



wobau**aalen**
Geschäftsbericht 2024

Stadion

Wohnungsbau Aalen GmbH
Südlicher Stadtgraben 13
73430 Aalen

wobauaalen.de



wobauaalen2024

Ihr städtischer Immobilienpartner.

04	Editorial
06	Zahlen & Fakten
08	Mietwohnverwaltung
14	Fremdverwaltung
16	Gewerbeimmobilien
18	Quartiersmanagement
20	Nachhaltigkeit
22	Wohnungseigentumsverwaltung
24	Bautätigkeit der Gesellschaft

#wirbauenfüraalen

44	Bericht des Aufsichtsrates
46	Die Organe der Gesellschaft
48	Lagebericht
54	Jahresabschluss 2024

Editorial

Herausforderungen und Erfolge



Franziska Tagscherer
Geschäftsführerin

Liebe Geschäftspartnerinnen und Geschäftspartner,

ich freue mich, Ihnen unseren Geschäftsbericht des Jahres 2024 präsentieren zu dürfen. Das vergangene Jahr war von zahlreichen Herausforderungen und ebenso vielen Erfolgen geprägt, die unsere kontinuierliche Verpflichtung zur Bereitstellung von qualitativ hochwertigem Wohnraum und zum Wohlstand unserer Gemeinschaft unterstreichen.

Ein besonders bedeutendes Ereignis stand in diesem Jahr bevor: Der Wechsel in der Geschäftsführung. Unser Geschäftsführer, Herr Michael Schäfer, hat seine Tätigkeit zum 30. April 2025 beendet.

Zunächst möchte ich an dieser Stelle Herrn Schäfer für seinen unermüdlichen Einsatz und seine strategische Leitung in den vergangenen drei Jahren danken, die es unserem Unternehmen ermöglicht haben, nachhaltige Wachstumsziele zu erreichen und unser Portfolio zu erweitern.

Ab 01.05.2025 habe ich, dank des Vertrauens der verschiedenen Gremien, die Geschäftsführung der wobauaalen übernommen. Gemeinsam mit dem engagierten Team werden wir die strategische Ausrichtung unseres Unternehmens fortsetzen und weiterentwickeln, immer mit dem Ziel, unser Engagement für nachhaltigen Wohnungsbau, Mieterzufriedenheit und Gemeinwohl weiter zu stärken.

Das Jahr 2024 war geprägt von einer herausfordernden wirtschaftlichen Lage – mit anhaltend hoher Inflation, einem schwierigen Zinsumfeld und geopolitischer Unsicherheit.

Eine positive Tendenz: Die Immobilienpreise haben sich etwas stabilisiert und die ersten Transaktionen fanden wieder statt.

Das Wohnprojekt an der Alten Heidenheimer Straße 119 wurde erfolgreich abgeschlossen und an die neuen EigentümerInnen sowie MieterInnen übergeben. Ein besonderes Augenmerk wurde auf die Nachhaltigkeit der verwendeten Materialien gelegt, was sich in der Wahl eines Holzhybrid-Baus widerspiegelt. Die Bauweise kombiniert die Vorteile von Holz, einem erneuerbaren und CO₂ speichernden Baustoff, mit anderen Materialien, um sowohl die Stabilität als auch die Energieeffizienz des Gebäudes zu maximieren.

Die Förderquote für dieses Projekt lag bei beeindruckenden 40 %, was die Bedeutung und den Erfolg der Initiative unterstreicht. Das Ergebnis ist ein modernes, umweltbewusstes Wohngebäude, das nicht nur den aktuellen Bedürfnissen seiner BewohnerInnen gerecht wird, sondern auch einen Beitrag zu einem nachhaltigeren urbanen Wohnraum leistet.

Die Neuwahl des Gemeinderates im vergangenen Jahr hat einen bedeutenden Wandel in der politischen Landschaft unserer Stadt eingeleitet, der sich auch auf die Zusammensetzung des Aufsichtsrates ausgewirkt hat. Unser gemeinsames Ziel besteht darin, mit den neuen Aufsichtsräten weiterhin erfolgreich zu agieren und die Zusammenarbeit zu intensivieren, um die gesteckten Ziele effizient zu erreichen. Dabei ist es wichtig, eine konstruktive und offene Kommunikationskultur zu etablieren, um innovative Ansätze und Lösungen zu fördern. Es ist unser Bestreben, durch eine effektive Zusammenarbeit im Aufsichtsrat und mit dem Gemeinderat, eine positive und nachhaltige Entwicklung für ganz Aalen zu fördern.

Zur sozialen Verantwortung der wobauaalen zählt, einen für die Menschen wertvollen Lebensraum zu schaffen. Bezahlbarer Wohnraum, lebendige Nachbarschaften, zukunftsfähige Infrastruktur – die wobauaalen entwickelt lebenswerte Quartiere in einem ganzheitlichen Ansatz.

Im Rahmen unserer fortwährenden Verpflichtung zur Bereitstellung erschwinglichen Wohnraums und zur Verbesserung der Lebensqualität unserer Mieter, sah das Geschäftsjahr 2024, aber auch die kommenden Jahre, bedeutende Investitionen in die Modernisierung und Instandhaltung unserer Immobilien vor. Ein Schwerpunkt wird zukünftig die Implementierung unserer Sanierungsstrategie sowie die Förderung umweltfreundlicher Baupraktiken sein, um unseren ökologischen Fußabdruck zu reduzieren und gleichzeitig die Betriebskosten zu senken.

Wir danken allen MitarbeiterInnen, Partnern und MieterInnen für ihr Vertrauen und ihre Unterstützung. Mit Ihrem Beitrag sind wir bestens gerüstet, um auch in den kommenden Jahren erfolgreich und innovativ zu agieren.

Franziska Tagscherer
Geschäftsführerin

Zahlen & Fakten

Die wichtigsten Daten
der Gesellschaft

	Wohneinheiten		Gewerbeobjekte		Garagen, TG, Stellplätze	
	31.12.2024	2023	Nutzfläche in m² 31.12.2024	2023	31.12.2024	2023
Eigene Objekte	1.369	1.367	15.372	14.713	1.223	1.233
Wohnheim Hopfenstraße	110	110	1.965	1.965		
WEG-Verwaltung Wohn- und Gewerbeeinheiten	1.139	1.139			838	838
Mietverwaltungen nicht WEG	100	96			94	91
7 Studentenwohnheime	531	421			61	37
Gesamt	3.249	3.133	17.337	16.678	2.216	2.108

	2024	Mio. €	%	2023	Mio. €	%
Bilanzsumme	130,6		100,0	117,2		100,0
Vermögensstruktur						
Anlagevermögen	88,5		67,8	85,4		72,9
Umlaufvermögen	42,1		32,2	31,8		27,1
Kapitalstruktur						
Eigenkapital	38,2		29,2	37,8		32,3
Rückstellungen	3,3		2,5	3,1		2,6
Verbindlichkeiten	88,3		67,6	75,5		64,4
Rechnungsabgrenzung	0,8		0,6	0,8		0,7
Umsatzstruktur						
Hausbewirtschaftung	11,4		57,3	10,9		53,4
Verkauf	8,0		40,2	9,0		44,1
Betreuung	0,3		1,5	0,3		1,5
Sonstige Leistungen	0,2		1,0	0,2		1,0
Rohergebnis	10,4			10,8		
Abschreibungen	2,6			2,5		
Jahresüberschuss	0,4			2,6		

Mietwohnverwaltung

Situation & Entwicklung

Bestand

Als Tochterunternehmen der Stadt Aalen steht die wobauaalen für Sicherheit, Solidität und Nachhaltigkeit in ihrem gesamten Handeln.

Als größter Anbieter von Mietwohnungen im Stadtgebiet haben wir uns dem Ziel verschrieben, qualitativen Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten anzubieten. Unsere Angebote sind geprägt von Qualität und Nachhaltigkeit und bieten durch faire Preisgestaltung langfristige Sicherheit und angemessenes Wohnen für unsere Mieterschaft. Somit tragen wir einen wesentlichen Beitrag zum sozialen Zusammenhalt und zur Lebensqualität in Aalen bei. Unsere Verpflichtung, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, spiegelt unsere Überzeugung wider, dass jeder Mensch ein Recht auf ein sicheres und bezahlbares Zuhause hat. Dabei stehen die Bedürfnisse unserer MieterInnen im Mittelpunkt, für die wir nicht nur als Vermieter, sondern auch als verlässlicher Partner in allen Wohnfragen agieren.

Im vergangenen Geschäftsjahr konnte unser Unternehmen einen Bestand von insgesamt 1.479 Wohnungen verzeichnen. Dieser setzt sich aus 1.369 Mietwohnungen sowie 110 Apartments zusammen. Obwohl wir unseren Bestand im Kalenderjahr 2024, durch die Fertigstellung weiterer Neubauten, zahlenmäßig zwar erhöhen konnten, hat sich die Anzahl der Bestandswohnungen im Vergleich zum Vorjahresstand nur geringfügig verändert. Diese Entwicklung resultiert aus dem parallel stattfindenden Abverkauf von Privatisierungswohnungen. Diese strategischen Maßnahmen verdeutlichen unser Bestreben, unser Wohnungsangebot kontinuierlich zu optimieren und den sich verändernden Bedürfnissen des Marktes anzupassen.

