



Geschäftsbericht
und Kennzahlen

2024





Inhalt

1 Geschäftsverlauf

1.1 Rechtliche Grundlagen und Zweck des Unternehmens.	5
1.2 Organe der Gesellschaft	5
1.3 Gesamtwirtschaftliche und regionale Rahmenbedingungen.	6
1.4 Bestandsdaten der Gesellschaft.	12
1.5 Bewirtschaftungstätigkeit.	13
1.6 Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit.	18
1.7 Mietenverwendung	19
1.8 Investitionen	20
1.9 Abrissmaßnahmen	23
1.10 Betriebliche Organisation	23
1.11 Sonstiges	24

2 Lage der Gesellschaft

2.1 Geschäftsergebnis.	25
2.2 Vermögenslage und Kapitalstruktur.	25
2.3 Ertragslage.	26
2.4 Finanzlage	26

3 Ausblick

28

4 Auszug aus dem Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2024

4.1 Bilanz zum 31. Dezember 2024	32
4.2 Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2024	34
4.3 Kennzahlenvergleich	35



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/Saale.

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 – Wärmegesellschaft mbH Saalfeld beteiligt. Gegenstand dieses Unternehmens ist die Erzeugung und Verteilung von Fernwärme im Gebiet der Stadt Saalfeld/Saale.

1.2 Organe der Gesellschaft

Geschäftsführerin

Cordula Wiegand

Aufsichtsrat (bis 31.05.2024)

Dr. Steffen Kania

Bürgermeister der Stadt Saalfeld und
Aufsichtsratsvorsitzender

Bettina Fiedler

1. Beigeordnete des Bürgermeisters und
Stellvertreterin des Aufsichtsratsvorsitzenden

Dr. Jochen Tscharnke

Stadtrat Saalfeld

Eirik Otto

Stadtrat Saalfeld

Ingo Götze

Stadtrat Saalfeld

Martin Spitzer

Stadtrat Saalfeld

Verena Sigmund

Stadträtin Saalfeld

Aufsichtsrat (ab 09.09.2024)

Dr. Steffen Kania

Bürgermeister der Stadt Saalfeld und
Aufsichtsratsvorsitzender

Bettina Fiedler

1. Beigeordnete des Bürgermeisters und
Stellvertreterin des Aufsichtsratsvorsitzenden

Eirik Otto

Stadtrat Saalfeld

Constanze Zabel

Stadträtin Saalfeld

Verena Sigmund

Stadträtin Saalfeld

Maik Zabłowski

Stadtrat Saalfeld

Oliver Grau

Stadtrat Saalfeld

1.3 Gesamtwirtschaftliche und regionale Rahmenbedingungen

Konjunkturelle Entwicklung

Die Prognosen für die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland im Jahr 2024 haben sich bestätigt. Für das Jahr 2024 ist ein Rückgang zu verzeichnen. Laut einer ersten Schätzung des Statistischen Bundesamts ging das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2024 um 0,2 % im Vergleich zum Vorjahr zurück. Im Jahr 2023 ging das BIP bereits um 0,3 % zurück. Die Wirtschaftsleistung des Jahres 2024 liegt mit 0,3 % nur geringfügig über der des Vorpandemiejahres 2019.

Im Jahr 2024 schwächte sich die durchschnittliche Jahressteigerungsrate auf 2,2 % ab. Nach 6,2 % im Jahr 2023 und 7,5 % im Jahr 2022 handelt es sich dabei um einen deutlichen Rückgang der Inflation. Nach Mitteilung des Thüringer Landesamtes für Statistik stiegen die Verbraucherpreise im Jahr 2024 auf einen durchschnittlichen Index von 120,4 (Basis 2020 = 100).

Die Prognosen führender Wirtschaftsinstitute und des Sachverständigenrats zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, der die Regierung berät, liegen für das Jahr 2025 auf niedrigem Niveau sehr nahe beieinander. So erwartet das Institut der deutschen Wirtschaft (IW der Weltwirtschaft) für Deutschland einen marginalen Anstieg des BIP um voraussichtlich 0,1 %. Hierzulande belasten vor allem die hohen Kosten von Arbeit und Energie die Erzeugerpreise der exportorientierten Wirtschaft.

Der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung prognostizierte in seinem Jahresgutachten 2024/2025 ein Plus von 0,4 % für das Jahr 2025.

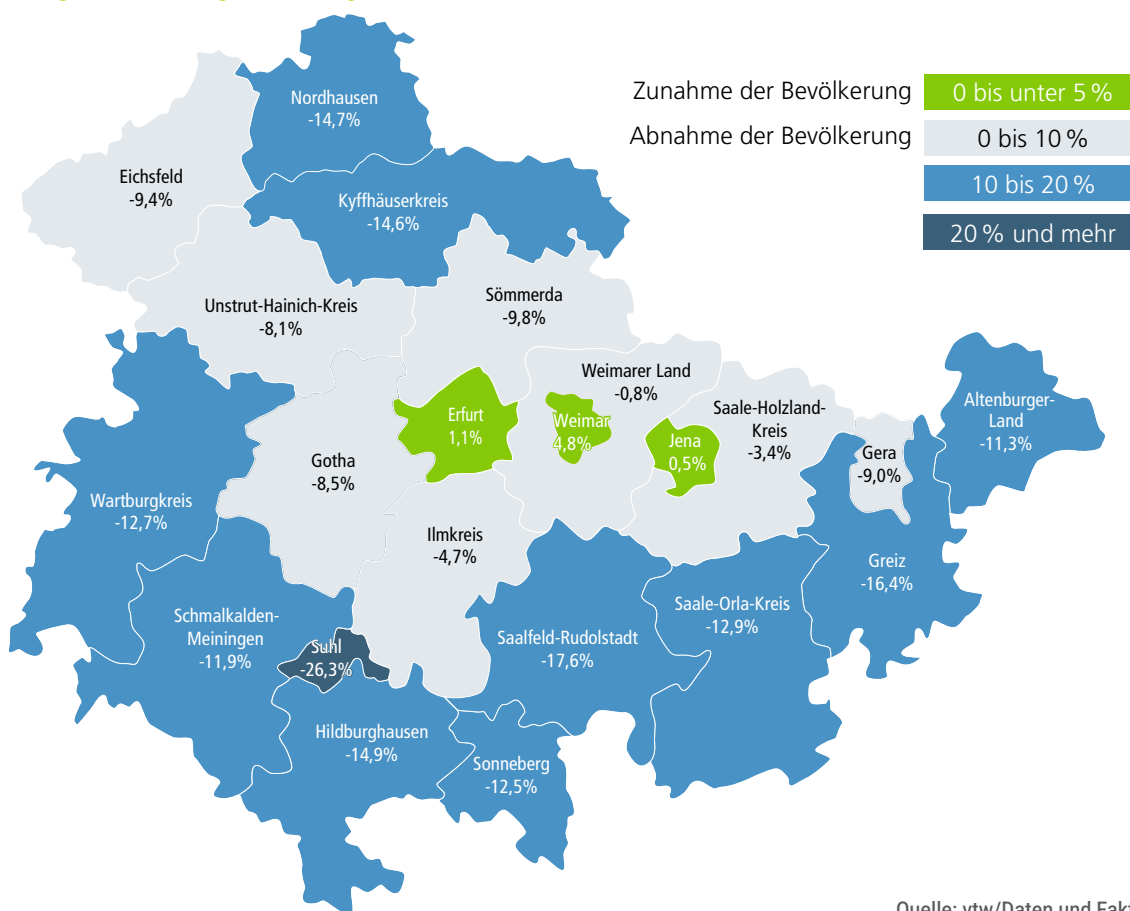
Demografische Entwicklung

Die Bevölkerung in Deutschland ist im Jahr 2024 um 100.000 Personen gewachsen (2023: +340.000). So lebten zum Jahresende 2024 gut 83,6 Millionen Personen in Deutschland. Diese Entwicklung ist ausschließlich auf eine Nettozuwanderung von 420.000 Personen zurückzuführen. Gleichzeitig sind auch im Jahr 2024 wie in den Vorjahren mehr Menschen gestorben als geboren worden: Der Überschuss der Sterbefälle über die Zahl der Geburten stieg weiter auf 320.000 (2023: 335.217).

Am 30. September 2024 hatte Thüringen eine Bevölkerung von 2.103.775 Personen. Damit reduzierte sich nach vorläufigen Ergebnissen des Thüringer Landesamtes für Statistik die Bevölkerungszahl seit Jahresbeginn bis zum 30. September 2024 um 11.095 Personen bzw. um 0,5 %. Im Vergleich zum 30. September 2023 nahm die Bevölkerung Thüringens um 12.431 Personen bzw. um 0,6 % ab. Von Januar bis September 2024 wurden in Thüringen 9.031 Kinder geboren. Im selben Zeitraum starben 22.402 Menschen. Ein Wanderungsgewinn von 2.599 Personen im selben Zeitraum konnte dies nicht ausgleichen. Die Entwicklung in den einzelnen Kreisen und kreisfreien Städten verlief nicht einheitlich. Im Vergleich zum 30. September 2023 haben bis auf Weimar (+0,2 %) alle Thüringer Städte und Gemeinden einen Einwohnerrückgang zu verzeichnen. Am deutlichsten war dieser in der Stadt Suhl mit -0,9 %.

Die 3. regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung (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. 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.

