aswohnbau
Mein Zuhause in Albstadt

Foto: © estradaanton_stock.adobe.com

aswohnbau Unser Zuhause in Albstadt.

Geschäftsbericht **2021**

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
- Instandhaltung und Modernisierung 10
- Mietwohnungsbau 11
- Bestandsverwaltung und Wohnraumversorgung 12
- Entwicklung der Mieten 14
- Leerstandssituation / Mietausfälle 15
- Umwelt- und Klimaschutz 16
- Personalwesen, Betriebsorganisation 18
- Wirtschaftliche Lage 18
- Vermögenslage 18
- Finanzlage 19
- Ertragslage 19
- Finanzielle und nicht-finanzielle Leistungsindikatoren 20
- Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten 20
- Ausblick, Chancen- und Risikopolitik 21

BERICHT DES AUFSICHTSRATES 24

STATISTISCHE FORTSCHREIBUNG 26

- Summa summarum 27

JAHRESABSCHLUSS 31.12.2021 28

- Bilanz zum 31. Dezember 2021 29
- Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021 33

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
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 31.12.2021 auf rd. 36,30 Mio. EUR.

100 Jahre aswohnbau
1920 2020
Mein Zuhause in Albstadt.

Das Geschäftsjahr in Zahlen

Foto: © aswohnbau gmbh Albstadt

	2021 (Geschäftsjahr)		2020 (Vorjahr)	
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	Mio. EUR 3,14		Mio. EUR 2,95	
Bauleistungen	Mio. EUR 2,87		Mio. EUR 4,58	
davon				
Instandhaltung		0,48		0,74
Abbrüche		0,00		0,00
Modernisierung		1,01		1,22
Mietwohnungs- / Garagenbau		1,37		2,62
Bestandsverwaltung:	Eigen-bestand	Fremd-verwaltung	Eigen-bestand	Fremd-verwaltung
Wohnungen	471	134	463	173
gewerbliche Einheiten	8	7	8	10
Garagen und Carports	219	52	212	76
Kfz-Stellplätze	101	24	101	25
Flächen	m²	m²	m²	m²
Wohn-/Nutzflächen	34.242	11.379	33.584	17.290
Vermögensstruktur	Mio. EUR	%	Mio. EUR	%
Anlagevermögen	33,78	93,1	32,16	92,5
Umlaufvermögen (mit RAP)	2,52	6,9	2,59	7,5
Gesamtvermögen	36,30	100,0	34,75	100,0
Fremdmittel (mit RSt u RAP)	25,66	70,7	24,36	70,1
Reinvermögen (EK)	10,64	29,3	10,39	29,9
Kapitalstruktur	Mio. EUR	%	Mio. EUR	%
Eigenkapital	10,64	29,3	10,39	29,9
Verbindlichkeiten	25,66	70,7	24,36	70,1
- davon aus Krediten	*23,92*	*65,9*	*22,31*	*64,2*
Gesamtkapital	36,30	100,0	34,75	100,0

aswohnbau
Mein Zuhause in Albstadt

Bericht der Geschäftsführung

Foto: © LOGO! das Kreativbüro

WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Auch 2021 wurde die wirtschaftliche Entwicklung weltweit durch die Corona-Pandemie negativ beeinflusst. Zwar hat sich die deutsche Wirtschaft 2021 gegenüber 2020 von der Corona-Pandemie erholt, erreichte dabei aber nicht das Niveau vor der Corona-Pandemie. Das Bruttoinlandsprodukt stieg im Jahr 2021 um 2,7 %. Die zunächst positive Entwicklung wurde Ende des Jahres 2021 durch eine erneute Corona-Welle und durch zunehmende Lieferengpässe gebremst. Diese Lieferengpässe führten auch in der Bauwirtschaft im Jahr 2021 immer wieder zu negativen Effekten und Preissteigerungen. So stieg der Baupreisindex Baden-Württemberg für Wohngebäude um 14,1 % zwischen dem 1. Quartal 2021 und dem 1. Quartal 2022. Der Preisindex für Instandhaltungen von Wohngebäuden stieg im gleichen Zeitraum um 13,6 %.

Ungebrochen ist jedoch die Nachfrage nach Wohnraum, die sich in Albstadt auch im erneuten Anstieg der Einwohnerzahl von 45.945 Einwohner im Jahr 2020 auf 46.227 Einwohner 2021 zeigt.

Im Herbst 2021 setzte eine deutliche Preissteigerung bei Energiepreisen ein. Im Vorjahresvergleich stieg die Inflationsrate 2021 um 3,1 %. Laut dem Statistischen Bundesamt waren hierfür vor allem die hohen Inflationsraten in der zweiten Jahreshälfte verantwortlich. Im Anstieg zwischen 2021 und 2020 wirkten sich dabei vor allem die niedrigen Energiekosten 2020 und die Senkung der Mehrwertsteuer 2020 aus. Bei den Energiepreisen macht sich zudem auch die Anfang 2021 eingeführte CO_2-Steuer bemerkbar.

Trotz der Corona-Pandemie zeigte sich der Arbeitsmarkt 2021 erneut robust. Die Arbeitslosenquote in Baden-Württemberg lag im Dezember 2021 bei 3,4 %, im Agenturbezirk Balingen bei 3,0 %, in Albstadt bei 4,0 %.

Seit dem 24. Februar 2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Auch in Deutschland wird dies aller Voraussicht nach zunehmend zu Folgen und deutlichen Einschnitten im Wirtschaftsleben und in der Gesellschaft führen. Von einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche können noch nicht verlässlich abgeschätzt werden. Es ist jedoch mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur, verschlechterten Finanzierungsbedingungen sowie geringeren Investitionen und Kaufzurückhaltung zu rechnen. Zudem kommt es in Folge des Ukraine-Kriegs zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und demzufolge unter anderem zur Notwendigkeit, diese Menschen mit dem Lebensnotwendigsten, u. a. mit angemessenem Wohnraum, zu versorgen.

GESCHÄFTSTÄTIGKEIT IM ÜBERBLICK

Neben der laufenden Vermietungs- und Betreuungstätigkeit hat die Gesellschaft auch im Geschäftsjahr 2021 ihren Wohnungsbestand weiterentwickelt.

2021 wurde der letzte Bauabschnitt im Projekt „Ottmartal“, nämlich das Gebäude Friedrich-Haux-Straße 46 mit insgesamt 9 Wohnungen fertiggestellt. Im gesamten Projekt „Ottmartal“ sind in Summe 45 Wohnungen in Holzbauweise entstanden.

Im Gebäudebestand wurden die umfassenden Modernisierungen der Objekte Lilienweg 6 und Klarastraße 30 fortgesetzt.

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.

aswohnbau
Mein Zuhause in Albstadt

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 2021 fortgeschrieben. In Anbetracht des Klimawandels, der steigenden Energiepreise für fossile Energieträger und der CO_2-Steuer soll das Modernisierungsprogramm im Sinne einer Dekarbonisierungsstrategie neu überarbeitet werden.

