aswohnbau
Mein Zuhause in Albstadt

„aswohnbau
Mein Zuhause
in Albstadt.

Geschäftsbericht 2019

Inhalt

ORGANE DER GESELLSCHAFT 4

DIE ASWOHNBAU GMBH ALBSTADT 5

DAS GESCHÄFTSJAHR IN ZAHLEN 6 – 7

BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

- Wirtschaftliche Rahmenbedingungen 9
- Geschäftstätigkeit im Überblick 9
- 2019 in Zahlen 10
- Instandhaltung und Modernisierung 11
- Mietwohnungsbau 12
- Bestandsverwaltung und Wohnraumversorgung 12 – 14
- Entwicklung der Mieten 15
- Leerstandssituation / Mietausfälle 15 – 16
- Umwelt- und Klimaschutz 16 – 17
- Baulandverkäufe 17
- Personalwesen, Betriebsorganisation 17
- Wirtschaftliche Lage 17 – 20
- Finanzielle und nicht-finanzielle Leistungsindikatoren 20
- Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten 21
- Ausblick, Chancen- und Risikopolitik 21
- NEU 2020 – Mieter-App 23

BERICHT DES AUFSICHTSRATES 24 – 25

STATISTISCHE FORTSCHREIBUNG

- Summa summarum 27

JAHRESABSCHLUSS 31.12.2019

- Bilanz zum 31. Dezember 2019 29 – 32
- Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019 33 – 34

Impressum 35

Organe der Gesellschaft

AUFSICHTSRAT

HOLLAUER, Udo	- Vorsitzender -	Erster Bürgermeister
KEPPLER, Ralf	- 1. stellvertr. Vorsitzender -	Leitender Kriminaldirektor, Stadtrat
HEIDER, Manuela	- 2. stellvertr. Vorsitzende -	Lehrerin, Stadträtin
BRAUN, Martin		Personaldienstleister, Stadtrat (ab 01.08.2019)
FEIL, Susanne		Fremdsprachenkorrespondentin, Stadträtin
GÄRTNER, Juliane		technische Angestellte, Stadträtin (bis 31.07.2019)
HEUSEL, Gerhard		Dipl.-Gewerbelehrer, Stadtrat (bis 31.07.2019)
KALENBACH, Philipp		Buchhändler, Stadtrat
ROTH, Marianne		Arzthelferin, Stadträtin
SCHOTT, Siegfried		Ortsvorsteher, Stadtrat
SPENGLER, Dr. Lennart		Arzt, Stadtrat
STEINHART-SCHWAB, Daniela		Fleischermeisterin, Stadträtin (ab 01.08.2019)

GESCHÄFTSFÜHRUNG

BROCH, Stefan	Dipl.-Geograph, Betriebswirt (VWA)

Die aswohnbau gmbh albstadt

aswohnbau gmbh – 100 JAHRE VERANTWORTUNG FÜR DIE GESELLSCHAFT

Die aswohnbau gmbh ist die städtische Wohnungsbaugesellschaft in Albstadt.
Gegründet im Jahr 1920 als Siedlungsverein Ebingen GmbH, erstellte das Unternehmen als Ausgeber von Reichsheimstätten in den 20er- und 30er-Jahren in der Stadt Ebingen rund 170 Wohngebäude für breite Schichten der Bevölkerung.

In der Nachkriegszeit leistete das Unternehmen als „Ebinger Wohnungsbau GmbH“ durch den Bau und die Verwaltung von rund 300 Mietwohnungen in Ebingen einen maßgeblichen sozialen Beitrag zur Wohnraumversorgung der hiesigen Bevölkerung.

Seit nunmehr 100 Jahren und somit in langer Tradition übernimmt das Unternehmen durch die Schaffung und den Erhalt bezahlbaren Wohnraums gesellschaftliche Verantwortung, zunächst im heutigen Stadtteil Ebingen. 1992 wurde dann die Umfirmierung in „aswohnbau gmbh albstadt“ vollzogen. Seither ist das Unternehmen im gesamten Stadtgebiet tätig und passt sich dabei laufend den Anforderungen des gesellschaftlichen Wandels an.

Diese stetige Anpassung an diesen gesellschaftlichen Wandel und die Bedürfnisse einer sich verändernden Gesellschaft bringen wir im Jubiläumsjahr auch durch ein neues und frisches Design zum Ausdruck – als zukunftsorientiertes und modernes Wohnungsunternehmen in einer facettenreichen Stadt mit ihren neun Stadtteilen.

aswohnbau
Mein Zuhause in Albstadt

Das Hauptaufgabengebiet liegt – auch künftig – in der „Hausbewirtschaftung“, der Verwaltung und Bewirtschaftung der gesellschaftseigenen, zwischenzeitlich weitgehend modernisierten Mietwohnungen.

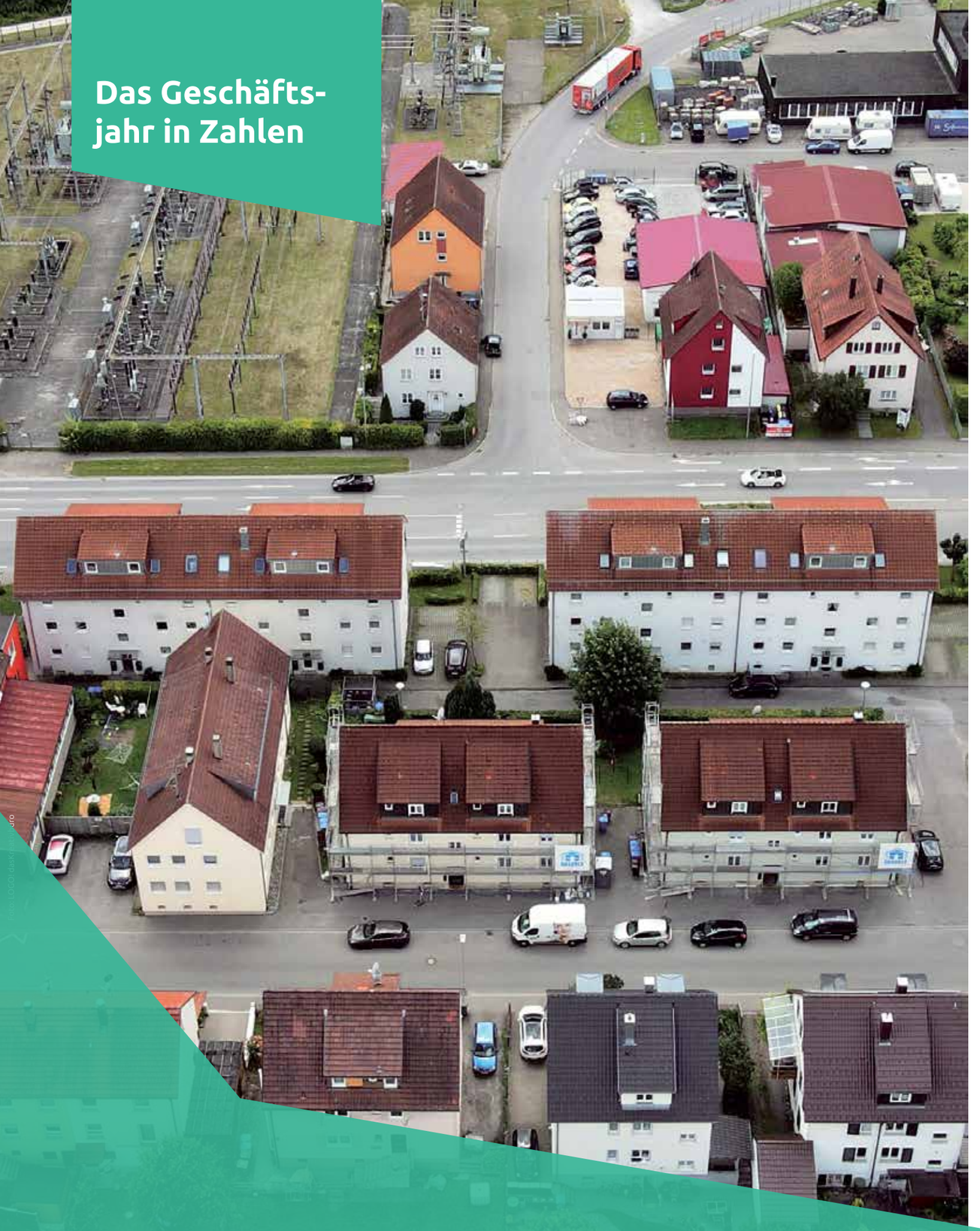
Ergänzend werden in der Sparte „Betreuung“ in fremdem Namen Vermietungsobjekte, sowie Wohneigentums- und gewerbliche Teileigentumsverhältnisse nach dem Wohnungseigentumsgesetz verwaltet. Als Sanierungsträger nach dem Baugesetzbuch führten wir im Auftrag der Stadt Albstadt städtebauliche Sanierungsmaßnahmen durch. Ebenso betätigen wir uns als Baubetreuer.

Auf dem Grundstückssektor vermarktet die Gesellschaft in der Sparte „Bauland“ Baugelände in Albstadt.

Das gezeichnete Kapital der GmbH beträgt 5,6 Mio. EUR. Die Stadt Albstadt ist Alleineigner der Gesellschaft. Die Bilanzsumme beläuft sich per 31.12.19 auf rd. 31,38 Mio. EUR.

