wobauaalen

Ihr städtischer Immobilienpartner.

#wirbauenfüraalen

Geschäftsbericht 2022

#gemeinsamstark

wobauaalen2022

Ihr städtischer Immobilienpartner.

04 Editorial

06 Zahlen und Fakten

08 Mietwohnverwaltung

16 Gewerbeflächen

18 Quartiersmanagement

22 Digitalisierung und Datenschutz

24 Wohnungseigentumsverwaltung

26 Bautätigkeit der Gesellschaft

40 Bericht des Aufsichtsrates

42 Die Organe der Gesellschaft

44 Lagebericht

50 Jahresabschluss 2022

Michael Schäfer
Geschäftsführer

Editorial
Der Wohnungsbau in Aalen geht weiter voran!

Das Geschäftsjahr 2022 war für mich persönlich ein besonderes Jahr. Es war das erste Jahr als Geschäftsführer der Wohnungsbau Aalen GmbH und war geschmückt von zahlreichen Herausforderungen, aber vor allem spannenden Momenten.

Selten waren die Herausforderungen in der Immobilienwirtschaft so umfangreich wie im letzten Jahr. Der kontinuierliche Wandel der Märkte, die steigenden Anforderungen an Nachhaltigkeit und Effizienz, der Wegfall von verschiedenen Förderungen sowie die Zinswende stellen Unternehmen in der Immobilienwirtschaft vor große Herausforderungen.

Dennoch ist es uns als Wohnungsbau Aalen GmbH gelungen auch unter diesen herausfordernden Bedingungen dem Druck stand zu halten und weiterhin Wohnraum in Aalen zu realisieren. Auf dem Pelzwasen wurden insgesamt 5 Mehrfamilienhäuser mit 35 Wohneinheiten errichtet. Darunter gesamt 9 geförderte Wohnungen, um weiterhin unserem Auftrag bezahlbaren Wohnraum zu schaffen nachzukommen. Ebenfalls im Pelzwasen werden 11 Reihenhäuser bis 2023 bezugsfertig sein. Auch sind weitere 68 Wohneinheiten und 15 geförderte Wohnungen in der Entstehung und bieten Menschen ein neues Zuhause in Aalen. Bis 2030 ist es das Ziel, 530 Wohnungen zu realisieren und so den Druck auf dem Wohnungsmarkt zu entlasten.

Darüber hinaus wurde gemeinsam mit dem Aufsichtsrat eine Sanierungsstrategie entwickelt, die dafür sorgt, für die kommenden Jahre die Wohnqualität im eigenen Bestand deutlich zu erhöhen sowie eine energetische Verbesserung im Hinblick auf die Klimaschutzziele zu ermöglichen.

Wir sind stolz darauf, ein Tochterunternehmen der Stadt Aalen zu sein und wollen auch für die Zukunft weiterhin Wohnraum zur Verfügung stellen.

Mein Dank gilt ganz besonders den Mitarbeiter*innen der Wohnungsbau für die hervorragende Arbeit, sowie dem Aufsichtsrat für die stets vertrauensvolle und zielführende Zusammenarbeit.

Fakten
Die wichtigsten Zahlen und Daten der Wohnungsbau Aalen

	Wohneinheiten 31.12.**2022**	2021	Gewerbeobjekte Nutzfläche in m² 31.12.**2022**	2021	Garagen, TG, Stellplätze 31.12.**2022**	2021
Eigene Objekte	**1.406**	1.402	**14.915**	14.698	**1.222***	599
Wohnheim Hopfenstraße	**110**	110	**1.964**	1.964	**4**	4
WEG-Verwaltung Wohn- und Gewerbeeinheiten	**1.290**	1.260			**913**	828
Mietverwaltungen nicht WEG	**92**	84			**52**	52
6 Studentenwohnheime	**421**	421			**37**	37
Gesamt	**3.319**	3.277	**16.879**	16.662	**2.228**	1.520

*Seit 2022 werden Stellplätze auch erfasst.

	2022 T€	%	2021 T€	%
Bilanzsumme	**109,2**	100,0	111,1	100,0
Vermögensstruktur				
Anlagevermögen	**84,2**	77,1	80,3	72,3
Umlaufvermögen	**25,0**	22,9	30,8	27,7
Kapitalstruktur				
Eigenkapital	**35,2**	32,3	33,1	29,8
Rückstellungen	**3,4**	3,1	3,9	3,5
Verbindlichkeiten	**69,7**	63,8	73,3	66,0
Rechnungsabgrenzung	**0,9**	0,8	0,8	0,7
Umsatzstruktur				
Hausbewirtschaftung	**10,6**	47,0	10,2	37,9
Verkauf	**11,6**	51,3	16,3	60,6
Betreuung	**0,3**	1,3	0,3	1,0
Sonstige Leistungen	**0,1**	0,4	0,1	0,5
Rohergebnis	**9,0**		9,2	
Abschreibungen	**2,5**		2,6	
Jahresüberschuss	**2,2**		2,4	

Mietwohnverwaltung
Situation und Entwicklung 2022

Bestand, Fluktuation & Mietpreisentwicklung

Die Wohnungsbau Aalen steht als Tochterunternehmen der Stadt Aalen für Sicherheit, Solidität und Nachhaltigkeit. Als größter Anbieter von Mietwohnungen im Stadtgebiet liegt eine unserer Hauptaufgaben in der Vermietung von Wohnraum für alle Schichten der Bevölkerung. Somit ermöglichen wir langfristige Sicherheit sowie angemessenes und preisgünstiges Wohnen.

Im Geschäftsjahr 2022 weisen wir einen Bestand von 1.516 Mieteinheiten, aufgeschlüsselt in 1.406 Mietwohnungen sowie 110 Apartments, aus. Durch die Fertigstellung unseres Neubauprojektes im Wohngebiet Pelzwasen, im Sommer 2022, konnten wir unseren Bestand um 10 Wohneinheiten erweitern. Bei 9 dieser 10 Wohnungen handelt es sich um geförderten Wohnraum, welcher ausschließlich von Mieter*innen mit gültigem Wohnberechtigungsschein bezogen werden darf.

Mit 104 Mieterwechseln liegt die Fluktuationsrate im Geschäftsjahr 2022 bei 7% und somit 1 % über dem Vorjahreswert. Diese Erhöhung zum Vorjahr ist auf die Realisierung verschiedener Neubau- und Sanierungsprojekte zurückzuführen.

Aufgrund der Planung dieser Maßnahmen muss ein frühzeitiges Movemanagement erfolgen. Hierbei werden die Mieter*innen aus Objekten, welche zum Abriss bzw. zur Sanierung vorgesehen sind, in freiwerdende Bestandswohnungen umgesetzt.

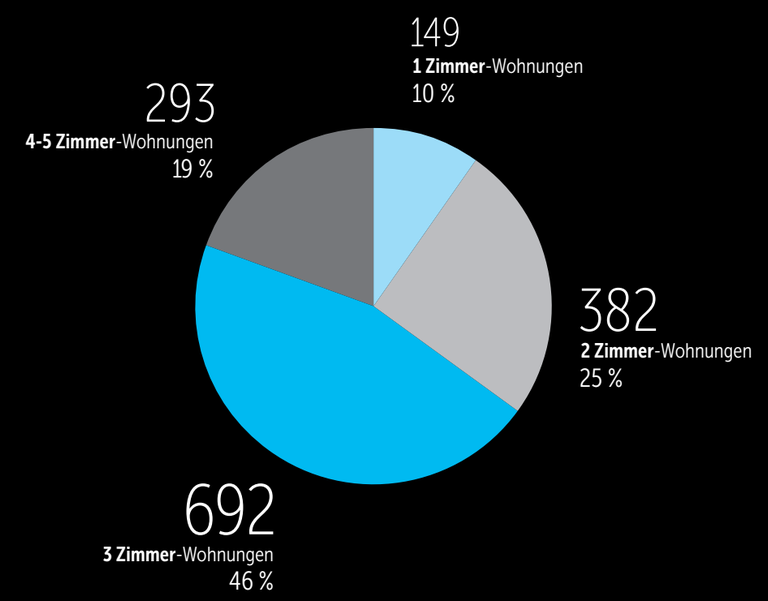
Auch die kurzfristige Bereitstellung von Wohnraum aus dem eigenen Bestand, welche im Zuge des Ukraine-Krieges erforderlich wurde, begründet den leichten Anstieg der Fluktuationsrate.

Trotz des Ukraine-Kriegs und der daraus resultierenden Inflation konnten wir unseren Mieter*innen auch im Geschäftsjahr 2022 mit einer Durchschnittsmiete von 5,99 EUR/m² bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung stellen. In Kombination mit vielen weiteren Faktoren trägt unsere Mietpreisentwicklung zu einer hohen Kundenzufriedenheit bei.

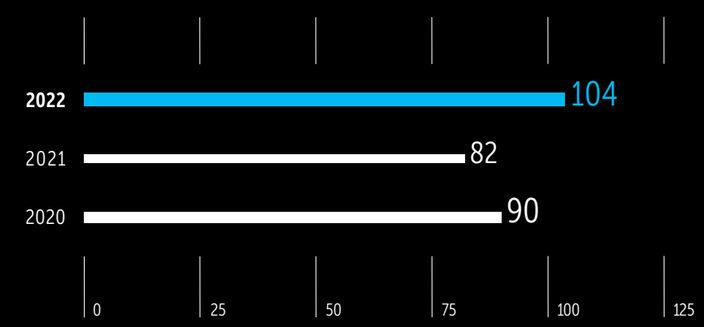
Im Vergleich zum Vorjahr ist die Durchschnittsmiete von 5,87 EUR/m² um 0,12 EUR/m² angestiegen. Dies lässt sich unter anderem durch die Fertigstellung von Neubauwohnungen begründen, welche von uns zur ortsüblichen Vergleichsmiete angeboten werden.

Trotz leichtem Anstieg bleibt die Wohnungsbau Aalen GmbH weiterhin auf einem niedrigen Mietniveau, was auch daran liegt, dass im Geschäftsjahr 2021 auf Grund der Corona-Pandemie vollständig auf Mietpreiserhöhungen verzichtet wurde.

