aswohnbau
Mein Zuhause in Albstadt

„aswohnbau
Mein Zuhause
in Albstadt.

Geschäftsbericht **2020**

Inhalt

ORGANE DER GESELLSCHAFT 4

DIE ASWOHNBAU GMBH ALBSTADT 5

DAS GESCHÄFTSJAHR IN ZAHLEN 6

BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG 8

- Wirtschaftliche Rahmenbedingungen 9
- Geschäftstätigkeit im Überblick 9
- 2020 in Zahlen 10
- Instandhaltung und Modernisierung 11
- Mietwohnungsbau 13
- Bestandsverwaltung und Wohnraumversorgung 13
- Entwicklung der Mieten 16
- Leerstandssituation / Mietausfälle 15
- Umwelt- und Klimaschutz 18
- Baulandverkäufe 19
- Personalwesen, Betriebsorganisation 19
- Wirtschaftliche Lage 21
- Vermögenslage 21
- Finanzlage 21
- Ertragslage 22
- Finanzielle und nicht-finanzielle Leistungsindikatoren 23
- Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten 23
- Ausblick, Chancen- und Risikopolitik 24

BERICHT DES AUFSICHTSRATES 26

STATISTISCHE FORTSCHREIBUNG 28

- Summa summarum 29

JAHRESABSCHLUSS 31.12.2020 30

- Bilanz zum 31. Dezember 2020 31
- Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020 35

Impressum 37

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
FEIL, Susanne		Fremdsprachenkorrespondentin | Stadträtin
KALENBACH, Philipp		Buchhändler | Stadtrat
ROTH, Marianne		Arzthelferin | Stadträtin
SCHOTT, Siegfried		Ortsvorsteher | Stadtrat
SPENGLER, Dr. Lennart		Arzt | Stadtrat
STEINHART-SCHWAB, Daniela		Fleischermeisterin | Stadträtin

GESCHÄFTSFÜHRUNG

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

Die aswohnbau gmbh albstadt

aswohnbau gmbh – ÜBER 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 über 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 haben wir im Jubiläumsjahr 2020 auch durch ein neues und frisches Design zum Ausdruck gebracht – 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.

Das gezeichnete Kapital der GmbH beträgt 5,6 Mio. EUR. Die Stadt Albstadt ist Alleineigner der Gesellschaft. Die Bilanzsumme beläuft sich per 31.12.2020 auf rd. 34,75 Mio. EUR.

100 Jahre aswohnbau
1920 2020
Mein Zuhause in Albstadt.

Das Geschäfts-jahr in Zahlen

	2020 (Geschäftsjahr)		2019 (Vorjahr)	
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	Mio. EUR 2,92		Mio. EUR 2,92	
Bauleistungen	Mio. EUR 4,58		Mio. EUR 2,48	
davon				
Instandhaltung		0,74		0,47
Abbrüche		0,00		0,00
Modernisierung		1,22		0,00
Mietwohnungs- / Garagenbau		2,62		2,01
Bestandsverwaltung:	Eigen-bestand	Fremd-verwaltung	Eigen-bestand	Fremd-verwaltung
Wohnungen	463	173	454	177
gewerbliche Einheiten	8	10	8	10
Garagen und Carports	212	76	200	78
Kfz-Stellplätze	101	25	101	25
Flächen	m²	m²	m²	m²
Wohn-/Nutzflächen	33.584	17.290	32.856	17.559
Vermögensstruktur	Mio. EUR	%	Mio. EUR	%
Anlagevermögen	32,16	92,5	29,15	92,9
Umlaufvermögen (mit RAP)	2,59	7,5	2,23	7,1
Gesamtvermögen	34,75	100,0	31,38	100,0
Fremdmittel (mit RSt u RAP)	24,36	70,1	21,25	67,7
Reinvermögen (EK)	10,39	29,9	10,13	32,3
Kapitalstruktur	Mio. EUR	%	Mio. EUR	%
Eigenkapital	10,39	29,9	10,13	32,3
Verbindlichkeiten	24,36	70,1	21,25	67,7
- davon aus Krediten	*22,31*	*64,2*	*19,55*	*62,3*
Gesamtkapital	34,75	100,0	31,38	100,0

aswohnbau
Mein Zuhause in Albstadt

Bericht der Geschäftsführung

WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Das alles dominierende Thema 2020 war die Anfang 2020 ausgebrochene Corona-Pandemie, welche in mehreren Wellen verlief und Ende 2020 einen Höhepunkt erreichte, in dessen Zuge es ab November bzw. Dezember zu Shutdowns für bestimmte Branchen kam, die z.T. zum Berichtszeitpunkt im Frühjahr 2021 noch immer gelten. Während die Entwicklung von Impfstoffen Ende 2020 die Hoffnung weckte, die Pandemie im Jahr 2021 zu überwinden, wurde diese durch immer wieder neu auftretende Mutationen gedämpft.

Aufgrund der Pandemie ging das Bruttoinlandsprodukt (BIP) 2020 um 5,0% zurück, was dem höchsten Rückgang seit der Finanzkrise 2009 entspricht (-5,7%). Trotz der Corona-Pandemie war die Stimmung in der Baubranche weiterhin gut. Die niedrigen Zinsen und die Nachfrage nach Wohnraum beförderten vor allem den privaten Wohnungsbau.

Die Einwohnerzahl Albstadts blieb 2020 gegenüber 2019 mit einem leichten Rückgang um 57 Einwohner nahezu konstant.

Mit nur 0,5% war die Inflation 2020 so niedrig wie zuletzt 2016. Hauptsächlich für die niedrige Inflation waren laut Statistischem Bundesamt vor allem die gesunkenen Energiepreise sowie die Senkung der Mehrwertsteuer vom 1.7.2020 bis 31.12.2020.

Die Arbeitslosenquote in Baden-Württemberg lag im Dezember 2020 trotz zum Jahresende leicht sinkender Zahlen bei 4,2 %, im Agenturbezirk Balingen bei 3,9%, in Albstadt bei 4,9%. Nach vielen Jahren des Rückgangs der Arbeitslosenquote stieg die Quote damit, bedingt durch die Corona-Pandemie, gegenüber den Vorjahren. Trotzdem zeigt sich der regionale Arbeitsmarkt in Anbetracht der gewaltigen Ausmaße der Corona-Pandemie als robust.

GESCHÄFTSTÄTIGKEIT IM ÜBERBLICK

Neben der laufenden Vermietungs- und Betreuungstätigkeit hat die Gesellschaft auch im Geschäftsjahr 2020 ihren Wohnungsbestand weiterentwickelt.

Der III. Bauabschnitt im Ottmartal mit 12 Wohnungen wurde Ende 2020 fertiggestellt. Die Arbeiten am IV. Bauabschnitt wurde vorangetrieben. Dieser soll im Frühsommer 2021 fertiggestellt werden. In den vier Bauabschnitten im Ottmartal sind dann seit 2015 insgesamt 45 Wohnungen in Holzbauweise fertiggestellt worden.

Die Modernisierung des Gebäudes Lilienweg 3 wurde 2020 abgeschlossen und die Modernisierung des Gebäudes Lilienweg 6 fortgesetzt. Hier wird im Sommer 2021 mit der Fertigstellung gerechnet. Darüber hinaus wurden mit der umfassenden energetischen Modernisierung des Gebäudes Klarastraße 30 begonnen.

Im Zuge des Modernisierungsprogramms wurden die Arbeiten an den Objekten Baschianstraße 44 und 46 und Auf Stiegel 17 und 19 fortgesetzt und 2020 bzw. Anfang 2021 abgeschlossen.

