22,8	25,0	-2,2
Erlössmälerungen aufgrund von Leerstand	640,1	712,7	-72,6
Mietminderungen	2,9	11,9	-9,0
	643,0	724,6	-81,3

Die gesunkenen Erlössmälerungen ergeben sich mit 70,5 T€ aus dem Bereich der Wohnungen. Dabei sind die Erlössmälerungen in 47 Objekten gesunken (156,0 T€), gestiegen sind sie in 33 Objekten (85,5 T€).

Die Nettomiete, die sich aus der Sollmiete abzüglich Erlössmälerungen ergibt, hat sich gegenüber dem Vorjahr um 223,0 T€ erhöht und beträgt 9.363,6 T€.

Je m² Fläche und Monat beträgt die Sollmiete 5,53 € (Vorjahr: 5,45 €) und die Nettomiete 5,18 € (Vorjahr: 5,05 €).

Die Wohnungen der Gesellschaft lassen sich in folgende Preissegmente einteilen:

bis 4,00 €	0,9 %
4,01 € bis 4,50 €	2,9 %
4,51 € bis 5,00 €	31,9 %
5,01 € bis 5,50 €	23,3 %
5,51 € bis 6,00 €	24,2 %
6,01 € bis 7,00 €	13,2 %
ab 7,01 €	3,6 %
	100 %

Die Sollmiete im Monat Dezember für die Jahre 2022 und 2021 je m² Wohnfläche und Monat stellt sich bei Unterscheidung nach Sanierungsstand wie folgt dar:

	31.12.2022	31.12.2021
	€	€
sanierter Bestand	5,37	5,30
unsanierter Bestand	4,81	4,73
Neubau	6,64	6,57

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. 70 % aller Mieten werden mithilfe von Lastschriftmandaten eingezogen.

Per 31.12.2022 belaufen sich die Forderungen aus Vermietung einschließlich Miet- und Räumungsklagen und Weiterberechnungen auf 99,3 T€ (Vorjahr: 58,9 T€). Im Geschäftsjahr 2022 wurden Forderungen in Höhe von 41,1 T€ (Vorjahr 42,1 T€) ausgebucht, die bereits mit 30,5 T€ (Vorjahr 28,5 T€) wertberichtigt waren. Die Forderungen sind zum 31.12.2022 in Höhe von 52,4 T€ (Vorjahr: 44,2 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 2022 neue Mietrückstände aus der Vermietung und Verpachtung (ohne Forderungen aus Miet- und Räumungsklagen und Weiterberechnungen) in Höhe von 80,8 T€ entstanden. Von den Mietforderungen am 31.12.2021 (61,1 T€) wurden im Laufe des Jahres 2022 ca. 66 % beglichen.

Zum Ausgleich der Mietschulden werden mit Mietern Ratenzahlungsvereinbarungen abgeschlossen. Zum 31.12.2022 bestehen 47 Ratenzahlungsvereinbarungen.

Im Geschäftsjahr 2022 wurden gegen vierzehn Mieter Räumungsverfahren eingeleitet. Hiervon ist ein Verfahren noch nicht abgeschlossen und in drei Fällen wurde die Klage zurückgenommen. Zehn der Verfahren wurden zugunsten der Gesellschaft entschieden. Nachdem die Urteile vorlagen, zog ein Mieter freiwillig aus und mit zwei Mietern wurden Zahlungsvereinbarungen getroffen und die Mietverhältnisse fortgesetzt. Im Laufe des Jahres wurden sechs zwangsweise Herausgaben vollzogen. Weitere zwei zwangsweise Herausgaben sind beauftragt, aber noch nicht durchgeführt.

Im Geschäftsjahr 2022 wurden 19 Mahnbescheide beantragt. Sieben der geltend gemachten Forderungen wurden vollständig beglichen und für zwei Forderungen bestehen Ratenzahlungsvereinbarungen. Gegen die übrigen Schuldner wurden bzw. werden Zwangsvollstreckungsmaßnahmen eingeleitet, sofern diese nicht amtsbekannt mittellos sind.

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

Bis zum 31.12.2022 wurden 367 Fälle an die Inkassounternehmen übergeben. Hiervon sind 213 Vorgänge erledigt, davon ca. 27 % durch Zahlung. Durch den persönlichen Kontakt der externen Dienstleister zu den Schuldnern konnten bei ca. 21 % der übergebenen Fälle Zahlungen erwirkt werden.