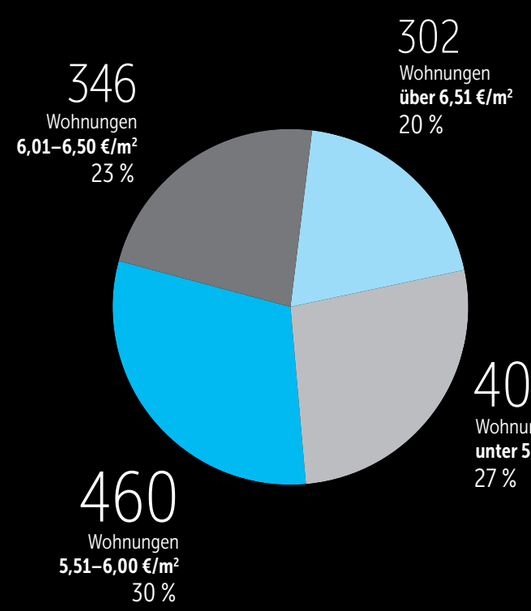
Das Schaubild zur Mietstruktur macht deutlich, dass ca. 57 % unserer Bestandswohnungen zu einem Mietpreis unter bzw. bis zu 6,00 EUR/m² vermietet werden. Die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum ist und bleibt somit eine Kernaufgabe unseres Unternehmens und hat für uns oberste Priorität. Wir denken und handeln wirtschaftlich, Gewinnmaximierung steht nicht an erster Stelle.



Wohnungsgemenge zum 31.12.2022



Mieterwechsel 2020–2022 ohne Apartmenthaus Hopfenstraße 65



Mietstruktur am 31.12.2022

Mietpreisentwicklung 2020–2022

Preisgebundener Wohnraum

Damit die Miete für Menschen und Familien mit kleinem Geldbeutel bezahlbar bleibt, hat die Stadt gemeinsam mit der Wohnungsbau Aalen ein Handlungsprogramm zur Wohnraumförderung erarbeitet, das stetig weiterentwickelt wird. Das Handlungsprogramm Wohnen umfasst eine Sozialquote bei Neubauten, die Förderung des Baus von Sozialmietwohnungen und einen Sanierungszuschuss für leerstehenden Wohnraum. Dazu kommt die Akquise und Anmietung leerstehenden Wohnraums durch die Wohnungsbau Aalen.

Um mehr preisgebundene Wohnungen zu schaffen, hat der Gemeinderat bereits 2014 das „Aalener Modell" beschlossen, welches den Bau von Sozialmietwohnungen bezuschusst. Die verbindliche Quote von 25 % für geförderten Wohnraum bei Neubauprojekten wurde 2017 eingeführt. Auch wenn diese Maßnahmen Wirkungen zeigen, ist die Nachfrage nach günstigem Wohnraum ungebrochen hoch.

Im Oktober 2022 hat der Gemeinderat die Quote zur Schaffung von gefördertem Wohnraum erhöht und auf 30 % der neugebauten Wohneinheiten festgelegt. Das bedeutet, dass 30 % der in Aalen neu errichteten Wohnungen als geförderter Wohnraum erstellt werden müssen. Geförderter Wohnraum bedeutet, dass die Bauherren Fördergelder von Land und Gemeinden erhalten und im Gegenzug Wohnungen einer Belegungs- und Mietpreisbindung unterliegen. Solche gebundenen Wohnungen dürfen den Wohnungssuchenden auch nur überlassen werden, wenn sie einen Wohnberechtigungsschein vorweisen können. Die Stadt Aalen geht beim geförderten Wohnungsbau mit gutem Beispiel voran und hat für unsere Gesellschaft die Quote sogar auf 35 % festgelegt.

Auch bei unseren Bestandswohnungen überprüfen wir bei jedem Mieterwechsel, ob eine Förderfähigkeit der Wohnung gegeben ist und wir entsprechende Mittel bei der L-Bank beantragen können. Sie ermöglichen uns, den Wohnraum einem begünstigten Personenkreis zu überlassen und zu einem Mietpreis, welcher 33 % unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt, vermieten zu können.

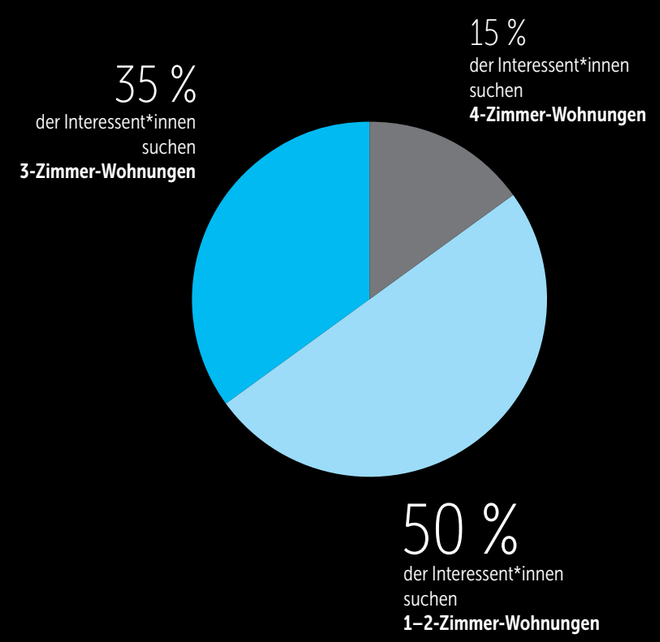
Durch die vorgenannten Maßnahmen können wir die Anzahl der geförderten Wohnungen in unserem Bestand erneut steigern und verfügen am Ende des Geschäftsjahres 2022 über 306 geförderte Mieteinheiten.

Interessenten & Nachfragesituation

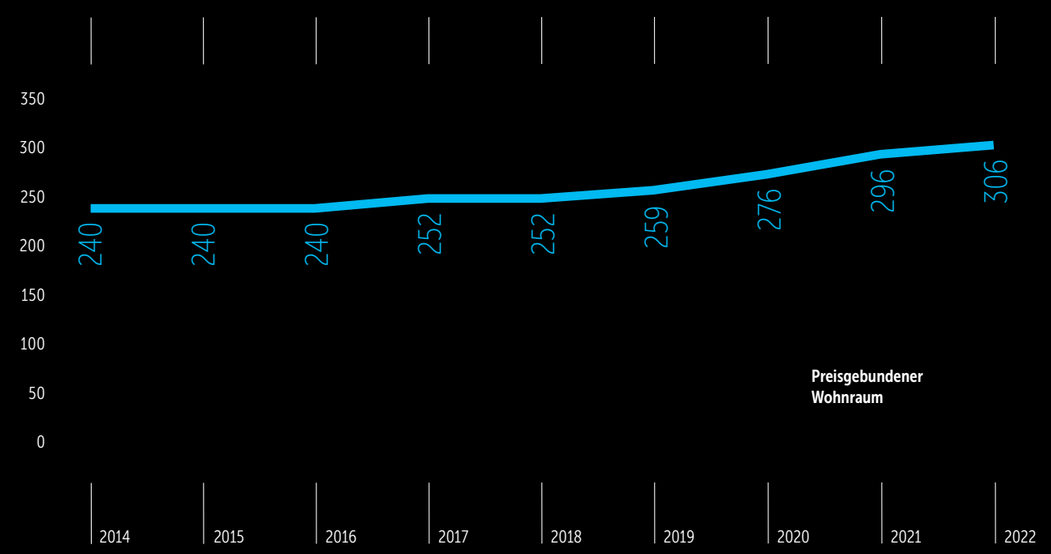
Auch weiterhin bleibt der Wohnungsmarkt in Aalen angespannt. Bis zum 31. Dezember 2022 wurden 692 Haushalte als wohnungssuchend in unserer Kartei erfasst. Aus datenschutzrechtlichen Gründen erfolgt die Datenerhebung lediglich für ein halbes Jahr. Somit ist davon auszugehen, dass sich im Jahresdurchschnitt 2022 ca. 1.400 Personen bei uns registriert und auf freiwerdenden Wohnraum beworben haben.

Wie auch schon in den Vorjahren, werden auch im Geschäftsjahr 2022 mit rund 50 %, vorwiegend kleine Wohnungen mit ein bis zwei Zimmern nachgefragt. Bei den anderen 50 % der Interessenten handelt es sich um Familien, welche Wohnraum mit drei oder mehr Zimmern benötigen.

Zum aktuellen Zeitpunkt gehen wir davon aus, dass sich die Nachfragesituation in den kommenden Jahren nochmals ändern könnte und vermehrt wieder Wohnraum mit vier oder mehr Zimmern nachgefragt wird. Als Grund hierfür sehen wir den inflationsbedingten Zinsanstieg, welcher den Traum vom Eigenheim für viele Familien unmöglich macht. Um für diese Nachfrage gewappnet zu sein und Wohnraum für kinderreiche Familien anbieten zu können, haben wir es uns zum Ziel gesetzt, das Wohnungsgemenge unserer Neubauvorhaben strategisch anzupassen und zukünftig auch Wohnungen mit vier oder mehr Zimmern zu realisieren.



Interessent*innen- und Nachfragesituation



Preisgebundener Wohnraum

Unterbringung von Kriegsflüchtlingen aus der Ukraine

Am 24. Februar 2022 begann die Invasion russischer Truppen in die Ukraine. Seitdem dauert der Angriffskrieg Russlands mit zunehmender Härte und Zerstörung an.

13,7 Millionen Ukrainer*innen haben nach Angaben des UNHCR seit Februar 2022 ihr Land verlassen. Auch ein Jahr später ist kein Ende des Krieges in Sicht.

Schnell war klar, dass auch in Aalen viele ukrainische Bürger*innen ankommen werden, welche mit Wohnraum versorgt werden müssen und die Wohnungsbau Aalen in dieser extremen Situation die Stadt, bei der zur Verfügungstellung von Wohnraum unterstützt. Aus diesem Grund erfolgte Anfang März der erste Appell des Oberbürgermeisters an die Bürger*innen der Stadt Aalen, kurzfristig Wohnraum für Geflüchtete zur Verfügung zu stellen.

Die Hilfsbereitschaft und Solidarität der Bevölkerung war groß. Bis zum Jahresende 2022 gingen bei der Stadtverwaltung sowie der Wohnungsbau 305 Wohnungsangebote ein. Die Angebote reichten von einzelnen Zimmern in bestehendem Wohnraum über Wohnungen bis hin zu großen Gemeinschaftsunterkünften. Der Fokus bei der Anmietung lag auf abgeschlossenem Wohnraum, vornehmlich mit Möblierung, da die kurzfristige Beschaffung von Möbeln, Küchen und anderen Gegenständen des täglichen Bedarfs sich als sehr schwierig herausstellte.

