



WOBAG
wohnen.leben.wohlfühlen



Tätigkeitsbericht
und Geschäftszahlen

2023



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	10
1.5.	Bestandsbewirtschaftung, Vermietungssituation und Leerstand	12
1.6.	Sollmiete, Erlösschmälerungen und Mietrückstände	20
1.7.	Mietenverwendung	22
1.8.	Investitionen	23
1.9.	Investitionsvorbereitungen	24
1.10.	Sonstige Geschäftsvorgänge	27
1.11.	Abrissmaßnahmen	27
1.12.	Betriebliche Organisation	27
1.13.	Sonstiges	27

2. Lage der Gesellschaft

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

3. Ausblick 31

Auszug aus dem Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2023

Bilanz zum 31.12.2023	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

Ingo Götze

Stadtrat Saalfeld

Martin Spitzer

Stadtrat Saalfeld

Verena Sigmund

Stadträtin Saalfeld

1.3. Gesamtwirtschaftliche und regionale Rahmenbedingungen

Konjunkturelle Entwicklung

Die Prognosen für die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland im Jahr 2023 haben sich nicht erfüllt. Statt eines, wenn auch geringen Wachstums, ist nunmehr ein Rückgang zu verzeichnen. Laut einer ersten Schätzung des Statistischen Bundesamts ging das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2023 um 0,3 % im Vergleich zum Vorjahr zurück. Ein Jahr zuvor hatte es nach jüngsten Berechnungen noch 1,9 % Wachstum gegeben. Die trotz einiger Rückgänge nach wie vor hohen Preise, ungünstige Finanzierungsbedingungen durch steigende Zinsen und eine geringere Nachfrage aus dem In- und Ausland dämpften die Konjunktur, sodass sich die Erholung der deutschen Wirtschaft im Jahr 2023 nicht fortsetzte.

Die Entwicklung der Bruttowertschöpfung verlief im Jahr 2023 in den einzelnen Wirtschaftsbereichen unterschiedlich: Die Wirtschaftsleistung im Produzierenden Gewerbe (ohne Baugewerbe) ging insgesamt deutlich um 2,0 % zurück. Die Bauinvestitionen sanken im Jahr 2023 preisbereinigt um 2,1 %. Neben den hohen Baupreisen wirkten sich die spürbar gestiegenen Bauzinsen aus, die insbesondere den Wohnungsbau bremsten. Positive Signale kamen lediglich vom Ausbaugewerbe, was unter anderem an den stark nachgefragten energetischen Sanierungen gelegen haben dürfte.

Der private Konsum nahm im Jahr 2023 preisbereinigt um 0,8 % gegenüber dem Vorjahr ab und entfernte sich damit wieder vom Vorkrisenniveau des Jahres 2019 (-1,5 %). Dies dürfte vor allem auf die hohen Verbraucherpreise zurückzuführen sein.

Entwicklung der Verbraucherpreise

Im Jahr 2023 schwächte sich die durchschnittliche Jahresteu-erungsrate mit 6,2 % ab, ist aber weiterhin auf einem sehr hohen Niveau. Im Jahr 2022 betrug sie 7,5 %. Nach Mitteilung des Thüringer Landesamtes für Statistik stiegen die Verbraucherpreise im Jahr 2023 auf einen durchschnittlichen Index von 117,8 (Basis 2020=100). Infolge des russischen Angriffskrieges in der Ukraine stiegen die Preise der Energieprodukte Strom, Gas und Fernwärme spürbar an. Hinzu kamen Materialknappheit, Lieferengpässe und gestiegene Arbeitskosten. Diese spiegelten sich in der Entwicklung der Verbraucherpreise wider.

Die Preise für Energie (Haushaltsenergie und Kraftstoffe) stiegen seit 2020 um 51,0 %. Im Vergleich zum Jahr 2022 erhöhten sich die Preise der Energieprodukte um durchschnittlich 6,3 %.

Die Preisentwicklung der Energieprodukte verlief jedoch sehr unterschiedlich. Deutlich teurer wurden Fernwärme (+22,4 %), Strom (+20,9 %), Gas, einschließlich Betriebskosten (+15,2 %) sowie feste Brennstoffe (+12,6 %). Günstiger als im Vorjahr wurden Heizöl, einschließlich Betriebskosten (-7,7 %) und Kraftstoffe (-5,1 %).

Konjunkturaussichten

Die Prognosen führender Wirtschaftsinstitute und des Sachverständigenrats zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, der die Regierung berät, gehen für das Jahr 2024 deutlich auseinander. So erwartet das Institut der deutschen Wirtschaft (IW) angesichts der weltweiten Krisen und des Streits um den Bundeshaushalt einen Rückgang des BIP um voraussichtlich 0,5 %. Für diese Prognose untersuchten Forscher des IW insbesondere die Auswirkungen entfallender Staatsausgaben von 20 Mrd. Euro.

Das IW erwartet keine Senkung der Zinsen und rechnet deshalb mit einem weiteren schwierigen Jahr für die Bauwirtschaft. Im Bereich der Dienstleistungen sehen sie für 2024 einen leichten Aufwärtstrend, da bei der Inflation mit Entspannung gerechnet wird. So werden die Verbraucherpreise voraussichtlich mit durchschnittlich 3 % nur noch halb so stark steigen wie 2023.

Der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung prognostizierte in seinem Jahresgutachten 2023/2024 ein Plus von 0,7 % für das Jahr 2024. Im Jahr 2023 bremsten rückläufige Konsumausgaben das Wachstum der deutschen Wirtschaft. Im Jahr 2024 dürften eine sinkende Inflation und steigende Einkommen zu einer verhaltenen Erholung führen.

Die Prognose unterliegt angesichts der Unsicherheit über das private Ausgabeverhalten und die Weltkonjunktur sowie der unsicheren Wirkung der Geldpolitik erheblichen Abwärtsrisiken. So könnten eine ausbleibende Erholung in China, eine Verschärfung der weltpolitischen Lage, ein erneuter Anstieg der Energiepreise, eine stärkere Dämpfung der Nachfrage durch die Geldpolitik als erwartet oder ein zurückhaltendes Ausgabeverhalten der Verbraucher das Wachstum bremsen.

Auch das ifo-Institut geht von einer Erholung der deutschen Wirtschaft, wenn auch langsamer als bisher erwartet, aus. Der Rückgang der Inflation, steigende Löhne und hohe Beschäftigungsraten steigern die Kaufkraft. Dadurch sollte die gesamtwirtschaftliche Nachfrage wieder zulegen und das preisbereinigte BIP im Jahr 2024 voraussichtlich um 0,9 % steigen. Im Jahr 2025 dürfte sich die Konjunktur dann normalisieren.

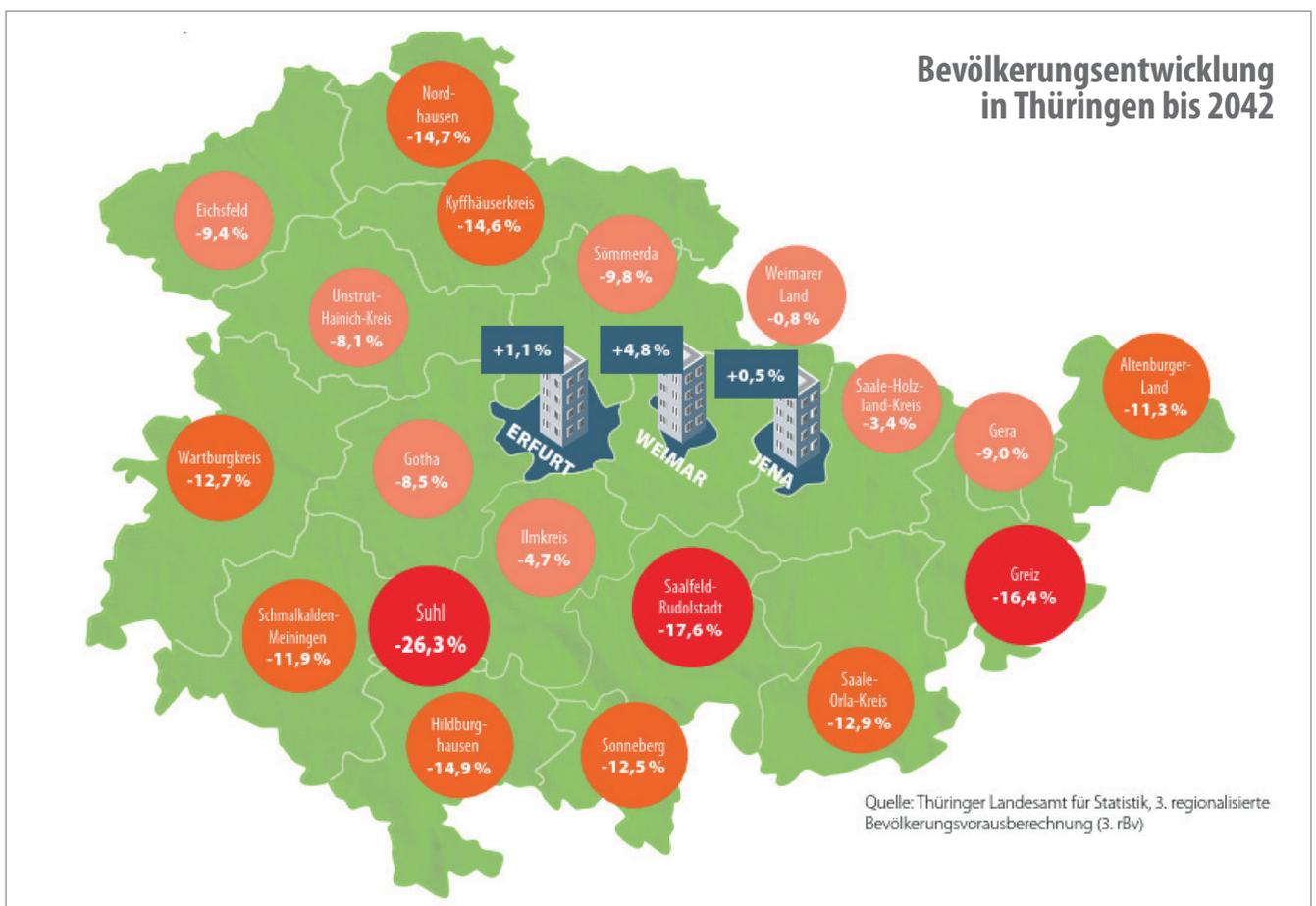
Demografische Entwicklung

Die Bevölkerung in Deutschland ist im Jahr 2022 um 1,3 % (+1.122.000 Personen) gewachsen. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilte, lebten zum Jahresende 2022 gut 84,4 Millionen Personen in Deutschland. Damit lebten hierzulande so viele Menschen wie noch nie am Ende eines Jahres. Diese Entwicklung ist auf einen deutlichen Anstieg der Nettozuwanderung auf 1.455.000 zurückzuführen (2021: 329.000), vor allem bedingt durch die Fluchtbewegungen aus der Ukraine. Gleichzeitig sind auch im Jahr 2022 wie in den Vorjahren mehr Menschen gestorben als geboren wurden: Der Überschuss der Sterbefälle über die Zahl der Geburten stieg weiter auf 327.000 (2021: 228.000).

Am 30. September 2023 hatte Thüringen eine Bevölkerung von 2.123.783 Personen. Damit reduzierte sich nach vorläufigen Ergebnissen des Thüringer Landesamtes für Statistik die Bevölkerungszahl seit Jahresbeginn bis zum 30. September 2023 um 3.063 Personen bzw. um 0,1 %. Im Vergleich zum 30. September 2022 nahm die Bevölkerung Thüringens um 2.436 Personen bzw. ebenfalls um 0,1 % ab. Von Januar bis September 2023 wurden in Thüringen 9.812 Kinder geboren. Im selben Zeitraum starben 22.652 Menschen. Ein Wanderungsgewinn von 9.954 Personen im selben Zeitraum konnte dies nicht ausgleichen. Die Entwicklung in den einzelnen Kreisen und kreisfreien Städ-

ten verlief nicht einheitlich. Den größten Einwohnergewinn im Vergleich mit dem 30. September 2022 hatten die Städte Gera und Suhl mit jeweils 1,5 %. Die höchsten Einwohnerverluste mit jeweils -0,7 % verzeichneten die Kreise Hildburghausen, Greiz und der Saale-Orla-Kreis.

Die 3. regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung (3. rBv) des Thüringer Landesamtes für Statistik gibt einen detaillierten Ausblick auf die Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2042. Demnach wird sich die Thüringer Bevölkerung in den nächsten 20 Jahren weiter auf voraussichtlich noch 1.925.700 Einwohnerinnen und 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 aktuellen 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 Gestorbenen nicht schließen können.



Gravierend wird sich bis zum Jahr 2042 auch die Altersstruktur der Thüringer Bevölkerung weiter verändern. Sowohl die Anzahl der unter Zwanzigjährigen (-10 %) als auch die Anzahl der erwerbsfähigen Bevölkerung im Alter von 20 bis 65 Jahren (-14 %) wird absolut als auch anteilig zurückgehen. Demgegenüber steht eine Zunahme der Bevölkerungsgruppe der 65-Jährigen und älteren Mitbürger.

Für die Abschätzung künftiger Wohnraumbedarfe ist die Entwicklung der Zahl und der Struktur der Haushalte noch bedeutsamer als die Bevölkerungsentwicklung. Der Trend zu immer kleineren Haushalten wird aufgrund der veränderten Altersstruktur der Bevölkerung in Zukunft weiter anhalten. Die durchschnittliche Haushaltsgröße verringert sich von 1,92 Personen im Jahr 2022 auf 1,89 Personen im Jahr 2042. Gleichzeitig geht die Zahl der Haushalte in allen Haushaltsgrößengruppen um insgesamt 7,3 % oder 79.000 Haushalte auf 1,01 Millionen Haushalte zurück. Laut Thüringer Landesamt für Statistik werden die einzelnen Thüringer Kreise sehr unterschiedlich in Abhängigkeit von der Bevölkerungsentwicklung vom Rückgang der Haushaltszahlen betroffen sein. So werden die Städte Erfurt, Jena und Weimar, die wahrscheinlich bis 2042 Bevölkerungszuwächse verzeichnen werden, nicht mit einem Rückgang der Haushaltszahlen zu rechnen haben. Anders sieht es im ländlichen Raum aus. Dort werden die Haushaltszahlen teils gravierend zurückgehen.

