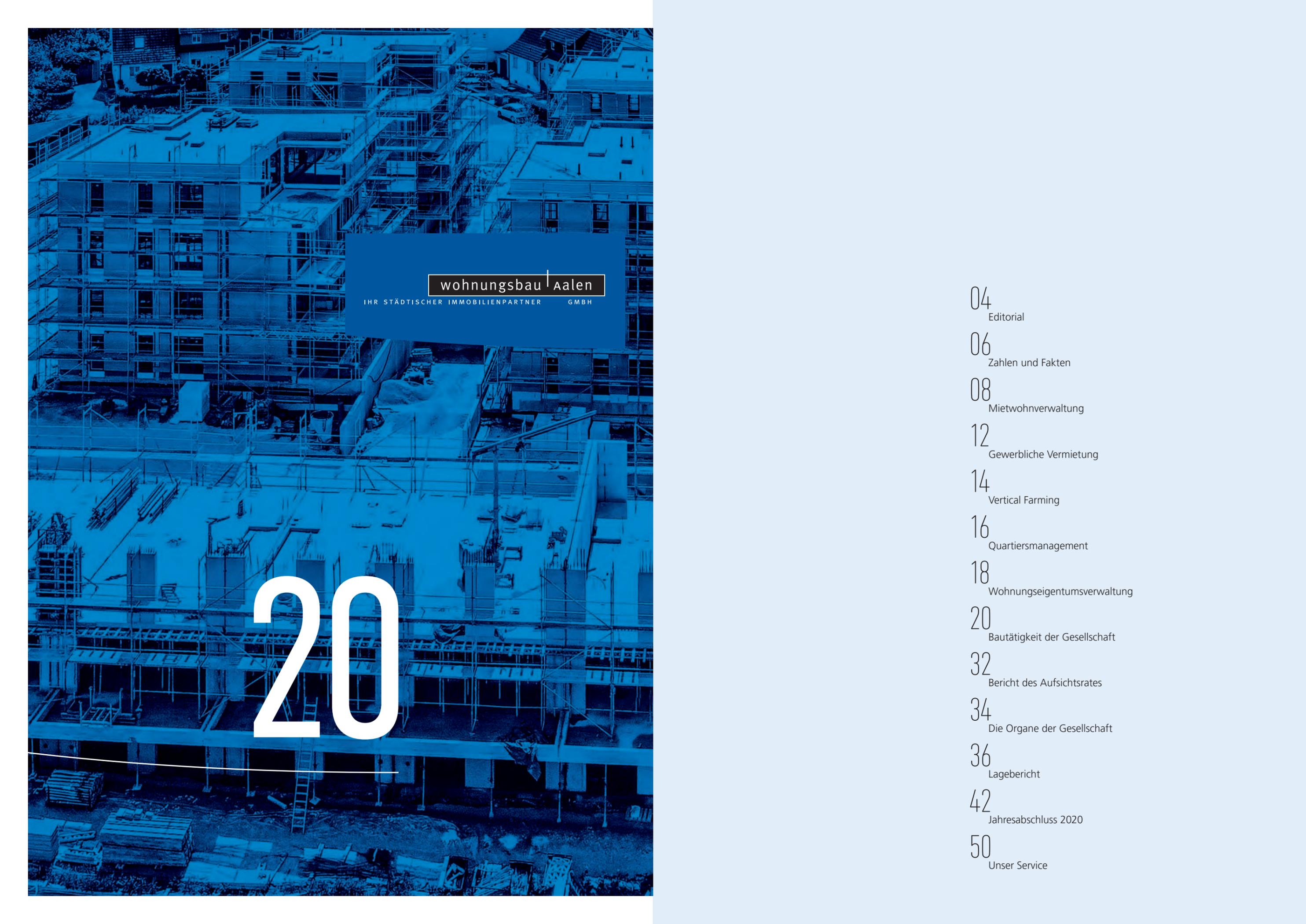


wohnungsbau | Aalen

IHR STÄDTISCHER IMMOBILIENPARTNER GMBH

20

GESCHÄFTSBERICHT
Geschäftsjahr 2020



wohnungsbau | Aalen
IHR STÄDTISCHER IMMOBILIENPARTNER GMBH

20

04	Editorial
06	Zahlen und Fakten
08	Mietwohnverwaltung
12	Gewerbliche Vermietung
14	Vertical Farming
16	Quartiersmanagement
18	Wohnungseigentumsverwaltung
20	Bautätigkeit der Gesellschaft
32	Bericht des Aufsichtsrates
34	Die Organe der Gesellschaft
36	Lagebericht
42	Jahresabschluss 2020
50	Unser Service



Die Corona-Pandemie hat im privaten und geschäftlichen Umfeld im Berichtsjahr zu erheblichen Einschränkungen geführt und stellte auch uns vor große Herausforderungen.

So haben wir nahezu allen Mitarbeiter/innen die technischen Möglichkeiten zum wechselweisen Schichtbetrieb zwischen Home-Office und Präsenz zur Verfügung gestellt und halten diese Optionen auch weiterhin offen. Der gute Digitalisierungsstand des Unternehmens war dabei natürlich von großem Vorteil. Der Geschäftsbetrieb konnte und kann damit jederzeit sichergestellt werden.

Selbstverständlich hat diese Pandemie Auswirkung auf die finanziellen Verhältnisse vieler unserer Mieter aufgrund von Arbeitslosigkeit, Kurzarbeit etc. Deshalb haben wir auch von möglichen Mietanpassungen bis heute abgesehen.

Mit einer Durchschnittsmiete von 5,80 EUR/m² wirken wir in Aalen absolut mietpreisdämpfend.

Dies ist neben unserem guten Ruf, so die Resonanz einer Umfrage bei allen Mietinteressenten, und der Sicherheit vor einer Eigenbedarfskündigung, vermutlich auch ein Grund dafür, dass rund fünfzig Prozent der Wohnungssuchenden ausschließlich bei der Wohnungsbau Aalen eine Mietwohnung suchen.

Im Hinblick auf die Anzahl der Wohnungssuchenden hat sich, siehe hierzu Seite 10, die Situation deutlich entspannt. Die enorme Bautätigkeit unseres Unternehmens, aber auch insgesamt in Aalen, hat wesentlich dazu beigetragen.

Die Erfüllung des gesellschaftsvertraglichen Auftrages, bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung anzubieten, steht immer im Vordergrund aller strategischen Entscheidungen.

Allerdings kann dies dauerhaft nur erreicht werden, wenn das Unternehmen die wirtschaftliche Basis dafür hat. Insofern wird das wiederum gute Jahresergebnis dazu mithelfen, unser ambitioniertes Neubauprogramm sowie die geplanten Investitionen in den Wohnungsbestand inklusive der Außenbereiche umzusetzen.

Einen Überblick über die Entwicklung unserer Geschäftsbereiche erhalten Sie auf den folgenden Seiten.

Bei den Mitgliedern des Aufsichtsrates bedanke ich mich für die stets vertrauensvolle und konstruktive Zusammenarbeit.

Ein herzlicher Dank gilt natürlich allen Mitarbeiter/innen der Wohnungsbau für die große Leistungsbereitschaft im Interesse eines guten Unternehmenserfolges.

Robert Ihl
Geschäftsführer

Zahlen und Fakten

Die wichtigsten Daten der Wohnungsbau Aalen GmbH

	Wohn- einheiten 31.12.2020	Vorjahr	Gewerbe- objekte 31.12.2020 Nutzfl. in m²	Vorjahr	Garagen, TG- Stellplätze 31.12.2020	Vorjahr
Eigene Objekte	1.377	1.390	14.424	14.484	571	565
Wohnheim Hopfenstraße	110	110	1.964	1.964	4	4
WEG-Verwaltung Wohn- und Gewerbeeinheiten	1.164	1.126			741	721
Mietverwaltungen nicht WEG	82	90			52	33
6 Studentenwohnheime	421	421			37	37
Gesamt	3.154	3.137	16.388	16.448	1.405	1.360

	31.12.2020 in Mio €	% von Gesamt	31.12.2019 in Mio €	% von Gesamt
Bilanzsumme	109,6	100	101,8	100
Vermögensstruktur				
Anlagevermögen	67,4	61,5	65,7	64,5
Umlaufvermögen	42,2	38,5	36,1	35,5
Kapitalstruktur				
Eigenkapital	30,7	28,0	28,2	27,7
Rückstellungen	0,4	0,4	0,9	0,9
Fremdkapital	78,5	71,6	72,7	71,4
Umsatzstruktur				
Hausbewirtschaftung	10,0	78,7	9,6	54,9
Verkauf	2,3	18,1	7,6	43,4
Betreuung	0,3	2,4	0,2	1,1
Sonstige Leistungen	0,1	0,8	0,1	0,6
Rohergebnis	8,0		7,9	
Abschreibungen	1,9		2,0	
Jahresüberschuss	2,5		1,9	

