MITGLIEDERMAGAZIN

DIE WBG BAD SALZUNGEN EG INFORMIERT



- Wohnen mit Zukunft
- Vertreterwahlen 2026
- Betriebskostenverbrauch

WBG Bad Salzungen

INHALT

Vorwort	3
Neues aus dem WBG-Team	4 – 5
Entwicklung mit Weitblick	6 – 7
Wohnen mit Zukunft	8 – 9
Abgeschlossene Baumaßnahmen 2025	10 – 12
Geplante Investitionen 2026	13
Unsere Highlights 2025 / 2026	14 – 15
Vertreterversammlung 2025	16
Betriebskosten	17 – 19
Systemumstellung	20
Jahresabschluss 2025	21 – 27

IMPRESSUM

Herausgeber
Wohnungsbaugenossenschaft Bad Salzungen eG, Wuckestraße 6, 36433 Bad Salzungen

Verantwortlich im Sinne des 18 Abs. 2 MStV
Wohnungsbaugenossenschaft Bad Salzungen eG, Wuckestraße 6, 36433 Bad Salzungen

Magazingestaltung und -aufbau
Werbeagentur Mikuletz, Charlotte Kluger, Leimbacher Straße 86, 36433 Bad Salzungen

Redaktion
Wohnungsbaugenossenschaft Bad Salzungen eG, in Zusammenarbeit mit der Werbeagentur Mikuletz
Redaktionsschluss: 20. April 2026

Bildnachweise:
Die im Magazin verwendeten Bilder stammen aus folgenden Quellen:
- Eigene Aufnahmen der WBG Bad Salzungen
- Lizenziertes Bildmaterial von www.freepik.com (Nutzung im Rahmen einer kostenpflichtigen Lizenz)
- Einzelne Illustrationen und Bildmotive in diesem Magazin wurden unter Einsatz generativer KI erstellt oder bearbeitet.

Alle verwendeten Bilder wurden nach bestem Wissen und Gewissen unter Beachtung der geltenden Lizenzbedingungen eingesetzt.

Nachhaltig gedruckt
Gedruckt auf Recyclingpapier (100 g/m², Blauer Engel zertifiziert) • DIN A4 • 28 Seiten • Rückendrahtheftung • 4/4-farbig



LIEBE LESERINNEN & LESER,

ein herzliches Willkommen zur neuesten Ausgabe unseres Mitgliedermagazins, in dem wir Sie wieder über aktuelle Entwicklungen und Neuigkeiten aus unserer Genossenschaft informieren.

2025 hat uns unmissverständlich gezeigt, die Rahmenbedingungen für uns als Wohnungsbaugenossenschaft verändern sich zunehmend. Steigende Bau-, Energie- und Finanzierungskosten sowie zunehmende regulatorische Anforderungen im Bereich Klima- und Mietrecht sowie verschärfte Berichtspflichten erhöhen die Herausforderungen.
Unsere Region steht dabei vor einem klaren demografischen Wandel. Die Einwohnerzahlen sinken, gleichzeitig steigt der Anteil älterer Menschen. Das verändert die Anforderungen an Wohnungen spürbar: Barrierefreiheit gewinnt an Bedeutung, Grundrisse müssen flexibler werden, technische Ausstattung und Sicherheit rücken stärker in den Fokus. Moderne Bäder, schwellenarme Zugänge und nutzerfreundliche Haustechnik sind längst kein „Extra“ mehr, sondern eine klare Erwartung, der wir gerecht werden müssen.
Bereits in den vergangenen Jahren haben wir umfangreich in unseren Bestand investiert: Fassaden und Dächer wurden erneuert, Strangsanierungen durchgeführt, Wohnungen modernisiert und Grundrisse angepasst. Nur durch diese Maßnahmen können wir unseren Bestand zukunftsfähig halten. Sie verbessern die Energieeffizienz, stabilisieren Betriebskosten und schaffen ein Wohnumfeld, das den demografischen Wandel aktiv berücksichtigt.

Die Anpassung unseres Wohnungsbestandes bleibt dabei weiterhin eine anspruchsvolle Aufgabe. Viele Grundrisse müssen verändert werden, um den steigenden Bedarf an barrierearmen und altersgerechten Wohnungen zu erfüllen. Gleichzeitig setzen bauliche und finanzielle Rahmenbedingungen enge Grenzen – nicht jede sinnvolle Idee ist umsetzbar. Hinzu kommen steigende Material- und Energiekosten sowie gesetzliche Vorgaben, etwa durch die CO_2-Bepreisung, das Gebäudemodernisierungsgesetz oder stetig steigende Lohnkosten. Diese Entwicklung wird sich absehbar nicht entspannen. Umso wichtiger ist es, Investitionen gezielt zu steuern und dort einzusetzen, wo sie langfristig den größten Nutzen bringen.
Wir setzen diese Aufgaben kontinuierlich um – oft auch verbunden mit vorübergehenden Einschränkungen für Sie als Mieterinnen und Mieter.
Für Ihr Verständnis, Ihre Geduld und die vielen konstruktiven Gespräche während der Bau- und Modernisierungsmaßnahmen möchten wir uns ausdrücklich bedanken. Das ist nicht selbstverständlich und trägt wesentlich dazu bei, Projekte im laufenden Wohnbetrieb umzusetzen.
Gerade deshalb bleibt der Austausch mit Ihnen wichtig. Nur wenn Probleme, Hinweise und Bedürfnisse frühzeitig angesprochen werden, können praktikable Lösungen gefunden werden.

Die Anforderungen an uns als Wohnungsbaugenossenschaft werden in den kommenden Jahren weiter steigen – umso wichtiger ist es, Entscheidungen mit Augenmaß zu treffen und Investitionen gezielt dort einzusetzen, wo sie langfristig sinnvoll sind.

In diesem Magazin zeigen wir Ihnen, welche Investitionen und Maßnahmen wir 2025 umgesetzt haben, woran wir aktuell arbeiten und welche Neuerungen es gibt.

Wir wünschen Ihnen und Ihren Familien eine gute Zeit und viel Freude beim Lesen.

Ihre Doreen Schünemann & Ihr Michael Kaiser

wbg-basa.de

NEUES AUS DEM WBG-TEAM

Kollegen begleiten uns oft über viele Jahre hinweg und werden ganz selbstverständlich Teil unseres Alltags. Umso wichtiger ist es, bewusst Danke zu sagen, wenn sich Wege verändern oder trennen.

DANKESCHÖN



Bärbel Schumm



Gabriele Urbainczyk



Katja Krünes

Danke und alles Gute!

Zum 31.11.2025 verabschiedeten wir Frau Schumm aus der Buchhaltung in den wohlverdienten Ruhestand. Mit ihrer verlässlichen und direkten Art war sie über viele Jahre eine wichtige Stütze für unser Unternehmen.

Ebenfalls zum 31.12.2025 beendete Frau Krünes ihre bisherige Tätigkeit als Projektmanagerin bei uns, um sich persönlich und beruflich neuen Herausforderungen zu widmen. Wir danken Frau Krünes herzlich für ihre Ideen und ihr besonderes Engagement.

Zum 30.04.2026 verabschiedete sich zudem Frau Urbainczyk in den wohlverdienten Ruhestand. Sie war im Servicebereich tätig und hat mit ihrer Erfahrung und ihrer Hilfsbereitschaft viele Menschen begleitet und unseren Arbeitsalltag bereichert.

Allen drei Kolleginnen sagen wir herzlich Danke für die gemeinsame Zeit, für ihren Einsatz und die vielen kleinen und großen Beiträge, mit denen sie uns als Team aber auch unsere Mitglieder und Geschäftspartner bereichert haben. Für ihren weiteren Weg wünschen wir euch alles Gute, Gesundheit, Freude und viele schöne Momente.

VERSTÄRKUNG



Annett Kallenbach



Heike Jäger



Annett Rückert

Herzlich willkommen im Team!

Seit dem 01. Juli 2025 verstärkt Frau Kallenbach unser Team in der Buchhaltung als Abteilungsleiterin. Mit ihrem Fachwissen und einem sicheren Blick für Zahlen bringt sie wertvolle Unterstützung in unseren Arbeitsalltag. Schön, dass Sie da sind!

Zum 01. Januar 2026 durften wir Frau Jäger in unserem Servicebereich begrüßen. Mit viel Motivation und frischem Elan ist sie bei uns gestartet und bereichert seitdem unser Team. Wir freuen uns auf die gemeinsame Zusammenarbeit!

Seit dem 01. April 2026 unterstützt Frau Rückert unsere Buchhaltung. Mit ihrer strukturierten Arbeitsweise und ihrem Engagement ist sie eine tolle Ergänzung für unser Team. Herzlich willkommen!

Wissen wächst - auch bei uns!

