



wohnungsbau | Aalen

IHR STÄDTISCHER IMMOBILIENPARTNER GMBH

19

**GESCHÄFTSBERICHT**  
Geschäftsjahr 2019



<b>04</b> Editorial	<b>18</b> Bautätigkeit der Gesellschaft
<b>06</b> Zahlen und Fakten	<b>32</b> Bericht des Aufsichtsrates
<b>08</b> Mietwohnverwaltung	<b>34</b> Die Organe der Gesellschaft
<b>12</b> Gewerbliche Vermietung	<b>36</b> Lagebericht
<b>14</b> Quartiersmanagement	<b>42</b> Jahresabschluss 2019
<b>16</b> Wohnungseigentumsverwaltung	<b>50</b> Unsere Dienstleistungen



## Die Wohnungsbau Aalen versorgt, ihrem satzungsgemäßen Auftrag entsprechend, breite Schichten der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum.

Diese Kernaufgabe ist zentraler Ausgangspunkt all unserer Aktivitäten, damit die Menschen in unseren Beständen gut und bezahlbar wohnen können.

So investieren wir jährlich zwischen zwanzig und dreißig Prozent der Grundmieteinnahmen in Erhaltung und Modernisierung unserer Wohnungen und passen die Mieten nur zu einem Bruchteil dessen an, was gesetzlich möglich wäre. Die relativ geringen Mieterwechsel bei der Wohnungsbau Aalen sind, neben anderen Ursachen, sicherlich auch auf die bezahlbaren Mieten unserer Wohnungen zurückzuführen, die sich in den letzten 10 Jahren nicht um mehr als die Inflationsrate erhöht haben.

Mit Blick auf die weiterhin hohe Nachfrage führen wir die vor einigen Jahren gestartete Wohnraumoffensive konsequent fort, wobei wir bei unseren Projekten auf den Einsatz zukunftsweisender und ressourcenschonender Materialien und regenerativer Technologien setzen.

Unser bislang größtes und viel Aufmerksamkeit erzielendes Wohnprojekt bauen wir derzeit auf dem Rötberg. Auf sieben Gebäude verteilt entstehen 71 Wohnungen mit rund 5.300 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die bislang sehr gut nachgefragt werden.

Zusammen mit der Stadt Aalen investieren wir daneben rund eine Million Euro, auf den ganzen Rötberg verteilt, in viele Wohnumfeldthemen, beispielsweise in neue Zugangswege, in neue Platzgestaltungen, in neue Spiel- und Begegnungspunkte, in Fassadenbegrünungen sowie in geordnete Müllsysteme.

Diese baulichen Aktivitäten erkennt man auch unschwer aus den bilanziellen Veränderungen. Danach hat sich das Anlagevermögen seit 2015 um 33 Prozent und das Gesamtvermögen sogar um rund 55 Prozent erhöht. Mit einer Steigerung der Bilanzsumme gegenüber dem Vorjahr um rund 11 Prozent überstieg die Bilanzsumme von 101,8 Millionen EURO Ende 2019 erstmals in der Geschichte der Wohnungsbau die 100 Millionen-Marke.

Damit wir die Anzahl der geförderten Bestandswohnungen weiter erhöhen, wird jedes neue Projekt, wie vom Gemeinderat der Stadt Aalen auch für alle anderen Bauträger beschlossen, mit mindestens 25 Prozent geförderten Wohnungen geplant.

Darüber hinaus bauen wir auch noch Objekte, in denen wir eine höhere Quote von geförderten Wohnungen erfüllen. An der Maiergasse beispielsweise planen wir 30 Prozent und an der Alten Heidenheimer Straße haben wir 50 Prozent preisgebundene Wohnungen vorgesehen.

Außerdem beinhaltet das Mitte 2020 bezogene Objekt an der Gartenstraße ausschließlich Wohnungen mit Preisbindung, ebenso wie das geplante Mietwohngebäude an der Hopfenstraße in Aalen.

Einhergehend mit der Erweiterung, Bewirtschaftung und Verwaltung unseres Bestandes sowie dem Bauträgergeschäft, das wir als Querfinanzierung des „geförderten Wohnraums“ benötigen, muss es ein permanentes strategisches Ziel sein, den Service für die „Kunden“ der Wohnungsbau zu optimieren und zu verbessern.

Unsere neue Website inklusive Wohnungsbau-App, für die wir unseren Mietern und Eigentümern regelmäßige Schulungen anbieten, unser Full-Service-Angebot für Kapitalanleger sowie unser Angebot, die bisherige Immobilie in Zahlung zu nehmen, sollen den Kunden der Wohnungsbau einen deutlichen Mehrwert im Hinblick auf die Kommunikation und Zusammenarbeit mit der Wohnungsbau bringen.

Mit der Digitalisierung wesentlicher Unternehmensbereiche, für Kunden und Mitarbeiter gleichermaßen hilfreich und erleichternd, haben wir 2018 begonnen und viele Bereiche bereits umgestellt. Während der ersten Welle der Corona-Pandemie war dies von Vorteil, konnten doch innerhalb weniger Tage 50 Prozent der Mitarbeiter aus dem Home-Office arbeiten. Die wirtschaftlichen Auswirkungen dieses Jahrhundert-Ereignisses bei der Wohnungsbau lassen sich allerdings heute nicht seriös abschätzen, jedoch haben wir im Wirtschaftsplan für 2021 eine entsprechende Größe berücksichtigt.

Einen wichtigen Beitrag zum Unternehmenserfolg leisten natürlich die Mitarbeiter\*innen der Wohnungsbau, die stets den vielfältigen Anforderungen der Interessenten, Mieter und Eigentümer gerecht werden müssen und oftmals mit neuen gesetzlichen Regelungen und Vorschriften sowie mit Zukunftsthemen konfrontiert werden. So liegt es nahe, dass wir in den eigenen Nachwuchs investieren und seit vielen Jahren Immobilienkaufleute ausbilden.

Robert Ihl  
Geschäftsführer

## Zahlen und Fakten

### Die wichtigsten Daten der Gesellschaft

	<b>Wohn- einheiten 31.12.2019</b>	Vorjahr	<b>Gewerbe- objekte 31.12.2019</b>	Vorjahr	<b>Garagen, TG- Stellplätze 31.12.2019</b>	Vorjahr
Eigene Objekte	<b>1.390</b>	1.354	<b>14.484</b>	13.841	<b>565</b>	539
Wohnheim Hopfenstraße	<b>110</b>	110	<b>1.964</b>	1.964	<b>4</b>	4
WEG-Verwaltung Wohn- und Gewerbeeinheiten	<b>1.126</b>	1.044			<b>721</b>	661
Mietverwaltungen nicht WEG	<b>90</b>	70			<b>33</b>	33
Studentenwohnheime (6)	<b>421</b>	421			<b>37</b>	37
<b>Gesamt</b>	<b>3.137</b>	2.999	<b>16.448</b>	15.805	<b>1.360</b>	1.274

	<b>31.12.2019</b> in Mio €	<b>%</b> von Gesamt	<b>31.12.2018</b> in Mio €	<b>%</b> von Gesamt
<b>Bilanzsumme</b>	<b>101,8</b>	<b>100</b>	<b>92,0</b>	<b>100</b>
<b>Vermögensstruktur</b>				
Anlagevermögen	65,7	64,5	64,0	70,0
Umlaufvermögen	36,1	35,5	28,0	30,0
<b>Kapitalstruktur</b>				
Eigenkapital	28,2	27,7	26,4	28,7
Rückstellungen	0,9	0,9	0,7	0,8
Fremdkapital	72,7	71,4	64,9	70,5
<b>Umsatzstruktur</b>				
Hausbewirtschaftung	9,6	54,9	9,1	69,5
Verkauf	7,6	43,4	3,7	28,2
Betreuung	0,2	1,1	0,2	1,5
Sonstige Leistungen	0,1	0,6	0,1	0,8
<b>Rohergebnis</b>	<b>7,9</b>		<b>7,8</b>	
<b>Abschreibungen</b>	<b>2,0</b>		<b>2,0</b>	
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>1,9</b>		<b>2,4</b>	

# Bericht der Mietwohnverwaltung Entwicklung 2019

## Bestand und Fluktuation

Mit 1.500 Wohneinheiten umfasste unser Wohnungsbestand zum Jahresende 2019 rund 2,5 % mehr als im Vorjahr.

Die Erhöhung des eigenen Bestandes ist ein erklärtes Ziel unseres Unternehmens, zumal wir damit der weiterhin angespannten Situation auf dem Aalener Wohnungsmarkt entgegenwirken.

Durch unsere intensive Bautätigkeit wird sich unser Wohnungsbestand in den nächsten Jahren um nochmals rund 20 % erhöhen.

Die Fluktuationsrate hat sich in den letzten drei Jahren deutlich verringert.

So hatten wir im vergangenen Jahr lediglich 79 Mieterwechsel zu verzeichnen. Das entspricht einer Quote von 6 % und ist mitunter ein Zeichen für den noch großen Nachfrageüberhang.

## Mietpreisentwicklung

Bei einer Bandbreite unserer Grundmieten von 2,60 EUR bis 10,00 EUR je qm Wohnfläche liegt die Durchschnittsmiete bei 5,75 EUR je qm Wohnfläche und damit nur knapp 2 Prozent höher als im Vorjahr.

Dies auch vor dem Hintergrund, dass zum einen allein der Mietspiegel der Stadt Aalen weit höhere Anpassungen zugelassen hätte und zum anderen, dass wir wie-

derum rund 20 Prozent unserer Grundmieteinnahmen in mieterhöhungsberechtigte, aber nicht weiter gegebene, Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen investiert haben.

Wir wirken damit mietspreisdämpfend auf den Wohnungsmarkt in Aalen – der Durchschnitt liegt hier bei rund 6,90 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche, nachdem unsere Mieten auch in den Mietspiegel der Stadt Aalen eingeflossen sind.