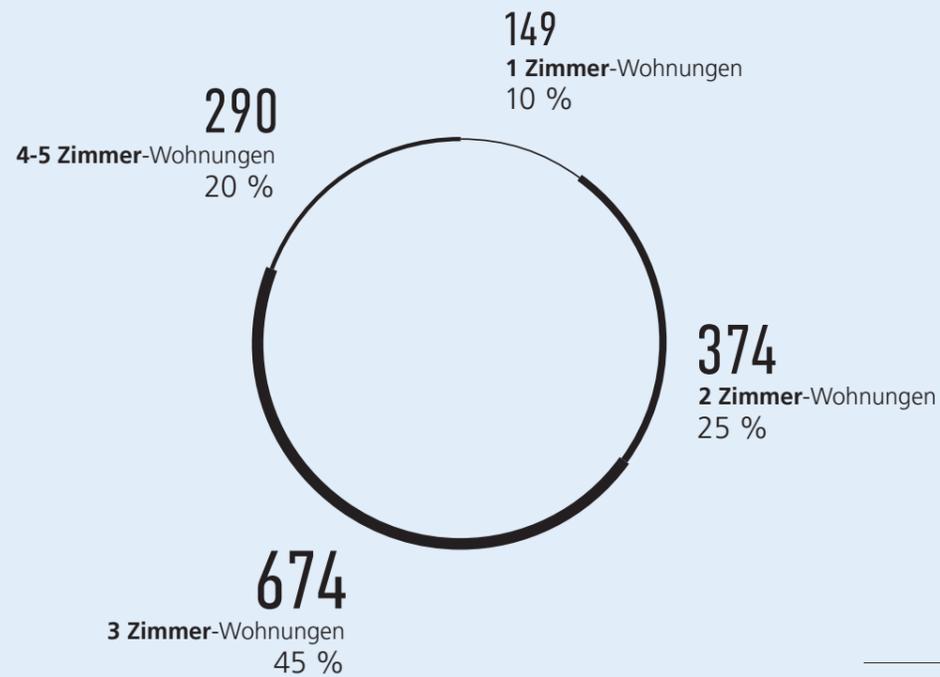
Bericht der Mietwohnverwaltung

Die Entwicklung 2020



Mieterwechsel 2018–2020
ohne Apartmenthaus
Hopfenstraße 65
(110 Apartments)

Unser Wohnungsbestand umfasste im Jahr 2020 **1.487** Einheiten.



Wohnungsgemeinde zum 31.12.2020

Bestand und Fluktuation

Mit 1.487 Wohneinheiten hat sich unser Bestand, im Vergleich zum Vorjahr, geringfügig minimiert. Die Veränderung ist auf den Abriss sowie den Verkauf von insgesamt 28 Wohneinheiten zurückzuführen. Die rege Bautätigkeit der Wohnungsbau zeigt aber bereits erste Erfolge und hat unseren Bestand im Geschäftsjahr 2020 um 15 Wohnungen erweitert. Weitere Neubauvorhaben werden sich in den kommenden Jahren erneut positiv auf den Wohnungsbestand auswirken. Auch die Nachfragesituation wird sich hierdurch weiter entspannen.

Die Fluktuation bleibt weiterhin auf einem niedrigen Niveau. Neben der Zufriedenheit unserer Bestandsmieter sind auch die allgemein steigenden Mieten im Ostalbkreis ein Indikator für diese Entwicklung. Mit 90 Mieterwechseln, dies entspricht einer Rate von 7 %, liegen wir im Bereich der Vorjahreswerte.

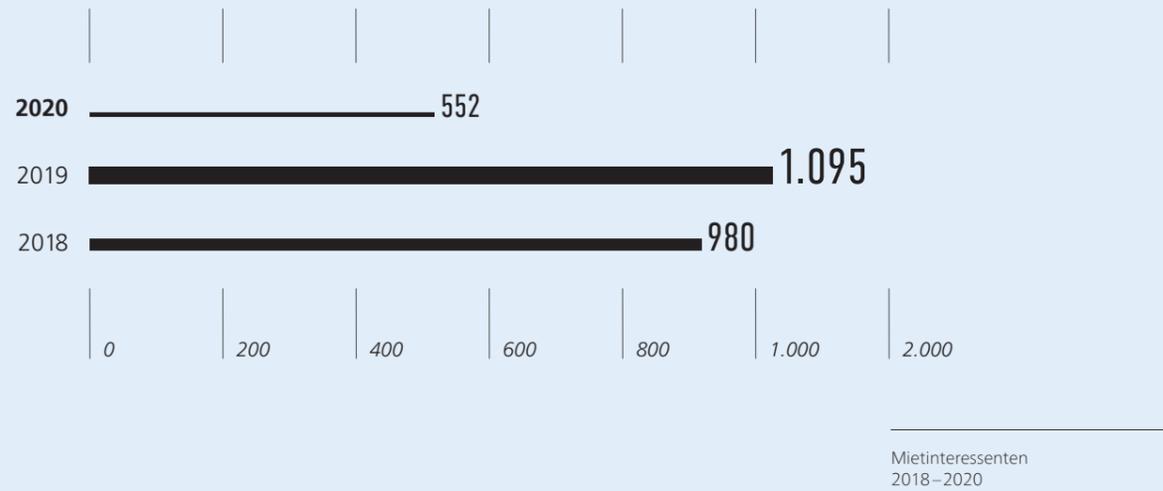
Mietpreisentwicklung

Eine Immobilienstudie hat untersucht, wie sich die Mietpreise in mittelgroßen Städten über einen Zeitraum von 5 Jahren entwickelt haben. Das Ergebnis: Von 10 Städten mit der größten Mietpreissteigerung liegen 8 in Baden-Württemberg. Spitzenreiter ist Aalen mit einem Plus von 43 %. Laut eines großen Immobilienportals kostet der Quadratmeter derzeit um die 10,00 EUR mtl. netto/kalt.

Der Mieterschutzbund kritisiert, dass diese Entwicklung für Familien mit schmalen Geldbeutel ein echtes Problem sei, da man kaum bezahlbaren Wohnraum finden würde. Das Einkommen würde nicht ausreichen, um sich eine angemessene Wohnung leisten zu können. Laut Mieterschutzbund sei es nicht ungewöhnlich, dass man mittlerweile 50 % oder mehr des verfügbaren Einkommens für die Miete ausgeben würde.



Mietpreisentwicklung 2018–2020
■ ortsübl. Vergleichsmiete
■ Wohnungsbau Aalen



Mit einer Durchschnittsmiete von 5,80 EUR/m² liegen wir im Geschäftsjahr 2020 weiterhin deutlich unter den marktüblichen Mietpreisen. In den letzten 5 Jahren blieb die Erhöhung unserer Grundmieten stets unter der Inflationsrate. Auf Grund unserer gesellschaftlichen Verantwortung haben wir uns 2020 dazu entschieden, auf die eigentlich anstehenden Mietanpassungen zu verzichten. Mit dieser Entwicklung wirken wir mietpreisdämpfend auf dem Wohnungsmarkt in Aalen und können unseren Mietern ein angemessenes und preisgünstiges Wohnen ermöglichen.

Nachfragesituation

Zum Ende des Jahres 2020 haben wir mit all unseren Mietinteressenten eine Befragung durchgeführt, um die tatsächliche Nachfragesituation ermitteln zu können. Die Zahl der Wohnungssuchenden hat sich anhand dieser Umfrage von ursprünglich 1.095 Interessenten auf 552 minimiert. Viele der gemeldeten Interessenten hatten bereits eine andere Mietwohnung gefunden oder waren aus unterschiedlichsten Gründen nicht mehr auf Wohnungssuche. Die Nachfrage ist aber auch auf Grund der allgemein regen Bautätigkeit in Aalen rückläufig.

Im Rahmen der Befragung haben wir festgestellt, dass rund 20 % der gemeldeten Mietinteressenten aus unserem eigenen Bestand stammen und sich aus beruflichen oder privaten Gründen verändern wollen. Ca. 45 % der Suchenden bemühen sich ausschließlich bei unserer Gesellschaft um eine Mietwohnung.

Aus diesem Umfrageergebnis schließen wir, dass wir uns durch unsere sehr moderate Mietpreisentwicklung, durch unser Angebot an gefördertem Wohnraum, aber auch durch fortwährende Sanierungs- und Neubaumaßnahmen auf einem sozial verträglichen Niveau bewegen und einen ausgezeichneten Ruf in Aalen genießen.