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.

Die Bauleistungen für Neubau, Modernisierung, Instandsetzung und Abbruch betrugen im Jahr 2021 insgesamt 2,87 Mio. EUR (Vorjahr 4,58 Mio. EUR).

– Instandhaltung und Modernisierung –

Der laufende Instandhaltungsaufwand – ohne Instandhaltungsaufwand aus Versicherungsschäden – lag mit 483 TEUR niedriger als im Vorjahr (736 TEUR). Dies hängt insbesondere damit zusammen, dass die im Rahmen der umfassenden Modernisierung des Objekts Klarastraße 30 angefallenen Kosten als Herstellungskosten aktiviert wurden.

Der weiterhin hohe Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwand 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 6 wurde 2021 fortgesetzt. Die nach heutigen Maßstäben ungünstigen Grundrisse und nicht mehr zeitgemäßen Wohnungen werden zu modernen und qualitätsvollen Appartements mit zwei Zimmern und Wohnküche umgebaut. Sie bedienen die Nachfrage nach kleinen, bezahlbaren und gleichzeitig qualitätsvollen Wohnungen. Das Gebäude wurde auch in energetischer Hinsicht modernisiert. Für die Modernisierung des Gebäudes wurden bislang insgesamt 460 TEUR investiert, davon entfallen 164 TEUR auf das Jahr 2021.

Lilienweg 6 im März 2022

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 Investitionen in Höhe von 1,95 Mio. EUR gerechnet; davon entfallen 812 TEUR auf 2021.

Klarastraße 30

Im Gebäude Schneiderstraße 3 wurde 2020/2021 eine Pelletsanlage eingebaut, die den Ausstoß von Treibhausgasen im Unternehmen deutlich verringern wird. 2021 sind für diese Maßnahme sowie für bauseitig notwendige ergänzende Arbeiten – nach Verbrauch von Rückstellungen – 36 TEUR angefallen.

– Mietwohnungsbau –

Im Oktober 2020 erfolgte die Fertigstellung des III. Bauabschnitts im Ottmartal, der ab November von den Mietern bezogen wurde. Die Fertigstellung des IV. Bauabschnitts erfolgte dann im August 2021. Auch diese 9 Wohnungen wurden kurzfristig nach der Fertigstellung bezogen. 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.

Friedrich-Haux-Straße 46

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 BHKW).

Friedrich-Haux-Straße 46 - innen

Im Berichtszeitraum wurden insgesamt 1,38 Mio. EUR für Mietwohnungs- und Garagenbau investiert. Die beiden letzten Bauabschnitte des Projekts Ottmartal wurden zwischenzeitlich mit Gesamtbaukosten in Höhe von 5,676 Mio. EUR abgerechnet.

Sofern die Nachfrage nach Neubauwohnungen anhält, sind gemäß Modernisierungsprogramm weitere Neubauten vorgesehen, für die das Unternehmen noch über eigene Grundstücke verfügt. Zum Berichtszeitpunkt befasst sich das Unternehmen mit dem Neubau auf einem unternehmenseigenen Grundstück in innenstadtnaher Lage in der Johannesstraße in Albstadt-Ebingen, für das im Wirtschaftsplan 2022 Mittel eingestellt sind.

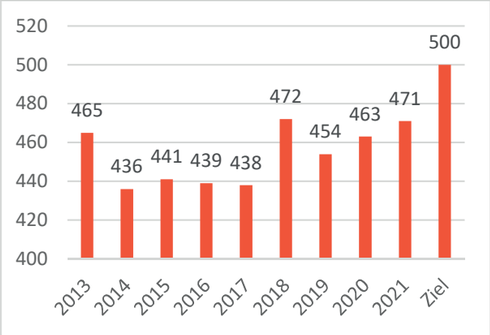
– Bestandsverwaltung und Wohnraumversorgung –

Im Zuge des neuen Modernisierungsprogramms wurde 2021 das Objekt Maierhofstraße 26, das eine Wohnung umfasst, an die Mieter verkauft. Mit der Fertigstellung des IV. Bauabschnitts Friedrich-Haux-Straße 46 stieg die Anzahl der Wohnungen um neun.

Die Zahl der bewirtschafteten Wohnungen stieg daher zum 31.12.2021 auf 471 Wohnungen. Ziel ist, vorbehaltlich der Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt, weiterhin ein Wohnungsbestand von 500 Wohnungen.

Wohnungsbestand 31.12.2020	463
Verkauf Maierhofstraße 26	-1
Fertigstellung Friedrich-Haux-Straße 46 (IV. BA)	9
Wohnungsbestand 31.12.2021	471

Mit dem zum Berichtszeitpunkt bereits feststehenden Verkauf des Gebäudes Finkenstraße 59 gemäß Modernisierungsprogramm wird sich die Zahl der Wohnungen 2022 zunächst um vier Wohneinheiten auf 467 Wohneinheiten reduzieren. Die Anzahl der Wohneinheiten im Neubauprojekt Johannesstraße 15-21 steht noch nicht fest.



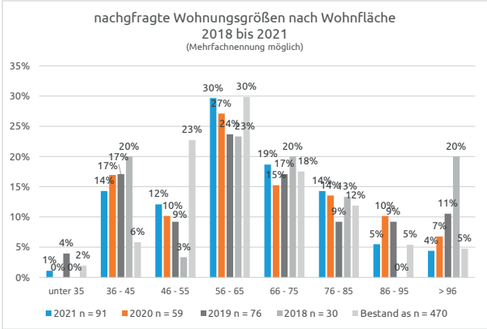
Entwicklung des Wohnungsbestandes

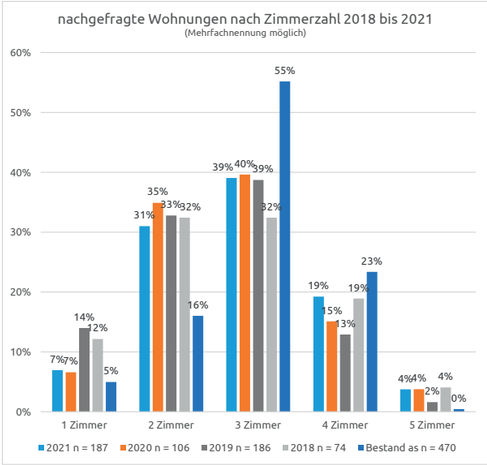
Die folgende Tabelle zeigt die insgesamt durch die aswohnbau gmbh zum 31.12.2021 verwalteten Wohneinheiten (in Klammern Vorjahr):

556	(556)	Mietwohnungen (eigene und fremdverwaltete)
9	(10)	Gewerbliche Vermietungen (eigene und fremdverwaltete)
49	(80)	Eigentumswohnungen (WEG)
6	(8)	Gewerbliche Teileigentumsverhältnisse (WEG)
620	(654)	Wohn- und Gewerbeeinheiten gesamt
396	(414)	Garagen und Einstellplätze

In den nachfolgenden Auswertungen wird das Objekt Schmeihengässle 9 (unbewohnbar; 1 WE) nicht berücksichtigt. In Summe ergeben sich somit jeweils 470 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.





