

Wohnungsbaugesellschaft
der Stadt Salzwedel mbH

Gesellschafterversammlung am 04.12.2025

Beschluss 1/04.12.2025

Feststellung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2024

Die Gesellschafterversammlung beschließt die Feststellung des Jahresabschlusses (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang) zum 31. Dezember 2024.

Die Gesellschafterversammlung bestätigt die Bilanz zum 31. Dezember 2024 mit einer Bilanzsumme von EUR 74.644.793,40.

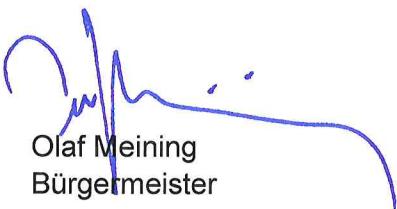
Begründung:

Der Jahresabschluss und der Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis 31.12.2024 wurden durch die DOMUS Steuerberatungs-AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hannover, geprüft.

Der Jahresabschluss einschließlich Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024 wurde durch den Abschlussprüfer mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Der Bericht des Abschlussprüfers vom 03.09.2025 sowie der Bericht des Aufsichtsrates vom 02.10.2025 zum Jahresabschluss 2024 wurden durch die Gesellschafterversammlung beraten.

Salzwedel, den 04.12.2025



Olaf Meining
Bürgermeister



Torsten Weimert
Aufsichtsratsvorsitzender

Wohnungsbaugesellschaft
der Stadt Salzwedel mbH

Gesellschafterversammlung am 04.12.2025

Beschluss 2/04.12.2025

Beschluss zum Jahresüberschuss 2024

Die Gewinn- und Verlustrechnung 2024 weist einen Jahresüberschuss in Höhe von EUR 625.824,99 aus. Unter Berücksichtigung des Gewinnvortrages in Höhe von EUR 3.644.759,73 ergibt sich ein Bilanzgewinn in Höhe von EUR 4.270.584,72.

Die Gesellschafterversammlung beschließt, vom Bilanzgewinn EUR 250.000,00 an die Gesellschafterin auszuschütten und den Restbetrag in Höhe von EUR 4.020.584,72 auf neue Rechnung vorzutragen.

Salzwedel, den 04.12.2025



Olaf Meining
Bürgermeister



Torsten Weimert
Aufsichtsratsvorsitzender

Wohnungsbaugesellschaft
der Stadt Salzwedel mbH

Gesellschafterversammlung am 04.12.2025

Beschluss 3/04.12.2025

Entlastung des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2024

Die Gesellschafterversammlung beschließt unter Berücksichtigung des Prüfungsberichtes der DOMUS Steuerberatungs-AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hannover, die Entlastung des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2024.

Salzwedel, den 04.12.2025



Olaf Meining
Bürgermeister



Torsten Weimert
Aufsichtsratsvorsitzender

Wohnungsbaugesellschaft
der Stadt Salzwedel mbH

Gesellschafterversammlung am 04.12.2025

Beschluss 4/04.12.2025

Entlastung des Geschäftsführers für das Geschäftsjahr 2024

Die Gesellschafterversammlung beschließt unter Berücksichtigung des Prüfungsberichtes der DOMUS Steuerberatungs-AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hannover, die Entlastung des Geschäftsführers für das Geschäftsjahr 2024.

Salzwedel, den 04.12.2025



Olaf Meining
Bürgermeister



Torsten Weimert
Aufsichtsratsvorsitzender

F. WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS

- 73 Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir mit Datum vom 3. September 2025 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

„BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Salzwedel mbH, Salzwedel

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Salzwedel mbH - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2024 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Salzwedel mbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigelegte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2024 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 und
- vermittelt der beigelegte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung des gesetzlichen Vertreters und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmens-tätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmens-tätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmens-tätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegen-stehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsgrundlagen vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen.“

Den vorstehenden Bericht erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen.

Hannover, den 3. September 2025

DOMUS Steuerberatungs-AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Niederlassung Hannover



Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Salzwedel mbH

Lagebericht

Geschäftsjahr 2024

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen des Unternehmens.....	1
2. Wirtschaftsbericht.....	1
2.1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen	1
2.2. Darstellung des Geschäftsverlaufes.....	3
2.3. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.....	6
2.3.1. Vermögenslage und Kapitalstruktur	6
2.3.2. Finanzlage	8
2.3.3. Ertragslage	9
2.3.4. Wirtschaftliche und finanzielle Kennziffern.....	11
2.3.5. Vorschlag zur Ergebnisverwendung	11
3. Personal	12
4. Nachtragsbericht	12
5. Prognosebericht	13
6. Nachhaltigkeitsbericht	15
7. Chancen- und Risikobericht.....	17

1. Grundlagen des Unternehmens

Die Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Salzwedel mbH hat ihren Sitz in der Hansestadt Salzwedel. Nach den Kriterien der Größenmerkmale des § 267 HGB in der Fassung vom 28.02.2025 handelt es sich um eine kleine Kapitalgesellschaft.

Das gesamte Anlagevermögen ist am Unternehmenssitz in Salzwedel konzentriert. Zweck der Gesellschaft ist vorrangig eine gesicherte und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung von breiten Schichten der Bevölkerung (gemeinnütziger Zweck).

Die Gesellschaft errichtet, betreut, bewirtschaftet und verwaltet Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen. Sie kann alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen, Grundstücke erwerben, belasten und veräußern sowie Erbbaurechte ausgeben, Läden und Gewerbeneubauten, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen bereitstellen.

Die Gesellschaft darf auch sonstige Geschäfte betreiben, sofern diese dem Gesellschaftszweck mittelbar oder unmittelbar dienlich sind.

Die Preisbildung für die Überlassung von Mietwohnungen und die Veräußerung von Wohngebäuden soll angemessen sein, d.h. eine Kostendeckung einschließlich angemessener Verzinsung des Eigenkapitals sowie die Bildung ausreichender Rücklagen unter Berücksichtigung einer Gesamtrentabilität des Unternehmens ermöglichen.

2. Wirtschaftsbericht

2.1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung Deutschlands ist nach wie vor von einer Krise geprägt und stagniert. In den Industrieunternehmen und deren Zulieferbetrieben besteht ein Mangel an Aufträgen. Zusätzlich werden die Unternehmen u. a. durch hohe Energiepreise und Produktionskosten belastet. Daraus resultieren eine Ausweitung der Kurzarbeit sowie Entlassungen – trotz des bestehenden Fachkräftemangels. Die Unternehmen verlieren damit ihre Innovationskraft und Wettbewerbsfähigkeit.¹

Die preisbereinigte gesamtwirtschaftliche Bruttowertschöpfung erfuhr im Jahr 2024 einen Rückgang um 0,4 %. Eine differenzierte Betrachtung der einzelnen Wirtschaftsbereiche offenbart eine divergierende Entwicklung. Das verarbeitende Gewerbe (-3,0 %) und das Baugewerbe (-3,8 %) waren von diesem Rückgang besonders stark betroffen, wobei insbesondere der Maschinenbau und die Automobilindustrie eine reduzierte Produktionsleistung aufweisen. Zudem führten hohe Baukosten und Zinsen zu einem Rückgang des Wohnungsbaus. Demgegenüber steht eine positive Entwicklung im Tiefbaubereich. Die Dienstleistungsbereiche zeigen insgesamt eine positive Entwicklung (+0,8 %).²

¹ GdW (2025): Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2024/2025, S. 1.

