



# Geschäftsbericht 2021

04	Editorial
06	Zahlen und Fakten
08	Mietwohnverwaltung
12	Gewerbeflächen
14	Quartiersmanagement
16	Wohnungseigentumsverwaltung
18	Fremdverwaltung
20	Bautätigkeit der Gesellschaft
32	Bericht des Aufsichtsrates
34	Die Organe der Gesellschaft
36	Lagebericht
42	Jahresabschluss 2021



## Die Errichtung und Bewirtschaftung von bezahlbarem Wohnraum in Aalen ist für uns Herzenssache.

Mit über 1.500 Wohnungen ist die Wohnungsbau Aalen GmbH größter Anbieter von Wohnraum im gesamten Stadtgebiet. Unsere Hauptaufgaben liegen in der Vermietung sowie in der Bewirtschaftung von Gebäuden. Darüber hinaus sind wir seit vielen Jahren erfolgreich als Bauräger tätig.

Bezahlbarer Wohnraum ist eines der wichtigsten Themen der aktuellen Zeit. Auch in Aalen bleibt der Wohnungsmarkt weiterhin angespannt. Umso wichtiger ist es, dass die Wohnungsbau Aalen GmbH auf Expansionskurs bleibt und neuen bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung stellt. So konnten wir auch im zurückliegenden Geschäftsjahr, trotz anhaltender Pandemie, neuen Wohnraum im Stadtgebiet realisieren.

Allein auf dem Röttenberg haben wir im Geschäftsjahr 2021 71 neue Wohnungen an Mieter\*innen und Eigentümer\*innen erfolgreich übergeben. Darüber hinaus liegt die Durchschnittsmiete weiterhin günstig bei 5,87 EUR und wirkt dadurch auf das gesamte Stadtgebiet preisdämpfend. Somit kommen wir auch unserer gesellschaftsvertraglichen Aufgabe, bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung anzubieten, weiterhin nach.

Auch für die kommenden Jahre wollen wir rund 300 Wohnungen in Aalen realisieren und somit einen großen Beitrag zur Entlastung eines angespannten Wohnungsmarktes leisten.

Gerade in herausfordernden Zeiten sind Kontinuität und Verlässlichkeit wichtig – vor diesem Hintergrund stehen wir als Tochterunternehmen der Stadt Aalen für Sicherheit, Solidität und Nachhaltigkeit.

Zu einem erfolgreichen Geschäftsjahr 2021 gehört auch ein motiviertes Team. Ein großer Dank gilt daher natürlich den Mitarbeiter\*innen der Wohnungsbau für die hervorragende Arbeit und das Engagement, sowie dem Aufsichtsrat für die stets vertrauensvolle und zielführende Zusammenarbeit.



Michael Schäfer  
Geschäftsführer

# Zahlen und Fakten

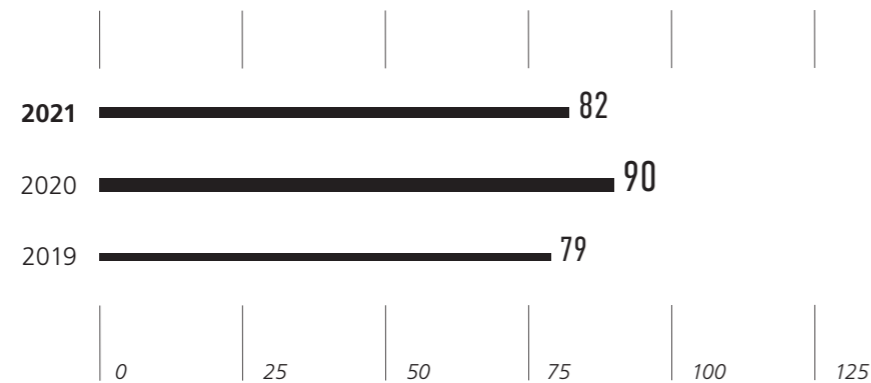
Die wichtigsten Daten der  
Wohnungsbau Aalen GmbH

	<b>Wohn- einheiten 31.12.2021</b>	Vorjahr	<b>Gewerbe- objekte 31.12.2021 Nutzfl. in m²</b>	Vorjahr	<b>Garagen, TG- Stellplätze 31.12.2021</b>	Vorjahr
Eigene Objekte	<b>1.402</b>	1.377	<b>14.698</b>	14.424	<b>599</b>	571
Wohnheim Hopfenstraße	<b>110</b>	110	<b>1.964</b>	1.964	<b>4</b>	4
WEG-Verwaltung Wohn- und Gewerbeeinheiten	<b>1.260</b>	1.164			<b>828</b>	741
Mietverwaltungen nicht WEG	<b>84</b>	82			<b>52</b>	52
6 Studentenwohnheime	<b>421</b>	421			<b>37</b>	37
<b>Gesamt</b>	<b>3.277</b>	3.154	<b>16.662</b>	16.388	<b>1.520</b>	1.405

	<b>31.12.2021</b> in Mio €	% von Gesamt	<b>31.12.2020</b> in Mio €	% von Gesamt
<b>Bilanzsumme</b>	<b>111,1</b>	100	<b>109,6</b>	100
<b>Vermögensstruktur</b>				
Anlagevermögen	80,3	72,3	67,4	61,5
Umlaufvermögen	30,8	27,7	42,2	38,5
<b>Kapitalstruktur</b>				
Eigenkapital	33,1	29,8	30,7	28,0
Rückstellungen	3,8	3,5	0,4	0,4
Fremdkapital	74,2	66,7	78,5	71,6
<b>Umsatzstruktur</b>				
Hausbewirtschaftung	10,2	37,9	10,0	78,7
Verkauf	16,3	60,6	2,3	18,1
Betreuung	0,3	1,0	0,3	2,4
Sonstige Leistungen	0,1	0,5	0,1	0,8
<b>Rohergebnis</b>	<b>9,2</b>		<b>8,0</b>	
<b>Abschreibungen</b>	<b>2,6</b>		<b>1,9</b>	
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>2,4</b>		<b>2,5</b>	

# Bericht der Mietwohnverwaltung

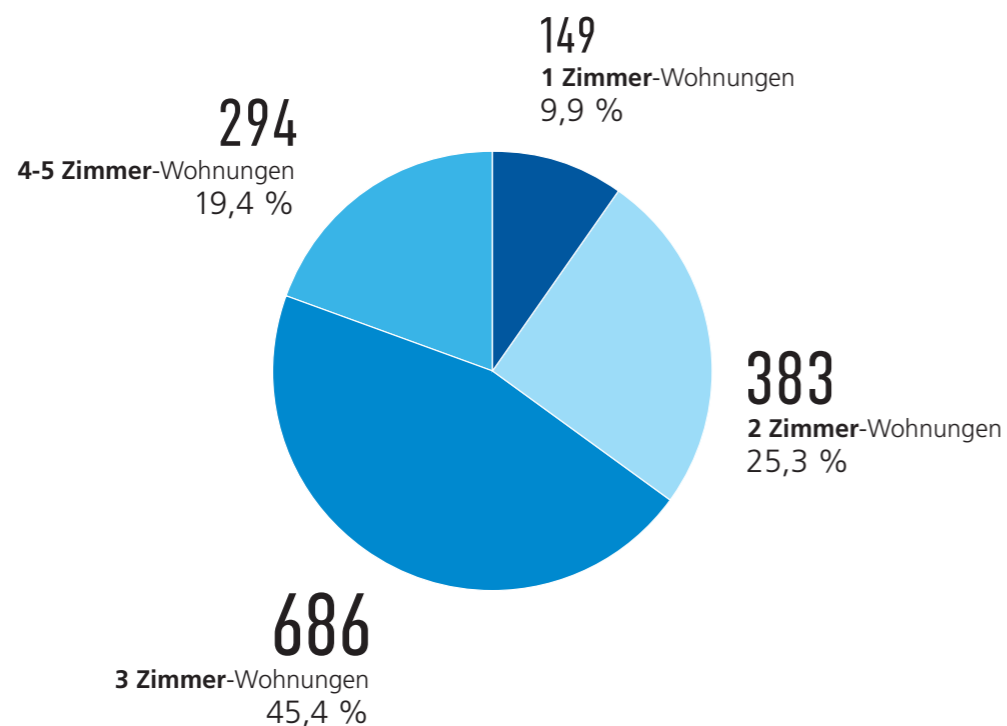
## Die Entwicklung 2021



Mieterwechsel 2019–2021  
ohne Apartmenthaus  
Hopfenstraße 65  
(110 Apartments)

## Unser Wohnungsbestand umfasste im Jahr 2021

### 1.512 Mieteinheiten



Wohnungsgemeinde  
zum 31.12.2021

### Bestand, Fluktuation und Mietpreisentwicklung

Die Wohnungsbau Aalen GmbH ist ein kommunales Wohnungsunternehmen – wirtschaftlich solide, sozial unverzichtbar und ökologisch vorausschauend. Als Tochterunternehmen der Stadt Aalen liegt unsere Hauptaufgabe in der Vermietung von Wohnraum für alle Schichten der Bevölkerung. Wir ermöglichen ein angemessenes und preisgünstiges Wohnen und bieten unseren Mieter\*innen langfristige Sicherheiten und einen kompetenten Service rund um ihr Mietverhältnis.

