



Geschäftsbericht
und Kennzahlen

30.06.2025





Inhalt

1 Geschäftsverlauf

1.1	Rechtliche Grundlagen und Zweck des Unternehmens	5
1.2	Organe der Gesellschaft	5
1.3	Vorwort	6
1.4	Bestandsdaten der Gesellschaft	8
1.5	Bewirtschaftungstätigkeit	9
1.6	Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit	13
1.7	Mietenverwendung	14
1.8	Investitionen	15
1.9	Abrissmaßnahmen	21
1.10	Betriebliche Organisation	21
1.11	Sonstiges	21

2 Kennzahlenvergleich

2.1	Kennzahlenvergleich zum 30.06.2025	22
-----	--	----



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

Dr. Steffen Kania

Bürgermeister der Stadt Saalfeld/Saale
und Aufsichtsratsvorsitzender

Bettina Fiedler

1. Beigeordnete des Bürgermeisters und
Stellvertreterin des Aufsichtsratsvorsitzenden

Eirik Otto

Stadtrat Saalfeld/Saale

Constanze Zabel

Stadträtin Saalfeld/Saale

Verena Sigmund

Stadträtin Saalfeld/Saale

Maik Zabłowski

Stadtrat Saalfeld/Saale

Oliver Grau

Stadtrat Saalfeld/Saale

1.3 Vorwort

Die strategischen Konzepte der Wohnungsgesellschaften und Wohnungsgenossenschaften in Thüringen wie in allen anderen Bundesländern werden zum einen durch die regionalen Rahmenbedingungen der jeweiligen Wohnungsmärkte und darüber hinaus durch politische sowie finanzielle Weichenstellungen des Bundes, der Länder und der Kommunen maßgeblich geprägt.

Thüringen hat im September 2024 einen neuen Landtag gewählt, die Bundestagswahl fand im Februar 2025 statt. Für die Wohnungsunternehmen liegen trotz umfangreicher Ankündigungen der neu gebildeten Regierungen im Land Thüringen und im Bund bislang keine anwendungsreifen, den Wohnungsmärkten dienenden und das Investitionserfordernis der Branche unterstützenden Ergebnisse vor.

Zwischen den Spannungsfeldern ambitionierter Klimaziele und daraus resultierender Investitionserfordernisse in den Gebäudebestand, stark gestiegener Baukosten, hoher Zinsen, anhaltend hoher Energiepreise, fortlaufender Verschärfung technischer Regelwerke, überbordender Bürokratie, fehlender Fachkräfte, Mietrecht, unzulänglicher Förderung, der Unterbringung von Flüchtlingen sowie der negativen demographischen Entwicklung sind die Wohnungsunternehmen in Thüringen mit ihrem immobilienwirtschaftlichen Wirtschaftsgut überdurchschnittlich gefordert. Aktuell ist das ein grenzwertiger Spagat zwischen sozialer Verantwortung und klimapolitischem Umbau, zwischen Investitionsdruck und wirtschaftlicher Tragfähigkeit. Das Handeln der Wohnungsunternehmen ist mehr denn je ein Balanceakt.

Unter Führung des Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. (vtw) bündeln die Unternehmen ihre Kräfte, liefern faktische Daten für die Politik, zeigen Entwicklungen auf, ordnen sie ein und benennen die Bedingungen, unter denen die Wohnungswirtschaft ihre Verantwortung künftig wahrnehmen kann. Die aktuell weitestgehend zum Erliegen gekommene Investitionstätigkeit der Unternehmen spiegelt die Realität.

Die stark kommunal verankerte Branche ist jedoch nicht tatenlos.

Der nachfolgende Geschäftsbericht mit Kennzahlen ist die Bestandsaufnahme der Gesellschaft für das 1. Halbjahr 2025. Als Ist-Zustand und als Chancen der zukünftigen Entwicklungen kann die Gesellschaft feststellen:

- eine stabile wirtschaftliche Lage
- den bisher planmäßigen Verlauf des Geschäftsjahres 2025
- gute, vielfältige und marktgerechte Wohnungsbestände
- kein akuter, durch klimapolitische Erfordernisse geprägter Handlungsbedarf
- vorliegende Bestandsanalysen, auf deren Basis die Erstellung einer Klimastrategie für die Gesellschaft begonnen hat
- ein belastbares und situationsbezogen flexibles Mietpreinsniveau in der Stadt Saalfeld/Saale
- regionale Partnerschaften (Stadt Saalfeld/Saale, Stadtwerke Saalfeld GmbH, Handwerk, Sozialdienstleistungsbereich)
- Stadtentwicklungskonzept Saalfeld 2035 und Erstellung der Kommunalen Wärmeplanung durch die Stadt Saalfeld/Saale
- Erstellung des Mietspiegels 2026 durch die Stadt Saalfeld/Saale unter Beteiligung aller Wohnungsmarkakteure

Der Jahresabschluss der Gesellschaft zum 31.12.2024 wurde in den Monaten März bis April 2025 geprüft und der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk am 09.05.2025 erteilt.