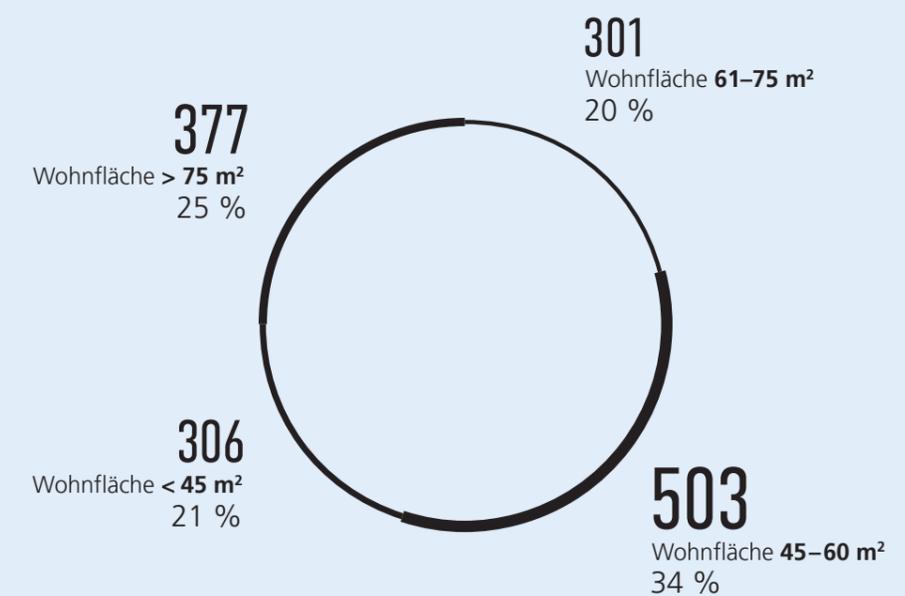
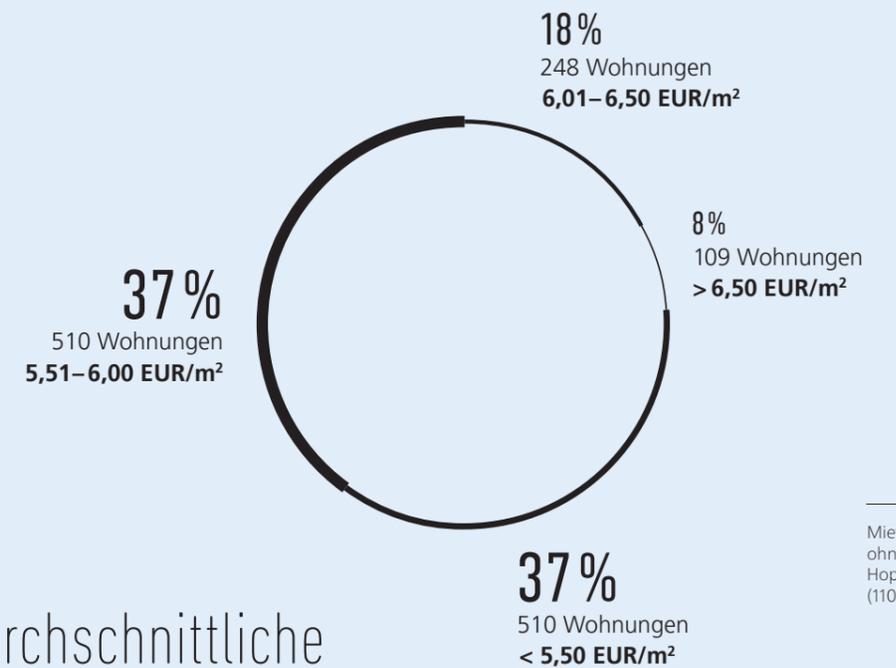
Einkommenssituation der Mietinteressenten

Die Befragung unserer Mietinteressenten hat uns außerdem einen Einblick in deren Einkommensverhältnisse gewährt. Hierbei ist festzustellen, dass sich rund 72 % der Interessenten Wohnungen leisten können, die im Bereich der Jobcenter- bzw. Grundsicherungsgrenzen liegen.

Da 96 % unserer Bestandswohnungen eine Miete aufweisen, welche sich genau innerhalb der vorgenannten Grenzen bewegen, deckt sich unser Bestand exakt mit den Anforderungen, welche unsere Interessenten an eine Mietwohnung stellen.

Zudem konnten wir ermitteln, dass rund 80 % der Wohnungssuchenden einen Wohnberechtigungsschein erhalten und somit zum Bezug einer geförderten Wohnung berechtigt sind.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete bei der Wohnungsbau Aalen beträgt **5,80 €/m²**.



Unsere Gewerbeobjekte

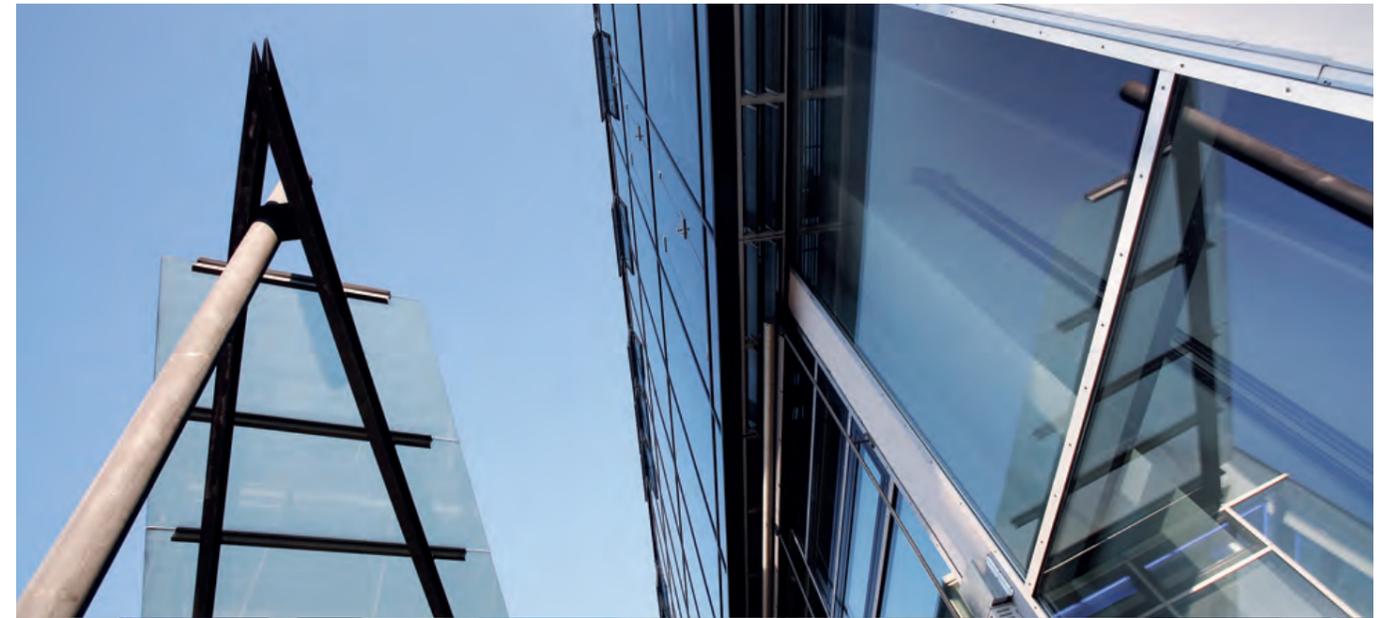
Im „Wi.Z – WirtschaftsZentrum Aalen“ befinden sich 60 Firmen, verteilt auf ca. 10.000 m² Nutzfläche. Seit mittlerweile mehr als 20 Jahren ist die Auslastung der Büros innerhalb der 5 Gebäude sehr hoch. Zurückzuführen ist dies auf die flexible und funktionale Gestaltung der Räumlichkeiten, auf das Netzwerk der Firmen untereinander, welches zu Synergieeffekten führt, auf die hervorragende Infrastruktur und auch auf die großzügigen Parkmöglichkeiten. Zusätzlich ist die Mietspanne zu erwähnen, welche im Wi.Z zwischen 7,00 € und 10,00 € mtl. netto je Quadratmeter Nutzfläche liegt.

Mit dem Umzug des Theaters der Stadt Aalen im Herbst 2020 in den Kulturbahnhof „KubAA“ wurden rund 1.800 m² Nutzfläche frei, für die es bereits wieder Interessenten gibt. Nach Umbauarbeiten können die neuen Mieter voraussichtlich im Frühjahr 2022 einziehen.

Weitere Gewerbeeinheiten im Neuen Tor und auf dem Stadtoval

Weitere Gewerbeeinheiten befinden sich im „Neuen Tor am Rathaus“ und auf dem „Stadtoval“. Dank der hervorragenden Lage sind hier alle Flächen langfristig vermietet oder verkauft.

Neues Tor am Rathaus



Wirtschaftszentrum Wi.Z,
Stadtoval



Stuttgarter Straße 40–42



»Vertical Farming« Ein klimaschützendes Zukunftskonzept im Wi.Z

Das den Cartower im WirtschaftsZentrum erstellende Unternehmen ist kurz nach der Inbetriebnahme in die Insolvenz geraten. Somit gingen das technische Know-how und die notwendige Betreuung ebenfalls verloren. Insofern haben wir uns in den letzten Jahren immer wieder Gedanken darüber gemacht, wie dieser Turm, schon etwas wie das Aushängeschild des Wi.Z, zweckmäßig weiter verwendet werden kann.