Die Wohnungsbau Aalen wurde als städtisches Tochterunternehmen mit der Anmietung von diesem Wohnraum beauftragt. In der Folge musste mit den Vermieter*innen Kontakt aufgenommen werden und in ersten Gesprächen geprüft werden, ob der Wohnraum als geeignet erscheint. Nach der ersten Kontaktaufnahme wurden im Nachgang insgesamt 160 Wohnraumangebote besichtigt.

Bis Ende 2022 wurden letztlich 86 Wohnungen durch die Wohnungsbau Aalen von privaten Eigentümer*innen angemietet.

Auch seitens unserer Gesellschaft wurden kurzfristig 27 Wohneinheiten aus dem eigenen Bestand zur Verfügung gestellt.

Um die Angebotsflut in kürzester Zeit abarbeiten und den angebotenen Wohnraum schnellstmöglich anmieten und weiterführend der Stadt Aalen zur Unterbringung von ukrainischen Flüchtlingen zur Verfügung stellen zu können, wurde eine Vollzeitkraft innerhalb unseres Unternehmens für diesen Aufgabenbereich abgestellt. Auch heute bindet die Betreuung der Ukraine-Mietverhältnisse noch entsprechende Kapazitäten und setzt eine einwandfreie Zusammenarbeit innerhalb des Teams der Mietwohnverwaltung voraus.

Mit Hilfe unserer russisch sprechenden Bewohner*innen, unserem Quartiersmanagement sowie vielen Ehrenamtlichen, konnten wir die Familien bei ihrem Neuanfang in Deutschland unterstützen und die Anfangsschwierigkeiten abmildern.

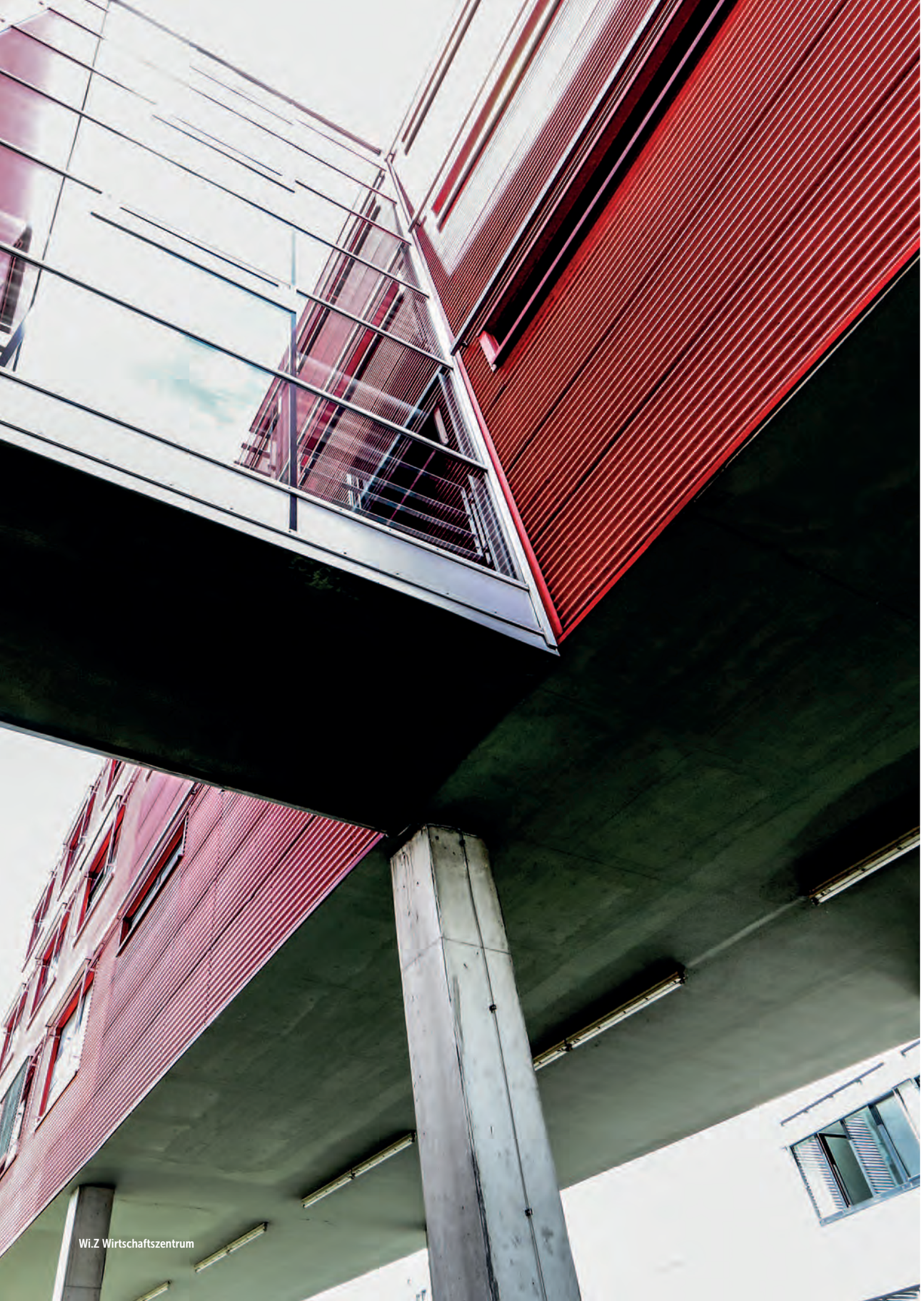
Fremdverwaltung (Investor Relations)

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

Im Rahmen unseres Vermietungsservices für Kapitalanleger*innen 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 Ojektverwalter*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 im Wohngebiet Pelzwasen, erhöht sich die Anzahl der fremdverwalteten Immobilien im Geschäftsjahr 2022 erneut. Ende 2022 obliegt uns die Verwaltung von insgesamt 92 Mieteinheiten.

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



Wi.Z Wirtschaftszentrum

Gewerbeflächen
für Dienstleistungen, Einzelhandel, Praxen und Büros

Mit rund 16.000 m² Gewerbefläche bieten wir verschiedenen Unternehmen die Möglichkeit zur Anmietung von Flächen für Büros, Einzelhandel, Dienstleistungen und Praxen an diversen Standorten in Aalen. Unsere Gewerbeeinheiten befinden sich im „Neuen Tor am Rathaus", am „Stadtoval", am „Pelzwasen", an der Stuttgarter Straße sowie im Wi.Z Wirtschaftszentrum.

Die Büroeinheiten im **Neuen Tor am Rathaus** befinden sich in der Innenstadt von Aalen. Die zentrale Lage ermöglicht Kund*innen und Patient*innen die Büro- und Praxiseinheiten mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen. Die Größe der Gewerbeeinheiten reicht von knapp 80 m² bis 500 m² Nutzfläche. Gleichzeitig befindet sich im Neuen Tor am Rathaus auch der Geschäftssitz unserer Gesellschaft.

Die 3 Gewerbeeinheiten an der **Stuttgarter Straße** liegen im urbanen Zentrum von Aalen, in unmittelbarer Nähe zur Fußgängerzone. Die Gebäudearchitektur ist ausgewogen und prägnant mit hellen Fassaden. Durch die großen Schaufensterfronten wirken die Räume hell, freundlich und modern.

Das **Stadtoval** ist eine wichtige und herausragende innerstädtische Entwicklungsfläche in Aalen. Die beiden Gewerbeeinheiten Ivory & Blush sowie Unikat Living sind seit Fertigstellung fester Bestandteil des Stadtquartiers. Aufgrund der hohen Nachfrage konnte die Einheit des Brautmodengeschäfts, Ivory & Blush, im September 2022 um rund 70 m² erweitert werden.

Im **Pelzwasen**, an der Hilde-Domin-Straße, wurde neben den Mehrfamilienhäusern im Herbst 2022 ein Versammlungsraum für die evangelische Kirchengemeinde Aalen errichtet. Auf rund 150 m² können hier nun Veranstaltungen geplant und durchgeführt werden.

Im **Wi.Z Wirtschaftszentrum** sind rund 60 Firmen angesiedelt, verteilt auf 5 Gebäude und ca. 10.000 m² Gesamtnutzfläche. Seit rund 25 Jahren bieten wir hier verschiedenen Unternehmen die Möglichkeit zur Anmietung von Büroräumlichkeiten. Die Nachfrage sowie die Auslastung der Büros innerhalb der fünf Gebäude ist konstant hoch. Dies ist zurückzuführen auf die flexible und funktionale Gestaltung der Räumlichkeiten und auf das Netzwerk der Firmen untereinander, welches zu Synergieeffekten führt.

Vor allem auf Grund der hervorragenden Infrastruktur und der großzügigen Parkmöglichkeiten ist die Anmietung gewerblicher Räumlichkeiten im Wirtschaftszentrum für Firmen sehr attraktiv. Zusätzlich ist die Mietspanne zu erwähnen, welche zwischen 7,00 und 12,00 € mtl. netto je Quadratmeter Nutzfläche liegt.

Durch die Umbaumaßnahme im Gebäude 3 werden auf vier Geschossen neue Räumlichkeiten für die DAA (Deutsche Angestellten-Akademie) geschaffen. Es entstehen neue Schulungs- sowie Büroräumlichkeiten. Zusammen mit der DAA wurden die verschiedenen Räumlichkeiten geplant und deren Bedarf mit einbezogen. Fertigstellung und Einweihung konnten planmäßig im Sommer 2023 erfolgen bzw. gefeiert werden.

Quartiersmanagement
Vielfältige Aktionen und Netzwerke

Auch im Geschäftsjahr 2022 hatte das Quartiersmanagement einen hohen Stellenwert für uns. Die Quartiersarbeit baut auf vielfältige Netzwerke und Aktionen in der Stadt auf und stößt Entwicklungen an, um das Leben in den Quartieren lebenswerter, lebendiger und attraktiver zu gestalten.

Nach wie vor sind die Quartierstreffs an der Friedrichstraße (Friddy) und an der Gartenstraße (Q85) wichtige Anlaufstellen für die Bewohner*innen. Unsere Quartiersmanagerinnen, Heike Jänisch und Fatma Oguz, sind in vielen Lebenssituationen und für Anliegen aller Art kompetente Ansprechpartnerinnen für unsere Mieterschaft.

Neben der Durchführung von Aktionen in den Quartieren ist auch der Ausbau des bestehenden Netzwerkes ein wichtiger Bestandteil unseres Quartiersmanagements. Durch Kooperationen mit Vereinen und anderen Institutionen besteht für uns die Möglichkeit, die Mieter*innen an das gesellschaftliche Leben der Stadt anzubinden und eine erfolgreiche Integration zu fördern.

