



aswohnbau
Unser Zuhause
in Albstadt.

”

aswohnbau
Unser Zuhause
in Albstadt.



Organe der Gesellschaft

AUFSICHTSRAT

HOLLAUER, Udo	- Vorsitzender -	Erster Bürgermeister (bis 10/2025)
SCHMIDT, Roland	- Vorsitzender -	Erster Bürgermeister (ab 10/2025)
BLICKLE, Dr. Wolfgang		Zahnarzt Stadtrat
BRAUCHLE, Dr. Matthias	- 2. stellvertr. Vorsitzender -	Zahnarzt Stadtrat (ab 07/2025)
HEIDER, Manuela	- 2. stellvertr. Vorsitzende -	Lehrerin Stadträtin (bis 07/2025)
KALENBACH, Philipp		Buchhändler Stadtrat (bis 07/2025)
KEPPLER, Ralf	- 1. stellvertr. Vorsitzender -	Polizeivizepräsident Stadtrat
MAUTE, Nils		Erzieher Stadtrat
MÜNSTER, Ulrike		Arzthelferin Stadträtin
OTTERBACH, Frank		Qualitätsmanager, Stadtrat (ab 07/2025)
RAU, Friedrich		Architekt Stadtrat
SCHLEGEL, Tobias		Zimmerermeister Stadtrat
STEINHART-SCHWAB, Daniela		Fleischermeisterin Stadträtin

GESCHÄFTSFÜHRUNG

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



aswohnbau
Mein Zuhause
in Albstadt.

Das Geschäfts- jahr in Zahlen



Foto: ©Halfpoint_stock.adobe.com



	2025 (Geschäftsjahr)		2024 (Vorjahr)	
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	Mio. EUR 3,69		Mio. EUR 3,69	
Bauleistungen	Mio. EUR 0,55		Mio. EUR 1,20	
davon				
Instandhaltung	0,49		1,03	
Abbrüche	0,00		0,00	
Photovoltaikanlagen	0,03		0,15	
Modernisierung	0,02		0,00	
Mietwohnungs- / Garagenbau	0,02		0,02	
Bestandsverwaltung:	Eigen- bestand	Fremd- verwaltung	Eigen- bestand	Fremd- verwaltung
Wohnungen	460	79	460	73
gewerbliche Einheiten	8	3	8	3
Garagen und Carports	207	21	209	20
Kfz-Stellplätze	104	19	104	19
Flächen	m²	m²	m²	m²
Wohn-/Nutzflächen	33.561	6.595	33.561	6.221
Klimapfad Eigenbestand	total	pro m²	total	pro m²
THG-Ausstoß Wohnungen in Tonnen	774	25	725	23
ohne rein gewerbliche Einheiten				
	total	%	total	%
dekarbonisierte Wohnungen	61	13%	61	13%
	Anzahl	kWp	Anzahl	kWp
installierte PV-Anlagen	5	125	3	88
	kWh	/kWp*	kWh	/kWp*
erzeugter PV-Strom	67.908	543	13.297	151
* unterjährige Installation wirkt sich auf kWh/kWp aus				
Vermögensstruktur	Mio. EUR	%	Mio. EUR	%
Anlagevermögen	31,31	89,6	32,03	91,0
Umlaufvermögen (mit RAP)	3,65	10,4	3,17	9,0
Gesamtvermögen	34,95	100,0	35,21	100,0
Fremdmittel (mit RSt u RAP)	22,88	65,5	23,55	66,9
Reinvermögen (EK)	12,07	34,5	11,65	33,1
Kapitalstruktur	Mio. EUR	%	Mio. EUR	%
Eigenkapital	12,07	34,54	11,65	33,1
Verbindlichkeiten	22,88	65,5	23,55	66,9
- davon aus Krediten	20,59	58,9	21,11	60,0
Gesamtkapital	34,95	100,0	35,21	100,0

Bericht der Geschäftsführung

ÜBER UNS

Die aswohnbau gmbh ist die städtische Wohnungsbaugesellschaft in Albstadt. Das Hauptaufgabengebiet des im Markungsgebiet der Stadt Albstadt tätigen Unternehmens liegt in der Verwaltung und Bewirtschaftung der gesellschaftseigenen Mietwohnungen (Geschäftssparte Hausbewirtschaftung).

Ergänzend werden in fremdem Namen Vermietungsobjekte sowie Wohneigentums- und gewerbliche Teileigentumsverhältnisse nach dem Wohnungseigentumsgesetz verwaltet, des Weiteren als Baubetreuer fremde Bauvorhaben betreut und als Sanierungsträger städtebauliche Sanierungsmaßnahmen durchgeführt (Geschäftssparte Betreuung).

WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Nachdem das Wirtschaftswachstum in Folge globaler Krisen, schwacher Konjunktur und strukturellen Wandels der Wirtschaft zwei Jahre in Folge gesunken war, wuchs die Wirtschaft 2025 wieder leicht, was laut dem Statistischen Bundesamt insbesondere auf gestiegene private und öffentliche Konsumausgaben zurückgeführt wird. Das Bruttoinlandsprodukt stieg 2025 um 0,2%. Wurde für das Jahr 2026 zunächst eine weitere Erholung und ein entsprechender Anstieg des BIP erwartet – so rechnete das IWF im Januar 2026 noch mit einem Wachstum von 1,1% –, bleiben nun die Folgen des Iran-Krieges und die damit verbundene (Energie-) Preisentwicklung abzuwarten, was sicherlich auch von der Dauer und den Folgen des Krieges abhängen wird. Globale Krisen und Konflikte beeinträchtigen somit, wie in den Vorjahren, die wirtschaftliche Entwicklung des Landes.

Wie bereits 2024 hat die Inflationsrate laut Statistischem Bundesamt auch 2025 bei durchschnittlich 2,2% gelegen. Damit lag sie, wie bereits 2024, nach deutlich höheren Werten in den Jahren zuvor fast auf dem Zielwert von 2%. Die Europäische Zentralbank hat in Folge der Normalisierung der Verbraucherpreisentwicklung auch 2025 in mehreren Schritten den Leitzins gesenkt. Seit Juni 2025 liegt dieser bei 2%. Hier bleibt

die weitere Entwicklung in Folge des Iran-Kriegs ebenfalls abzuwarten. Der Baupreisindex in Baden-Württemberg stieg vom 1. Quartal 2025 zum 1. Quartal 2026 um 4,1%. Die Baukostenentwicklung und das im Verhältnis zu früheren Jahren immer noch höhere Zinsniveau wirken sich weiterhin dämpfend auf die Neubautätigkeit im Wohnungsmarkt aus, auch wenn 2025 laut Statistischem Bundesamt die Anzahl an Baugenehmigungen erstmals seit 2021 wieder anstieg und 23.200 Wohnungen mehr genehmigt wurden als 2024. Trotz dieser leichten Erholung liegt die Anzahl genehmigter Wohnungen mit 238.500 Einheiten noch weit vom früheren Ziel der „Ampel-Regierung“ von 400.000 Wohnungen pro Jahr entfernt.

Die wirtschaftliche Entwicklung bildet sich zwischenzeitlich auch auf dem Arbeitsmarkt ab. Im Bereich der Agentur für Arbeit Balingen wurde Ende 2025 ein Höchststand von knapp 8.000 Arbeitslosen verzeichnet, wobei Albstadt mit einem Zuwachs von 9,5% den höchsten Zuwachs bei den Arbeitslosenzahlen hatte.

Trotz dieser Entwicklungen stieg die Einwohnerzahl Albstadts im Jahr 2025 leicht auf 47.262 Einwohner (Vorjahr 47.165).

GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

Überblick

Das Jahr 2025 war vor allem durch planerische und konzeptionelle Tätigkeiten geprägt. Neben der laufenden Sanierung von Wohnungen und weiterer Instandhaltungsarbeiten im Bestand waren insbesondere mit den Objekten Johannes-Raster-Straße 6 und Rechbergstraße 25 zwei Dekarbonisierungsprojekte im Wirtschaftsplan eingeplant, die im ersten Fall aufgrund umfassender Planungsüberlegungen und im zweiten Fall aus personellen Gründen erst 2026 umgesetzt werden können.

Ein Meilenstein in konzeptioneller Hinsicht war die initiale Erarbeitung eines Klimapfades gemeinsam mit dem Anbieter Ampeers mit dem ein Gesamtkonzept für die Dekarbonisierung des Wohnungsbestandes bis zum Jahr 2045 vorgelegt werden konnte.

Dieses Konzept fand dann erstmals Eingang in den Wirtschaftsplan für 2026.

Darüber hinaus wurden weitere Überlegungen angestellt, wie durch technisch-organisatorische Maßnahmen der Energieverbrauch und damit der Ausstoß von Treibhausgasen im Bestand reduziert werden kann und wie Mieterinnen und Mieter von der Energiewende profitieren können. Zum einen wurde die Umsetzung eines Mieterstrommodells als Pilotprojekt geprüft, zum anderen wurde untersucht, inwieweit der Energieverbrauch der Gebäude durch eine digitale Heizungsüberwachung wirtschaftlich weiter gesenkt werden kann.

Auch wenn dieses Monitoring in der geplanten Form wirtschaftlich nicht umsetzbar war, wurden dennoch Gebäude mit PV-Anlagen „aufgeschaltet“, um diese Anlagen besser überwachen zu können. Da alle Wohngebäude des Unternehmens, die über Pellets beheizt werden (zufällig) auch über eine PV-Anlage verfügen, wurden als Synergieeffekt auch diese Anlagen mit „aufgeschaltet“.

Die Bauleistungen für Neubau, Modernisierung, Instandsetzung und Abbruch betrugen im Jahr 2025 insgesamt 551 TEUR (Vorjahr 1.204 TEUR).

Instandhaltung und Modernisierung

Bauprojekte 2025

Im Wirtschaftsplan 2025 waren insbesondere zwei größere Maßnahmen zur Dekarbonisierung des Gebäudebestandes vorgesehen. Wie bereits dargestellt, werden diese Maßnahmen nun erst im Jahr 2026 umgesetzt, so dass das Unternehmen 2025 an keinem seiner Gebäude in größerem Umfang baulichen Maßnahmen zur CO₂-Reduzierung vorgenommen hat. Auf die Prüfung weiterer organisatorischer Maßnahmen wird im Abschnitt Bestandsverwaltung näher eingegangen.

