

Wohnungsbau Aalen GmbH
Südlicher Stadtgraben 13
73430 Aalen

wobauaalen.de

wobauaalen



wobau**aalen**2025

Geschäftsbericht 2025





wobau aalen 2025

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

40	Bericht des Aufsichtsrates
42	Die Organe der Gesellschaft
44	Lagebericht
54	Jahresabschluss 2025

Editorial

Entwicklungen und Erfolge



Franziska Tagscherer
Geschäftsführerin

Liebe Geschäftspartnerinnen und Geschäftspartner,

ich freue mich, Ihnen den Geschäftsbericht der Wohnungsbau Aalen GmbH für das Geschäftsjahr 2025 vorlegen zu dürfen. Das Jahr war geprägt von kontinuierlicher Arbeit an unseren strategischen Zielen, von wichtigen Projektabschlüssen und vom Start zukunftsweisender Vorhaben, mit denen wir unsere Rolle als verlässlicher kommunaler Wohnungsanbieter weiter gefestigt haben.

Nach dem Wechsel in der Geschäftsführung im Frühjahr 2025 stand das Jahr im Zeichen der Konsolidierung, der Weiterentwicklung bestehender Strukturen und der konsequenten Fortführung unserer strategischen Ausrichtung. Mit einem engagierten und erfahrenen Team konnten wir gemeinsam wichtige Impulse setzen und die wobauaalen weiterhin stabil durch ein anspruchsvolles Marktumfeld führen.

Trotz weiterhin herausfordernder Rahmenbedingungen – insbesondere im Hinblick auf Baukosten, Zinsen und regulatorische Anforderungen – konnte das Geschäftsjahr 2025 insgesamt solide abgeschlossen werden. Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in Aalen blieb unverändert hoch und unterstreicht die gesellschaftliche Verantwortung unseres Unternehmens.

Im Bereich der Projektentwicklung konnten im Jahr 2025 mehrere Meilensteine erreicht werden. Die Neubauprojekte in der Schwester-Ingona-Straße 2 und 4 sowie in der Zehntscheuergasse in Unterkochen wurden erfolgreich fertiggestellt und an die ersten Mieterinnen und Mieter übergeben. Damit wurde dringend benötigter Wohnraum geschaffen, der moderne Standards mit einer sozial verantwortungsvollen Ausrichtung verbindet.

Ein besonderer Schwerpunkt lag zudem auf der nachhaltigen Weiterentwicklung des Bestands. Mit dem Sanierungsprojekt Saumweg 18 konnte ein beispielgebendes Vorhaben realisiert werden, das zeigt, wie zukunftsfähiger, energieeffizienter Wohnraum im Bestand geschaffen werden kann. Das Gebäude wurde im Rahmen einer seriellen Sanierung energetisch auf den KfW-55-Standard ertüchtigt und zugleich durch eine Aufstockung in Holzbauweise erweitert, bei der

die neuen Wohneinheiten sogar den KfW40Standard erreichen. Innerhalb einer Bauzeit von rund zehn Monaten entstanden acht neue öffentlich geförderte Wohnungen mit drei und vier Zimmern, die insbesondere Familien bezahlbaren Wohnraum bieten. Das Projekt setzt ein deutliches Zeichen für ressourcenschonendes Bauen, Klimaschutz und Innovationsbereitschaft und leistet einen wichtigen Beitrag zur Erreichung der kommunalen Klimaziele.

Mit dem Bildungscampus Ebnat wurde zudem ein besonders zukunftsträchtiges Projekt begonnen. Ziel ist es, bereits nach nur einem Jahr Bauzeit qualitätsvolle Räume für Bildung und Gemeinschaft zu schaffen und diese im Jahr 2026 an die Kinder sowie an die katholische Kirchengemeinde zu übergeben. Dieses Projekt steht exemplarisch für unseren ganzheitlichen Anspruch, über das reine Wohnen hinaus Mehrwerte für die Stadtgesellschaft zu schaffen.

Ein weiterer wichtiger Schritt war der Vermarktungsstart des Projekts Ziegelstraße. Die erforderliche Vorverkaufsquote von 50 % konnte erfolgreich erreicht werden, sodass im Frühjahr 2026 der Spatenstich erfolgen konnte. Damit wurde ein wesentliches Fundament für die wirtschaftliche und planerische Sicherheit dieses Projekts gelegt.

Soziale Verantwortung, nachhaltiges Handeln und die Schaffung lebenswerter Quartiere bilden unsere zentralen Leitlinien.

Auch im Jahr 2025 investierte die wobauaalen gezielt in Instandhaltung, Modernisierung und energieeffiziente Maßnahmen, um den Wohnwert unserer Bestände langfristig zu sichern und gleichzeitig ökologische und wirtschaftliche Ziele in Einklang zu bringen.

Mein Dank gilt unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihr großes Engagement, unseren Aufsichtsräten, der Stadtverwaltung und unseren Partnern für die vertrauensvolle Zusammenarbeit sowie unseren Mieterinnen und Mietern für ihr Vertrauen. Gemeinsam blicken wir zuversichtlich auf die kommenden Aufgaben und Herausforderungen und werden unseren Beitrag für eine nachhaltige und lebenswerte Stadt Aalen weiterhin verantwortungsvoll leisten.

Franziska Tagscherer
Geschäftsführerin

Zahlen & Fakten

Die wichtigsten Daten
der Gesellschaft

	Wohneinheiten		Gewerbeobjekte Nutzfläche in m²		Garagen, TG, Stellplätze	
	31.12.2025	2024	31.12.2025	2024	31.12.2025	2024
Eigene Objekte	1.418	1.369	15.372	15.372	1.175	1.223
Wohnheim Hopfenstraße	110	110	1.965	1.965		
WEG-Verwaltung Wohn- und Gewerbeeinheiten	1.224	1.139			919	838
Mietverwaltungen nicht WEG	108	100			104	94
7 Studentenwohnheime	531	531			190*	61
Gesamt	3.391	3.249	17.337	17.337	2.198	2.216

	2025	Mio. €	%	2024	Mio. €	%
Bilanzsumme	126,9		100,0	130,6		100,0
Vermögensstruktur						
Anlagevermögen	105,0		82,7	88,5		67,8
Umlaufvermögen	21,9		17,3	42,1		32,2
Kapitalstruktur						
Eigenkapital	39,0		30,7	38,2		29,2
Rückstellungen	2,8		2,2	3,3		2,5
Verbindlichkeiten	84,4		66,5	88,3		67,6
Rechnungsabgrenzung	0,7		0,6	0,8		0,6
Umsatzstruktur						
Hausbewirtschaftung	12,2		56,7	11,4		57,3
Verkauf	8,8		40,9	8,0		40,2
Betreuung	0,3		1,4	0,3		1,5
Sonstige Leistungen	0,2		0,9	0,2		1,0
Rohergebnis	10,3			10,4		
Abschreibungen	2,6			2,6		
Jahresüberschuss	0,9			0,4		

* erst 2025 wurden die Stellplätze aller Wohnheime in Immotion erfasst

Mietwohnverwaltung

Bestand, Fluktuation und Mietpreisentwicklung

Bestand

Als kommunales Tochterunternehmen der Stadt Aalen übernehmen wir eine zentrale Rolle in der Wohnraumversorgung des Stadtgebiets. Mit unserem umfangreichen Bestand sind wir der größte Anbieter von Mietwohnungen in Aalen und tragen maßgeblich zur Stabilität und Weiterentwicklung des lokalen Wohnungsmarktes bei.

Unser Auftrag besteht darin, bezahlbaren, zeitgemäßen und nachhaltig bewirtschafteten Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen bereitzustellen und diesen langfristig zu sichern. Wir richten unser Angebot dabei vor allem an Familien, Alleinstehende, Seniorinnen und Senioren sowie an Menschen in besonderen Lebenssituationen.

Im Geschäftsjahr 2025 konnten wir unseren Wohnungsbestand weiter ausbauen. Insgesamt verfügen wir nun über 1.528 Einheiten, welche in 1.418 Wohnungen und 110 Apartments aufgeteilt sind. Damit verzeichnen wir einen Zuwachs von 49 Einheiten gegenüber dem Vorjahr. Dieser Anstieg ist auf die planmäßige Fertigstellung mehrerer Neubauprojekte zurückzuführen. Die positive Entwicklung bestätigt unseren strategischen Kurs und unterstreicht unsere Fähigkeit, auf die wachsenden Anforderungen einer dynamischen Stadtgesellschaft zu reagieren. Mit diesem Wachstum stärken wir nicht nur unsere Position im Markt, sondern leisten zugleich einen wichtigen Beitrag zur sozialen und städtebaulichen Entwicklung Aalens.

Fluktuation

Die Fluktuation im Wohnungsbestand unseres Unternehmens zeigt sich im Geschäftsjahr 2025 weiterhin auf einem konstant niedrigen Niveau. Mit 87 Mieterwechseln, was einer Fluktuationsquote von 6,14 % entspricht, bewegt sich der Wert weiterhin im Bereich der Vorjahreszahlen. Diese Entwicklung unterstreicht die Beständigkeit unseres Wohnungsbestandes sowie die hohe Zufriedenheit unserer Mieterinnen und Mieter. Die gleichbleibend moderate Fluktuation ist ein Indikator für eine nachhaltige Vermietungsstrategie und eine

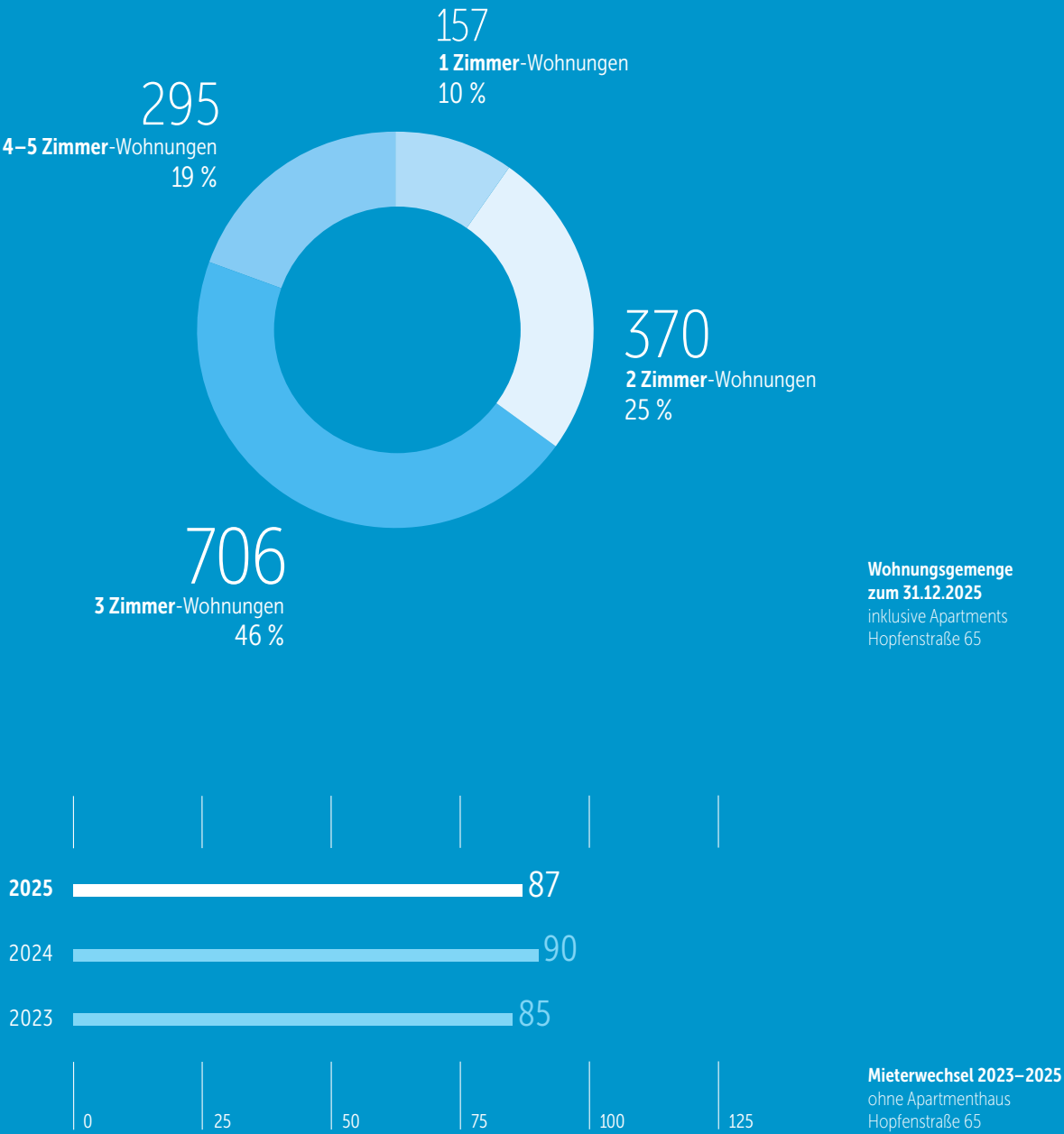
verlässliche Bindung der Bewohnerschaft. Zu beachten ist, dass in den genannten Zahlen Mieterwechsel im Rahmen von Erstvermietungen unserer Neubauprojekte nicht enthalten sind. Dadurch wird die Aussagekraft der Fluktuationsquote zusätzlich gestärkt, da ausschließlich Veränderungen im Bestand berücksichtigt wurden.