100 Jahre aswohnbau
1920 2020
Mein Zuhause in Albstadt.

Das Geschäftsjahr in Zahlen



	2019 (Geschäftsjahr)		2018 (Vorjahr)	
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	**Mio. EUR**		**Mio. EUR**	
	2,92		2,83	
Bauleistungen	**Mio. EUR**		**Mio. EUR**	
	2,48		0,61	
davon				
Instandhaltung	0,47		0,40	
Abbrüche	0,00		0,00	
Modernisierung	0,00		0,00	
Mietwohnungs- / Garagenbau	2,01		0,21	
Bestandsverwaltung:	**Eigen-bestand**	**Fremd-verwaltung**	**Eigen-bestand**	**Fremd-verwaltung**
Wohnungen	454	177	472	203
gewerbliche Einheiten	8	10	8	12
Garagen und Carports	200	78	187	80
Kfz-Stellplätze	101	25	133	26
Flächen	**m²**	**m²**	**m²**	**m²**
Wohn-/Nutzflächen	32.856	17.559	33.780	19.280
Vermögensstruktur	**Mio. EUR**	**%**	**Mio. EUR**	**%**
Anlagevermögen	29,15	92,9	27,92	94,0
Umlaufvermögen (mit RAP)	2,23	7,1	1,77	6,0
Gesamtvermögen	31,38	100,0	29,69	100,0
Fremdmittel (mit RSt u RAP)	21,25	67,7	19,95	67,2
Reinvermögen (EK)	10,13	32,3	9,74	32,8
Kapitalstruktur	**Mio. EUR**	**%**	**Mio. EUR**	**%**
Eigenkapital	10,13	32,3	9,74	32,8
Verbindlichkeiten	21,25	67,7	19,95	67,2
- davon aus Krediten	*19,55*	*62,3*	*18,44*	*62,1*
Gesamtkapital	31,38	100,0	29,69	100,0

Bericht der Geschäftsführung

Foto: Andreas Pfisterer

WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Weltweit wuchs die Wirtschaft 2019 nur noch langsam. Auf diese Wachstumsschwäche reagierten die Notenbanken mit einer weiteren Lockerung der Geldpolitik. Der Einlagensatz, den die Banken für Einlagen bei der EURopäischen Zentralbank (EZB) bezahlen müssen, wurde im September 2019 auf minus 0,5 % festgesetzt. Zusätzlich hat die EZB ihre Anleihekäufe im November 2019 mit einem Volumen von monatlich 20 Mrd. EUR wieder aufgenommen.

Der Anstieg des deutschen Bruttoinlandsprodukts beträgt im Verhältnis zum Vorjahr 2,7 %.

Der Anstieg der Verbraucherpreise hat sich in Deutschland 2019 verlangsamt und betrug im Jahresdurchschnitt nur noch 1,4 % (2018: 1,8 %). Getrieben wird die Inflation vor allem vom Preisanstieg bei Nahrungsmitteln (2,1 %) und Dienstleistungen (1,8 %), dagegen wirkten sich die Energiepreise dämpfend aus. Der Anstieg der Nettokaltmieten lag 2019 in Deutschland im Durchschnitt bei 1,4 % und damit nicht höher als die allgemeine Preissteigerung.

Nach dem vom Statistischen Landesamt Baden-Württemberg veröffentlichten Baupreisindex stiegen die Baupreise für Wohngebäude in Baden-Württemberg im 4. Quartal 2019 gegenüber dem Vorjahresquartal um 3 %, für Gas-, Wasser- und Entwässerungsanlagen innerhalb von Gebäuden sogar um 6,1 %. Die Preise für die Instandhaltung von Wohngebäuden stiegen im 4. Quartal 2019 um 3,2 % gegenüber dem Vorjahresquartal.

Wie im Vorjahr herrschten auch 2019 gute konjunkturelle Rahmenbedingungen für den Bausektor (niedriges Zinsniveau, Zuzüge, Trend zu kleineren Haushaltsgrößen), dennoch sank die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen von 40.569 (2018) auf 40.192 (2019).

Ende 2018 betrug die Einwohnerzahl Baden-Württembergs 11,07 Mio. Personen. Nach der Prognose des statistischen Landesamts Baden-Württemberg soll die Bevölkerung bis zum Jahr 2030 auf 11,34 Mio. Personen anwachsen (+ 2,4 %).

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es im Jahr 2017 fast 5,3 Mio. Privathaushalte in Baden-Württemberg. Nach der Vorausrechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg könnte die Zahl der Haushalte bis 2045 um annähernd 300.000 auf knapp 5,6 Mio. ansteigen.

GESCHÄFTSTÄTIGKEIT IM ÜBERBLICK

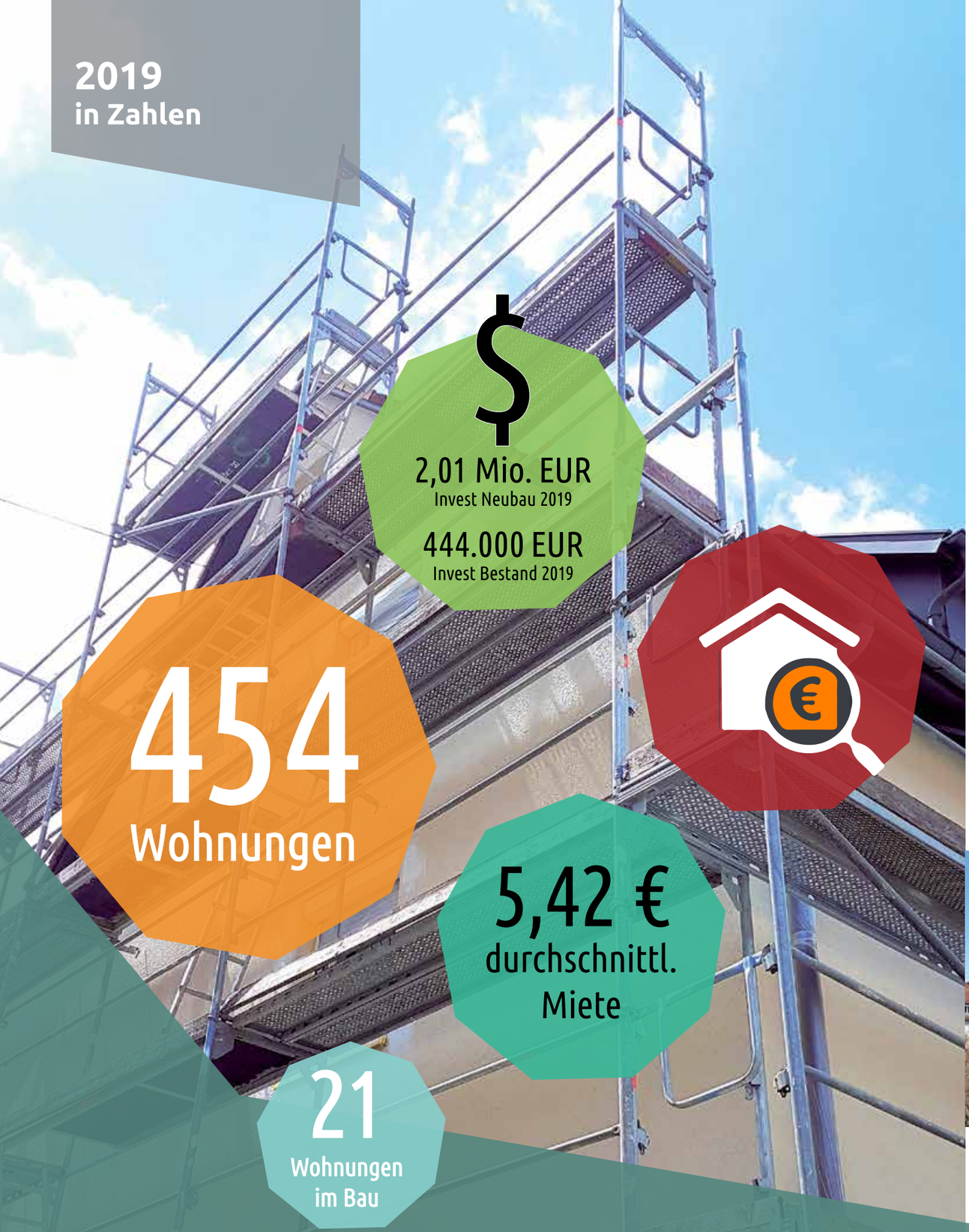
2019 wurde die Modernisierung des Gebäudes Lilienweg 3 fortgesetzt und zum Berichtszeitpunkt abgeschlossen. Die Modernisierung des Gebäudes Lilienweg 6 wurde vorbereitet und zum Jahreswechsel 2019/2020 begonnen.

Im Mai 2019 erfolgte der Spatenstich für den III. und den IV. Bauabschnitt im Ottmartal. Dort entstehen zwei weitere Mehrfamilienhäuser in Holzbauweise mit 12 bzw. 9 Wohnungen. Daneben wurden im Rahmen des Modernisierungsprogramms mit der Sanierung der Gebäude Baschianstraße 44 und 46 sowie Auf Stiegel 17 und 19 begonnen. Ergänzt wird das Modernisierungsprogramm seit 2019 noch durch ein Energiemonitoring, welches auf Grundlage der Energieverbräuche und des CO_2-Ausstoßes der Gebäude die energetische Sanierung des Gebäudebestandes begleiten und dokumentieren soll und als Entscheidungshilfe für weitere Maßnahmen dienen kann.

In der Sparte Bauland wurden 2019 die letzten verbliebenen Bauplätze für Einfamilienhäuser verkauft.
Die Bauleistungen für Neubau, Modernisierung, Instandsetzung und Abbruch betrugen im Jahr 2019 insgesamt 2,48 Mio. EUR (Vorjahr 0,6 Mio. EUR).

aswohnbau
Mein Zuhause in Albstadt

2019
in Zahlen



INSTANDHALTUNG UND MODERNISIERUNG

Der laufende Instandhaltungsaufwand – ohne Instandhaltungsaufwand aus Versicherungsschäden – lag mit 444 TEUR höher als im Vorjahr (391 TEUR).

Der weiterhin hohe Instandhaltungsaufwand ist, wie in den Vorjahren, auf eine Vielzahl von umfassenden Kernsanierungen im Wohnungsbestand zurückzuführen, bei denen Wohnungen nahezu vollständig (Elektrik, Malerarbeiten, Erneuerung der Türen und Zargen, Erneuerung der Bodenbeläge, in Teilen auch Erneuerung der Bäder) renoviert wurden, um diese nach längerer Vermietungsdauer wieder vermarktbar zu machen und insbesondere auch hinsichtlich der Elektrik technisch auf den aktuellen Stand zu bringen.