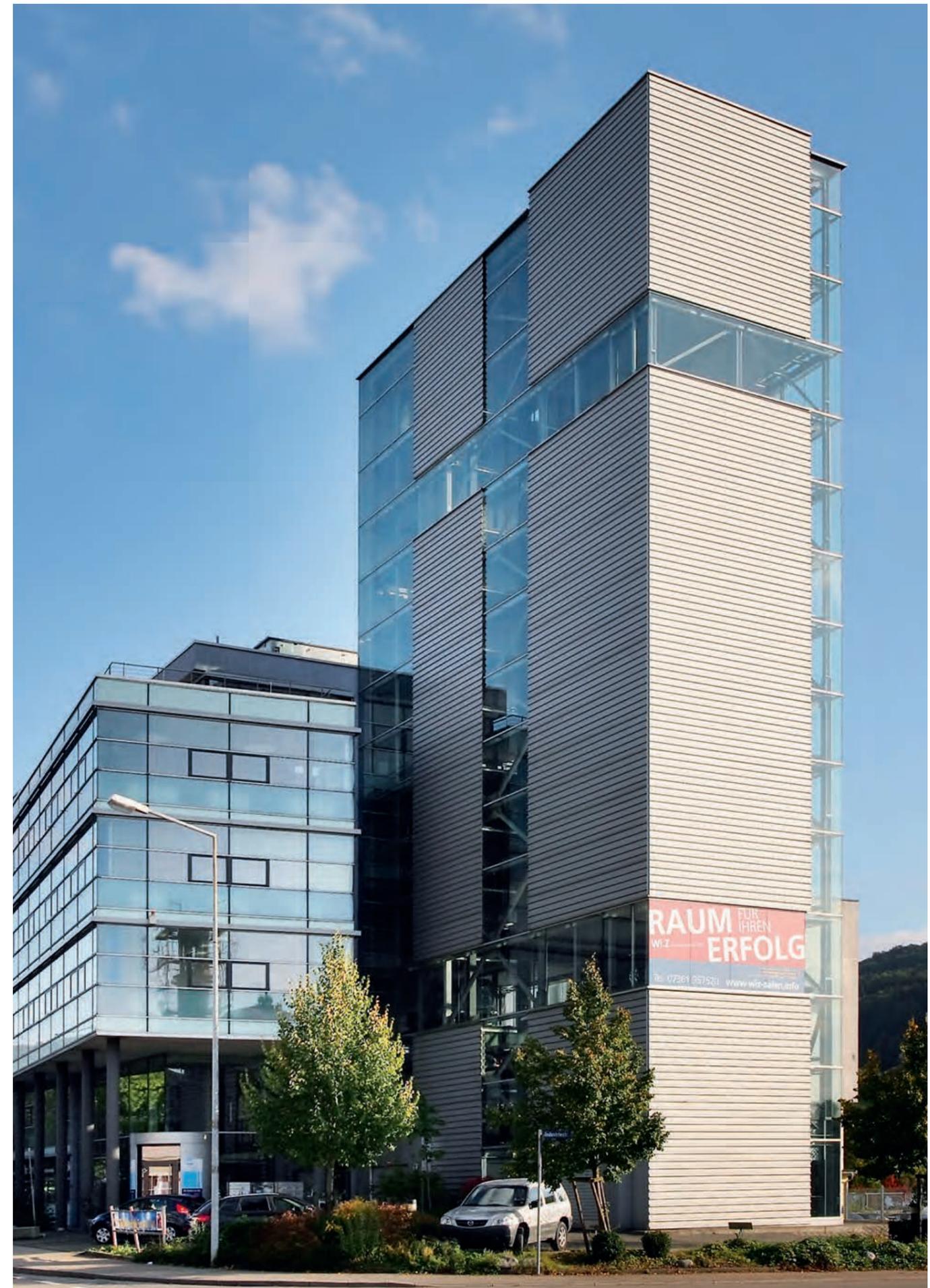
„Vertical Farming“ könnte für eine sehr interessante und zukunftsweisende Umnutzung stehen. In Zusammenarbeit mit der Hochschule Weihenstephan-Triesdorf, Fakultät Gartenbau und Lebensmitteltechnologie, sowie der Hochschule Aalen untersuchen wir momentan, ob es möglich ist, ein solches Projekt anzugehen.

Gemüse und Obst auf wenigen Quadratmetern übereinander in mehreren Etagen, mit Strom aus regenerativer Energie, anzubauen, ist die Idee. Solche Formen der Landwirtschaft existieren bereits, wenn auch bisher noch in sehr geringem Umfang.

Der Vorteil – bei weiter steigender Nachfrage aufgrund der Bevölkerungsentwicklung – ist, dass gerade einmal ein Prozent der Fläche benötigt wird, die derzeit nötig ist, um die gleiche Menge an Gemüse auf Feldern in der Ebene zu produzieren.

Für die rund 10 Milliarden Menschen, die 2050 unseren Planeten bewohnen werden, muss die Ernährung sicher gestellt werden. Fakt ist jedoch, dass die nutzbare Fläche für Landwirtschaft immer kleiner wird. Durch Monokulturen, Einsatz von Chemikalien, Überweidung und Versiegelung geht immer mehr fruchtbarer Boden verloren. Hinzu kommen die Folgen des Klimawandels: Wetterextreme wie Starkregen und Dürre nehmen stetig zu und führen zu immer geringeren Ernteerträgen. Neben vielen anderen Vorteilen kann beispielsweise der enorme Wasserverbrauch durch vertikale Landwirtschaft um circa neunzig Prozent, also erheblich, gesenkt werden.

Fazit: Der Versuch einer sinnvollen Umnutzung eines derzeit nicht nutzbaren technischen Objektes in eines unserer unausweichlichen Zukunftsthemen.





Nachhaltiges Quartiersmanagement Für ein gutes soziales Miteinander

Mit unserem seit Jahren aktiv betriebenen Quartiersmanagement setzen wir Impulse für ein gutes soziales Miteinander in diversen Wohnquartieren.

Aus heutiger Sicht kann resümiert werden, dass sich die Investitionen hierfür lohnen, zumal die Entwicklung der betreuten Wohnviertel, oftmals mit Mieter*innen aus zwanzig bis dreißig Nationen, durch unsere Angebote sehr positiv ist.

Gerade auch in solch schwierigen Zeiten wie der Pandemie zeigt sich, wie wichtig Ansprechpartner direkt vor Ort sind, um ein gutes und friedliches Zusammenleben der Bewohner/innen zu gewährleisten.

Das seit über elf Jahren an der Friedrichstraße etablierte „Friddy“ und das seit 2020 neu eingerichtete Quartiersbüro „Q85“ an der Gartenstraße sind zuverlässige und vielbesuchte Anlaufstellen für die Mieter*innen.

Neben dem bereits vor Jahren von der Wohnungsbau finanzierten Bolzplatz haben wir 2020 einen sehr schönen großen Spielplatz an der Friedrichstraße herstellen lassen, was natürlich für strahlende Gesichter bei Kindern und auch bei den Eltern sorgte. In diesem Zusammenhang haben wir auch einen Gemüsegarten anlegen lassen. Hier wird den interessierten Kindern von Fachleuten erklärt, wie und welches Gemüse angepflanzt werden kann.

Im Quartier des „Q85“ an der Gartenstraße lassen wir momentan ein Konzept für wohnumfeldverbessernde Maßnahmen entwickeln. Themen werden dabei unter anderem neue Spielplätze, Mietergärten und Gemeinschaftsplätze, Fahrradabstellmöglichkeiten und geordnetere Stellplatzsituationen sein.

Damit und mit unseren anderen Aktivitäten soll das Quartier noch lebens- und liebenswerter werden.



WEG

Wohnungseigentums- verwaltung 2020

Neben der Betreuung der eigenen Bestandsgebäude ist die Verwaltung von Eigentümergemeinschaften bei der Wohnungsbau Aalen eine immer größer werdende eigene Sparte.

Im Jahr 2020 konnten wir einen weiteren Zuwachs von zwei WEGs verzeichnen. Dadurch erhöht sich unser verwalteter Bestand auf nunmehr 1.164 Wohn- und Gewerbeeinheiten, verteilt auf 66 Wohnungseigentümergemeinschaften.

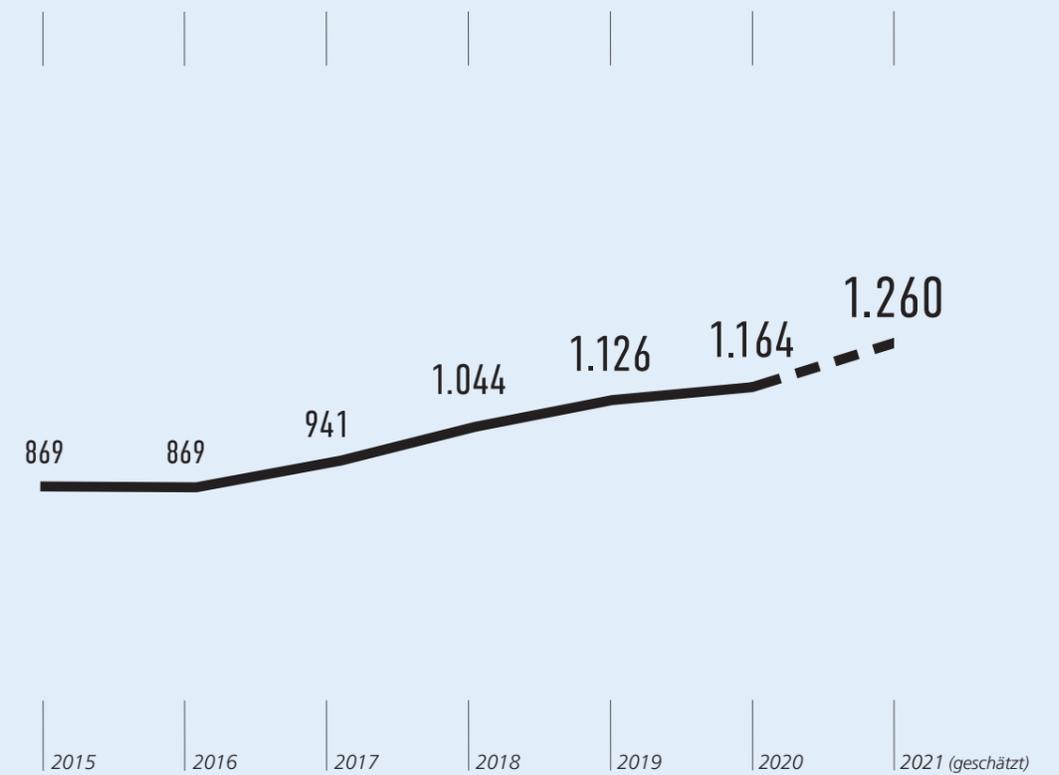
Auch in den nächsten Jahren rechnen wir mit einem kontinuierlichen Anstieg der Verwaltungen. Begründet wird dies einerseits durch unsere intensive Bautätigkeit und andererseits durch die Zufriedenheit der Eigentümer. Daneben erhalten wir auch immer mehr Anfragen von fremden Wohnungseigentümergemeinschaften hinsichtlich der Übernahme der WEG-Verwaltung.