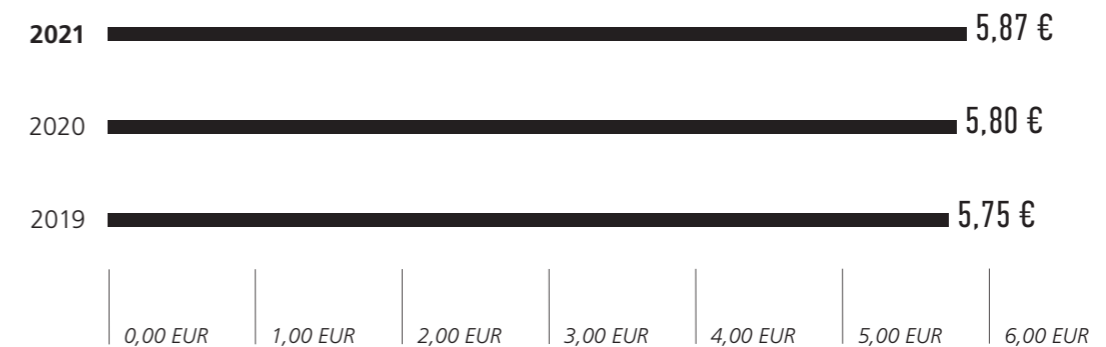
Mit einem Bestand von 1.512 Mieteinheiten, aufgeschlüsselt in 1.402 Mietwohnungen und 110 Apartments, sind wir der größte Anbieter von Mietwohnungen im Stadtgebiet. Die Zusammensetzung unseres Wohnungsgemeines zeigt das nebenstehende Diagramm.

Auch im Geschäftsjahr 2021 bleibt die Fluktuation in unserem Bestand auf einem niedrigen Niveau. Mit 82 Mieterwechseln, was einer Rate von knapp 6 %

entspricht, bewegen wir uns weiterhin im Bereich der Vorjahreswerte. Neben den allgemein steigenden Mieten in der Region hat auch die Corona-Pandemie Auswirkungen auf die finanziellen Verhältnisse vieler unserer Mieter\*innen.

Mit einer Durchschnittsmiete von 5,87 EUR/m<sup>2</sup> liegen wir noch immer weit unter den marktüblichen Preisen und können unseren Mieter\*innen auch in schwierigen Zeiten bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung stellen. Unsere Mietpreisentwicklung wird von unseren Mieter\*innen geschätzt und trägt, zusammen mit anderen Indikatoren, zu einer hohen Kundenzufriedenheit bei.

Wie bereits im Vorjahr haben wir während der Pandemie von möglichen Mietanpassungen nach § 558 BGB abgesehen. Der geringfügige Anstieg der Durchschnittsmiete von 5,80 EUR/m<sup>2</sup> auf 5,87 EUR/m<sup>2</sup> lässt sich dadurch begründen, dass preisgünstiger Wohnraum abribsbedingt entfallen und neuer Wohnraum, welcher zur ortsüblichen Vergleichsmiete angeboten wird, zum Bestand hinzugekommen ist.



Mietpreisentwicklung  
2019–2021

### Preisgebundener Wohnraum

Deutschland verliert Sozialwohnungen. Allein in den vergangenen zwanzig Jahren hat sich der Bestand ungefähr halbiert. Einer der Gründe: Nach einer bestimmten Frist, nach Wahl des Förderempfängers 10, 15, 25 oder 30 Jahre, verlieren die einstmals besonders geförderten Wohnungen, diese sind allein wohnberechtigten Haushalten vorzuhalten, die sogenannte Sozialbindung.

Da seit den Achtzigerjahren nur wenige Sozialmietwohnungen aufgrund fehlender Förderungen neu gebaut wurden, fehlt es heute an Ersatz.

Umso erfreulicher ist es, dass wir die Anzahl der geförderten Mietwohnungen in unserem Bestand seit einigen Jahren wieder sukzessiv steigern konnten. Bei unserer Bautätigkeit achten wir penibel darauf, sämtlichen Anforderungen des Marktes gerecht zu werden. 50 % der Wohnungen bleiben bei uns im Bestand, für 25 % dieser Wohnungen beantragen wir entsprechende Fördermittel und begründen somit Miet- und Belegungsbindungen. Im Gegenzug dazu verpflichten wir uns, die preisgebundenen Wohnungen ausschließlich Mieter\*innen mit Wohnberechtigungsscheinen zu überlassen.

Auch werden bei auslaufenden Bindungen im Bestand, sofern die Anforderungen gegeben sind, neue Miet- und Belegungsbindungen abgeschlossen.

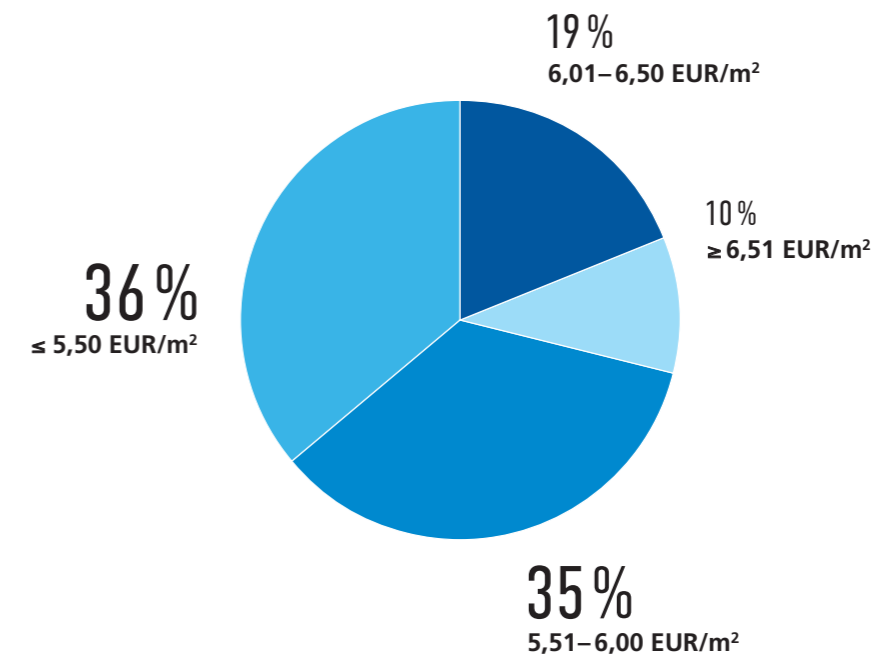
Die Dauer der Miet- und Belegungsbindungen, aufgrund derer die geförderten Objekte allein wohnberechtigten Haushalten vorzubehalten sind, beträgt – nach Wahl des Förderempfängers – 10, 15, 25 oder 30 Jahre.

Eine interne Überprüfung unserer Interessentendaten hat ergeben, dass knapp 80 Prozent unserer Mietinteressenten zum Bezug einer geförderten Sozialmietwohnung berechtigt sind. Diese Anzahl spiegelt deutlich den Bedarf an preisgünstigem Wohnraum in der Region wider.

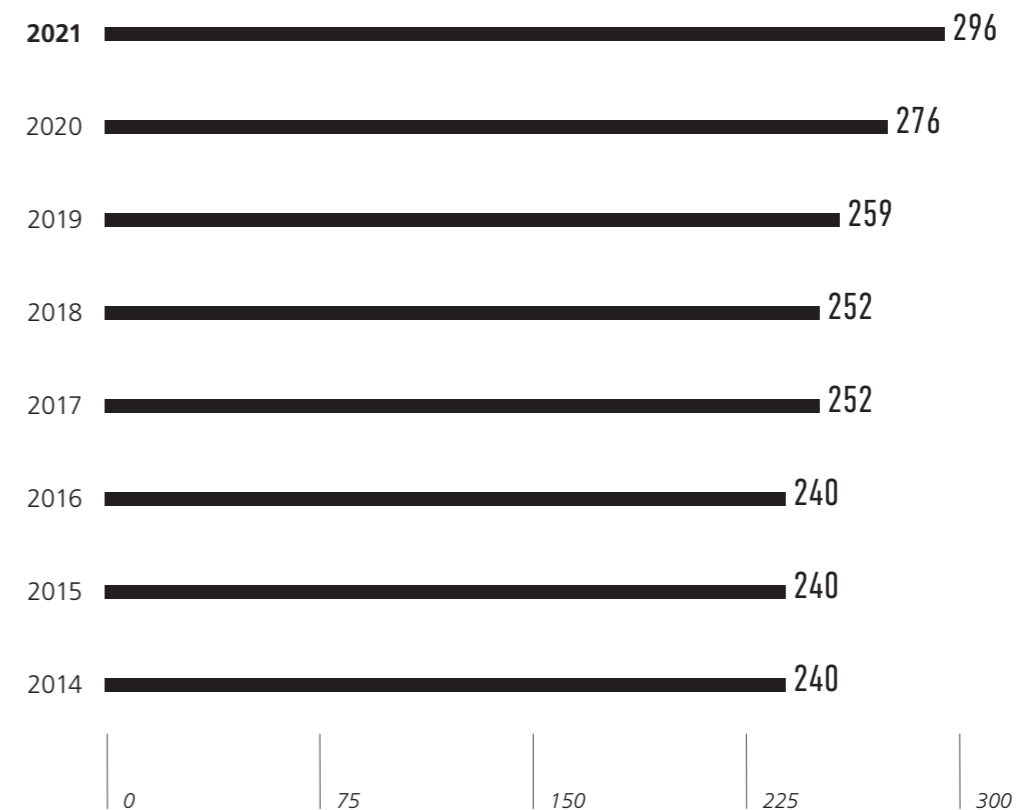
### Interessenten & Nachfragesituation

Auch im Jahr 2021 zeigt sich leider noch immer deutlich, wie angespannt die Nachfragesituation auf dem Wohnungsmarkt ist. Am 31. Dezember 2021 sind bei uns 635 Haushalte angemeldet, die auf der Suche nach einer Wohnung in Aalen und Umgebung sind. Die Datenerhebung erfolgt für ein halbes Jahr, weshalb man davon ausgehen kann, dass sich im Jahresschnitt rund 1.300 Personen bei uns registrieren lassen und auf ein attraktives Wohnungsangebot unserer Gesellschaft hoffen.

