

Geschäftsbericht  
und Kennzahlen per  
**30.06.2024**



# INHALT:

<b>1. Geschäftsverlauf</b> .....	<b>3</b>
1.1. Rechtliche Grundlagen und Zweck des Unternehmens .....	3
1.2. Organe der Gesellschaft .....	4
1.3. Vorwort .....	5
1.4. Bestandsdaten der Gesellschaft .....	7
1.5. Bestandsbewirtschaftung, Vermietungssituation und Leerstand .....	8
1.6. Sollmiete, Erlösschmälerungen und Mietrückstände .....	15
1.7. Investitionen .....	17
1.8. Abrissmaßnahmen .....	22
1.9. Betriebliche Organisation .....	22
1.10. Sonstiges .....	23
<b>2. Kennzahlenvergleich zum 30.06.2024</b> .....	<b>24</b>

## **1. Geschäftsverlauf**

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

#### **Gründung**

26.06.1990

#### **Registergericht**

Amtsgericht Jena  
HRB 200 374

#### **Firma und Sitz**

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

#### **Hausanschrift**

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

#### **Gegenstand der Gesellschaft**

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

#### **Beteiligung**

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

#### **Sonstige Tätigkeiten**

Baubetreuung für Dritte

## 1.2. Organe der Gesellschaft

### Geschäftsführerin

Cordula Wiegand

### Aufsichtsrat bis 31.05.2024

Dr. Steffen Kania	Bürgermeister der Stadt Saalfeld Aufsichtsratsvorsitzender
Bettina Fiedler	1. Beigeordnete des Bürgermeisters Stellvertreterin des Aufsichtsratsvorsitzenden
Dr. Jochen Tscharnke	Stadtrat der Stadt Saalfeld
Eirik Otto	Stadtrat der Stadt Saalfeld
Ingo Götze	Stadtrat der Stadt Saalfeld
Martin Spitzer	Stadtrat der Stadt Saalfeld
Verena Sigmund	Stadträtin der Stadt Saalfeld

### Aufsichtsrat ab 09.09.2024

Dr. Steffen Kania	Bürgermeister der Stadt Saalfeld Aufsichtsratsvorsitzender
Bettina Fiedler	1. Beigeordnete des Bürgermeisters
Eirik Otto	Stadtrat der Stadt Saalfeld
Constanze Zabel	Stadträtin der Stadt Saalfeld
Verena Siegmund	Stadträtin der Stadt Saalfeld
Mike Zabrowski	Stadtrat der Stadt Saalfeld
Oliver Grau	Stadtrat der Stadt Saalfeld

### 1.3. Vorwort

Der Wohnungsmarkt in Thüringen ist geprägt von der Spezifik unseres Bundeslandes: viel ländlicher Raum, wenige große Städte, deutliche Einwohnerverluste und damit fehlende Wohnungsnachfrage, Überalterung, unterdurchschnittliche Wirtschaftskraft mit Auswirkungen auf die Höhe der Einkommen. Diese Fakten bewegen andere Wirtschaftszweige, Thüringen den Rücken zu kehren oder in Stagnation zu verharren.

Das Wirtschaftsgut der Thüringer Wohnungsgesellschaften und Wohnungsgenossenschaften jedoch ist immobil. Wir sind in unseren Thüringer Städten und Gemeinden fest verwurzelt. Wir können unsere Geschäftsgrundlage nicht einfach in prosperierende Räume der Bundesrepublik oder ins Ausland verlagern. Wir sind Heimat für viele Menschen in unserem Bundesland. Jeder 2. Thüringer Mieter wohnt bei uns. Zu dieser Aufgabe stehen wir trotz schwieriger Rahmenbedingungen. Viele davon sind auf den folgenden Seiten mit Blick auf das 1. Halbjahr 2024 dokumentiert.

Die Thüringer Wohnungsunternehmen verfügen über eine fachkompetente und leistungsstarke Organisationsstruktur, den Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. (vtw). Er bündelt unsere Erfordernisse und vertritt unsere Interessen gegenüber der Politik, den Kommunen, der Wirtschaft und der Öffentlichkeit. Ziel ist es, die Wohnungsunternehmen in Thüringen gut durch unruhiges Fahrwasser zu begleiten und damit allen unseren Mietern ein sicheres Zuhause zu erhalten.

Im Vorfeld der Thüringer Landtagswahl im September 2024 hat der vtw seine Forderungen gegenüber den zur Wahl stehenden Parteien artikuliert und mit ihnen diskutiert. Das Wahlergebnis kennen wir alle. Die nächsten Wochen werden entscheiden, welche Richtung unser Bundesland einschlägt.

Eines ist dabei sicher: Die Thüringer Wohnungswirtschaft wird sich weiter engagieren, sie wird auf allen Ebenen und mit allen Themen, die uns und die Menschen die bei uns wohnen betreffen, aktiv sein. Sie steht als Gesprächspartner für alle demokratischen Kräfte bereit.

Bezogen auf das regionale Geschäftsumfeld der Gesellschaft sind die größten Herausforderungen der nächsten Jahre:

- demographische Entwicklung und verfügbare Einkommen
- Klima- und Baugesetzgebung
- Umfang der Investitionserfordernisse für Bestand und Neubau
- Finanzmarktentwicklung
- Baukosten und Handwerkerkapazitäten
- Wirtschaftskraft der Region

Als Chancen der zukünftigen Entwicklung gelten:

- stabile wirtschaftliche Lage der Gesellschaft
- gute und vielfältige Wohnungsbestände
- kein akuter energetischer Handlungsbedarf, planbare Bestandsanalyse und Strategieentwicklung
- belastbares und situationsbezogen flexibles Mietpreisniveau
- regionale Partnerschaften (Stadt Saalfeld/Saale, Stadtwerke Saalfeld GmbH, Handwerk, Sozialdienstleistungsbereich).

Das Geschäftsjahr 2024 ist für die Gesellschaft bisher planmäßig verlaufen.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2023 wurde in der Zeit vom 02.04.2024 bis 19.04.2024 geprüft und der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk am 19.04.2024 erteilt.