Mit Schreiben vom 04.07.2025 wurde die Gesellschaft von der Deutschen Bundesbank erneut als notenbankfähig eingestuft.



1.4 Bestandsdaten der Gesellschaft

Am 30.06.2025 bewirtschaftet die Gesellschaft 2.545 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 142.106,69 m² und 72 Gewerbe mit einer Gewerbefläche von 10.372,00 m².

Weiterhin verfügt die Gesellschaft zum 30.06.2025 über 1.347 Stellplätze und Garagen.

	Wohnungen	Wohnfläche in m²
Bestand am 01.01.2025	2.543	141.985,76
Umbau von Gemeinschaftsräumen in Wohnungen	2	110,85
Aufmaß		10,08
Bestand am 30.06.2025	2.545	142.106,69

Der Gewerbebestand ist seit dem 31.12.2024 unverändert.

Analyse des Wohnungsbestandes:

Baujahr	Wohnungen
bis 1948	435
1949 bis 1990	1.768
ab 1991	342
	2.545

Wohngebiete	Wohnungen
Stadt	319
Obere Stadt	418
Gorndorf	1.563
Altsaalfeld	113
Beulwitz	104
Graba	28
	2.545

Wohnungsgrößen	Anzahl
1-Raum-Wohnungen	413
2-Raum-Wohnungen	974
3-Raum-Wohnungen	939
4-Raum-Wohnungen und größer	219
	2.545

Von insgesamt 2.545 Wohnungen wurden seit 1994 2.153 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 339 Mietinteressenten geführt. Es wurden 423 Mietangebote erstellt und 332 Wohnungsbesichtigungen durchgeführt. Das entspricht ca. 3,4 Angeboten sowie ca. 2,7 Besichtigungen je Arbeitstag im Berichtsjahr. 49 Interessenten beendeten ihre Wohnungssuche, da sie entweder nicht mehr umziehen wollten (15), zu einem anderen Anbieter wechselten (33) oder Saalfeld verlassen haben (1).

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 (102) ab. Die Folgen des Krieges in der Ukraine hatten nur noch geringen 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
2024	19 %	40 %	30 %	11 %
30.06.2025	16 %	39 %	33 %	12 %

Wie im Vorjahr gibt es auch im aktuellen Berichtszeitraum 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
2024	22 %	22 %	29 %	10 %	9 %	8 %
30.06.2025	23 %	22 %	27 %	11 %	6 %	11 %

Das Wohngebiet Gorndorf ist durch den erreichten hohen und differenzierten Sanierungsstand, die Infrastruktur, das großzügige Wohnumfeld und das gute Preis-Leistungs-Verhältnis beliebt. Im Berichtszeitraum fragten 27 % aller Mietinteressenten diesen Stadtteil als bevorzugten Wohnstandort nach. Alle geflüchteten ukrainischen Interessenten konnten im Wohngebiet Gorndorf mit einer Wohnung versorgt werden. Tatsächlich kamen ca. 62 % aller für den Berichtszeitraum geschlossenen Mietverträge für Wohnungen in Gorndorf zustande.

Unverändert besteht mit 45 % 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. Daher kamen ca. 27 % der geschlossenen Mietverträge für Wohnungen in diesen Wohngebieten zustande.

Neuvermietung von Wohnungen

Im Berichtszeitraum wurden 102 Wohnungsmietverträge abgeschlossen.

Der durch die Gesellschaft vorgehaltene Wohnungsbestand wird in Bezug auf die Größe der bestehenden Nachfrage

weitestgehend gerecht. Ca. 57 % des Wohnungsbestandes der Gesellschaft sind 1- und 2-Raum-Wohnungen, ca. 34 % sind 3-Raum-Wohnungen.

