



**Geschäftsbericht
und Kennzahlen**

2025



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	26
1.10 Betriebliche Organisation	27
1.11 Sonstiges	27

2 Lage der Gesellschaft

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

3 Ausblick

4 Auszug aus dem Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2025

4.1 Bilanz zum 31. Dezember 2025	34
4.2 Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2025	36
4.3 Kennzahlenvergleich	37



PV-Anlage Dach Friedensstraße 12



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 Zablowski

Stadtrat Saalfeld/Saale

Oliver Grau

Stadtrat Saalfeld/Saale

1.3 Gesamtwirtschaftliche und regionale Rahmenbedingungen

Konjunkturelle Entwicklung

Die Prognosen für die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland im Jahr 2025 haben sich nicht bestätigt. Nach zwei Jahren des Rückgangs, stieg das BIP im Jahr 2025 um + 0,2 %. Das Wachstum ist vor allem auf die gestiegenen Konsumausgaben der privaten Haushalte und des Staates zurückzuführen.

Im Jahr 2025 blieb die durchschnittliche Jahresteuersatzrate wie im Jahr 2024 bei 2,2 %. Nach Mitteilung des Thüringer Landesamtes für Statistik stiegen die Verbraucherpreise im Jahr 2025 auf einen durchschnittlichen Index von 122,5 (Basis 2020 = 100). Die Preise für Heizöl und Kraftstoffe gingen um 3,1 % zurück. Der Bereich Strom, Gas und andere Brennstoffe sank um 8,4 %.

Die Prognosen führender Wirtschaftsinstitute und des Sachverständigenrats zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, der die Regierung berät, liegen für das Jahr 2026 auf niedrigem Niveau sehr nahe beieinander. So erwartet das Institut der deutschen Wirtschaft (IW) (Stand Januar 2026) angesichts der turbulenten globalen politischen Landschaft einen Anstieg des BIP der Weltwirtschaft um voraussichtlich 2,0 % und für Deutschland ein Wachstum von 0,9 %. Das IW geht ebenfalls Stand Januar 2026 für dieses Jahr von einer weiterhin stabilen Inflation von 2 % aus. Nach einigen Leitzinssenkungen wurde von Seiten der EZB von einer Zinspause ausgegangen.

Demografische Entwicklung

Die Bevölkerung in Deutschland ist im Jahr 2025 um 100.000 Personen gesunken (2024: + 100.000). So lebten zum Jahresende 2025 gut 83,5 Millionen Personen in Deutschland.

Am 30. September 2025 hatte Thüringen eine Bevölkerung von 2.083.311 Personen. Damit reduzierte sich nach vorläufigen Ergebnissen des Thüringer Landesamtes für Statistik die Bevölkerungszahl seit Jahresbeginn bis zum 30. September 2025 um 16.966 Personen bzw. um 0,8 %.

Der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung prognostiziert in seinem Jahresgutachten 2025/2026 im Januar 2026 ein Plus von 0,9 % für das laufende Jahr. Diese Prognose gründet auf erwarteten Impulsen für Bau- und Ausrüstungsinvestitionen infolge des Finanzpaketes des Bundes.

Das ifo Institut sieht Deutschland im demographischen und industriellen Strukturwandel. Für das Jahr 2026 wurde Anfang 2026 mit einem Wachstum von 0,8 % gerechnet.

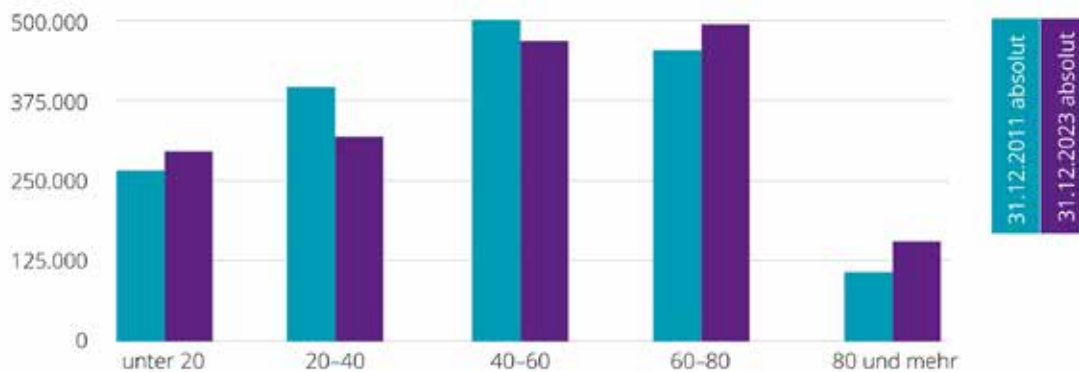
Nach dem Beginn des Irankrieges Ende Februar 2026 geht der Internationale Währungsfonds Mitte April 2026 für das laufende Jahr von einem globalen Konjunkturdämpfer aus. Durch gesperrte Seewege ist Europa betroffen. Steigende Energiepreise setzen die Konjunktur unter Druck, höhere Rohstoffpreise lassen Preise und Kosten steigen, führen zu Störungen von Lieferketten und Schmälerung der Kaufkraft. Insbesondere Deutschland mit seiner energieintensiven Wirtschaft und einer hohen Importrate an Rohstoffen ist davon betroffen. Die Dauer der kriegerischen Auseinandersetzungen, deren weitere Folgen sowie die Wirkung aktuell von der Bundesregierung ergriffener Maßnahmen sind bisher nicht abschätzbar.

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. Die Ergebnisse bestätigen den langfristigen Trend des Bevölkerungsrückgangs.

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 anteilig zurückgehen. Demgegenüber steht eine Zunahme der Bevölkerungsgruppe der 65-Jährigen und älteren

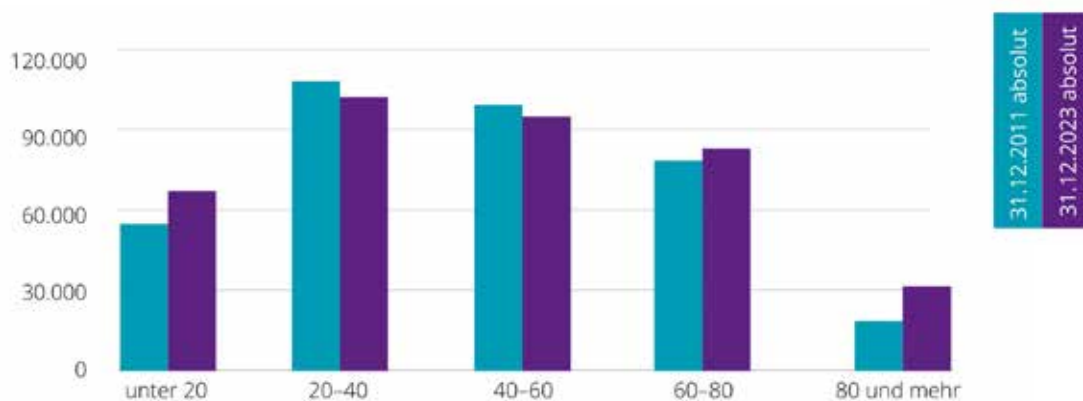
Mitbürger. Innerhalb Thüringens gibt es mit Blick auf die Altersstruktur erhebliche Unterschiede. Der ländliche Raum ist aufgrund der Entwicklungen in den letzten 15 Jahren bereits heute von einer stärkeren Überalterung betroffen als die drei großen Städte Erfurt, Jena und Weimar.

Altersstruktur ländlicher Raum 2011 zu 2023



Quelle: vtw/Daten und Fakten 2025

Altersstruktur Erfurt, Weimar und Jena 2011 zu 2023



Quelle: vtw/Daten und Fakten 2025

Eine alternde Bevölkerung bei gleichzeitigem Rückgang jüngerer und erwerbsfähiger Einwohner zeigt den Strukturwandel in weiten Teilen Thüringens besonders deutlich. Für die Wohnungswirtschaft ergeben sich daraus tiefgreifende Herausforderungen, denen mit regionalen Konzepten begegnet werden muss.

Im April 2026 hat das Thüringer Landesamt für Statistik mit der 4. regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung die zu erwartende Entwicklung fortgeschrieben. Die Ergebnisse weisen nunmehr für alle kreisfreien Städte und Landkreise negative Prognosen aus.

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 weniger 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 30.09.2025 98.855 Einwohner (30.09.2024: 100.432). Die Ergebnisse der 3. rBv weisen für den Landkreis Saalfeld-Rudolstadt im Zeitraum 2022 bis 2042 einen Rückgang der Bevölkerung um 17,7 % aus. Das ist im Vergleich der Landkreise Thüringens die ungünstigste Entwicklung.

Laut Thüringer Landesamt für Statistik hatte die Stadt Saalfeld/Saale am 30.06.2025 28.836 Einwohner (31.12.2024: 29.086). Davon sind Ende 2024 ca. 30 % 65 Jahre und älter. Das Durchschnittsalter beträgt 49,1 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 barrierefreie oder barrieregeduzierte Wohnungen, die mit dem Aufzug erreichbar sind, über einen Balkon und über ein entsprechendes infrastrukturelles Umfeld mit Ärzten, Versorgungseinrichtungen und Ähnlichem verfügen sollten, nach. Wohnbegleitende Serviceleistungen sind erforderlich und müssen bedarfsgerecht und finanziell leistbar das Produkt Wohnen ergänzen. Ungebremst sind Tendenzen zum Wegzug aus dem ländlichen Raum in die Städte zu verzeichnen. Das gilt insbesondere für Städte wie Saalfeld/Saale. Innerhalb der Städte wiederum bleiben Zentrumslagen begehrt.

Regionaler Arbeitsmarkt

In der Region des Jobcenters Saalfeld-Rudolstadt belief sich die sozialversicherungspflichtige Beschäftigung Ende Juni 2025 auf 33.418 Erwerbstätige (Ende Dezember 2024: 34.063). Die Arbeitslosenquote bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen im Geschäftsbereich betrug im Dezember 2025 6,3 % (Dezember 2024: 5,9 %).

