

Wohnungsbau Aalen GmbH  
Südlicher Stadtgraben 13  
73430 Aalen



wobauaalen.de





wobau**aalen**2023

Ihr städtischer Immobilienpartner.

- 04 Editorial
- 06 Zahlen & Fakten
- 08 Mietwohnverwaltung
- 16 Gewerbeflächen
- 18 Quartiersmanagement
- 20 Digitalisierung & Datenschutz
- 22 Wohnungseigentumsverwaltung
- 24 Bautätigkeit der Gesellschaft

#wirbauenfüraalen

- 40 Bericht des Aufsichtsrates
- 42 Die Organe der Gesellschaft
- 44 Lagebericht
- 50 Jahresabschluss 2023

## Editorial

### Herausforderungen und neue Wege



**Michael Schäfer**  
Geschäftsführer

Es ist mir eine große Freude, Ihnen den Geschäftsbericht für das vergangene Jahr präsentieren zu dürfen. 2023 können wir auf eine Zeit voller Herausforderungen, aber auch auf zahlreiche Erfolge zurückblicken. Unser Unternehmen hat in einem sehr anspruchsvollen Umfeld erfolgreich agiert und wichtige Meilensteine erreicht.

Ein herausragendes Ereignis im Jahr 2023 war die Präsentation unseres neuen Markenauftritts im Juli, der nach 25 Jahren die visuelle Identität unseres Unternehmens grundlegend erneuerte. Das Design zeichnet sich durch eine dynamische und minimalistische Ästhetik aus, die die Werte und die moderne Ausrichtung unseres Unternehmens auf eindrucksvolle Weise widerspiegelt. Das neue Logo steht für Innovation, Fortschritt und die Bereitschaft, sich an die sich ständig verändernden Marktbedingungen anzupassen.

Die Immobilienbranche sah sich auch im vergangenen Jahr mit zahlreichen Herausforderungen konfrontiert. Der sich stetig wandelnde Markt, steigende Anforderungen an Nachhaltigkeit und Effizienz sowie externe Faktoren wie Zinsänderungen und Förderungsmaßnahmen beeinflussten unser Handeln. Trotz dieser widrigen Umstände konnten wir zahlreiche Wohnungen erfolgreich realisieren

und unserem sozialen Gesellschaftszweck gerecht werden. Dies unterstreicht unser Engagement für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum und unsere Rolle als verlässlicher Partner für die Bürgerinnen und Bürger Aalens.

**Unsere Erfolge verdanken wir nicht zuletzt dem starken Teamgeist und der hervorragenden Zusammenarbeit unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Auch in schwierigen Zeiten haben wir gemeinsam bewiesen, dass wir als Team Herausforderungen meistern und innovative Lösungen entwickeln können.**

Für die Zukunft bleiben wir entschlossen, unseren Beitrag zur Entwicklung des Wohnungsmarktes in Aalen zu leisten und unsere Projekte mit Engagement und Entschlossenheit voranzutreiben. Mein Dank gilt auch dem Aufsichtsrat für die stets vertrauensvolle und zielführende Zusammenarbeit.

Michael Schäfer  
Geschäftsführer

## Zahlen & Fakten

Die wichtigsten Daten  
der Gesellschaft

	Wohneinheiten		Gewerbeobjekte Nutzfläche in m <sup>2</sup>		Garagen, TG, Stellplätze	
	31.12.2023	2022	31.12.2023	2022	31.12.2023	2022
Eigene Objekte	<b>1.367</b>	1.406	<b>14.713</b>	14.915	<b>1.233</b>	1.222
Wohnheim Hopfenstraße	<b>110</b>	110	<b>1.965</b>	1.964		4
WEG-Verwaltung Wohn- und Gewerbeeinheiten	<b>1.139</b>	1.290			<b>838</b>	913
Mietverwaltungen nicht WEG	<b>96</b>	92			<b>91*</b>	52
6 Studentenwohnheime	<b>421</b>	421			<b>37</b>	37
<b>Gesamt</b>	<b>3.133</b>	3.319	<b>16.678</b>	16.879	<b>2.108</b>	2.228

\*seit 2023 werden auch fremdverwaltete Stellplätze erfasst

	2023	T€	%	2022	T€	%
<b>Bilanzsumme</b>	<b>117,2</b>		100,0	<b>109,2</b>		100,0
<b>Vermögensstruktur</b>						
Anlagevermögen	<b>85,4</b>		72,8	<b>84,2</b>		77,1
Umlaufvermögen	<b>31,8</b>		27,2	<b>25,0</b>		22,9
<b>Kapitalstruktur</b>						
Eigenkapital	<b>37,8</b>		32,3	<b>35,2</b>		32,3
Rückstellungen	<b>3,1</b>		2,6	<b>3,4</b>		3,1
Verbindlichkeiten	<b>75,5</b>		64,4	<b>69,7</b>		63,8
Rechnungsabgrenzung	<b>0,8</b>		0,7	<b>0,9</b>		0,8
<b>Umsatzstruktur</b>						
Hausbewirtschaftung	<b>10,9</b>		53,5	<b>10,6</b>		47,0
Verkauf	<b>9,0</b>		44,2	<b>11,6</b>		51,3
Betreuung	<b>0,3</b>		1,5	<b>0,3</b>		1,3
Sonstige Leistungen	<b>0,2</b>		0,8	<b>0,1</b>		0,4
<b>Rohergebnis</b>	<b>10,8</b>			<b>9,0</b>		
<b>Abschreibungen</b>	<b>2,5</b>			<b>2,5</b>		
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>2,6</b>			<b>2,2</b>		

# Mietwohnverwaltung

## Situation & Entwicklung

### Bestand

Die wobauaalen repräsentiert, als Tochterunternehmen der Stadt Aalen, die Werte Sicherheit, Solidität und Nachhaltigkeit in jedem Aspekt ihres Handelns. Als größter Anbieter von Mietwohnungen im Stadtgebiet, haben wir uns der Aufgabe verschrieben, qualitativen Wohnraum für alle Schichten der Bevölkerung anzubieten, welcher nicht nur durch seine Qualität und Nachhaltigkeit überzeugt, sondern auch durch seine Preisgestaltung eine langfristige Sicherheit und ein angemessenes Wohnen für Mieter\*innen gewährleistet.

Damit leistet die wobauaalen einen unverzichtbaren Beitrag zum sozialen Zusammenhalt und zur Lebensqualität in der Stadt Aalen. Dieses Engagement für preisgünstiges Wohnen spiegelt die Philosophie des Unternehmens wider, nach der jeder Mensch ein Recht auf ein sicheres und bezahlbares Zuhause hat. Dabei steht immer das Wohl der Mieter\*innen im Vordergrund, für die die wobauaalen nicht nur ein Vermieter, sondern ein verlässlicher Partner in allen Fragen des Wohnens ist.

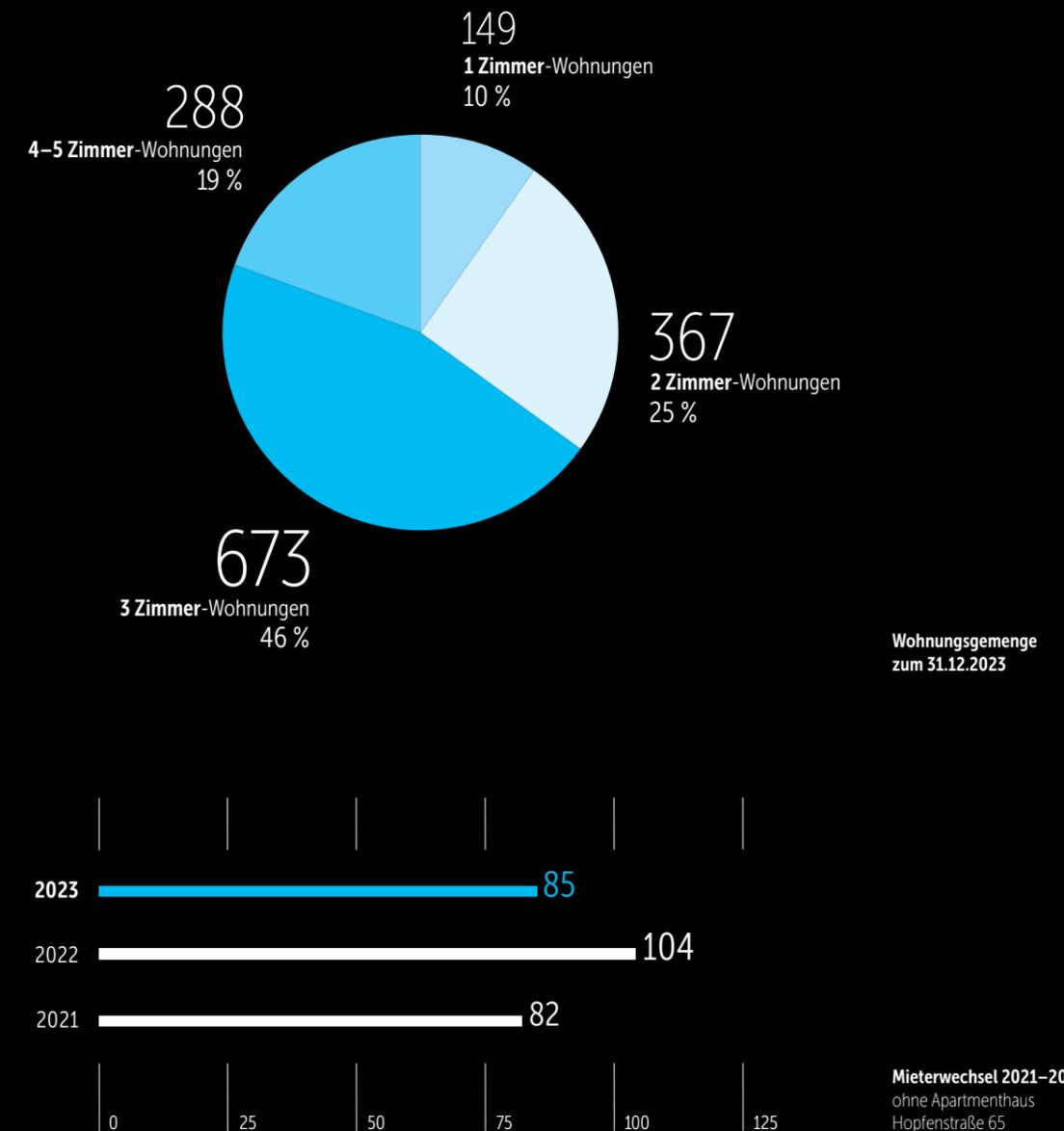
Im Geschäftsjahr 2023 verzeichnete unser Unternehmen einen Bestand von insgesamt 1.477 Wohnungen, aufgeschlüsselt in 1.367 Mietwohnungen und 110 Apartments. Gegenüber des Mietbestands des Vorjahres mussten wir einen Rückgang um 39 Wohnungen hinnehmen. Dieser ist primär auf den geplanten Abriss einiger älterer Gebäude, die Platz für zukünftige Neubauprojekte machen sollen, sowie auf den Verkauf einzelner Wohneinheiten im Laufe des Jahres zurückzuführen.