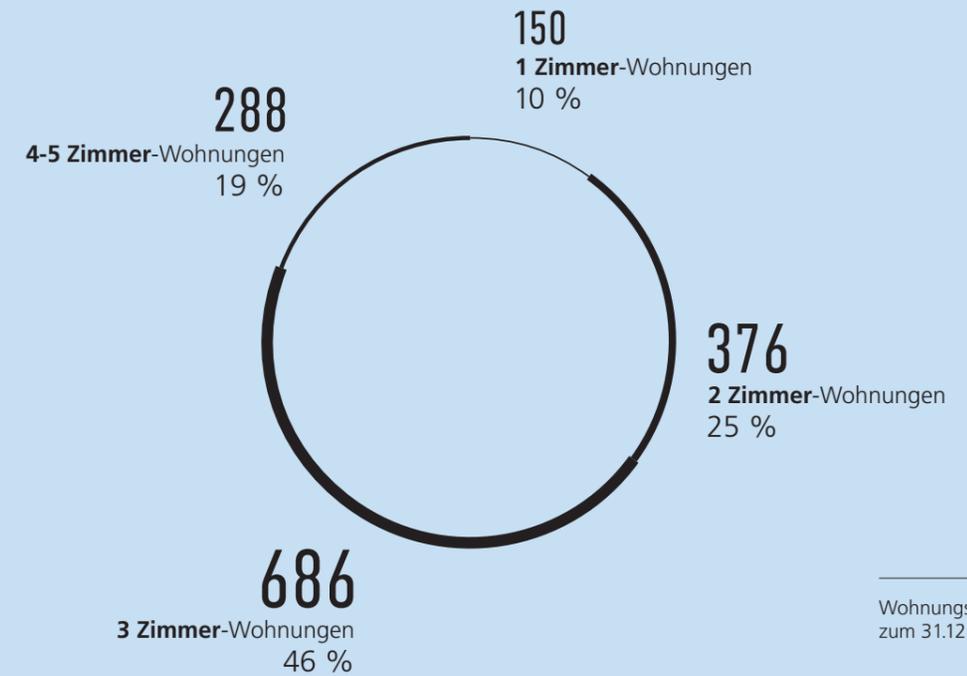
## Nachfragesituation

Zum Jahresende 2019 waren 1.095 Mietinteressenten, somit 12 Prozent mehr als im Vorjahr, bei uns registriert. Bis zum Berichtszeitpunkt ist diese Zahl auf 980 Haushalte zurückgegangen.

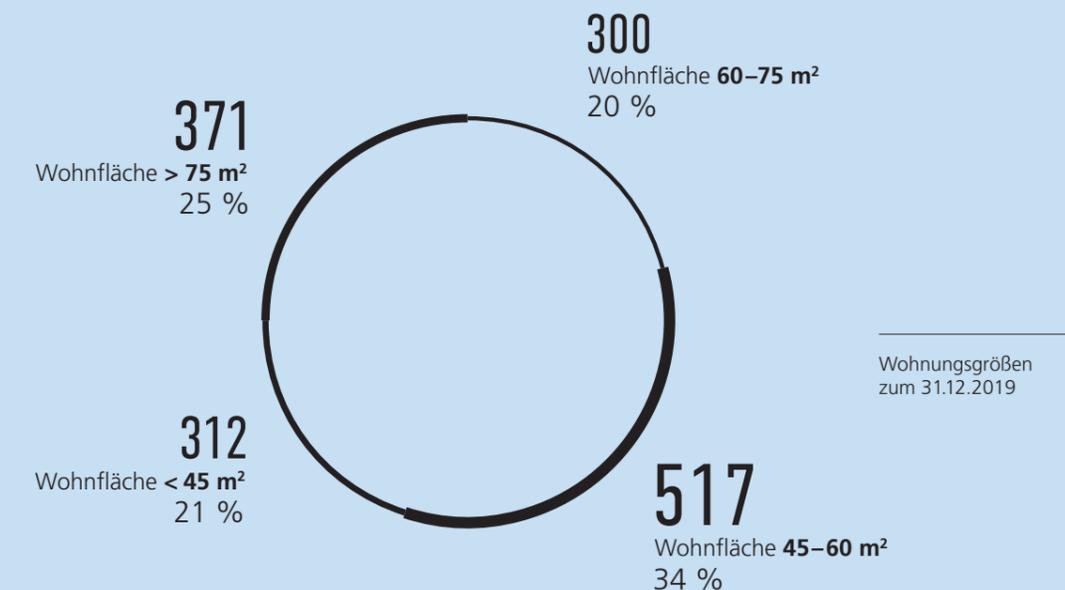
Neben saisonalen Schwankungen ist die rege Bautätigkeit in Aalen dafür ursächlich.

Eine Entspannung ist allerdings noch nicht in Sicht. Die Coronakrise mit all ihren Folgen für die Erwerbstätigen, wie Kurzarbeit und Arbeitslosigkeit, ist einer von vielen Parametern, der den Wohnungsmarkt im Segment „bezahlbarer Wohnraum“ angespannt bleiben lässt.

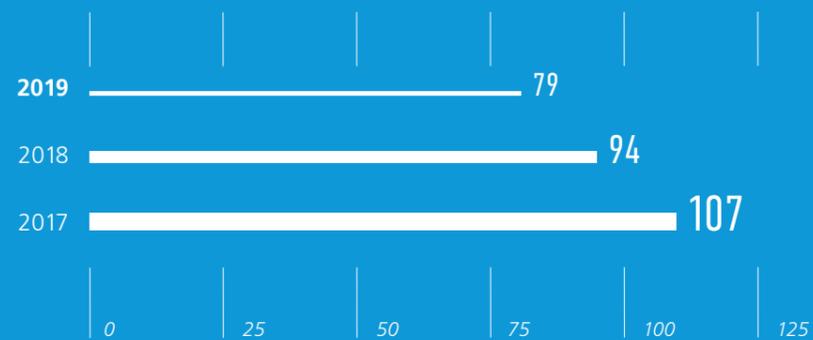
Die Analyse der Wohnungsinteressenten ergibt, dass rund 80 % aufgrund ihrer Einkommensverhältnisse einen Wohnberechtigungsschein erhalten. 36 % möchten von außerhalb nach Aalen ziehen. Aus unserem Wohnungsbestand befinden sich ca. 12 % unter den Interessenten.



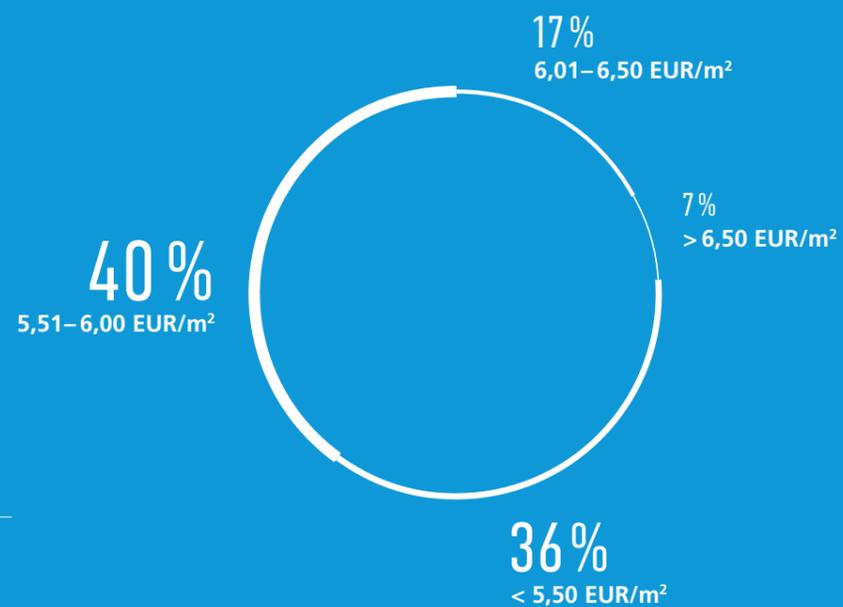
Im Durchschnitt ist eine Wohnung bei der Wohnungsbau Aalen rund 64 m<sup>2</sup> groß.



## Die Fluktuationsrate hat sich in den letzten drei Jahren deutlich verringert.

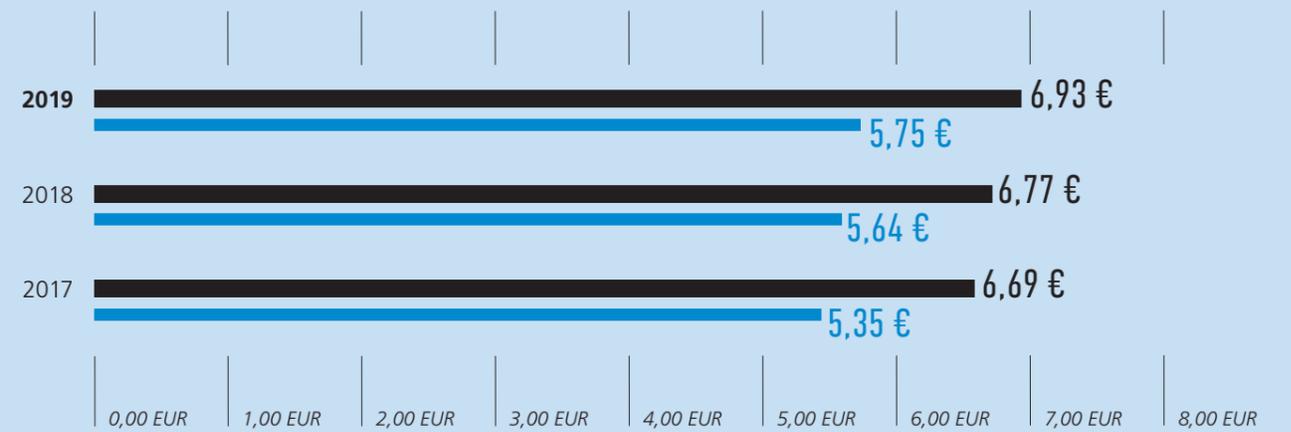


Mieterwechsel 2017–2019  
(ohne Apartmenthaus Hopfenstraße 65)