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 lägen.

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.

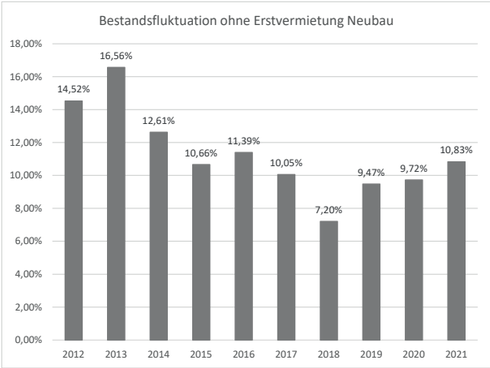
Zum 31.12.2021 besitzt das Unternehmen Wohnungen in den Stadtteilen Ebingen, Tailfingen, Onstmettingen, Laufen, Truchtelfingen und Lautlingen (Reihenfolge nach Anzahl an Wohneinheiten). Keine Wohnungen befinden sich in den weniger vom Geschosswohnungsbau geprägten Stadtteilen Burgfelden, Pfeffingen und 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	2021*		2020**		2021	
Ebingen	19.647	43 %	19.630	43 %	291	62 %
Tailfingen	11.636	25 %	11.438	25 %	128	27%
Truchtelfingen	3.194	7 %	3.191	7 %	12	3 %
Onstmettingen	5.053	11 %	5.004	11 %	20	4%
Laufen	1.679	4 %	1.685	4 %	16	3 %
Lautlingen	1.756	4 %	1.760	4 %	3	1 %
Margrethausen	967	2 %	948	2 %	0	0 %
Pfeffingen	2.006	4 %	1.984	4 %	0	0 %
Burgfelden	289	1 %	305	1 %	0	0 %
Insgesamt	46.227		45.945		470	

* zum 31.12.2021: Quelle: wie unten

** zum 31.12.2020; Quelle: http://www.albstadt.de/Zahlen,-Daten,-Fakten

Ausgehend von der Interessentenliste (Mehrfachnennung möglich) suchten 2021 knapp ein Drittel (32 %) der Interessenten eine Wohnung in Ebingen, 16 % in Tailfingen und 13 % in Truchtelfingen und nur rund jeder zehnte Interessent eine Wohnung in den weiteren Stadtteilen.



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 2021 51 Einzüge im Bestand abgewickelt. Dies entspricht einer Fluktuation von 10,83 %. Die Fluktuation stieg damit gegenüber dem Vorjahr erneut 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 und im Herbst 2021 die 9 Wohnungen im Gebäude Friedrich-Haux-Straße 46 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.

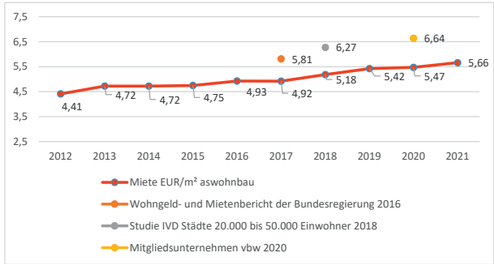
Durch die Modernisierung und Anpassung des Altbestandes und die punktuellen Neubaumaßnahmen wird das Unternehmen den demographischen Anforderungen einer älter und bunter werdenden Gesellschaft gerecht und passt seinen Wohnungsbestand weiter, auch in bautechnischer und energetischer Hinsicht, qualitativ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

Einen immer stärkeren Stellenwert erhält bei dieser Entwicklung auch das Thema Klimaschutz und Dekarbonisierung. Ziel ist es, auf Basis des Energiemonitorings, den Ausstoß von Treibhausgasen in den kommenden Jahren weiter deutlich zu reduzieren und (fossile) Energie einzusparen. Bei gleichzeitigem geplanten Ausbau des Wohnungsbestandes wird der Energieverbrauch in Summe voraussichtlich steigen, so dass die richtige Zielgröße hier der Energieverbrauch und Treibhausgasausstoß pro Quadratmeter Wohnfläche sein wird.

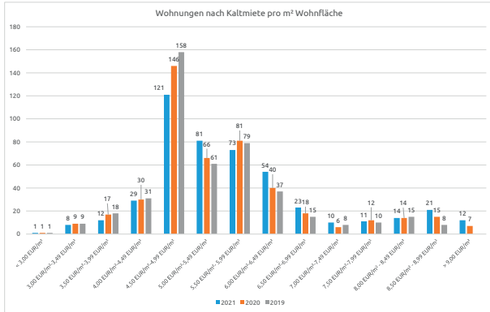
– Entwicklung der Mieten –

Mit einer Kaltmiete von 5,66 EUR/m² kann die Durchschnittsmiete im Vergleich mit aktuellen Branchenzahlen weiterhin als eher 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 Immobilien unternehmen im Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (vbw) lag 2020 bei 6,64 EUR/m².

Bei der aswohnbau stieg die durchschnittliche Kaltmiete pro Quadratmeter Wohnfläche gegenüber dem Vorjahr nur leicht von 5,47 EUR/m² auf 5,66 EUR/m². Dieser Anstieg resultiert insbesondere aus der Fertigstellung des Bauvorhaben Friedrich-Haux-Straße 44 Ende 2020 sowie der Fertigstellung des letzten Bauabschnitts Friedrich-Haux-Straße 46 im Sommer 2021 mit Vermietungsbeginn ab August 2021.



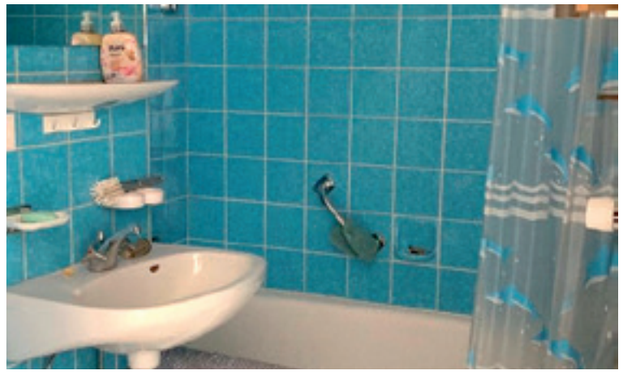
Mietenentwicklung 2012 bis 2021 und Vergleichsmieten



Mietpreisstruktur zum 31.12.2021 im Vergleich zu 2019 und 2020

– Leerstandssituation / Mietausfälle –

Strukturelle Leerstände stellen aufgrund der veränderten Nachfrage für das Unternehmen seit einigen Jahren kein Problem mehr dar. Beim Großteil der 24 Leerstände zum 31.12.2021 (entspricht einer Leerstandsquote von 5,10 %, Vj. 7,34 %) handelt es sich weitgehend um geplante Leerstände.