Der Landkreis Saalfeld-Rudolstadt hatte am 30.06.2023 101.290 Einwohner (31.12.2022: 101.494). Die Ergebnisse der 3. rBv weisen für den Landkreis Saalfeld-Rudolstadt im Zeitraum 2022 bis 2042 einen Rückgang der Bevölkerung um 17,6 % aus. Das ist im Vergleich der Landkreise Thüringens die ungünstigste Entwicklung.

Die Stadt Saalfeld/Saale hatte am 31.12.2022 30.752 Einwohner (31.12.2021: 28.772). Davon sind ca. 28 % 65 Jahre und älter. Das Durchschnittsalter beträgt 48,3 Jahre.

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.

Regionaler Arbeitsmarkt

In der Region des Jobcenters Saalfeld-Rudolstadt belief sich die sozialversicherungspflichtige Beschäftigung Ende Juni 2023 auf 34.196 Erwerbstätige (Ende Dezember 2022: 34.414). Die Arbeitslosenquote bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen im Geschäftsstellenbereich betrug im Dezember 2023 6,0 % (Dezember 2022: 5,7 %).



Gebäude und Wohnungen

Die Wohnungsfortschreibung in Thüringen ergab für Ende 2022 einen Wohnungsbestand von 1.200.595 Wohnungen (einschließlich Wohnheime). Die Bestandsrechnung verzeichnete gegenüber Ende 2021 einen Zugang von 0,3 % bzw. 3.622 Wohnungen. Die durchschnittliche Wohnung in Thüringen hatte nach Mitteilung des Thüringer Landesamtes für Statistik eine reine Wohnfläche von 82,7 m². Rein rechnerisch kamen 1,8 Personen auf eine Wohnung (sog. durchschnittliche Belegungsdichte). Jedem Einwohner standen rechnerisch 2,4 Räume oder 46,7 m² Wohnfläche zur Verfügung.

Der Bestand an Wohngebäuden hat sich 2022 gegenüber dem Vorjahr auf 538.000 erhöht. 66,4 % der Wohngebäude waren Einfamilienhäuser, deren Bestand sich gegenüber dem Vorjahr um 1.523 Gebäude erhöhte. 17,5 % waren Zweifamilienhäuser (+ 144 Gebäude). Auf den Geschosswohnungsbau (ohne Wohnheime) entfielen 16,1 % (+ 181 Gebäude mit 1.383 Wohnungen). Ein Zugang an Wohnungen war in allen Wohnraumgrößen (einschließlich Küche) festzustellen. Den zahlenmäßig größten Zugang mit über 612 Wohnungen verzeichneten Wohnungen mit 3 Räumen. Bei 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.

Unter Berücksichtigung des Bevölkerungsstandes zum 31.12.2022 entfielen in Thüringen auf 1.000 Einwohner 564 Wohnungen, wobei es in den kreisfreien Städten 582 und in den Landkreisen 559 Wohnungen pro 1.000 Einwohner gab.

Branchenentwicklung

Zu Beginn des Jahres 2024 hatte der Verband der Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. (vtw) 227 Mitglieder, darunter 106 Bau- und Wohnungsgenossenschaften sowie 69 kommunale Wohnungsgesellschaften und Kommunen. Insgesamt haben die Wohnungsunternehmen im vtw Ende 2023 rund 264.000 Wohnungen, darunter 249.000 Wohnungen in ihrem Eigentum, bewirtschaftet.

Die Thüringer Wohnungsunternehmen haben seit 1991 rund 14,65 Mrd. Euro investiert. Rund 90 % der aufgewendeten Mittel flossen in den Wohnungsbestand. Der größte Teil, annähernd die Hälfte der Investitionen, entfiel auf Modernisierungsmaßnahmen. Der Anteil der Neubauinvestitionen ist mit 10 % erheblich.

Trotz der schwierigen Situation, insbesondere durch die hohen Bau- und Energiekosten, investierten die Unternehmen des vtw

im Jahr 2022 mit 473 Mio. Euro deutlich mehr als in den Vorjahren (2020: 443 Mio. Euro, 2021: 432 Mio. Euro). Wurden 2021 lediglich 57,2 Mio. Euro in Neubauprojekte investiert, so waren es 2022 immerhin 85,5 Mio. Euro. 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. Euro annähernd auf dem Niveau des Jahres 2021. Nach deutlichen Abstrichen bei der Modernisierung (2021: 156,4 Mio. Euro) stiegen die Investitionen hier im Jahr 2022 auf 170 Mio. Euro an. Für das Jahr 2023 stehen sogar 229 Mio. Euro in der Planung. Seit dem Hoch der Modernisierungsaktivitäten im Jahr 1995 sind mehr als 25 Jahre vergangen. Zunehmend verschleißten 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 2022 des vtw kennzeichnen die Branchenentwicklung in Thüringen:

Die mittlere monatliche Sollmiete (Median) der erfassten Unternehmen lag im Jahr 2022 für eigenen Wohnungen bei 5,20 Euro/m² (2021: 5,00 Euro/m²). Die Werte der einzelnen Unternehmen reichten von 4,02 Euro/m² in einem kleinen Unternehmen im ländlichen Raum bis 6,52 Euro/m² in einem Unternehmen mit einem besonderen Wohnungsbestand in einer großen Stadt.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete der im Dezember 2022 vermieteten Wohnungen in den Mitgliedsunternehmen des vtw ist im Jahr 2022 im Vergleich mit dem Vorjahr um 1,7 % auf 5,35 Euro/m² monatlich gestiegen (2021: 5,26 Euro/m²). Ganz anders ist die Entwicklung im Bereich der Betriebs- und Heizkosten verlaufen. Die Vorauszahlungen für kalte Betriebskosten im Dezember 2022 stiegen um 9,3 % auf 1,41 Euro/m² (2021: 1,29 Euro/m²) und die Vorauszahlungen für Heiz- und Warmwasserkosten um 58,5 % auf durchschnittlich 1,68 Euro/m² (vor Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Erdgas-Wärme-Soforthilfegesetz – EWSG) (2021: 1,06 Euro/m²).

Die Anteile der Kosten an der Bruttowarmmiete haben sich deutlich verschoben. 20 % der Zahlungen der Mieter entfielen im Jahr 2022 auf die Vorauszahlungen für Heizung und Warmwasser, weitere 17 % auf die Vorauszahlungen für kalte Betriebskosten. Der Anstieg der Vorauszahlungen für kalte Betriebskosten ist u. a. auf die Erhöhung des Mindestlohnes, aber auch auf Gebührensteigerungen für kommunale Dienstleistungen zurückzuführen.

Die Vermietungssituation weist im Jahr 2022 einige Besonderheiten auf. Dies wird insbesondere an der Wiedervermietungsquote, dem Verhältnis von neu abgeschlossenen zu gekündigten Mietverhältnissen, deutlich. Im Median aller beteiligten Unterneh-

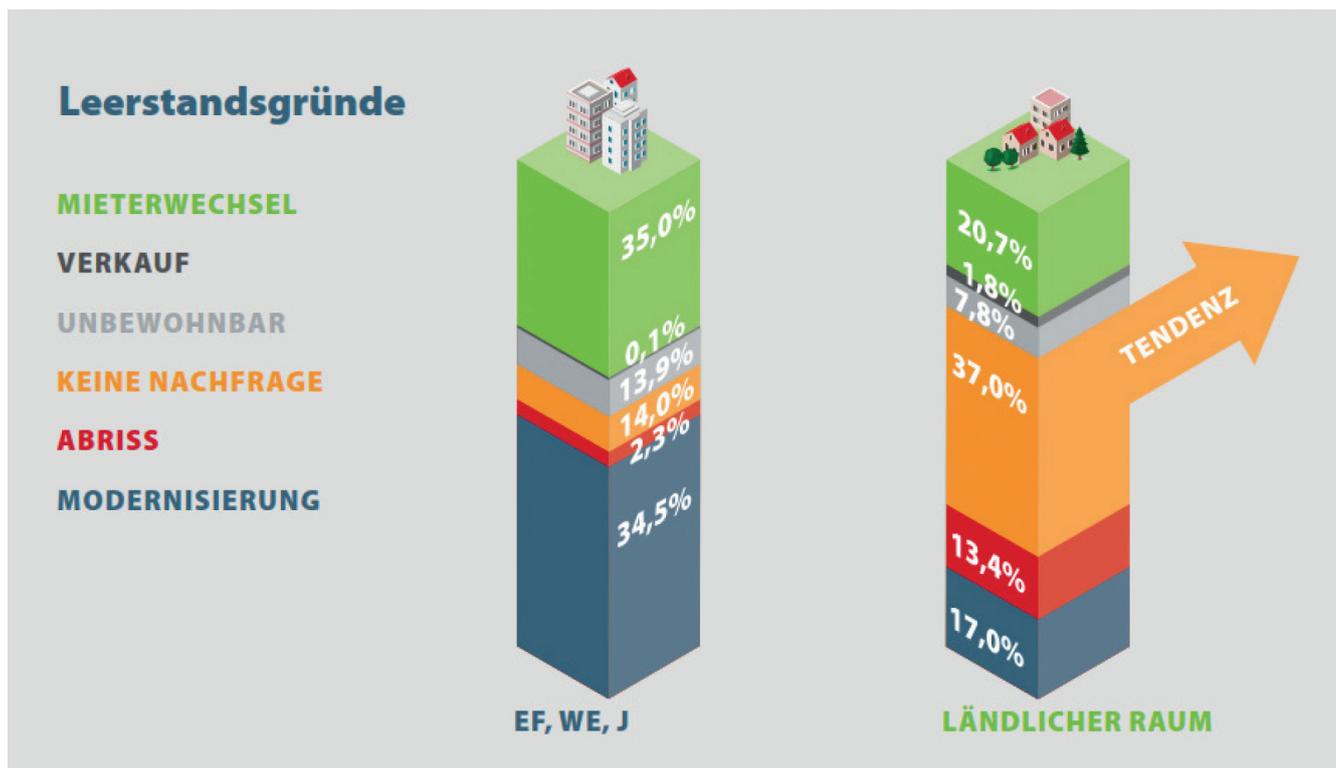
men wurden 103,1 %, im arithmetischen Mittel sogar 106,0 % erreicht. Es wurden also deutlich mehr Wohnungen erneut vermietet als gekündigt wurden. Korrespondierend damit ist die Leerstandsquote, insbesondere der Gesellschaften, deutlich von 9,2 % auf 6,6 % im Median gesunken. Im Durchschnitt konnte die Leerstandsquote der Gesellschaften von 9,5 % auf 8,3 % reduziert werden. Auch die Leerstandsquoten der Genossenschaften verringerten sich bzw. blieben im Fall der kleinen Genossenschaften annähernd konstant. Ursächlich für diese Entwicklung ist die große Anzahl geflüchteter Menschen, insbesondere aus der Ukraine. Wohnungen wurden sowohl an die Landkreise und Städte als auch direkt an die Geflüchteten vermietet.

Im Jahr 2022 kam es zu einem deutlichen Rückgang des Leerstandes um mehr als 2.500 Wohnungen auf nunmehr 21.270 bewirtschaftete Wohnungen. Die Leerstandsquote sank von 9 % auf 8,1 %, im ländlichen Raum sogar von 11,1 % auf 9,8 % (18.380 Wohnungen). In den Städten Erfurt, Jena und Weimar betrug der Rückgang 0,2-Prozentpunkte, von 4,0 % auf 3,8 % (2.890 Wohnungen). Die im vorigen Jahr getroffenen Aussagen, dass zum einen der ländliche Raum die größeren Kapazitäten für die Aufnahme ukrainischer Flüchtlinge hat und dass zum anderen die Städte Erfurt, Jena und Weimar schnell an ihre Grenzen zur Flüchtlingsaufnahme stoßen werden, haben sich somit bewahrheitet. Nach wie vor stehen allerdings 7.200 Wohnungen wegen mangelnder Nachfrage und 4.800 Wohnungen wegen Mieterwechsel leer.

Korrespondierend mit der Höhe der Leerstandsquoten haben sich auch die Erlösschmälerungsquoten betreffend Mieten und Umlagen in den Großengruppen der beiden Rechtsformen entwickelt. In der Gruppe der kleinen Genossenschaften lag die Spanne bei 0,4 % bis 11,1 %, mittelgroße Genossenschaften wiesen 0,5 % bis 18,5 % und große Genossenschaften 1,3 % bis 13,8 % aus. Ähnlich verhält es sich bei den kleinen und mittelgroßen Gesellschaften (0,9 % bis 25,4 %) sowie großen Gesellschaften (2,7 % bis 16,5 %).

Die Fluktuationsrate, d. h. das Verhältnis der gekündigten Wohnungen zum Gesamtbestand, hat sich im Vergleich zum Vorjahr nur marginal verändert (Median 8,1 %, arithmetisches Mittel 8,2 %). Im Durchschnitt wiesen die Genossenschaften eine Fluktuationsrate von 7,9 % (Median: 7,7 %), die Gesellschaften von 9,2 % (Median: 9,3 %) aus.

Der Median des Instandhaltungskostensatzes ist von 16,78 Euro/m² deutlich auf 17,75 Euro/m² pro Jahr angestiegen. Auch das arithmetische Mittel erhöhte sich im Jahr 2022 von 17,49 Euro/m² auf 18,12 Euro/m². Die Spannweite reichte von 3,47 Euro/m² bis zu 46,09 Euro/m². Der Anstieg dürfte auf zwei Hauptgründe zurückzuführen sein: Zum einen steigt mit der Alterung der Bauteile von Jahr zu Jahr die Notwendigkeit von Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, zum anderen schlugen sich die steigenden Preise für Baustoffe und Energie sowie gestiegene Löhne nieder.



Quelle: vtw, Ländlicher Raum – Zahlen, Daten, Fakten aus Thüringen 2023

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 2022 im Durchschnitt der Unternehmen 29,92 Euro/m². Der Median lag bei 29,09 Euro/m². Im Vergleich zum Vorjahr haben sich nur marginale Veränderungen ergeben.