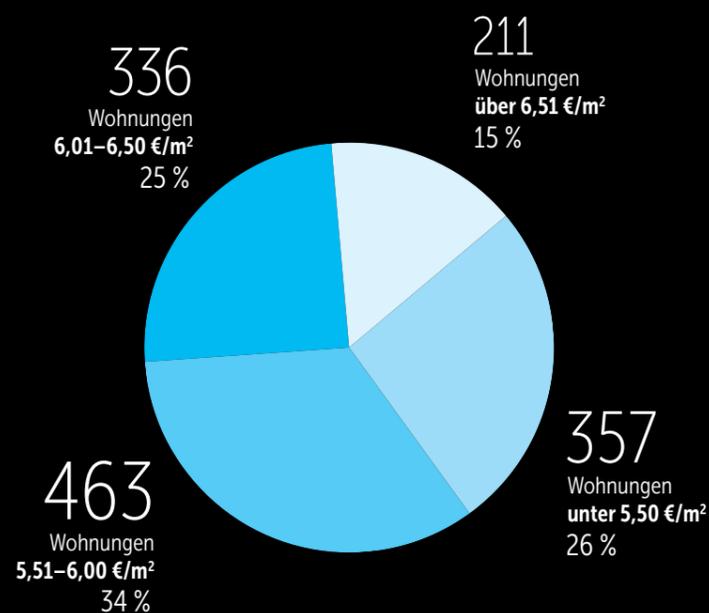
### Fluktuation

Im Laufe des Geschäftsjahres 2023 ergaben sich 85 Mieterwechsel, was einer Fluktuationsrate von 6 % entspricht. Erfreulicherweise liegt dieser Wert 1 % unter dem des Vorjahres, was ein positives Zeichen inmitten der aktuellen wirtschaftlichen Herausforderungen ist. Die Gründe für diese relative Stabilität in unserer Mieterstruktur sind vielschichtig, jedoch spielen die wirtschaftliche Entwicklung und die zunehmende Knappheit an preisgünstigem Wohnraum eine wesentliche Rolle. Die leicht gesunkene Fluktuationsrate deutet darauf hin, dass es uns gelingt in diesen unsicheren Zeiten ein Stück Beständigkeit und Sicherheit zu gewährleisten.

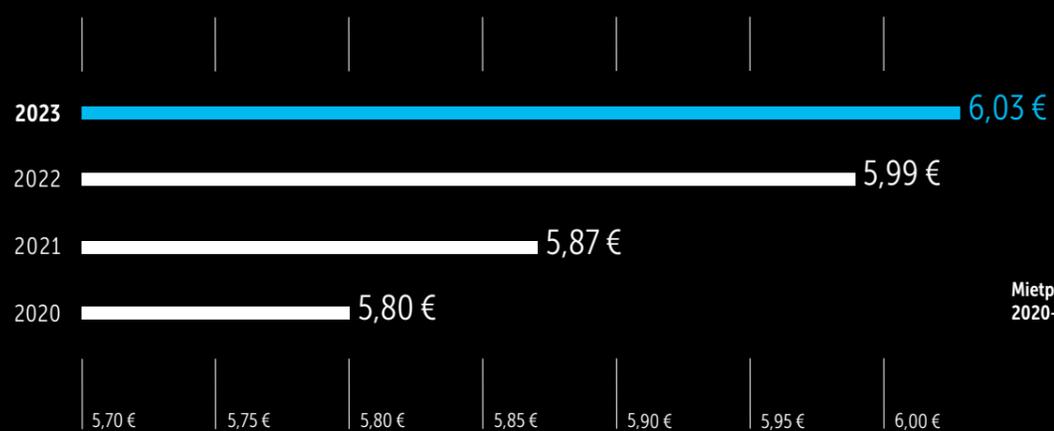
### Mietpreisentwicklung

Die Durchschnittsmiete unseres Mietbestands liegt aktuell bei 6,03 EUR pro m<sup>2</sup> und befindet sich damit weiterhin in einem günstigen und bezahlbaren Bereich. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Durchschnittsmiete lediglich um 0,04 EUR pro m<sup>2</sup> gestiegen. Diese konstante Mietentwicklung ist unter anderem darauf zurückzuführen, dass 2023 keine Fertigstellungen von Neubauten erfolgten und gleichzeitig der Abriss alter, nicht mehr bewohnbarer Gebäude erfolgte. Trotz dieses minimalen Anstiegs der Durchschnittsmiete haben wir bewusst darauf verzichtet, Mieterhöhungen vorzunehmen, um das Mietniveau niedrig zu halten. Dieses Vorgehen spiegelt sich auch in unserer Mietstruktur wider: Ein Schaubild unserer Mietstruktur zeigt, dass 85 % unseres Bestands weiterhin für einen Mietpreis unter 6,50 EUR pro m<sup>2</sup> vermietet wird.





Mietstruktur am 31.12.2023 ohne Apartmenthaus Hopfenstraße 65



Mietpreisentwicklung 2020–2023

### Preisgebundener Wohnraum

Im Bereich des preisgebundenen Wohnraums konnten wir dieses Jahr nur eine geringfügige Erhöhung unseres Bestands verzeichnen, da im Jahr 2023 keine Neubauten errichtet wurden. Diese Quote spiegelt die herausfordernden Bedingungen im Baugewerbe sowie die Auswirkungen der wirtschaftlichen Lage wider, die unsere Planungen und Bauprojekte im Laufe der letzten Jahre beeinflusst hat.

Trotz dieser temporären Verzögerung blicken wir optimistisch in die Zukunft: Ab dem Jahr 2024 erwarten wir eine signifikante Steigerung der Quote an preisgebundenem Wohnraum. Dieser positive Ausblick gründet sich auf die Fertigstellung einiger Neubauten, die derzeit in der Entwicklungs- oder Bauphase sind. Diese Projekte sind, wie letztes Jahr erwähnt, mit einer Quote von 35 % speziell darauf ausgerichtet, preisgünstigen Wohnraum zu schaffen und somit unser Angebot in diesem essenziellen Segment zu erweitern.

Die Bedeutung von preisgebundenem Wohnraum für den sozialen Zusammenhalt und die Gewährleistung von bezahlbarem Wohnraum für einkommensschwächere Haushalte ist unbestritten. Unser Engagement in diesem Bereich bleibt unvermindert stark, und wir sind bestrebt, durch die bevorstehenden Neubauprojekte einen wesentlichen Beitrag zur Entlastung des Wohnungsmarktes zu leisten.

Wir verstehen die Fertigstellung und Bereitstellung von preisgebundenem Wohnraum als eine unserer Kernaufgaben und als Teil unserer sozialen Verantwortung. Die Zunahme unseres Bestands in den kommenden Jahren wird nicht nur unserem Unternehmensziel gerecht, sondern unterstützt auch die Stadt und ihre Bewohner\*innen in einer Zeit, in der bezahlbarer Wohnraum dringender benötigt wird denn je.

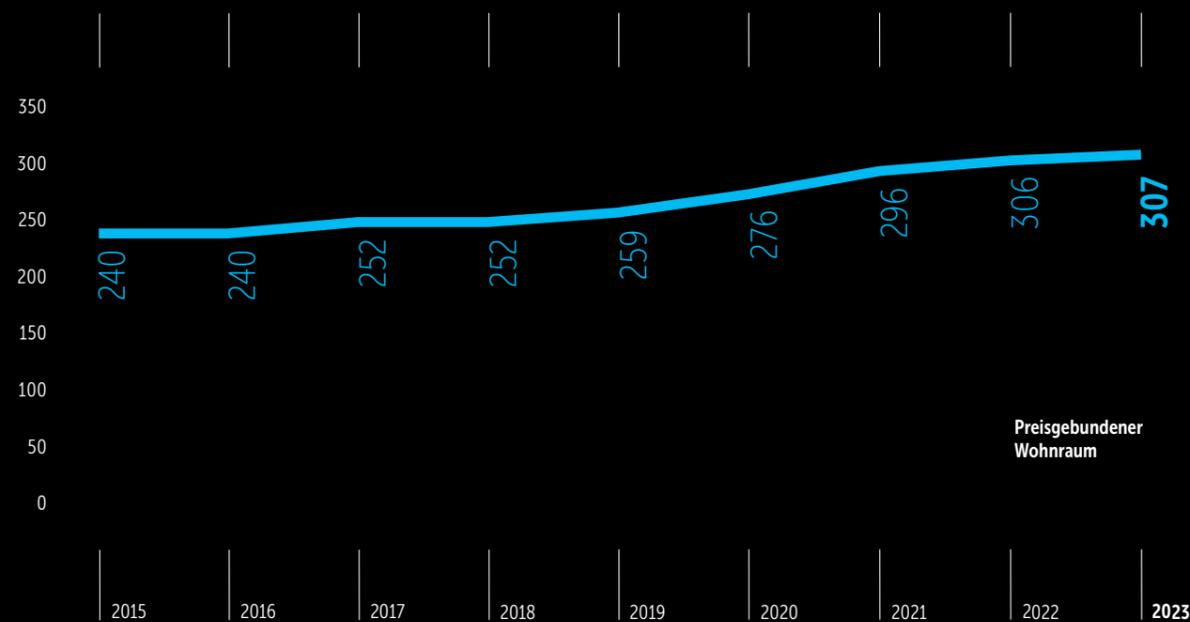
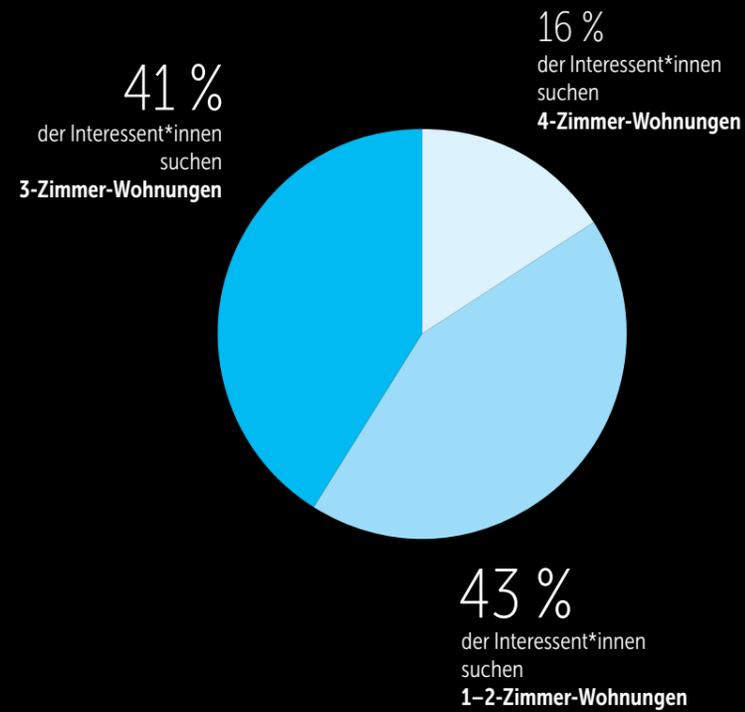
### Nachfragesituation

In Anbetracht eines weiterhin angespannten Wohnungsmarktes verzeichneten wir bis Ende 2023 insgesamt 554 Interessent\*innen für unsere Wohnungsangebote. Diese Zahl spiegelt die kontinuierlich hohe Nachfrage wider, die sich im Laufe des Jahres, auch bedingt durch eine Vielzahl von kurzfristig Wohnungssuchenden, ergab. Aufgrund der Datenspeicherung von 6 Monaten liegt der geschätzte Jahresdurchschnitt an Wohnungssuchenden bei etwa 1.200 Personen.

Betrachtet man die Nachfragestruktur der Interessent\*innen, so zeigt sich mit 43 % ein leicht sinkender Bedarf im Segment der 1- bis 2-Zimmer Wohnungen. Im Gegensatz dazu verzeichnen wir eine steigende Nachfrage nach größeren Wohnungen. Etwa 57 % der Wohnungssuchenden zeigen Interesse an drei und mehr Zimmern.

Somit weist der Trend auf einen wachsenden Bedarf nach geräumigerem Wohnraum für Familien oder Wohngemeinschaften hin.