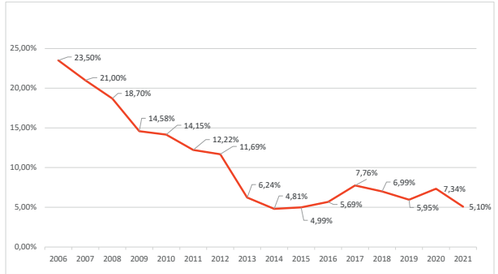


Beispiel eines veralteten Bades

Die Leerstände gliedern sich wie folgt:

Wohneinheiten (WE):	
3	zur Vermietung
3	bereits wieder vermietet (Bezug aber nach dem 31.12.2021)
5	Leerstände wegen laufender oder geplanter umfassender Wohnungsinstandsetzung
12	Leerstände in Objekt zur umfassenden Modernisierung (Lilienweg 6, Vogelsangstraße 42)
1	Leerstände in Objekten zum Verkauf
24	Leerstände gesamt

Die Entwicklung der Leerstandsquote stellt sich wie folgt dar:



Zwölf Leerstände betrafen die beiden Objekten Lilienweg 6 und Vogelsangstraße 42, welche zum Stichtag modernisiert wurden bzw. aktuell zur Modernisierung vorgesehen sind.

Weitere fünf leerstehende Wohnungen befanden sich in Folge eines Mieterwechsels zum Stichtag in der Sanierung oder waren für Anfang 2022 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.

Drei vermietungsbereite Wohnungen standen zum Stichtag leer, waren aber bereits zu einem späteren Einzugstermin wieder vermietet.

Ein Leerstand betraf das Objekt Finkenstraße 59, welches zwischenzeitlich verkauft ist.

Nur drei vermietungsbereite Wohnungen standen zum Stichtag leer, die sich gerade im Angebot befanden.

Grundsätzlich lassen sich weiterhin alle Wohnungen gut vermieten – in Teilen mit leichten zeitlichen Auswirkungen aus 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 drei Wohnungen, die sich im Angebot befunden haben, waren alle weiteren Leerstände somit geplant. Mit gewissen fluktuations- oder sanierungsbedingten Leerständen muss das Unternehmen weiterhin rechnen. Mit der zunehmenden, umfassenden Instandsetzung (hauptsächlich der Elektroinstallation) 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 sind mit ca. 87 TEUR gegenüber 85 TEUR im Vorjahr nahezu konstant geblieben.

Die immer einzelfall- und stichtagsabhängigen Forderungsausfälle sind mit 12 TEUR gegenüber dem Vorjahr (13 TEUR) ebenfalls konstant auf niedrigem Niveau geblieben.

Die Corona-Pandemie hatte im Unternehmen praktisch keine Auswirkungen auf Mietausfälle. Grundsätzlich werden alle Neumieter vor einer Vermietung hinsichtlich ihrer wirtschaftlichen Verhältnisse überprüft.

– Umwelt- und Klimaschutz –

Der Gebäudebestand des Unternehmens wurde in den letzten 20 Jahren weitestgehend energetisch modernisiert. Die drohenden Folgen des Klimawandels, die Klimaziele der Bundesregierung und zuletzt der Krieg in der Ukraine und die dadurch deutlich gewordene Abhängigkeit des Landes von fossilen Energieträgern haben die Handlungserfordernisse für die nächsten beiden Dekaden deutlich vor Augen geführt.

Um die Klimaziele zu erreichen und den Gebäudebestand unabhängiger von fossilen Energieträgern zu machen bedarf es einer neuen Bewertung des Bestandes in Form eines neuen Modernisierungsprogramms im Sinne einer nachhaltigen Dekarbonisierungsstrategie.

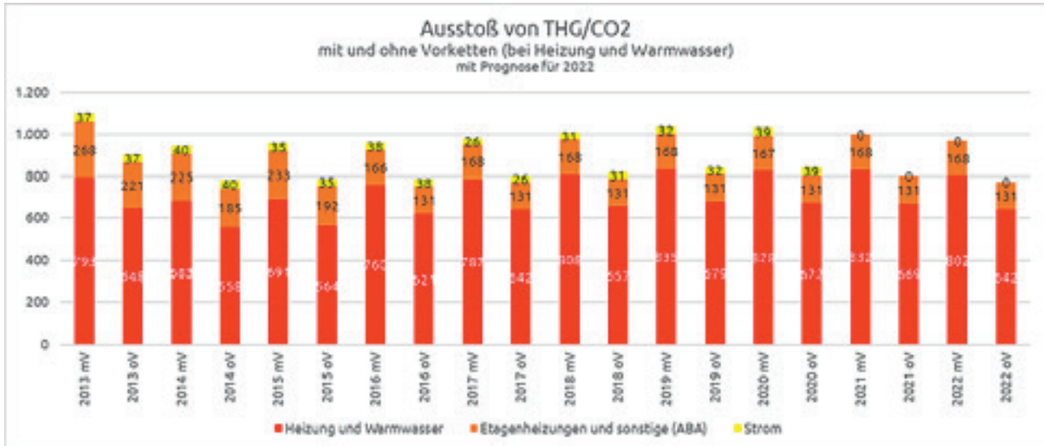
Dabei hilft das 2019 eingeführte Energiemonitoring samt „CO_2-Bilanzierung“, das dabei unterstützt, Gebäude mit besonders hohem Energieverbrauch zu identifizieren und stärker in den Fokus künftiger Maßnahmen zu nehmen.

Hierbei gilt es, für jedes Gebäude auf der Gebäude- oder auf der Quartiersebene geeignete Konzepte für die Dekarbonisierung zu entwickeln. Patentrezepte für den gesamten Bestand (wie bislang Zentralheizungen mit Gas-Brennwerttechnik), wird es dabei nach heutigem Stand nicht mehr geben.

Unter Berücksichtigung der sogenannten Vorketten (also unter anderem unter Berücksichtigung des Ausstoßes von Treibhausgasen (THG) für Förderung und Transport) bei der Ermittlung des Ausstoßes von Treibhausgasen sank der Ausstoß 2021 gegenüber 2020 von 1.034 Tonnen auf 1.000 Tonnen. Dabei stieg der Ausstoß für Heizung und Warmwasser leicht an, aber deutlich geringer, als dies durch das relativ kalte Jahr 2021 zu erwarten war. Die bereits beschriebenen Modernisierungsmaßnahmen wirken sich somit grundsätzlich positiv auf den Ausstoß von Treibhausgasen aus – ohne diese Maßnahmen wäre der Anstieg aufgrund des kalten Jahres größer gewesen. Zudem stieg die Zahl der Wohnungen durch die Fertigstellung der beiden Gebäude Friedrich-Haux-Straße 44 und 46, die mit einer Pelletsheizung beheizt werden.