Die Vermietungssituation nach Wohngebieten stellt sich wie folgt dar:

Neuvermietung nach Wohngebieten						
Jahr	Stadt	Obere Stadt	Gorndorf	Altsaalfeld	Beulwitz	Graba
2024	14 %	14 %	59 %	4 %	9 %	0 %
30.06.2025	14 %	13 %	62 %	2 %	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	2	2 %
21–40 Jahre	45	44 %
41–60 Jahre	25	24 %
ab 61 Jahre	29	29 %
ohne Angabe	1	1 %
	102	100 %

Aktuelle Mieterstruktur

Die Gesellschaft kann eine langfristige Mieterbindung verzeichnen. Am 30.06.2025 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 14 %. 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 30.06.2025 werden 142 (31.12.2024: 141) Mieter der Gesellschaft, davon ca. 60 % Männer, von 38 gerichtlich bestellten Betreuern (i. d. R. Berufsbetreuer oder Betreuungsvereine, vereinzelt Familienangehörige) aus den unterschiedlichsten Gründen heraus betreut. Dies entspricht 6 % aller Mietverhältnisse.

433 (31.12.2024: 339) Mieter sind der Gesellschaft als Empfänger von Bürgergeld bzw. Grundsicherung bekannt, dies sind ca. 18 % aller Mieter der Gesellschaft.

Leerstand von Wohnungen

Am 30.06.2025 stehen von 2.545 Wohnungen der Gesellschaft 184 Wohnungen leer, dies entspricht einer Leerstandsquote von 7,2 %. Zum Vergleich: Am 31.12.2024 waren 169 von 2.543 Wohnungen (6,6 %) leer und am 30.06.2024 148 von 2.541 Wohnungen (5,8 %). Der Leerstand hat zugenommen, ist aber immer noch positiv geprägt durch die Auswirkungen des ukrainischen Flüchtlingszustromes. Ca. 200 Wohnungen vorwiegend im Wohngebiet Gorndorf sind von Geflüchteten aus der Ukraine bewohnt.

Vor allem im Wohngebiet Gorndorf hat sich der Leerstand erhöht (31.12.2024 134 Wohnungen, 30.06.2024: 112 Wohnungen). Sondereinfluss ist der geplante Leerzug eines Objektes in Gorndorf wegen Abriss. Dieser wirkt sich zum 30.06.2025 mit sieben leeren Wohnungen mehr im Vergleich zum 31.12.2024 aus.

In den anderen Wohngebieten ist der Leerstand nahezu konstant.

Der Leerstand stellt sich zum 30.06.2025 in den einzelnen Wohngebieten wie folgt dar:

Wohngebiet	Wohnungen gesamt	leerstehende Wohnungen	Leerstandsquote
Stadt	319	9	2,8 %
Obere Stadt	418	9	2,2 %
Gorndorf	1.563	151	9,7 %
Altsaalfeld	113	0	0,0 %
Beulwitz	104	14	13,5 %
Graba	28	1	3,5 %
	2.545	184	

Kündigungsgründe von Wohnungen

Die Kündigungsgründe der Mieter stellen sich wie folgt dar:

Kündigungsgründe (nach Häufigkeit absteigend)	Anzahl 1. HJ 2025	Anteil an Summe	Anzahl 1. HJ 2024	Anteil an Summe
familiäre Gründe	22	17,6 %	27	22,9 %
sonstige Gründe	18	14,4 %	11	17,8 %
Sterbefall	17	13,6 %	19	16,1 %
Abriss	17	13,6 %	0	0,0 %
Umzug ins Pflegeheim	11	8,8 %	8	6,8 %
Wohnung zu klein	10	8,0 %	2	1,7 %
Verkauf/Nutzungsänderung	8	6,4 %	13	11,0 %
Arbeitsplatzwechsel	6	4,8 %	6	5,1 %
fristlose Kündigung	3	2,4 %	7	5,9 %
altersbedingter Umzug innerhalb WOBAG	3	2,4 %	3	2,5 %
Eigenheim	3	2,4 %	2	1,7 %
Wohnungstausch	2	1,6 %	0	0,0 %
altersbedingter Umzug	1	0,8 %	3	2,5 %
Wohnung zu groß	1	0,8 %	2	1,7 %
Streit mit den Nachbarn	1	0,8 %	2	1,7 %
Umzug wegen schlechtem Umfeld	1	0,8 %	2	1,7 %
Mietpreis zu hoch	1	0,8 %	0	0,0 %
Modernisierung	0	0,0 %	1	0,8 %
Wohnung unsaniert	0	0,0 %	0	0,0 %
Summe	125	100,0 %	118	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 Berichtszeitraum 32 Mietverhältnisse, dies entspricht einem Anteil von ca. 25,6 % 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.