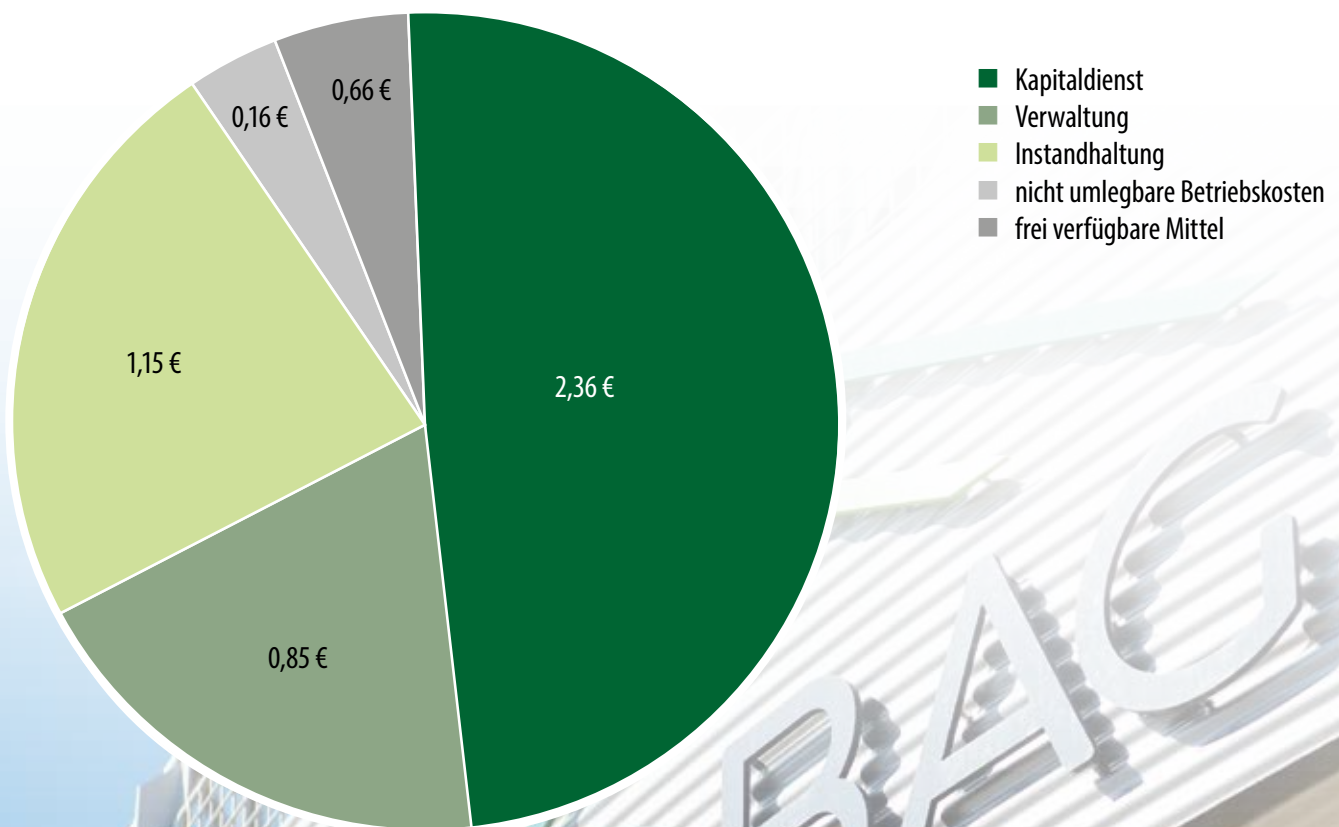
1.7. Mietenverwendung

Aus nachfolgender Tabelle ist ersichtlich, wie die Nettomiete je m² und Monat der Geschäftsjahre 2022 und 2021 verwendet

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

Mietenverwendung je m ² und Monat				
Verwendung	2022		2021	
Kapitaldienst	2,36 €	45,5 %	2,38 €	47,1 %
Verwaltung	0,85 €	16,4 %	0,85 €	16,9 %
Instandhaltung	1,15 €	22,2 %	1,14 €	22,6 %
nicht umlegbare Betriebskosten	0,16 €	3,1 %	0,18 €	3,5 %
frei verfügbare Mittel	0,66 €	12,8 %	0,50 €	9,9 %
Nettomiete	5,18 €	100,0 %	5,05 €	100,0 %

Für das Jahr 2022 wird die Mietenverwendung zusätzlich in einem Diagramm veranschaulicht.



1.8. 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:

- drei 2-Raum Wohnungen je ca. 70 m²
- sechs 3-Raum Wohnungen je ca. 100 m²
- acht 4-Raum Wohnungen je zwischen 106 m² und 120 m².

Insbesondere die Umsetzung der klimapolitischen und energetischen Anforderungen an die Bauweise des Gebäudes und seiner haustechnischen Installationen unter Gewährleistung der erforderlichen Wirtschaftlichkeit war im Planungsprozess eine große Herausforderung und verursachte umfangreiche Variantenuntersuchungen. Zur Erfüllung ihres hohen ökologischen Anspruchs an das Projekt entschied sich die Gesellschaft für eine Ausführung in mineralischer Massivbauweise mit hochgedämmten Porotonziegeln als Außenmauerwerk. Fenster mit Dreifachverglasung, eine Luft-Wärmepumpe sowie eine Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher ergänzen das energetische Konzept.

Beeinflusst durch die unangekündigte ersatzlose Einstellung eines maßgeblichen Förderprogramms der Kreditanstalt für Wiederaufbau durch die Bundesregierung im Januar 2022 fi-

nanziert die Gesellschaft die Investitionsmaßnahme in Höhe von ca. 5,7 Mio. € mit einem Kapitalmarktdarlehen und Eigenmitteln.

Der Baubeginn erfolgte im Mai 2022. Die frühzeitige und umfassende Ausschreibung der zu vergebenden Bauleistungen sicherte der Gesellschaft eine hohe Kostensicherheit sowie einen planmäßigen Baufortschritt, so dass Anfang Dezember 2022 Richtfest gefeiert werden konnte. Nach dem Einbau der Fußbodenheizung und dem Aufbringen des Innenputzes wird derzeit mit den Gewerken Maler, Fliesenleger und Türen am Innenausbau gearbeitet.

Nach Fertigstellung des Außenputzes im Juni 2023 beginnen die Arbeiten zur Gestaltung der Freianlagen. Diese beinhalten neben Erschließungswegen und PKW-Stellplätzen mit Ladeinfrastruktur für Elektromobilität umfangreiche Grünbereiche mit Baum- und Strauchpflanzungen, sich an die Terrassen der Erdgeschosswohnungen anschließende Mietergärten sowie einen Spielbereich für Kinder. Das Regenwasser wird vollständig auf dem Grundstück über eine Rigole versickert. Mit einer Zisterne ist die Regenwasserbevorratung zur Pflege der Grünbereiche gesichert.

Im Zugangsbereich zur Wohnanlage befindet sich ein Fahrradhaus mit wohnungsbezogener Lademöglichkeit für E-Bikes.

Die Gesellschaft beabsichtigt, bis Ende September 2023 die Bezugsfertigkeit der Wohnungen zu realisieren. Für die attraktiven Wohnungsangebote gibt es eine hohe Nachfrage. Die Gesellschaft steht derzeit in engem Austausch mit den Interessenten zur Vorbereitung von Mietverträgen.



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.

Neubebauung Rainweg/Weststraße

Bereits seit 2018 beschäftigt sich die Gesellschaft intensiv mit einer Neubebauung des Quartiers.

Zu einem im Oktober 2020 eingereichten Förderantrag zur sozialen Wohnraumförderung für den Neubau von 27 Wohnungen als einen ersten Bauabschnitt erhielt die Gesellschaft im Juni 2022 die Aufforderung zur Einreichung detaillierter Antragsunterlagen. Nach umfassender Prüfung aller Einflussfaktoren ist die Umset-



zung dieses Projektes auch unter Einsatz fortgeschriebener Wohnungsbaufördermöglichkeiten des Landes Thüringen durch die Gesellschaft derzeit unverantwortbar.

Für einen zweiten Bauabschnitt wurde im Verlauf des Jahres 2022 die Genehmigungsplanung zur Errichtung von 2 freifinanzierten Mehrfamilienhäusern mit jeweils 8 Wohnungen als 3- und 4-Raum-Wohnungen erstellt. Die Einreichung des Bauantrages erfolgte im Dezember 2022. Die Baugenehmigung wurde im Mai 2023 erteilt. Ein Umsetzungszeitraum ist bisher nicht festgelegt.