² Statistisches Bundesamt DESTATIS (2025), https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressekonferenzen/2025/bip2024/pm-bip.pdf?__blob=publicationFile, abgerufen am 31.01.2025

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft verzeichnete im Jahr 2024 eine Steigerung ihrer Bruttowertschöpfung um 1,0 %. Damit betrug ihr Anteil an der Bruttowertschöpfung 9,9 %. Diese moderate Entwicklung ist in der Wohnungswirtschaft typisch, da sie nur geringen Schwankungen unterliegt. Infolgedessen kommt der Wohnungswirtschaft eine stabilisierende Funktion für die Gesamtwirtschaft zu.³

Die Verbraucherpreise in Deutschland haben sich im Jahressdurchschnitt 2024 um 2,2 % gegenüber 2023 erhöht. Laut dem Statistischen Bundesamt (Destatis) ist die Inflationsrate damit im Vergleich zu den Vorjahren (2023: +5,9 %, 2022: +6,9 %, 2021: +3,1 %) deutlich gesunken. Zum Jahresende hin hat sich die Inflationsrate wieder verstärkt und lag im Dezember 2024 bei 2,6 % (im Vergleich zum Vorjahresmonat). Insgesamt wurden Energieprodukte im Jahr 2024 um 3,2 % günstiger als im Vorjahr. In den vergangenen Jahren war hier teilweise ein signifikanter Anstieg zu beobachten (2023: +5,3 %, 2022: +29,7 %). Unter den Haushaltsenergieprodukten ist im Jahressdurchschnitt 2024 insgesamt eine Änderung von -3,1 % zu verzeichnen. Allerdings verteuerte sich der Preis für Fernwärme um 27,1 %.⁴

Im Jahr 2024 belief sich die Inflationsrate in Sachsen-Anhalt auf 2,5 %. Damit wurde der Vorjahreswert von 6,0 % signifikant unterschritten. Trotz des herausfordernden wirtschaftlichen Umfelds erreichte die Zahl der Erwerbstätigen in Deutschland im Jahr 2024 einen neuen Höchststand seit der Wiedervereinigung. Demnach stieg die jahressdurchschnittliche Zahl der Erwerbstätigen nach vorläufigen Berechnungen um 0,2 %. Damit setzt sich der seit 2006 zu beobachtender Anstieg der Erwerbstätigen – mit Ausnahme des durch die COVID-Pandemie geprägten Jahres 2020 – trotz der aktuellen demografischen Entwicklung fort. Denn dadurch kommt es zum verstärkten Ausscheiden der geburtenstarken Jahrgänge aus dem Erwerbsleben. Diese Entwicklung konnte aufgrund der Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte und der gestiegenen Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung kompensiert werden.⁵

Im Gegensatz zum gesamten Bundesgebiet entwickelte sich die Erwerbstätigkeit in Sachsen-Anhalt mit -0,4 % (2023: -0,3 %) weiterhin rückläufig. Diese Entwicklung ist auf den Rückgang der sozialversicherungspflichtig und selbständig beschäftigten Personen zurückzuführen. Insgesamt konnten lediglich die Dienstleistungsbereiche ein Wachstum von 0,1 % verzeichnen.⁶

Die demografische Entwicklung in Sachsen-Anhalt stellt nach wie vor eine große Herausforderung für die Landespolitik dar. Bereits in den vergangenen Jahren – seit dem Jahr 2022 – waren bei den Geburtenzahlen Tiefstände zu verzeichnen. Im Jahr 2024 ist nun ein neuer Tiefstand der Geburten zu beobachten. Der erwartete Rückgang gegenüber dem Vorjahr beträgt 8,5 %.⁷

³ GdW (2025): Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2024/2025, S. 4.

⁴ Statistisches Bundesamt DESTATIS (2025), https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2025/01/PD25_020_611.html, abgerufen am 24.01.2025

⁵ Statistisches Bundesamt DESTATIS (2025): https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2025/01/PD25_001_13321.html, abgerufen am 07.02.2025

⁶ Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (2025), https://statistik.sachsen-anhalt.de/fileadmin/Bibliothek/Landesamter/StaLa/startseite/Daten_und_Veroeffentlichungen/Pressemitteilungen/2025/a_Januar/019-Erwerbst%C3%A4tigkeit_2024-WB.pdf, abgerufen am 13.02.2025

⁷ Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (2025), [Pressemitteilung vom 14.01.2024, Geburtenschätzung 2024: 12 400 Kinder lebend geboren](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/12_400_Kinder_lebend_geboren.html), abgerufen am 14.02.2025

Auch in den kommenden Jahren muss in Sachsen-Anhalt von einem Bevölkerungsrückgang ausgegangen werden. Dadurch steigen die Leerstände. Generell herrscht in vielen Regionen Sachsen-Anhalts ein Überangebot an Wohnungen. Während in den 2000er Jahren durch massiven Abriss der Wohnungsbestand reduziert und der Leerstand abgebaut werden konnte, findet Rückbau momentan eher punktuell und verhalten statt.

Notwendig ist insgesamt eine Fokussierung auf eine nachhaltige Entwicklung insbesondere des ländlichen Raums und eine Einbindung aller Akteure. Hier sind verlässliche und dauerhafte Fördermittelstrukturen gefragt, um die Attraktivität der Mittel- und Oberzentren als Wohnstandort zu steigern und dadurch letztlich überall gleichwertige Lebensverhältnisse zu gewährleisten. Darüber hinaus ist eine aufgabenadäquate Finanzausstattung der Kommunen oder Verzicht auf eine kommunale Kofinanzierung der Städtebau- und Wohnungsbauförderung erforderlich. Insbesondere in strukturschwachen Regionen, wie der westlichen Altmark, sind die Städte in der Regel nicht in der Lage, beispielsweise die Fördermittel aus dem Stadtumbau-Programm („Wachstum und nachhaltige Erneuerung“) mitzufinanzieren.

Angesichts der bis 2045 angestrebten Klimaneutralität des Gebäudesektors und der vor uns liegenden „zweiten Sanierungswelle“ bedarf es praxisnaher Instrumente für die sozialverträgliche Umsetzung energetischer Sanierungen. Zu optimieren sind v. a. Fördermöglichkeiten für eine Kombination von energetischen und altersgerechten Sanierungen sowie für die Marktentwicklung serieller Sanierungskonzepte. Ohne eine hinreichende Förderkulisse wird die Dekarbonisierung der Wärmeerzeugung in und für Wohngebäude nur mit erheblichen Mietsteigerungen finanziert sein, mit dramatischen Folgen, insbesondere für einkommensschwächere Haushalte.

2.2. Darstellung des Geschäftsverlaufes

Im Geschäftsjahr 2024 ist die Entwicklung des Unternehmens auf der Grundlage der Wirtschafts- und Finanzplanung erwartungsgemäß positiv verlaufen. Die wirtschaftliche Lage des Unternehmens ist weiterhin stabil.

Das wirtschaftliche Umfeld der Gesellschaft (Hansestadt Salzwedel) ist nach wie vor durch das Geburtendefizit geprägt. Die Bevölkerungszahl insgesamt ist in 2024 um 167 Personen auf 22.964 Einwohner gesunken.⁸ Darüber hinaus prägt der demographische Wandel maßgeblich das wirtschaftliche Umfeld.