Für den im Zuge des Modernisierungsprogramms vorgesehenen Heizungstausch im Gebäude Schneiderstraße 3 wurden 2020 die Arbeiten geplant und ausgeschrieben. Die Fertigstellung erfolgte im ersten Quartal 2021.

Ergänzt wird das Modernisierungsprogramm seit 2019 durch ein Energiemonitoring verbunden mit einer CO_2-Bilanzierung, welche auf Grundlage der Energieverbräuche und des CO_2-Ausstoßes der Gebäude die energetische Sanierung des Gebäudebestandes begleiten und dokumentieren sollen und als Entscheidungshilfe für weitere Maßnahmen dienen können. Dieses Energiemonitoring wurde auch 2020 fortgeschrieben.

Geprägt waren sämtliche Bauprojekte sowie das gesamte Geschäftsjahr durch die weiterhin sehr hohe Auslastung im Baugewerbe und den damit verbundenen Fachkräftemangel sowie durch die Corona-Pandemie.

2020
in Zahlen

Vor allem die Folgen der Corona-Pandemie lassen sich nur sehr schwer quantifizieren. Das Unternehmen ist in Anbetracht der Dimensionen der Pandemie bislang sehr gut durch die Pandemie gekommen, diese hatte aber dennoch immer wieder Auswirkungen auf Organisations- und Arbeitsabläufe und somit auch auf Zeitpläne, die Personalauslastung, die Dauer von Leerständen, Umfang und Ablauf von Instandsetzungen etc.

Mit dem Verkauf eines Grundstücks zur Entwicklung eines Wohn- und Geschäftshauses mit Lebensmittelmarkt in zentraler Lage im Stadtteil Onstmettingen konnte ein wichtiger Beitrag für die Wohn- und Nahversorgung und die Entwicklung des Stadtteils geleistet werden.

Die Bauleistungen für Neubau, Modernisierung, Instandsetzung und Abbruch betrugen im Jahr 2020 insgesamt 4,58 Mio. EUR (Vorjahr 2,48 Mio. EUR). Dies ist (ohne Preisbereinigung) der höchste Wert seit Beginn der aswohnbau 1992.

INSTANDHALTUNG UND MODERNISIERUNG

Der laufende Instandhaltungsaufwand – ohne Instandhaltungsaufwand aus Versicherungsschäden – lag mit 736 TEUR deutlich höher als im Vorjahr (444 TEUR). Dies hängt vor allem mit den größeren Instandhaltungsprojekten Baschianstraße 44+46, Auf Stiegel 17+19 und Schneiderstraße 3 zusammen, bei denen die angefallenen Kosten nicht aktiviert werden konnten, sondern sofort aufwandswirksam im Jahresabschluss erfasst wurden.

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 marktgängig zu machen und insbesondere auch hinsichtlich der Elektrik technisch auf den aktuellen Stand zu bringen. In diesem Zuge und auch vor dem Hintergrund der sich sukzessive verschärfenden Klimaziele erscheint es der Geschäftsführung angebracht, einzelne Objekte im Modernisierungsprogramm nochmals genauer daraufhin zu untersuchen, ob hier eine laufende Instandsetzung von Wohnungen losgelöst von ggf. hohen energetischen Modernisierungsanforderungen und dem allgemeinen Zustand des Objektes noch sinnvoll ist, oder ob auch eine umfassende Modernisierung des gesamten Objekts im leeren Zustand oder in Einzelfällen ein Verkauf in Frage kommen – wenn gleichzeitig Ersatzwohnraum geschaffen wird, um das anvisierte Ziel von 500 Wohnungen zu erreichen.

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. Die Geschäftsführung schätzt, dass hiervon noch immer mehr als ein Drittel aller Wohnungen im Bestand betroffen ist.

Die Modernisierung des Objektes Lilienweg 3 wurde 2020 abgeschlossen. Die nach heutigen Maßstäben ungünstigen Grundrisse und nicht mehr zeitgemäßen Wohnungen wurden zu modernen und qualitätsvollen Appartements mit zwei Zimmern und Wohnküche umgebaut. Sie bedienen die Nachfrage nach kleinen, bezahlbaren und gleichzeitig qualitätsvollen Wohnungen. Alle Wohnungen wurden zeitnah nach der Fertigstellung bezogen. Das Gebäude wurde auch in energetischer Hinsicht modernisiert. Für die Modernisierung des Gebäudes wurden insgesamt 561 TEUR investiert, davon entfallen 207 TEUR auf das Jahr 2020.

Neues Bad im Gebäude Lilienweg 3

2020 wurde die Modernisierung des benachbarten baugleichen Gebäudes Lilienweg 6 fortgesetzt, in welchem das nahezu identische Konzept umgesetzt wird wie im Haus Lilienweg 3; lediglich einzelne Grundrisse unterscheiden sich etwas. Mit der Fertigstellung wird für Sommer 2021 gerechnet. Im Berichtszeitraum wurden 233 TEUR investiert.

Modernisierung Lilienweg 6 im Sommer 2020

Bereits 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 Anfang 2020. Der Aufwand für die Maßnahmen im Jahr 2020 belief sich auf 8 TEUR. Die ebenfalls geplante Erneuerung der Zugänge zu den Gebäuden ist derzeit zurückgestellt.

Baschianstraße 46 nach der Sanierung

An den Gebäuden Baschianstraße 44 und 46 erfolgten ebenfalls bereits 2019 ergänzende Dämmmaßnahmen an Kellerdecke und Dach. 2020 erfolgten dann der vorgesehene Austausch aller Fenster sowie der Einbau von bodentiefen Fenstern auf der Südseite, der Ersatz von Fensterläden durch Rollläden und der nachfolgend notwendige Fassadenanstrich. Letzte Restarbeiten, wie Malerarbeiten im Treppenhaus, erfolgten im ersten Quartal 2021. Der Aufwand im Jahr 2020 inklusive Rückstellung für die Restarbeiten im ersten Quartal 2021, belief sich auf 149 TEUR.

Das Gebäude Klarastraße 30 mit 34 Wohnungen für Senioren wird seit Herbst 2020 umfassend energetisch auf den KfW-100-Standard modernisiert. Neben der Dämmung der Fassade und der Kellerdecke erfolgt u.a. der Austausch aller Fenster und Außentüren und die Erneuerung des Daches. Die neue Gas-Brennwert-Heizung wird zudem durch eine Solaranlage unterstützt. Insgesamt wird mit Kosten in Höhe von 1,88 Mio. EUR gerechnet; davon entfallen 779 TEUR auf 2020.

Solarthermie auf dem Gebäude Klarastraße 30 im Frühjahr 2021

Im Gebäude Schneiderstraße 3 war für das letzte Quartal 2020 der Austausch der rund 30 Jahre alten Gas-Heizung gegen eine Pellets-Anlage vorgesehen. Durch Verzögerungen bei der Lieferung erfolgte der Austausch erst im ersten Quartal 2021. Die daraus resultierende Rückstellung für die Instandhaltungsmaßnahme belief sich 2020 auf 159 TEUR. Der Austausch der Heizungsanlage stellt einen wichtigen Baustein für den Klimaschutz im Unternehmen dar. Bei einem für 2020 ermittelten Ausstoß an Treibhausgasen des Gebäudebestandes des Unternehmens (für Heizung und Allgemeinstrom) in Höhe von 1.034 Tonnen 2020 wird eine Reduktion des Ausstoßes um ca. 57 Tonnen erwartet. Alleine mit dieser Maßnahme werden somit mehr als 5% des bisherigen Treibhausgasausstoßes vermieden.

MIETWOHNUNGSBAU

Im Oktober 2020 erfolge die Fertigstellung des III. Bauabschnitts im Ottmartal, der ab November von den Mietern bezogen wurde. Die Fertigstellung des IV. Bauabschnitts ist für Sommer 2021 geplant. 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.