Für einen dritten Bauabschnitt in diesem Gebiet wurde bis August 2022 die Entwurfsplanung zur Errichtung von 2 Reihenhauszeilen mit je 5 Einzelhäusern als Mietangebot erstellt. Für dieses Projekt ruhen derzeit alle Aktivitäten.



Entwurf Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern im Rainweg

Instandhaltung/Instandsetzung

Die Gesamtkosten für Instandhaltung/Instandsetzung im Geschäftsjahr 2022 betragen 1.746,9 T€.

Die Schwerpunkte des Mitteleinsatzes waren:

- Kleininstandsetzung von Wohnungen zur Sicherung der Wiedervermietung nach Mieterwechsel, insbesondere in den Gewerken Maler, Bodenleger und haustechnische Installationen
- baualters- und energieeffizienzbedingter Ersatz von Wärmeerzeugern sowie weiteren haustechnischen Installationen
- komplexe Einzelinstandsetzung und Modernisierung von Wohnungen nach Beendigung überwiegend langjähriger Mietverhältnisse zur Sicherung der Wiedervermietung
- Umbaumaßnahmen zur Barrierereduzierung innerhalb von Wohnungen
- Erneuerung von Fassadenanstrichen
- Erneuerung von Dächern
- sonstige bauliche Aufwendungen zur Bestandserhaltung (sicherheitstechnische Anlagen, Außenanlagen, Keller, Baumpflegemaßnahmen).

Eine besondere Herausforderung im Bereich der Planung und Umsetzung von Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

im Jahr 2022 war die Bereitstellung von Wohnungen für ukrainische Flüchtlinge.

Als größte Einzelmaßnahme erfolgte in der Oberen Straße 6-10 im 2. Obergeschoss der Umbau von einem Gewerbe in zwei Wohnungen. Dabei waren umfangreiche Sanierungsarbeiten am Dachstuhl und an der Dacheindeckung zu erbringen. Mit der Erneuerung der Fassadenanstriche Lessingstraße 35-41, Friedensstraße 12, Markt 22-23 und Saalstraße 2 setzte die Gesellschaft weitere Schwerpunkte zum Erhalt attraktiver Wohnangebote.

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 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 beeinflussten ebenso wie Kostensteigerungen bei Produktions- und Vertriebsprozessen von Bau- und Installationsmaterialien den Bereich der Instand-



Zukunftsfähige haustechnische Installation



Bad in der Lönsstraße

haltung/Instandsetzung im Verlauf des Jahres 2022 maßgeblich. Hinzu kamen Lieferengpässe insbesondere in den Haustechnikgewerken. Diese Entwicklungen halten an.

Für die Gesellschaft ergeben sich daraus 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.

Die langjährige Zusammenarbeit mit ortsansässigen Handwerksfirmen auf der Basis von Rahmenvereinbarungen für die leistungsintensivsten Instandhaltungsgewerke wirkt unter diesen Rahmenbedingungen stabilisierend. Durch den Einsatz eines eigenen Hausmeisters mit entsprechender Fachqualifikation im Bereich Heizungs- und Sanitärinstallation können Problemlagen für Kleinreparaturen zu einem erheblichen Umfang abgedeckt werden.

Die Folgen der klimapolitischen Ziele der Bundesregierung, insbesondere ihre technische und wirtschaftliche Umsetzbarkeit sowie die benannten Fristen wirken auf Instandhaltungsentscheidungen der Gesellschaft derzeit massiv.

1.10. Sonstige Geschäftsvorgänge

Seit Anfang 2022 hat die Gesellschaft die Submeteringleistungen (Geräteservice und Abrechnungsdienstleistungen) für ihren gesamten Gebäudebestand bei der Stadtwerke Saalfeld GmbH vertraglich gebunden. Im 1. Halbjahr 2022 erfolgte der vollständige Austausch der vorhandenen Mess- und Übertragungsgeräte für Heizung, Kalt- und Warmwasser als Vollfunktechnik. Dafür waren ca. fünfzehntausend Messeinrichtungen zu wechseln. Die anschließende IT-Systemintegration erfolgte bis Ende 2022. Damit hat die Gesellschaft alle erforderlichen Voraussetzungen zur Umsetzung zukünftiger digitaler Anforderungen im Rahmen der Verbrauchsabrechnungen und zur Erfüllung von Informationspflichten gegenüber den Mietern geschaffen.

Im Verlauf des Jahres 2023 wird die Zusammenarbeit mit dem Austausch von Rauchwarnmeldern fortgesetzt.

Die Synergien aus der Bündelung von energierelevanten Marktaktivitäten zwischen der Gesellschaft und der Stadtwerke Saalfeld GmbH sind ein Baustein für eine zukunftsfähige kommunale Wärme- und Energiepolitik.



1.11. Abrissmaßnahmen

Die Gesellschaft hat seit dem Jahr 2003 ihren Wohnungsbestand durch Abriss um 692 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 38.271,75 m² verringert. Aktuell hat sich der Leerstand durch Wohnraumvermietungen für und an ukrainische Flüchtlinge zwar verringert, aber dies dürfte nur ein zeitlich begrenzter Effekt sein. Die Gesellschaft rechnet damit, dass auch in Zukunft wegen anhaltender Einwohnerverluste Wohnobjekte abgerissen werden müssen.

1.12. Betriebliche Organisation

Die Gesellschaft beschäftigt am 31.12.2022 eine Geschäftsführerin, 23 Angestellte und 8 Hausmeister. Zwei Angestellte befinden sich zum 31.12.2022 im Erziehungsurlaub bzw. Krankengeldbezug. Die 23 Angestellten (Vorjahr: 23) entsprechen einer Stellenanzahl von 21,75 Stellen (Vorjahr: 20,75).

Zusätzlich sind in der Gesellschaft am 31.12.2022 9 Arbeitnehmer (31.12.2021: 8) geringfügig für Concierge- und andere Dienstleistungen beschäftigt.

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

Die Mitarbeiter nehmen regelmäßig Weiterbildungsangebote in Anspruch. Die Gesellschaft entlohnt auf Basis des Vergütungstarifvertrages der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Die Gesellschaft bildet im Ausbildungsberuf Immobilienkauffrau/ Immobilienkaufmann aus.

1.13. Sonstiges

Soziales Engagement der Gesellschaft

Die Gesellschaft fördert vielfältige Aktivitäten zur Bereicherung des gesellschaftlichen Lebens in der Stadt Saalfeld/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 2022 wurden insgesamt 109 Mieter geehrt. Davon galt es zwölf 55-jährige Jubiläum sowie ein 50-jähriges Jubiläum zu würdigen.