Frei von jeglichen Corona-Einschränkungen konnte im Jahr 2022 wieder richtig durchgestartet werden. Wir blicken gerne auf viele erfolgreiche Aktionen zurück.

Das Projekt „Sport vor Ort" konnten wir in Kooperation mit der Aalener Sportallianz in beiden Quartieren fortführen. Durch spielerische Aktivitäten wurden die Kinder dazu animiert, sich einmal wöchentlich auszupowern. Jene Kinder, die mit Begeisterung an diesem

Programm teilgenommen haben, konnten zum Teil auch weiterführend in das in den Ferien stattfindende Sportcamp des Vereins weitervermittelt werden. Auch die Teilnahme an anderen Ferienprogrammen, beispielsweise unterstützt durch die katholische Kirche, wurde durch die Arbeit unseres Quartiersmanagements ermöglicht.

Bei der Durchführung der Hausaufgabenbetreuung konnten wir ebenfalls von unserem Netzwerk profitieren und wurden auch hier von außerhalb unterstützt. Ehrenamtliche Helfer*innen von „act for transformation" haben sich mit ihrer Expertise in diesem Bereich eingebracht und den Kindern bei der Erledigung ihrer schulischen Aufgaben geholfen.

Regelmäßige Aktionen wie Besuche im Explorhino, Reitausflüge, sowie das Basteln, Kochen und Backen in den Quartierstreffs sind feste Bestandteile unserer Quartiersarbeit und werden gerne von Jung und Alt in Anspruch genommen.

Um die Bewohner*innen für die Müllproblematik in den Quartieren aber auch in der Stadt zu sensibilisieren, wurde auch im Jahr 2022 mit den Familien an der Flurputzaktion der Stadt Aalen teilgenommen. Als größtes Wohnungsunternehmen in Aalen sehen wir uns in der Pflicht, einen nachhaltigen Beitrag zur Gesellschaft zu leisten.

Nach einigen Jahren Pause stand auch wieder eine Teilnahme am Internationalen Fest auf dem Programm. Hier wurden Anfang Juli 2022 selbstgenähte Brotkörbe verkauft und Popcorn auf Spendenbasis angeboten. Der Erlös, welcher von der Wohnungsbau Aalen nochmals aufgestockt wurde, kam vollständig dem Tafelladen in Aalen zugute.

In Zusammenarbeit mit der mobilen Jugendarbeit der Stadt Aalen konnte der erste Graffiti-Workshop an der Gartenstraße (ehemalige Hofackerschule) durchgeführt werden. Die Kinder und Jugendlichen waren von der Sprayaktion begeistert. Schnell war klar, dass dieses Projekt auch an anderen Standorten fortgeführt werden soll.

Dank des 9-Euro-Tickets konnten im Rahmen des Ferienprogramms viele Ausflüge, auch außerhalb von Aalen, wie zum Beispiel ein Besuch der Charlottenhöhle, ein Tag in der Wilhelma sowie ein Ausflug in den Brenzpark angeboten bzw. realisiert werden.

Das Quartiersmanagement brachte sich 2022 erstmalig im Projekt „Gesunde Chancen für Kinder und Familien – Präventionsnetzwerk gegen Kinderarmut im Ostalbkreis" ein und konnte Ende 2022 mit Fördergeldern einen Kochkurs, in Kooperation mit den Miniköchen, für 22 Kinder auf die Beine stellen. Auch hier ist es unser Bestreben, Kooperationsmöglichkeiten einzugehen, um die Kinder auch weiterhin an dieses Projekt anbinden zu können.

Auf Grund des Erfolges unserer Quartiersarbeit haben wir es uns für 2023 zum Ziel gesetzt, über eine Erweiterung dieses Angebots nachzudenken, um den Zusammenhalt und die positive Entwicklung in den Quartieren noch weiter voranzutreiben und auszubauen.

Digitale Transformation
Digitalisierung und Datenschutz

Digitalisierung

Auch bei der Digitalisierung machen wir keinen Halt. Wir werden uns der Aufgabe stellen, und den Prozess der digitalen Transformation weiter forcieren.

Im letzten Jahr wurde ein Digitalisierungsteam gegründet, um Prozesse in den Abteilungen aufzuzeigen und optimieren zu können, mit dem Ziel der digitalen Abwicklung, hin zum papierlosen Büro.

Es sind viele kleine Schritte notwendig, um diesen Umbruch realisieren zu können. Beispielsweise müssen die relevanten Stammdaten im ERP-System gepflegt werden. Derzeit wird außerdem der Einsatz möglicher Kopplungssysteme zur Vereinfachung von Prozessen geprüft.

Die Grundlage ist gegeben, alle Mitarbeiter*innen wurden mit einem modernen Arbeitsplatz und mobilen Endgeräten ausgestattet.

Datenschutz

Am 25. Mai 2018 trat die neue Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) der Europäischen Union in Kraft. Seitdem gelten verschärfte Anforderungen an Unternehmen im Bereich der Datensicherheit. Verstöße sowie fehlende Sicherung beim Datenschutz werden mit hohen Bußgeldern in Abhängigkeit vom Umsatz geahndet.

Wie jedes Unternehmen ist auch die Wohnungsbau Aalen GmbH Risiken von Datenschutzmissbrauch ausgesetzt. Um diese so gering wie möglich zu halten, wurden in den letzten Jahren regelmäßige Mitarbeiterschulungen vorgenommen, wie auch ein externer Datenschutzbeauftragter engagiert.

Zusammen mit dem externen Datenschutzbeauftragten wurden die von der EU-Verordnung festgelegten technischen und organisatorischen Maßnahmen erfasst, welche die konkreten Vorkehrungen und Maßnahmen der Wohnungsbau Aalen zur Sicherung der personenbezogenen Daten im Unternehmen aufführt. Auch eine Dokumentation der Datenverarbeitungsprozesse in allen Fachbereichen wurde vorgenommen. Diese Prozesse werden kontinuierlich im Unternehmen neu bewertet und gegebenenfalls datenschutzrechtlich angepasst, sodass eine dauerhafte Einhaltung der DSGVO gewährleistet ist.

WEG
Wohnungseigentums-verwaltung 2022

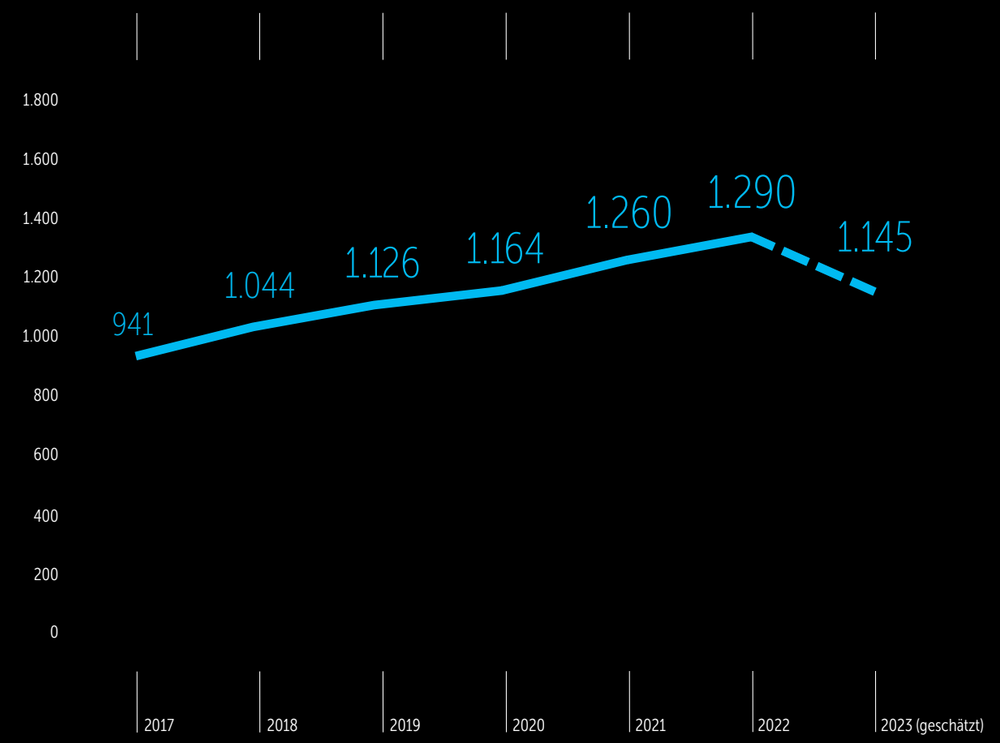
Nach den personellen Umstrukturierungen im Jahr 2021 konnten im Jahr 2022 bereits zwei Verwalterinnen die geforderte Zertifizierung zur WEG-Verwalterin erfolgreich abschließen. Zwei weitere Verwalterinnen werden diese Prüfung voraussichtlich im Jahr 2023 ablegen.

Erfreulicherweise wurden, wie in den vergangenen Jahren auch von den Eigentümergemeinschaften alle Jahresabrechnungen genehmigt und die erforderlichen Entlastungen der Verwaltung erteilt. Die gefassten Beschlüsse konnten zeitnah umgesetzt werden.

Aufgrund der Vielzahl von Neubauprojekten der Wohnungsbau Aalen GmbH, welche nach Fertigstellung vom Verwalterteam der WEG betreut werden, mussten Ende des Jahres 2022 einige Liegenschaften abgegeben werden. Die Anzahl der verwalteten Wohnungen hat sich dadurch etwas verringert, allerdings werden in den nächsten Jahren einige neue Objekte hinzukommen. Unser Verwaltungsbestand liegt zum Zeitpunkt der Berichterstattung bei 60 Eigentümergemeinschaften und rd. 1.150 Wohneinheiten.

Neu hinzugekommen aus der eigenen Bauträgertätigkeit ist die Eigentümergemeinschaft Hilde-Domin-Straße 5/7, 10-20 mit insgesamt 5 Gebäuden, 35 Wohneinheiten, 1 Versammlungsraum und 49 Tiefgaragenplätzen. In diesen Stellplätzen sind auch Parkplätze, für die sich aktuell im Bau befindlichen Reihenhäuser im Pelzwasen, enthalten.

Im Geschäftsjahr 2024 werden zwei weitere Bauträgerobjekte unserer Gesellschaft fertig gestellt, welche den Bestand der verwalteten WEG-Objekte wieder erhöhen werden.