Wie in den vergangenen Jahren wurden alle Jahresabrechnungen genehmigt und die erforderlichen Entlastungen erteilt.

Mit Blick auf die Corona-Krise und der daraus folgenden Homeoffice-Arbeit war es richtig, dass unsere Gesellschaft die Digitalisierung auch im Bereich der WEG-Verwaltung rechtzeitig umgesetzt hat. Somit konnten alle Vorgänge fortlaufend, ohne Unterbrechung, und auch schneller und effizienter bearbeitet werden.

Neue Versammlungsformate wie zum Beispiel die digitale Wohnungseigentümerversammlung werden in Zukunft zur Selbstverständlichkeit. Das entsprechende Gesetz trat zum 01.12.2020 in Kraft.

Gleichzeitig bringt das neue WEG-Recht einige Herausforderungen an die Qualität der Mitarbeiter*innen in der Verwaltung mit sich. So muss jeder Verwalter bis spätestens 2024 einen Zertifizierungsnachweis erbringen bzw. entsprechende Schulungen nachweisen können. Selbstredend sind alle unsere Mitarbeiter*innen entsprechend geschult.



Entwicklung der durch uns verwalteten Wohn- und Gewerbeeinheiten



Bautätigkeit der Gesellschaft

Unsere aktuellen Projekte

Die Wohnungsbau Aalen setzt grundsätzlich einerseits auf eine nachhaltige Bewirtschaftung ihrer Bestandswohnungen und andererseits konsequent auf die mit der Stadt Aalen entwickelte Wohnungsbaupolitik mit zielgerichteten Neubaumaßnahmen.

Mit dem Leitziel, von den neuen Wohnungen fünfzig Prozent zu verkaufen und die andere Hälfte in den Bestand zu nehmen, davon wiederum die Hälfte als „gefördert“ und damit um ein Drittel mietpreisreduziert, können wir allen Nachfrageschichten entsprechende Angebote unterbreiten. Damit erhalten wir gemischte Nutzerstrukturen – ein gewollter Effekt – und gleichzeitig helfen uns die Margen der Verkäufe, weitere Neubauobjekte schneller umzusetzen.

In den nächsten Jahren wird sich mit den im Bau befindlichen und mit den derzeit geplanten Vorhaben der Wohnungsbestand insgesamt, und damit auch die Anzahl der geförderten Wohnungen, um rund 20 Prozent erhöhen.

Die gesellschaftliche, soziale, ökologische und ökonomische Umsetzung wird das Unternehmen dabei stets im Fokus haben.

Mit unseren Aufträgen sichern wir zudem viele Arbeitsplätze in der Region und leisten mit den dadurch entstehenden Steuerzahlungen unserer Auftragnehmer einen wichtigen indirekten Beitrag zur Entwicklung unserer Stadt.

Stadtoval Aalen

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



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



Rötberg Aalen

1. Bauabschnitt

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

Hilde-Domin-Straße 5-20

Aalen-Pelzwasen

2014 Erwerb des ca. 6.600 m² großen Areals
von der evangelischen Kirchengemeinde

Baubeginn	2020
Fertigstellung/Übergabe	2022
Wohneinheiten	35
Davon geförderte Wohneinheiten 26 %	9
Gesamtwohnfläche ca.	2.730 m ²
Reihenhäuser à ca. 140 m ² Wohnfläche	11
Investitionsvolumen	16 Mio. EUR
Planung	Kayser Architekten Aalen



Gartenstraße 151

Aalen

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



Wohnen im Hüttfeld

auf dem ehemaligen Areal der Markuskirche



Auf dem rund 4.000 m² großen Grundstück der Markuskirche im Hüttfeld entstehen in den nächsten Jahren 4 Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 41 Wohnungen. Im Mai d. J. wurde hierfür ein Architektenwettbewerb ausgelobt, bei dem sich der Entwurf des Architekten Liebel, Aalen, durchgesetzt hat.

Dabei fügt sich die vorgeschlagene Bebauung mit den differenziert gestalteten Punkthäusern gut in die Umgebungsbebauung ein, so das Resümee der Jury.

Das Bebauungsplanverfahren wird derzeit in Gang gebracht. Nachdem ein solches Verfahren in der Regel durchaus ein bis anderthalb Jahre dauert, können ausführliche Informationen frühestens im Sommer 2022 erwartet werden.

Bei einer Bürgerveranstaltung wurden die Anwohner über das Bauvorhaben informiert.

Geplante Objekte

Schlatäcker II Aalen

Baubeginn geplant	Herbst 2021
Fertigstellung geplant	2023
Wohneinheiten	29
Davon geförderte Wohneinheiten 25 %	7
Gesamtwohnfläche ca.	2.500 m ²
Investitionsvolumen	8 Mio. EUR
Planung	Manfred Gruber Bad Saulgau



Maiergasse Aalen-Wasseralfingen

Baubeginn geplant	Frühjahr 2022
Fertigstellung geplant	2023/2024
Wohneinheiten	28
Davon geförderte Wohneinheiten 30 %	8
Gesamtwohnfläche ca.	1.950 m ²
Investitionsvolumen	7,2 Mio. EUR
Planung	ip21 Architekten Aalen



Weitere Objekte in Planung

Alte Heidenheimer Straße 119
Aalen

Hopfenstraße 14
Aalen

Rötenberg II
Aalen

Ziegelstraße
Aalen

Gartenstraße/Hofackerstraße
Aalen

Schelmenstraße
Aalen

Zehntscheuergasse
Aalen-Unterkochen



Bericht des Aufsichtsrates über das Geschäftsjahr 2020

Der Aufsichtsrat hat auf der Grundlage von Gesetz und Gesellschaftsvertrag die Aktivitäten der Geschäftsführung zu überwachen, zu beraten und zu fördern.

Im Rahmen dieser Aufgabenstellung hat sich der Aufsichtsrat 2020 in fünf Sitzungen über den Geschäftsverlauf der Wohnungsbau Aalen GmbH durch den Geschäftsführer berichten lassen und sich von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugt.

Die Entwicklung aller Sparten des Unternehmens mit Blick auf notwendige Investitionen, insbesondere für das äußerst intensive Neubauprogramm, die Ertragslage und mögliche Risiken, waren dabei Basis der Tagesordnungspunkte.

Außerdem waren Aufsichtsrat und Geschäftsführung kontinuierlich im Dialog zu den strategischen und geschäftspolitischen Themen.

Der Jahresabschluss mit Anhang und Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020 wurde von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft LIEB GmbH, Aalen, geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Der Aufsichtsrat spricht der Geschäftsführung sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern Dank und Anerkennung für den vorbildlichen und erfolgreichen Einsatz für das Unternehmen aus.

Aalen, im Juli 2021

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'T. Rentschler'.

Thilo Rentschler
Oberbürgermeister

Die Organe der Gesellschaft

Gründung

10. Mai 1935

Gesellschafter

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

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



Aufsichtsrat

Vorsitzender
Thilo Rentschler
Oberbürgermeister, Aalen

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

stv. Vorsitzender
Alexander Asbrock
Hotelier, Stadtrat, Aalen

Inge Birkhold
Bankbetriebswirtin (BA), Stadträtin, Aalen

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

Doris Klein
Leitung Familien-Bildungsstätte Aalen, Stadträtin, Aalen

Heidemarie Matzik
Ortsvorsteherin Unterkochen, Stadträtin, Aalen

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

Emil Pörtl
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

Wolfgang Steidle
Erster Bürgermeister, Aalen

Lagebericht

Geschäftsjahr

2020

- 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

Das Jahr 2020 war geprägt von der Corona-Pandemie mit wirtschaftlichen und privaten Auswirkungen in bisher nicht gekannten Dimensionen. Im Verlauf des Jahres konnte sich die deutsche Wirtschaft nach dem historischen Einbruch des Bruttoinlandsprodukts um 9,7% im 2. Quartal 2020 zwar erholen, die Wirtschaftsleistung ging mit -4,9% für das gesamte Jahr 2020 aber doch so deutlich zurück wie seit der Finanzkrise 2009 nicht mehr. In Baden-Württemberg führte die Corona-Krise sogar zu einem Konjunkturrückgang um 5,5%.

Nicht alle Branchen waren gleichermaßen betroffen, besonders aber die heimische Industrie, sonst oft

Wachstumsmotor, und die meisten Dienstleistungsbe-
reiche litten unter gestörten Lieferketten, Exporschwie-
rigkeiten sowie den coronabedingten Lockdowns. Das
Baugewerbe dagegen gehörte zu den wenigen stabili-
sierenden Sektoren und erhöhte seine Wertschöpfung
sogar um 3,0% gegenüber 2019.

Die Verbraucherpreise in Deutschland erhöhten sich im
Jahresdurchschnitt nur um 0,5% gegenüber 2019 und
damit deutlich geringer als im Vorjahr (+1,4%), was vor
allem an der Verbilligung von Energieprodukten lag
(Preisrückgang um 4,8%), sowie an der befristeten
Mehrwertsteuersenkung im 2. Halbjahr 2020. Diese
beeinflusste auch den für uns wichtigen Preisindex für
Wohngebäude: Ende 2020 lagen die Baukosten sogar
um 0,5% unter dem Vorjahresquartal, im Februar 2021
stiegen sie aber schon wieder um 2,3% im Vergleich zu
einem Jahr davor. Und die Preise für Roheisen, Stahl
und Holz haben sich in den letzten zwölf Monaten um
über 25% verteuert.