Mit Schreiben vom 03.07.2024 wurde die Gesellschaft von der Deutschen Bundesbank erneut als notenbankfähig eingestuft.

#### 1.4. Bestandsdaten der Gesellschaft

Zum 30.06.2024 bewirtschaftet die Gesellschaft 2.541 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 141.795,75 m<sup>2</sup> und 73 Gewerbe mit einer Gewerbefläche von 10.602,32 m<sup>2</sup>.

Die Entwicklung des Wohnungsbestandes stellt sich wie folgt dar:

	Wohnungen	Wohnfläche in m <sup>2</sup>
<b>Bestand am 01.01.2024</b>	<b>2.541</b>	<b>141.793,25</b>
Korrektur		2,50
<b>Bestand am 30.06.2024</b>	<b>2.541</b>	<b>141.795,75</b>

Der Bestand an Gewerbe ist im Vergleich zum 31.12.2023 unverändert.

Die Gesellschaft bewirtschaftet am 30.06.2024 132 Garagen und 1.210 Stellplätze.

#### Analyse des Wohnungsbestandes

Bauweise	Wohnungen	Wohnfläche in m <sup>2</sup>
monolithisch	361	25.694,40
monolithischer Blockbau	408	23.471,69
Blockbau, MP2	1.295	65.936,52
Plattenbau, WBS 70	477	26.693,14
	<b>2.541</b>	<b>141.795,75</b>

Baujahr	Wohnungen	Wohnfläche in m <sup>2</sup>
bis 1948	434	27.119,19
1949 bis 1959	105	6.807,70
1960 bis 1970	837	45.854,67
1971 bis 1980	474	22.374,17
1981 bis 1990	349	18.789,33
ab 1991	342	20.850,69
	<b>2.541</b>	<b>141.795,75</b>

Verteilung auf Wohngebiete	Wohnungen	Wohnfläche in m <sup>2</sup>
Stadt	318	22.679,96
Obere Stadt	418	23.879,53
Gorndorf	1.560	81.017,80
Altsaalfeld	113	6.974,52
Beulwitz	104	5.428,59
Graba	28	1.815,35
	<b>2.541</b>	<b>141.795,75</b>

Wohnungsgrößen	Anteil
bis 45 m <sup>2</sup>	22,2 %
über 45 m <sup>2</sup> bis 60 m <sup>2</sup>	43,7 %
über 60 m <sup>2</sup> bis 80 m <sup>2</sup>	27,0 %
über 80 m <sup>2</sup> bis 100 m <sup>2</sup>	4,6 %
über 100 m <sup>2</sup>	2,5 %
	<b>100,0 %</b>

Wohnungsgrößen	Anteil
1-Raum-Wohnungen	16,1 %
2-Raum-Wohnungen	38,4 %
3-Raum-Wohnungen	36,9 %
4-Raum-Wohnungen und größer	8,6 %
	<b>100,0 %</b>

Sanierungsstand	Wohnungen	Wohnfläche in m <sup>2</sup>
sanierter Bestand	2.149	118.208,32
unsanierter Bestand	323	18.459,60
Neubau	69	5.127,83
	<b>2.541</b>	<b>141.795,75</b>

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	12,0 %
2015 bis 2019	38	1,7 %
ab 2020	25	1,1 %
	<b>2.218</b>	<b>100,0 %</b>

Bei ca. 85 % dieser Wohnungen liegen Sanierung bzw. Neubau (34 Wohnungen) 20 Jahre und mehr zurück.

### 1.5. Bestandsbewirtschaftung, Vermietungssituation und Leerstand

Die Vermietungsquote am 30.06.2024 betrug 94,2 % (30.06.2023: 93,5 %) bezogen auf den Wohnungsbestand.

Im Berichtszeitraum 01.01.2024 bis 30.06.2024 stehen 133 Neuvermietungen 118 Beendigungen von Wohnungsmietverhältnissen gegenüber. Somit beträgt die Wiedervermietungsquote 112,7 %.

Die Gesellschaft kann eine langfristige Mieterbindung verzeichnen. Am 30.06.2024 betrug die Anzahl der Verträge über Wohnraum mit einer Laufzeit von mindestens 10 Jahren im Verhältnis zu allen vermieteten Wohnungen der Gesellschaft 44,7 %. Der Anteil der Mietverhältnisse, die mindestens 25 Jahre oder länger bestehen, betrug 13,2 %. 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 355 Mietinteressenten geführt. Mit 133 Interessenten konnte ein Mietvertrag abgeschlossen werden. Es wurden 428 Mietangeboten erstellt und 242 Wohnungsbesichtigungen durchgeführt. Das entspricht ca. 3,5 Angeboten sowie ca. 2 Besichtigungen je Arbeitstag im Berichtszeitraum. Nicht immer können alle Wünsche der Interessenten realisiert werden. So weicht die Anzahl der im Berichtszeitraum registrierten Mietinteressenten erheblich von der Anzahl der abgeschlossenen Mietverträge ab. Die Folgen des Krieges in der Ukraine sowie der zusätzlich anhaltende Flüchtlingszustrom überwiegend aus dem arabischen Sprachraum hatten im 1. Halbjahr 2024 deutlichen Einfluss auf die Wohnungsnachfrage.

Folgende Wohnungsgrößen wurden von den Mietinteressenten nachgefragt:

<b>Nachfrage nach Wohnungen hinsichtlich der Anzahl der Räume (Mehrfachnennung möglich)</b>				
Jahr	1-Raum	2-Raum	3-Raum	4-Raum + größer
2021	21 %	39 %	27 %	13 %
2022	21 %	38 %	28 %	13 %
2023	20 %	40 %	28 %	12 %
30.06.2024	21 %	40 %	30 %	9 %

Die Nachfrage nach größeren Wohnungen nahm im Berichtszeitraum erneut ab.