Das Unternehmen hat sich auf diese Entwicklung eingestellt. In Umsetzung des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes 2020, zwischenzeitlich fortgeschrieben auf ISEK 2035+, wurden in den zurückliegenden Jahren 36 Wohnungen in der Uelzener Straße sowie 418 Wohnungen im Wohngebiet Arendseer Straße (davon in 2023 zuletzt 24 Wohnungen in der Lindenallee 21-27) abgerissen bzw. zurückgebaut. Für die Jahre 2025 und 2027 ist der weitere Rückbau von 48 marktfernen Wohnungen in der Hansestraße 31-35 sowie 25-29 geplant.

Eine Vielzahl von Altbauwohnhäusern wurde grundlegend instandgesetzt und modernisiert. Gerade in den letzten Jahren wurde wesentliches Augenmerk daraufgelegt, auch diese Häuser barrierearm zu gestalten. So wurden Aufzüge und bodengleiche Duschen eingebaut

⁸ Statistisches Landesamt: <https://statistik.sachsen-anhalt.de/themen/bevoelkerung-mikrozensus-freiwillige-haushaltserhebungen/bevoelkerung/tabellen-bevoelkerungsstand#c403752>, abgerufen am 24.06.2025

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024

und weitestgehend auf Schwellen verzichtet. Auch bei den Zugängen zu den Balkonen wurde der Höhenunterschied auf ein Minimum beschränkt. Der Altbaubestand trägt damit maßgeblich zur Steigerung des durchschnittlichen Mietniveaus bei.

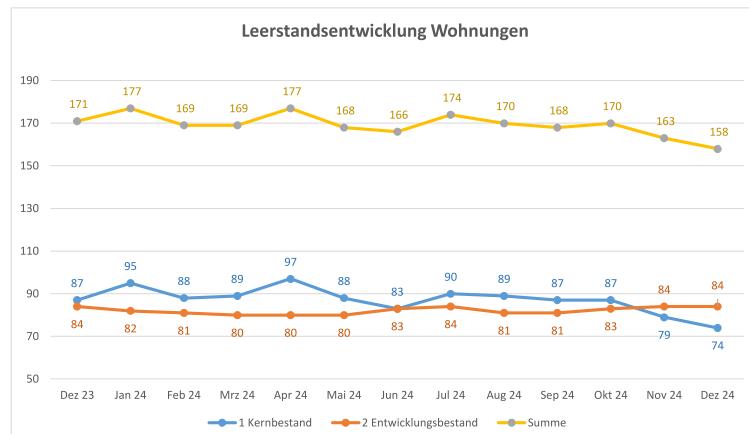
Darüber hinaus wurden in den Gebieten des komplexen Wohnungsbaus umfangreiche Baumaßnahmen ausgeführt, um die langfristig im Bestand verbleibenden Wohnungen aufzuwerten (Abbau von Barrieren, Wärmedämm- und Modernisierungsmaßnahmen, etc.).

Besonderes Augenmerk wurde im Geschäftsjahr 2024 (wie auch im Vorjahr) auf die nachhaltige Instandsetzung/Modernisierung von leerstehenden Wohnungen gelegt. Hier konnten insbesondere zusätzliche Zielgruppen als Neukunden mit höherer Zahlungsbereitschaft und -fähigkeit akquiriert werden. Der Mangel an Auftragskapazitäten lokaler Handwerksfirmen bremst jedoch die zeitnahe Modernisierung leerstehender Wohnungen weiterhin aus.

Die Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Salzwedel mbH verfügt per 31.12.2024 über einen Bestand von 2.320 eigenen Mietwohnungen (Vorjahr: 2.320).

	WE	Wohnfläche (m ²)	GE	GA	Stellplätze
Bestand am 31.12.2023	2.320	130.367	9	86	835
Zugang durch					
Neubau					
Um- und Ausbau					
Kauf / Zuordnung				3	
Abgang durch					
Korrektur					
Verkauf					
Zusammenlegung					
Abriss					
Bestand am 31.12.2024	2.320	130.367	9	89	835

Per 31.12.2024 standen 158 Wohnungen leer. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 6,8 % (Vorjahr: 171 Wohnungen = 7,4 %).



Im modernisierten Kernbestand (2.122 WE) ist ein Leerstandsabbau von 4,1 % auf 3,5 % (74 WE) zu verzeichnen.

Im investitionsbedürftigen v. a. für den Teilrückbau vorgesehenen Entwicklungsbestand (198 WE) stagnierte der Leerstand bei 84 Wohnungen mit rd. 42 %.

Im Zuge fortschreitender Projektentwicklungen (Anpassung der Ausstattungsqualität innerhalb der Mietwohnungen sowie Rückbau- und Modernisierungsmaßnahmen) ist vorgesehen,

einerseits den Folgen der sinkenden Nachfrage aufgrund von Bevölkerungsrückgang entgegenzuwirken, und andererseits den veränderten Marktanforderungen aus demographischem Wandel gerecht zu werden.

Im Geschäftsjahr 2024 wurden 236 Wohnungen (Vorjahr: 253 WE) gekündigt. Das entspricht einer gesunkenen Fluktuationsquote von 10,2 % (Vorjahr: 10,9 %). Im gleichen Zeitraum wurden jedoch 254 Mietverhältnisse (Vorjahr: 221 WE) neu abgeschlossen, so dass eine Vermietungsanschlussquote von 107,6 % erreicht wurde. Dies ist maßgeblich auf den Abschluss der Projektentwicklungen in der Mittelstraße 14 und der Lindenallee 21-27 zurückzuführen.

Neben dem eigenen Bestand verwaltete das Unternehmen im Jahr 2024 lediglich noch eine Wohnung und einen Stellplatz für die Gesellschafterin. Im Berichtsjahr wurde im Eigenbestand eine durchschnittliche Sollmiete von 4,89 EUR/m² Wohnfläche erzielt (im Vj. 4,80 EUR/m²). Der Anstieg ist insbesondere auf die Erhöhung der Mieten bei Neuvermietung der Wohnungen sowie Mieterhöhungen nach § 559 BGB (Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen) zurückzuführen.

Mit Auslaufen des Festpreises für die Fernwärme zum 31.12.2023 sind Kostensteigerungen von ca. 20% für rd. 1.800 Wohnungen eingetreten. Mit Wirkung ab 01.01.2024 hatte der Gesetzgeber die in 2023 eingeführte Wärmepreisbremse abgeschafft. Darüber hinaus wurde der Umsatzsteuersatz für Fernwärme und Gas ab 01.04.24 wieder auf 19% erhöht. Im Ergebnis dessen sind die Heizkosten im Gesamtbestand 2024 höher als in den Vorjahren ausgefallen. Darüber hinaus hat sich in 2024 ganzjährig aufwandswirksam die zum 01.11.2023 erfolgte externe Vergabe der infrastrukturellen Dienstleistungen (Garten- und Außenanlagenpflege, Treppenhauseinigung, Winterdienst) für große Teile des Bestandes ausgewirkt. Dem wurde mit entsprechenden Vorauszahlungsanpassungen bereits ab Januar 2024 begegnet.