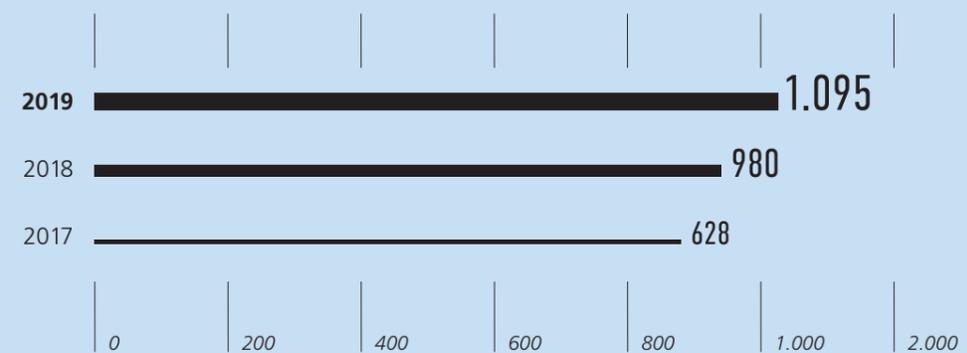
Mietstruktur am 31.12.2019  
(ohne Apartmenthaus Hopfenstraße 65)

Mietpreisentwicklung  
2017–2019  
■ ortsübl. Vergleichsmiete  
■ Wohnungsbau Aalen



## Die durchschnittliche Nettokaltmiete bei der Wohnungsbau Aalen beträgt monatlich 368,00 EUR

Mietinteressenten  
2017–2019



Die Gewerbeinheit an der Stuttgarter Straße konnte 2019 bezogen werden

### Gewerbeobjekte

Das Wirtschaftszentrum Wi.Z, mit rund 10.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche an 60 Unternehmen vermietet, ist seit nunmehr gut zwei Jahrzehnten im Durchschnitt zu über 95 Prozent ausgelastet.

Ein guter Grund hierfür sind die mit einer Bandbreite von 7 bis 10 EUR relativ günstigen Mietpreise.

Daneben ist die hohe Flexibilität bei den Mietgrößen vermutlich genauso ursächlich wie die sehr gute Ausstattung, der Branchenmix und die sehr gute Parkplatzsituation.

Im „Neuen Tor am Rathaus“, in dem wir unseren Firmensitz haben, befinden sich noch rund 900 m<sup>2</sup> Nutzfläche in unserem Eigentum. Alle Flächen sind, schon allein wegen des Standortes in der Innenstadt, voll vermietet.

Mit weiteren kleineren gewerblichen Einheiten, meist im Erdgeschossbereich von Wohnobjekten, beträgt der Anteil der gewerblichen Flächen am gesamten Flächenbestand circa 15 %.





## Quartiersmanagement Ein Instrument der Stadtentwicklung



Wir sehen das Quartiersmanagement als Instrument der Stadtentwicklung und rechnen ihm eine bedeutende Rolle im Stadtteilleben zu.

Es stößt positive Entwicklungen an, fördert vorhandene Ressourcen und Ideen und unterstützt verschiedene Projekte, die zur Verbesserung der Wohn- und Lebensverhältnisse beitragen und den sozialen Zusammenhalt eines Quartiers stärken.

Unser Quartierstreff „Friddy“ an der Friedrichstraße ermöglicht eine intensive Einbindung der Bewohner vor Ort. Er dient als Ort der Verständigung zwischen den verschiedenen Kulturen und es können bei verschiedenen Aktionen, wie Quartiersfrühstück, interkulturellem Kochen, Ausflügen, Handarbeiten und Leseförderung, Vorurteile abgebaut werden.

Die Investition der Wohnungsbau in das Quartiersmanagement seit 2011 hat sich sehr bewährt und es wird ein weiterer Treff im Herbst 2020 an der Gartenstraße eröffnet.

Stabile Nachbarschaften, die Aktivierung örtlicher Potenziale und die Förderung selbsttragender Bewohnerorganisationen sind dabei Zielsetzung.

Weitere Ziele sind

1. Verbesserung und/oder Stabilisierung der Lebensbedingungen im Quartier
2. Aufbau, Vernetzung und Koordination von Kooperationen zwischen Initiativen, Institutionen, Vereinen, Ehrenamtlichen und Bewohnern
3. Ansprechpartner/Berater/Kümmerer vor Ort
4. Öffentlichkeitsarbeit und Imageverbesserung nach innen und nach außen
5. Aufbau und Begleitung von Bürgerprojekten
6. Entwicklung bedarfsgerechter Angebote
7. Gutes Zusammenleben der Kulturen

## Wohnungseigen- tumsverwaltung WEG 2019

Die verwalteten Immobilien unserer Eigentümergemeinschaften stellen mit rd. 200 Mio. EUR einen relativ großen Vermögenswert dar und erfordern demzufolge eine große Fachkompetenz und Verantwortung hinsichtlich der kaufmännischen, technischen, rechtlichen und organisatorischen Aufgaben.

So konnten wir auch im Jahr 2019 einen Zuwachs von 5 weiteren WEGs verzeichnen. Unser verwalteter Bestand erhöht sich dadurch um rund 8 % auf nunmehr 1.126 Wohn- und Gewerbeeinheiten, verteilt auf 66 Eigentümergemeinschaften.

Auch in den nächsten Jahren rechnen wir mit einer weiteren Steigerung der verwalteten Eigentümergemeinschaften. Dies ist einerseits auf die relativ hohe Bautätigkeit der Wohnungsbau Aalen zurückzuführen. Auf der anderen Seite ist dies auch ein deutliches Indiz für die Zufriedenheit der Kunden. Ausnahmslos wurden wir bei allen Verwalterwahlen von den Eigentümergemeinschaf-

ten für jeweils weitere 5 Jahre bestellt. Alle Jahresabrechnungen wurden genehmigt sowie die erforderlichen Entlastungen erteilt.

Außerdem erhalten wir vermehrt Anfragen nach Verwalterangeboten aus dem gesamten Ostalbkreis.

Die Corona-Krise hat uns gezeigt, dass die Digitalisierung wichtiger ist denn je. Die Entwicklung in diesem Bereich ist soweit fortgeschritten, dass wir alle Geschäfte ohne Unterbrechung digital durchführen und unsere Mitarbeiter weiterbeschäftigen konnten. Eine Verlagerung der Büroarbeit ins Homeoffice konnte zeitnah und unproblematisch umgesetzt werden.

Nun werden auch neue Versammlungsformate, zum Beispiel die digitale Wohnungseigentümersammlung in Zukunft Selbstverständlichkeit sein. Ein neues Gesetzgebungsverfahren zu diesem Thema soll noch in diesem Jahr in Kraft treten.

Entwicklung der  
verwalteten Wohn- und  
Gewerbeeinheiten  
2015–2020





## Bautätigkeit der Gesellschaft 2019

Im Jahr 2019 wurde unser langfristig angelegtes 120-Millionen-Euro-Programm fortgeführt. Aufgrund der vergleichbar großen Bautätigkeit unserer Gesellschaft ist die Wohnungsbau Aalen sicherlich einer der wichtigsten Akteure auf dem Aalener Immobilienmarkt.

Die Wohnungsbau stellt mit ihrer Neubauoffensive qualitativ hochwertigen, bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung. Bei den bisher erstellten und zukünftig geplanten Projekten verteilen wir die Aufträge an die verschiedensten Architekten oder versuchen, durch entsprechende Wettbewerbe, nicht nur Quantität, sondern anspruchsvolle Architektur, kombiniert mit interessantem Städtebau, zu realisieren.

Aber auch wir haben mit den stetig steigenden Baukosten zu kämpfen. Neben den immer teurer werdenden Materialpreisen ist auch der Fachkräftemangel mittlerweile vor allem im Baugewerbe zu spüren und führt zu einem deutlichen Preisanstieg. Um die Wirtschaftlichkeit dennoch sicherstellen zu können, ist eine Kostenoptimierung erforderlich. Deswegen setzen wir auf eine intensive Planungsphase.

Unsere Zielsetzung ist es, eine energetisch sinnvolle und nachhaltige Bauweise zu verwirklichen, um für unsere zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner auch die langfristig entstehenden Kosten so niedrig wie möglich halten zu können.

Außerdem achten wir auf eine soziale Durchmischung unserer Gebäude, indem die Wohnungen sowohl verkauft als auch vermietet werden. Damit bieten wir langfristig funktionierende Wohnkonzepte; ein wichtiger und nachhaltiger Baustein. Auch die bestehenden Quartiere im Umfeld, die aufgrund unserer neuen Objekte erweitert werden, können davon profitieren.

Mit der Fertigstellung der Objekte an der Memellandstraße und an der Stuttgarter Straße konnten im Jahr 2019 insgesamt 38 Wohnungen in stadtnaher Lage an ihre neuen Bewohnerinnen und Bewohner übergeben werden.

Die nachfolgenden Seiten geben einen Überblick über die im Jahr 2019 im Bau befindlichen und aktuell geplanten Projekte.