Der Anstieg des Zinsniveaus ab Sommer 2022 hat sich bisher noch nicht gravierend auf die entsprechenden Kennzahlen des Betriebsvergleichs niedergeschlagen. Auch im Jahr 2022 ist die Zinsquote, d. h. das Verhältnis der zu leistenden Zinsen zu den vereinnahmten Mieten (Istmiete), weiter gesunken, allerdings deutlich schwächer als in den Vorjahren. Der Median ging auf 4,5 % (2021: 5,2 %), der arithmetische Mittelwert auf 5,3 % (2021: 6,1 %) zurück.

Im Durchschnitt der Genossenschaften belief sich die Kapitaldienstquote 2022 auf 31,1 % (2021: 31,9 %), im Durchschnitt der Gesellschaften wurden 35,5 % (2021: 37,3 %) ausgewiesen. Die durchschnittlich höhere Verschuldung der Gesellschaften sowie die Schuldenfreiheit einiger Genossenschaften schlagen sich hier nieder.

Die positive Entwicklung der Eigenkapitalquoten hat sich im Jahr 2022 fortgesetzt. Die Werte von Median und arithmetischem Mittelwert unterscheiden sich nur wenig. Sie lagen bei 65,3 % bzw. 63,8 %. Im Jahr 2012 betrug der Median der Eigenkapitalquoten 46,7 %.

Die Thüringer Wohnungswirtschaft hat sich auch in Krisenzeiten als ein robuster Wirtschaftszweig erwiesen. Die wirtschaftliche Basis der Mehrzahl der Wohnungsunternehmen ist nach wie vor stabil. Daran haben die sich verschlechternden Rahmenbedingungen vorerst wenig geändert. Das Jahr 2022 war eines der schwierigsten Jahre seit 1989. Es stellte die Unternehmen und ihre Mieter vor große Herausforderungen. Im Frühjahr 2022 war durchaus nicht sicher, ob Deutschland ohne nennenswerte Ausfälle in den Bereichen Strom- und Wärmeversorgung die kommenden 12 Monate überstehen würde. Notfallpläne wurden auch von den Wohnungsunternehmen erarbeitet. Der effiziente Betrieb von Heizungen und sonstigen haustechnischen Anlagen stand wegen der hohen Energiekosten im Fokus der Unternehmen.

Die positive Entwicklung der vergangenen Jahre hat sich in Teilbereichen abgeschwächt bzw. stagnierte. So gingen Zins- und Kapitaldienstquoten weniger stark als in der Vergangenheit zurück. Investitionen stiegen nicht in dem Maß technischer Erfordernisse und politischer Ziele.

Vor dem Hintergrund des andauernden Krieges in der Ukraine, weiteren geopolitischen Krisenherden mit erheblichen Einflüssen auf Europa, anhaltend hohen Energiepreisen, Inflation, gestiegenen Zinsen, Fachkräftemangel, zurückgefahrener Förderung für viele Wirtschaftsbereiche und dem anhaltenden Flüchtlingszustrom steht die Branche vor enormen Herausforderungen:

- Klimaneutralität im Gebäudebestand bis 2045
- Umbau der Wärme- und Energieversorgung
- barrierefreier Umbau und Neubau von Wohnungen
- Zweite Sanierungswelle
- Stadttumbau und soziale Quartiersentwicklung
- Digitalisierung im Gebäudebestand

Die Wohnungsunternehmen können weder in urbanen noch in ländlichen Räumen wie Thüringen diese Herausforderungen aus eigener Kraft umsetzen. Hierzu bedarf es ausgewogener Finanzierungsbestandteile, insbesondere staatliche Zuschüsse.

Basis der wirtschaftlichen Tätigkeit der Unternehmen sind die Mieten. Bei stetig steigenden Anforderungen und damit Kosten ist es erforderlich, die Mieten angemessen anpassen zu können. Derzeitige gesetzgeberische Eingriffe in das Mietrecht führen jedoch zu einem Verzehr der finanziellen Leistungsfähigkeit der Branche. Diese äußert sich aktuell in einer deutlichen Investitionszurückhaltung. Die Auswirkungen auf verknüpfte Wirtschaftsbereiche sind erheblich.

1.4. Bestandsdaten der Gesellschaft

Am Ende des Geschäftsjahres 2023 bewirtschaftet die Gesellschaft 2.541 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 141.793,25 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 01.01.2023	2.524	140.068,94
Aufmaß		0,57
Zugang Neubau Käthe-Kollwitz-Straße 1	17	1.723,74
Bestand am 31.12.2023	2.541	141.793,25

Der Gewerbebestand ist im Vergleich zum 31.12.2022 unverändert.

Des Weiteren bewirtschaftet die Gesellschaft am 31.12.2023 131 Garagen und 1.210 Stellplätze.

Analyse des Wohnungsbestandes:

Bauweise	Wohnungen	Wohnfläche in m ²
monolithisch	361	25.694,40
monolithischer Blockbau	408	23.471,69
Blockbau, MP2	1.295	65.934,02
Plattenbau, WBS 70	477	26.693,14
	2.541	141.793,25

Baujahr	Wohnungen	Wohnfläche in m ²
bis 1948	434	27.119,19
1949 bis 1959	105	6.807,70
1960 bis 1970	837	45.852,17
1971 bis 1980	474	22.374,17
1981 bis 1990	349	18.789,33
ab 1991	342	20.850,69
	2.541	141.793,25

Wohngebiete	Wohnungen	Wohnfläche in m ²
Stadt	318	22.679,96
Obere Stadt	418	23.879,53
Gorndorf	1.560	81.015,30
Altsaalfeld	113	6.974,52
Beulwitz	104	5.428,59
Graba	28	1.815,35
	2.541	141.793,25

Wohnungsgrößen		Anteil
bis 45 m ²		22,2 %
über 45 m ² bis 60 m ²		43,7 %
über 60 m ² bis 80 m ²		27,0 %
über 80 m ² bis 100 m ²		4,6 %
über 100 m ²		2,5 %
		100,0 %
1-Raum-Wohnungen		16,2 %
2-Raum-Wohnungen		38,3 %
3-Raum-Wohnungen		36,9 %
4-Raum-Wohnungen und größer		8,6 %
		100,0 %

Sanierungsstand	Wohnungen	Wohnfläche in m ²
sanierter Bestand	2.149	118.205,82
unsanierter Bestand	323	18.459,60
Neubau	69	5.127,83
	2.541	141.793,25

Die Sanierung bzw. der Neubau umfasst 2.218 Wohnungen und wurde in folgenden Zeiträumen durchgeführt:

	Wohnungen	Anteil
bis 2004	1.888	85,1 %
2005 bis 2014	267	12,1 %
2015 bis 2019	38	1,7 %
ab 2020	25	1,1 %
	2.218	100,0 %

Bei ca. 85 % dieser Wohnungen liegt die Sanierung und der Neubau 20 Jahre und mehr zurück.

1.5. Bestandsbewirtschaftung, Vermietungssituation und Leerstand

Die Vermietungsquote am Ende des Geschäftsjahres 2023 betrug 93,5 % (Vorjahr: 93,4 %) bezogen auf den Wohnungsbestand. Im Berichtsjahr stehen 269 Neuvermietungen von Wohnungen 255 Beendigungen von Wohnraummietverhältnissen gegenüber. Somit beträgt die Wiedervermietungsquote 105,5 %.

Die Gesellschaft kann eine langfristige Mieterbindung verzeichnen. Am 31.12.2023 betrug der Anteil der Mietverträge über Wohnraum mit einer Laufzeit von mindestens 10 Jahren im Verhältnis zu allen Mietverträgen der Gesellschaft 45 %, der Anteil der Mietverträge mit einer Laufzeit von mindestens 25 Jahren beträgt 13 %. 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 749 Mietinteressenten geführt. Es wurden 888 Mietangebote erstellt und 538 Wohnungsbesichtigungen durchgeführt. Das entspricht ca. 3,5 Angeboten sowie ca. 2,1 Besichtigungen je Arbeitstag im Berichtsjahr. 192 Interessenten beendeten ihre Wohnungssuche, da sie entweder nicht mehr umziehen wollten (100), zu einem anderen Anbieter wechselten (85) oder Saalfeld verlassen haben (7). Nicht immer können alle Wünsche der Interessenten realisiert werden. So weicht die Anzahl der im Berichtsjahr registrierten Mietinteressenten erheblich von der Anzahl der abgeschlossenen Mietverträge ab. Die Folgen des Krieges in der Ukraine hatten im Jahr 2023 deutlichen Einfluss auf die Wohnungsnachfrage.

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
2020	18 %	42 %	27 %	13 %
2021	21 %	39 %	27 %	13 %
2022	21 %	38 %	28 %	13 %
2023	20 %	40 %	28 %	12 %

Wie in den Vorjahren gibt es auch im Geschäftsjahr 2023 nur geringe Abweichungen zu den gewünschten Wohnraumgrößen. Hierbei hat der Konflikt in der Ukraine keine spürbaren Auswirkungen,

da sowohl alleinstehende, als auch Paare mit und ohne Kindern aus dem Kriegsgebiet flüchten und für ihre jeweilige Haushaltsgröße angemessenen Wohnraum suchen.

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
2020	26 %	41 %	26 %	7 %
2021	24 %	40 %	32 %	4 %
2022	26 %	34 %	34 %	6 %
2023	23 %	36 %	35 %	6 %

Der durch die Gesellschaft vorgehaltene Wohnungsbestand wird in Bezug auf die Größe der bestehenden Nachfrage weitestgehend gerecht. Ca. 54 % des Wohnungsbestandes der Gesellschaft

sind 1- und 2-Raum-Wohnungen, ca. 37 % sind 3-Raum-Wohnungen.

Für die Vermietung von Wohnraum sind die Bonität 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 €
2020	32 %	10 %	20 %	14 %	10 %	6 %	8 %
2021	28 %	9 %	20 %	16 %	12 %	6 %	9 %
2022	41 %	5 %	15 %	13 %	9 %	4 %	13 %
2023	42 %	4 %	11 %	14 %	9 %	7 %	13 %

Der Anteil der Mietinteressenten, deren Einkommen unter dem pfändungsfreien Existenzminimum liegt, ist nahezu gleichgeblieben. Der Anstieg bei Mietinteressenten mit einem Einkommen über 2.500 € ist maßgeblich mit der Vermietung des Neubaus Käthe-Kollwitz-Straße 1 zu begründen.

Ca. 57 % aller Mietinteressenten verfügen über ein monatliches Nettoeinkommen bis 1.500,00 € (inkl. Personenkreis mit staatli-

chen Transferleistungen), dieser Anteil ist gegenüber dem Vorjahr (61 %) leicht gesunken. Mietinteressenten, deren Einkommen mehr als 2.500,00 € beträgt, fragen nach Wohnraum mit einem Anteil von 20 % 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	Obere Stadt	Gorndorf	Altsaalfeld	Beulwitz	Graba
2020	22 %	26 %	26 %	12 %	6 %	8 %
2021	23 %	26 %	22 %	13 %	6 %	10 %
2022	21 %	22 %	32 %	11 %	5 %	9 %
2023	19 %	22 %	37 %	10 %	4 %	8 %

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 37 % aller Mietinteressenten diesen Stadtteil als bevorzugten Wohnstandort nach. Tatsächlich kamen ca. 65 % aller für das Berichtsjahr geschlossenen Mietverträge für Wohnungen in Gorndorf zustande. Dies ist zum großen Teil dem hohen Bedarf an Wohnraum zur Unterbringung von Geflüchteten aus

der Ukraine geschuldet. Nahezu alle ukrainischen Interessenten konnten im Wohngebiet Gorndorf mit einer Wohnung versorgt werden.

Der weiterhin hohen Nachfrage nach Wohnungen im Stadtzentrum und in der Oberen Stadt (41 %) konnte die Gesellschaft durch den Neubau in der Käthe-Kollwitz-Straße 1 teilweise gerecht werden. Insgesamt kamen ca. 27 % 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
2020	12 %	18 %	59 %	4 %	7 %	0 %
2021	13 %	21 %	55 %	6 %	5 %	0 %
2022	7 %	11 %	76 %	2 %	4 %	0 %
2023	16 %	12 %	65 %	3 %	4 %	0 %

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

Für ältere Interessenten ist die barrierereduzierte oder barrierefreie Erreichbarkeit der Wohnung wichtig, insbesondere dann, wenn sich die Wohnung über dem 1. Obergeschoss befindet. Die Gesellschaft verfügt über mehr ca. 640 Wohnungen in verschiedenen Wohngebieten, die mit einem Aufzug erreichbar sind. Immer wichtiger wird gerade für ältere Interessenten auch die Barrierereduzierung innerhalb der Wohnung, um diese möglichst lange und selbstbestimmt nutzen zu können. Dabei dominiert der Wunsch nach einer möglichst bodengleichen Dusche. Mit gezielten Einzelmodernisierungen in leeren aber auch bewohnten Wohnungen, teilweise mit finanzieller Beteiligung des Mieters, entspricht die Gesellschaft diesem Trend. Darüber hinaus werden diese Anforderungen bei der Planung neuer Investitionen berücksichtigt.

Ein KFZ-Stellplatz in der Nähe der Wohnung ist ein weiteres wichtiges Kriterium für die Vermietung von Wohnraum. Die Gesellschaft verfügt über ausreichend Stellplätze. Eine Nachfrage der Mieter nach KFZ-Stellplätzen mit Elektro-Ladeinfrastruktur ist um Bestand der Gesellschaft nicht erkennbar. Die Gesellschaft berücksichtigt die Schaffung solcher Angebote jedoch im Rahmen ihrer Investitionstätigkeit.

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	8	3 %
21 - 40 Jahre	128	48 %
41 - 60 Jahre	66	24 %
ab 61 Jahre	62	23 %
ohne Angabe*	5	2 %
	269	100 %

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

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	17	1 %
21 - 40 Jahre	472	20 %
41 - 60 Jahre	677	28 %
ab 61 Jahre	968	41 %
ohne Angabe	243	10 %
	2.377	100 %

Mieter mit Betreuung

Zum Stichtag 31.12.2023 werden 142 (31.12.2022: 145) Mieter der Gesellschaft, davon ca. 60 % Männer, von 37 gerichtlich bestellten Betreuern (i. d. R. Berufsbetreuer oder Betreuungsvereine, vereinzelt Familienangehörige) aus den unterschiedlichsten Gründen heraus betreut.