Rund 50 Prozent unserer Interessenten sind dabei auf der Suche nach 1- bis 2-Zimmer-Wohnungen. Ca. 35 Prozent der Haushalte benötigen einen Wohnraum mit 3 Zimmern und 15 Prozent der Wohnungssuchenden melden den Bedarf für 4 oder mehr Zimmer an.



Mietstruktur am 31.12.2021  
ohne Apartmenthaus  
Hopfenstraße 65  
(110 Apartments)



Preisgebundener  
Wohnraum

# Gewerbeflächen

## für Dienstleistungen, Einzelhandel, Praxen und Büros

An diversen Standorten in Aalen bieten wir mit rund **16.700 m<sup>2</sup> Gewerbefläche** verschiedenen Unternehmen die Möglichkeit, Gewerberäume für Einzelhandel, Dienstleistungen, Praxen und Büros anzumieten. Gewerbeeinheiten befinden sich u. a. im „Neuen Tor am Rathaus“, am „Stadtoval“, an der Stuttgarter Straße oder im WirtschaftsZentrum.

Das **Neue Tor am Rathaus** – gleichzeitig Geschäftssitz der Wohnungsbau Aalen GmbH – besticht durch seine zentrale Lage in der Innenstadt sowie durch seine prägnante Architektur. Die Büro- und Praxiseinheiten sind modern und hell gestaltet und bieten einen exzellenten Blick auf das Stadtzentrum. Die Größe der Gewerbeeinheiten reicht von knapp 80 m<sup>2</sup> bis hin zu 500 m<sup>2</sup> Nutzfläche.

Seit der Fertigstellung der beiden Gewerbeeinheiten am **Stadtoval** sind „Ivory & Blush“ sowie „Unikat Living“ fester Bestandteil des Quartiers.

Getreu dem Motto „Ein Raum. Ein Preis. Ein Ansprechpartner.“ beraten und gestalten die beiden Gründerinnen von „Unikat Living“ sämtliche Neu- und Umbauprojekte. Zusammen mit einigen Partnerfirmen bietet das Unternehmen Umbauten aus einer Hand an. Durch das Zusammenspiel von Handwerk, Licht, Farbe, Möbel und Accessoires werden individuelle Projekte geplant und verwirklicht.

Auch das Brautmodengeschäft „Ivory & Blush“ startete erfolgreich im Stadtoval, sodass eine Erweiterung der Räumlichkeiten bereits in Planung ist. In ihrem Store bieten die Inhaberinnen viele brandneue Brautmodenmodelle von namhaften, internationalen Designern an.

In zentraler Lage zur Innenstadt befinden sich drei Gewerbeeinheiten an der **Stuttgarter Straße**, die durch eine große Schaufensterfront hell, freundlich und modern wirken. Dank des hervorragenden Standorts sind hier alle Flächen langfristig vermietet.

Im **WirtschaftsZentrum Aalen** sind auf ca. 10.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche rund 60 Unternehmen angesiedelt. Seit mittlerweile mehr als 20 Jahren ist die Auslastung der Büros innerhalb der fünf Gebäude sehr hoch.

Zurückzuführen ist dies auf die flexible und funktionale Gestaltung der Räumlichkeiten sowie auf das Netzwerk der Firmen untereinander, welches zu Synergieeffekten führt. Die hervorragende Infrastruktur und die großzügigen Parkmöglichkeiten machen die Anmietung von Räumlichkeiten im WirtschaftsZentrum für viele Firmen und Startups attraktiv. Hervorzuheben sind außerdem die Mietpreise, welche im Objekt zwischen 7,00 € und 10,00 € mtl. netto je Quadratmeter Nutzfläche liegen.

Nachdem das „Theater der Stadt Aalen“ aus dem WirtschaftsZentrum ausgezogen ist, wurde eine Fläche von ca. 1.800 m<sup>2</sup> frei. Aktuell werden diese Räumlichkeiten umgebaut. Auf insgesamt vier Stockwerken schaffen wir für die DAA (Deutsche Angestellten-Akademie), welche bereits seit vielen Jahren Mieter im WirtschaftsZentrum ist, neue Schulungsräume. Die vorhandenen Flächen werden dabei optimal genutzt und neu eingeteilt. Zusammen mit der DAA wurden die verschiedenen Räumlichkeiten geplant und deren Bedarf mit einbezogen. Mit den Arbeiten wurde bereits begonnen. Eine Fertigstellung der Räumlichkeiten ist im Frühjahr/ Sommer 2023 geplant.

WirtschaftsZentrum Aalen  
in der Ulmer Straße





## Für die Wohnungsbau Aalen hat das **Quartiersmanagement** einen hohen Stellenwert



Die Quartiersarbeit baut auf vielfältige Netzwerke und Aktionen in der Stadt auf und stößt Entwicklungen an, die das Leben in den Quartieren lebenswerter, lebendiger und attraktiver gestalten sollen. Durch interkulturelle Projekte und Lernangebote fördern wir die Toleranz in den Wohngebieten und tragen so zu einer erfolgreichen Integration bei.

Seit 2011 leitet Frau Fatma Oguz den Quartierstreff „Friddy“ an der Friedrichstraße und ermöglicht hier eine intensive Einbindung der Bewohner\*innen vor Ort. Das „Friddy“ dient als Ort der Verständigung zwischen den verschiedenen Kulturen.

Aufgrund der guten Erfahrungen mit der Quartiersarbeit im Bereich der Friedrichstraße, hat die Wohnungsbau Aalen GmbH ihr soziales Engagement ausgeweitet und im Herbst 2020 einen neuen Treffpunkt im Bereich Garten-/Hofackerstraße eröffnet. Ansprechpartnerin im „Q 85“ in der Gartenstraße 85 B ist Frau Heike Jänisch. Bereits im ersten Jahr zeigt sich, dass der Quartierstreff nicht nur von den Kindern gut angenommen, sondern auch von den Erwachsenen gerne besucht wird.

Trotz Corona-Lockdowns und vielen Einschränkungen waren unsere Quartiersmanagerinnen immer für die Bewohner\*innen vor Ort zuverlässige Ansprechpartnerinnen für deren vielfältige Anliegen und Probleme. Jede Lockerung der Corona-Maßnahmen wurde für gemeinsame Aktionen genutzt.

Gemeinsames Obstpflücken auf den städtischen Streuobstwiesen am Heuchelbach, Schlittschuhlaufen bei den Dürrwiesen, Reitausflüge, Spaziergänge, Quartiersflohmarkt, gemeinsames Gärtnern und Ernten im Friddy-Garten, Malaktionen, sowie Spielplatz- und Explorhino-Besuche standen auf dem Programm. Um wieder Leben und Bewegung in die Quartiere zu bringen, wurde in Zusammenarbeit mit der Aalener Sportallianz im Frühjahr das Projekt „Sport vor Ort“ mit großem Erfolg gestartet.

Nach den langen Schulschließungen wurde das Angebot der Hausaufgabenbetreuung, die in den Quartierstreffs in Zusammenarbeit mit den Freiwilligen von „Act for Transformation“ angeboten wird, gerne angenommen.

Im Herbst ist der Kindergarten „Abenteuerland“ aus der ehemaligen Hofackerschule ausgezogen und noch Ende des Jahres konnten die Räumlichkeiten an den Waldorfkindergarten übergeben werden.

Das Leben in den Quartieren konnte durch den Aufbau eines großen Netzwerkes mit verschiedenen sozialen Einrichtungen der Stadt und guten Kooperationen mit Vereinen und Ehrenamtlichen, trotz der Schwierigkeiten während der Pandemie, verbessert werden.



Impressionen von der Quartiersarbeit



# WEG

## Wohnungseigentums- verwaltung 2021

Unsere Wohnungseigentumsverwaltung wurde im Jahr 2021 von Grund auf umstrukturiert, so dass wir ein großes Verwalterteam mit 5 Verwalterinnen gebildet haben, die jeweils durch ein Backoffice unterstützt werden. Die Verwalterinnen betreuen die Objekte eigenverantwortlich. Durch die Möglichkeit des Arbeitens im Homeoffice, die Erreichbarkeit per Telefon und E-Mail, konnten wir trotz Pandemie weiter für unsere Kund\*innen da sein und teilweise sogar, nach Erarbeitung oder unter Berücksichtigung von Hygienekonzepten, notwendige Eigentümerversammlungen in Präsenz durchführen.