Ein Sondereinfluss stellt dieses Jahr der geplante Abriss der Objekte Am Lerchenbühl 22-26 und 28-32 dar. Insgesamt endeten im Berichtszeitraum 17 Mietverträge, davon 10, die bereits bei Beginn des Mietvertrages befristet abgeschlossen wurden.

7 weitere Mieter konnten mit Wohnungen aus dem eigenen Bestand versorgt werden und haben das Mietverhältnis mit Aufhebungsvertrag beendet. 8 weitere Mietverträge wurden durch das Landratsamt Saalfeld/Rudolstadt, die zur Unterbringung von ukrainischen Flüchtlingen Wohnraum angemietet hatten, beendet. Alle Bewohner der 8 Wohnungen erhielten eigene Mietverträge mit der Gesellschaft.

Im Berichtszeitraum wurden außerdem 3 (2024: 16) Wohnraummietverhältnisse von der Gesellschaft durch außerordentliche fristlose Kündigungen wegen nicht vertragsgemäßen Verhaltens beendet.

Aus allen Beendigungen von Wohnraummietverhältnissen im Berichtszeitraum sind 24 neue Mietverhältnisse in anderen Wohnungen der Gesellschaft zustande gekommen.

Gewerbe

Am 30.06.2025 bewirtschaftet die Gesellschaft 72 Gewerbe, zum Stichtag stehen vier Einheiten leer. Zwei dieser Gewerbe sind aktuell wieder vermietet.

Betriebskosten

Die umlagefähigen Betriebskosten zum 30.06.2025 betragen monatlich 2,99 €/m² (2024: 2,97 €/m² pro Monat). Gegenwärtig werden die Abrechnungen für das Jahr 2024 erstellt. Es sind aktuell ca. 98 % des Bestandes abgerechnet. Zur Vermeidung von hohen Nachzahlungen werden die Vorauszahlungen der Mieter mit der Betriebskostenabrechnung angepasst.

1.6 Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit

Die Sollmiete zum 30.06.2025 beträgt 5.327,4 T€ und ist im Vergleich zum Vorjahresstichtag um 31,9 T€ gestiegen.

	30.06.2025 T€	30.06.2024 T€	Differenz T€
Sollmiete für Wohnungen	4.787,7	4.723,8	63,9
Sollmiete für Gewerbe	407,5	441,1	-33,6
Sollmiete für Garagen und Stellplätze	132,2	130,6	1,6
	5.327,4	5.295,5	31,9

Die Sollmiete der Wohnungen ist um 63,9 T€ gestiegen und resultiert aus Mieterhöhungen im Bestand und bei Neuvermietungen bei ca. 66 % der Objekte. Der Rückgang der Sollmiete bei den Gewerben ist im Wesentlichen auf eine Neuvermietung einer großen Einheit zurückzuführen, bei der nicht mehr der vorhergehende Mietpreis realisiert werden konnte.

Die zum 30.06.2025 zu verzeichnenden Erlösschmälerungen und Mietminderungen betragen 314,1 T€ (5,9 % der Sollmiete, 30.06.2024: 6,8 %) und sind im Vergleich zum Vorjahresstichtag um 45,7 T€ gesunken.

	30.06.2025 T€	30.06.2024 T€	Differenz T€
Erlösschmälerungen bei Wohnungen	286,3	264,1	22,2
Erlösschmälerungen bei Gewerbe	3,6	79,7	-76,1
Erlösschmälerungen bei Garagen und Stellplätzen	11,6	12,7	-1,1
Mietminderungen	12,6	3,3	9,3
	314,1	359,8	-45,7

Die gesunkenen Erlösschmälerungen ergeben sich insbesondere aus dem gewerblichen Bereich. Hier wirkt sich die Wiedervermietung einer großen Einheit aus, die in 2024 baubedingt neun Monate leer stand.

Die Nettomiete, die sich aus Sollmiete abzüglich Erlösschmälerungen ergibt, hat sich gegenüber dem Vorjahresstichtag um 77,6 T€ erhöht und beträgt 5.013,3 T€.

Je m² Fläche und Monat beträgt die Sollmiete zum 30.06.2025 5,82 € (31.12.2024: 5,80 €, 30.06.2024: 5,79 €) und die Nettomiete 5,48 € (31.12.2024: 5,43 €, 30.06.2024: 5,40 €).