# Gartenstraße 151 Aalen

Fertigstellung	2020
Wohneinheiten	<b>10</b>
Davon geförderte Wohneinheiten 100 %	10
Gesamtwohnfläche ca.	680 m <sup>2</sup>
Investitionsvolumen	2,1 Mio. EUR
Planung	Kayser Architekten Aalen



# Stuttgarter Straße Aalen

Stuttgarter Straße 40/42  
Bischof-Fischer-Straße 20, 20/1 und 22

Fertigstellung	2019
Wohneinheiten	<b>18</b>
Davon geförderte Wohneinheiten 22 %	4
Gesamtwohnfläche ca.	1.200 m <sup>2</sup>
Gewerbeeinheiten	2
Gewerbefläche ca.	300 m <sup>2</sup>
Investitionsvolumen	6 Mio. EUR
Planung	Isin + Co. Architekten Aalen



# Stadtoval Aalen

Eugen-Hafner-Straße 16–16/2 und 17  
Arbeitsgemeinschaft mit der Essinger Wohnbau GmbH

Fertigstellung <b>EH 16–16/2</b>	2020	Fertigstellung <b>EH 17</b>	2020/2021
Wohneinheiten	<b>23</b>	Wohneinheiten	<b>17</b>
Davon geförderte Wohneinheiten <i>Anteil Wohnungsbau Aalen</i>	3	Davon geförderte Wohneinheiten <i>Anteil Wohnungsbau Aalen</i>	2
Gesamtwohnfläche ca.	1.925 m <sup>2</sup>	Gesamtwohnfläche ca.	1.070 m <sup>2</sup>
Gewerbeeinheiten	2	Gewerbeeinheiten	1
Gewerbefläche ca.	200 m <sup>2</sup>	Gewerbefläche ca.	130 m <sup>2</sup>
Investitionsvolumen gesamt	12 Mio. EUR		
Planung	Essinger Wohnbau GmbH Essingen		



# Rötenberg I. BA Aalen



Fertigstellung	2021
Wohneinheiten	<b>71</b>
Davon geförderte Wohneinheiten 25 %	18
Gesamtwohnfläche ca.	5.360 m <sup>2</sup>
Investitionsvolumen	18,4 Mio. EUR
Planung	Aldinger Architekten Stuttgart



## Hilde-Domin-Straße 5–20 Aalen-Pelzwasen

2014 Erwerb des ca. 6.600 m<sup>2</sup> großen Areals  
von der evangelischen Kirchengemeinde

Fertigstellung	2022
Wohneinheiten	<b>35</b>
Davon geförderte Wohneinheiten 26 %	9
Gesamtwohnfläche ca.	2.730 m <sup>2</sup>
Reihenhäuser à ca. 140 m <sup>2</sup> Wohnfläche	<b>11</b>
Investitionsvolumen	16 Mio. EUR
Planung	Kayser Architekten Aalen



## Schlatäcker II Aalen

Fertigstellung	2022
Wohneinheiten	<b>29</b>
Davon geförderte Wohneinheiten 25 %	7
Gesamtwohnfläche ca.	2.500 m <sup>2</sup>
Investitionsvolumen	8 Mio. EUR
Planung	Manfred Gruber Bad Saulgau



## Geplante Objekte

### Maiergasse Aalen-Wasseralfingen

Baubeginn	voraussichtlich 2021
Wohneinheiten	<b>27</b>
Davon geförderte Wohneinheiten 30 %	8
Gesamtwohnfläche ca.	1.950 m <sup>2</sup>
Investitionsvolumen	7,2 Mio. EUR
Planung	ip21 Architekten Aalen



### Hopfenstraße 14 Aalen

Baubeginn	voraussichtlich 2021
Wohneinheiten	<b>10</b>
Davon geförderte Wohneinheiten 100 %	10
Gesamtwohnfläche ca.	530 m <sup>2</sup>
Investitionsvolumen	2 Mio. EUR
Planung	Architekturbüro Kolb Aalen



### Alte Heidenheimerstraße 119 Aalen

Baubeginn	voraussichtlich 2021
Wohneinheiten	<b>12</b>
Davon geförderte Wohneinheiten 42 %	5
Gesamtwohnfläche ca.	915 m <sup>2</sup>
Investitionsvolumen	3,4 Mio. EUR
Planung	Kayser Architekten Aalen

## Weitere Objekte in Planung

Gartenstraße/Hofackerstraße

Rötenberg II. BA

Schelmenstraße

Dorfstraße/Kappelbergstraße AA-Hofen

Markuskirche AA-Hüttfeld

Zehntscheuergasse AA-Unterkochen



## Bericht des Aufsichtsrates über das Geschäftsjahr 2019



Nach der Neuwahl des Gemeinderates im Mai 2019 haben sich bei der Zusammensetzung des Aufsichtsrates der Wohnungsbau ebenfalls Veränderungen ergeben – siehe „Organe der Gesellschaft“ im Anschluss auf Seite 30 dieses Berichtes.

Die Konstituierung des neuen Aufsichtsgremiums erfolgte dann im Juli 2019.

In insgesamt vier Sitzungen hat sich der Aufsichtsrat im Berichtsjahr intensiv mit allen relevanten Unternehmens-themen befasst. Diesbezüglich wurde er von der Geschäftsführung über die wirtschaftliche Lage in den einzelnen Unternehmenssparten, über die Chancen aber auch Risiken, über außergewöhnliche Vorkommnisse sowie die Perspektiven der Gesellschaft informiert.

Die Beratung und Beschlussfassung des Jahresabschlusses 2018 sowie der Wirtschaftsplan für das Jahr 2020 waren ebenfalls Tagesordnungspunkte der Sitzungen.

Der Aufsichtsrat hat sich der ihm obliegenden Aufgaben nach Gesetz und Gesellschaftsvertrag angenommen, beraten und sich von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugt.

Andererseits hat die Geschäftsführung alle zustimmungspflichtigen Vorgänge und Geschäfte dem Aufsichtsrat vorgelegt, mit ihm besprochen, und die erforderlichen Entscheidungen herbeigeführt.

Nach der Fachexkursion im September 2017 nach Wien hat der Aufsichtsrat im Mai des Berichtsjahres eine ebensolche nach Berlin vorgenommen.

Durch Besuche bei zwei der großen kommunalen Wohnungsgesellschaften erhielten die mitgereisten Aufsichtsratsmitglieder interessante Informationen über zukunftsweisende und beispielhafte Wohnprojekte mit Modellcharakter sowie darüber, mit welchen Strategien und Instrumenten man in Berlin mit der zunehmenden Wohnungsknappheit, vor allem hinsichtlich der sozial schwachen Bevölkerungsschichten, umgeht.

Hochinteressant waren zu diesem Thema auch die Ausführungen von Staatssekretär Dr. Frank Nägele, seines Zeichens zuständig für Wohnungsbau und Infrastrukturmodernisierung, den die Exkursionsgruppe im Roten Rathaus besuchte.

Aalen, im Juli 2020

Thilo Rentschler  
Oberbürgermeister

# Die Organe der Gesellschaft

## Gründung

10. Mai 1935

## Gesellschafter

Stadt Aalen mit rd. 98 % sowie Banken  
und Handwerker aus der Region

## Aufsichtsrat

Vorsitzender  
Thilo Rentschler  
Oberbürgermeister, Aalen

stv. Vorsitzender  
Peter Peschel  
Dipl. Verwaltungswirt (staatl.) /  
Automobilkaufmann i. R., Stadtrat, Aalen

stv. Vorsitzender  
Alexander Asbrock *ab 22.07.2019*  
Hotelier, Stadtrat, Aalen

Ursula Barth *bis 22.07.2019*  
Lehrerin/Hausfrau, Stadträtin, Aalen

Cora Berreth *bis 22.07.2019*  
Fachkrankenschwester Anästhesie-/Intensivmedizin,  
Stadträtin, Aalen

Inge Birkhold *ab 22.07.2019*  
Bankbetriebswirtin (BA), Stadträtin, Aalen

Sigrun Huber-Ronecker *ab 22.07.2019*  
Dipl.-Sozialpädagogin (FH) Stadträtin, Aalen

Doris Klein  
Leitung Familien-Bildungsstätte Aalen, Stadträtin, Aalen

Heidmarie Matzik  
Ortsvorsteherin Unterkochen, Stadträtin, Aalen

Dr. Christof Morawitz  
Sparkassendirektor, Vorstand der Kreissparkasse Ostalb, Aalen

Emil Pörtl *ab 22.07.2019*  
Elektrotechniker i.R., Stadtrat, Aalen

Thomas Rühl  
Selbst. Versicherungskaufmann, Kabarettist, Stadtrat, Aalen

Hartmut Schlipf  
Oberstudiendirektor, Dipl.-Gewerbelehrer i. R., Stadtrat, Aalen

Hermann Schludi  
Reallehrer i. R., Stadtrat, Aalen

Ilse Schmelzle  
Apothekerin/Rentnerin, Stadträtin, Aalen

Margit Schmid *bis 22.07.2019*  
Hausfrau, Stadträtin, Aalen

Wolfgang Steidle  
Erster Bürgermeister, Aalen

Hedwig Wunderlich *bis 22.07.2019*  
Dipl. Soz. Arb. (FH), Psychotherapeutin (HPG), Stadträtin, Aalen