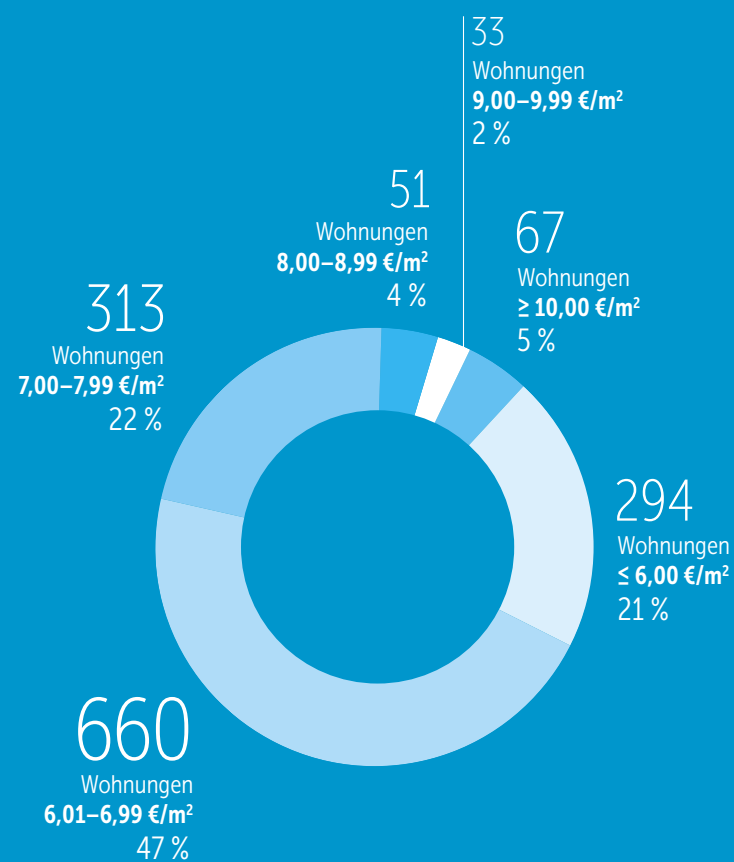
Mietpreisentwicklung

Im Geschäftsjahr 2025 beträgt die Durchschnittsmiete unseres Wohnungsbestands 6,91 EUR je m² Wohnfläche und liegt damit 0,60 EUR über dem Vorjahresniveau. Die deutliche Steigerung reflektiert sowohl die fortgesetzte Marktdynamik als auch strukturelle Veränderungen innerhalb unseres Portfolios. Wesentliche Einflussfaktoren waren die Fertigstellung einiger Neubauprojekte, die zu einer qualitativen Aufwertung des Bestands geführt haben, sowie der Abbau nicht mehr wirtschaftlich betreibbarer Altbestände. Darüber hinaus wirkt die Fortschreibung des qualifizierten Mietspiegels 2025 inflationsbedingt auf die Mietentwicklung ein. Diese Rahmenbedingungen haben zu einer insgesamt höheren Durchschnittsmiete beigetragen und stärken zugleich die langfristige Ertragskraft unseres Unternehmens.

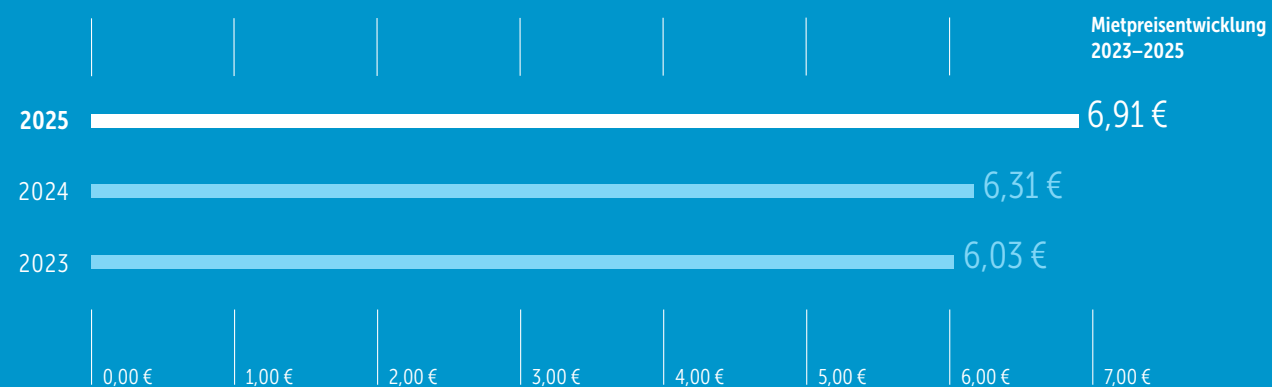
Trotz dieser marktbedingten Anpassungen bleibt die Sicherstellung bezahlbaren Wohnraums ein zentraler Bestandteil unseres unternehmerischen Selbstverständnisses. Auch im Jahr 2025 befinden sich weiterhin 67 % unserer vermieteten Wohnungen in einem Mietpreissegment von unter 7,00 EUR pro Quadratmeter. Damit stellen wir sicher, dass ein Großteil unseres Angebots für breite Bevölkerungsgruppen zugänglich bleibt und wir unserer sozialen Verantwortung weiterhin gerecht werden.

Unser Anspruch bleibt es, wirtschaftliche Stabilität und soziale Ausgewogenheit miteinander zu verbinden. Wir werden auch künftig darauf achten, ein marktgerechtes, zugleich aber sozial verträgliches Mietniveau zu gewährleisten und unseren Mieterinnen und Mietern ein attraktives und verlässliches Wohnumfeld zu bieten.





Mietstruktur am
31.12.2025
ohne Apartmenthaus
Hopfenstraße 65



Mietpreisentwicklung
2023–2025

Preisgebundener Wohnraum

Die Bereitstellung preisgebundenen Wohnraums stellt einen nicht unwesentlichen Bestandteil einer ausgewogenen und sozial verantwortungsvollen Wohnraumpolitik dar. Sie schafft verlässliche Zugangsmöglichkeiten zu bezahlbaren Wohnungen für Haushalte mit geringem und mittlerem Einkommen und leistet damit einen wichtigen Beitrag zur sozialen Durchmischung und Stabilität unserer Quartiere. Gerade vor dem Hintergrund steigender Bau-, Energie- und Lebenshaltungskosten gewinnt dieser Bereich weiter an Bedeutung. Preisgebundener Wohnraum bietet eine nachhaltige Antwort auf die zunehmenden Herausforderungen des angespannten Wohnungsmarktes und wirkt den sozialen und wirtschaftlichen Belastungen vieler Mieterinnen und Mieter entgegen.

Als größter Anbieter von Mietwohnungen in Aalen verstehen wir uns als verlässlicher und verantwortungsbewusster Akteur auf dem lokalen Wohnungsmarkt. Mit unserem kontinuierlichen Engagement tragen wir maßgeblich dazu bei, den Zugang zu angemessenem und bezahlbarem Wohnraum sicherzustellen. Preisgebundener Wohnraum schafft Stabilität, eröffnet Zukunftsperspektiven und ermöglicht gesellschaftliche Teilhabe – Werte, die wir als zentralen Bestandteil unseres sozialen Auftrags und unserer unternehmerischen Verantwortung ansehen.

Im Jahr 2025 konnten wir unseren Bestand an preisgebundenen Wohnungen um 37 Einheiten erweitern. Damit verfügen wir aktuell über 354 preisgebundene Wohnungen, die langfristig mit bezahlbaren Mieten auf dem Markt zur Verfügung stehen. Dieser Zuwachs unterstreicht unseren Anspruch, den Bestand kontinuierlich zu sichern und auszubauen, wo immer es möglich ist. Wir sehen darin eine langfristige Investition in die Lebensqualität unserer Mieterinnen und Mieter sowie in die nachhaltige Entwicklung unserer Stadt. Preisgebundener Wohnraum bleibt für uns ein zentrales Handlungsfeld – heute und in Zukunft.

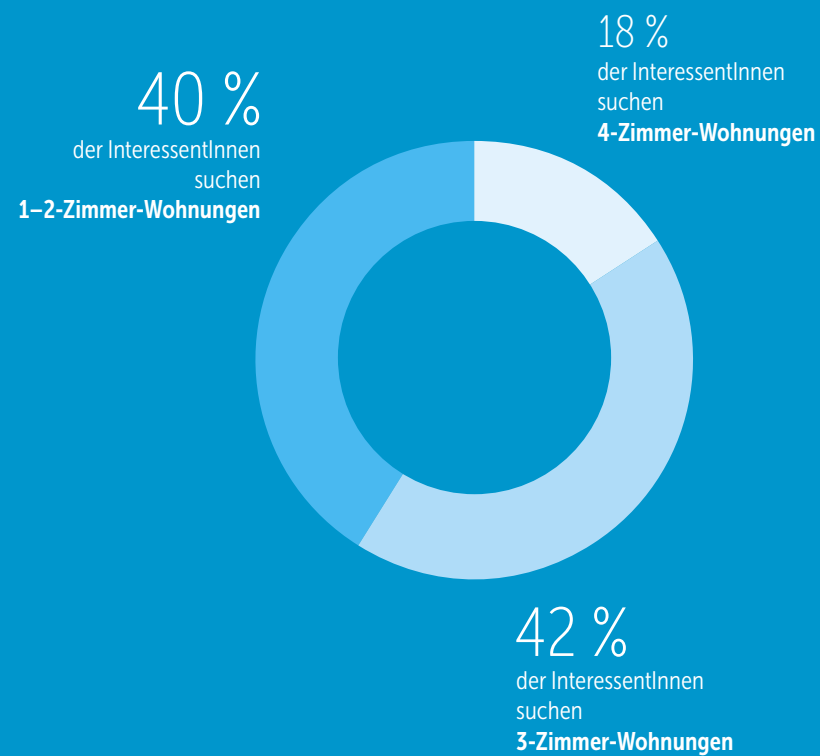
Interessenten & Nachfragesituation

Zum Jahresende 2025 verzeichnete unser Unternehmen 584 Wohnungssuchende und damit einen leichten Rückgang gegenüber dem Vorjahr (613 Interessenten). Mögliche Ursachen für den Rückgang um rund 4 % können demografische Entwicklungen, ein geringerer Zuzug oder ein verändertes Suchverhalten sein. Auch die Fertigstellung und Vermietung mehrerer Neubauten im Jahr 2025 hat maßgeblich zu diesem Rückgang beigetragen. Durch das zusätzliche Wohnungsangebot konnten mehr Interessenten zeitnah mit Wohnraum versorgt werden, sodass sie nicht über einen längeren Zeitraum als aktiv suchend erfasst wurden.