Einschließlich Vorketten sank der Ausstoß an Treibhausgasen pro Quadratmeter Wohnfläche von 39 kg/m² im Jahr 2013 auf 30 kg/m² im Jahr 2021 (ohne Vorketten von 32kg/m² auf 24 kg/m²)

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



Für die Bewertung des ab 2023 anteilig durch den Vermieter zu tragenden CO_2-Preises für Heizung und Warmwasser (Zentral- und Etagenheizungen) ist der Ausstoß an CO_2 ohne Vorketten anzusetzen. Dieser Wert liegt somit niedriger als der Wert mit Vorketten und nahm 2021 gegenüber 2020 sogar leicht ab, da bei einer Bewertung ohne Vorketten beim Heizen mit Pellets und Biogas keine THG ausgestoßen werden. Ggf. erfolgt in künftigen CO_2-Bilanzen nur noch eine Bewertung ohne Vorketten, wenn sich die Bewertungskriterien weiter auf einen gängigen Standard vereinheitlichen.

Mit der Fertigstellung des Neubauvorhabens „Ottmartal“ sowie dem Austausch der Heizungsanlage Schneiderstraße 3 werden zwischenzeitlich 13 % aller Wohnungen sowie 19 % der Wohn- und sonstigen Flächen vollständig regenerativ beheizt und mit warmem Wasser versorgt.

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.

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

Gemeinsam mit dem Abfallwirtschaftsamt des Zollernalbkreises hat das Unternehmen im Rahmen des Programms „Biotonne – Baden-Württemberg macht mit“ 2021 versucht die Sortierqualität des Biomülls zu 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 Technik (Stichwort Photovoltaik) und vor allem in der hohen Auslastung im Baugewerbe und dem damit verbundenen Fachkräftemangel auf allen Ebenen (z.B. (TGA-)Planer, Energieberater, ausführende Firmen) gesehen.

– Personalwesen, Betriebsorganisation –

Das Unternehmen beschäftigte zum 31.12. 2021 neben dem Geschäftsführer vier kaufmännische Mitarbeiter, davon einen in Teilzeit, zwei technische Mitarbeiter und einen Hauswart in Teilzeit. Daneben war zum 31.12.2021 eine geringfügig beschäftigte Reinigungskraft im Unternehmen tätig.

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.

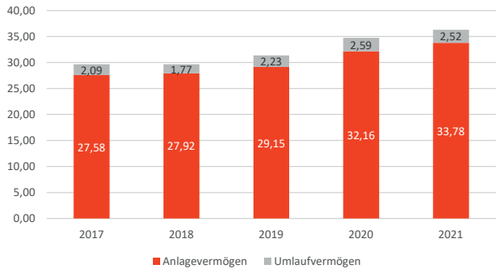
WIRTSCHAFTLICHE LAGE

– Vermögenslage –

Die Bilanzsumme nahm 2021 gegenüber dem Vorjahr von 34,75 Mio. EUR auf 36,30 Mio. EUR zu.

Trotz der planmäßigen Abschreibung sowie eines Verkaufs aus dem Anlagevermögen nahm das Anlagevermögen von 32,16 Mio. EUR auf 33,78 Mio. EUR um rund 1,62 Mio. EUR zu. Ausschlaggebend war dabei vor allem die Investitionstätigkeit des Unternehmens, und zwar zum einen mit 1,01 Mio. EUR für die Modernisierung des Bestandes sowie zum anderen mit 1,37 Mio. EUR für Neubauten. Den Zugängen im Anlagevermögen standen planmäßige Abschreibungen in Höhe von 739 TEUR sowie Anlagenabgänge durch einen Verkauf in Höhe von 24 TEUR gegenüber.

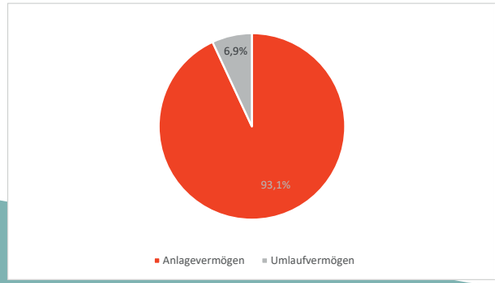
Das Umlaufvermögen sank leicht von 2,59 Mio. EUR auf 2,52 Mio. EUR. Ursächlich hierfür waren bei einer Erhöhung der unfertigen Leistungen (vor allem noch nicht abgerechnete Betriebskosten) von 882 TEUR auf 976 TEUR, der Rückgang aus Forderungen aus Vermietungen von 22 TEUR auf 15 TEUR, der Rückgang bei den sonstigen Vermögensgegenständen von 30 TEUR auf 12 TEUR sowie insbesondere der Rückgang der liquiden Mittel von 1,37 Mio. EUR auf 1,22 Mio. EUR.



Vermögensentwicklung in Mio. EUR

Entwicklung des Anlagevermögens:	
a) Zugänge	2.389 TEUR
b) Abgänge d. Verkäufe	24 TEUR
c) Abschreibungen planmäßig	739 TEUR
d) Abschreibung außerplanmäßig	0 TEUR

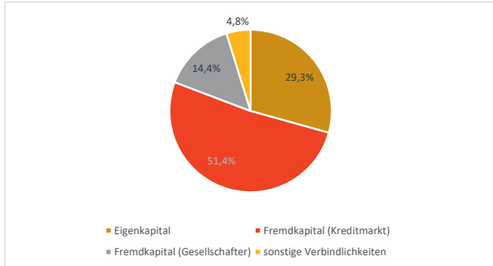
Zum Bilanzstichtag ist das Anlagevermögen (33,78 Mio. EUR, Vj. 32,16 Mio. EUR) vollständig durch das Eigenkapital (10,64 Mio. EUR, Vj. 10,38 Mio. EUR) und durch langfristige Verbindlichkeiten (23,66 Mio. EUR, Vj. 21,91 Mio. EUR) gedeckt.



Vermögensstruktur 2021

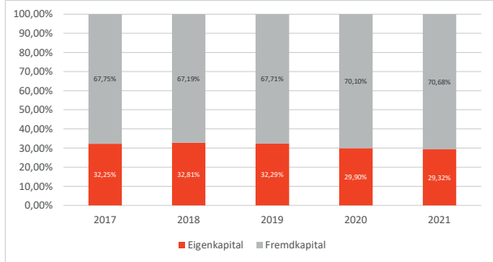
– Finanzlage –

Die folgende Grafik zeigt die Kapitalstruktur zum 31.12.2021:



Kapitalstruktur 2021

Der Eigenkapitalbestand erhöhte sich im Jahr 2021 auf 10,64 Mio. EUR (Vj. 10,39 Mio. EUR). Die Eigenkapitalquote beträgt 29,32 % (Vj. 29,90 %). Damit verharrte die Eigenkapitalquote durch den Anstieg der Bilanzsumme in Folge der Investitionstätigkeit knapp unter 30 %.



Die Entwicklung der Kapitalstruktur zeigt, dass sich die Eigenkapitalquote in den vergangenen fünf Jahren zwischen 29,32 % und 32,25 % bewegte.