Gebäude und Wohnungen

Die Wohnungsfortschreibung in Thüringen ergab für Ende 2024 einen Wohnungsbestand von 1.175.215 Wohnungen (einschließlich Wohnheime). Die Bestandsrechnung verzeichnete gegenüber Ende 2023 einen Zugang von 3.093 Wohnungen. Die durchschnittliche Wohnung in Thüringen hatte nach Mitteilung des Thüringer Landesamtes für Statistik eine Wohnfläche von 86,6 m². Rein rechnerisch kamen 1,8 Personen auf eine Wohnung (sog. durchschnittliche Belegungsdichte). Jedem Einwohner standen rechnerisch 2,3 Räume oder 48,4 m² Wohnfläche zur Verfügung.

Der Bestand an Wohngebäuden hat sich 2024 gegenüber dem Vorjahr auf 553.753 erhöht. 72,3 % der Wohngebäude waren Einfamilienhäuser, 12,0 % waren Zweifamilienhäuser. Auf den Geschosswohnungsbau (ohne Wohnheime) entfielen 15,7 %.

Ein Zugang an Wohnungen war in allen Wohnraumgrößen (einschließlich Küche) festzustellen. Den zahlenmäßig größten Zugang mit über 610 Wohnungen verzeichneten Wohnungen mit 3 Räumen. In Wohnungen mit 4 Räumen war eine Zunahme von 500 Wohnungen zu vermerken. Die Struktur des Wohnungsbestandes blieb seit der Gebäude- und Wohnungszählung 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 Gesamtbestandes aus.

Unter Berücksichtigung des Bevölkerungsstandes zum 31.12.2024 entfielen in Thüringen auf 1.000 Einwohner 560 Wohnungen, wobei es in den kreisfreien Städten 577 und in den Landkreisen 554 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 31.12.2025 238 Mitgliedsunternehmen organisiert, darunter 106 Bau- und Wohnungsgenossenschaften sowie 71 kommunale Wohnungsgesellschaften und Kommunen. Insgesamt bewirtschafteten die Mitgliedsunternehmen Ende 2025 rund 265.000 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.

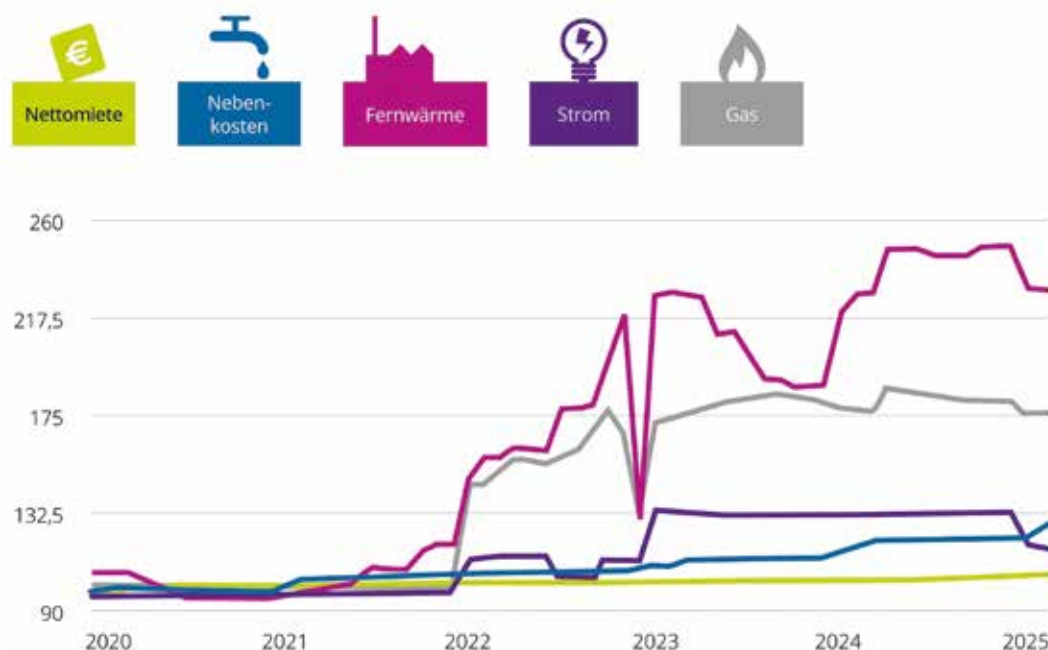
Trotz der schwierigen Rahmenbedingungen, insbesondere durch die anhaltend hohen Bau- und Energiekosten, investierten die Unternehmen des vtw im Jahr 2024 mit 500 Mio. Euro auf Vorjahresniveau (2023: 500 Mio. Euro).

Die Aufwendungen für Instandhaltung/Instandsetzung lagen im Jahr 2024 bei 246 Mio. Euro und damit rund 5 % über dem Vorjahr. Auch bei der Modernisierung ist erneut ein Anstieg um 9 % auf 206 Mio. Euro zu verzeichnen.

Die mittlere monatliche Sollmiete der in der Jahresstatistik des vtw erfassten Unternehmen lag im Jahr 2024 bei 5,27 Euro/m² (2023: 5,13 Euro/m²). Die Werte der einzelnen Unternehmen reichten von 4,14 Euro/m² in einem kleinen Unternehmen im ländlichen Raum bis 7,00 Euro/m² in einem Unternehmen in einer großen Stadt.

Im Jahr 2024 ist erneut ein deutlicher Anstieg der durchschnittlichen monatlichen Betriebs- und Heizkosten zu verzeichnen.

Entwicklung der Verbraucherpreisindizes für Thüringen (Basis 2020)



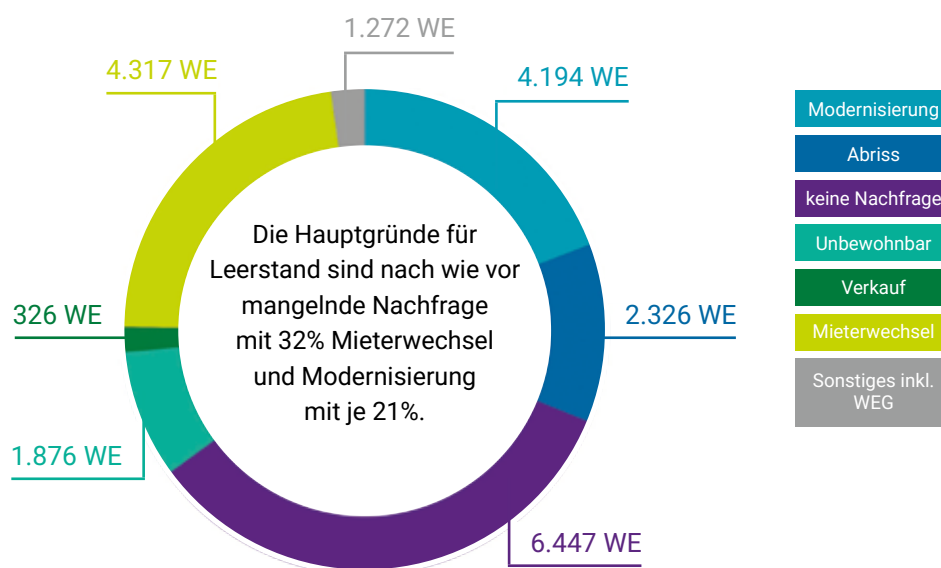
Quelle: vtw/Daten und Fakten 2025

Die Vermietungssituation der Thüringer Wohnungsunternehmen zeigte sich im Jahr 2024 weitestgehend stabil. Die Leerstandsquote blieb mit 7,8 % auf dem Niveau des Vorjahres. Auch in der regionalen Betrachtung gab es nur geringfügige Veränderungen: Im ländlichen Raum sank die Leerstandsquote leicht von 9,8 % auf 9,6 %. In den Städten Erfurt, Jena und Weimar erhöhte sie sich geringfügig auf 4,0 %. Diese weitgehend stabile Entwicklung unterstreicht die differenzierte Marktlage in Thüringen. Während in wachsenden Städten die Nachfrage hoch bleibt, stellen sich Unternehmen in ländlichen Regionen weiterhin den Herausforderungen eines strukturell bedingten Leerstandes.

Hauptgründe des Leerstandes sind nach wie vor mangelnde Nachfrage mit 32 %, Mieterwechsel und Modernisierung mit je 21 %. Rechnet man die wegen fehlender Nachfrage und bereits geplanten Abriss, meist wegen genau dieser fehlenden Nachfrage, zusammen, so stehen 44 % der Wohnungen allein aus diesen beiden Gründen leer.

Korrespondierend mit der Höhe der Leerstandsquoten entwickelten sich auch die Erlösschmälerungsquoten für Mieten und Umlagen.

Leerstandsgründe anteilig am Leerstand Thüringen gesamt



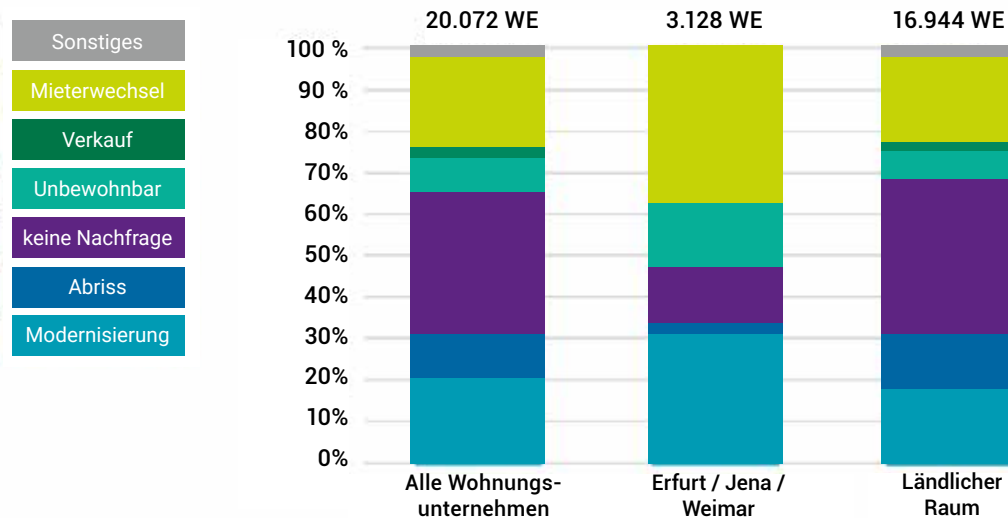
Quelle: vtw/Daten und Fakten 2025

Die Investitionen in den Bestand sind im Jahr 2024 erneut angestiegen. Der Median liegt bei 28,09 Euro/m² und damit 1,00 Euro über dem Wert aus 2023. Davon entfallen auf den Instandhaltungskostensatz 19,17 Euro/m². Der Schwellenwert für Investitionen in den Bestand liegt laut vtW-Päventionsmanagement bei 25,00 Euro/m² jährlich.