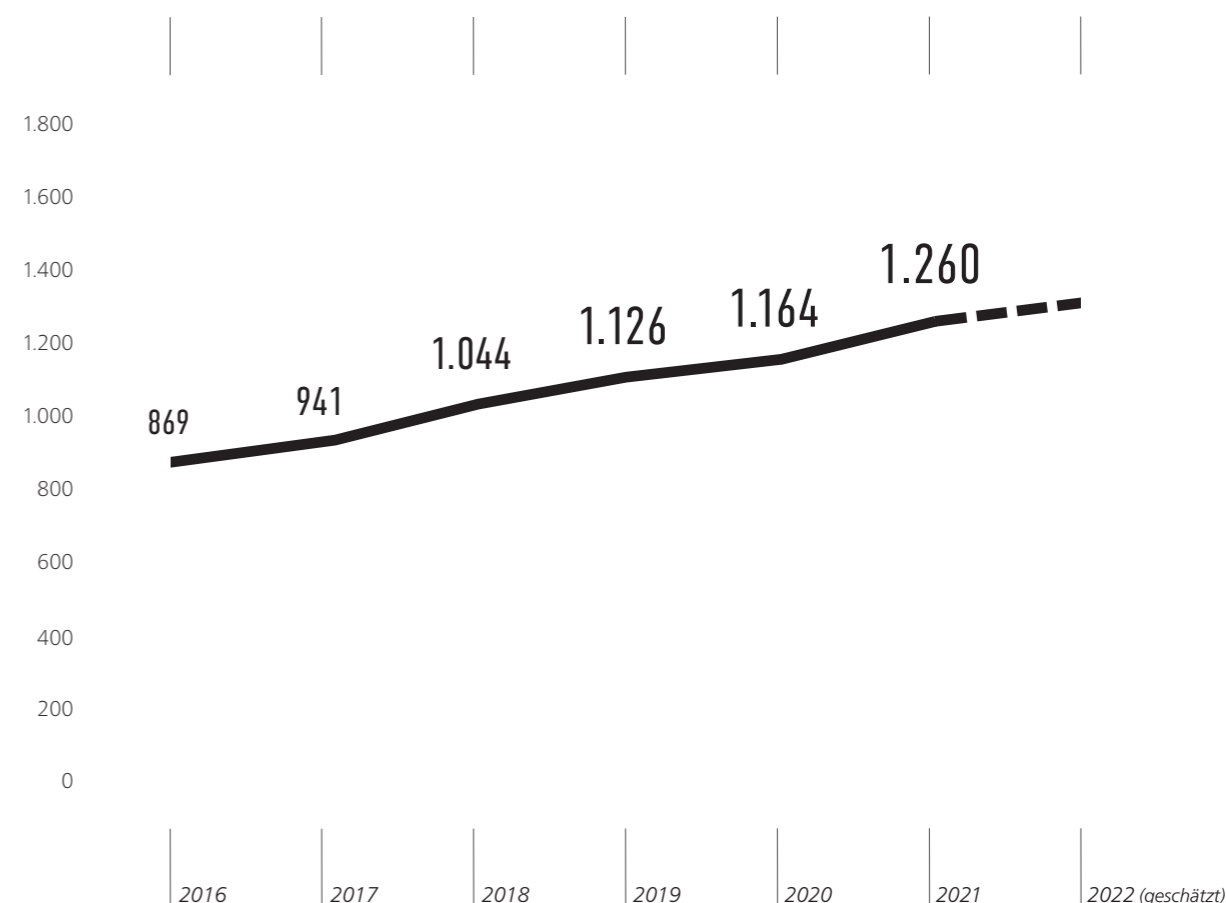
Alle Jahresabrechnungen wurden, wie auch in den Vorjahren, genehmigt und die erforderlichen Entlastungen erteilt. Die Beschlüsse konnten zeitnah umgesetzt werden.

Im Herbst 2021 hat das neue Verwalterteam mit der Zertifizierung zum „geprüften Immobilienverwalter/in“ begonnen, um den neuen, gesetzlich erforderlichen Nachweis vorlegen zu können.

Im Geschäftsjahr 2021 haben wir unseren Verwaltungsbestand um drei Hausverwaltungen vergrößert. Besonders erwähnenswert ist hierbei die Eigentümergemeinschaft am Röttenberg mit insgesamt sieben Gebäuden und 71 Wohneinheiten, welche wir aus der eigenen Bauträgertätigkeit im Mai/Juni 2021 übernommen haben. Unser Verwaltungsbestand hat sich somit von 1.164 auf 1.260 Wohneinheiten, beziehungsweise von 66 auf 69 Eigentümergemeinschaften, erhöht.

Auch im kommenden Geschäftsjahr wird ein weiteres Bauträgerobjekt unserer Gesellschaft fertiggestellt, wodurch sich ein weiterer Zuwachs der verwalteten WEG-Objekte verzeichnen lässt, welcher den Bestand erhöht.

Unsere Eigentümerversammlungen werden künftig als Hybridversammlungen angeboten, so dass sich Kund\*innen komfortabel online einwählen können. Präsenzveranstaltungen werden weiterhin angeboten. Weitere Neuerungen, um noch professioneller mit unseren Kund\*innen zu kommunizieren, werden bereits geplant.



Anzahl der durch uns  
verwalteten Wohneinheiten

Vermieten kann  
**bequem & sorglos** sein,  
wenn man sich um nichts  
mehr kümmern muss

#### **Fremdverwaltung**

Neben der Vermietung unseres eigenen Bestandes kümmern wir uns seit vielen Jahren auch erfolgreich um die Vermarktung und Verwaltung von Kapitalanlagen.

Im Rahmen unseres Vermietungsservice für Kapitalanleger übernehmen wir die Mieterauswahl, die Erstellung der Vertragsunterlagen sowie die Durchführung von Wohnungsübergaben und -abnahmen. Auch die Korrespondenz mit den Mietern, die Erstellung von Betriebskostenabrechnungen und die Durchführung von Mieterhöhungen obliegt den zuständigen Objektverwalter\*innen aus unserer Mietwohnverwaltung. Die Eigentümer\*innen schätzen bei diesem Service besonders die kompetente Abwicklung und Betreuung der Mietverhältnisse, sowie die nachhaltige Bewirtschaftung ihrer Immobilie.

Durch die Fertigstellung diverser Neubauprojekte, beispielsweise auf dem Rönenberg oder im Stadtoval, erhöht sich die Anzahl der fremdverwalteten Immobilien im Geschäftsjahr 2021 erneut.

Auf Grund der regen Bautätigkeit innerhalb unseres Unternehmens gehen wir davon aus, dass die Anzahl der Fremdverwaltungen auch in Zukunft weiter steigen wird.





# Bautätigkeit der Gesellschaft

## Unsere aktuellen Projekte

Im Jahr 2021 konnte die Wohnungsbau Aalen dem Ziel, in Aalen mehr Wohnraum zu schaffen, einen deutlichen Schritt näherkommen. Mit ihrer umfangreichen Bautätigkeit ist die Gesellschaft ein wichtiger Akteur als Bauträger, gleichzeitig wird dadurch das Aalener Stadtbild nachhaltig geprägt und gestaltet.

In diesem Jahr wurden gleich zwei bedeutende Bauvorhaben fertiggestellt:

Zum einen konnte der zweite Bauabschnitt der Arbeitsgemeinschaft mit der Essinger Wohnbau GmbH im neu geschaffenen Areal Stadtoval mit insgesamt 17 Wohneinheiten an die Bewohner\*innen übergeben werden. Mit einem umgesetzten Investitionsvolumen von ca. 19 Millionen Euro konnten zum anderen im fertiggestellten Bauvorhaben Röttenberg insgesamt 71 Wohnungen bezogen werden.

Die erfolgreiche Fertigstellung dieses Projekts gilt als wichtiger Meilenstein, sowohl städtebaulich als auch in Bezug auf die Anzahl der hergestellten Wohneinheiten – es ist das größte Projekt der Wohnungsbau Aalen GmbH der letzten Jahre. Auch die vorrangig regionalen Handwerkerbetriebe profitierten von diesem Projektvolumen. Auf den 1. Bauabschnitt sollen gemäß städtebaulichem Konzept des Büros Aldinger aus Stuttgart, verteilt auf dem gesamten Röttenberg, weitere Bauabschnitte folgen.

Mit den Baubeginnen der Projekte Schlatäcker II und dem 2. Bauabschnitt beim Pelzwasen wird die Bautätigkeit der Wohnungsbau Aalen und die damit verbundene kontinuierliche Bestandserhöhung sowie die Schaffung von Wohnraum sichergestellt und fortgeführt.

In der Entwicklungsphase konnten auch im Jahr 2021 weitere Projekte angestoßen werden, sodass auch in den kommenden Jahren weitere Neubauprojekte umgesetzt werden können. Insbesondere die Anzahl der geförderten Wohnungen wird aufgrund der Einhaltung der geforderten Quote erhöht und die soziale Durchmischung innerhalb der Quartiere und der Gebäude ermöglicht.