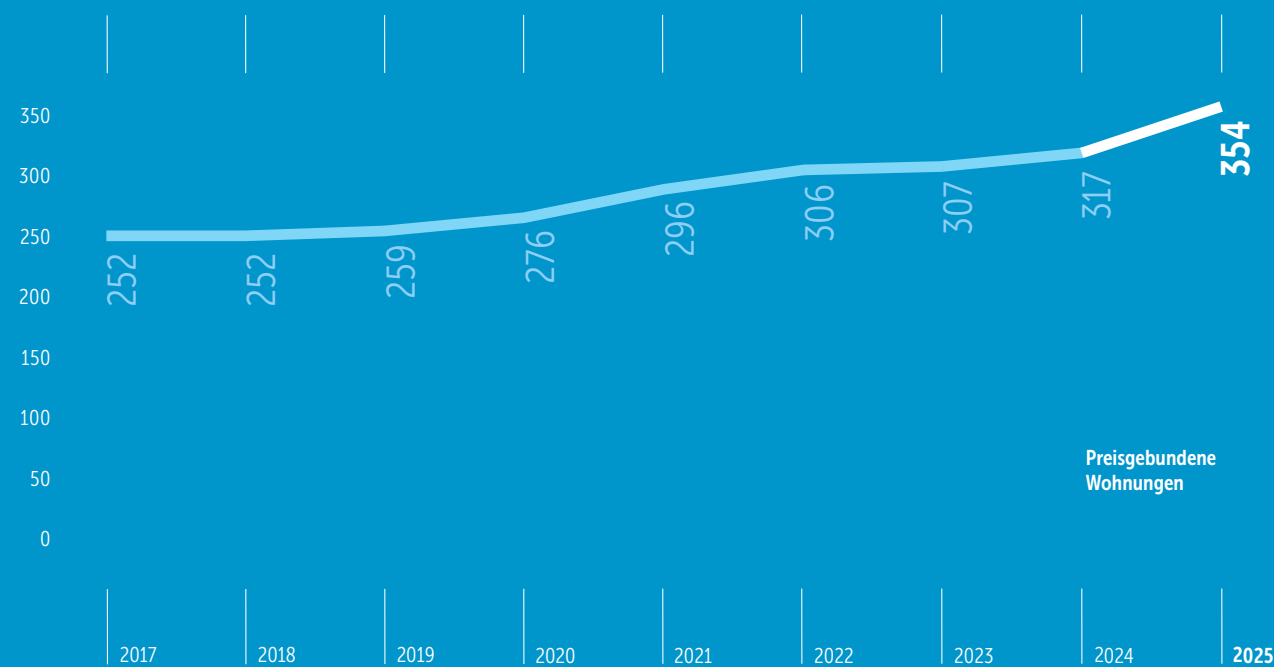
Da wir Interessenten grundsätzlich nur für einen Zeitraum von sechs Monaten speichern, ist die Zahl der registrierten Suchenden lediglich eine Momentaufnahme. Basierend auf den Daten, die über ein halbes Jahr gesammelt wurden, liegt der geschätzte Jahresdurchschnitt an Wohnungssuchenden bei etwa 1.180 Personen. Diese Zahl verdeutlicht, dass die tatsächliche Nachfrage weit höher liegt, als die Momentaufnahme der registrierten Interessenten vermuten lässt.

Die Struktur der Nachfrage bleibt klar erkennbar: 42 % der Interessenten suchen eine 3-Zimmer-Wohnung und bilden damit weiterhin das stärkste Segment. 40 % entfallen auf 1- bis 2-Zimmer-Wohnungen, die vor allem für Singles, junge Berufstätige und ältere Menschen attraktiv sind. Die Nachfrage nach 4-Zimmer-Wohnungen liegt bei 18 % und stellt damit ein kleineres, aber stabiles Segment dar, insbesondere für Familien mit langfristigem Wohnbedarf.

Insgesamt zeigt sich eine robuste und breit gefächerte Nachfrage, die für unser Unternehmen weiterhin eine hohe Vermietungssicherheit bedeutet. Der leichte Rückgang der registrierten Interessenten wirkt sich nicht negativ auf die Auslastung aus, sondern kann sogar zu effizienteren Vermittlungsprozessen führen. Gleichzeitig bestätigt die Nachfrageverteilung, dass unser Wohnungsbestand, insbesondere im Bereich der 3-Zimmer-Einheiten, gut an den Markt angepasst ist. Für die Zukunft bleibt es wichtig, diesen Schwerpunkt zu stärken und gleichzeitig auch kleinere Wohnungen als attraktives Segment im Blick zu behalten.



InteressentInnen- und
Nachfragesituation



Preisgebundene
Wohnungen

Unterbringung ukrainischer Kriegsflüchtlinge

Auch im Jahr 2025 blieb die Bereitstellung von Wohnraum für ukrainische Kriegsflüchtlinge eine zentrale Herausforderung für die wobauaalen und die Stadt Aalen. Die weiterhin gültigen landesweiten Quotenregelungen führten dazu, dass der Bedarf an geeigneten Unterbringungsmöglichkeiten unverändert hoch blieb. Um diesem Bedarf gerecht zu werden, war es notwendig, sowohl den privaten Wohnungsmarkt als auch den eigenen Bestand konsequent in die Unterbringungsstrategie einzubeziehen.

Im Jahresverlauf zeigte sich erneut, dass die Kooperation mit privaten Eigentümerinnen und Eigentümern ein tragender Baustein der Unterbringungsarbeit war. Die Zahl der angebotenen Wohnungen aus privater Hand erhöhte sich zwischen Januar und Dezember um weitere 53 Einheiten.

Trotz der angespannten Marktsituation konnten 2025 insgesamt 21 neue Mietverträge abgeschlossen werden. Damit stieg die Gesamtzahl der seit Beginn des Krieges angemieteten Wohnungen auf 143. Gründe für nicht zustande gekommene Mietverhältnisse lagen, wie bereits in den Vorjahren, vor allem in überhöhten Mietpreisvorstellungen oder in anderweitigen Nutzungsabsichten der Eigentümerinnen und Eigentümer.

Der Rückblick auf das Jahr 2025 zeigt deutlich, dass die wobauaalen ihre Rolle als verlässliche Partnerin der Stadt Aalen weiter festigen konnte. Die Kombination aus privater Wohnraumanmietung, Nutzung des eigenen Bestands und enger Abstimmung mit den kommunalen Stellen hat sich erneut als tragfähiges und wirksames Modell erwiesen.

Programm „Wohnraumakquise“

Auch im Jahr 2025 wurde das gemeinsame Programm „Wohnraumakquise“ der Stadt Aalen und der wobauaalen engagiert weitergeführt, um zusätzlichen Wohnraum für Wohnungssuchende zu erschließen. Mit 18 eingegangenen Wohnungsangeboten blieb das Angebot zwar unter dem erwarteten Niveau, dennoch konnten wichtige Impulse für die Wohnraumgewinnung gesetzt werden.

Aus den eingegangenen Angeboten resultierten vier erfolgreiche und langfristig gesicherte Anmietungen. Diese zeigen, dass das Programm weiterhin wirksam ist und Eigentümerinnen und Eigentümer gezielt erreicht, die bereit sind, einen Beitrag zur Entlastung des Wohnungsmarkts zu leisten. Die Auswertung der Absagen macht deutlich, dass strukturelle Herausforderungen bestehen bleiben: In rund der Hälfte der Fälle verhinderten überhöhte Mietpreisforderungen eine Anmietung.

Trotz dieser Rahmenbedingungen bleibt das Ziel des Programms unverändert klar: bislang ungenutzten Wohnraum zu identifizieren, zu reaktivieren und damit einen Beitrag zur Entspannung des Aalener Wohnungsmarkts zu leisten. Die Ergebnisse des Jahres 2025 zeigen, dass die Nachfrage nach Unterstützung groß ist und das Programm als verlässliche Anlaufstelle wahrgenommen wird. Gleichzeitig wird deutlich, dass weiterhin intensive Überzeugungsarbeit notwendig ist, um Eigentümerinnen und Eigentümer für eine sozialverträgliche Vermietung zu gewinnen und zusätzliche Wohnraumreserven zu erschließen.

Die Erfahrungen der vergangenen drei Jahre verdeutlichen, dass eine Weiterentwicklung des Programms zwingend erforderlich ist, um künftig noch größere Wirkung zu erzielen. Vor diesem Hintergrund wurde 2025 eine umfassende Überarbeitung der Vertragsinhalte angestoßen, mit dem Ziel, die Anreize für Eigentümerinnen und Eigentümer weiter zu stärken und zusätzliche geeignete Wohnraumkapazitäten zu erschließen.

Fremdverwaltung

Investor Relations

Seit vielen Jahren unterstützen wir Kapitalanlegerinnen und Kapitalanleger mit einer umfassenden Fremdverwaltung, die sich auf die professionelle Betreuung von Wohnimmobilien konzentriert. Wir gewährleisten eine professionelle, zuverlässige Abwicklung und übernehmen sowohl die Betreuung der Mietverhältnisse als auch die nachhaltige Bewirtschaftung der Objekte.

Unser Leistungsspektrum umfasst unter anderem eine sorgfältige Auswahl geeigneter Mieter:innen, die Erstellung der Mietverträge sowie die Organisation und Durchführung von Wohnungsübergaben und -abnahmen. Darüber hinaus übernehmen wir die laufende Kommunikation mit den Mieterinnen und Mietern, erstellen Betriebskostenabrechnungen und setzen Mieterhöhungen um.

Durch diese breite Palette an Verwaltungsaufgaben stellen wir sicher, dass die Immobilien unserer Kundinnen und Kunden effizient und fachkundig betreut werden.

Im Jahr 2025 wurden in 23 fremdverwalteten Wohnungen Mieterwechsel bearbeitet. Darüber hinaus konnten wir im Bereich der Fremdverwaltung maßgeblich dazu beitragen, dass die Immobilien unserer Kund:innen nicht nur effizient verwaltet, sondern auch werterhaltend und ertragsorientiert bewirtschaftet wurden. Unser Portfolio an fremdverwalteten Wohnungen ist auf insgesamt 108 Einheiten angewachsen und verzeichnet damit einen Zuwachs von acht Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr. Dieser Zuwachs resultiert hauptsächlich aus dem Bauträgergeschäft.

Gewerbeimmobilien

Büro, Dienstleistungen
und Einzelhandel

Unser Unternehmen verfügt derzeit über einen Bestand an Gewerbeimmobilien mit einer Gesamtfläche von rund 17.000 m².

Die jeweiligen Objekte befinden sich an mehreren attraktiven Standorten in Aalen und der umliegenden Region. Sie zeichnen sich durch hervorragende Erreichbarkeit, eine leistungsfähige Infrastruktur und eine ausgeprägte Nachfrage nach gewerblichen Flächen aus.

Unser Bestand umfasst eine Vielzahl unterschiedlicher Branchen. Dazu zählen moderne Büroflächen, Einzelhandelsflächen, Dienstleistungsbereiche sowie Praxen aus verschiedenen Fachrichtungen. Diese breite Branchenstruktur ermöglicht eine ausgewogene Mieterbasis und reduziert Abhängigkeiten von einzelnen Marktsegmenten. Gleichzeitig stärkt sie die langfristige Stabilität unserer Vermietungserlöse.

Ein zentrales Element unseres Immobilienportfolios stellt das Wirtschaftszentrum dar – unser größtes und zugleich vielseitigstes Gewerbeobjekt. Mit einer Gesamtfläche von rund 10.000 m², verteilt auf fünf Gebäude, bietet es Raum für aktuell rund 60 Unternehmen aus unterschiedlichsten Branchen. Die hohe Auslastung unterstreicht die Attraktivität des Standorts sowie die nachhaltige Nachfrage nach flexibel nutzbaren Gewerbeflächen. Die Büro- und Gewerbeeinheiten im **Wirtschaftszentrum** sind funktional gestaltet, modular aufteilbar und ermöglichen dadurch eine effiziente Anpassung an individuelle Anforderungen. Diese Flexibilität macht das Objekt sowohl für etablierte Unternehmen als auch für Start-ups interessant, die häufig kleinere, skalierbare Flächen benötigen. Die durchschnittliche Miete liegt hier bei rund 8,35 EUR pro Quadratmeter und bestätigt damit das attraktive PreisLeistungsverhältnis des Standorts.

