



wobau**aalen**.de

Ihr städtischer Immobilienpartner.



Wohnungsbau Aalen GmbH  
Südlicher Stadtgraben 13  
73430 Aalen

wobau**aalen**

Ihr städtischer Immobilienpartner.



#wirbauenfüraalen

Als Tochterunternehmen der Stadt Aalen stehen wir für Sicherheit, Solidität und Nachhaltigkeit. Mit annähernd 1.500 Wohnungen ist die wobauaalen der größte Anbieter von Mietwohnungen im Stadtgebiet.

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

Unsere Hauptaufgabe liegt in der Vermietung von Wohnraum für alle Schichten der Bevölkerung. Wir ermöglichen angemessenes, preisgünstiges Wohnen und bieten langfristige Sicherheit.

Auch als Bauträger sind wir seit vielen Jahren erfolgreich tätig. So planen und realisieren wir in den nächsten Jahren den Bau von ca. 500 neuen Wohnungen mit einem Investitionsvolumen von rund 120 Mio. Euro.

Daneben verwalten wir das Immobilienvermögen von über 60 Eigentümergemeinschaften mit ca. 1.100 Wohn- und Gewerbeeinheiten. Als Makler vermitteln wir zuverlässig und kompetent Ihre Immobilie.



**Franziska Tagscherer**  
Geschäftsführerin

# WOBAUAALEN INHALT



|    |  |
|----|--|
| 10 | <b>Auf einen Blick</b>                       |
| 12 | <b>Wir schaffen Lebensräume</b>              |
| 18 | <b>Umwelt und Nachhaltigkeit</b>             |
| 20 | <b>Unsere Dienstleistungen</b>               |
| 26 | <b>Unsere Werte</b>                          |
| 28 | <b>Bauen für Aalen</b>                       |
| 30 | <b>Partnerschaft B2B</b>                     |
| 32 | <b>Wohnlösungen für Unternehmen</b>          |
| 36 | <b>Quartiersmanagement</b>                   |
| 40 | <b>Ihr Weg zu uns</b>                        |
| 42 | <b>Mitgliedschaften &amp; Auszeichnungen</b> |

HERZLICH  
WILLKOMMEN



wobauaalen



# WOBAUAALEN AUF EINEN BLICK



wobauaalen



wobauaalen

Montag bis Donnerstag  
09:00 bis 12:00 Uhr  
14:00 bis 17:00 Uhr  
Freitag  
09:00 bis 12:00 Uhr  
wobauaalen.de



Gründung  
**1935**



**1.500**  
eigene Wohneinheiten



**16.000**  
m<sup>2</sup> Gewerbenutzfläche



**>50**  
Mitarbeitende

WIR SCHAFFEN  
LEBENSÄÄUME



Als städtisches Wohnungsunternehmen repräsentieren wir die Stadt Aalen, gestalten und prägen mit interessanten und innovativen Baukonzepten das Stadtbild aktiv mit und sind unseren Kunden ein vertrauensvoller Partner beim Erwerb ihrer Immobilie.

**Als kommunale Tochter der Stadt Aalen  
bauen und vermieten wir für alle Menschen  
und kümmern uns um soziale Bedürfnisse.**

Durch die starke Wirtschaftsleistung in unserer Region und dem damit zusammenhängenden Bevölkerungszuwachs ist ein großer Teil unserer Wohnungssuchenden darauf angewiesen, rasch eine geeignete Wohnung zu finden.