Mit einem Gebäude im KfW-70-Standard, einem Gebäude im KfW-55-Standard und zwei Gebäuden im KfW-40-Standard, dazu noch alle in überwiegender Holzbauweise und gelegen im Innenbereich auf vormals bereits bebauten Flächen, entstand im Ottmartal auch in ökologischer Hinsicht in den vergangenen Jahren ein Vorzeigequartier mit 45 Wohnungen, zumal auch die Beheizung in Bezug auf die Wohnungsanzahl zu 73,33% auf vollständig regenerativer Basis erfolgt (der Rest unter effizienter Energienutzung durch ein Blockheizkraftwerk).

Im Berichtszeitraum wurden insgesamt 2,62 Mio. EUR für Mietwohnungs- und Garagenbau investiert. Insgesamt wird für die beiden Neubauten im Ottmartal mit einer Gesamtinvestition von 5,66 Mio. EUR gerechnet. Sofern die Nachfrage nach Neubauwohnungen anhält, sind gemäß Modernisierungsprogramm weitere Neubauten vorgesehen, für die das Unternehmen noch über eigene Grundstücke verfügt.

Bauabschnitt III kurz vor der Fertigstellung

Während der Bauphase

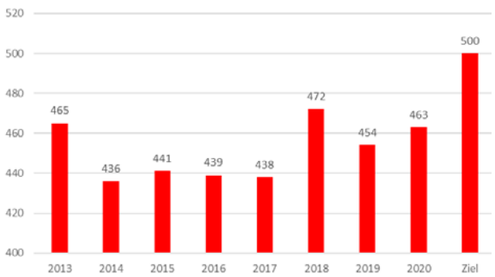
Mit der Fertigstellung des IV. Bauabschnitts im Ottmartal mit neun Wohnungen hat das Unternehmen bei dann 472 Wohnungen im Bestand seit 2010 60 Neubauwohnungen fertiggestellt, somit mehr als 10% des Gesamtbestandes.

BESTANDSVERWALTUNG & WOHNRAUMVERSORGUNG

Im Zuge des neuen Modernisierungsprogramms wurde 2020 das Objekt Bitzer Steige 2 mit drei Wohnungen verkauft. Mit der Fertigstellung des III. Bauabschnitts Friedrich-Haux-Straße 44 stieg die Anzahl der Wohnungen um zwölf.

Die Zahl der bewirtschafteten Wohnungen stieg daher zum 31.12.2020 auf 463 Wohnungen. Mit der Fertigstellung des IV. und letzten Bauabschnitts Friedrich-Haux-Straße 46 mit neun weiteren Wohnungen wird für 2021 mit einem Anstieg auf 472 Wohnungen gerechnet, sofern nicht noch einzelne Gebäude im Zuge des Modernisierungsprogramms verkauft werden. Ziel ist weiterhin ein Wohnungsbestand von 500 Wohnungen.

Wohnungsbestand 31.12.2019	454
Verkauf Bitzer Steige 2	-3
Fertigstellung Friedrich-Haux-Straße 44 (III. BA)	12
Wohnungsbestand 31.12.2020	463



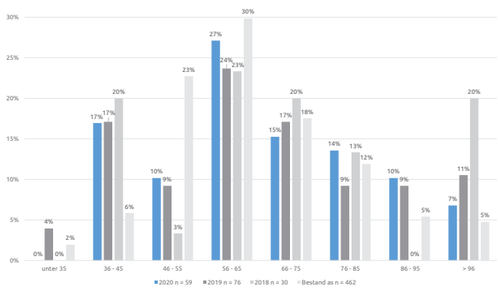
Entwicklung des Wohnungsbestandes

Die folgende Tabelle zeigt die insgesamt durch die aswohnbau gmbh zum 31.12.2020 verwalteten Wohneinheiten (in Klammern Vorjahr):

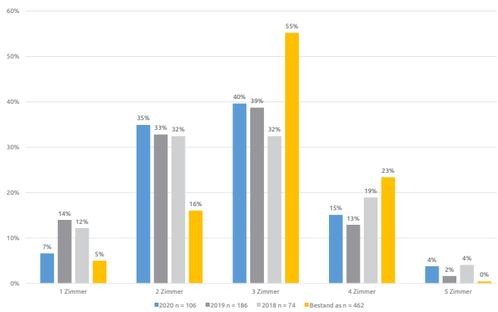
556	(551)	Mietwohnungen (eigene und fremdverwaltete)
10	(10)	Gewerbliche Vermietungen (eigene und fremdverwaltete)
80	(80)	Eigentumswohnungen (WEG)
8	(8)	Gewerbliche Teileigentumsverhältnisse (WEG)
654	(649)	Wohn- und Gewerbeeinheiten
414	(404)	Garagen und Einstellplätze

* In den nachfolgenden Auswertungen wird das Objekt Schmeihengässle 9 (unbewohnbar; 1 WE) nicht berücksichtigt. In Summe ergeben sich somit jeweils 462 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 – wie die nachfolgenden Abbildungen zeigen – 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 2018–2020 (Mehrfachnennung möglich)



Nachgefragte Wohnungen nach Zimmerzahl 2018–2020 (Mehrfachnennung möglich)

Die Schaffung von sehr kostengünstigen kleinen Wohnungen durch Neubau erscheint weiterhin auch im Rahmen des Landeswohnraumförderungsprogramms („Sozialer Wohnungsbau“) wirtschaftlich kaum möglich, zumal die erwarteten Mieten auch in diesem Rahmen immer noch über der aktuellen Durchschnittsmieten läge.

Weiterhin wichtig ist es aus Sicht des Unternehmens, dass die Angemessenheitsgrenze für die Übernahme von Mietkosten mit der Mietpreisentwicklung in Albstadt mithält, damit auch diese Personengruppe Wohnungen auf dem Wohnungsmarkt findet.

Ebenfalls wichtig ist es daher weiterhin auch, dass im Bestand angemessener Wohnraum erhalten bleibt und gepflegt wird. Hier spielt das Unternehmen als Bestandshalter eine wichtige Rolle. Für die Zukunft ist zu prüfen, inwieweit kleinere, bezahlbare Wohnungen z.B. durch Dachausbauten geschaffen werden können.

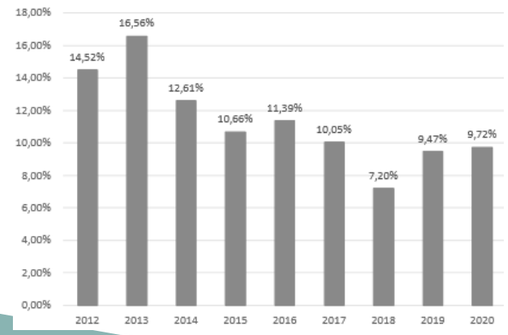
Zum 31.12.2020 besitzt das Unternehmen Wohnungen in den Stadtteilen Ebingen, Tailfingen, Onstmettingen, Laufen, Truchtelfingen und Lautlingen (Reihenfolge nach Anzahl an Wohneinheiten). Keine Wohnungen befinden sich in den weniger vom Geschosswohnungsbau geprägten Stadtteilen Burgfelden, Pfeffingen und 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	2020*		2019**		2020	
Ebingen	19.630	43 %	19.616	43 %	282	61 %
Tailfingen	11.438	25 %	11.501	25 %	128	28 %
Truchtelfingen	3.191	7 %	3.174	7 %	12	3 %
Onstmettingen	5.004	11 %	4.977	11 %	21	5 %
Laufen	1.685	4 %	1.725	4 %	16	3 %
Lautlingen	1.760	4 %	1.760	4 %	3	1 %
Margrethausen	948	2 %	936	2 %	0	0 %
Pfeffingen	1.984	4 %	2.008	4 %	0	0 %
Burgfelden	305	1 %	305	1 %	0	0 %
Insgesamt	45.945		46.002		462	

* zum 31.12.2020: Quelle: wie unten

** zum 31.12.2019; Quelle: http://www.albstadt.de/Zahlen,-Daten,-Fakten

Ausgehend von der Interessentenliste (Mehrfachnennung möglich) suchten 2020 weiterhin über ein Drittel der Interessenten eine Wohnung in Ebingen, 19% in Tailfingen und 17% 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 2020 45 Einzüge im Bestand abgewickelt. Dies entspricht einer Fluktuation von 9,72%. Die Fluktuation stieg damit gegenüber dem Vorjahr wieder leicht 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. Darüber hinaus wurden Ende des Jahres 2020 bis Anfang 2021 die 12 neuen Wohnungen im Neubau Friedrich-Haux-Straße 44 bezogen.