Ausländische Mieter

Die Herkunft der Mieter der Gesellschaft verändert sich in Abhängigkeit globaler Flüchtlingsströme zunehmend. Dabei wirken derzeit die ukrainische Nationalität sowie die Herkunft aus dem arabischen Sprachraum am stärksten.



Analyse der Beendigung von Wohnraummietverhältnissen

Die Kündigungsgründe der Mieter stellen sich wie folgt dar:

Kündigungsgründe (nach Häufigkeit absteigend)	Anzahl der Kündigungen in 2023	bezogen auf Gesamt- kündigungen	Anzahl der Kündigungen in 2022	bezogen auf Gesamt- kündigungen
familiäre Gründe	56	22,0 %	60	24,5 %
Sterbefall	37	14,5 %	39	15,9 %
sonstige Gründe	31	12,2 %	22	9,0 %
Umzug ins Pflegeheim	25	9,8 %	26	10,6 %
Arbeitsplatzwechsel	22	8,6 %	19	7,8 %
Verkauf/Nutzungsänderung	19	7,5 %	5	2,0 %
altersbedingter Umzug	14	5,5 %	15	6,1 %
Wohnung zu klein	12	4,7 %	10	4,1 %
altersbedingter Umzug innerhalb WOBAG	10	3,9 %	3	1,2 %
fristlose Kündigung	8	3,1 %	17	6,9 %
Wohnung zu groß	7	2,7 %	4	1,6 %
Streit mit den Nachbarn	6	2,4 %	3	1,2 %
Eigenheim	5	2,0 %	11	4,5 %
Umzug wegen schlechtem Umfeld	2	0,8 %	2	0,8 %
Wohnung unsaniert	1	0,4 %	2	0,8 %
Wohnungstausch	0	0,0 %	7	2,9 %
	255	100,0 %	245	100,0 %

Die demografische Entwicklung in Thüringen spiegelt sich im Kündigungsverhalten der Mieterschaft der Gesellschaft wider. Am häufigsten werden Wohnraummietverhältnisse wegen des hohen Lebensalters und der damit verbundenen Lebensumstände beendet. Insgesamt waren es im Berichtsjahr 86 Mietverhältnisse, dies entspricht einem Anteil von ca. 33,7 % aller Beendigungen. Weiterhin führen familiäre Gründe, Arbeitsplatzwechsel und der Wunsch nach räumlicher Veränderung zu Wohnungskündigungen.

Die Umstände in diesen Fällen sind von der Gesellschaft kaum beeinflussbar.

Im Berichtsjahr wurden außerdem 8 (im Vorjahr 17) Wohnraummietverhältnisse von der Gesellschaft durch außerordentliche fristlose Kündigungen wegen nicht vertragsgemäßen Verhaltens (meist wegen Zahlungsverzugs) beendet.

Aus den beendeten Vertragsverhältnissen ergibt sich folgende Verzugssituation:

Verzug (ohne Sterbefälle)	Anzahl 2023	Anteil an Summe	Anzahl 2022	Anteil an Summe
innerhalb WOBAG	30	15,3 %	19	9,2 %
innerhalb Saalfeld	67	33,7 %	83	40,3 %
nach Rudolstadt	12	6,0 %	15	7,3 %
nach Bad Blankenburg	3	1,5 %	5	2,4 %
innerhalb des Landkreises	15	7,5 %	18	8,7 %
innerhalb Thüringen	19	9,5 %	19	9,2 %
innerhalb Deutschland	36	18,1 %	26	12,6 %
ins Ausland	1	0,5 %	0	0,0 %
unbekannt verzogen	13	6,5 %	6	2,9 %
vom Landkreis angemietete Wohnungen zur Unterbringung von Geflüchteten	0	0,0 %	10	4,9 %
verstorben (nach Kündigung)	3	1,5 %	5	2,4 %
	196	100,0 %	206	100,0 %

Aus allen Beendigungen von Wohnraummietverhältnissen des Geschäftsjahres 2023 sind 30 neue Mietverhältnisse in anderen Wohnungen der Gesellschaft zustande gekommen.

17 an den Landkreis zur Unterbringung ukrainischer Flüchtlinge vermietete Wohnungen konnten nach Beendigung der Mietverhältnisse durch den Landkreis an Ukrainer wieder vermietet werden.

Staatliche Transferleistungen

448 (31.12.2022: 411) Mieter sind der Gesellschaft als Empfänger von Bürgergeld bzw. Grundsicherung bekannt, dies sind ca. 19 % aller Mieter der Gesellschaft.

Von diesen Mietern wohnen rund 83 % im Wohngebiet Gorndorf und bilden dort einen Anteil von ca. 25 % der Mieterschaft. Ca. 10 % dieses Personenkreises sind Mieter in den Objekten Prinz-Louis-Ferdinand-Straße 14–16 und 18–20 (das sind ca. 54 % der Mieterschaft dort). Von ca. 77 % der bekannten Empfänger von Bürgergeld bzw. Grundsicherung erhält die Gesellschaft die Miete ganz oder teilweise direkt vom Jobcenter oder vom Sozialamt.

Die Gesellschaft wird durch die sozialgesetzlichen Vorgaben mit einem erhöhten Beratungs- und Unterstützungsaufwand konfrontiert. Aufforderungen des Jobcenters zu Mietnachlässen in laufenden Mietverhältnissen waren im Berichtsjahr nicht feststellbar. Negative Auswirkungen auf die Entwicklung der Mietrückstände durch Mieter, die 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 31.12.2023 stehen von 2.541 Wohnungen der Gesellschaft (31.12.2022: 2.524) 164 Wohnungen (31.12.2022: 166) leer, dies entspricht einer Leerstandsquote von 6,5 % (31.12.2022: 6,6 %). Der Leerstand ist positiv geprägt durch die anhaltenden

Auswirkungen des ukrainischen Flüchtlingszustromes. Ca. 200 Wohnungen vorwiegend im Wohngebiet Gorndorf sind von Geflüchteten aus der Ukraine bewohnt.

Folgende Leerstandsquoten zum 31.12.2023 ergeben sich bei Unterscheidung des Sanierungsstandes bzw. Neubau:

Sanierungsstand	Wohnungen gesamt	leer stehende Wohnungen	Leerstands- quote
saniertes Bestand	2.149	114	5,3 %
unsaniertes Bestand	323	44	13,6 %
Neubau	69	6	8,7 %
	2.541	164	

Der Leerstand im sanierten Bestand beträgt zum 31.12.2023 114 Wohnungen, das sind 5,3 % (31.12.2022: 133 Wohnungen, 6,2 %). 72 (31.12.2022: 90) der leerstehenden sanierten Wohnungen, befinden sich im Wohngebiet Gorndorf. Sollten für diese Wohnungen Mietinteressenten vorhanden sein, ist ein nicht unerheblicher 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.

Die Käthe-Kollwitz-Straße 1 war ab 01.11.2023 nach Neubau bezugsfertig. Zum 31.12.2023 sind fünf Wohnungen noch nicht vermietet.

Der Leerstand stellt sich am 31.12.2023 in den einzelnen Wohngebieten wie folgt dar:

Wohngebiet	Wohnungen gesamt	leerstehende Wohnungen	Leerstands- quote
Stadt	318	14	4,4 %
Obere Stadt	418	14	3,3 %
Gorndorf	1.560	110	7,1 %
Altsaalfeld	113	3	2,7 %
Beulwitz	104	23	22,1 %
Graba	28	0	0,0 %
	2.541	164	

Im Wohngebiet Gorndorf sind zum Vorjahresstichtag 12 Wohnungen mehr vermietet. In den anderen Wohngebieten hat sich der Leerstand um 10 Wohnungen im Vergleich zum 31.12.2022 erhöht.

Betriebskosten

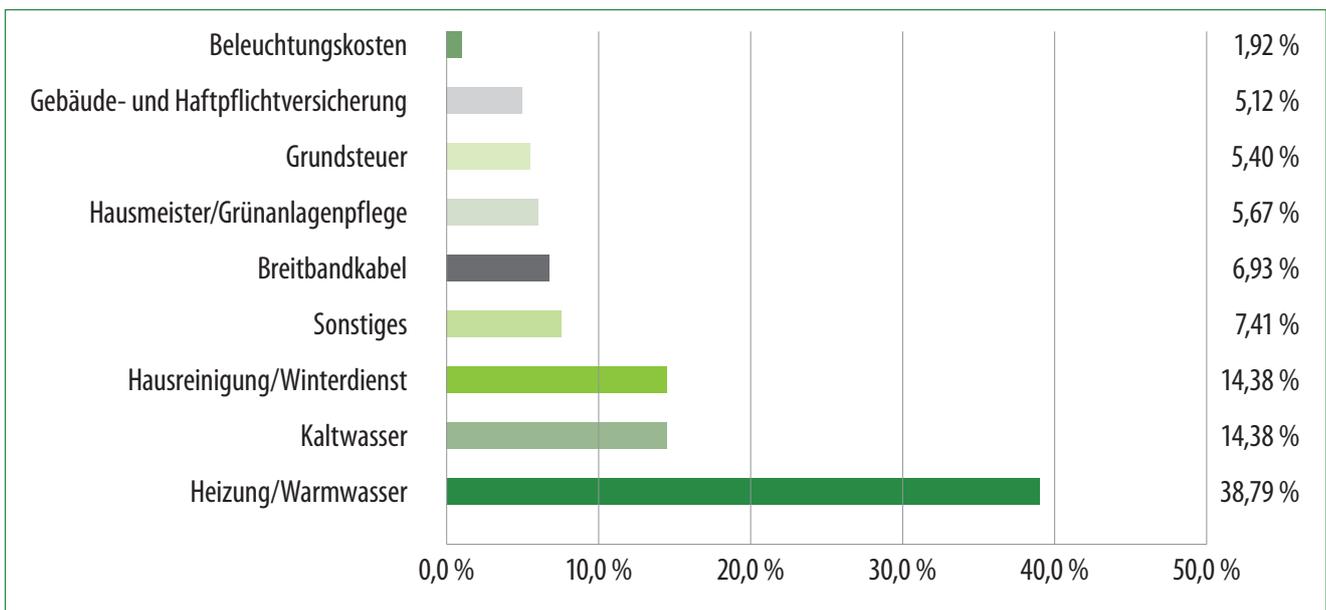
Von großer Bedeutung für die Mieter ist die Höhe der Betriebs- und Heizkosten. Im Wesentlichen handelt es sich hierbei für die Gesellschaft zwar um einen durchlaufenden Posten, dennoch werden die einzelnen Betriebskosten und auch deren Summe intensiv von der Gesellschaft beobachtet. Für Betriebskosten 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 2023 betragen monatlich 2,47 €/m² (2022: 2,23 €/m²/Monat). Die monatlichen Vorauszahlungen auf die Betriebs- und Heizkosten betragen im Jahr 2023 2,71 €/m².

Für das Abrechnungsjahr 2023 ergeben sich im Vergleich zu 2022 Steigerungen bei den Heizkosten (plus 18,3 %) trotz geringerer Verbräuche. Dies ist auf die Preisentwicklungen bei Strom, Gas und Fernwärme zurückzuführen. Staatliche Regulierungseingriffe wirkten nur abschwächend. Sonstige Betriebskosten (plus 6,8 %) insbesondere für Hausreinigung, Müllabfuhr, Gebäudeversicherungen und Beleuchtungskosten sind ebenfalls von deutlichen Steigerungen betroffen. Ursächlich hierfür ist die Tarifentwicklung sowie die allgemeine Teuerungsrate.

Zur Vermeidung von Nachzahlungen werden die Vorauszahlungen mit der Betriebskostenabrechnung aber auch anlassbedingt angepasst.

Die Betriebskosten des Abrechnungsjahres 2022 wurden analysiert. Aus nachfolgendem Diagramm ist der prozentuale Anteil der einzelnen Betriebskostenarten an den gesamten Betriebskosten ersichtlich.



Gewerbebewirtschaftung

Am 31.12.2023 bewirtschaftet die Gesellschaft 73 Gewerbe, davon sind zum Stichtag zwei Einheiten nicht vermietet. Ein am 31.12.2023 leerstehendes Gewerbe ist nicht vermietbar, wird aber für eine zukünftige Entwicklung vorgehalten. Ein weiteres Gewerbe wird ab 2024 mit einer ab 01.01.2024 leerstehenden Einheit verbunden und im Jahr 2024 umfassend umgebaut und modernisiert. Die Wiedervermietung ist ab 01.11.2024 geplant.

1.6. Sollmiete, Erlössmälerungen und Mietrückstände

Die Sollmiete des Geschäftsjahres 2023 beträgt 10.272,5 T€ und ist im Vergleich zum Geschäftsjahr 2022 um 265,8 T€ gestiegen.

	2023 T€	2022 T€	Differenz T€
Sollmiete für Wohnungen	9.137,0	8.883,2	253,8
Sollmiete für Gewerbe	882,0	871,8	10,2
Sollmiete für Garagen und Stellplätze	253,5	251,7	1,8
	10.272,5	10.006,7	265,8

Die Sollmietsteigerung ist im Wesentlichen auf den Bereich der Wohnungen mit 253,8 T€ zurückzuführen und wird verursacht durch Mieterhöhungen im Bestand und bei Neuvermietungen bei ca. 78 % der Objekte und einem Neubau (36,5 T€).

Die für das Jahr 2023 zu verzeichnenden Erlössmälerungen und Mietminderungen betragen 612,2 T€ (6,0 % der Sollmiete, Vorjahr: 6,4 %) und sind im Vergleich zum Vorjahr um 30,9 T€ gesunken.

	2023 T€	2022 T€	Differenz T€
Erlössmälerungen bei Wohnungen	531,2	599,9	-68,7
Erlössmälerungen bei Gewerbe	52,1	17,5	34,6
Erlössmälerungen bei Garagen und Stellplätzen	24,8	22,8	2,0
Erlössmälerungen aufgrund von Leerstand	608,1	640,2	-32,1
Mietminderungen	4,1	2,9	1,2
	612,2	643,1	-30,9

Die geringeren Erlössmälerungen ergeben sich mit 68,7 T€ aus dem Bereich der Wohnungen. Dabei sind die Erlössmälerungen in 43 Objekten gesunken (154,7 T€), gestiegen sind sie in 37 Objekten (86,0 T€).