Auch in den nächsten Jahren ist in größerem Umfang mit der weiteren Kernsanierung von Wohnungen, vor allem im Zuge der Erneuerung der Elektrik, zu rechnen.

Zum Berichtszeitpunkt ist die Modernisierung des Gebäudes Lilienweg 3 abgeschlossen. Die nach heutigen Maßstäben ungünstigen Grundrisse und nicht mehr zeitgemäßen Wohnungen wurden zu modernen und qualitativen Appartements mit zwei Zimmern und Wohnküchen umgebaut und bedienen die Nachfrage nach kleinen, bezahlbaren und gleichzeitig qualitativen Wohnungen. Das Gebäude wurde auch in energetischer Hinsicht modernisiert. Insgesamt werden voraussichtlich 568 TEUR in das Gebäude investiert, davon 178 TEUR im Berichtsjahr 2019.

Gebäude Lilienweg 3 nach der Modernisierung

Gebäude Lilienweg 3 nach der Modernisierung

Zum Berichtszeitpunkt läuft die Modernisierung des benachbarten Gebäudes Lilienweg 6, welches in gleichem Umfang modernisiert werden soll. Hierfür fielen 2019 lediglich 5 TEUR an. Die Modernisierung des nahezu baugleichen Gebäudes Vogelsangstraße 42 ist im Wirtschaftsplan 2020 vorgesehen, kann aber erst nach Abschluss des Umzugsmanagements durchgeführt werden, so dass mit einem Beginn frühestens im Herbst 2020 zu rechnen ist.

2019 wurden im Gebäude Auf Stiegel 17 und 19 die Fenster ausgetauscht und Ergänzungen an der Dämmung von Dach und Kellerdecke vorgenommen. Die bereits für 2019 geplanten Malerarbeiten im Treppenhaus erfolgten erst im Jahr 2020. Der Aufwand für die Maßnahmen im Jahr 2019 belief sich auf 61 TEUR. Die ebenfalls geplante Erneuerung der Zugänge zu den Gebäuden ist aufgrund der Corona-Pandemie derzeit zurückgestellt.

An den Gebäuden Baschianstraße 44 und 46 erfolgten 2019 ergänzende Dämmmaßnahmen an Kellerdecke und Dach. Der Aufwand belief sich hier auf 21 TEUR. Der ebenfalls für 2019 vorgesehene Austausch aller Fenster sowie der Einbau von bodentiefen Fenstern auf der Südseite, der Ersatz von Fensterläden durch Rollläden und der nachfolgend notwendige Fassadenanstrich konnten 2019 nicht mehr durchgeführt werden und befinden sich aktuell in Umsetzung.

Bauvorhaben Baschianstraße 44 und 46 im Frühjahr 2020

MIETWOHNUNGSBAU

Im Mai 2019 erfolgte der Spatenstich für den III. und IV Bauabschnitt im Ottmartal. Beide Gebäude befinden sich zwischenzeitlich im Bau und sollen im Herbst 2020 bzw. im Frühjahr/Frühsommer 2021 fertiggestellt werden. Die beiden im KfW-40-Standard errichteten Gebäude verfügen über insgesamt 21 Wohnungen, davon 15 Dreizimmerwohnungen, drei Vierzimmerwohnungen und drei Zweizimmerwohnungen. Die Beheizung erfolgt nahezu CO_2-neutral mit Pellets.

Im Berichtszeitraum wurden insgesamt 1,83 Mio. EUR investiert. Insgesamt wird für beide Neubauten mit einer Gesamtinvestition von 5,66 Mio. EUR gerechnet.

Sofern die Nachfrage nach Neubauwohnungen anhält, sind gemäß des Modernisierungsprogramms weitere Neubauten vorgesehen, für die das Unternehmen noch über eigene Grundstücke verfügt.

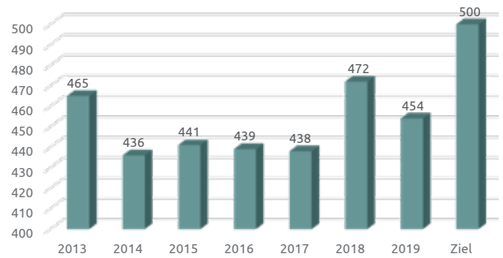
Baufortschritt Bauvorhaben Ottmartal III + IV im Frühjahr 2020

BESTANDSVERWALTUNG & WOHNRAUMVERSORGUNG

Im Zuge des neuen Modernisierungsprogramms wurden 2019 verschiedene Objekte verkauft. So erfolgte aus städtebaulichen Gründen der Verkauf der beiden Gebäude Schütte 17 und Wilhelm-Dodel-Gasse 10/12. Darüber hinaus wurden zwei Objekte verkauft, deren Sanierung und Bewirtschaftung sich betriebswirtschaftlich nicht lohnt, namentlich die beiden Wohngebäude Grüngrabenstraße 30 mit zwei Wohnungen und Riedstraße 65/67 mit neun Wohnungen.

Die Zahl der bewirtschafteten Wohnungen sank daher zum 31.12.2019 auf 454 Wohnungen. Für 2020 ist der Verkauf des Gebäudes Bitzer Steige 2 mit drei Wohnungen vorgesehen. Mit der Fertigstellung der beiden Bauabschnitte im Ottmartal wird sich die Zahl der Wohnungen dann wieder erhöhen. Weiterhin ist ein Wohnungsbestand von ca. 500 Wohnungen die geplante Zielgröße des Unternehmens.

Wohnungsbestand 31.12.2018	**472**
Verkauf Schütte 17	-5
Verkauf Wilhelm-Dodel-Gasse 10/12	-2
Verkauf Grüngrabenstraße 30	-2
Verkauf Riedstraße 65/67	-9
Wohnungsbestand 31.12.2019	**454**



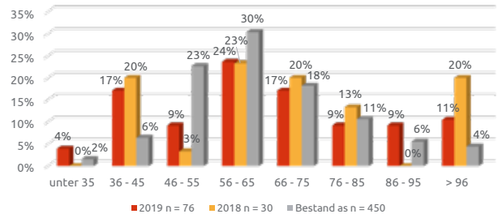
Entwicklung des Wohnungsbestandes

Mietwohnungen (eigene und fremdverwaltete)	(582)	551
Gewerbliche Vermietungen (eigene und fremdverwaltete)	(12)	10
Eigentumswohnungen (WEG)	(93)	80
Gewerbliche Teileigentumsverhältnisse (WEG)	(8)	8
Wohn- und Gewerbeeinheiten	(695)	649
Garagen und Einstellplätze	(426)	404

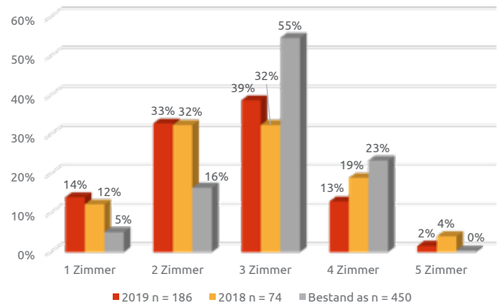
Insgesamt verwaltete Wohneinheiten der aswohnbau gmbh zum 31.12.2019 (in Klammern Vorjahr)

* In den nachfolgenden Auswertungen werden die 4 Einheiten in den Objekten Bitzer Steige 2 (Verkauf) und Schmeihengässle 9 (unbewohnbar) nicht berücksichtigt. In Summe ergeben sich somit jeweils 450 Wohneinheiten.

Weiterhin besteht eine differenzierte Nachfrage nach Wohnraum. Auf der einen Seite fehlt es an modernen, höherwertigen Mietwohnungen im Neubaubereich wie im Ottmartal, auf der anderen Seite zeigt sich vor allem auf der Interessentenliste der Wohnungssuchenden eine hohe Nachfrage nach sehr kleinen und bezahlbaren Ein- bis Zweizimmerwohnungen, die sich sowohl in Größe als auch in den Mietkosten an den Vorgaben des Jobcenters orientieren, da sie mutmaßlich vor allem von Empfängern von Transferleistungen nachgefragt werden. Vor allem bei den kleineren Wohnungen (zwei Zimmer bis 45 m²) besteht bei der Nachfrage der Interessenten von der Interessentenliste eine Diskrepanz zwischen Angebot und Nachfrage.



Nachgefragte Wohnungsgrößen nach Wohnfläche 2018 und 2019 (Mehrfachnennung möglich)



Nachgefragte Wohnungen nach Zimmerzahl 2018 und 2019 (Mehrfachnennung möglich)

Die Schaffung solcher Wohnungen im Neubaubereich ist vor allem aufgrund der bestehenden Angemessenheitsgrenze bezüglich der Miethöhen in Albstadt und der Kosten für Neubauten selbst im Landeswohnraumförderungsprogramm nicht möglich. Wichtig ist es daher, dass im Bestand angemessener Wohnraum erhalten bleibt und gepflegt wird. Für die Zukunft ist zu prüfen, inwieweit kleinere, bezahlbare Wohnungen z. B. durch Dachausbauten geschaffen werden können.

Mit der Reaktivierung und Modernisierung der Gebäude Lilienweg 3 und 6 sowie Vogelsangstraße 42 bringt das Unternehmen 18 kleinere und bezahlbare Wohnungen zurück auf den Wohnungsmarkt, welche jedoch hinsichtlich der Angemessenheitsgrenzen für kleine Haushalte (bis 45 m²) zu groß und zu teuer sind.