Die Vermietung nach Anzahl der Räume stellt sich wie folgt dar:

<b>Neuvermietung von Wohnungen nach Anzahl der Räume</b>				
Jahr	1-Raum	2-Raum	3-Raum	4-Raum + größer
2021	24 %	40 %	32 %	4 %
2022	26 %	34 %	34 %	6 %
2023	23 %	36 %	35 %	6 %
30.06.2024	26 %	29 %	38 %	7 %

Der durch die Gesellschaft vorgehaltene Bestand wird in Bezug auf die Wohnungsgröße der bestehenden Nachfragesituation weitestgehend gerecht. Ca. 54 % des Wohnungsbestandes der Gesellschaft sind 1- und 2- Raum-Wohnungen, ca. 37 % sind 3-Raum-Wohnungen. Die Nachfrage nach 4-Raum-Wohnungen kann die Gesellschaft nicht ausreichend bedienen.

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

<b>monatliches Nettoeinkommen der Mietinteressenten (soweit bekannt)</b>							
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 €
2021	28 %	9 %	20 %	16 %	12 %	6 %	9 %
2022	41 %	5 %	15 %	13 %	9 %	4 %	13 %
2023	42 %	4 %	11 %	14 %	9 %	7 %	13 %
30.06.2024	44 %	7 %	7 %	17 %	8 %	7 %	10 %

Der Anteil der Mietinteressenten mit monatlichem Einkommen bis 500 € ist im Vergleich zum 31.12.2023 erneut leicht gestiegen. Er ist maßgeblich durch die Wohnungssuche von Empfängern von Bürgergeld bzw. Grundsicherung geprägt. Zusätzlich zeigen sich hier die Auswirkungen der Bereitstellung von Wohnraum für Geflüchtete aus der Ukraine sowie weiteren Nationen, die nach Erhalt eines Aufenthaltstitels die Gemeinschaftsunterkünfte des Landkreises Saalfeld-Rudolstadt verlassen und sich selbständig um Wohnraum bemühen müssen.

Neben Ausstattung und Preis der Wohnung ist für die Interessenten die Lage in Saalfeld wichtig.

Folgende Wohngebiete wurden von den Mietinteressenten nachgefragt:

<b>Nachfragen hinsichtlich des Wohngebietes (Mehrfachnennungen möglich)</b>						
Jahr	Stadt	Obere Stadt	Gorndorf	Altsaalfeld	Beulwitz	Graba
2021	23 %	26 %	22 %	13 %	6 %	10 %
2022	20 %	23 %	32 %	11 %	5 %	9 %
2023	19 %	22 %	37 %	10 %	4 %	8 %
30.06.2024	21 %	21 %	31 %	10 %	9 %	8 %

Die Vermietungssituation nach Wohngebieten stellt sich allerdings wie folgt dar:

<b>Neuvermietung nach Wohngebieten</b>						
Jahr	Stadt	Obere Stadt	Gorndorf	Altsaalfeld	Beulwitz	Graba
2021	13 %	21 %	55 %	6 %	5 %	0 %
2022	7 %	11 %	75 %	2 %	4 %	0 %
2023	16 %	12 %	65 %	3 %	4 %	0 %
30.06.2024	13 %	14 %	60 %	2 %	11 %	0 %

Das Wohngebiet Gorndorf ist durch den erreichten hohen und differenzierten Sanierungsstand, die Infrastruktur, das großzügige Wohnumfeld und das gute Preis-Leistungs-Verhältnis grundsätzlich beliebt. Im Berichtszeitraum fragten 31 % aller Mietinteressenten diesen Stadtteil als bevorzugten Wohnstandort nach. Dennoch ist die Nachfrage gegenüber dem 31.12.2023 rückläufig. Tatsächlich kamen 60 % aller für den Berichtszeitraum geschlossenen Mietverträge für Wohnungen in Gorndorf zustande. Die deutliche Abweichung zur registrierten Nachfrage in diesem Wohngebiet resultiert insbesondere aus der Vermietung von Wohnungen an ukrainische Geflüchtete.

Unverändert besteht mit 42 % die höchste Nachfrage nach Wohnungen im Stadtzentrum und in der Oberen Stadt. Diesem Umstand kann die Gesellschaft durch den begrenzten Wohnungsbestand und die geringe Fluktuation nur bedingt gerecht werden. Dennoch kamen 27 % der geschlossenen Mietverträge für Wohnungen in diesen Wohngebieten zustande. Mit dem Neubau von 17 Wohnungen in der Käthe-Kollwitz-Straße 1 und dessen Erstbezug ab November 2023, erweiterte die Gesellschaft ihr Angebot in diesem nachfragestarken Bereich.

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

Für ältere Interessenten ist die barrieregeduzierte oder barrierefreie Erreichbarkeit der Wohnung wichtig, insbesondere dann, wenn sich die Wohnung über dem 1. Obergeschoss befindet. Die Gesellschaft verfügt über mehr als 640 Wohnungen in verschiedenen Wohngebieten, die über einen Aufzug erreichbar sind.

Immer wichtiger wird gerade für ältere Interessenten auch die Barrierereduzierung innerhalb der Wohnung, um diese möglichst lange und selbstbestimmt nutzen zu können. Dabei dominiert der Wunsch nach einer möglichst bodengleichen Dusche.

Mit gezielten Einzelmodernisierungen in leeren aber auch bewohnten Wohnungen, teilweise mit finanzieller Beteiligung des Mieters, entspricht die Gesellschaft diesem Trend. Darüber hinaus werden diese Anforderungen bei der Planung neuer Investitionen berücksichtigt.

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

In geringem Umfang werden möblierte oder mit Einbauküchen ausgestattete Wohnungen (z. B. von Saisonarbeitern, Studenten, Schülern oder Pendlern) nachgefragt. Die Gesellschaft hält ein Angebot solcher Wohnungen in einem angemessenen Umfang vor.