**Saumweg 18 | Aalen**  
Fertigstellung geplant 2025

**Pelzwasen | Aalen**  
Fertigstellung 2023

**Alte Heidenheimer Straße | Aalen**  
Fertigstellung 2025



Wohnen im Pelzwasen Aalen  
35 Wohneinheiten und 11 Reihenhäuser



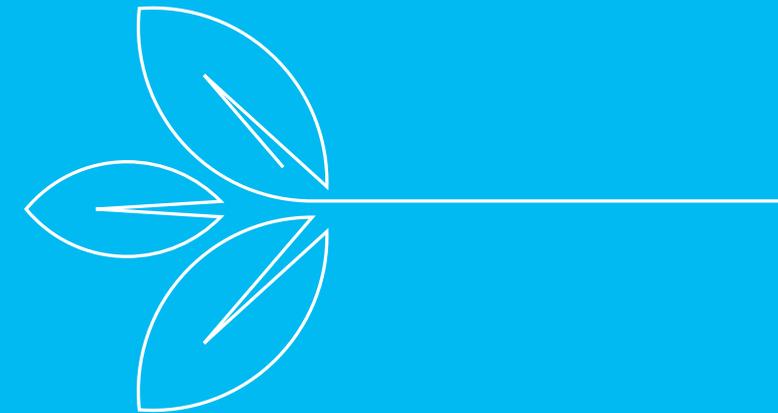
# UMWELT UND NACHHALTIGKEIT GEMEINSAM VERANTWORTLICH

Eine Analyse unseres Gebäudebestands ergab, dass in den kommenden Jahren ein großer Sanierungsaufwand erforderlich sein wird, um die Gebäude zum einen wohnlich zu erhalten, gleichzeitig aber auch ökonomisch und ökologisch attraktiv zu gestalten und den Klima- und Energiezielen der Stadt Aalen gerecht zu werden.

**Die wobauaalen übernimmt Verantwortung für ihr Handeln und möchte der Welt von morgen eine Zukunft bieten. Gemeinsam mit unseren Mietern steuern wir dem Klimawandel entgegen und setzen uns als Ziel, bis 2035 klimaneutral zu werden.**

Der Aufsichtsrat beschloss, künftig verstärkt in die Sanierung der Bestandsgebäude zu investieren, um Sanierungsstau entgegenzuwirken. Die Sanierung im Bestand – anstelle von Abriss und Neubau – ermöglicht einen nachhaltigen und ressourcenschonenden Umgang mit Rohstoffen.

Die Flächenversiegelung kann im Vergleich zu einem Neubau reduziert werden, wenn beispielsweise Gebäude aufgestockt und somit nachverdichtet werden.



## UNSERE DIENSTLEISTUNGEN



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 Objektverwalter\*innen aus unserer Mietwohnverwaltung.

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

Die Eigentümer\*innen schätzen bei diesem Service besonders die kompetente Abwicklung und Betreuung der Mietverhältnisse sowie die nachhaltige Bewirtschaftung ihrer Immobilie.

Wir kümmern uns um die komplette Abwicklung Ihres Immobilienverkaufs – von der Wertermittlung und Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie über die Erstellung eines Vermarktungskonzeptes bis hin zur Präsentation des Objekts. Eine persönliche und vertrauensvolle Betreuung sind für uns selbstverständlich.

**Profitieren Sie bei Ihrem Immobilienverkauf oder der Verwaltung Ihres Wohneigentums von unserer langjährigen Erfahrung als Bauträger und größtem Wohnungsanbieter in Aalen.**