Beim Projekt Johannes-Raster-Straße 6 wurde im Zuge der geplanten Modernisierung intensiv geprüft, inwieweit anstelle einer Flachdachsanieierung auch eine Aufstockung des Gebäudes mit zwei weiteren kompakten Wohneinheiten in Frage kommt. Dar-

über hinaus wurde eingehend geprüft, ob zur Dekarbonisierung anstelle des Einbaus einer Luft-Wasser-Wärmepumpe alternativ auch der Anschluss des Gebäudes an ein benachbartes Nahwärmenetz in Frage kommt. Die Prüfung beider Themen hat viel Zeit in Anspruch genommen, so dass die finale Entscheidung zum Verzicht auf die Aufstockung erst in der zweiten Jahreshälfte 2025 getroffen werden konnte. Ein Faktor für den Verzicht auf die Aufstockung (neben verschiedenen weiteren) war dabei auch der ersatzlose Wegfall des Programms „Leben und Wohnen“ der L-Bank im Sommer 2025 und die damit verbundene Verschlechterung der Wirtschaftlichkeit des Projekts. Ebenso wurde nach intensiver Prüfung der Anschluss an das vorhandene Nahwärmenetz verworfen. Da ein Heizungstausch und die Dachsanierung nicht im Herbst oder Winter erfolgen sollten, wurde die Maßnahme auf das Frühjahr 2026 verschoben und befindet sich zwischenzeitlich in der Umsetzung. Neben dem Heizungstausch wird auch das gesamte Flachdach erneuert, das veraltete Eingangselement durch ein energetisch deutlich besseres Element ersetzt, die bereits gedämmte Fassade gestrichen und die Elektrik im Bereich Keller/Treppenhaus bis in die Wohnung komplett erneuert und auf den heutigen Stand der Technik gebracht. Auf dem Flachdach wird zudem eine PV-Anlage mit 11 kWp errichtet, die künftig die Wärmepumpe unterstützen wird.



Johannes-Raster-Straße vor der Sanierung

Da die Techniker-Stelle erst ab Mai 2025 wieder besetzt war, konnte auch das geplante Projekt Rechbergstraße 25 erst so spät angegangen werden, dass eine konkrete Umsetzung erst 2026 erfolgen kann. Bei diesem

Projekt geht es um den Austausch der einzigen Öl-Zentralheizung im Bestand des Unternehmens ebenfalls durch eine Luft-Wasser-Wärmepumpe. Im Gegensatz zum Projekt Johannes-Raster-Straße 6 ist hier bereits eine PV-Anlage vorhanden. Neben der Verwendung des lokal erzeugten Stroms für die Wärmepumpe wurde hier auch lange die Umsetzung eines Mieterstrommodells geprüft, auf das ebenfalls im Abschnitt „Bestandsverwaltung“ näher eingegangen werden soll.



Rechbergstraße 25

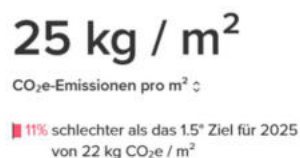
Mit der Umsetzung dieser beiden Projekte im Jahr 2026 wird auf Basis des Energieverbrauchs des Jahres 2025 mit einer Einsparung von 31 Tonnen Treibhausgasen gerechnet.

Klimapfad 2045

Mit der Entwicklung des Klimapfades gemeinsam mit dem Anbieter Ampeers wurde 2025 ein Meilenstein auf dem Weg zur Dekarbonisierung des Gebäudebestandes erreicht.

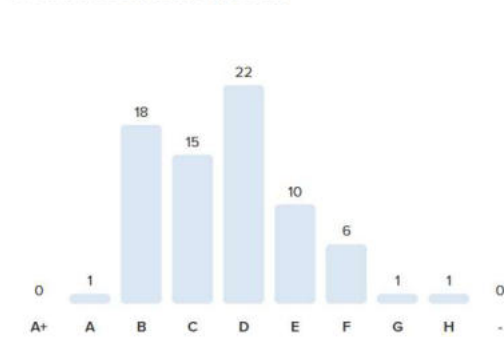


Nachfolgend aufgeführte Erläuterungen basieren auf den im Klimapfad gemeinsam mit Ampeers ermittelten Werten. Auf Basis von Gebäudedaten und den Energieverbräuchen 2024 wurde 2025 zunächst der status quo ermittelt. Erfreulich ist dabei, dass sich die umfassenden Investitionen in den Gebäudebestand seit Beginn der 2000er-Jahre positiv niederschlagen. Bezogen auf den Wohngebäudebestand (die beiden rein gewerblich genutzten Gebäude Marktstraße 59 und Auf Lauen 17 sind hier nicht enthalten) lag das Unternehmen 2024 bei Treibhausgasemissionen in Höhe von 23 kg/m² und somit 4,3% besser, als dies für die Erreichung des 1,5°-Ziels 2024 notwendig gewesen wäre. 2025 stiegen die Treibhausgasemissionen auf 774 t bzw. 25 kg/m².

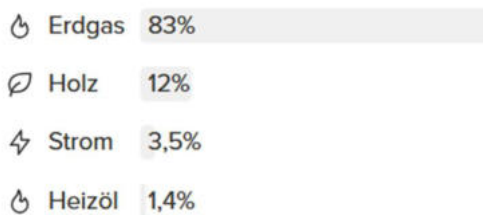


Die Modernisierungsmaßnahmen der letzten rund 25 Jahre drücken sich auch in der Verteilung der Gebäudeeffizienzklassen (Energieausweise) aus. 34% der Energieausweise liegen in den Klassen A bis C.

Gebäudeeffizienzklassen



Energieträger



Die 774 Tonnen Treibhausgasemissionen für 2025 setzen sich wie folgt zusammen:

Verteilung der Treibhausgasemissionen

Marktbezogene, ergänzt durch standortbezogene THG-Emissionen



Der Ausstoß von 774 Tonnen Treibhausgasemissionen, die Verteilung der Energieträger und die Abweichung vom Klimapfad 2045 für das Jahr 2025 zeigen selbstverständlich aber auch, dass noch viel zu tun ist, um die Klimaziele 2045 zu erreichen.

Nach der Bestandserhebung wurde für jedes Gebäude untersucht, welches Dekarbonisierungskonzept am wirtschaftlichsten ist (z.B. Fernwärme, Wärmepumpe, Biomasse) und welche weitergehenden Maßnahmen an den Gebäuden notwendig sind. Erfreulich ist dabei, dass basierend auf der Modellierung des Klimapfads keine weitergehenden baulichen Maßnahmen wie Fassadendämmungen an den Gebäuden notwendig sind, um die Klimaziele zu erreichen. Altersbedingt oder punktuell kann es in der praktischen Überprüfung der Maßnahme vor Ort natürlich dennoch sinnvoll sein, weitere Maßnahmen umzusetzen, z.B. den Austausch sowieso veralteter Fenster.

Als dominierendes Konzept zur Dekarbonisierung des Bestandes hat sich die Luft-Wasser-Wärmepumpe, in Einzelfällen mit ergänzendem Gaskessel, herauskristallisiert. Nur in einem Fall wird eine Biomasseanlage (Pellets) empfohlen. Das einzige Fernwärmeprojekt wurde, wie dargestellt, zwischenzeitlich verworfen.



Variantenvergleich

Die Wärmepumpe wird dabei mit einer PV-Anlage kombiniert, deren lokal produzierter Strom auch als Mieterstrom verwendet werden soll, um die Wirtschaftlichkeit der Maßnahme zu erhöhen. Hier müssen allerdings aktuelle politische und rechtliche Entwicklungen (Einspeisevergütung, „Kundenanlage“) beobachtet und ggf. konzeptionelle Anpassungen vorgenommen werden.

Für jedes Objekt wurden dann auf einer sehr detaillierten Kostenbasis Gesamtkosten ermittelt. In Summe ergaben sich - Stand 2025 - für die Dekarbonisierung des gesamten Bestandes Kosten in Höhe von 12,8 Mio. EUR bis 2045, oder von durchschnittlich 611.400 EUR pro Jahr (ohne Inflationierung). Bei beiden Werten ist eine mögliche Förderung der Maßnahmen noch nicht berücksichtigt. Die Zahlen sind zwar anspruchsvoll aber Stand heute mit einem Kraftakt umsetzbar.

Die vorliegenden Daten wurden dann verwendet, um die 5-jährige Finanzplanung bis zum Jahr 2045 zu erweitern und die (zu inflationierenden Kosten) in eine langfristige Betrachtung einzubinden. Mit der entsprechenden Modellierung der Jahresergebnisse sowie der Entwicklung der Liquidität kann so geprüft werden, welche Auswirkung der Klimapfad auf relevante Kennzahlen des Unternehmens, wie die Höhe der Verschuldung, die Eigenkapitalquote, die Ergebnisentwicklung, die Entwicklung der Kaltmieten usw. hat. Mit der jährlichen Aktualisierung des Klimapfades und der Fortschreibung der Finanzplanung bis 2045 können dann im Bedarfsfall auch Änderungen vorgenommen werden, um Fehlentwicklungen vorzugreifen.

Laufende Modernisierung und Instandhaltung des Gebäudebestandes

Der laufende Instandhaltungsaufwand – ohne Instandhaltungsaufwand aus Versicherungsschäden – lag mit 491 TEUR deutlich niedriger als im Vorjahr (1.029 TEUR).

Neben der Sanierung von Wohnungen fielen größere Positionen bei den über die Versicherungsleistungen hinausgehenden Restarbeiten am Gebäude Maurerstraße 6+8 (15 TEUR) und für die Sanierung des Kellers und

des Treppenhauses des Gebäudes Riedstraße 75 (9 TEUR) an.

Für die Ausstattung des Gebäudes Klarastraße 30 mit neuen Markisen wurden 15 TEUR investiert.

Für die Fertigstellung der beiden PV-Anlagen Schneiderstraße 3 und Rechbergstraße 25 fielen rund 21 TEUR an.

Daneben ist der Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwand, 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. Auch in den kommenden Jahren ist weiterhin in größerem Umfang mit der Kernsanierung von Wohnungen zu rechnen. Die Geschäftsführung schätzt, dass hier noch rund 30% der Wohnungen betroffen sein werden.