Für Werterhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Wohnungsbestand wurden 2024 insgesamt TEUR 3.393 (Vj. TEUR 5.675) aufgewandt, davon entfallen TEUR 772 (Vj: TEUR 703) auf laufende Instandhaltungen (inkl. Schadenersatz), TEUR 1.863 (Vj: TEUR 1.721) auf Instandsetzungsarbeiten, TEUR 727 (Vj. TEUR 2.960 zzgl. Abbruchkosten TEUR 249) auf bestandserhöhende Investitionen sowie TEUR 31 (Vj. TEUR 42) auf Versicherungsschäden. Den Schwerpunkt der Bautätigkeit bildeten neben dem Abschluss der Aufwertung des Gebäudes Lindenallee 21-27 auch umfangreiche Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen in den Gebieten des komplexen Wohnungsbaus (u.a. Steigleitungen, Zählerplätze Elt., Sprechanlagen in der Straße der Opfer des Faschismus 9-23).

Darüber hinaus wurden diverse Wohnungen zur Herstellung der Vermietbarkeit grundhaft instandgesetzt und modernisiert.

Im Geschäftsjahr 2024 wurden Fördermittel in Höhe von TEUR 353 vereinnahmt, insbesondere für den Aufzugsanbau Friedensring 5-8 TEUR 320, für den künftigen Rückbau in der Hansestraße 25-35 TEUR 9 sowie für in den Vorjahren realisierte Rückbaumaßnahmen in der Lindenallee 13-19 TEUR 24. Im Übrigen wurden die Baumaßnahmen aus Eigenmitteln finanziert.

2.3. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

2.3.1. Vermögenslage und Kapitalstruktur

	31.12.2024			31.12.2023			Veränderungen TEUR
	gesamt TEUR	%	davon kurzfristig TEUR	gesamt TEUR	%	davon kurzfristig TEUR	
Anlagevermögen							
Immaterielle Vermögensgegenstände	14	0,0	-	14	0,0	-	1
Sachanlagen	60.385	80,9	-	61.884	83,1	-	1.499
Finanzanlagen	800	1,1	-	800	1,1	-	-
	61.199	82,0	-	62.698	84,2	-	-1.499
Umlaufvermögen							
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	4.842	6,5	4.842	4.208	5,6	4.208	634
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	462	0,6	402	884	1,2	824	422
Wertpapiere	2.737	3,7	2.737	2.708	3,6	2.708	29
flüssige Mittel	5.394	7,2	5.394	3.987	5,4	3.987	1.406
	13.434	18,0	13.375	11.787	15,8	11.727	1.648
Rechnungsabgrenzungsposten							
	12	0,0	12	16	0,0	16	-4
Vermögen	74.645	100,0	13.386	74.501	100,0	11.742	144
Eigenkapital							
Gezeichnetes Kapital	2.556	3,4	-	2.556	3,4	-	-
Kapitalrücklage	10.482	14,0	-	10.482	14,1	-	-
Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	50.314	67,4	-	50.314	67,5	-	-
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	626	0,8	-	671	0,9	-	45
Gewinnvortrag/Verlustvortrag	3.645	4,9	-	3.224	4,3	-	421
	67.623	90,6	-	67.247	90,3	-	376
Fremdmittel							
Rückstellungen	96	0,1	75	141	0,2	120	-45
Verbindlichkeiten	6.732	9,0	6.604	6.946	9,3	6.797	-214
	6.828	9,1	6.679	7.087	9,5	6.917	-259
Rechnungsabgrenzungsposten	194	0,3	194	166	0,2	166	27
Kapital	74.645	100,0	6.873	74.501	100,0	7.083	144

Die Bilanzsumme erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um rd. TEUR 144 auf TEUR 74.645.

Das Anlagevermögen nahm um TEUR 1.499 ab. Den Investitionen in das Anlagevermögen (inkl. Betriebs- und Geschäftsausstattung) in Höhe von TEUR 741 standen insbesondere planmäßige Abschreibungen in Höhe von TEUR 2.016, außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von TEUR 574 sowie Zuschreibungen Höhe von TEUR 350 gegenüber.

Das Anlagevermögen macht 82,0 % der Bilanzsumme aus (Vorjahr: 84,2 %).

Das Umlaufvermögen nahm im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 1.648 zu; insbesondere aufgrund der Erhöhung des Bestandes an Flüssigen Mitteln und Wertpapieren um saldiert TEUR 1.435 sowie Reduzierung der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände um TEUR 422 (maßgeblich geprägt durch Forderungen aus Zuwendungen aus Fördermitteln Rückbau und Modernisierung). Der Bestand an unfertigen Leistungen (aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten) stieg hingegen um TEUR 634.

Der erzielte Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 626 - vermindert um die Gewinnausschüttung an den Gesellschafter in Höhe von TEUR 250 für 2023 - führt zu einer Erhöhung des Eigenkapitals um rd. TEUR 376 auf TEUR 67.623. Durch den gleichzeitigen Abbau der Verbindlichkeiten bleibt die Eigenkapitalquote mit 90,6 % (Vorjahr: 90,3 %) nahezu stabil.

Den um TEUR 876 höheren erhaltenen Anzahlungen (für Betriebs- und Heizkosten) in Höhe von TEUR 5.803 (Vorjahr: TEUR 4.927) stehen um TEUR 443 geringere Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen (v. a. geprägt durch schlusszurechnende Bauleistungen) gegenüber. Diese beliefen sich zum Bilanzstichtag auf TEUR 764 (Vorjahr: 1.207 TEUR).

Zum Abschlussstichtag ist bei den Verbindlichkeiten aus Vermietung eine Reduzierung in Höhe von TEUR 612 zu verzeichnen, maßgeblich geprägt durch auf Treuhandkonten verwahrte Mietkautionen, welche im Wirtschaftsjahr 2024 erstmalig nicht im Jahresabschluss ausgewiesen werden. Die Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit sind aufgrund der Beendigung der Fremdverwaltung zum 31.12.2024 auf null gesunken. Die sonstigen Verbindlichkeiten sind ebenso leicht gesunken.

Die Reduzierung der Rückstellungen um TEUR 45 auf TEUR 95 ist insbesondere auf weniger zum Abschlussstichtag laufende Bauleistungen zurückzuführen.

Die Vermögens- und Kapitalstruktur ist geordnet. Das Anlagevermögen wird durch das Eigenkapital vollständig finanziert. Das Eigenkapital deckt das Anlagevermögen zu 110,5 % ab (Vorjahr: 107,3 %) (Anlagendeckungsgrad I). Das Eigenkapital sowie mittel- und langfristiges Fremdkapital decken das Anlagevermögen zu 110,7 % ab (Vorjahr: 107,5 %) (Anlagendeckungsgrad II).

2.3.2. Finanzlage

In der nachfolgenden Liquiditätsveränderungsrechnung werden die Veränderungen des Net togeldvermögens und seiner Komponenten während des Geschäftsjahres (Liquidität I. Grades) sowie erweitert durch die Einbeziehung der unfertigen Leistungen abzüglich erhaltener Anzahlungen (Liquidität II. Grades) dargestellt.