## Geschäftsführer

Robert Ihl  
Betriebswirt, Aalen

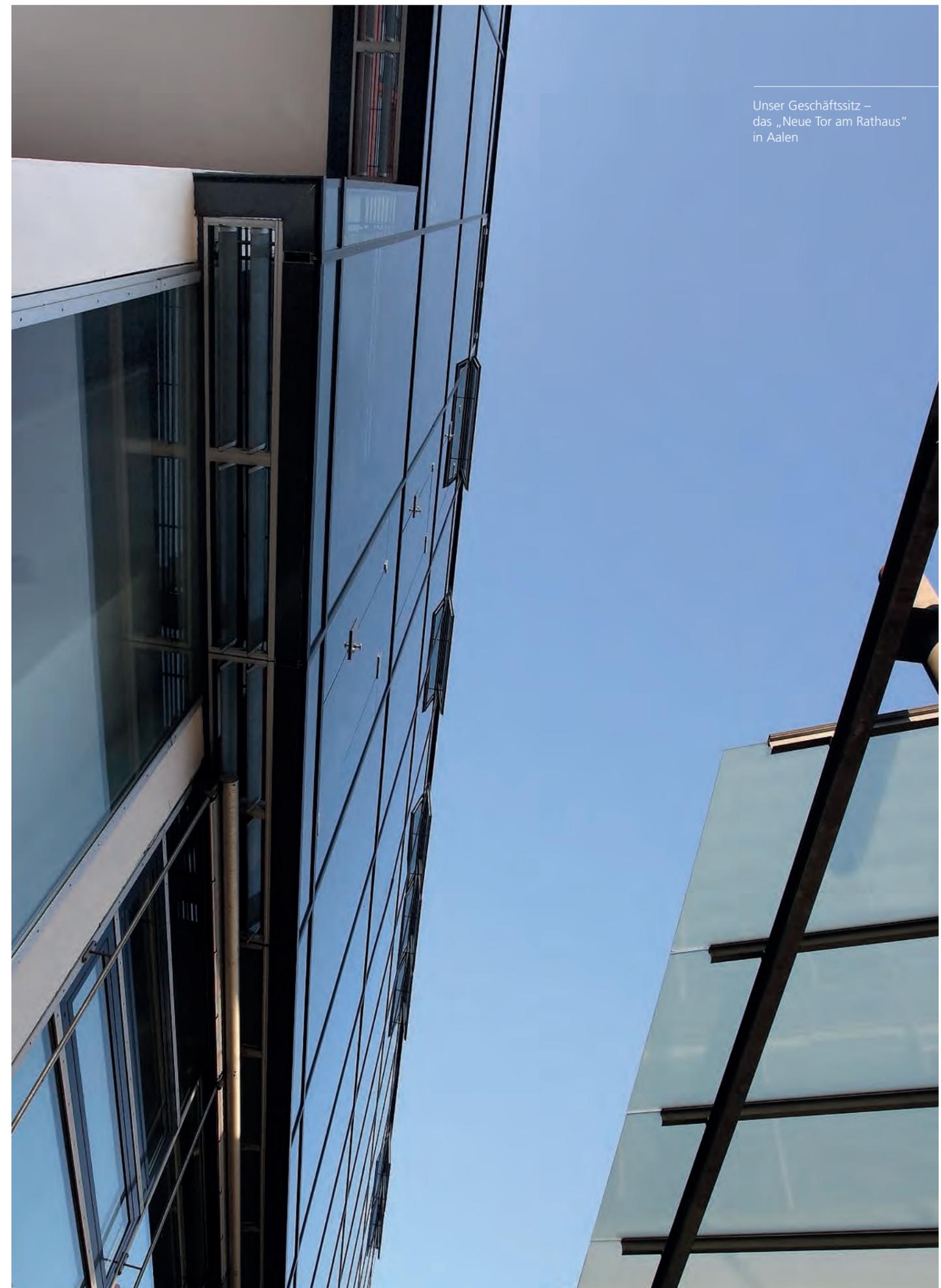
## Mitgliedschaften

Vereinigung baden-württembergischer kommunaler  
Wohnungsunternehmen

DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales  
Wohnungs- u. Siedlungswesen e. V., Köln

## Sitz

73430 Aalen, Südlicher Stadtgraben 13  
Neues Tor am Rathaus



Unser Geschäftssitz –  
das „Neue Tor am Rathaus“  
in Aalen

# Lagebericht

## Geschäftsjahr

### 2019

I.	Grundlagen des Unternehmens
II.	Wirtschaftsbericht
	1. Gesamtwirtschaftliche, branchenbezogene Rahmenbedingungen
	2. Geschäftsverlauf
	3. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage
	4. Finanzielle Leistungsindikatoren
III.	Prognose-, Chancen- und Risikobericht

#### I. Grundlagen des Unternehmens

Zweck der Gesellschaft ist es, im Rahmen ihrer kommunalen Aufgabenstellung vorrangig eine sozial verantwortliche Wohnungsversorgung für breite Schichten der Bevölkerung sicherzustellen, die kommunale Siedlungspolitik und Maßnahmen der Infrastruktur zu unterstützen sowie städtebauliche Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen durchzuführen.

Hauptgeschäftsfelder der Wohnungsbau Aalen GmbH sind die Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestands, die Bauträgertätigkeit und die WEG-Verwaltung.

#### II. Wirtschaftsbericht

##### 1. Gesamtwirtschaftliche, branchenbezogene Rahmenbedingungen

Schon bevor die Corona-Pandemie die Weltwirtschaft in Turbulenzen brachte, hatte sich der Aufschwung im zehnten Jahr des Wachstums 2019 deutlich abgeschwächt, das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt

(BIP) stieg nur noch um 0,6 % gegenüber 1,5 % und 2,5 % in den Jahren 2018 und 2017. Globale Handelskonflikte und wirtschaftliche Unsicherheiten wie der Brexit begannen sich auszuwirken. Anfang 2020 sank das BIP gar um 1,9 % zum Vorjahresquartal.

Die konjunkturelle Abkühlung zeigte sich auf dem Arbeitsmarkt mit erstmals wieder steigenden Arbeitslosenquoten (im Ostalbkreis stieg sie von 2,8 auf 3,2 % am Jahresende) und in Form eines verlangsamten Anstiegs bei den Verbraucherpreisen, die im Jahresdurchschnitt 1,4 % gegenüber denen von 2018 lagen. Im Jahr zuvor hatte die Teuerungsrate noch 2 % betragen.

Die Ausgaben rund ums Wohnen stiegen dagegen um 2,1 %, Preistreiber waren hier aber wieder hauptsächlich die Haushaltsenergiekosten wie Strom, Gas, andere Brennstoffe mit einem Plus von 3,6 %.

Die Baufertigstellungen im Wohnungsneubau in Baden-Württemberg erreichten mit knapp 35.000 das Vorjahresniveau (ebenso die Baugenehmigungen mit rund 42.000), damit aber immer noch nicht das jährlich laut Wirtschaftsministerium benötigte Volumen von 65.000 neuen Wohnungen. Mit ein Grund hierfür sind sicher die weiter überdurchschnittlich steigenden Baupreise, die im 4. Quartal 2019 im Bundesland 3,0 % über dem Vorjahresquartal lagen.

Die ökonomischen Auswirkungen der Covid-19-Krise sind zur Jahresmitte 2020 schwer einschätzbar. Expertenmeinungen erwarten einen Rückgang beim BIP in 2020, der von -6,3 % bis -10 % reicht und eine Erholung erst ab 2021.

Die Bundesregierung versucht mit Unterstützungsmaßnahmen für Unternehmen und mit Konjunkturpaketen, Arbeitsplätze zu sichern und eine schwere Rezession zu verhindern.

Die Aussetzung der Kündigungsmöglichkeiten bei Rückständen schützt Mieter und Verbraucher. Wohnungsunternehmen hingegen müssen Zahlungsaufschub für bis zu 2 Jahre gewähren und einen gänzlichen Ausfall bei Insolvenzen – privaten und gewerblichen – fürchten.

Andererseits wird von einem noch sehr lange andauernden Niedrigzinsumfeld ausgegangen, was uns zum einen Finanzierungen erleichtert und zum anderen die Nachfrage nach Kaufwohnungen aufrechterhalten sollte. Aktuell taucht wieder öfter der Begriff „Beton-Gold“ auf, der verdeutlicht, dass Immobilien in unsicheren Zeiten als wertbeständige Kapitalanlage gelten.

Nachdem die Baufertigstellungen in den letzten Jahren lange nicht das erforderliche Niveau erreichten und angesichts der Genehmigungszahlen auch nicht werden und da gerade in Krisenzeiten preisgebundener Wohnraum nötiger sein wird denn je, sehen wir uns auch zukünftig gut aufgestellt und vertrauen auf die gute Vermietbarkeit unseres Immobilienbestands.

##### 2. Geschäftsverlauf

Angesichts der dramatischen Entwicklungen seit Anfang 2020 verlief das Geschäftsjahr 2019 in vergleichsweise ruhigen Bahnen.

Der Bau unseres bislang größten Projekts mit 71 Wohnungen am Röttenberg schritt planmäßig voran, die ersten Übergaben sind für Anfang 2021 geplant. Gemäß unserer Zielsetzung bei den meisten Neubauten sollen davon möglichst 50 % verkauft und 50 % vermietet werden, wobei 18 Wohnungen davon als geförderte, also mietverbilligte Wohnungen festgelegt sind. Zum Zeitpunkt dieses Berichts sind 79 % der zum Verkauf vorgesehen Einheiten verkauft bzw. reserviert.

Fertiggestellt wurden im Sommer 2019 die Häuser an der Memellandstraße 7, 9 und 11. Hier gingen nur die vorher festgelegten 3 preisgebundenen Wohnungen in den Bestand, die anderen 17 Wohnungen konnten alle verkauft werden. Aus dem Umlaufvermögen wurde dazu noch 1 Wohnung aus dem Objekt Wellandstraße 42 verkauft.

Ebenfalls bezugsfertig waren im Herbst 2019 die 18 Wohnungen und 3 Gewerbeeinheiten an der Stuttgarter-/Bischof-Fischer-Straße – 4 Wohnungen dort sind mietpreisgefördert.

Im Objekt Gartenstraße 151 sind alle 10 Wohnungen gefördert, hier ist kein Verkauf vorgesehen. Spatenstich war im Februar 2019, bezogen werden sie von berechtigten Personenkreisen ab Juli 2020.

Aus dem „Alt“-Bestand konnten wir 5 Wohnungen und eine Gewerbeeinheit im Neuen Tor am Rathaus verkaufen. Erworben haben wir in Unterkochen ein Objekt an der Waldhäuser Straße mit 11 Wohnungen, einem Getränkemarkt und einer Arztpraxis zur langfristigen Vermietung.

Nach endgültigem Abschluss der Arbeitsgemeinschaft „Quartier am Stadtgarten“ mit der Essinger Wohnbau GmbH wird die Gesellschaft spätestens 2021 aufgelöst. Die ersten Übergaben bei der weiteren Projektgesellschaft mit der Essinger Wohnbau am Stadt oval (Eugen-Hafner-Straße 16 und 17) werden voraussichtlich im 2. Halbjahr 2020 erfolgen. 5 Wohnungen dort werden von der Wohnungsbau Aalen in den geförderten Mietwohnungsbestand übernommen.