Fluktuation

Im Geschäftsjahr 2024 verzeichnen wir in Summe 90 Mieterwechsel, was einer Fluktuationsrate von 6 % entspricht. Diese Rate bleibt von Jahr zu Jahr sehr konstant und stellt für uns ein positives Signal

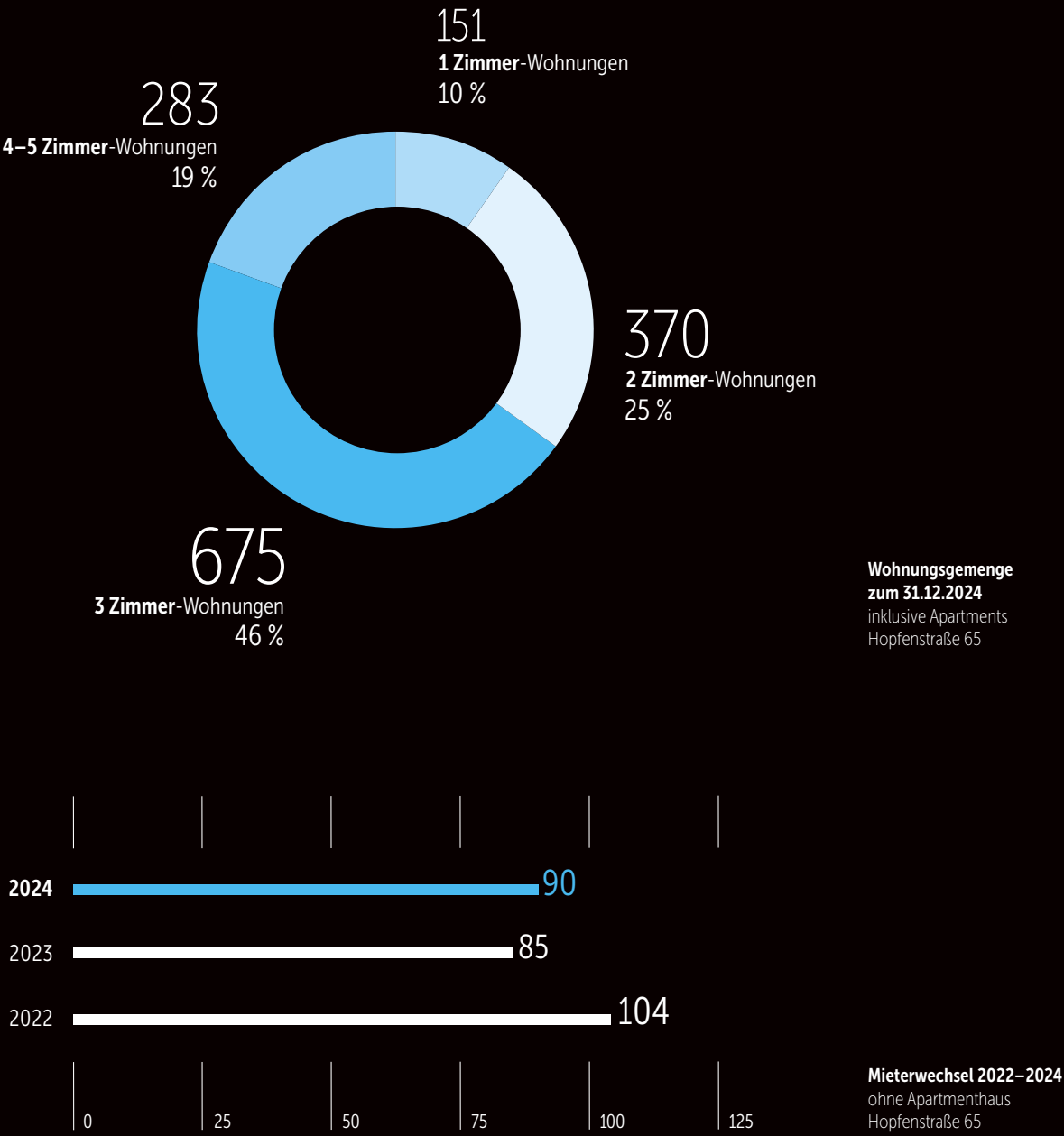
inmitten der aktuellen wirtschaftlichen Herausforderungen dar. Weitere Gründe für die Stabilität in unserer Mieterstruktur sind die allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklungen und die zunehmende Knappheit an preisgünstigem Wohnraum. Diese Faktoren tragen maßgeblich dazu bei, dass wir unseren MieterInnen in unsicheren Zeiten ein hohes Maß an Beständigkeit und Sicherheit bieten können.

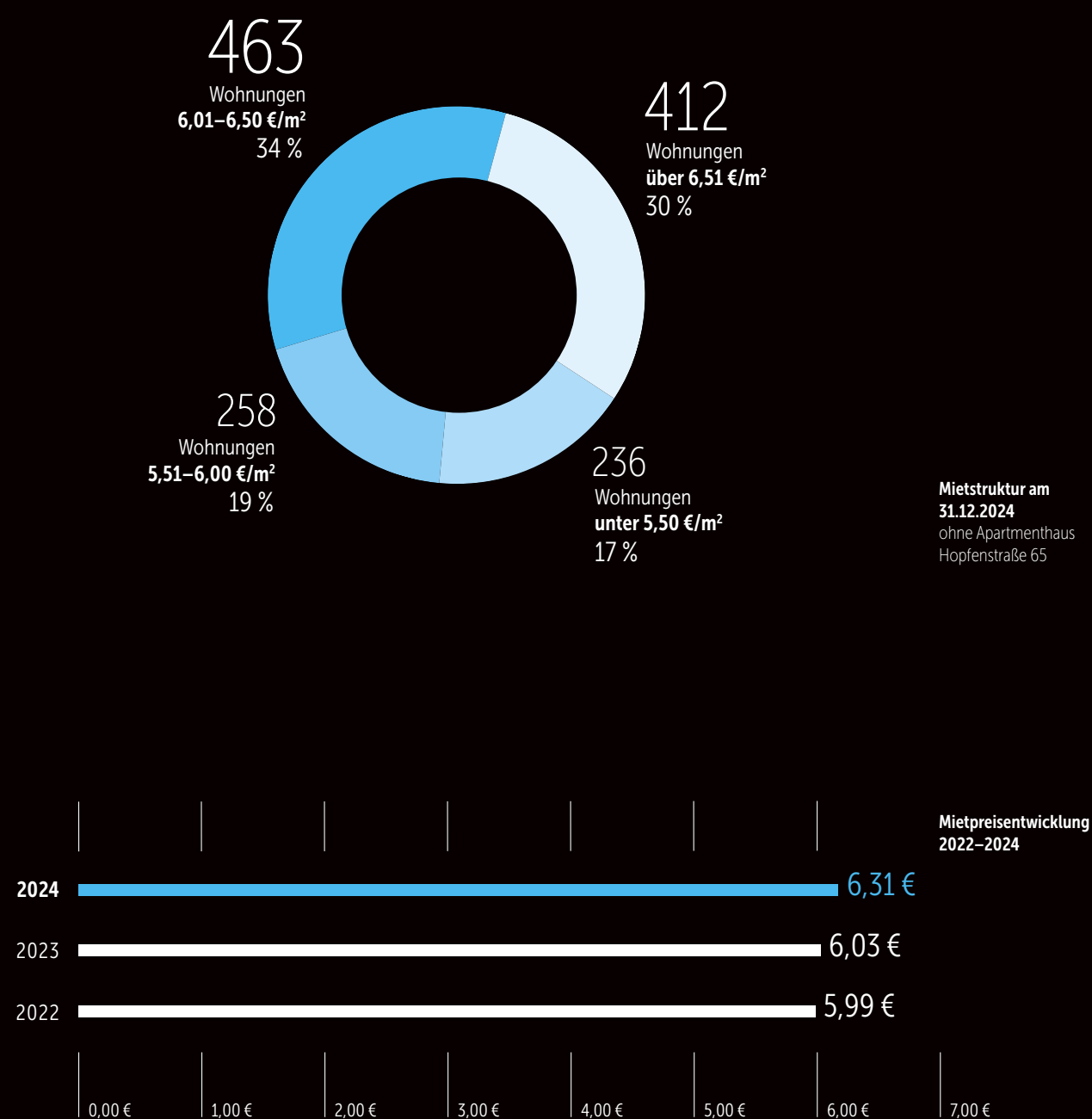
Mietpreisentwicklung

Die Durchschnittsmiete unseres Mietbestands liegt im Geschäftsjahr 2024 bei 6,31 EUR je Quadratmeter Wohnfläche und ist somit im Vergleich zum Vorjahr um 0,28 EUR je Quadratmeter gestiegen. Dieser Wert liegt weiterhin im bezahlbaren Bereich und spiegelt unsere Bemühungen wider, weiterhin erschwinglichen Wohnraum auf dem Markt zu positionieren.

Die Anpassung der Durchschnittsmiete ist auf mehrere strategische Maßnahmen zurückzuführen. Die Fertigstellung neuer Bauprojekte hat nicht nur zur Erhöhung der Wohnqualität beigetragen, sondern auch zu einer Anpassung der Mietpreise. Gleichzeitig haben wir den Abriss von veralteten und nicht mehr bewohnbaren Gebäuden vollzogen, die zuvor zu günstigen Mietpreisen angeboten wurden. Darüber hinaus wurde im Jahr 2024 eine allgemeine Mieterhöhung vorgenommen, um den steigenden Anforderungen des Marktes gerecht werden zu können.

Trotz dieser Maßnahmen stehen 70 % unserer vermieteten Wohnungen weiterhin zu einem Mietpreis von unter 6,50 EUR pro Quadratmeter Wohnfläche zur Verfügung. Dies verdeutlicht unser Engagement, unseren Mietern trotz marktbedingter Anpassungen preiswerte Wohnmöglichkeiten zu bieten. Wir werden auch künftig darauf achten, ein ausgewogenes Verhältnis zwischen wirtschaftlicher Nachhaltigkeit und der Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum zu wahren, um den hohen Standard unserer Dienstleistungen aufrechtzuerhalten.





Preisgebundener Wohnraum

Die Relevanz des preisgebundenen Wohnraums für den sozialen Zusammenhalt sowie die Sicherstellung von bezahlbarem Wohnraum für einkommensschwächere Haushalte ist unbestritten. Unser Engagement in diesem Bereich ist weiterhin von großer Bedeutung, und wir sind fest entschlossen, mit unseren bevorstehenden Neubauprojekten einen signifikanten Beitrag zur Entlastung des Wohnungsmarktes zu leisten.

Im Jahr 2024 konnten wir bereits einen erfreulichen Zuwachs an preisgebundenen Wohnungen verzeichnen. Mit der Fertigstellung unseres Neubaus an der Hopfenstraße 14 in 73430 Aalen haben wir unseren Bestand um 10 geförderte Wohnungen erweitert.

Für das Jahr 2025 haben wir die Fertigstellung weiterer bedeutender Neubauten vorgesehen, die den Bestand an preisgebundenen Wohnungen erneut erweitern werden. Alle zukünftigen Bauvorhaben sind darauf ausgelegt, mit einem Anteil von mindestens 35 % (in Summe) bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und unser Angebot in diesem essenziellen Segment zu stärken.

Wir betrachten die Fertigstellung und Bereitstellung von preisgebundenem Wohnraum als eine unserer Kernaufgaben und als Teil unserer sozialen Verantwortung. Die Erweiterung unseres Bestands in den kommenden Jahren wird nicht nur unseren Unternehmenszielen gerecht, sondern unterstützt auch die Stadt und ihre BewohnerInnen in einer Zeit, in der bezahlbarer Wohnraum dringender benötigt wird als je zuvor.