Von einem insgesamt angespannten Wohnungsmarkt in Albstadt kann aus Sicht des Unternehmens weiterhin nicht gesprochen werden, was sich wiederum vor allem in der in Teilen spärlichen Resonanz auf Angebote an Wohnungssuchende auf der Interessentenliste zeigt. Personengruppen, die sich jedoch sowieso auf dem Wohnungsmarkt schwertun, haben es zwischenzeitlich sicherlich schwerer bei der Wohnungssuche, als noch vor wenigen Jahren, als der Wohnungsmarkt deutlich entspannter und das Angebot somit größer war und auch die aswohnbau mit strukturellem Leerstand zu kämpfen hatte.

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.

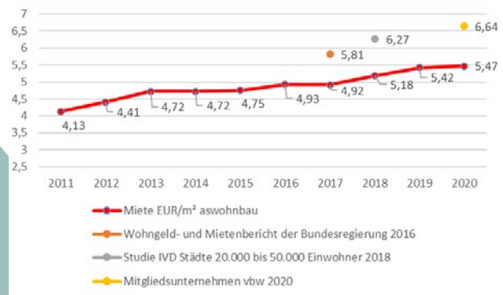
Durch die Modernisierung und Anpassung des Altbestandes und die punktuellen Neubaumaßnahmen wird das Unternehmen den demographischen Anforderungen einer älter und bunter werdenden Gesellschaft gerecht und passt seinen Wohnungsbestand weiter, auch in bautechnischer und energetischer Hinsicht, qualitativ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

Einen immer stärkeren Stellenwert erhält bei dieser Entwicklung auch das Thema Klimaschutz. Ziel ist es, auf Basis des Energiemonitorings, den Ausstoß von Treibhausgasen in den kommenden Jahren weiter deutlich zu reduzieren.

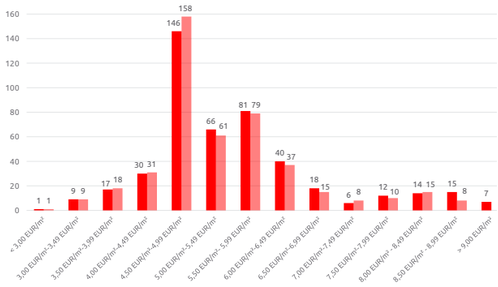
ENTWICKLUNG DER MIETEN

Mit einer Kaltmiete von 5,47 EUR/m² kann die Durchschnittsmiete im Vergleich mit aktuellen Zahlen eher als niedrig angesehen werden. Laut Wohngeld- und Mietenbericht 2016 der Bundesregierung lag die durchschnittliche Nettokaltmiete 2017 mit den Steigerungsraten gemäß Mietindex bundesweit bei 5,81 EUR/m². Und laut einer Studie des Immobilienverbands Deutschland IVD lag die Kaltmiete in Städten mit 20.000 bis 50.000 Einwohnern 2018 bei 6,27 EUR/m². Die Durchschnittsmiete bei den rund 300 gemeinwohlorientierten Wohnungs- und Immobilienunternehmen im Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (vbw) liegt aktuell bei 6,64 EUR/m².

Bei der aswohnbau stieg die durchschnittliche Kaltmiete pro Quadratmeter Wohnfläche gegenüber dem Vorjahr nur leicht von 5,42 EUR/m² auf 5,47 EUR/m². Dies resultiert insbesondere daraus, dass die Vermietung des erst Ende des Jahres fertiggestellten Neubaus Friedrich-Haux-Straße 44 bei der Berechnung nur zeitanteilig berücksichtigt ist. Mit der Fertigstellung des letzten Bauabschnitts im Ottmartal (Friedrich-Haux-Straße 46) sowie der vollständigen Berücksichtigung der Neubaus Friedrich-Haux-Straße 44 wird für 2021 mit einem deutlicheren Anstieg gerechnet, der dann im Wesentlichen in den Neubauten und nicht in einem Anstieg der Bestandsmieten begründet ist.



Mietenentwicklung 2011 bis 2020 und Vergleichsmieten



Mietpreisstruktur zum 31.12.2020 im Vergleich zu 2019

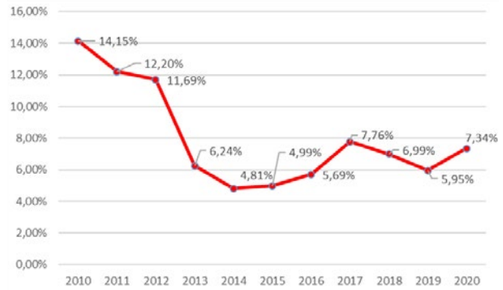
– Leerstandssituation / Mietausfälle –

Strukturelle Leerstände stellen aufgrund der veränderten Nachfrage für das Unternehmen seit einigen Jahren kein Problem mehr dar. Beim Großteil der 34 Leerstände zum 31.12.2020 (entspricht einer Leerstandsquote von 7,34%, Vj. 5,95%) handelt es sich um gewollte Leerstände.

Die Leerstände gliedern sich wie folgt:

Wohneinheiten (WE):	
2	zur Vermietung
9	bereits wieder vermietet (Bezug aber nach dem 31.12.2020)
10	Leerstände wegen laufender oder geplanter umfassender Wohnungsinstandsetzung
12	Leerstände in Objekt zur umfassenden Modernisierung (Lilienweg 6, Vogelsangstraße 42)
1	Leerstände in Objekten zum Verkauf
34	**Leerstände gesamt**

Die Entwicklung der Leerstandsquote stellt sich wie folgt dar:



Entwicklung der Leerstandsquote 2010–2020

12 Leerstände befanden sich in den beiden Objekten Lilienweg 6 und Vogelsangstraße 42 welche zum Stichtag modernisiert wurden bzw. zur Modernisierung vorgesehen sind.

Weitere 10 leerstehende Wohnungen befanden sich in Folge eines Mieterwechsels zum Stichtag in der Sanierung oder waren Anfang 2021 zur Instandsetzung vorgesehen. Vor allem im Bestand, der vor der Jahrtausendwende errichtet oder erstmalig saniert wurde, befinden sich weiterhin zahlreiche Wohnungen, die vor allem nach langjährigen Mietverhältnissen umfassend instandgesetzt werden müssen, z.B. weil die Elektrik oder in Teilen auch die sanitären Einrichtungen nicht mehr dem zeitgemäßen Standard entsprechen.

9 Wohnungen standen zum Stichtag leer, waren inzwischen bereits wieder vermietet, davon 4 Wohnungen im III. Bauabschnitt Friedrich-Haux-Straße 44, die im Januar bzw. Februar 2021 bezogen wurden.