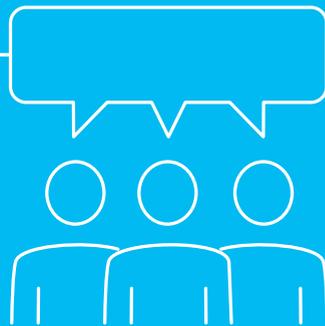
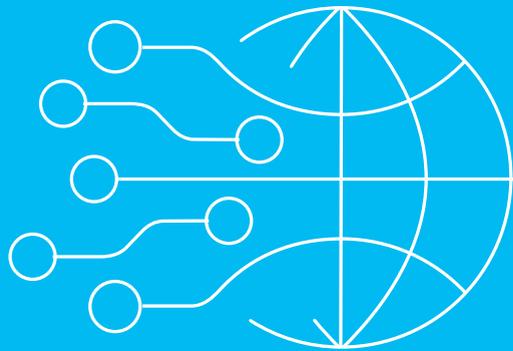
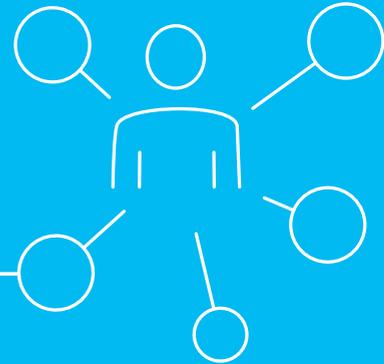
Im Interesse von Werterhaltung bzw. Wertsteigerung betreuen und verwalten wir Ihr Wohneigentum professionell, verantwortungsvoll und seriös. Durch unsere langjährigen Beziehungen zu ausgesuchten Handwerkern profitieren Sie von einer schnellen Abwicklung und einem hohen Leistungsstandard.

Unser Verwalterteam besteht aus zertifizierten Verwaltern (IHK), die über ein fundiertes Fachwissen im betriebswirtschaftlichen und technischen Bereich verfügen. Derzeit verwalten wir das Immobilienvermögen von rund 60 Eigentümergemeinschaften mit ca. 1.100 Wohn- und Gewerbeeinheiten.





# WAS UNS ANTREIBT UNSERE WERTE



Das Leitbild der wobauaalen ist Ausdruck unserer Unternehmenskultur und gibt Orientierung für unsere Arbeit und die angestrebten Ziele. Es verdeutlicht den Sinn und Zweck unseres Unternehmens.

## **Nachhaltiges und wirtschaftliches Handeln, Qualität, eine offene Kommunikation und nicht zuletzt unsere Mitarbeitenden bilden das Fundament unseres Unternehmens.**

Als größtes Wohnungsunternehmen sind wir verpflichtet, einen nachhaltigen Beitrag zur Gesellschaft zu leisten. Dabei denken und handeln wir wirtschaftlich, Gewinnmaximierung steht jedoch nicht an erster Stelle. Auf die Qualität unserer Dienstleistung und unseres Immobilienbestandes legen wir großen Wert.

Untereinander und nach außen kommunizieren wir klar, offen und verbindlich. Unsere gemeinsamen Werte inspirieren unsere Arbeit.

# BAUEN FÜR AALEN PERSPEKTIVE 2030

Die Herausforderung einer wachsenden Stadt ist es, für alle Generationen neuen und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Dieser Aufgabe stellen wir uns und haben unsere Unternehmensstrategie in Zusammenarbeit mit der Stadt Aalen darauf ausgerichtet.

## Bis 2030 bauen wir an attraktiven Standorten in Aalen 500 Wohnungen – qualitativ, zeitgemäß und ressourcenschonend.

Dabei gilt es nicht nur eine Vielzahl an Wohnungen zu bauen, sondern auch die Stadt und ihre Quartiere weiter mit hoher städtebaulicher Qualität zu entwickeln.

**Schwester-Ingona-Straße**  
28 Wohneinheiten

**Rötenberg 2. Bauabschnitt**  
51 Wohneinheiten

**Hopfenstraße**  
10 Wohneinheiten

**Tannenwäldle**  
84 Wohneinheiten

**Wohnen im Blüمرت**  
29 Wohneinheiten

**Ziegelstraße**  
14 Wohneinheiten

**Hüttfeld Markuskirche**  
47 Wohneinheiten

**Gartenstraße**  
60 Wohneinheiten

**Alte Heidenheimer Straße**  
12 Wohneinheiten

**Zehntscheuergasse**  
23 Wohneinheiten

# PARTNERSCHAFT

## B2B

Als kommunales Wohnungsunternehmen repräsentieren wir die Stadt Aalen, gestalten und prägen mit interessanten und innovativen Bebauungskonzepten das Stadtbild aktiv und sind unseren Kunden ein vertrauensvoller Partner beim Erwerb ihrer Immobilie.