Die Eigenkapitalquoten der Mitgliedsunternehmen des vtW sind im Jahr 2024 gestiegen. Der Mittelwert betrug in 2024 66,9 % (2023: 63,6 %).

Die wirtschaftliche Basis der Mehrzahl der Wohnungsunternehmen ist nach wie vor stabil. Den Wohnungsunternehmen begegnen weiterhin schwierige Rahmenbedingungen: steigende Anforderungen und Kosten, anhaltender Handwerker- und Fachkräftemangel sowie in ländlichen Räumen weiter leicht steigender Leerstand. Die Miethöhen werden kontinuierlich überprüft, und sozial verantwortbar Anpassungen realisiert. Die Entwicklungen der durchschnittlichen Sollmieten eigener Wohnungen bestätigt diesen Ansatz.

Leerstandsgründe anteilig am Leerstand nach Region



Quelle: vtW/Daten und Fakten 2025

Gleichzeitig stiegen die Betriebs- und Heizkosten anteilig stärker als die Nettokaltmieten. Dies belastet die Mieterinnen und Mieter weiterhin erheblich. Die erreichten Kaltmieten sind nach wie vor nicht ausreichend, um auf dieser Basis die politischen Zielvorgaben zur Klimaneutralität des Gebäudebestandes bis 2045 umzusetzen.

In Teilbereichen hat sich die positive wirtschaftliche Entwicklung abgeschwächt, insbesondere bei Zins- und Kapitaldienstquoten. Die zuvor genutzte Niedrigzinsphase ermöglichte es,

Verschuldung abzubauen und neue Spielräume für Investitionen zu schaffen. Trotz eines grundsätzlich soliden Niveaus stehen den Unternehmen nun stark gestiegene Kosten und größere Unsicherheiten bei der zukünftigen Entwicklung gegenüber. Entscheidend bleibt, die wirtschaftliche Stabilität zu sichern. Dazu sind verlässliche Rahmenbedingungen erforderlich, insbesondere gezielte Förderung für Klimaschutz und Anpassungen in Bezug auf 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 2025 bewirtschaftet die Gesellschaft 2.545 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 142.197,96 m² und 72 Gewerbe mit einer Gewerbefläche von 10.440,96 m².

Weiterhin verfügt die Gesellschaft zum Jahresende 2025 über 1.346 Stellplätze und Garagen.

	Wohnungen	Wohnfläche in m ²
Bestand am 01.01.2025	2.543	141.985,76
Aufmaß		0,55
Balkonanbau		100,80
Umbau von Gemeinschaftsräumen in Wohnungen	2	110,85
Bestand am 31.12.2025	2.545	142.197,96

Der Gewerbebestand veränderte sich wie folgt:

	Gewerbe	Gewerbefläche in m ²
Bestand am 01.01.2025	72	10.372,00
Korrektur		71,67
Aufmaß		-2,71
Bestand am 31.12.2025	72	10.440,96

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	412
2-Raum-Wohnungen	977
3-Raum-Wohnungen	937
4-Raum-Wohnungen u. 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 536 Mietinteressenten geführt. Es wurden 747 Mietangebote erstellt und 530 Wohnungsbesichtigungen durchgeführt. Das entspricht ca. 3 Angeboten sowie ca. 2,1 Besichtigungen je Arbeitstag im Berichtsjahr. 115 Interessenten beendeten ihre Wohnungssuche, da sie entweder nicht mehr umziehen wollten (30), zu einem anderen Anbieter wechselten (81) oder Saalfeld verlassen haben (4).

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 (222) ab. Die Folgen des Krieges in der Ukraine hatten im Jahr 2025 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 %
2025	16 %	39 %	33 %	12 %

Wie im Vorjahr gibt es auch im Geschäftsjahr 2025 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 Wohnungsgrößen 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 %
2025	22 %	23 %	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 Berichtsjahr fragten 27 % aller Mietinteressenten diesen Stadtteil

als bevorzugten Wohnstandort nach. Tatsächlich kamen ca. 65 % der geschlossenen Mietverträge für Wohnungen in Gorndorf zustande.

Neuvermietung von Wohnungen

Im Jahr 2025 wurden 222 Wohnungsmietverträge abgeschlossen.

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

Neuvermietung von Wohnungen nach Anzahl der Räume				
Jahr	1-Raum	2-Raum	3-Raum	4-Raum + größer
2024	25 %	34 %	34 %	7 %
2025	25 %	40 %	28 %	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
2024	14 %	14 %	59 %	4 %	9 %	0 %
2025	12 %	14 %	65 %	3 %	6 %	0 %

Fast alle Interessenten benennen bei der Wohnungssuche den Wunsch nach einem Balkon. Für ältere Interessenten ist die barriere-reduzierte 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 PKW-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 PKW-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, Auszubildenden 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	8	4 %
21-40 Jahre	87	39 %
41-60 Jahre	54	24 %
ab 61 Jahre	58	26 %
ohne Angabe*	15	7 %
	222	100 %

* Im Wesentlichen Neuvermietung an einen Arbeitgeber für Weiterbildungsteilnehmer.

Die Vermietungsquote am Ende des Geschäftsjahres 2025 betrug 91,6 % (Vorjahr: 93,4 %) bezogen auf den Wohnungsbestand.

Im Berichtsjahr stehen 222 Neuvermietungen von Wohnungen 269 Beendigungen von Wohnraummietverhältnissen gegenüber. Somit beträgt die Wiedervermietungsquote 82,5 %.

Aktuelle Mieterstruktur

Die Gesellschaft kann eine langfristige Mieterbindung verzeichnen. Am 31.12.2025 betrug der Anteil der Wohnungsmietverträge mit einer Laufzeit von mindestens 10 Jahren im Verhältnis zu allen Mietverträgen der Gesellschaft 44 %, 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 31.12.2025 werden 135 (31.12.2024: 141) Mieter der Gesellschaft, davon ca. 60 % alleinstehende Männer, von 40 gerichtlich bestellten Betreuern (i.d.R. Berufsbetreuer oder Betreuungsvereine, vereinzelt Familienangehörige) aus den unterschiedlichsten Gründen heraus betreut. Dies entspricht fast 6 % aller Mietverhältnisse.

Leerstand von Wohnungen

Am 31.12.2025 stehen von 2.545 Wohnungen der Gesellschaft (31.12.2024: 2.543) 215 Wohnungen (31.12.2024: 169) leer, dies entspricht einer Leerstandsquote von 8,4 % (31.12.2024: 6,6 %). Sondereinfluss auf den Leerstand ist der abrissbedingte Leerzug der Objekte Am Lerchenbühl 22-26 und 28-32 mit 84 Wohnun-

gen im Wohngebiet Gorndorf, von denen am 31.12.2025 75 Wohnungen nicht mehr vermietet waren. Werden Bestand und Leerstand um diesen Sondereinfluss bereinigt, beträgt die Leerstandsquote 5,7 %.

Der Leerstand stellt sich zum 31.12.2025 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	184	11,8 %
Altsaalfeld	113	0	0,0 %
Beulwitz	104	13	12,5 %
Graba	28	0	0,0 %
	2.545	215	

Kündigungsgründe von Wohnungen

Die Kündigungsgründe der Mieter stellen sich wie folgt dar:

Kündigungsgründe (nach Häufigkeit absteigend)	Anzahl 2025	Anteil an Summe	Anzahl 2024	Anteil an Summe
Abriss	53	19,7 %	0	0,0 %
sonstige Gründe	49	18,2 %	41	17,4 %
Sterbefall	35	13,0 %	33	14,0 %
familiäre Gründe	32	11,9 %	45	19,1 %
Umzug ins Pflegeheim	25	9,3 %	28	11,9 %
Verkauf/Nutzungsänderung	16	5,9 %	31	13,2 %
Wohnung zu klein	16	5,9 %	3	1,3 %
Arbeitsplatzwechsel	11	4,1 %	10	4,3 %
Umzug wegen schlechtem Umfeld	8	3,0 %	2	0,9 %
fristlose Kündigung	7	2,6 %	16	6,8 %
Eigenheim	5	1,9 %	3	1,3 %
altersbedingter Umzug	3	1,1 %	7	3,0 %
altersbedingter Umzug innerhalb der WOBAG	3	1,1 %	6	2,6 %
Streit mit den Nachbarn	3	1,1 %	5	2,1 %
Wohnung zu groß	1	0,4 %	3	1,3 %
Modernisierung	1	0,4 %	1	0,4 %
Mietpreis zu hoch	1	0,4 %	1	0,4 %
Summe	269	100,0 %	235	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 66 Mietverhältnisse, dies entspricht einem Anteil von ca. 24,5 % 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. Das Jahr 2025 war außerdem geprägt vom bevorstehenden Abriss der zwei Gebäude Am Lerchenbühl 22-26 und 28-32. Hier wurden 53 Mietverhältnisse beendet, so dass am 31.12.2025 von insgesamt 84 Wohnungen 75 unbewohnt waren.

Im Berichtsjahr wurden außerdem 7 (Vorjahr 16) Wohnraummietverhältnisse von der Gesellschaft durch außerordentliche fristlose Kündigungen wegen nicht vertragsgemäßen Verhaltens (meist wegen Zahlungsverzugs) beendet.

Aus allen Beendigungen von Wohnraummietverhältnissen des Geschäftsjahres 2025 sind 64 (davon 43 aus den beiden Abriss-Objekten) neue Mietverhältnisse in anderen Wohnungen der Gesellschaft zustande gekommen.