Die Arbeitslosenquote in Deutschland stieg auf 5,9%
Ende 2020, im Ostalbkreis von 3,2% auf 3,6%. Arbeits-
zeitreduzierung, Bezug von Kurzarbeitergeld, Wegfall
von Sonderzahlungen etc. haben erstmals seit 2009
zu sinkenden Nominallohnen im Land geführt (-2,9%).
Die Reallöhne, unter Berücksichtigung der Inflation,
sanken gar um 3,5%.

2. Geschäftsverlauf

Das vergangene Jahr mit all seinen Veränderungen,
Erschütterungen und Unwägbarkeiten hat uns wieder
verdeutlicht, in welcher krisenfester Branche wir tätig sind.

Wir waren angenehm überrascht, wie diszipliniert die
Mieter ihren Zahlungsverpflichtungen nachgekommen
sind. So mussten wir mit 9 TEUR, das sind 0,1% der
Vermietungserlöse, so wenig Mietforderungen ab-
schreiben wie seit 10 Jahren nicht mehr und selbst die
laufenden Außenstände haben sich reduziert im letz-
ten Jahr.

Den Mietern scheint in der Krise bewusst, wie wichtig
das „Dach über dem Kopf“ ist. Geholfen haben da sicher
großzügigere Regelungen beim Kurzarbeitergeld, die
eine noch höhere Arbeitslosigkeit verhinderten und
fehlende Konsummöglichkeiten wegen der Schlie-
ßungen im Frühjahr und ab November 2020, die zu
weniger Privatausgaben führten. Und auch nur wenige
Gewerbetreibende haben um Mietstundung gebeten.

Dank Beachtung der Hygienevorschriften und Corona-
Verordnungen, Ausweitung der Home-Office-Möglich-
keiten sowie organisatorischer Anpassungen ist es uns
gelingen, den Geschäftsbetrieb durchgehend aufrecht
zu erhalten. Lediglich der Service-Point war während
der Lockdowns für den Publikumsverkehr geschlossen,
unsere Kunden konnten uns dennoch immer erreichen.

Bei unseren Bauvorhaben gibt es nur geringfügige
pandemiebedingte Verzögerungen, etwa weil es beim
Materialnachschub stockt oder Arbeitsteams nicht voll
einsatzfähig sind.

Unser derzeit größtes Projekt mit 71 Wohnungen in
7 Häusern am Röttenberg konnte deshalb rund einen
Monat später, ab April 2021, bezogen werden. 18
Wohnungen darin bleiben mietpreisgebunden dauer-
haft im Bestand, für 39 Wohnungen sind Anfang Juli
2021 Kaufverträge über 13,3 Mio. EUR unterschrieben.

Spatenstich für 9 preisgebundene und 26 „freie“ Woh-
nungen im Pelzwasen (Hilde-Domin-Straße) war Ende
April 2020. Auch hier sind aktuell bereits 19 Wohnun-
gen im Wert von 7,7 Mio. EUR verkauft, die Übergaben
sind ab Sommer 2022 vorgesehen.

Die Nachfrage in der Wohnungsbranche scheint also
ungebrochen. Nicht nur was die Vermietbarkeit in un-
serer Region und bei unseren gemäßigten Mietpreisen
anbelangt. Auch der Wohnungskauf, als Geldanlage
oder zur Altersvorsorge, bleibt wegen mangelnder an-
derweitiger Rendite-Chancen sehr attraktiv. Und Aus-
sichten auf eine Zinswende bleiben nach Expertenein-
schätzung weit entfernt.

Fertiggestellt wurden im Juli 2020 die 10 preisgebun-
denen Wohnungen an der Gartenstraße 151, alle wur-
den zu 33% unter der ortsüblichen Vergleichsmiete an
berechtigte Personen vermietet. Dasselbe gilt für 3
Wohnungen an der Eugen-Hafner-Straße 16, die wir
aus der Arge „Stadtoval“ erworben haben und ab Ok-
tober vermieten konnten. Im Herbst 2021 folgen hier
noch 2 Wohnungen der Eugen-Hafner-Straße 17 und 1
Gewerbe aus der Arbeitsgemeinschaft mit der Essinger
Wohnbau GmbH.

3. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die beiden großen Bauvorhaben Röttenberg und Pelz-
wasen, die zunächst im Umlaufvermögen dargestellt
werden (bis zur Umwidmung der nach Fertigstellung
nicht verkauften Einheiten ins Anlagevermögen) haben
den Anteil des Anlagevermögens am Gesamtvermögen
etwas verringert:

Die Vermögensstruktur der Gesellschaft

	2020 T€	%	2019 T€	%
Anlagevermögen	67.382	61,5	65.690	64,5
Umlaufvermögen	42.179	38,5	36.111	35,5
Rechnungsabgrenzung	4	0,0	9	0,0
Gesamtvermögen	109.565	100,0	101.810	100,0

Das Anlagevermögen ist dennoch um 1.692 T€ (+2,6%) gestiegen, bedingt durch folgende Entwicklungen:

Umwidmung von 10 preisgebundenen Wohnungen und 1 Gewerbeinheit aus dem Umlaufvermögen (+3.245 T€) in folgenden Objekten: Memellandstraße, Stuttgarter-/Bischof-Fischer-Straße und Neue Mitte Dewangen. Außerdem gab es: Baukosten (+632 T€, für Gartenstraße 151, Spielplatz Friddy und Dewangen), Anzahlungen für 5 Wohnungen im Stadtoval (+255 T€), Buchwert-Abgänge aus Verkauf von 2 Wohnungen + 1 Gewerbeinheit (-511 T€), Restbuchwert Hangweg 1 nach Abriss (-67 T€), planmäßige AfA (-1.881 T€), Wertberichtigung 10 Wohnungen Gartenstraße 151 (-67 T€), Sonstiges saldiert (+86 T€).

Das Umlaufvermögen erhöhte vor allem: Bau der 71 Wohnungen am Röttenberg und der 35 Wohnungen im Pelzwasen (+7.721 T€), Bau- und Bauvorbereitung verschiedener Projekte (+1.218 T€), Kauf des Grundstücks Schlatäcker II (+1.167 T€). Ins Anlagevermögen wurden die genannten 10 bereits fertigen Wohnungen im Wert von 3.245 T€ umgewidmet. Verkauft wurden 2 Wohnungen aus der Neuen Mitte Dewangen und 1 aus der Bischof-Fischer-Straße 20–22 (-832 T€).

Inklusive Sonstiges saldiert (+39 T€) stieg das Umlaufvermögen somit um 6.068 T€ (+16,8%).

Die Kapitalstruktur entwickelte sich im abgelaufenen Geschäftsjahr wie folgt:

Weil der Jahresüberschuss aus dem Vorjahr erneut im Unternehmen verbleiben durfte, stieg das Eigenkapital um 2.475 T€ auf 30.730 T€ und erfreulicherweise auch die Eigenkapitalquote von 27,7% auf 28,0%.

Die Bankverbindlichkeiten konnten um 1.444 T€ (2,1%) wieder etwas reduziert werden. Neu aufgenommen wurden 5.163 T€, planmäßig getilgt 2.755 T€, Sonder-tilgungen (wegen Verkauf) von 3.855 T€ geleistet.

Mit zunehmendem Baufortschritt und Abverkauf der Wohnungen am Röttenberg haben wir deutlich mehr Anzahlungen gemäß MaBV erhalten, sie machen 7.755 T€ der Sonstigen Verbindlichkeiten aus, deren Anteil an der Bilanzsumme sich deshalb von 4,3% auf 10,2% erhöhte. Der Bau der über 100 Wohnungen am Röttenberg und im Pelzwasen erhöhte die Bilanzsumme weiter deutlich, um 7,6% auf knapp 110 Mio. €.

Die Finanzierungsverhältnisse sind unverändert als geordnet zu bezeichnen. Das Anlagevermögen (67.382 T€) ist mit Eigenkapital (30.731 T€) und langfristigen Bankkrediten (47.843 T€) abgesichert. Im Umlaufvermögen sorgen eingehende Ratenzahlungen der Käufer und ein Finanzierungsrahmen bei der Hausbank für ständige Zahlungsfähigkeit. Überziehungsrahmen bei Kreditinstituten mussten auch 2020 zu keiner Zeit genutzt werden.

Weiter kräftig gestiegen sind unsere Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung um 362 TEUR (3,8%) auf erstmals über 10 Mio. EUR. 309 TEUR dazu beigetragen haben: Die Vollausswirkung der nicht verkauften Einheiten der Memelland- und Bischof-Fischer-Straße und in Dewangen, die 2020 fertiggestellten 10 Wohnungen Gartenstraße 151 und Eugen-Hafner-Straße 16 sowie die gute Belegung im Apartmenthaus Hopfenstraße 65.

Die Erlöse aus Verkauf von Grundstücken hängen immer auch davon ab, welche Objekte bezugsfertig werden. Weil das im Bauträgerbereich erst wieder 2021 in größerem Umfang der Fall sein wird, sind diese Erlöse um 5.763 TEUR (69,1%) gesunken. Verkauft wurden 3 Wohnungen aus den in Vorjahren fertiggestellten Objekten Neue Mitte Dewangen und Bischof-Fischer-Straße im Wert von 941 TEUR (Vorjahr: 17 Wohnungen für 6.704 TEUR). Aus dem Anlagevermögen wurden 1 Gewerbeinheit und 2 Wohnungen veräußert, die 1.393 TEUR einbrachten (Vorjahr: 1 Gewerbeinheit und 5 Wohnungen mit Erlösen von 858 TEUR).