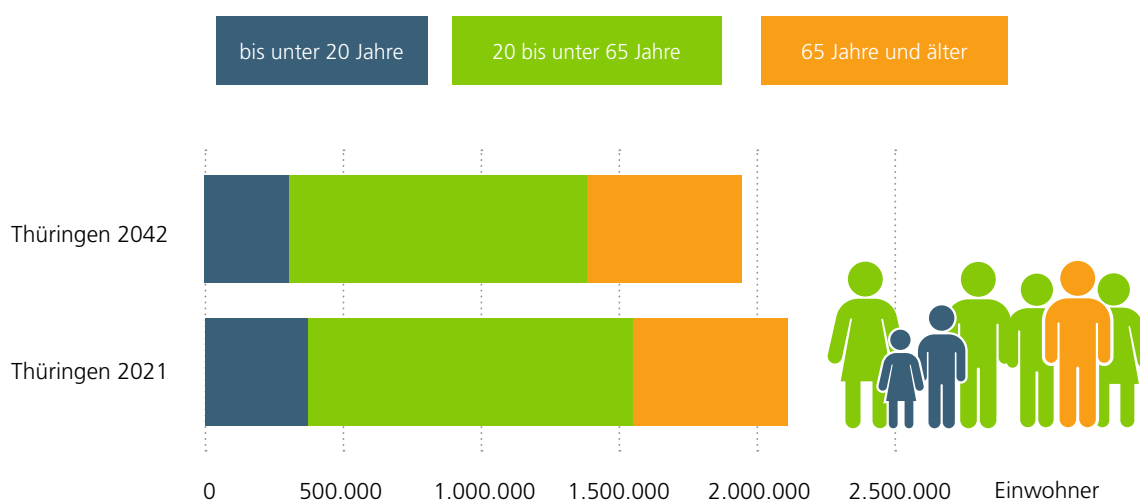
Bevölkerungsentwicklung in Thüringen bis 2042 nach Kreisen und kreisfreien Städten



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 sowohl absolut als auch anteilig zurückgehen. Demgegenüber steht eine Zunahme der Bevölkerungsgruppe der 65-Jährigen und älteren Mitbürger.

Altersstruktur der Thüringer Bevölkerung



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 30.06.2024 100.766 Einwohner (30.06.2023: 101.356). 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 31.12.2023 29.325 Einwohner (31.12.2022: 29.419). 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 infrastruk-turelles Umfeld mit Ärzten, Versorgungseinrichtungen und Ähnlichem verfügen sollten, nach. Wohnbegleitende Service-leistungen sind erforderlich und müssen bedarfsgerecht und finanziell leistbar das Produkt Wohnen ergänzen. Ungebrems-t 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 Zen-trumslagen begehrt.

Regionaler Arbeitsmarkt

In der Region des Jobcenters Saalfeld-Rudolstadt belief sich die sozialversicherungspflichtige Beschäftigung Ende Juni 2024 auf 33.929 Erwerbstätige (Ende Dezember 2023: 34.194). Die Arbeitslosenquote bezogen auf alle zivilen Erwerbsperso-nen im Geschäftsstellenbereich betrug im Dezember 2024 5,9 % (Dezember 2023: 6,0 %).

Gebäude und Wohnungen

Die Wohnungsfortschreibung in Thüringen ergab für Ende 2023 einen Wohnungsbestand von 1.204.377 Wohnungen (einschließlich Wohnheime). Die Bestandsrechnung verzeich-nete gegenüber Ende 2022 einen Zugang von 0,3 % bzw. 3.782 Wohnungen. Die durchschnittliche Wohnung in Thüringen hat-te nach Mitteilung des Thüringer Landesamtes für Statistik eine Wohnfläche von 82,8 m². Rein rechnerisch kamen 1,8 Per-sonen auf eine Wohnung (sog. durchschnittliche Belegungs-dichte). Jedem Einwohner standen rechnerisch 2,4 Räume oder 47,0 m² Wohnfläche zur Verfügung.

Der Bestand an Wohngebäuden hat sich 2023 gegenüber dem Vorjahr auf 540.000 erhöht. 66,4 % der Wohngebäude waren Einfamilienhäuser, 17,4 % waren Zweifamilienhäuser. Auf den Geschosswohnungsbau (ohne Wohnheime) entfielen 16,1 %.

Ein Zugang an Wohnungen war in allen Wohnraumgrößen (ein-schließlich Küche) festzustellen. Den zahlenmäßig größten Zugang mit über 679 Wohnungen verzeichneten Wohnungen mit 2 Räumen. Bei Einraumwohnungen und bei Wohnungen mit 6 sowie 7 oder mehr Räumen war eine Zunahme von jeweils über 500 Wohnungen zu bemerken. Die Struktur des Wohnungsbestandes blieb seit der Gebäude- und Wohnungs-zählung 2011 gleich. Der Anteil von kleinen Wohnungen (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 Gesamtbestan-des aus.

Unter Berücksichtigung des Bevölkerungsstandes zum 31.12.2023 entfielen in Thüringen auf 1.000 Einwohner 567 Wohnungen, wobei es in den kreisfreien Städten 582 und in den Landkreisen 563 Wohnungen pro 1.000 Einwohner gab.

Allgemeine Branchenentwicklung – Entwicklung in den Mitgliedsunternehmen des vtw

Im Verband der Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. (vtw) waren am 31.12.2024 232 Mitgliedsunternehmen organisiert, darunter 106 Bau- und Wohnungsgenossenschaften sowie 69 kommunale Wohnungsgesellschaften und Kommunen. Insgesamt bewirtschafteten die Mitgliedsunternehmen Ende 2024 rund 263.000 Wohnungen und damit annähernd die Hälfte des gesamten Thüringer Mietwohnungsbestandes.

Die Wohnungsunternehmen im vtw haben seit 1991 rund 15,7 Mrd. Euro investiert. Rund 90 % der aufgewendeten Mittel flossen in den Wohnungsbestand. Der größte Teil, annähernd die Hälfte der Investitionen, entfiel auf Modernisierungsmaßnahmen. Aber auch der Anteil der Neubauinvestitionen ist mit 10 % erheblich.

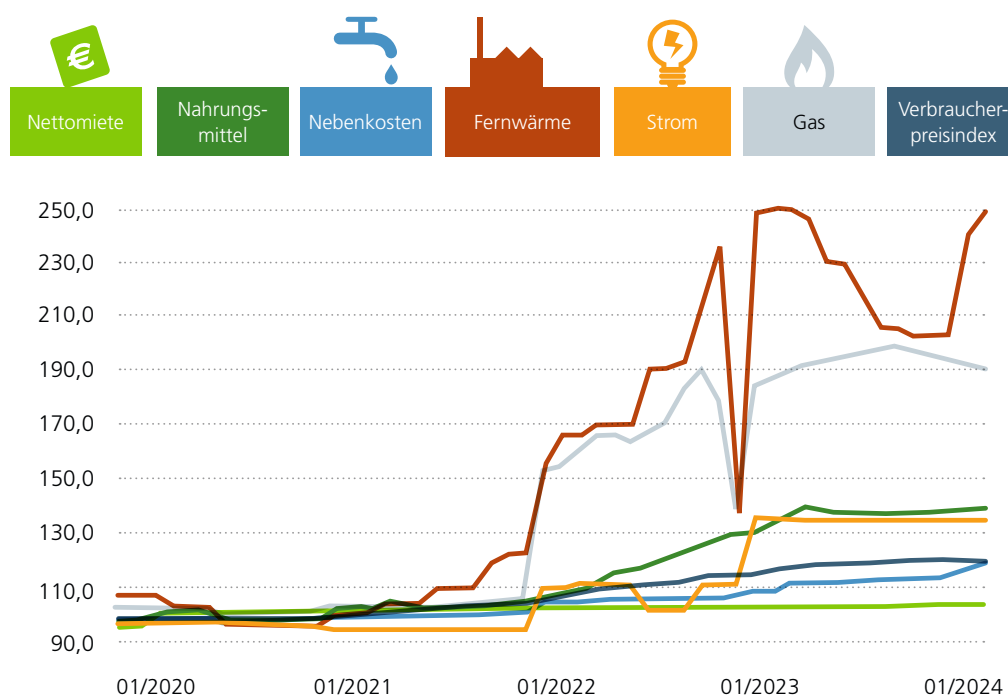
Trotz der schwierigen Rahmenbedingungen, insbesondere durch die hohen Bau- und Energiekosten, investierten die Unternehmen des vtw im Jahr 2023 mit 500 Mio. Euro deutlich mehr als in den Vorjahren (2021: 432 Mio. Euro, 2022: 473 Mio. Euro). Nachdem in 2022 85,5 Mio. Euro in Neubauprojekte investiert wurden, sank dieser Wert in 2023 auf 74,3 Mio. Euro. Dies spiegelt die Investitionszurückhaltung in Folge der Baupreisentwicklung wider.

Die Aufwendungen für Instandhaltung/Instandsetzung bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche sind seit dem Jahr 2010 bis zum Jahr 2023 kontinuierlich gewachsen. 2023 erreichen sie 16,43 Euro/m² p. a. Der Aufwand für Modernisierung ist mit 13,14 Euro/m² p. a. im Jahr 2023 deutlich höher als in den Jahren davor (2022: 12,06 Euro/m² p. a.).

Die durchschnittliche Nettokaltmiete der im Dezember 2023 vermieteten Wohnungen in den Mitgliedsunternehmen des vtw ist im Jahr 2023 im Vergleich mit dem Vorjahr um 2,2 % auf 5,47 Euro/m² monatlich gestiegen (2022: 5,35 Euro/m²). Die Vorauszahlungen für kalte Betriebskosten im Dezember 2023 stiegen um 2,8 % auf 1,45 Euro/m² (2022: 1,41 Euro/m²). Die Vorauszahlungen für Heiz- und Warmwasserkosten betrugen in 2023 1,63 Euro/m². Zum Vergleich, im Jahr 2021 betrugen die durchschnittlichen Vorauszahlungen für die Heizkosten noch 1,06 Euro/m² pro Monat.

Die Anteile der Kosten an der Bruttowarmmiete haben sich in den letzten Jahren deutlich verschoben. Ein Fünftel, der Zahlungen der Mieter entfielen im Jahr 2023 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.