Das Unternehmen ist bislang relativ gut durch die Corona-Krise gekommen. Allerdings zeigt die Krise nun erste Auswirkungen bei Leerständen und Erlösschmälerungen. Da Wohnungsbesichtigungen nicht wie vor der Pandemie im bewohnten Zustand, sondern i.d.R. erst nach Auszug der bisherigen Mieter erfolgen, kommt es immer wieder zu Leerstandszeiten. Entsprechendes gilt für die Feststellung notwendiger Sanierungsmaßnahmen. Die Corona-Pandemie hat somit zur Folge, dass Wohnungen derzeit länger leer stehen können als vor der Pandemie.

Ein Leerstand befindet sich im Objekt Finkenstraße 59, welches gemäß dem aktuellen Modernisierungsprogramm verkauft werden soll, wenn für das Gesamtobjekt eine Leerstandsquote von mehr als 50% erreicht ist. Leer werdende Wohnungen werden daher nicht mehr vermietet. (Dies wäre ohne sehr umfangreiche Instandsetzungsmaßnahmen auch nicht mehr möglich).

Nur zwei Wohnungen standen zum Stichtag leer, die sich gerade im Angebot befanden. Auch hier zeigte die Corona-Krise Auswirkungen. Über den Winter und den seit Weihnachten mehr oder weniger stark geltenden Lockdown stellt das Unternehmen eine geringere Nachfrage nach Wohnungen fest als z.B. noch im Sommer 2020. Seit Frühjahr 2021 steigt die Nachfrage aber wieder an.

Grundsätzlich lassen sich aber weiterhin alle Wohnungen gut vermieten – eben in Teilen mit den zeitlichen Auswirkungen der Corona-Pandemie. Strukturelle Leerstände mangels Nachfrage z.B. aus demographischen Gründen wie dies in den 2000er- und frühen 2010er-Jahren noch der Fall war, können weiterhin nicht beobachtet werden.

Mit Ausnahme der zwei Wohnungen waren alle weiteren Leerstände somit geplant. Neben diesen beiden Leerständen ergaben sich 19 weitere Leerstände aus der üblichen Fluktuation und ggf. hieraus bestehenden Sanierungserfordernissen. Mit diesen Schwankungen muss das Unternehmen weiterhin rechnen und kann diese auch kaum beeinflussen. Mit der zunehmenden, umfassenden Instandsetzung (hauptsächlich der Elektoinstallation) sinkt aber Jahr für Jahr die Zahl an Wohnungen, die in Folge eines Mieterwechsels vollständig saniert werden müssen und somit zu längeren Leerständen beitragen.

Die Erlösschmälerungen aus Leerständen haben mit ca. 85 TEUR gegenüber 89 TEUR im Vorjahr leicht abgenommen.

Die immer einzelfall- und stichtagsabhängigen Forderungsausfälle haben sich gegenüber dem Vorjahr (20 TEUR) auf 13 TEUR reduziert.

Die Corona-Pandemie hatte im Unternehmen praktisch keine Auswirkungen auf Mietausfälle.

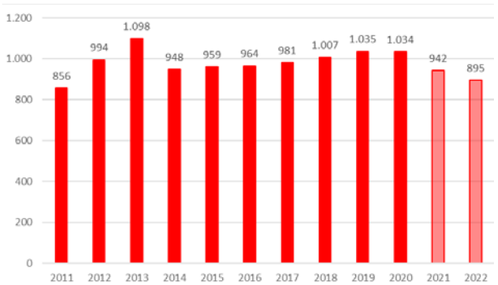
Grundsätzlich werden alle Neumieter vor einer Vermietung hinsichtlich ihrer wirtschaftlichen Verhältnisse überprüft. Dies führt jedoch nicht in allen Fällen dazu, dass es im Anschluss trotz fehlender Negativeinträge nicht zu Zahlungsschwierigkeiten kommt. Dennoch unterstützt die Bonitätsprüfung bei Neuvermietungen 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 samt „CO_2-Bilanzierung“, 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 Ausstoß von Treibhausgasen (THG) gerechnet. Ziel ist es den Ausstoß pro Quadratmeter Wohnfläche sukzessive zu reduzieren.

Mit der weiteren Verschärfung der Klimaziele sind die bisher geplanten Einzelmaßnahmen des Modernisierungsprogramms vor ihrer Umsetzung nochmals im Detail zu prüfen.



Entwicklung des Ausstoßes von THG in Tonnen für Heizung/Warmwasser, Allgemeinstrom und Strom im Verwaltungsgebäude aswohnbau mit Prognosen für 2021 und 2022

Zwar liegt die Prognose des Ausstoßes von THG für 2022 noch über dem Wert von 2011, allerdings wird die in der CO_2-Bilanz berücksichtigte beheizte Wohn- und Nutzfläche im gleichen Zeitraum voraussichtlich von etwas mehr als 25.000 m² auf fast 33.800 m² steigen, was vor allem mit der Bautätigkeit im Ottmartal und der Reaktivierung nahezu leerstehender Gebäude auf Langenwand zu tun hat. Lag der Ausstoß an THG pro Quadratmeter 2011 noch bei rund 34 kg, würde sich dieser bei Eintreffen der Prognose 2022 auf nur noch 26 kg pro Quadratmeter belaufen.

Zum 31.12.2020 wurden 24 Wohnungen vollständig regenerativ beheizt. Mit der Fertigstellung des letzten Bauabschnitts im Ottmartal und dem Austausch der Heizungsanlage Schneiderstraße 3 im Jahr 2021 werden dann 61 von 472 Wohnungen, somit 13%, vollständig regenerativ beheizt und mit Warmwasser versorgt – hinzu kommt das ebenfalls vollständig regenerativ beheizte Gebäude Auf Lauen 17. Auf die für 2021 in der CO_2-Bilanz berücksichtigte Wohn- und Nutzflächen von 32.806 m² bezogen, macht dies sogar 19% der aller Wohn- und Nutzflächen aus.

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.

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

Zum Zeitpunkt der Berichterstattung untersucht das Unternehmen zudem die konkrete Umsetzung von Photovoltaikanlagen im Bestand.

Gemeinsam mit dem Abfallwirtschaftsamt des Zollernalbkreises will das Unternehmen im Rahmen des Programms „Biotonne – Baden-Württemberg macht mit“ die Sortierqualität des Biomülls erhöhen, damit dieser besser als Dünger oder Energieträger wiederverwendet werden kann.

Das Unternehmen will seinen Beitrag zu mehr Umwelt- und Klimaschutz leisten. Große Hindernisse werden momentan aber noch in den finanziellen Möglichkeiten, der momentanen Knappheit an Baumaterial und vor allem in der hohen Auslastung im Baugewerbe und dem damit verbundenen Fachkräftemangel auf allen Ebenen (z.B. Planer, Berater, ausführende Firmen) gesehen.

– Baulandverkäufe –

Klassische Bauplätze für Einfamilienhäuser stehen dem Unternehmen mit dem Verkauf der letzten Bauplätze im Jahr 2019 nicht mehr zur Verfügung. 2020 wurde aber in zentraler Lage in Albstadt-Onstmettingen das 2012 freigeräumte Grundstück einer ehemaligen Textilfabrik an einen Projektentwickler verkauft, der auf dem Grundstück ein Wohn- und Geschäftshaus mit einem Lebensmittelmarkt entwickelt. Dieses Projekt in zentraler Lage stellt einen wichtigen Beitrag für die Nah- und Wohnraumversorgung im Ortskern des Stadtteils Onstmettingen dar.

– Personalwesen, Betriebsorganisation –

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

Seit Januar 2020 ist das Unternehmen Mitglied der Verbände vbw und GdW.