Entwicklung der verwalteten Wohneinheiten

Bautätigkeit der Gesellschaft
Unsere aktuellen Projekte

Das Geschäftsjahr 2022 stellte die Wohnungsbau Aalen sowohl gesellschaftlich als auch aus baulicher Sicht vor besondere Herausforderungen. Zunächst mussten die aus der Corona-Krise noch existierenden Lieferschwierigkeiten und Preiserhöhungen abgewickelt werden. Hinzu kamen die Folgen aus dem Ukraine-Krieg, die die bereits vorhandenen Probleme in der Abwicklung und Preisgestaltung nochmals verstärkten. Mit dem unerwarteten Stopp der KfW-Fördermittel im Frühjahr 2022 wurde die Baubranche noch mehr verunsichert. Zusätzlich erschwerten die sich zeigende Zinswende sowie die mit den Preissteigerungen verbundene Inflationsrate die Situation.

Die zunehmende Verunsicherung im Baugewerbe entwickelte immer mehr eine zurückhaltende und abwartende Haltung bei vielen Bauträgern – daraus resultierten schließlich Baustopps und die Anzahl der Baubeginne ging deutschlandweit stetig zurück.

Um dem Ziel, neuen Wohnraum in Aalen zu schaffen, gerecht zu werden, hat sich die Wohnungsbau Aalen gemeinsam mit dem Aufsichtsrat dazu entschlossen, die Neubauaktivität, trotz der schwierigen Umstände, fortzuführen und dadurch antizyklisch zu handeln. Die geplanten Bauvorhaben wurden dabei regelmäßig auf Einsparpotenziale und Optimierungsmöglichkeiten untersucht und im Aufsichtsrat diskutiert. Um das Kalkulationsrisiko für die Gesellschaft so gering wie möglich zu halten, wurden zudem die Verkaufsstarts so weit wie möglich verschoben, um durch die durchgeführten Vergaben mehr Preissicherheit zu erhalten.

2022 konnte der erste Bauabschnitt auf dem Areal der ehemaligen Martinskirche im Aalener Pelzwasen erfolgreich fertiggestellt werden. Neben der Errichtung von 35 Wohneinheiten und einem Versammlungsraum, hat die Wohnungsbau Aalen hier zum ersten Mal die Holzhybridbauweise durchgeführt. Um den Klimazielen gerecht zu werden, bietet Holz als nachwachsender und CO_2-speichernder Rohstoff eine ökologische Alternative, die für die Baubranche zukünftig immer wichtiger werden wird.

Der zweite Bauabschnitt des Areals Pelzwasen wurde vorangetrieben. Bei den elf Reihenhäusern konnte mit dem Innenausbau begonnen werden. Bei dem bereits im Jahr 2021 begonnenen Neubauvorhaben Schlatäcker II wurden 2022 vor allem die Rohbauarbeiten fortgeführt.

Im Sommer 2022 konnte im Rahmen des durchgeführten Spatenstichs der Baubeginn an der Schwester-Ingona-Straße 2 und 4 im Stadtbezirk Wasseralfingen gefeiert werden. In zwei Gebäuden, verbunden durch eine gemeinsame Tiefgarage, entstehen insgesamt 28 neue Wohneinheiten (8 davon gefördert), im energetisch hochwertigen KfW-40 Standard. Die Fertigstellung ist für das Jahr 2024 vorgesehen.

Für das Frühjahr 2023 konnten weitere Baubeginne vorbereitet werden. So wurden die Ausschreibungen für die Bauvorhaben an der Alten Heidenheimer Straße und an der Hopfenstraße, beide in Aalen, zum Jahresende veröffentlicht.

Weitere Projekte befinden sich in der Entwicklung, wie zum Beispiel die Bauvorhaben an der Zehntscheuergasse, der Ziegelstraße, dem 2. Bauabschnitt Rötenberg, der Markuskirche, der Hofackerschule und weitere.

Neben der hohen Neubautätigkeit hat sich im Jahr 2022 vor allem der Bereich der Sanierungen als immer wichtigere Sparte hervorgehoben. Zunächst erfolgte eine umfangreiche Analyse des Gebäudebestands der Gesellschaft. Daraus wurde ersichtlich, dass in den kommenden Jahren ein großer Sanierungsaufwand erforderlich sein wird, um die Gebäude zum einem wohnlich zu erhalten, gleichzeitig aber auch ökonomisch und ökologisch attraktiv zu gestalten und den Klima- und Energiezielen der Stadt Aalen gerecht zu werden.

So beschloss der Aufsichtsrat, dass zukünftig jährlich 7 Millionen Euro in die Sanierung der Bestandsgebäude investiert werden, um dem Sanierungsstau entgegenzuwirken. Die Sanierungen im Bestand durchzuführen, anstelle von Abriss und Neubau eines Gebäudes, ermöglicht den nachhaltigeren und ressourcenschonenderen Umgang mit Materialien.

Die Flächenversiegelung kann im Vergleich zu einem Neubau verringert werden, wenn beispielsweise Gebäude aufgestockt und somit nachverdichtet werden. Allerdings ist im Vorfeld eine umfangreiche Analyse des Gebäudes erforderlich, da sich nicht alle Gebäudestrukturen für die Sanierungen eignen.

Pelzwasen
Aalen

1. Bauabschnitt Mehrfamilienhäuser

Baubeginn	2020
Fertigstellung/Übergabe	2022
Wohneinheiten	**35**
Davon 25 % geförderte Wohneinheiten	9
Investitionsvolumen	12,2 Mio. EUR
Planung	Kayser Architekten

2. Bauabschnitt Reihenhäuser

Baubeginn	2021
Fertigstellung/Übergabe	2023
Wohneinheiten	**11**
Investitionsvolumen	5,2 Mio. EUR
Planung	Kayser Architekten

Schlatäcker II
Wohnen im Blümert
Aalen

Baubeginn	2021
Fertigstellung/Übergabe	2024
Wohneinheiten	**29**
Davon 25 % geförderte Wohneinheiten	7
Investitionsvolumen	9,9 Mio. EUR
Planung	Gruber Architekten

Schwester-Ingona-Straße 2 und 4
Aalen-Wasseralfingen

Baubeginn	2022
Fertigstellung/Übergabe	2024
Wohneinheiten	**28**
Davon 29 % geförderte Wohneinheiten	8
Investitionsvolumen	10,0 Mio. EUR
Planung	ip21

Hopfenstraße 14
Aalen

Baubeginn	2023
Fertigstellung/Übergabe	2024
Wohneinheiten	**10**
Davon 100 % geförderte Wohneinheiten	10
Investitionsvolumen	2,6 Mio. EUR
Planung	abk Architekten

Alte Heidenheimer Straße
Aalen

Baubeginn	2023
Fertigstellung/Übergabe	2025
Wohneinheiten	**12**
Davon 42 % geförderte Wohneinheiten	5
Investitionsvolumen	4,2 Mio. EUR
Planung	Kayser Architekten

Geplante Objekte
Wir bauen für Aalen

Visualisierung
Zehntscheuergasse

Zehntscheuergasse
Aalen-Unterkochen

Baubeginn geplant	2023
Fertigstellung geplant	2025
Wohneinheiten	**23**
Davon 35 % geförderte Wohneinheiten	9
Investitionsvolumen	ca. 8,7 Mio. EUR
Planung	Isin Architekten

Ziegelstraße
Aalen

Baubeginn geplant	2024
Fertigstellung geplant	2026
Wohneinheiten	**14**
Davon 36 % geförderte Wohneinheiten	5
Investitionsvolumen	ca. 5,9 Mio. EUR
Planung	Liebel Architekten

Rötenberg 2. Bauabschnitt
Aalen

Baubeginn geplant	2024
Fertigstellung geplant	2026/27
Wohneinheiten	ca. **54**
Davon 37 % geförderte Wohneinheiten	20
Investitionsvolumen	ca. 19,0 Mio. EUR
Planung	LP 1–4 Aldinger Architekten LP 5–8 Essinger Wohnbau

Hüttfeld/ Markuskirche
Aalen

Baubeginn geplant	2024
Fertigstellung geplant	noch offen
Wohneinheiten	ca. **46**
Davon 37 % geförderte Wohneinheiten	17
Investitionsvolumen	ca. 15,1 Mio. EUR
Planung	Liebel Architekten

Grundstücke zur Entwicklung

Dorfstraße, Aalen-Hofen
Hofackerschule, Aalen
Tannenwäldle, Aalen
Bismarckstraße, Aalen-Wasseralfingen
Musikschule Hegelstraße, Aalen
Kantstraße, Aalen
Triumph-Areal, Aalen
Bildungscampus, Aalen-Ebnat

Sanierungen

Wirtschaftszentrum DAA, Aalen
Hofackerstraße 78-82, Aalen
Schulstraße 3 & 5, Aalen-Ebnat
Saumweg 18/20, Aalen
Areal Gartenstraße 71/73/81/83/85, Aalen

Frederick Brütting
Oberbürgermeister und
Aufsichtsratsvorsitzender

Bericht des Aufsichtsrates
über das Geschäftsjahr 2022

Die Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere nach bezahlbarem Wohnraum, war auch im Jahr 2022 weiterhin hoch. Um auf die Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt bedarfsgerecht reagieren zu können, haben der Aufsichtsrat der Wohnungsbau Aalen GmbH und der Gemeinderat der Stadt Aalen im Jahr 2022 das Handlungsprogramm Wohnen um das Instrument der Wohnraumakquise ergänzt. Mit der neuen Wohnraumakquise soll das vorhandene leerstehende Wohnraumpotenzial in Aalen gehoben werden. Bei der Umsetzung des Handlungsprogramms Wohnen kann die Stadt weiterhin auf die Wohnungsbau Aalen GmbH als verlässlichen Partner bauen.

Auch im Geschäftsjahr 2022 hat das städtische Tochterunternehmen neuen Wohnraum für Aalen geschaffen und den eigenen Wohnungsbestand aufgestockt. Planungen für weitere Wohnungsbauprojekte wurden angestoßen und stehen teilweise kurz vor der Umsetzung.

Der Aufsichtsrat überwacht und fördert gemäß der ihm durch Gesetz und Gesellschaftsvertrag übertragenen Aufgaben die Aktivitäten der Geschäftsführung. Zudem berät er die Geschäftsführung bei der Erfüllung des Gesellschaftszwecks. Im Rahmen dieser Aufgabenerfüllung hat sich der Aufsichtsrat im Jahr 2022 in fünf Sitzungen über den Geschäftsverlauf des Unternehmens berichten lassen und sich von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugt.