Im stark nachgefragten preisreduzierten Wohnungsmarkt hat die Wohnungsbau Aalen im Berichtsjahr somit insgesamt 40 Wohnungen fertiggestellt oder im Bau.

## Die Vermögensstruktur der Gesellschaft

	2019 T€	%	2018 T€	%
Anlagevermögen	65.690	64,5	64.049	69,6
Umlaufvermögen	36.111	35,5	27.947	30,4
Rechnungsabgrenzung	9	0,0	14	0,0
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>101.810</b>	<b>100,0</b>	<b>92.010</b>	<b>100,0</b>

## 3. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die Vermietung des eigenen Immobilienbestands bleibt unser Hauptgeschäftsfeld. Dies zeigt sich am hohen Anteil des Anlagevermögens am Gesamtvermögen.

Der Anstieg beim Anlagevermögen um 1.641 T€ (+2,6 %) ergibt sich aus folgenden Entwicklungen: Kauf Objekt Waldhäuser Straße 9 (+1.655 T€), Baukosten Gartenstraße 151 (+1.207 T€), Anzahlungen für die geförderten Wohnungen am Stadtoval (+710 T€), Buchwert-Abgänge aus Verkauf (-327 T€), planmäßigen Abschreibungen (-1.902 T€), außerplanmäßigen Abschreibungen (-115 T€) und Sonstiges (+413 T€).

Das Umlaufvermögen erhöhte sich hauptsächlich durch die Baukosten mit 11.910 T€, vor allem für die Objekte Röttenberg, Memellandstraße und Stuttgarter-/Bischof-Fischer-Straße.

Außerdem durch die Bauvorbereitungskosten mit 994 T€ für verschiedene Projekte, 711 T€ davon entfallen auf den Pelzwasen wo seit Ende März 2020 auf dem Grundstück der früheren Martinskirche zunächst 35 Wohnungen und im Anschluss 11 Reihenhäuser entstehen. Durch den erwähnten Verkauf der 18 Wohnungen an der Memelland- und der Wellandstraße gingen 5.584 T€ ab. Nennenswert gestiegen sind noch die Sonstigen Vermögensgegenstände, um 674 T€, wovon 467 T€ Steuererklärungen für 2018 und 2019 betreffen. Zusammen mit weiteren Veränderungen ergab sich eine Erhöhung um 8.164 T€ (+29,2 %).

Obwohl das Eigenkapital um 1.861 T€ oder 7,1 % gestiegen ist, verringerte sich die Eigenkapital-Quote um 3,5 % ein wenig, von 28,7% im Vorjahr auf 27,7 %. Ursächlich dafür sind die regen baulichen Aktivitäten im Anlage- und Umlaufvermögen mit dem Anstieg der Bilanzsumme um 9.800 T€ (10,7%).

## Die Kapitalstruktur der Gesellschaft

	2019 T€	%	2018 T€	%
Eigenkapital	28.255	27,7	26.393	28,7
Rückstellungen	886	0,9	695	0,8
Bankverbindlichkeiten	67.738	66,5	55.651	60,4
Sonstige Verbindlichkeiten	4.433	4,3	8.735	9,5
Rechnungsabgrenzung	598	0,6	536	0,6
<b>Gesamtkapital</b>	<b>101.810</b>	<b>100,0</b>	<b>92.010</b>	<b>100,0</b>

Im Jahr 2019 wirkte sich das vergleichsweise große Projekt mit 71 Wohnungen am Röttenberg aus, das während der Bauzeit mit Darlehen zwischenfinanziert wird, die sich ab 2020 mit zunehmendem Abverkauf wieder reduzieren werden. Die Bankverbindlichkeiten stiegen deutlich um 12.088 T€ (Valutierungen 15.723 T€, planmäßige Tilgungen 2.743 T€, Sondertilgungen 825 T€, Sonstiges -67 T€). Davon entfallen allein +7.831 T€ auf den Röttenberg, der Rest auf andere Bauten/Grundstücke im Umlaufvermögen (+5.044 T€) und auf Zugänge im Anlagevermögen (+2.848 T€).

Die sonstigen Verbindlichkeiten verringerten sich hauptsächlich wegen der Wohnungsübergaben an der Memellandstraße mit einem Minus von 3.657 T€ bei den erhaltenen Anzahlungen und wegen weniger Kreditorenrechnungen (-718 T€). Hier waren im Vorjahr stichtagsbedingt 2 große Rohbaurechnungen für den 1. BA Röttenberg enthalten.

Das Anlagevermögen (65.690 T€) ist mit Eigenkapital (28.255 T€) und langfristigem Fremdkapital (36.902 T€) weiter solide finanziert. Die Finanzlage des Unternehmens bleibt insgesamt zufriedenstellend. Zahlungsverpflichtungen konnten im abgelaufenen Geschäftsjahr ohne Inanspruchnahme von Kreditlinien jederzeit erfüllt werden. Für die Baufinanzierungen im Umlaufvermögen gibt es Rahmenvereinbarungen mit der Hausbank, die Zwischenfinanzierungen problemlos ermöglichen. Trotz wirtschaftlich unruhigeren Zeiten zeichnet sich auch 2020 keine Gefährdung der Zahlungsfähigkeit ab.

Der Jahresüberschuss ging um 526 T€ (22,0 %) zurück auf 1.861 T€ und dadurch auch der Cash Flow aus Ergebnis plus Abschreibungen von 4.390 T€ im Vorjahr auf 3.878 T€.

Dabei konnte das Kerngeschäft der Hausbewirtschaftung einen Zuwachs von 580 T€ (+6,4 %) verzeichnen.

Das liegt vor allem an höheren Mieteinnahmen von 386 T€ (+5,2 %), wovon 230 T€ aus den Neubauten Dewangen (Vollauswirkung) und Stuttgarter-/Bischof-Fischer-Straße sowie dem Kauf Waldhäuser Straße resultieren, der Rest aus Mieterhöhungen. Zudem sind die Umlageerlöse (aus Betriebskosten-Abrechnungen) gestiegen (+170 T€).

Die Fertigstellung der Memellandstraße hat im Neubaubereich die Erlöse auf 6.704 T€ steigen lassen (Vorjahr 1.732 T€), dafür haben wir den Verkauf aus dem Anlagevermögen 2019 etwas reduziert und hieraus 858 T€ erzielt im Vergleich zu 1.957 T€ in 2018.

Den Gewinn geschmälert haben höhere Personalkosten von 2.010 T€ (+201 T€ = 11,1 %), die sich zu etwa 2/3 aus Neueinstellungen ergaben und höhere Zinsaufwendungen von 1.266 T€ (+179 T€ bzw. 16,5 %). Außerdem Instandhaltungs- und Modernisierungskosten von 1.504 T€, das sind 172 T€ (12,9 %) mehr als im Vorjahr. Trotz aller Neubauten haben wir mit 15,87 € pro Quadratmeter Wohnfläche auch im Berichtsjahr wieder kräftig in den Bestand investiert (Vorjahr 13,41 €/m²).

Aus der Projektgesellschaft „Quartier am Stadtgarten“ wurde vor der endgültigen Gewinnverteilung mit 200 T€ weniger als 2018 vorab entnommen – dadurch sind 400 T€ Erträge aus Beteiligung weniger ausgewiesen als im Vorjahr.

Wegen Besonderheiten im Steuerrecht kann das steuerliche vom handelsrechtlichen Ergebnis deutlich abweichen. Die Gewinnrealisierung aus der Arbeitsgemeinschaft Quartier am Stadtgarten fand mit den Übergaben an die Käufer großteils 2018 statt und wurde bereits bei der Steuerberechnung 2018 berücksichtigt, weshalb die Steuerbelastung im Vorjahr mit 298 T€ vergleichsweise hoch ausfiel. Hinzu kommen Einschränkungen bei der Abzugsfähigkeit steuerlicher Verlustvorträge, die

2019 allerdings nicht griffen, weshalb keine Ertragssteuern fällig werden.

#### 4. *Finanzielle Leistungsindikatoren*

Die Gesamtkapitalrentabilität hat sich im Berichtsjahr etwas verringert von 3,8 % auf 3,1 %, die Wirtschaftlichkeit des Eigenkapitals von 9,0 % auf 6,6 %. Im Vergleich zur letzten vom Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen (GdW) veröffentlichten Jahresstatistik, die hier 3,0 % und bei der Eigenkapitalrentabilität 4,5 % nennt, liegen wir noch immer überdurchschnittlich.

Der GdW stellte diesmal das EBITDA (Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen) in den Fokus, das sich aus der Gewinn- und Verlustrechnung ableiten lässt und eine wesentliche Erfolgsgröße zur Beurteilung der operativen Ertragskraft darstellt. Bezogen auf das langfristige Fremdkapital erhält man eine mögliche Annuität, die Wohnungsunternehmen (traditionell durchschnittlich zu 50 % langfristig darlehensfinanziert), für den Kapitaldienst leisten können. Diese Kennzahl betrug bei uns 2019 knapp 10 %, also deutlich über unserem durchschnittlichen Fremdkapitalkostensatz von 2,06 %, und liegt im Bereich der GdW-Unternehmen. Diese Ertragsstärke in Verbindung mit Besicherungen der Finanzierungen durch die Immobilien selbst, machen Wohnungsunternehmen für Kreditgeber zur sicheren Anlageklasse.

Die erstmals auf über 100 Mio. EUR gestiegene Bilanzsumme verdeutlicht, dass auch unser Bestand weiter steigt. Mit 1.390 Wohnungen (+36), 110 Apartments und 16.448 m<sup>2</sup> (+643 m<sup>2</sup>) Gewerbeflächen behalten wir unser kontinuierliches Wachstum bei, um auch zukünftig die Nachfrage für Wohnungen in allen Preissegmenten bedienen zu können.