Die Wohnungen der Gesellschaft lassen sich in folgende Preissegmente einteilen:

Preissegment	Anteil
bis 5,00 €	19,9 %
5,01 € bis 6,00 €	54,2 %
ab 6,01 €	25,9 %

Per 30.06.2025 belaufen sich die Forderungen aus Vermietung und Verpachtung (ohne Forderungen aus Miet- und Räumungsklagen und Weiterberechnungen) auf 118,3 T€ (30.06.2024: 78,2 T€). Von den Forderungen aus Vermietung und Verpachtung per 31.12.2024 (70,5 T€) sind bis zum 30.06.2025 ca. 35 % beglichen.

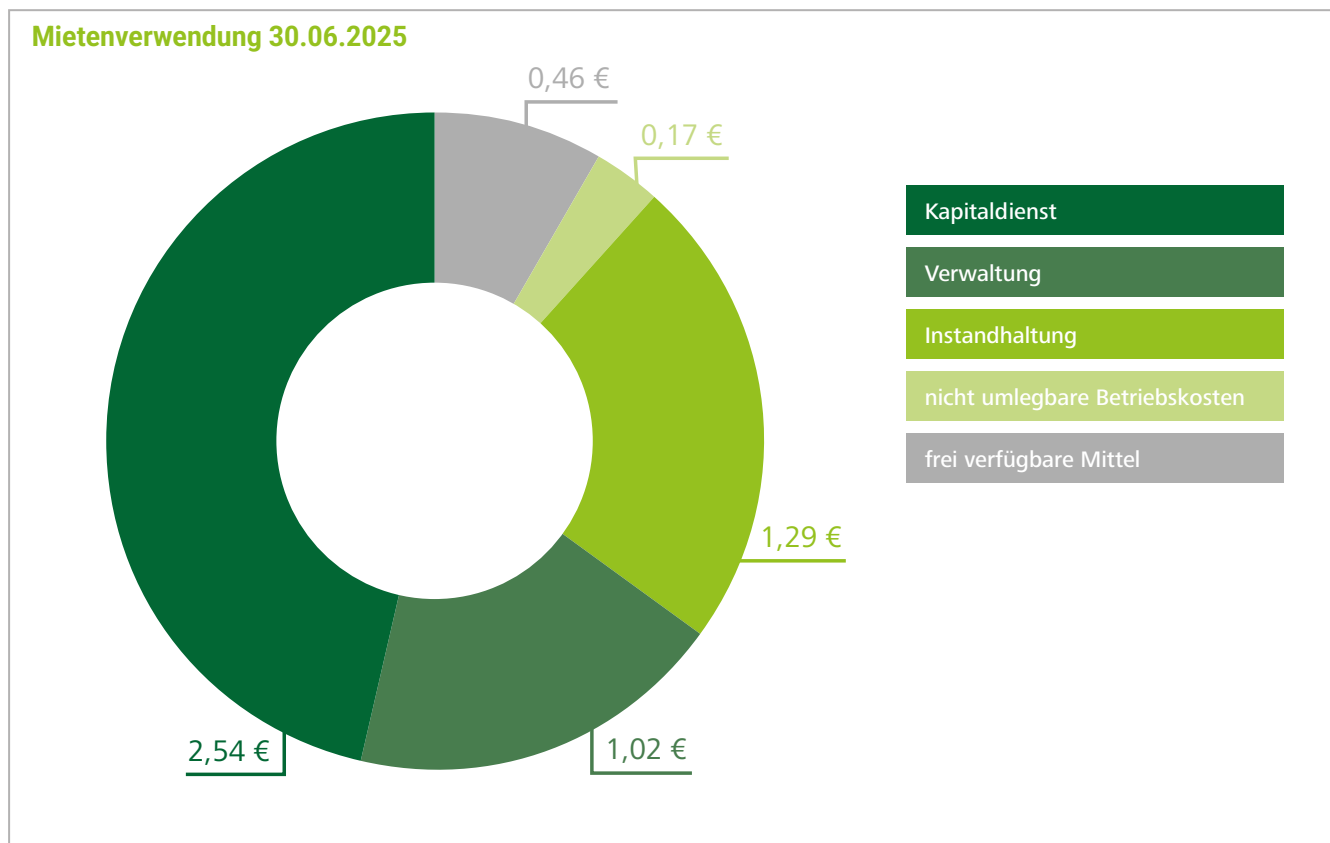
1.7 Mietenverwendung

Die nachfolgende Übersicht zeigt, wie die Nettomiete je m² und Monat per 30.06.2025 und für das Geschäftsjahr 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		30.06.2025		2024	
Verwendung	Nettomiete	5,48 €		5,43 €	
Kapitaldienst		2,54 €	46,4 %	2,43 €	44,8 %
Verwaltung		1,02 €	18,6 %	0,94 €	17,3 %
Instandhaltung		1,29 €	23,5 %	1,08 €	19,9 %
nicht umlegbare Betriebskosten		0,17 €	3,2 %	0,18 €	3,3 %
frei verfügbare Mittel		0,46 €	8,3 %	0,80 €	14,7 %

Für den 30.06.2025 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.