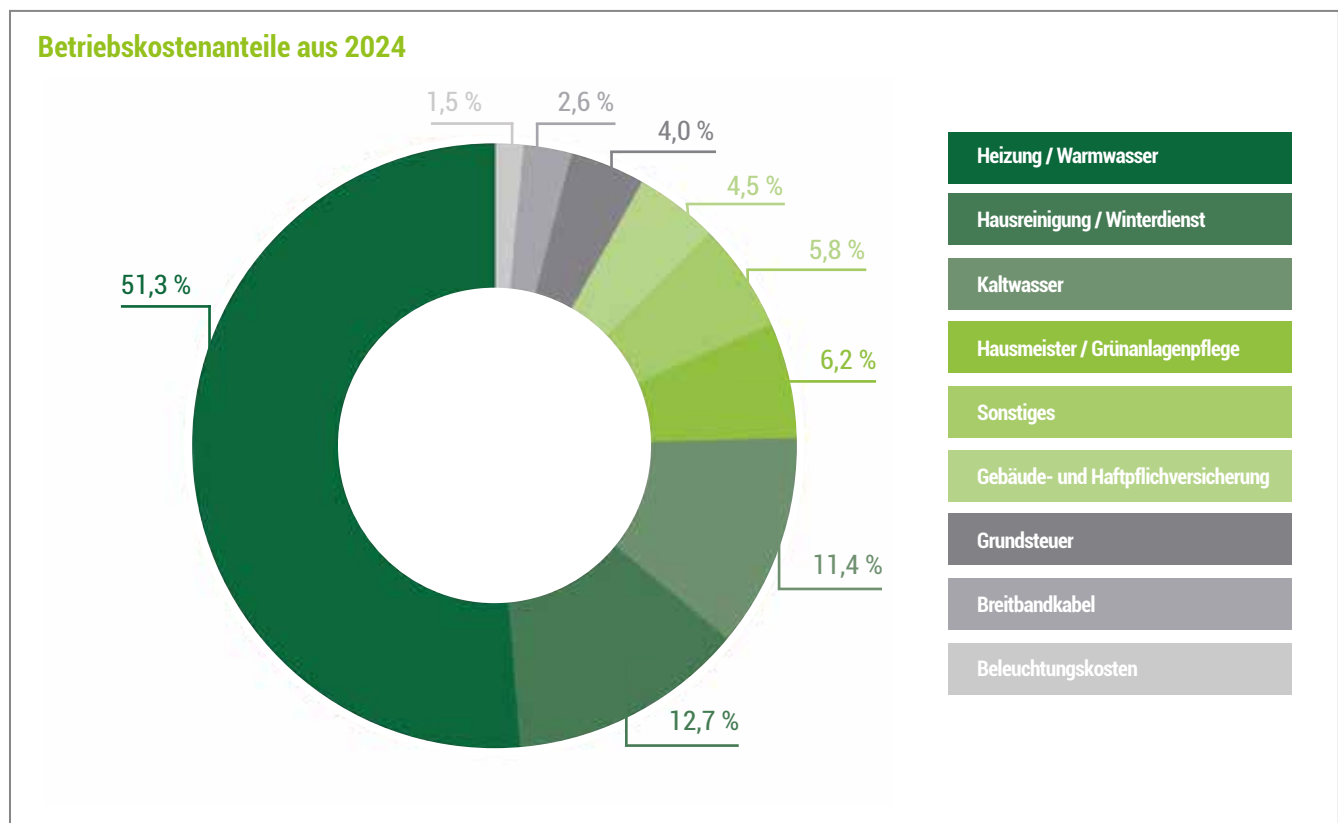
Gewerbe

Am 31.12.2025 bewirtschaftet die Gesellschaft 72 Gewerbe, von denen am Stichtag drei Einheiten leer sind. Zwei dieser Gewerbe stehen mangels Nachfrage leer, eines dieser Gewerbe ist ab März 2026 wieder vermietet.

Betriebskosten

Die umlagefähigen Betriebskosten des Jahres 2025 betragen monatlich 3,10 €/m² (2025: 2,97 €/m² und Monat). Die Steigerung ergibt sich insbesondere durch gestiegene Kosten für Trink- und Abwasser (ca. 60 %) sowie höhere witterungsbedingte Heizkosten.

Zur Vermeidung von Nachzahlungen werden die Vorauszahlungen der Mieter mit der Betriebskostenabrechnung angepasst. Die Betriebskosten des Abrechnungsjahres 2024 wurden analysiert und sind aus nachfolgendem Diagramm ersichtlich:



1.6 Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit

Die Sollmiete des Geschäftsjahres 2025 beträgt 10.713,7 T€ und ist im Vergleich zum Geschäftsjahr 2024 um 115,7 T€ gestiegen.

	2025 T€	2024 T€	Differenz T€
Sollmiete für Wohnungen	9.629,6	9.473,3	156,3
Sollmiete für Gewerbe	817,4	863,1	-45,7
Sollmiete für Garagen und Stellplätze	266,7	261,6	5,1
	10.713,7	10.598,0	115,7

Die Sollmietsteigerung ist hauptsächlich auf den Bereich der Wohnungen mit 156,3 T€ zurückzuführen und wird verursacht durch Mieterhöhungen im Bestand und bei Neuvermietungen bei ca. 74 % der Objekte. Dem gegenüber steht eine verringerte Sollmiete bei den Gewerben, die im Wesentlichen auf einer ge-

ringeren erzielbaren Miete bei Wiedervermietung einer großer gewerblichen Einheit beruht. Die für das Jahr 2025 zu verzeichnenden Erlösschmälerungen und Mietminderungen betragen 657,1 T€ (6,1 % der Sollmiete, Vorjahr: 6,3 %) und sind im Vergleich zum Vorjahr um 10,2 T€ gesunken.

	2025 T€	2024 T€	Differenz T€
Erlösschmälerungen bei Wohnungen	606,0	512,5	93,5
Erlösschmälerungen bei Gewerbe	11,0	123,5	-112,5
Erlösschmälerungen bei Garagen und Stellplätzen	22,3	24,4	-2,1
Mietminderungen	17,8	6,9	10,9
	657,1	667,3	-10,2

Dabei stehen gestiegenen Erlösschmälerungen bei Wohnungen gesunkene Erlösschmälerungen bei Gewerben gegenüber. Bei den Wohnungen sind in 47 Objekten die Erlösschmälerungen bzw. der Leerstand gestiegen und in 30 Objekten gesunken. Allein bei den im Jahr 2026 abzureißenden Objekten Am Lerchenbühl 22-26 und 28-30 sind die Erlösschmälerungen zum Vorjahr um 70,0 T€ gestiegen. Die zum Vorjahr gesunkenen Erlösschmälerungen bei den gewerblichen Einheiten resultieren im Wesentlichen auf die Wiedervermietung einer großen Einheit nach Leerstand wegen Sanierung.

Die Nettomiete, die sich aus Sollmiete abzüglich Erlösschmälerungen ergibt, hat sich gegenüber dem Vorjahr um 125,8 T€ erhöht und beträgt 10.056,6 T€.

Je m² Fläche und Monat beträgt die Sollmiete 5,85 € (Vorjahr: 5,80 €) und die Nettomiete 5,49 € (Vorjahr: 5,43 €).

Die Wohnungen der Gesellschaft lassen sich in folgende Preissegmente einteilen:

Preissegment	Anteil
bis 5,00 €	13,0 %
5,01 € bis 6,00 €	59,0 %
ab 6,01 €	28,0 %

Per 31.12.2025 belaufen sich die Forderungen aus Vermietung einschließlich Miet- und Räumungsklagen und Weiterberechnungen auf 77,0 T€ (Vorjahr: 66,3 T€). Im Geschäftsjahr 2025 wurden Forderungen in Höhe von 83,9 T€ (Vorjahr: 49,5 T€) ausgebucht, die bereits mit 59,8 T€ (Vorjahr: 25,8 T€) wertberichtigt waren. Die Forderungen sind zum 31.12.2025 in Höhe von 58,5 T€ (Vorjahr: 77,4 T€) wertberichtigt.

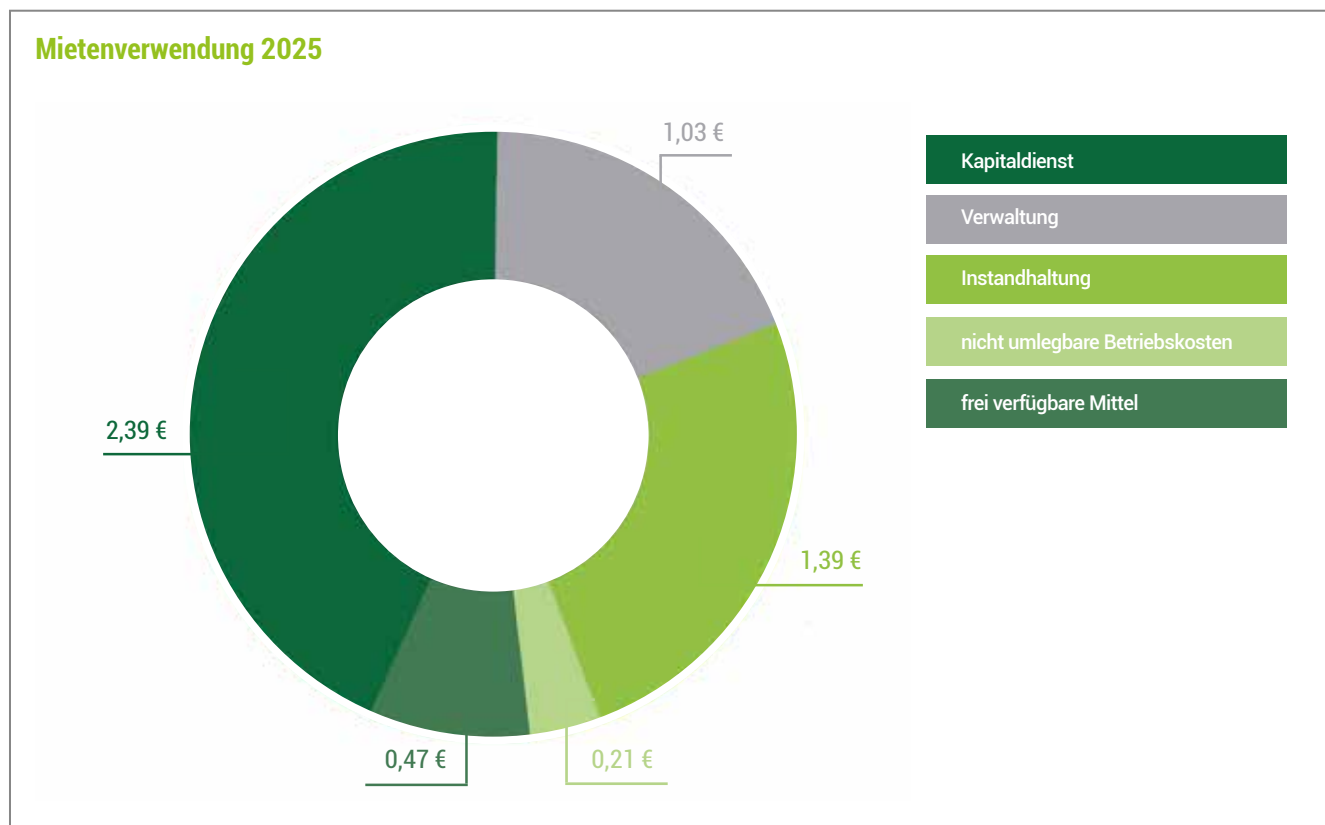
1.7 Mietenverwendung

Die nachfolgende Übersicht zeigt, wie die Nettomiete je m² und Monat der Geschäftsjahre 2024 und 2025 verwendet wurde