Neben den sozialen und ökonomischen Aspekten spielen die ökologischen Anforderungen bei den Projekten eine immer größere Rolle. Der Gebäudeenergiestandard, die Wahl der Baumaterialien und die Art der Beheizung sind dabei wichtige Faktoren.

---

Unser Neubauprojekt  
im Pelzwasen

# Stadtoval Aalen

2. Bauabschnitt  
Eugen-Hafner-Straße 17  
Arbeitsgemeinschaft mit der  
Essinger Wohnbau GmbH

Fertigstellung/Übergabe	2021
Wohneinheiten	<b>17</b>
Davon 12 % geförderte Wohneinheiten (Anteil Wohnungsbau Aalen GmbH)	2
Gewerbeeinheiten	1
Gewerbefläche ca.	130 m <sup>2</sup>
Investitionsvolumen	4,4 Mio. EUR
Planung	Essinger Wohnbau GmbH Essingen



Baubeginn	2018
Fertigstellung/Übergabe	2021
Wohneinheiten	<b>71</b>
Davon 25 % geförderte Wohneinheiten	18
Investitionsvolumen	18,7 Mio. EUR
Planung	Aldinger Architekten Stuttgart

# Rötenberg Aalen

1. Bauabschnitt



# Pelzwasen

## Aalen

### 1. Bauabschnitt Mehrfamilienhäuser

Baubeginn 2020

Fertigstellung/Übergabe 2022

Wohneinheiten **35**

Davon 25 % geförderte Wohneinheiten 9

Investitionsvolumen 12 Mio. EUR

### 2. Bauabschnitt Reihenhäuser

Baubeginn 2021

Fertigstellung/Übergabe 2023

Wohneinheiten **11**

Investitionsvolumen 4,9 Mio. EUR

Planung Kayser Architekten  
Aalen





# Schlatäcker

## Aalen

2. Bauabschnitt

Baubeginn	2021
Fertigstellung/Übergabe	2023
Wohneinheiten	<b>29</b>
Davon 25 % geförderte Wohneinheiten	7
Investitionsvolumen	9,5 Mio. EUR
Planung	Gruber Architekten Bad Saulgau

# Geplante Objekte



## Hopfenstraße 14 Aalen

Baubeginn geplant	2023
Fertigstellung geplant	2025
Wohneinheiten	<b>10</b>
Davon 100 % geförderte Wohneinheiten	10
Investitionsvolumen	ca. 2 Mio. EUR
Planung	abk Architekten Aalen

## Zehntscheuergasse Aalen-Unterkochen

Baubeginn geplant	2022
Fertigstellung geplant	2025
Wohneinheiten	<b>30</b>
Davon 25 % geförderte Wohneinheiten	8
Investitionsvolumen	ca. 10,3 Mio. EUR
Planung	Isin Architekten Aalen

## Schwester-Ingona-Straße 2+4 Aalen-Wasseralfingen

Baubeginn geplant	2022
Fertigstellung geplant	2024
Wohneinheiten	<b>28</b>
Davon 30 % geförderte Wohneinheiten	8
Investitionsvolumen	ca. 10,3 Mio. EUR
Planung	ip21 Architekten Aalen

## Ziegelstraße Aalen

Baubeginn geplant	2023
Fertigstellung geplant	2025
Wohneinheiten	<b>15</b>
Davon 30 % geförderte Wohneinheiten	5
Investitionsvolumen	noch offen
Planung	Liebel Architekten Aalen

## Grundstücke zur Entwicklung

- **Dorfstraße** Aalen-Hofen
- **Gartenstraße 71, 73** Aalen
- **Bismarckstraße** Aalen-Wasseralfingen

## Alte Heidenheimer Straße Aalen

Baubeginn geplant	2023
Fertigstellung geplant	2025
Wohneinheiten	<b>12</b>
Davon 42 % geförderte Wohneinheiten	5
Investitionsvolumen	ca. 3,5 Mio. EUR
Planung	Kayser Architekten Aalen

## Hüttfeld Markuskirche Aalen

Baubeginn geplant	2023/24
Fertigstellung geplant	2025/26
Wohneinheiten	<b>46</b>
geförderte Wohneinheiten	noch offen
Investitionsvolumen	noch offen
Planung	Liebel Architekten Aalen

## Rötenberg 2. Bauabschnitt Aalen

Baubeginn geplant	2023
Fertigstellung geplant	2025
Wohneinheiten	<b>ca. 50</b>
geförderte Wohneinheiten	noch offen
Investitionsvolumen	noch offen
Planung	Aldinger Architekten Stuttgart

## Little Loop Hofackerschule Aalen

Baubeginn geplant	2024
Fertigstellung geplant	2026
Wohneinheiten	<b>ca. 70</b>
geförderte Wohneinheiten	noch offen
Investitionsvolumen	noch offen
Planung	noch offen





## Bericht des Aufsichtsrates über das Geschäftsjahr 2021

Das Geschäftsjahr 2021 war für alle ein herausforderndes Jahr – die Pandemie war weiterhin in allen Lebensbereichen spürbar. Durch diese Herausforderung verlagerten sich viele Aktivitäten in die eigenen vier Wände und es macht weiter deutlich, wie wichtig ein lebenswertes Zuhause ist.

Die Wohnungsbau Aalen GmbH ist mit Blick auf den anhaltenden Druck im Wohnungsmarkt von zentraler Bedeutung für die Wohnraumversorgung in Aalen. Auftrag und Anspruch der Wohnungsbau ist es vorrangig eine soziale verantwortliche Wohnungsvergorgung für breite Schichten der Bevölkerung sicherzustellen. Dafür hat die Gesellschaft neuen Wohnraum geschaffen und entwickelte den eigenen Wohnungsbestand im Geschäftsjahr 2021 erfolgreich weiter.

Neben der Sicherstellung, dass der Gesellschaftszweck erreicht wird, ist die Aufgabe des Aufsichtsrates die Aktivitäten der Geschäftsführung zu überwachen, zu beraten und zu fördern.

Hierzu hat sich der Aufsichtsrat in fünf Sitzungen umfassend über alle wichtigen Vorgänge und grundsätzliche Fragen, die wesentliche Auswirkung auf die Lage und Entwicklung der Gesellschaft haben, informiert.

Des Weiteren hat die Geschäftsführung zustimmungspflichtige Vorgänge und Geschäfte dem Aufsichtsrat vorgelegt, mit ihm besprochen, und die erforderlichen Entscheidungen herbeigeführt.

Der Jahresabschluss mit Anhang und Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021 wurde von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft LIEB GmbH, Aalen, geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Die Wohnungsbau Aalen GmbH konnte im Geschäftsjahr 2021 wiederum ein gutes Ergebnis erzielen und so die positive Geschäftsentwicklung der vergangenen Jahre fortführen.

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die vorbildlich geleistete Arbeit.

Aalen, im Juli 2022

Frederick Brütting  
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 (bis 31.12.2021)  
Betriebswirt, Aalen

Michael Schäfer (ab 01.01.2022)  
Immobilienfachwirt, 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 bis 30.09.2021  
Thilo Rentschler  
Oberbürgermeister, Aalen

Vorsitzender ab 01.10.2021  
Frederick Brütting  
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

Martina Lechner (ab 12.07.2021)  
Erzieherin, Stadträtin, Aalen

Heidemarie Matzik (bis 13.09.2021)  
Ortsvorsteherin, 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 (bis 15.11.2021)  
Apothekerin i.R., Aalen

Wolfgang Steidle  
Erster Bürgermeister, Aalen

# Lagebericht

## Geschäftsjahr 2021

- 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

Nach dem kräftigen Einbruch des Bruttoinlandsprodukts (BIP) im Corona-Krisenjahr 2020 um 4,9 % konnte sich die deutsche Wirtschaft im Jahr zwei der Pandemie wieder erholen, wenn auch weniger stark als erwartet. Preisbereinigt stieg das BIP 2021 nach Angaben des Statistischen Bundesamts um 2,9 %, Ökonomen und Bundesregierung hatten mit einem Plus von 3,5 bis 4 % gerechnet. Liefer-/Materialeng-

pässe, Preissteigerungen und das Andauern der Corona-Pandemie bremsten die wirtschaftliche Erholung in der zweiten Jahreshälfte. In Baden-Württemberg konnte die Wirtschaftsleistung mit 3,4 % etwas mehr zulegen. Da aber das Land von der Rezession des Vorjahres überdurchschnittlich betroffen war, handelt es sich laut Wirtschaftsministerin nicht um einen besonders dynamischen Aufschwung, sondern um einen erwartbaren Ausgleich.

Lag die Inflationsrate 2020 noch bei moderaten 0,5 %, erhöhte sie sich im Jahresdurchschnitt 2021 um 3,1 %, mit wachsender Dynamik zum Jahresende hin, im Dezember 2021 lag sie schon bei 5,3 %. Hoffnungen auf ein Abschwächen des Auftriebs haben sich mit Beginn des Ukraine-Krieges jedoch zerschlagen. Im Mai 2022 stieg die Teuerung im Vergleich zum Vorjahresmonat gar auf 7,9%, den höchsten Wert seit 50 Jahren. Vor allem Energieprodukte verteuerten sich deutlich um 11 % im Dezember 2021 gegenüber dem Vorjahr, nach einem Rückgang um jahresdurchschnittlich 4,8 % im Jahr 2020. Die Kaltmieten erhöhten sich weiter nur moderat um 1,3 %. Die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohnungen lagen im Februar 2022 um 14,1 % gegenüber Februar 2021.