Die Gesellschaft hat im Juli 2025 die Erarbeitung einer Klimapfad-Strategie bei einem wohnungswirtschaftlichen Beratungsunternehmen beauftragt. Aufbauend auf der vorliegenden Energie- und CO₂-Bilanz werden damit die Schwerpunkte der energetischen Bestandsentwicklung und Dekarbonisierung der Objekte sowie zukünftiges Potential aufgezeigt.

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 Gesprächen. Die Stadt Saalfeld/Saale hat im 1. Halbjahr 2025 die Stelle eines Klimamanagers besetzt und führt derzeit eine Ausschreibung zur Vergabe der Planungsleistungen durch.

Für die weitere Investitionstätigkeit der Gesellschaft ist die Bereitstellung klimaneutraler Fernwärme in den derzeitigen Versorgungsgebieten von zentraler Bedeutung. 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 inhaltlich und umfänglich 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 in der Stadt Saalfeld/Saale und in der Region sowie verantwortbaren Neubau an nachfragestarken Standorten im Kernstadtgebiet.

Quartiersplanung „Wohnen an den Safrangärten“

In einem mehrjährigen Prozess hat die Gesellschaft Planungen zur Neubebauung eines in ihrem Eigentum befindlichen ca. 15.000 m² großen Areals im Gebiet des stark nachgefragten Wohngebietes Obere Stadt/Rainweg in Saalfeld erstellen lassen. Es liegt eine umsetzungsreife Gebietsplanung für die Errichtung von 7 Mehrfamilienhäusern und 2 Reihenhauskomplexen mit insgesamt 71 Wohnungen als Entwurfsplanung vor.

Aus dieser hat die Gesellschaft einen ersten Bauabschnitt zur Errichtung von 2 Gebäuden mit jeweils 8 Wohnungen aufge-

griffen und im Jahr 2023 eine Baugenehmigung erlangt. 2025 wurde diese Planung zur Ausführungsplanung qualifiziert. Die Gesellschaft wendet dafür Kosten in Höhe von ca. 276 T€ auf.

Um Entscheidungsreife zur Umsetzung dieses ersten Abschnittes zu erzielen, führt die Gesellschaft derzeit zur Markterkundung (Baupreisniveau, Verfügbarkeit von Baufirmen) Ausschreibungen für ca. 65 % des Bauumfanges durch. Nach Vorlage der Ergebnisse soll im November 2025 eine Entscheidung zum weiteren Vorgehen getroffen werden.



Visualisierung für einen geplanten Neubau mit 8 Wohnungen im Quartier „Wohnen an den Safrangärten“

Investition 2025

Neubau Balkone Albert-Schweitzer-Straße 2-14

Das Wohnhaus Albert-Schweitzer-Straße 2-14 mit insgesamt 56 Wohnungen wurde zum Zeitpunkt der Errichtung im Jahr 1967 mit nur 28 Balkonen ausschließlich an den 3-Raum Wohnungen ausgestattet. Die 28 2-Raum-Wohnungen im Gebäude verfügten bisher über keinen Balkon.

Zur Verbesserung der Wohnqualität und Aufwertung der kleineren Wohnungen im Objekt begannen im April 2025 die Arbeiten. Nach Abbruch der 28 Bestandsbalkone, Herstellung der Balkontüröffnungen in den 2-Raum-Wohnungen sowie Anpassungsarbeiten an der Wärmedämmung der Fassade erfolgte ab Mitte Juli die Montage der neuen Balkone. Diese wurden als Aluminium-Stahlbetonkonstruktion in moderner Optik und einer vergrößerten Nutzfläche errichtet. Die Brüstungen aller Balkone erhielten vollflächig Photovoltaik-Module.

Der produzierte Solarstrom wird in den Wohnungsstromkreis der jeweiligen Wohnung eingespeist und steht den Mietern zum direkten Verbrauch zur Verfügung. Damit leistet die Gesellschaft aktiv einen Beitrag für Nachhaltigkeit und Umweltschutz. Ergänzend erhielten alle Balkone im Frontbereich oberhalb der Brüstungen verschiebbare Sicht- bzw. Sonnenschutzelemente.

Mit der Wiederherstellung der Außenanlagen war die Baumaßnahme Ende August 2025 abgeschlossen. Die Gesellschaft investierte am Standort ca. 867 T€.