2. Lage der Gesellschaft

2.1. Geschäftsergebnis

Das Geschäftsjahr 2022 war für die Gesellschaft erfolgreich. Die Gesellschaft weist einen Jahresüberschuss von 4.007,1 T€ aus. Vom Jahresüberschuss wurden laut § 22 des Gesellschaftsvertrages 20 % (801,4 T€) in die satzungsmäßige Rücklage eingestellt.

2.2. Vermögenslage und Kapitalstruktur

Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet. Das langfristig gebundene Vermögen ist zum Bilanzstichtag fristgerecht durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital finanziert. Der Anlagendeckungsgrad beträgt 102,9 % (Vorjahr 103,0 %). Die Vermögens- und Kapitalstruktur der Gesellschaft zum Bilanzstichtag stellt sich wie folgt dar:

Vermögensstruktur	31.12.2022		31.12.2021		Veränderungen	
	T€	%	T€	%	T€	%
Langfristiges Vermögen	83.013,6	91,6	81.091,4	92,4	1.922,2	2,4
Sonstige mittel- und kurzfristige Aktiva	7.625,9	8,4	6.685,4	7,6	940,5	14,1
Bilanzsumme	90.639,5	100,0	87.776,8	100,0	2.862,7	3,3

Kapitalstruktur	31.12.2022		31.12.2021		Veränderungen	
	T€	%	T€	%	T€	%
Eigenkapital	50.514,7	55,7	46.507,6	53,0	4.007,1	8,6
Langfristiges Fremdkapital	33.995,5	37,5	36.171,6	41,2	-2.176,1	-6,0
Sonstige mittel- und kurzfristige Passiva	6.129,3	6,8	5.097,6	5,8	1.031,7	20,2
Bilanzsumme	90.639,5	100,0	87.776,8	100,0	2.862,7	3,3

Das langfristige Vermögen wird im Wesentlichen durch Investitionen in das Anlagevermögen (2.794,2 T€) und Zuschreibungen (2.262,5 T€) reduziert um planmäßige Abschreibungen (3.187,1 T€) beeinflusst.

Das langfristige Fremdkapital vermindert sich aufgrund planmäßiger Tilgungen (3.582,8 T€). Dem gegenüber stehen die Neu-

lutierungen des Geschäftsjahres 2022 (1.410,0 T€). Im langfristigen Fremdkapital sind 1.125,0 T€ Mittel der Kreditanstalt für Wiederaufbau enthalten.

Im Vergleich zum Vorjahr ist die Bilanzsumme um 2.862,7 T€ gestiegen.

2.3. Ertragslage

Das Jahresergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

	2022	2021	Veränderung
	T€	T€	T€
Betriebsergebnis (nur Hausbewirtschaftung) unter Berücksichtigung von Zinsaufwendungen	1.871,0	1.454,5	416,5
Zins- und Beteiligungsergebnis	134,8	103,6	31,2
neutrales Ergebnis	2.235,6	1.402,6	833,0
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-234,3	-48,2	-186,1
Jahresergebnis	4.007,1	2.912,5	1.094,6

Das Betriebsergebnis (nur Hausbewirtschaftung) unter Berücksichtigung von Zinsaufwendungen hat sich gegenüber dem Vorjahr um 416,5 T€ erhöht. Wesentliche Gründe sind höhere Umsatzerlöse und sonstige betriebliche Erträge von 302,3 T€ und geringere Zinsaufwendungen von 137,2 T€.

Dem gegenüber stehen insbesondere höhere Aufwendungen von 59,3 T€ für Instandhaltung.

Im Zins- und Beteiligungsergebnis sind Beteiligungserträge von 130,0 T€ (Vorjahr: 98,8 T€) und Zinserträge von 4,8 T€ (Vorjahr: 4,8 T€) enthalten.

Das neutrale Ergebnis des Geschäftsjahres 2022 wird im Wesentlichen durch Zuschreibungen nach § 253 Abs. 5 Satz 1 HGB von 2.262,5 T€ (Vorjahr: 1.819,5 T€) geprägt.



2.4. Finanzlage

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

		2022	2021
		T€	T€
Jahresergebnis		4.007,1	2.912,5
+/-	Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	924,6	1.636,6
+/-	Zu-/Abnahme der Rückstellungen	-21,1	-43,4
-/+	Gewinn/Verlust aus Abgängen von Anlagevermögen	0,0	-0,7
Cashflow		4.910,6	4.505,0
+/-	Veränderung der kurzfristigen Aktiva und Passiva	508,9	-109,5
+	Zinsaufwendungen	684,6	821,8
-	Zinserträge	-4,8	-4,8
-	Sonstige Beteiligungserträge	-130,0	-98,8
+	Ertragsteueraufwand	234,3	48,2
-	Ertragsteuerzahlungen	-64,7	-56,4
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		6.138,9	5.105,5
-	Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-2.606,3	-1.537,3
-	Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-16,0	-5,0
+	Einzahlungen aus Abgängen des Sachanlagevermögens	0,0	1,2
+	Erhaltene Zinsen	4,8	4,8
+	Erhaltene Beteiligungserträge	130,0	98,8
Cashflow aus Investitionstätigkeit		-2.487,5	-1.437,5
-	Planmäßige Tilgungen für Objektfinanzierungsmittel	-3.496,8	-3.482,9
-	Außerplanmäßige Tilgungen für Objektfinanzierungsmittel	0,0	-23,2
+	Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen	0,0	60,0
+	Einzahlungen aus der Aufnahme von Bankdarlehen	1.410,0	725,0
-/+	Auszahlungen in Bausparguthaben	-52,6	-52,5
-	Gezahlte Zinsen	-647,3	-789,8
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit		-2.786,7	-3.563,4
Veränderung des Finanzmittelbestandes		864,7	104,6
Finanzmittelbestand zum 01.01. (ohne Bausparguthaben)		2.570,9	2.466,3
Finanzmittelbestand zum 31.12. (ohne Bausparguthaben)		3.435,6	2.570,9

Nachfolgend die wohnungswirtschaftliche Darstellung des Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit.

		2022	2021
		T€	T€
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		6.138,9	5.105,5
-	Gezahlte Zinsen	-647,3	-789,8
-	Planmäßige Tilgungen für Objektfinanzierungsmittel	-3.496,8	-3.482,9
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Annuität für Objektfinanzierungsmittel		1.994,8	832,8

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit reichte im Geschäftsjahr 2022 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.