Im Rahmen einer Klausurtagung des Aufsichtsrats wurde das Unternehmensleitbild weiterentwickelt und eine Strategie zur nachhaltigen Sanierung des Wohnungsbestands erarbeitet. Aufsichtsrat und Geschäftsführung waren darüber hinaus im ständigen Austausch zu strategischen und geschäftspolitischen Themen.

Der Jahresabschluss mit Anhang und Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022 wurde von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft SLT Treuhand GmbH, Ertingen, geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Der Aufsichtsrat spricht der Geschäftsführung und allen Mitarbeiter*innen Dank und Anerkennung für den vorbildlichen und erfolgreichen Einsatz für das Unternehmen aus.

Aalen, im Juli 2023

Die Organe
der Gesellschaft

Gründung
10. Mai 1935

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

Geschäftsführer
Michael Schäfer
Immobilienfachwirt, Aalen

Mitgliedschaften
GdW – Gesamtverband der Wohnungswirtschaft als Bundesverband

vbw –Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. als Regionalverband

KOWO –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
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
Erzieherin, Stadträtin, Aalen

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

Emil Pöltl
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

Margit Schmid (ab 22.06.2022)
Kaufmännische Angestellte, Stadträtin, Aalen

Wolfgang Steidle
Erster Bürgermeister, Aalen

Geschäftssitz
Neues Tor am Rathaus

Lagebericht
Geschäftsjahr
2022

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

Mit dem am 24. Februar begonnenen Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine ergab sich nicht nur sicherheitspolitisch, sondern auch in wirtschaftlicher Hinsicht eine Zeitenwende. Ausgehend von den Energiepreisen (+24,4 % im Dezember 2022 im Vergleich zum Vorjahresmonat) und den Lebensmittelkosten ergab sich im Jahresverlauf die höchste Inflationsrate (2022: 7,9 %, 2021: 3, 1 %) seit Gründung der Bundesrepublik. Von den drastischen Preiserhöhungen waren auch die Baupreise betroffen; der Baupreisindex im 4. Quartal 2022 des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg erhöhte sich um 14,5 % auf einen Indexstand von 144,9, im Vergleichsquartal des Vorjahres betrug der Indexstand noch 126,6.

Die Bundesregierung versucht Unternehmen und Verbraucher zu entlasten. 2022 z.B. durch befristete Senkung der Mineralölsteuer und des Umsatzsteuersatzes auf Gas und Fernwärme, 9-EuroTicket, Übernahme der Abschlagszahlungen auf Strom und Gas im Dezember und 2023 mit Preisbremsen auf Strom und Gas. Durch diese Maßnahmen summierte sich 2022 das Finanzierungsdefizit der öffentlichen Haushalte auf fast 102 Mrd. €, dennoch hielt Deutschland erstmals seit 2019 die europäische Verschuldungsregel bezogen auf die gesamte Wirtschaftsleistung mit 2,6 % (Vorjahr 3,7 %) wieder ein.

Zur Eindämmung der Inflation hat die Europäische Zentralbank seit Sommer 2022 Zinsanhebungen vorgenommen. Dadurch kam es auch zu einem drastischen Anstieg der Zinsen für Baufinanzierungen. Betrug der Zinssatz für 10-jährige Baufinanzierungen zum Jahresanfang noch 1 % stieg er bis Jahresende auf fast 4 %.

Der Zinsanstieg führte zusammen mit dem Anstieg der Baupreise dazu, dass Wohnbauprojekte gestoppt bzw. zurückgestellt wurden. Aufgrund des Zinsanstiegs fielen nach Angaben des Statistischen Bundesamtes die Preise für Bestandsimmobilien im 3. Quartal 2022 im Vergleich zum Vorquartal um 0,4 Prozent, für 2023 wird mit einem beschleunigten Preisrückgang bei Bestandsimmobilien gerechnet. Wegen des Zinsanstiegs wird auch erwartet, dass mehr Haushalte Mietwohnungen statt Wohneigentum nachfragen, wobei diese Mietnachfrage auf ein geringes Angebot treffen wird, weil Wohnungsneubauten wegen des Zinsanstiegs und der hohen Baupreise zurückgestellt wurden. Von daher ist mit weiter steigenden Mietpreisen zu rechnen.

Trotz Preisanstieg, Material- und Lieferengpässen sowie Fachkräftemangel ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2022 nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 1,9 % gegenüber dem Vorjahr angestiegen. Für 2023 wurde zunächst mit einer leichten Rezession gerechnet, inzwischen prognostizieren die Institute optimistischer ein kleines Wachstum von 0,3 %.

Auch der Arbeitsmarkt zeigte sich robust. Die Arbeitslosenquote in Deutschland sank 2022 im Jahresdurchschnitt gegenüber dem Vorjahr um 0,4 Prozentpunkte auf 5,3 %. Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamt-Deutschland hat 2022 mit rd. 45,6 Mio. Beschäftigten den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung erreicht.

In Baden-Württemberg lebten zum Ende des 3. Quartals 2022 rund 11,27 Mio. Personen, im Vorjahresquartal waren es noch 11, 12 Mio. Personen. Der Anstieg ergab sich vor allem aus Zuzügen. Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es in Baden-Württemberg im Jahr 2017 fast 5,3 Mio. Privathaushalte. Nach der Vorausrechnung des Statistischen Landesamtes könnte die Zahl der Haushalte bis 2045 um annähernd 300.000 auf knapp 5,6 Mio. ansteigen, erst danach wird ein leichter Rückgang erwartet. Die Haushaltszahl im Jahr 2050 könnte damit immer noch um fast 290.000 höher liegen als 2017.

2. Geschäftsverlauf

Mit steigenden Bau- und Energiekosten, hohen Zinsen und wegbrechenden Fördermitteln haben sich die Rahmenbedingungen in der Wohnungswirtschaft deutlich verschlechtert, das Ergebnis des letzten Geschäftsjahres ist aber noch zufriedenstellend.

Planmäßig fertig wurden im Sommer 2022 die Mehrfamilienhäuser im Pelzwasen, Hilde-DominStraße. 25 Wohnungen konnten an Erwerber übergeben und 10 Wohnungen in die Vermietung genommen werden, 9 davon preisgebunden für 25 Jahre.

Im Bau fortgeschritten sind auch die 11 Reihenhäuser an der Hilde-Domin-Straße, die 2023 fertig werden und seit Februar 2023 im Verkauf sind. Für 10 gibt es zum Berichtszeitpunkt bereits Kaufinteressenten. Außerdem entstehen 29 Wohnungen im Gebiet Schlatäcker/Im Blümert, davon 7 mietreduziert für 30 Jahre. Und Ende Juli 2022 war Spatenstich für 28 Wohnungen im Neubaugebiet in Wasseralfingen, Schwester-Ingona-Straße, darunter 8 (auf 30 Jahre) geförderte Wohnungen.

Bei den zum Verkauf vorgesehenen Einheiten starten wir immer später mit dem Vertrieb, meist erst kurz vor Fertigstellung, um Kosten- und Terminsicherheit zu erlangen. Was derzeit für große Unsicherheit sorgt, ist die Nachfrageentwicklung bei Kaufimmobilien.

Viele Eigennutzer können sich unter den aktuellen Bedingungen keine Immobilie mehr leisten und Kapitalanleger haben wieder lukrative Alternativen. Die im letzten Jahr übergebenen Einheiten waren fast alle schon vor 2022 verkauft. Bei den ab Anfang 2023 beworbenen Reihenhäusern ist die Nachfrage aber sehr gut. Weil wir den Verkauf zur Querfinanzierung insbesondere der geförderten Wohnungen benötigen, hängen vom Verkaufserfolg Umfang und Geschwindigkeit unseres Neubauprogamms ab.

Problematisch in der Finanzierung und immer unrentabler werden die von allen Seiten gewünschten preisreduzierten Wohnungen: Wegen höherem Zinsniveau reicht die Subventionierung bei den Förderdarlehen nicht mehr für eine Reduzierung auf 0 % Zins, die Baukosten steigen immer weiter und die schlechte Bewertung, durch die Förderinstitute selbst, machen immer höhere Zusatzsicherheiten auf anderen Objekten nötig.

	2022	T€	%	2021	T€	%
Anlagevermögen		84.195	77,1		80.304	72,3
Umlaufvermögen		25.017	22,9		30.809	27,7
Gesamtvermögen		**109.212**	100,0		111.113	100,0

	2022	T€	%	2021	T€	%
Eigenkapital		35.242	32,3		33.091	29,8
Rückstellungen		3.437	3,1		3.851	3,5
Bankverbindlichkeiten		65.249	59,7		61.578	55,4
Sonstige Verbindlichkeiten		4.429	4,1		11.755	10,6
Rechnungsabgrenzung		855	0,8		838	0,7
Gesamtkapital		**109.212**	100,0		111.113	100,0

3. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Vor allem die Fertigstellung der 5 Mehrfamilienhäuser Pelzwasen ließ das Anlagevermögen wachsen (s. Tabelle auf Seite 46 oben).

Im Einzelnen ergab sich die Erhöhung um 3.890 T€ (4,8 %) wie folgt: Umwidmung von 10 Wohnungen (davon 9 gefördert) und ein Versammlungsraum im Objekt Pelzwasen, Umbau Theaterräumlichkeiten im WirtschaftsZentrum für eine Bildungseinrichtung und Restkosten für Projekte der Vorjahre(+ 4.523 T€), Zwischenfinanzierungsdarlehen an die Stiftung Jugendwerk Aalen/Beteiligung (+2.000 T€) und Sonstiges saldiert (+239 T€). Abgegangen sind: planmäßige AfA (-2.307 T€), Verkauf von 1 Einfamilienhaus, 2 Wohnungen und 9 TG-Stellplätzen aus dem Bestand (-565 T€).

Das Umlaufvermögen erhöhten Baukosten für die laufenden Projekte Pelzwasen/Hilde-Domin-Straße, Schlatäcker und Schwester-Ingona-Straße (+8.646 T€) und Bauvorbereitungskosten für geplante Vorhaben (+644 T€). Aus den MFH Hilde-Domin-Straße wurden 25 Wohnungen verkauft (-8.167 T€) und die anfangs genannten Einheiten ins Anlagevermögen umgewidmet (-3.785 T€). Die flüssigen Mittel gingen um 3.083 T€ zurück, Sonstiges saldiert -47 T€.

Die Kapitalstruktur entwickelte sich im abgelaufenen Geschäftsjahr wie in der nebenstehenden Tabelle auf Seite 46 dargestellt.

Bei einem schwieriger werdenden Marktumfeld ist eine Stärkung der Eigenkapital-Quote besonders erfreulich.