Im Aufwand für Hausbewirtschaftung sind Instandhaltungskosten von 1.604 TEUR enthalten (+6,6%), größtenteils für Wohnungen, in die wir 16,73 EUR/m² investiert haben (Vorjahr 15,87 EUR/m²). Auch hier konnte uns die Pandemie also nicht ausbremsen. Nach einer kurzen Schockstarre im Frühjahr 2020, in der nur absolute Notfälle bearbeitet wurden, hatten sich die meist regionalen Handwerker bestmöglich an die neue Lage angepasst und konnten alle Aufträge für uns ausführen.

Vom Anstieg beim Personalaufwand um 79 TEUR oder 3,9% auf 2.089 TEUR entfallen etwa 2,5% auf Gehalts- und Tarifierhöhungen, der Rest auf Personal- und sonstige Veränderungen (z. B. bei den Rückstellungen).

Nach einem Plus beim Zinsaufwand im Vorjahr um 16,5% wegen hoher Neuaufnahmen von Darlehen hauptsächlich für den Röttenberg, sind die Kapitalkosten 2020 erfreulicherweise wieder um 93 TEUR (7,4%) auf 1.172 TEUR gesunken. Die Zwischenfinanzierungen konnten wegen erfolgreicher Vermarktung bereits wieder reduziert werden und andererseits kommt uns hier natürlich das weiterhin niedrige Zinsniveau zugute.

Die Kapitalstruktur der Gesellschaft

	2020 T€	%	2019 T€	%
Eigenkapital	30.730	28,1	28.255	27,7
Rückstellungen	450	0,4	886	0,9
Bankverbindlichkeiten	66.294	60,5	67.738	66,5
Sonstige Verbindlichkeiten	11.184	10,2	4.333	4,3
Rechnungsabgrenzung	907	0,8	598	0,6
Gesamtkapital	109.565	100,0	101.810	100,0

Auffällig in der Gewinn- und Verlustrechnung sind noch die Erträge aus Beteiligungen. Aus der Arbeitsgemeinschaft Quartier am Stadtgarten konnten 750 TEUR flüssige Mittel entnommen werden, weil die Projektgesellschaft nach Erledigung von Restarbeiten ihrem Ende entgegengeht und 2021 aufgelöst wird. Sie kann schon jetzt als Erfolgsgeschichte bezeichnet werden, deren Gewinn den Bau der von uns angestrebten Quote von mindestens 25% Sozialmietwohnungen mit ermöglicht. Bei den Steuern vom Einkommen und vom Ertrag ist die Gewerbesteuer für 2020 in Höhe von 133 TEUR enthalten und eine Berichtigung der Gewerbesteuer 2019 von 140 TEUR.

4. Finanzielle Leistungsindikatoren

Das sehr gute Ergebnis 2020 hat die Gesamtkapitalrentabilität wieder erhöht, von 3,1% auf sehr gute 3,3%. Noch besser rechnete sich das Eigenkapital mit einer Rendite von 8,1% (Vorjahr 6,6%). in der letzten vom Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen (GdW) veröffentlichten Jahresstatistik, stehen hier 3,0% bzw. 5,0% zum Vergleich und lassen uns gut aussehen. Mit 1.377 Wohnungen (-13), 110 Apartments und 16.388 m² (-60 m²) Gewerbeflächen liegt der Bestand etwas unter dem vorjährigen, begründet vor allem im Abriss von zwei Gebäuden für den geplanten 2. Bauabschnitt am Röttenberg, was die Fertigstellungen 2020 nicht ganz ausgleichen konnten.

Die Anzahl von Mieterwechseln lag mit 90 etwas höher als 2019 (79), liegt aber in einem normalen Bereich. Unsere Wohnungen sind und bleiben gefragt. Mit einer Nettokaltmiete von durchschnittlich 5,80 EUR/m²

(Vorjahr 5,75 EUR/m²) bezeichnen wir uns oft als „Mietpreisbremse“ in Aalen, weil wir damit unterhalb der GdW-Unternehmen in Baden-Württemberg liegen (6,64 EUR/m²) und fast 18 % unter dem bundesweiten Mietspiegelniveau von 7,04 EUR/m². Wir wollten im Pandemiejahr auch ein solidarisches Zeichen setzen und haben ganz bewusst auf rechtlich zulässige Mieterhöhungen verzichtet, um mögliche finanzielle Probleme der Mieter nicht noch zu verschärfen.

Der GdW hob im letzten Jahresbericht die Gesamtkapitalrentabilität hervor, die die Ertragskraft von Wohnungsunternehmen unabhängig von der Kapitalstruktur zum Ausdruck bringt. Sie zeigt, wie gut sich das gesamte eingesetzte Kapital, also Eigen- und Fremdkapital, verzinst und kann als Grenzzinssatz für die Darlehensaufnahme gesehen werden. Liegt die Kennzahl über den durchschnittlichen Fremdkapitalzinsen, wird ein höherer Gewinn erzielt, als Zinsen an Geldgeber zu zahlen sind. Die durchschnittliche Gesamtkapitalrentabilität aller Wohnungsunternehmen im GdW ist relativ konstant und beträgt im Mittelwert der letzten 10 Jahre 3,1%, bei uns waren es 4,0%, 2020 sind es 3,8%. Der durchschnittliche Fremdkapitalkostensatz 2020 lag bei 1,75%, im Mittel der letzten 10 Jahre 2,79% (GdW: 3,3%). Insofern liegt unsere Gesamtkapitalrentabilität klar über den Kapitalkosten und diese positive Entwicklung wird sich wegen der weiterhin niedrigen Fremdkapitalzinsen auch in den Folgejahren fortsetzen.

III. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Im Berichtsjahr hat die Corona-Pandemie die gesamte Welt, privat und wirtschaftlich, weitgehend in Schock-

starre versetzt. Das führte auch bei uns zu Einschränkungen der sozialen Kontakte sowie zur Konzentration der wirtschaftlichen Tätigkeit auf die wesentlichen Geschäftsprozesse. Geholfen hat uns dabei der Umstand, dass wir wichtige Bereiche des Unternehmens digitalisiert haben. So konnten wir unseren Mitarbeiter*innen innerhalb kürzester Zeit eine Kombination aus Präsenz- und Home-Office-Arbeit anbieten. Der Geschäftsbetrieb konnte so jederzeit sichergestellt werden.

Die Nachfragesituation, so das Ergebnis einer von uns im Dezember durchgeführten Umfrage bei den gemeldeten Interessenten, hat sich gegenüber den Vorjahren deutlich entspannt. Unabhängig davon werden wir unseren satzungsmäßigen Auftrag mit unserer seit Jahren eingeschlagenen Wachstumsstrategie konsequent fortführen.

Danach wird die Wohnungsbau in den nächsten Jahren rund 450 neue Wohnungen mit einem Investitionsvolumen von ca. 130 Mio. EUR (ohne Grundstücke) bauen, davon 25-30 Prozent öffentlich gefördert und somit mietpreisreduziert. Innovatives und nachfragegerechtes Planen ist uns dabei ebenso wichtig wie der verstärkte Einsatz von energetisch sinnvollen Materialien, wie zum Beispiel Holz, sowie serielle und modulare Bauweise.

Daneben reinvestieren wir jährlich einen erheblichen Betrag aus den Mieterlösen in Instandhaltung und Sanierung des Bestandes sowie der Grün- und Außenanlagen. Damit sichern wir die Wiedervermietbarkeit und gleichzeitig verbessern wir die Wohnsituation. Auch durch unser Quartiersmanagement sehen wir des Weiteren die Chance, den Wohnwert für unsere Mieter zu verbessern, indem wir das Miteinander von Generationen aus unterschiedlichen Kulturkreisen fördern.

So sehr der Wohnungsneubau infolge Niedrigzinsen, Verwahrungsgebühren der Banken auf Guthaben und mangels genauso sicherer alternativer Kapitalanlagen, sich einer großen Nachfrage erfreut, so sehr müssen die derzeitigen Risiken, wie steigende Baupreise aufgrund von Materialknappheit und ausgeschöpfter Baukapazitäten beachtet werden.

Einem Zinsänderungsrisiko versuchen wir zu entgehen, indem wir für alle Kredite das niedrige Zinsniveau durch möglichst lange Zinsbindungsfristen, optimalerweise bis zum Auslauf des Darlehens, sichern.

Das bereits seit Jahren implementierte Risikomanagementsystem wurde im Berichtsjahr nochmals weiterentwickelt. Dabei werden alle relevanten Risiken der einzelnen Unternehmenssparten erfasst und hinsichtlich Eintrittswahrscheinlichkeit und Schadenshöhe bewertet.

Die guten Lagen, in denen sich unsere Bestands- und Neubauvorhaben befinden, der insgesamt gute Zustand der Wohnhäuser sowie die attraktiven Mieten werden auch zukünftig die Nachfrage generieren. Damit wird die gute Ertragskraft stabil gehalten, sodass die geplanten Investitionen realisiert werden können.

Wir sind zuversichtlich, auch im Jahr 2021 ein Ergebnis wie in den Vorjahren zu erwirtschaften.