Auch wenn, wie dargestellt, nach dem derzeitigen Stand des Klimapfades keine umfassenden energetischen Modernisierungsmaßnahmen notwendig sind, erscheint es der Geschäftsführung angebracht, einzelne Objekte im Zuge der Dekarbonisierung nochmals genauer daraufhin zu untersuchen, ob hier eine laufende Instandsetzung von Wohnungen oder anderer Gebäudeteile losgelöst vom allgemeinen Zustand des Objektes noch sinnvoll ist, oder ob auch eine umfassende Modernisierung des gesamten Objekts im leeren Zustand oder in Einzelfällen auch ein Verkauf in Frage kommen – wenn gleichzeitig Ersatzwohnraum geschaffen wird, um das anvisierte Ziel von 500 Wohnungen zu erreichen.

Mietwohnungsbau

Für den auf dem Grundstück Johannesstraße in Albstadt-Ebingen geplanten Neubau in hybrider Holzbauweise wurde zwischenzeitlich der Antrag für eine Förderung im Rahmen des Landeswohnraumförderungsprogramms gestellt. Geplant ist weiterhin die Errichtung von 11 bezahlbaren

Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung. Mit einer Bewilligung wird in diesem Jahr aber nicht mehr gerechnet, so dass im Falle einer Bewilligung und einer dann immer noch wirtschaftlichen Umsetzbarkeit frühestens 2027 mit dem Spatenstich zu rechnen ist.



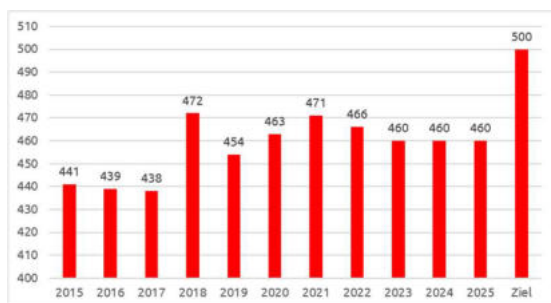
Ansicht geplanter Neubau (Link Architektur)

2025 wurden 20 TEUR im Bereich Mietwohnungsbau investiert, wobei es sich hier vollständig um Planungsleistungen handelt.

Bestandsverwaltung

Der Wohnungsbestand des Unternehmens belief sich 2025 weiterhin auf 460 Wohnungen. Weiterhin ist es das Ziel, einen Wohnungsbestand von 500 Wohnungen zu erreichen.

Im Neubau Johannesstraße sind 11 Wohnungen geplant. Die für 2025 geplante Aufstockung des Gebäudes Johannes-Raster-Straße 6 durch zwei Wohnungen wurde aus wirtschaftlichen Gründen verworfen. Im Zuge der Dekarbonisierung des Gebäudes Im Raidental 78 wird derzeit technisch, wirtschaftlich und rechtlich geprüft, ob hier der Einbau einer kleinen Wohnung im Dachgeschoss möglich ist.



Entwicklung des Wohnungsbestandes

Die folgende Tabelle zeigt die insgesamt durch die aswohnbau gmbh zum 31.12.2025 verwalteten Wohneinheiten (in Klammern Vorjahr):

539	(533)	Mietwohnungen (eigene und fremdverwaltete)
8	(8)	gewerbliche Vermietungen (eigene und fremdverwaltete)
0	(0)	Eigentumswohnungen (WEG)
3	(3)	gewerbliche Teileigentumsverhältnisse (WEG)
550	(545)	Wohn- und Gewerbeeinheiten gesamt
351	(352)	Garagen und Einstellplätze

Das vorhandene Angebot des Unternehmens wird durch das 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 älteren 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. Punktueller Neubau trägt dabei auch zu einer Verjüngung des Gebäudebestandes und damit zur Wohnraumversorgung als Bestandshalter bei.

Neben der Entwicklung und Umsetzung des Klimapfades zur baulichen Dekarbonisierung des Bestandes stehen auch weitere technische und organisatorische Maßnahmen zur Verfügung, um den Energieverbrauch und die Treibhausgasemissionen zu senken und im Falle von Mieterstrom auch die Mieterinnen und Mieter (theoretisch) an der Energiewende profitieren zu lassen.

2025 wurde daher weiter geprüft, inwieweit ein dauerhaftes Monitoring von Heizungsanlagen in Kombination mit der Auswertung der so erhobenen Anlagendaten zu einer Reduzierung des Energieverbrauchs führen kann, wenn auf dieser Basis die Anlagen besser eingestellt und Ausfällen vorgegriffen

werden können. Modellversuche und Berechnungen haben hier aber leider gezeigt, dass der eher kleinteiligere Bestand (6- und 12-Familienhäuser) in einem relativ guten energetischen Zustand und entsprechend niedrigen Verbräuchen, gepaart mit noch relativ günstigen Energiekosten dazu führt, dass die mit dem Monitoring verbundenen Kosten höher sind als die zu erwartenden Einsparungen, zumal die Anlagen durch entsprechende Wartungen i.d.R. auch den Anforderungen entsprechend eingestellt sind. So zeigten sich die, aufgrund der testweise erhobenen Daten rechnerisch festgestellten Optimierungsmöglichkeiten auch als vor Ort aufgrund der spezifischen Gegebenheiten als nicht umsetzbar. Mit einer zunehmenden Dekarbonisierung des Bestandes würde sich zudem auch der Effekt des Monitorings auf den Treibhausgasausstoß weiter reduzieren. Auch wenn sich die Umsetzung eines solchen Monitorings momentan wirtschaftlich nicht lohnt, kann sich dies durch künftig andere Rahmenbedingungen natürlich noch ändern, zumal es durchaus als sinnvoll bewertet wird, technische Anlagen nach Möglichkeit aus der Ferne zu überwachen. Dies muss aber in einem ausreichenden Kosten-/Nutzenverhältnis passieren.

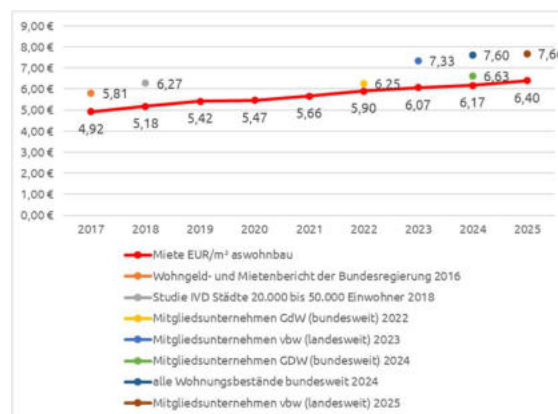
Als ein nicht unwesentlicher Baustein für die Dekarbonisierung des Bestandes werden Mieterstrommodelle erachtet, die es auch Mieterinnen und Mietern ermöglichen sollen, an kostengünstigem Strom vom Dach zu partizipieren. Auch wenn hier in den vergangenen Jahren bürokratische Hemmnisse abgebaut wurden, sind solche Modelle immer noch schwer umsetzbar. Für das Gebäude Rechbergstraße 25 haben wir aufgrund der neu installierten PV-Anlage gemeinsam mit einem Dienstleister die Umsetzung eines Mieterstrommodells geprüft. Die trotz der modernen Elektroinfrastruktur notwendigen Umbaumaßnahmen (Zählerschrank etc.) wären aber so teuer gewesen, dass sich eine Umsetzung nicht rentiert hätte, zumal Mieterstrommodelle, Stand heute, mit rechtlichen Risiken durch das Thema „Kundenanlagen“ belastet sind und hier künftig höhere Abgaben für den Betreiber und höhere Kosten für einen größeren Verwaltungsaufwand drohen können. Leider stehen die Fixkosten für den Umbau und die laufenden Verwaltungskosten nicht im Verhältnis zur

potenziellen Teilnehmerzahl und den damit verbundenen Erlösen für Mieterstrom in einem 6-Familienhaus. Für die Energiewende wird es daher entscheidend sein, die politischen Weichenstellungen so zu treffen, dass der Betrieb (auch) von (kleineren) PV-Anlagen im Sinne der Mieterinnen und Mieter nicht erschwert, sondern weiter erleichtert wird.

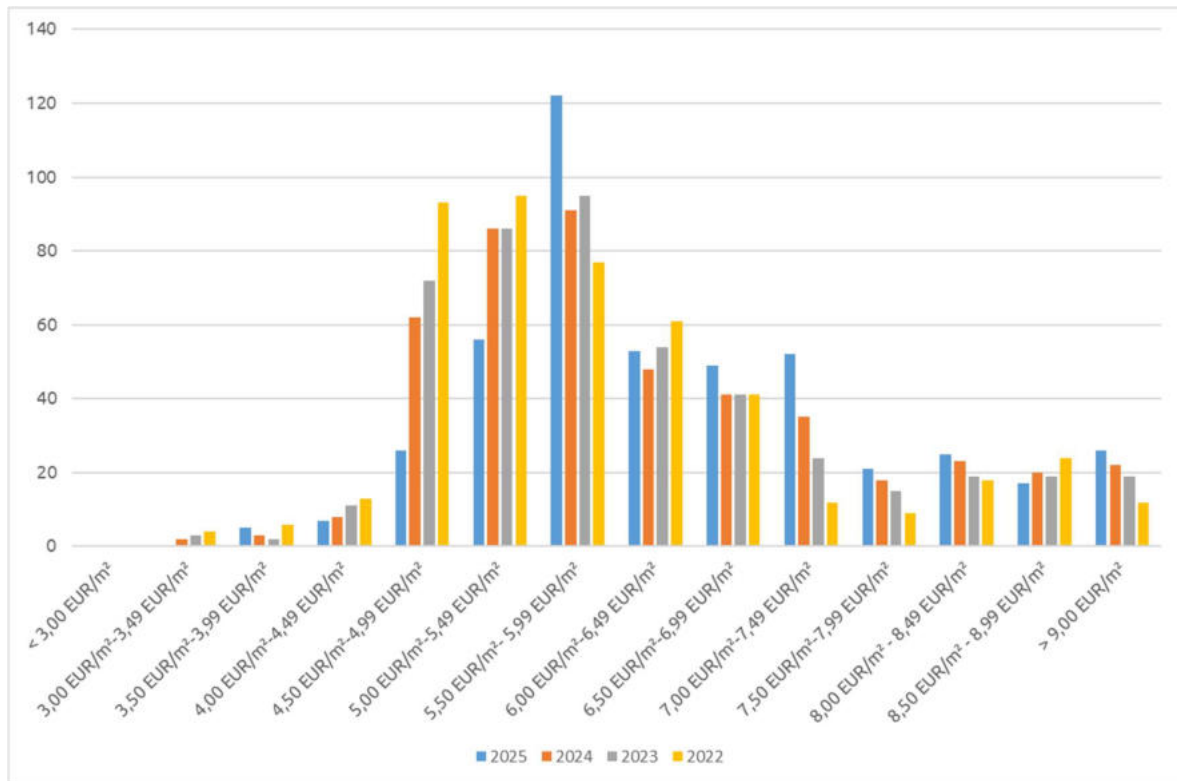
Entwicklung der Mieten

Mit einer Kaltmiete von 6,40 EUR/m² kann die Durchschnittsmiete im Vergleich mit aktuellen Branchenzahlen weiterhin als eher niedrig angesehen werden. Die Durchschnittsmiete bei den rund 300 gemeinwohlorientierten Wohnungs- und Immobilienunternehmen im Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (vbw) liegt aktuell bei 7,66 EUR/m².