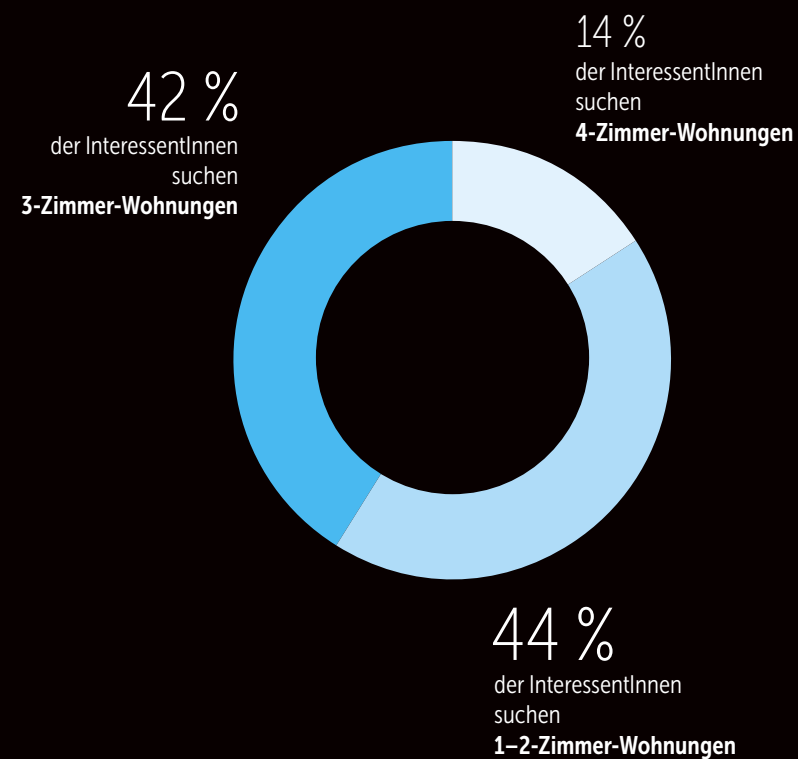
Interessenten & Nachfragesituation

In einem weiterhin angespannten Wohnungsmarkt konnten wir bis Ende 2024 insgesamt 613 InteressentInnen für unsere Wohnungsangebote verzeichnen. Diese Zahl reflektiert die konstant hohe Nachfrage, die sich im Jahresverlauf, auch durch viele kurzfristig Wohnungssuchende, entwickelt hat. Basierend auf den Daten, die über einen Zeitraum von sechs Monaten gesammelt wurden, liegt der geschätzte Jahresdurchschnitt an Wohnungssuchenden bei etwa 1.200 Personen.

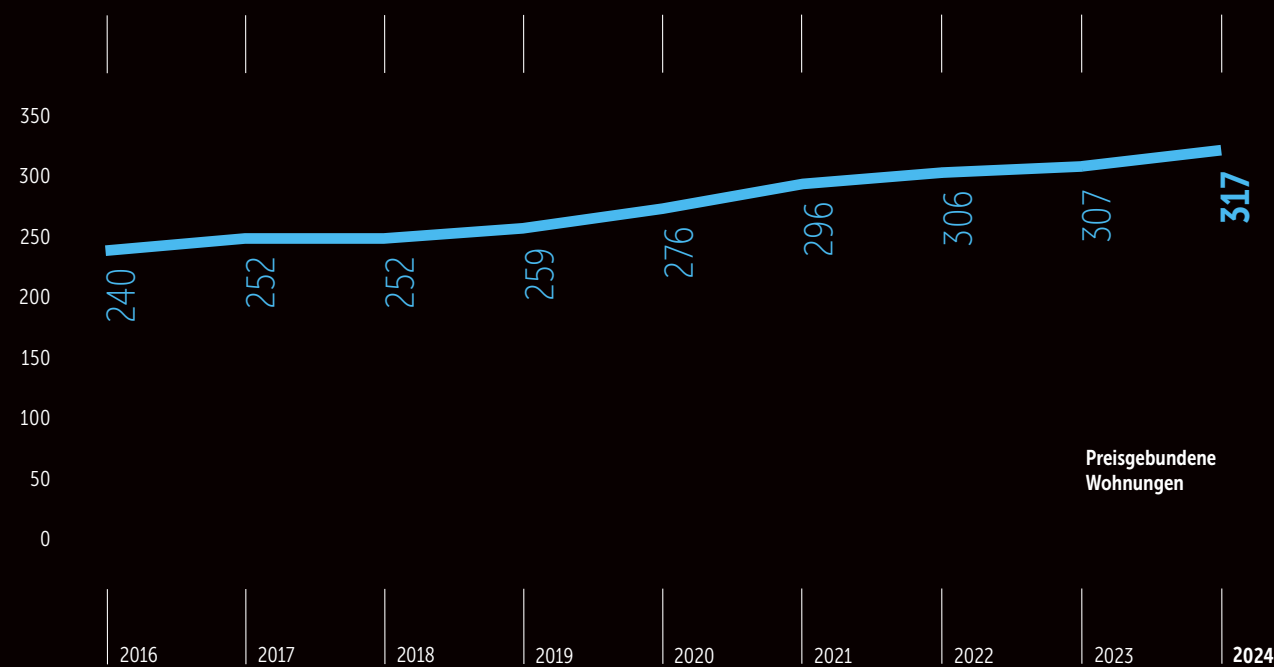
Die Analyse der Nachfragestruktur zeigt ein vielfältiges Bild: Der Bedarf an 1–2 Zimmer-Wohnungen macht 44 % der Anfragen aus. Im Gegensatz dazu steigt die Nachfrage nach größeren Wohnungen, wobei rund 56 % der Wohnungssuchenden an drei oder mehr Zimmern interessiert sind. Dieser Trend weist auf einen wachsenden Bedarf an geräumigeren Wohnlösungen hin, die insbesondere für Familien und Wohngemeinschaften attraktiv sind.

Diese Entwicklungen machen deutlich, dass wir unser Wohnungsangebot erweitern und diversifizieren müssen, um den verschiedenen Bedürfnissen der MietinteressentInnen gerecht zu werden. Unsere Strategie ist darauf ausgerichtet, sowohl den Bedarf an kleineren Wohnungen als auch die steigende Nachfrage nach größeren Wohnräumen zu bedienen, um eine umfassende und bezahlbare Versorgung sicherzustellen.

Durch flexible und zukunftsorientierte Planungen wollen wir den Marktanforderungen gerecht werden und gleichzeitig nachhaltige Wohnlösungen anbieten. Unser Ziel ist es, die Wohnqualität zu verbessern und den Zugang zu erschwinglichem Wohnraum zu sichern.



InteressentInnen- und
Nachfragesituation



Unterbringung ukrainischer Kriegsflüchtlinge

Im Berichtsjahr 2024 stellte die Bereitstellung von Wohnraum für ukrainische Flüchtlinge weiterhin eine zentrale Herausforderung der Gemeinden und Kommunen dar. Aufgrund der Quotenregelungen in Baden-Württemberg, speziell im Ostalbkreis, war es erforderlich, geeignete Wohnmöglichkeiten zu identifizieren und bereitzustellen.

Der Mietspiegel der Stadt Aalen war bei der Anmietung von privaten Wohnungen für diesen Zweck von entscheidender Bedeutung. Er ermöglichte unserem Team der Mietwohnverwaltung die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmieten und eine angemessene Bewertung der angebotenen Wohnungen. Auf diese Weise wird eine faire und transparente Behandlung aller EigentümerInnen gewährleistet.

Im Jahr 2024 wurden der wobauaalen insgesamt 63 Wohnungen aus dem freien Wohnungsmarkt in Aalen und Umgebung angeboten. Mit 19 EigentümerInnen, dies entspricht einer Quote von rund 30 %, konnten wir uns einig werden und Mietverträge über die angebotenen Einheiten abschließen. Der Hauptgrund für ein Nichtzustandekommen von Mietverträgen waren die hohen Mietpreisvorstellungen der EigentümerInnen. Im vergangenen Jahr kam es außerdem zur Kündigung von 10 bereits angemieteten Wohnungen durch die EigentümerInnen. Die wesentlichen Kündigungsgründe waren dabei der Verkauf der Immobilien sowie angemeldeter Eigenbedarf.

Seit Beginn des Krieges im Jahr 2022 bis Ende 2024 wurden durch die wobauaalen insgesamt 122 Wohnungen für die Unterbringung ukrainischer Flüchtlinge fremd angemietet. Auf Grund des weiterhin bestehenden Wohnraumbedarfs werden wir dieses Anmietungskonzept auch in den kommenden Jahren weiterverfolgen und ggf. ausbauen.

Programm „Wohnraumakquise“

Im Rahmen unseres gemeinschaftlichen Programms „Wohnraumakquise“ zwischen der Stadt Aalen und der wobauaalen wurden uns im Jahr 2024 insgesamt 22 Wohnungen angeboten, von denen 15 Wohnungen durch das Team unserer Mietwohnverwaltung besichtigt wurden. Bedauerlicherweise konnte lediglich eine Wohnung eines Eigentümers erfolgreich angemietet werden.

Diese Entwicklung spiegelt die Herausforderungen wider, die bereits bei den Wohnraumangeboten für ukrainische Flüchtlinge beobachtet wurden. Von den, bis 2024, insgesamt 105 angebotenen Wohnungen verlangten etwa 50 % der EigentümerInnen Mietpreise, die deutlich über den ortsüblichen Vergleichsmiete lagen und somit gegen die im Konzept der Wohnraumakquise veranschlagten Rahmenbedingungen verstoßen.

Das Programm „Wohnraumakquise“ wurde ins Leben gerufen, um leerstehenden bzw. ungenutzten Wohnraum, der derzeit nicht auf dem Markt zur Verfügung steht, zu identifizieren und wieder nutzbar zu machen, um so den Wohnungssuchenden der wobauaalen mehr Optionen bieten zu können.

Dennoch stellte sich heraus, dass lediglich etwa 20 % der angebotenen Wohnungen tatsächlich leer waren und wieder aktiviert werden konnten. Beim Rest, ca. 80 %, handelte es sich um Anschlussvermietungen, bei denen die EigentümerInnen die Vorteile des Programms gerne in Anspruch nahmen.

Durch die gezielte Aktivierung von bisher ungenutztem Wohnraum strebt das Programm an, den Wohnungsmarkt zu entlasten und mehr Wohnmöglichkeiten für Suchende zu schaffen.

Fremdverwaltung Investor Relations

Im Rahmen der Fremdverwaltung stellen wir KapitalanlegerInnen seit mehreren Jahren einen umfassenden Service zur Verfügung, der sich auf die Verwaltung von Wohnimmobilien konzentriert. Dabei sichern wir unseren KundInnen eine professionelle und kompetente Abwicklung zu und bieten diesen dabei eine umfassende Betreuung der Mietverhältnisse sowie eine nachhaltige Bewirtschaftung ihrer Immobilien.

Hier bieten wir eine breite Palette von Dienstleistungen an. Darunter die sorgfältige Auswahl der MieterInnen, die Erstellung von Mietvertragsunterlagen, die Organisation und Durchführung von Wohnungsübergaben und -abnahmen sowie die Kommunikation mit den MieterInnen. Zudem kümmern wir uns um die Erstellung von Betriebskostenabrechnungen und die Umsetzung von Mieterhöhungen. Dieses umfassende Angebot an Verwaltungsaufgaben ermöglicht es uns, die Immobilien unserer Kunden kompetent und effizient zu verwalten.