Beim Gewerbe sind die Erlössmälerungen im Vergleich zum Vorjahr verursacht, durch den Leerzug einer großen Einheit, um 34,6 T€ gestiegen.

Die Nettomiete, die sich aus Sollmiete abzüglich Erlössmälerungen ergibt, hat sich gegenüber dem Vorjahr um 296,7 T€ erhöht und beträgt 9.660,3 T€.

Je m² Fläche und Monat beträgt die Sollmiete 5,67 € (Vorjahr: 5,53 €) und die Nettomiete 5,33 € (Vorjahr: 5,18 €).

Die Wohnungen der Gesellschaft lassen sich in folgende Preis-segmente einteilen:

bis 4,00 €	0,7 %
4,01 € bis 4,50 €	2,5 %
4,51 € bis 5,00 €	24,8 %
5,01 € bis 5,50 €	23,2 %
5,51 € bis 6,00 €	28,1 %
6,01 € bis 7,00 €	15,6 %
ab 7,01 €	5,1 %

Die Sollmiete im Monat Dezember für die Jahre 2023 und 2022 je m² Wohnfläche und Monat stellt sich bei Unterscheidung nach Sanierungsstand und Neubau wie folgt dar:

	31.12.2023 €	31.12.2022 €
sanierter Bestand	5,67	5,37
unsanierter Bestand	4,94	4,81
Neubau	8,03	6,64

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. 67 % aller Mieten werden mithilfe von Lastschriftmandaten eingezogen.

Per 31.12.2023 belaufen sich die Forderungen aus Vermietung einschließlich Miet- und Räumungsklagen und Weiterberechnungen auf 52,1 T€ (Vorjahr: 99,3 T€). Im Geschäftsjahr 2023 wurden Forderungen in Höhe von 52,8 T€ (Vorjahr: 41,1 T€) ausgebucht, die bereits mit 31,9 T€ (Vorjahr: 30,5 T€) wertberichtigt waren. Die Forderungen sind zum 31.12.2023 in Höhe von 59,4 T€ (Vorjahr: 52,4 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 2023 neue Mietrückstände aus der Vermietung und Verpachtung (ohne Forderungen aus Miet- und Räumungsklagen und Weiterberechnungen) in Höhe von 55,0 T€ entstanden. Von den Mietforderungen am 31.12.2022 (81,2 T€) wurden im Laufe des Jahres 2023 ca. 71 % beglichen.

Zum Ausgleich der Mietschulden werden mit Mietern Ratenzahlungsvereinbarungen abgeschlossen. Zum 31.12.2023 bestehen 47 Ratenzahlungsvereinbarungen.

Im Jahr 2023 wurden gegen neun Mieter Räumungsverfahren eingeleitet. Hiervon ist ein Verfahren noch nicht abgeschlossen. Alle übrigen Verfahren wurden mit einem Urteil zugunsten der Gesellschaft entschieden.

Nachdem die Urteile vorlagen, wurden mit fünf Mietern Zahlungsvereinbarungen getroffen bzw. die gesamten Rückstände beglichen und die Mietverhältnisse fortgesetzt.

In 2023 wurde in drei Fällen die zwangsweise Herausgabe aus Räumungstiteln aus Vorjahren und eine aus einem in 2023 erwirkten Titel vollzogen, zwei weitere zwangsweise Herausgaben wurden erst Anfang 2024 vollstreckt.

Im Geschäftsjahr wurden 13 Mahnbescheide beantragt. Hiervon wurden vier Forderungen vollständig beglichen und bei zwei Vorgängen besteht eine laufende Ratenzahlung zum Schuldenabbau. 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 31.12.2023 wurden 392 Fälle an die Inkassounternehmen übergeben. Hiervon sind 273 Vorgänge erledigt, davon ca. 23 % durch Zahlung. Durch den persönlichen Kontakt der externen Dienstleister zu den Schuldner konnten bei ca. 20 % der übergebenen Fälle Zahlungen erwirkt werden.

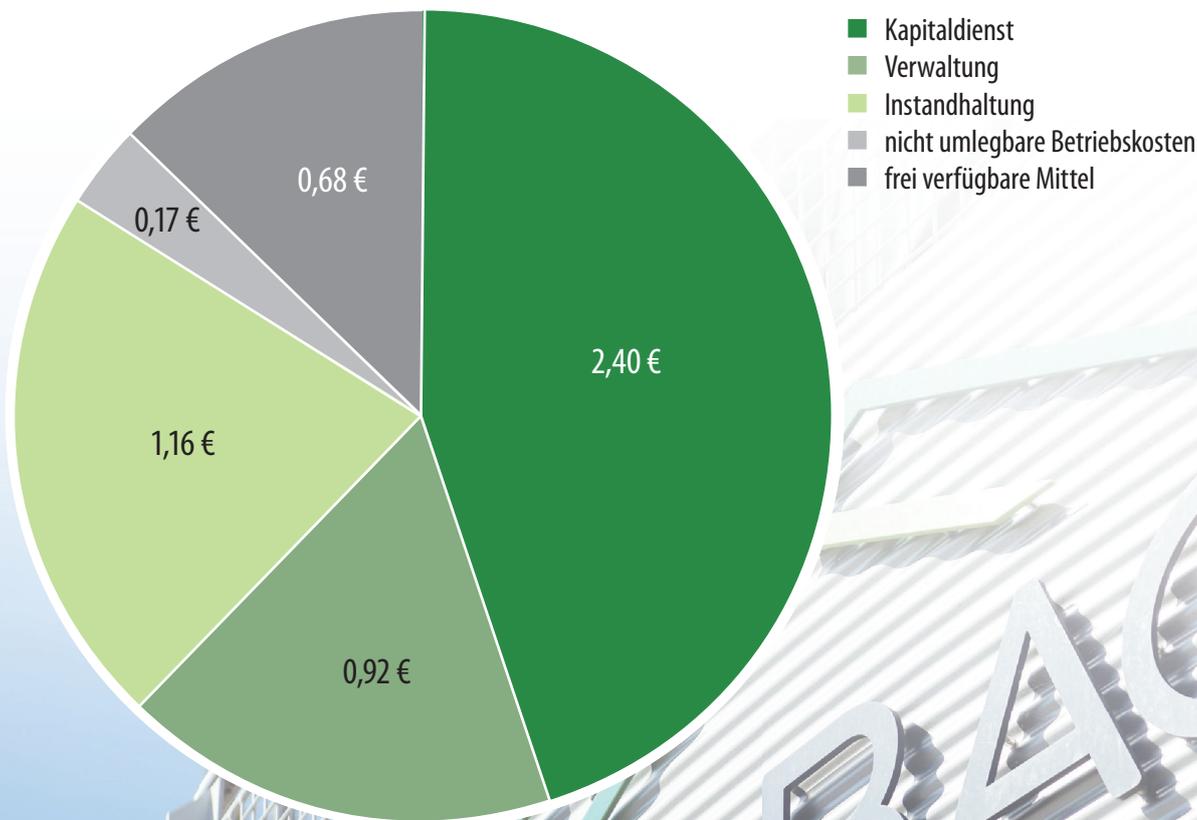
1.7. Mietenverwendung

Aus nachfolgender Tabelle ist ersichtlich, wie die Nettomiete je m² und Monat der Geschäftsjahre 2023 und 2022 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	2023		2022	
Kapitaldienst	2,40 €	45,0 %	2,36 €	47,1 %
Verwaltung	0,92 €	17,3 %	0,85 €	16,9 %
Instandhaltung	1,16 €	21,7 %	1,15 €	22,6 %
nicht umlegbare Betriebskosten	0,17 €	3,3 %	0,16 €	3,5 %
frei verfügbare Mittel	0,68 €	12,7 %	0,66 €	9,9 %
Nettomiete	5,33 €	100,0 %	5,18 €	100,0 %

Für das Jahr 2023 wird die Mietenverwendung zusätzlich in einem Diagramm veranschaulicht.



1.8. Investitionen

Käthe-Kollwitz-Straße 1

Im Mai 2022 erfolgte der Baubeginn für die zentrumsnahe Wohnanlage, für die nach nur 18-monatiger Bauzeit am 01.11.2023 die Vermietung der Wohnungen begann.

In dem winkelförmigen drei- und im Mittelsegment viergeschossigen Gebäude wurden insgesamt 17 barrierefreie und mit einem Aufzug erreichbare Wohnungen mit Größen zwischen ca. 70 m² und ca. 120 m² errichtet. Mit diesen Wohnungsgrößen erweitert die Gesellschaft ihr Angebot an attraktivem Wohnraum in einem Marktsegment, dass sie bisher nicht ausreichend bedienen konnte.

Die Umsetzung der kurz vor Baubeginn verschärften klimapolitischen und energetischen Anforderungen an die Bauweise des Gebäudes und seiner haustechnischen Installationen war sowohl im Planungsprozess als auch in der Bauausführung eine große Herausforderung. Dabei spielten insbesondere die nachhaltige Bauweise, der langfristig effiziente Betrieb haustechnischer Anlagen sowie Aspekte der Wirtschaftlichkeit der Investition eine maßgebliche Rolle.

Die Gebäudehülle wurde aus hochwärmedämmenden Mauerziegeln, 3-fach verglasten Fenstern sowie einer Zellulose-Dachdämmung errichtet. Im haustechnischen Bereich kam eine Luft-Wärmepumpe zum Einsatz, für deren Betrieb der elektrische Strom überwiegend über eine Photovoltaikanlage auf dem Dach des Gebäudes erzeugt wird. Zusätzlich gibt es einen Batteriespeicher, der in Spitzenzeiten erzeugte Elektroenergie, die nicht sofort benötigt wird, puffert und in die Allgemeinstromversorgung des Hausnetzes einspeist. Ergänzt wird der komplexe haustechnische Aufwandaufbau durch eine wasserstofffähige Gas-Brennwerttherme,

um Lastspitzen im Wärmebereich abdecken zu können. Durch den Einsatz einer umfangreichen Regelungstechnik in Kombination beider Erzeugungsarten kann für die Mieter die jeweils kostengünstigste Art der Wärmeerzeugung gesteuert werden.

Alle Wohnungen bieten mit ihren Ausstattungen wie Barrierefreiheit, Glasfaseranschluss, elektronischer raumbezogener Steuerung der Fußbodenheizung und den eingesetzten Materialien des Innenausbaus einen hohen Wohnkomfort. Alle Erdgeschosswohnungen verfügen neben einer Terrasse über einen begrünten Mietergarten, der mit Strauchpflanzungen gegenüber den gemeinsam nutzbaren Gartenbereichen abgegrenzt ist. Ein Kleinkinderspielplatz, Bänke sowie umfangreiche Baum-, Hecken- und Strauchpflanzungen dominieren den Innenhof der Wohnanlage.

Das auf dem Grundstück anfallende Regenwasser wird vollständig über eine Rigole versickert. Mit einer Zisterne ist die Regenwasservervorratung und -nutzung zur Pflege der Grünbereiche gesichert.

Alle 17 auf dem Grundstück eingeordneten PKW-Stellplätze sind mit vorinstallierter Ladeinfrastruktur für Elektromobilität ausgestattet. Zusätzlich steht im Eingangsbereich zur Wohnanlage für die Mieter ein großes Fahrradhaus mit wohnungsbezogenen Lademöglichkeiten für E-Bikes zur Verfügung.

Aktuell sind 15 Wohnungen vermietet. Besichtigungen mit weiteren Mietinteressenten finden statt.

Beeinflusst durch die unangekündigte ersatzlose Einstellung eines maßgeblichen Förderprogramms der Kreditanstalt für Wiederaufbau durch die Bundesregierung im Januar 2022 finanzierte die Gesellschaft die Investitionsmaßnahme in Höhe von ca. 5,8 Mio. € mit einem Kapitalmarktdarlehen und Eigenmitteln.



1.9. Investitionsvorbereitungen

Allgemeines

Die Gesellschaft plant kontinuierlich ihre Portfolioentwicklung auf der Grundlage des Stadtentwicklungskonzeptes „Saalfeld 2035“. Der strategische Fokus zukünftiger Investitionstätigkeit der Gesellschaft wird die Ausrichtung des Gebäudebestandes und dessen Wärme- und Energieversorgung auf Klimaneutralität sein. Derzeit erfolgt dies auf Basis der „Wärmenetzstrategie 2040“ der Wärmegesellschaft mbH Saalfeld.