Bei der aswohnbau stieg die durchschnittliche Kaltmiete pro Quadratmeter Wohnfläche gegenüber dem Vorjahr von 6,17 EUR/m² auf 6,40 EUR/m².



Mieten 2017 bis 2025 und Vergleichsmieten



Mietpreisstruktur zum 31.12.2025 im Vergleich zu den Jahren 2022-2025

Leerstandssituation / Mietausfälle

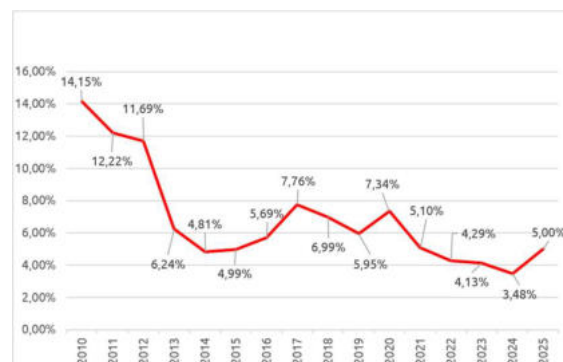
Strukturelle Leerstände, wie in den 2000er und frühen 2010er-Jahren stellen aufgrund der veränderten Nachfrage für das Unternehmen seit vielen Jahren kein Problem mehr dar. Beim Großteil der 23 Leerstände zum 31.12.2025 (entspricht einer Leerstandsquote von 5,00%, Vj. 3,48%) handelt es sich weitgehend um geplante Leerstände.

Die Leerstände gliedern sich wie folgt:

Wohneinheiten (WE):

- 5 zur Vermietung
 - 6 bereits wieder vermietet (Bezug aber nach dem 31.12.2025)
 - 12 Leerstände wegen laufender oder geplanter umfassender Wohnungsinstandsetzung
-
- 23 Leerstände gesamt

Die Entwicklung der Leerstandsquote stellt sich wie folgt dar:



Insgesamt standen zum 31.12.2025 fünf Wohnungen zur Vermietung zur Verfügung. Weitere sechs Wohnungen standen zum 31.12.2025 zwar noch leer, waren aber bereits zu einem späteren Zeitpunkt wieder vermietet. Insgesamt 12 Wohnungen standen leer, da hier kurz- bis mittelfristig eine Sanierung vorgesehen ist.

Grundsätzlich lassen sich weiterhin alle Wohnungen gut vermieten, wenn auch für 2025 festgestellt wurde, dass Wohnungen länger leer standen als im Vorjahr, was zum einen auf eine Veränderung beim Angebot und bei der Nachfrage und zum anderen auf umfassende Wohnungssanierungen zurückgeführt wird. Dies hatte auch entsprechende Auswirkungen auf die Erlösschmälerungen (s.u.). Um Leerstandszeiten durch Sanierungen zu verbessern, wurden Anfang 2026 insgesamt sieben Wohnungen parallel saniert und die dafür notwendigen personellen und finanziellen Mittel zur Verfügung gestellt.

Mit Ausnahme von fünf Wohnungen, die sich im Angebot befunden haben, waren alle weiteren Leerstände somit geplant. Mit einer Leerstandsquote von 5,00% lag das Unternehmen knapp über der im Zensus 2022 ermittelten bundesweiten Leerstandsquote von 4,5%.

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. Hier wurde Anfang 2026 nochmals ein wichtiger Beitrag geleistet, um die Anzahl solcher Wohnungen weiter zu reduzieren. Ebenfalls kann es künftig im Zuge des Klimapfades zu temporären Leerständen kommen, wenn auch nach heutigem Stand nur in seltenen Fällen tiefgreifender in die Gebäudesubstanz eingegriffen werden muss, um den Bestand zu dekarbonisieren.

Die Erlösschmälerungen aus Leerständen sind mit 98 TEUR gegenüber 51 TEUR im Vorjahr deutlich gestiegen, was sich auch in der gestiegenen Leerstandsquote widerspiegelt.

Die immer einzelfall- und stichtagsabhängigen Forderungsausfälle sind mit 44 TEUR gegenüber dem Vorjahr (18 TEUR) ebenfalls deutlich gestiegen. Ursächlich hierfür sind nicht Forderungsausfälle „in der Breite“, sondern vor allem Einzelfälle mit hohen For-

derungen. Fast 45% der Forderungsausfälle betreffen hierbei verstorbene Mieter.

Grundsätzlich werden alle Neumieter vor einer Vermietung hinsichtlich ihrer wirtschaftlichen Verhältnisse überprüft.

Personalwesen, Betriebsorganisation

Das Unternehmen beschäftigte zum 31.12.2025 neben dem Geschäftsführer drei kaufmännische Mitarbeiter, davon einen in Teilzeit, zwei technische Mitarbeiter und einen Hauswart in Teilzeit. Daneben war zum 31.12.2025 eine geringfügig beschäftigte Reinigungskraft im Unternehmen tätig.

WIRTSCHAFTLICHE LAGE

Vermögenslage

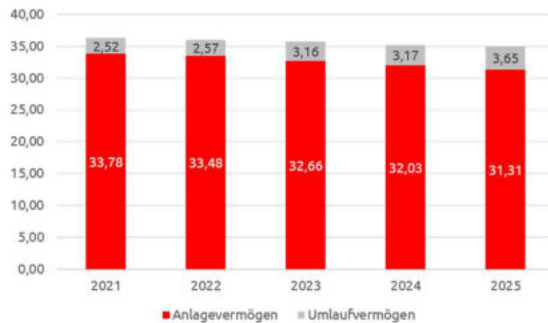
Die Bilanzsumme nahm 2025 gegenüber dem Vorjahr von 35,21 Mio. EUR auf 34,96 Mio. EUR ab.

Da die planmäßige Abschreibung in Höhe von 803 TEUR höher war als der Zugang durch Investitionen (76 TEUR) und zudem Anlagenabgänge durch Verkäufe erfolgten (1 TEUR), nahm das Anlagevermögen von 32,03 Mio. EUR auf 31,31 Mio. EUR ab.

Das Umlaufvermögen samt Rechnungsabgrenzungsposten (RAP) nahm mit einem Anstieg um 480 TEUR von 3,17 Mio. auf 3,65 Mio. EUR deutlich zu.

Der Anstieg resultiert dabei insbesondere aus einer Zunahme der noch nicht abgerechneten Nebenkosten und anderer Vorräte um 103 TEUR (hier insbesondere die unfertigen Leistungen um + 96 TEUR) und des Kassenstandes (+ 383 TEUR) bei leicht gesunkenen Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen.

Der mit 2,31 Mio. EUR hohe Kassenbestand resultiert weiterhin insbesondere aus den noch nicht für den geplanten Neubau Johannesstraße verwendeten Eigenmitteln sowie daraus, dass die im Wirtschaftsplan für 2025 geplanten Projekte noch nicht umgesetzt wurden.

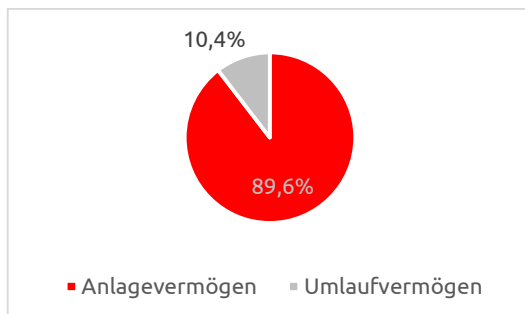


Vermögensentwicklung in Mio. EUR

Entwicklung des Anlagevermögens:

- a) Zugänge 76 TEUR
- b) Abgänge d. Verkäufe 1 TEUR
- c) Abschreibungen planmäßig 803 TEUR
- d) Abschreibung außerplanmäßig 0 TEUR

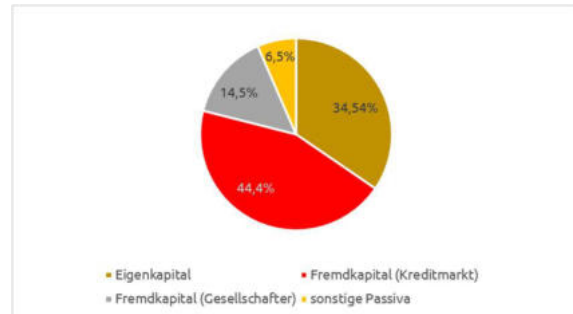
Zum Bilanzstichtag ist das Anlagevermögen (31,31 Mio. EUR, Vj. 32,03 Mio. EUR) vollständig durch das Eigenkapital (12,07 Mio. EUR, Vj. 11,65 Mio. EUR) und durch langfristige Verbindlichkeiten (20,19 Mio. EUR, Vj. 20,75 Mio. EUR) gedeckt.



Vermögensstruktur 2025

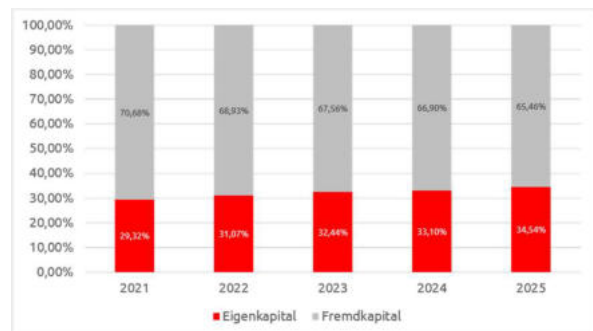
Finanzlage

Die folgende Grafik zeigt die Kapitalstruktur zum 31.12.2025:



Kapitalstruktur 2025

Der Eigenkapitalbestand erhöhte sich im Jahr 2025 auf 12,07 Mio. EUR (Vj. 11,65 Mio. EUR). Die Eigenkapitalquote beträgt 34,54 % (Vj. 33,10%). Damit liegt die Eigenkapitalquote weiterhin stabil über der intern festgelegten Untergrenze von 30%.