Aufgrund der erneuten Investitionen in das Anlagevermögen (Modernisierung Lilienweg 6 und Klarastraße 30 sowie Neubau Ottmartal III und IV) nahm das Volumen der Finanzierungskredite (Gesellschafterdarlehen und Darlehen von Kreditinstituten) von 22,31 Mio. EUR auf 23,92 Mio. EUR zu. Der Darlehensaufnahme in Höhe von 2.255 TEUR standen planmäßige Tilgungen in Höhe von 557 TEUR und außerplanmäßige Tilgungen in Höhe von 89 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 254 TEUR (Vj. 257 TEUR) erwirtschaftet. Damit wurde das im Wirtschaftsplan 2021 erwartete Ergebnis von 135 TEUR deutlich übertroffen.

Für eine möglichst präzise Ermittlung des Deckungsbeitrages der einzelnen Geschäftssparten wurde in den Jahren 2018 bis 2020 mit Hilfe eines Zeiterfassungssystems der Zeitaufwand der Mitarbeiter pro Sparte erfasst und auf Basis dieser Daten für 2021 fortgeschrieben. Daraus ergaben sich für die spartenbezogene Deckungsbeitragsrechnung bei der Verteilung des allgemeinen Personalaufwands folgende Quoten, die auch für die Verteilung des allgemeinen, also nicht spartenspezifischen Sachaufwands verwendet werden:

- Hausbewirtschaftung (Eigenbestand): 89,0 % (Vj. 87,0 %)
- Baulandverkäufe (Restabwicklung): 0,0 % (Vj. 0,5 %)
- Betreuungen 11,0 % (Vj. 12,5 %)

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 284 TEUR (Vj. 293 TEUR) zum Gesamtjahresergebnis bei. Zwar wurden im Bereich **„Bauland“** keine Verkäufe mehr getätigt, es fielen aber noch einzelne Zahlungen an, so dass insgesamt ein Verlust von 1 TEUR erzielt wurde (Vj. Verlust 8 TEUR).

In der Sparte **„Betreuung“** blieb der Verlust mit 30 TEUR gegenüber 29 TEUR im Vorjahr weiter konstant.

In der Sparte **„Hausbewirtschaftung“** wurde ein positives Unternehmensergebnis (ohne betriebsfremde Erträge und Aufwendungen) in Höhe von 255 TEUR (Vj. Verlust v. 148 TEUR) erzielt. Die Erlöse aus Mieten stiegen deutlich an (+146 TEUR), die Erträge aus aktivierten Eigenleistungen sanken gegenüber dem Vorjahr von 112 TEUR auf 69 TEUR.

Der Instandhaltungsaufwand hat mit 483 TEUR (Vj. 736 TEUR) deutlich um 254 TEUR abgenommen, gleichzeitig nahmen die Personal- und Verwaltungsaufwendungen sowie die Abschreibungen zu.

Das Finanzergebnis verbesserte sich von -290 TEUR im Vorjahr auf -235 TEUR im Berichtsjahr deutlich.

Die betriebsfremden Erträge verringerten sich vor allem aufgrund der deutlichen Abnahme von Erträgen aus Verkäufen aus dem Anlagevermögen in Höhe von 0,4 TEUR (Vj. 409 TEUR) deutlich von 454 TEUR im Vorjahr auf 43 TEUR im Jahr 2021. In den betriebsfremden Aufwendungen blieben die Abschreibungen auf Mietforderungen mit 12 TEUR konstant. Insgesamt ergibt sich ein Rückgang des betriebsfremden Ergebnisses von 441 TEUR im Vorjahr auf 29 TEUR im Berichtsjahr.

Da in der Sparte **„Bauland“** keine Verkäufe von Bauplätzen mehr erfolgten, wurden keine Erträge erzielt. Es fiel daher auch kein Personal- und Verwaltungsaufwand mehr an. Es sind für die restliche Abwicklung aber noch gewisse Aufwendungen angefallen, so dass in dieser Sparte ein Verlust von 1 TEUR entstand.

Für die Sparte **„Betreuungen“** ergibt sich ein Jahresverlust in Höhe von 30 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 rechtlichen Risiken der 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.

Der Klimawandel sowie die Erreichung der gesetzlich vorgegebenen Klimaziele, die Beteiligung der Vermieter am CO_2-Preis, steigende Preise für fossile Energieträger, sowie die geopolitischen Verwerfungen durch den Krieg in der Ukraine und die die Abhängigkeit von fossilen Energieträgern aus Russland verstärken gegenüber den Vorjahren nochmals den Druck auf die Wohnungswirtschaft, Dekarbonisierungsstrategien zu entwickeln und zu forcieren. Im Zusammenhang mit der Sicherstellung der Versorgungssicherheit im Energiesektor zeigt sich, dass der Pfad zu einer nachhaltigen Transformation der Wirtschaft derzeit überdacht werden muss. Es wird deutlich, dass vor allem Maßnahmen ergriffen werden müssen, die die Abhängigkeit vom Energieträger Gas mildern

Bereits seit Oktober 2021 erleben wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise. Steigende Energiepreise, eine steigende Inflation sowie die Beteiligung am CO_2-Preis können dabei den Handlungsspielraum des Unternehmens weiter einschränken und die künftige Entwicklung negativ beeinflussen. Mit dem Vorliegen einer CO_2-Bilanz und dem Bewusstsein für die Handlungserfordernisse seitens der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates des Unternehmens, die sich aus den vorgenannten Entwicklungen ergeben, können auf dieser Grundlage geeignete Strategien entwickelt und das Modernisierungsprogramm entsprechend angepasst werden.

Sollte der Trend steigender Energiepreise anhalten oder sich gar verstärken, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter, insbesondere Einpersonen- und Alleinerziehendenhaushalte in großen Wohnungen, übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren. Mit der Strategie der energetischen Modernisierung unter Einsatz öffentlicher Förderung verfolgt die Gesellschaft daher konsequent das Ziel, den Betriebskostenanstieg für die Mieter dauerhaft zu dämpfen. Die Gesamtbelastung für Mieter mit sehr niedrigen Einkommen wird jedoch trotz Einsparmaßnahmen voraussichtlich weiter anwachsen.

Zudem könnte der Ukraine-Krieg zu Versorgungsengpässen und zusätzlich steigenden Energiekosten und mithin Betriebskosten der Mieter führen. Darüber hinaus ist mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen. Die Geschäftsführung beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken. Davon umfasst sind auch kurzfristige Maßnahmen zur Optimierung der Betriebsführung der Heizungsanlagen.

Neben dem hohen Investitionsbedarf in einen klimaneutralen Wohnungsbestand wird der Fachkräftemangel (Planer, Handwerker etc.) sowie steigende Materialkosten jedoch als Risiko und erhebliches Hemmnis angesehen. Selbst im Bewusstsein eines hohen Handlungsbedarfs und selbst bei der Lösung aller Finanzierungsfragen müssen auch ausreichend Planer und Fachfirmen vorhanden sein, die neue anspruchsvolle Heizungs- oder Photovoltaikanlagen herstellen, planen und errichten.