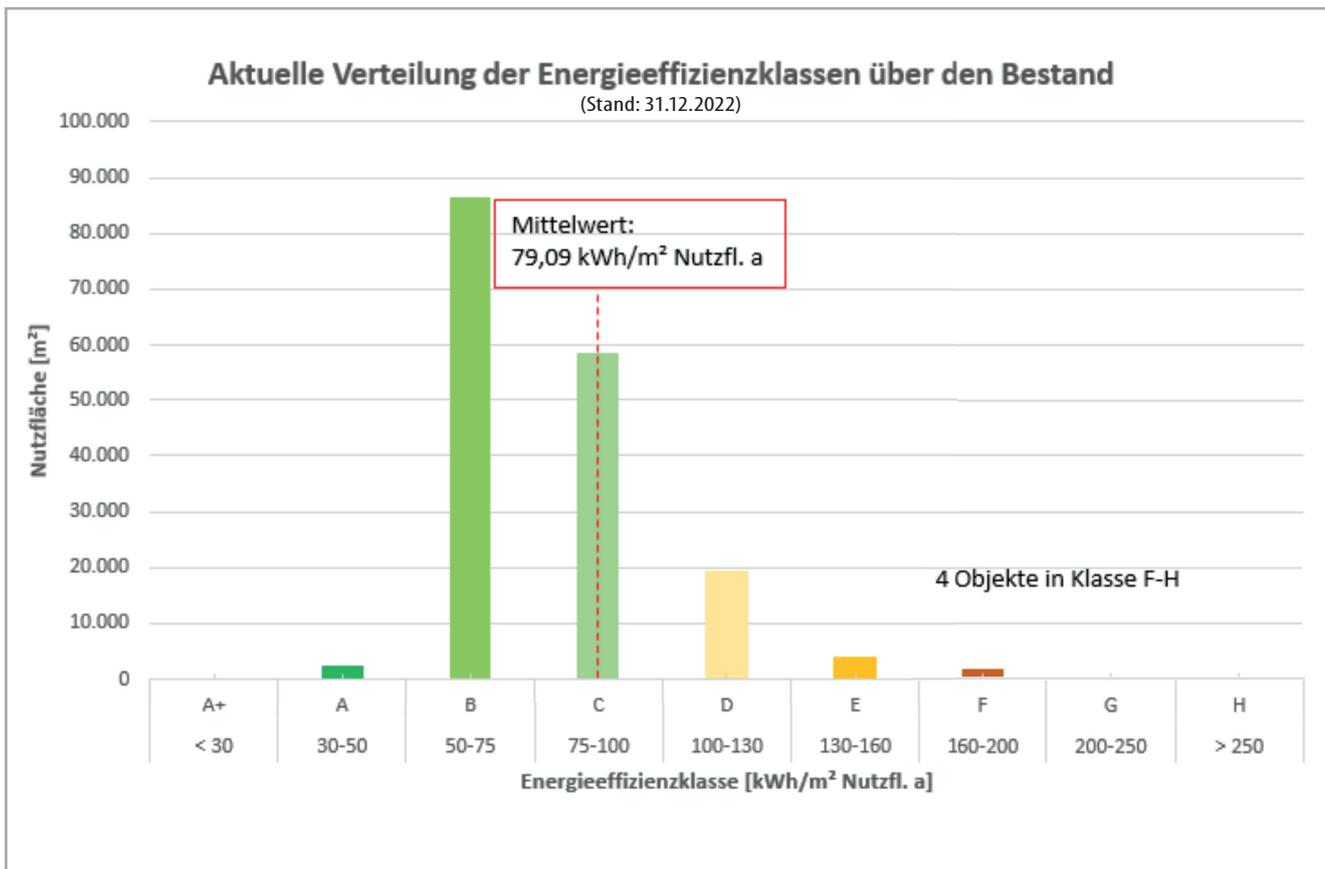
Die durch die Bundesregierung erlassene Pflicht zur Erstellung einer Kommunalen Wärmeplanung ist durch die Stadt Saalfeld/Saale bis zum 30.06.2028 zu erfüllen. Dazu befinden sich die Stadt Saalfeld/Saale, die örtlichen Wohnungsunternehmen und die Stadtwerke Saalfeld GmbH in ersten Gesprächen.

Weitere Investitionsvorbereitungen der Gesellschaft betreffen unverändert die Anpassung von Bestandsgebäuden entsprechend

den Erfordernissen aus der demographischen Entwicklung sowie verantwortbaren Neubau an nachfragestarken Standorten im Kernstadtgebiet.

Die Gesellschaft prüft derzeit sowohl für Einzelobjekte als auch auf Quartiersebene Handlungsnotwendigkeiten und Zukunftspotentiale. Deren Umsetzungsmöglichkeiten werden maßgeblich durch die anhaltenden Unsicherheiten politischer Entscheidungen und Gesetzgebungsverfahren sowie aus den sich ableitenden Kostenerfordernissen und deren Finanzierbarkeit beeinflusst. Ohne Bereitstellung von passgenauer Förderung durch den Bund und das Land Thüringen sind die bisher bekannten Vorgaben wirtschaftlich nicht leistbar.

Die mittelfristige Einordnung von weiteren Wohnungsabrissen wegen prognostizierten Bevölkerungsrückgangs wird im Kontext der Flüchtlingssituation bewertet. Die Gesellschaft geht auch weiterhin von Rückbauerfordernissen aus.



Ersatzneubau Balkone Thomas-Münzer-Straße 4–6

Am 1955 errichteten Gebäude mit 12 Wohnungen bestehen Balkone in monolithischer Bauweise ohne Überdachungen. Diese sind durch Witterungseinflüsse stark geschädigt. Im ersten Quartal 2024 wurden die planerischen Leistungen für den Komplettabriss der beiden Balkonanlagen und die Neuerrichtung als Aluminium-/Glaskonstruktion mit Dächern erbracht. Im April 2024 begannen die vorbereitenden Arbeiten. Ab Mai 2024 wird die Montage der neuen und größeren Balkone erfolgen. In diesem Zusammenhang erhält das gesamte Gebäude einen neuen Fassadenanstrich. Für diese Investition werden Gesamtkosten in Höhe von ca. 305 T€ erwartet und durch Eigenmittel finanziert.

Umbau Obere Straße 6–10

Zum 31.12.2023 endeten im Wohn- und Geschäftshaus Obere Straße 6–10 zwei langjährige Gewerbemietverträge des Einzelhandels bzw. einer Apotheke wegen Kündigung durch die Mieter. Die Gesellschaft stand damit vor der Herausforderung, in zentraler Lage der Saalfelder Innenstadt ca. 835 m² Verkaufsfläche einer neuen Nutzung zuzuführen, die die Attraktivität Saalfelds als Einkaufsstadt qualitativvoll stützt. Nach intensiven Interessen-

gesprächen wurde im Januar 2024 der Mietvertrag mit einem Textileinzelhändler abgeschlossen.

Im Februar 2024 begann die Gesellschaft mit umfangreichen Entkernungs- und Abbrucharbeiten als Voraussetzung für eine vollständige Neugestaltung der Ladenzone im Erdgeschoss des Gebäudes. Der Leerzug eröffnete gleichzeitig die Möglichkeit, bestehende umfangreiche bauliche Erfordernisse für das Gesamtgebäude in den Bereichen haustechnischer Anlagen, Entwässerung, Brandschutz, Statik, Wärmeschutz und der Fassadengestaltung der Erdgeschosszone realisieren zu können. Ebenfalls umsetzbar wurde in diesem Zusammenhang die Erschließung von bisher ungenutzter Gewerbefläche im 1. Obergeschoss und deren Umbau zu zwei attraktiven Wohnungen mit Größen von ca. 65 m² bzw. ca. 103 m².

Es ist ein planmäßiger Baufortschritt zu verzeichnen. Ende September 2024 sollen die beiden Wohnungen und im November 2024 die neue großzügige Ladenfläche im Erdgeschoss zur Nutzung übergeben werden.

Die Gesellschaft wird an diesem Standort mit Instandhaltung ca. 975 T€ investieren.



Instandhaltung/Instandsetzung

Die Gesamtkosten für Instandhaltung/Instandsetzung im Geschäftsjahr 2023 betragen 1.758,9 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 und Anlagen zur Warmwasserbereitung 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 Grundleitungen für Abwasser
- Renovierung von Treppenhäusern
- sonstige bauliche Aufwendungen zur Bestandserhaltung (Außenanlagen, Arbeiten an Elektroinstallationen, Baumpflegemaßnahmen).

Als besondere Herausforderung im Bereich der Planung und Umsetzung von Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen setzte sich im Jahr 2023 die Bereitstellung von Wohnungen für ukrainische Geflüchtete fort.

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. Zusätzlich wirken Lieferengpässe bzw. deutlich verlängerte Lieferfristen insbesondere in den Haustechnikgewerken.

Die Preisentwicklungen am Energiemarkt beeinflussten ebenso wie Kostensteigerungen bei Produktions- und Vertriebsprozessen von Bau- und Installationsmaterialien den Bereich der Instandhaltung/Instandsetzung im Verlauf des Jahres 2023 maßgeblich.

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 vorgegebene Zeitschiene wirken auf Instandhaltungsentscheidungen der Gesellschaft derzeit deutlich.



1.10. Sonstige Geschäftsvorgänge

Nach der in 2022 vollzogenen Übertragung der Submeteringdienstleistungen (Geräteservice und Abrechnungsdienstleistung) für den gesamten Gebäudebestand der Gesellschaft an die Stadtwerke Saalfeld GmbH erfolgte die Betriebskostenabrechnung für das Verbrauchsjahr 2022 mit dem neuen Dienstleister termingerecht und in hoher Qualität.

Durch die Stadtwerke Saalfeld GmbH wurden im Geschäftsjahr 2023 in 22 Objekten ca. 1.400 Funk-Rauchwarnmelder wegen Auslauf der Eichfristen neu eingebaut.

Die Zusammenarbeit der Gesellschaft und der Stadtwerke Saalfeld GmbH im Bereich Submetering ist ein belastbarer Baustein für ein zukunftsfähiges kommunales Wärme- und Energiemanagement.

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 Geflüchtete 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 31.12.2023 eine Geschäftsführerin, 25 Angestellte, 1 Auszubildenden und 8 Hausmeister. Eine Angestellte befindet sich zum 31.12.2023 im Mutterschutz. Die 25 Angestellten (Vorjahr: 23) entsprechen einer Stellenanzahl von 21,62 Stellen (Vorjahr: 21,75).

Zusätzlich sind in der Gesellschaft am 31.12.2023 7 Arbeitnehmer (31.12.2022: 9) geringfügig für Concierge- und andere Dienstleistungen beschäftigt.

Die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit der Mitarbeiter (ohne Auszubildende, geringfügig Beschäftigte) beträgt ca. 13 Jahre und das durchschnittliche Alter ca. 47 Jahre.

Die Mitarbeiter nehmen regelmäßig Weiterbildungsangebote in Anspruch. Die Gesellschaft entlohnt auf Basis des Vergütungstarifvertrages der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Zur Mitarbeiterbindung bietet die Gesellschaft weitere attraktive freiwillige Ergänzungsangebote.

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-, Jugend- und Seniorenbereich wurden durch Spenden und Sponsoring ebenso unterstützt wie die Arbeit der Freiwilligen Feuerwehr Saalfeld.



Übergabe des Förderschildes durch Herrn Feist an Frau Wiegand

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 2023 wurden insgesamt 113 Mieter geehrt. Davon galt es ein 65-jähriges Jubiläum, zehn 55-jährige Jubiläen sowie sechs 50-jährige Jubiläen zu würdigen.

2. Lage der Gesellschaft

2.1. Geschäftsergebnis

Das Geschäftsjahr 2023 war für die Gesellschaft erfolgreich. Die Gesellschaft weist einen Jahresüberschuss von 2.436,4 T€ aus. Vom Jahresüberschuss wurden laut § 22 des Gesellschaftsvertrages 20 % (487,3 T€) in die satzungsmäßige Rücklage eingestellt.

Vermögensstruktur	31.12.2023		31.12.2022		Veränderungen	
	T€	%	T€	%	T€	%
Langfristiges Vermögen	83.611,0	90,4	83.013,6	91,6	597,4	0,7
Sonstige mittel- und kurzfristige Aktiva	8.856,3	9,6	7.625,9	8,4	1.230,4	16,1
Bilanzsumme	92.467,3	100,0	90.639,5	100,0	1.827,8	2,0

Kapitalstruktur	31.12.2023		31.12.2022		Veränderungen	
	T€	%	T€	%	T€	%
Eigenkapital	52.951,1	57,3	50.514,7	55,7	2.436,4	4,8
Langfristiges Fremdkapital	32.482,0	35,1	33.995,5	37,5	-1.513,5	-4,5
Sonstige mittel- und kurzfristige Passiva	7.034,2	7,6	6.129,3	6,8	904,9	14,8
Bilanzsumme	92.467,3	100,0	90.639,5	100,0	1.827,8	2,0

Das langfristige Vermögen wird im Wesentlichen durch Investitionen in das Anlagevermögen (3.364,6 T€) und Zuschreibungen (431,2 T€) reduziert um planmäßige Abschreibungen (3.241,4 T€) beeinflusst.

Die sonstige mittel- und kurzfristige Aktiva erhöht sich aufgrund der Zunahme der flüssigen Mittel (924,5 T€) und einer Erhöhung der unfertigen Leistungen, das sind die in 2024 abzurechnenden Betriebskosten des Jahres 2023, um 448,3 T€.

2.2. Vermögenslage und Kapitalstruktur

Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet. Das langfristig gebundene Vermögen ist zum Bilanzstichtag fristgerecht durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital finanziert. Der Anlagendeckungsgrad beträgt 103,4 % (Vorjahr 102,9 %). Die Vermögens- und Kapitalstruktur der Gesellschaft zum Bilanzstichtag stellt sich wie folgt dar:

Das langfristige Fremdkapital vermindert sich aufgrund planmäßiger Tilgungen (3.696,8 T€). Dem gegenüber stehen die Neuvaluierungen des Geschäftsjahres 2023 (2.190,0 T€).

Die sonstige mittel- und kurzfristige Passiva wird mit 472,9 T€ von der Zunahme der erhaltenen Vorauszahlungen auf die Betriebskosten des Jahres 2023, abzurechnen in 2024, beeinflusst. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Bilanzsumme um 1.827,8 T€ gestiegen.

2.3. Ertragslage

Das Jahresergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

	2023	2022	Veränderung
	T€	T€	T€
Betriebsergebnis unter Berücksichtigung von Zinsaufwendungen	1.916,7	1.871,0	45,7
Zins- und Beteiligungsergebnis	182,3	134,8	47,5
neutrales Ergebnis	476,5	2.235,6	-1.759,1
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-139,1	-234,3	95,2
Jahresergebnis	2.436,4	4.007,1	-1.570,7

Das Betriebsergebnis unter Berücksichtigung von Zinsaufwendungen hat sich gegenüber dem Vorjahr um 45,7 T€ erhöht. Dabei stehen im Wesentlichen höhere Mieterlöse (296,7 T€) höheren Aufwendungen (251,1 T€) insbesondere für Personal und planmäßige Abschreibungen gegenüber.

Im Zins- und Beteiligungsergebnis sind Beteiligungserträge von 156,0 T€ (Vorjahr: 130,0 T€) und Zinserträge von 26,3 T€ (Vorjahr: 4,8 T€) enthalten.

Das neutrale Ergebnis des Geschäftsjahres 2023 wird im Wesentlichen durch Zuschreibungen nach § 253 Abs. 5 Satz 1 HGB von 431,2 T€ (Vorjahr: 2.262,5 T€) geprägt.