Mitgliedschaften:

- GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen
- vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen
- KoWo Vereinigung baden-württembergischer kommunaler Wohnungsunternehmen

Regelmäßige interne und externe Schulungen, Fortbildungen und Seminare tragen dazu bei, dass alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter den sich stets verändernden Herausforderungen der Wohnungswirtschaft in all ihren Facetten gewachsen sind.

Das Unternehmen beschäftigte zum 31.12.2020 neben dem Geschäftsführer vier kaufmännische Mitarbeiter, davon einen in Teilzeit, zwei technische Mitarbeiter und einen Hauswart in Teilzeit. Daneben war zum 31.12.2020 eine geringfügig beschäftigte Reinigungskraft im Unternehmen tätig.

aswohnbau
Mein Zuhause in Albstadt

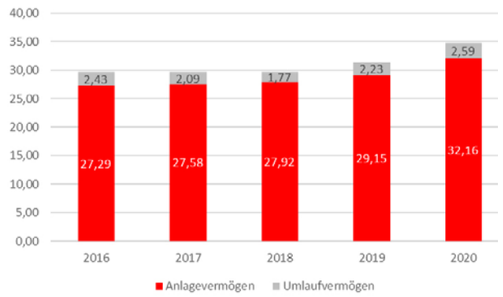
WIRTSCHAFTLICHE LAGE

– Vermögenslage –

Die Bilanzsumme nahm 2020 gegenüber dem Vorjahr von 31,38 Mio. EUR auf 34,75 Mio. EUR zu.

Trotz der planmäßigen Abschreibung sowie Verkäufen aus dem Anlagevermögen nahm das Anlagevermögen von 29,15 Mio. EUR auf 32,16 Mio. EUR um rund 3,01 Mio. EUR zu. Ausschlaggebend war dabei vor allem die Investitionstätigkeit des Unternehmens, und zwar zum einen mit 1,22 Mio. EUR für die Modernisierung des Bestandes sowie zum anderen 2,62 Mio. EUR für Neubauten. Den Zugängen im Anlagevermögen standen planmäßige Abschreibungen in Höhe von 688 TEUR sowie Anlagenabgänge durch Verkäufe in Höhe von 165 TEUR gegenüber.

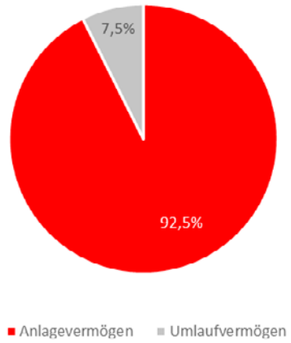
Das Umlaufvermögen stieg von 2,2 Mio. EUR auf 2,59 Mio. EUR. Ursächlich hierfür sind eine Erhöhung bei den unfertigen Leistungen auf 882 TEUR (Vj. 831 TEUR), die Zunahme der Forderungen aus Grundstücksverkäufen auf 265 TEUR (Vj. 224 TEUR) sowie eine Erhöhung des Bestands an liquiden Mitteln von 1,12 TEUR auf 1,37 Mio. EUR.



Vermögensentwicklung in Mio. EUR

Entwicklung des Anlagevermögens:	
a) Zugänge	3.858 TEUR
b) Abgänge d. Verkäufe	165 TEUR
c) Abschreibungen planmäßig	688 TEUR
d) Abschreibung außerplanmäßig	0 TEUR

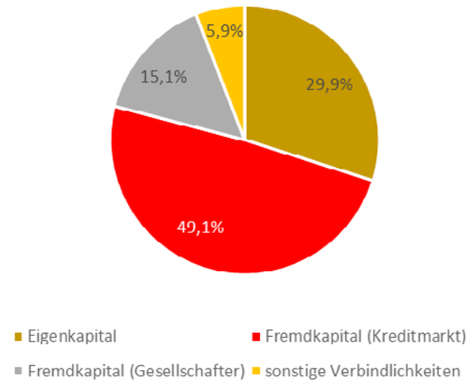
Zum Bilanzstichtag ist das Anlagevermögen (32,16 Mio. EUR, Vj. 29,15 Mio. EUR) vollständig durch das Eigenkapital (10,39 Mio. EUR, Vj. 10,13 Mio. EUR) und durch langfristige Verbindlichkeiten (21,91 Mio. EUR, Vj. 19,39 Mio. EUR) gedeckt.



Vermögensstruktur 2020

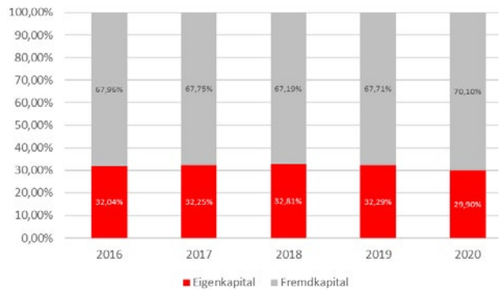
– Finanzlage –

Die folgende Grafik zeigt die Kapitalstruktur zum 31.12.2020:



Kapitalstruktur 2020

Der Eigenkapitalbestand erhöhte sich im Jahr 2020 auf 10,41 Mio. EUR (Vj. 10,13 Mio. EUR). Die Eigenkapitalquote beträgt 29,9% (Vj. 32,3%). Damit sank die Eigenkapitalquote durch den Anstieg der Bilanzsumme in Folge der Investitionstätigkeit knapp unter 30%.



Entwicklung der Kapitalstruktur 2016–2020

Die Entwicklung der Kapitalstruktur zeigt, dass sich die Eigenkapitalquote in den vergangenen fünf Jahren zwischen 29,90% und 32,81% bewegt hat.

Aufgrund der erneuten Investitionen in das Anlagevermögen (Modernisierung Lilienweg 3 und Klarastraße 30 sowie Neubau Ottmartal III und IV) nahm das Volumen der Finanzierungskredite (Gesellschafterdarlehen und Darlehen von Kreditinstituten) von 19,55 Mio. EUR auf 22,31 Mio. EUR zu. Der Darlehensaufnahme in Höhe von 4.783 TEUR standen planmäßige Tilgungen in Höhe von 461 TEUR, außerplanmäßige Tilgungen in Höhe von 118 TEUR, Ablösungen bestehender Darlehen in Höhe von 1.430 TEUR sowie ein Tilgungszuschuss in Höhe von 20 TEUR gegenüber. Die neu aufgenommenen Darlehen konnten dabei wiederum zu deutlich günstigeren Zinskonditionen als denjenigen 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 257 TEUR (Vj. 391 TEUR) erwirtschaftet. Damit wurde das im Wirtschaftsplan 2020 erwartete Ergebnis von 25 TEUR deutlich übertroffen.

Für eine möglichst präzise Ermittlung des Deckungsbeitrages der einzelnen Geschäftssparten wurde während des gesamten Jahres mit Hilfe eines Zeiterfassungssystems der Zeitaufwand der Mitarbeiter pro Sparte erfasst. Daraus ergaben sich für die spartenbezogene Deckungsbeitragsrechnung bei der Verteilung des allgemeinen Personalaufwands folgende Werte, die auch für die Verteilung des allgemeinen, also nicht spartenspezifischen Sachaufwands verwendet werden:

- Hausbewirtschaftung (Eigenbestand): 87,0 % (Vj. 82,5 %)
- Baulandverkäufe (Restabwicklung): 0,5 % (Vj. 1,0 %)
- Betreuungen: 12,5 % (Vj. 16,5 %)

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 293 TEUR (Vj. 478 TEUR) zum Gesamtjahresergebnis bei. Da im Bereich **„Bauland“** keine Verkäufe mehr getätigt wurden, wurde aufgrund von Aufwendungen für die Restabwicklung ein Verlust von 8 TEUR erzielt (Vj. Verlust 35 TEUR). In der Sparte **„Betreuung“** verringerte sich der Verlust von 51 TEUR im Vorjahr auf 29 TEUR.