Dem liquiden Vermögen standen am Bilanzstichtag folgende Zahlungsverpflichtungen gegenüber:

		31.12.2022	31.12.2021
		T€	T€
Liquides Vermögen		3.435,6	2.570,9
Kurzfristige Schulden		-2.302,3	-1.428,0
Barliquidität (Liquidität 1. Grades)		1.133,3	1.142,9
Kurzfristig liquidierbares Vermögen		363,4	444,8
Überdeckung (Liquidität 2. Grades)		1.496,7	1.587,7





3. Ausblick

Die Überlagerung der Langzeitfolgen der Coronapandemie mit den anhaltenden Auswirkungen des völkerrechtswidrigen Überfalls Russlands auf die Ukraine stellen die Wohnungswirtschaft vor große Herausforderungen. Die von Bundeskanzler Olaf Scholz als geopolitische Zeitenwende bezeichnete Situation hat Deutschland einschneidend verändert. Trotz umfassender politischer Gegenmaßnahmen der Bundesregierung im Kontext der Europäischen Union wird sich Deutschland in den kommenden Jahren umfänglich weiter anpassen müssen. Die Folgen für das Wirtschafts- und Sozialgut „Wohnen“ sind bereits erheblich. Die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft wird zukünftig maßgeblich durch gesetzgeberische Aktivitäten auf dem Weg zur Treibhausgasneutralität geprägt. Derzeit kann die Gesellschaft die Auswirkungen und Erfordernisse noch nicht zuverlässig einschätzen.

Die Gesellschaft verfügt mit ihrem Grundstücks- und Gebäudebestand über langlebige Wirtschaftsgüter, in die in den letzten drei Jahrzehnten umfassend und zukunftsfähig investiert wurde. Die vorhandene bauliche Struktur und Qualität des Wohnungsportfolios und seiner energetischen Kennwerte bietet der Gesellschaft eine stabile und belastbare Ausgangssituation für zukünftige Entwicklungen. Nach sicherer Kenntnis klimapolitischer Anforderungen und deren wirtschaftlich und technisch belastbaren Umsetzungsmöglichkeiten wird die Investitionsplanung der Gesellschaft angepasst. Als zusätzliche Einflussfaktoren sind dabei die Handlungserfordernisse aus den Lebenszyklen weiterer Bauteilgruppen sowie die qualitativen und quantitativen Erfordernisse aus der Nachfrageentwicklung zu berücksichtigen. Deshalb konzentriert sich die Gesellschaft derzeit einerseits auf Bestandspflege zur Sicherung einer hohen Vermietungsquote und andererseits auf Bestandsanalysen. Die Zulassung gleichberechtigter technologieneutraler Erfüllungsmöglichkeiten im Rahmen der Novelle des Gebäudeenergiegesetzes ab dem Jahr 2024 ist dabei für die Wohnungswirtschaft und ihr Sozialgut Wohnen elementar.

Ein weiterer 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. Der derzeitige Zustrom Flüchtender wird die demographische Entwicklung der Region nicht umkehren.

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



Geschäftsführerin
Cordula Wiegand

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 wirken auf die Entwicklungen am Wohnungsmarkt. Die Gesellschaft bringt sich intensiv in die Stadtentwicklung, insbesondere die Stärkung einer attraktiven Innenstadt ein.

Der Leerstand im Wohnungsbestand der Gesellschaft beträgt am 30.04.2023 ca. 6,3 %. Die Gesellschaft ist dem Landkreis Saalfeld-Rudolstadt, der Stadt Saalfeld/Saale und dem Jobcenter Saalfeld ein verlässlicher Partner bei der Bereitstellung von Wohnungen für Geflüchtete. Auswirkungen auf die sozial ausgewogene und bezahlbare Wohnraumversorgung der Bevölkerung sind dadurch nicht zu verzeichnen.

Das Mietpreisniveau der Stadt Saalfeld ist stabil und situationsbezogen flexibel für sich verändernde Rahmenbedingungen. Grundlage ist der seit Anfang 2022 geltende Mietspiegel. Die Mieten der Gesellschaft sind marktgerecht, Mieterhöhungspotential wird sozialverträglich genutzt.

Der Wohnungsmarkt der Stadt Saalfeld/Saale wird weiterhin durch eine Gleichzeitigkeit von Schrumpfung, Stagnation und Wachstum sowie qualitativem Veränderungspotential gekennzeichnet sein. Instrumentarien, um darauf zu reagieren, liegen insbesondere mit dem „Integrierten Stadtentwicklungskonzept

Saalfeld 2035“ vor. Die WGS Wärmegesellschaft mbH Saalfeld hat in 2022 die „Wärmenetzstrategie 2040“ erstellt. Die Konzepte sind durch die Stadt Saalfeld/Saale zeitnah unter Beteiligung der maßgeblichen Akteure um eine kommunale Wärmeplanung sowie weitere energieverseuerungsseitige Strategien zu ergänzen. Nur auf dieser Basis können zukünftig maßgebliche Entscheidungen für weitere Investitionen der Gesellschaft getroffen werden.

Mit dem Unternehmenskonzept und der 10-Jahresplanung 2023 bis 2032 und dem Erfolgs- und Finanzplan 2023 hat die Gesellschaft ihre Planungen entsprechend der aktuellen Erfordernisse angepasst. Auswirkungen klimapolitischer Entscheidungen werden ab 2024 die Unternehmensplanung und die Investitionstätigkeit deutlich beeinflussen.

Die Gesellschaft wird ein maßgeblicher Akteur am Saalfelder Wohnungsmarkt bleiben und damit für seine Stabilität sorgen. In Zeiten drastisch gestiegener 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. Die Entwicklung der Mieten sind ebenso wie die Wohnnebenkosten und die Leistbarkeit durch die Menschen mit ihren verfügbaren Einkommen maßgeblich.

Trotz schwieriger Rahmenbedingungen investiert die Gesellschaft seit Mai 2022 in den Neubau von 17 barrierefreien Familienwohnungen am innerstädtischen Standort Käthe-Kollwitz-Straße 1. Die Bezugsfertigkeit der Wohnanlage soll Ende September 2023 gegeben sein. Im Quartier Rainweg/Weststraße hat die Gesellschaft ihre Planungen für den Neubau weiterer Wohnungsangebote für Familien fortgesetzt. Für 2 Wohngebäude mit jeweils 8 Wohnungen besteht Baurecht. Für weitere nachgefragte Familienwohnformen liegt eine Entwurfsplanung vor. Die zukünftigen Entwicklungen am Kapitalmarkt und Förderangebote für klimagerechtes Bauen werden für die Entscheidung zur Umsetzung dieser Planungen maßgeblich sein.