Im Jahr 2024 haben wir im Bereich der Fremdverwaltung maßgeblich dazu beigetragen, dass die Immobilien unserer Kunden nicht nur effizient verwaltet, sondern auch wertstabil und ertragsorientiert bewirtschaftet werden. Unser Portfolio an fremdverwalteten Wohnungen ist auf 100 Einheiten angewachsen, was einen Zuwachs von 4 Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr darstellt.

Mit Blick in die Zukunft erwarten wir eine weitere Expansion unseres Verwaltungsbestandes. Mit der Fertigstellung mehrerer Neubauten in den kommenden Jahren ist mit einer weiteren Erhöhung der Anzahl der von uns betreuten Wohnungen zu rechnen. Diese positive Entwicklung spiegelt unser kontinuierliches Wachstum wider und unterstreicht unsere Fähigkeit, den steigenden Anforderungen unserer KundInnen gerecht zu werden.

Gewerbeimmobilien

Büro, Dienstleistungen und Einzelhandel

Im Bereich unserer gewerblichen genutzten Immobilien verwalten wir derzeit einen Bestand, der sich über rund 17.000 m² erstreckt. Dieser verteilt sich auf eine Vielzahl von Büroflächen, Einzelhandelsgeschäften, Dienstleistungsbereichen und Praxen. Unsere Gewbeeinheiten sind strategisch an bedeutenden Standorten positioniert, darunter das „Neue Tor am Rathaus“, das „Stadtoval“, die Stuttgarter Straße, das WirtschaftsZentrum und der Standort in Dewangen.

Das **Neue Tor am Rathaus** besticht durch seine Büro- und Praxisflächen, die dank ihrer ausgezeichneten Lage nahe der Innenstadt besonders bei Patienten und Kunden auf große Beliebtheit stoßen. Diese Einheiten sind hervorragend an den öffentlichen Nahverkehr angebunden und bieten unseren MieterInnen Flächen zwischen etwa 80 m² und 500 m². Darüber hinaus ist hier auch der Sitz der wobaualen ansässig.

An der **Stuttgarter Straße**, in der Nähe der Fußgängerzone, stehen im Geschäftsjahr 2024 zwei Gewbeeinheiten zur Verfügung, die durch ihre großzügigen, hellen Räume und attraktiven Schaufenster hervorstechen. Die moderne Bauweise und die angenehme Atmosphäre der Räume bieten unseren MieterInnen optimale Voraussetzungen, um ihre Geschäfte zu betreiben und Kunden willkommen zu heißen.

Das **Stadtoval** ist eine wichtige und herausragende innerstädtische Entwicklungsfläche in Aalen. Dieser Standort hat sich als lebendiges Zentrum etabliert, das durch seine strategische Lage und ausgezeichnete Anbindung an die Innenstadt besticht. Hier haben sich die Geschäfte „Ivory & Blush“, spezialisiert auf Brautmoden, und „Unikat Living“, ein innovativer Concept Store, als feste Bestandteile des Stadtquartiers etabliert. Beide Unternehmen verzeichnen eine hervorragende Geschäftsentwicklung, was die Attraktivität und den Erfolg des Stadtovals unterstreicht.

In **Dewangen** sind zwei unserer Gewbeeinheiten an der Fachsenfelder Straße angesiedelt, die vom Wellandmarkt und dem Dewanger Rathaus genutzt werden. Diese Einheiten spielen eine zentrale Rolle in der lokalen Wirtschaft und Gemeinschaft. Im Jahr 2023 haben wir unsere Aktivitäten durch einen Umbau an der Leintalstraße erweitert. Diese Renovierung war ein entscheidender Schritt, um die neue Arztpraxis zu ermöglichen, die seit Januar 2024 in Betrieb ist. Die Eröffnung der Praxis verbessert die medizinische Versorgung vor Ort erheblich und stärkt die Infrastruktur des Stadtteils. Mit diesen Maßnahmen setzen wir unser Ziel fort, die Standortqualität in Dewangen zu steigern und den Bedürfnissen der Anwohner gerecht zu werden. Unsere Investitionen in den Ausbau der Gewerbeflächen fördern sowohl die wirtschaftliche als auch die soziale Entwicklung der Region.

Im Aalener **WirtschaftsZentrum** sind etwa 60 Unternehmen auf einer Fläche von rund 10.000 m² in fünf Gebäuden untergebracht. Die kontinuierlich hohe Nachfrage und Auslastung unserer Gewbeeinheiten sind maßgeblich auf die funktionale und flexible Gestaltung der Räumlichkeiten sowie die Synergieeffekte eines breit gefächerten Branchenmixes zurückzuführen. Die Mietpreise variieren zwischen 7,00 EUR und 10,50 EUR pro Quadratmeter, wobei die Durchschnittsmiete bei etwa 8,00 EUR liegt. Diese Struktur fördert ein dynamisches und produktives Geschäftsumfeld, das sowohl für etablierte Unternehmen als auch für Start-ups attraktiv ist.





Quartiersmanagement sozialer Zusammenhalt und Integration

Das Quartiersmanagement ist für die Wohnbauverwaltung von zentraler Bedeutung. Unsere Quartiersmanagerinnen fördern ein friedliches Miteinander, stärken den sozialen Zusammenhalt und unterstützen die Integration in den Quartieren. Sie ermutigen die BewohnerInnen zur Eigeninitiative und beziehen sie aktiv in die Quartiersentwicklung mit ein. Als vertrauensvolle Ansprechpartnerinnen sind sie die Anlaufstelle bei Konflikten, Lärmbelästigungen, Müllproblemen, Mietschulden und weiteren Anliegen.

Im Jahr 2024 zeigte sich die positive Entwicklung des Quartiersmanagements besonders durch die Gewinnung neuer Kooperationspartner in verschiedenen Bereichen.

Durch die langjährige Zusammenarbeit haben viele BewohnerInnen bereits den Sportverein **Aalener Sportallianz** und dessen vielfältige Angebote kennengelernt. Dies hat es uns ermöglicht, zahlreiche Kinder und Erwachsene erfolgreich in geeignete Schwimmkurse der ASA zu vermitteln. Das gestiegene Vertrauen in unsere Kooperationen wird dadurch deutlich sichtbar.

Auch die Vermittlung in diverse **Ferisportcamps** gestaltete sich äußerst erfolgreich. Dank unserer gut etablierten Partnerschaften und der Attraktivität der angebotenen Programme konnten wir eine bemerkenswerte Anzahl an TeilnehmerInnen gewinnen.

Mit **ZELOS** als neuem Kooperationspartner konnten wir unser Netzwerk strategisch erweitern. Seit Oktober 2024 bieten wir in der Friedrichstraße eine wöchentliche, 90-minütige Hausaufgabenbetreuung an, die sich durch hohe Qualität und individuelle Unterstützung auszeichnet. Dieses Angebot erfreut sich großer Beliebtheit und wird von den TeilnehmerInnen hervorragend angenommen, was die positive Resonanz und den Bedarf an solchen Bildungsinitiativen eindrucksvoll unterstreicht.

Die Kooperation mit der **Zahngesundheit Ostalb** wurde erfolgreich intensiviert. In regelmäßigen monatlichen Treffen erarbeiteten wir wertvolle Inhalte rund um das Thema Zahngesundheit. Diese wurden den Eltern bei einem Abschlussfest präsentiert, um das Bewusstsein für die Bedeutung der Zahnpflege nachhaltig zu stärken.

Auch im Jahr 2024 war unser Quartiersmanagement erneut mit einem Verkaufsstand auf dem Internationalen Fest der Stadt Aalen präsent. Die von den BewohnerInnen gefertigten Handarbeiten stießen auf großes Interesse und erzielten beachtliche Verkaufserfolge. Die daraus resultierenden Einnahmen wurden einem wohltätigen Zweck zugeführt. Auch der Verkauf von Popcorn verlief erfolgreich und trug zum positiven Gesamtergebnis bei.

Neben den zuvor genannten größeren Projekten und Aktionen organisierten wir eine Vielzahl von Ausflügen in die umliegende Region. Innerhalb der Quartierstreffe (Q 85 & Friddy) fanden zudem Aktivitäten wie Backen, Kochen und Basteln statt. Der Erfolg dieser Initiativen des Quartiersmanagements war maßgeblich dem Engagement zahlreicher Ehrenamtlicher sowie engagierter BewohnerInnen zu verdanken.



Nachhaltigkeit

Strategie, Maßnahmen und Fortschritte 2024

Nachhaltigkeit ist für die Wohnungsbau Aalen GmbH weit mehr als die Erfüllung gesetzlicher Vorgaben. Sie ist integraler Bestandteil unserer Unternehmensstrategie und prägt unser tägliches Handeln.

In diesem Jahr werden wir erstmals für 2024 einen Nachhaltigkeitsbericht erstellen. Dieser dokumentiert unsere Fortschritte, Herausforderungen und Ziele in den Bereichen Umwelt, Soziales und Unternehmensführung. Damit schaffen wir Transparenz gegenüber unseren Stakeholdern und erfüllen die Anforderungen der Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) sowie der European Sustainability Reporting Standards (ESRS).

Strategischer Rahmen für Nachhaltigkeit

Unsere Nachhaltigkeitsstrategie basiert auf vier zentralen Handlungsfeldern, die einen verbindlichen Rahmen für unser nachhaltiges Wirtschaften bilden:

1. Environment – Klimafreundlicher Gebäudebestand

Wir übernehmen ökologische Verantwortung, indem wir gezielt in unseren Bestand investieren und im Neubau klima- und ressourcenschonende Bauweisen fördern. Ziel ist es, den Folgen des Klimawandels aktiv entgegenzuwirken und unseren ökologischen Fußabdruck zu minimieren.

2. Governance – Zukunftsorientierte Unternehmensführung

Wir sichern unseren Unternehmenswert durch verantwortungsbewusste Investitionen und eine vorausschauende Steuerung. Dabei stehen finanzielle Stabilität, Transparenz und langfristige Planung im Mittelpunkt.

3. Social – Lebenswertes Wohnen und Quartiersentwicklung

Wir schaffen bezahlbaren und angemessenen Wohnraum und fördern nachhaltiges Verhalten unserer Mieterinnen und Mieter – insbesondere im Bereich Energieverbrauch und Ressourcennutzung.

4. Social – Attraktive Arbeitswelt

Wir bieten sichere Arbeitsplätze, ein modernes Arbeitsumfeld und vielfältige Entwicklungsmöglichkeiten. Unsere Mitarbeitenden sind zentrale Akteure unserer Nachhaltigkeitsstrategie und gestalten diese aktiv mit.