Montage der Balkonelemente

Neubau Parkplatz Obere Straße 6–10

In Ergänzung der im Jahr 2024 vollendeten Sanierungsmaßnahmen im innerstädtischen Wohn- und Geschäftshaus Obere Straße 6–10 vollzog die Gesellschaft ab Mai 2025 die Neugestaltung der im rückwärtigen Grundstücksareal befindlichen Außenanlagen, PKW-Stellplätze und deren Zufahrt aus dem öffentlichen Straßenraum.

Zu Beginn der Umgestaltung im Quartier errichtete die Stadtwerke Saalfeld GmbH eine neue, leistungsstarke Trafostation, um die Energiebereitstellung für innerstädtische Objekte im Umfeld abzusichern und zukünftig weitere Leistungsanforderungen erfüllen zu können.



Installation der neuen Trafostation



Fertiggestellter Parkplatz mit Trafostation

Im Auftrag der Gesellschaft entstanden im Anschluss 22 PKW-Stellplätze. Vier davon erhielten eine Vorrichtung zur Montage von E-Ladesäulen. Ebenfalls neu gebaut wurde eine befestigte Zufahrt in das Areal, die gleichzeitig grundstücksübergreifend als Rettungsweg der Feuerwehr für das Innenstadtquartier fungiert.

Die Bauarbeiten wurden im Juli 2025 abgeschlossen. Als Restleistung wird im Herbst 2025 die Pflanzung von Gehölzen und die Gestaltung der Grünflächen erfolgen.

Die Gesellschaft investiert in diese Maßnahme ca. 200 T€.

Sonstige Investitionen

Als weitere Investitionen der Gesellschaft in 2025 wurden bereits realisiert bzw. befinden sich in Vorbereitung:

- 2. Bauabschnitt Klimatisierung der Geschäftsräume der Gesellschaft (ca. 42 T€)
- Weiterführung der denkmalgerechten Gartengestaltung im Hospiz, Kleiststraße 1 (ca. 47 T€)
- Errichtung einer PV-Anlage auf dem Dach der Geschäftsstelle der Gesellschaft, Friedensstraße 12 (ca. 65 T€)
- weitere Investitionen in Wohngebäude, Gewerbe und Freianlagen (ca. 56 T€)

Instandhaltung/ Instandsetzung

Das Instandhaltungsbudget für das Geschäftsjahr 2025 beträgt 2.150 T€.

Davon betreffen ca. 375,2 T€ Leistungen zur Strangsanie rung in der Stauffenbergstraße 72–84. Die Erstsanie rung des 1965 errichteten Wohngebäudes mit insgesamt 70 Mieteinheiten im Stadtteil Gorndorf erfolgte im Jahr 1994. Nach bereits realisierter Erneuerung wasserführender Installationen im Keller in vorangegangenen Jahren war nunmehr als erster Bauabschnitt in 40 Mieteinheiten der Ersatz der vertikalen Leitungsführung notwendig. Dazu erfolgte in 8 Installationssträngen die Erneuerung der Leitungen für Warm- und Kaltwasser, Zirkulation und Abwasser. Zusätzlich wurden in jeder Wohnung die WC-Installationselemente einschließlich Spülkästen ausgetauscht und im Anschluss mit Trockenbau und Fliesenarbeiten die betroffenen Bereiche der Bäder wieder instandgesetzt. Alle betroffenen Bäder erhielten neue Waschtische und WC-Becken sowie neue Wasserarmaturen, um eine moderne und hygienische Ausstattung zu gewährleisten. Zur Verbesserung der Funktionalität der Küchen wurden bisherige Wandarmaturen für Kalt- und Warmwasser zurückgebaut und die Wasserzufuhr über Eckventile neu gelöst.



Strangsanie rung Stauffenbergstraße 72–84

Die Arbeiten fanden im Zeitraum Mai und Juni 2025 statt. Dabei wurden finanzielle Mittel in Höhe von 375,3 T€ aufgewendet. Im Jahr 2026 sollen die Arbeiten in weiteren 30 Wohnungen des Gebäudes fortgeführt werden.

Die Schwerpunkte des weiter geplanten Mitteleinsatzes in Höhe von 1.800 T€ waren im bisherigen Verlauf des Jahres 2025:

- 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
- Umstellung einer Wärmeerzeugung von Gaskessel auf Wärmepumpe
- 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 Thomas-Münzer-Straße 4–6 und 8–10 sowie Albert-Schweitzer-Straße 2–14
- Erneuerung von Fassadenanstrichen Am Bernhardsgraben 34–46
- sonstige bauliche Aufwendungen zur Bestandserhaltung (Außenanlagen, Arbeiten an Elektroinstallationen, Baum pflegemaßnahmen)

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.