In der Sparte **„Hausbewirtschaftung“** wurde ein negatives Unternehmensergebnis (ohne betriebsfremde Erträge und Aufwendungen) in Höhe von -148 TEUR (Vj. Ertrag 198 TEUR) erzielt. Die Erlöse aus Mieten stiegen erneut leicht an (+27 TEUR), gleichzeitig nahmen die Personal- und Verwaltungsaufwendungen zu.

Den in 2020 höheren aktivierten Eigenleistungen in Höhe von 112 TEUR (Vj. 59 TEUR) steht ein deutlich höherer Instandhaltungsaufwand in Höhe von 736 TEUR (Vj. 444 TEUR) gegenüber. Das Finanzergebnis verschlechterte sich infolge der Investitionen von -252 TEUR im Vorjahr auf -290 TEUR im Berichtsjahr.

Die betriebsfremden Erträge verbesserten sich gegenüber dem Vorjahr (300 TEUR) deutlich auf 454 TEUR. Dies resultiert vor allem aus den Erträgen aus dem Verkauf eines Grundstücks sowie eines Wohngebäudes aus dem Bestand in Höhe von 409 TEUR (Vj. 284 TEUR). Gegenüber dem Vorjahr sanken die Abschreibungen auf Mietforderungen von 20 TEUR im Vorjahr auf 13 TEUR im Berichtsjahr.

Da in der Sparte **„Bauland“** keine Verkäufe von Bauplätzen mehr erfolgten, wurden keine Erträge erzielt. Es sind für die restliche Abwicklung aber noch Personal- und sonstige Kosten entstanden, so dass in dieser Sparte ein Verlust von 8 TEUR entstand.

Für die Sparte **„Betreuungen“** ergibt sich ein Jahresverlust in Höhe von 29 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 ursprünglich angenommen. Die tatsächlichen Personal- und Verwaltungsaufwendungen können durch die am Markt erzielbaren Honorare nicht gedeckt werden.

Die Anforderungen an die Verwaltung von Wohnungseigentümergemeinschaften, aber auch der Anspruch der Eigentümer gegenüber den Verwaltungen, haben sich in den letzten Jahren deutlich verändert. Keine der WEG-Verwaltungen kann kostendeckend durchgeführt werden. Im Bereich der Hausverwaltungen für Dritte zeigt sich ein differenzierteres Bild. Das Unternehmen hat daher bereits Anfang 2019 beschlossen, die laufenden WEG-Verwalterverträge 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, die 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. Vor Abschluss von Mietverträgen wird die Bonität der Mieter 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 hat zu einer dauerhaften Kostenentlastung geführt, die zur Stabilisierung der Jahresergebnisse beitragen wird.

Im Bereich der Betreuungen wurden mit dem schrittweisen Rückzug aus den WEG-Verwaltungen Personalkapazitäten frei, die infolge der Zunahme des Wohnungsbestands und des weiterhin hohen Niveaus an Baumaßnahmen in der Sparte Hausbewirtschaftung benötigt werden.

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

Eine zeitnahe Aktualisierung des Modernisierungsprogramms zur Anpassung an die gegebenenfalls verschärften Klimaziele der Bundesregierung ist vorgesehen.

Mit diesem Instrument erwartet die Geschäftsführung mittelfristig auch weiterhin 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 gewissen Belastung der Ergebnisse kommen, wobei die Geschäftsführung auch nach mehr als einem Jahr Pandemie nicht von erheblichen Auswirkungen auf das Unternehmen ausgeht. Die Entwicklung wird dennoch fortlaufend beobachtet, und Planungen insbesondere betreffend Bau- einschließlich Instandhaltungsmaßnahmen würden ggf. an die Entwicklung angepasst werden.

Zu beobachten bleiben die Entwicklung der Baupreise sowie die Auslastung des Baugewerbes und die Verfügbarkeit von Baumaterialien. Alle drei Faktoren könnten sich dämpfend auf das angestrebte Wachstum und die Ertragskraft auswirken.

Für das Jahr 2021 wird laut Wirtschaftsplan bei Umsatzerlösen in Höhe von 3.187 TEUR (ausgehend von Sollmieten in Höhe von 2.327 TEUR und einer unveränderten Leerstandquote) mit einem Ergebnis von ca. 135 TEUR gerechnet.

Albstadt, 22.6.2021
gez. Stefan Broch

Bericht des Aufsichtsrates

Im Bericht des Aufsichtsrates 2019 standen drei Themen im Mittelpunkt: die Schaffung von Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung, der Klimaschutz und die Digitalisierung.

Alle drei Themen standen auch im Corona-Jahr 2020 im Fokus und dies noch stärker als im Vorjahr.

Die bereits umgesetzten Schritte zur Digitalisierung haben dazu beigetragen, die Folgen der Corona-Pandemie im Unternehmen abzufedern. Die Pandemie hat zudem gesamtgesellschaftlich für einen Schub bei der Digitalisierung gesorgt, den es nun gilt, auch im Unternehmen weiter aufzunehmen und die Digitalisierung weiterzuentwickeln.

Trotz und vielleicht auch aufgrund der Corona-Pandemie hat das Thema Klimaschutz 2020/2021 nochmals an Gewicht gewonnen. Auch wenn 2020 die Corona-Pandemie das alles bestimmende Thema war, hat diese vielleicht auch durch das Aufzeigen der Verletzlichkeit der Menschheit dazu beigetragen, das gesellschaftliche Bewusstsein für den Klimaschutz noch weiter zu schärfen. Die aktuellen politischen Diskussionen in Folge des Urteiles des Bundesverfassungsgerichts zum Klimaschutzgesetz, das Vorziehen des Ziels „Klimaneutralität“ auf das Jahr 2045 und der aufkommende Bundeswahlkampf zeigen dies eindrücklich.

Mit der weiteren Entwicklung des Wohnungsbestandes, der konsequenten Innenentwicklung sowie dem Holzbau und schließlich der CO_2-Bilanzierung ist das Unternehmen beim Thema Klimaschutz bereits auf einem guten Weg. Mit der Fertigstellung des Bauprojektes „Ottmartal“ Mitte 2021 werden dann bereits 13% der Wohnungen des Unternehmens vollständig regenerativ beheizt.

Die Neubautätigkeit zeigt auch weiterhin die anhaltende Nachfrage nach Wohnraum – trotz Corona-Pandemie. Mit seinem Modernisierungsprogramm und der weiterhin geplanten Ausweitung des Wohnungsbestandes auf 500 Wohnungen trägt das Unternehmen zum Erhalt und zur Schaffung bezahlbarer Wohnungen für breite Schichten der Bevölkerung bei. Der Erhalt und die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, bei gleichzeitigem klimagerechtem Umbau des Wohnungsbestandes wird wohl das bestimmende Thema der Wohnungswirtschaft in den 2020er-Jahren sein.

Immer wichtiger für die Erreichung der Ziele wie mehr Klimaneutralität und bezahlbarer Wohnraum wird dabei jedoch die Verfügbarkeit von Fachkräften und Materialien, damit diese Ziele auch wirtschaftlich erreichbar bleiben.

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 2020 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 06.07.2021 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 2020 geleistete Arbeit.