Mietinteressenten sind in allen Altersklassen vertreten. Die Neuvermietungssituation am 30.06.2024 stellt sich nach dem Alter wie folgt dar:

Neuvermietung nach Alter		
Alter	Anzahl	Anteil
bis 20 Jahre	5	4 %
21 - 40 Jahre	57	43 %
41 - 60 Jahre	33	25 %
ab 61 Jahre	27	20 %
ohne Angabe	11	8 %
	<b>133</b>	<b>100 %</b>

## Aktuelle Mieterstruktur

### Altersstruktur

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

Die Altersstruktur der Mieter am 30.06.2024 stellt sich wie folgt dar:

Altersstruktur Mieter		
Alter	Anzahl	Anteil
bis 20 Jahre	17	1 %
21 - 40 Jahre	488	20 %
41 - 60 Jahre	685	29 %
ab 61 Jahre	972	40 %
ohne Angabe	231	10 %
	<b>2.393</b>	<b>100 %</b>

In der Zeile „ohne Angabe“ sind 58 Mietverhältnisse mit juristischen Personen enthalten, die zum Zweck der Unterbringung von Arbeitnehmern, Geflüchteten aus der Ukraine und anderen ausländischen Geflüchteten abgeschlossen wurden.

## Mieter mit Betreuung

Zum Stichtag 30.06.2024 werden in 137 Wohnungen (31.12.2023: 142) Mieter der Gesellschaft von mehr als 39 gerichtlich bestellten Betreuern (i.d.R. Berufsbetreuer und Betreuungsvereine, vereinzelt Familienangehörige) aus den unterschiedlichsten Gründen heraus betreut.

## Analyse der Beendigung von Wohnraummietverhältnissen

Die Kündigungsgründe der Mieter stellen sich wie folgt dar:

	Anzahl der Kündigungen 1. Halbjahr 2024	bezogen auf Gesamt- kündigungen	Anzahl der Kündigungen 1. Halbjahr 2023	bezogen auf Gesamt- kündigungen
familiäre Gründe	27	22,9 %	30	24,2 %
sonstige Gründe	21	17,8 %	16	12,9 %
Sterbefall	19	16,1 %	20	16,1 %
Nutzungsänderung	13	11,0 %	3	2,4 %
Umzug ins Pflegeheim	8	6,8 %	10	8,1 %
fristlose Kündigung	7	5,9 %	5	4,0 %
Arbeitsplatzwechsel	6	5,1 %	10	8,1 %
altersbedingter Umzug	3	2,5 %	6	4,8 %
altersbedingter Umzug innerhalb WOBAG	3	2,5 %	6	4,8 %
Wohnung zu klein	2	1,7 %	5	4,0 %
Wohnung zu groß	2	1,7 %	5	4,0 %
Eigenheim	2	1,7 %	2	1,6 %
Streit mit den Nachbarn	2	1,7 %	2	1,6 %
Umzug wegen schlechtem Umfeld	2	1,7 %	1	0,8 %
Modernisierung	1	0,8 %	0	0,0 %
Wohnungstausch	0	0,0 %	3	2,4 %
	<b>118</b>	<b>100,0 %</b>	<b>124</b>	<b>100,0 %</b>

Die demographische Entwicklung in Thüringen spiegelt sich im Kündigungsverhalten der Mieterschaft der Gesellschaft wieder. Am häufigsten werden Wohnraummietverhältnisse wegen des hohen Lebensalters und der damit verbundenen Lebensumstände und wegen Sterbefällen beendet. Insgesamt waren es im Berichtszeitraum 33 Mietverhältnisse, dies entspricht einem Anteil von ca. 28 % aller Beendigungen. Weiterhin führen familiäre Gründe, Arbeitsplatzwechsel und Veränderungsbedarf in Bezug auf die Größe der Wohnung zur Kündigung. Die Umstände sind von der Gesellschaft kaum beeinflussbar. In 13 Fällen wurden Mietverhältnisse einvernehmlich beendet, da neue Mietverträge mit bereits untergebrachten Flüchtlingen abgeschlossen wurden. Im Berichtszeitraum wurden außerdem 7 Wohnraummietverhältnisse von der Gesellschaft durch fristlose Kündigung wegen nicht vertragsgemäßen Verhaltens (meist wegen Zahlungsverzugs) beendet.

Aus den beendeten Vertragsverhältnissen ergibt sich folgende Verzugssituation:

Verzug (ohne Sterbefälle und Nutzungsänderung)	Anzahl 1. Halbjahr 2024	Anteil an Summe	Anzahl 1. Halbjahr 2023	Anteil an Summe
innerhalb WOBAG	9	10,5 %	17	16,4 %
innerhalb Saalfeld	28	32,6 %	39	37,5 %
nach Rudolstadt	9	10,5 %	6	5,8 %
nach Bad Blankenburg	0	0,0 %	2	1,9 %
innerhalb des Landkreises	3	3,5 %	6	5,8 %
innerhalb Thüringen	13	15,1 %	12	11,5 %
innerhalb Deutschland	9	10,5 %	17	16,3 %
ins Ausland	0	0,0 %	1	1,0 %
unbekannt verzogen	11	12,8 %	4	3,8 %
verstorben (nach Kündigung)	4	4,7 %	0	0,0 %
	<b>86</b>	<b>100,0 %</b>	<b>104</b>	<b>100,0 %</b>

Ca. 43 % der ausziehenden Mieter (das ist deutlich weniger als im vergangenen Jahr) verbleibt innerhalb der Stadt Saalfeld, weitere 14 % verziehen innerhalb des Landkreises.

### Staatliche Transferleistungen

452 Mieter sind der Gesellschaft als Empfänger von Bürgergeld bzw. Grundsicherung bekannt, dies sind ca. 19 % aller Mieter der Gesellschaft. Von diesen Mietern wohnen über 80 % im Wohngebiet Gorndorf und bilden dort einen Anteil von ca. 26 % der Mieterschaft. Ca. 9 % dieses Personenkreises sind Mieter in den Objekten Prinz-Louis-Ferdinand-Straße 14 - 20 und haben dort einen Anteil von ca. 48 % an der Mieterschaft.

Von ca. 93 % der bekannten Empfänger von Bürgergeld erhält die Gesellschaft die Kosten der Unterkunft ganz oder teilweise direkt vom Jobcenter infolge von Abtretungen.