Foto: © NDABCREATIVITY_stock.adobe.com

Durch weitere Umschichtungen im Bereich der Investitionsdarlehen wird sich – auch bei moderat steigenden Zinsen – zumindest kurzfristig eine weitere Senkung der Finanzierungskosten, jedenfalls im Verhältnis zum Finanzierungsvolumen, realisieren lassen. Mittel- bis langfristig wird jedoch im Falle steigender Zinsen mit einer Steigerung der Finanzierungskosten gerechnet. Durch frühzeitige Prolongationen von Darlehen, ggf. mit einer Erhöhung von Tilgungsraten, sowie der konsequenten Rückzahlung von Darlehen aus überschüssigen Mitteln, die sich aus der positiven Entwicklung des Unternehmens ergeben, wird aktiv gegengesteuert.

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 Aktualisierung des Modernisierungsprogramms zur Anpassung an die oben genannten Rahmenbedingungen ist in Arbeit.

Mit diesem Instrument sowie den vorgenannten Handlungsoptionen erwartet die Geschäftsführung mittelfristig auch weiterhin grundsätzlich keine wesentlichen Gefahren ungünstiger Entwicklungen, sofern auch die Fragen der Personal- und Materialverfügbarkeit durch die Politik gelöst werden. Gelingt dies nicht, können sich, neben den steigenden Energiepreisen, diese Faktoren dämpfend auf das angestrebte Wachstum und die Ertragskraft auswirken. Weniger Sorgen macht in dieser Hinsicht und nach zwei Jahren Erfahrung die Corona-Pandemie, die sich bislang zwar, aber nicht erheblich auf das Unternehmen ausgewirkt hat. Sofern nicht neue, ansteckendere oder gefährlichere Varianten auftreten, wird hier momentan nicht mehr mit einer weiteren dämpfenden Auswirkung auf den Geschäftserfolg gerechnet.

Der Krieg Russlands gegen die Ukraine führt jedoch mit seinem Ausbruch am 24.02.2022 neben unermesslichem Leid der Bevölkerung vor Ort derzeit auch zu wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen mit entsprechenden Folgen für Deutschland. Diese Folgen können sich auch kurzfristig negativ aus die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in Gestalt von Mietausfällen, nachteiligen Änderungen auf den Kapitalmärkten, gestiegenen Einkaufspreisen für Energieträger, der Unterbrechung von Lieferketten und somit in der Verteuerung oder Verzögerungen bei geplanten oder laufenden Neubau-, Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen oder aus Cyberangriffen niederschlagen. Darüber hinaus sind ggf. Einschränkungen und Anpassungen der eigenen Geschäftsprozesse und – aktivitäten und damit verbunden operative Risiken zu erwarten. Ebenso werden die Fluchtbewegungen Auswirkungen auch in Deutschland zeigen. Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind zum Zeitpunkt der Erstellung des Jahresabschlusses noch nicht verlässlich möglich.

Für das Jahr 2022 wird laut Wirtschaftsplan bei Umsatzerlösen in Höhe von 3.276 TEUR (ausgehend von Sollmieten in Höhe von 2.429 TEUR und einer unveränderten Leerstandquote) mit einem Ergebnis von ca. 333 TEUR gerechnet.

Albstadt, 31.05.2022

gez. Stefan Broch

aswohnbau
Mein Zuhause in Albstadt

Bericht des Aufsichtsrates

Foto: © Schlesier_stock.adobe.com

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Der Krieg Russlands gegen die Ukraine hat allen deutlich vor Augen geführt, wie abhängig unser Land von fossilen und somit klimaschädlichen Energieträgern aus dem Ausland ist. Die Entwicklung des Gaspreises im vergangenen Dreivierteljahr sowie die befürchtete Knappheit an Gas für den kommenden Winter und somit einer drohenden weiteren Eskalation der Gaspreise wird vor dem Hintergrund des Unternehmensziels „bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung“ anzubieten mit Sorge beobachtet.

Die Folgen des Klimawandels und die Abhängigkeit vom Energieträger Erdgas machen deutlich, dass die Dekarbonisierung des Unternehmens weiter vorangetrieben werden muss. Erste Schritte zeigen hier bereits auch erste Erfolge. Drei der vier in Holzbauweise errichteten Neubauten im Ottmartal werden bereits klimaneutral beheizt. Die Holzbauweise trägt darüber hinaus bereits beim Bau gegenüber herkömmlicher Betonbauweise deutlich zur Einsparung von Treibhausgasen bei. Der Austausch einer alten Gasheizung gegen eine Pelletsanlage im 28-Familienhaus Schneiderstraße 3 trägt ebenfalls zum Klimaschutz und zur Dekarbonisierung bei. Zwischenzeitlich werden 13 % der Wohnungen im Bestand vollständig regenerativ beheizt.

Die weitere Dekarbonisierung des vorhandenen Bestandes wird eine große Herausforderung, zumal es hierfür keine Patentlösung für alle Gebäude geben wird. Gemeinsam mit der Stadtverwaltung sowie anderen Eigentümern werden daher auch auf Quartiersebene Lösungen gesucht. Das Unternehmen hat hierzu im Berichtsjahr erste Gespräche für das Wohngebiet entlang der Straße Auf Stiegel angestoßen.

Für einzelne Objekte wird es die Aufgabe sein, geeignete technische Lösungen ergebnisoffen zu suchen und umzusetzen, zumal davon auszugehen ist, dass es kurz- mittelfristig zu weiteren Verboten herkömmlicher Anlagen (Stichwort Neueinbau von Gasheizungen) kommen wird. Mit einem neu aufzustellenden Modernisierungsprogramm wird sich das Unternehmen diesen neuen Rahmenbedingungen stellen, um seiner bereits genannten Aufgabe weiterhin gerecht zu werden.

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 2021 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 14.07.2022 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 2021 geleistete Arbeit.