Entwicklung der Kapitalstruktur 2021- 2025

Die Entwicklung der Kapitalstruktur zeigt, dass sich die Eigenkapitalquote in den vergangenen fünf Jahren zwischen 29,32% und 34,54% bewegte.

Das Volumen der Finanzierungskredite (Gesellschafterdarlehen und Darlehen von Kreditinstituten) nahm 2025 von 21,11 auf 20,59 Mio. EUR ab. Die planmäßige Tilgung belief sich auf 683 TEUR. Vier Darlehen mit einer Restschuld von 891 TEUR wurden durch Umschuldungen in Höhe von 892 TEUR abgelöst. Zudem wurde das für die Baumaßnahmen 2024 aufgenommene Darlehen in Höhe von 165 TEUR im Jahr 2025 abgerufen.

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

Ertragslage

Im Berichtsjahr hat das Unternehmen einen Jahresüberschuss von 422 TEUR (Vj. 33 TEUR) erwirtschaftet. Damit wurde das im Wirtschaftsplan 2025 erwartete Ergebnis von 130 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 auch für 2025 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): 96,00 % (Vj. 95,50 %)
- Betreuungen 4,00 % (Vj. 4,5 %)

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 420 TEUR (Vj. 29 TEUR) zum Gesamtjahresergebnis bei. In der Sparte „Betreuung“ wurde mit 2 TEUR wie im Vorjahr mit 5 TEUR eine schwarze Null erzielt. In der ehemaligen Sparte „Bauland“ wurden keine Verkäufe mehr getätigt.

In der Sparte „Hausbewirtschaftung“ wurde ein positives Unternehmensergebnis (ohne betriebsfremde Erträge und Aufwendungen) in Höhe von 344 TEUR (Vj. -78 TEUR) erzielt. Die Erlöse aus Mieten stiegen um 41 TEUR an, die Erträge aus aktivierten Eigenleistungen blieben mit 1 TEUR gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert niedrig (5 TEUR).

Der Instandhaltungsaufwand hat mit 491 TEUR (Vj. 1,029 Mio. EUR) um 538 TEUR deutlich abgenommen. Die Abnahme resultiert zum einen daraus, dass der Wirtschaftsplan 2025 einen etwas niedrigeren Ansatz für Instandhaltungsprojekte vorgesehen hat, zwei der vier geplanten Projekte in geringe-

rem Umfang als geplant umgesetzt werden können, eines davon noch nicht abgeschlossen wurde und zudem die beiden Projekte Rechbergstraße 25 und Johannes-Raster-Straße 6 erst 2026 begonnen werden konnten.

Während die Personal- und Verwaltungsaufwendungen zunahmen, blieben die Abschreibungen nahezu unverändert. Bei den Personalkosten wirkten sich insbesondere die geplante Neubesetzung der Techniker-Stelle zum 1.5.2025 sowie der aktuelle Tarifabschluss aus.

Aufgrund der Zinswende und somit höheren Zinsen bei Prolongationen sowie durch die Aufnahme eines weiteren Darlehens und etwas niedrigeren Zinserträgen hat sich das Finanzergebnis im Berichtsjahr trotz des abnehmenden Volumens bei den Finanzierungskrediten von -148 TEUR im Vorjahr auf -164 TEUR leicht verschlechtert.

Zu dem bereits positiven Unternehmensergebnis kommt noch das betriebsfremde Ergebnis von 76 TEUR (Vj. 107 TEUR) hinzu. In den betriebsfremden Erträgen in Höhe von 120 TEUR (Vj. 125 TEUR) sind insbesondere die Erträge aus öffentlichen Zuschüssen (29 TEUR) und die Auflösung eines Sonderpostens (72 TEUR) wesentlich.

In den betriebsfremden Aufwendungen nahmen die Abschreibungen auf Mietforderungen von 18 TEUR auf 44 TEUR deutlich zu, wobei alleine 44% dieser Abschreibungen aus zwei Todesfällen resultieren.

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 Ergebnis von gerundet 0 TEUR entstand.

Für die Sparte „Betreuungen“ ergibt sich ein Ertrag in Höhe von 2 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, auch wenn Honoraranpassungen so weit möglich vorgenommen werden. Da die Techniker-Stelle erst zum 1.5.2025 neu besetzt werden konnte, wurde gerade noch eine schwarze Null erzielt.

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 sind die Leerstandsquote und die Treibhausgasemissionen.

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, auch wenn in einer älter werdenden Gesellschaft mit künftig ansteigenden Forderungsausfällen bei verstorbenen Mietern zu rechnen ist. 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 Ab-

schluss von Mietverträgen wird die Bonität der Mieter überprüft.

AUSBLICK, CHANCEN- UND RISIKOPOLITIK

Durch die nachhaltige Modernisierung des Wohnungsbestands verfügt das Unternehmen auch für die Zukunft über ein marktfähiges Angebot. Die stabile Wohnungsnachfrage in der Region Albstadt wirkt sich darüber hinaus stabilisierend auf die Geschäftstätigkeit in der Kernsparte Hausbewirtschaftung aus, wobei die Auswirkungen des wirtschaftlichen, global beeinflussten Strukturwandels in Bund, Land und Region jederzeit weiter beobachtet werden müssen. Im lokalen Wohnungsbau wird vor allem die Schaffung bezahlbaren Wohnraums im Rahmen des Landeswohnraumförderungsprogramms, wie beim geplanten Bauvorhaben in der Johannesstraße, weiterhin als Potenzial gesehen.

Die weiterhin hohen Baukosten in Verbindung mit einem weiterhin gegenüber früheren Jahren deutlich höheren Zinsniveau, bei einem gegenüber den Ballungsräumen und Schwarmstädten deutlich niedrigeren ortsüblichen Mietniveau stellen ein erhebliches Hindernis bei der Schaffung von bezahlbarem, frei finanzierten Wohnraum durch Neubau dar.

Auch der Fachkräftemangel wird weiterhin als Hemmnis gesehen.

Weiterhin sind die 2020er-Jahre durch multiple Krisen geprägt. Nach verschiedenen Konflikten im Nahen Osten und dem Überfall Russlands auf die Ukraine führt uns nun der Iran-Krieg die fatale Abhängigkeit unseres Wohlstandes von fossilen Energieträgern vor Augen. Der Dekarbonisierung des Gebäudebestandes fällt somit nicht nur eine ökologische, sondern auch eine politische Rolle zu, indem wir uns unabhängiger von Energieimporten machen, auch wenn durch regenerative Energieerzeugung neue Abhängigkeiten entstehen können. Die multiplen globalen Krisen können sich jederzeit negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auswirken, sei es durch die Verteuerung von Energieträgern, der Störung von Lieferketten, der Verteuerung von Produkten, ein Anhalten der Rezession durch Zölle

oder der Veränderung von Migrationsströmen, um nur einige Beispiele zu nennen. Es gilt daher weiterhin, die aktuelle wirtschaftliche Lage in einem schwierigen geopolitischen Umfeld zu beobachten, um dann auf Entwicklungen reagieren zu können.

Die konkreten aktuellen geopolitischen Entwicklungen des Iran-Kriegs führen zu einem sprunghaften Anstieg der Kosten für Öl und Gas, was sich nicht nur an den Zapfsäulen zeigt, sondern sich auch auf die Entwicklung der Transport- und Baukosten auswirken wird und weltweit, vor allem in ärmeren Ländern, Auswirkungen auf die Nahrungsmittelproduktion und -versorgung hat. Sollten die Energiepreise weiter steigen oder auf hohem Niveau verharren, besteht zudem das Risiko steigender Heizkosten, welche in Kombination mit allgemein steigenden Preisen zu einer starken Belastung von Haushalten mit geringen und mittleren Einkommen führen kann. Damit verbundene Mietausfälle waren zwar sowohl während der Corona-Krise als auch seit dem Überfall Russlands auf die Ukraine die absolute Ausnahme, sind aber nie auszuschließen.

Durch konfliktbedingte steigende (Energie-) Preise ist mit einer zunehmenden Inflation zu rechnen, was durch entsprechende Leitzinsanpassungen wiederum Auswirkungen auf das Zinsniveau haben könnte. Steigende Zinsen stellen nicht nur ein Risiko für die Rentabilität von geplanten Investitionen, sondern auch für Anschlussfinanzierungen bei auslaufenden Zinsbindungen aus der Niedrigzinsphase dar. Zusätzlich können sich die Sondervermögen aus Investorensicht negativ auf das Zinsniveau auswirken. Zudem können (dauerhaft) steigende Preise dazu führen, dass in der nächsten Tarifrunde entsprechend hohe Tarifaufschläge gefordert werden, was neben steigenden Bau- und Finanzierungskosten zusätzlich zu höheren Personalkosten führen würde, was wiederum die Mieten unter Druck setzt.

Neben der Frage der Risiken bei den weltweiten Abhängigkeiten der Energieversorgung aufgrund der anhaltenden geopolitischen Verwerfungen stellen sich auch hinsichtlich der ESG-Thematik weitere Fragen nach Chancen und Risiken der Energieversorgung. An erster Stelle steht dabei zu-

nächst der grundsätzliche Klimaschutz und die Einhaltung der einschlägigen Klimaschutzgesetze und -ziele und die Frage, ob und wie diese bis 2045 erreicht werden können. Risiken können sich dabei entweder durch steigende Ausgaben für die Unternehmen durch die Dekarbonisierung als solche ergeben, also durch die Investition in den Bestand und damit verbundene Finanzierungskosten oder durch steigende Belastungen durch den anteiligen CO₂-Preis bei fehlenden entsprechenden Investitionen in den Bestand. Weitere Risiken für die Wohnungswirtschaft bestehen in der potenziell negativeren Bewertung ihrer ggf. noch nicht dekarbonisierten Bestände durch andere Stakeholder, z.B. durch Banken und Kreditinstitute oder auch durch Mieterinnen und Mieter. Daneben bleibt zu beachten, dass auch Mieterinnen und Mieter nur bis zu einem gewissen Punkt bei der Warmmiete belastbar sind. Als kommunales Wohnungsunternehmen wird es daher immer bedeutender, das durchaus durch Zielkonflikte geprägte Dreieck aus Ökonomie, Ökologie und sozialer Verantwortung zukunftsorientiert auszutariieren.