Zum 31.12.2019 besitzt das Unternehmen Wohnungen in den Stadtteilen Ebingen, Tailfingen, Onstmettingen, Laufen, Truchtelfingen und Lautlingen (Reihenfolge nach Anzahl an Wohneinheiten). Keine Wohnungen befinden sich in den weniger vom Geschosswohnungsbau geprägten Stadtteilen Burgfelden, Pfeffingen und Margrethausen. Im Hinblick auf die Einwohnerzahlen ist das Unternehmen in den beiden größten und städtisch am stärksten vom Geschosswohnungsbau geprägten Stadtteilen Ebingen und Tailfingen am meisten präsent.

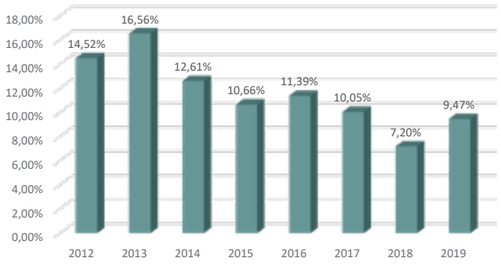
	Einwohner				Wohnungen	
Stadtteil	2019*		2018**		2019	
Ebingen	19.616	43 %	19.526	43 %	270	60 %
Tailfingen	11.501	25 %	11.475	25 %	128	28 %
Truchtelfingen	3.174	7 %	3.139	7 %	12	3 %
Onstmettingen	4.977	11 %	4.944	11 %	21	5 %
Laufen	1.725	4 %	1.694	4 %	16	4 %
Lautlingen	1.760	4 %	1.775	4 %	3	1 %
Margrethausen	936	2 %	951	2 %	0	0 %
Pfeffingen	2.008	4 %	2.043	4 %	0	0 %
Burgfelden	305	1 %	300	1 %	0	0 %
Insgesamt	46.002		45.544		450	

* zum 31.12.2019: Quelle: wie unten

** zum 31.12.2018;

Quelle: http://www.albstadt.de/Zahlen,-Daten,-Fakten

Ausgehend von der Interessentenliste (Mehrfachnennung möglich) suchten 2019 über ein Drittel der Interessenten eine Wohnung in Ebingen, 17 % in Tailfingen und 15 % in Truchtelfingen und nur maximal jeder zehnte Interessent eine Wohnung in den weiteren Stadtteilen.



Bestandsfluktuation ohne Erstvermietung Neubau

Relevant für die Bewertung der Wohnraumversorgung ist auch die Fluktuation im Bestand (ohne Erstvermietungen in Neubauten). Neuvermietungen finden nicht nur im Neubau, sondern eben auch im vorhandenen Bestand statt. Insgesamt wurden 2019 43 Einzüge im Bestand abgewickelt. Dies entspricht einer Fluktuation von 9,47 %. Die Fluktuation stieg damit gegenüber dem Vorjahr wieder an, entspricht aber noch immer nicht Werten früheren Jahren, was weiterhin auf eine Verengung des Angebotes auf dem Wohnungsmarkt hindeutet, auf denen Mietinteressenten nicht so leicht eine vergleichbare und günstige Wohnung finden.

Von einem angespannten Wohnungsmarkt in Albstadt kann aus Sicht des Unternehmens aber weiterhin nicht gesprochen werden, was sich wiederum vor allem in der in Teilen spärlichen Resonanz auf Angebote an Wohnungssuchende auf der Interessentenliste zeigt. Dass Albstadt über keinen angespannten Wohnungsmarkt verfügt, zeigt sich auch in der aktuellen Mietpreisbegrenzungsverordnung Baden-Württemberg. In dieser Verordnung werden 89 Städte und Gemeinden in Baden-Württemberg benannt, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, also ein angespannter Wohnungsmarkt vorliegt. Albstadt wird in dieser Liste nicht geführt.

Das vorhandene Angebot des Unternehmens wird durch das neue Modernisierungsprogramm weiter strukturell angepasst, so dass das Unternehmen auch zukünftig Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung anbieten kann.

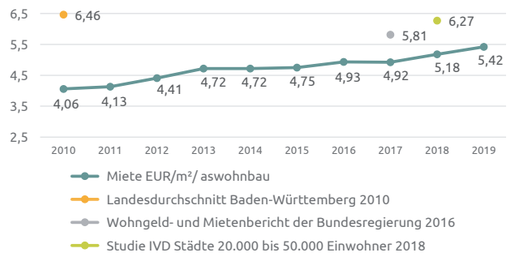
Durch die Modernisierung und Anpassung des Altbestandes und die punktuellen Neubaumaßnahmen wird das Unternehmen den demographischen Anforderungen einer älter und bunter werdenden Gesellschaft gerecht und passt seinen Wohnungsbestand weiter, auch in bautechnischer und energetischer Hinsicht, qualitativ und quantitativ an die heutigen Erfordernisse der Wohnungssuchenden an.

ENTWICKLUNG DER MIETEN

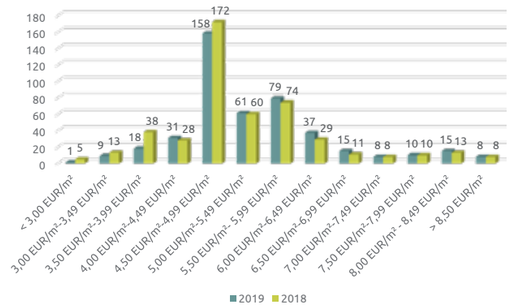
Mit einer Kaltmiete von 5,42 EUR/m² liegt die Durchschnittsmiete weiterhin deutlich unter dem Landesdurchschnitt Baden-Württembergs von 2010 in Höhe von 6,46 EUR/m² (Quelle: Statistisches Monatsheft Baden-Württemberg 6/2012 – Wohnsituation in Baden-Württemberg), also von vor fast 10 Jahren und lange vor der Diskussion um bezahlbaren Wohnraum. Auch aktuellere Zahlen zeigen, dass die Mieten des Unternehmens eher als günstig angesehen werden können. Laut des Wohngeld- und Mietenberichts 2016 der Bundesregierung lag die durchschnittliche Nettokaltmiete 2017 mit den Steigerungsraten des Mietindex bei 5,81 EUR/m² und laut einer Studie des IVD lag die Kaltmiete in Städten mit 20.000 bis 50.000 Einwohnern 2018 bei 6,27 EUR/m².

Die durchschnittliche Kaltmiete pro Quadratmeter Wohnfläche stieg gegenüber dem Vorjahr von 5,18 EUR/m² auf 5,42 EUR/m². Dies resultiert zum einen aus der Anpassung der Mieten bei Neuvermietungen, zum anderen aber auch aus dem Verkauf von vier Immobilien in einem veralteten baulichen Zustand und somit auch sehr niedrigen Mieten.

Wichtig ist hinsichtlich der Mieten noch der Hinweis, dass die Mieten bei Neuvermietungen i. d. R. über der Angemessenheitsgrenze liegen. Hier ist aus Sicht des Unternehmens politisches Handeln dringend erforderlich, um die Angemessenheitsgrenze der allgemeinen Mietpreisentwicklung in Albstadt anzupassen, damit z. B. auch Empfänger von ALG II oder Wohngeld eine angemessene Wohnung auf dem Wohnungsmarkt finden können, auch wenn sich in der Mietpreisstruktur der Bestandsmieten (!) zeigt, dass ein erheblicher Anteil der Bestandsmieter weiterhin eine Kaltmiete unter 5,50 EUR/m² zahlt.



Mietenentwicklung 2010 bis 2019 und Vergleichsmieten



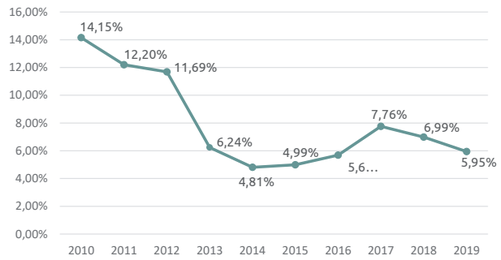
Mietpreisstruktur zum 31.12.2019

LEERSTANDSSITUATION/ MIETAUSFÄLLE

Strukturelle Leerstände stellen aufgrund der veränderten Nachfrage für das Unternehmen seit wenigen Jahren kein Problem mehr dar. Beim Großteil der 27 Leerstände (entspricht einer Leerstandsquote von 5,95 %, Vj. 6,99 %) handelt es sich weitestgehend um gewollte Leerstände.

Die Leerstände gliedern sich wie folgt:

zur Vermietung	0
bereits wieder vermietet (Bezug aber nach dem 31.12.2019)	4
Leerstände wegen laufender oder geplanter umfassender Wohnungsinstandsetzung	6
Leerstände in Objekt zur umfassenden Modernisierung (Lilienweg 3 und 6, Vogelsangstr. 42)	14
Leerstände in Objekten zum Verkauf	3
Leerstände gesamt	27



Entwicklung der Leerstandquote in Wohneinheiten.

14 Leerstände und somit mehr als 50 % befinden sich in den drei in Modernisierung befindlichen oder zur Modernisierung vorgesehenen Objekten Lilienweg 3, Lilienweg 6 und Vogelsangstraße 42, wobei im Gebäude Lilienweg 3 zum Berichtszeitpunkt alle 5 Wohnungen wieder vermietet sind. Die Anzahl der Leerstände im Gebäude Vogelsangstraße 42 wird sich durch das Umzugsmanagement 2020 noch erhöhen, da eine umfassende Modernisierung des Gebäudes nur im unbewohnten Zustand sinnvoll ist.

Mit dem für 2020 geplanten Verkauf des Gebäudes Bitzer Steige 2 (3 Leerstände) wird sich die Anzahl der Leerstände weiter reduzieren.

Bei den weiteren 10 Leerständen handelt es sich um Leerstände mit denen das Unternehmen im Rahmen der jährlichen Fluktuation rechnen muss. Die Zahl dieser Leerstände kann stichtagsbezogen jährlich variieren. Die leerstehenden und in Sanierung befindlichen Wohnungen werden im Anschluss an eine Sanierung i.d.R. unmittelbar wieder vermietet. Aufgrund der Corona-Pandemie kann es 2020 allerdings zu Verzögerungen bei der Vermietung und somit zu längeren Leerstandszeiten kommen.