Die Gesellschaft wird durch die sozialgesetzlichen Vorgaben mit einem erhöhten Beratungs- und Unterstützungsaufwand konfrontiert. Negative Auswirkungen auf die Entwicklung der Mietrückstände von Mietern, die Bürgergeld beziehen, konnten bisher vermieden werden, weil die Gesellschaft dem durch intensive Unterstützung und Kommunikation mit Ämtern und Behörden entgegenwirkt. Dieser Prozess ist zeit- und arbeitsintensiv, aber zur Vermeidung von Zahlungsverzügen und den damit verbundenen Konsequenzen notwendig. Mit der Vermietung von Wohnungen an ukrainische und andere Geflüchtete wird dieser Aufwand noch verstärkt.

Der Leerstand bei Wohnungen entwickelte sich wie folgt:

Bestand und Leerstand an Wohnungen	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2023
	€	€	€
Wohnungen	2.541	2.541	2.524
Leerstand (Anzahl)	148	164	164
Leerstand	5,82 %	6,45 %	6,50 %

Der Leerstand hat sich im Laufe des 1. Halbjahres 2024 weiter verringert. Wesentlicher Grund hierfür ist die Vermietung von Wohnungen vorwiegend im Wohngebiet Gorndorf an Geflüchtete aus der Ukraine.

Folgende Leerstandquoten zum 30.06.2024 ergeben sich bei Unterscheidung des Sanierungsstandes:

	Wohnungen gesamt	leerstehende Wohnungen	Leerstands- quote
sanierter Bestand	2.149	105	4,9 %
unsanierter Bestand	323	40	12,4 %
Neubau	69	3	4,3 %
	<b>2.541</b>	<b>148</b>	

Der Leerstand im sanierten Bestand beträgt zum 30.06.2024 105 Wohnungen (31.12.2023: 114 Wohnungen, 30.06.2023: 120 Wohnungen).

74 der leerstehenden sanierten Wohnungen am 30.06.2024 befinden sich im Wohngebiet Gorndorf.

Dem Leerstand in den unsanierten Objekten wird, soweit diese weiterhin mittel- und langfristig am Markt gehalten werden sollen, durch gezielte Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen begegnet.

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

	Wohnungen gesamt	leerstehende Wohnungen	Leerstands- quote
Stadt	318	9	2,8 %
Obere Stadt	418	9	2,2 %
Gorndorf	1.560	112	7,2 %
Altsaalfeld	113	1	0,9 %
Beulwitz	104	16	15,4 %
Graba	28	1	3,6 %
	<b>2.541</b>	<b>148</b>	

Im Wohngebiet Gorndorf waren am 31.12.2023 110 Wohnungen und am 30.06.2023 115 Wohnungen leerstehend.

In den anderen Wohngebieten hat sich der Leerstand im Vergleich zum 31.12.2023 um 18 Wohnungen und im Vergleich zum 30.06.2023 um 13 Wohnungen verringert.

## 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 durchschnittlich 2,47 € (2022: 2,23 €) je m<sup>2</sup> Fläche und Monat.

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. Die sonstigen Betriebskosten (plus 6,8 %) insbesondere für Hausreinigung, Müllabfuhr, Gebäudeversicherung und Beleuchtungskosten sind ebenfalls von deutlichen Steigerungen betroffen. Ursächlich hierfür sind die Tariflohnentwicklung sowie die allgemeine Teuerungsrate.

Aktuell sind für ca. 95 % des Bestandes die Betriebskostenabrechnungen des Abrechnungsjahres 2023 erstellt.

Das Abrechnungsjahr 2024 wird Kostensteigerungen bei den kalten Betriebskosten und bei den Heizkosten bringen. Von den Versorgern und Firmen liegen Preiserhöhungen vor. Die Ursache steigender Heizkosten liegen insbesondere im Wegfall der staatlichen Preisbremsen zum 31.12.2023 sowie der Wiederanhebung der Mehrwertsteuer von 7 % auf 19 % ab 01.04.2024. Zur Vermeidung von Nachzahlungen werden die Vorauszahlungen mit der Erstellung der Betriebskostenabrechnungen angepasst.

### Gewerbebewirtschaftung

Von den 73 bewirtschafteten Gewerbe der Gesellschaft sind 68 am 30.06.2024 vermietet.

Somit stehen 5 Gewerbe am 30.06.2024 leer, davon ist eine Einheit ab 01.07.2024 vermietet.

Zwei leerstehende Gewerbe in der Oberen Straße 6-10 werden zu einer Einheit verbunden, umfassend umgebaut und modernisiert. Dieses Gewerbe ist ab 01.10.2024 vermietet.

Für ein Gewerbe wird intensiv nach einem geeigneten Mieter gesucht.

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

### 1.6. Sollmiete, Erlösschmälerungen und Mietrückstände

Die Sollmiete zum 30.06.2024 beträgt 5.295,5 T€ und ist im Vergleich zum Vorjahresstichtag um 202,8 T€ gestiegen.

	30.06.2024	30.06.2023	Differenz
	T€	T€	T€
Sollmiete für Wohnungen	4.723,8	4.525,1	198,7
Sollmiete für Gewerbe	441,1	441,4	-0,3
Sollmiete für Garagen u. Stellplätze	130,6	126,2	4,4
	<b>5.295,5</b>	<b>5.092,7</b>	<b>202,8</b>

Die gestiegene Sollmiete resultiert im Wesentlichen aus dem Bereich der Wohnungen und wird verursacht mit 109,4 T€ durch den Bezug eines Neubaus, durch Mieterhöhungen im Bestand und durch Neuvermietungen bei ca. 68 % der Objekte.

Die für das 2. Halbjahr 2024 zu verzeichnenden Erlösschmälerungen und Mietminderungen/Mietverbilligungen betragen 359,8 T€ und sind im Vergleich zum 30.06.2023 um 90,0 T€ gestiegen.