Am Arbeitsmarkt setzt sich die Erholung weiter fort, im Ostalbkreis lag die Arbeitslosenquote im Dezember bei 3,0 % (Vorjahr 3,6 %). Die Sonderregelungen beim Kurzarbeitergeld erwiesen sich hier als Stabilitätsanker. Inzwischen ist immer häufiger vom Fachkräftemangel als von der Arbeitslosenquote die Rede. Die Nominallöhne in Baden-Württemberg konnten sich nach dem deutlichen Rückgang im Corona-Jahr 2020 (-2,9 %) mit +3,8 % wieder erholen, wegen der hohen Preissteigerung lagen die Reallöhne aber nur mit 0,8 % im Plus.

Die Darlehenszinsen verblieben bis Ende 2021 auf niedrigem Niveau, ziehen seit Jahresbeginn aber deutlich an, für zehnjährige Immobiliendarlehen von rund 1 % auf 2,8 % bis Anfang Juni. Von der EZB wurde angesichts der hohen Inflation in der Eurozone die erste Zinserhöhung seit 11 Jahren um 0,25 % für Juli 2022 angekündigt. Experten sehen damit die Zinswende eingeläutet.

#### 2. Geschäftsverlauf

Erfreulicherweise konnten wir trotz zweier nicht einfacher Jahre unser größtes Bauprojekt der letzten Jahre mit 71 Wohnungen in 7 Häusern planmäßig fertigstellen und an Mieter\*innen und Käufer\*innen übergeben. 18 Wohnungen darin sind preisgebunden. Statt der angestrebten 35 Wohnungen konnten wir 46 verkaufen, 6 Wohnungen wurden marktüblich vermietet, eine richten wir derzeit als Musterwohnung ein.

Auch die 2020 begonnenen 35 Wohnungen im Pelzwasen (Hilde-Domin-Straße) sind im Plan und können diesen Sommer übergeben werden, lediglich bei den Außenanlagen verspätet sich die Fertigstellung pandemiebedingt voraussichtlich um 2 Monate. Im Objekt werden 9 Wohnungen vergünstigt vermietet, 1 zu Marktpreisen und 25 sind verkauft.

Direkt daneben war in diesem Wohngebiet im März 2021 Spatenstich für 11 Reihenhäuser, die Anfang 2023 fertig sein werden und mit deren Vermarktung wir voraussichtlich im Herbst 2022 starten. Außerdem ging es im September beim 2. Bauabschnitt Schlätäcker (Im Blümert) los für 29 Wohnungen, davon 7 geförderte, die im Sommer 2023 bezugsfertig sein sollen.

Den nach wie vor bestehenden Schwierigkeiten wie Preissteigerungen und Lieferengpässen versuchen wir zu begegnen, indem wir später mit dem Verkauf starten, um mehr Sicherheit bei der Preis- und Zeitplankalkulation zu erlangen.

Die Arbeitsgemeinschaft „Quartier am Stadtgarten“ mit der Essinger Wohnbau GmbH war ein voller Erfolg und konnte nach Verkauf aller Einheiten und Abwicklung von Restarbeiten Ende 2021 aufgelöst werden. Der Gewinn daraus hat uns kräftig beim Bau von preisreduziertem Wohnraum unterstützt.

Aus der zweiten Arbeitsgemeinschaft „Stadtoval“ konnten die beiden letzten von 5 geförderten Wohnungen an uns übergeben und in die Vermietung genommen werden. Aus diesem Projekt haben wir außerdem 2 Gewerbeeinheiten erworben, die beide gut vermietet sind.

Ende 2021 haben wir uns mit 10 % an der Projektgesellschaft „Triumph Real Estate GmbH“ beteiligt. Das Joint Venture hat zum Ziel, auf dem rund 70.000 m<sup>2</sup> großen Triumph-Areal am Ortseingang von Aalen die bisher gewerblich genutzten Flächen neu zu gestalten. Geplant ist eine gemischte, verdichtete Nutzung, die Firmengebäude, Büros, Dienstleister, ein Technologiezentrum und Wohnen vereint.

#### 3. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Mit Fertigstellung des Projekts Röttenberg und Umwidmung der Vermietungswohnungen ins Anlagevermögen ist dessen Anteil am Gesamtvermögen wieder gestiegen.

Die Vermögensstruktur der Gesellschaft

	2021 T€	%	2020 T€	%
Anlagevermögen	80.304	72,3	67.382	61,5
Umlaufvermögen	30.809	27,7	42.179	38,5
Rechnungsabgrenzung	0	0,0	4	0,0
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>111.113</b>	<b>100,0</b>	<b>109.565</b>	<b>100,0</b>

Die Erhöhung um 12.922 T€ (19,2%) ergab sich aus:

Umwidmung von 47 Wohnungen (davon 25 gefördert) und 2 Gewerbeeinheiten aus dem Umlaufvermögen (+13.341 T€) in den Objekten Röttenberg, Stuttgarter-/Bischof-Fischer-Straße und Neue Mitte Dewangen. Kauf zweier Gewerbeeinheiten aus der Arge Stadtoval (+1.131 T€) und Geschäftsanteil Triumph-Areal (+842 T€). Mit Minus schlugen zu Buche: Planmäßige AfA (-2.045 T€), Buchwert-Abgänge aus Verkauf (-220 T€), Wertberichtigungen abzüglich Wertaufholungen (-77 T€), Sonstiges saldiert -50 T€. Im Umlaufvermögen gingen hauptsächlich Baukosten für Röttenberg, Pelzwasen/Hilde-Domin-Straße und Schlatäcker zu (+8.884 T€),

außerdem Bau-/Bauvorbereitungskosten für weitere Projekte und Sonstiges (+884 T€). Die Forderungen aus Verkauf stiegen um 863 T€, weil die Schlussrechnungen am Röttenberg erst 2022 nach Fertigstellung der Außenanlagen gestellt wurden. Die liquiden Mittel erhöhten sich um 2.892 T€. Abgegangen sind die genannten Umwidmungen (-13.341 T€) und die verkauften Einheiten am Röttenberg (-11.552 T€). Mit Abschluss des vergleichsweise großen Bauvorhabens Röttenberg hat sich das Umlaufvermögen deshalb um 11.370 T€ (-27,0%) verringert.

Die Kapitalstruktur entwickelte sich im abgelaufenen Geschäftsjahr wie folgt:

Die Kapitalstruktur der Gesellschaft

	2021 T€	%	2020 T€	%
Eigenkapital	33.091	29,8	30.730	28,0
Rückstellungen	3.851	3,5	450	0,4
Bankverbindlichkeiten	61.578	55,4	66.294	60,5
Sonstige Verbindlichkeiten	11.755	10,6	11.184	10,3
Rechnungsabgrenzung	838	0,7	907	0,8
<b>Gesamtkapital</b>	<b>111.113</b>	<b>100,0</b>	<b>109.565</b>	<b>100,0</b>

Durch die erneute Gewinnthesaurierung konnte die Eigenkapitalquote weiter gestärkt werden, von 28,0 % auf 29,8 %, was nicht zuletzt bei Darlehensverhandlungen mit Banken hilfreich ist.

Durch den großen Verkaufserfolg bei den Wohnungen am Röttenberg konnten auch die Bankverbindlichkeiten weiter reduziert werden, um 4.716 T€ (-7,1%). Valuiert wurden 1.754 T€, planmäßig getilgt 2.804 T€ und Sondertilgungen von 3.666 T€ geleistet.

Die Finanzierungsverhältnisse bleiben daher geordnet. Das Anlagevermögen (80.304 T€) ist durch Eigenkapital (33.091 T€) und langfristige Bankkredite (48.738 T€) solide abgesichert. Im Umlaufvermögen sorgten eingehende Ratenzahlungen der Käufer und ein Finanzierungsrahmen bei der Hausbank für ständige Zahlungsfähigkeit. Überziehungsrahmen bei Kreditinstituten mussten im abgelaufenen Jahr nicht beansprucht werden.

Die Umsatzerlöse aus unserer wichtigsten Sparte Hausbewirtschaftung stiegen um 175 T€ (1,7%), wovon 132 T€ auf die (Voll-) Auswirkung der Neubauten Röttenberg, Eugen-Hafner-Straße (Stadtoval) und Gartenstraße 151 entfallen.

Die Erlöse aus Verkauf von Grundstücken unterliegen immer wieder Schwankungen, weil sie von der Bezugfertigkeit von Neubauten abhängen. 2021 konnten hier mit dem 1. Bauabschnitt Röttenberg 15.944 T€ Erlöst werden (Vorjahr 941 T€), weshalb die Privatisierung zurückgefahren wurde (348 T€, Vorjahr 1.393 T€).

Die Sonstigen betrieblichen Erträge lagen mit 699 T€ um 75,2 % höher, da hier Wertaufholungen bei Ge-

bäuden, die in früheren Jahren auf den niedrigeren beizulegenden Wert abgeschrieben worden sind, von 511 T€ gebucht wurden.