Die Erlösschmälerungen aus Leerständen blieben mit ca. 89 TEUR gegenüber 86 TEUR im Vorjahr nahezu konstant. Mit der Modernisierung der Gebäude Lilienweg 3 und Lilienweg 6, welche bewusst für eine umfassende Modernisierung leer gehalten wurden, sowie der Abwicklung des im November 2018 beschlossenen Modernisierungsprogramms (Reduzierung von Objekten, die für eine Modernisierung oder einen Verkauf nicht mehr vermietet werden) wird eine Reduzierung der Erlösschmälerungen erwartet.

Die immer einzelfall- und stichtagsabhängigen Forderungsausfälle haben sich gegenüber dem Vorjahr (9 TEUR) auf 20 TEUR erhöht, bewegen sich damit aber im Vergleich zu früheren Jahren immer noch auf einem vertretbaren Niveau.

Grundsätzlich werden alle Neumieter vor einer Vermietung hinsichtlich ihrer wirtschaftlichen Verhältnisse überprüft. Dies führt jedoch nicht in allen Fällen dazu, dass es im Anschluss trotz fehlender Negativeinträge nicht zu Zahlungsschwierigkeiten kommt. Dennoch unterstützt die Bonitätsprüfung bei Neuvermietungen das Unternehmen, künftige Risiken zu reduzieren. Eine Reduzierung der Forderungsausfälle auf nahezu Null scheint im Spannungsfeld zwischen betriebswirtschaftlicher Erfordernis und sozialer Verantwortung als kommunales Wohnungsunternehmen schwierig, so dass auch künftig trotz aller Anstrengungen bei der Vorauswahl der Mieter und im laufenden Mahnwesen mit Forderungsausfällen in – angestrebt niedrigerem Umfang – zu rechnen ist. Lange Zeitspannen zwischen fristloser Kündigung durch die aswohnbau gmbh bis zur gerichtlichen Räumung der Wohnungen von zum Teil sechs Monaten führen in Einzelfällen ebenfalls zu einer erheblichen Erhöhung der dann oftmals abzuschreibenden Einzelforderungen. Hinzu kommen zunehmende Fälle von Verwahrlosung bzw. Messie-Situationen sowie von Vereinsamung, insbesondere im Alter, die zu erhöhten Kosten auf Vermieterseite führen können.

UMWELT- UND KLIMASCHUTZ

Der Gebäudebestand des Unternehmens wurde in den letzten 20 Jahren weitestgehend energetisch modernisiert. Auf diesen Erfolgen will sich das Unternehmen aber nicht ausruhen. Mit dem Ende 2018 beschlossenen Modernisierungsprogramm wird der bereits erreichte Standard punktuell verbessert. Dabei hilft das 2019 eingeführte Energiemonitoring, das dabei unterstützt, Gebäude mit besonders hohem Energieverbrauch zu identifizieren und stärker in den Fokus künftiger Maßnahmen zu nehmen. Ergänzende Dämmmaßnahmen sowie der Austausch von Fenstern werden neben der Erneuerung von Zentralheizungen in den nächsten Jahren Schwerpunkte sein. Vor allem durch den geplanten Austausch von in die Jahre gekommenen Gaszentralheizungen samt Pumpen und ihrem vollständigen oder teilweisen Ersatz durch regenerative Energieträger wird mit einem größeren Einsparpotenzial beim CO_2-Ausstoß gerechnet. Ziel ist es den CO_2-Ausstoß pro Quadratmeter Wohnfläche sukzessive zu reduzieren.

Im Neubaubereich setzt das Unternehmen bereits seit vielen Jahren auf den Holzbau. Durch die Verwendung von Holz als nachwachsendem Baumaterial wird schon beim Bau gegenüber einem herkömmlichen vergleichbaren Bauwerk in Betonbauweise in erheblichem Umfang CO_2 eingespart.

Bei der Neugestaltung künftiger Außenanlagen soll stärker auf Biodiversität geachtet werden.

Der Strom für die Geschäftsräume des Unternehmens wird zu 100 % aus CO_2-neutraler Wasserkraft bezogen.

Zum Zeitpunkt der Berichterstattung untersucht das Unternehmen zudem das Potenzial verschiedener Dächer im Bestand für den Bau von Photovoltaik-Anlagen. Wünschenswert wäre es auch vor diesem Hintergrund, wenn sich Mieterstrommodelle einfacher umsetzen ließen.

Die neu eingeführte App kann mit ihrem Angebot von Pinnwand, Leih- und Marktplatz Sharing-Economy-Ansätze unterstützen.

BAULANDVERKÄUFE

Mit fünf Bauplatzverkäufen wurden 2019 die letzten im Bestand befindlichen Bauplätze verkauft. Davon entfielen drei auf das Baugebiet Auf Stiegel, einer auf das Baugebiet Wilhelmstraße und einer auf das Mischgebiet Im Weiherwuhr.

PERSONALWESEN, BETRIEBSORGANISATION

In Folge der Corona-Pandemie konnte die Betriebsorganisation kurzfristig, z. B. durch die datenschutzkonforme Ermöglichung von Homeoffice, so angepasst werden, dass der Geschäftsbetrieb unter Einhaltung von Hygiene- und Arbeitssicherheitsstandards ohne größere Einschränkungen weiterlaufen konnte. Der eingeschlagene Weg der Digitalisierung und das Vorhandensein eines zentralen Dokumentenmanagementsystems waren hierbei förderlich.

Hinsichtlich Hygiene- und Arbeitssicherheitsstandards wurden die Mitarbeiter laufend unterwiesen und sensibilisiert. Dies geschieht unter anderem auch auf Grundlagen des Dienstleisters für Arbeitsschutz und Arbeitssicherheit B. A. D. und auf Grundlage von Empfehlungen der wohnungswirtschaftlichen Verbände vbw und GdW, bei denen das Unternehmen seit 1.1.2020 Mitglied ist.

Das Unternehmen beschäftigte zum 31.12.2019 neben dem Geschäftsführer vier kaufmännische Mitarbeiter, davon einen in Teilzeit, zwei technischen Mitarbeiter und einen Hauswart in Teilzeit. Daneben waren zum 31.12.2019 drei geringfügig Beschäftigte Hausmeister und Reinigungskräfte im Unternehmen tätig.

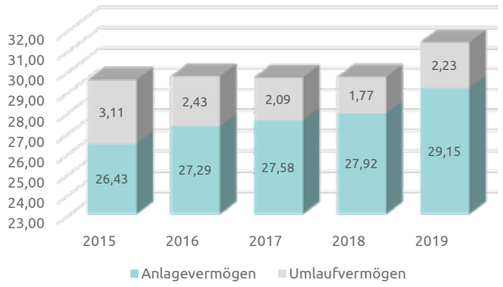
WIRTSCHAFTLICHE LAGE

– Vermögenslage –

Die Bilanzsumme nahm 2019 gegenüber dem Vorjahr von 29,69 Mio. EUR auf 31,38 Mio. EUR zu.

Trotz der planmäßigen Abschreibung sowie Verkäufen aus dem Anlagevermögen nahm das Anlagevermögen von 27,92 Mio. EUR auf 29,15 Mio. EUR um rund 1,23 Mio. EUR zu. Ausschlaggebend war dabei vor allem die Bautätigkeit des Unternehmens mit 2,01 Mio. EUR und der Erwerb von Grundstücken für die Neubauten Ottmartal III und IV in Höhe von 225 TEUR. Den Zugängen im Anlagevermögen standen dabei planmäßige Abschreibungen in Höhe von 680 TEUR, sowie Anlagenabgänge durch Verkäufe in Höhe von 351 TEUR gegenüber.

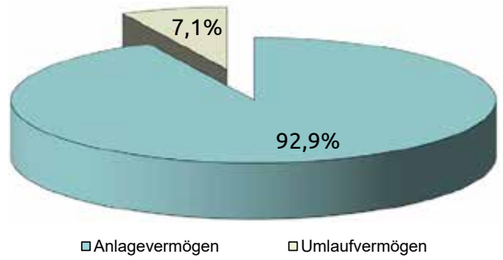
Das Umlaufvermögen stieg trotz Grundstücksverkäufen aus dem Umlaufvermögen (-200 TEUR) von 1,77 Mio. EUR auf 2,2 Mio. EUR. Ursächlich hierfür ist eine Erhöhung bei den unfertigen Leistungen auf 831 TEUR (Vj. 792 TEUR), den Forderungen aus Grundstücksverkäufen in Höhe von 224 TEUR (Vj. 0 TEUR) sowie eine Erhöhung des Kassenbestandes von 695 TEUR auf 1,12 Mio. EUR.



Vermögensentwicklung in Mio. EUR

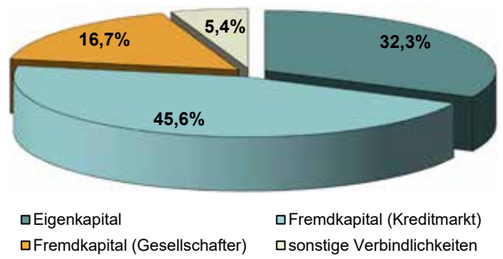
Entwicklung des Anlagevermögens:
a) Zugänge 2.262 TEUR
b) Abgänge d. Verkäufe 351 TEUR
c) Abschreibungen planmäßig 680 TEUR
d) Abschreibung außerplanmäßig 0 TEUR

Zum Bilanzstichtag ist das Anlagevermögen (29,15 Mio. EUR, Vj. 27,92 Mio. EUR) vollständig durch das Eigenkapital (10,13 Mio. EUR, Vj. 9,74 Mio. EUR) und durch langfristige Verbindlichkeiten (19,39 Mio. EUR, Vj. 18,34 Mio. EUR) gedeckt.