Diese Entwicklung verdeutlicht insgesamt die Notwendigkeit, unser Wohnungsangebot kontinuierlich zu erweitern und zu diversifizieren, um den unterschiedlichen Bedürfnissen der Wohnungssuchenden gerecht zu werden. Unsere Bemühungen konzentrieren sich darauf, sowohl den anhaltenden Bedarf an kleineren Wohnungen als auch die wachsende Nachfrage nach mehr Wohnraum zu ermöglichen, um weiterhin eine umfassende und preisgünstige Versorgung auf dem angespannten Wohnungsmarkt sicherzustellen.



### Unterbringung ukrainischer Kriegsflüchtlinge

Nachdem der Angriffskrieg von Russland auf die Ukraine anhält und weiter Flüchtlinge in Deutschland ankommen, wurde auch im Jahr 2023 Wohnraum für Kriegsflüchtlinge aus der Ukraine benötigt und entsprechend durch die wobauaalen angemietet.

### Im Geschäftsjahr 2023 wurden der wobauaalen 63 Wohneinheiten angeboten.

Hiervon erschienen nach der ersten Kontaktaufnahme 42 Wohneinheiten als geeignet und wurden daraufhin besichtigt. Bei 17 Wohneinheiten kam es in der Folge zu Mietverträgen. Die Wohnungen wurden weiterführend vom Amt für Soziales, Jugend & Familie der Stadt Aalen mit Ukraineflüchtlingen belegt. Seit Beginn des Ukraine-Krieges wurden bis Ende 2023 insgesamt 103 Wohneinheiten angemietet.

Nachdem die Hilfsbereitschaft in der Bevölkerung zu Beginn des Krieges sehr hoch war, haben viele Eigentümer\*innen Wohnraum zur Linderung der großen Not bereitgestellt. 2023 haben sich bei fünf Eigentümer\*innen die Umstände dahingehend verändert, dass der vermietete Wohnraum der wobauaalen gekündigt wurde und die Flüchtlinge in anderen Wohnquartieren untergebracht wurden, damit die Eigentümer\*innen ihren Wohnraum zurückerhielten.

### Programm „Wohnraumakquise“

Anfang 2023 wurde das Programm „Wohnraumakquise“ ins Leben gerufen. Ziel der Wohnraumakquise ist es, den angespannten Mietwohnungsmarkt in Aalen zu entlasten und leerstehenden Wohnraum, welcher sich nicht auf dem Markt befindet, zu aktivieren.

Die Vorgehensweise ist hier zu Beginn identisch zur Anmietung von Wohnungen für Ukraineflüchtlinge. Der angebotene Wohnraum wird besichtigt und auf Eignung geprüft sowie im Anschluss der Mietpreis über den Mietspiegel der Stadt Aalen ermittelt. Nach Abschluss der Verhandlungen wird der Mietvertrag zwischen Wohnungseigentümer\*in und der wobauaalen geschlossen und die Wohnung anschließend Wohnungsinteressent\*innen der wobauaalen angeboten und untervermietet.

Im letzten Jahr wurden der wobauaalen so 83 Wohnungsangebote unterbreitet und nach dem Erstkontakt 54 Wohnungen besichtigt. Bei drei Wohnungen kam es zu einem Mietvertragsabschluss und einer Untervermietung an Wohnungssuchende der wobauaalen. Insgesamt wurden 60 Wohnungsangebote abgesagt. Der Hauptgrund war hierbei, dass viele Vermieter\*innen einen Mietpreis forderten, welcher deutlich über der ortsüblichen Vergleichsmiete lag.

Festzustellen war auch, dass das Programm „Wohnraumakquise“ über die Stadtgrenzen hinaus bekannt wurde, was zur Folge hatte, dass auch Wohnraum aus Ellwangen, Neuler, Schorndorf oder Göppingen angeboten wurde.



## Fremdverwaltung Investor Relations

Im Bereich der Fremdverwaltung bieten wir Kapitalanleger\*innen seit einigen Jahren einen umfassenden Service zur Verwaltung ihrer Wohnimmobilien. Hier gewährleisten wir unseren Kund\*innen die professionelle und kompetente Abwicklung sowie die Betreuung der Mietverhältnisse und die nachhaltige Bewirtschaftung ihrer Immobilien.

Unsere Dienstleistungen umfassen die sorgfältige Auswahl von Mieter\*innen, die Erstellung notwendiger Mietvertragsunterlagen, die Durchführung von Wohnungsübergaben und -abnahmen, die Korrespondenz mit Mieter\*innen, die Erstellung von Betriebskostenabrechnungen sowie die Durchführung von Mieterhöhungen. Dieses breite Spektrum an Verwaltungsaufgaben ermöglicht uns, die Immobilien unserer Kund\*innen kompetent und effizient zu betreuen.

Unsere Expertise und unser Engagement im Bereich der Fremdverwaltung tragen dazu bei, dass die Immobilien unserer Kund\*innen nicht nur gut verwaltet, sondern auch wertstabil und renditeorientiert bewirtschaftet werden.

Im Jahr 2023 konnten wir unser Portfolio an fremdverwalteten Wohnungen auf 96 Einheiten erweitern, was einem Zuwachs von vier Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr entspricht.

Angesichts der Fertigstellung einiger Neubauten in den kommenden Jahren gehen wir davon aus, dass die Anzahl der von uns fremdverwalteten Wohnungen weiter ansteigen wird.

## Gewerbeflächen für Dienstleistungen und Einzelhandel

Unsere Gewerbeeinheiten befinden sich unter anderem im „Neuen Tor am Rathaus“, am „Stadtoval“, an der Stuttgarter Straße, im Wirtschaftszentrum sowie in Dewangen.

Im Rahmen unserer Geschäftstätigkeit verwalten wir einen Gewerbebestand mit einer Gesamtfläche von ca. 17.000 m<sup>2</sup>.

Hier stehen Büros, Einzelhandel, Dienstleistungen und Praxen in und um Aalen für unsere Mieter\*innen zur Verfügung.

Das **Neue Tor am Rathaus** zeichnet sich durch seine Büro- und Praxiseinheiten aus, welche aufgrund ihrer hervorragenden Lage zur Innenstadt besonders bei Patienten und Kunden beliebt sind. Diese Einheiten sind gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar und bieten unseren Mieter\*innen Flächen von ca. 80 m<sup>2</sup> bis 500 m<sup>2</sup>. Zudem befindet sich hier auch der Sitz der wobauaalen.

An der **Stuttgarter Straße**, in unmittelbarer Nähe zur Fußgängerzone, verfügen wir im Geschäftsjahr 2023 über drei Gewerbeeinheiten, die durch ihre hellen Räume und Schaufenster bestechen. Die moderne Architektur und die freundlichen Räumlichkeiten ermöglichen es unseren Mieter\*innen, deren gewerbliche Tätigkeiten auszuführen und Kund\*innen zu empfangen.

Im **Stadtoval** haben sich die beiden Gewerbeeinheiten „Ivory & Blush“ mit ihrem Brautmodengeschäft und „Unikat Living“ mit ihrem Concept Store etabliert und sind seit Fertigstellung fester Bestandteil des Stadtquartiers. Seit November 2023 sorgt der „Sobek-Steg“ für

eine noch bessere Verknüpfung zur Innenstadt und vernetzt die Wegbeziehungen für Fußgänger\*innen. Busse und Bahnen sind somit fußläufig in kürzester Zeit zu erreichen, ebenso die Aalener Innenstadt.

In **Dewangen** befinden sich unsere zwei Gewerbeeinheiten an der Fachsenfelder Straße, welche durch den Wellandmarkt und das Dewanger Rathaus genutzt werden. Zusätzlich konnten wir im Geschäftsjahr 2023 eine Einheit im Erdgeschoss an der Leintalstraße erwerben. Im Laufe des Jahres wurden umfangreiche Umbaumaßnahmen durchgeführt, sodass die neue Arztpraxis im Januar 2024 ihren Betrieb aufnehmen konnte.

Im Aalener **Wirtschaftszentrum** sind rund 60 Firmen, verteilt auf 5 Gebäude und einer Fläche von ca. 10.000 m<sup>2</sup>, angesiedelt. Die Nachfrage und Auslastung unserer Gewerbeeinheiten ist konstant hoch, was auf die funktionale und flexible Gestaltung der Räumlichkeiten sowie auf die Synergieeffekte eines vielfältigen Branchenmixes zurückzuführen ist. Hierbei ist die Mietspanne zwischen 7 und 10 EUR pro m<sup>2</sup> sowie die Durchschnittsmiete, welche knapp unter 8 EUR liegt, zu erwähnen.

Im Jahr 2023 konnten wir das 25-jährige Bestehen des Wirtschaftszentrums feiern. Im Rahmen des Jubiläums fand vor Ort, in den Lokalitäten des Freudenschmaus, eine Feier mit den ansässigen Firmen statt.

Weiterhin konnte im Sommer 2023 die Umbaumaßnahme im Gebäude 3 für die Deutsche Angestellten-Akademie (DAA) abgeschlossen werden. Seitdem werden die neu entstandenen Schulungsräume und Büros intensiv genutzt, und die DAA hat sich erfolgreich in ihrem neu gestalteten Umfeld eingelebt.



## Quartiersmanagement Integration und sozialer Zusammenhalt



Das Quartiersmanagement hat einen bedeutenden Stellenwert für die wobaualen. Unsere Quartiersmanagerinnen sorgen für ein friedliches Miteinander, für den sozialen Zusammenhalt und für die Integration innerhalb der Quartiere. Ebenfalls fördern sie die Eigeninitiative der Bewohner\*innen und binden diese in die Entwicklung der Quartiere ein. Sie sind vertrauensvolle Ansprechpartnerinnen und Anlaufstelle für die Menschen in den Quartieren. Weiterhin vermitteln und kümmern sich unsere Quartiersmanagerinnen um eventuelle Streitigkeiten, Lärmbelästigungen, Müllprobleme, Probleme mit Mietschulden und vieles mehr.

Durch die erfolgreiche Tätigkeit & positive Entwicklung konnte das Quartiersmanagement 2023 auf weitere Gebiete der wobaualen ausgebreitet werden.



Die vielseitigen Angebote und Aktionen wurden von den Bewohner\*innen sehr gut angenommen und stärkten vor allem den Zusammenhalt, ermöglichten aber auch das Kennenlernen und den Zugang zu anderen Institutionen und Vereinen.

Viele Projekte konnten in Zusammenarbeit mit der Aalener Sportallianz durchgeführt werden: Das Projekt „Sport vor Ort“ wurde weiter fortgeführt. Einmal wöchentlich konnten mit dem Trainer der Aalener Sportallianz mit viel Spaß Kondition, Koordination und Teamgeist trainiert werden.

Ein weiteres gelungenes Projekt mit der Aalener Sportallianz war der Schwimmkurs im Lehrschwimmbecken Ebnat, welcher gut angenommen wurde und allen viel Spaß bereitete. Zum Abschluss wurde ein Ausflug in die Aquarena mit ca. 70 Teilnehmern organisiert. Nach den gemeinsamen Aktionen konnten viele Kinder in den Verein und verschiedene Sportcamps vermittelt werden.



Auch die Hausaufgabenbetreuung mit den Freiwilligen von Act for Transformation fand weiterhin wöchentlich in den Treffs statt und wurde zu einer festen Institution. Dank der Fördergelder des Präventionsnetzwerkes konnten unsere Quartiersmanagerinnen im Rahmen des Projekts „Gesunde Chancen für Kinder und Familien“ einen wöchentlichen Tanzkurs für Kinder zwischen 6 und 10 Jahren anbieten.

In Zusammenarbeit mit der mobilen Jugendarbeit der Stadt Aalen wurde 2023 der zweite Graffiti-Workshop durchgeführt. Auf den Garagen an der Friedrichstraße entstanden großartige Kunstwerke.