2.4. Finanzlage

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

		2023	2022
		T€	T€
Jahresergebnis		2.436,4	4.007,1
+/-	Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.810,2	924,6
+/-	Zu-/Abnahme der Rückstellungen	24,5	-21,1
Cashflow		5.271,1	4.910,6
+/-	Veränderung der kurzfristigen Aktiva und Passiva	247,0	508,9
+	Zinsaufwendungen	656,1	684,6
-	Zinserträge	-26,3	-4,8
-	Sonstige Beteiligungserträge	-156,0	-130,0
+	Ertragsteueraufwand	139,2	234,3
-	Ertragsteuerzahlungen	-77,0	-64,7
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		6.054,1	6.138,9
-	Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-3.269,8	-2.606,3
-	Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-3,5	-16,0
+	Einzahlungen aus erhaltenen Investitionszuschüssen	9,8	0,0
+	Erhaltene Zinsen	26,3	4,8
+	Erhaltene Beteiligungserträge	156,0	130,0
Cashflow aus Investitionstätigkeit		-3.081,2	-2.487,5
-	Außerplanmäßige Tilgungen für Objektfinanzierungsmittel	0,0	0,0
+	Einzahlungen aus der Aufnahme von Bankdarlehen	2.190,0	1.410,0
-/+	Auszahlungen in Bausparguthaben	-52,8	-52,6
-	Gezahlte Zinsen	-620,7	-647,3
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit		-2.084,4	-2.786,7
Veränderung des Finanzmittelbestandes		924,5	864,7
Finanzmittelbestand zum 01.01. (ohne Bausparguthaben)		3.435,60	2.570,9
Finanzmittelbestand zum 31.12. (ohne Bausparguthaben)		4.360,1	3.435,6

Nachfolgend die wohnungswirtschaftliche Darstellung des Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit.

		2023	2022
		T€	T€
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		6.054,1	6.138,9
-	Gezahlte Zinsen	-620,7	-647,3
-	Planmäßige Tilgungen für Objektfinanzierungsmittel	-3.564,9	-3.496,8
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Annuität für Objektfinanzierungsmittel		1.868,5	1.994,8

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit reichte im Geschäftsjahr 2023 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:

		31.12.2023	31.12.2022
		T€	T€
Liquides Vermögen		4.360,1	3.435,6
Kurzfristige Schulden		-2.759,0	-2.302,3
Barliquidität (Liquidität 1. Grades)		1.601,1	1.133,3
Kurzfristig liquidierbares Vermögen		221,0	363,4
Überdeckung (Liquidität 2. Grades)		1.822,1	1.496,7

3. Ausblick

Allgemeines

Die Wohnungswirtschaft in Deutschland steht vor riesigen Herausforderungen. Sie durchläuft derzeit eine tiefe Krise. Aktuelle Erhebungen des ifo-Instituts belegen, dass das Geschäftsklima im Wohnungsbau zum Jahresbeginn 2023 auf den niedrigsten jemals gemessenen Wert gesunken ist. Extrem rückläufige Baugenehmigungszahlen, Stornierungen von Bauprojekten sowie als Folge nicht erteilte Aufträge für Bauwirtschaft und Handwerk durch institutionelle wie private Wohnungsanbieter spiegeln derzeit die Situation der Branche. Anhaltend hohe Zinsen sowie enorme Baukosten, insbesondere verursacht durch die Anforderungen des klimaneutralen Bauens, erhebliche Energiepreise und fehlende adäquate Förderung wirken als Katalysator.

Wohnen in Deutschland ist in den letzten drei Jahren deutlich teurer geworden. Thüringen als Bundesland mit vergleichsweise niedrigen Einkommen, gepaart mit den Auswirkungen der Inflationsentwicklung der zurückliegenden drei Jahre ist davon in besonderem Maße betroffen. Die Folgen der demographischen Entwicklung, wie Überalterung und Fachkräftemangel sowie das globale Geschehen als Auslöser eines enormen Flüchtlingszustroms wirken bis in jede Kommune und insbesondere in ihre kommunalen Wohnungsunternehmen.

In Thüringen ist zudem das immer stärkere Auseinanderdriften des ländlichen Raumes und der zwei großen Städte Erfurt und Jena anhaltend spürbar. Die Schaffung gleichwertiger Lebensverhältnisse in städtischen und ländlichen Räumen, als politisches Ziel der aktuellen Thüringer Landesregierung, ist nicht erreicht. Die Menschen in ländlichen Regionen fühlen sich wenig beachtet und abgekoppelt.

Wohnungsunternehmen spüren in ihrem täglichen Kerngeschäft die Ängste und Sorgen der Mieterinnen und Mieter und die wachsende Spaltung der Gesellschaft. Das soziale Gefüge in den Wohnquartieren, bis hinein in einzelne Häuser, hat sich verändert. Die Fülle politischer Maßnahmen der letzten beiden Jahre wie zusätzliche Informationspflichten der Vermieter, zeitweise Absenkung der Mehrwertsteuer auf Energie, Preisbremsen auf Gas, Fernwärme und Strom, die Novelle des Telekommunikationsgesetzes und nicht zuletzt die Folgen der Unterbringung Geflüchteter verunsichern die Menschen enorm. Die im Sommer 2023 aufbrechende Diskussion um das Gebäudeenergiegesetz mit dem verpflichtenden Einsatz und den zu erwartenden Kosten erneuerbarer Energien führten in der Mieterschaft zur Sorge, sich die bisher sichere Wohnung nicht mehr leisten zu können.



Geschäftsführerin
Cordula Wiegand

Aus Verantwortung gegenüber ihren Mietern, haben kommunale Wohnungsunternehmen zunehmend Aufgaben wie soziale Betreuung, öffentliche Sicherheit und Ordnung sowie Integrationsaufgaben zu erbringen. Diese liegen außerhalb ihrer klassischen Geschäftsmodelle. Mit den bisherigen Kapazitäten und den derzeitigen Erlösen sind diese Aufwendungen dauerhaft nicht leistbar.

Mit Blick auf die Zukunft des Kerngeschäftes in der Wohnungswirtschaft stehen die Schlagworte Energiewende, Klimaneutralität des Gebäudebestandes, Investitionserfordernisse und deren Finanzierbarkeit, bezahlbare Mieten einschließlich Nebenkosten sowie die demographische Entwicklung in der Region im Fokus. Nur wenig davon kann die Branche selbst beeinflussen. Es benötigt verlässliche politische und gesetzliche Rahmenbedingungen, finanzielle Sicherheit und ausgewogene wirtschaftspolitische Entscheidungen, um das Wohnen in Thüringen nachhaltig zu sichern. Nur wirtschaftlich stabile Wohnungsunternehmen können die anstehenden Aufgaben bewältigen.

Thüringen steht in diesem Jahr vor Kommunalwahlen und der Landtagswahl.

Dazu hat die Thüringer Wohnungswirtschaft ihre Forderungen Anfang 2024 klar formuliert und steht zugleich als verlässlicher Partner für alle demokratischen Kräfte bereit:

Thüringen braucht mit einem klaren, faktenbasierten Blick auf die Thüringer Wohnungswirtschaft:

- eine ressortübergreifende Strategie zur Stärkung des ländlichen Raumes

- Entbürokratisierung, Gesetze mit Realitätssinn und den cleveren Einsatz von öffentlichen Ressourcen
- Ehrlichkeit und Zusammenarbeit bei der Dekarbonisierung und den Klimawandelfolgen
- schlaue Förderprogramme untersetzt mit jährlich 150 Millionen Euro Fördermitteln für bezahlbaren Wohnraum

Spezifisches

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 Lage, bauliche Struktur und Qualität des Portfolios bietet der Gesellschaft eine stabile und belastbare Ausgangssituation für zukünftige Entwicklungen.

Auf Basis strategisch verantwortbarer, technischer und wirtschaftlicher Umsetzungsmöglichkeiten passt die Gesellschaft fortlaufend ihre Investitionsplanung an. Der Schwerpunkt liegt dabei auf dem Bestand. Die Umsetzung der Klimaneutralität, Handlungserfordernisse aus dem Lebenszyklus zurückliegender Investitionen sowie quantitative und qualitative Aspekte aus der Nachfrageentwicklung sind dabei in Übereinklang zu bringen. Punktueller Neubau auf eigenen Grundstücken an nachfragestarken Standorten im Bereich der Kernstadt bleibt strategisch ebenfalls im Fokus.

Im November 2023 hat die Gesellschaft einen Neubau mit 17 barrierefreien Familienwohnungen am innerstädtischen Standort Käthe-Kollwitz-Straße 1 erfolgreich in die Nutzung überführt.

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

Die Gesellschaft bringt sich intensiv in die Stadtentwicklung, insbesondere die Stärkung einer attraktiven Innenstadt ein. Aktuell investiert die Gesellschaft in der Oberen Straße 6–10 in erheblichem Umfang zur Neugestaltung einer ca. 835 m² großen Verkaufsfläche im Bereich Einzelhandel sowie den Umbau von mehreren Wohnungen im Objekt.

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.

Wichtige Partner für die Gesellschaft sind die Stadt Saalfeld/Saale, die Stadtwerke Saalfeld GmbH, die Saalfelder Energienetze mbH sowie die WGS-Wärmegesellschaft Saalfeld mbH. Diese hat in 2022 die „Wärmenetzstrategie 2040“ erstellt. Vordringliche Aufgabe ist es, fristgemäß gemeinsam mit weiteren städtischen Akteuren eine Kommunale Wärmeplanung zu erarbeiten und zu einer Kommunalen Netzplanung zu erweitern.

Mit dem Unternehmenskonzept und der 10-Jahresplanung 2024 bis 2033 und dem Erfolgs- und Finanzplan 2024 hat die Gesellschaft ihre Planungen angepasst. Die Umsetzung der Anforderungen zur Klimaneutralität des Portfolios beeinflussen die Unternehmensplanung und zukünftige Investitionen maßgeblich. Wegen anhaltender inhaltlicher, zeitlicher und kostenseitiger Unsicherheiten zu vorgelagerten Energiebereitstellungstechnologien hat sich die Gesellschaft bisher auf die Analyse gebäudebezogener Handlungserfordernisse konzentriert.

Trotz schwieriger Rahmenbedingungen wird die Gesellschaft ein maßgeblicher Akteur am Saalfelder Wohnungsmarkt bleiben und damit für seine Stabilität sorgen. Sie ist dabei auf das Zusammenwirken mit der Saalfelder Stadtgesellschaft und die Entscheidungen der Landes- und Bundespolitik angewiesen.

Die Gesellschaft hat die CO₂-Bilanz für ihren Gebäudebestand in 2023 für das Jahr 2022 fortgeschrieben. Die langjährigen Aktivitäten einer an Energieeffizienz 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 unterstützten diese Entwicklungen maßgeblich. Darüber hinaus nutzt die Gesellschaft bei Investitionen, soweit wirtschaftlich verantwortlich, die Eigenerzeugung erneuerbarer Energien. Die Gesellschaft verfügt im eigenen Bestand über Anlagen der Bereiche Solarthermie, Photovoltaik, sowie über eine Wärmepumpe und ein Blockheizkraftwerk. Deren Kosten-/Nutzenverhältnis wird fortlaufend analysiert und die Ergebnisse bei der Planung weiterer Investitionen berücksichtigt.

Die Gesellschaft ist dem Landkreis Saalfeld-Rudolstadt, der Stadt Saalfeld/Saale und dem Jobcenter Saalfeld ein verlässlicher Part-

ner bei der Bereitstellung von Wohnungen für Geflüchtete. Auswirkungen auf die sozial ausgewogene und bezahlbare Wohnraumversorgung der Bevölkerung sind nicht zu verzeichnen.

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

Das Mietpreisniveau der Stadt Saalfeld/Saale ist stabil und situationsbezogen flexibel für sich verändernde Rahmenbedingungen. Grundlage ist der seit Anfang 2022 geltende Mietpiegel. Die Mieten der Gesellschaft sind derzeit marktgerecht, Mieterhöhungspotential wird sozialverträglich genutzt. Um die Aufgaben der Zukunft realisieren zu können, sind Mieterhöhungen weiterhin erforderlich.

Die finanzielle Situation der Gesellschaft ist geordnet und der Kapitaldienst rückläufig. Mit Schreiben vom 24.07.2023 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 2023 hat die Gesellschaft ihre Nachhaltigkeitsberichterstattung aktualisiert.

Kontinuierlich setzt die Gesellschaft die Digitalisierung von Geschäftsprozessen um. Nach der erfolgreichen Verlagerung der Submeteringdienstleistungen zur Stadtwerke Saalfeld GmbH unter Einsatz von ausschließlich digitaler Gerätetechnik befindet sich derzeit die zweite Nebenkostenabrechnung in optimierter Umsetzung.

Im März 2024 hat die Gesellschaft einen Vertrag über die Errichtung und Modernisierung von Breitbandinfrastruktur und das Angebot von entsprechenden Diensten ab 01.07.2024 mit einem leistungsfähigen Anbieter abgeschlossen. Bis Ende 2028 ist die Errichtung einer zukunftsfähigen Glasfaserinfrastruktur und der vollständige Anschluss der Mieteinheiten der Gesellschaft vereinbart.