Bereits im letzten Jahr haben wir darüber berichtet, dass sich in unserem Technik-Team einiges bewegt – und genau daran knüpfen wir auch weiterhin an. Denn die fachliche Weiterentwicklung unserer Mitarbeiter ist für uns ein wichtiger Baustein, um den täglichen Herausforderungen auch in Zukunft bestens begegnen zu können.

WEITERBILDUNG



Mario Seidel

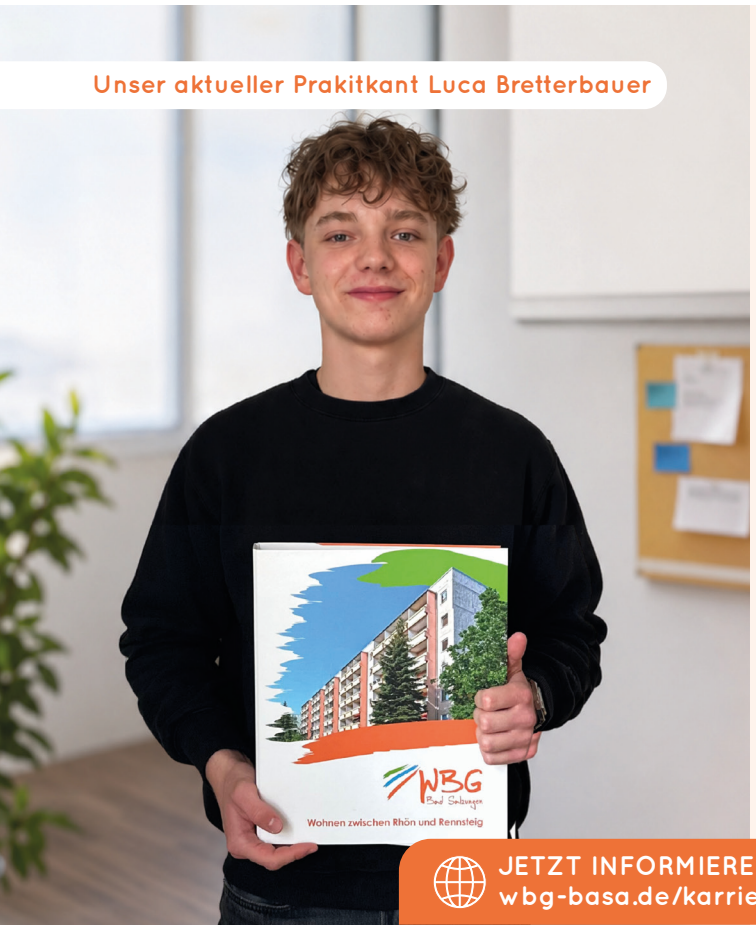


Yannik Streese

So setzt Yannik Streese seinen eingeschlagenen Weg konsequent fort und hat sich mit viel Motivation und Ehrgeiz erfolgreich zum Techniker weitergebildet. Im Bereich Nachzugswohnungen und Bestandsentwicklung ein unerlässlicher Bereich.

Auch Mario Seidel hat sich neben seiner anspruchsvollen Tätigkeit in der Technik mit viel Fleiß und großer Motivation erfolgreich zum geprüften Bauleiter weitergebildet. So kann er zukünftig die großen und kleinen Bauprojekte noch besser leiten und koordinieren.

Wir gratulieren von Herzen und mit Stolz zu diesen besonderen Leistungen und sind gespannt auf alles, was noch kommt.



Unser aktueller Prakitkant Luca Bretterbauer

JETZT INFORMIEREN
wbg-basa.de/karriere

AUSBILDUNG ODER PRAKTIKUM?

Starte bei uns in deine Zukunft.

Die WBG Bad Salzungen bietet jungen Menschen die Möglichkeit, erste berufliche Erfahrungen zu sammeln, Talente zu entdecken und Verantwortung zu übernehmen. Ob Praktikum oder Ausbildung – bei uns bist du von Anfang an Teil des Teams.

Echte Einblicke
Lerne verschiedene Bereiche kennen und sammle praktische Erfahrungen.

Starkes Team
Erlebe ein offenes Miteinander und eine Atmosphäre, die dich unterstützt.

Perspektiven
Wir fördern deine Entwicklung und begleiten dich auf deinem Weg.

ENTWICKLUNG MIT WEITBLICK

Rückblick

Fritz-Wagner-Str. 36-44, Bad Salzungen
Wie war es - ein Rückblick

Mit der Freilenkung des Wohnhaues Fritz-Wagner-Str. 36-44 in Bad Salzungen starteten wir unmittelbar nach der Vertreterversammlung im Juni 2025. Damit begann für die darauffolgenden Monate eine für alle Beteiligten eine intensive und anspruchsvolle Zeit.
Ziel war es die Voraussetzungen für den Abriß des Wohnhaues durch Auszug und Umlenkung aller Mieter unter Berücksichtigung aller Interessen und Bedürfnisse zu realisieren. Von Beginn an war es uns wichtig, die Mieter frühzeitig mitzunehmen und den Prozess transparent zu gestalten.

Nach der schriftlichen Ankündigung besuchten unsere Mitarbeiterinnen alle Mieter in ihren Wohnungen, um die Situation und den Prozess zu erklären, Fragen zu beantworten und zunächst auch für Beruhigung zu sorgen.

Im Mittelpunkt stand dabei immer die Zielsetzung eines begleiteten Umzuges innerhalb unseres Wohnungsbestandes-abgestimmt auf die persönlichen Bedürfnisse, Haushaltsgrößen und wirtschaftlichen Verhältnisses der Mieter. Wir sind sehr froh, dass uns dies in so vielen Fällen zusammen mit unseren Mietern gelungen ist.

Durch Abstimmung der Mieterkommunikation, der schrittweisen Sanierung freier Wohnungen und der Bereitstellung von neuem Wohnraum konnten Umzüge planmäßig umgesetzt werden. Leerstehende Wohnungen wurden gezielt vorbereitet und nach festgelegtem Zeitplan wieder vermietet. Unsere Mieter wurden frühzeitig über Zeitpunkte informiert und in die Terminplanung einbezogen. Der Ablauf wurde eng koordiniert und durchgängig begleitet.
Vom ersten Informationsschreiben bis zum vollständigen Leerzug des Wohnhauses vergingen 11 Monate, damit wurde die Maßnahme vorfristig abgeschlossen, geplant waren 12 Monate.

Unser Dank gilt allen unseren beteiligten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie allen Bewohnern.



Familie Fakic, Fritz-Wagner-Straße

Wohnraum neu gedacht- aus 2 Wohnungen wurde eine Große

Auch Familie Fakic stand vor der Herausforderung, umziehen zu müssen. Als sechsköpfige Familie benötigte sie mehr Platz als bisher. Doch in unserem Wohnungsbestand gab es keine passende Wohnung, die dieser Anforderung gerecht wurde. Eine große Aufgabe für uns! Gemeinsam mit Famillie Fakic setzten wir uns deshalb zusammen und suchten nach einer Lösung. In der Fritz-Wagner-Straße 24/26 gab es zwei freie nebeneinanderliegende Wohnungen. Daraus entstand die Idee, **beide Wohnungen über einen Durchbruch zusammenzuführen**. Gesagt getan. Wir planten und Familie Fakic begleitete die Entstehung IHRER neuen Wohnung. Für die Familie entstand so ein neues Zuhause mit größerem Platzangebot und moderner Wohnqualität, abgestimmt auf die Bedürfnisse der Familie.

VIRTUELL DURCH DIE WOHNUNG GEHEN – EINFACH SCANNEN
360°-Rundgang

Ausblick

Nach dem vollständigen Auszug aller Mieter aus der Fritz-Wagner-Straße 36 bis 44 wird das Gebäude nun für den Rückbau vorbereitet. Bis zum Abriss Ende des Jahres wird das Haus gesichert und regelmäßig kontrolliert, damit es in der Zwischenzeit geschützt ist und keine Schäden entstehen.
Im Anschluss soll die frei werdende Fläche in die Entwicklung des Quartiers einbezogen werden. Vorgesehen ist, dort zusätzliche Stellplätze für das Wohngebiet zu schaffen.
Die Nachfrage nach wohnungsnahen Parkmöglichkeiten ist in den vergangenen Jahren deutlich gestiegen – sowohl bei langjährigen als auch bei neuen Mietern. Ein Stellplatz in direkter Nähe zur Wohnung ist für viele inzwischen ein wichtiger Bestandteil des Wohnumfelds, besonders in einer Region, in der viele Menschen täglich längere Wege zur Arbeit zurücklegen.