Im Juli 2023 nahm unser Quartiersmanagement mit einem Verkaufsstand am internationalen Fest der Stadt Aalen teil. Handarbeiten, die mit den Bewohner\*innen angefertigt wurden, stießen auf großes Interesse und wurden gut verkauft. Die Einnahmen wurden an die Radio 7-Drachenkinder gespendet.

Durch die Kooperation zwischen der Zahngesundheit Ostalb und der wobaualen startete erstmals die Aktion „coole Durstlöcher und gesundes Frühstück“. Das Team der Zahngesundheit erklärte und vermittelte das Thema Zahngesundheit mit viel Spaß.

Um die Bewohner\*innen für die Müllproblematik in den Quartieren, aber auch in der Stadt, zu sensibilisieren, startete eine weitere Aktion mit dem Projektteam der „Sauberen Ostalb“. Beim Basteln mit Müll wurde den Kindern und Eltern viel über Mülltrennung und Müllvermeidung erklärt.

Neben den größeren genannten Projekten und Aktionen konnten außerdem viele Ausflüge in die Umgebung unternommen werden. Innerhalb der Treffs wurden Aktivitäten wie Nachhilfe, Backen, Kochen und Basteln angeboten. Unser spezieller Dank gilt an dieser Stelle den vielen ehrenamtlichen Helfer\*innen, den engagierten Bürger\*innen sowie den Bewohner\*innen aus den Quartieren. Viele unserer erfolgreichen Aktionen sind nur Dank deren Unterstützung realisierbar.

## Digitale Transformation

### Digitalisierung & Datenschutz

Die wobauaalen gewährt der Verpflichtung zum Schutz von personenbezogenen Daten oberste Priorität.



#### Digitalisierung

Die Digitalisierung in unserem Wohnungsunternehmen hat in den letzten Jahren erhebliche Fortschritte gemacht und uns ermöglicht, unsere Prozesse zu optimieren, die Effizienz zu steigern und eine bessere Dienstleistung für unsere Mieter zu bieten. Durch die Implementierung eines digitalen Mieterportals können wir die Kommunikation mit unseren Mietern erheblich verbessern. Sie haben nun die Möglichkeit, Anliegen rund um die Uhr zu melden, Dokumente digital einzureichen und ihre Mietangelegenheiten online zu verwalten. Dies trägt zu einer höheren Mieterzufriedenheit bei und ermöglicht es unserem Team, schneller auf Anfragen zu reagieren und Lösungen zu finden.

Darüber hinaus haben wir in die Digitalisierung unserer internen Prozesse investiert. Durch die Erweiterung unseres ERP-Systems (Enterprise Resource Planning) konnten wir unsere Arbeitsabläufe straffen, was zu einer verbesserten Zusammenarbeit zwischen den Abteilungen geführt hat. Die zentrale Datenverwaltung ermöglicht es uns, Informationen schneller zu verarbeiten und zu analysieren, was in einer effizienteren Ressourcenplanung resultiert. Dies hilft uns nicht nur, Kosten zu senken, sondern auch proaktiver auf Marktveränderungen und die Bedürfnisse unserer Mieter einzugehen.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die Digitalisierung in unserem Wohnungsunternehmen nicht nur zu einer Effizienzsteigerung und Kostensenkung geführt hat, sondern auch die Qualität unserer Dienstleistungen verbessert und uns geholfen hat, eine nachhaltigere Zukunft zu gestalten. Die Investitionen in digitale Technologien und die kontinuierliche Anpassung an die digitalen Trends werden auch weiterhin eine zentrale Rolle spielen, um den stetig wachsenden Anforderungen unserer Mieter gerecht zu werden und unseren Platz als führendes Wohnungsunternehmen zu sichern.

#### Datenschutz

Die wobauaalen gewährt der Verpflichtung zum Schutz von personenbezogenen Daten oberste Priorität. Das Unternehmen bekennt sich fortlaufend zur Wahrung des Rechts auf informationelle Selbstbestimmung. Im Zuge dessen verarbeitet die wobauaalen personenbezogene Daten von Mitarbeiter\*innen, Mieter\*innen, Mietinteressent\*innen und weiteren Geschäftspartnern unter Einhaltung der geltenden Datenschutzgesetze und -vorschriften.

Mit der Implementierung der technischen und organisatorischen Maßnahmen stellt die wobauaalen sicher, dass die Verarbeitung personenbezogener Daten im gesamten Unternehmen auf ein hohes Maß an Sicherheit und Vertraulichkeit basiert. Um anhaltenden Schutz der Daten gegen unbefugten Zugriff oder unbeabsichtigte Verluste zu gewährleisten, werden die Maßnahmen regelmäßig vom Datenschutzbeauftragten überprüft und bei Bedarf aktualisiert. Ebenfalls steht der interne als auch der externe Datenschutzbeauftragte der wobauaalen als Ansprechpartner für Datenschutzfragen im Unternehmen zur Verfügung.

In Anbetracht der zunehmenden Bedrohung durch Cyberkriminalität und den potenziellen Datenschutzverlusten hat die wobauaalen im Jahr 2023 besonderen Wert auf die regelmäßige Schulung ihrer Mitarbeitenden gelegt.

Diese Maßnahme dient nicht nur der Sensibilisierung und dem Aufbau eines umfassenden Verständnisses für Datenschutzfragen, sondern auch der Prävention von Datenschutzverletzungen durch die Stärkung der individuellen Kompetenzen jedes Einzelnen im Umgang mit personenbezogenen Daten.

Die personelle Struktur unserer Abteilung wurde erneut angepasst, um unseren Service und unsere Betreuungsqualität weiter zu optimieren. Vier Verwalter\*innen können inzwischen eine Zertifizierung als WEG-Verwalter\*in vorweisen. Diese Fachkräfte widmen sich mit großer Einsatzbereitschaft dem täglichen Geschäft und stellen sicher, dass die Anliegen und Bedürfnisse unserer Klienten professionell und effizient bearbeitet werden.

Zur Unterstützung unseres Verwalterteams wurde ein neuer Back-office-Pool gegründet, bestehend aus drei engagierten Mitarbeiter\*innen. Diese Gruppe ist entscheidend für die Unterstützung der Verwalter\*innen in Bereichen wie Buchhaltung, allgemeiner Schriftverkehr, Erstellung von Protokollen sowie der Vorbereitung und Nachbearbeitung von Eigentümerversammlungen. Diese strukturelle Veränderung hat es uns ermöglicht, die Arbeitsabläufe zu optimieren und eine qualitativ noch hochwertigere Dienstleistung anzubieten.

Im Geschäftsjahr 2023 wurden alle Jahresabrechnungen des Vorjahres von den Eigentümergemeinschaften genehmigt, und die erforderlichen Entlastungen der Verwaltung wurden erteilt. Die meisten in den Eigentümerversammlungen gefassten Beschlüsse konnten zeitnah umgesetzt werden. Eine Ausnahme bildeten die Beschlüsse bezüglich der Heizungsthematik, welche durch die Änderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) 2024 zusätzliche Herausforderungen mit sich brachten. Für solche Themen können wir als Eigentumsverwaltung auf hausinterne spezielle Fachleute zugreifen, so dass eine optimale Beratung der Verwaltungsobjekte gewährleistet ist.

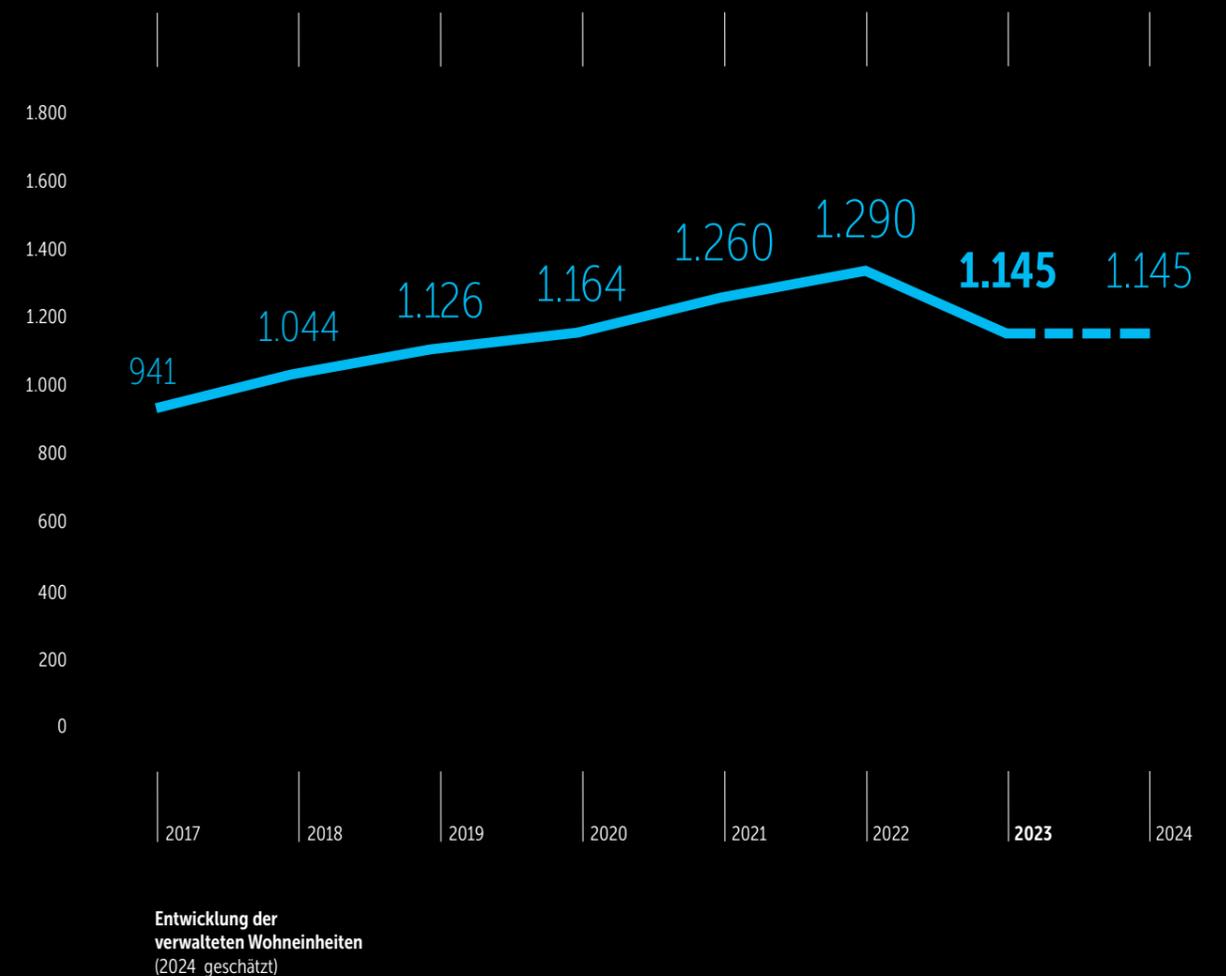
Angesichts der bedeutenden Kostensteigerungen bei der Wartung der Aufzugsanlagen haben wir für alle betreffenden Verwaltungsobjekte einen externen Berater beauftragt, alle aktuellen Wartungsverträge zu prüfen und neue Angebote einzuholen. Die Entscheidungen hierzu werden in den Eigentümerversammlungen im Jahr 2024 getroffen.