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

Mietenverwendung je m ² und Monat		2025		2024	
	Nettomiete	5,49 €		5,43 €	
Verwendung					
Kapitaldienst		2,39 €	43,5 %	2,43 €	44,8 %
Verwaltung		1,03 €	18,7 %	0,94 €	17,3 %
Instandhaltung		1,39 €	25,4 %	1,08 €	19,9 %
nicht umlegbare Betriebskosten		0,21 €	3,9 %	0,18 €	3,3 %
frei verfügbare Mittel		0,47 €	8,6 %	0,80 €	14,7 %

Für das Jahr 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.

Seit März 2026 verfügt die Gesellschaft für ihr Gesamtportfolio über einen Klimapfad, der durch ein wohnungswirtschaftliches Beratungsunternehmen erstellt wurde. Aufbauend auf der vorliegenden Investitionszyklusbetrachtung sowie der Energie- und CO₂-Bilanz sind damit die Schwerpunkte der energetischen Bestandsentwicklung und Dekarbonisierung bis auf Objektebene dokumentiert und geben der Gesellschaft Planungssicherheit. Die Bereitstellung klimaneutraler Fernwärme ist für die Umsetzung elementar. Ein Großteil des bisher gasversorgten Bestandes ist perspektivisch auf Wärmepumpenlösungen umzurüsten. Dafür liegen der Gesellschaft bereits sechs gebäudebezogene Sanierungsfahrpläne vor.

Die Stadt Saalfeld/Saale hat die Stelle eines Klimamanagers besetzt und die Erarbeitung einer Kommunalen Wärmeplanung durch ein externes Planungsbüro beauftragt. Ende Februar 2026 gab es eine erste Abstimmungsrunde mit allen zu beteiligenden örtlichen Akteuren.

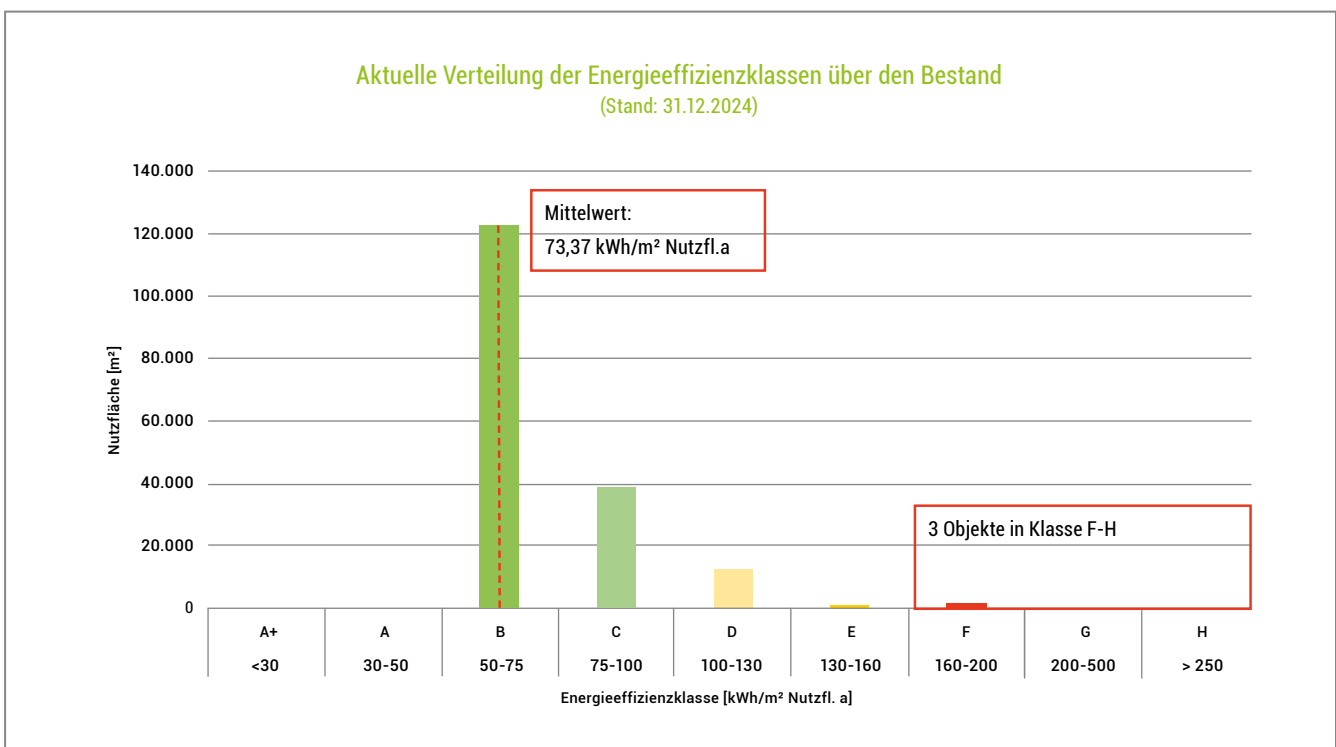
Die Kommunale Wärmeplanung soll bis zum 2. Halbjahr 2027 vorliegen.

Die Umsetzung politischer und gesetzgeberischer Entscheidungen im Gebäudebestand der Gesellschaft wird maßgeblich durch Kostenerfordernisse, Finanzierungsmöglichkeiten, Mieterhöhungspotenziale und 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 in der Stadt Saalfeld/Saale und in der Region sowie verantwortbaren Neubau an nachfragestarken Standorten im Kernstadtgebiet. Basierend auf diesen Rahmenbedingungen hat die Gesellschaft in 2025 die Investitionsplanung 2026 aufgestellt.



Quartiersplanung „Wohnen an den Safrangärten“ 1. Bauabschnitt Rainweg 46 und 48

In einem mehrjährigen Prozess hat die Gesellschaft Planungen zur Neubebauung eines in ihrem Eigentum befindlichen ca. 15.000 m² großen voll erschlossenen Areals im Gebiet des stark nachgefragten Wohngebietes Obere Stadt/Rainweg in Saalfeld/Saale 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 Planung hat die Gesellschaft einen ersten Bauabschnitt zur Errichtung von 2 Gebäuden mit jeweils 8 Wohnungen aufgegriffen und im Jahr 2023 eine Baugenehmigung erlangt. 2025 wurde die Planung für diese beiden Wohngebäude zur Ausführungsplanung qualifiziert. Um Entscheidungsreife zur Umsetzung dieses ersten Abschnittes zu erzielen, beauftragte die Gesellschaft in 2025 weitere Planungsleistungen bis zur Vergabereife. Zum Erhalt von Kostensicherheit wurde im Zeitraum Juli/August 2025 die Ausschreibungen für die ersten acht maßgeblichsten Gewerke des ersten Bauabschnittes durchgeführt. Im September 2025 lagen vergabereife Unterlagen sowie eine fortgeschriebene Kostenberechnung für nachfolgenden Projektinhalt vor:

- Errichtung von 2 voll unterkellerten Mehrfamilienhäusern mit je 8 Wohnungen
- je Gebäude entstehen vier 3-Raum-Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 75 m² und 83 m² sowie vier 4-Raum-Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 90 m² und 98 m²
- attraktive Grundrisslösungen, z.T. offene Wohnbereiche, Balkone bzw. Freisitze an den Erdgeschosswohnungen, Bäder mit Wanne und Dusche, separater Hauswirtschaftsraum in jeder Wohnung, attraktive Materialauswahl für den Innenausbau
- alle Wohnungen sowie deren Zugänglichkeit sind barrierefrei gestaltet, je Gebäude wird ein Aufzug eingebaut
- die Gebäude werden im KfW-Effizienzhausstandard 55 errichtet, die Wärmeversorgung erfolgt über Wärmepumpen unterstützt von Dach-Photovoltaik-Anlagen mit integrierten Stromspeichern
- attraktive und unter ökologischen Aspekten geplante Freiraumgestaltung mit hoher Durchgrünung des Grundstücks, Regenwasserversickerung und -speicherung
- Errichtung eines Fahrradhauses mit wohnungsbezogenen Elektrolademöglichkeiten
- Errichtung von 16 PKW-Stellplätzen



Die Investitionsentscheidung im 2. Halbjahr 2026 wurde maßgeblich durch fehlende bundespolitische Entscheidungen zur Neuausrichtung der Förderung energieeffizienten Neubaus behindert. Erst in der zweiten Dezemberhälfte 2025 konnte die Gesellschaft einen KfW-Förderantrag stellen sowie die Gesamtfinanzierung finalisiert vorbereiten. Mitte Januar 2026 lag die Finanzierungszusage vor.

Die Gesellschaft wird die Investition in Höhe von 6.500 T€ mit Darlehen in Höhe von 4.000 T€ (davon 1.600 T€ KfW-Darlehen und 2.400 T€ Kapitalmarktdarlehen) sowie 2.500 T€ Eigenmitteln finanzieren.