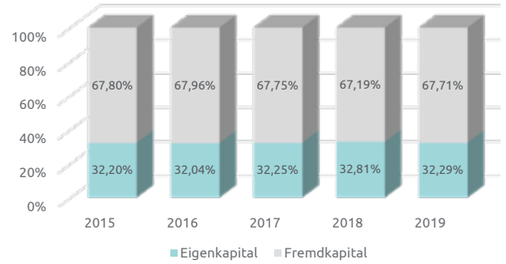
Vermögensstruktur 2019

– Finanzlage –



Kapitalstruktur 2019

Der Eigenkapitalbestand erhöhte sich im Jahr 2019 auf 10,13 Mio. EUR (Vj. 9,74 Mio. EUR) und liegt damit erstmals seit 2008 (11,1 Mio. EUR) wieder über 10 Mio. EUR. Die Eigenkapitalquote beträgt 32,3 % (Vj. 32,8 %).



Entwicklung der Kapitalstruktur 2015 - 2019

Die Entwicklung der Kapitalstruktur zeigt, dass sich die Eigenkapitalquote in den vergangenen fünf Jahren zwischen 32,04 % und 32,81 % bewegt hat.

Aufgrund der erneuten Investitionen in das Anlagevermögen (Modernisierung Lilienweg 3 und Neubau Ottmartal III und IV) nahm das Volumen der Finanzierungskredite (Gesellschafterdarlehen und Darlehen von Kreditinstituten) von 18,44 Mio. EUR auf 19,55 Mio. EUR zu. Der Darlehensaufnahme in Höhe von 1.550 TEUR standen planmäßige Tilgungen in Höhe von 399 TEUR und außerplanmäßige Tilgungen in Höhe von 39 TEUR gegenüber. Die neu aufgenommenen Darlehen konnten dabei weiterhin zu deutlich niedrigeren Zinskonditionen als diejenigen der getilgten Darlehen abgeschlossen werden.

Das Unternehmen konnte im Berichtsjahr allen Zahlungsverpflichtungen jederzeit und uneingeschränkt nachkommen.

– Ertragslage –

Im Berichtsjahr hat das Unternehmen einen Jahresüberschuss von 391 TEUR (Vj. 172 TEUR) erwirtschaftet. Damit wurde das im Wirtschaftsplan 2019 erwartete Ergebnis von 171 TEUR deutlich übertroffen.

Für eine möglichst präzise Ermittlung des Deckungsbeitrages der einzelnen Geschäftssparten wurde während des gesamten Jahres 2019 erneut mit Hilfe eines Zeiterfassungssystems der Zeitaufwand der Mitarbeiter pro Sparte erfasst. Daraus ergaben sich für die spartenbezogene Deckungsbeitragsrechnung für die

aswohnbau
Mein Zuhause in Albstadt

Verteilung des allgemeinen Personalaufwands folgende Werte, die auch für die Verteilung des allgemeinen, also nicht spartenzpezifischen Sachaufwands verwendet werden:

- Hausbewirtschaftung (Eigenbestand): 82,5 % (Vj. 82,0 %)
- Bauland: 1,0 % (Vj. 1,0 %)
- Betreuungen 16,5 % (Vj. 17,0 %)

Auf dieser Grundlage ergeben sich gemäß Deckungsbeitragsrechnung die nachfolgend beschriebenen Ergebnisse für die einzelnen Sparten des Unternehmens.

Das Kerngeschäft der **„Hausbewirtschaftung“** trägt mit einem Jahresergebnis von 478 TEUR (Vj. 195 TEUR) zum Gesamtjahresergebnis bei. Trotz der realisierten Verkäufe im Bereich **„Bauland“** wurde ein Verlust von 35 TEUR erzielt (Vj. Gewinn 15 TEUR). In der Sparte **„Betreuung“** erhöhte sich der Verlust von 37 TEUR auf 52 TEUR.

Im Vergleich zum Vorjahr wurde in der Sparte **„Hausbewirtschaftung“** ein fast identisches Unternehmensergebnis (ohne betriebsfremde Erträge und Aufwendungen) in Höhe von 198 TEUR (Vj. 212 TEUR) erzielt. Den in 2019 höheren aktivierten Eigenleistungen in Höhe von 59 TEUR (Vj. 6 TEUR) steht ein höherer Instandhaltungsaufwand in Höhe von 444 TEUR (Vj. 391 TEUR) gegenüber. Trotz der weiteren Investitionen in den Bestand und die dafür notwendige Aufnahme von Darlehen verbesserte sich das Finanzergebnis infolge der weiter verbesserten Zinskonditionen von -273 TEUR im Vorjahr auf -252 TEUR im Berichtsjahr. Die Erlöse aus Mieten stiegen leicht an (+20 TEUR), gleichzeitig nahmen die Personal- und Verwaltungsaufwendungen zu.

Die betriebsfremden Erträge verbesserten sich gegenüber dem Vorjahr (161 TEUR) deutlich auf 300 TEUR. Dies resultiert vor allem aus den Erträgen aus dem Verkauf von Wohnungsobjekten aus dem Anlagevermögen in Höhe von 284 TEUR (Vj. 89 TEUR). Dem stehen erhöhte Abschreibungen auf Mietforderungen in Höhe von 20 TEUR (Vj. 9 TEUR) gegenüber.

In der Sparte **„Bauland“** reichte der mit den Grundstücksverkäufen erzielte Rohertrag (Überschuss über die Buchwerte) nicht ganz aus, um die Vertriebskosten, die laufenden Grundstücksaufwendungen sowie den anteiligen Personal- und Verwaltungsaufwand zu decken, so dass ein Verlust von 35 TEUR (Vorjahr Gewinn 15 TEUR) entstand.

Für die Sparte **„Betreuungen“** ergibt sich ein Jahresverlust in Höhe von 52 TEUR. Durch die Messung des tatsächlichen Personalaufwandes für die einzelnen Sparten hat sich herausgestellt, dass der tatsächliche Aufwand für die Sparte „Betreuungen“ deutlich höher ist als bisher angenommen. Die tatsächlichen Personal- und Verwaltungsaufwendungen können durch die am Markt erzielbaren Honorare nicht gedeckt werden.

Insbesondere die Betreuung von Haus- und WEG-Verwaltungen ist in den letzten Jahren immer personalintensiver geworden. Keine der WEG-Verwaltungen kann kostendeckend durchgeführt werden. Im Bereich der Hausverwaltungen für Dritte zeigt sich ein differenzierteres Bild. Das Unternehmen hat daher Anfang 2019 beschlossen, die laufenden WEG-Verwaltervertrage nicht mehr zu verlängern, keine neuen WEG-Verwaltungen mehr anzunehmen und somit mittelfristig aus der WEG-Verwaltung auszusteigen.

FINANZIELLE UND NICHT-FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Für die interne Unternehmenssteuerung werden als finanzielle Leistungsindikatoren die Umsatzerlöse, Sollmieten und der Jahresüberschuss herangezogen. Wesentlicher nicht-finanzieller Leistungsindikator ist die Leerstandsquote.

Diese Kennzahlen dienen dazu, Entwicklungen und Trends frühzeitig zu erkennen und gegebenenfalls Maßnahmen zu ergreifen.

RISIKOBERICHTERSTATTUNG ÜBER DIE VERWENDUNG VON FINANZINSTRUMENTEN

Zu den im Unternehmen bestehenden Finanzinstrumenten zählen im Wesentlichen Forderungen, Verbindlichkeiten sowie Guthaben bei Kreditinstituten und Verbindlichkeiten gegenüber diesen.

Die Gesellschaft verfügt über einen solventen Mieterstamm. Wesentliche Forderungsausfälle sind die absolute Ausnahme. Verbindlichkeiten werden innerhalb der vereinbarten Zahlungsfristen beglichen.

Ziel des Finanz- und Risikomanagements der Gesellschaft ist die Sicherung des Unternehmenserfolgs gegen finanzielle Risiken jeglicher Art. Beim Management der Finanzpositionen verfolgt das Unternehmen eine konservative Risikopolitik.

Soweit bei finanziellen Vermögenswerten Ausfall- und Bonitätsrisiken erkennbar sind, werden entsprechende Wertberichtigungen vorgenommen. Zur Minimierung von Ausfallrisiken verfügt das Unternehmen über ein adäquates Forderungsmanagement. Bei Neumietern wird regelmäßig deren Bonität überprüft.

AUSBLICK, CHANCEN- UND RISIKOPOLITIK

Durch die nachhaltige Modernisierung des Wohnungsbestands, die auf Basis des im Jahr 2018 neu aufgelegten Modernisierungsprogramms konsequent fortgesetzt wird, verfügt das Unternehmen auch für die Zukunft über ein marktfähiges Angebot. Die stabile Wohnungsnachfrage in der Region Albstadt wirkt sich darüber hinaus stabilisierend für die Geschäftstätigkeit in der Kernsparte Hausbewirtschaftung aus.

Durch weitere Umschichtungen im Bereich der Investitionsdarlehen wird sich in den nächsten Jahren eine weitere Senkung der Finanzierungskosten, jedenfalls im Verhältnis zum Finanzierungsvolumen, realisieren lassen.

Der Abverkauf sämtlicher Bauplätze im Bestand des Unternehmens führt zu einer dauerhaften Kostenentlastung, die zur Stabilisierung der Jahresergebnisse beitragen wird.

Im Bereich der Betreuungen wurden mit dem schrittweisen Rückzug aus den WEG-Verwaltungen Personalkapazitäten frei, die nun an in der Sparte Hausbewirtschaftung nicht aufgebaut werden müssen.

Das Modernisierungsprogramm und die daraus entwickelten Wirtschafts- und 5-Jahrespläne dienen als umfassendes Instrumentarium, Risiken vorzubeugen und die wirtschaftliche Entwicklung mittelfristig zu kalkulieren.