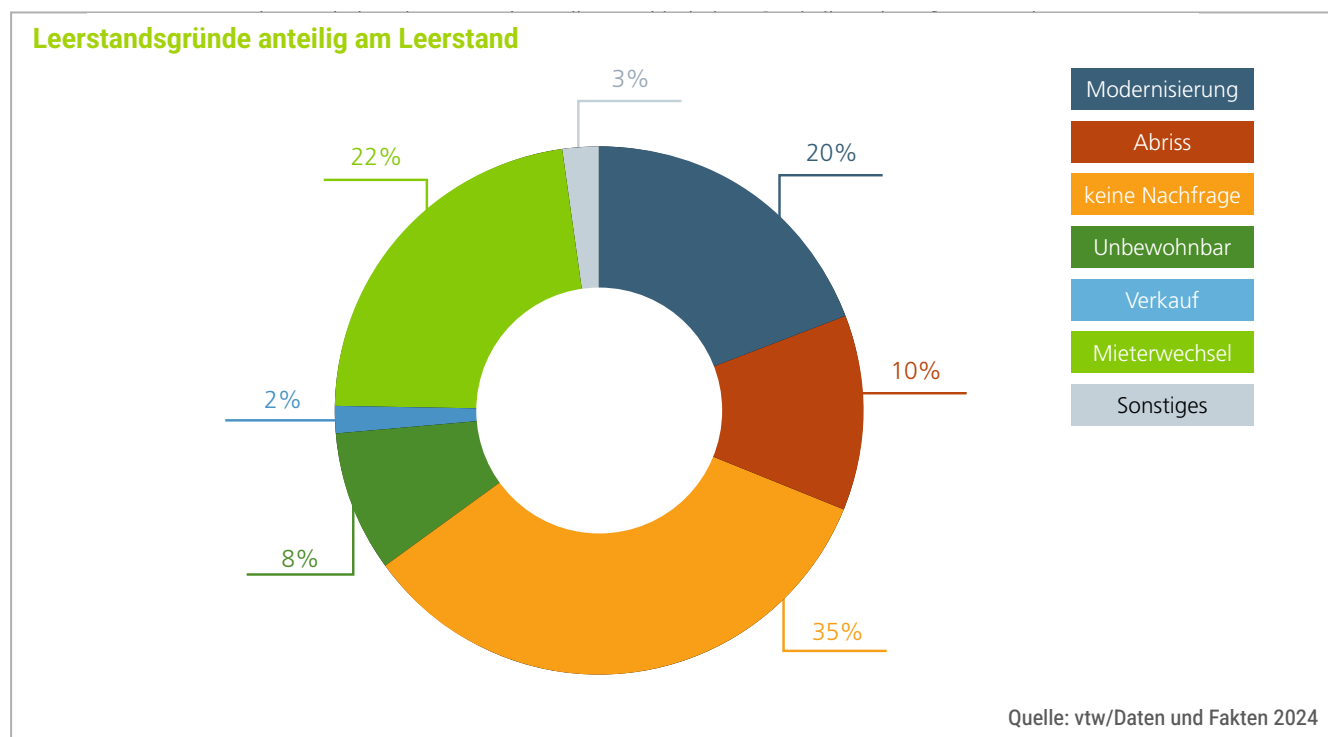
Ausgewählte Verbraucherpreisindizes für Thüringen (Basis 2020=100)



Quelle: vtw/Daten und Fakten 2024

Im Jahr 2023 erfolgte ein geringfügiger Rückgang des Leerstandes um rund 400 Wohnungen auf nunmehr 20.870 bewirtschaftete Wohnungen. Die Leerstandquote sank von 8,1 % auf 7,9 %. Die Hauptgründe für Leerstand sind nach wie vor keine Nachfrage (7.310 Wohnungen), Mieterwechsel (4.530 Woh-

nungen), Modernisierung (4.180 Wohnungen) sowie geplanter Abriss (2.100 Wohnungen). Rechnet man die wegen fehlender Nachfrage und bereits geplantem Abriss, meist wegen genau dieser fehlenden Nachfrage, zusammen, so stehen 45 % der Wohnungen allein aus diesen beiden Gründen leer.



Mit Ausnahme des Jahres 2021 steigen die Investitionen in den Bestand seit 2015 kontinuierlich an. In 2023 stiegen diese im Durchschnitt aller Unternehmen auf 27,08 Euro/m². Der Schwellenwert für die Investitionen in den Bestand liegt laut vtw-Präventionsmanagement bei 25,00 Euro/m² jährlich.

Die Eigenkapitalquoten der Mitgliedsunternehmen des vtw sind im Jahr 2023 leicht gesunken. Sowohl Median als auch arithmetischer Mittelwert gingen zurück. Der Mittelwert betrug in 2023 63,6 % (2022: 64,2 %).

Die wirtschaftliche Basis der Mehrzahl der Wohnungsunternehmen ist nach wie vor stabil. Den schwierigen Rahmenbedingungen wie steigenden Anforderungen und hohen Preisen, dem Handwerker- und Personalmangel sowie regional langsam wieder steigendem Leerstand begegnen die Wohnungsunternehmen mit Weitsicht. Miethöhen werden kontinuierlich überprüft, und dort, wo lange keine Erhöhungen erfolgten

und wo sich Mieterhöhungsspielräume aufzeigen, werden diese sozial verantwortbar realisiert. Gleichzeitig stiegen die Betriebs- und Heizkosten anteilig sogar noch stärker an. Dies belastet die Mieter erheblich. Die erreichten Kaltmiethöhen sind nach wie vor nicht ausreichend, um auf dieser Basis die von der Politik geforderten Maßnahmen und entstehenden Aufwendungen zum Klimaschutz und zur Klimaneutralität des Gebäudebestandes bis 2045 zu kompensieren.

Es gilt, die trotz der schwierigen Rahmenbedingungen weiterhin solide wirtschaftliche Basis der Unternehmen zu erhalten. Gebraucht werden verlässliche Rahmenbedingungen, insbesondere eine zielgerichtete Förderung sowohl von Klimaschutzmaßnahmen als auch von Anpassungen der Wohnungen in Sachen Barrierefreiheit. Die Klimaschutzziele lassen sich von den Unternehmen aus eigener Kraft weder in den urbanen noch in den ländlichen Räumen erreichen.



1.4 Bestandsdaten der Gesellschaft

Am Ende des Geschäftsjahres 2024 bewirtschaftet die Gesellschaft 2.543 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 141.985,76 m² und 72 Gewerbe mit einer Gewerbefläche von 10.372,00 m².

Weiterhin verfügt die Gesellschaft zum Jahresende 2024 über 1.346 Stellplätze und Garagen.

	Wohnungen	Wohnfläche in m²
Bestand am 01.01.2024	2.541	141.793,25
Aufmaß nach Korrektur		7,73
Balkonanbau		22,27
Umwidmung	2	162,51
Bestand am 31.12.2024	2.543	141.985,76

Der Gewerbestand veränderte sich wie folgt:

	Gewerbe	Gewerbefläche in m²
Bestand am 01.01.2024	73	10.602,32
Umwidmung in eine Wohnung		-139,05
Zusammenlegung und Umbau	-1	-91,27
Bestand am 31.12.2024	72	10.372,00

Analyse des Wohnungsbestandes:

Baujahr	Wohnungen
bis 1948	435
1949 bis 1990	1.766
ab 1991	342
	2.543

Wohngebiete	Wohnungen
Stadt	319
Obere Stadt	418
Gorndorf	1.561
Altsaalfeld	113
Beulwitz	104
Graba	28
	2.543

Wohnungsgrößen	Anzahl
1-Raum-Wohnungen	412
2-Raum-Wohnungen	973
3-Raum-Wohnungen	939
4-Raum-Wohnungen und größer	219
	2.543

Von insgesamt 2.543 Wohnungen wurden seit 1994 2.151 Wohnungen saniert. Bei ca. 89 % dieser sanierten Wohnungen liegt die Sanierung 20 Jahre und mehr zurück. 69 Wohnungen hat die Gesellschaft seit 2002 neu gebaut.

1.5 Bewirtschaftungstätigkeit

Nachfrage nach Wohnungen

Im Berichtszeitraum wurden 609 Mietinteressenten geführt. Es wurden 755 Mietangebote erstellt und 433 Wohnungsbesichtigungen durchgeführt. Das entspricht ca. 3 Angeboten sowie ca. 1,7 Besichtigungen je Arbeitstag im Berichtsjahr. 136 Interessenten beendeten ihre Wohnungssuche, da sie entweder nicht mehr umziehen wollten (45), zu einem anderen Anbieter wechselten (81) oder Saalfeld verlassen haben (10).

Nicht immer können alle Wünsche der Interessenten realisiert werden. So weicht die Anzahl der im Berichtsjahr registrierten Mietinteressenten erheblich von der Anzahl der abgeschlossenen Mietverträge (231) ab. Die Folgen des Krieges in der Ukraine hatten auch noch im Jahr 2024 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
2023	20 %	40 %	28 %	12 %
2024	19 %	40 %	30 %	11 %

Wie im Vorjahr gibt es auch im Geschäftsjahr 2024 nur geringe Abweichungen zwischen 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.

Folgende Wohngebiete wurden von den Mietinteressenten nachgefragt:

Nachfragen hinsichtlich des Wohngebietes (Mehrfachnennungen möglich)						
Jahr	Stadt	Obere Stadt	Gorndorf	Altsaalfeld	Beulwitz	Graba
2023	19 %	22 %	37 %	10 %	4 %	8 %
2024	22 %	22 %	29 %	10 %	9 %	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 29 % aller Mietinteressenten diesen Stadtteil als bevorzugten Wohnstandort nach. Nahezu alle geflüchteten ukrainischen Interessenten konnten im Wohngebiet Gorndorf mit einer Wohnung versorgt werden. Tatsächlich kamen ca. 59 % aller für das Berichtsjahr geschlossenen Mietverträge für Wohnungen in Gorndorf zustande.