Maßnahmen und Fortschritte 2024

Im Berichtsjahr wurden zahlreiche Maßnahmen umgesetzt, die unsere Nachhaltigkeitsziele konkret voranbringen:

Arbeitswelt & Gesundheit

- Einführung flexibler Arbeitszeitmodelle und Ausbau der Home-officemöglichkeiten
- Bereitstellung frischen Obsts und einer Zahnzusatzversicherung
- Förderung des betrieblichen Gesundheitsmanagements

Mobilität

- Sukzessive Umstellung des Fuhrparks auf Elektrofahrzeuge
- Anschaffung von E-Rollern und E-Bikes zur Nutzung innerhalb Aalens

Bauen & Bestand

- Neubauten wurden unter Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten realisiert
- Entwicklung einer Klimastrategie für den Gebäudebestand zur langfristigen Sicherung und ökologischen Optimierung

Im Geschäftsjahr 2024 setzte unsere WEG-Verwaltung ihre erfolgreiche Arbeit fort, indem sie wie im Vorjahr mit einem engagierten Team, bestehend aus vier zertifizierten VerwalterInnen und drei Backoffice-MitarbeiterInnen, zusammenarbeitete.

Diese stabile Teamstruktur ermöglichte es uns, alle Jahresabrechnungen der Gemeinschaften der Wohnungseigentümer erfolgreich abzuschließen und die entsprechenden Entlastungen zu erhalten. Eine Umsetzung der in den Eigentümerversammlungen gefassten Beschlüsse konnte in den meisten Fällen zeitnah erfolgen. Ausgenommen hiervon sind Beschlüsse bezüglich größerer Sanierungen oder Modernisierungen von Liegenschaften, welche oft nur mit Hilfe von Sondervorschüssen durch die EigentümerInnen durchgeführt werden konnten. Hierfür wurden bei Bedarf externe Berater hinzugezogen, um die bestmögliche Betreuung zu garantieren.

Zu Beginn des Jahres konnte ein Rahmenvertrag mit der Firma AS Bodensee abgeschlossen werden, um für die Objekte die bestmögliche und kostengünstigste Betreuung der Aufzüge zu erreichen. Die zu fällenden Beschlüsse der Eigentümergemeinschaften wurden in den Versammlungen 2024 gefasst. Die Umstellung erfolgt gemäß der Kündigungsfristen der bisherigen Wartungsfirmen.

Im Oktober 2024 trat eine bedeutende gesetzliche Änderung in Kraft: Der Gesetzgeber hat Balkonkraftwerke als privilegierte Maßnahme anerkannt. Dies bedeutet, dass Anträge auf Installationen von Balkonkraftwerken in Wohnungseigentümergemeinschaften (WEGs) nicht mehr ohne Weiteres abgelehnt werden können.

Diese Neuerung erleichtert es Eigentümern, ihre Wohnungen mit umweltfreundlicher Stromerzeugung auszustatten.

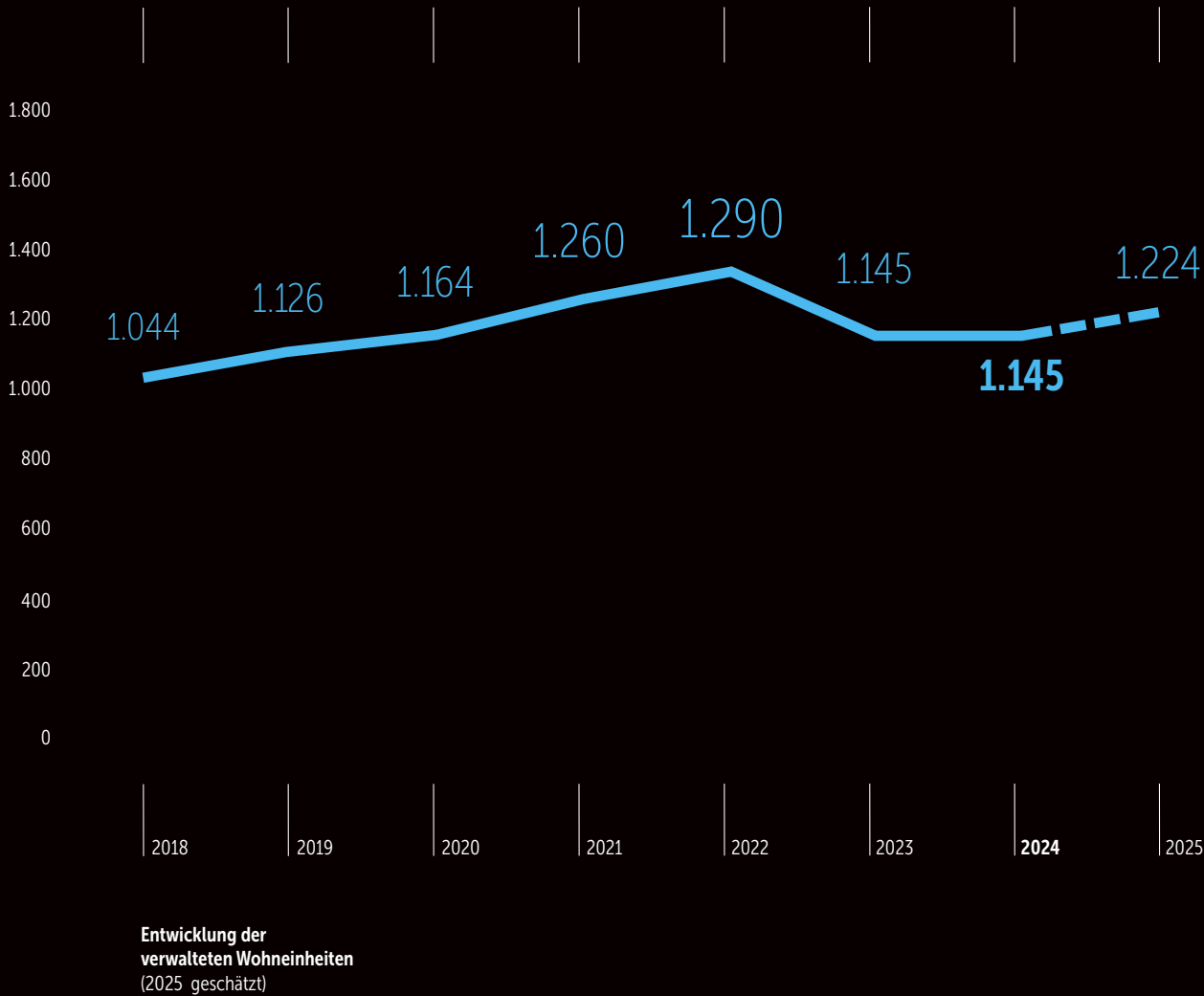
In Zukunft müssen Eigentümerversammlungen Anträge auf die Installation von Balkonkraftwerken wohlwollend prüfen und können diese nur noch aus wichtigen, sachlich gerechtfertigten Gründen ablehnen.

Im Jahr 2024 erhielten wir zahlreiche neue Verwaltungsanfragen von Eigentümergemeinschaften. Diese haben wir sorgfältig geprüft und die Objekte vor Ort besichtigt, um maßgeschneiderte Verwaltungsangebote zu unterbreiten.

Durch diese proaktive Herangehensweise konnten wir ab dem Jahr 2025 sieben neue WEG-Objekte mit knapp 80 Wohneinheiten in unser Portfolio aufnehmen. Die sieben Liegenschaften beinhalten zwei Liegenschaften aus der eigenen Bauträgertätigkeit.

Eine weitere Neuerung in unserer Verwaltungstätigkeit ist die hybride bzw. digitale Durchführung von Eigentümerversammlungen. Dies ermöglicht es unseren Kunden, bequem von zuhause aus an den Versammlungen teilzunehmen.

Für große Versammlungen setzen wir unser Vote-Works System ein, welches die elektronische Abstimmung mit Abstimmgeräten ermöglicht und somit den Abstimmungsprozess effizient und transparent gestaltet.





Bautätigkeit der Gesellschaft

Unsere aktuellen Projekte

Im Jahr 2024 konnten einige Projekte erfolgreich abgeschlossen werden.

Das Projekt in der Alten Heidenheimer Straße 119 mit 12 Wohneinheiten, davon 5 gefördert, konnte in 2024 erfolgreich fertiggestellt und an die EigentümerInnen oder MieterInnen übergeben werden.

Auch im Gebiet Schlatäcker II, Im Blüمرت, wurden zum Jahresende 6 Wohnungen an Ihre EigentümerInnen übergeben.

Das Wohngebäude in der Hopfenstraße 14 wurde fertiggestellt und es erfolgte die Übergabe der 10 geförderten Wohnungen an die BewohnerInnen.

Die Bautätigkeit in Unterkochen an der Zehntscheuergasse wurde intensiv fortgesetzt, so dass im Oktober das Richtfest gefeiert werden konnte. Die Gebäudehüllen aller drei Gebäude wurde im Laufe des Jahres fertiggestellt und in zwei Gebäuden wurde bereits mit dem Innenausbau begonnen.

Bei den beiden Mehrfamilienwohnhäusern in der Schwester-Ingona-Straße wurden die Arbeiten der Gebäudehülle und der Geschosse in Massivbauweise abgeschlossen. Die Fertigstellung des Geschosses in Holzbauweise sowie die Außenanlage ist für 2025 vorgesehen.

Der Bauantrag für das Bauvorhaben in der Ziegelstraße wurde bei der Genehmigungsbehörde eingereicht und von dieser auch genehmigt. Der Verkaufsstart der Wohneinheiten ist für 2025 geplant.

Als neue Bauaufgaben sind der Neubau einer 6-gruppigen Kindertagesstätte in Aalen-Ebnat und der Neubau einer 3-gruppigen Kindertagesstätte im Hüttfeld auf dem Areal der ehemaligen Markuskirche dazugekommen.

Bei der Kindertagesstätte in Aalen-Ebnat, welche in Modulbauweise errichtet werden soll, wurden die Ausführung der Gesamtleistung an einen Generalübernehmer Ende des Jahres vergeben. Bei der Kindertagesstätte im Hüttfeld wurden die ersten Entwurfsplanungen mit der Stadt Aalen und der künftigen Trägerschaft abgestimmt.

Das Bauvorhaben auf dem Rötberg, hier sollen 4 Häuser entstehen, wobei 2 Häuser jeweils eine gemeinsame Tiefgarage erhalten, wurde von der Baurechtsbehörde genehmigt.

Im Bereich der Sanierungen von Bestandsgebäuden wurde mit dem Gebäude Saumweg 18 ein Pilotprojekt für die serielle Sanierung gestartet. 2024 wurde für der Bauantrag eingereicht und zum Ende des Jahres haben wir die Genehmigung erhalten.

Die weiteren Planungen des Wettbewerb-Projektes Tannenwäldle, bestehend aus 5 Wohnhäusern, einem Haus mit Tagespflege und barrierefreien Wohnungen sowie einer gemeinsamen Tiefgarage, wurden vorangetrieben. Die Entwurfsplanung wird 2025 abgeschlossen werden.