Der solide Jahresüberschuss 2022 brachte uns von 29,8 % über die 30 %-Marke auf 32,3 %, was im Vergleich kommunaler Wohnungsunternehmen einen guten Wert darstellt.

Der spätere Verkaufsstart bei den 3 laufenden Projekten bedeutet, dass wir den Bau der 57 Wohnungen und 11 Reihenhäuser weitgehend vorfinanzieren müssen, entsprechend sind die Bankverbindlichkeiten um 3.671 T€ (6,0%) auf 65.249 T€ gestiegen: Darlehensaufnahmen 6.694 T€, planmäßige Tilgungen 2.893 T€, Sondertilgungen 130 T€.

Die Finanzierungsverhältnisse bleiben aber geordnet. Das Anlagevermögen (84.195 T€) ist mit Eigenkapital (35.242 T€) und langfristigen Bankkrediten (52. 783 T€) sicher finanziert. Im Umlaufvermögen sorgten eingehende Käuferzahlungen und ein Finanzierungsrahmen bei der Hausbank für durchgehende Zahlungsfähigkeit. Überziehungsrahmen bei Kreditinstituten mussten zu keinem Zeitpunkt beansprucht werden.

Die Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung konnten erneut gesteigert werden, um 432 T€ (4,2%) auf 10.615 T€. Davon entfallen 316 T€ auf höhere Grundmieten, wovon 146 T€ die Neubauten Rötenberg 1. BA (Vollauswirkung aus 2021) und MFH Pelzwasen/Hilde-Domin-Straße betreffen, 170 T€ wurden mit Mieterhöhungen erreicht. Das 2022 fertiggestellte Projekt MFH Pelzwasen war mit 35 Wohnungen nur halb so groß wie der im Jahr davor beendete 1. BA Rötenberg (71 Wohnungen). Die Erlöse aus Verkauf von Grundstücken lagen im Bauträgerbereich deshalb mit 10.557 T€ niedriger als im Vorjahr (15.944 T€). Im Bereich Privatisierung wurden 1.041 T€ erzielt (Vorjahr 348 T€).

Der Rückgang bei den Sonstigen betrieblichen Erträgen um 323 T€ (46, 1 %) resultiert hauptsächlich aus weniger Wertberichtigungen (Wertaufholungen) bei Gebäuden, die in früheren Jahren auf den niedrigeren beizulegenden Wert abgeschrieben wurden.

Der Aufwand für Hausbewirtschaftung enthält als größte Posten die Betriebskosten und die Instandhaltung. Die Instandhaltungskosten lagen mit 1.932 T€ um 11,0 % höher als im Vorjahr. Bei den Betriebskosten ist ein Minus von 4,6 % auf 2.035 T€ zu verzeichnen. Das liegt zum einen daran, dass wegen Überlastung bei den Energieversorgern nicht alle Abrechnungen als Aufwand im Jahresabschluss 2022 verbucht werden konnten. Es haben wohl aber auch ein mil-

der Winter, sparsameres Verhalten seitens der Mieter und die Soforthilfe der Bundesregierung dazu beigetragen.

Die Personalkosten sind um 250 T€ (12,3 %) auf 2.279 T€ gestiegen. Etwa die Hälfte davon entfällt auf Tarif- und Gehaltserhöhungen, die andere auf Personalzuwachs. Im Schnitt waren 2 Vollzeitkräfte mehr als im Vorjahr beschäftigt.

In den Abschreibungen sind außerplanmäßige Abschreibungen nach Ertragswertberechnungen für den Neubau in Höhe von 237 T€ enthalten, im Vergleich zu 588 T€ im Vorjahr, als mehr Einheiten ins Anlagevermögen umgewidmet wurden.

Der drastische Zinsanstieg seit Mitte 2022 hat sich im Jahresabschluss wegen langfristiger Zinsvereinbarungen noch nicht ausgewirkt. Mit 1.014 T€ Zinsaufwand lag er sogar um 2,2 % unter dem Vorjahr. Vermutlich der letzte Rückgang für längere Zeit.

In den Erträgen aus Beteiligung ist eine Vorab-Entnahme aus der Projektgesellschaft „Stadtoval" in Höhe von 400 T€ enthalten: Im Vorjahr waren es 220 T€ Ertrag aus der inzwischen aufgelösten Arbeitsgemeinschaft „Quartier am Stadtgarten". Die Arge „Stadtoval" wird wegen Projektabschluss voraussichtlich Ende 2023 aufgelöst.

4. Finanzielle Leistungsindikatoren

Auch wenn die Wirtschaftlichkeitskennzahlen etwas unter dem Vorjahr liegen, sind eine Gesamtkapitalrentabilität von 2,9 % (Vorjahr 3, 1 %) und eine Eigenkapitalrentabilität von 6, 1 % (Vorjahr 7, 1 %) sehr zufriedenstellend und vergleichbar mit den Zahlen aus der Branche. Die letzte vom Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen (GdW) veröffentlichte Jahresstatistik gibt eine Rentabilität beim Gesamtkapital von 2,8% an und beim Eigenkapital 4,4%.

Unser Wohnungsbestand lag Ende 2022 bei 1.515 Einheiten (+3) mit 92.606 m², an Gewerbeflächen waren 16.395 m² (-267 m²) in der Vermietung. Die Anlagenintensität erhöhte sich von 72,3 % auf 77,1 %. Leer standen am 31.12.2022 von den Wohnungen 84 mit 4.516 m², davon 48 (3.054 m²) wegen geplanter Komplettsanierung der gesamten Gebäude oder wegen Abbruchabsicht. An Gewerbeflächen waren 2.324 m² nicht vermietet, wovon 1.939 m² Umbaumaßnahmen im Wirtschaftszentrum betreffen, die Mitte 2023 abgeschlossen werden.

Mit 104 Mieterwechseln lag die Fluktuation bei 6,8 % (Vorjahr 6 %), ein durchschnittlicher Wert in Baden-Württemberg. Die Nettokaltmiete ist leicht gestiegen von 5,87 €/m² um 2,0 % auf 5,99 €/m².
.
Damit liegen wir weiter unterhalb der GdW-Unternehmen in Baden-Württemberg (6,96 EUR/m²) und knapp 20 % unter dem bundesweiten Mietspiegelniveau von 7, 18 EUR/m². Dies unterstreicht deutlich unseren kommunalen Auftrag, preisgünstige Wohnungen anzubieten und dämpfend auf das Mietenniveau einzuwirken.

Die von vielen bereits länger erwartete Zinswende ist eingetreten und wahrscheinlich auch vor diesem Hintergrund hatte der GdW im letzten Jahresbericht die Unternehmenskennzahlen Kapitaldienstdeckung und Zinsdeckung im Fokus. Die Kapitaldienstdeckung gibt an, wie viel aus den Mieteinnahmen für den laufenden Kapitaldienst (Zins- und Tilgungszahlungen) eingesetzt werden muss. Als kritische Größe werden hier 50 % angesehen, weil der Handlungsspielraum von Wohnungsunternehmen stark eingeschränkt wäre, wenn weniger als 50 Cent von jedem Euro Mieteinnahmen für Instandhaltungs- und Verwaltungsaufwendungen übrigblieben. Mit 46,9 % liegen wir noch darunter.

Deutlicher unter der kritischen Größe von 30 % lagen wir mit 12,4 % bei der Zinsdeckung, die den Anteil des Zinsaufwands an den Mieteinnahmen ausdrückt. Der deutliche Unterschied bei diesen beiden Kennzahlen resultiert daraus, dass wir bei Prolongationen die günstigen Darlehenszinsen der letzten Jahre nutzten, um bei gleichbleibendem Kapitaldienst einen höheren Tilgungsanteil zu erzielen.

III. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Die Wohnungsbau Aalen GmbH ist in Aalen größter Anbieter von Wohnraum. Die Stadt Aalen ist mit rd. 69.000 Einwohnern die größte Stadt im Ostalbkreis. In den kommenden Jahren wird von einem weiteren Bevölkerungszuwachs ausgegangen, nicht zuletzt der Angriffskrieg auf die Ukraine macht die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum in Aalen notwendig. Somit wird zukünftig die Nachfrage nach Wohnraum unverändert hoch sein, was sich wiederum positiv auf das Geschäftsfeld der Vermietung auswirken kann.

Veränderungen der allgemeinen wirtschaftlichen Lage können sich negativ auf die Vermögens- und Ertragslage der Gesellschaft auswirken. Insbesondere am Wohnimmobilienmarkt war nach dem jahrelangen Aufwärtstrend 2022 erstmals eine rückläufige Nachfrage nach Wohneigentum aufgrund des gestiegenen Zinsdrucks zu verzeichnen.

Das Marktumfeld und die gesetzlichen bzw. regulatorischen Rahmenbedingungen der Wohnungsbau Aalen GmbH verändern sich stetig. Die Wohnungsbau Aalen GmbH stellt sich darauf ein, indem sie ihre Strategie und in Verbindung damit ihre Geschäftstätigkeit kontinuierlich weiterentwickelt.

Damit in Verbindung stehen auch die anstehenden Investitionen in den eigenen Wohnungsbestand, um Klimaneutralität bis 2035 zu gewährleisten – ein Ziel, das sich die Stadt Aalen gesetzt hat. Vor diesem Hintergrund wurde im Unternehmen eine Mitarbeiterin für Klimaschutz benannt, die sich kontinuierlich in diesem Bereich fortbildet.

Die Schaffung von neuem Wohnraum steht unverändert in den kommenden Jahren im Vordergrund. Die stabile Erlössituation ermöglicht der Wohnungsbau Aalen GmbH, weiterhin in neue Projekte zu investieren, es bleibt jedoch abzuwarten, wie sich die Nachfrage nach Wohneigentum entwickelt.

Verschärft wird die aktuelle Lage in der Immobilienwirtschaft durch die sich ständig ändernde Förderpolitik. Das neuaufgelegte Förderprogramm der KfW wird nicht ausreichen, um die Nachfragesituation zu verbessern. Zudem ist derzeit ungewiss, ob die Landesförderung der L-Bank weiterhin ausreichend zur Verfügung steht, um den geförderten Wohnungsbau voranzutreiben.

Um den Risiken entgegenzuwirken und auf Marktveränderungen entsprechend reagieren zu können, besprechen sich Aufsichtsrat sowie die Geschäftsführung in regelmäßigen Abständen. Bereits im Jahr 2006 wurde 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 500 neue Wohnungen geplant. Darüber hinaus wird man sich weitere Konzepte überlegen, wie man dem angespannten Wohnungsmarkt entgegenwirken kann.