Dies ist zum großen Teil dem weiterhin hohen Bedarf an Wohnraum zur Unterbringung von Geflüchteten aus der Ukraine geschuldet. Der hohen Nachfrage nach Wohnungen im Stadtzentrum und in der Oberen Stadt (ca. 44 %) konnte die Gesellschaft durch den Ende 2023 fertiggestellten Neubau in der Käthe-Kollwitz-Straße 1 teilweise gerecht werden. Daher kamen ca. 28 % der geschlossenen Mietverträge für Wohnungen in diesen Wohngebieten zustande.

Neuvermietung von Wohnungen

Im Jahr 2024 wurden 231 Wohnungsmietverträge abgeschlossen.

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
2023	23 %	36 %	35 %	6 %
2024	25 %	34 %	34 %	7 %

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.

Die Vermietungssituation nach Wohngebieten stellt sich wie folgt dar:

Neuvermietung nach Wohngebieten						
Jahr	Stadt	Obere Stadt	Gorndorf	Altsaalfeld	Beulwitz	Graba
2023	16 %	12 %	65 %	3 %	4 %	0 %
2024	14 %	14 %	59 %	4 %	9 %	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 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 nennenswerte Nachfrage der Mieter nach Kfz-Stellplätzen mit Elektro-Ladeinfrastruktur ist im Bestand der Gesellschaft nicht erkennbar. Die Gesellschaft berücksichtigt jedoch für zukünftige Entwicklungen die Schaffung solcher Angebote 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.

Die Vermietungssituation nach Alter stellt sich wie folgt dar:

Neuvermietung nach Alter		
Alter	Anzahl	Anteil
bis 20 Jahre	9	4 %
21–40 Jahre	100	43 %
41–60 Jahre	58	25 %
ab 61 Jahre	52	23 %
ohne Angabe*	12	5 %
	231	100 %

* Im Wesentlichen Neuvermietungen an den Landkreis Saalfeld-Rudolstadt für Geflüchtete.

Die Vermietungsquote am Ende des Geschäftsjahres 2024 betrug 93,4 % (Vorjahr: 93,5 %) bezogen auf den Wohnungsbestand. Im Berichtsjahr stehen 231 Neuvermietungen von Wohnungen 235 Beendigungen von Wohnraummietverhältnissen gegenüber. Somit beträgt die Wiedervermietungsquote 98,3 %.

Aktuelle Mieterstruktur

Die Gesellschaft kann eine langfristige Mieterbindung verzeichnen. Am 31.12.2024 betrug der Anteil der Wohnungsmietverträge 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.

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

Zum Stichtag 31.12.2024 werden 141 (31.12.2023: 142) Mieter der Gesellschaft, davon ca. 60 % Männer, von 36 gerichtlich bestellten Betreuern (i. d. R. Berufsbetreuer oder Betreuungsvereine, vereinzelt Familienangehörige) aus den unterschiedlichsten Gründen heraus betreut. Dies entspricht 6 % aller Mietverhältnisse.

339 (31.12.2023: 448) Mieter sind der Gesellschaft als Empfänger von Bürgergeld bzw. Grundsicherung bekannt, dies sind ca. 14 % aller Mieter der Gesellschaft.

Leerstand von Wohnungen

Am 31.12.2024 stehen von 2.543 Wohnungen der Gesellschaft (31.12.2023: 2.541) 169 Wohnungen (31.12.2023: 164) leer, dies entspricht einer Leerstandsquote von 6,6 % (31.12.2023: 6,5 %). Der Leerstand ist positiv geprägt durch die anhaltenden Auswirkungen des ukrainischen Flüchtlingszustromes. Ca. 225 Wohnungen vorwiegend im Wohngebiet Gorndorf sind von Geflüchteten aus der Ukraine bewohnt.

Im Wohngebiet Gorndorf sind zum Vorjahresstichtag 24 Wohnungen weniger vermietet. In den anderen Wohngebieten hat sich der Leerstand um 19 Wohnungen im Vergleich zum 31.12.2023 verringert.

Der Leerstand stellt sich zum 31.12.2024 in den einzelnen Wohngebieten wie folgt dar:

Wohngebiet	Wohnungen gesamt	leerstehende Wohnungen	Leerstandsquote
Stadt	319	7	2,2 %
Obere Stadt	418	9	2,2 %
Gorndorf	1.561	134	8,6 %
Altsaalfeld	113	1	0,9 %
Beulwitz	104	18	17,3 %
Graba	28	0	0,0 %
	2.543	169	

Kündigungsgründe von Wohnungen

Die Kündigungsgründe der Mieter stellen sich wie folgt dar:

Kündigungsgründe (nach Häufigkeit absteigend)	Anzahl 2024	Anteil an Summe	Anzahl 2023	Anteil an Summe
familiäre Gründe	45	19,1 %	56	22,0 %
sonstige Gründe	41	17,4 %	31	12,2 %
Sterbefall	33	14,0 %	37	14,5 %
Verkauf/Nutzungsänderung	31	13,2 %	19	7,5 %
Umzug ins Pflegeheim	28	11,9 %	25	9,8 %
fristlose Kündigung	16	6,8 %	8	3,1 %
Arbeitsplatzwechsel	10	4,3 %	22	8,6 %
altersbedingter Umzug	7	3,0 %	14	5,5 %
altersbedingter Umzug innerhalb WOBAG	6	2,6 %	10	3,9 %
Streit mit den Nachbarn	5	2,1 %	6	2,4 %
Wohnung zu klein	3	1,3 %	12	4,7 %
Wohnung zu groß	3	1,3 %	7	2,7 %
Eigenheim	3	1,3 %	5	2,0 %
Umzug wegen schlechtem Umfeld	2	0,9 %	2	0,8 %
Modernisierung	1	0,4 %	0	0,0 %
Mietpreis zu hoch	1	0,4 %	0	0,0 %
Wohnung unsaniert	0	0,0 %	1	0,4 %
Abriss	0	0,0 %	0	0,0 %
Summe	235	100,0 %	255	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 74 Mietverhältnisse, dies entspricht einem Anteil von ca. 31,5 % 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 16 (im Vorjahr 8) Wohnraummietverhältnisse von der Gesellschaft durch außerordentliche fristlose Kündigungen wegen nicht vertragsgemäßen Verhaltens (meist wegen Zahlungsverzugs) beendet.

Aus allen Beendigungen von Wohnraummietverhältnissen des Geschäftsjahres 2024 sind 17 neue Mietverhältnisse in anderen Wohnungen der Gesellschaft zustande gekommen.

Gewerbe

Am 31.12.2024 bewirtschaftet die Gesellschaft 72 Gewerbe, zum Stichtag stehen zwei Einheiten leer. Davon ist ein Gewerbe nicht vermietbar, wird aber für eine zukünftige Entwicklung vorgehalten. Ein weiteres Gewerbe ist ab Januar 2025 wieder vermietet.

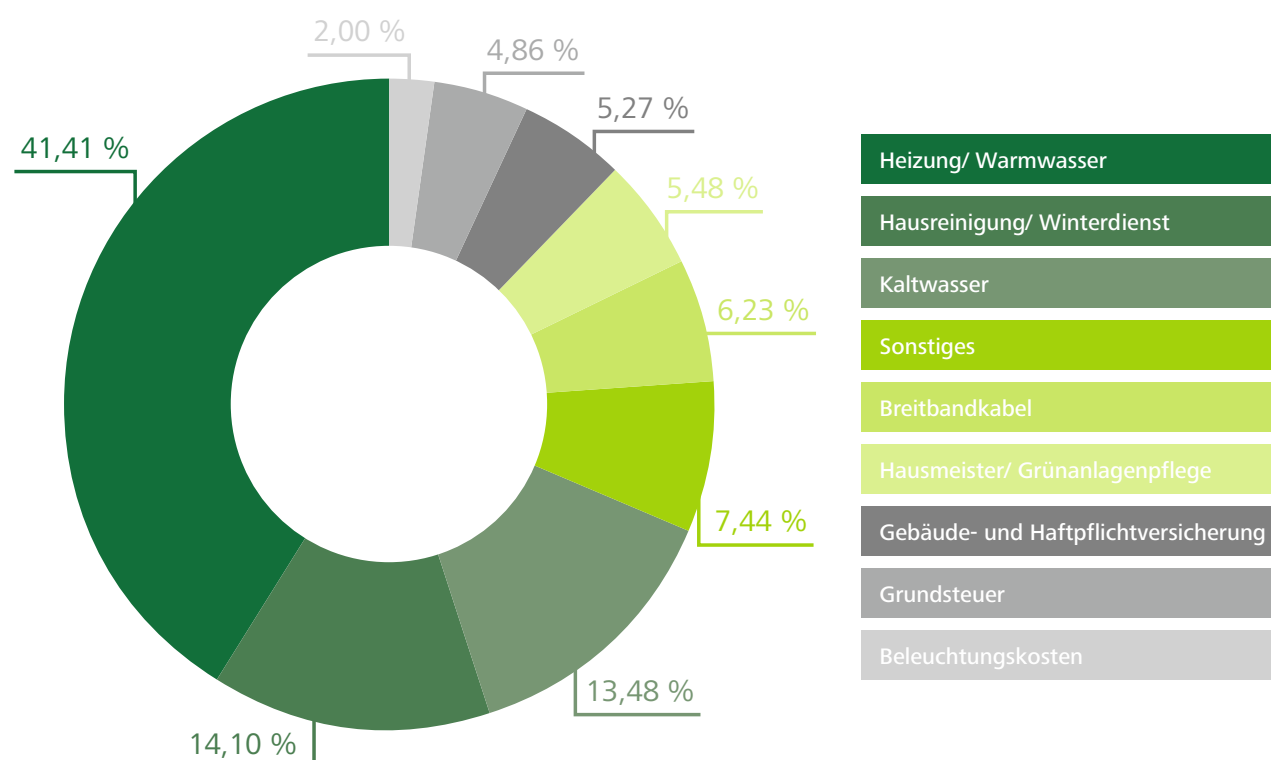
Betriebskosten

Die umlagefähigen Betriebskosten des Jahres 2024 betragen monatlich 2,97 €/m² (2023: 2,47 €/m² pro Monat). Die Steigerung ergibt sich insbesondere durch höhere Heizkosten. Gründe hierfür sind unter anderem der Wegfall der im Jahr 2023 gewährten Preisbremsen sowie die Erhöhung der Umsatzsteuer auf Fernwärme und Gas ab April 2024 von 7 % auf 19 %.