Die Entwicklung des Quartiers Rhönblick bleibt für uns auch weiterhin ein wichtiges Thema.
Deshalb prüfen wir derzeit die zukünftige Entwicklung der Wohnhäuser Albert-Schweitzer-Straße 1-13 und 15-25 im Wohngebiet Rhönblick in Bad Salzungen. Die Wohnhäuser sind nicht mehr zeitgemäß. Im Fokus stehen Grundrissänderungen, Teilrückbau sowie die Schaffung von Barrierefreiheit, um den Wohnungsbestand bedarfsgerecht und zukunftsfähig zu gestalten. Ein konkretes Gesamtkonzept liegt hierfür noch nicht vor. Ein vollständiger Abriss ist jedoch derzeit nicht vorgesehen.
Umgestaltungen größeren Umfangs sind nur möglich, wenn die Gebäude vollständig frei sind. Der Freilenkungsprozess hat bereits begonnen und wird ebenso konsequent und mieternah begleitet wie in der Fritz-Wagner Straße 36-44.

In den vergangenen Monaten hat der Freilenkungs-Prozess uns als Team sowie die Bewohner der Nachbarschaft intensiv beschäftigt. Im Umfeld der Freilenkung sind unterschiedliche Informationsstände entstanden, die weitergegeben wurden und teilweise deutlich vom tatsächlichen Prozess abweichten. Uns ist bewusst, dass grundlegende Eingriffe in bestehende Strukturen Fragen und Unsicherheiten auslösen können.

Damit diese nicht auf Umwegen oder auf Basis unterschiedlicher Informationen entstehen, bitten wir Sie, sich bei Fragen direkt an uns zu wenden. Sie erreichen uns telefonisch oder persönlich.
So können Informationen unmittelbar geklärt und Missverständnisse vermieden werden. Direkte Kommunikation ist der verlässlichste Weg für klare Antworten.

Zwischen Planung und Begegnung – Meine persönlichen Eindrücke aus dem Projektalltag:

Persönliche Verantwortung

Ich erinnere mich gut an die ersten Wochen nach dem Start der Gespräche. Die Reaktionen der Mieterinnen und Mieter waren sehr deutlich – und ehrlich gesagt war das auch richtig so. Wir mussten erst lernen, zuzuhören, bevor wir erklären konnten.

Veränderungen brauchen Zeit

In dieser Phase habe ich oft gedacht: „Das schaffen wir in der Zeit nicht." Vor allem dann, wenn es darum ging, für jede einzelne Familie wirklich passenden Wohnraum zu finden. Es war nicht nur eine organisatorische Aufgabe – es war eine sehr persönliche Verantwortung. Und ja, es gab Momente, in denen ich wirklich verzweifelt war, weil wir nicht sofort für jeden eine gute Lösung hatten.

Gemeinsam gelernt

Gleichzeitig haben wir daraus gelernt. Wir haben unsere Vorgehensweise angepasst, mehr Zeit für Einzelgespräche genommen und enger mit den Mietern gearbeitet. Schritt für Schritt ist daraus ein Prozess geworden, der für beide Seiten tragfähig wurde.

Heute kann ich sagen: „Ich bin stolz auf das, was wir gemeinsam erreicht haben." Nicht, weil alles einfach war – sondern weil wir drangeblieben sind, auch wenn es schwierig wurde.



> **Fragen Sie doch uns und nicht die Gerüchteküche!**
>
> **Annette Günther**
> Kundenbetreuerin

Wohnraum weiterdenken – Lösungen für heute und morgen

Jede Wohnung erzählt ihre eigene Geschichte. Und jede Lebenssituation bringt andere Anforderungen mit sich. Was heute selbstverständlich erscheint, kann sich im Laufe der Zeit verändern. Umso wichtiger ist es, Wohnraum so zu gestalten, dass er sich möglichst flexibel an unterschiedliche Bedürfnisse anpassen lässt.

Gerade im Badezimmer zeigt sich, wie entscheidend eine durchdachte Planung für den Alltag sein kann. Viele Wohnungen in unserem Bestand verfügen über sogenannte „Schlauchbäder" – schmale Grundrisse mit begrenztem Platzangebot. Auf den ersten Blick scheinen die Möglichkeiten dort oft eingeschränkt. Doch moderne Sanierungskonzepte zeigen, wie viel Potenzial selbst in kleinen Räumen steckt.
Ein wichtiger Ansatz dabei ist, vorhandene Flächen neu zu denken und bestmöglich zu nutzen. So können bodengleiche Duschen, schwellenarme Übergänge und großzügigere Bewegungsflächen entstehen, ohne zusätzlichen Wohnraum schaffen zu müssen.

Wie solche Lösungen konkret aussehen können, zeigt dieses Beispiel Unterm Sandberg in Bad Liebenstein: Hier wurde die gesamte Breite des Badezimmers genutzt, um eine großzügige Dusche zu integrieren. Durch die offene Gestaltung entstand ein modernes, barrierearmes Bad mit deutlich mehr Bewegungsfreiheit und einer klaren, ruhigen Raumwirkung.



Unterm Sandberg, Bad Liebenstein



Theo-Neubauer-Straße, Bad Salzungen

Auch bei anderen Wohnungen zeigt sich, dass manchmal schon kleine Veränderungen große Wirkung haben. In einer weiteren Wohnung in der Theo-Neubauer-Straße in Bad Salzungen wurde während der Sanierung ein Teil der bisherigen Küchenfläche neu organisiert. Dadurch konnte die Dusche im Badezimmer versetzt eingebaut werden, was den Raum wesentlich funktionaler macht und mehr Bewegungsfreiheit schafft.

Damit die Küche trotz der angepassten Fläche weiterhin genügend Platz bietet, wurde sie zum Flur hin geöffnet. Die neue Aufteilung schafft nicht nur zusätzlichen Stauraum, sondern lässt die gesamte Wohnung heller und offener wirken.

So entstehen Lösungen, die mehrere Wohnbereiche sinnvoll miteinander verbinden.

Eine dritte Variante aus der Otto-Grotewohl-Straße aus Bad Salzungen zeigt, wie sich auch innerhalb bestehender Grundrisse neue Möglichkeiten schaffen lassen. Hier wurde die Dusche unter das Fenster versetzt. Durch die veränderte Anordnung konnte der Raum deutlich effizienter genutzt und funktionaler gestaltet werden. So entstand eine großzügige Dusche, ohne dass Bewegungsfläche oder Alltagstauglichkeit verloren gehen. Gleichzeitig blieb ausreichend Platz für Ablagen und zusätzlichen Stauraum erhalten. Die neue Raumaufteilung sorgt damit nicht nur für mehr Komfort, sondern auch für eine ruhige und moderne Raumwirkung.





Otto-Grotewohl-Straße, Bad Salzungen

Gerade in schmalen Bädern zeigt sich, dass nicht allein die Größe eines Raumes entscheidend ist, sondern vor allem eine durchdachte Planung. Oft lassen sich bereits durch kleine Veränderungen Lösungen schaffen, die den Alltag spürbar erleichtern und Wohnraum langfristig besser nutzbar machen.
Solche Anpassungen erfordern immer eine individuelle Betrachtung der jeweiligen Wohnung. Nicht jeder Grundriss lässt die gleichen Möglichkeiten zu. Umso wichtiger ist es, bei Modernisierungen vorausschauend zu planen und vorhandene Flächen intelligent zu nutzen.
Unser Ziel bleibt dabei, Wohnungen zu schaffen, die langfristig funktionieren – praktisch im Alltag, modern in der Gestaltung und flexibel für unterschiedliche Lebensphasen. Denn guter Wohnraum bedeutet nicht nur Komfort, sondern vor allem Lebensqualität.



ABGESCHLOSSENE BAUMAßNAHMEN 2025

Auch im Jahr 2025 ist es uns gelungen, die geplanten Maßnahmen konsequent umzusetzen und gemeinsam mit unseren Partnern fristgerecht zum erfolgreichen Abschluss zu bringen. Dies ist nicht selbstverständlich, da wir uns dabei stets im Spannungsfeld gesetzlicher Vorgaben, technischer Anforderungen und finanzieller Rahmenbedingungen bewegen.
Im Zuge der abgeschlossenen Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen möchten wir uns ausdrücklich bei allen Mieterinnen und Mietern für ihre Geduld und ihr Verständnis bedanken. Bauarbeiten in bewohnten Gebäuden bringen zwangsläufig Einschränkungen mit sich – darunter zeitweise Lärm, Schmutz sowie organisatorische Beeinträchtigungen im unmittelbaren Wohnumfeld. Uns ist bewusst, dass dies den Alltag spürbar belastet hat.
Umso mehr wissen wir die konstruktive Begleitung während der gesamten Bauphase zu schätzen. Die erfolgreich abgeschlossenen Maßnahmen leisten einen wichtigen Beitrag zur langfristigen Sicherung und Verbesserung der Wohnqualität und wären ohne diese Kooperation in dieser Form nicht möglich gewesen.