[TEUR]	31.12.2024	31.12.2023	Veränderungen
Finanzmittelbestand			
Flüssige Mittel zuzüglich	5.394	3.987	1.406
kurzfristige Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände/Wertpapiere/aktive RAP abzüglich	3.150	3.547	
kurzfristig fällige Finanzierungsmittel/passive RAP (ohne erhaltene Anzahlungen)	- 1.070 2.081	- 2.156 1.391	689
= Liquidität I. Grades (Net togeldvermögen)	7.474	5.378	2.096
unfertige Leistungen und andere Vorräte erhaltene Anzahlungen	4.842 - 5.803 - 961	4.208 - 4.927 - 719	- 241
= Liquidität II. Grades	6.513	4.659	1.854

Bei der vorstehenden Darstellung handelt es sich um eine stichtagsbezogene Ermittlung zum 31.12.2024.

Die ermittelte Überdeckung zum Stichtag in Höhe von TEUR 6.513 wird zur Liquiditätssicherung (auch bei steigenden Investitionen, insbesondere in das Neubauprojekt „REWE-Markt“) als ausreichend angesehen.

In den nächsten Jahren werden neben dem weiteren Stadtumbau (Rückbau und Aufwertung) erhebliche Aufwendungen für die Sanierung der Wohnungen in den Gebieten des komplexen Wohnungsbaus anfallen.

Darüber hinaus werden auf Basis sich verändernder gesetzlicher Rahmenbedingungen umfangreiche Investitionen in die energetische Beschaffenheit der Gebäude und Dekarbonisierung der Wärmeversorgung erforderlich. Für diese Maßnahmen wird die ausgewiesene Liquidität in den Folgejahren die finanzielle Grundlage bilden.

Der Cashflow nach DFVA/SG beträgt für das Berichtsjahr TEUR 2.866 (Vorjahr: TEUR 2.800). Dies entspricht einer Erhöhung von TEUR 66 gegenüber dem Vorjahr; maßgeblich geprägt durch geringere Aufwendungen für Instandhaltung und Abriss sowie höhere Umsatzerlöse und Personalkosten.

Während des Berichtsjahrs und auch zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist die Liquidität des Unternehmens auskömmlich gesichert.

2.3.3. Ertragslage

	2024 TEUR	in % der Betriebsleistung	2023 TEUR	in % der Betriebsleistung	Veränderungen [TEUR]
Umsatzerlöse	10.837	92,1	10.753	96,1	83
Bestandsveränderung	633	5,4	73	0,7	560
andere aktivierte Eigenleistungen	26	0,2	91	0,8	- 65
sonstige betriebliche Erträge	264	2,2	273	2,4	- 9
Betriebsleistung	11.761	100,0	11.190	100,0	571
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	6.947	59,1	6.255	55,9	693
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-	-	-	-	-
Personalaufwand	1.456	12,4	1.354	12,1	102
Abschreibungen	2.016	17,1	2.055	18,4	- 39
Erfolgsunabhängige Steuern	168	1,4	169	1,5	- 1
Andere Sachaufwendungen	400	3,4	522	4,7	- 122
Betriebsaufwand	10.988	93,4	10.355	92,5	632
Betriebsergebnis	773	6,9	835	7,5	- 62
Finanzerträge	106	0,9	99	0,9	7
Finanzaufwendungen	- 0	- 0,0	-	-	0
Finanzergebnis	105	0,9	99	0,9	7
Neutrale Erträge	363	3,1	615	5,5	- 252
Neutrale Aufwendungen	- 615	- 5,2	- 878	- 7,8	263
Neutrales Ergebnis	- 253	- 2,1	- 263	- 2,4	10
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	626	5,3	671	6,0	- 45

Auf Basis der Wirtschafts- und Finanzplanung ist die Entwicklung des Unternehmens auch im Geschäftsjahr 2024 positiv verlaufen. Die wirtschaftliche Lage ist weiterhin stabil. Das Unternehmen konnte das Geschäftsjahr 2024 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 626 abschließen (Vorjahr: TEUR 671).

Die Umsatzerlöse sind um TEUR 83 gestiegen. Im Geschäftsjahr 2024 konnten im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 148 höhere Sollmieten bzw. um TEUR 200 höhere Istmieten erzielt werden. Die Erlösschmälerungen aus Leerstand und Mietnachlässen waren entsprechend um TEUR 52 geringer. Die Erlösschmälerungen aus Umlagenabrechnungen sind um TEUR 29 geringer als im Vorjahr ausgefallen. Darüber hinaus werden die Umsatzerlöse durch die um TEUR 145 geringere Nettoerlöse aus abgerechneten Betriebs- und Heizkosten beeinflusst.

Positiv auf die Betriebsleistung wirkten sich vor allem die um TEUR 560 gestiegenen Bestandsveränderungen an unfertigen Leistungen (höhere Betriebs- und Heizkosten im Geschäftsjahr 2024) aus. Die aktivierten Eigenleistungen sanken hingegen um TEUR 65 und die sonstigen betrieblichen Erträge sanken um TEUR 9.

Insgesamt ist die Betriebsleistung gegenüber dem Vorjahr um TEUR 571 gestiegen.

Der Betriebsaufwand nahm im gleichen Zeitraum um TEUR 632 zu. Hauptursache waren die um TEUR 693 höheren Aufwendungen für bezogene Leistungen (v. a. aus Betriebs- und Heizkosten) sowie um TEUR 102 höhere Personalaufwendungen. Geringere Aufwendungen waren hingegen für Abschreibungen (- TEUR 39) und die anderen Sachaufwendungen (- TEUR 122) zu verbuchen.

Es wurde ein Betriebsergebnis von TEUR 773 erzielt.

Das Finanzergebnis ist aufgrund höherer Zinserträge und Dividenden sowie Zuschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens um TEUR 7 gegenüber dem Vorjahr auf TEUR 105 gestiegen.

Die neutralen Erträge in Höhe von TEUR 363 wurden maßgeblich durch Zuschreibungen für Gebäude des Anlagevermögens geprägt.

Unter neutralen Aufwendungen in Höhe von TEUR 615 (Vorjahr: TEUR 878) wurden v. a. außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von TEUR 574 auf den Gebäudewert von 2 Objekten (TEUR 380 für Mittelstraße 14 und TEUR 194 für Abbruch der Projektentwicklung Goethestraße 42) vorgenommen.

In den neutralen Aufwendungen sind darüber hinaus Abschreibungen auf Schadenersatzforderungen in Höhe von rd. TEUR 37 sowie ca. TEUR 5 sonstige betriebliche Aufwendungen erfasst.

Das neutrale Ergebnis mindert das Betriebsergebnis um TEUR 253, so dass unter Berücksichtigung des Finanzergebnisses in Höhe von TEUR 105 ein Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 626 (Vorjahr: TEUR 671) erzielt wurde.