Im Aufwand für Hausbewirtschaftung stiegen die Betriebskosten (auch wegen der Neubauten) um 6,8% auf 2.132 T€ und die Instandhaltungskosten um 8,5% auf 1.741 T€, wovon 1.644 T€ und damit 17,82 € pro m<sup>2</sup> auf Wohnungen entfielen (Vorjahr 16,73 €).

Etwas ungewöhnlich ist der Rückgang bei den Personalkosten um 61 T€ (2,9%) auf 2.029 T€. Zwei Abgänge, einer davon krankheitsbedingt und ungeplant, konnten hier nicht sofort adäquat ersetzt werden.

In den Abschreibungen sind außerplanmäßige Abschreibungen nach Ertragswertberechnungen für 29 ins Anlagevermögen umgewidmete Wohnungen und 2 Gewerbeeinheiten mit 588 T€ enthalten.

Wegen des noch günstigen Zinsniveaus im letzten Jahr und den Rückführungen bei den Zwischenfinanzierungsdarlehen im Bauträgerbereich fiel der Zinsaufwand mit 1.037 T€ um 11,5% niedriger aus.

In den Erträgen aus Beteiligung ist die letzte Entnahme aus der Projektgesellschaft „Quartier am Stadtgarten“, abzüglich des Beteiligungswerts mit 220 T€, enthalten.

Diese Arbeitsgemeinschaft konnte Ende 2021 mit dem Projektende aufgelöst werden.

Die Steuerbelastung fällt trotz ähnlichem Jahresüberschuss 2021 leider höher aus, weil der Steuergewinn wegen steuerspezifischer Vorschriften deutlich vom handelsrechtlichen Ergebnis abweichen kann.

#### 4. Finanzielle Leistungsindikatoren

Mit einer Gesamtkapitalrentabilität von 3,1 % und einer Eigenkapitalrentabilität von 7,1 %, bei einem mit 2.361 T€ etwas niedrigerem Jahresüberschuss (-4,7 %), liegen wir zwar etwas unter dem Vorjahr (3,3 % bzw. 8,1 %), sind damit nach 2 Jahren Pandemie jedoch durchaus zufrieden und bewegen uns im verbandsüblichen Rahmen.

Der Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen (GdW) nennt hier in der letzten veröffentlichten Jahresstatistik unverändert 3,0 % und 5,0 %.

Der Bestand ist durch Neubau und Kauf auf 1.512 Wohnungen (+25) gestiegen, dazu kommen Gewerbeflächen mit 16.388 m<sup>2</sup> (+274 m<sup>2</sup>) und unverändert 110 Apartments. Zusammen mit der Umwidmung von Wohnungen ins Anlagevermögen und dem Abverkauf der Röttenberg-Wohnungen stieg die Anlagenintensität von 61,5 % auf 72,3 %.

Leer standen am Jahresende von diesen Wohnungen 67, davon 18 mieterwechselbedingt und 49 wegen Abbruchabsicht. Bei 19 Wohnungen wird aus Nachhaltigkeitsgründen allerdings geprüft, ob eine Sanierung der jeweiligen Gebäude technologisch machbar, ökologisch sinnvoll und wirtschaftlich rentabel ist.

Die Anzahl von Mieterwechseln lag mit 82 bei 6 % (Vorjahr 90) auf niedrigem Niveau. Die Nettokaltmiete ist nur leicht von durchschnittlich 5,80 €/m<sup>2</sup> auf 5,87 €/m<sup>2</sup> gestiegen. Damit liegen wir weiter unterhalb der GdW-Unternehmen in Baden-Württemberg (6,88 €/m<sup>2</sup>) und 17 % unter dem bundesweiten Mietspiegelniveau von 7,09 EUR/m<sup>2</sup>.

Der GdW hob im letzten Jahresbericht den bei Wohnungsunternehmen hohen Anteil des Anlagevermögens und den damit einhergehenden hohen Anteil des langfristigen Fremdkapitals an der Bilanzsumme hervor. Bei letzterem lässt sich im Zeitablauf aber ein Trend erkennen. So stieg der Anteil des langfristigen Fremdkapitals der Wohnungsunternehmen bis 2007 kontinuierlich an. Seit 2008 und dem Absinken des Zinsniveaus infolge der Finanzkrise ist ein deutlicher Rückgang zu verzeichnen. So auch bei uns von 60,3% der Bilanzsumme im Jahr 2007 bis 43,9% Ende 2021. Das hängt unter anderem damit zusammen, dass die Wohnungsunternehmen die günstigen Darlehenszinsen nutzen und bei gleichbleibendem Kapitaldienst einen höheren Tilgungsanteil erzielen. Damit korreliert auch der langfristige Verschuldungsgrad (langfristiges Fremdkapital/Eigenkapital), der von 285,7 % in 2007 auf 147,3 % in 2021 zurückging. Wahrscheinlich ist der Tiefpunkt damit aber erreicht, weil nötige Investitionen hinsichtlich Klimaneutralität, altersgerechtem Umbau und Neubau zusätzlich zum prognostizierten Zinsanstieg diesen Trend wieder umkehren werden.

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

Die Stadt Aalen ist mit rund 69.000 Einwohnern die größte Stadt im Ostalbkreis. In den kommenden Jahren wird von einem weiteren Bevölkerungszuwachs ausgegangen, was gleichzeitig zu einer höheren Nachfrage nach Wohnraum führen wird. Dies kann sich positiv auf das Kerngeschäft der Wohnungsbau Aalen GmbH auswirken, die sich in den letzten Jahren als größtes Immobilienunternehmen im Stadtgebiet einen guten Ruf erarbeitet hat.

Die stabile Erlössituation ermöglicht der Wohnungsbau Aalen GmbH weiterhin in neue Projekte zu investieren. Auch für den eigenen Wohnungsbestand werden regelmäßig Investitionen getätigt, um qualitativen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Mit einer Durchschnittsmiete von 5,87 EUR je Quadratmeter wirkt das Immobilienunternehmen weiterhin preisdämpfend und ist damit Garant für bezahlbaren Wohnraum in der Region.

Jedoch wirkt sich derzeit nicht nur die anhaltende Corona-Pandemie herausfordernd auf die gesamte Immobilienbranche aus. Durch den Ausbruch des Krieges in der Ukraine werden Baumaterialien knapp, auch die steigenden Baukosten und Rohstoffpreise stellen die Immobilienwirtschaft vor neuen Herausforderungen.

Verstärkt wird diese Situation durch den Wegfall der KfW-Förderung, sowie die durch die EZB eingeleitete Zinswende. Es bleibt dadurch abzuwarten, wie sich diese neuen Rahmenbedingungen auf die Nachfrage nach Wohneigentum auswirken.

Um den Risiken entgegenzuwirken und auf Marktveränderungen entsprechend reagieren zu können besprechen sich Aufsichtsrat sowie die Geschäftsführung in regelmäßigen Abständen.

Auch wurde bereits im Jahr 2006 ein Risikomanagement-System zur Überwachung und Steuerung der Risiken eingerichtet, welches stetig weiterentwickelt und dem Aufsichtsrat regelmäßig vorgestellt wird.

Trotz der vorhandenen Risiken möchte die Wohnungsbau Aalen GmbH als kommunales Wohnungsunternehmen an der Wachstumsstrategie festhalten. So werden für die kommenden Jahre rund 300 neue Wohnungen geplant. Darüber hinaus wird man sich neue Konzepte überlegen, wie man dem angespannten Wohnungsmarkt entgegenwirken kann.

Für das laufende Geschäftsjahr 2022 rechnen wir mit einem Jahresüberschuss von ca. 2 Mio. EUR.

Aalen, 4. August 2022

Wohnungsbau Aalen GmbH

Geschäftsführung  
Michael Schäfer

# Jahresabschluss

## Geschäftsjahr

### 2021

#### A. Allgemeine Angaben

- 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.
- 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.
- 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.
- 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

- 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.

- Folgende Abschreibungssätze wurden verrechnet:

Immaterielle Vermögensgegenstände	linear	10,0 % bis 33,33 %
Wohngebäude	bis 1991	linear 1,25 % bis 3,0 %
	ab 1991	degressiv gestaffelt
	seit 1998	linear 2,0 % bzw. verteilt auf RND
Geschäftsbauten	linear	3,0 % bzw. verteilt auf RND
Garagen	linear	3,0 %
Bauten auf fremden Grundstücken	linear	3,0 %
Betriebs- und Geschäftsausstattung	linear	5,0 % bis 33,33 %

- Nach Ertragswertberechnung wurden 2021 außerplanmäßige Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert in Höhe von 588.000 EUR und Zuschreibungen (Wertaufholungen) von 511.199 EUR vorgenommen.

- Aktiviert Modernisierungskosten werden auf die Restnutzungsdauer verteilt. Bei umfangreichen Sanierungsmaßnahmen wird die Restnutzungsdauer entsprechend erhöht.

- 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.

- Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten unter Beachtung des Niederstwertprinzips angesetzt.

- Das Umlaufvermögen wurde zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bzw. zum niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt, Fremdkapitalzinsen wurden nicht einbezogen.

- Die Forderungen aus Vermietung und aus Verkauf von Grundstücken sind zum Nennwert, ggf. vermindert um angemessene Einzel- und Pauschalwertberichtigungen, angesetzt.