Alte Heidenheimer Straße Aalen

Baubeginn	2023
Fertigstellung	2024
Wohneinheiten	12
Davon 42 % geförderte Wohnungen	5
Investitionsvolumen	ca. 4,6 Mio. EUR
Planung	Kayser Architekten

Schlatäcker II

Wohnen im Blüمرت
Aalen

Baubeginn	2021
Fertigstellung und Übergabe	2024/2025
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	2025
Wohneinheiten	28
Davon 29 % geförderte Wohnungen	8
Investitionsvolumen	ca. 9,7 Mio. EUR
Planung	ip21 GmbH



Ziegelstraße Aalen

Baubeginn	2026
Fertigstellung	2028
Wohneinheiten	14
Davon 21 % geförderte Wohnungen	3
Investitionsvolumen	ca. 4,8 Mio. EUR
Planung	Liebel Architekten BDA



Zehntscheuergasse Aalen-Unterkochen

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

Saumweg Aalen

Baubeginn	2024
Fertigstellung	2025
Wohneinheiten	8
Gesamtwohnfläche	560 m ²
Investitionsvolumen	ca. 2,3 Mio. EUR
Planung	Isin +Co GmbH & Co. KG





Bildungscampus Aalen-Ebnat

Baubeginn	2025
Fertigstellung geplant	2026
Nutzung	Kita
Investitionsvolumen	ca. 6,2 Mio. EUR
Planung Vorentwurf	wobauaalen

Rötenberg
2. Bauabschnitt
Aalen

Baubeginn geplant	~ 2027
Fertigstellung geplant	2028/29
Wohneinheiten	51
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	~ 2026
Fertigstellung geplant	noch offen
Wohneinheiten	84 +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	47 +Kita
Davon 25 % geförderte Wohnungen	12
Investitionsvolumen	ca. 15,1 Mio. EUR
Planung	Liebel Architekten

Hofackerschule Aalen

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

Grundstücke zur Entwicklung

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

Sanierungen

Areal Röttenberg
Areal Gartenstraße 71/73/81/83/85, Aalen

fertiggestellt

Hopfenstraße 14 Aalen

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



Bericht des Aufsichtsrates über das Geschäftsjahr 2024



Frederick Brütting
Oberbürgermeister und
Aufsichtsratsvorsitzender

Die Schaffung und Bereitstellung von Wohnraum sind zwei der größten gesellschaftlichen Herausforderungen. Mit der Aalener Wohnungsbau GmbH hat die Stadt eine starke Tochtergesellschaft, mit der die vorgesehenen Ziele im Wohnungsbau dennoch zielstrebig angegangen werden. Die Wohnungsbau Aalen behauptet sich dabei im Jahr 2024 in einem schwierigen Marktumfeld. Gestiegene Baukosten und höhere Zinsen belasten derzeit bundesweit die Baubranche. 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 2024 in fünf 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 2024 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 Juni 2025

A handwritten signature in black ink, reading "Frederick Brütting". The signature is fluid and cursive, with the first name clearly legible.

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
- Claus Albrecht *ab 16.10.2024*
Textilbetriebswirt, Stadtrat, Aalen
- Marius Bader *ab 16.10.2024*
Geschäftsführer, Stadtrat, Aalen
- Inge Birkhold *bis 16.10.2024*
Bankbetriebswirtin (BA), Stadträtin, Aalen
- Senta D'Onofrio *ab 16.10.2024*
Juristin, Stadträtin, Aalen
- Josef Anton Fuchs *ab 16.10.2024*
Stuckateurmeister, Stadtrat, Ortsvorsteher, Aalen
- Chris Hegel *ab 16.10.2024*
Polizeibeamter, Stadtrat, Aalen
- Sigrun Huber-Ronecker *bis 16.10.2024*
Dipl.-Sozialpädagogin (FH), Stadträtin, Aalen
- Doris Klein
Leitung Familien-Bildungsstätte Aalen, Stadträtin, Aalen
- Andreas Lachnit
Kfm. Angestellter, Stadtrat, Aalen
- Martina Lechner
Erzieherin, Stadträtin, Aalen
- Dr. Christof Morawitz *bis 16.10.2024*
Sparkassendirektor, Vorstand der Kreissparkasse Ostalb, Aalen
- Thomas Rühl *bis 16.10.2024*
Selbst. Versicherungskaufmann, Kabarettist, Stadtrat, Aalen
- Hartmut Schlipf *bis 16.10.2024*
Oberstudiendirektor, Dipl.-Gewerbelehrer i. R., Stadtrat, Aalen
- Hermann Schludi
Reallehrer i. R., Stadtrat, Aalen
- Margit Schmid *bis 16.10.2024*
Kaufmännische Angestellte, Stadträtin, Aalen
- Dr. Tobias Schneider *ab 16.10.2024*
Stellvertretender Vorstandsvorsitzender der Kreissparkasse Ostalb
- 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 Sanierungs-maßnahmen durchzuführen.

Hauptgeschäftsfelder der Wohnungsbau Aalen GmbH sind die Be-wirtschaftung des eigenen Wohnungsbestands, die Bauträgertätig-keit und die WEG-Verwaltung.

II. Wirtschaftsbericht

- 1. Gesamtwirtschaftliche, branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft befindet sich mit einem Rückgang des preis-bereinigten Bruttoinlandsprodukts (BIP) um 0,2 % im Jahr 2024, in einer Phase der Stagnation. Dies markiert das zweite Jahr in Folge mit einem leichten Rückgang, und die wirtschaftliche Entwicklung

zeigt im Betrachtungszeitraum keine Anzeichen einer Besserung. Die Industrie investiert wenig, und der Außenhandel bietet ebenfalls keine wesentlichen Impulse. Hohe Energiepreise und Produktions-kosten belasten die Unternehmen, während der private Konsum auf-grund von Unsicherheiten und Inflation schwach bleibt. Die Spar-quote der Haushalte ist auf 11,6 % gestiegen, was auf eine vorsichtige Konsumhaltung hinweist. Das durch die starke Inflation erreichte hohe Preisniveau dämpft die Konsumlaune der privaten Haushalte zusätzlich.

Finanzierungsbedingungen

Insgesamt ist der Markt für Immobilienfinanzierungen im Jahr 2024 dynamisch und bietet sowohl Chancen als auch Herausforderungen für Unternehmen. Die Zinssätze haben sich stabilisiert, nachdem sie in den Vorjahren gestiegen waren. Dies führt dazu, dass die Kredit-aufnahme für Unternehmen wieder attraktiver wird, insbesondere für Investitionen in Neubauten und Renovierungen. Darüber hinaus gibt es eine zunehmende Nachfrage nach nachhaltigen Immobilien-projekten.

Bau- und Immobilienmarkt

Im Baugewerbe ist die Bruttowertschöpfung 2024 um 3,8 % ge-sunken. Die Wohnungsbauinvestitionen sind mit einem nominalen Rückgang von 5,0 % im Jahr 2024 betroffen. Die hohen Baukosten und die Unsicherheiten bezüglich zukünftiger Förderkonditionen haben die Genehmigungszahlen für neue Wohnungen stark beein-trächtigt. Im Jahr 2024 wurden nur rund 213.000 neue Wohnungen genehmigt, was einem Rückgang von 18 % im Vergleich zum Vorjahr entspricht.

Die Fertigstellungen von Wohnungen sind ebenfalls deutlich gesun-ken, mit einem Rückgang um 17 % auf schätzungsweise 245.000 neue Wohnungen. Die Situation wird sich wahrscheinlich auch in den kommenden Jahren nicht wesentlich verbessern, da die Investitio-nen in Wohnbauten 2025 voraussichtlich um weitere 1,1 % bis 1,4 % zurückgehen werden. Erst 2026 wird eine Trendwende mit einem Anstieg der Wohnungsbauinvestitionen erwartet.

Die sozial orientierten Wohnungsunternehmen befinden sich in einer dramatischen Lage, wie eine Umfrage vom Juni 2024 verdeutlicht: Im Jahr 2024 können demnach rund 6.000 und damit 20 % der ur-sprünglich geplanten Wohneinheiten nicht realisiert werden. 2025 wird sich die Situation im Neubau nochmals zuspitzen: Der Anteil der Stornierungen, gemessen an den ursprünglichen Planungen, steigt auf über 12.000 Wohnungen oder 40 %.

Auch bei den Modernisierungen bedingen die Kostensteigerungen und das schwierigere Finanzierungsumfeld einen deutlichen Rück-gang der Aktivitäten. Die GdW-Umfrage zeigt, dass 2024 von ur-sprünglich geplanten 110.000 zu modernisierenden Wohnungen nur 75.000 oder 68 % vollständig umgesetzt werden. Weitere knapp 21.000 Wohnungen oder 19 % können zwar angegangen, die Maß-nahmentiefe muss aber deutlich reduziert werden. 14.000 Wohnun-gen oder 13 %, deren Modernisierung für 2024 geplant war, werden zurückgestellt und erstmal gar nicht modernisiert. 2025 verschärft sich die Lage weiter. Von rund 102.000 geplanten Modernisierun-gen können nur 63 % vollständig realisiert werden. 20 % finden in vermindertem Umfang statt, 16 % wer-den vorerst storniert.

Die im Juni 2024 durchgeführte Umfrage zeigt darüber hinaus, dass zwei Drittel der Wohnungsunternehmen im GdW 2024 gar keine Wohnungen bauen können – 2025 wird erwartet, dass dieser Anteil auf 70 % steigt.

Ausblick

Die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau bleiben herausfor-dernd. Die anhaltend hohen Baupreise und Zinsen sowie die Unsi-cherheiten im Finanzierungsumfeld erfordern dringende Maßnahmen der neuen Bundesregierung. Ein Sofortprogramm für bezahlbaren und sozialen Wohnungsbau könnte notwendig sein, um den Woh-nungsbedarf zu decken und die Bauaktivitäten zu stabilisieren. Die Schaffung eines wirtschaftlich umsetzbaren Bauumfelds mit einer stabilen Förderkulisse und die Priorisierung des sozialen Wohnungs-baus in Gebieten mit Wohnungsmangel sind entscheidend, um die Herausforderungen im Bau- und Immobiliensektor zu bewältigen.

2. Geschäftsverlauf

Die sich seit 2022 verschlechternden Rahmenbedingungen in der Immobilienwirtschaft wirken sich auch im Geschäftsjahr 2024 bei der Wohnungsbau Aalen aus. Die Kombination aus den mittlerweile anhaltend hohen Baukosten und dem hohen Zinsniveau, ließen die Nachfrage bei Neubauwohnungen einbrechen.

Umso erfreulicher sind die positiven Signale durch unsere eigenen Vertriebsaktivitäten. Erstmals realisierten wir im Zeitraum 2023 bis 2025 ein Projekt in reiner Holzbauweise im KfW40 Standard. In der Alten Heidenheimer Straße wurden 12 Wohnungen (davon 5 geför-der) errichtet. Mit Vertriebsstart im März 2024 konnten direkt 2 Re-servierungen abgeschlossen werden. Insgesamt wurden drei Kauf-verträge notariell beurkundet. Die ersten Übergaben an die neuen Eigentümer konnten noch zum Jahresende 2024 realisiert werden.