Die Gewerbeeinheiten im **Neuen Tor am Rathaus** profitieren von ihrer zentralen Lage direkt in der Aalener Innenstadt. Die Büro- und Praxisflächen liegen in einem lebendigen Umfeld mit zahlreichen Geschäften, was den Standort für Mitarbeitende sowie Kunden äußerst attraktiv macht. Dank der hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sind die Flächen bequem erreichbar und

bieten damit ideale Voraussetzungen für Kunden- und Patientenverkehr. Mit Einheiten zwischen etwa 80 m² und 500 m² steht ein breites Spektrum flexibel nutzbarer Flächen zur Verfügung.

Die Gewerbeeinheiten an der **Stuttgarter Straße** befinden sich in unmittelbarer Nähe der Aalener Fußgängerzone und profitieren zugleich von ihrer Lage an einer stark frequentierten Hauptverkehrsstraße, die eine hohe Sichtbarkeit und Präsenz im Stadtbild gewährleistet. Die beiden Einheiten überzeugen durch großzügige, helle Räume sowie repräsentative Schaufensterfronten, die eine ansprechende Außendarstellung ermöglichen. Die moderne Bauweise und die wertige, einladende Atmosphäre der Innenräume schaffen optimale Rahmenbedingungen für unsere Mieterinnen und Mieter, um ihre Geschäfte erfolgreich zu führen und Kundschaft professionell zu empfangen.

Im **Stadtoval**, einem der jüngsten und dynamischsten Quartiere Aalens, verfügen wir über zwei moderne, helle Gewerbeeinheiten, die sich nahtlos in das hochwertige architektonische Umfeld einfügen. Das Areal zeichnet sich durch seine unmittelbare Nähe zum Hauptbahnhof, die ausgezeichnete Erreichbarkeit sowie den urbanen Nutzungsmix aus Wohnen, Arbeiten, Kultur und Gastronomie aus. Die zeitgemäße Bauweise und die hohe Aufenthaltsqualität des Quartiers schaffen ideale Rahmenbedingungen für Unternehmen, die von einem repräsentativen Standort profitieren möchten

Mit unseren drei zentralen Gewerbeeinheiten – dem Rathaus, dem Wellandmarkt und der seit 2024 bestehenden, von der Bevölkerung hervorragend angenommenen Arztpraxis – leisten wir einen wichtigen Beitrag zur lokalen Infrastruktur im Aalener Teilort **Dewangen**. Für einen Ort dieser Größe stellt diese Vielfalt an Einrichtungen eine außergewöhnlich starke Basis dar: Sie schafft kurze Wege, stärkt die Lebensqualität der Bürgerinnen und Bürger und erhöht die Attraktivität des Teilorts nachhaltig. Die Kombination aus Verwaltung, Nahversorgung und gesundheitlicher Betreuung bildet ein stabiles, leistungsfähiges Zentrum, das die positive Entwicklung Dewangens langfristig unterstützt.



Wirtschaftszentrum Aalen



Quartiersmanagement

sozialer Zusammenhalt und Integration

Seit 2011 bildet das Quartiersmanagement einen zentralen Baustein der sozialen Arbeit der wobauaalen.

Mit dem **Quartierstreff Friddy** in der Friedrichstraße und dem seit 2019 bestehenden **Treff Q 85** in der Gartenstraße stehen zwei etablierte und lebendige Begegnungsorte zur Verfügung, die das soziale Miteinander in den Quartieren nachhaltig stärken. Unsere Quartiersmanagerinnen fördern ein respektvolles Zusammenleben, unterstützen die Integration im Wohnumfeld und motivieren die Bewohnerinnen und Bewohner, ihre Nachbarschaften aktiv mitzugestalten. Als verlässliche Ansprechpartnerinnen stehen sie bei Konflikten, Lärmbelästigungen, Müllthemen, Mietschulden und weiteren Anliegen beratend zur Seite.

2025 zeigte sich die positive Entwicklung des Quartiersmanagements besonders deutlich: Durch die Intensivierung bestehender Kooperationen und die Einstellung einer weiteren Quartiersmanagerin konnte die Betreuung in beiden Quartieren spürbar ausgebaut werden. Die langjährige Zusammenarbeit mit der **Aalener Sportallianz** erwies sich erneut als großer Gewinn. Viele Bewohnerinnen und Bewohner kennen die vielfältigen Angebote des Vereins bereits, sodass zahlreichen Kindern wohnortnahe Bewegungsmöglichkeiten eröffnet und weitere Kinder erfolgreich in verschiedene Feriensportcamps vermittelt werden konnten.

Auch die Kooperation mit **ZELOS** wurde erfolgreich fortgeführt. Seit Oktober 2024 bieten wir in der Friedrichstraße und seit September 2025 zusätzlich in der Gartenstraße eine wöchentliche, 90minütige Hausaufgabenbetreuung für die Kinder unserer Mieterinnen und Mieter an. Das Angebot überzeugt durch hohe Qualität, individuelle Förderung und eine konstant hohe Nachfrage, ein deutlicher Hinweis auf den Bedarf an niedrigschwelligen Bildungsangeboten.

Wie in den Vorjahren präsentierte sich das Quartiersmanagement auch 2025 mit einem Werbestand auf dem **Internationalen Fest** der Stadt Aalen. Die von Kindern und Bewohnerinnen gefertigten Upcyclingprodukte fanden großen Anklang, und zusätzlich wurde Popcorn, auf Spendenbasis, ausgegeben.

Ein weiteres Highlight entstand durch den Abriss der alten Garagen in der Friedrichstraße: Die frei gewordene Fläche wurde in einen **Hobbygarten** für die Bewohnerinnen und Bewohner umgewandelt, in dem Gemüse und Blumen angebaut werden konnten. In Zusammenarbeit mit der Aktion **„Saubere Ostalb“** wurde zudem ein Zaun errichtet, dessen Latten von Kindern aus recyceltem Material gefertigt und bunt gestaltet wurden, ein gelungenes Beispiel für gelebte Nachhaltigkeit und gemeinschaftliches Engagement.



Nachhaltigkeit

Strategie, Maßnahmen und Fortschritte 2025

Nachhaltiges Wirtschaften gewinnt im Immobiliensektor zunehmend an regulatorischer und wirtschaftlicher Bedeutung. Die Wohnungsbau Aalen GmbH hat Nachhaltigkeit als festen Bestandteil ihrer Unternehmensstrategie verankert und richtet Investitionsentscheidungen entsprechend dieser aus. Obwohl die Berichterstattung für das Unternehmen formell erst ab dem Geschäftsjahr 2026 gilt, wurde für 2024/2025 erstmalig ein Nachhaltigkeitsbericht erstellt. Dieser gibt einen strukturierten Überblick über den aktuellen Stand, die gesetzten Ziele und er dient als Grundlage für weitere strategische Ausrichtung.

Entwicklung einer Nachhaltigkeitsstrategie

Im Jahr 2025 wurde die Entwicklung einer umfassenden Nachhaltigkeitsstrategie initiiert, deren Fertigstellung für 2026 geplant ist. Zentrale Grundlage dieser Strategie bildet eine systematische Analyse und Clusterung des Immobilienbestands unter anderen nach Energieeffizienzklassen, technischer Gegebenheiten und einer validen CO₂-Datenbasis. Hierzu setzt die Wohnungsbau Aalen GmbH die spezialisierte Softwarelösung mevivoECO ein. Diese Datenbasis bildet das Fundament einer belastbaren Datengrundlage für künftige Klimaschutzmaßnahmen und ESG-Berichterstattungen.

Die Nachhaltigkeitsstrategie wird künftig klare Zielvorgaben und Maßnahmepläne hinsichtlich Sanierung und CO₂-Einsparungen definieren und als Rahmen für das unternehmerische Handeln der Wohnungsbau Aalen GmbH dienen.

Nachhaltiges Sanierungsprojekt: Saumweg 18, 73431 Aalen

Als konkretes Beispiel nachhaltigen Handelns wurde 2025 das Bestandsgebäude Saumweg 18 umfassend energetisch ertüchtigt und aufgestockt. Die Sanierungsmaßnahmen konzentrierten sich auf die Verbesserung der Gebäudeaußenhülle sowie die Modernisierung der Heiztechnik auf ein effizientes und klimafreundliches System. Das Projekt steht exemplarisch für den strategischen Ansatz der Wohnungsbau Aalen GmbH, Bestandsimmobilien durch gezielte Investitionen in ihrer energetischen Qualität und Werthaltigkeit zu verbessern und damit einen messbaren Beitrag zum Klimaschutz zu leisten.



WEG

Wohnungseigentums- verwaltung 2025

Das Geschäftsjahr 2025 war für die Wohnungseigentumsabteilung durch gestiegene Anforderungen sowie durch personelle Veränderungen geprägt. Ziel unserer Tätigkeit war weiterhin die nachhaltige und wirtschaftliche Verwaltung der betreuten Wohnungseigentümergemeinschaften sowie die Sicherung und Steigerung des Immobilienwertes.

Im Jahr 2025 wurden 68 Wohnungseigentümergemeinschaften mit insgesamt 1.224 Einheiten verwaltet.

Der Verwaltungsbestand wurde durch die Aufnahme neuer Liegenschaften im Vergleich zum Vorjahr um 7 Liegenschaften und somit 79 Wohneinheiten erhöht.

Die wirtschaftliche Entwicklung der Wohnungseigentumsabteilung verlief im Geschäftsjahr 2025 positiv. Die Erlössituation erhöhte sich, was maßgeblich durch die Erweiterung des Verwaltungsbestands beeinflusst wurde. Gleichzeitig führten steigende Anforderungen, insbesondere im Zusammenhang mit gesetzlichen Vorgaben und technischen Entwicklungen, zu einem erhöhten Aufwand in der operativen Verwaltung. Durch eine weiterhin effiziente Organisation und strukturierte Prozesse konnte dennoch eine wirtschaftlich stabile Grundlage sichergestellt werden.

Die Durchführung der Eigentümerversammlungen stellte einen zentralen Schwerpunkt der Tätigkeit dar.