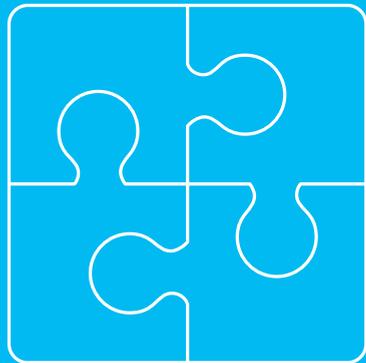
Durch die starke Wirtschaftsleistung in unserer Region und dem damit zusammenhängenden Zuwachs unserer Bevölkerung ist ein großer Teil unserer Wohnungssuchenden darauf angewiesen, schnell eine geeignete Wohnung zu finden.

**Für unsere künftigen Projekte sind wir laufend auf der Suche nach möglichen Immobilieninvestoren, um unser Engagement für den Wohnstandort Aalen partnerschaftlich auszubauen.**

Gerne stellen wir Ihnen unsere geplanten Bauvorhaben vor, grundsätzlich besteht auch die Möglichkeit des Erwerbs einzelner Gebäude. Auf Ihr Interesse an einem gemeinsamen Gespräch freuen wir uns.



# WOHNLÖSUNGEN FÜR UNTERNEHMEN



Wir unterstützen Unternehmen bei der Wohnraumsuche und bieten flexible Wohnlösungen für ihre neuen Mitarbeiter. In unserem modernen, möblierten Apartmenthaus an der Hopfenstraße 65 können wir kurzfristige Unterkünfte bereitstellen. Auch die Schaffung von Mitarbeiterwohnungen in einem unserer zukünftigen Bauvorhaben ist eine denkbare Option.

## **Flexible Wohnlösungen sowie Fördermöglichkeiten erleichtern Unternehmen die Schaffung attraktiven Wohnraums für ihre Mitarbeiter.**

Zusätzlich unterstützt das Land Baden-Württemberg im Rahmen der Wohnraumoffensive BW mit einer neuen Förderlinie für Mitarbeiterwohnungen.