Die Gesellschaft erteilte Ende Januar 2026 Aufträge an die ersten 8 Bauwerke in einem Umfang von ca. 3.335 T€. Nach detaillierten Beratungen mit allen Versorgungsträgern und Abstimmung umfangreicher sonstiger öffentlicher Belange erfolg-

te der Baubeginn am 26.02.2026. Nach Baugrubenaushub und Umsetzung aller Auflagen wie bodenarchäologische Begleitung, Delaborierungsuntersuchungen und Baugrundabnahme konnte Anfang April 2026 die Grundsteinlegung vor dem Betongang auf der bewehrten Bodenplatte des ersten Gebäudes stattfinden.

Beide Gebäude werden zur Sicherung eines effizienten Bauablaufs mit einem nur geringen zeitlichen Versatz von ca. 2 Wochen errichtet. Es ist ein planmäßiger Baufortschritt zu verzeichnen. Im September 2026 sollen beide Rohbauten fertiggestellt sein. Die Gesamtfertigstellung ist für August 2027 eingeordnet.

Parallel zur Bauausführung werden derzeit weitere Gewerke des Innenausbaus zur Ausschreibung und Vergabe vorbereitet. Die Ausführungsplanung der Freianlagen befindet sich in der finalen Phase.



Errichtung des Kellergeschoßes im ersten Haus

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 an den 3-Raum-Wohnungen ausgestattet. Die 2-Raum-Wohnungen im Gebäude verfügten bisher über keinen Balkon. Zur Verbesserung der Wohnqualität und Aufwertung der kleineren Wohnungen 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 2025 die Montage der neuen Balkone. Diese wurden als Aluminium-Stahlkonstruktion in moderner Optik und einer vergrößerten Nutzfläche errichtet.

Die Brüstungen aller Balkone erhielten vollflächig Photovoltaik-Module. Der produzierte Solarstrom wird in den Wohnungstromkreis der jeweiligen Wohnung eingespeist und steht den Mietern zum direkten Verbrauch kostenfrei zur Verfügung. Damit leistet die Gesellschaft aktiv einen Beitrag für Nachhaltigkeit und Klimaschutz. 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 881 T€.



Albert-Schweitzer-Straße 2-14

Neubau Parkplatz Obere Straße 6-10

In Ergänzung der im Jahr 2024 vollendeten Sanierungsmaßnahmen am innerstädtischen Wohn- und Geschäftshaus Obere Straße 6-10 vollzog die Gesellschaft ab Mai 2025 die Neugestaltung der im rückwärtigen Grundstücksareal befindlichen Außenanlagen, PKW-Stellplätzen und deren Zufahrt aus dem öffentlichen Straßenraum. Zu Beginn der Umgestaltung im Quartier errichtete die Stadtwerke Saalfeld GmbH eine neue, leistungsfähige Trafostation, um die Energiebereitstellung für innerstädtische Objekte im Umfeld abzusichern und zukünftig weitere Leistungsanforderungen erfüllen zu können.



Parkplatz Obere Straße 6-10

Im Auftrag der Gesellschaft entstanden im Anschluss 22 PKW-Stellplätze. Vier davon erhielten eine Vorrichtung zur Montage von E-Ladesäulen. Ebenso neu gebaut wurde eine befestigte Zufahrt in das Areal, die gleichzeitig grundstücksübergreifend als Rettungsweg der Feuerwehr für das Innenstadtquartier fungiert. Die Bauarbeiten wurden im Juni 2025 beendet. Im Herbst 2025 erfolgte die Pflanzung von Gehölzen und die Neugestaltung der Grünflächen.

Die Gesellschaft investierte in diese Maßnahme 212 T€.

Sonstige Investitionen

Als weitere Investitionen der Gesellschaft in 2025 wurden realisiert:

- 2. Bauabschnitt Klimatisierung der Geschäftsräume der Gesellschaft, Friedensstraße 12 (49 T€)
- Weiterführung denkmalgerechte Gartengestaltung im Hospiz, Kleiststraße 1 (46 T€)
- Errichtung einer Photovoltaik-Anlage auf dem Dach der Geschäftsstelle der Gesellschaft sowie eines integrierten Stromspeichers, Friedensstraße 12 (53 T€)
- weitere Investitionen in Wohngebäude, Gewerbe und Freianlagen (121 T€)



2025 gestalteter Gartenbereich

Instandhaltung / Instandsetzung

Die Gesamtkosten für Instandhaltung/Instandsetzung im Geschäftsjahr 2025 betragen 2.187 T€.

Davon betreffen 375 T€ Leistungen zur Strangsanierung in der Stauffenbergstraße 72-84. Die Erstsanierung 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. Die Arbeiten fanden im Zeitraum Mai und Juni 2025 statt. Im Jahr 2026 werden die Arbeiten in weiteren 30 Wohnungen des Gebäudes fortgeführt.

Die Schwerpunkte des Mitteleinsatzes in Höhe von ca. 1.812 T€ waren:

- Kleininstandsetzung von Wohnungen zur Sicherung der Wiedervermietung nach Mieterwechsel, insbesondere in den Gewerken Maler, Bodenleger und haustechnische Installationen
- baualters- und energieeffizienz bedingter Ersatz von Wärmeenergiezeugern und Anlagen zur Warmwasserbereitung sowie weiteren haustechnischen Installationen
- Umstellung einer Wärmeenergiezeugung 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-Müntzer-Straße 4-6 und 8-10 sowie Albert-Schweitzer-Straße 2-14
- Erneuerung von Fassadenanstrichen Am Bernhardsgraben 34-38 und 42-46 und Am Mittleren Boden 17-19
- Erneuerungen an Aufzugsanlagen
- sonstige bauliche Aufwendungen zur Bestandserhaltung (Außenanlagen, Arbeiten an Elektroinstallationen, Baumpflegemaßnahmen)



Grobstraße 44-46, Wärmepumpe



Grobstraße 44-46, Einbau einer Gashybridheizung

Mit einer monatlichen Kostenkontrolle und umfangreichen inhaltlichen Analysen wird das Instandhaltungs-budget der Gesellschaft gesteuert.

Dabei ist die Überwachung der zeitnahen Auftragserledigung durch die beauftragten Firmen als wichtiger Aspekt der Mieterzufriedenheit ein ständiger Arbeitsschwerpunkt.

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 Instandhaltungs-gewerke wirkt unter diesen Rahmenbedingungen stabilisierend. Durch den Einsatz eines eigenen Hausmeisters mit entsprechender Fachqualifikation im Bereich der Heizungs- und Sanitärinstallation können Problemlagen für Kleinreparaturen zu einem erheblichen Umfang abgedeckt werden.

Die Folgen der klimapolitischen Ziele der Bundesregierung, insbesondere ihre technische und wirtschaftliche Umsetzbarkeit sowie die gesetzlich vorgegebenen Zeiträume wirken auf Instandhaltungsentscheidungen der Gesellschaft unverändert deutlich.

1.9 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.

Anfang April 2026 begann der Abriss der Objekte Am Lerchenbühl 22-26 und 28-32 mit 84 Wohnungen im Wohngebiet Gorndorf. Für den Abriss erhält die Gesellschaft Abrissfördermittel, die die entstehenden Kosten zu einem großen Teil decken.



1.10 Betriebliche Organisation

Die Gesellschaft beschäftigt am 31.12.2025 eine Geschäftsführerin, 23 Angestellte, 2 Auszubildende und 9 Hausmeister. Die 23 Angestellten (Vorjahr: 23) entsprechen einer Stellenanzahl von 21,64 Stellen (Vorjahr: 21,12).

Zusätzlich sind in der Gesellschaft am 31.12.2025 7 Arbeitnehmer (31.12.2024: 8) geringfügig für Concierge- und andere Dienstleistungen beschäftigt.

Die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit der Mitarbeiter (ohne Auszubildende, geringfügig Beschäftigte) beträgt ca. 13 Jahre und das durchschnittliche Alter ca. 48 Jahre. Von den am 31.12.2025 42 Beschäftigten sind ca. 57 % Frauen.

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

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 2025 wurden insgesamt 99 Mieter geehrt. Davon galt es acht 60-jährige Jubiläen und sechs 55-jährige Jubiläen zu würdigen.



Spendenübergabe an den Verein Freunde des Bergfried e.V.

2 Lage der Gesellschaft

2.1 Geschäftsergebnis

Das Geschäftsjahr 2025 war für die Gesellschaft erfolgreich. Die Gesellschaft weist einen Jahresüberschuss von 1.728,8 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 104,3 % (Vorjahr 104,4 %).

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

Vermögenssteuer	31.12.2025		31.12.2024		Veränderungen	
	T€	%	T€	%	T€	%
Langfristiges Vermögen	80.646,5	89,3	82.452,1	90,0	-1.805,6	-2,2
Sonstige mittel- und kurzfristige Aktiva	9.692,4	10,7	9.180,8	10,0	511,6	5,6
Bilanzsumme	90.338,9	100,0	91.632,9	100,0	-1.294,0	-1,4

Kapitalstruktur	31.12.2025		31.12.2024		Veränderungen	
	T€	%	T€	%	T€	%
Eigenkapital	57.537,9	63,7	55.809,1	60,9	1.728,8	3,1
Langfristiges Fremdkapital	25.831,7	28,6	29.237,1	31,9	-3.405,4	-11,6
Sonstige mittel- und kurzfristige Passiva	6.969,3	7,7	6.586,7	7,2	382,6	5,8
Bilanzsumme	90.338,9	100,0	91.632,9	100,0	-1.294,0	-1,4

Das langfristige Vermögen wird im Wesentlichen durch Investitionen in das Anlagevermögen (1.831,0 T€) und Zuschreibungen (157,6 T€) reduziert um planmäßige Abschreibungen (3.482,5 T€) beeinflusst. Hinzu kommt die Abnahme des Bausparguthabens (273,4 T€) durch Inanspruchnahme.

Das langfristige Fremdkapital vermindert sich aufgrund planmäßiger Tilgungen (3.891,2 T€). Dem gegenüber stehen die Neuvaluierungen des Geschäftsjahres 2025 (492,7 T€).

Im Vergleich zum Vorjahr ist die Bilanzsumme um 1.294,0 T€ gesunken.