Die Entwicklung der verwalteten Wohneinheiten stellte uns im Zeitraum von 2022 auf 2023 kurzfristig vor erhebliche Herausforderungen. Ein spürbarer Rückgang in der Anzahl der verwalteten Einheiten war unvermeidlich, da die personellen Kapazitäten nicht ausreichten, um den Arbeitsaufwand zu bewältigen. Dies führte dazu, dass wir gezwungen waren, kleinere Eigentümergemeinschaften, die einen besonders hohen Verwaltungsaufwand erforderten, abzugeben, um die Qualität unserer Dienstleistungen aufrechtzuerhalten. Infolgedessen war es uns in dieser Phase nicht möglich, neue Anfragen von potenziellen Kunden anzunehmen, was unseren Wachstumskurs vorübergehend stagnieren ließ.

Es ist geplant, dass wir 2025 drei weiteren Eigentümergemeinschaften aus der Bauträgertätigkeit mit insgesamt 69 Einheiten übernehmen.

Durch die Steigerung der Effizienz der Abteilung sind wir zuversichtlich und haben uns zum Ziel gesetzt, 2025 wieder neue Anfragen von Eigentümergemeinschaften anzunehmen. Diese Aussicht eröffnet uns neue Möglichkeiten zur Weiterentwicklung unserer Dienstleistungen, was sowohl unseren bestehenden als auch zukünftigen Kund\*innen zugutekommen wird.

Mit diesen positiven Entwicklungen im Rücken blicken wir optimistisch in die Zukunft.



## Bautätigkeit der Gesellschaft

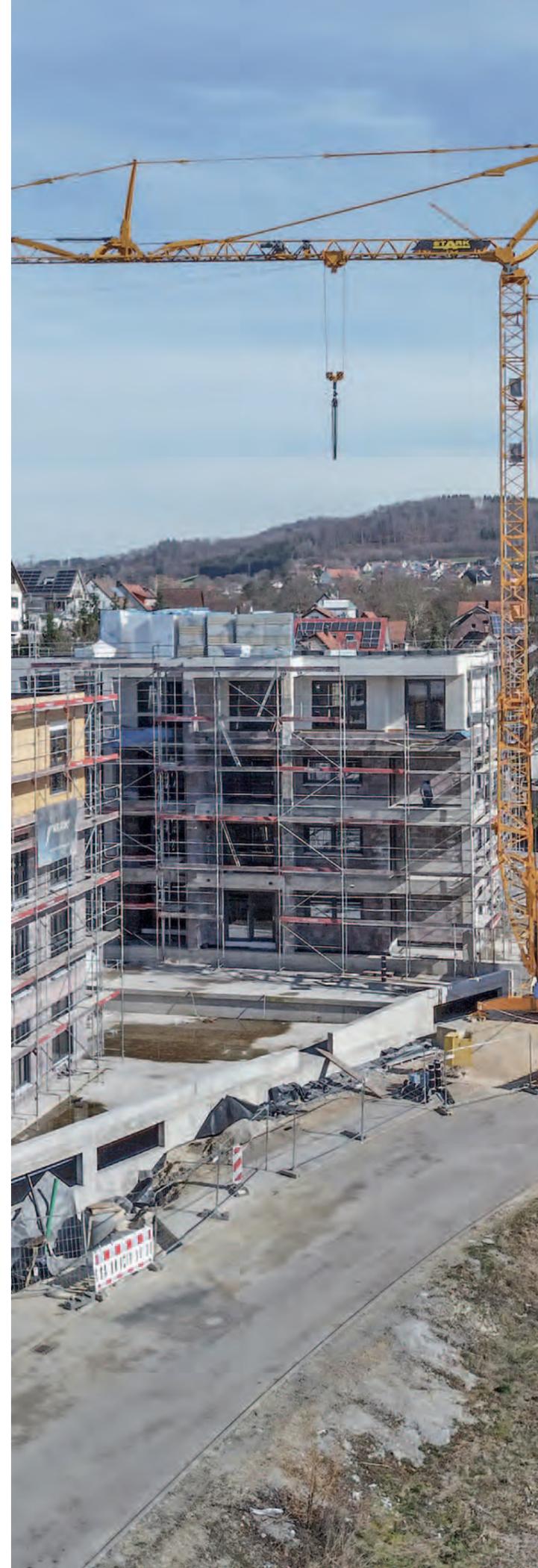
### Unsere aktuellen Projekte

Das Jahr 2023 stand für unser kommunales Immobilienunternehmen, wie für die gesamte Branche, im Zeichen herausfordernder Bedingungen. Eine Kombination aus steigenden Zinsen, zunehmenden Baupreisen und einer rückläufigen Nachfrage prägte das Marktumfeld. Diese Faktoren führten zu einem Spannungsfeld zwischen wirtschaftlicher Vorsicht und dem Bestreben, unseren Beitrag zur städtischen Entwicklung und Wohnraumversorgung weiterhin zu leisten.

Trotz dieser widrigen Umstände haben wir, in enger Abstimmung mit unserem Aufsichtsrat, den mutigen Entschluss gefasst, unsere Bautätigkeit nicht nur fortzuführen, sondern dabei auch unsere Ziele hinsichtlich Qualität, Nachhaltigkeit und sozialer Verantwortung weiterhin zu verfolgen. Dieser Entscheidung lag die Überzeugung zugrunde, dass gerade in herausfordernden Zeiten eine kontinuierliche Bautätigkeit von entscheidender Bedeutung ist und unterstreicht unsere Rolle als wichtiger Akteur in der städtischen Entwicklung und im Wohnungsbau.

### Im Laufe des Jahres 2023 haben wir somit eine Reihe von Projekten erfolgreich vorangetrieben.

Dazu zählten sowohl der Neubau von Wohnanlagen als auch die Sanierung und Modernisierung bestehender Immobilien. Unser Fokus lag dabei stets auf der Schaffung von attraktivem und bezahlbarem Wohnraum, der den Bedürfnissen der Bürger\*innen gerecht wird. Durch die Implementierung innovativer Bauverfahren und die



Nutzung nachhaltiger Materialien konnten wir zudem sicherstellen, dass unsere Projekte nicht nur ökonomischen, sondern auch ökologischen Standards entsprechen.

Die Fortführung unserer Bautätigkeit im Jahr 2023 war somit geprägt von einer starken Ausrichtung auf die Zukunft. Trotz der schwierigen Rahmenbedingungen ist es uns gelungen, einen wesentlichen Beitrag zur städtischen Entwicklung zu leisten und die Grundlage für weiteres Wachstum in den kommenden Jahren zu schaffen.

Trotz der schwierigen Lage konnten wir im Bereich Pelzwasen die Fertigstellung von 11 Reihenhäusern feiern, die alle erfolgreich an ihre neuen Eigentümer\*innen übergeben wurden.

Im Jahr 2023 durften wir gleich drei Spatenstiche in Angriff nehmen. Im März begannen wir mit den Bauarbeiten am Gebäude Hopfenstraße 14, wo 10 geförderte Wohneinheiten entstehen. Bereits im Oktober konnten wir hier das Richtfest feiern.

Der Spatenstich für unser Projekt in der Alten Heidenheimer Straße erfolgte im Mai. Hier errichten wir 12 Wohnungen in ökologischer Holzbauweise, wovon 5 gefördert werden.

In Unterkochen wurde an der Zehntscheuergasse der Grundstein für 3 Gebäude mit insgesamt 23 Wohnungen, darunter 8 geförderte Einheiten, gelegt.

Weiterhin wurden bestehende Bauprojekte im Schlatäcker und in der Schwester-Ingona-Straße intensiv vorangetrieben. Bei beiden

konnten wir im Jahr 2023 das Richtfest feiern. Bei diesen Neubauvorhaben lag 2023 der Fokus vorrangig auf der Fertigstellung der Gebäudehülle und der Durchführung des Innenausbaus.

Im Bereich der Sanierungen haben wir den Umbau eines ehemaligen Getränk Ladens in eine Arztpraxis abgeschlossen, womit der Stadtteil Dewangen wieder eine wichtige medizinische Versorgungseinrichtung erhalten hat.

Zudem wurden die Schulungsräume der Deutschen Angestellten-Akademie (DAA) im Wirtschaftszentrum feierlich eröffnet, nachdem die ehemaligen Theaterräume zu einer modernen Schulungseinrichtung umgebaut wurden.

Mit Blick auf die Zukunft haben wir Bauanträge für weitere Projekte eingereicht. Unter anderem für das Vorhaben an der Ziegelstraße und für den zweiten Bauabschnitt beim Röttenberg. Diese Schritte verdeutlichen unser kontinuierliches Engagement und unsere Zuversicht in die positive Entwicklung des städtischen Wohnraums.

Das Jahr 2023 hat gezeigt, dass unser Unternehmen auch unter schwierigen Bedingungen seine Ziele verfolgt und einen entscheidenden Beitrag zur städtischen Entwicklung leistet. Durch die Fortführung unserer Bautätigkeit, die erfolgreiche Umsetzung verschiedener Projekte und die Planung zukünftiger Vorhaben stellen wir uns aktiv den Herausforderungen des Wohnungsmarktes und unterstreichen unsere Rolle als verlässlicher Partner in der Immobilienwirtschaft. Wir blicken zuversichtlich in die Zukunft und setzen uns weiterhin für die Schaffung von lebenswerterem und nachhaltigem Wohnraum ein.

# Pelzwasen Aalen

## 2. Bauabschnitt Reihenhäuser

Baubeginn	2021
Fertigstellung/Übergabe	2023
Wohneinheiten	<b>11</b>
Investitionsvolumen	ca. 5,1 Mio. EUR
Planung	Kayser Architekten GmbH



## Schlatäcker II

### Wohnen im Blüمرت Aalen

Baubeginn	2021
Fertigstellung/Übergabe	2024
Wohneinheiten	29
Davon 25 % geförderte Wohnungen	7
Investitionsvolumen	ca. 11,3 Mio. EUR
Planung	Gruber Architekten



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

Baubeginn	2022
Fertigstellung geplant	2024
Wohneinheiten	<b>28</b>
Davon 29 % geförderte Wohnungen	8
Investitionsvolumen	ca. 9,7 Mio. EUR
Planung	ip21 GmbH

## Hopfenstraße 14 Aalen

Baubeginn	2023
Fertigstellung geplant	2024
Wohneinheiten	10
Davon 100 % geförderte Wohnungen	10
Investitionsvolumen	ca. 2,9 Mio. EUR
Planung	abk Architekten



## Zehntscheuergasse Aalen-Unterkochen

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



## Alte Heidenheimer Straße Aalen

Baubeginn	2023
Fertigstellung geplant	2025
Wohneinheiten	12
Davon 42 % geförderte Wohnungen	5
Investitionsvolumen	ca. 4,6 Mio. EUR
Planung	Kayser Architekten

## Rötenberg 2. Bauabschnitt Aalen

Baubeginn geplant	~ 2024
Fertigstellung geplant	2026/27
Wohneinheiten	<b>51</b>
Davon 25 % geförderte Wohnungen	13
Investitionsvolumen	ca. 19 Mio. EUR
Planung	LP 1-4 Aldinger Architekten LP 5-8 Essinger Wohnbau GmbH



## Geplante Objekte

### Wir bauen für Aalen

#### Tannenwäldle Aalen

Baubeginn geplant	~ 2025
Fertigstellung geplant	noch offen
Wohneinheiten	<b>84</b> +Tagespflegeeinrichtung
Davon 25 % geförderte Wohnungen	21
Investitionsvolumen	ca. 36 Mio. EUR
Planung	Merz Objektbau GmbH & Co. KG

#### Hüttfeld/Markuskirche Aalen

Baubeginn geplant	~ 2024/25
Fertigstellung geplant	noch offen
Wohneinheiten	<b>47</b> +Kita
Davon 25 % geförderte Wohnungen	12
Investitionsvolumen	ca. 15,1 Mio. EUR
Planung	Liebel Architekten