Zur Vermeidung von Nachzahlungen werden die Vorauszahlungen der Mieter mit der Betriebskostenabrechnung angepasst.

Die Betriebskosten des Abrechnungsjahres 2023 wurden analysiert und sind aus nachfolgendem Diagramm ersichtlich:

Betriebskostenanteile aus 2023



1.6 Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit

Die Sollmiete des Geschäftsjahres 2024 beträgt 10.598,1 T€ und ist im Vergleich zum Geschäftsjahr 2023 um 325,6 T€ gestiegen.

	2024 T€	2023 T€	Differenz T€
Sollmiete für Wohnungen	9.473,4	9.137,0	336,4
Sollmiete für Gewerbe	863,1	882,0	-18,9
Sollmiete für Garagen und Stellplätze	261,6	253,5	8,1
	10.598,1	10.272,5	325,6

Die Sollmietsteigerung ist im Wesentlichen auf den Bereich der Wohnungen mit 336,4 T€ zurückzuführen und wird verursacht durch Mieterhöhungen im Bestand und bei Neuvermietungen bei ca. 74 % der Objekte und einem Neubau (182,4 T€).

Die für das Jahr 2024 zu verzeichnenden Erlösschmälerungen und Mietminderungen betragen 667,3 T€ (6,3 % der Sollmiete, Vorjahr: 6,0 %) und sind im Vergleich zum Vorjahr um 55,1 T€ gestiegen.

	2024 T€	2023 T€	Differenz T€
Erlösschmälerungen bei Wohnungen	512,5	531,2	-18,7
Erlösschmälerungen bei Gewerbe	123,5	52,1	71,4
Erlösschmälerungen bei Garagen und Stellplätzen	24,4	24,8	-0,4
Mietminderungen	6,9	4,1	2,8
	667,3	612,2	55,1

Die gestiegenen Erlösschmälerungen ergeben sich aus dem gewerblichen Bereich. Hier wirkt sich insbesondere der Leerstand einer großen Einheit bis zum 30.09.2024 wegen Umbau aus.

Die Nettomiete, die sich aus Sollmiete abzüglich Erlösschmälerungen ergibt, hat sich gegenüber dem Vorjahr um 270,4 T€ erhöht und beträgt 9.930,8 T€.

Je m² Fläche und Monat beträgt die Sollmiete 5,80 € (Vorjahr: 5,67 €) und die Nettomiete 5,43 € (Vorjahr: 5,33 €).

Die Wohnungen der Gesellschaft lassen sich in folgende Preissegmente einteilen:

Preissegment	Anteil
bis 5,00 €	25,5 %
5,01 € bis 6,00 €	50,2 %
ab 6,01 €	24,3 %

Per 31.12.2024 belaufen sich die Forderungen aus Vermietung einschließlich Miet- und Räumungsklagen und Weiterberechnungen auf 66,3 T€ (Vorjahr: 52,1 T€). Im Geschäftsjahr 2024 wurden Forderungen in Höhe von 49,5 T€ (Vorjahr: 52,9 T€) ausgebucht, die bereits mit 25,8 T€ (Vorjahr: 31,9 T€) wertberichtigt waren. Die Forderungen sind zum 31.12.2024 in Höhe von 77,4 T€ (Vorjahr: 59,4 T€) wertberichtigt.

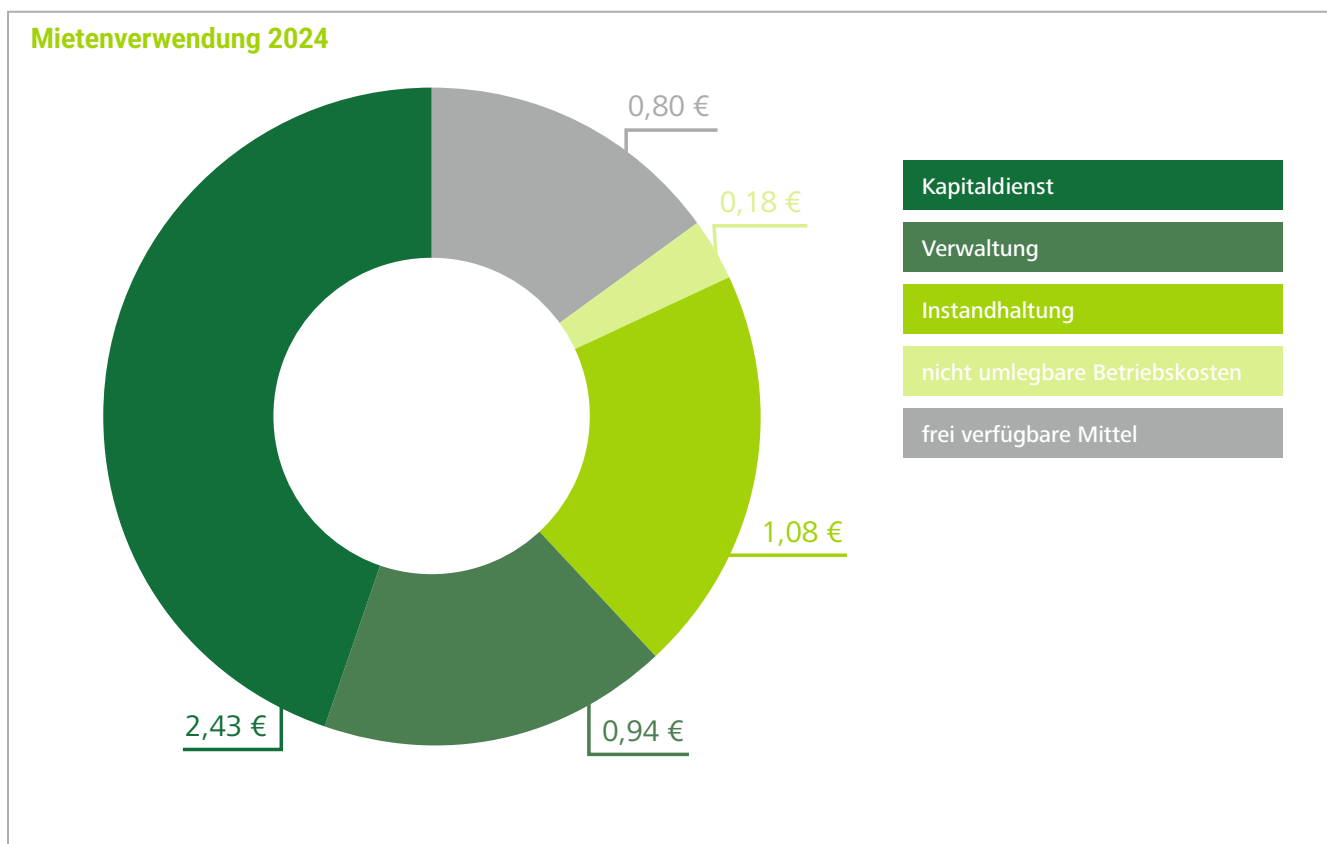
1.7 Mietenverwendung

Die nachfolgende Übersicht zeigt, wie die Nettomiete je m² und Monat der Geschäftsjahre 2023 und 2024 verwendet

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

Mietenverwendung je m ² und Monat	2024		2023	
Verwendung	Nettomiete		Nettomiete	
	5,43 €		5,33 €	
Kapitaldienst	2,43 €	44,8 %	2,40 €	45,0 %
Verwaltung	0,94 €	17,3 %	0,92 €	17,3 %
Instandhaltung	1,08 €	19,9 %	1,16 €	21,7 %
nicht umlegbare Betriebskosten	0,18 €	3,3 %	0,17 €	3,3 %
frei verfügbare Mittel	0,80 €	14,7 %	0,68 €	12,7 %

Für das Jahr 2024 wird die Mietenverwendung zusätzlich in einem Diagramm veranschaulicht:



1.8 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 Stadt Saalfeld/Saale hat die Stelle eines Klimamanagers besetzt.