Regional ist die Gesellschaft fest in bestehende Netzwerke eingebettet und stetig ein fairer und verlässlicher Partner für Behörden und die 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 Mai 2024



Cordula Wiegand
Geschäftsführerin

Bilanz zum 31. Dezember 2023

AKTIVA

		Geschäftsjahr €	Vorjahr €
A. Anlagevermögen			
I.	Immaterielle Vermögensgegenstände	11.751,61	21.645,71
II.	Sachanlagen		
1.	Grundstücke mit Wohnbauten	74.553.298,64	71.118.446,86
2.	Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.819.866,83	7.026.162,43
3.	Grundstücke ohne Bauten	723.597,29	724.683,09
4.	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	159.879,72	181.264,53
5.	Anlagen im Bau	0,00	2.677.948,66
6.	Bauvorbereitungskosten	339.453,38	313.137,41
		82.596.095,86	82.041.642,98
III.	Finanzanlagen		
	Anteile an verbundenen Unternehmen	39.880,77	39.880,77
		82.647.728,24	82.103.169,46
B. Umlaufvermögen			
I.	Andere Vorräte		
1.	Unfertige Leistungen	4.275.181,09	3.826.912,41
2.	Andere Vorräte	20.904,65	15.320,30
		4.296.085,74	3.842.232,71
II.	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1.	Forderungen aus Vermietung	52.074,55	99.304,71
2.	Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	67.669,06	68.972,77
3.	Forderungen gegen Gesellschafter	300,00	226,13
4.	Sonstige Vermögensgegenstände	44.628,87	137.975,35
		164.672,48	306.478,96
III.	Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
1.	Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	4.360.076,87	3.435.555,20
2.	Bausparguthaben	963.271,50	910.453,33
		5.323.348,37	4.346.008,53
		9.784.106,59	8.494.720,20
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
	Andere Rechnungsabgrenzungsposten	35.470,49	41.627,63
		35.470,49	41.627,63
		92.467.305,32	90.639.517,29

Bilanz zum 31. Dezember 2023

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	3.747.924,79	3.260.647,47
	3. Andere Gewinnrücklagen	23.771.818,81	20.566.129,77
		46.141.500,65	42.448.534,29
IV. Bilanzgewinn			
		1.949.109,28	3.205.689,04
		52.951.066,94	50.514.680,34
B. Rückstellungen			
	1. Rückstellungen für Pensionen	123.154,00	129.875,00
	2. Steuerrückstellungen	169.565,35	169.565,35
	3. Sonstige Rückstellungen	336.641,79	303.169,04
		629.361,14	602.609,39
C. Verbindlichkeiten			
	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	32.523.929,04	33.986.274,04
	2. Erhaltene Anzahlungen	4.913.107,67	4.440.241,51
	3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	38.298,00	15.619,28
	4. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00	1.047,89
	5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	995.159,62	780.370,89
	6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	176.961,67	143.634,48
	7. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	36.084,00	996,00
	8. Sonstige Verbindlichkeiten	59.328,25	27.732,64
		davon aus Steuern € 53.937,48 (Vorjahr € 23.589,68)	
		davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 0,00	
		(Vorjahr € 0,00)	
		38.742.868,25	39.395.916,73
D. Rechnungsabgrenzungsposten			
		144.008,99	126.310,83
		92.467.305,32	90.639.517,29

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2023

		Geschäftsjahr €	Vorjahr €
1.	Umsatzerlöse		
a)	aus der Hausbewirtschaftung	13.521.793,59	13.210.109,51
b)	aus anderen Lieferungen und Leistungen	227.970,91	376.720,05
		13.749.764,50	13.586.829,56
2.	Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	448.268,68	7.861,79
3.	Andere aktivierte Eigenleistungen	65.426,42	55.530,00
4.	Sonstige betriebliche Erträge	625.469,40	2.401.164,72
5.	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a)	Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	6.104.450,46	5.781.854,86
b)	Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	11.801,54	8.572,41
		6.116.252,00	5.790.427,27
6.	Personalaufwand		
a)	Löhne und Gehälter	1.671.612,27	1.541.292,36
b)	Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung € 15.751,48 (Vorjahr € 18.413,70)	359.404,87	330.053,59
		2.031.017,14	1.871.345,95
7.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	3.241.415,00	3.187.094,16
8.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	443.673,35	407.623,79
9.	Erträge aus Beteiligungen (davon aus verbundenen Unternehmen € 156.000,00; Vorjahr € 130.000,00)	156.000,00	130.000,00
10.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	26.343,27	4.799,09
11.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon aus Abzinsung € 2.276,00; Vorjahr € 2.619,00)	656.120,02	684.636,97
12.	Steuern vom Einkommen und Ertrag	139.184,22	234.298,53
13.	Ergebnis nach Steuern	2.443.610,54	4.010.758,49
14.	Sonstige Steuern	7.223,94	3.647,19
15.	Jahresüberschuss	2.436.386,60	4.007.111,30
16.	Einstellung in die satzungsmäßigen Rücklagen	487.277,32	801.422,26
17.	Bilanzgewinn	1.949.109,28	3.205.689,04

Verbindlichkeitspiegel zum 31. Dezember 2023

Restlaufzeit

		Gesamt in €	unter 1 Jahr in €	1–5 Jahre in €	über 5 Jahre in €
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	32.523.929,04	4.046.247,86	12.189.457,86	16.288.223,32
	Vorjahr	33.986.274,04	3.825.333,20	13.677.307,42	16.483.633,42
2.	Erhaltene Anzahlungen	4.913.107,67	4.913.107,67		
	Vorjahr	4.440.241,51	4.440.241,51		
3.	Verbindlichkeiten aus Vermietung	38.298,00	38.298,00		
	Vorjahr	15.619,28	15.619,28		
4.	Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00	0,00		
	Vorjahr	1.047,89	1.047,89		
5.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	995.159,62	995.159,62		
	Vorjahr	780.370,89	780.370,89		
6.	Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	176.961,67	176.961,67		
	Vorjahr	143.634,48	143.634,48		
7.	Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	36.084,00	36.084,00		
	Vorjahr	996,00	996,00		
8.	Sonstige Verbindlichkeiten	59.328,25	59.328,25		
	Vorjahr	27.732,64	27.732,64		
Gesamt		38.742.868,25	10.265.187,07	12.189.457,86	16.288.223,32
	Vorjahr	39.395.916,73	9.234.975,89	13.677.307,42	16.483.633,42

Anlagespiegel für den Zeitraum

		Anschaffungs- und Herstellungskosten (Angaben in €)						
		Anfangs- bestand	Zugänge	Abgänge	Zuschüsse	Um- buchung Zugang	Um- buchung Abgang	Endstand
		01.01.2023						31.12.2023
I.	Immaterielle Vermögensgegenstände	270.151,06	3.541,56	3.804,21				269.888,41
II.	Sachanlagen							
1.	Grundstücke mit Wohnbauten	156.201.750,08	3.282.069,68			2.677.948,66		162.161.768,42
2.	Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	11.608.280,45	19.096,24		9.843,00			11.617.533,69
3.	Grundstücke ohne Bauten	761.942,03						761.942,03
4.	Bauten auf fremden Grundstücken	19.975,26						19.975,26
5.	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	948.631,71	33.611,06	18.899,47				963.343,30
6.	Anlagen im Bau	2.677.948,66					-2.677.948,66	0,00
7.	Bauvorbereitungskosten	313.137,41	26.315,97					339.453,38
		172.531.665,60	3.361.092,95	18.899,47	9.843,00	2.677.948,66	-2.677.948,66	175.864.016,08
III.	Finanzanlagen							
	Anteile an verbundenen Unternehmen	39.880,77						39.880,77
	Anlagevermögen insgesamt	172.841.697,43	3.364.634,51	22.703,68	9.843,00	2.677.948,66	-2.677.948,66	176.173.785,26

1. Januar 2023 bis 31. Dezember 2023

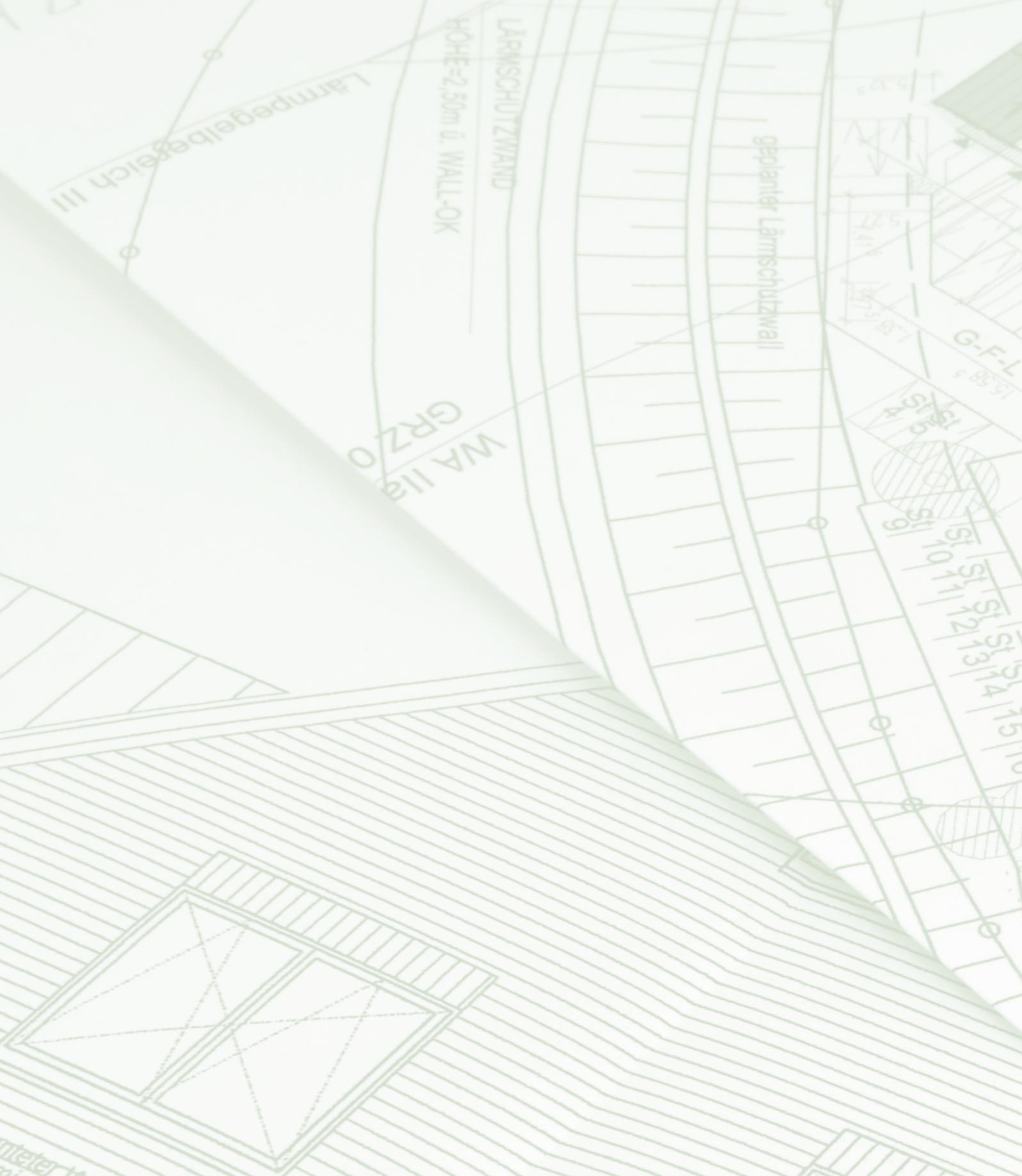
Abschreibungen (Angaben in €)								Buchwerte (Angaben in €)	
Anfangsbestand	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Änderungen der Abschreibungen in Zusammenhang mit					Endbestand		
		Zugängen	Zuschreibungen	Abgängen	Um-buchung Zugang	Um-buchung Abgang			
01.01.2023							31.12.2023	31.12.2022	
248.505,35	13.435,66			3.804,21			258.136,80	11.751,61	21.645,71
85.083.303,22	2.956.382,66		431.216,10				87.608.469,78	74.553.298,64	71.118.446,86
4.582.118,02	215.548,84						4.797.666,86	6.819.866,83	7.026.162,43
37.258,94	1.085,80						38.344,74	723.597,29	724.683,09
19.975,26							19.975,26	0,00	0,00
767.367,18	54.962,04			18.865,64			803.463,58	159.879,72	181.264,53
0,00							0,00	0,00	2.677.948,66
0,00							0,00	339.453,38	313.137,41
90.490.022,62	3.227.979,34	0,00	431.216,10	18.865,64	0,00	0,00	93.267.920,22	82.596.095,86	82.041.642,98
								39.880,77	39.880,77
90.738.527,97	3.241.415,00	0,00	431.216,10	22.669,85	0,00	0,00	93.526.057,02	82.647.728,24	82.103.169,46

Kennzahlenvergleich

		WOBAG			Branche *)
		2021	2022	2023	2022
1. Bestandsdaten		31.12.	31.12.	31.12.	
	Wohnungen	2.522	2.524	2.541	
	Gewerbe	76	73	73	
	Stellplätze und Garagen	1.321	1.322	1.341	
		m²	m²	m²	
	Wohnfläche	139.758	140.069	141.793	
	Gewerbefläche	10.933	10.602	10.602	
2. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		€/m²	€/m²	€/m²	€/m²
	Durchschnittliche monatliche Sollmiete	5,45	5,53	5,67	5,32
	Durchschnittliche monatliche Wohnungssollmiete	5,24	5,29	5,42	5,17
	Durchschnittliche monatliche Betriebskosten	2,23	2,23	2,47	2,05
3. Vermietungssituation		%	%	%	%
	Fluktuationsrate	7,8	9,7	10,0	9,4
	Neuvermietungen zu Kündigungen	92,3	125,7	105,5	110,0
	Erlösschmälerungen betreffend Mieten und Umlagen	6,8	6,2	5,8	7,1
	Erlösschmälerungen Wohnungssollmiete	7,6	6,8	5,8	-
	Leerstandsquote bei Wohnungen	9,2	6,6	6,5	7,3
4. Instandhaltung und Investitionen		€/m²	€/m²	€/m²	€/m²
	Instandhaltungskostensatz	13,70	13,78	13,88	15,16
	aktivierte Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwendungen	21,52	14,77	14,19	18,02
	Investitionen in den Bestand (inkl. Neubau)	21,93	31,88	35,61	-
5. Produktivität und Kosten		€/VE	€/VE	€/VE	€/VE
	Verwaltungskostensatz	555	551	601	464
		€/m²	€/m²	€/m²	€/m²
	EBITDA	35,22	37,90	38,75	33,03
6. Rentabilitätskennzahlen		%	%	%	%
	Verhältnis Zinsaufwand/Nettokaltmiete	9,0	7,3	6,8	6,4
	Anteil des Kapitaldienstes an der Nettokaltmiete	47,1	45,5	45,0	39,5
	Eigenkapitalrentabilität	6,4	8,4	4,9	4,0
		Faktor	Faktor	Faktor	Faktor
	Mietenmultiplikator	8,6	8,3	8,4	7,5
7. Vermögens- und Finanzierungskennziffern		%	%	%	%
	Eigenkapitalquote	53,0	55,7	57,3	56,5
		€/m²	€/m²	€/m²	€/m²
	Restbuchwerte der Grundstücke und Gebäude	523	519	534	441
	Objektverschuldung	239	226	213	198
	Cashflow je m ²	29,88	32,59	34,88	27,05
		Jahre	Jahre	Jahre	Jahre
	Dynamischer Verschuldungsgrad	7,5	6,6	5,8	6,3

*) 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