Aalen, 30. Juli 2021

Wohnungsbau Aalen GmbH

Geschäftsführung
Robert Ihl

Jahresabschluss

Geschäftsjahr

2020

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 16. Oktober 2020. 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 250,00 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. Zwischen Handels- und Steuerbilanz bestehen folgende Abweichungen, die zu aktiven Steuerlatenzen führen:

Der Ansatz der Immobilienbestände in der Steuerbilanz liegt über dem in der Handelsbilanz, weil in der steuerlichen Eröffnungsbilanz beim Übergang von der Steuerfreiheit nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz in die unbeschränkte Steuerpflicht die Immobilienbestände mit dem Teilwert angesetzt wurden.

Die aktiven Latenzen überwiegen die passiven Latenzen, von dem Aktivierungswahlrecht wird kein Gebrauch gemacht. Der individuelle Steuersatz des Unternehmens beträgt 29,13%.

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.

Aktivseite

	2020 EUR	2020 EUR	2019 EUR
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		14.374,00	20.569,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	54.520.758,43		51.002.324,87
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	9.308.058,44		9.263.850,86
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	31.267,11		24.733,01
Bauten auf fremden Grundstücken	1.441.932,00		1.520.067,00
Technische Anlagen	19.502,00		20.538,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	478.816,00		458.956,00
Anlagen im Bau	0,00		1.451.746,36
Geleistete Anzahlungen	349.752,49	66.150.086,47	709.845,28
Finanzanlagen			
Beteiligungen	1.201.980,86		1.201.974,78
Sonstige Ausleihungen	15.500,00	1.217.480,86	15.500,00
<i>Anlagevermögen insgesamt</i>		67.381.941,33	65.690.105,16
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	4.442.469,23		4.209.121,99
Bauvorbereitungskosten	1.619.148,05		1.934.024,23
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	20.446.660,35		11.130.916,94
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	7.195.063,36		10.367.162,44
Unfertige Leistungen	1.882.000,00		1.854.000,00
Geleistete Anzahlungen	71.376,31	35.656.717,30	0,00
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	34.604,56		15.318,82
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	171.214,85		110.978,14
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	4.208,23		877,30
Sonstige Vermögensgegenstände	1.805.055,33	2.015.082,97	2.000.188,45
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	3.661.153,66		3.872.920,29
Bausparguthaben	845.840,49	4.506.994,15	615.060,75
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	4.166,67	4.166,67	9.166,67
Bilanzsumme		109.564.902,42	101.809.841,18

Passivseite

	2020 EUR	2020 EUR	2019 EUR
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital		2.959.600,00	2.959.600,00
Gewinnrücklagen			
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	1.479.800,00		1.479.800,00
Bauerneuerungsrücklage	639.114,85		639.114,85
Andere Gewinnrücklagen	23.176.249,54	25.295.164,39	21.314.907,75
Jahresüberschuss		2.475.792,74	1.861.341,79
<i>Eigenkapital insgesamt</i>		30.730.557,13	28.254.764,39
Rückstellungen			
Steuerrückstellungen	0,00		141.272,00
Sonstige Rückstellungen	449.738,00	449.738,00	744.328,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	66.294.102,68		67.738.260,34
Erhaltene Anzahlungen	10.130.992,41		2.810.052,66
Verbindlichkeiten aus Vermietung	51.792,98		40.317,18
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	741.973,27		1.177.040,23
Sonstige Verbindlichkeiten	259.015,41	77.477.876,75	306.055,30
davon aus Steuern: EUR 25.406,46 Vorjahr EUR 24.101,15			
Rechnungsabgrenzungsposten		906.730,54	597.751,08
Bilanzsumme		109.564.902,42	101.809.841,18

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Der Jahresabschluss wurde unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichts für das Geschäftsjahr 1. Januar bis 31. Dezember 2020 durch die LIEB GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Aalen, geprüft.

Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde mit Datum 30. Juli 2021 erteilt.

Gewinn- und Verlustrechnung

der Wohnungsbau Aalen GmbH vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

	2020 EUR	2020 EUR	2019 EUR
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	10.008.430,59		9.646.567,86
b) aus Verkauf von Grundstücken	2.334.000,00		7.561.652,25
c) aus Betreuungstätigkeit	261.592,83		246.999,10
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	135.332,24		114.337,23
		12.739.355,66	17.569.556,44
Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		9.101.854,22	7.448.660,89
Sonstige betriebliche Erträge		398.935,37	271.480,98
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	3.759.822,28		3.553.592,67
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	10.481.572,34		13.835.557,40
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	789,03	14.242.183,65	359,91
Rohergebnis		7.997.961,60	7.900.188,33
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.655.156,09		1.582.351,28
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung: EUR 118.628,66 Vorjahr EUR 118.167,90	433.949,67	2.089.105,76	427.540,31
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.948.356,96	2.017.006,86
Sonstige betriebliche Aufwendungen		804.488,54	758.937,86
Erträge aus Beteiligungen	950.006,08		200.005,73
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	3.549,03		267,50
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	7.426,05	960.981,16	4.452,69
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.172.333,66	1.265.652,11
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		272.875,26	0,00
Ergebnis nach Steuern		2.671.782,58	2.053.425,83
Sonstige Steuern		195.989,84	192.084,04
Jahresüberschuss		2.475.792,74	1.861.341,79

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	66.294.102,68 (67.738.260,34)	2.688.734,25 (2.719.531,54)	10.046.097,13 (10.018.489,72)	53.559.271,30 (55.000.239,08)	66.294.102,68 (67.738.260,34)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	10.130.992,41 (2.810.052,66)	10.130.992,41 (2.810.052,66)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	51.792,98 (40.317,18)	51.792,98 (40.317,18)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	741.973,27 (1.177.040,23)	741.973,27 (1.177.040,23)				
Sonstige Verbindlichkeiten	259.015,41 (306.055,30)	259.015,41 (306.055,30)				
Gesamtbetrag	77.477.876,75 (72.071.725,71)	13.872.508,32 (7.052.996,91)	10.046.097,13 (10.018.489,72)	53.559.271,30 (55.000.239,08)	66.294.102,68 (67.738.260,34)	

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

Erläuterungen zur Bilanz

Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2020

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2020	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen (+/-)	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2020
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	89.656,29	1.863,20	0,00	0,00	91.519,49
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	76.775.501,74	3.142.539,01 ¹⁾	669.467,95	2.060.418,95	81.308.991,75
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	19.627.133,59	734.863,27 ²⁾	440.417,92	0,00	19.921.578,94
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	24.733,01	0,00	141,72	6.675,82	31.267,11
Bauten auf fremden Grundstücken	2.496.240,78	0,00	0,00	0,00	2.496.240,78
Technische Anlagen	20.710,99	0,00	0,00	0,00	20.710,99
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	835.793,67	92.162,72	11.442,86	0,00	916.513,53
Anlagen im Bau	1.451.746,36	0,00	0,00	-1.451.746,36	0,00
Geleistete Anzahlungen	709.845,28	255.255,62	0,00	-615.348,41	349.752,49
	101.941.705,42	4.224.820,62	1.121.470,45	0,00	105.045.055,59
Finanzanlagen					
Beteiligungen	1.206.357,24	6,08	0,00	0,00	1.206.363,32
Sonstige Ausleihungen	15.500,00	0,00	0,00	0,00	15.500,00
	1.221.857,24	6,08	0,00	0,00	1.221.863,32
Anlagevermögen insgesamt	103.253.218,95	4.226.689,90	1.121.470,45	0,00	106.358.438,40

¹⁾ davon Umwidmung aus dem Umlaufvermögen: 2.623.075,62 EUR

²⁾ davon Umwidmung aus dem Umlaufvermögen: 622.010,45 EUR

Abschreibungen (kumuliert) 01.01.2020	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abschreibungen Abgänge	Abschreibungen (kumuliert) 31.12.2020	Buchwert am 31.12.2020	Buchwert am 31.12.2019
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
69.087,29	8.058,20	0,00	77.145,49	14.374,00	20.569,00
25.773.176,87	1.323.249,35	308.192,90	26.788.233,32	54.520.758,43	51.002.324,87
10.363.282,73	465.575,69	215.337,92	10.613.520,50	9.308.058,44	9.263.850,86
0,00	0,00	0,00	0,00	31.267,11	24.733,01
976.173,78	78.135,00	0,00	1.054.308,78	1.441.932,00	1.520.067,00
172,99	1.036,00	0,00	1.208,99	19.502,00	20.538,00
376.837,67	72.302,72	11.442,86	437.697,53	478.816,00	458.956,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.451.746,36
0,00	0,00	0,00	0,00	349.752,49	709.845,28
37.489.644,04	1.940.298,76	534.973,68	38.894.969,12	66.150.086,47	64.452.061,38
4.382,46	0,00	0,00	4.382,46	1.201.980,86	1.201.974,78
0,00	0,00	0,00	0,00	15.500,00	15.500,00
4.382,46	0,00	0,00	4.382,46	1.217.480,86	1.217.474,78
37.563.113,79	1.948.356,96	534.973,68	38.976.497,07	67.381.941,33	65.690.105,16

Kompetenz aus einer Hand

Unser Service

Neben der Verwaltung von Immobilien für Eigentümergemeinschaften umfasst unser Serviceangebot folgende Bereiche:

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.

Herausgeberin: Wohnungsbau Aalen GmbH, Südlicher Stadtgraben 13, 73430 Aalen, Telefon 07361 9575-0, info@wohnungsbau-aalen.de
Verantwortlich für den Inhalt Geschäftsführer Robert Ihl / Redaktion Karin Ulmer / Gestaltung Michael A. Lenz / Stand August 2021