Die ab Anfang 2023 beworbenen 11 Reihenhäuser im Pelzwasen sind mittlerweile alle an die Käufer übergeben. Für dieses Projekt erhielten wir den German Design Award 2025 sowie die Auszeich-nung Wohnbauten des Jahres.

Im Bau befinden sich außerdem im Jahr 2024 29 Wohnungen im Gebiet Schlätäcker, davon 7 gefördert für 30 Jahre sowie 28 Woh-nungen in Wasseralfingen, Schwester-Ingona-Straße (darunter 8 über 30 Jahre gefördert). Aufgrund eines Wasserschadens im Dach-geschoss musste die Vertriebsaktivität in Wasseralfingen zunächst eingestellt werden. Die Schadenbehebung ist bereits gestartet. Für das Projekt Schlätäcker sind die Vertriebsaktivitäten zum Jahresende 2024 intensiviert worden. Es konnten weitere Kaufverträge geschlos-sen werden.

Das Projekt Hopfenstraße 14 ist fertiggestellt und zur Vermietung in die Hausbewirtschaftung übergeben. Hier entstand seit März 2023 ein Gebäude mit 10 geförderten Wohnungen, die mittlerweile alle bewohnt sind.

	2024	Mio. EUR	%	2023	Mio. EUR	%
Anlagevermögen		88,5	67,8		85,4	72,9
Umlaufvermögen		42,1	32,2		31,8	27,1
Rechnungsabgrenzung		0	0		0	0
Gesamtvermögen		130,6	100,0		117,2	100,0

	2024	Mio. EUR	%	2023	Mio. EUR	%
Eigenkapital		38,2	29,2		37,8	32,3
Rückstellungen		3,3	2,5		3,1	2,6
Verbindlichkeiten		88,3	67,6		75,5	64,4
Rechnungsabgrenzung		0,8	0,7		0,8	0,7
Gesamtkapital		130,6	100,0		117,2	100,0

Im Bau befindet sich weiterhin das Objekt Zehntscheuergasse in Unterkochen mit 23 Wohnungen, von denen 9 preisgebunden sein werden.

Im Jahr 2025 ist der Baubeginn für eine 6-gruppige Kita in Ebnat geplant, erstmalig ein Projekt in Modulbauweise. Zusätzlich ist der Vertriebsstart für das Projekt Ziegelstraße mit 14 Einheiten geplant.

Im Bestandsgebäude Saumweg 18 wurde mit der seriellen Sanierung begonnen. Eine Aufstockung um eine weitere Etage ist vorgesehen, sodass 8 geförderte Wohnungen 2025 fertiggestellt werden sollen.

Es wurde das Grundstück für das Projekt „Am Tannenwäldle“ gekauft.

Wechsel in der Geschäftsführung

Zum Jahreswechsel 2024/2025 übernimmt Michael Schäfer zusätzlich die Geschäftsführung der Stadtwerke Aalen GmbH. Er leitete seit Januar 2022 die Wohnungsbau. Zum 1. Mai 2025 erfolgte der Wechsel in der Geschäftsführung, Franziska Tagscherer übernimmt ab 1. Mai 2025 die alleinige Geschäftsführung der Wohnungsbau Aalen GmbH.

3. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Vor allem die Neubauten im Umlaufvermögen und die Baufertigstellungen sowie Grundstücksankäufe erhöhen das Gesamtvermögen deutlich um 13,4 Mio. Euro, das entspricht 10,3%.

Baukosten in Höhe von 8.381 TEUR im Umlaufvermögen verteilen sich auf die Projekte Tannenwäldle 827 TEUR, Rötensberg 302 TEUR, Ziegelstraße 293 TEUR, Alte Heidenheimer Straße mit 1.916 TEUR, Schlatacker 2.795 TEUR und die Schwester-Ingona-Straße mit 2.128 TEUR, um die größten Maßnahmen zu nennen.

Der Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten erhöhen sich stichtagsbedingt von 5.266 TEUR auf 6.249 TEUR.

Das Anlagevermögen erhöht sich mit 2.546 TEUR durch die Aktivierung des Projektes Hopfenstraße und durch den Kauf von Vorratsgrundstücken (Allgäuer Straße und Bischof-Fischer-Straße) um insgesamt 3.854 TEUR.

Weitere Investitionen in neue Projekte und Grundstücksankäufe durch Fremdkapitalfinanzierung belasten die Eigenkapitalquote. Diese sinkt auf 29,2 %. Die Verbindlichkeiten steigen kongruent um 12,8 Mio. Euro. auf 67,6 %.

Die Finanzierungsverhältnisse sind dennoch geordnet. Das Anlagevermögen von 88,5 Mio. Euro (VJ 85,4) ist mit Eigenkapital 38,2 Mio. Euro (VJ 37,8) und langfristigen Bankkrediten 67,8 Mio. Euro (VJ 56,2) mit Restlaufzeit über 5 Jahre sicher finanziert. Im Umlaufvermögen sorgte der Finanzierungsrahmen bei der Hausbank für durchgehende Zahlungsfähigkeit. Überziehungsrahmen bei Kreditinstituten mussten zu keinem Zeitpunkt beansprucht werden.

In unserem Kerngeschäft, der Hausbewirtschaftung, sind die Umsatzerlöse um 438 TEUR (3,8%) gestiegen. Die Verkaufserlöse setzen sich zusammen aus der Privatisierung mit 2.697 TEUR und den Erlösen aus dem Neubaubereich für 3 ETW in der Alten Heidenheimer Straße (1.533 TEUR), 6 ETW im Projekt Schlatacker (3.110 TEUR) sowie dem letzten Reihenhaushaus Pelzwäsen mit 707 TEUR. Die sonstigen Erträge sind auf Vorjahresniveau mit 1.049 TEUR und resultieren mit 842 TEUR aus Wertaufholungen bei Gebäuden des Anlagevermögens.

Das Instandhaltungsbudget mit 1.758 TEUR im Aufwand für Hausbewirtschaftung ist annähernd so hoch wie im Vorjahr 1.793 TEUR. Ohne Berücksichtigung der Gewerbeeinheiten entspricht dies 19,43 EUR pro Quadratmeter Wohnraum (VJ 19,83 EUR/m²).

Die Betriebskosten des laufenden Jahres mit 3.261 TEUR (VJ 2.364) werden durch eine Bestandserhöhung von 2.791 TEUR (VJ 2.063) abgegrenzt. Diese Betriebskosten werden im Jahr 2025 den Mietern durch die Abrechnung in Rechnung gestellt.

Immobilienbestand	Dezember 2024	Dezember 2023	Veränderung
Wohnungen	1.479	1.477	2
Gewerbereinheiten	150	150	0
Immobilienbestand gesamt	1.629	1.627	2
Stellplätze gesamt	1.223	1.233	10
geförderte Wohnungen	317	307	10
geförderte Wohnungen in %	21,43 %	20,79 %	0,64 %

Personalveränderungen und Tarifsteigerungen erhöhen den Personalaufwand von 2.722 TEUR (VJ) auf 3.050 TEUR. Die Steigerung von 12 % (327 TEUR) setzt sich dabei konkret zusammen durch Vollauswirkungen aus Personalveränderungen (87 TEUR), Tarif-/Gehalts-erhöhungen (175 TEUR) und Sonstigem (65 TEUR).

Durch weitere Investitionen steigt der Zinsaufwand von 1.713 auf 1.978 TEUR an. Seit Mitte 2022 sind weniger die Bestandsdarlehen mit langfristigen Zinsvereinbarungen Ursache, sondern die Finanzierungsdarlehen im Neubau, die während der Bauzeit Zinsen über den Festzinsdarlehen liegen.

4. Finanzielle Leistungsindikatoren

Die Gesamtkapitalrentabilität unserer Gesellschaft beträgt 4,0 % (Vorjahr: 3,7 %), während die Eigenkapitalrentabilität bei 4,2 % (Vorjahr: 6,7 %) liegt.

Im Jahr 2024 hat sich unser Wohnungsbestand durch Objektzugänge aus der eigenen Bautätigkeit leicht erhöht.

Zum Ende des Jahres 2024 verzeichneten wir einen Leerstand von 63 Wohnungen, was einer Leerstandsquote von 4,3 % analog dem

Vorjahr entspricht. Es ist jedoch zu beachten, dass 43 dieser angegebenen Wohnungen sich in Renovierung befinden oder aufgrund geplanter Komplettsanierungen leergeräumt wurden, während für einige Einheiten ein Abriss in Erwägung gezogen wird.

Die Fluktuation der Mieter lag mit 90 Wechseln (6 %) leicht unter dem Vorjahr (85 Wechsel, 5,7 %). Die durchschnittliche Nettokaltmiete ist von 6,03 €/m² auf 6,31 €/m² gestiegen.

III. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Als größter Anbieter von Wohnraum in Aalen stehen wir gegenwärtig vor einer Vielzahl von Chancen und Herausforderungen, die die Immobilienwirtschaft prägen. Die Nachfrage nach Wohnraum, sowohl im freien Markt als auch im geförderten Bereich, bleibt auf einem hohen Niveau. Diese anhaltende Nachfrage eröffnet uns die Möglichkeit, weiterhin Wohnraum zu entwickeln, zu vermieten und zu verkaufen.

Dennoch sehen wir uns erheblichen Herausforderungen gegenüber. Der signifikante Anstieg des Zinsniveaus hat die Finanzierungskosten für Bauherren und Käufer merklich erhöht, was sich negativ auf die Nachfrage im Bauträgergeschäft auswirkt. In diesem Zusammenhang haben wir bereits einen Rückgang der Verkaufszahlen verzeichnet.

Steigende Zinsen, rückläufige Fördermöglichkeiten, ein Rückgang im Bauträgergeschäft, steigende Baukosten und Lieferschwierigkeiten – werden unser Geschäftsergebnis auch in Zukunft beeinflusst. Aktuell liegen die geplanten finanziellen Ergebnisse für 2025 bei einem Jahresüberschuss von ca. 200 TEUR.

Das sinkende Jahresergebnis erfordert eine umfassende Überprüfung unserer Strategien und Prozesse. Trotz dieser Herausforderungen fokussieren wir weiterhin unser Ziel, bezahlbaren Wohnraum in Aalen zu schaffen und zur Verfügung zu stellen. Wir fühlen uns verpflichtet, den Bedarf an Wohnraum zu decken und gleichzeitig auf

die sich wandelnden Marktanforderungen zu reagieren. Um diesen Herausforderungen zu begegnen, planen wir, unsere Strategien anzupassen und uns auf eine effiziente Umsetzung unserer Projekte zu konzentrieren. Dies umfasst die verstärkte Nutzung innovativer Bauverfahren und -materialien, um Kosten zu senken und Bauzeiten zu verkürzen. Außerdem möchten wir in Zukunft verstärkt in unsere bestehenden Immobilien investieren. Unser Ziel ist es, stabile und faire Mietpreise zu schaffen, die für viele Menschen in der Bevölkerung zugänglich sind. Damit wollen wir sicherstellen, dass die Mieten auch in der Zukunft bezahlbar bleiben.