2.3.4. Wirtschaftliche und finanzielle Kennziffern

	Einheit V	Jahr >	2024	2023	2022	2021	2020
wohnungswirtschaftliche Kennzahlen							
Eigener Hausbesitz							
Wohnungseinheiten	WE		2.320	2.320	2.346	2.370	2.406
Gewerbeeinheiten	GE		9	9	9	9	9
Garagen	Garagen		89	86	88	86	86
Stellplätze	Stellplätze		835	835	830	830	827
Wohnfläche (WFL)	m ²		130.367	130.367	131.753	133.245	135.213
Fluktuationsrate	%		10,17	10,91	11,89	10,17	11,72
Leerstandsquote	%		6,81	7,37	7,03	8,14	10,06
finanzielle Kennzahlen							
Umsatzerlöse	TEUR		10.837	10.753	10.650	10.238	10.245
Sollmieten (WE)	TEUR		7.653	7.509	7.447	7.347	7.283
Dauerfinanzierungsmittel	TEUR		-	-	-	-	109
Cashflow	TEUR		2.866	2.800	2.502	2.684	3.005
Durchschnittliche Buchwerte (Wohnbauten)	EUR/m ² (WFL)		452,97	464,52	450,13	453,98	450,83
Durchschnittliche Verschuldung	EUR/m ² (WFL / NFL)		-	-	-	-	0,80
Kapitaldienst / Nettokaltmiete	%		-	-	-	1,63	8,57
Zinsaufwand / Nettokaltmiete	%		-	-	-	-	0,20
EBITA	EUR/m ² (WFL / NFL)		24,50	25,27	19,40	30,91	22,17
Eigenkapitalquote							
<u>Eigenkapital</u>							
Bilanzsumme	%		90,59	90,26	90,64	90,67	90,75
Eigenkapitalrentabilität							
Jahresüberschuss vor Ertragsteuern							
Eigenkapital	%		0,93	1,00	0,21	1,04	1,74
Gesamtkapitalrentabilität							
Jahresüberschuss vor Ertragsteuern + Zinsen							
Bilanzsumme	%		0,84	0,90	0,19	0,94	1,60
Cashflow - Marge							
<u>Cashflow</u>							
Umsatzerlöse	%		26,44	26,04	23,49	26,22	29,33
Dynamischer Verschuldungsgrad							
<u>Dauerfinanzierungsmittel</u>							
Cashflow			-	-	-	-	0,04
Tilgungskraft							
<u>Cashflow</u>							
planmäßige Tilgungen			-	-	-	24,65	5,41

2.3.5. Vorschlag zur Ergebnisverwendung

Die Gewinn- und Verlustrechnung 2024 weist einen Jahresüberschuss in Höhe von EUR 625.824,99 aus. Unter Berücksichtigung des Gewinnvortrages in Höhe von EUR 3.644.759,73 ergibt sich ein Bilanzgewinn in Höhe von EUR 4.270.584,72. Der Geschäftsführer schlägt vor, vom Bilanzgewinn EUR 250.000,00 an die Gesellschafterin aus dem Jahresüberschuss auszuschütten und den Restbetrag in Höhe von EUR 4.020.584,72 auf neue Rechnung vorzutragen.

3. Personal

Im Berichtsjahr waren neben dem Geschäftsführer durchschnittlich 21 Mitarbeiter*innen im Unternehmen beschäftigt, davon 4 Beschäftigte in Teilzeit.

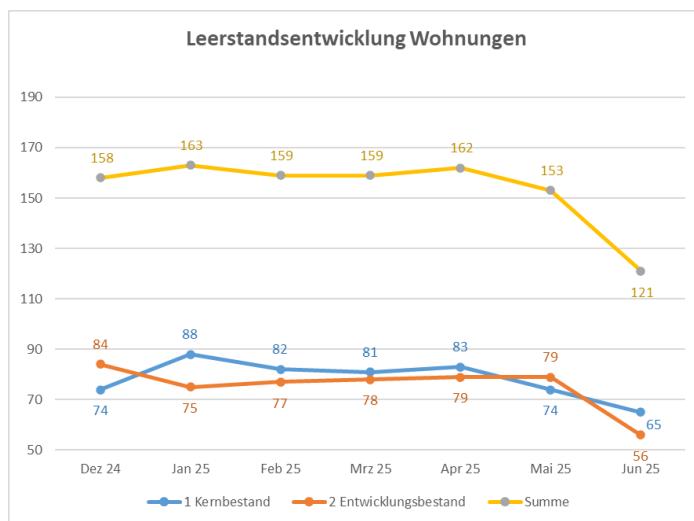
Darüber hinaus waren zwei Auszubildende (eine Auszubildende zur Immobilienkauffrau IHK sowie ein Dualer Student BA) im Unternehmen tätig.

4. Nachtragsbericht

Folgende wesentliche Vorgänge haben sich nach Abschluss des Bilanzstichtages ergeben:

Im Berichtsjahr konnte der Vermietungsstand leicht erhöht werden. Per 31.12.2024 standen 158 Wohnungen leer. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 6,8 % (Vorjahr: 171 Wohnungen = 7,4 %). Insbesondere im Kernbestand besteht der Leerstand derzeit im Wesentlichen aufgrund von Fluktuation bzw. Herrichtungszeiten.

Im ersten Halbjahr 2025 konnte ein weiterer Leerstandsabbau von 158 WE (6,8 %) auf 121 WE (5,3%) realisiert werden.



Im modernisierten Kernbestand (nunmehr 2.146 WE) ist ein Leerstandsabbau von 3,5 % auf 3,0 % (65 WE) zu verzeichnen.

Im investitionsbedürftigen Entwicklungsbestand konnte durch Rückbau von 24 Wohnungen der Leerstand von 84 WE (42,4%) auf 56 WE (37,3%) gesenkt werden.

5. Prognosebericht

Im investitionsbedürftigen Entwicklungsbau bestand ist in 2024 ein geringer Leerstandszuwachs zu verzeichnen. Im Frühjahr 2025 wurden bereits 24 Wohnungen zurückgebaut, so dass der Leerstand reduziert werden konnte. Vereinzelte Mieter werden aus weiteren für den Rückbau vorgesehenen Wohnungen sukzessive umgesetzt. Bis zum tatsächlichen Rückbau sowie Aufwertung der verbleibenden Wohnungen, wird der Leerstand im Entwicklungsbau tendenziell weiter zunehmen.

Darüber hinaus wird der Bevölkerungsrückgang auf Grund des vorherrschenden Geburtendefizits mittel- bis langfristig forschreiten und sinkende Nachfrage bewirken. Insofern muss mittelfristig mit einem moderaten Anstieg des Leerstandes gerechnet werden.

Insbesondere die Wohnungen in den obersten Etagen sind nur schwer zu vermieten. Um dem entgegenzuwirken, muss das Stadtumbaukonzept langfristig weiter umgesetzt werden. D.h. marktferne Wohnungen, die nicht durch Aufwertung/Sanierung wiederverwendet werden können, sind sukzessive zurückzubauen.

Bei Modernisierung und Reaktivierung von Leerständen in den nachgefragten Wohngebieten unterstützt der Anbau von Aufzügen die Bestrebungen, auch Wohnungen in den oberen Etagen attraktiver zu gestalten. Hier werden mittelfristig weitere Objekte folgen, um einerseits der demografischen Entwicklung Rechnung zu tragen, aber auch andererseits, um den Komfort für junge Familien zu verbessern.

In einem schrumpfenden Marktumfeld lassen sich Wettbewerbsvorteile insbesondere durch nachfragegerechte Produkte generieren. In diesem Zusammenhang ist neben weiteren umfangreichen Investitionen in eine zeitgemäße Ausstattungsqualität der Bestandswohnungen (durch Modernisierung) ergänzend auch der qualitativ hochwertige Neubau anzustreben, um dem Gesellschaftszweck folgend, breite Schichten der Bevölkerung mit Wohnraum zu versorgen und den Bestand langfristig zu verjüngen.