	30.06.2024	30.06.2023	Differenz
	T€	T€	T€
Erlösschmälerung bei Wohnungen	264,1	255,1	9,0
Erlösschmälerung bei Gewerbe	79,7	0,0	79,7
Erlösschmälerung bei Garagen u. Stellplätze	12,7	12,0	0,7
Mietminderungen/Mietverbilligungen	3,3	2,7	0,6
	<b>359,8</b>	<b>269,8</b>	<b>90,0</b>

Die gestiegenen Erlösschmälerungen resultieren mit 79,7 T€ aus dem Bereich der Gewerbe. Im Wesentlichen wirkt sich hier der Leerstand der Einheiten in der Oberen Straße 6-10 aus.

Bei den Wohnungen sind die Erlösschmälerungen leicht gestiegen. Dabei sind die Erlösschmälerungen in 34 Objekten gestiegen (69,2 T€), gesunken sind sie in 37 Objekten (60,2 T€).

Die Nettomiete, die sich aus der Sollmiete abzüglich Erlösschmälerungen und Mietminderungen/Mietverbilligungen ergibt, beträgt am 30.06.2024 4.935,7 T€ und hat sich gegenüber dem Vorjahresstichtag (4.822,9 T€) um 112,8 T€ erhöht.

Am 30.06.2024 beträgt die Sollmiete je m<sup>2</sup> Fläche und Monat 5,79 € (31.12.2023: 5,67 €, 30.06.2023: 5,63 €) und die Nettomiete 5,40 € (31.12.2023: 5,33 €, 30.06.2023: 5,33 €).

Die Wohnungen der Gesellschaft lassen sich in folgende Preissegmente einteilen:

Sollmiete Wohnungen je m <sup>2</sup> und Monat	Anteil
bis 4,00 €	0,7 %
4,01 € bis 4,50 €	2,4 %
4,51 € bis 5,00 €	23,3 %
5,01 € bis 5,50 €	22,8 %
5,51 € bis 6,00 €	28,1 %
6,01 € bis 7,00 €	17,0 %
ab 7,01 €	5,7 %
	<b>100,0 %</b>

Die Wohnungssollmieten der Monate Juni 2024, Dezember 2023 und Juni 2023 je m<sup>2</sup> Wohnfläche und Monat stellen sich bei Unterscheidung des Sanierungsstandes wie folgt dar:

Sollmiete Wohnungen je m <sup>2</sup> und Monat	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2023
	€	€	€
sanierter Bestand	5,55	5,51	5,46
unsanierter Bestand	5,01	4,94	4,87
Neubau	8,06	8,03	6,73

Der Neubau (ab 01.11.2023 69 Wohnungen) beinhaltet die Objekte Klostergasse 25, 27 und 29, Brudergasse 12/12b und Käthe-Kollwitz-Straße 1 (Zugang von 17 Wohnungen zum 01.11.2023). Die Miete der 34 Wohnungen in der Brudergasse 12/12b ist preisgebunden, weil zur Finanzierung des Bauvorhabens der 1. Förderweg (sozialer Wohnungsbau) in Anspruch genommen wurde.

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



Ca. 67 % aller Mieten werden mithilfe von Lastschriftmandaten eingezogen.

Per 30.06.2024 belaufen sich die Forderungen aus Vermietung und Verpachtung (ohne Forderungen aus Miet- und Räumungsklagen und Weiterberechnungen) auf 78,2 T€ (31.12.2023: 55,2 T€).

Von den Forderungen per 31.12.2023 sind bis zum 30.06.2024 ca. 53 % ausgeglichen.

Im 1. Halbjahr 2024 sind 52,2 T€ an Forderungen aus Vermietung und Verpachtung hinzugekommen.

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

Wohnungsinteressenten werden vor Abschluss eines Mietvertrages hinsichtlich ihrer Zahlungsfähigkeit überprüft.

Zum Ausgleich der Mietschulden werden Ratenzahlungsvereinbarungen abgeschlossen. Zum 30.06.2024 bestehen 46 Ratenzahlungsvereinbarungen.

Im 1. Halbjahr 2024 wurden gegen sieben Mieter Räumungsverfahren eingeleitet. Alle Verfahren wurden zugunsten der Gesellschaft entschieden. Nach Vorlage der Urteile zahlten zwei der Mieter den gesamten Rückstand und mit einem Mieter wurde eine Zahlungsvereinbarung getroffen. Die Mieter konnten in ihren Wohnungen verbleiben.

In vier Fällen wurde die zwangsweise Herausgabe aus Räumungstiteln aus Vorjahren und zwei aus in 2024 erwirkten Titeln vollzogen. Zwei weitere zwangsweise Herausgaben wurden beauftragt.

Im Zeitraum 01.01.2024 bis 30.06.2024 wurden drei Mahnbescheide beantragt.

Gegen die Schuldner wurden bzw. werden Zwangsvollstreckungsmaßnahmen eingeleitet, sofern diese nicht amtsbekannt mittellos sind.

Die Gesellschaft hat externe Dienstleister zur weiteren Beitreibung von bereits titulierten oder für die Gesellschaft nicht erfolgsversprechend zu verfolgenden Forderungen beauftragt. Durch den persönlichen Kontakt der externen Dienstleister zu den Schuldnern konnten bei ca. 21 % der übergebenen Fälle Zahlungen erwirkt werden.

## **1.7. Investitionen**

### **Investitionsvorbereitungen**

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.