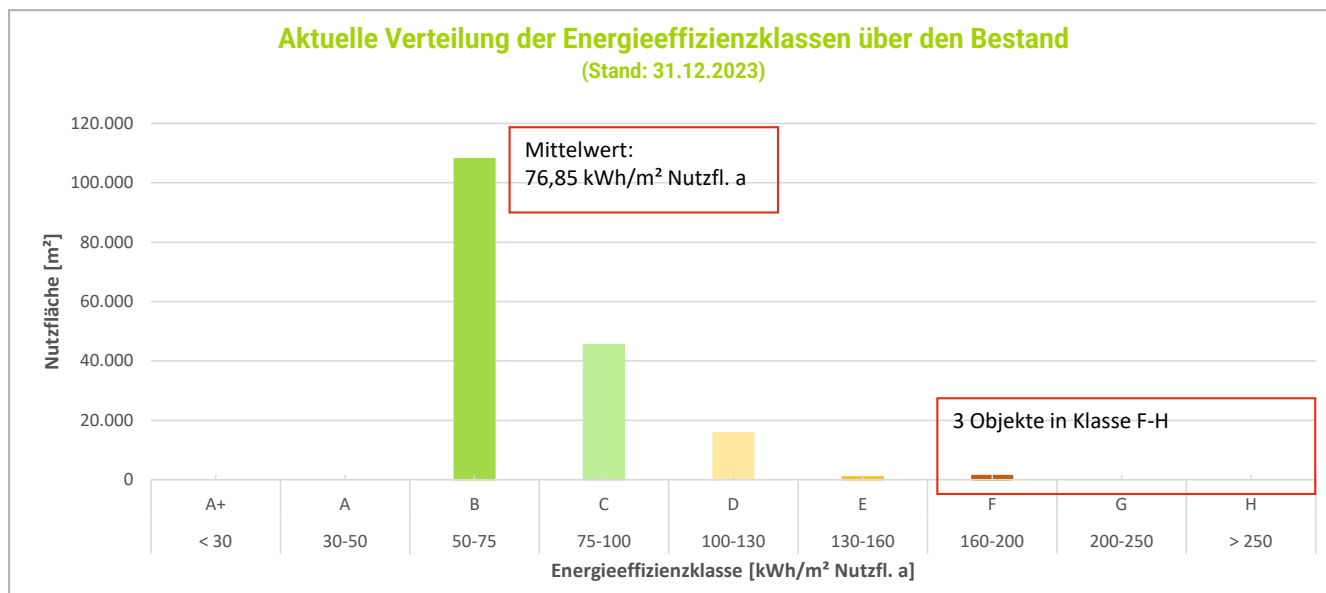
Die Gesellschaft prüft derzeit sowohl für Einzelobjekte als auch auf Quartiersebene Handlungsnotwendigkeiten und Zukunftspotentiale. Zur Erfüllung der Anforderung ist die

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 sechs 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, Mieterhöhungspotenziale und damit deren Auswirkung auf 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.

Basierend auf diesen Rahmenbedingungen hat die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2025 folgende Maßnahmen in den Investitionsplan aufgenommen:

- Neubau von 56 Balkonen Albert-Schweitzer-Straße 2–14 mit integrierten Photovoltaik-Modulen in den Balkonbrüstungen und Einspeisung der solaren Erträge in die jeweilige Wohnung
- Planungsleistungen zum Neubau von 2 Wohngebäuden mit jeweils 8 Wohnungen im Quartier Rainweg

Ersatzneubau Balkone Thomas-Müntzer-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.



Neue Balkone am Gebäude Thomas-Müntzer-Straße 4–6.

Die Gesamtkosten der Investitionsmaßnahme betragen ca. 288 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 Apothe-

ke 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 stützt.

Nach intensiven Interessentengesprächen wurde im Januar 2024 der Mietvertrag mit dem Textileinzelhändler NKD abgeschlossen.



Die neue Schaufensterfront am Gebäude Obere Straße 6–10.

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 eröffnete.

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 erfolgte der Umbau zu zwei attraktiven Wohnungen mit Größen von ca. 62 m² bzw. ca. 105 m². Diese wurden bis Dezember 2024 fertig gestellt.

Die Gesamtkosten der Investitionsmaßnahme betragen ca. 1.155 T€ und wurden durch Eigenmittel der Gesellschaft sowie ein Kapitalmarktdarlehen finanziert.



Attraktive Badgestaltung in den neuen Wohnungen Obere Straße 6–10.



Installation einer neuen Trafostation.

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 Mitte 2025 eine neue Trafostation errichten.

Im Februar 2025 hat die Gesellschaft den Bauantrag zur Neugestaltung und Befestigung des zum Wohn- und Geschäftshaus gehörenden Parkplatzareals einschließlich der Zufahrt aus der Töpfergasse eingereicht.

Im Mai 2025 wurde mit den Arbeiten begonnen. Es entstehen 22 Stellplätze. 4 Stellplätze davon werden mit Vorrichtungen für Elektro-Ladeinfrastruktur versehen. Die Gesellschaft wird dafür voraussichtlich ca. 200 T€ aus Eigenmitteln investieren.

Instandhaltung/ Instandsetzung

Die Gesamtkosten für Instandhaltung/ Instandsetzung im Geschäftsjahr 2024 betragen 1.641,0 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 Wärmezeugern 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 bzw. in deren Zugangsbereich
- 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 überwiegend 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.

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.

Für das Geschäftsjahr 2025 sind 2.150 T€ für Instandhaltung und Instandsetzung eingeordnet. Davon betreffen 350 T€ Arbeiten zur Strangsanierung im Objekt Stauffenbergstraße 72–84.

1.9 Abrissmaßnahmen

Die Gesellschaft hat seit dem Jahr 2003 ihren Wohnungsbestand durch Abriss um 692 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 38.271,75 m² verringert.

Die mittelfristige Einordnung von weiteren Wohnungsabrissen wegen prognostizierten Bevölkerungsrückgangs ist notwendig. Sie wird im Kontext der Flüchtlingssituation bewertet. Für die Umsetzung solcher Maßnahmen ist die Bereitstellung von Fördermitteln zwingend erforderlich. Die Gesellschaft beantragt kontinuierlich und bedarfsgerecht entsprechende Mittel der Städtebauförderung.

Für 2025 zeichnet sich eine Mittelzuweisung für den Abriss von 84 Wohnungen im Gebiet Am Lerchenbühl ab.

1.10 Betriebliche Organisation

Die Gesellschaft beschäftigt am 31.12.2024 eine Geschäftsführerin, 23 Angestellte, 2 Auszubildende und 8 Hausmeister. Die 23 Angestellten (Vorjahr: 25) entsprechen einer Stellenanzahl von 21,12 Stellen (Vorjahr: 21,62).

Zusätzlich sind in der Gesellschaft am 31.12.2024 8 Arbeitnehmer (31.12.2023: 7) geringfügig für Concierge- und andere Dienstleistungen beschäftigt.

Die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit der Mitarbeiter (ohne Auszubildende, geringfügig Beschäftigte) beträgt ca. 14 Jahre und das durchschnittliche Alter ca. 47 Jahre. Von den am 31.12.2024 42 Beschäftigten sind ca. 60 % Frauen.

Die Mitarbeiter nehmen regelmäßig Weiterbildungsangebote in Anspruch.

Die Gesellschaft entlohnt auf Basis des Vergütungsstarifvertrages der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Zur Mitarbeiterbindung bietet die Gesellschaft weitere attraktive freiwillige Ergänzungsangebote.

Die Gesellschaft bildet im Ausbildungsberuf Immobilienkauffrau/Immobilienkaufmann aus.

1.11 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 Feuerwehr Saalfeld/Saale.



Die WOBAG ist regelmäßig Sponsor des Saalfelder Marktfestes.

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 2024 wurden insgesamt 100 Mieter geehrt. Davon galt es sechzehn 60-jährige Jubiläen und vier 55-jährige Jubiläen zu würdigen.



Die WOBAG-Geschäftsführerin Cordula Wiegand (Bildmitte) mit Partnern der Stadt und der Feuerwehr Saalfeld/Saale.

2 Lage der Gesellschaft

2.1 Geschäftsergebnis

Das Geschäftsjahr 2024 war für die Gesellschaft erfolgreich. Die Gesellschaft weist einen Jahresüberschuss von 2.858,1 T€ aus.

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 104,4 % (Vorjahr 103,4 %).

Die Vermögens- und Kapitalstruktur der Gesellschaft zum Bilanzstichtag stellt sich wie folgt dar:

Vermögensstruktur	31.12.2024		31.12.2023		Veränderungen	
	T€	%	T€	%	T€	%
Langfristiges Vermögen	82.452,1	90,0	83.611,0	90,4	-1.158,9	-1,4
Sonstige mittel- und kurzfristige Aktiva	9.180,8	10,0	8.856,3	9,6	324,5	3,7
Bilanzsumme	91.632,9	100,0	92.467,3	100,0	-834,4	-0,9

Kapitalstruktur	31.12.2024		31.12.2023		Veränderungen	
	T€	%	T€	%	T€	%
Eigenkapital	55.809,1	60,9	52.951,1	57,3	2.858,0	5,4
Langfristiges Fremdkapital	29.237,1	31,9	32.482,0	35,1	-3.244,9	-10,0
Sonstige mittel- und kurzfristige Passiva	6.586,7	7,2	7.034,2	7,6	-447,5	-6,4
Bilanzsumme	91.632,9	100,0	92.467,3	100,0	-834,4	-0,9

Das langfristige Vermögen wird im Wesentlichen durch Investitionen in das Anlagevermögen (1.589,8 T€) und Zuschreibungen (643,5 T€) reduziert um planmäßige Abschreibungen (3.431,7 T€) beeinflusst.

Das langfristige Fremdkapital vermindert sich aufgrund planmäßiger Tilgungen (3.888,2 T€). Dem gegenüber stehen die Neuvaluierungen des Geschäftsjahres 2024 (650,0 T€).

Im Vergleich zum Vorjahr ist die Bilanzsumme um 834,4 T€ gesunken.

2.3 Ertragslage

Das Jahresergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

	2024 T€	2023 T€	Veränderung T€
Betriebsergebnis unter Berücksichtigung von Zinsaufwendungen	2.188,4	1.916,7	271,7
Zins- und Beteiligungsergebnis	269,0	182,3	86,7
neutrales Ergebnis	561,7	476,5	85,2
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-161,0	-139,1	-21,9
Jahresergebnis	2.858,1	2.436,4	421,7

Das Betriebsergebnis unter Berücksichtigung von Zinsaufwendungen hat sich gegenüber dem Vorjahr um 271,7 T€ erhöht. Gründe sind im Wesentlichen höhere Umsatzerlöse und sonstige betriebliche Erträge (319,0 T€) in Verbindung mit gestiegenen Aufwendungen (108,3 T€) insbesondere für planmäßige Abschreibungen und Personal.

Im Zins- und Beteiligungsergebnis sind Beteiligungserträge von 208,0 T€ (Vorjahr: 156,0 T€) und Zinserträge von 61,0 T€ (Vorjahr: 26,3 T€) enthalten.