STANDORT	OBJEKT	MAßNAHME
Bad Salzungen	**Fritz-Wagner-Str. 24-34** Baujahr: 1984 Wohneinheiten: 77	Strangsanierung
	Theo-Neubauer-Str. 12-26 Baujahr: 1965 Wohneinheiten: 64	Dämmung oberste Geschossdecke Fassadensanierung Dachsanierung
	Untere Beete 23-31 Baujahr: 1964 Wohneinheiten: 40	Dämmung oberste Geschossdecke Fassadensanierung Dachsanierung
Vacha	**Goethestr. 35** Baujahr: 1960 Wohneinheiten: 4	Strangsanierung Heizungserneuerung Wohnungssanierung Dämmung oberste Geschossdecke
Bad Liebenstein	**Höhenweg 1 und 3** Baujahr: 1977/1992 Wohneinheiten: 10	Strangsanierung Heizungserneuerung Dämmung oberste Geschossdecke
Schweina	**Salzunger Str. 1 a** Baujahr: 1959 Wohneinheiten: 6	Dämmung oberste Geschossdecke
	Salzunger Str. 1 b - c Baujahr: 1959 Wohneinheiten: 12	Dämmung oberste Geschossdecke

WAS HINTER DEN MASSNAHMEN STECKT

Strangsanierung
Bei einer Strangsanierung werden zentrale Wasser- und Abwasserleitungen im Gebäude erneuert. Alte Leitungen können mit der Zeit anfällig für Schäden oder Ablagerungen werden. Moderne Systeme sorgen für mehr Versorgungssicherheit und tragen dazu bei, Folgeschäden zu vermeiden.

Dämmung der obersten Geschossdecke
Über ungedämmte Dachbereiche geht besonders viel Wärme verloren. Die Dämmung der obersten Geschossdecke reduziert diesen Energieverlust deutlich und verbessert das Raumklima – besonders in den oberen Wohnungen.

Fassadensanierung
Die Fassade schützt das Gebäude dauerhaft vor Witterungseinflüssen. Durch die Sanierung werden Schäden beseitigt und gleichzeitig Optik sowie Energieeffizienz verbessert. Das trägt zum Werterhalt der Immobilie bei.

Wohnungssanierung
Modernisierte Wohnungen bieten mehr Wohnkomfort und eine zeitgemäße Ausstattung. Dazu gehören häufig neue Oberflächen, moderne Bäder oder optimierte Grundrisse, die den Alltag angenehmer machen.

Heizungssanierung
Eine moderne Heizungsanlage arbeitet effizienter und benötigt weniger Energie. Das senkt langfristig den Verbrauch und verbessert gleichzeitig die Wärmeversorgung im gesamten Gebäude.

WOHNUNGSSANIERUNG GOETHESTRASSE 35

VORHER





NACHHER





FASSADENSANIERUNG THEO-NEUBAUER-STRASSE 12-26

VORHER





WÄHRENDDESSEN





NACHHER





> Uns war wichtig, die Gebäude nicht nur technisch zu modernisieren, sondern die Wohnqualität für die Menschen nachhaltig zu verbessern.

GEPLANTE INVESTITIONEN 2026

STANDORT	OBJEKT	MAßNAHME
Bad Salzungen	**Fritz-Wagner-Straße 24-34**	Aufzugseinbau
	Albert-Schweitzer-Straße 1-13	Architektenplanung
	Albert-Schweitzer-Straße 15-25	Architektenplanung
	Langenfelder Straße 18-24	Fassadenreinigung und Fassadengestaltung
	Langenfelder Straße 26-32	Fassadenreinigung und Fassadengestaltung
	Langenfelder Straße 34-36	Fassadenreinigung und Fassadengestaltung
	Theo-Neubauer-Straße 1-9	Fassadenreinigung
	Otto-Grotewohl-Straße 69-77	Fassadensanierung, Balkonanbau, Dachsanierung
Merkers	**An der kleinen Wiese 7-9**	Strangsanierung und Zentralheizungsanlage

Wir investieren nachhaltig in die Instandhaltung unserer Wohngebäude – für eine lebenswerte Zukunft und ein schönes Zuhause.



Moderner Wohnraum bedeutet für uns weit mehr als nur vier Wände: Er schafft Sicherheit, Geborgenheit und Lebensqualität für alle Generationen. Mit regelmäßigen Modernisierungen, energetischen Maßnahmen und einer vorausschauenden Pflege unseres Wohnungsbestandes erhalten wir nicht nur Werte, sondern gestalten aktiv ein attraktives und zukunftsfähiges Wohnumfeld.

UNSERE HIGHLIGHTS 2025 / 2026

FRÜHJAHRSPUTZ

April 2025

Mit viel Engagement und guter Laune haben Mitarbeitende und Bewohner gemeinsam unsere Wohngebiete verschönert. Beim Frühjahrsputz wurde angepackt, aufgeräumt und gemeinsam etwas bewegt.

Neben gepflegten Grünflächen stand vor allem das Miteinander im Mittelpunkt. Solche Aktionen stärken nicht nur das Wohnumfeld, sondern auch die Gemeinschaft in unseren Quartieren.





GEMEINSAM AKTIV #RUNfamilie

Juni 2025

In diesem Jahr war die WBG Bad Salzungen beim Thüringer Unternehmenslauf in Erfurt dabei – mit viel Teamgeist, guter Laune und jeder Menge Energie.
Unter unserem Motto „Wohnen. Bauen. Gas geben." gingen wir gemeinsam an den Start. Ob sportlich ambitioniert oder einfach mit Freude an der Bewegung: Für uns stand vor allem das Miteinander im Mittelpunkt. Mit unseren WBG-Shirts und spürbarer Motivation haben wir gezeigt, dass Teamgeist bei uns nicht am Arbeitsplatz endet. Solche gemeinsamen Erlebnisse stärken den Zusammenhalt und machen einfach Spaß. Wir freuen uns schon auf das nächste Mal!

ERÖFFNUNG THINKA STADTTEILZENTRUM

August 2025

Mit der Eröffnung des neuen Thinka-Stadtteilzentrums wurde ein weiterer Ort für Begegnung, Austausch und Gemeinschaft geschaffen. Hier können Menschen zusammenkommen, Ideen teilen und Unterstützung finden.

Das Stadtteilzentrum bietet Raum für Gespräche, Projekte und gemeinschaftliche Aktivitäten direkt im Wohngebiet. Ein Ort für alle Generationen und ein wichtiger Beitrag für ein lebendiges Miteinander.

Stadtteilzentrum Thinka
Platz an den Beeten 1, im 1. OG
36433 Bad Salzungen





HANDWERKERDIALOG

Oktober 2025

Beim Handwerkerdialog standen Austausch, Zusammenarbeit und persönliche Gespräche im Mittelpunkt. Gemeinsam mit regionalen Partnern wurde über aktuelle Themen, Herausforderungen und neue Ideen gesprochen.

Der direkte Dialog schafft Vertrauen und stärkt die Zusammenarbeit. Gleichzeitig bietet das Format Raum für neue Impulse und ein starkes Netzwerk in unserer Region.

Dankeschön an alle Handwerker und Dienstleister für die gute Zusammenarbeit.

SPENDE AN DIE FEUERWEHR BAD SALZUNGEN

Oktober 2025

Die Feuerwehr Bad Salzungen durfte sich in diesem Jahr über eine Spende der WBG Bad Salzungen in Höhe von 500 Euro freuen. Mit ihrem ehrenamtlichen Einsatz sorgen die Kameradinnen und Kameraden der Feuerwehr rund um die Uhr für Sicherheit in unserer Region. Dieses Engagement verdient Anerkennung und Unterstützung. Die Spende soll dazu beitragen, die wichtige Arbeit der Feuerwehr zu fördern und den Zusammenhalt in unserer Stadt zu stärken. Denn Gemeinschaft entsteht dort, wo Menschen füreinander da sind. Gemeinsam Verantwortung übernehmen. Gemeinsam Zukunft gestalten.





ZUCKERTÜTENBAUM

August 2026

Ab 2026 wartet auf unsere kleinen Schulanfänger eine besondere Überraschung: der WBG-Zuckertütenbaum. Mitglieder, deren Kinder eingeschult werden, können sich in der ersten Schulwoche eine kleine Zuckertüte bei uns abholen.

Mit dieser Aktion möchten wir Familien eine Freude machen und den Start in einen neuen Lebensabschnitt begleiten. Denn manchmal sind es gerade die kleinen Gesten, die lange in Erinnerung bleiben.

VERTRETERVERSAMMLUNG 2025

IM SOLEWERK HOTEL BAD SALZUNGEN

Der Einladung zur ordentlichen Vertreterversammlung 2025 waren 45 Vertreterinnen und Vertreter mit reger Beteiligung gefolgt. Die Versammlung fand am 11.06.2025 erneut im Solewerk Hotel in Bad Salzungen statt.
Ebenfalls konnte der Aufsichtsratsvorsitzende Bernd Ehmer die Mitglieder des Aufsichtsrates, die Vorstände Doreen Schünemann und Michael Kaiser sowie den Prüfungsdirektor Michael Kube begrüßen. Herr Ehmer leitete die Versammlung und stellte damit den geordneten Ablauf der Sitzung sicher.