Unser Unternehmen ergreift schon seit mehr als zwei Jahrzehnten konsequent Maßnahmen zur Energieeinsparung und hat den Gebäudebestand weitestgehend energetisch saniert (z.B. Gebäudehüllen: WDVS, Fenster etc.), was sich auch in der Übersicht der Energieausweise widerspiegelt. In dem 2025 erstmals gemeinsam mit dem Anbieter Ampeers entwickelten und jährlich fortzuschreibenden Klimapfad wird daher auch festgestellt, dass - Stand 2025 - zur Erreichung der Klimaziele 2045 keine weitergehenden energetischen Maßnahmen im Bestand notwendig sind, sondern es primär um den Austausch des Energieerzeugers gehen wird – wobei punktuell ergänzende Maßnahmen aus Sicht der Geschäftsführung nicht ausgeschlossen sind. Die sich bereits aus dem aktuellen Zustand des Gebäudebestandes ergebende Fokussierung des Klimapfades auf die Wärmeerzeuger und primär auf die Vermeidung von Treibhausgasen folgt somit auch der „Initiative Praxispfad CO₂-Reduktion im Gebäudesektor“, wonach nicht vorrangig auf die Erzielung einer immer besseren (und pro Tonne vermiedenen Treibhausgas teureren) Gebäude-Energieeffizienz ab-

gezielt werden soll, sondern vorrangig auf die Vermeidung des Treibhausgasausstoßes. Dies soll, wie gesagt, nicht bedeuten, dass es gar keine Verbesserungen der Energieeffizienz mehr geben soll. Diese können im Einzelfall je nach Gebäude weiterhin sinnvoll sein. Hohe flächendeckende Investitionen in eine immer höhere Energieeffizienz zur Erreichung der Klimaziele würden aber zu weiter steigenden Mieten, die insbesondere Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen belasten würden und gleichzeitig zu einer immensen finanziellen Belastung für Wohnungsunternehmen führen.

Mangels aktuell in Albstadt in der Breite vorhandener Fernwärme wird es auf dem Klimapfad der aswohnbau nach aktuellem Stand vor allem zum Einsatz von Luft-Wasser-Wärmepumpen in Kombination mit PV-Anlagen und in Einzelfällen zum Einsatz von Biomasse kommen. Hinsichtlich der Zeitschiene wurden zwar grundsätzlich Prioritäten bei den Gebäuden getroffen, die sich aber bei der jährlichen Überarbeitung des Klimapfades ändern können. Die Priorisierung richtet sich dabei vor allem am Energieverbrauch und dem Alter des vorhandenen Energieerzeugers aus, so dass vorrangig sehr alte Anlagen mit einem sehr hohen Verbrauch ausgetauscht werden, auch um einem Totalausfall älterer Anlagen vorzubeugen.

Mit dem gemeinsam mit Ampeers entwickelten Klimapfad verfolgt das Unternehmen eine Strategie, um die nationalen Klimaschutzziele möglichst effizient zu erreichen, das geschilderte Dreieck aus Ökonomie, Ökologie und sozialer Verantwortung möglichst konfliktarm auszutarieren und die bestehenden Risiken eines nicht dekarbonisierten Bestandes, wie einen steigenden CO₂-Preis oder eine schlechtere Bewertung des Bestandes durch Stakeholder, nachhaltig zu reduzieren. Mit den jährlich fortzuschreibenden Zahlen ist es zudem über eine langfristige Finanzplanung bis zum Zieljahr 2045 möglich, die Auswirkungen des Klimapfades auf die Unternehmensentwicklung zu modellieren und bei entsprechenden negativen Entwicklungen frühzeitig zu reagieren. Der jährliche Stand wird in einem entsprechenden Bericht festgehalten. Der Klimapfad dient somit auch als Instrumentarium, öko-

nomischen Risiken vorzubeugen und die wirtschaftliche Entwicklung mittel- bis langfristig zu kalkulieren.

Sofern alle im Wirtschaftsplan 2026 aus dem Klimapfad entnommenen und für die Jahre 2026-2030 eingeplanten Maßnahmen umgesetzt werden können, wird gemäß den Werten des Klimapfades (Jahr 2025) mit einer Reduktion des CO₂-Ausstoßes für den Wohnungsbestand und die gemischt genutzten Gebäude bis 2030 in Höhe von 111 Tonnen CO₂ auf dann 667 Tonnen CO₂ gerechnet. 2025 belief sich der im Klimapfad ausgewiesene Vermieteranteil am CO₂-Preis auf ca. 9 TEUR. Unter der Annahme eines CO₂-Preises in Höhe von 65,00 EUR/t und eines durchschnittlichen Vermieteranteils von 29% würde die Einsparung von 111 Tonnen CO₂ zu einer Einsparung auf Seiten des Unternehmens von ca. 2 TEUR p.a. führen.

Ausstoß Treibhausgase 2025		
Wohngebäude + gemischt genutzte Gebäude lt. Klimapfad:		774 t
rein gewerblich genutzte Gebäude (Schätzung!):		4 t
2026	Johannes-Raster-Straße 6	-16 t
	Rechbergstraße 25	-15 t
2027	Neuer Weg 16-20	-22 t
	Gartenstraße 86	-17 t
2028	-	
2029	Im Raidental 8	-10 t
	Im Raidental 10	-9 t
	Im Raidental 19	-12 t
	Im Raidental 21	-10 t
Ausstoß Treibhausgase 2030:		667 t

Quelle: Carbon Dashboard des Anbieters Ampeers für den Wohnungsbestand der aswohnbau auf Basis der Verbrauchsdaten von 2025

Für eine erfolgreiche Dekarbonisierung des Gebäudesektors in Deutschland wird es aber auch notwendig sein, die entsprechenden politischen Rahmenbedingungen zu schaffen und bürokratische Hürden abzubauen, einschließlich der Nutzung des vor Ort erzeugten Stroms durch Mieterinnen und Mieter.

Für eine sozialverträgliche Dekarbonisierung ist es mit Blick auf zu erwartende weitere Preissteigerungen durch steigende Materialkosten zudem wesentlich, dass auch über 2029 hinaus eine verlässliche und auskömmliche Förderkulisse geschaffen wird, von der im Mieterland Deutschland neben Eigenheimbesitzern auch Mieterinnen und Mieter entsprechend profitieren können. Voraussetzung für einen erfolgreichen und schnellen Dekarbonisierungspfad ist zudem die Überwindung des Fachkräftemangels in den relevanten Gewerken sowie ein klares politisches Bekenntnis und entsprechende verbindliche Vorgaben zur Dekarbonisierung. Es besteht das Risiko, dass das Thema Klimaschutz und Dekarbonisierung trotz seiner ökologischen wie politischen Bedeutung aufgrund der multiplen Krisen sowie „leerer Kassen“ ansonsten weiter unter gesellschaftlichen und politischen Druck gerät.

Hinsichtlich des Klimawandels ist zukünftig auch mit einer Zunahme von physischen Risiken wie Stürmen, Starkregenereignissen oder Überschwemmungen zu rechnen. Konkrete bauliche Maßnahmen wurden in dieser Hinsicht bislang aber mit Ausnahme einer kleineren Maßnahme zum Überschwemmungsschutz 2024 noch nicht ergriffen.

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.

Mit diesem Instrument sowie den vorgenannten Handlungsoptionen erwartet die Geschäftsführung mittelfristig auch weiterhin grundsätzlich keine wesentlichen Gefahren ungünstiger Entwicklungen, sofern auch die vorgenannten Punkte politisch gelöst werden.

Für das Jahr 2026 wird laut Wirtschaftsplan bei Umsatzerlösen in Höhe von 3.896 TEUR (ausgehend von Sollmieten in Höhe von 2.673 TEUR) mit einem Ergebnis von ca. 30 TEUR gerechnet.

Albstadt, 08.06.2026

gez. Stefan Broch

Bericht des Aufsichtsrates



Trotz herausfordernder globaler Rahmenbedingungen blickt die aswohnbau auf ein erfolgreiches Jahr zurück. Der Fokus lag dabei vor allem auf der konzeptionellen Vorbereitung künftiger Projekte.

Für einen geplanten und bereits genehmigten Neubau in Holz-Hybridbauweise konnte zwischenzeitlich im Frühjahr 2026 der Förderantrag im Landeswohnraumförderungsprogramm eingereicht werden. Die weitere Umsetzung des Projektes wird dann von der Wirtschaftlichkeit zum Zeitpunkt der Bewilligung abhängen.

Mit der Erarbeitung des so genannten Klimapfades wurde zudem ein Meilenstein bei der Dekarbonisierung des Wohnungsbestandes erreicht. Das Unternehmen verfügt nun über ein Instrumentarium, mit dem die Dekarbonisierung möglichst strukturiert und effizient erfolgen kann. Zudem ist durch die jährliche Fortschreibung nicht nur eine Erfolgskontrolle, sondern auch die notwendige Abwägung von Chancen und Risiken möglich. Zwar konnten die beiden für 2025 geplanten Dekarbonisierungsprojekte insbesondere aufgrund umfassender Überlegungen zur Modernisierung und Aufstockung des Gebäudes Johannes-Raster-Straße 6 nicht mehr begonnen werden, befinden sich aber zwischenzeitlich in der Umsetzung bzw. sollen noch in diesem Jahr umgesetzt werden.

Sowohl die Schaffung sowie der Erhalt bezahlbaren Wohnraums als auch die erfolgreiche sowie sozial verantwortbare Umsetzung des Klimapfades zur Erreichung der Klimaziele sind aber nur möglich, wenn der Wohnungswirtschaft in ausreichendem Ausmaß Fördermittel zur Verfügung stehen. Zudem ist es, beispielhaft auch mit Blick auf Mieterstrommodelle notwendig, dass entsprechende rechtliche Rahmenbedingungen vorliegen, damit im Mieterland Deutschland auch Mieterinnen und Mieter von der Energiewende profitieren können. Die Politik ist daher weiterhin gefordert, Rahmenbedingungen zu schaffen, die das magische Dreieck zwischen bezahlbarem Wohnraum, Klimaschutz und ökonomischen Herausforderungen für die Wohnungsunternehmen möglichst gut austarieren.