Die Anzahl der Mieterwechsel von 79 deutet auf einen angespannteren Wohnungsmarkt hin. In den 10 Jahren zuvor lagen diese zwischen 100 und 200. Unsere Mieten blieben 2019 mit durchschnittlich 5,75 €/m<sup>2</sup> (Vorj. 5,64 €/m<sup>2</sup>) moderat. Damit liegen wir weiter deutlich unter den GdW-Unternehmen in Baden-Württemberg (6,60 €/m<sup>2</sup>) und helfen das Mietenniveau in Aalen zu senken.

### III. **Prognose-, Chancen- und Risikobericht**

Die bundesweit seit acht Jahren zu beobachtende Trendumkehr bei der Bevölkerungsentwicklung ist in Aalen, das realistischen Prognosen zufolge bald die Siebzigtausend-Einwohnerzahl erreichen wird, ebenfalls festzustellen. Ein damit einhergehender Anstieg der Wohnungsnachfrage, insbesondere nach preisgünstigen bzw. geförderten Wohnungen, war und ist die logische Folge.

Wie begegnen wir dieser Herausforderung? Zum einen mit deutlich unter dem ortsüblichen Vergleich liegenden Durchschnittsmieten unserer Bestandswohnungen, die in den letzten Jahren geringer gestiegen sind als die Inflationsrate. Andererseits bauen wir geförderte Wohnungen im Rahmen unseres umfangreichen Bauprogrammes. So viel, wie es die wirtschaftlichen Möglichkeiten des Unternehmens zulassen, mindestens jedoch immer 25 %.

Nach erfolgten Wohnungsmodernisierungen erheben wir nur einen Bruchteil der gesetzlich möglichen Mietanpassung und bei altersgerechtem Umbau von Bädern verzichten wir gänzlich auf Mieterhöhungen.

Damit unser Wohnungsbestand in stets gut wiedervermietbarem Zustand ist, investieren wir jedes Jahr erhebliche Beträge in Instandsetzung und hauptsächlich

energetische Modernisierung. Dies auch vor dem Hintergrund, dass die größten Preiserhöhungen für die Mieter in den letzten Jahren durch steigende Energiepreise erfolgten. Insgesamt sehen wir die Voraussetzungen für eine gute, nachhaltige Vermietbarkeit unseres Bestandes als gesichert.

Mit Blick auf das Bauträgergeschäft sehen wir nach wie vor mit Besorgnis die Entwicklung der Baupreise, die zu Kaufpreisen führen, die man sich noch vor wenigen Jahren in der Raumschaft nicht vorstellen konnte. Positiv sind die nach wie vor konstant niederen Zinsen und der spürbare Wille von Kapitalanlegern nach einer Schwerpunktverlagerung ihres Portfolios hin zu wertstabilen Immobilien oder, damit einhergehend, eine weitere stabile Säule für die eigene Altersversorgung aufzubauen.

Mit der Fortführung unseres Digitalisierungsprozesses profitieren wir von besserer Effizienz und Kundenzufriedenheit, wenn steigende Anforderungen von Mietern und Eigentümern schneller und besser bearbeitet werden können. So können beispielsweise die Nutzer unserer Wohnungsbau-App über dieses Service-Portal den Dialog mit uns suchen, Unterlagen und Abrechnungen einsehen und erhalten sowie untereinander kommunizieren. Mit all den Möglichkeiten dieses Mediums werden im Idealfall Arbeitsschritte entfallen und automatische Arbeitsprozesse ausgelöst.

Die Wohnungsbau Aalen agiert wirtschaftlich nachhaltig und verantwortungsvoll. Dazu gehört auch ein aktives Risikomanagement, das darauf ausgerichtet ist, alle wesentlichen Risiken frühzeitig zu erkennen. Die relevanten quantifizierbaren Risiken werden jährlich nach Kategorien erfasst und bewertet. Darüber hinaus ist die Risikoberichterstattung mittels Kennzahlen auch Teil der Berichterstattung an den Aufsichtsrat. Zum Zeitpunkt der Berichterstattung sind für das nächste Jahr keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar.

Hinsichtlich der COVID-19-Pandemie werden wir sicherlich mit Ausfällen bei Wohnungsmietern als auch bei Gewerbetreibenden rechnen müssen, wie sich das heute bereits andeutet. Wir werden aufgrund der Coronakrise 2020 auf rechtlich mögliche Mietanpassungen verzichten. Dieser Verzicht auf rund 150 TEUR zeigt, dass wir unserem sozialen Auftrag sowie unserer gesellschaftlichen Verantwortung bewusst sind. Durch Aufteilung in zwei Arbeitsschichten, Einrichtung von Home-Office-Plätzen, Maskentragen, Hygienemaßnahmen sowie die Umsetzung aller Empfehlungen der Bundesregierung, haben wir alles getan, um den Geschäftsbetrieb aufrecht zu erhalten.

Die Geschäftsführung der Wohnungsbau Aalen GmbH geht auf Basis der gebotenen kaufmännischen Vorsicht auch 2020 und 2021 von Jahresüberschüssen zwischen 1,0 und 1,5 Mio. EUR aus. Nötige Anpassungen der Planzahlen werden wir die nächsten Monate laufend vornehmen. Diese hängen vom zeitlichen Ablauf und Ausmaß der wirtschaftlichen Auswirkungen der Coronapandemie ab und sind derzeit nur schwer vorzusagen.

Aalen, 17. Juli 2020

WOHNUNGSBAU AALEN GMBH  
Geschäftsführung

Robert Ihl

# Jahresabschluss

## Geschäftsjahr

### 2019

#### A. Allgemeine Angaben

1. Die Wohnungsbau Aalen Gesellschaft mit beschränkter Haftung hat ihren Sitz in Aalen und ist eingetragen in das Handelsregister beim Amtsgericht Ulm unter der Nummer HRB 500002.
2. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach der vorgeschriebenen Formblattverordnung für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17. Juli 2015. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.
3. Die Aufstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften der §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG), den ergänzenden Bestimmungen des GmbH-Gesetzes sowie den gemäß § 103 Abs. 1 Nr. 5b) GemO für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften.
4. In der Gliederung der Bilanz gemäß § 266 HGB sowie der vorgeschriebenen Formblattverordnung für Wohnungsunternehmen wurden auf der Passivseite die Posten „Gesellschaftsvertragliche Rücklagen“ und „Verbindlichkeiten aus Vermietung“ ergänzt. Des Weiteren wurde die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung gemäß § 275 HGB sowie der vorgeschriebenen Formblattverordnung um die Zwischensumme „Rohergebnis“ ergänzt.

#### B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

1. Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:  
  
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen sind angesetzt mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich erhaltener Tilgungszuschüsse und planmäßiger Abschreibungen bzw. mit dem niedrigeren beizulegenden Wert am Abschlussstichtag.  
  
Die Herstellungskosten umfassen die direkt zuordenbaren Einzelkosten sowie, sofern vorhanden, angemessene Teile der Gemeinkosten.
2. Aktivierte Modernisierungskosten werden auf die Restnutzungsdauer verteilt. Bei umfangreichen Sanierungsmaßnahmen wird die Restnutzungsdauer entsprechend erhöht.
3. Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten von 150,00 EUR bis 1.000,00 EUR werden in Übereinstimmung mit § 6 Abs. 2a EStG in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten erfasst und linear über 5 Jahre abgeschrieben.
4. Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten unter Beachtung des Niederstwertprinzips angesetzt.

5. Das Umlaufvermögen wurde zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bzw. zum niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt, Fremdkapitalzinsen wurden nicht einbezogen.
6. Die Forderungen aus Vermietung und aus Verkauf von Grundstücken sind zum Nennwert, ggf. vermindert um angemessene Einzel- und Pauschalwertberichtigungen, angesetzt.
7. Sonstige Vermögensgegenstände sowie flüssige Mittel und Bausparguthaben sind zu Nominalbeträgen angesetzt.
8. Von der Aktivierungsmöglichkeit für Geldbeschaffungskosten wurde Gebrauch gemacht. Sie werden über die jeweilige Laufzeit der Zinsbindung aufgelöst, andere Rechnungsabgrenzungsposten über die Vertragslaufzeit.
9. Die Bildung der Sonstigen Rückstellungen erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrags. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt. Sonstige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit den von der Bundesbank veröffentlichten Abzinsungssätzen abgezinst (7-Jahresdurchschnitt).

10. Die Rückstellungen für Gewährleistungen bemessen sich nach den Umsatzerlösen (0,5%) aus dem Verkauf bebauter Grundstücke.
11. Die Verbindlichkeiten wurden zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.
12. Die passive Rechnungsabgrenzung betrifft erhaltene Mieten des Folgejahres und öffentliche Zuschüsse für preisgebundene Wohnungen.