Im Mittelpunkt standen die Berichte von Vorstand und Aufsichtsrat, die das vergangene Geschäftsjahr in seiner gesamten Bandbreite beleuchteten. Neben den wirtschaftlichen Ergebnissen wurden strategische Entwicklungen, aktuelle Herausforderungen sowie künftige Schwerpunkte nachvollziehbar eingeordnet und dargestellt. Ergänzend stellte der Prüfungsdirektor des Verbandes Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V. die Ergebnisse der Prüfung vor und bestätigte eine ordnungsgemäße Geschäftsführung.
Für einen reibungslosen Ablauf und eine angenehme Atmosphäre sorgten die Mitarbeiter WBG, die die Veranstaltung organisatorisch begleiteten.

Im Rahmen der Versammlung wurde zudem denjenigen Vertreterinnen und Vertretern gedankt, die unsere Genossenschaft über viele Jahre hinweg engagiert begleitet und mitgestaltet haben. Ihr Einsatz, ihre Erfahrung und ihre Verlässlichkeit haben die Gemeinschaft nachhaltig geprägt. Für dieses langjährige Engagement wurde ihnen herzlich gedankt.
Gleichzeitig richtet sich der Blick nach vorn: Mit den neu gewählten Vertreterinnen und Vertretern beginnt ein weiteres Kapitel. Frische Perspektiven, neue Ideen und die Bereitschaft, Verantwortung zu übernehmen, stellen eine wertvolle Bereicherung für die Genossenschaft dar. Die neuen Vertreterinnen und Vertreter werden in der Vertreterversammlung am 03.06.2026 offiziell ihr erstes Mandat antreten.

Den Abschluss der Veranstaltung bildete ein gemeinsames Abendessen, das als Zeichen der Wertschätzung für das Engagement der Vertreterinnen und Vertreter diente und Raum für persönlichen Austausch bot. In offener Atmosphäre nutzten Vorstand, Aufsichtsrat und Vertreter die Gelegenheit, Fragen zu stellen sowie Anregungen und Wünsche für die zukünftige Zusammenarbeit aufzunehmen.







Gemeinsam Zukunft gestalten!



Bernd Ehmer Aufsichtsratsvorsitzender mit Katja Krünes



Ab 2027 erhalten Sie die unterjährige Verbrauchsinformation (UVI) im Zusammenhang mit der Heizkostenabrechnung.

Die UVI bezeichnet die gesetzlich vorgesehene regelmäßige Information über den Heiz- und Warmwasserverbrauch während des laufenden Abrechnungszeitraums und dient der besseren Nachvollziehbarkeit des individuellen Energieverbrauchs.
Ziel der UVI ist die Schaffung von Transparenz über den aktuellen Energieverbrauch. Mieter sollen dadurch in die Lage versetzt werden, ihren Energieverbrauch besser nachzuvollziehen und bei Bedarf ihr Nutzungsverhalten anzupassen.

Die Bereitstellung erfolgt grundsätzlich in regelmäßigen Abständen. In der Regel erfolgt eine monatliche Übermittlung, sofern die technische Ausstattung (insbesondere fernauslesbare Messgeräte) dies ermöglicht. In Einzelfällen können abweichende Intervalle erforderlich sein, wenn die technischen Voraussetzungen nicht vollständig vorliegen.

Die Zustellung kann per Post oder – deutlich effizienter und kostengünstiger – per E-Mail erfolgen. Aus diesem Grund werden wir im Rahmen der Kontaktaufnahme Ihre E-Mail-Adresse erheben, sofern eine elektronische Zustellung gewünscht oder möglich ist.

Ihre Vorteile auf einen Blick:

UVI ab 2027 verpflichtend
Gesetzliche Vorgabe – wir setzen sie für Sie um.

Regelmäßige Verbrauchsinformation
Mehr Überblick über Ihren Heiz- und Warmwasserverbrauch.

Ziel: bessere Verbrauchstransparenz
Damit Sie bewusster nutzen und Kosten sparen können.

Versand bevorzugt per E-Mail
Schneller, sicherer und umweltfreundlicher.

Technische Voraussetzungen erforderlich
Wir arbeiten für eine zuverlässige und moderne Umsetzung.

Gemeinsam Energie sparen
Für Ihr Zuhause und unsere Umwelt.

HINWEIS ZU DEN BETRIEBSKOSTEN

Immer häufiger erreichen uns Rückfragen zur Entwicklung der Betriebskosten sowie zu möglichen Nachforderungen aus den kommenden Abrechnungen. Vor diesem Hintergrund möchten wir Sie über die wichtigsten Kostenentwicklungen und deren Ursachen informieren.

Heizkosten

Die Energiepreise bewegen sich weiterhin auf einem hohen Niveau. Dies betrifft insbesondere Gas, Strom und Fernwärme. Ursachen sind gestiegene Beschaffungs- und Netzkosten sowie weitere preisbildende Faktoren. Die Fernwärmeversorgung in Thüringen basiert überwiegend auf Kraft-Wärme-Kopplung unter Einsatz von Erdgas. Preisentwicklungen am Gasmarkt wirken sich daher unmittelbar auf die Heizkosten aus.
Gleichzeitig wird die Wärmeversorgung schrittweise auf klimaneutrale Technologien umgestellt. Dazu zählen unter anderem Großwärmepumpen, industrielle Abwärme und Geothermie. Parallel dazu müssen Wärmenetze modernisiert und erweitert werden. Diese Umstellung ist langfristig notwendig, führt kurzfristig jedoch nicht automatisch zu sinkenden Preisen. Investitionen in neue Technik und Infrastruktur können die Kosten zunächst stabil hoch halten oder weiter erhöhen.
Zusätzlich steigt die Belastung durch die CO_2-Bepreisung:

- 2025: 55 € / Tonne CO_2
- 2026: bis zu 65 € / Tonne CO_2

Mit der Einführung des europäischen Emissionshandels für Gebäude und Verkehr (ETS-2) ist perspektivisch mit weiteren Kostensteigerungen im Energiebereich zu rechnen.
Auch das persönliche Heizverhalten hat direkten Einfluss auf den Energieverbrauch und die Heizkosten. Wichtig ist dabei ein ausgewogenes Verhältnis von Heizen und Lüften. Regelmäßiges Stoßlüften und gleichmäßige Raumtemperaturen helfen, Feuchtigkeit zu reduzieren und Schimmelbildung vorzubeugen.



Dienstleistungen und Wartung

Dienstleistungs- und Wartungsverträge mussten aufgrund gestiegener Lohn-, Material- und Energiekosten angepasst werden. Treiber sind insbesondere die allgemeine Inflation sowie gesetzliche Anpassungen beim Mindestlohn.

Betroffen sind insbesondere:

- Gebäude- und Straßenreinigung
- Garten- und Grünpflege
- technische Wartungen (z. B. Heizungsanlagen, Aufzüge)

In der Gartenpflege entstehen zusätzlich Kosten durch Verkehrssicherungspflichten. Dazu zählen regelmäßige Baumkontrollen, Pflege- und Rückschnittmaßnahmen sowie gegebenenfalls Baumfällungen aufgrund altersbedingter oder sicherheitsrelevanter Risiken.
Die Qualität der Leistungen in den Bereichen Grünanlagenpflege, Hausreinigung und Winterdienst hat für uns hohe Priorität.

Hinweise oder Mängel bitten wir uns zeitnah während und nach der Ausführung mitzuteilen. Nur so können wir kurzfristig reagieren und notwendige Korrekturen veranlassen.

Eine Rückmeldung erst im Rahmen der Betriebskostenabrechnung ist hierfür in der Regel zu spät, da eine nachträgliche Zuordnung oder Korrektur häufig nicht mehr möglich ist.

RICHTIGE ENTSORGUNG VON BIOABFALL

Kosten vermeiden, Umwelt schützen

Bioabfall ist ein wichtiger Rohstoff und kein Restmüll. Aus Küchen- und Gartenabfällen wird durch Kompostierung oder Vergärung wertvolle Energie und Dünger gewonnen. Das funktioniert jedoch nur, wenn der Biomüll korrekt getrennt wird.

Leider kommt es weiterhin häufig zu Fehlwürfen. In den Biotonnen finden sich immer wieder Plastik, Glas oder andere Fremdstoffe. Dadurch kann der Inhalt oft nicht mehr verwertet werden und muss als Restmüll entsorgt werden. Das verursacht deutlich höhere Kosten, die sich auch auf die Müllgebühren auswirken können.

Auch im Rahmen europäischer Vorgaben zur Abfalltrennung wird die Kontrolle und Qualität der Bioabfälle zunehmend strenger bewertet. Ziel ist eine bessere Recyclingquote und eine möglichst hochwertige Verwertung von Bioabfällen.