Durch Erhöhung der Wohnqualität lassen sich auch im regional angespannten Marktumfeld moderate Mietsteigerungen realisieren. Darüber hinaus ist in Folge stetig steigender Instandhaltungs- und Verwaltungskosten auch eine Mieterhöhung nach §§ 558 ff. BGB in 2025 vorgesehen.

Vor dem Hintergrund, dass die Baupreise in den vergangenen Jahren merklich angezogen haben, ist für die Wirtschaftlichkeit künftiger energetischer und/oder altersgerechter Modernisierungen maßgeblich, inwieweit bestehende Förderprogramme (z.B. „Modern Herrichten“ der Investitionsbank des Landes Sachsen-Anhalt) verlängert bzw. neu eingeführt werden.

Sofern der Gesetzgeber im Rahmen der Energiewende auf Investitionen der Wohnungsvermietungsgesellschaften setzt, müssen sich Anreizsysteme und Förderpolitik nachhaltig ändern, um Investitionen für das Unternehmen wirtschaftlich darstellen zu können.

Bislang verfügbare Förderprogramme sind nicht geeignet, um die erheblichen Kosten für die energetische Modernisierung zur Reduzierung der Wärmeverbräuche weiter Teile des Bestandes verlässlich zu planen. Ohne eine auskömmliche Förderkulisse müssten die

Modernisierungskosten in den engen gesetzlichen Grenzen letztendlich auf die Mieter umgelegt werden (Mieterhöhung nach § 559 BGB). Dies bürgt erheblichen sozialen Sprengstoff und führt unweigerlich zu Wohlstandsverlusten.

Neubau, Werterhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes werden auch in Zukunft auf hohem Niveau fortgesetzt. Insgesamt sind dafür nach Plananpassung im Juni für 2025 TEUR 5.180 eingeplant. Neben Rückbau und Modernisierung Hansestraße 31-35 und der Modernisierung des Altbau Braunschweiger Str. 48 werden 2025 diverse Instandsetzungen umgesetzt. Darüber hinaus werden zahlreiche Wohnungen überwiegend im Zusammenhang mit Mieterwechseln modernisiert.

Ergänzend wird die Erstellung des Bebauungsplans für das ehem. Bauhof-Gelände Lüneburger Straße 5 vorangetrieben. Hier ist für 2026 der Neubau eines REWE-Marktes geplant. Zur Finanzierung der Investition ist beabsichtigt, erstmalig nach 2021 wieder Fremdmittel in Anspruch zu nehmen.

6. Nachhaltigkeitsbericht

In der Wohnungswirtschaft hat das Thema Nachhaltigkeit allein bereits deshalb eine lange Tradition, weil der Bau und die Bewirtschaftung von Wohnraum nur unter Berücksichtigung ökologischer und sozialer Aspekte langfristig ökonomisch erfolgreich betrieben werden können. Nachhaltiges Handeln ist somit integraler Bestandteil des Geschäftsmodells der WoBau.

Die EU-Richtlinie zur Nachhaltigkeitsberichterstattung (Corporate Sustainability Reporting Directive, CSRD) regelt die Pflicht zur Nachhaltigkeitsberichterstattung im Lagebericht. Im Vergleich zur bisherigen Regelung nach §§ 289b ff. Handelsgesetzbuch (HGB) erweitert sie den Anwendungsbereich und den Umfang der Nachhaltigkeitsberichterstattung deutlich.

Mit Nichtanwendungserlass vom 11.02.2025 hat das Ministerium für Inneres und Sport des Landes Sachsen-Anhalt verfügt, dass Klein- und Mittelständische kommunale Unternehmen wie die WoBau bis zur Anpassung der gesetzlichen Verweisungsnormen in § 133 Abs. 1 Nr. 3 Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt nicht zur Nachhaltigkeitsberichterstattung gem. § 289b HGB verpflichtet sind.

Ungeachtet dessen ist bei Investitionsentscheidungen seit Anpassung des Gebäudeenergiegesetzes zum 01.01.2024 auf die nachhaltige Wärmeerzeugung abzustellen. Basis für einen zu erstellenden Dekarbonisierungsfahrplan der WoBau wird das deutsche Klimaschutzgesetz sein, welches eine CO₂-Neutralität bereits im Jahr 2045 fordert.

Der Wohnungsbestand der WoBau ist auf Basis der vorliegenden Energieausweise wie folgt in die Energieeffizienzklassen einzuordnen:

Energie-effizienz-klasse	Wohnungen (Anzahl)	in %
A	54	2,3%
B	276	11,9%
C	483	20,8%
D	1.081	46,6%
E	170	7,3%
F	91	3,9%
G	87	3,8%
H	68	2,9%
offen	10	0,4%
Gesamt	2.320	100%

Derzeit verursacht die Beheizung der WoBau-Bestände insgesamt einen Ausstoß von 2.678 t CO₂e p.a.; dies entspricht ca. 20,68 kg CO₂e/m²a.

Die Investitionen zur Dekarbonisierung des Bestandes wird maßgeblich durch die kommunale Wärmeplanung beeinflusst werden. Diese muss in Salzwedel zwar erst bis zum 30.06.2028 vorliegen, wird jedoch bereits erarbeitet, so dass mit einem Inkrafttreten im I. Quartal 2026 zu rechnen ist.

Der überwiegende Teil der Wohnungen der WoBau (rd. 80%) wird aktuell bereits durch Fernwärme beheizt. Hier wird es maßgeblich darauf ankommen, inwieweit der Netzbetreiber Avacon Natur es schafft, die Fernwärme CO₂-neutral zu vertretbaren Preisen anzubieten.

Darüber hinaus wird dies tlw. mit der Absenkung von Vorlauftemperaturen einhergehen. Es wird zu beleuchten sein, inwieweit zusätzliche bauliche Maßnahmen, z.B. die Vergrößerung von Heizflächen oder zusätzliche Dämmung, durch die WoBau nötig werden.

Für die Objekte mit Gas-Zentralheizungen sowie Bestände mit Gasetagenheizungen ist ein Fahrplan zu entwickeln, wann diese sukzessive modernisiert bzw. mit Hybridsystemen, Wärmepumpen oder alternativen Heizungssystemen ausgestattet werden. Hier wird neben dem aktuellen CO₂-Ausstoß der Objekte und dem Alter der bisherigen Wärmeerzeugungsanlagen eine zentrale Rolle spielen, ob ein Anschluss an das Fernwärmennetz oder der Neubau eines Nahwärmennetzes im Rahmen der kommunalen Wärmeplanung prognostiziert werden kann.