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 Geschäftsführung hat dem Aufsichtsrat den Jahresabschluss, Lagebericht und den Prüfungsbericht des Abschlussprüfers vorgelegt. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss und den Lagebericht geprüft und sich dabei auch auf die Berichterstattung des Abschlussprüfers gestützt.

Der Aufsichtsrat hat nach Prüfung in der Aufsichtsratssitzung am 02.07.2026 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 2025 geleistete Arbeit.

Albstadt, den 03.07.2026

gez. Roland Schmidt
Erster Bürgermeister
Vorsitzender des Aufsichtsrats

Statistische Fortschreibung



2018 TEUR	2019 TEUR	2020 TEUR	2021 TEUR	2022 TEUR	2023 TEUR	2024 TEUR	2025 TEUR
--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------

Summen 1992-2025 TEUR

Bilanzsumme	29.691	31.380	34.746	36.304	36.048	35.814	35.205	34.954
Umsatzerlöse	3.462	3.182	3.005	3.188	3.402	3.457	3.717	3.718
davon: Erlöse aus der Hausbewirtschaftung, inkl. Betriebskostenabrechnungen und Erlösschmälerungen	2.825	2.916	2.948	3.141	3.367	3.424	3.685	3.686
Aufwendungen für die HBW	1.181	1.309	1.600	1.428	1.370	1.978	2.504	1.866
Rohertrag aus der HBW	1.644	1.606	1.348	1.713	1.997	1.446	1.181	1.819
Aufwendungen ...% der Erlöse	42%	45%	54%	45%	41%	58%	68%	51%
davon: Erträge aus Mieten	2.105	2.125	2.152	2.298	2.430	2.474	2.545	2.586
Veränderung ggü dem Vorjahr	12,0%	1,0%	1,3%	6,8%	5,8%	1,8%	2,8%	1,6%

Instandhaltungsaufwand	395	466	736	483	368	576	1.029	491
v.H. der Erträge aus Mieten	18,8%	21,9%	34,2%	21,0%	15,1%	23,3%	40,4%	19,0%
Neubau- u. Modernisierungsaufwand	211	2.013	3.846	2.383	519	82	22	35
Photovoltaikanlagen	0	0	0	0	0	0	153	25
Bauvolumen	607	2.479	4.582	2.866	887	658	1.204	551

Personalaufwand	440	481	481	478	480	505	391	477
v.H. der Umsatzerlöse	12,7%	15,1%	16,0%	15,0%	14,1%	14,6%	10,5%	12,8%

planmäßige Abschreibung (AV)	854	680	688	739	777	798	800	803
v.H. der Umsatzerlöse	24,7%	21,4%	22,9%	23,2%	22,8%	23,1%	21,5%	21,6%

sächlicher Aufwand	158	201	200	216	241	301	229	323
v.H. der Umsatzerlöse	4,6%	6,3%	6,7%	6,8%	7,1%	8,7%	6,2%	8,7%

Zinsaufwand	274	252	291	235	191	176	169	181
v.H. der Umsatzerlöse	7,9%	7,9%	9,7%	7,4%	5,6%	5,1%	4,5%	4,9%

Steuern	64	64	62	62	64	64	73	48
v.H. der Umsatzerlöse	1,9%	2,0%	2,1%	1,9%	1,9%	1,9%	2,0%	1,3%

Wohnungen - EIGENBESTAND	472	454	463	471	466	460	460	460
Wohnflächen m²	30.169	29.246	29.974	30.632	30.407	30.067	30.067	30.067
durchschn. Miete pro m²/Monat	5,18	5,42	5,47	5,66	5,90	6,07	6,17	6,40
gewerblich u. sonst. Nutzungen	8	8	8	8	8	8	8	8
Garagen und Stellplätze	320	301	313	320	318	319	313	311

Wohnungen - FREMDVERW.	203	177	173	134	76	74	73	79
gewerblich u. sonstige Nutzungen	12	10	10	7	3	3	3	3
Garagen und Stellplätze	106	103	101	76	42	41	39	40
Wohn-/Nutzflächen m²	19.280	17.559	17.290	11.379	6.497	6.595	6.221	6.595

Klimapfad 2045								
THG-Ausstoß Wohnungsbestand in t						725		774
THG-Ausstoß pro m² Wohnfläche in t						23		25
dekarbonisierte Wohnungen						61		61
dekarbonisierte Wohnungen %						13%		13%
installierte kWp Photovoltaik						88		125
Stromerzeugung PV in kWh						13.297		67.908



99.950
85.847
42.218
43.630
63.958
14.513
37.422
178
52.112
13.520
21.215
6.341
11.443
2.313

Eigenbestand

Fremdverwaltung

Klimapfad

Jahresabschluss
31.12.2025



Bilanz zum 31. Dezember 2025

AKTIVSEITE

	2025 EURO	2025 EURO	2024 EURO
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		7.198,24	2.997,37
I. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	28.859.870,50		29.574.810,61
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.085.730,56		2.137.039,22
3. Grundstücke ohne Bauten	63.000,00		63.000,00
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	185.597,46		170.767,21
5. Anlagen im Bau	<u>104.578,92</u>	31.298.777,44	<u>84.867,11</u>
Anlagevermögen insgesamt (Übertrag)		31.305.975,68	32.033.481,52

	2025 EURO	2025 EURO	2024 EURO
Übertrag:		31.305.975,68	32.033.481,52
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	1.230.758,63		1.135.165,03
4. Andere Vorräte	<u>22.816,45</u>	1.253.575,08	15.845,72
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	19.495,32		17.877,81
2. Forderungen aus Grundstücksverkauf	0,00		0,00
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	8.738,86		9.278,87
4. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>47.085,76</u>	75.319,94	49.675,78
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		2.309.964,34	1.926.750,39
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten		0,00	0,00
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		<u>11.758,77</u>	<u>17.114,59</u>
Bilanzsumme		<u>34.956.593,81</u>	<u>35.205.189,71</u>

PASSIVSEITE

	2025 EURO	2025 EURO	2024 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	<u>347.678,48</u>	1.337.581,14	347.678,48
IV. Verlustvortrag		-3.573.042,66	-3.606.482,15
V. Jahresüberschuss/fehlbetrag		421.783,60	33.439,49
Eigenkapital insgesamt (Übertrag)		12.074.707,57	11.652.923,97

	2025 EURO	2025 EURO	2024 EURO
Übertrag:		12.074.707,57	11.652.923,97
B. Sonderposten für Investitionszuschüsse		297.043,36	368.981,79
C. Rückstellungen			
1. sonstige Rückstellungen		123.734,21	75.227,68
D. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	15.523.155,36		15.994.237,06
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.070.393,34		5.115.298,66
3. erhaltene Anzahlungen	1.296.335,60		1.262.467,70
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	165.878,44		357.288,80
5. sonstige Verbindlichkeiten	<u>404.563,93</u>	22.460.326,67	375.634,05
D. Rechnungsabgrenzungsposten		<u>782,00</u>	<u>3.130,00</u>
Bilanzsumme		<u>34.956.593,81</u>	<u>35.205.189,71</u>

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit
vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025

	2025 EURO	2025 EURO	2024 EURO
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	3.685.826,93		3.685.020,17
b) aus Verkauf von Grundstücken und Gebäude UV	0,00		0,00
c) aus Betreuungstätigkeit	<u>32.202,67</u>	3.718.029,60	<u>32.267,79</u>
2. Erhöhung/Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		102.564,33	-43.565,93
3. Andere aktivierten Eigenleistungen		1.020,38	5.086,07
4. Sonstige betriebliche Erträge		281.528,91	500.627,13
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.866.415,01		2.504.123,71
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	190,41		753,52
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	0,00	1.866.605,42	387,09
6. Rohergebnis		2.236.537,80	1.674.170,91
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	354.444,24		292.529,83
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	<u>122.453,32</u>	476.897,56	98.539,11
davon für Altersversorgung			
EURO	30.974,26		
Vorjahr	EURO	25.045,72	
Übertrag:		1.759.640,24	1.283.101,97

	2025 EURO	2025 EURO	2024 EURO
Übertrag:		1.759.640,24	1.283.101,97
8. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		802.622,77	800.123,56
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten		0,00	0,00
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		323.072,46	228.711,17
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		16.447,05	20.944,15
11 Zinsen und ähnliche Aufwendungen		180.851,98	169.050,35
12 Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		469.540,08	106.161,04
13 Sonstige Steuern		47.756,48	72.721,55
14 Jahresüberschuss		421.783,60	33.439,49

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2025

1. Allgemeine Angaben

Die Gesellschaft weist zum Abschlussstichtag die Größenmerkmale einer kleinen GmbH im Sinne § 267 Abs. 1 HGB auf. Der Jahresabschluss wird jedoch beruhend auf § 103 Abs. 1 Nr. 5b GemO nach den für große Kapitalgesellschaften im Sinne des § 267 Abs. 3 HGB geltenden Vorschriften des Dritten Buches des HGB aufgestellt.

Der Sitz der aswohnbau gmbh ist in Albstadt. Die Gesellschaft ist im Handelsregister des Amtsgerichts Stuttgart unter der Nummer HRB 400025 eingetragen.

Die Bilanz wurde entsprechend den Gliedungsvorschriften des § 266 Abs. 2 und Abs. 3 HGB unter Beachtung der Vorschriften der "Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen" vom 22. September 1970, zuletzt geändert durch Verordnung vom 14. Juni 2023 (BGBl. I Nr. 152) aufgestellt.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist gemäß § 275 Abs. 2 HGB gegliedert (Anwendung des Gesamtkostenverfahrens) unter Beachtung der ergänzenden Vorschriften der vorgenannten Formblatt-Verordnung.

2. Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Im Einzelnen werden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewendet:

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände werden zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen, bewertet. Dabei kommt grundsätzlich die lineare Abschreibungsmethode zur Anwendung. Die planmäßigen Abschreibungen werden zwischen 20% und 33,3% der historischen Anschaffungs- und Herstellungskosten vorgenommen.