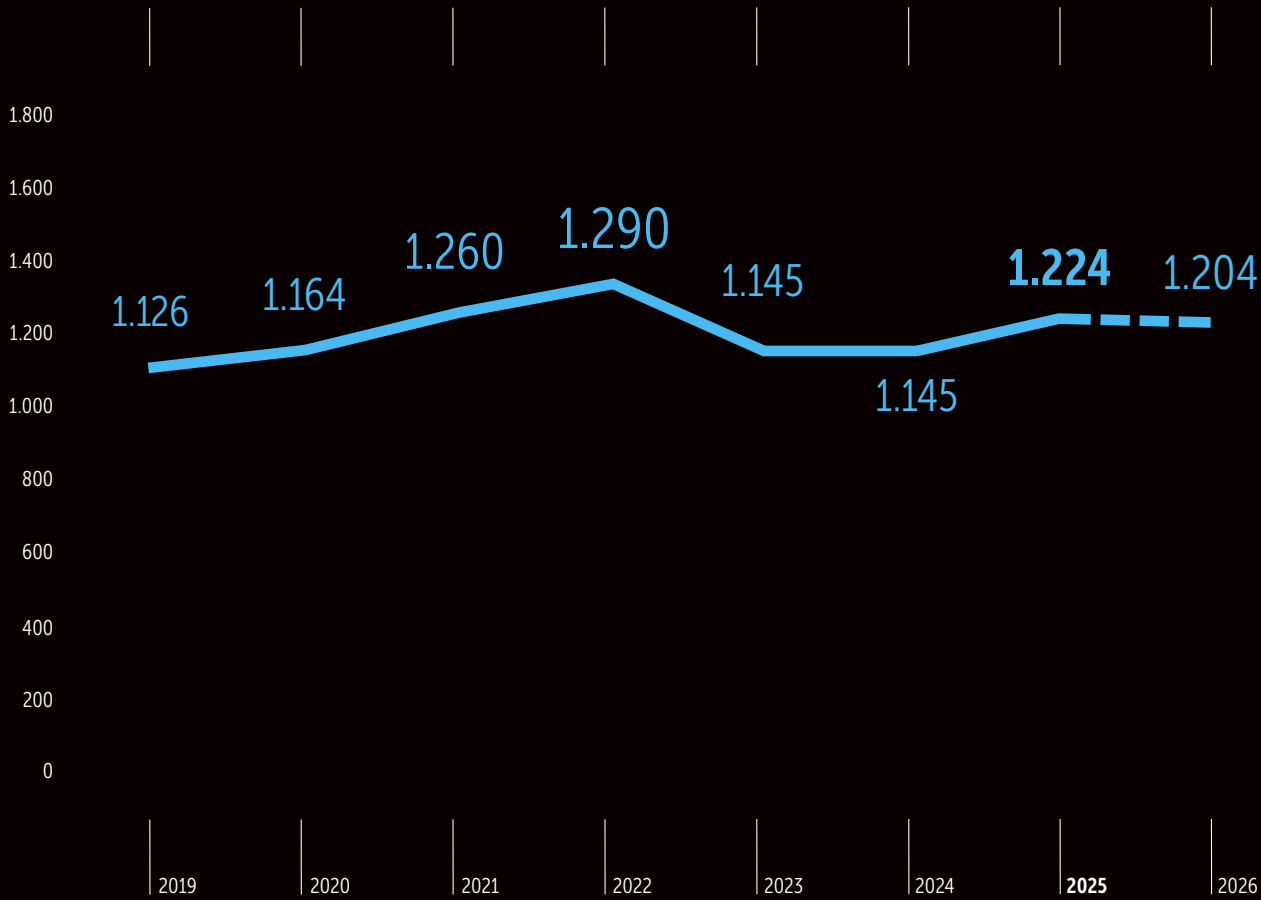
Ein Fokus lag auf der Planung und Umsetzung verschiedener Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen, um den Wert der Immobilien langfristig zu sichern. Dazu gehörten sowohl die laufende Instandhaltung als auch mittelfristige Sanierungsplanungen sowie die Durchführung einzelner Modernisierungsmaßnahmen.

Die Digitalisierung der Verwaltungsprozesse wurde weiter ausgebaut, insbesondere durch den verstärkten Einsatz des digitalen Kundenportals casavi, das als zentrale Kommunikations- und Serviceplatt-

form für Eigentümer und Verwaltungsbeiräte dient und bereits in drei Liegenschaften eingeführt wurde. Über casavi werden Dokumente bereitgestellt, Informationen transparent kommuniziert sowie Schadensmeldungen und Anfragen strukturiert erfasst und bearbeitet. Durch die intensivere Nutzung der Plattform konnten interne Abläufe effizienter gestaltet und die Erreichbarkeit sowie Transparenz gegenüber den Eigentümergemeinschaften deutlich verbessert werden.

Das Geschäftsjahr war geprägt von steigenden gesetzlichen Anforderungen durch das Gebäudeenergiegesetz sowie vom fortschreitenden Glasfaserausbau. Da ein großer Teil des Immobilienbestands rund 30 Jahre alt ist, spielte das Thema Heizungstausch in den Eigentümerversammlungen eine zentrale Rolle. Das Gesetz verlangt beim Einbau neuer Heizungsanlagen einen Anteil von 65 % erneuerbaren Energien, weshalb zur Vorbereitung der Entscheidungsfindung Angebote verschiedener Planungsbüros eingeholt und anschließend in den Versammlungen entsprechende Beschlüsse gefasst wurden. Parallel dazu begleitete die Verwaltung den von der Stadt Aalen initiierten Glasfaserausbau durch die Firma TNG. Diese führte die Installation der Glasfaseranschlüsse in Mehrfamilienhäusern bis in die Wohnungen kostenfrei durch. Die Verwaltung unterstützte den Prozess durch Objektbegehungen und die Vorbereitung der notwendigen Beschlussfassungen, die schließlich in den Eigentümerversammlungen 2025 genehmigt wurden.

Für das Geschäftsjahr 2026 liegt der Fokus auf der Sicherung und Weiterentwicklung des Verwaltungsbestandes sowie auf der weiteren Optimierung interner Abläufe. Ein besonderer Schwerpunkt wird zudem auf den Ausbau digitaler Lösungen gelegt, um Prozesse effizienter zu gestalten und die Servicequalität weiter zu erhöhen. Gleichzeitig soll die Betreuung der Eigentümergemeinschaften intensiviert werden, um eine noch engere Zusammenarbeit und höhere Zufriedenheit zu erreichen. Übergeordnetes Ziel bleibt eine moderne, effiziente und serviceorientierte WEG Verwaltung, die den aktuellen und zukünftigen Anforderungen gerecht wird.



Entwicklung der
verwalteten Wohneinheiten
(2026 geschätzt)



Bautätigkeit der Gesellschaft

Unsere aktuellen Projekte

Die Bautätigkeit der Gesellschaft entwickelte sich im Geschäftsjahr 2025 in mehreren Projekten dynamisch weiter und zeigt die kontinuierliche Umsetzung unserer strategischen Entwicklungsziele.

Im Baugebiet **Schlatäcker II** konnten die Außenanlagen erfolgreich abgeschlossen werden. Zudem erfolgte die Übergabe von 7 Wohnungen an weitere Erwerber sowie die Übertragung der freien und geförderten Mietwohnungen an unser Vermietungsteam, damit wurde ein weiterer wichtiger Schritt zur vollständigen Entwicklung des Quartiers erreicht.

Auch in der **Zehntscheuergasse** zeigte sich der Projektfortschritt deutlich: Die drei Wohngebäude sowie die dazugehörigen Außenanlagen wurden vollständig fertiggestellt und die ersten Wohnungen konnten an die neuen Mieter übergeben werden, womit das Quartier nun schrittweise belebt wird.

An der **Schwester-Ingona-Straße** schritten die Arbeiten ebenfalls sichtbar voran. Die obersten Geschosse in Holzbauweise wurden zu rund 90 Prozent fertiggestellt, die verbleibenden Leistungen folgen Anfang 2026. Die Außenanlagen wurden bereits hergestellt, und die ersten Wohnungen konnten im Jahr 2025 an die Mieter übergeben werden.

Für das Projekt **Ziegelstraße 20** wurde der Verkaufsstart erfolgreich eingeleitet; die erforderliche Vorverkaufsquote wurde erreicht, sodass Ende 2025 die ersten Ausschreibungen versendet werden konnten. Der Spatenstich und der Baubeginn sind für das Frühjahr 2026 vorgesehen.

Ein besonderes Projekt stellt weiter unsere **Kindertagesstätte in Aalen-Ebnat** dar. Es konnte im März 2025 der Generalübernehmer-Vertrag mit der Fa. Kleußberg geschlossen werden. Der Bauantrag wurde im Juni 2025 eingereicht und im August genehmigt. Nach dem Spatenstich im September wurden die Gründungs- und Rohbauarbeiten bereits im Dezember 2025 abgeschlossen. Die Anlieferung der Module ist für Januar 2026 geplant.

Ein weiteres großes Vorhaben ist die dreigruppige **Kindertagesstätte im Hüttfeld** im Bereich der Markuskirche. Hier wurde der Bauantrag Ende 2025 eingereicht; der Baustart ist für Herbst 2026 vorgesehen.

Auch in unserem Altbestand wurden wichtige Maßnahmen umgesetzt. Die Sanierung des Gebäudes **Saumweg 18** wurde im Oktober 2025 abgeschlossen, anschließend erfolgte die Übergabe der Wohnungen an die Mieter beziehungsweise an die Mietwohnverwaltung. Für das benachbarte Objekt Saumweg 20 wurden Architekten- und Fachingenieurleistungen vergeben, der Bauantrag zum Jahresende eingereicht und die entsprechenden Förderanträge gestellt.

Für das Wettbewerbsprojekt **Tannenwäldle** wurden Gespräche mit potenziellen Betreibern der vorgesehenen Tagespflege geführt. Parallel dazu wurde eine alternative Nutzungsorientierung erarbeitet. Die Visualisierungen für den Außenbereich sowie die geplanten Wohnungen wurden fertiggestellt und bilden eine fundierte Grundlage für die weiteren Abstimmungen und Entscheidungen im Geschäftsjahr 2026.



Zehntscheuergasse Aalen-Unterkochen

Baubeginn	2023
Fertigstellung	2025
Wohneinheiten	23
Davon 35 % geförderte Wohnungen	9
Investitionsvolumen	ca. 8,7 Mio. EUR
Planung	Isin +Co. GmbH & Co. KG

Schwester-Ingona- Straße 2 und 4 Aalen-Wasseralfingen

Baubeginn	2022
Fertigstellung geplant	2026
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. 5,6 Mio. EUR
Planung	Liebel Architekten BDA



Bildungscampus Aalen-Ebnat

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

Saumweg Aalen

Baubeginn	2024
Fertigstellung	2025
Wohneinheiten	8
Davon 100 % geförderte Wohnungen	8
Gesamtwohnfläche	560 m ²
Investitionsvolumen	ca. 2,3 Mio. EUR
Planung	Isin +Co. GmbH & Co. KG

Erweiterung
Hopfenstraße 65
Aalen

Grundstück	9.100 m ²
Gesamtwohnfläche	~ 7.500 m ²
Wohneinheiten	~ 100
Investitionsvolumen	~ 37 Mio. EUR
Gebäudestandard	mind. KfW 40
Ökologische Besonderheit	Nachverdichtung
Architektur	Merz Objektbau GmbH & Co. KG



Tannenwäldle Aalen

Baubeginn geplant	noch offen
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	~ 2026
Fertigstellung geplant	noch offen
Wohneinheiten	47 +Kita
Davon 30 % geförderte Wohnungen	12
Investitionsvolumen	ca. 15,1 Mio. EUR
Planung	Liebel Architekten

Grundstücke zur Entwicklung

Hofackerschule Aalen
Rötenberg II. BA, Aalen
Bismarckstraße, Aalen-Wasseralfingen
Triumph-Areal, Aalen
Allgäuer Straße, Aalen-Wasseralfingen

Sanierungen

Saumweg 20/21, Aalen
Gartenstraße 71/73/81/83/85, Aalen



Bericht des Aufsichtsrates

Geschäftsjahr
2025



Frederick Brütting
Oberbürgermeister und
Aufsichtsratsvorsitzender

Das Geschäftsjahr 2025 war für die Wohnungsbau Aalen GmbH erneut von anspruchsvollen Rahmenbedingungen geprägt. Steigende Baukosten, ein weiterhin angespanntes Zinsumfeld sowie hohe Anforderungen an Energieeffizienz und Klimaschutz stellen die gesamte Wohnungswirtschaft vor große Herausforderungen. Gleichzeitig bleibt der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum in Aalen ungebrochen hoch. Diesem gesellschaftlichen und sozialpolitischen Thema stellt sich die Wohnungsbau mit großem Engagement erfolgreich. Auch im Geschäftsjahr 2025 hat das städtische Tochterunternehmen neuen, bezahlbaren Wohnraum für Aalen geschaffen und den eigenen Bestand auf 1.500 Wohnungen ausgebaut. Gleichzeitig wird durch Investitionen in den Bestand die Wohnqualität für die Mieterinnen und Mieter nachhaltig verbessert.

Ein besonderer Schritt im vergangenen Jahr war zudem der Wechsel an der Unternehmensspitze: Der Aufsichtsrat hat Franziska Tagscherer im Mai 2025 als neue Geschäftsführerin bestellt. Sie folgte auf Michael Schäfer, der innerhalb des Stadtkonzerns die Geschäftsführung der Stadtwerke Aalen übernommen hat. Der Aufsichtsrat dankt Herrn Schäfer ausdrücklich für die erfolgreiche Entwicklung der Wohnungsbau Aalen in den vergangenen Jahren.

Neben dem Neubau lag ein weiterer Schwerpunkt auf der energetischen Modernisierung bestehender Gebäude sowie der nachhaltigen Weiterentwicklung der Wohnquartiere. Damit leistet die Wohnungs-

bau Aalen nicht nur einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz, sondern auch zur langfristigen Sicherung attraktiven und bezahlbaren Wohnraums in unserer Stadt.