Ausgehend vom derzeitigen Kenntnisstand werden zur Dekarbonisierung des Bestandes nachfolgende Kosten auf Seiten der WoBau prognostiziert:

Jahr	Wohnungen	Grobkostenschätzung 2025	Baupreisinflation 5%
2026	13	195.000	204.750
2027	23	345.000	380.363
2028	154	690.000	798.761
2029	12	180.000	218.791
2030	32	480.000	612.615
2031	25	303.000	406.049
2032	29	435.000	612.089
2033	138	450.000	664.855
2034	32	480.000	744.638
2035	14	210.000	342.068
2036	26	270.000	461.792
2037	377	1.239.000	2.225.066
2038	347	1.161.000	2.189.239
2039	411	1.233.000	2.441.256
2040	370	1.326.000	2.756.659
2041	82	1.230.000	2.684.936
2042	96	480.000	1.100.169
2043	32	384.000	924.142
2044	26	354.000	894.540
bis 2025	33		
Rückbau	48	-	
Summe	2.320	11.445.000	20.662.775

7. Chancen- und Risikobericht

Die Bundesregierung hat mit dem Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO₂KostAufG) Vermieter zur anteiligen Übernahme der CO₂-Kosten im Rahmen der Betriebskostenabrechnung verpflichtet. (Stufenmodell in Abhängigkeit der Energieeffizienz des Gebäudes). Die Regelung ist am 01.01.2023 in Kraft treten und auf alle Abrechnungszeiträume anwendbar, die an oder nach diesem Tag beginnen; d.h. für die überwiegenden Bestände der WoBau ab dem Abrechnungszeitraum 01.10.23 bis 30.09.24. Im Wirtschaftsjahr 2024 verursacht dies einen Mehraufwand von ca. TEUR 20. Aufgrund steigender Abgaben wird für die Folgejahre mit höheren Kosten gerechnet. 2025: ca. 25 TEUR; 2026: ca. 30 TEUR.

Die Liquidität des Unternehmens wird dies in den kommenden Jahren in überschaubarem Rahmen belasten. Insbesondere vor dem Hintergrund der Beschränkung der Umlagefähigkeit, sind bei Folgeprojekten alternative Heizsysteme mit Nutzung regenerativer Energiequellen zu prüfen. Darüber hinaus sind für die Jahre 2025 ff. entsprechend Flüssige Mittel vorzuhalten, um den zusätzlichen Belastungen gerecht werden zu können.

Im Rahmen der Energiewende lässt der Gesetzgeber im begrenzten Rahmen zu, zusätzliche Umsätze aus dem Verkauf eigenproduzierten Stroms zu generieren, ohne die erweiterte Gewerbesteuerkürzung für die Umsätze aus Vermietung und Verpachtung zu verlieren. Im Ergebnis dessen können bei künftigen Dachsanierungen auch PV-Anlagen wirtschaftlich installiert und zusätzliche Erträge erwirtschaftet werden. In 2025 werden entsprechend bei 2 Objekten im Friedensring PV-Anlagen in Verbindung mit einem Mieterstrommodell installiert.

Die rückläufige Bevölkerungsentwicklung und der demografische Wandel stellen auch in den kommenden Jahren eine große Herausforderung für die wirtschaftliche und gesellschaftliche Entwicklung dar. Der Wohnungsmarkt wird künftig wesentlich stärker durch Klimaschutz und Energieeinsparpolitik, aber auch durch sich verändernde Lebensstile und damit verbundene Wohnbedürfnisse bestimmt werden.

Vor diesem Hintergrund ist z.B. auch der Ausbau einer wohnungsnahen Ladeinfrastruktur für E-Autos mitzugestalten. Auf Basis des Standortkonzeptes der Hansestadt Salzwedel zum Ausbau der Elektroladeinfrastruktur ist innerhalb der großen Wohngebiete erst mittelfristig Handlungsbedarf für die WoBau erkennbar. Im Rahmen von komplexen Modernisierungen oder Neubau ist wohnortnahe Ladeinfrastruktur im Rahmen der Projektentwicklung zu berücksichtigen.

Die Nachfrage am Wohnungsmarkt verändert sich und das Wohnungsangebot muss sowohl quantitativ als auch qualitativ an die sich verändernden Rahmenbedingungen angepasst werden. Für die Folgejahre ist davon auszugehen, dass der Akquise von NeumieterInnen, insbesondere auch unter Marketinggesichtspunkten, besondere Aufmerksamkeit gewidmet werden muss.

Die Fortführung des Stadtumbaus in Form von Abriss und Rückbau nicht mehr marktgerechter Wohnungen ist Voraussetzung für eine Entspannung auf dem Wohnungsmarkt und die nachhaltige Instandsetzung und Modernisierung der verbleibenden Wohnungen.

Der Abbau von Barrieren durch den Anbau von Aufzügen an Bestandsobjekten sowie zielgruppenspezifische ergänzende Neubauten sichern darüber hinaus die Marktfähigkeit des Wohnungsbestandes.

Der Umgang mit der zunehmenden Alterung und Altersarmut, aber auch der steigende Anteil Pflegebedürftiger sowie die zunehmende Vereinzelung und Vereinsamung der Bevölkerung, stellen die Gesellschaft in den nächsten Jahren vor zusätzliche Aufgaben.

Daneben haben die Entwicklungen und Reformen auf dem Arbeitsmarkt Einfluss auf die zukünftige Entwicklung des Unternehmens, insbesondere die Regelungen zur Übernahme der Kosten für Unterkunft und Heizung bei Transferleistungsempfängern.

Vor dem Hintergrund globalisierter Lieferketten hatten sich für die handwerklichen Auftragnehmer in den letzten Jahren vermehrt Lieferengpässe bezüglich diverser Baustoffe (z.B. Bauholz, KG-Rohr, Stahl, etc.), verbunden mit erheblichen Materialpreiserhöhungen, ergeben. Darüber hinaus wird prognostiziert, dass der vorherrschende Fachkräftemangel insbesondere in den Gewerken Heizung-Lüftung-Sanitär und Elektro im Zuge der Energiewende weiter belastet wird und die Vergabe von Aufträgen schwieriger wird. Hieraus resultiert für die Zukunft ein Kostensteigerungsrisiko, wenngleich durch den Einbruch der Neubautätigkeit in anderen Gewerken Einsparpotentiale prognostiziert werden.

Das Unternehmen hat ein entsprechendes Risikomanagementsystem eingerichtet. Ausgewählte Kennziffern wie Leerstands-, Bevölkerungs- und Arbeitsmarktentwicklung, Entwicklung der Erlösschmälerungen, Mietausfällen und der Fluktuation werden ständig beobachtet. Dies ist Voraussetzung dafür, wesentliche oder bestandsgefährdende Risiken rechtzeitig zu erkennen und gegenzusteuern. Im Vorfeld von neu abzuschließenden Mietverträgen werden Bonitätsprüfungen durchgeführt und im Regelfall Mietkautionen vereinbart. Zusammen mit einem straffen Forderungsmanagement wird gewährleistet, dass Ausfälle von Mietforderungen so weit wie möglich eingeschränkt werden.

Die Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf des Unternehmens halten sich jedoch in Grenzen. Eine Anpassung der Planziele für das Wirtschaftsjahr 2025 ist unter Würdigung der Risiken nicht geboten.

Aufgrund der Rückführung aller bisherigen Darlehen sind Zinsänderungsrisiken derzeit ausgeschlossen. Risikobehaftete Finanzinstrumente, Termingeschäfte, Optionen und Derivate werden im Unternehmen nicht eingesetzt.

Im Ergebnis der dargestellten Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens sowie der kontinuierlichen Überwachung von Chancen und Risiken kann festgestellt werden, dass wesentliche oder bestandsgefährdende Risiken innerhalb der nächsten zwei Jahre nicht erkennbar sind. Es wird damit gerechnet, dass auch in den folgenden zwei Geschäftsjahren Jahresüberschüsse erzielt werden.

Salzwedel, den 27. Juni 2025



Christian Märkens
Geschäftsführer