2.3 Ertragslage

Das Betriebsergebnis unter Berücksichtigung von Zinsaufwendungen hat sich gegenüber dem Vorjahr um 650,2 T€ verringert. Gründe sind im Wesentlichen gestiegene Aufwendungen (751,1 T€) für Instandhaltung, sonstige betriebliche Aufwendungen, Personal und planmäßige Abschreibungen. Dem gegenüber stehen höhere Umsatzerlöse (144,9 T€) und ein gesunkener Zinsaufwand (75,0 T€).

Im Zins- und Beteiligungsergebnis sind Beteiligungserträge von 135,2 T€ (Vorjahr: 208,0 T€) und Zinserträge von 51,6 T€ (Vorjahr: 61,0 T€) enthalten.

Das neutrale Ergebnis des Geschäftsjahres 2025 wird insbesondere durch Zuschreibungen nach § 253 Abs. 5 Satz 1 HGB von 157,6 T€ (Vorjahr: 643,5 T€) geprägt.

Das Jahresergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

	2025 T€	2024 T€	Veränderung T€
Betriebsergebnis unter Berücksichtigung von Zinsaufwendungen	1.538,2	2.188,4	-650,2
Zins- und Beteiligungsergebnis	186,8	269,0	-82,2
neutrales Ergebnis	55,8	561,7	-505,9
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-52,0	-161,0	109,0
Jahresergebnis	1.728,8	2.858,1	-1.129,3

2.4 Finanzlage

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

	2025 T€	2024 T€
Jahresergebnis	1.728,8	2.858,1
+/- Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	3.324,9	2.788,3
+/- Zu-/Abnahme der Rückstellungen	-3,1	5,2
+/- Gewinn/Verlust aus Abgängen von Anlagevermögen	23,9	2,4
Cashflow	5.074,5	5.654,0
+/- Veränderung der kurzfristigen Aktiva und Passiva	33,8	-1.001,0
+ Zinsaufwendungen	484,4	559,7
- Zinserträge	-51,6	-61,0
- Sonstige Beteiligungserträge	-135,2	-208,0
+ Ertragsteueraufwand	52,0	161,0
- Ertragsteuerzahlungen	-145,7	-614,6
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	5.312,2	4.490,1
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-1.504,4	-1.570,2
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-3.594,4	-3.834,2
Veränderung des Finanzmittelbestandes	213,4	-914,3
Finanzmittelbestand zum 01.01. (ohne Bausparguthaben)	3.445,8	4.360,1
Finanzmittelbestand zum 31.12. (ohne Bausparguthaben)	3.659,2	3.445,8

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit reichte im Geschäftsjahr 2025 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.

Wohnungswirtschaftliche Darstellung des Cashflows aus der laufenden Geschäftstätigkeit:

	2025 T€	2024 T€
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	5.312,2	4.490,1
- Gezahlte Zinsen	-469,3	-543,2
- Planmäßige Tilgungen für Objektfinanzierungsmittel	-3.891,2	-3.888,2
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Annuität für Objektfinanzierungsmittel	951,7	58,7

Dem liquiden Vermögen standen am Bilanzstichtag folgende Zahlungsverpflichtungen gegenüber:

	31.12.2025 T€	31.12.2024 T€
Liquides Vermögen	3.659,2	3.445,8
Kurzfristige Schulden	-1.538,1	-1.418,7
Barliquidität (Liquidität 1. Grades)	2.121,1	2.027,1
Kurzfristig liquidierbares Vermögen	611,2	567,2
Überdeckung (Liquidität 2. Grades)	2.732,3	2.594,3

3 Ausblick

Allgemeines

Deutschland steht unter dem Einfluss enormer globaler Risiken und Veränderungen mit tiefgreifenden politischen sowie volkswirtschaftlichen Auswirkungen. Der Krieg Russlands gegen die Ukraine seit Februar 2022 und der Krieg der USA und Israels gegen den Iran seit wenigen Wochen zeigen die Energieabhängigkeit Deutschlands, deren Auswirkungen auf die Wirtschaft sowie die umfassenden Kostenfolgen.

Die Europäische Union verfolgt das Ziel, bis 2050 klimaneutral zu werden. Aktuell gilt als Zwischenziel eine Senkung der Treibhausgase um 90 % bis 2040. Deutschland strebt die Klimaneutralität bereits bis 2045 an. Treibhausgasemissionen sollen durch Energieeffizienz und erneuerbare Energien weitgehend vermieden und unvermeidbare Emissionen sollen ausgeglichen werden. Als Schlüsselfaktoren auf diesem Weg sind politisch der Ausbau erneuerbarer Energien, die Wasserstoffnutzung und Gebäudesanierungen definiert.

Von diesen Rahmenbedingungen ist die Immobilienbranche mit ihrem Wirtschafts- und Sozialgut Wohnen durch ihren hohen Energiebedarf bei Bau, technischer Unterhaltung und Bewirtschaftung der Bestände in besonderem Maße betroffen. Die EU-Gebäuderichtlinie (EPBD) ist dabei das zentrale Handlungsinstrument der EU, das geplante Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG) die nationale Grundlage.

Massive Unsicherheiten für die inhaltliche und finanzielle Umsetzung der ambitionierten Ziele zur Erreichung der Klimaneutralität haben insbesondere aus Kostengründen die Immobilienbranche sowie die Bauwirtschaft und das Handwerk in den letzten drei Jahren nahezu gelähmt.

Seit der Landtagswahl in Thüringen im Herbst 2024 und der Bundestagswahl Anfang 2025 verzeichnete die institutionelle Wohnungswirtschaft bisher keine geeigneten politischen Aktivitäten, um die europäischen und nationalen Klimaziele verantwortbar umsetzen zu können. Die Wirkung und Ausgestaltung der im Februar 2026 durch die Koalition der Regierungsparteien in Deutschland vorgestellten Eckpunkte zum geplanten GModG bleibt abzuwarten, ebenso die zugesicherte Finanzierung einer entsprechenden Förderung bis 2029.



Cordula Wiegand,
Geschäftsführerin

Auch wenn Deutschland wie angekündigt bis zum 01.07.2026 die bisherige Gesetzgebung im Gebäudeenergiebereich novellieren wird, verbleibt letztlich die Verantwortung zur Erreichung der Klimaneutralität bei den Gebäudeeigentümern. Aus heutiger Kenntnis können zukünftige Entwicklungen nur „auf Sicht“ bewertet werden und stehen im untrennbaren Zusammenhang mit den Strategien der vorgelagerten Energieversorger.

Das Wirtschaftsgut von Wohnungsunternehmen ist immobil. Die regionalen demographischen Rahmenbedingungen sind ebenfalls maßgebliche Grundlage für zukünftige Entwicklungen. Im April 2026 veröffentlichte das Thüringer Landesamt für Statistik die 4. regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung. Sie weist für den Landkreis Saalfeld-Rudolstadt im Zeitraum 2024 bis 2045 einen Bevölkerungsrückgang um 22,4 % aus. Innerhalb Thüringens ist dies die ungünstigste Entwicklung. Die Kommunalpolitik und alle Institutionen der kommunalen Daseinsvorsorge müssen ihre Strategien daran ausrichten.

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 hat die Gesellschaft 2026 einen Klimapfad zur Erreichung der Klimaneutralität ihrer Bestände erstellen lassen. Darüber hinaus verfügt die Gesellschaft über eine objektbezogene Lebenszyklusplanung. In Kombination mit dem Stadtentwicklungskonzept „Saalfeld 2035“ und der in Erstellung befindlichen Kommunalen Wärmeplanung für die Stadt Saalfeld/Saale liegen der Gesellschaft verlässliche Planungsgrundlagen für zukünftige Investitionen vor. Neben der Anpassung des Bestandes an quantitative und qualitative Erfordernisse bleibt punktueller Neubau auf eigenen Grundstücken an nachfragestarken Standorten im Bereich der Kernstadt strategisch ebenfalls im Fokus.

Im Februar 2026 hat die Gesellschaft im Rainweg mit dem Neubau von 2 energieeffizienten Mehrfamilienhäusern mit je 8 barrierefreien Wohnungen begonnen. Die Fertigstellung ist für August 2027 geplant.

Zur Abfederung demographischer Entwicklungen und Erhalt lebenswerter Stadtquartiere muss die Gesellschaft weiterhin den Abriss von Wohngebäuden planen. Im März 2026 wurden 84 Wohnungen im Stadtteil Gorndorf stillgelegt. Deren Abriss hat im April 2026 begonnen. Die Gesellschaft erhält dafür Fördermittel des Bundes und des Landes Thüringen.

Die Gesellschaft verfügt im eigenen Bestand über Anlagen der Bereiche Solarthermie und Photovoltaik sowie über zwei Wärmepumpen und ein Blockheizkraftwerk. Auf dem Dach der Geschäftsstelle der Gesellschaft wurde in 2025 eine PV-Anlage zur Eigennutzung des erzeugten Stromes in Betrieb genommen. Mit der Erstellung mehrerer objektbezogener Sanierungsfahrpläne zur Errichtung weiterer Anlagen für erneuerbare Energienutzung in 2025 kann die Gesellschaft perspektivisch sicher planen. Die objekt- und quartiersbezogene Ausweitung von Elektromobilität für PKW und Fahrräder ist in der Investitionsplanung und Bestandsentwicklung ebenso verankert.

Die Gesellschaft hat die CO₂-Bilanz für ihren Gebäudebestand für das Jahr 2024 fortgeschrieben. Die langjährigen Aktivitäten einer an Energieeffizienz und nachhaltigem Bauen orientierten Investitionstätigkeit spiegelt sich in den positiven Kennzahlen dieser Bilanz.

Die in den letzten Jahren getätigten Investitionen der WGS-Wärmegeellschaft mbH Saalfeld zur effizienteren Erzeugung und Verteilung der Nah- und Fernwärme unterstützen diese Entwicklungen maßgeblich. Die Gesellschaft koordiniert ihr Handeln auf dem Weg zu klimaneutralen Beständen eng mit der Stadtwerke Saalfeld GmbH und der Saalfelder Energienetze GmbH.

In Zusammenarbeit mit der Stadtwerke Saalfeld GmbH hat die Gesellschaft in ihren Objekten eine 100 %ige vollelektronische Geräteausstattung zur Verbrauchsmessung, digitalen Abrechnung sowie Umsetzung von Informationserfordernissen etabliert. Weitere Schritte der Gebäudekonnektivität sind damit maßvoll planbar.