Die Sachanlagen werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten vermindert um planmäßige, nutzungsbedingte Abschreib-

ungen bewertet. Dabei kommt grundsätzlich die lineare Abschreibungsmethode zur Anwendung. Die planmäßigen Abschreibungen werden für Wohnbauten mit 1,25%, 2,0% oder 2,5% und für Geschäftsgebäude mit 2,0%, 2,5% oder 4% der historischen Anschaffungs- und Herstellungskosten vorgenommen. Das sonstige Anlagevermögen wird planmäßig zwischen 10% und 33,3% abgeschrieben. Dabei werden bei der Bewertung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten sowie Grundstücken mit Geschäfts- und anderen Bauten in die Herstellungskosten allgemeine Verwaltungskosten einbezogen.

Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungs- oder Herstellungskosten bis EUR 800,00 werden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben. Die geringwertigen Wirtschaftsgüter werden im Zugangsjahr als Abgang behandelt.

Im Anlagevermögen werden außerplanmäßige Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert vorgenommen, soweit es sich um voraussichtlich dauernde Wertminderungen handelt.

Die Bewertung der Gegenstände des Vorratsvermögens erfolgt zu Anschaffungskosten unter Beachtung des Niederstwertprinzips.

Die Bewertung der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände erfolgt grundsätzlich zum Nennwert. Erkennbare Einzelrisiken werden durch Wertberichtigungen berücksichtigt.

Der Kassenbestand und die Guthaben bei Kreditinstituten sind zum Nennwert angesetzt.

Als Rechnungsabgrenzungsposten werden auf der Aktivseite Ausgaben vor dem Bilanzstichtag ausgewiesen, sofern sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen.

Erhaltene Zuwendungen für Investitionen werden auf der Passivseite der Bilanz als Sonderposten entsprechend der Stellungnahme IDW HFA 1/1984 in der Fassung von 1990 ausgewiesen, soweit diese Zuschüsse für Anlagevermögen der Einrichtung und Ausstattung eingesetzt wurden. Die Auflö-

sung der erhaltenen Tilgungszuschüsse erfolgt über die Restlaufzeit des entsprechenden Darlehens.

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewisse Verbindlichkeiten.

Die Bewertung erfolgt jeweils in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist, um zukünftige Zahlungsverpflichtungen abzudecken. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, sofern ausreichende objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre abgezinst.

Sämtliche Verbindlichkeiten werden mit Ihrem Erfüllungsbetrag bilanziert.

Als Rechnungsabgrenzungsposten werden auf der Passivseite Einnahmen vor dem Bilanzstichtag ausgewiesen, sofern sie Ertrag für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen.

Es wurde ein passiver Rechnungsabgrenzungsposten für einen Zuschuss auf ein nicht aktivierungspflichtiges Wirtschaftsgut des Anlagevermögens gebildet. Der Zuschuss wird über die im Förderbescheid geregelte Zweckbindungsfrist aufgelöst.

Latente Steuern werden für zeitliche Unterschiede zwischen den handelsrechtlichen und steuerlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten ermittelt. Eine sich insgesamt ergebende Steuerbelastung wird in der Bilanz als passive latente Steuer angesetzt. Im Falle einer Steuerentlastung wird vom entsprechenden Aktivierungswahlrecht kein Gebrauch gemacht.

Im Geschäftsjahr ergab sich insgesamt eine - nicht bilanzierte- aktive latente Steuer.

3. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Die Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr ist nachfolgend dargestellt:

Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2025

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2025	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Zuschreibungen	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2025	Abschreibungen (kumuliert)	Buchwert zum 31.12.25	Abschreibungen des Geschäftsjahres
	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO		EURO	EURO	EURO
I. Immaterielle Vermögensgegenstände									
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	79.224,87	8.393,60	0,00	0,00	0,00	87.618,47	80.420,23	7.198,24	4.192,73
II. Sachanlagen									
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	46.489.035,84	15.321,25	750,65	0,00	0,00	46.503.606,44	17.643.735,94	28.859.870,50	729.510,71
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.043.653,66	0,00	0,00	0,00	0,00	3.043.653,66	957.923,10	2.085.730,56	51.308,66
3. Grundstücke ohne Bauten	63.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	63.000,00	0,00	63.000,00	0,00
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	431.223,65	32.440,92	0,00	0,00	0,00	463.664,57	278.067,11	185.597,46	17.610,67
5. Anlagen im Bau	84.867,11	19.711,81	0,00	0,00	0,00	104.578,92	0,00	104.578,92	0,00
Zwischensumme	50.111.780,26	67.473,98	750,65	0,00	0,00	50.178.503,59	18.879.726,15	31.298.777,44	798.430,04
Anlagevermögen insgesamt	50.191.005,13	75.867,58	750,65	0,00	0,00	50.266.122,06	18.960.146,38	31.305.975,68	802.622,77

2. In der Position "Unfertige Leistungen" sind EURO 1.230.758,63 (Vorjahr EURO 1.135.165,03) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

3. Mitzugehörigkeitsvermerk
Gegenüber Gesellschaftern bestehen nicht gesondert in der Bilanz ausgewiesene

	2025	Vorjahr
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.070.393,34 €	5.115.298,66 €
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	9.660,02 €	9.456,12 €

4. Die sonstigen Rückstellungen bestehen im Wesentlichen für Bilanzierungs- und Prüfungskosten, für Verpflichtungen aus noch nicht genommenem Urlaub, für künftige Erschließungskosten, für Rechtsstreitigkeiten sowie für unterlassene Instandhaltung.

5. In den sonstigen Verbindlichkeiten sind Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von EURO 7.155,78 (Vorjahr EURO 8.141,27) und soziale Sicherheit in Höhe von EURO 46,71 (Vorjahr EURO 37,24) enthalten.

6. Die Fristigkeiten und Besicherung der Verbindlichkeiten sind im nachfolgenden Spiegel dargestellt.

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten (Bei den Angaben in Klammern handelt es sich um die Vorjahreszahl)	Insgesamt EURO	davon				
		Restlaufzeit		gesichert		
		unter 1 Jahr EURO	über 1 Jahr EURO	über 5 Jahre EURO	Art der Sicherung	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	15.523.155,36 (15.994.237,06)	677.373,42 (633.822,00)	14.845.781,94 (15.360.415,06)	12.153.271,30 (12.825.127,06)	15.523.155,36 (15.994.237,06)	GPR/AB GPR/AB
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.070.393,34 (5.115.298,66)	44.950,25 (44.905,32)	5.025.443,09 (5.070.393,34)	4.845.191,95 (4.890.999,00)		
Erhaltene Anzahlungen	1.296.335,60 (1.262.467,70)	1.296.335,60 (1.262.467,70)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	165.878,44 (357.288,80)	165.878,44 (357.288,80)				
sonstige Verbindlichkeiten	404.563,93 (375.634,05)	85.569,26 (52.925,65)	318.994,67 (322.708,40)	318.994,67 (322.708,40)		
Gesamtbetrag	22.460.326,67 (23.104.926,27)	2.270.106,97 (2.351.409,47)	20.190.219,70 (20.753.516,80)	17.317.457,92 (18.038.834,46)	15.523.155,36 (15.994.237,06)	

GPR = Grundpfandrecht

AB = Ausfallbürgschaft der Stadt Albstadt

() = Vorjahr

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren (§ 275 Abs. 2 HGB) unter Beachtung der ergänzenden Vorschriften der Formblatt-Verordnung aufgestellt.
2. In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind periodenfremde Erträge aus Anlagenabgängen, Auflösung von Rückstellungen und Wertberichtigungen in Höhe von insgesamt 17.104,73 EURO (Vorjahr 35.276,98 EURO) enthalten. In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind periodenfremde Aufwendungen aus Anlagenabgängen sowie Abschreibungen auf Mietforderungen in Höhe von insgesamt 43.647,68 EURO (Vorjahr 18.424,33 EURO) enthalten.
3. Es wurden keine außerplanmäßigen Abschreibungen auf das Anlagevermögen vorgenommen.

III. Sonstige Angaben

1. Am Bilanzstichtag bestanden sonstige finanzielle Verpflichtungen aus erteilten Bauaufträgen in Höhe von TEUR 9,5 sowie aus Leasingverträgen in Höhe von 19,1.
2. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer beträgt:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
kaufmännische Mitarbeiter	2,00	1,00
technischer Mitarbeiter	2,00	1,00
geringfügig Beschäftigte	0,00	1,00
kurzfristig Beschäftigte	0,00	0,00
	<u>4,00</u>	<u>3,00</u>

3. Mitglied der Geschäftsführung:

Stefan Broch
Gesamtleitung des Unternehmens

Die Angaben zu den Bezügen der Geschäftsführung unterbleiben, da die Voraussetzungen der Schutzklausel nach § 286 Abs. 4 HGB vorliegen.

4. Mitglieder des Aufsichtsrates

Udo Hollauer	Erster Bürgermeister Vorsitzender	bis 10/2025
Roland Schmidt	Erster Bürgermeister Vorsitzender	ab 10/2025
Dr. Wolfgang Blickle	Zahnarzt Stadtrat	
Dr. Matthias Brauchle	Zahnarzt Stadtrat 2. stellvertretender Vorsitzender	ab 7/2025
Manuela Heider	Lehrerin Stadträtin 2. stellvertretende Vorsitzende	bis 7/2025
Philipp Kalenbach	Buchhändler Stadtrat	bis 7/2025
Ralf Keppler	Polizeivizepräsident Stadtrat 1. stellvertretender Vorsitzender	
Nils Maute	Erzieher Stadtrat	
Ulrike Münster	Arzthelferin Stadträtin	
Frank Otterbach	Qualitätsmanager Stadtrat	ab 7/2025
Friedrich Rau	Architekt Stadtrat	
Tobias Schlegel	Zimmermeister, Stadtrat	
Daniela Steinhart-Schwab	Fleischermeisterin Stadträtin	

Die Bezüge des Aufsichtsrates betrugen im Berichtsjahr EURO 11.085,00

5. Das vom Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr berechnete Gesamthonorar schlüsselt sich wie folgt auf:

Abschlussprüfungsleistungen	12.780,60 €
Steuerberatungsleistungen	1.346,19 €
Kosten Steuererklärungen	3.528,35 €

Albstadt, den 08. Juni 2026

gez. Stefan Broch

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



**Freizeit, Familie,
Beruf und Natur
– wir genießen
unser Leben hier.
Einfach 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