#### Grundstücke zur Entwicklung

Bismarckstraße, Aalen-Wasseralfingen  
ehemalige Musikschule Hegelstraße, Aalen  
Hopfenstraße, Aalen  
Triumph-Areal, Aalen  
Bildungscampus, Aalen-Ebnat  
Allgäuer Straße, Aalen-Wasseralfingen

#### Ziegelstraße Aalen

Baubeginn geplant	~ 2024
Fertigstellung geplant	2026
Wohneinheiten	<b>14</b>
Davon 25 % geförderte Wohnungen	3
Investitionsvolumen	ca. 5,9 Mio. EUR
Planung	Liebel Architekten

#### Hofackerschule Aalen

Baubeginn geplant	~ 2025
Fertigstellung geplant	noch offen
Wohneinheiten	<b>60</b> +Kita
Davon 100 % geförderte Wohnungen	60
Investitionsvolumen	ca. 25 Mio. EUR
Planung	Isin Architekten Generalplaner GmbH

#### Sanierungen

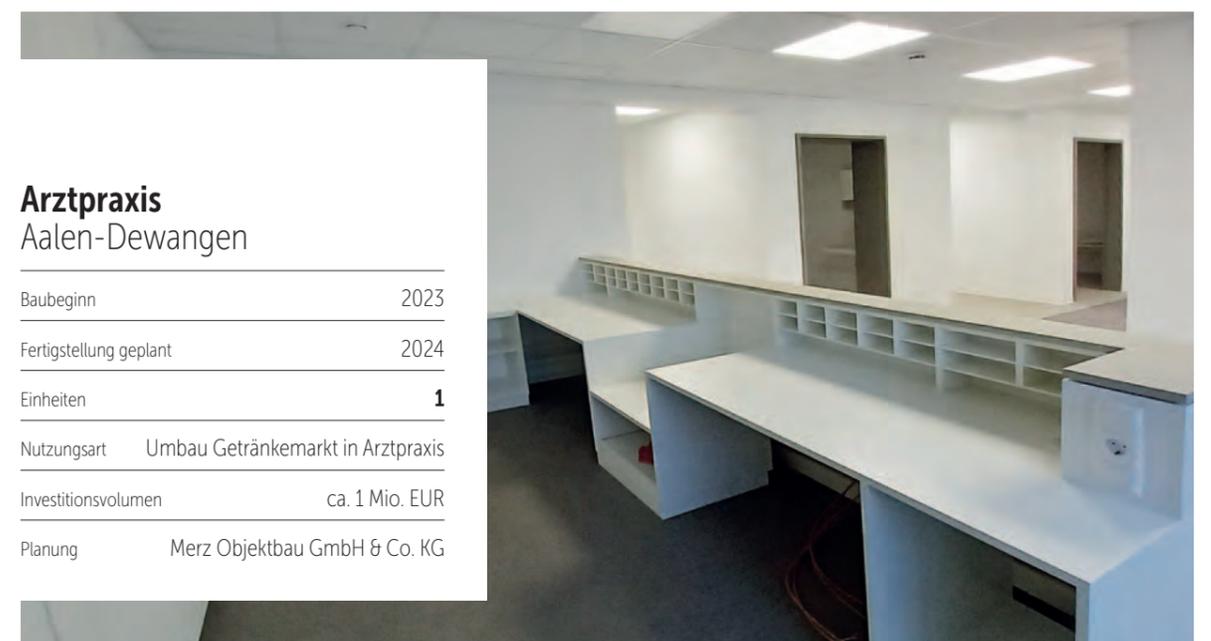
Schulstraße 3 & 5, Aalen-Ebnat  
Saumweg 18/20, Aalen  
Areal Gartenstraße 71/73/81/83/85, Aalen

## Gewerbliche Objekte im Bau



#### Wirtschaftszentrum Aalen

Baubeginn	2022
Fertigstellung geplant	2023
Einheiten	<b>1</b>
Nutzungsart	Umbau Theater in Schulungsräume
Investitionsvolumen	ca. 1,6 Mio. EUR
Planung	Isin Architekten Generalplaner GmbH



#### Arztpraxis Aalen-Dewangen

Baubeginn	2023
Fertigstellung geplant	2024
Einheiten	<b>1</b>
Nutzungsart	Umbau Getränkemarkt in Arztpraxis
Investitionsvolumen	ca. 1 Mio. EUR
Planung	Merz Objektbau GmbH & Co. KG

## Bericht des Aufsichtsrates über das Geschäftsjahr 2023



**Frederick Brütting**  
Oberbürgermeister und  
Aufsichtsratsvorsitzender

Seit Jahren ist bezahlbares Wohnen ein gesellschaftspolitisches Megathema in Deutschland. Bereits im Jahr 2014 haben daher der Aalener Gemeinderat und der Aufsichtsrat der Wohnungsbau Aalen GmbH das Handlungsprogramm Wohnen ins Leben gerufen. Dank dieser weitsichtigen Entscheidung konnte die Anzahl preisgebundener Wohnungen in Aalen seither – im Gegensatz zum bundesweiten Trend- erhöht werden. Aufsichtsrat und Geschäftsführung haben dabei eng und vertrauensvoll zusammengearbeitet und sich eingehend mit der Geschäftslage, den Chancen, Risiken und Perspektiven des Unternehmens auseinandergesetzt.

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 2023 in vier Sitzungen über den Geschäftsverlauf des Unternehmens berichten lassen und sich von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugt. Aufsichtsrat und Geschäftsführung waren darüber hinaus im kontinuierlichen Austausch zu strategischen und geschäftspolitischen Themen.

Der Jahresabschluss mit Anhang und Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023 wurde von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft SLT Treuhand GmbH, Ertingen, geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

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

Aalen, im Mai 2024

A handwritten signature in black ink, reading 'Frederick Brütting'. The signature is fluid and cursive.

Frederick Brütting  
Oberbürgermeister und  
Aufsichtsratsvorsitzender

## 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

Andreas Lachnit *ab 25.07.2023*  
Kfm. Angestellter, Stadtrat, Aalen

Martina Lechner  
Erzieherin, Stadträtin, Aalen

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

Emil Pörtl † 13.03.2023  
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  
Kaufmännische Angestellte, Stadträtin, Aalen

Wolfgang Steidle  
Erster Bürgermeister, Aalen



### 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 Wohnungsver-sorgung 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

Die weltpolitischen Spannungen (Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine, Terrorangriff der Hamas auf Israel, Spannungen in Ostasien mit China und Nord-Korea) wirken sich weiterhin hemmend auf die wirtschaftliche Entwicklung aus.

Diese Lage hatte auch Einfluss auf die Finanzsituation der öffentlichen Haushalte. Der Öffentliche Gesamthaushalt (Bund, Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände sowie Sozialversicherung einschließlich aller Extrahaushalte) war beim nicht-öffentlichen Bereich am Ende des 3. Quartals 2023 mit 2.454 Milliarden € verschuldet. Nach Angabe des Statistischen Bundesamtes stieg die öffentliche Verschuldung gegenüber dem Jahresende 2022 um 3,6 % oder 85,8 Milliarden €.

Die Inflationsrate sank gegenüber dem Vorjahr nach vorläufigen Zahlen des Statistischen Bundesamtes auf 5,9 % (Vorjahr 6,9 %). Für 2024 wird eine Inflationsrate von 2 bis 3 % erwartet. Wegen steigender steuerlicher Belastungen bei den Energiekosten (Wegfall des geminderten Umsatzsteuersatzes auf bestimmte Energiebezüge, Anstieg des CO<sub>2</sub>-Preises) ist 2024 mit einem Anstieg der Mietnebenkosten zu rechnen.

Der Preisanstieg für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Baden-Württemberg hat sich nach Angaben des Statistischen Landesamtes im 4. Quartal 2023 (Berichtsmonat November) verlangsamt. Der Anstieg betrug in diesem Quartal nur noch 4,0 % gegenüber dem Vorjahresquartal. Im 4. Quartal 2022 war noch ein Anstieg um 14,5 % gegenüber dem 4. Quartal 2021 zu verzeichnen gewesen. Die Kosten für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) stiegen unvermindert weiter an, hier erhöhten sich die Preise gegenüber dem Vorjahr um 8,0 %.

In Folge der starken inflationären Entwicklung hatte die EZB am 21.7.2022 erstmals nach elf Jahren die Leitzinsen im Euroraum von null auf 0,5 % angehoben. Bis zum 14.9.2023 erfolgten dann zehn Zinserhöhungen in Folge. Nach der Leitzinserhöhung am 14.9.2023 auf 4,5 % sind keine Leitzinserhöhungen mehr erfolgt. Die Finanz-

märkte erwarten für 2024 Senkungen des Leitzinses. Die Bauzinsen haben die erwartete Entwicklung bereits vorweggenommen. Nach einem 12-Jahreshoch im Oktober 2023 sind die Bauzinsen bis zum Jahresende 2023 um einen halben Prozentpunkt zurückgegangen und betragen nun rund 3,5 % bei einer 10-jährigen Zinsfestschreibung.

Hohe Baupreise und Zinskosten führten im 1. Halbjahr 2023 in Baden-Württemberg zu einem Rückgang der Baugenehmigungen für Wohngebäude gegenüber dem 1. Halbjahr 2022 um 24 %.

Aufgrund der schwierigen gesamtwirtschaftlichen Situation ist 2023 die Wirtschaftsleistung in Deutschland um 0,3 % gesunken. Für 2024 rechnet das Landeswirtschaftsministerium für Baden-Württemberg mit einer Schrumpfung um 0,6 %. Damit würde Baden-Württemberg schlechter als der Bundesdurchschnitt abschneiden, wo mit einer Schrumpfung um 0,4 % gerechnet wird.

Trotz der konjunkturellen Dämpfung zeigt sich der Arbeitsmarkt robust. 2023 waren 1,3 Mio. Menschen erwerbslos (minus 0,7 % im Vergleich zu 2022). Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamt-Deutschland hat 2023 mit rd. 45,9 Mio. Beschäftigten (Vorjahr rd. 45,6 Mio.) den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung erreicht.

Das statistische Landesamt rechnet mit einem weiteren Bevölkerungswachstum in Baden-Württemberg. So soll die Bevölkerung von 11,1 Mio. im Jahr 2020 bis 2030 auf 11,26 Mio. und bis 2040 auf 11,42 Mio. ansteigen.

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 Vorausschätzung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg 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

Die sich seit 2022 verschlechternden Rahmenbedingungen in der Immobilienwirtschaft zeigen auch bei uns Auswirkungen. Die Kombination aus drastisch gestiegenen Baukosten und deutlich höheren Zinsen, ließen die Nachfrage bei Neubauwohnungen einbrechen. Anfragen kommen nur schleppend und führen derzeit selten zu Kaufabschlüssen.

Umso erfreulicher, dass die ab Anfang 2023 beworbenen Reihenhäuser im Pelzwasen alle verkauft werden konnten. Zehn der elf Reihenhäuser wurden Ende 2023 an die Käufer übergeben, eines Anfang 2024. Das liegt möglicherweise daran, dass Baugrundstücke für Einfamilienhäuser im Stadtgebiet von Aalen rar gesät sind und das geplante Gebiet Tannenwäldle auf absehbare Zeit das letzte große innerstädtische Neubaugebiet sein wird.

Im Bau befinden sich noch 29 Wohnungen im Gebiet Schlatäcker, davon 7 preisreduziert für 30 Jahre, 28 Wohnungen in Wasseralfingen, Schwester-Ingona-Straße (darunter 8 über 30 Jahre gefördert) und im Mai 2023 war Spatenstich für 12 Wohnungen (davon 5 mieterduziert) an der Alten Heidenheimer Straße, erstmalig für uns ein Projekt in Holzbauweise.