Das neutrale Ergebnis des Geschäftsjahres 2024 wird im Wesentlichen durch Zuschreibungen nach § 253 Abs. 5 Satz 1 HGB von 643,5 T€ (Vorjahr: 431,2 T€) geprägt.

2.4 Finanzlage

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

	2024 T€	2023 T€
Jahresergebnis	2.858,1	2.436,4
+/- Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.788,3	2.810,2
+/- Zu-/Abnahme der Rückstellungen	5,2	24,5
Cashflow	5.654,0	5.271,1
+/- Veränderung der kurzfristigen Aktiva und Passiva	-1.001,0	247,0
+ Zinsaufwendungen	559,7	656,1
- Zinserträge	-61,0	-26,3
- Sonstige Beteiligungserträge	-208,0	-156,0
+ Ertragsteueraufwand	161,0	139,2
- Ertragsteuerzahlungen	-614,6	-77,0
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	4.490,1	6.054,1
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-1.570,2	-3.081,2
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-3.834,2	-2.048,4
Veränderung des Finanzmittelbestandes	-914,3	924,5
Finanzmittelbestand zum 01.01. (ohne Bausparguthaben)	4.360,1	3.435,6
Finanzmittelbestand zum 31.12. (ohne Bausparguthaben)	3.445,8	4.360,1

Wohnungswirtschaftliche Darstellung des Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit:

	2024 T€	2023 T€
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	4.490,1	6.054,1
- Gezahlte Zinsen	-543,2	-620,7
- Planmäßige Tilgungen für Objektfinanzierungsmittel	-3.888,2	-3.564,9
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Annuität für Objektfinanzierungsmittel	58,7	1.868,5

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit reichte im Geschäftsjahr 2024 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:

	31.12.2024 T€	31.12.2023 T€
Liquides Vermögen	3.445,8	4.360,1
Kurzfristige Schulden	-1.418,7	-2.759,0
Barliquidität (Liquidität 1. Grades)	2.027,1	1.601,1
Kurzfristig liquidierbares Vermögen	567,2	221,0
Überdeckung (Liquidität 2. Grades)	2.594,3	1.822,1

3 Ausblick

Allgemeines

Seit dem Amtsantritt des amerikanischen Präsidenten im Januar 2025 werden Europa und Deutschland von den politischen Kursänderungen massiv beeinflusst. Die Priorisierung amerikanischer Interessen wirkt auf die internationale Sicherheitslage, den Welthandel und die Finanzmärkte. Der anhaltende Krieg in der Ukraine stellt die Europäische Gemeinschaft politisch und finanziell vor weitere anhaltend hohe Herausforderungen.

In diese Gemengelage fiel die Wahl eines neuen Bundestages und damit einer neuen Bundesregierung in Deutschland. Seit Mitte April 2025 gibt es eine erste ausführliche wohnungswirtschaftliche Bewertung des Koalitionsvertrages der regierungsbildenden Parteien. Aus Sicht des Gesamtverbandes der Wohnungswirtschaft (GdW) ist dieser ein großer Schritt in die richtige Richtung. Positiv bewertet der GdW für die Branche nachfolgende Festlegungen:

- die zeitweise Wiedereinführung der Förderfähigkeit des EH-55-Standards für Wohngebäude
- den angekündigte Bau-Turbo in den ersten 100 Tagen der neuen Legislaturperiode
- die Ankündigung einer generellen Überarbeitung des Baugesetzbuches
- die geplante Vereinfachung des Planungs-, Vergabe- und Umweltrechts
- den geplanten Investitionsfonds für den Wohnungsbau
- die Anerkennung der wichtigen Rolle kommunaler Wohnungsunternehmen für bezahlbares Wohnen und die weitere Förderung genossenschaftlichen Wohnens
- einen Finanzierungsschub für den Wohnungsbau durch Herausnahme aus den EU-Beihilfavorschriften und das Verbinden von Finanzierungsbedingungen des Bundes und der Expertise der Wohnungswirtschaft zur Senkung der Finanzierungskosten
- im Bereich Klimaschutz die Benennung der CO₂-Reduktion als zentrale Steuerungsgröße statt bisher Energieeffizienz und damit Ermöglichung starker Kostenreduzierungspotenziale sowohl für Mieter als auch für Vermieter
- die Bildung einer Kommission für dringliche Fragen des Mietrechts wie Kappungsgrenzen und Mietendeckel
- die Beibehaltung eines eigenständigen Ministeriums für den Bereich Wohnungspolitik



Cordula Wiegand
Geschäftsführerin

Das Handeln der neuen Bundesregierung in den nächsten Monaten entscheidet maßgeblich über die weitere Entwicklung unseres Landes und damit über die Rahmenbedingungen für unsere Branche. Der GdW wird sich als Interessenvertreter der institutionellen Wohnungswirtschaft in die Umsetzung der guten Ansätze des Koalitionsvertrages einbringen.

Die im Herbst 2024 neu gebildete Thüringer Landesregierung hat mit ihrem Regierungsvertrag im November 2024 im Kapitel „Bauen, Wohnen, Infrastruktur und Kommunen“ ihre Pläne für nachhaltiges Bauen, bezahlbares Wohnen, energieeffiziente Wärme und gleichwertige Lebensverhältnisse in Stadt und Land dokumentiert. Der Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. (vtw) steht im engen Austausch mit der Landesregierung. Anwendungsreife Ergebnisse liegen bislang nicht vor.

Unabhängig von den Ergebnissen politischer Arbeit der Bundesregierung und der Landesregierung im Freistaat Thüringen haben die Wohnungsunternehmen mit Ihren immobilien Wirtschaftsgütern einerseits und der Verantwortung gegenüber ihren Mietern und deren Zuhause täglich zu agieren und Entscheidungen zu treffen. Dabei stehen die Kernaufgaben wie Energiewende, Klimaziele für den Gebäudebestand sowie Investitionen und deren Finanzierbarkeit ebenso im Fokus wie bezahlbare Mieten, Entwicklung der Nebenkosten, Stabilität in den Wohnquartieren, Handwerkerverfügbarkeit und Folgen der regionalen demographischen Entwicklung.

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 Klimaziele, 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 Februar 2025 hat die Gesellschaft auf der Basis einer in 2023 erteilten Baugenehmigung für den Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit 16 Wohnungen im Rainweg weitere Planungsleistungen bis zur Vergabereife beauftragt. Über den Baubeginn soll noch in diesem Jahr entschieden werden.

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 Aspekte haben unmittelbaren Einfluss auf die Lebensqualität der Menschen und wirken auf die Entwicklungen am Wohnungsmarkt positiv.

Die Gesellschaft bringt sich intensiv in die Stadtentwicklung, insbesondere die Stärkung einer attraktiven Innenstadt ein. Im November 2024 wurde die umfassende Sanierung einer überwiegend gewerblich genutzten Immobilie abgeschlossen. Dadurch ist neben der Schaffung von zwei modernen Wohnungen eine ca. 800 m² große Einzelhandelsfläche reaktiviert worden.

Der Wohnungsmarkt der Stadt Saalfeld/Saale wird weiterhin durch eine Gleichzeitigkeit von Schrumpfung, Stagnation und Wachstum sowie qualitativem Veränderungspotenzial

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 mbH Saalfeld. Diese verfügt über eine „Wärmenetzstrategie 2040“. Die Erstellung einer Kommunalen Wärmeplanung durch die Stadt Saalfeld/Saale befindet sich in der Anlaufphase und soll gemeinsam mit weiteren städtischen Akteuren zu einer Kommunalen Netzplanung erweitert werden.

Mit dem Unternehmenskonzept und der 5-Jahresplanung 2025 bis 2029 und dem Erfolgs- und Finanzplan 2025 hat die Gesellschaft ihre Planungen konkretisiert und den aktuellen Entwicklungen angepasst. Folgen politischer Entscheidungen zum Erreichen der Klimaziele im Portfolio 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. Zur konkreteren Abschätzung inhaltlicher und finanzieller Erfordernisse befinden sich für 6 Objekte Sanierungsfahrpläne bei einem Energieberater in Bearbeitung.

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 der Saalfelder Stadtgesellschaft und die Entscheidungen der Landes- und Bundespolitik angewiesen.

Die Gesellschaft hat die CO₂-Bilanz für ihren Gebäudebestand für das Jahr 2023 fortgeschrieben. Die langjährigen Aktivitäten einer an Energieeffizienz und nachhaltigem Bauen orientierten Investitionstätigkeit spiegelt sich in den positiven Kennzahlen dieser Bilanz wider. Die in den letzten Jahren getätigten Investitionen der WGS-Wärmegesellschaft mbH Saalfeld zur effizienteren Erzeugung und Verteilung der Nah- und Fernwärme unterstützen diese Entwicklungen maßgeblich. Darüber hinaus nutzt die Gesellschaft bei Investitionen, soweit wirtschaftlich verantwortbar, die Eigenerzeugung erneuerbarer Energien.

Die Gesellschaft verfügt im eigenen Bestand über Anlagen der Bereiche Solarthermie und Photovoltaik sowie über eine Wärmepumpe und ein Blockheizkraftwerk. Deren Kosten-/Nutzenverhältnis wird fortlaufend analysiert und die Ergebnisse bei der Planung weiterer Investitionen berücksichtigt.

Im April 2025 hat die Gesellschaft begonnen, bei einem Gebäude an 28 Wohnungen Bestandsbalkone durch neue größere Balkone zu ersetzen und an weiteren 28 Wohnungen erstmals Balkone anzubauen. Alle 56 Balkone erhalten im Brüstungsbereich PV-Anlagen mit Einspeisung der erzielten solaren Gewinne in die jeweilige Wohnung.