Die Gesellschaft setzt im Bereich der Kleininstandhaltung die seit vielen Jahren bestehenden Partnerschaften mit örtlichen Handwerksfirmen auf Basis von Rahmenvereinbarungen in acht maßgeblichen Gewerken fort. Sie sichert so durch eine verlässliche und schnelle Auftragsabwicklung ein hohes Maß an Mieterzufriedenheit sowie eigene Planungssicherheit durch kalkulierbare Kosten. Zudem ist die Gesellschaft auch weiterhin ein maßgeblicher Auftraggeber für die Bau- und Dienstleistungsbranche.

Die Gesellschaft hat die CO₂-Bilanz für ihren Gebäudebestand für das Jahr 2021 fortgeschrieben. Die langjährigen Aktivitäten einer an Energieeinsparung und nachhaltigem Bauen orientierten Investitionstätigkeit spiegelt sich in den positiven Kennzahlen dieser Bilanz. Die in den letzten Jahren getätigten Investitionen der WGS-Wärmegesellschaft mbH Saalfeld zur effizienteren Erzeugung und Verteilung der Nah- und Fernwärme unterstützen diese Entwicklungen maßgeblich. Weiterer Handlungsbedarf ist maßvoll planbar.

Seit 01.01.2022 hat die Gesellschaft die Erbringung von Leistungen aus dem Bereich Submetering mit der Stadtwerke Saalfeld GmbH langfristig vertraglich gebunden und den vollständigen Austausch der Gerätetechnik zur digitalen Verbrauchserfassung und Betriebskostenabrechnung erfolgreich vollzogen.

Die finanzielle Situation der Gesellschaft ist geordnet und der Kapitaldienst rückläufig. Mit Schreiben vom 15.08.2022 wurde die Gesellschaft von der Deutschen Bundesbank erneut als notenbankfähig eingestuft. Die Gesellschaft ist von den Entwicklungen am Kapitalmarkt abhängig.

Im Zusammenhang mit dem Jahresabschluss 2022 hat die Gesellschaft ihre Nachhaltigkeitsberichterstattung aktualisiert.

Regional ist die Gesellschaft fest in bestehende Netzwerke eingebettet und stetig ein fairer und verlässlicher Partner für Behörden und die Vertreter der Sozialwirtschaft.

Durch ihre Mitgliedschaft in immobilienwirtschaftlichen Verbänden erhält die Gesellschaft frühzeitig und fundiert Informationen zu branchenbezogenen Erfordernissen und kann ihre Geschäftsprozesse daran ausrichten. Sie ist gut aufgestellt, um auf die in diesem Tätigkeitsbericht beschriebenen Fakten reagieren und ihre zukünftigen Aufgaben sicher leisten zu können.

Saalfeld, im Juni 2023



Cordula Wiegand
Geschäftsführerin

Bilanz zum 31. Dezember 2022

AKTIVA

		Geschäftsjahr €	Vorjahr €
A. Anlagevermögen			
I.	Immaterielle Vermögensgegenstände	21.645,71	39.052,52
II.	Sachanlagen		
	1. Grundstücke mit Wohnbauten	71.118.446,86	71.737.694,74
	2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.026.162,43	7.050.013,89
	3. Grundstücke ohne Bauten	724.683,09	868.721,99
	4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	181.264,53	192.384,05
	5. Anlagen im Bau	2.677.948,66	42.902,28
	6. Bauvorbereitungskosten	313.137,41	262.891,64
		82.041.642,98	80.154.608,59
III.	Finanzanlagen		
	Anteile an verbundenen Unternehmen	39.880,77	39.880,77
		82.103.169,46	80.233.541,88
B. Umlaufvermögen			
I.	Andere Vorräte		
	1. Unfertige Leistungen	3.826.912,41	3.819.050,62
	2. Andere Vorräte	15.320,30	20.718,37
		3.842.232,71	3.839.768,99
II.	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
	1. Forderungen aus Vermietung	99.304,71	58.903,18
	2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	68.972,77	81.271,95
	3. Forderungen gegen Gesellschafter	226,13	14.457,00
	4. Sonstige Vermögensgegenstände	137.975,35	25.285,27
		306.478,96	179.917,40
III.	Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
	1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	3.435.555,20	2.570.915,04
	2. Bausparguthaben	910.453,33	857.863,68
		4.346.008,53	3.428.778,72
		8.494.720,20	7.448.465,11
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
	Andere Rechnungsabgrenzungsposten	41.627,63	94.767,90
		41.627,63	94.767,90
		90.639.517,29	87.776.774,89

Bilanz zum 31. Dezember 2022

PASSIVA

		Geschäftsjahr €	Vorjahr €
A. Eigenkapital			
I.	Gezeichnetes Kapital	3.400.000,00	3.400.000,00
II.	Kapitalrücklage	1.460.457,01	1.460.457,01
III.	Gewinnrücklagen		
1.	Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	18.621.757,05	18.621.757,05
2.	Satzungsmäßige Rücklage	3.260.647,47	2.459.225,21
3.	Andere Gewinnrücklagen	20.566.129,77	18.236.142,00
		42.448.534,29	39.317.124,26
IV.	Bilanzgewinn	3.205.689,04	2.329.987,77
		50.514.680,34	46.507.569,04
B. Rückstellungen			
1.	Rückstellungen für Pensionen	129.875,00	133.200,00
2.	Steuerrückstellungen	169.565,35	0,00
3.	Sonstige Rückstellungen	303.169,04	318.307,00
		602.609,39	451.507,00
C. Verbindlichkeiten			
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	33.986.274,04	36.067.884,28
2.	Erhaltene Anzahlungen	4.440.241,51	3.669.620,48
3.	Verbindlichkeiten aus Vermietung	15.619,28	13.384,80
4.	Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	1.047,89	1.047,89
5.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	780.370,89	807.152,05
6.	Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	143.634,48	128.257,75
7.	Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	996,00	147,00
8.	Sonstige Verbindlichkeiten	27.732,64	24.992,09
	davon aus Steuern € 23.589,68 (Vorjahr € 19.345,30) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 0,00 (Vorjahr € 225,98)		
		39.395.916,73	40.712.486,34
D. Rechnungsabgrenzungsposten			
		126.310,83	105.212,51
		90.639.517,29	87.776.774,89