Im Bereich der Kleinstandhaltung setzt die Gesellschaft 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.

In 2024 hat die Gesellschaft einen Vertrag über die Errichtung und Modernisierung von Breitbandinfrastruktur und das Angebot von entsprechenden Diensten mit einem überregional tätigen Marktakteur abgeschlossen. Bis Ende 2028 ist die Errichtung einer zukunftsfähigen Glasfaserinfrastruktur und der vollständige Anschluss der Mieteinheiten der Gesellschaft vereinbart. Ende 2026 werden bereits ca. eintausend Wohnungen der Gesellschaft über diese hoch leistungsfähigen Angebote verfügen können.

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 Bildungs-, 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 aktiv in die Erhaltung und Steigerung der Attraktivität der Saalfelder Innenstadt ein. Dabei gilt es insbesondere, ansprechende Angebote für Einzelhandelsflächen aufrechtzuerhalten.

Das Mietpreinsniveau der Stadt Saalfeld/Saale ist stabil und situationsbezogen flexibel für die sich verändernden Rahmenbedingungen. Die Stadt Saalfeld/Saale verfügt seit März 2026 über einen neuen Mietspiegel. Die Mieten der Gesellschaft sind marktgerecht. Mieterhöhungspotenziale werden sozialverträglich genutzt. Um die Aufgaben der Zukunft realisieren zu können, sind Mieterhöhungen weiterhin erforderlich.

Die Gesellschaft bietet Menschen unterschiedlicher Nationalitäten und sozialer Herkunft sowie Geflüchteten ein Zuhause und übernimmt damit verantwortungsvoll humanitäre Aufgaben. Die Gesellschaft ist dem Landkreis Saalfeld-Rudolstadt, der Stadt Saalfeld/Saale und dem Jobcenter in Saalfeld/Saale ein verlässlicher Partner. Auswirkungen auf die sozial ausgewogene und bezahlbare Wohnraumversorgung sind nicht zu verzeichnen.

Regional ist die Gesellschaft fest in weitere bestehende Netzwerke eingebettet und stetig ein fairer und verlässlicher Partner für Behörden und die Sozialwirtschaft. Als maßgeblicher Akteur am Saalfelder Wohnungsmarkt sorgt die Gesellschaft für Stabilität beim Thema Wohnen. Sie ist dabei vom Zusammenwirken der Saalfelder Stadtgesellschaft und den von Landes- und Bundespolitik vorgegeben Rahmenbedingungen angewiesen.

Mit dem Unternehmenskonzept und der 5-Jahresplanung 2026 bis 2030 und dem Erfolgs- und Finanzplan 2026 hat die Gesellschaft ihre Planungen konkretisiert sowie den aktuellen und zu erwartenden Entwicklungen angepasst.

Die finanzielle Situation der Gesellschaft ist geordnet und der Kapaldienst rückläufig. Mit Testat vom 03.07.2025 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 2025 hat die Gesellschaft ihre bestehende Nachhaltigkeitsstrategie fortgeschrieben und in einem ESG-Bericht veröffentlicht.

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 2026



Cordula Wiegand
Geschäftsführerin

4 Auszug aus dem Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2025

4.1 Bilanz zum 31. Dezember 2025

AKTIVA		Geschäftsjahr €	Vorjahr €
A	Anlagevermögen		
I.	Immaterielle Vermögensgegenstände	34.747,67	22.748,93
	1. Grundstücke mit Wohnbauten	70.461.962,46	72.474.635,47
	2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.685.853,09	7.614.035,81
	3. Grundstücke ohne Bauten	725.940,09	734.661,49
	4. Technische Anlagen und Maschinen	53.262,67	0,00
	5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	186.484,85	196.976,01
	6. Anlagen im Bau	0,00	26.229,85
	7. Bauvorbereitungskosten	706.451,25	326.930,46
		79.819.954,41	81.373.469,09
	Anteile an verbundenen Unternehmen	39.880,77	39.880,77
		79.894.582,85	81.436.098,79
B	Umlaufvermögen		
	1. Unfertige Leistungen	5.431.253,93	5.226.392,21
	2. Andere Vorräte	15.127,20	16.657,57
		5.446.381,13	5.243.049,78
	1. Forderungen aus Vermietung	77.034,39	66.338,42
	2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	110.939,71	56.987,34
	3. Forderungen gegen Gesellschafter	112.790,15	70.571,30
	4. Sonstige Vermögensgegenstände	249.124,56	265.613,02
		549.888,81	459.510,08
	1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	3.659.212,67	3.445.776,80
	2. Bausparguthaben	742.639,73	1.016.013,06
		4.401.852,40	4.461.789,86
		10.398.122,34	10.164.349,72
C	Rechnungsabgrenzungsposten		
	1. Geldbeschaffungskosten	9.234,27	0,00
	2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	36.938,46	32.460,17
		46.172,73	32.460,17
		90.338.877,92	91.632.908,68

PASSIVA		Geschäftsjahr €	Vorjahr €
A	Eigenkapital		
	I. Gezeichnetes Kapital	3.400.000,00	3.400.000,00
	II. Kapitalrücklage	1.460.457,01	1.460.457,01
	III. Gewinnrücklagen		
	1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	18.621.757,05	18.621.757,05
	2. Satzungsmäßige Rücklage	3.747.924,79	3.747.924,79
	3. Andere Gewinnrücklagen	28.578.996,95	25.720.928,09
		50.948.678,79	48.090.609,93
	IV. Bilanzgewinn	1.728.750,03	2.858.068,86
		57.537.885,83	55.809.135,80
B	Rückstellungen		
	1. Rückstellungen für Pensionen	109.416,00	116.446,00
	2. Sonstige Rückstellungen	356.867,69	350.748,77
		466.283,69	467.194,77
C	Verbindlichkeiten		
	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	25.734.715,20	29.134.978,31
	2. Erhaltene Anzahlungen	5.450.389,04	5.167.890,76
	3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
	a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	29.724,63	24.810,37
	b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	646.036,02	560.454,07
	4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	258.428,02	280.369,74
	5. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	328,02	298,42
	6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern € 38.543,39 (Vorjahr € 15.954,25) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 0,00 (Vorjahr € 0,00)	40.824,79	23.655,12
		32.160.445,72	35.192.456,79
D	Rechnungsabgrenzungsposten	174.262,68	164.121,32
		90.338.877,92	91.632.908,68

4.2 Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2025

		Geschäftsjahr €	Vorjahr €
1.	Umsatzerlöse		
	a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	15.315.112,42	14.264.863,50
	b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	276.050,03	257.031,20
		15.591.162,45	14.521.894,70
2.	Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	204.861,72	951.211,12
3.	Andere aktivierte Eigenleistungen	68.930,74	65.328,07
4.	Sonstige betriebliche Erträge	288.891,04	772.156,96
5.	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
	a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	7.763.338,32	6.917.459,95
	b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	11.933,05	11.198,27
		7.775.271,37	6.928.658,22
6.	Personalaufwand		
	a) Löhne und Gehälter	1.829.778,53	1.798.971,82
	b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung € 14.675,38 (Vorjahr € 15.479,24)	408.705,20	370.471,08
		2.238.483,73	2.169.442,90
7.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	3.482.517,34	3.431.748,74
8.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	575.140,94	465.470,73
9.	Erträge aus Beteiligungen davon aus verbundenen Unternehmen € 135.200,00 (Vorjahr € 208.000,00)	135.200,00	208.000,00
10.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	51.604,20	60.969,66
11.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Abzinsung € 2.184,00 (Vorjahr € 2.221,00)	484.391,78	559.683,61
12.	Steuern vom Einkommen und Ertrag	51.995,57	161.011,92
13.	Ergebnis nach Steuern	1.732.849,42	2.863.544,39
14.	Sonstige Steuern	4.099,39	5.475,53
15.	Jahresüberschuss	1.728.750,03	2.858.068,86

4.3 Kennzahlenvergleich

	2024	2025	Branche *) 2024
1. Bestandsdaten	31.12	31.12	
Wohnungen	2.543	2.545	
Gewerbe	72	72	
Stellplätze und Garagen	1.346	1.346	
	m²	m²	
Wohnfläche	141.986	142.198	
Gewerbefläche	10.372	10.441	
2. Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit	%	%	%
Durchschnittliche monatliche Sollmiete	5,80	5,85	5,33
Durchschnittliche monatliche Wohnungssollmiete	5,56	5,65	5,25
Durchschnittliche monatliche Betriebskosten	2,97	3,10	2,54
3. Vermietungssituation	€/m²	€/m²	€/m²
Fluktuationsrate	9,2	10,6	9,1
Verhältnis Neuvermietungen zu Kündigungen	98,3	82,5	96,9
Erlösschmälerungen betreffend Mieten und Umlagen	5,7	5,3	5,8
Erlösschmälerungen Wohnungssollmiete	5,4	6,3	-
Leerstandsquote bei Wohnungen	6,6	8,4	8,2
4. Instandhaltung und Investitionen	€/m²	€/m²	€/m²
Instandhaltungskostensatz	13,00	16,72	16,91
aktivierte Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwendungen	21,90	25,30	18,87
Investitionen in den Bestand (inkl. Neubau)	22,70	27,66	-
5. Produktivität und Kosten	€/VE	€/VE	€/VE
Verwaltungskostensatz	613	671	475
	€/m²	€/m²	€/m²
EBITDA	39,99	35,40	31,51
6. Rentabilitätskennzahlen	%	%	%
Verhältnis Zinsaufwand/Nettokaltmiete	5,6	4,8	4,5
Kapitaldienst/Nettokaltmiete	44,8	43,5	34,0
Eigenkapitalrentabilität	5,4	3,1	3,2
	Faktor	Faktor	Faktor
Mietenmultiplikator	8,1	7,8	7,4
7. Vermögens- und Finanzierungskennziffern	%	%	%
Eigenkapitalquote	60,9	63,7	58,2
	€/m²	€/m²	€/m²
Restbuchwerte der Grundstücke und Gebäude	526	512	444
Objektverschuldung	191	169	172
Cashflow je m ²	37,10	33,24	27,32
	Jahre	Jahre	Jahre
Dynamischer Verschuldungsgrad	4,7	4,6	5,7

*) Betriebsvergleich vrw., 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