Zudem haben wir 2023 mit 2 Objekten begonnen, die für das Anlagevermögen bestimmt sind: In der Hopfenstraße 14 entsteht seit März ein Gebäude mit 10 geförderten Wohnungen. In der Zehntscheuergasse in Unterkochen war im November Spatenstich für 23 Wohnungen, von denen 9 preisgebunden sein werden.

2024 sind momentan keine Baubeginne geplant. Weil wir die Erlöse aus dem Verkauf als Querfinanzierung für die geförderten Wohnungen benötigen, muss sich die Nachfrageentwicklung in diesem Bereich erst wieder erholen. Wir hoffen auf eine Trendwende im Jahr 2024, mit verbesserten Abschreibungsmöglichkeiten durch das endlich beschlossene Wachstumsfördergesetz, einer sich abschwächenden Inflation und die von der EZB angedeuteten Zinssenkung im Juni.

	2023	T€	%	2022	T€	%
Anlagevermögen		85.369	72,8		84.195	77,1
Umlaufvermögen		31.816	27,2		25.017	22,9
Rechnungsabgrenzung		13	0		0	0
<b>Gesamtvermögen</b>		<b>117.198</b>	100,0		<b>109.212</b>	100,0

	2023	T€	%	2022	T€	%
Eigenkapital		37.794	32,3		35.242	32,3
Rückstellungen		3.089	2,6		3.437	3,1
Bankverbindlichkeiten		69.466	59,3		65.249	59,7
Sonstige Verbindlichkeiten		6.001	5,1		4.429	4,1
Rechnungsabgrenzung		848	0,7		855	0,8
<b>Gesamtkapital</b>		<b>117.198</b>	100,0		<b>109.212</b>	100,0

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

Vor allem die Neubauten im Umlaufvermögen erhöhten das Gesamtvermögen deutlich um 7.986 T€, das entspricht 7,3% (Tabelle S. 46 o).

Die Baukosten (+10.152 T€) im Umlaufvermögen verteilen sich auf die Projekte RH Pelzwasen/Hilde-Domin-Straße, MFH Schlatacker, MFH Schwester-Ingona-Straße und MFH Alte Heidenheimer Straße sowie Bauvorbereitungskosten für geplante Vorhaben (+829 T€). Abgegangen sind 10 RH im Pelzwasen (-5.348 T€). Ins Anlagevermögen wurden Grundstücke und Bauvorbereitungskosten für die Neubauten Hopfenstraße und Zehntscheuergasse Unterkochen umgewidmet (-1.510 T€), weil die ursprünglich zum Verkauf vorgesehenen MFH nun für den Bestand gebaut werden. Erhöht haben sich die Flüssigen Mittel (+2.490 T€), vor allem weil das Guthaben aus der aufgelösten Projektgesellschaft an die Arge-Partner ausgezahlt wurde und weil kurz vor Jahresende Darlehen abgerufen wurden. Sonstige Positionen inkludiert, erhöhte sich das Umlaufvermögen um 6.799 T€ (27,2%).

Der Anstieg im Anlagevermögen um 1.174 T€ (1,4%) ergab sich wie folgt: Kauf Bismarckstr. 85, 87 und Leintalstr. 21 in Dewangen (inkl. Umbau), Baukosten v. a. für Hopfenstr. 14 und Zehntscheuergasse Unterkochen sowie Bauvorbereitungskosten (insgesamt +5.812 T€). Das weitere Plus von 982 T€ betrifft hauptsächlich Geschäftsausstattung und Zuschreibungen gemäß Ertragswertberechnungen. Abgegangen sind: planmäßige AfA (-2.393 T€), Verkauf 8 Wohnungen und 18 Stellplätze (-557 T€), die Zwischenfinanzierung an die Stiftung Jugendwerk Aalen (-2.000 T€) und der Beteiligungswert Projektgesellschaft Stadtoval (-670 T€).

Die Kapitalstruktur entwickelte sich im abgelaufenen Geschäftsjahr wie nebenstehend (Tabelle S. 46 u).

Die Eigenkapitalquote konnte bei 32,3% gehalten werden, obwohl die Bilanzsumme deutlich stieg und die Marktgegebenheiten im abgelaufenen Jahr nicht einfach waren.

Weil sich am Jahresende 5 Objekte mit 102 Wohnungen gleichzeitig im Bau befanden und der Verkauf schleppend verläuft, sind die Darlehensverbindlichkeiten um 4.217 T€ (6,5%) gestiegen.

Die Finanzierungsverhältnisse bleiben dennoch geordnet. Das Anlagevermögen (85.369 T€) ist mit Eigenkapital (37.794 T€) und langfristigen Bankkrediten (41.793 T€ mit Restlaufzeit über 5 Jahre) sicher finanziert. Im Umlaufvermögen sorgte der Finanzierungsrahmen bei der Hausbank für durchgehende Zahlungsfähigkeit. Überziehungsrahmen bei Kreditinstituten mussten nicht beansprucht werden.

In unserem Kerngeschäft, der Hausbewirtschaftung, sind die Umsatzerlöse um 314 T€ (3,0%) gestiegen. Die Verkaufserlöse sind per Saldo gesunken, weil im Neubaubereich 2023 nur die Reihenhäuser Pelzwasen fertiggestellt und davon 10 übergeben wurden, während es im Jahr zuvor 25 Wohnungen in den MFH Pelzwasen waren (-3.193 T€, -30,2%). Aus der Privatisierung (Bestandsveräußerung) wurden dagegen 622 T€ mehr Umsatzerlöse erzielt (+59,8%). Inklusiv weiterer Positionen bleibt ein Umsatzminus von 2.166 T€ (9,6%).

Der auffällige Anstieg bei den Sonstigen betrieblichen Erträge um 607 T€ (161,2%) resultiert hauptsächlich aus Wertaufholungen nach Ertragswertberechnung bei Gebäuden, die in früheren Jahren auf den niedrigeren beizulegenden Wert abgeschrieben wurden.

Trotz reger Bautätigkeit blieb das Instandhaltungsbudget mit 1.793 T€ im Aufwand für Hausbewirtschaftung annähernd hoch wie im VJ (1.932 T€). Gewerbeeinheiten unberücksichtigt waren das 17,30 € pro Quadratmeter Wohnraum (VJ 19,72 €/m<sup>2</sup>).

Vom deutlichen Anstieg der Personalkosten um 443 T€ (19,5%) auf 2.722 T€ entfallen 283 T€ auf Personalzuwachs und 146 T€ auf Tarif-/Gehaltserhöhungen (Sonstiges +14 T€). Im Schnitt waren 1,5 Vollzeit- und 2,3 Teilzeitkräfte mehr als im Vorjahr beschäftigt.

Der drastische Zinsanstieg seit Mitte 2022 ist nun auch in unserem Jahresabschluss angekommen: Weniger wegen der Bestandsdarle-

hen mit langfristigen Zinsvereinbarungen, Ursache waren die Finanzierungsdarlehen im Neubau, weil während der Bauzeit die Zinsen deutlich über Festzinsdarlehen liegen. Nach einem Rückgang um 2,2% noch in der Vorjahresbilanz, stieg der Zinsaufwand 2023 um 741 T€ auf 1.756 T€ (73,1%).

In den Erträgen aus Beteiligung war im Vorjahr eine Vorab-Entnahme aus der Projektgesellschaft „Stadtval“ in Höhe von 400 T€ enthalten. 2023 ergab sich nach Auflösung der Arbeitsgemeinschaft und Verrechnung von Beteiligungswert und Ausschüttung ein Ertrag von 322 T€ (-78 T€, -19,6%).

#### 4. Finanzielle Leistungsindikatoren

Mit einer Gesamtkapitalrentabilität von 3,7% (Vorjahr 2,9%) und einer Eigenkapitalrentabilität von 6,7% (Vorjahr 6,1%) können wir sehr zufrieden sein und liegen einmal mehr über den Zahlen aus der Branche. Der Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen (GdW) veröffentlichte hier zuletzt 2,7% bzw. 5,9%.

Der Wohnungsbestand hat sich 2023 wegen Verkäufen und durchgeführten oder geplanten Abrissen verringert auf 1.477 Einheiten mit 90.430 m<sup>2</sup> (-38 bzw. 2.176 m<sup>2</sup>). Die Gewerbeflächen betragen fast unverändert 16.708 m<sup>2</sup> (VJ 16.395 m<sup>2</sup>).

Ende 2023 betrug der Leerstand 64 Wohnungen (3.528 m<sup>2</sup>), das entspricht einer Quote von 4,3%. Allerdings entfallen 47 Einheiten mit 2.935 m<sup>2</sup> auf Wohnungen, die sich in Renovierung befinden, die wegen geplanter Gebäude-Komplettanierung leer geräumt werden oder bei denen ein Abriss geplant ist bzw. erwogen wird.

Die Fluktuation lag mit 85 Mieterwechseln (5,7%) etwas unter dem Vorjahr (104 = 6,8%) und unter dem Durchschnitt in Baden-Württemberg (6,4%). Die durchschnittliche Nettokaltmiete ist minimal gestiegen von 5,99 €/m<sup>2</sup> um 0,7% auf 6,03 €/m<sup>2</sup>. Damit bleiben wir die Mietpreisbremse in der Region, Der Durchschnitt bei GdW-Unternehmen im Bundesland betrug 7,16 €/m<sup>2</sup>.

Im letzten Jahresbericht stellte der GdW die Unternehmenskennzahl EBITDA in den Fokus. Das EBITDA (Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen) lässt sich aus der Gewinn- und -Verlustrechnung ableiten und stellt eine wesentliche Erfolgsgröße dar, um die operative Ertragskraft eines Unternehmens zu beurteilen.

Setzt man dieses Ergebnis ins Verhältnis zum langfristigen Fremdkapital, erhält man eine mögliche Annuität, die Wohnungsunternehmen zur Bedienung des Fremdkapitals leisten könnten. Die Kennzahl liegt für GdW-Unternehmen bei rund 10 %, bei uns sind es gut 12 %. Sie liegt damit deutlich über dem durchschnittlichen langfristigen Fremdkapitalkostensatz der Unternehmen von 1,8 % (Wobau: 1,7 %).

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

Die Wohnungsbau Aalen GmbH ist größter Anbieter von Wohnraum in Aalen, bei der aktuellen Marktlage stehen wir vor einer Mischung aus Chancen und Herausforderungen. Die Nachfrage nach Wohnraum, sowohl im Segment des freien Marktes als auch im Bereich des geförderten Wohnraums, bleibt hoch. Diese Nachfrage stellt eine kontinuierliche Chance für unser Geschäft dar, Wohnraum zu entwickeln, zu vermieten und zu verkaufen.

Trotz dieser positiven Ausgangslage sehen wir uns jedoch mit einer Reihe von Schwierigkeiten konfrontiert, die die Branche aktuell prägen.

Ein signifikanter Anstieg des Zinsniveaus hat die Finanzierungskosten sowohl für Bauherren als auch für Käufer erhöht. Dies wirkt sich direkt auf die Nachfrage aus, insbesondere im Bauträgergeschäft, wo wir bereits einen Rückgang der Verkäufe verzeichnen mussten. Parallel dazu erleben wir ein Ausdünnen der Förderangebote, was vor allem den Bereich des geförderten Wohnraums trifft und unsere Fähigkeit, kostengünstigen Wohnraum anzubieten, einschränkt.