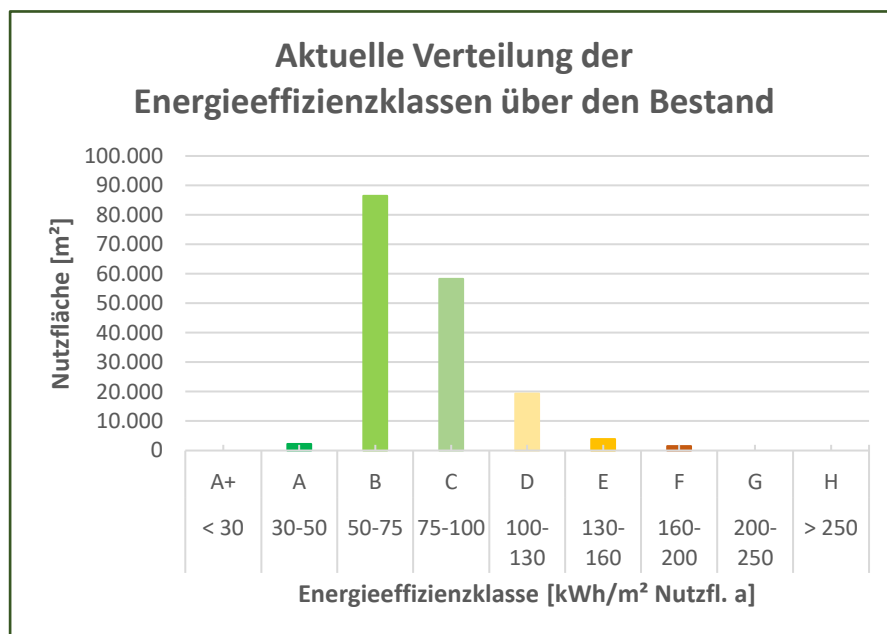
Die durch Bundes- und Landesgesetzgebung erlassene Pflicht zur Erstellung einer Kommunalen Wärmeplanung ist durch die Stadt Saalfeld/Saale bis zum 30.06.2028 zu erfüllen. Dazu befinden sich die Stadt Saalfeld/Saale, die Stadtwerke Saalfeld GmbH und die örtlichen Wohnungsunternehmen in ersten Gesprächen.

Die Gesellschaft prüft derzeit sowohl für Einzelobjekte als auch auf Quartiersebene Handlungsnotwendigkeiten und Zukunftspotentiale. Zur Erfüllung der Anforderung des Gebäudeenergiegesetzes ist die Bereitstellung von klimaneutraler Fernwärme in den derzeitigen

Versorgungsgebieten eine maßgebliche Voraussetzung. Der Anschluss angrenzender Liegenschaften der Gesellschaft wird im Rahmen der Erstellung der Kommunalen Wärmeplanung untersucht. Im Bereich bisher gasversorgter Bestände lässt die Gesellschaft derzeit für fünf Mehrfamilienhäuser Sanierungsfahrpläne durch einen Energieberater erstellen, um Entscheidungen für zukünftige Investitionen treffen zu können.

Die Umsetzung politischer und gesetzgeberischer Entscheidungen im Gebäudebestand der Gesellschaft wird maßgeblich durch Kostenerfordernisse, Finanzierungsmöglichkeiten, Mieterhöhungspotentiale und damit die Wirtschaftlichkeit der jeweiligen Maßnahme bestimmt. Ohne Bereitstellung von angemessener Förderung durch den Bund und das Land Thüringen sind die gesetzlichen Vorgaben nicht leistbar.

Aufgrund der langjährig hohen Investitionen in den Gebäudebestand verfügt die Gesellschaft über eine belastbare Ausgangssituation und kann maßvoll planen.



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 mittelfristige Einordnung von weiteren Wohnungsabrissen wegen prognostizierten Bevölkerungsrückgangs ist notwendig. Sie wird im Kontext der Flüchtlingssituation bewertet.

## Ersatzneubau Balkone Thomas-Münzer-Straße 4-6

Am 1955 errichteten Gebäude mit 12 Wohnungen bestanden Balkone in monolithischer Massivbauweise ohne Überdachungen. Diese waren 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 als vorbereitende Arbeiten die Umverlegung von Medienanschlüssen, der Abbruch der Balkone, Abdichtungsarbeiten an erdberührten Kellerwänden sowie die Herstellung der Fundamente für die neuen Balkonanlagen. Im Anschluss wurde das Gebäude komplett eingerüstet, Halterungen für die zukünftigen Balkonkonstruktionen montiert, Fassadenflächen im Bereich der bisherigen Balkone neu gedämmt und am gesamten Gebäude ein neuer Fassadenanstrich aufgebracht. Anfang Juli 2024 erfolgte die Montage der beiden Balkonanlagen, die am 11.07.2024 den Mietern zur Nutzung übergeben wurden.



Thomas-Müntzer-Straße 4-6: Balkonanbau nach Fertigstellung

Die Kosten der Investitionsmaßnahme betragen ca. 280 T€ und wurden durch Eigenmittel der Gesellschaft 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 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche einer neuen Nutzung zuzuführen, die die Attraktivität Saalfelds als Einkaufsstadt stützt. Nach intensiven Interessentengesprächen wurde im Januar 2024 der Mietvertrag mit dem Textileinzelhändler NKD abgeschlossen.

Im Februar 2024 begann die Gesellschaft mit umfangreichen Entkernungs- und Abbrucharbeiten als Voraussetzung für die 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 straßenseitigen Erdgeschosszone realisieren zu können. Als markantestes äußeres Zeichen des Umbaus bereichert seit Juli 2024 die neue Schaufensterfront die Obere Straße.

Der Innenausbau der Einzelhandelsfläche konnte einen Monat vorfristig abgeschlossen werden. Am 27.09.2024 erfolgte die Übergabe an den Mieter, der nach Einbringen der Ladeneinrichtung Mitte November 2024 die Eröffnung plant.



Obere Straße 10: Gewerbeinheit kurz vor der Fertigstellung

Ebenfalls umsetzbar wurde durch die grundhaften Eingriffe in die vorhandene Bausubstanz die Grundrissoptimierung der schon länger im Gebäude befindlichen Bonita-Filiale sowie die Erschließung von bisher ungenutzter Gewerbefläche im 1. Obergeschoss. Hier erfolgt der Umbau zu zwei attraktiven Wohnungen mit Größen von ca. 65 m<sup>2</sup> bzw. ca. 103 m<sup>2</sup>. Diese sollen bis Dezember 2024 fertig gestellt sein.

Die Nutzungsänderungen im Objekt erforderten die Herstellung eines neuen Elektro-Hausanschlusses. Um die Energiebereitstellung abzusichern und zukünftig auch im Umfeld weitere Leistungsanforderungen erfüllen zu können, werden die Stadtwerke Saalfeld GmbH im rückwärtigen Grundstücksareal eine neue Trafostation errichten.