Für uns alle bedeutet das: Eine saubere Trennung ist entscheidend.

Bitte beachten Sie daher:



In die Biotonne gehören ausschließlich organische Abfälle wie Obst- und Gemüsereste, Kaffeesatz, Teebeutel (ohne Kunststoffanteile) sowie Gartenabfälle.



Plastik, Verpackungen, Glas und Metalle gehören nicht in die Biotonne – auch keine „kompostierbaren" Plastiktüten, sofern sie nicht ausdrücklich zugelassen sind.



Nutzen Sie zur Sammlung im Haushalt am besten Papiertüten oder Zeitungspapier.

Wir bitten Sie um Ihre Unterstützung bei der konsequenten Abfalltrennung. Nur so können die Entsorgungskosten stabil gehalten und eine umweltgerechte Verwertung sichergestellt werden.

SYSTEMUMSTELLUNG

Die Anforderungen an unsere Verwaltung sind in den vergangenen Jahren deutlich gestiegen. Insbesondere gesetzliche Vorgaben wie die Einführung der E-Rechnung sowie höhere Anforderungen an Datenschutz, IT-Sicherheit und digitale Abläufe machten umfassende Anpassungen notwendig.

Unser bisheriges IT-System hatte das Ende seiner technischen Weiterentwicklung erreicht. Fehler konnten nicht mehr zuverlässig behoben und Sicherheitslücken nicht mehr dauerhaft geschlossen werden. Daher entschieden wir uns für einen Wechsel unserer Systemlandschaft. Aus „WODIS SIGMA“ wurde „WOWI PORT“. Für Sie nur Namen – für uns ein neues Konzept.

Seit dem 01.01.2026 arbeiten wir mit der neuen Software, die unsere die Grundlage für sämtliche Verwaltungs- und Serviceprozesse bildet.

HINTER DEN KULISSEN

Die Vorbereitung der Systemumstellung erfolgte während des gesamten Jahres 2025 parallel zum laufenden Tagesgeschäft. Das stellte alle vor große Herausforderungen. Bereits zu Beginn des Jahres wurde gemeinsam mit dem Projektteam ein verbindlicher und konkreter Zeitplan erarbeitet, der konsequent umgesetzt wurde. Dafür waren auch einschneidende organisatorische Maßnahmen notwendig – unter anderem eine zeitweise Urlaubssperre, um die Umsetzung im vorgesehenen Zeitraum sicherzustellen.
Ein zentraler Bestandteil der Umstellung war die Qualifizierung unserer Mitarbeiter. Durch Schulungen und begleitendes Coaching wurden alle frühzeitig mit der neuen Software und den veränderten Arbeitsabläufen vertraut gemacht. Ziel war es, Unsicherheiten frühzeitig abzubauen, Fragen zu klären und die neuen Prozesse praxisnah zu erproben.
Zum Jahresende 2025 nahm die Intensität nochmals deutlich zu. Schulungen wurden vertieft und konkrete Geschäftsprozesse vorbereitet – beispielsweise der Mieteinzug für Januar 2026.
Eine besondere Herausforderung stellte der Jahreswechsel dar: Aufgrund eingehender jahresübergreifender Rechnungen musste zeitweise parallel im Alt- und im neuen System gearbeitet werden.
Unser ausdrücklicher Dank gilt dem gesamten Team. Wir sind stolz darauf, mit welchem Engagement, welcher Flexibilität und welcher Konsequenz unsere Mitarbeiter diesen Weg mitgetragen haben.

DAS ÄNDERT SICH FÜR UNSERE MIETER

Jeder Mieter erhält künftig eine neue Vertragsnummer. Diese wird auf sämtlichen Schreiben ausgewiesen und ist bei jeder Kontaktaufnahme mit uns anzugeben.
Die Vertragsnummer hilft uns dabei, Anliegen schneller und eindeutig zuzuordnen sowie effizienter zu bearbeiten. Dadurch lassen sich unnötige Rückfragen und Verzögerungen vermeiden. Ziel der Umstellung ist ein modernes und zukunftsfähiges System, das eine verlässlichere Bearbeitung unserer Prozesse
und eine zeitgemäße Kommunikation ermöglicht.

Das bedeutet für Sie:
- bessere Erreichbarkeit
- schnellere Bearbeitung Ihrer Anliegen
- weiterhin ein verlässlicher Service





Herr Streese, Frau Nadstawek, Frau Kallenbach – Schulung in Berlin

Das langfristige Vermögen beinhaltet im Wesentlichen den Wert unserer Gebäude und Grundstücke. Diese werden durch langfristiges Vermögen (Eigen- und Fremdkapital) ausreichend finanziert.

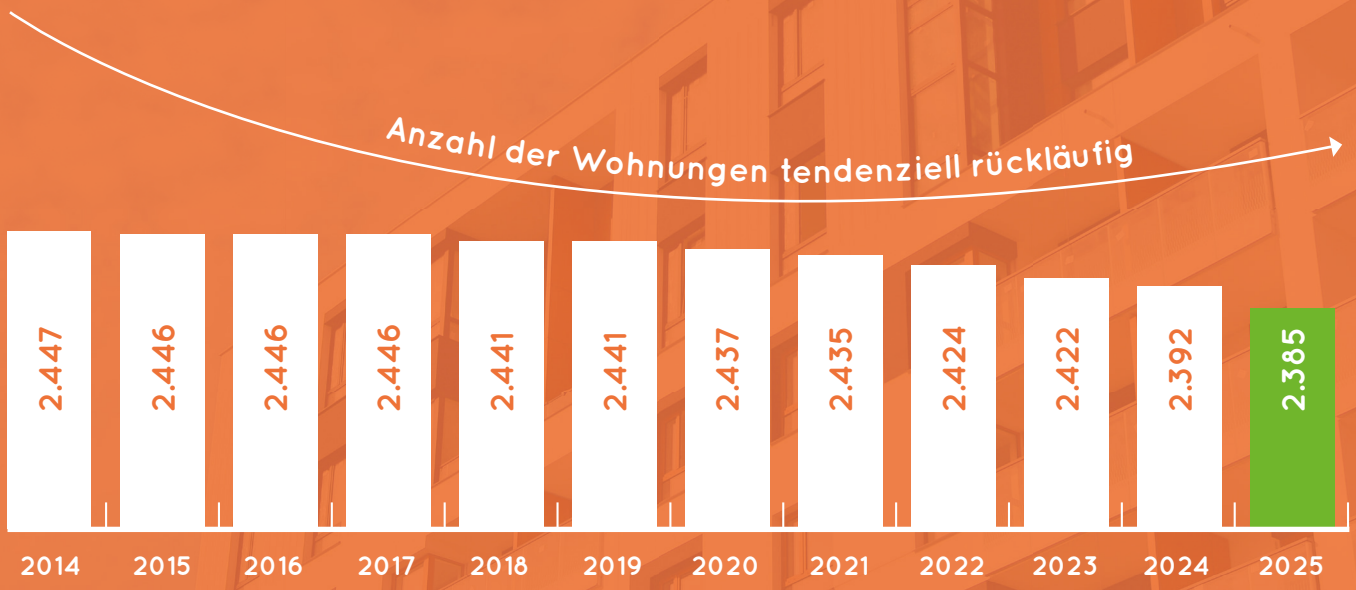
Vermögen	31.12.2025 (T€)	%	31.12.2024 (T€)	%	Veränderung (T€)
Langfristiges Vermögen					
Anlagevermögen	49.224,4	86,4	48.336,6	86,4	887,7
Mittel- und kurzfristiges Vermögen					
Übriges Vorratsvermögen	2,3	0,0	29,9	0,1	-27,6
Forderungen und sonst. Vermögensgegenstände	293,4	0,5	185,7	0,3	107,7
Bilanzvolumen	**57.022,1**	**100,1**	**55.936,5**	**100,1**	**1.085,6**

Kapital	31.12.2025 (T€)	%	31.12.2024 (T€)	%	Veränderung (T€)
Langfristiges Vermögen					
Eigenkapital	49.889,8	87,5	49.237,5	87,9	652,3
Fremdkapital	4.529,8	7,9	4.937,2	8,8	-407,4
Kurzfristiges Kapital (Restlauf bis zu einem Jahr)					
Rückstellung	351,5	0,6	292,4	0,5	59,1
Verbindlichkeiten	2.251,0	3,9	1.469,4	2,6	781,6
Bilanzvolumen	**57.022,1**	**99,9**	**55.936,5**	**99,8**	**1.085,6**