- Sonstige Vermögensgegenstände sowie flüssige Mittel und Bausparguthaben sind zu Nominalbeträgen angesetzt.

- 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 %.

- 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-Jahres-Durchschnitt).

- Die Rückstellungen für Gewährleistungen bemessen sich nach den Umsatzerlösen (0,5%) aus dem Verkauf bebauter Grundstücke. Zudem wurden erforderliche Rückstellungen für konkrete Gewährleistungsansprüche gebildet.

- Die Verbindlichkeiten wurden zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

- Die passive Rechnungsabgrenzung betrifft erhaltene Mieten des Folgejahres und öffentliche Zuschüsse für preisgebundene Wohnungen.

## Aktivseite

	2021 EUR	2021 EUR	2020 EUR
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		5.532,00	14.374,00
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	66.246.542,07		54.520.758,43
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	10.636.210,33		9.308.058,44
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	31.267,11		31.267,11
Bauten auf fremden Grundstücken	1.363.797,00		1.441.932,00
Technische Anlagen	18.466,00		19.502,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	467.326,00		478.816,00
Bauvorbereitungskosten	5.355,00		0,00
Geleistete Anzahlungen	0,00	78.768.963,51	349.752,49
<b>Finanzanlagen</b>			
Beteiligungen	1.514.214,09		1.201.980,86
Sonstige Ausleihungen	15.500,00	1.529.714,09	15.500,00
<i>Anlagevermögen insgesamt</i>		<b>80.304.209,60</b>	<b>67.381.941,33</b>
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2.741.909,48		4.442.469,23
Bauvorbereitungskosten	1.775.253,59		1.619.148,05
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	14.053.717,94		20.446.660,35
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	0,00		7.195.063,36
Unfertige Leistungen	1.956.000,00		1.882.000,00
Geleistete Anzahlungen	71.376,31	20.598.257,32	71.376,31
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	40.805,92		34.604,56
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	1.034.463,56		171.214,85
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	9.362,56		4.208,23
Sonstige Vermögensgegenstände	1.726.615,89	2.811.247,93	1.805.055,33
<b>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	6.322.700,58		3.661.153,66
Bausparguthaben	1.076.790,18	7.399.490,76	845.840,49
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0,00	4.166,67
<b>Bilanzsumme</b>		<b>111.113.205,61</b>	<b>109.564.902,42</b>

## Passivseite

	2021 EUR	2021 EUR	2020 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	25.652.042,28	27.770.957,13	23.176.249,54
<b>Jahresüberschuss</b>		2.360.545,99	2.475.792,74
<i>Eigenkapital insgesamt</i>		<b>33.091.103,12</b>	<b>30.730.557,13</b>
<b>Rückstellungen</b>			
Steuerrückstellungen	323.414,70		0,00
Sonstige Rückstellungen	3.528.001,00	3.851.415,70	449.738,00
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	61.577.696,20		66.294.102,68
Erhaltene Anzahlungen	10.276.788,56		10.130.992,41
Verbindlichkeiten aus Vermietung	50.525,08		51.792,98
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.169.200,37		741.973,27
Sonstige Verbindlichkeiten	258.596,31	73.332.806,52	259.015,41
davon aus Steuern: EUR 24.787,36 Vorjahr EUR 25.406,46			
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		837.880,27	906.730,54
<b>Bilanzsumme</b>		<b>111.113.205,61</b>	<b>109.564.902,42</b>

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Der Jahresabschluss wurde unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichts für das Geschäftsjahr 1. Januar bis 31. Dezember 2021 durch die LIEB GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Aalen, geprüft.

Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde mit Datum 04.08.2022 erteilt.

# Gewinn- und Verlustrechnung

der Wohnungsbau Aalen GmbH vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

	2021 EUR	2021 EUR	2020 EUR
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	10.182.938,33		10.008.430,59
b) aus Verkauf von Grundstücken	16.292.040,62		2.334.000,00
c) aus Betreuungstätigkeit	276.360,75		261.592,83
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	145.966,05		135.332,24
		26.897.305,75	12.739.355,66
Erhöhung/Vermindeung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-17.135,80	9.101.854,22
Sonstige betriebliche Erträge		699.126,87	398.935,37
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	4.004.093,24		3.759.822,28
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	14.339.706,12		10.481.572,34
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	127,51	18.343.926,87	789,03
<b>Rohergebnis</b>		9.235.369,95	7.997.961,60
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.596.808,06		1.655.156,09
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung: EUR 115.591,45 Vorjahr EUR 118.628,66	431.796,05	2.028.604,11	433.949,67
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.633.480,16	1.948.356,96
Sonstige betriebliche Aufwendungen		681.644,63	804.488,54
Erträge aus Beteiligungen	219.562,86		950.006,08
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	207,50		3.549,03
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	4.815,10	224.585,46	7.426,05
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.036.941,38	1.172.333,66
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		524.895,26	272.875,26
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		2.554.389,87	2.671.782,58
Sonstige Steuern		193.843,88	195.989,84
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>2.360.545,99</b>	2.475.792,74

# 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	61.577.696,20 (66.294.102,68)	2.801.546,10 (2.688.734,25)	10.037.859,55 (10.046.097,13)	48.738.290,55 (53.559.271,30)	61.577.696,20 (66.294.102,68)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	10.276.788,56 (10.130.992,41)	10.276.788,56 (10.130.992,41)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	50.525,08 (51.792,98)	50.525,08 (51.792,98)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.169.200,37 (741.973,27)	1.169.200,37 (741.973,27)				
Sonstige Verbindlichkeiten	258.596,31 (259.015,41)	258.596,31 (259.015,41)				
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>73.332.806,52</b> (77.477.876,75)	14.556.656,42 (13.872.508,32)	10.037.859,55 (10.046.097,13)	48.738.290,55 (53.559.271,30)	61.577.696,20 (66.294.102,68)	

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



# Erläuterungen zur Bilanz

Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2021

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2021	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen (+/-)	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2021
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	91.519,49	0,00	0,00	0,00	91.519,49
<b>Sachanlagen</b>					
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	81.308.991,75	12.928.886,73 <sup>1)</sup>	242.767,08	418.095,61	94.413.207,01
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	19.921.578,94	1.881.327,57 <sup>2)</sup>	0,00	0,00	21.802.906,51
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte ohne Bauten	31.267,11	0,00	0,00	0,00	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	916.513,53	69.640,44	11.767,81	0,00	974.386,16
Bauvorbereitungskosten	0,00	5.355,00	0,00	0,00	5.355,00
Geleistete Anzahlungen	349.752,49	68.343,12	0,00	-418.095,61	0,00
	105.045.055,59	14.953.552,86	254.534,89	0,00	119.744.073,56
<b>Finanzanlagen</b>					
Beteiligungen	1.206.363,32	842.248,93	530.015,70	0,00	1.518.596,55
Sonstige Ausleihungen	15.500,00	0,00	0,00	0,00	15.500,00
	1.221.863,32	842.248,93	530.015,70	0,00	1.534.096,55
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	106.358.438,40	15.795.801,79	784.550,59	0,00	121.369.689,60

<sup>1)</sup> davon Umwidmung aus dem Umlaufvermögen: 12.635.842,95 EUR

<sup>2)</sup> davon Umwidmung aus dem Umlaufvermögen: 704.921,48 EUR

Abschreibungen (kumuliert) 01.01.2021	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abschreibungen, Abgänge und Wertaufholungen	Abschreibungen (kumuliert) 31.12.2021	<b>Buchwert am 31.12.2021</b>	Buchwert am 31.12.2020
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
77.145,49	8.842,00	0,00	85.987,49	5.532,00	14.374,00
26.788.233,32	1.912.138,04	533.706,42	28.166.664,94	66.246.542,07	54.520.758,43
10.613.520,50	553.175,68	0,00	11.166.696,18	10.636.210,33	9.308.058,44
0,00	0,00	0,00	0,00	31.267,11	31.267,11
1.054.308,78	78.135,00	0,00	1.132.443,78	1.363.797,00	1.441.932,00
1.208,99	1.036,00	0,00	2.244,99	18.466,00	19.502,00
437.697,53	80.153,44	10.790,81	507.060,16	467.326,00	478.816,00
0,00	0,00	0,00	0,00	5.355,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	349.752,49
38.894.969,12	2.624.638,16	544.497,23	40.975.110,05	78.768.963,51	66.150.086,47
4.382,46	0,00	0,00	4.382,46	1.514.214,09	1.201.980,86
0,00	0,00	0,00	0,00	15.500,00	15.500,00
4.382,46	0,00	0,00	4.382,46	1.529.714,09	1.217.480,86
38.976.497,07	2.633.480,16	544.497,23	41.065.480,00	<b>80.304.209,60</b>	67.381.941,33

Wohnungsbau Aalen GmbH  
Südlicher Stadtgraben 13  
73430 Aalen

[www.wohnungsbau-aalen.de](http://www.wohnungsbau-aalen.de)

Herausgeberin  
Wohnungsbau Aalen GmbH  
Telefon 07361 9575-0  
[info@wohnungsbau-aalen.de](mailto:info@wohnungsbau-aalen.de)

Verantwortlich für den Inhalt  
Geschäftsführer Michael Schäfer

Redaktion  
Karin Ulmer

Gestaltung  
Michael A. Lenz

Stand August 2022





2/2