Für die Geschäftsstelle der Gesellschaft sind Planungen zur Errichtung einer Dach-PV-Anlage zur Eigenstromnutzung beauftragt. Bei Baumaßnahmen an Freiflächen prüft die Gesellschaft objekt- und quartiersbezogen die Schaffung von Elektro-Lademöglichkeiten für PKW und Fahrräder.

Die Gesellschaft ist dem Landkreis Saalfeld-Rudolstadt, der Stadt Saalfeld/Saale und dem Jobcenter Saalfeld ein verlässlicher Partner bei der Bereitstellung von Wohnungen für Geflüchtete. Auswirkungen auf die sozial ausgewogene und bezahlbare Wohnraumversorgung der Bevölkerung sind 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 Auftragserledigung 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.

Die Gesellschaft verfügt in ihren Objekten über eine 100 %ige vollelektronische Geräteausstattung zur Verbrauchsmessung und kann damit digitale Abrechnungs- und Informationserfordernisse umsetzen sowie weitere Schritte der Gebäudekonktivität maßvoll planen.

In 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. In 2025 werden ca. eintausend Wohnungen der Gesellschaft ausgebaut.

Das Mietpreisniveau der Stadt Saalfeld/Saale ist stabil und situationsbezogen flexibel für sich verändernde Rahmenbedingungen. Grundlage ist der seit Anfang 2022 geltende Mietspiegel. Dessen Fortschreibung wurde unter Führung der

Stadt Saalfeld/Saale 2025 begonnen und soll zum 01.01.2026 in Kraft treten. Die Mieten der Gesellschaft sind derzeit marktgerecht, Mieterhöhungspotenzial 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 03.07.2024 wurde die Gesellschaft von der Deutschen Bundesbank erneut als notenbankfähig eingestuft. Die Gesellschaft ist von den Entwicklungen am Kapitalmarkt abhängig.

Die Gesellschaft ist ein tarifgebundenes Unternehmen. Sie ist personell gut aufgestellt, bildet selbst aus und ist durch eine respektvolle und wertschätzende Unternehmenskultur geprägt.

Im Zusammenhang mit dem Jahresabschluss 2024 hat die Gesellschaft ihre Nachhaltigkeitsberichterstattung aktualisiert.

Regional ist die Gesellschaft fest in bestehende Netzwerke eingebettet und stetig ein fairer und verlässlicher Partner für Behörden und die 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 Geschäftsbericht beschriebenen Fakten reagieren und ihre zukünftigen Aufgaben sicher leisten zu können.

Saalfeld, im Mai 2025



Cordula Wiegand
Geschäftsführerin



4 Auszug aus dem Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2024

4.1 Bilanz zum 31. Dezember 2024

AKTIVA		Geschäftsjahr €	Vorjahr €
A	Anlagevermögen		
I.	Immaterielle Vermögensgegenstände	22.748,93	11.751,61
II.	Sachanlagen		
1.	Grundstücke mit Wohnbauten	72.474.635,47	74.553.298,64
2.	Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.614.035,81	6.819.866,83
3.	Grundstücke ohne Bauten	734.661,49	723.597,29
4.	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	196.976,01	159.879,72
5.	Anlagen im Bau	26.229,85	0,00
6.	Bauvorbereitungskosten	326.930,46	339.453,38
		81.373.469,09	82.596.095,86
II.	Finanzanlagen		
	Anteile an verbundenen Unternehmen	39.880,77	39.880,77
		81.436.098,79	82.647.728,24
B	Umlaufvermögen		
I.	Andere Vorräte		
1.	Unfertige Leistungen	5.226.392,21	4.275.181,09
2.	Andere Vorräte	16.657,57	20.904,65
		5.243.049,78	4.296.085,74
II.	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1.	Forderungen aus Vermietung	66.338,42	52.074,55
2.	Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	56.987,34	67.669,06
3.	Forderungen gegen Gesellschafter	70.571,30	300,00
4.	Sonstige Vermögensgegenstände	265.613,02	44.628,87
		459.510,08	164.672,48
III.	Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		
1.	Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	3.445.776,80	4.360.076,87
2.	Bausparguthaben	1.016.013,06	963.271,50
		4.461.789,86	5.323.348,37
		10.164.349,72	9.784.106,59
C	Rechnungsabgrenzungsposten		
	Andere Rechnungsabgrenzungsposten	32.460,17	35.470,49
		32.460,17	35.470,49
		91.632.908,68	92.467.305,32

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 DMBiG	18.621.757,05	18.621.757,05
	2. Satzungsmäßige Rücklage	3.747.924,79	3.747.924,79
	3. Andere Gewinnrücklagen	25.720.928,09	23.771.818,81
		48.090.609,93	46.141.500,65
	IV. Bilanzgewinn	2.858.068,86	1.949.109,28
		55.809.135,80	52.951.066,94
B	Rückstellungen		
	1. Rückstellungen für Pensionen	116.446,00	123.154,00
	2. Steuerrückstellungen	0,00	169.565,35
	3. Sonstige Rückstellungen	350.748,77	336.641,79
		467.194,77	629.361,14
C	Verbindlichkeiten		
	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	29.134.978,31	32.523.929,04
	2. Erhaltene Anzahlungen	5.167.890,76	4.913.107,67
	3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
	a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	24.810,37	38.298,00
	b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	560.454,07	995.159,62
	4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	280.369,74	176.961,67
	5. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	298,42	36.084,00
	6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern € 15.954,25 (Vorjahr € 53.937,48) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 0,00 (Vorjahr € 0,00)	23.655,12	59.328,25
		35.192.456,79	38.742.868,25
D	Rechnungsabgrenzungsposten	164.121,32	144.008,99
		91.632.908,68	92.467.305,32

4.2 Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2024

		Geschäftsjahr €	Vorjahr €
1.	Umsatzerlöse		
	a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	14.264.863,50	13.521.793,59
	b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	257.031,20	227.970,91
		14.521.894,70	13.749.764,50
2.	Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	951.211,12	448.268,68
3.	Andere aktivierte Eigenleistungen	65.328,07	65.426,42
4.	Sonstige betriebliche Erträge	772.156,96	625.469,40
5.	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
	a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	6.917.459,95	6.104.450,46
	b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	11.198,27	11.801,54
		6.928.658,22	6.116.252,00
6.	Personalaufwand		
	a) Löhne und Gehälter	1.798.971,82	1.671.612,27
	b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung € 15.479,24 (Vorjahr € 15.751,48)	370.471,08	359.404,87
		2.169.442,90	2.031.017,14
7.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	3.431.748,74	3.241.415,00
8.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	465.470,73	443.673,35
9.	Erträge aus Beteiligungen davon aus verbundenen Unternehmen € 208.000,00 (Vorjahr € 156.000,00)	208.000,00	156.000,00
10.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	60.969,66	26.343,27
11.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Abzinsung € 2.221,00 (Vorjahr € 2.276,00)	559.683,61	656.120,02
12.	Steuern vom Einkommen und Ertrag	161.011,92	139.184,22
13.	Ergebnis nach Steuern	2.863.544,39	2.443.610,54
14.	Sonstige Steuern	5.475,53	7.223,94
15.	Jahresüberschuss	2.858.068,86	2.436.386,60
16.	Einstellung in die satzungsmäßigen Rücklagen	0,00	487.277,32
17.	Bilanzgewinn	2.858.068,86	1.949.109,28

4.3 Kennzahlenvergleich

	2023	2024	Branche *) 2023
1. Bestandsdaten	31.12.	31.12	
Wohnungen	2.541	2.543	
Gewerbe	73	72	
Stellplätze und Garagen	1.341	1.346	
	m²	m²	
Wohnfläche	141.793	141.986	
Gewerbefläche	10.602	10.372	
2. Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit	%	%	%
Durchschnittliche monatliche Sollmiete	5,67	5,80	5,29
Durchschnittliche monatliche Wohnungssollmiete	5,42	5,56	5,17
Durchschnittliche monatliche Betriebskosten	2,47	2,97	2,25
3. Vermietungssituation	€/m²	€/m²	€/m²
Fluktuationrate	10,0	9,2	9,6
Verhältnis Neuvermietungen zu Kündigungen	105,5	98,3	95,1
Erlösschmälerungen betreffend Mieten und Umlagen	5,8	5,7	7,2
Erlösschmälerungen Wohnungssollmiete	5,8	5,4	-
Leerstandsquote bei Wohnungen	6,5	6,6	8,6
4. Instandhaltung und Investitionen	€/m²	€/m²	€/m²
Instandhaltungskostensatz	13,88	13,00	16,65
aktivierte Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwendungen	14,19	21,90	20,39
Investitionen in den Bestand (inkl. Neubau)	35,61	22,70	-
5. Produktivität und Kosten	€/VE	€/VE	€/VE
Verwaltungskostensatz	601	613	473
	€/m²	€/m²	€/m²
EBITDA	38,75	39,99	31,00
6. Rentabilitätskennzahlen	%	%	%
Verhältnis Zinsaufwand/Nettokaltmiete	6,8	5,6	5,5
Anteil des Kapitaldienstes an der Nettokaltmiete	45,0	44,8	36,9
Eigenkapitalrentabilität	4,9	5,4	3,9
	Faktor	Faktor	Faktor
Mietenmultiplikator	8,4	8,1	7,4
7. Vermögens- und Finanzierungskennziffern	%	%	%
Eigenkapitalquote	57,3	60,9	55,4
	€/m²	€/m²	€/m²
Restbuchwerte der Grundstücke und Gebäude	534	526	441
Objektverschuldung	213	191	192
Cashflow je m²	34,88	37,10	25,16
	Jahre	Jahre	Jahre
Dynamischer Verschuldungsgrad	5,8	4,7	6,4

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



Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft Saalfeld/Saale mbH
Friedensstraße 12 | 07318 Saalfeld | Tel. 03671/5800 | E-Mail: info@wobag-saalfeld.de | www.wobag-saalfeld.de