Trotz der herausfordernden Rahmenbedingungen konnte die Wohnungsbau Aalen im Geschäftsjahr 2025 eine stabile wirtschaftliche Entwicklung verzeichnen. Die kontinuierliche Bewirtschaftung des Wohnungsbestands sowie eine weitsichtige Finanzplanung tragen dazu bei, die Handlungsfähigkeit des Unternehmens langfristig zu sichern.

Mein besonderer Dank gilt der Geschäftsführung sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Wohnungsbau Aalen für ihr großes Engagement und ihre geleistete Arbeit im vergangenen Jahr. Ebenso danke ich den Mitgliedern des Aufsichtsrats für die vertrauensvolle und konstruktive Zusammenarbeit.

Gemeinsam werden wir auch künftig daran arbeiten, die Wohnungsbau Aalen als starken und verlässlichen Partner für gutes, nachhaltiges und bezahlbares Wohnen in unserer Stadt weiterzuentwickeln.

Aalen, im Juni 2026

Frederick Brütting
Oberbürgermeister und
Aufsichtsratsvorsitzender

Die Organe der Gesellschaft

Gründung

10. Mai 1935

Gesellschafter

Stadt Aalen mit rund 98 %
sowie Banken, Handwerker und weitere
Unternehmen aus der Region

Geschäftsführerin

Franziska Tagscherer

Mitgliedschaften

GdW – Gesamtverband der Wohnungswirtschaft
als Bundesverband
vbw – Verband baden-württembergischer Wohnungs-
und Immobilienunternehmen e. V. als Regionalverband
KOWO – Vereinigung baden-württembergischer
kommunaler Wohnungsunternehmen

Sitz

73430 Aalen, Südlicher Stadtgraben 13
Neues Tor am Rathaus

Aufsichtsrat

Vorsitzender
Frederick Brütting
Oberbürgermeister

1. stv. Vorsitzender
Peter Peschel
Stadtrat

2. stv. Vorsitzender
Alexander Asbrock
Stadtrat

Claus Albrecht
Stadtrat

Marius Bader
Stadtrat

Senta D’Onofrio
Stadträtin

Josef Anton Fuchs
Stadtrat, Ortsvorsteher

bis 26.06.2025
Chris Hegel
Stadtrat

Doris Klein
Stadträtin

Andreas Lachnit
Stadtrat

Martina Lechner
Stadträtin

ab 27.06.2025
Norbert Rehm
Stadtrat

Hermann Schludi
Stadtrat

Dr. Tobias Schneider
Stv. Vorstandsvorsitzender der Kreissparkasse Ostalb

Wolfgang Steidle
Erster Bürgermeister



I. Grundlagen des Unternehmens

II. Wirtschaftsbericht

- 1. Gesamtwirtschaftliche, branchenbezogene Rahmenbedingungen
- 2. Geschäftsverlauf
- 3. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage
- 4. Finanzielle Leistungsindikatoren

III. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

I. Grundlagen des Unternehmens

Zweck der Gesellschaft ist es, im Rahmen ihrer kommunalen Aufgabenstellung vorrangig eine sozial verantwortliche Wohnungsversorgung für breite Schichten der Bevölkerung sicherzustellen, die kommunale Siedlungspolitik und Maßnahmen der Infrastruktur zu unterstützen sowie städtebauliche Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen durchzuführen.

Hauptgeschäftsfelder der Wohnungsbau Aalen GmbH sind die Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestands, die Bauträgertätigkeit und die WEG-Verwaltung.

II. Wirtschaftsbericht

- 1. Gesamtwirtschaftliche, branchenbezogene Rahmenbedingungen

Noch stärker als in den Vorjahren wirkte sich 2025 die Weltpolitik (Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine, Verhalten der US-Regierung und ihre Zollpolitik, Spannungen im Südchinesischen Meer, Kriege im Nahen Osten) hemmend auf die wirtschaftliche Entwicklung aus, so dass das Geschäftsjahr erneut durch ein herausforderndes Marktumfeld gekennzeichnet war.

Der Anstieg der Verbraucherpreise betrug 2025 nach vorläufigen Zahlen der deutschen Bundesbank 2,3 % (Vorjahr 2,2 %). Für 2026 wird mit einem Anstieg um 2,2 % gerechnet. Der Anstieg der Baupreise für Wohngebäude lag mit 3,2 % im Jahresdurchschnitt abermals über dem Anstieg der Verbraucherpreise.

Finanzierungsbedingungen

Im ersten Halbjahr 2025 hat die Europäischen Zentralbank den Hauptrefinanzierungssatz in zwei Schritten auf 2,15 % gesenkt. Seit Juni 2025 sind keine Zinssenkungen mehr erfolgt. Es besteht die Erwartung, dass der nächste Zinsschritt eine Zinserhöhung sein wird, wenn auch nicht in naher Zukunft. Lag der effektive Jahreszins für ein Darlehen mit zehn Jahren Zinsbindung Anfang 2025 noch bei 3,2 %, sind es Ende 2025 3,8 %. Es wird befürchtet, dass die Bauzinsen 2026 weiter steigen, was negative Auswirkungen auf den Wohnungsbau hätte.

Die deutsche Wirtschaft kämpft nicht nur mit hartnäckigem konjunkturellem Gegenwind, sondern auch mit strukturellen Problemen.

Für 2025 geht man erstmals nach 2 Jahren wieder von einem positiven Wirtschaftswachstum von 0,2 % aus. Nach den Berechnungen der Deutschen Bundesbank soll das Bruttoinlandsprodukts 2026 um 0,6 % und 2027 um 1,3 % steigen.

Die konjunkturelle Dämpfung schlägt sich auch auf dem Arbeitsmarkt nieder. Nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit waren im Dezember 2025 2,9 Mio. Menschen arbeitslos gemeldet, was den höchsten Wert seit 2010 darstellt. Die Arbeitslosenquote betrug im Dezember 2025 6,2 % und ist gegenüber 2024 leicht gestiegen, damals betrug sie 6,1 %.

Die schlechte Konjunktur und die Belastung der öffentlichen Haushalte für Investitionen und Verteidigung führen dazu, dass im Bundeshaushalt 2026 Ausgaben von 524,5 Mrd. € vorgesehen sind – etwa 21,5 Milliarden mehr als im Vorjahr. Die geplante Neuverschuldung in Höhe von 181,5 Mrd. € ist der zweithöchste Wert in der Geschichte der Bundesrepublik.

Bevölkerungsentwicklung

Das statistische Landesamt hat im Jahr 2025 eine Bevölkerungsvorausberechnung vorgenommen. Dabei wurden drei Varianten berechnet, die sich vor allem in den Annahmen zur Zuwanderung aus dem Ausland unterscheiden. Danach würde die Bevölkerung in Baden-Württemberg von 11,2 Mio. im Jahr 2023 auf 11,3 bis 11,5 Mio. Personen im Jahr 2030 anwachsen. Bis 2040 kommt man dann auf eine Bevölkerungszahl von 11,3 Mio. bis 11,9 Mio., wobei nach der Hauptvariante die Bevölkerung auf 11,6 Mio. Personen ansteigen soll.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es in Baden-Württemberg im Jahr 2024 rund 5,4 Mio. Privathaushalte. Nach der Vorausrechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg aus dem Jahr 2024 könnte die Zahl der Haushalte bis 2035 auf rd. 5,5 Mio. bis 5,7 Mio. ansteigen. Vor dem Hintergrund dieser Haushaltsentwicklung ist langfristig weiterhin von einer stabilen bzw. tendenziell steigenden Nachfrage nach Wohnraum auszugehen, selbst wenn die Zuwanderung wegen der nun schlechteren wirtschaftlichen Aussichten nicht in dem vom statistischen Landesamt erwarteten Umfang erfolgen sollte.

2. Geschäftsverlauf

Das Geschäftsjahr 2025 war geprägt von der Fertigstellung mehrerer Neubauvorhaben sowie der Übergabe erster Einheiten aus den laufenden Projekten. Trotz der weiterhin anspruchsvollen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, die sich vor allem im Vertrieb von Neubauvorhaben zeigen, war es erfreulich, dass wir auch im Jahr 2025 Wohnungen veräußern und unmittelbar übergeben konnten.

Bereits zum Jahresende 2024 konnten in den Neubauvorhaben Alte Heidenheimer Straße und Schlätäcker II erste Wohnungen übergeben werden – dieser Prozess wurde im Berichtsjahr fortgeführt.

In der Alten Heidenheimer Straße wurden im Jahr 2025 drei weitere Einheiten an Käuferinnen und Käufer übergeben. Ein weiterer Vertragsabschluss wurde notariell beurkundet, die Übergabe ist für das Jahr 2026 vorgesehen, bis dahin ist die Wohnung zunächst vermietet. Zudem konnten alle fünf geförderten Wohnungen erfolgreich an die Mieterinnen und Mieter übergeben werden, sodass das Gesamtprojekt vollständig abgeschlossen werden konnte und einen positiven Projektverlauf aufweist.

Beim Bauvorhaben Schlätäcker II wurden zum Jahresende 2024 sieben Wohnungen übergeben, im Berichtsjahr 2025 folgten weitere sieben Einheiten, sodass insgesamt 14 der 29 Wohnungen verkauft und übergeben wurden.

Das Gebäude Zehntscheuergasse in Unterkochen mit insgesamt 23 Wohnungen, davon neun preisgebunden, wurde im Berichtsjahr fertiggestellt. Ab Herbst 2025 konnten die ersten Bewohnerinnen und Bewohner einziehen.

Beim Neubauvorhaben Schwester-Ingona-Straße in Wasseralfingen wurde aufgrund eines Starkregenereignisses der Dachstuhl umfassend saniert. Zum Jahresende 2025 konnten die Vermietungsaktivitäten aufgenommen werden; der überwiegende Teil der neuen Bewohnerinnen und Bewohner wird im Jahr 2026 einziehen. Es ist

	2025	Mio. EUR	%	2024	Mio. EUR	%
Anlagevermögen		105,0	82,7		88,5	67,8
Umlaufvermögen		21,9	17,3		42,1	32,2
Rechnungsabgrenzung		0	0		0	0
Gesamtvermögen		126,9	100,0		130,6	100,0

	2025	Mio. EUR	%	2024	Mio. EUR	%
Eigenkapital		39,0	30,7		38,2	29,2
Rückstellungen		2,8	2,2		3,3	2,5
Verbindlichkeiten		84,4	66,5		88,3	67,6
Rechnungsabgrenzung		0,7	0,6		0,8	0,7
Gesamtkapital		126,9	100,0		130,6	100,0

vorgesehen, die Gebäude im Bestand der Wohnungsbau Aalen zu halten.

Die im Vorjahr begonnene Komplexsanierung des Gebäudes Saumweg 18 wurde zum Jahreswechsel erfolgreich abgeschlossen. Durch die Aufstockung um eine weitere Etage entstanden insgesamt acht neue Wohnungen, die der Vermietung übergeben wurden. Das Projekt dient als Pilotvorhaben für zukünftige Aufstockungs- und Nachverdichtungsmaßnahmen im Bestand.

Für den Bildungscampus in Ebnat wurde im Berichtsjahr der Neubau einer sechspruppigen Kindertagesstätte weiter vorangetrieben. Im September konnte der Spatenstich gefeiert werden und markierte den offiziellen Projektstart. Durch die Umsetzung in Modulbauweise wird eine besonders kurze Bauzeit ermöglicht, sodass die Fertigstellung bereits im folgenden Jahr vorgesehen ist. Damit kann die Einrichtung zeitnah in Betrieb gehen und einen wichtigen Beitrag zur Versorgung mit Betreuungsplätzen im Stadtteil Ebnat leisten.

Für das Projekt Ziegelstraße wurde der Baubeginn im Berichtsjahr vorbereitet. Aufgrund der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ist vorgesehen, vor Baubeginn eine definierte Vorverkaufsquote zu erreichen. Die hierfür gestarteten Vertriebsaktivitäten verliefen positiv, sodass im Frühjahr 2026 mit dem Bau begonnen werden konnte.