Die Baukosten selbst haben durch einen Preisanstieg bei Materialien und Rohstoffen ebenfalls eine neue Höhe erreicht. Lieferschwierigkeiten bei Bauteilen haben zudem zu Verzögerungen in der Fertig-

stellung von Projekten geführt, was unsere Planungssicherheit untergräbt und zusätzliche Kosten verursacht. Diese Kombination aus steigenden Zinsen, rückläufigen Fördermöglichkeiten, einem Rückgang im Bauträgergeschäft, steigenden Baukosten und Lieferschwierigkeiten hat unser Geschäftsergebnis stark beeinflusst. Aktuell liegen die finanziellen Ergebnisse für 2024 weit hinter den Erwartungen, und es ist nur noch mit einem Jahresüberschuss von 300 TEUR zu rechnen. Dies stellt eine deutliche Abweichung von unseren Zielen dar und erfordert eine umfassende Bewertung unserer Strategien und Prozesse.

Trotz dieser herausfordernden Rahmenbedingungen bleibt es unser Ziel, weiterhin Wohnraum in Aalen zu bauen und zur Verfügung zu stellen. Wir sehen uns in der Verantwortung, den Bedarf an Wohnraum zu decken und gleichzeitig auf die sich wandelnden Anforderungen des Marktes zu reagieren. Um diesen Herausforderungen zu begegnen, planen wir, unsere Strategien anzupassen und uns auf eine effizientere Umsetzung unserer Projekte zu konzentrieren. Das beinhaltet eine verstärkte Nutzung innovativer Bauverfahren und -materialien, um Kosten zu senken und Bauzeiten zu verkürzen.

Wir sind überzeugt, dass durch eine Kombination aus strategischer Anpassungsfähigkeit, Effizienzsteigerung und Innovation die aktuellen Herausforderungen nicht nur bewältigt, sondern auch als Chance für die Weiterentwicklung unseres Unternehmens genutzt werden können. Unser Engagement, in Aalen weiterhin Wohnraum zu schaffen, bleibt ungebrochen, und wir sind zuversichtlich, dass wir mit klaren Zielen und fokussierten Maßnahmen eine nachhaltige Zukunft für unser Unternehmen und die Gemeinschaft in Aalen gestalten können.

Aalen, 15. April 2024

Wohnungsbau Aalen GmbH  
Geschäftsführung  
Michael Schäfer

**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 14.6.2023. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.
3. Die Aufstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften der §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG), den ergänzenden Bestimmungen des GmbH-Gesetzes sowie den gemäß § 103 Abs. 1 Nr. 5b) GemO für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften.
4. In der Gliederung der Bilanz gemäß § 266 HGB sowie der vorgeschriebenen Formblattverordnung für Wohnungsunternehmen wurden auf der Passivseite die Posten „Gesellschaftsvertragliche Rücklagen“ und „Verbindlichkeiten aus Vermietung“ ergänzt. Des Weiteren wurde die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung gemäß § 275 HGB sowie der vorgeschriebenen Formblattverordnung um die Zwischensumme „Rohergebnis“ ergänzt.

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

1. Bei 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	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 % bis 33,33 %

3. Nach Ertragswertberechnung wurden 2023 außerplanmäßige Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert in Höhe von 106.160 EUR und Zuschreibungen (Wertaufholungen) mit 591.472 EUR gebucht.
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 Wohnungsgemeinnützigkeitengesetz 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

	2023 EUR	2023 EUR	2022 EUR
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		52.650,00	830,00
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	66.315.974,20		68.016.749,46
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	11.496.534,35		10.149.132,21
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	31.267,11		31.267,11
Bauten auf fremden Grundstücken	1.101.367,00		1.285.662,00
Technische Anlagen	16.394,00		17.430,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	735.198,00		632.202,00
Anlagen im Bau	3.995.361,57		392.220,22
Bauvorbereitungskosten	546.964,93		116.029,62
Geleistete Anzahlungen	216.601,95	84.455.663,11	23.342,56
<b>Finanzanlagen</b>			
Beteiligungen	845.311,30		1.514.220,21
Sonstige Ausleihungen	15.500,00	860.811,30	2.015.500,00
Anlagevermögen insgesamt		85.369.124,41	84.194.585,39
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.885.736,19		2.340.712,95
Bauvorbereitungskosten	1.218.774,82		2.039.969,70
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	16.947.526,76		11.532.039,29
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	0,00		0,00
Unfertige Leistungen	2.063.000,00		1.803.000,00
Geleistete Anzahlungen	0,00	22.115.037,77	71.376,31
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	44.105,30		52.913,12
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	400.287,30		516.276,45
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	4.036,19		17.379,13
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	140.041,60		75.300,00
Sonstige Vermögensgegenstände	2.307.242,65	2.895.713,04	2.252.459,17
<b>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	5.266.307,02		3.007.985,58
Bausparguthaben	1.539.199,83	6.805.506,85	1.307.909,89
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		13.066,25	0,00
<b>Bilanzsumme</b>		<b>117.198.448,32</b>	109.211.906,98

## Passivseite

	2023 EUR	2023 EUR	2022 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	30.163.635,10	32.282.549,95	28.012.588,27
<b>Jahresüberschuss</b>		2.552.055,50	2.151.046,83
Eigenkapital insgesamt		37.794.205,45	35.242.149,95
<b>Rückstellungen</b>			
Steuerrückstellungen	0,00		107.095,00
Sonstige Rückstellungen	3.088.594,00	3.088.594,00	3.330.060,00
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	69.466.239,54		65.248.921,43
Erhaltene Anzahlungen	3.799.108,28		2.564.193,77
Verbindlichkeiten aus Vermietung	49.513,17		55.378,50
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.893.707,09		1.552.561,46
Sonstige Verbindlichkeiten	258.956,83	75.467.524,91	256.835,91
davon aus Steuern: EUR 27.893,40 Vorjahr EUR 33.639,96			
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		848.123,96	854.710,96
<b>Bilanzsumme</b>		<b>117.198.448,32</b>	109.211.906,98

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Der Jahresabschluss wurde unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichts für das Geschäftsjahr 1. Januar bis 31. Dezember 2023 durch die SLT Treuhand GmbH, Ertingen, geprüft.

Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde mit Datum 10. Mai 2024 erteilt.

# Gewinn- und Verlustrechnung

der Wohnungsbau Aalen GmbH vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023

	2023 EUR	2023 EUR	2022 EUR
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	10.929.023,60		10.614.617,21
b) aus Verkauf von Grundstücken	9.027.292,80		11.598.147,92
c) aus Betreuungstätigkeit	309.271,50		305.028,52
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	173.870,67		87.542,52
		20.439.458,57	22.605.336,17
Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		6.174.775,35	1.375.266,77
Sonstige betriebliche Erträge		983.671,09	376.536,90
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	4.418.001,54		4.117.563,04
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	12.337.811,32		11.253.977,97
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	5.470,80	16.761.283,66	2.373,78
<b>Rohergebnis</b>		10.836.621,35	8.983.225,05
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.153.664,62		1.796.181,43
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung: EUR 158.953,95 Vorjahr EUR 140.690,37	568.766,03	2.722.430,65	482.710,24
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.499.020,88	2.543.892,45
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.511.497,63	924.692,60
Erträge aus Beteiligungen	321.743,37		400.006,12
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	335,00		210,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	71.142,66	393.221,03	20.196,73
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.755.684,78	1.014.309,65
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-9.224,40	293.732,28
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		2.750.432,84	2.348.119,25
Sonstige Steuern		198.377,34	197.072,42
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>2.552.055,50</b>	2.151.046,83

# Fristigkeiten der Verbindlichkeiten

sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte

	insgesamt	davon				Art der Sicherung
		Restlaufzeit			gesichert	
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	69.466.239,54 (65.248.921,43)	2.767.473,36 (2.712.592,67)	10.505.883,14 (9.795.392,14)	56.192.883,04 (52.740.936,62)	69.466.239,54 (65.248.921,43)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	3.799.108,28 (2.564.193,77)	3.799.108,28 (2.564.193,77)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	49.513,17 (55.378,50)	49.513,17 (55.378,50)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.893.707,09 (1.552.561,46)	1.893.707,09 (1.552.561,46)				
Sonstige Verbindlichkeiten	258.956,83 (256.835,91)	258.956,83 (256.835,91)				
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>75.467.524,91</b> (69.677.891,07)	8.768.758,73 (7.141.562,31)	10.505.883,14 (9.795.392,14)	56.192.883,04 (52.740.936,62)	69.466.239,54 (65.248.921,43)	

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

# Erläuterungen zur Bilanz

Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2023

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2023	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen (+/-)	Korrektur Wertaufholungen Vorjahr	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2023	Abschreibungen (kumuliert) 01.01.2023	Korrektur Wertaufholungen Vorjahr	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Zuschreibung (Wertaufholung)	Abschrei- bungen, Abgänge	Abschreibungen (kumuliert) 31.12.2023	Buchwert am 31.12.2023	Buchwert am 31.12.2022
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	91.519,49	61.197,59	22.254,75	0,00		130.462,33	90.689,49		9.377,59	0,00	22.254,75	77.812,33	52.650,00	830,00
<b>Sachanlagen</b>														
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	97.768.846,76	482.055,07	1.362.946,67	-600.847,60	82.051,00	96.369.158,56	29.752.097,30	78.569,50	1.615.958,22	591.472,00	801.968,66	30.053.184,36	66.315.974,20	68.016.749,46
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	21.853.417,21	795.374,64	0,00	1.102.252,04		23.751.043,89	11.704.285,00		550.224,54	0,00	0,00	12.254.509,54	11.496.534,35	10.149.132,21
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte ohne Bauten	31.267,11	0,00	0,00	0,00		31.267,11	0,00	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	0,00		2.496.240,78	1.210.578,78		184.295,00	0,00	0,00	1.394.873,78	1.101.367,00	1.285.662,00
Technische Anlagen	20.710,99	0,00	0,00	0,00		20.710,99	3.280,99		1.036,00	0,00	0,00	4.316,99	16.394,00	17.430,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.137.159,59	289.784,53	199.368,27	0,00		1.227.575,85	504.957,59		138.129,53	0,00	150.709,27	492.377,85	735.198,00	632.202,00
Anlagen im Bau	392.220,22	4.104.545,79	0,00	-501.404,44		3.995.361,57	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.995.361,57	392.220,22
Bauvorbereitungskosten	116.029,62	447.785,71	16.850,40	0,00		546.964,93	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	546.964,93	116.029,62
Geleistete Anzahlungen	23.342,56	216.601,95	23.342,56	0,00		216.601,95	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	216.601,95	23.342,56
	123.839.234,84	6.336.147,69	1.602.507,90	0,00	82.051,00	128.654.925,63	43.175.199,66	78.569,50	2.489.643,29	591.472,00	952.677,93	44.199.262,52	84.455.663,11	80.664.035,18
<b>Finanzanlagen</b>														
Beteiligungen	1.518.602,67	1.091,09	670.000,00	0,00		849.693,76	4.382,46	0,00	0,00	0,00	0,00	4.382,46	845.311,30	1.514.220,21
Sonstige Ausleihungen	2.015.500,00	0,00	2.000.000,00	0,00		15.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15.500,00	2.015.500,00
	3.534.102,67	1.091,09	2.670.000,00	0,00	0,00	865.193,76	4.382,46	0,00	0,00	0,00	0,00	4.382,46	860.811,30	3.529.720,21
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	127.464.857,00	6.398.436,37	4.294.762,65	0,00	82.051,00	129.650.581,72	43.270.271,61	78.569,50	2.499.020,88	591.472,00	974.932,68	44.281.457,31	<b>85.369.124,41</b>	84.194.585,39

**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, Benjamin Pfander  
(S. 14, 26/27), Tobias Holzinger (S. 4, 40), Peter Schlipf (S. 17),  
Adobe Stock (S. 20), isin +co (S. 33), Christian Frumolt (S. 43)  
Stand: Juli 2024

#gemeinsamstark