Die Kosten der Investitionsmaßnahme betragen voraussichtlich ca. 1.085 T€ und werden durch Eigenmittel der Gesellschaft sowie ein Kapitalmarktdarlehen finanziert.

## Instandhaltung/Instandsetzung

Das Instandhaltungsbudget der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2024 beträgt 1.700 T€. Die Schwerpunkte des Mitteleinsatzes sind:

- 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
- Erneuerung von Fassadenanstrichen
- 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 1. Halbjahr 2024 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.



Knochstraße 35 a-b: Erneuerung Fassadenanstrich

Anhaltend hohe Energiepreise beeinflussen weiterhin ebenso wie Kostensteigerungen bei Produktions-, Vertriebs- und Dienstleistungsprozessen alle Teilbereiche der Instandhaltung.

Für die Gesellschaft ergeben sich daraus Planungsunsicherheiten für die Vorbereitung und Umsetzung von Projekten und Einzelaufträgen, schwer kalkulierbare sowie verlängerte Ausführungszeiträume und damit negative Auswirkungen auf Mieterzufriedenheit sowie 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 der 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 gesetzlich vorgegebenen Zeiträume wirken auf Instandhaltungsentscheidungen der Gesellschaft unverändert deutlich.

## **1.8. Abrissmaßnahmen**

Die Gesellschaft hat ihren Wohnungsbestand seit 2003 durch Abriss um 692 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 38.271,75 m<sup>2</sup> 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.

## **1.9. Betriebliche Organisation**

### **Personalentwicklung**

Am 30.06.2024 beschäftigt die Gesellschaft eine Geschäftsführerin, 23 Angestellte, 8 Hausmeister und einen Auszubildenden.

Die 23 Angestellten entsprechen einer Stellenanzahl von 21,62 Stellen (31.12.2023: 21,62; 30.06.2023: 22,02).

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

Die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit der Mitarbeiter (ohne Auszubildende und geringfügig Beschäftigte) beträgt ca. 14 Jahre und das durchschnittliche Alter ca. 48 Jahre.

Die Mitarbeiter der Gesellschaft nehmen regelmäßig Weiterbildungsangebote in Anspruch.

Die Mitarbeiter der Gesellschaft werden auf Basis des Vergütungstarifvertrages der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft entlohnt.

Die Gesellschaft bildet im Ausbildungsberuf Immobilienkauffrau/Immobilienkaufmann aus.

Ab 01.08.2024 beschäftigt die Gesellschaft einen zweiten Auszubildenden.

## 1.10. 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 unterstützt. Für die Ausgestaltung der kulturellen Angebote zur Festdekade anlässlich des 1125-jährigen Stadtjubiläums der Stadt Saalfeld/Saale im Juni 2024 hat sich die Gesellschaft als Hauptsponsor engagiert.

### Mieterjubiläum

Schon seit vielen Jahren werden langjährige Mieter der Gesellschaft für ihre Treue mit Präsenten überrascht. Geehrt werden Mieter, deren Mietverhältnis in der Gesellschaft seit mindestens 25 Jahren besteht. Im 1. Halbjahr 2024 wurden insgesamt 41 Mieter geehrt. Davon galt es vier Jubiläen mit Mietzeiten von 60 Jahren und 5 Jubiläen mit Mietzeiten von 45 bzw. 40 Jahren zu würdigen.

Saalfeld, im Oktober 2024



Cordula Wiegand  
Geschäftsführerin

## 2. Kennzahlenvergleich zum 30.06.2024

<b>Kennzahlenvergleich</b>			
	<b>31.12.2023</b>	<b>31.03.2024</b>	<b>30.06.2024</b>
Wohnungen (Anzahl)	2.541	2.541	2.541
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	141.793	141.793	141.796
Gewerbe (Anzahl)	73	73	73
Gewerbefläche (m <sup>2</sup> )	10.602	10.602	10.602
Leerstand Wohnungen (Anzahl)	164	159	148
Leerstand Wohnungen (%)	6,5	6,3	5,8
Leerstand modernisierte Wohnungen (%)	5,3	5,4	4,9
Leerstand Gewerbe (Anzahl)	2	3	5
Leerstand Gewerbe (%)	2,7	4,1	6,8
Sollmiete Wohnungen (€/m <sup>2</sup> /Monat)	5,42	4,54	5,55
Sollmiete Gewerbe (€/m <sup>2</sup> /Monat)	6,93	6,93	6,93
Sollmiete gesamt (€/m <sup>2</sup> /Monat)	5,67	5,78	5,79
Anteil der Erlösschmälerungen durch Leerstand für Wohnungen an der Sollmiete (%)	5,8	6,0	5,6
Anteil der Erlösschmälerungen für Gewerbe für Gewerbe an der Sollmiete (%)	5,9	17,6	18,1
Anteil der Erlösschmälerungen an der Sollmiete gesamt (%)	6,0	7,1	6,8
Nettomiete gesamt (€/m <sup>2</sup> /Monat)	5,33	5,37	5,40
umlagefähige Betriebs-/Heizkosten (€/m <sup>2</sup> /Monat)	2,47	3,21	2,84
Zinsaufwand (€/m <sup>2</sup> /Monat)	0,36	0,33	0,32
Zinsdeckung (%)	6,8	6,1	5,9
Kapitaldienstdeckung (%)	45,0	45,4	47,3
Instandhaltungskosten (€/m <sup>2</sup> )	13,88	1,41	5,43
Investitionen in den Bestand mit Neubau (€/m <sup>2</sup> )	35,61	1,95	9,89
Beschäftigte (inkl. Geschäftsführer, Auszubildende, ohne geringfügig Beschäftigte und Mitarbeiter in Elternzeit)	35	33	33
geringfügig Beschäftigte	7	8	8
Stellen Verwaltung (ohne Geschäftsführer)	21,62	21,62	21,62
Verwaltungskostensatz (€/VE/Jahr)	601	nicht ermittelt	639