Ein weiterer Baubeginn ist für das Jahr 2026 vorgesehen: Auf dem Gelände der ehemaligen Markuskirche im Hüttfeld soll eine neue Kindertagesstätte entstehen. Bereits im Frühjahr 2026 ist der Teilabriss des ehemaligen Kirchengeländes geplant, um die baulichen Voraussetzungen zu schaffen.

Die strategische Weiterentwicklung und daraus resultierende Portfoliovereinigung bei Einzelstandorten ist weiter intensiviert wurden. Es wurden im Berichtsjahr insgesamt 17 Kaufverträge umgesetzt. Dies führte nicht nur zu einem Liquiditätszufluss, sondern wirkte sich auch positiv auf das Jahresergebnis aus, da stille Reserven gehoben werden konnten.

Wechsel in der Geschäftsführung

Zum 1. Mai 2025 erfolgte in der Geschäftsführung der Wohnungsbau ein Wechsel. Michael Schäfer hat das Unternehmen zum 30.04.2025 verlassen, Franziska Tagscherer übernimmt ab 1. Mai 2025 die alleinige Geschäftsführung der Wohnungsbau Aalen GmbH.

3. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Das Anlagevermögen ist auf 105 Mio. € gestiegen und macht nun 82,7 % der Bilanzsumme aus (Vorjahr: 67,8 %). Der hohe Anteil des Anlagevermögens zeigt eine verstärkte langfristige Kapitalbindung.

Korrelierend dazu das Umlaufvermögens, reduziert sich durch weitere Projektfortschritte und Liquiditätsverwendung für Investitionen des Bestandes. Die Projekte Zehntscheuergasse, Schwester-Ingona-Str., Schlätäcker II und Alte Heidenheimer Straße sind hier zu nennen.

Die Kapitalstruktur bleibt stabil, weist jedoch leichte Verschiebungen auf. Das Eigenkapital steigt leicht auf 39,0 Mio. € (Vorjahr: 38,2 Mio. €) und erreicht eine Quote von 30,7 % (Vorjahr: 29,2 %). Die Eigenkapitalbasis hat sich damit moderat verbessert. Die Verbindlichkeiten sinken auf 84,4 Mio. € (Vorjahr: 88,3 Mio. €), bleiben aber mit 66,5 % der Bilanzsumme weiterhin der dominierende Finanzierungsbestandteil. Die Finanzlage ist insgesamt solide, jedoch weiterhin stark fremdfinanziert trotz weiterer leichter Entschuldung. Die Zahlungsfähigkeit war jederzeit gegeben und der Überziehungsrahmen bei Kreditinstituten mussten zu keinem Zeitpunkt beansprucht werden.

In unserem Kerngeschäft, der Hausbewirtschaftung, sind die Umsatzerlöse um 0,8 Mio. € durch Mieterhöhungen gestiegen. Die Bestandszugänge werden sich erst im Jahr 2026 auswirken.

Die Verkaufserlöse setzen sich zusammen aus der Privatisierung mit 3.514 TEUR und den Erlösen aus dem Neubaubereich für 3 ETW in der Alte Heidenheimer Straße (1.393 TEUR) und 7 ETW im Projekt Schlätäcker (3.924 TEUR).

Immobilienbestand	Dezember 2025	Dezember 2024	Veränderung
Wohnungen	1.528	1.479	49
Gewerbereinheiten	150	150	0
Immobilienbestand gesamt	1.678	1.629	49
Stellplätze gesamt	899	1.223	-324
geförderte Wohnungen	354	317	37
geförderte Wohnungen in %	23,17 %	21,43 %	1,74 %

Die sonstigen Erträge sind auf Vorjahresniveau mit 1.577 TEUR und resultieren i.W. aus Rückstellungssachverhalten der Vorjahre.

Das Instandhaltungsbudget mit 1.913 TEUR im Aufwand für Hausbewirtschaftung erhöht sich baujahresspezifisch. Ohne Berücksichtigung der Gewerbeeinheiten entspricht dies 20,23 € pro Quadratmeter Wohnraum (VJ 19,43 €/m²).

Die Betriebskosten des laufenden Jahres mit 3.486 TEUR (VJ 3.261) werden durch eine Bestandserhöhung von 3.006 TEUR (VJ 2.791)

abgegrenzt. Diese Betriebskosten werden im Jahr 2026 den Mietern in Rechnung gestellt.

Durch Tarifsteigerungen zum 01.04.2025 i.H.v. 3 % erhöht sich der Personalaufwand von 3.050 TEUR (VJ) auf 3.107 TEUR. Die Mitarbeiterentwicklung ergibt sich aus fluktuationsbedingten Neubesetzungen.

Der Zinsaufwand bleibt auf Vorjahresniveau bei 1.961 TEUR. Die Reduzierung der Kreditverbindlichkeiten wird durch Zinsänderungen bei Prolongationen fast vollständig aufgebraucht

4. Finanzielle Leistungsindikatoren

Die Gesamtkapitalrentabilität unserer Gesellschaft beträgt 2,25 % (Vorjahr: 1,88 %), während die Eigenkapitalrentabilität bei 2,29 % (Vorjahr: 1,13 %) liegt.

Im Jahr 2025 hat sich unser Wohnungsbestand durch Objektzugänge aus der eigenen Bautätigkeit leicht erhöht.

Zum Ende des Jahres 2025 verzeichneten wir einen Leerstand von 103 Wohnungen, was einer Leerstandsquote von 6,74 % entspricht. Es ist jedoch zu beachten, dass 48 der angegebenen Wohnungen sich in Renovierung befinden oder aufgrund geplanter Komplettsanierungen entmietet wurden und bei weiteren sechs Wohnungen Verkaufsabsichten vorlagen, sodass hier keine Vermietungsbemühungen angestrebt wurden. Betrachtet man die Leerstandsquote unabhängig von diesen Nebeneffekten, so ergibt sich zum Jahresende 2025 eine Leerstandsquote in Höhe von 3,86 % (analog zum Vorjahr).

Bei den gewerblichen Einheiten besteht zum Dezember 2025 eine Leerstandsquote in Höhe von 3,33 %.

Erfreulich ist der Anstieg der geförderten Wohnungen im Bestand, was auf die Fertigstellung der Bauvorhaben zurückzuführen ist. Die Quote steigt damit auf 23,17 %, im Vergleich zum Vorjahr mit 21,43 %.

Die Stellplätze und Garagen sind durch eine aktualisierte Bestandsaufnahme um 324 reduziert.

III. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Als größter Anbieter von Wohnraum in Aalen stehen wir auch im Jahr 2026 vor einem anspruchsvollen Marktumfeld, das weiterhin von wirtschaftlichen, regulatorischen und gesellschaftlichen Veränderungen geprägt ist. Obwohl die Nachfrage nach Wohnraum insgesamt hoch bleibt, beobachten wir im frei finanzierten, also

hochpreisigen Segment ein zunehmend vorsichtigeres Verhalten potenzieller Mieter und Käufer. Diese Entwicklung ist weniger als deutlicher Rückgang zu verstehen, sondern vielmehr als Reaktion auf die wirtschaftlichen Unsicherheiten und die gestiegenen finanziellen Belastungen.

Gerade in diesem Umfeld zeigt sich die Stärke unseres Unternehmens: Wir bieten seit jeher auch preisgünstigeren Wohnraum an und können damit die Nachfrage breiter Bevölkerungsgruppen zuverlässig bedienen.

Die Rahmenbedingungen für die Immobilienwirtschaft bleiben dennoch herausfordernd. Das Zinsniveau liegt weiterhin deutlich über dem Niveau der vergangenen Jahre und belastet sowohl Bauherren als auch Käufer. Dies führt zu einer geringeren Nachfrage im Bauträgergeschäft und entsprechend zu rückläufigen Verkaufszahlen im Neubaubereich. Gleichzeitig erschweren steigende Bau- und Sanierungskosten – insbesondere im Bereich energetischer Modernisierungen – die wirtschaftliche Kalkulation neuer Projekte. Lieferengpässe und Fachkräftemangel beeinträchtigen zusätzlich die Planungssicherheit, während neue regulatorische Vorgaben, etwa im Rahmen der kommunalen Wärmeplanung oder durch ESG-Standards, den Aufwand für Bestandshalter weiter erhöhen.

Vor diesem Hintergrund überprüfen wir unsere strategische Ausrichtung konsequent. Unser Ziel bleibt unverändert: Bezahlbaren und nachhaltigen Wohnraum in Aalen zu schaffen und langfristig zu sichern. Dabei setzen wir verstärkt auf die Weiterentwicklung unseres Bestands. Auch wenn Sanierungen aufgrund volatiler Kostenentwicklungen wirtschaftlich anspruchsvoll bleiben, sind sie essenziell, um die Qualität unseres Wohnungsbestands zu sichern, gesetzliche Anforderungen zu erfüllen und langfristige Wertsteigerungspotenziale zu nutzen.

Ergänzend investieren wir in innovative Bau- und Sanierungstechnologien sowie in die Digitalisierung unseres Gebäudemanagements, um Effizienzpotenziale zu heben und Prozesse zu optimieren. Zu-

dem stärken wir den geförderten Wohnungsbau und verfolgen ein aktives Mietpreismanagement, das faire und stabile Mieten sicherstellt und gleichzeitig die Wirtschaftlichkeit berücksichtigt.

Trotz der angespannten Marktsituation sehen wir für 2026 bedeutende Chancen. Die hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum stärkt unsere Position als zentraler Wohnungsanbieter in Aalen.

Energetische Modernisierungen bieten langfristige Wertsteigerungspotenziale, und die wachsende Bedeutung nachhaltiger Wohnkonzepte ermöglicht es uns, unser Profil als verantwortungsbewusster Bestandshalter weiter zu schärfen. Kooperationen mit der Stadt Aalen und regionalen Partnern eröffnen zusätzliche Möglichkeiten zur Entwicklung innovativer Wohn- und Quartierskonzepte. Auch die Nachfrage nach Privatisierungswohnungen bleibt stabil, sodass wir dieses Marktsegment weiterhin bedienen können.

Vor diesem Hintergrund planen wir für das Geschäftsjahr 2026 ein moderates Jahresergebnis in Höhe von rund 0,5 Mio. €. Durch Bestandszugänge aus unseren Neubauprojekten werden zusätzliche positive Impulse erwartet, die zu einem weiteren Anstieg der Mieterlöse führen. Die Umsatzerlöse aus Bestandsverkäufen im Rahmen der Portfoliobereinigung werden weiterhin auf Vorjahresniveau eingeplant. Gleichzeitig werden steigende Zinsen sowie der Rückgang im Bauträgergeschäft unser Geschäftsergebnis auch künftig spürbar beeinflussen.

Nachhaltigkeitsbericht

Mit dem Geschäftsjahr 2025 veröffentlichen wir erstmals einen eigenständigen Nachhaltigkeitsbericht. Dieser stellt für uns einen wichtigen Startschuss dar, um unsere Nachhaltigkeitsaktivitäten systematisch weiterzuentwickeln und künftig noch transparenter darzustellen. Der Bericht ist bewusst als erste Ausbaustufe zu verstehen. In den kommenden Jahren wird er schrittweise erweitert, vertieft und um zusätzliche Kennzahlen, Maßnahmen und strategische Inhalte ergänzt.

Nachhaltigkeit besitzt für uns einen hohen strategischen Stellenwert. Daher führen wir derzeit eine umfassende Portfolioanalyse über unseren gesamten Bestand durch. Ziel ist es, die energetische Ausgangssituation, den CO₂-Ausstoß sowie die langfristigen Entwicklungspotenziale der Gebäude detailliert zu erfassen. Im Rahmen dieser Analyse klassifizieren wir unsere Bestände erstmals systematisch, um darauf aufbauend einen klar strukturierten Fahrplan für zukünftige Maßnahmen zu entwickeln. Zur Unterstützung dieses Prozesses haben wir Ende 2024 die wohnungswirtschaftliche Software *mevivoECO* eingeführt, mit der wir die CO₂-Emissionen unseres Bestandes erstmals transparent und fortlaufend tracken und auswerten können.