Wir sind zuversichtlich, dass wir die aktuellen Herausforderungen erfolgreich meistern und gleichzeitig wertvolle Chancen für die Weiterentwicklung unseres Unternehmens ergreifen können. Unsere strategische Anpassungsfähigkeit, die kontinuierliche Effizienzsteigerung und der Einsatz innovativer Lösungen werden uns dabei unterstützen, unsere Ziele zu erreichen. Unser unermüdliches Engagement für die Schaffung von Wohnraum in Aalen bleibt fest verankert. Mit klaren Visionen und gezielten Maßnahmen sind wir optimistisch, eine nachhaltige und lebenswerte Zukunft für unser Unternehmen sowie für die Gemeinschaft in Aalen zu gestalten. Gemeinsam werden wir die Weichen für eine positive Entwicklung stellen und den Bedürfnissen der Bevölkerung gerecht werden.

Aalen, 30. Juni 2025

Wohnungsbau Aalen GmbH
Geschäftsführung



Franziska Tagscherer

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, den ergänzenden Bestimmungen des GmbH-Gesetzes sowie den gemäß § 103 Abs. 1 Nr. 5b) GemO für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften.
4. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV). Die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung (§ 275 HGB) wurde 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 2024 außerplanmäßige Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert in Höhe von 99.044 EUR und Zuschreibungen (Wertaufholungen) mit 842.162 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 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.
15. Das gezeichnete Kapital wird zum Nennwert bilanziert.
16. Die aktive Rechnungsabgrenzung wird als Nominalwert über die Laufzeit gleichbleibend verteilt.

Aktivseite

	2024 EUR	2024 EUR	2023 EUR
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		52.063,00	52.650,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	68.096.266,08		66.315.974,20
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	10.711.264,35		11.496.534,35
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	36.527,81		31.267,11
Bauten auf fremden Grundstücken	1.023.232,00		1.101.367,00
Technische Anlagen	15.358,00		16.394,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	852.262,00		735.198,00
Anlagen im Bau	6.244.339,18		3.995.361,57
Bauvorbereitungskosten	601.872,59		546.964,93
Geleistete Anzahlungen	0,00	87.581.122,01	216.601,95
Finanzanlagen			
Beteiligungen	845.311,30		845.311,30
Sonstige Ausleihungen	16.500,00	861.811,30	15.500,00
Anlagevermögen insgesamt		88.494.996,31	85.369.124,41
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	6.218.775,46		1.885.736,19
Bauvorbereitungskosten	2.757.736,77		1.218.774,82
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	19.987.907,04		16.947.526,76
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	0,00		0,00
Unfertige Leistungen	2.791.000,00		2.063.000,00
Geleistete Anzahlungen	0,00	31.755.419,27	0,00
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	44.733,30		44.105,30
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	406.303,30		400.287,30
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	4.219,62		4.036,19
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	169.634,66		140.041,60
Sonstige Vermögensgegenstände	2.532.649,75	3.157.540,63	2.307.242,65
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	6.248.952,85		5.266.307,02
Bausparguthaben	898.981,00	7.147.933,85	1.539.199,83
Rechnungsabgrenzungsposten		8.371,25	13.066,25
Bilanzsumme		130.564.261,31	117.198.448,32

Passivseite

	2024 EUR	2024 EUR	2023 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	32.715.690,60	34.834.605,45	30.163.635,10
Jahresüberschuss		430.120,18	2.552.055,50
Eigenkapital insgesamt		38.224.325,63	37.794.205,45
Rückstellungen			
Steuerrückstellungen	0,00		0,00
Sonstige Rückstellungen	3.252.316,18	3.252.316,18	3.088.594,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	82.146.610,34		69.466.239,54
Erhaltene Anzahlungen	4.214.347,20		3.799.108,28
Verbindlichkeiten aus Vermietung	60.213,04		49.513,17
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.791.003,26		1.893.707,09
Sonstige Verbindlichkeiten	72.472,80	88.284.646,64	258.956,83
davon aus Steuern: EUR 62.826,52 Vorjahr EUR 27.893,40			
Rechnungsabgrenzungsposten		802.972,86	848.123,96
Bilanzsumme		130.564.261,31	117.198.448,32

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Der Jahresabschluss wurde unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichts für das Geschäftsjahr 1. Januar bis 31. Dezember 2024 durch die SLT Treuhand GmbH, Ertingen, geprüft. Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde mit Datum 9. Juli 2025 erteilt.

Gewinn- und Verlustrechnung

der Wohnungsbau Aalen GmbH vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024

	2024 EUR	2024 EUR	2023 EUR
Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	11.367.006,11		10.929.023,60
b) aus Verkauf von Grundstücken	8.046.448,82		9.027.292,80
c) aus Betreuungstätigkeit	337.209,67		309.271,50
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	228.100,00		173.870,67
		19.978.764,60	20.439.458,57
Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		5.307.342,23	6.174.775,35
Sonstige betriebliche Erträge		1.049.179,50	983.671,09
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	5.394.344,67		4.418.001,54
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	10.509.089,59		12.337.811,32
c) Aufwendungen für Betreuungstätigkeit	202,52		0,00
d) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	591,86	15.904.228,64	5.470,80
Rohergebnis		10.431.057,69	10.836.621,35
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.401.728,19		2.153.664,62
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung: EUR 178.130,52 Vorjahr EUR 158.953,95	648.172,59	3.049.900,78	568.766,03
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.570.595,38	2.499.020,88
Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.167.108,72	1.511.497,63
Erträge aus Beteiligungen		0,00	321.743,37
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		317,50	335,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		6.116,60	71.142,66
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.021.968,31	1.755.684,78
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		221,51	-9.224,40
Ergebnis nach Steuern		627.697,09	2.750.432,84
Sonstige Steuern		197.576,91	198.377,34
Jahresüberschuss		430.120,18	2.552.055,50

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	82.146.610,34 (69.466.239,54)	2.896.900,28 (2.767.473,36)	11.442.613,51 (10.505.883,14)	67.807.096,55 (56.192.883,04)	82.146.610,34 (69.466.239,54)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	4.214.347,20 (3.799.108,28)	4.214.347,20 (3.799.108,28)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	60.213,04 (49.513,17)	60.213,04 (49.513,17)				
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.791.003,26 (1.893.707,09)	1.791.003,26 (1.893.707,09)				
Sonstige Verbindlichkeiten	72.472,80 (258.956,83)	72.472,80 (258.956,83)				
Gesamtbetrag	88.284.646,64 (75.467.524,91)	9.034.936,58 (8.768.758,73)	11.442.613,51 (10.505.883,14)	67.807.096,55 (56.192.883,04)	82.146.610,34 (69.466.239,54)	

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

Erläuterungen zur Bilanz

Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2024

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2024	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen (+/-)	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2024		Abschreibungen (kumuliert) 01.01.2024	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Zuschreibung (Wertaufholung)	Abschrei- bungen, Abgänge	Abschreibungen (kumuliert) 31.12.2024	Buchwert am 31.12.2024	Buchwert am 31.12.2023
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR		EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	130.462,33	27.430,41	0,00	0,00	157.892,74		77.812,33	28.017,41		0,00	105.829,74	52.063,00	52.650,00
Sachanlagen													
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	96.369.158,56	1.307.362,25	1.624.437,94	2.541.023,66	98.593.106,53		30.053.184,36	1.711.968,03	842.162,00	426.149,94	30.496.840,45	68.096.266,08	66.315.974,20
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	23.751.043,89	331.491,38	582.082,20		23.500.453,07		12.254.509,54	584.574,52		49.895,34	12.789.188,72	10.711.264,35	11.496.534,35
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte ohne Bauten	31.267,11	0,00	0,00	5.260,70	36.527,81		0,00	0,00		0,00	0,00	36.527,81	31.267,11
Bauten auf fremden Grundstücken	2.496.240,78	0,00	0,00	0,00	2.496.240,78		1.394.873,78	78.135,00		0,00	1.473.008,78	1.023.232,00	1.101.367,00
Technische Anlagen	20.710,99	0,00	0,00	0,00	20.710,99		4.316,99	1.036,00		0,00	5.352,99	15.358,00	16.394,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.227.575,85	280.461,62	24.652,95	15.850,80	1.499.235,32		492.377,85	166.864,42		12.268,95	646.973,32	852.262,00	735.198,00
Anlagen im Bau	3.995.361,57	4.537.473,64	0,00	-2.288.496,03	6.244.339,18		0,00	0,00		0,00	0,00	6.244.339,18	3.995.361,57
Bauvorbereitungskosten	546.964,93	312.695,99	0,00	-257.788,33	601.872,59		0,00	0,00		0,00	0,00	601.872,59	546.964,93
Geleistete Anzahlungen	216.601,95	751.610,00	0,00	-968.211,95	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	216.601,95
Summe Sachanlagen	128.654.925,63	7.521.094,88	2.231.173,09	-952.361,15	132.992.486,27		44.199.262,52	2.542.577,97	842.162,00	488.314,23	45.411.364,26	87.581.122,01	84.455.663,11
Finanzanlagen													
Beteiligungen	849.693,76	0,00	0,00	0,00	849.693,76		4.382,46	0,00	0,00	0,00	4.382,46	845.311,30	845.311,30
Sonstige Ausleihungen	15.500,00	1.000,00	0,00	0,00	16.500,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	16.500,00	15.500,00
Summe Finanzanlagen	865.193,76	1.000,00	0,00	0,00	866.193,76		4.382,46	0,00	0,00	0,00	4.382,46	861.811,30	860.811,30
Anlagevermögen insgesamt	129.650.581,72	7.549.525,29	2.231.173,09	-952.361,15	134.016.572,77		44.281.457,31	2.570.595,38	842.162,00	488.314,23	45.521.576,46	88.494.996,31	85.369.124,41

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

Verantwortlich für den Inhalt: Geschäftsführerin Franziska Tagscherer
Redaktion: Karin Ulmer
Gestaltung: Michael A. Lenz
Abbildungen: Wohnungsbau Aalen GmbH, Tobias Holzinger (S. 4, 14, 26/27, 43), Peter Schlipf (S. 17, 24, 34/35), Adobe Stock (S. 20), Liebel/Architekten (S. 32/33), Kleusberg GmbH & Co. KG (S. 38/39), Aldinger Architekten (S. 40/41), Christian Frumolt (S. 47)
Stand: August 2025

#gemeinsamstark