Bilanz der Wohnungsbau Aalen GmbH zum 31. Dezember 2019

## Aktivseite

	2019 EUR	2019 EUR	2018 EUR
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		20.569,00	18.655,70
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	51.002.324,87		50.744.705,69
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	9.263.850,86		9.703.844,98
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	24.733,01		147.739,81
Bauten auf fremden Grundstücken	1.520.067,00		1.598.202,13
Technische Anlagen	20.538,00		0,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	458.956,00		463.501,54
Anlagen im Bau	1.451.746,36		3.982,00
Bauvorbereitungskosten	0,00		121.697,46
Geleistete Anzahlungen	709.845,28	64.452.061,38	29.247,88
<b>Finanzanlagen</b>			
Beteiligungen	1.201.974,78		1.201.969,05
Sonstige Ausleihungen	15.500,00	1.217.474,78	15.500,00
<i>Anlagevermögen insgesamt</i>		<b>65.690.105,16</b>	<b>64.049.046,24</b>
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	4.209.121,99		4.088.746,74
Bauvorbereitungskosten	1.934.024,23		940.430,75
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	11.130.916,94		11.572.977,31
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	10.367.162,44		3.599.107,66
Unfertige Leistungen	1.854.000,00		1.766.000,00
Geleistete Anzahlungen	0,00	29.495.225,60	0,00
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	15.318,82		55.281,19
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	110.978,14		138.411,90
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	877,30		672,88
Sonstige Vermögensgegenstände	2.000.188,45	2.127.362,71	1.325.721,65
<b>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	3.872.920,29		4.065.354,41
Bausparguthaben	615.060,75	4.487.981,04	393.825,40
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Geldbeschaffungskosten	0,00		67,43
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	9.166,67	9.166,67	14.166,67
<b>Bilanzsumme</b>		<b>101.809.841,18</b>	<b>92.009.810,23</b>

## Passivseite

	2019 EUR	2019 EUR	2018 EUR
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Gezeichnetes Kapital</b>		2.959.600,00	2.959.600,00
<b>Gewinnrücklagen</b>			
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	1.479.800,00		1.479.800,00
Bauerneuerungsrücklage	639.114,85		639.114,85
Andere Gewinnrücklagen	21.314.907,75	23.433.822,60	18.927.850,06
<b>Jahresüberschuss</b>		1.861.341,79	2.387.057,69
<i>Eigenkapital insgesamt</i>		<b>28.254.764,39</b>	<b>26.393.422,60</b>
<b>Rückstellungen</b>			
Steuerrückstellungen	141.272,00		141.272,00
Sonstige Rückstellungen	744.328,00	885.600,00	553.927,00
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	67.738.260,34		55.650.430,28
Erhaltene Anzahlungen	2.810.052,66		6.467.146,72
Verbindlichkeiten aus Vermietung	40.317,18		19.236,99
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.177.040,23		1.895.396,27
Sonstige Verbindlichkeiten	306.055,30	72.071.725,71	353.220,69
davon aus Steuern: EUR 24.101,15 Vorjahr EUR 24.165,96			
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		597.751,08	535.757,68
<b>Bilanzsumme</b>		<b>101.809.841,18</b>	<b>92.009.810,23</b>

### Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Der Jahresabschluss wurde unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichts für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019 durch die LIEB GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Aalen, geprüft.

Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde mit Datum 17. Juli 2020 erteilt.

Wohnungsbau Aalen GmbH vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

## Gewinn- und Verlustrechnung

	2019 EUR	2019 EUR	2018 EUR
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	9.646.567,86		9.066.172,44
b) aus Verkauf von Grundstücken	7.561.652,25		3.689.860,00
c) aus Betreuungstätigkeit	246.999,10		220.291,00
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	114.337,23		136.869,91
		17.569.556,44	13.113.193,35
Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		7.448.660,89	8.379.273,06
Sonstige betriebliche Erträge		271.480,98	371.490,77
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	3.553.592,67		3.292.546,78
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	13.835.557,40		10.756.258,16
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	359,91	17.389.509,98	0,00
<b>Rohergebnis</b>		7.900.188,33	7.815.152,24
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.582.351,28		1.433.206,81
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung: EUR 118.167,90 Vorjahr EUR 100.682,60	427.540,31	2.009.891,59	375.085,86
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.017.006,86	2.002.623,03
Sonstige betriebliche Aufwendungen		758.937,86	658.487,89
Erträge aus Beteiligungen	200.005,73		600.029,25
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	267,50		317,50
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	4.452,69	204.725,92	6.277,85
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.265.652,11	1.086.298,23
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		0,00	298.093,08
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		2.053.425,83	2.567.981,04
Sonstige Steuern		192.084,04	180.923,35
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>1.861.341,79</b>	<b>2.387.057,69</b>

## Fristigkeiten der Verbindlichkeiten

sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte

	insgesamt	davon				Art der Sicherheit
		Restlaufzeit			gesichert	
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	67.738.260,34 (55.650.430,28)	2.719.531,54 (3.160.846,61)	10.018.489,72 (9.741.620,12)	55.000.239,08 (42.747.963,55)	67.738.260,34 (55.650.430,28)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	2.810.052,66 (6.467.146,72)	2.810.052,66 (6.467.146,72)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	40.317,18 (19.236,99)	40.317,18 (19.236,99)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.177.040,23 (1.895.396,27)	1.177.040,23 (1.895.396,27)				
Sonstige Verbindlichkeiten	306.055,30 (353.220,69)	306.055,30 (353.220,69)				
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>72.071.725,71</b> (64.385.430,95)	7.052.996,91 (11.895.847,28)	10.018.489,72 (9.741.620,12)	55.000.239,08 (42.747.963,55)	67.738.260,34 (55.650.430,28)	

(Bei den Angaben in Klammern handelt es sich um die Vorjahreszahlen)  
GPR = Grundpfandrecht

# Anlagevermögen

Entwicklung im Geschäftsjahr 2019

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2019	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen (+/-)	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2019
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	81.927,30	8.494,18	765,19	0,00	89.656,29
<b>Sachanlagen</b>					
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	75.375.907,78	1.729.300,70	329.706,74	0,00	76.775.501,74
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	19.548.627,08	262.400,52 <sup>1)</sup>	204.845,52	20.951,51	19.627.133,59
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte ohne Bauten	147.739,81	0,00	0,00	-123.006,800	24.733,01
Bauten auf fremden Grundstücken	2.496.240,78	0,00	0,00	0,00	2.496.240,78
Technische Anlagen	0,00	7.583,11	0,00	13.127,88	20.710,99
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	821.118,40	66.634,06	51.958,79	0,00	835.793,67
Anlagen im Bau	3.982,00	1.224.011,61	0,00	223.752,75	1.451.746,36
Bauvorbereitungskosten	121.697,46	0,00	0,00	-121.697,46	0,00
Geleistete Anzahlungen	29.247,88	709.845,28	16.120,00	-13.127,88	709.845,28
	98.544.561,19	3.999.775,28	602.631,05	0,00	101.941.705,42
<b>Finanzanlagen</b>					
Beteiligungen	1.206.351,51	5,73	0,00	0,00	1.206.357,24
Sonstige Ausleihungen	15.500,00	0,00	0,00	0,00	15.500,00
	1.221.851,51	5,73	0,00	0,00	1.221.857,24
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>99.848.340,00</b>	<b>4.008.275,19</b>	<b>603.396,24</b>	<b>0,00</b>	<b>103.253.218,95</b>

<sup>1)</sup> davon Umwidmung aus dem Umlaufvermögen: 259.194,36 EUR

Abschreibungen (kumuliert) 01.01.2019	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abschreibungen Abgänge	Abschreibungen (kumuliert) 31.12.2019	Buchwert am 31.12.2019	Buchwert am 31.12.2018
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
63.271,60	6.580,88	765,19	69.087,29	20.569,00	18.655,70
24.631.202,09	1.253.191,72	111.216,94	25.773.176,87	51.002.324,87	50.744.705,69
9.844.782,10	612.794,94	94.294,31	10.363.282,73	9.263.850,86	9.703.844,98
0,00	0,00	0,00	0,00	24.733,01	147.739,81
898.038,67	78.135,11	0,00	976.173,78	1.520.067,00	1.598.202,19
0,00	172,99	0,00	172,99	20.538,00	0,00
357.616,86	66.131,22	46.910,41	376.837,67	458.956,00	463.501,54
0,00	0,00	0,00	0,00	1.451.746,36	3.982,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	121.697,46
0,00	0,00	0,00	0,00	709.845,28	29.247,88
35.731.639,72	2.010.425,98	252.421,66	37.489.644,04	64.452.061,38	62.812.921,47
4.382,46	0,00	0,00	4.382,46	1.201.974,78	1.201.969,05
0,00	0,00	0,00	0,00	15.500,00	15.500,00
4.382,46	0,00	0,00	4.382,46	1.217.474,78	1.217.469,05
35.799.293,78	2.017.006,86	253.186,85	37.563.113,79	<b>65.690.105,16</b>	64.049.046,22

# Unsere Dienstleistungen Kompetenz aus einer Hand

Neben der Verwaltung von Immobilien für Eigentümergemeinschaften haben wir in den letzten Jahren unseren Servicebereich um folgende Segmente erweitert:

## Vermietungsservice für Kapitalanleger

Von der Mieterauswahl, der Ausstellung des Mietvertrages bis zur Abrechnung der Nebenkosten bieten wir den Kapitalanlegern unseren Service an.

## Makler-Service

Auch in dieser Sparte bieten wir professionelle Beratung und Abwicklung von Immobilientransfers an.

Wir betreuen die Kunden von der Erstellung qualifizierter Wertgutachten bis zur Vertragsabwicklung und Übergabe des Objektes.

## Inzahlungnahme von Immobilien

Beim Erwerb einer Neubauimmobilie bieten wir im Hinblick auf die Finanzierung unseren Kunden an, ihre bisherige Immobilie in Zahlung zu nehmen.

Wir legen Wert auf geschlechtliche Gleichberechtigung. Wegen der Lesbarkeit der Texte wird in diesem Bericht nur die männliche Form gewählt, dies impliziert keine Benachteiligung der anderen Geschlechter.

Herausgeber: Wohnungsbau Aalen GmbH, Südlicher Stadtgraben 13, 73430 Aalen, Telefon 07361 9575-0, E-Mail [info@wohnungsbau-aalen.de](mailto:info@wohnungsbau-aalen.de)  
Verantwortlich für den Inhalt: Geschäftsführer Robert Ihl / Redaktion: Karin Ulmer / Gestaltung: Michael A. Lenz Stand: 08.2020





wohnungsbau | Aalen

IHR STÄDTISCHER IMMOBILIENPARTNER GMBH

Wohnungsbau Aalen GmbH  
Südlicher Stadtgraben 13 | 73430 Aalen | 07361 9575-0  
[wohnungsbau-aalen.de](http://wohnungsbau-aalen.de)