Unser Anspruch ist es, sowohl zukünftige Neubauprojekte nachhaltig auszurichten als auch unseren bestehenden Wohnungsbestand dauerhaft klimafreundlich zu bewirtschaften. Energetische Sanierungen, Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz und die kontinuierliche Verbesserung der Klimafreundlichkeit unserer Gebäude bilden zentrale Schwerpunkte unserer Arbeit.

Durch gezielte Investitionen und eine langfristig ausgerichtete Modernisierungsstrategie wollen wir die gesetzlichen Klimaschutzziele zuverlässig erreichen und gleichzeitig einen zukunftsfähigen, ressourcenschonenden Wohnungsbestand sichern.

Neben den ökologischen Aspekten ist uns auch die soziale Nachhaltigkeit ein zentrales Anliegen. Unser Quartiersmanagement wird kontinuierlich ausgebaut, um die Lebensqualität in unseren Wohnquartieren zu stärken, soziale Teilhabe zu fördern und die Menschen vor Ort aktiv einzubinden.

Bei allen Maßnahmen stehen unsere Mieterinnen und Mieter im Mittelpunkt. Unser Ziel ist es, nachhaltige Entwicklungen so zu gestalten, dass sie sowohl ökologisch sinnvoll als auch sozial verträglich sind und langfristig zu stabilen, lebenswerten Quartieren beitragen.

Ausblick

Auch bei zunehmend herausforderndem Marktumfeld sowie wirtschaftlicher Lage sind wir überzeugt, dass wir die aktuellen Herausforderungen erfolgreich bewältigen und gleichzeitig wichtige Zukunftschancen nutzen können. Es ist wichtiger denn je anpassungsfähig zu bleiben, konsequente Effizienzsteigerungen zu ermöglichen und den Einsatz innovativer und intelligenter Lösungen zu nutzen, das alles bildet die Grundlage dafür, unsere Ziele zu erreichen.

Um in einem zunehmend anspruchsvollen wirtschaftlichen Umfeld handlungsfähig zu bleiben, werden wir unser Controlling gezielt weiter ausbauen. Eine verbesserte Datenbasis und modernisierte digitale Systeme sollen uns ermöglichen, Entwicklungen frühzeitig zu erkennen und Entscheidungen noch fundierter zu treffen. Die

laufende Softwareumstellung unterstützt uns dabei, Prozesse zu vereinheitlichen, Transparenz zu erhöhen und operative Abläufe effizienter zu gestalten.

Auch im Bereich Nachhaltigkeit werden wir unsere Aktivitäten weiter intensivieren. Die umfassende Analyse unseres Bestandes und die systematische Ableitung eines Maßnahmenfahrplans bilden die Grundlage, um energetische Verbesserungen und Klimaschutzmaßnahmen zielgerichtet umzusetzen und langfristig einen zukunftsfähigen Wohnungsbestand zu sichern.

Unser Engagement für die Schaffung und Sicherung von Wohnraum in Aalen bleibt unverändert stark. Mit klaren Prioritäten und gezielten Maßnahmen gestalten wir eine nachhaltige und lebenswerte Zukunft – für unser Unternehmen und für die Menschen in unserer Stadt.

Aalen, 18. Mai 2026

Wohnungsbau Aalen GmbH
Geschäftsführung


Franziska Tagscherer

Hinweis: Teile dieses Lageberichts wurden unter Einsatz von KI-gestützten Textwerkzeugen erstellt. Zudem enthält der Bericht auszugsweise Inhalte aus dem GdW-Bericht.



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. Es wurden keine außerplanmäßigen Bewertungen vorgenommen. Außerplanmäßige Abschreibungen oder Zuschreibungen (Wertaufholungen) 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

	2025 EUR	2025 EUR	2024 EUR
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		22.523,28	52.063,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	86.600.575,28		68.096.266,08
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	10.131.800,86		10.711.264,35
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	36.527,81		36.527,81
Bauten auf fremden Grundstücken	995.893,64		1.023.232,00
Technische Anlagen	14.322,45		15.358,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	758.453,35		852.262,00
Anlagen im Bau	1.847.143,14		6.244.339,18
Bauvorbereitungskosten	3.724.657,30		601.872,59
Geleistete Anzahlungen	0,00	104.109.373,83	0,00
Finanzanlagen			
Beteiligungen	845.311,30		845.311,30
Sonstige Ausleihungen	16.500,00	861.811,30	16.500,00
Anlagevermögen insgesamt		104.993.708,41	88.494.996,31
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	6.220.190,46		6.218.775,46
Bauvorbereitungskosten	2.533.263,43		2.757.736,77
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	4.106.942,46		19.987.907,04
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	0,00		0,00
Unfertige Leistungen	3.006.000,00		2.791.000,00
Geleistete Anzahlungen	0,00	15.866.396,35	0,00
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	146.925,49		44.733,30
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	344.741,30		406.303,30
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	9.558,58		4.219,62
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	178.255,00		169.634,66
Forderungen gegenüber Gesellschaften	66.240,07		0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	2.923.545,76	3.669.266,20	2.532.649,75
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	1.247.877,46		6.248.952,85
Bausparguthaben	1.121.435,11	2.369.312,57	898.981,00
Rechnungsabgrenzungsposten		10.727,06	8.371,25
Bilanzsumme		126.909.410,59	130.564.261,31

Passivseite

	2025 EUR	2025 EUR	2024 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	33.002.270,18	35.121.185,03	32.715.690,60
Jahresüberschuss		891.564,28	430.120,18
Eigenkapital insgesamt		38.972.349,31	38.224.325,63
Rückstellungen			
Steuerrückstellungen	0,00		0,00
Sonstige Rückstellungen	2.823.827,87	2.823.827,87	3.252.316,18
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	79.811.895,73		82.146.610,34
Erhaltene Anzahlungen	3.461.402,21		4.214.347,20
Verbindlichkeiten aus Vermietung	98.398,89		60.213,04
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	831.684,53		1.791.003,26
Sonstige Verbindlichkeiten	171.306,23	84.374.687,59	72.472,80
davon aus Steuern: EUR 28.289,73 Vorjahr EUR 27.893,40			
Rechnungsabgrenzungsposten		738.545,82	802.972,86
Bilanzsumme		126.909.410,59	130.564.261,31

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Der Jahresabschluss wurde unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichts für das Geschäftsjahr 1. Januar bis 31. Dezember 2025 durch die SLT Treuhand GmbH, Ertingen, geprüft. Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde mit Datum 20. Mai 2026 erteilt.

Gewinn- und Verlustrechnung

	2025 EUR	2025 EUR	2024 EUR
der Wohnungsbau Aalen GmbH vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025			
Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	12.237.066,18		11.367.006,11
b) aus Verkauf von Grundstücken	8.831.823,45		8.046.448,82
c) aus Betreuungstätigkeit	352.333,06		337.209,67
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	207.605,00		228.100,00
		21.628.827,69	19.978.764,60
Verminderung/Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-1.975.421,38	5.307.342,23
Andere aktivierte Eigenleistungen		181.019,00	0,00
Sonstige betriebliche Erträge		1.577.649,80	1.049.179,50
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	5.781.535,06		5.394.344,67
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	5.318.879,25		10.509.089,59
c) Aufwendungen für Betreuungstätigkeit	0,00		202,52
d) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	778,92	11.101.193,23	591,86
Rohergebnis		10.310.881,88	10.431.057,69
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.412.121,06		2.401.728,19
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung: EUR 185.453,71 Vorjahr EUR 178.130,52	695.856,07	3.107.977,13	648.172,59
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.616.909,25	2.570.595,38
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.576.291,06	2.167.108,72
Erträge aus Beteiligungen		0,00	0,00
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		257,50	317,50
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		6.012,86	6.116,60
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.961.011,25	2.021.968,31
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		0,00	221,51
Ergebnis nach Steuern		1.054.963,55	627.697,09
Sonstige Steuern		163.399,27	197.576,91
Jahresüberschuss		891.546,28	430.120,18

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	79.811.895,73 (82.146.610,34)	3.750.248,80 (2.896.900,28)	12.263.856,95 (11.442.613,51)	63.797.789,98 (67.807.096,55)	79.811.895,73 (82.146.610,34)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	3.461.402,21 (4.214.347,20)	3.461.402,21 (4.214.347,20)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	98.398,89 (60.213,04)	98.398,89 (60.213,04)				
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	831.684,53 (1.791.003,26)	831.684,53 (1.791.003,26)				
Sonstige Verbindlichkeiten	171.306,23 (72.472,80)	171.306,23 (72.472,80)				
Gesamtbetrag	84.374.687,59 (88.284.646,64)	8.313.040,66 (9.034.936,58)	12.263.856,95 (11.442.613,51)	63.797.789,98 (67.807.096,55)	79.811.895,73 (82.146.610,34)	

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

Erläuterungen zur Bilanz

Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2025

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2025	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen (+/-)	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2025		Abschreibungen (kumuliert) 01.01.2025	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Zuschreibung (Wertaufholung)	Abschrei- bungen, Abgänge	Abschreibungen (kumuliert) 31.12.2025	Buchwert am 31.12.2025	Buchwert am 31.12.2024
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR		EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	157.892,74	0,00	0,00	0,00	157.892,74		105.829,74	29.539,72	0,00	0,00	135.369,46	22.523,28	52.063,00
Sachanlagen													
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	98.593.106,53	14.909.147,67	1.422.131,59	6.764.600,16	118.844.722,77		30.496.840,45	1.747.307,04	0,00	0,00	32.244.147,49	86.600.575,28	68.096.266,08
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	23.500.453,07	3.756,78	0,00	0,00	23.504.209,85		12.789.188,72	583.220,27	0,00	0,00	13.372.408,99	10.131.800,86	10.711.264,35
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte ohne Bauten	36.527,81	0,00	0,00	0,00	36.527,81		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	36.527,81	36.527,81
Bauten auf fremden Grundstücken	2.496.240,78	0,00	0,00	48.163,65	2.544.404,43		1.473.008,78	75.502,01	0,00	0,00	1.548.510,79	995.893,64	1.023.232,00
Technische Anlagen	20.710,99	0,00	0,00	0,00	20.710,99		5.352,99	1.035,55	0,00	0,00	6.388,54	14.322,45	15.358,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.499.235,32	113.844,24	27.348,23	0,00	1.585.731,33		646.973,32	180.304,66	0,00	0,00	827.277,98	758.453,35	852.262,00
Anlagen im Bau	6.244.339,18	2.300.053,78	0,00	-6.697.249,80	1.847.143,14		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.847.143,14	6.244.339,18
Bauvorbereitungskosten	601.872,59	3.358.285,82	235.501,11	0,00	3.724.657,30		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.724.657,30	601.872,59
Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe Sachanlagen	132.992.486,27	20.685.088,29	1.684.980,93	115.513,99	152.108.107,62		45.411.364,26	2.587.369,53	0,00	0,00	47.998.733,79	104.109.373,83	87.581.122,01
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	16.500,00	0,00	0,00	0,00	16.500,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	16.500,00	16.500,00
Summe Finanzanlagen	866.193,76	0,00	0,00	0,00	866.193,76		4.382,46	0,00	0,00	0,00	4.382,46	861.811,30	861.811,30
Anlagevermögen insgesamt	134.016.572,77	20.685.088,29	1.684.980,93	115.513,99	153.132.194,12		45.521.576,46	2.616.909,25	0,00	0,00	48.138.485,71	104.993.708,41	88.494.996,31

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

Verantwortlich für den Inhalt:
Geschäftsführerin Franziska Tagscherer
Redaktion: Anja Janousch-Knecht
Gestaltung: Michael A. Lenz
Abbildungen: Wohnungsbau Aalen GmbH,
Tobias Holzinger (Umschlag/Saumweg 18,
S. 14/15, 26/27, 34/35, 40, 42/43, 52/53),
Peter Schlipf (S. 17, 24), Adobe Stock (S. 20),
Liebel Architekten BDA (S. 30/31),
Merz Objektbau GmbH & Co. KG (S. 36/37),
Dr.-Ing. Marcus Kalusche, ArchLab Architektur,
Dresden (S. 38/39)
Stand: August 2026



wobauaalen.de

#gemeinsamstark