AKTIVSEITE	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	€	€	€
ANLAGENVERMÖGEN			
Immaterielle Vermögensgegenstände		107,38	6.181,98
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	44.622.955,88		44.324.077,36
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	153.910,25		154.203,77
Grundstücke ohne Bauten	910.928,84		910.928,84
Technische Anlagen u. Maschinen	52.142,20		55.334,56
Betriebs- und Geschäftsausstattung	99.285,83		139.081,77
Anlagen im Bau	1.880.017.91		1.796.829,99
Bauvorbereitungskosten	555.051,49	48.274.292,40	0,00
Finanzanlagen			
Wertpapiere des Anlagevermögens		950.000,00	950.000,00
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT		**49.224.399,78**	**48.336.638,27**
UMLAUFVERMÖGEN			
Vorräte			
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	4.270.788,47		4.525.761,81
Geleistete Anzahlungen	2.303,00	4.273.091,47	29.919,74
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	249.627,29		98.254,40
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	42.201,31		32.861,26
Sonstige Vermögensgegenstände	1.534,80	293.363,40	54.540,81
Wertpapiere			
Sonstige Wertpapiere		0,00	0,00
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	7.502.012,97		5.398.145,72
Bausparguthaben	0,00	7.502.012,97	1.986.077,19
UMLAUFVERMÖGEN INSGESAMT		**12.068.467,84**	**12.125.560,93**
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten			
BILANZSUMME		**61.292.867,62**	**60.462.199,20**

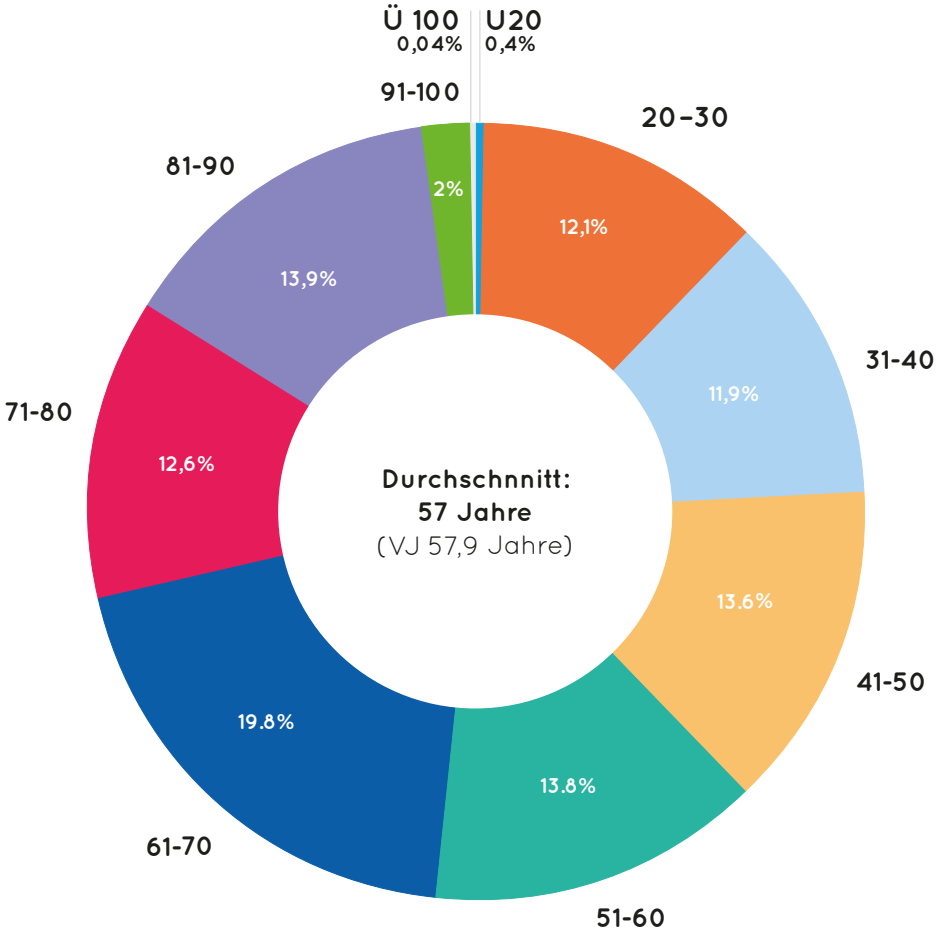
PASSIVSEITE	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	€	€	€
EIGENKAPITAL			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres Ausgeschiedenen Mitglieder	210.080,00		196.544,00
der verbleibenden Mitglieder	2.838.430,00		2.891.784,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen -rückständige fällige Einzahlungen € 969,00 (VJ: € 1.926,00)	3.680,00	3.052.190,00	1.280,00
Kapitalrücklage		100.381,99	98.101,99
Ergebnisrücklagen			
Sonderrücklagen gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	20.213.063,14		20.213.063,14
Gesetzliche Rücklage	12.062.503,52		11.992.174,48
Andere Ergebnisrücklagen	14.675.380,03	46.950.946,69	14.042.418,70
Jahresüberschuss		**0,00**	**0,00**
EIGENKAPITAL GESAMT		**50.103.518,68**	**49.435.366,31**
RÜCKSTELLUNGEN			
Sonstige Rückstellungen		351.530,00	292.401,67
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.564.833,85		4.937.171,78
Erhaltene Anzahlungen	4.932.476,46		4.752.090,90
Verbindlichkeiten aus Vermietung	282.323,37		223.072,78
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.013.711,08		782.820,35
Sonstige Verbindlichkeiten	28.281,27		23.289,23
Summe Verbindlichkeiten		10.821.626,03	10.718.445,04
Passive Rechnungsabgrenzungsposten		16.192,91	15.986,18
BILANZSUMME		**61.292.867,62**	**60.462.199,20**

Wohnungen im Bestand



Die Reduzierung des Wohnungsbestandes resultiert aus dem Verkauf von Eigentumswohnungen.

Altersdurchschnitt



Mitgliederentwicklung

Die Anzahl der Mitglieder hat sich gegenüber dem Vorjahr um 36 Mitglieder verringert.

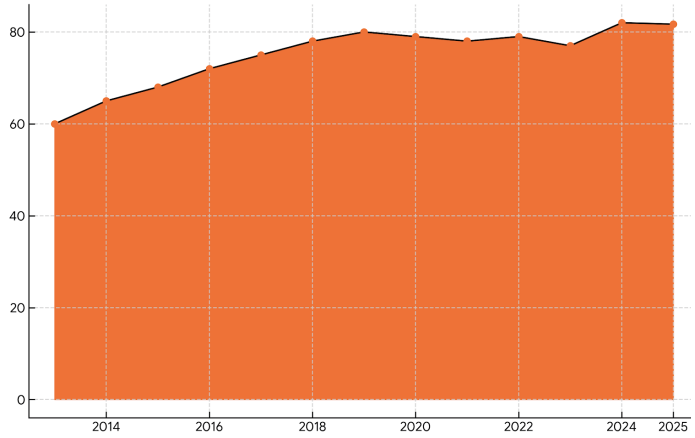
2025	2.517
2024	2.553
2023	2.548
2022	2.424
2021	2.406
2020	2.420
2019	2.423
2018	2.414
2017	2.408
2016	2.417
2015	2.448
2014	2.494

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	€	€	€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		13.073.871,35	12.375.030,56
Bestandsveränderung		-254.973,34	894.734,47
Sonstige betriebliche Erträge		418.100,52	328.271,61
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		8.580.487,48	8.671.373,71
Rohergebnis		4.656.511,05	4.926.662,93
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.080.826,58		1.080.119,72
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	262.002,85	1.342.829,43	249.416,14
Abschreibung auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.937.311,56	2.716.398,64
Sonstige betriebliche Aufwendungen		650.439,46	678.212,59
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		145.383,61	83.023,65
Ergebnis nach Steuern		823.185,98	201.543,69
Steuern von Einkommen und Ertrag		145,88	147,01
Abschreibungen auf Finanzanlagen		0,00	0,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		47.982,35	83.848,79
Sonstige Steuern		119.895,61	199.473,51
Jahresüberschuss		703.290,37	2.070,18
Einstellung in die gesetzliche Rücklage		70.329,04	207,02
Einstellung in andere Ergebnisrücklagen		632.961,33	1.863,16
BILANZGEWINN		**0,00**	**0,00**

Ertragslage

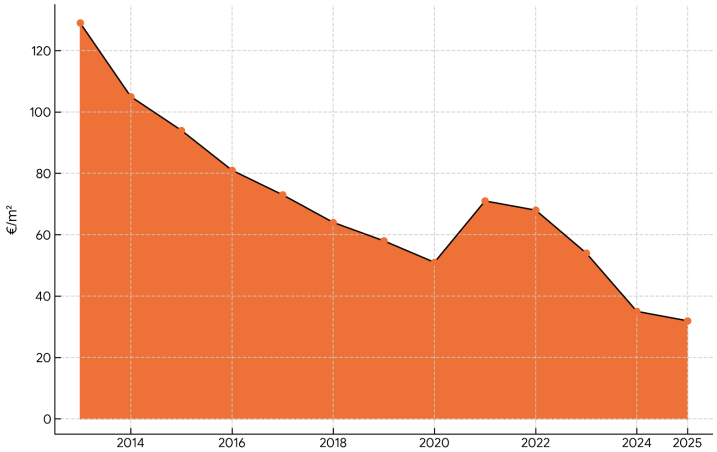
	2025	2024	Veränderung
Betriebsergebnis / Ergebnis Bewirtschaftungs-tätigkeit	678,4	1.003,0	-324,6
Zinsergebnis	145,4	83,0	62,4
Neutrales Ergebnis	-120,4	-1.083,8	963,4
Jahresabschluss	703,3	2,1	701,2