Albstadt, den 07.07.2021

gez. Udo Hollauer
Erster Bürgermeister
Vorsitzender des Aufsichtsrats

Statistische Fortschreibung

SUMMA SUMMARUM

	2013 TEUR	2014 TEUR	2015 TEUR	2016 TEUR	2017 TEUR	2018 TEUR	2019 TEUR	2020 TEUR	Summen **1992-2020** TEUR
Bilanzsumme	28.969	28.578	29.546	29.720	29.666	29.691	31.380	34.746	
Umsatzerlöse	2.745	2.767	2.779	3.273	3.245	3.462	3.182	3.005	82.468
davon: **Erlöse aus der Hausbewirtschaftung, inkl. Betriebskostenabrechnungen und Erlösschmälerungen**	2.394	2.479	2.493	2.565	2.592	2.825	2.916	2.948	68.545
Aufwendungen für die HBW	990	915	1.042	1.221	1.160	1.181	1.309	1.600	32.128
Rohertrag aus der HBW	1.404	1.564	1.452	1.344	1.432	1.644	1.606	1.348	35.474
Aufwendungen ...% der Erlöse	41%	37%	42%	48%	45%	42%	45%	54%	
davon: **Erträge aus Mieten**	1.759	1.767	1.822	1.879	1.879	2.105	2.125	2.152	51.625
Veränderung ggüb dem Vorjahr	2,2%	0,4%	3,1%	3,1%	0,0%	12,0%	1,0%	1,3%	
Instandhaltungsaufwand	266	212	296	484	392	395	466	736	11.566
v.H. der Erträge aus Mieten	15,1%	12,0%	16,3%	25,8%	20,8%	18,8%	21,9%	34,2%	
Neubau- u. Moderisierungsaufwand	579	1.906	1.214	1.728	1.168	211	2.013	3.846	34.381
Bauvolumen	844	2.117	1.510	2.212	1.560	607	2.479	4.582	45.946
Personalaufwand	428	466	467	437	384	440	481	481	11.189
v.H. der Umsatzerlöse	15,6%	16,9%	16,8%	13,3%	11,8%	12,7%	15,1%	16,0%	
planmäßige Abschreibung (AV)	658	686	611	656	729	854	680	688	17.299
v.H. der Umsatzerlöse	24,0%	24,8%	22,0%	20,0%	22,5%	24,7%	21,4%	22,9%	
sächlicher Aufwand	136	182	121	159	137	158	201	200	5.032
v.H. der Umsatzerlöse	4,9%	6,6%	4,4%	4,9%	4,2%	4,6%	6,3%	6,7%	
Zinsaufwand	440	410	418	365	322	274	252	291	10.489
v.H. der Umsatzerlöse	16,0%	14,8%	15,1%	11,2%	9,9%	7,9%	7,9%	9,7%	
Steuern	65	63	63	63	63	64	64	62	2.002
v.H. der Umsatzerlöse	2,4%	2,3%	2,3%	1,9%	1,9%	1,9%	2,0%	2,1%	
Wohnungen - EIGENBESTAND	465	436	441	439	438	472	454	463	**Eigen-bestand**
Wohnflächen m²	28.836	28.090	28.576	28.416	28.547	30.169	29.246	29.974	
durchschn. Miete pro m²/Monat	4,72	4,72	4,75	4,93	4,72	5,18	5,42	5,47	
gewerbl.u.sonst.Nutzungen	8	6	5	5	5	8	8	8	
Garagen und Stellplätze	270	270	282	301	313	320	301	313	
Wohnungen - FREMDVERW.	228	213	213	203	204	203	177	173	**Fremd-verwaltung**
gewerbl. u. sonstige Nutzungen	27	27	27	25	25	12	10	10	
Garagen und Stellplätze	116	114	114	107	109	106	103	101	
Wohn-/Nutzflächen m²	29.182	27.925	27.925	26.979	27.605	19.280	17.559	17.290	

aswohnbau
Mein Zuhause in Albstadt

Jahresabschluss 31.12.2020

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2020

AKTIVSEITE

	2020 EURO	2020 EURO	2019 EURO
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		8.842,26	13.241,72
I. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	27.568.499,88		24.416.966,42
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.345.187,11		2.396.580,82
3. Grundstücke ohne Bauten	63.000,00		63.000,00
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	47.154,58		52.559,88
5. Anlagen im Bau	2.123.985,05	32.147.826,62	2.208.443,02
Anlagevermögen insgesamt (Übertrag)		32.156.668,88	29.150.791,86

aswohnbau
Mein Zuhause in Albstadt

	2020 EURO	2020 EURO	2019 EURO
Übertrag:		32.156.668,88	29.150.791,86
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	0,00		0,00
2. Grundstücke mit fertigen Bauten	0,00		0,00
3. Unfertige Leistungen	881.663,47		830.616,29
4. Andere Vorräte	9.475,96	891.139,43	9.368,66
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	22.289,08		22.403,80
2. Forderungen aus Grundstücksverkauf	265.440,00		224.280,00
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	8.633,16		7.039,37
4. Sonstige Vermögensgegenstände	30.183,36	326.545,60	7.835,55
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.369.191,58	1.124.263,20
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten		1.133,33	3.750,00
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		1.785,00	0,00
Bilanzsumme		**34.746.463,82**	**31.380.348,73**

P A S S I V S E I T E

	2020 EURO	2020 EURO	2019 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		-5.094.169,43	-5.485.649,95
V. Jahresüberschuss/fehlbetrag		256.924,49	391.480,52
Eigenkapital insgesamt (Übertrag)		10.388.721,69	10.131.797,20

	2020 EURO	2020 EURO	2019 EURO
Übertrag:		10.388.721,69	10.131.797,20
B. Rückstellungen			
1. sonstige Rückstellungen		376.652,12	179.653,13
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	17.067.022,05		14.312.675,63
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.238.557,00		5.238.557,00
3. erhaltene Anzahlungen	997.690,92		948.775,40
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	379.728,58		270.442,60
5. sonstige Verbindlichkeiten	298.091,46	23.981.090,01	298.447,77
davon aus Steuern:			
EURO 5.559,94			
Vorjahr EURO 7.913,51			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit			
EURO 0,00			
Vorjahr EURO 43,01			
D. Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	0,00
Bilanzsumme		**34.746.463,82**	**31.380.348,73**

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2020

	2020 EURO	2020 EURO	2019 EURO
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	2.948.177,71		2.915.631,29
b) aus Verkauf von Grundstücken und Gebäude UV	0,00		205.963,00
c) aus Betreuungstätigkeit	57.038,46	3.005.216,17	60.096,73
2. Erhöhung/Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		36.154,48	39.890,54
3. Andere aktivierten Eigenleistungen		112.005,17	58.579,03
4. Sonstige betriebliche Erträge		458.925,83	332.621,07
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.600.368,40		1.309.445,82
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	33.305,22		233.044,25
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	475,06	1.634.148,68	887,50
6. Rohergebnis		1.978.152,97	2.069.404,09
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	365.474,39		367.304,64
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	115.523,61	480.998,00	113.779,39
davon für Altersversorgung			
EURO 31.508,44			
Vorjahr EURO 30.256,45			
Übertrag:		1.497.154,97	1.588.320,06

	2020 EURO	2020 EURO	2019 EURO
Übertrag:		1.497.154,97	1.588.320,06
8. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		687.520,80	680.201,61
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten		0,00	0,00
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		200.164,64	201.107,73
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		584,10	287,78
11 Zinsen und ähnliche Aufwendungen		290.826,60	252.101,83
12 Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		319.227,03	455.196,67
13 Sonstige Steuern		62.302,54	63.716,15
14 Jahresüberschuss		**256.924,49**	**391.480,52**

Impressum

Herausgeber

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

Bildnachweis

Seiten 1, 20 | © estradaanton_stock.adobe.com
Seiten 6, 8, 10, 13 (rechte Spalte), 28, 30 | © LOGO! dasKreativbüro
Seiten 25, 38 | © NDABCREATIVITY_stock.adobe.com
Seite 26 | © Schlesier_stock.adobe.com
Alle weiteren Aufnahmen: © aswohnbau gmbh albstadt

Konzeption, Grafik 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