Mit diesem Instrument erwartet die Geschäftsführung auch weiterhin mittelfristig keine wesentlichen Gefahren ungünstiger Entwicklungen.

Allerdings kann die aktuelle Corona-Pandemie auch bei der aswohnbau gmbh zu wirtschaftlichen Beeinträchtigungen führen. Durch pandemiebezogene Bauverzögerungen, Mietausfälle, verlängerte Leerstände oder später durchsetzbare Mieterhöhungen kann es zu einer Belastung der Ergebnisse kommen, wobei die Geschäftsführung unter dem Eindruck der Entwicklung der Pandemie zum Berichtszeitpunkt nicht von erheblichen Auswirkungen auf das Unternehmen ausgeht. Die Entwicklung wird dennoch fortlaufend beobachtet, und Planungen würden ggf. an die Entwicklung angepasst werden.

Für das Jahr 2020 wird laut Wirtschaftsplan bei Umsatzerlösen in Höhe von 3.021 TEUR (ausgehend von Sollmieten in Höhe von 2.148 TEUR und einer Leerstandquote von 5,3 %) mit einem in etwa ausgeglichenen Ergebnis gerechnet.

Albstadt, 03.07.2020
gez. Stefan Broch
Geschäftsführer

aswohnbau
Mein Zuhause in Albstadt

Die aswohnbau – Mieter-App

NEU 2020 - jetzt noch digitaler

aswohnbau

Alles rund um Wohnung und Nachbarschaft.
Alles in einer App.

aswohnbau App – powered by Allthings

Anliegen melden
Melden Sie uns Mängel und Schäden bequem von unterwegs oder vom Sofa. Ab sofort erreichen Sie uns über das Smartphone – und behalten den Stand der Dinge stets im Blick.

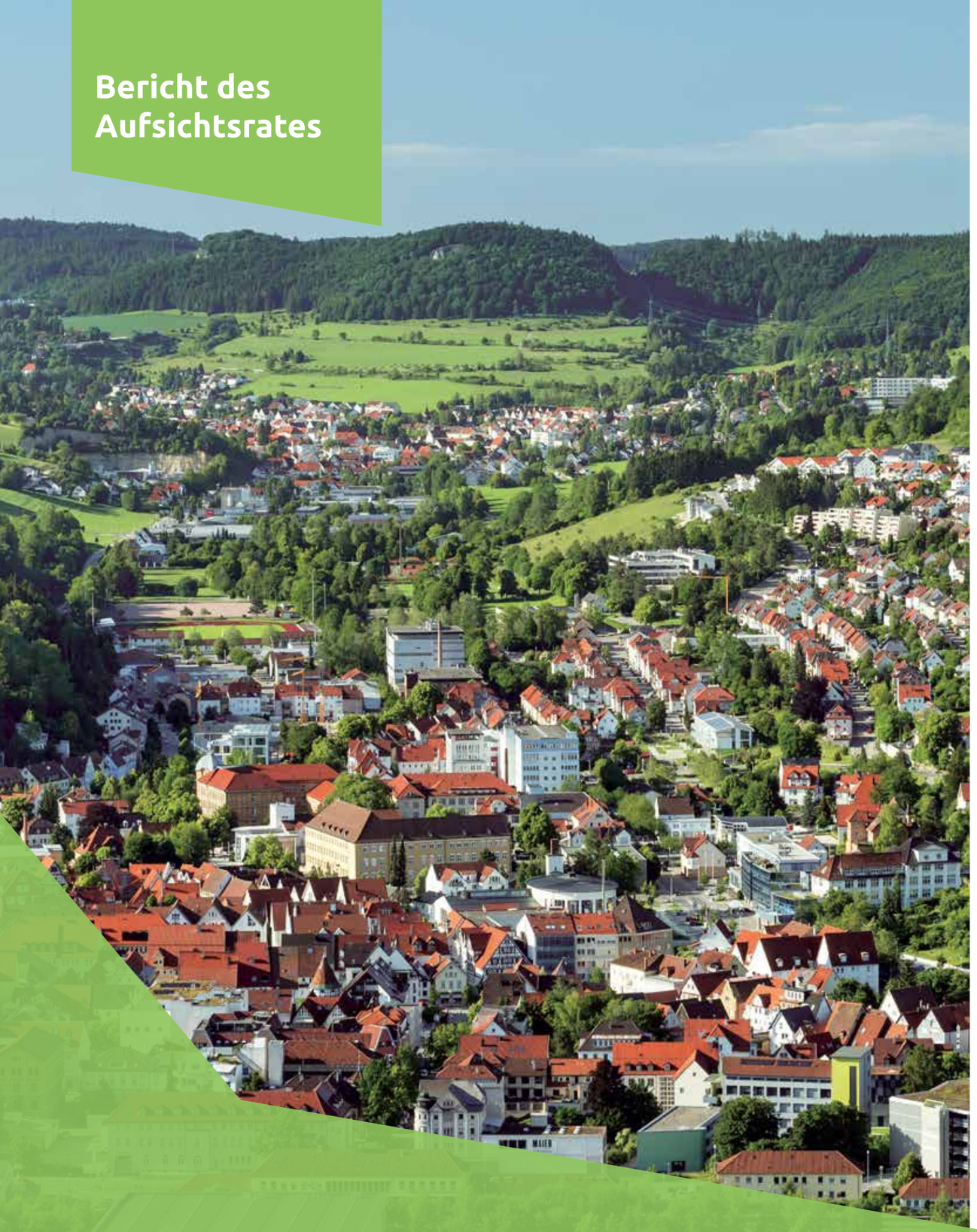
Guten Kontakt zu Nachbarn halten
Ob Schlüssel gefunden, Babysitter gesucht, Katze verschwunden oder ganz was Anderes: mit Pinnwand, Markt- und Leihplatz wird aus der Nachbarschaft eine Community.

Dokumente zur Wohnung
Das Suchen hat ein Ende: In der App finden Sie Informationen und Dokumente rund um Ihre Wohnung.

Im Appstore « Allthings » suchen, downloaden, aswohnbau App starten!
Ihre persönlichen Zugangsdaten bekommen Sie direkt von Ihrer Verwaltung. Fragen zu Installation und Anwendung beantwortet gerne das Support Team:
support@allthings.me

Laden im App Store
JETZT BEI Google Play

Bericht des Aufsichtsrates



Das Jahr 2019 war vor allem von drei Themen geprägt: Wohnraumversorgung, Klimaschutz und Digitalisierung.

In einem wachsenden und attraktiven Mittelzentrum mit innovativen Unternehmen, breitem Bildungs- und Forschungsangebot und einem hohen landschaftlichen Freizeitwert stellt sich tagtäglich die Frage nach der Schaffung von Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung. Das Unternehmen leistet hier seit Jahren einen wichtigen Beitrag und stellt Wohnraum für unterschiedlichste Bevölkerungsgruppen und Bedürfnisse zur Verfügung. 2019 erfolgte mit dem Spatenstich im „Ottmartal" der Startschuss für 21 weitere moderne Mietwohnungen im KfW-40-Standard und in ökologischer Holzbauweise. Bereits seit rund zwei Jahrzehnten saniert das Unternehmen seinen Wohnungsbestand in energetischer Hinsicht. Mit dem Modernisierungsprogramm wird neben dem Ausbau des Wohnungsbestandes auf rund 500 Wohnungen auch eine qualitative Verbesserung und Optimierung des vorhandenen Bestandes angestrebt. Durch unterschiedlichste Maßnahmen im Bestand wird bezahlbarer Wohnraum erhalten und fit für die Zukunft gemacht. Weiterhin weist das Unternehmen im Vergleich zu den Ballungsräumen und Universitätsstädten, welche die Diskussion um bezahlbaren Wohnraum prägen, eine attraktive und bezahlbare Durchschnittsmiete für Mieter auf.

Das Modernisierungsprogramm spielt auch für den Klimaschutz eine wichtige Rolle. Mit der gezielten Verbesserung des Gebäudebestandes, dem Austausch von Fenstern oder der Verbesserung der Gebäudedämmung, dem Austausch von Heizungsanlagen und dem Einsatz energiesparender Anlagen und regenerativer Energien soll der CO_2-Ausstoß des Gebäudebestandes nachhaltig reduziert und die CO_2-Bilanz des Unternehmens weiter verbessert werden. Die beiden größten „Energiefresser" stehen 2020 und 2021 zur Sanierung an. Darüber hinaus werden Strategien entwickelt, wie die CO_2-Bilanz weiter verbessert werden kann.

Die fortschreitende Digitalisierung wird dem Unternehmen helfen, innovative Konzepte und Ideen für die Zukunft zu entwickeln, das Wohnen für Mieter und Vermieter komfortabler zu gestalten, aber auch krisenfester zu werden. Die bereits angegangenen Schritte der Digitalisierung haben so dabei geholfen, auch während der Corona-Pandemie handlungsfähig zu bleiben und sich schnell den neuen Anforderungen, z. B. durch Homeoffice, anzupassen.

In allen drei Themenbereichen befindet sich das Unternehmen auf einem sehr guten Weg.

Der Aufsichtsrat wird die Geschäftsleitung bei der Ergreifung weiterer geeigneter Maßnahmen zur positiven Entwicklung der Gesellschaft intensiv unterstützen.

Der Aufsichtsrat nahm die ihm nach Gesetz und Gesellschaftervertrag obliegende Pflicht zur Überwachung der Tätigkeit der Geschäftsführung wahr und besprach mit der Geschäftsleitung die Grundsatzfragen der Geschäftspolitik sowie alle wirtschaftlichen, finanziellen und organisatorischen Fragen von besonderer Bedeutung.

Die durch den Aufsichtsrat zum Abschlussprüfer gewählte RWT REVISION UND WIRTSCHAFTSTREUHAND GMBH WIRTSCHAFTSPRÜFUNGSGESELLSCHAFT, STEUERBERATUNGSGESELLSCHAFT, ALBSTADT, hat den Jahresabschluss und den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019 in den Räumen der Gesellschaft geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Der Prüfungsbericht enthält keine Beanstandungen. Den Organen der Gesellschaft wurde die ordnungsgemäße Erfüllung der ihnen obliegenden Verpflichtung bescheinigt.