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2022

		Geschäftsjahr €	Vorjahr €
1.	Umsatzerlöse		
	a) aus der Hausbewirtschaftung	13.210.109,51	12.685.984,19
	b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	376.720,05	188.706,98
		13.586.829,56	12.874.691,17
2.	Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	7.861,79	273.269,17
3.	Andere aktivierte Eigenleistungen	55.530,00	51.937,89
4.	Sonstige betriebliche Erträge	2.401.164,72	1.905.207,44
5.	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
	a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	5.781.854,86	5.579.072,81
	b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	8.572,41	8.909,31
		5.790.427,27	5.587.982,12
6.	Personalaufwand		
	a) Löhne und Gehälter	1.541.292,36	1.561.765,59
	b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung € 18.413,70 (Vorjahr € 18.499,32)	330.053,59	333.508,26
		1.871.345,95	1.895.273,85
7.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	3.187.094,16	3.456.166,62
8.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	407.623,79	479.517,40
9.	Erträge aus Beteiligungen (davon aus verbundenen Unternehmen € 130.000,00; Vorjahr € 98.800,00)	130.000,00	98.800,00
10.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	4.799,09	4.799,31
11.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon aus Abzinsung € 2.619,00; Vorjahr € 2.586,00)	684.636,97	821.793,99
12.	Steuern vom Einkommen und Ertrag	234.298,53	48.157,26
13.	Ergebnis nach Steuern	4.010.758,49	2.919.813,74
14.	Sonstige Steuern	3.647,19	7.329,03
15.	Jahresüberschuss	4.007.111,30	2.912.484,71
16.	Einstellung in die satzungsmäßigen Rücklagen	801.422,26	582.496,94
17.	Bilanzgewinn	3.205.689,04	2.329.987,77

Verbindlichkeitspiegel zum 31. Dezember 2022

		Restlaufzeit			
		Gesamt in €	unter 1 Jahr in €	1–5 Jahre in €	über 5 Jahre in €
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	33.986.274,04	3.825.333,20	13.677.307,42	16.483.633,42
	Vorjahr	36.067.884,28	3.612.218,72	14.575.867,78	17.879.797,78
2.	Erhaltene Anzahlungen	4.440.241,51	4.440.241,51		
	Vorjahr	3.669.620,48	3.669.620,48		
3.	Verbindlichkeiten aus Vermietung	15.619,28	15.619,28		
	Vorjahr	13.384,80	13.384,80		
4.	Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	1.047,89	1.047,89		
	Vorjahr	1.047,89	1.047,89		
5.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	780.370,89	780.370,89		
	Vorjahr	807.152,05	807.152,05		
6.	Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	143.634,48	143.634,48		
	Vorjahr	128.257,75	128.257,75		
7.	Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	996,00	996,00		
	Vorjahr	147,00	147,00		
8.	Sonstige Verbindlichkeiten	27.732,64	27.732,64		
	Vorjahr	24.992,09	24.992,09		
Gesamt		39.395.916,73	9.234.975,89	13.677.307,42	16.483.633,42
	Vorjahr	40.712.486,34	8.256.820,78	14.575.867,78	17.879.797,78

Anlagespiegel für den Zeitraum

		Anschaffungs- und Herstellungskosten (Angaben in €)						
		Anfangs- bestand	Zugänge	Abgänge	Zuschüsse	Um- buchung Zugang	Um- buchung Abgang	Endstand
		01.01.2022						31.12.2022
I.	Immaterielle Vermögensgegenstände	259.416,67	10.934,31	199,92				270.151,06
II.	Sachanlagen							
1.	Grundstücke mit Wohnbauten	156.189.816,49	14.900,17				-2.966,58	156.201.750,08
2.	Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	11.425.806,06	136.605,53			45.868,86		11.608.280,45
3.	Grundstücke ohne Bauten	910.970,13					-149.028,10	761.942,03
4.	Bauten auf fremden Grundstücken	19.975,26						19.975,26
5.	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	900.481,20	52.604,33	4.453,82				948.631,71
6.	Anlagen im Bau	42.902,28	2.496.629,05			181.319,61	-42.902,28	2.677.948,66
7.	Bauvorbereitungskosten	262.891,64	82.537,28				-32.291,51	313.137,41
		169.752.843,06	2.783.276,36	4.453,82	0,00	227.188,47	-227.188,47	172.531.665,60
III.	Finanzanlagen							
	Anteile an verbundenen Unternehmen	39.880,77						39.880,77
	Anlagevermögen insgesamt	170.052.140,50	2.794.210,67	4.653,74	0,00	227.188,47	-227.188,47	172.841.697,43