# QUARTIERSMANAGEMENT – ZUKUNFTSORIENTIERT



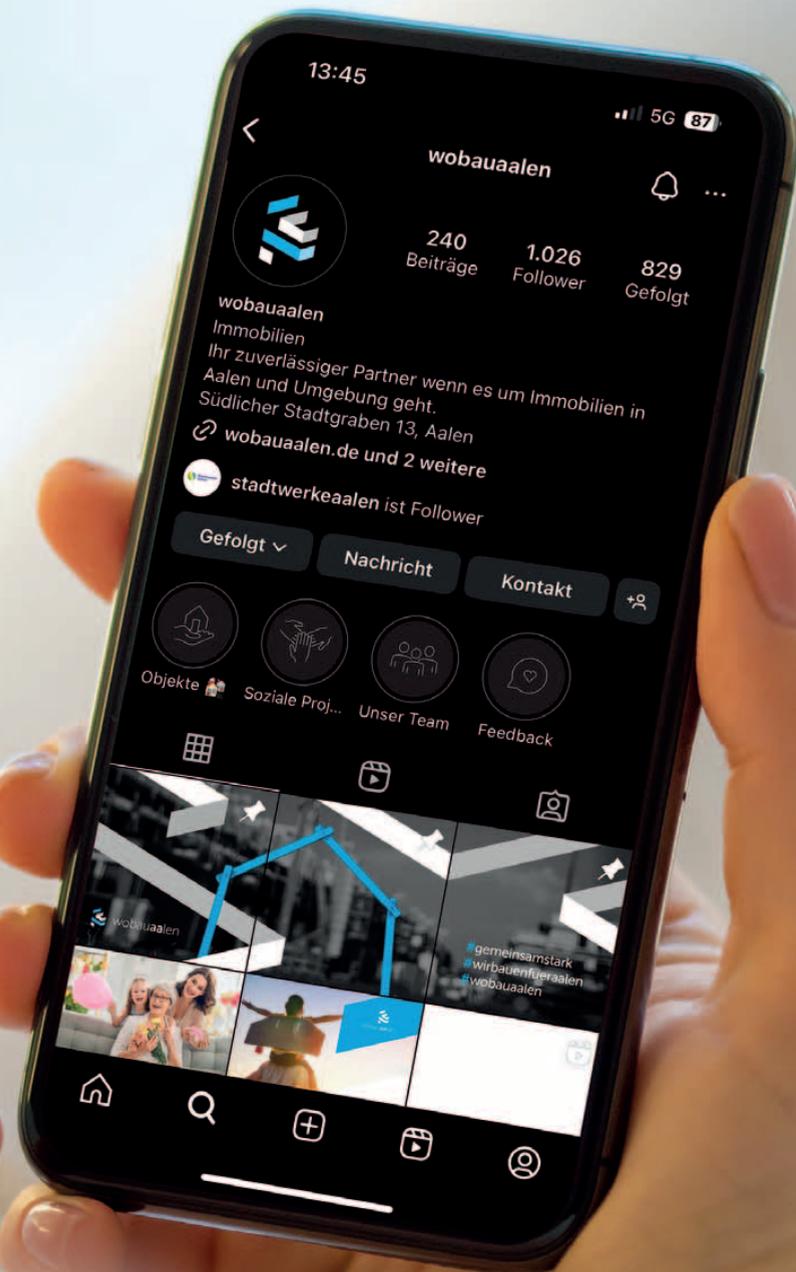
Unsere Quartiersarbeit baut auf vielfältige Netzwerke und Aktionen in der Stadt auf – Kooperationen zwischen Initiativen, Institutionen, Vereinen, Ehrenamtlichen und Bewohnern werden koordiniert. Sie stößt Entwicklungen an, um das Leben in den Quartieren lebenswerter, lebendiger und attraktiver zu gestalten. Interkulturelle Projekte und Lernangebote fördern Toleranz sowie eine erfolgreiche Integration.

**Quartiersmanagement besitzt für uns einen hohen Stellenwert. Dadurch fördern wir den Zusammenhalt, Eigeninitiative und nicht zuletzt die positive Entwicklung in den Quartieren.**

Wir sind Ansprechpartner, Berater und Kümmerer vor Ort. Unser Ziel sind die Verbesserung und Stabilisierung der Lebensbedingungen im Quartier. Aufbau und Begleitung der Entwicklung von Bewohnerprojekten sowie die Entwicklung bedarfsgerechter Angebote bilden die Basis unserer Arbeit.



# IHR WEG ZU UNS



Viele Wege führen zur wobauaalen. Informieren Sie sich auf unserer Homepage, in unseren Social-Media-Kanälen oder vereinbaren Sie telefonisch einen Gesprächstermin. Ansprechpartner für alle Bereiche finden Sie unter wobauaalen.de – oder kommen Sie einfach in unserem Servicepoint im Neuen Tor in Aalen vorbei.

**Für Ihr Anliegen nehmen wir uns gerne Zeit.  
Kontaktieren Sie uns persönlich in unserem  
Servicepoint, telefonisch oder online.**

Wohnungsbau Aalen GmbH, Südlicher Stadtgraben 13, 73430 Aalen

 **Servicepoint** Mo–Fr 9–12 Uhr, Mo–Do 14–17 Uhr

 **+49 7361 9575-0**

 **wobauaalen.de**

 **wobauaalen**

 **Wobauaalen**



Aalen

AALENER ERKLÄRUNG  
KLIMANEUTRAL 2035



Mitglied der  
Wohnungswirtschaft  
Baden-Württemberg



INITIATIVE  
WOHNEN.2050



Arbeitgeber  
08/23



#wirbauenfüraalen