Der Aufsichtsrat hat nach Prüfung in der Aufsichtsratssitzung am 14.07.2020 die entsprechenden Beschlüsse gefasst und dem von der Geschäftsführung aufgestellten Jahresabschluss zugestimmt. Er empfiehlt der Gesellschafterversammlung, den Jahresabschluss in der vorliegenden Form festzustellen.

Der Geschäftsführung und allen Mitarbeitern der Gesellschaft dankt der Aufsichtsrat für die im Geschäftsjahr 2019 geleistete Arbeit.

Albstadt, den 15.07.2020

gez. Udo Hollauer
Erster Bürgermeister
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Statistische Fortschreibung

SUMMA SUMMARUM

	2012 TEUR	2013 TEUR	2014 TEUR	2015 TEUR	2016 TEUR	2017 TEUR	2018 TEUR	2019 TEUR	Summen **1992-2019** TEUR
Bilanzsumme	28.967	28.969	28.578	29.546	29.720	29.666	29.691	31.380	
Umsatzerlöse	2.792	2.745	2.767	2.779	3.273	3.245	3.462	3.182	79.463
davon: **Erlöse aus der Hausbewirtschaftung, inkl. Betriebskostenabrechnungen und Erlösschmälerungen**	2.302	2.394	2.479	2.493	2.565	2.592	2.825	2.916	65.597
Aufwendungen für die HBW	1.273	990	915	1.042	1.221	1.160	1.181	1.309	30.528
Rohertrag aus der HBW	1.028	1.404	1.564	1.452	1.344	1.432	1.644	1.606	34.126
Aufwendungen ...% der Erlöse	55%	41%	37%	42%	48%	45%	42%	45%	
davon: **Erträge aus Mieten**	1.721	1.759	1.767	1.822	1.879	1.879	2.105	2.125	49.473
Veränderung ggüb dem Vorjahr	9,5%	2,2%	0,4%	3,1%	3,1%	0,0%	12,1%	1,0%	
Instandhaltungsaufwand	220	266	212	296	484	392	395	466	10.830
v.H. der Erträge aus Mieten	12,8%	15,1%	12,0%	16,3%	25,8%	20,8%	18,8%	21,9%	
Neubau- u. Moderisierungsaufwand	1.060	579	1.906	1.214	1.728	1.168	211	2.013	30.536
Bauvolumen	1.280	844	2.117	1.510	2.212	1.560	607	2.479	41.364
Personalaufwand	365	428	466	467	437	384	440	481	10.708
v.H. der Umsatzerlöse	13,1%	15,6%	16,9%	16,8%	13,3%	11,8%	12,7%	15,1%	
planmäßige Abschreibung (AV)	609	658	686	611	656	729	854	680	16.612
v.H. der Umsatzerlöse	21,8%	24,0%	24,8%	22,0%	20,0%	22,5%	24,7%	21,4%	
sächlicher Aufwand	215	136	182	121	159	137	158	201	4.832
v.H. der Umsatzerlöse	7,7%	4,9%	6,6%	4,4%	4,9%	4,2%	4,6%	6,3%	
Zinsaufwand	455	440	410	418	365	322	274	252	10.199
v.H. der Umsatzerlöse	16,3%	16,0%	14,8%	15,1%	11,2%	9,9%	7,9%	7,9%	
Steuern	64	65	63	63	63	63	64	64	1.940
v.H. der Umsatzerlöse	2,3%	2,4%	2,3%	2,3%	1,9%	1,9%	1,9%	2,0%	
Wohnungen - EIGENBESTAND	496	465	436	441	439	438	472	454	**Eigen-bestand**
Wohnflächen m²	30.720	28.836	28.090	28.576	28.416	28.547	30.169	29.246	
durchschn. Miete pro m²/Monat	4,41	4,72	4,72	4,75	4,93	4,72	5,18	5,42	
gewerbl.u.sonst.Nutzungen	8	8	6	5	5	5	8	8	
Garagen und Stellplätze	273	270	270	282	301	313	320	301	
Wohnungen - FREMDVERW.	210	228	213	213	203	204	203	177	**Fremd-verwaltung**
gewerbl. u. sonstige Nutzungen	16	27	27	27	25	25	12	10	
Garagen und Stellplätze	104	116	114	114	107	109	106	103	
Wohn-/Nutzflächen m²	22.454	29.182	27.925	27.925	26.979	27.605	19.280	17.559	

aswohnbau
Mein Zuhause in Albstadt

Jahresabschluss 31.12.2019

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2019

AKTIVSEITE

	2019 EURO	2019 EURO	2018 EURO
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		13.241,72	17.344,95
I. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	24.416.966,42		25.107.581,52
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.396.580,82		2.447.889,48
3. Grundstücke ohne Bauten	63.000,00		100.030,37
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	52.559,88		49.720,11
5. Anlagen im Bau	2.208.443,02	29.137.550,14	197.229,77
Anlagevermögen insgesamt (Übertrag)		29.150.791,86	27.919.796,20

aswohnbau
Mein Zuhause in Albstadt

	2019 EURO	2019 EURO	2018 EURO
Übertrag:		29.150.791,86	27.919.796,20
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	0,00		199.562,82
2. Grundstücke mit fertigen Bauten	0,00		0,00
3. Unfertige Leistungen	830.616,29		792.139,71
4. Andere Vorräte	9.368,66	839.984,95	7.954,70
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	22.403,80		40.023,22
2. Forderungen aus Grundstücksverkauf	224.280,00		0,00
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	7.039,37		28.271,80
4. Sonstige Vermögensgegenstände	7.835,55	261.558,72	4.592,60
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.124.263,20	694.060,37
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten		2.833,33	4.533,33
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		916,67	0,00
Bilanzsumme		**31.380.348,73**	**29.690.934,75**

P A S S I V S E I T E

	2019 EURO	2019 EURO	2018 EURO
A Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		5.630.000,00	5.630.000,00
II. Kapitalrücklage		8.258.385,49	8.258.385,49
III. Gewinnrücklagen			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	214.384,69		214.384,69
2. Bauerneuerungsrücklage	775.517,97		775.517,97
3. Andere Gewinnrücklagen	347.678,48	1.337.581,14	347.678,48
IV. Verlustvortrag		-5.485.649,95	-5.657.989,81
V. Jahresüberschuss/fehlbetrag		391.480,52	172.339,86
Eigenkapital insgesamt (Übertrag)		10.131.797,20	9.740.316,68

	2019 EURO	2019 EURO	2018 EURO
Übertrag:		10.131.797,20	9.740.316,68
B Rückstellungen			
1. sonstige Rückstellungen		179.653,13	100.761,32
C Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	14.312.675,63		13.201.224,31
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.238.557,00		5.238.557,00
3. erhaltene Anzahlungen	948.775,40		923.183,09
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	270.442,60		194.864,29
5. sonstige Verbindlichkeiten	298.447,77	21.068.898,40	292.028,06
davon aus Steuern:			
EURO 7.913,51			
Vorjahr EURO 8.301,80			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit			
EURO 43,01			
Vorjahr EURO 19,69			
D Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	0,00
Bilanzsumme		**31.380.348,73**	**29.690.934,75**

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2019

	2019 EURO	2019 EURO	2018 EURO
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	2.915.631,29		2.825.084,04
b) aus Verkauf von Grundstücken und Gebäude UV	205.963,00		571.091,50
c) aus Betreuungstätigkeit	60.096,73	3.181.691,02	65.642,44
2. Erhöhung/Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		39.890,54	53.083,92
3. Andere aktivierten Eigenleistungen		58.579,03	6.398,18
4. Sonstige betriebliche Erträge		332.621,07	168.787,00
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.309.445,82		1.180.978,27
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	233.044,25		542.283,80
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	887,50	1.543.377,57	851,52
6. Rohergebnis		2.069.404,09	1.965.973,49
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	367.304,64		336.910,43
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	113.779,39	481.084,03	102.903,28
davon für Altersversorgung			
EURO 30.256,45			
Vorjahr EURO 28.609,99			
Übertrag:		1.588.320,06	1.526.159,78

	2019 EURO	2019 EURO	2018 EURO
Übertrag:		1.588.320,06	1.526.159,78
8. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		680.201,61	854.327,74
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten		0,00	4.119,36
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		201.107,73	157.985,16
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		287,78	766,55
11 Zinsen und ähnliche Aufwendungen		252.101,83	273.953,84
12 Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		455.196,67	236.540,23
13 Sonstige Steuern		63.716,15	64.200,37
14 Jahresüberschuss		**391.480,52**	**172.339,86**

Impressum

Herausgeber

aswohnbau gmbh albstadt
Gartenstraße 86
72458 Albstadt
Telefon 07431 9396-0
info@aswohnbau.de
www.aswohnbau.de

Bildnachweis

Seiten 1, 36 | © NDABCREATIVITY_stock.adobe.com
Seiten 6, 8, 10, 12 (linke Spalte), 24, 26 | © LOGO! dasKreativbüro
Seite 9 | © Dagmar Stuhrmann, ZAK
Seiten 11, 12 (rechte Spalte) | © aswohnbau gmbh albstadt
Seiten 18, 22 | © estradaanton_stock.adobe.com
Seite 24 | © Schlesier_stock.adobe.com

Layout und Design

LOGO! dasKreativbüro, Albstadt

„Familie, Versorgung, Landschaft und Kultur – wir genießen unser Leben hier.

Wir sind wohnglücklich in Albstadt.

aswohnbau
Mein Zuhause in Albstadt

aswohnbau gmbh albstadt | Gartenstraße 86 | 72458 Albstadt
Telefon 07431 9396-0 | info@aswohnbau.de | www.aswohnbau.de