Für das laufende Geschäftsjahr 2023 rechnen wir mit einem Jahresüberschuss von knapp unter 2.000 T€, etwas geringer als der Jahresüberschuss 2022.

Aalen, 2. Juni 2023

WOHNUNGSBAU AALEN GMBH
Geschäftsführung

Michael Schäfer

Jahresabschluss
Geschäftsjahr
2022

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 5.7.2021. 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, 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 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. Folgende Abschreibungssätze wurden verrechnet:

Immaterielle Vermögensgegenstände		linear	10,0 bis 33,33 %
Wohngebäude	bis 1991 ab 1991 seit 1998	linear degressiv linear	1,25 % bis 3,0 % gestaffelt 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 % bis 33,33 %

3. Nach Ertragswertberechnung wurden 2022 außerplanmäßige Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert in Höhe von 236.722 EUR und Zuschreibungen (Wertaufholungen) mit 82.433 EUR vorgenommen.

4. Aktivierte Modernisierungskosten werden auf die Restnutzungsdauer verteilt. Bei umfangreichen Sanierungsmaßnahmen wird die Restnutzungsdauer entsprechend erhöht.

5. 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.

6. Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten unter Beachtung des Niederstwertprinzips angesetzt.

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

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

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

10. 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 %.

11. 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).

12. Die Rückstellungen für Gewährleistungen bemessen sich nach den Umsatzerlösen (0,5 %) aus dem Verkauf bebauter Grundstücke.

13. Die Verbindlichkeiten wurden zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

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

Aktivseite

	2022 EUR	2022 EUR	2021 EUR
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		830,00	5.532,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	68.016.749,46		66.246.542,07
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	10.149.132,21		10.636.210,33
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	31.267,11		31.267,11
Bauten auf fremden Grundstücken	1.285.662,00		1.363.797,00
Technische Anlagen	17.430,00		18.466,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	632.202,00		467.326,00
Anlagen im Bau	392.220,22		0,00
Bauvorbereitungskosten	116.029,62		5.355,00
Geleistete Anzahlungen	23.342,56	80.664.035,18	0,00
Finanzanlagen			
Beteiligungen	1.514.220,21		1.514.214,09
Sonstige Ausleihungen	2.015.500,00	3.529.720,21	15.500,00
Anlagevermögen insgesamt		84.194.585,39	80.304.209,60
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2.340.712,95		2.741.909,48
Bauvorbereitungskosten	2.039.969,70		1.775.253,59
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	11.532.039,29		14.053.717,94
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	0,00		0,00
Unfertige Leistungen	1.803.000,00		1.956.000,00
Geleistete Anzahlungen	71.376,31	17.787.098,25	71.376,31
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	52.913,12		40.805,92
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	516.276,45		1.034.463,56
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	17.379,13		9.362,56
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	75.300,00		0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	2.252.459,17	2.914.327,87	1.726.615,89
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	3.007.985,58		6.322.700,58
Bausparguthaben	1.307.909,89	4.315.895,47	1.076.790,18
Bilanzsumme		**109.211.906,98**	111.113.205,61

Passivseite

	2022 EUR	2022 EUR	2021 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	28.012.588,27	30.131.503,12	25.652.042,28
Jahresüberschuss		2.151.046,83	2.360.545,99
Eigenkapital insgesamt		35.242.149,95	33.091.103,12
Rückstellungen			
Steuerückstellungen	107.095,00		323.414,70
Sonstige Rückstellungen	3.330.060,00	3.437.155,00	3.528.001,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	65.248.921,43		61.577.696,20
Erhaltene Anzahlungen	2.564.193,77		10.276.788,56
Verbindlichkeiten aus Vermietung	55.378,50		50.525,08
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.552.561,46		1.169.200,37
Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: EUR 33.639,96 Vorjahr EUR 24.787,36	256.835,91	69.677.891,07	258.596,31
Rechnungsabgrenzungsposten		854.710,96	837.880,27
Bilanzsumme		**109.211.906,98**	111.113.205,61

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Der Jahresabschluss wurde unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichts für das Geschäftsjahr 1. Januar bis 31. Dezember 2022 durch die SLT Treuhand GmbH, Ertingen, geprüft.

Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde mit Datum 07.07.2023 erteilt.

Gewinn- und Verlustrechnung

der Wohnungsbau Aalen GmbH vom 1 Januar bis 31. Dezember 2022

	2022 EUR	**2022** EUR	2021 EUR
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	10.614.617,21		10.182.938,33
b) aus Verkauf von Grundstücken	11.598.147,92		16.292.040,62
c) aus Betreuungstätigkeit	305.028,52		276.360,75
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	87.542,52		145.966,05
		22.605.336,17	26.897.305,75
Erhöhung/Vermindeung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		1.375.266,77	-17.135,80
Sonstige betriebliche Erträge		376.536,90	699.126,87
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	4.117.563,04		4.004.093,24
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	11.253.977,97		14.339.706,12
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	2.373,78	15.373.914,79	127,51
Rohergebnis		8.983.225,05	9.235.369,95
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.796.181,43		1.596.808,06
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung: EUR 140.690,37 Vorjahr EUR 115.591,45	482.710,24	2.278.891,67	431.796,05
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.543.892,45	2.633.480,16
Sonstige betriebliche Aufwendungen		924.692,60	681.644,63
Erträge aus Beteiligungen	400.006,12		219.562,86
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	210,00		207,50
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	20.196,73	420.412,85	4.815,10
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.014.309,65	1.036.941,38
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		293.732,28	524.895,26
Ergebnis nach Steuern		2.348.119,25	2.554.389,87
Sonstige Steuern		197.072,42	193.843,88
Jahresüberschuss		**2.151.046,83**	2.360.545,99

Fristigkeiten der Verbindlichkeiten

sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte

	insgesamt	davon				
		Restlaufzeit			gesichert	
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		Art der Sicherung
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	65.248.921,43 (61.577.696,20)	2.712.592,67 (2.801.546,10)	9.795.392,14 (10.037.859,55)	52.740.936,62 (48.738.290,55)	65.248.921,43 (61.577.696,20)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	2.564.193,77 (10.276.788,56)	2.564.193,77 (10.276.788,56)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	55.378,50 (50.525,08)	55.378,50 (50.525,08)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.552.561,46 (1.169.200,37)	1.552.561,46 (1.169.200,37)				
Sonstige Verbindlichkeiten	256.835,91 (258.596,31)	256.835,91 (258.596,31)				
Gesamtbetrag	**69.677.891,07** (73.332.806,52)	7.141.562,31 (14.556.656,42)	9.795.392,14 (10.037.859,55)	52.740.936,62 (48.738.290,55)	65.248.921,43 (61.577.696,20)	

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

Erläuterungen zur Bilanz

Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2021

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2022	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Korrektur Vorjahr	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2022	Abschreibungen (kumuliert) 01.01.2022	Korrektur Vorjahr	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Zuschreibung (Wertaufholung)	Abschrei-bungen, Abgänge	Abschreibungen (kumuliert) 31.12.2022	**Buchwert am 31.12.2022**	Buchwert am 31.12.2021<
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	91.519,49	0,00	0,00		91.519,49	85.987,49		4.702,00	0,00	0,00	90.689,49	830,00	5.532,00
Sachanlagen													
Grundstücke und grundstücks-gleiche Rechte mit Wohnbauten	94.413.207,01	4.082.275,89 [1]	737.526,30	10.890,16	97.768.846,76	28.166.664,94	10.890,16	1.829.593,32	82.433,00	172.618,12	29.752.097,30	68.016.149,46	66.246.542,07
Grundstücke und grundstücks-gleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	21.802.906,51	48.710,70	0,00	1.800,00	21.853.417,21	11.166.696,18	1.800,00	535.788,82	0,00	0,00	11.704.285,00	10.149.132,21	10.636.210,33
Grundstücke und grundstücks-gleiche Rechte ohne Bauten	31.267,11	0,00	0,00		31.267,11	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	31.267,11	31.267,11
Bauten auf fremden Grundstücken	2.496.240,78	0,00	0,00		2.496.240,78	1.132.443,78		78.135,00	0,00	0,00	1.210.578,78	1.285.662,00	1.363.797,00
Technische Anlagen	20.710,99	0,00	0,00		20.710,99	2.244,99		1.036,00	0,00	0,00	3.280,99	17.430,00	18.466,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	974.386,16	271.915,31	109.141.88		1.137.159,59	507.060,16		94.637,31	0,00	96.739,88	504.957,59	632.202,00	467.326,00
Anlagen im Bau	0,00	392.220,22	0,00		392.220,22	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	392.220,22	0,00
Bauvorbereitungskosten	5.355,00	110.674,62	0,00		116.029,62	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	116.029,62	5.355,00
Geleistete Anzahlungen	0,00	23.342,56	0,00		23.342,56	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	23.342,56	0,00
	119.744.073,56	4.929.139,30	846.668,18	12.690,16	123.839.234,84	40.975.110,05	12.690,16	2.539.190,45	82.433,00	269.358,00	43.175.199,66	80.664.035,18	78.768.963,51
Finanzanlagen													
Beteiligungen	1.518.596,55	6,12	0,00		1.518.602,67	4.382,46		0,00	0,00	0,00	4.382,46	1.514.220,21	1.514.214,09
Sonstige Ausleihungen	15.500,00	2.000.000,00	0,00		2.015.500,00	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	2.015.500,00	15.500,00
	1.534.096,55	2.000.006,12	0,00	0,00	3.534.102,67	4.382,46	0,00	0,00	0,00	0,00	4.382,46	3.529.720,21	1.529.714,09
Anlagevermögen insgesamt	121.369.689,60	6.929.145,42	846.668,18	12.690,16	127.464.857,00	41.065.480,00	12.690,16	2.543.892,45	82.433,00	269.358,00	43.270.271,61	**84.194.585,39**	80.304.209,60

[1] davon Umwidmung aus dem Umlaufvermögen: 3.785.229,31 EUR

Wohnungsbau Aalen GmbH
Telefon +49 7361 9575-0
info@wobauaalen.de

Verantwortlich für den Inhalt: Geschäftsführer Michael Schäfer
Redaktion: Karin Ulmer
Gestaltung: Michael A. Lenz
Abbildungen: Wohnungsbau Aalen GmbH, Adobe Stock
(Umschlag, S. 16, S. 22), Stadt Aalen (S. 40)
Stand: August 2023

Wohnungsbau Aalen GmbH
Südlicher Stadtgraben 13
73430 Aalen

wobauaalen.de