Albstadt, den 15.07.2022

gez. Udo Hollauer
Erster Bürgermeister
Vorsitzender des Aufsichtsrats

aswohnbau
Mein Zuhause in Albstadt

Statistische Fortschreibung

Foto: © LOGO! das Kreativbüro

SUMMA SUMMARUM

	2014 TEUR	2015 TEUR	2016 TEUR	2017 TEUR	2018 TEUR	2019 TEUR	2020 TEUR	2021 TEUR	Summen **1992-2020** TEUR
Bilanzsumme	28.578	29.546	29.720	29.666	29.691	31.380	34.746	36.304	
Umsatzerlöse	2.767	2.779	3.273	3.245	3.462	3.182	3.005	3.188	85.656
davon: **Erlöse aus der Hausbewirtschaftung, inkl. Betriebskostenabrechnungen und Erlösschmälerungen**	2.479	2.493	2.565	2.592	2.825	2.916	2.948	3.141	71.686
Aufwendungen für die HBW	915	1.042	1.221	1.160	1.181	1.309	1.600	1.428	34.500
Rohertrag aus der HBW	1.564	1.452	1.344	1.432	1.644	1.606	1.348	1.713	37.187
Aufwendungen ...% der Erlöse	37%	42%	48%	45%	42%	45%	54%	45%	
davon: **Erträge aus Mieten**	1.767	1.822	1.879	1.879	2.105	2.125	2.152	2.298	53.923
Veränderung ggüb dem Vorjahr	0,4%	3,1%	3,1%	0,0%	12,0%	1,0%	1,3%	6,8%	
Instandhaltungsaufwand	212	296	484	392	395	466	736	483	12.049
v.H. der Erträge aus Mieten	12,0%	16,3%	25,8%	20,8%	18,8%	21,9%	34,2%	21,0%	
Neubau- u. Moderisierungsaufwand	1.906	1.214	1.728	1.168	211	2.013	3.846	2.383	36.764
Bauvolumen	2.117	1.510	2.212	1.560	607	2.479	4.582	2.866	48.812
Personalaufwand	466	467	437	384	440	481	481	478	11.667
v.H. der Umsatzerlöse	16,9%	16,8%	13,3%	11,8%	12,7%	15,1%	16,0%	15,0%	
planmäßige Abschreibung (AV)	686	611	656	729	854	680	688	739	18.038
v.H. der Umsatzerlöse	24,8%	22,0%	20,0%	22,5%	24,7%	21,4%	22,9%	23,2%	
sächlicher Aufwand	182	121	159	137	158	201	200	216	5.248
v.H. der Umsatzerlöse	6,6%	4,4%	4,9%	4,2%	4,6%	6,3%	6,7%	6,8%	
Zinsaufwand	410	418	365	322	274	252	291	235	10.725
v.H. der Umsatzerlöse	14,8%	15,1%	11,2%	9,9%	7,9%	7,9%	9,7%	7,4%	
Steuern	63	63	63	63	64	64	62	62	2.064
v.H. der Umsatzerlöse	2,3%	2,3%	1,9%	1,9%	1,9%	2,0%	2,1%	1,9%	
Wohnungen - EIGENBESTAND	436	441	439	438	472	454	463	471	**Eigen-bestand**
Wohnflächen m²	28.090	28.576	28.416	28.547	30.169	29.246	29.974	30.632	
durchschn. Miete pro m²/Monat	4,72	4,75	4,93	4,72	5,18	5,42	5,47	5,66	
gewerbl.u.sonst.Nutzungen	6	5	5	5	8	8	8	8	
Garagen und Stellplätze	270	282	301	313	320	301	313	320	
Wohnungen - FREMDVERW.	213	213	203	204	203	177	173	134	**Fremd-verwaltung**
gewerbl. u. sonstige Nutzungen	27	27	25	25	12	10	10	7	
Garagen und Stellplätze	114	114	107	109	106	103	101	76	
Wohn-/Nutzflächen m²	27.925	27.925	26.979	27.605	19.280	17.559	17.290	11.379	

aswohnbau
Mein Zuhause in Albstadt

Jahresabschluss 31.12.2021

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2021

AKTIVSEITE

	2021 EURO	2021 EURO	2020 EURO
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		5.001,56	8.842,26
I. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	29.366.124,00		27.568.499,88
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.293.878,45		2.345.187,11
3. Grundstücke ohne Bauten	63.000,00		63.000,00
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	32.667,72		47.154,58
5. Anlagen im Bau	2.021.335,98	33.777.006,15	2.123.985,05
Anlagevermögen insgesamt (Übertrag)		33.782.007,71	32.156.668,88

aswohnbau
Mein Zuhause in Albstadt

	2021 EURO	2021 EURO	2020 EURO
Übertrag:		33.782.007,71	32.156.668,88
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	975.449,79		881.663,47
4. Andere Vorräte	13.699,85	989.149,64	9.475,96
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	14.562,22		22.289,08
2. Forderungen aus Grundstücksverkauf	265.440,00		265.440,00
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	23.407,39		8.633,16
4. Sonstige Vermögensgegenstände	11.533,84	314.943,45	30.183,36
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.214.514,86	1.369.191,58
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten		0,00	1.133,33
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		3.129,72	1.785,00
Bilanzsumme		**36.303.745,38**	**34.746.463,82**

P A S S I V S E I T E

	2021 EURO	2021 EURO	2020 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		-4.837.244,94	-5.094.169,43
V. Jahresüberschuss/fehlbetrag		253.873,84	256.924,49
Eigenkapital insgesamt (Übertrag)		10.642.595,53	10.388.721,69

	2021 EURO	2021 EURO	2020 EURO
Übertrag:		10.642.595,53	10.388.721,69
B. Rückstellungen			
1. sonstige Rückstellungen		172.776,74	376.652,12
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	18.677.938,03		17.069.939,80
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.238.557,00		5.238.557,00
3. erhaltene Anzahlungen	1.008.582,09		997.690,92
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	232.076,56		379.728,58
5. sonstige Verbindlichkeiten	331.219,43	25.488.373,11	295.173,71
davon aus Steuern:			
EURO 5.779,83			
Vorjahr EURO 5.559,94			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit			
EURO 0,00			
Vorjahr EURO 0,00			
D. Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	0,00
Bilanzsumme		**36.303.745,38**	**34.746.463,82**

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2021

	2021 EURO	2021 EURO	2020 EURO
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	3.141.111,41		2.948.177,71
b) aus Verkauf von Grundstücken und Gebäude UV	0,00		0,00
c) aus Betreuungstätigkeit	47.018,31	3.188.129,72	57.038,46
2. Erhöhung/Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		98.010,21	36.154,48
3. Andere aktivierten Eigenleistungen		69.410,30	112.005,17
4. Sonstige betriebliche Erträge		57.882,33	458.925,83
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.428.312,77		1.600.368,40
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	2.112,05		33.305,22
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	129,00	1.430.553,82	475,06
6. Rohergebnis		1.982.878,74	1.978.152,97
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	360.457,96		365.474,39
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	117.387,04	477.845,00	115.523,61
davon für Altersversorgung			
EURO 31.664,59			
Vorjahr EURO 31.508,44			
Übertrag:		1.505.033,74	1.497.154,97

	2021 EURO	2021 EURO	2020 EURO
Übertrag:		1.505.033,74	1.497.154,97
8. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		738.843,68	687.520,80
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten		0,00	0,00
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		215.530,30	200.164,64
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		364,00	584,10
11 Zinsen und ähnliche Aufwendungen		235.463,76	290.826,60
12 Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		315.560,00	319.227,03
13 Sonstige Steuern		61.686,16	62.302,54
14 Jahresüberschuss		**253.873,84**	**256.924,49**

Impressum

Herausgeber

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

Konzeption, Grafik und Design

LOGO! dasKreativbüro, Albstadt

Foto: © NDABCREATIVITY_stock.adobe.com

„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