Grundleitungserneuerung in der Thomas-Müntzer-Straße 4–6 und 8–10

Vom anhaltenden 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.

Dauerhaft hohe Energiepreise beeinflussen weiterhin ebenso wie hohe Kosten 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 abgefedert 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.



Fassadenarbeiten Am Bernhardsgraben 34-38 und 42-46

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 den Abriss von 84 Wohnungen im Wohngebiet Gorndorf wird die Gesellschaft Fördermittel erhalten. Der Abriss ist derzeit in Vorbereitung und wird im 1. Halbjahr 2026 erfolgen.

1.10 Betriebliche Organisation

Die Gesellschaft beschäftigt am 30.06.2025 eine Geschäftsführerin, 24 Angestellte, 2 Auszubildende und 8 Hausmeister. Die 24 Angestellten (31.12.2024: 23) entsprechen einer Stellenanzahl von 22,26 Stellen (31.12.2024: 21,12). Zusätzlich sind in der Gesellschaft am 30.06.2025 7 Arbeitnehmer (31.12.2024: 8) geringfügig für Concierge- und andere Dienstleistungen beschäftigt.

Die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit der Mitarbeiter (ohne Auszubildende, geringfügig Beschäftigte) beträgt ca. 14 Jahre und das durchschnittliche Alter ca. 48 Jahre. Von den am 30.06.2025 42 Beschäftigten sind ca. 64 % Frauen.

Die Mitarbeiter nehmen regelmäßig Weiterbildungsangebote in Anspruch.

Die Gesellschaft entlohnt auf Basis des Vergütungstarifvertrages für die Beschäftigten in der Deutschen 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 unterstützt. Für das Saalfelder Marktfest war die Gesellschaft 2025 einer der Hauptsponsoren.

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 2025 wurden insgesamt 89 Mieter geehrt.

Davon galt es, elf 60-jährige Jubiläen, sechs 55-jährige und drei 50-jährige zu würdigen.

Saalfeld, im Oktober 2025



Cordula Wiegand
Geschäftsführerin

2 Kennzahlenvergleich

2.1 Kennzahlenvergleich zum 30.06.2025

	2024 31.12.	2025 31.03.	2025 30.06.
Wohnungen (Anzahl)	2.543	2.545	2.545
Wohnfläche (m²)	141.986	142.104	142.107
Gewerbe (Anzahl)	72	72	72
Gewerbefläche (m²)	10.372	10.372	10.372
Leerstand Wohnungen (Anzahl)	169	179	184
Leerstand Wohnungen (%)	6,6	7,0	7,2
Leerstand Gewerbe (Anzahl)	2	2	4
Leerstand Gewerbe (%)	2,8	2,8	5,6
Sollmiete Wohnungen (€/m²/Monat)	5,56	5,60	5,62
Sollmiete Gewerbe (€/m²/Monat)	6,84	6,54	6,55
Sollmiete gesamt (€/m²/Monat)	5,8	5,81	5,82
Anteil der Erlösschmälerungen durch Leerstand für Wohnungen an der Sollmiete (%)	5,4	5,8	6,0
Anteil der Erlösschmälerungen durch Leerstand für Gewerbe an der Sollmiete (%)	14,3	0,4	0,9
Anteil der Erlösschmälerungen an der Sollmiete gesamt (%)	6,3	5,5	5,9
Nettomiete gesamt (€/m²/Monat)	5,43	5,49	5,48
Umlagefähige Betriebs-/Heizkosten (€/m²/Monat)	2,97	3,32	2,99
Zinsaufwand (€/m²/Monat)	0,30	0,28	0,27
Zinsdeckung (%)	5,6	5,0	4,9
Kapitaldienstdeckung (%)	44,8	44,7	46,4
Instandhaltungskosten (€/m²)	13,00	1,54	7,71
Investitionen in den Bestand mit Neubau (€/m²)	22,70	2,05	11,54
Beschäftigte (inkl. Geschäftsführer, Auszubildende, ohne geringfügig Beschäftigte und Mitarbeiter in Elternzeit)	34	34	35
geringfügig Beschäftigte	8	8	7
Stellen Verwaltung (ohne Geschäftsführer)	21,12	21,12	22,26
Verwaltungskostensatz (€/VE/Jahr)	613	nicht ermittelt	666



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