1. Januar 2021 bis 31. Dezember 2022

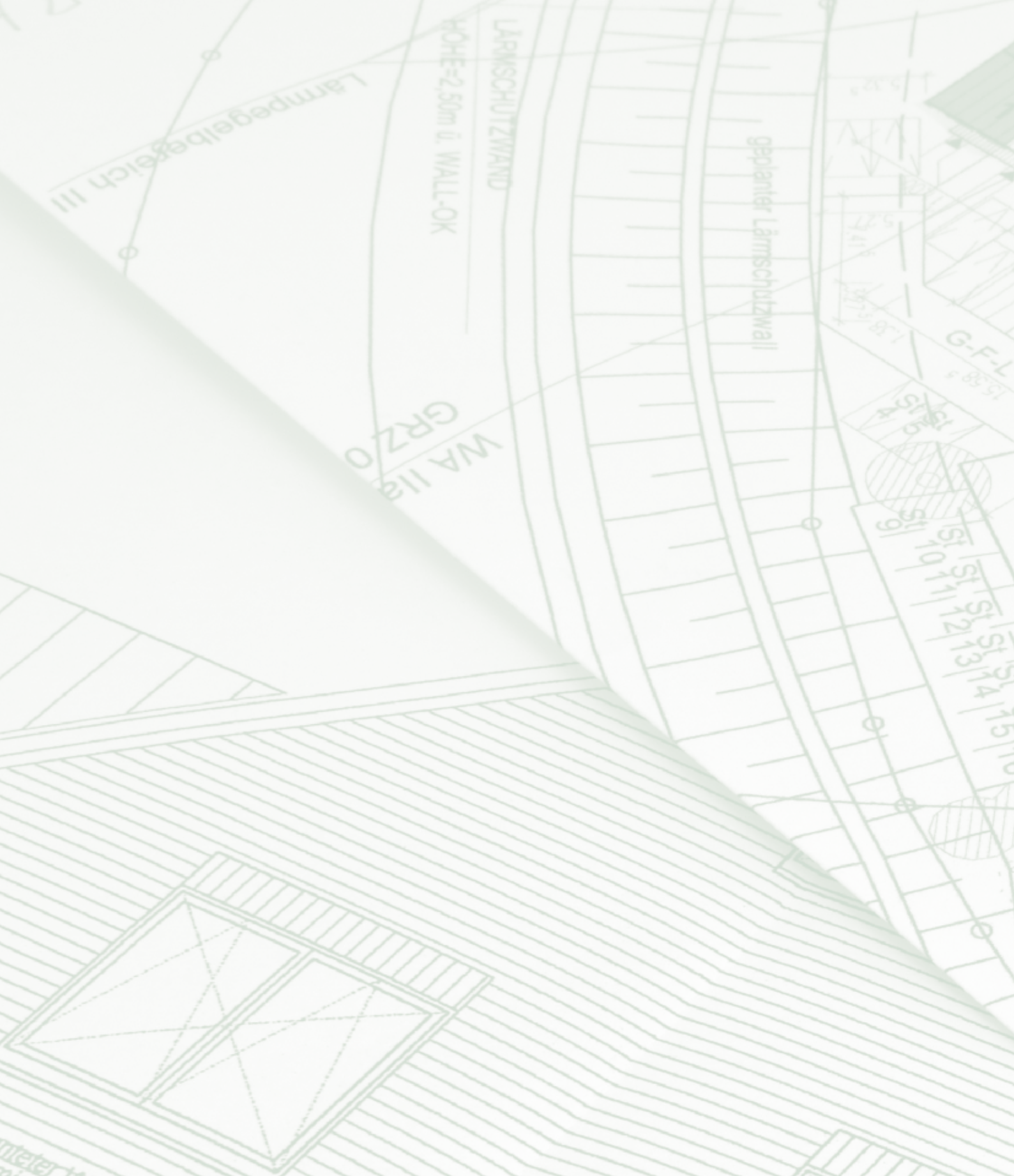
Abschreibungen (Angaben in €)								Buchwerte (Angaben in €)	
Anfangs- bestand	Abschrei- bungen des Geschäfts- jahres	Änderungen der Abschreibungen in Zusammenhang mit					Endbestand	31.12.2022	31.12.2021
		Zugängen	Zuschrei- bungen	Abgängen	Um- buchung Zugang	Um- buchung Abgang			
01.01.2022							31.12.2022	31.12.2022	31.12.2021
220.364,15	28.341,12			199,92			248.505,35	21.645,71	39.052,52
84.452.121,75	2.877.006,47		2.245.825,00				85.083.303,22	71.118.446,86	71.737.694,74
4.375.792,17	216.941,57		10.615,72				4.582.118,02	7.026.162,43	7.050.013,89
42.248,14	1.085,80		6.075,00				37.258,94	724.683,09	868.721,99
19.975,26							19.975,26	0,00	0,00
708.097,15	63.719,20			4.449,17			767.367,18	181.264,53	192.384,05
0,00							0,00	2.677.948,66	42.902,28
0,00							0,00	313.137,41	262.891,64
89.598.234,47	3.158.753,04	0,00	2.262.515,72	4.449,17	0,00	0,00	90.490.022,62	82.041.642,98	80.154.608,59
								39.880,77	39.880,77
89.818.598,62	3.187.094,16	0,00	2.262.515,72	4.649,09	0,00	0,00	90.738.527,97	82.103.169,46	80.233.541,88

Kennzahlenvergleich

		WOBAG			Branche *)
		2020	2021	2022	2021
1. Bestandsdaten		31.12.	31.12.	31.12.	
	Wohnungen	2.529	2.522	2.524	
	Gewerbe	78	76	73	
	Stellplätze und Garagen	1.360	1.321	1.322	
		m²	m²	m²	
	Wohnfläche	140.410	139.758	140.069	
	Gewerbefläche	10.612	10.933	10.602	
2. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		€/m²	€/m²	€/m²	€/m²
	Durchschnittliche monatliche Sollmiete	5,36	5,45	5,53	5,08
	Durchschnittliche monatliche Wohnungs-Sollmiete	5,17	5,24	5,29	4,94
	Durchschnittliche monatliche Betriebskosten	2,06	2,23	2,23	2,05
3. Vermietungssituation		%	%	%	%
	Fluktuationsrate	9,4	7,8	9,7	9,8
	Neuvermietungen zu Kündigungen	93,3	92,3	125,7	98,0
	Erlösschmälerungen Sollmiete	6,2	6,8	6,2	6,7
	Erlösschmälerungen Wohnungs-Sollmiete	7,2	7,6	6,8	-
	Leerstandsquote bei Wohnungen	9,0	9,2	6,6	8,3
4. Instandhaltung und Investitionen		€/m²	€/m²	€/m²	€/m²
	Instandhaltungskostensatz	13,69	13,70	13,78	13,63
	aktivierte Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwendungen	32,24	21,52	14,77	15,46
	Investitionen in den Bestand	33,35	21,93	31,88	-
5. Produktivität und Kosten		€/VE	€/VE	€/VE	€/VE
	Verwaltungskostensatz	563	555	551	401
		€/m²	€/m²	€/m²	€/m²
	EBITDA	35,93	35,22	37,90	32,74
6. Rentabilitätskennzahlen		%	%	%	%
	Verhältnis Zinsaufwand/Nettokaltmiete	10,6	9,0	7,3	8,2
	Anteil des Kapitaldienstes an der Nettokaltmiete	48,8	47,1	45,5	42,2
	Eigenkapitalrentabilität	3,3	6,4	8,4	4,6
		Faktor	Faktor	Faktor	Faktor
	Mietenmultiplikator	8,6	8,6	8,3	7,9
7. Vermögens- und Finanzierungskennziffern		%	%	%	%
	Eigenkapitalquote	49,8	53,0	55,7	47,8
		€/m²	€/m²	€/m²	€/m²
	Restbuchwerte der Grundstücke und Gebäude	516	523	519	451
	Objektverschuldung	257	239	226	240
	Cashflow je m ²	28,96	29,88	32,59	27,83
		Jahre	Jahre	Jahre	Jahre
	Dynamischer Verschuldungsgrad	8,4	7,5	6,6	8,0

*) Betriebsvergleich vtw., für mittelgroße Gesellschaften mit bis 3.000 eigene Einheiten (Mittelwert)





WOBAG

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