Eigenkapitalquote 2025

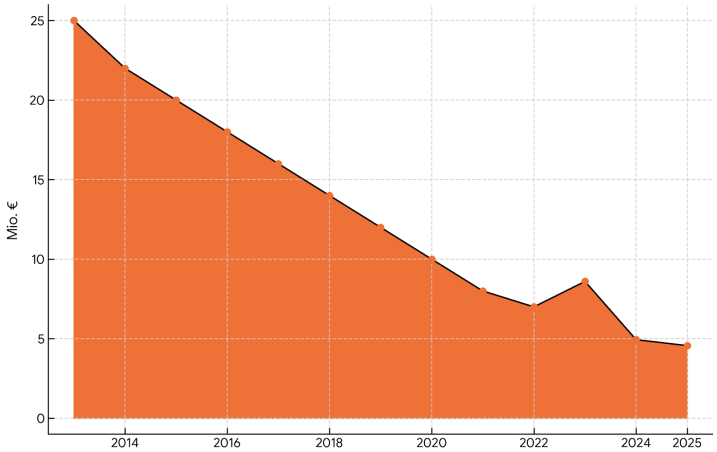


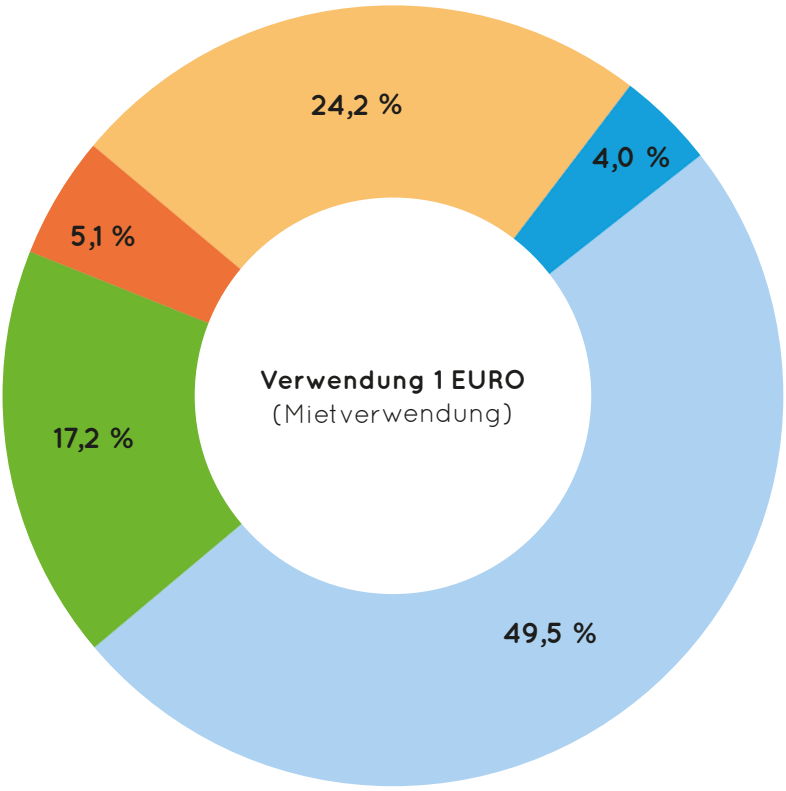
Die Gewinn- und Verlustrechnung der Genossenschaft weist im Jahr 2025 einen Jahresüberschuss in Höhe von 703,3 T€ aus. Das Betriebsergebnis verringerte sich gegenüber dem Vorjahr um 324,6 T€. Das ist im Wesentlichen der höheren Instandhaltungsaufwendungen geschuldet.

Objektverschuldung 2025



Entwicklung Kredite 2025





Unser Kreisdiagramm zeigt deutlich, wie wir jeden Euro in unseren Bestand investieren. Fast die Hälfte fließt bei uns in die Instandhaltung – deutlich mehr als im Branchendurschnitt, der hier nur 28 Cent pro Euro aufwendet.

- 0,05 € Kapitaldienst
- 0,17 € Verwaltung
- 0,49 € Instandhaltung
- 0,04 € Betriebskosten
- 0,24 € freie Mittel

DANKESCHÖN!

Auch 2025 haben wir als Genossenschaft gezeigt, was möglich ist, wenn alle gemeinsam Verantwortung übernehmen. Das Ergebnis ist ein erneut erfolgreiches Geschäftsjahr. Trotz weiterhin anspruchsvoller wirtschaftlicher und organisatorischer Rahmenbedingungen ist es gelungen, die Entwicklung stabil zu halten und wichtige Aufgaben konsequent voranzubringen. Entscheidend für dieses Ergebnis war nicht ein einzelner Faktor, sondern das Zusammenspiel vieler Bereiche. Besonders die kontinuierliche Arbeit im Bestand, die verlässliche Umsetzung geplanter Maßnahmen sowie ein hohes Maß an organisatorischer Stabilität haben dazu beigetragen, dass wir erneut ein erfolgreiches Geschäftsjahr abschließen konnten. Gleichzeitig war 2025 kein einfaches Jahr. Die Anforderungen im Alltag waren hoch, die Belastung in vielen Bereichen spürbar. Umso wichtiger war es, dass die Abläufe funktioniert haben und Entscheidungen verlässlich umgesetzt wurden. Diese Stabilität entsteht nicht automatisch, sondern durch konsequente Arbeit über das gesamte Jahr hinweg.

Im Mittelpunkt steht dabei die Leistung unserer Mitarbeiter. Sie haben unter teilweise hohen Belastungen den operativen Alltag getragen, Aufgaben zuverlässig umgesetzt und die Entwicklung unserer Bestände aktiv mitgestaltet. Ohne diesen Einsatz wäre das Ergebnis in dieser Form nicht möglich gewesen.
Unser Dank gilt ihnen - unseren Mitarbeitern, der gesamten Mannschaft. Dankeschön!

Ebenso danken wir dem Vorstand für die klare Steuerung und verlässliche Führung sowie dem Aufsichtsrat für die konstruktive Begleitung, unseren Geschäftspartnern für die stabile und vertrauensvolle Zusammenarbeit sowie unseren Vertretern, die sich mit hohem persönlichem Engagement ehrenamtlich für unsere Gemeinschaft einsetzen.

IHR KONTAKT ZU UNS

Sie haben Fragen oder möchten einen persönlichen Termin mit uns vereinbaren, dann erreichen Sie uns unter folgenden Telefonnummern:

Service / Reparaturanmeldung	03695 / 69 56-0
	03695 / 69 56-20
Wohnungswirtschaft	03695 / 69 56-26
Bestandskunden	03695 / 69 56-19
Bestandskunden	03695 / 69 56-16
Neukunden	03695 / 69 56-15
Buchhaltung	03695 / 69 56-12
Mahn- und Mitgliederwesen/Mietenbuchhaltung	03695 / 69 56-24
Betriebskosten	03695 / 69 56-27
Betriebskosten	03695 / 69 56-23
Rechnungswesen	03695 / 69 56-21
Technik	03695 / 69 56-25
Wohnungssanierung	03695 / 69 56-13
Großbauprojekte	03695 / 69 56-18
Störungshotline Kabelanschluss Telekom	0800 / 330 12 01
Störungshotline Rauchwarnmelder Techem	0800 / 200 12 64

Gerne können Sie uns auch per Mail kontaktieren:
service@wbg-basa.de

Nutzen Sie alternativ unser Kontaktformular auf unserer Website unter
www.wbg-basa.de



Sitz der Genossenschaft:
Wuckestraße 6
36433 Bad Salzungen
☎ 03695/69 56 -0
✉ service@wbg-basa.de
www.wbg-basa.de

Aufsichtsratsvorsitzender:
Bernd Ehmer
Vorstand:
Doreen Schünemann
Michael Kaiser

Genossenschaftsregister:
GnR 300070
Amtsgericht Jena

Bankverbindung:
Aareal Bank
IBAN: DE72 5501 0400 0601 2982 04
BIC: AARBDE5WDOM

Öffnungszeiten:
Mo. - Fr. 09:00 - 12:00 Uhr
Di. u. Mi. 13:00 - 17:30 Uhr
sowie nach Vereinbarung