aswohnbau

Geschäftsbericht 2017

DAHEIM.

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

Inhalt

Organe der Gesellschaft **4**
Die aswohnbau gmbh albstadt **5**
Das Geschäftsjahr in Zahlen **6**
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017 ..... **7**
Wirtschaftliche Rahmenbedingungen 7
Geschäftstätigkeit im Überblick 7
Instandhaltung und Modernisierung 7
Mietwohnungsbau 8
Bestandsverwaltung und Wohnraumversorgung 9
Entwicklung der Mieten 12
Leerstandssituation / Mietausfälle 12
Baulandverkauf 14
Personalwesen, Betriebsorganisation 14
Wirtschaftliche Lage 15
Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren 17
Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten 17
Ausblick, Chancen- und Risikopolitik 17
Bericht des Aufsichtsrates **19**
Summa summarum | eine statistische Fortschreibung **21**

Organe der Gesellschaft

Aufsichtsrat

▪ HOLLAUER, Udo	Bürgermeister - Vorsitzender -
▪ KEPPLER, Ralf	Leitender Kriminaldirektor, Stadtrat - erster stellvertretender Vorsitzender -
▪ HEIDER, Manuela	Lehrerin, Stadträtin - zweite stellvertretende Vorsitzende -
▪ FEIL, Susanne	Fremdsprachenkorrespondentin, Stadträtin
▪ GÄRTNER, Juliane	technische Angestellte, Stadträtin
▪ HEUSEL, Gerhard	Dipl.-Gewerbelehrer, Stadtrat
▪ KALENBACH, Philipp	Buchhändler, Stadtrat
▪ ROTH, Marianne	Arzthelferin, Stadträtin
▪ SCHOTT, Siegfried	Ortsvorsteher, Stadtrat
▪ SPENGLER, Dr. Lennart	Arzt, Stadtrat

Geschäftsführung

▪ Bettina Aicher-Frech	Dipl.Verwaltungswirtin (FH) (bis 31.03.2018)
▪ Stefan Broch	Dipl.Geograph, Betriebswirt (VWA) (ab 01.04.2018)

Die aswohnbau gmbh albstadt

ist die städtische Wohnungsbaugesellschaft in Albstadt.

Gegründet wurde sie im Jahr 1920 als Siedlungsverein Ebingen GmbH. In den 20er- und 30er-Jahren erstellte sie als Ausgeber von Reichsheimstätten 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.

- HISTORIE …

Neubauten in der Nachkriegszeit: Im Raidental …

… und Im Weiherwuhr 32/34

Seit 1992 firmiert die Gesellschaft unter:

aswohnbau

Das Hauptaufgabengebiet des im Markungsgebiet der Stadt Albstadt tätigen Unternehmens liegt in der Verwaltung und Bewirtschaftung der gesellschaftseigenen, zwischenzeitlich weitgehend modernisierten Mietwohnungen.

- … UND GEGENWART

Neubauten Friedrich-List-Straße 48 und Hukelturenstraße 11

Ergänzend werden in fremdem Namen Vermietungsobjekte, sowie Wohneigentums- und gewerbliche Teileigentumsverhältnisse nach dem Wohnungseigentumsgesetz verwaltet.

Auf dem Grundstückssektor vermarktet die Gesellschaft Baugelände in Albstadt und betätigt sich als Baubetreuer. Als Sanierungsträger nach dem Baugesetzbuch führt sie im Auftrag der Stadt Albstadt städtebauliche Sanierungsmaßnahmen durch.

Das gezeichnete Kapital der GmbH beträgt 5,6 Mio. EUR.

Die Stadt Albstadt ist Alleineigner der Gesellschaft.

Die Bilanzsumme beläuft sich per 31.12.17 auf rd. 29,67 Mio. EUR.

Das Geschäftsjahr in Zahlen

	2017 (Geschäftsjahr)		2016 (Vorjahr)	
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	Mio. EUR 2,59		Mio. EUR 2,57	
Bauleistungen	Mio. EUR 1,56		Mio. EUR 2,22	
davon				
Instandhaltung		0,39		0,48
Abbrüche		0,00		0,00
Modernisierung		0,05		0,34
Mietwohnungs- / Garagenbau		1,12		1,39
Bestandsverwaltung:	Eigen-bestand	Fremd-verwaltung	Eigen-bestand	Fremd-verwaltung
Wohnungen	438	204	439	203
gewerbliche Einheiten	5	25	5	25
Garagen	180	83	180	82
Kfz-Stellplätze	133	26	121	25
Flächen	m²	m²	m²	m²
Wohn-/Nutzflächen	32.020	27.605	31.889	26.979
Vermögensstruktur	Mio. EUR	%	Mio. EUR	%
Anlagevermögen	27,58	93,0	27,29	91,8
Umlaufvermögen (mit RAP)	2,09	7,0	2,43	8,2
Gesamtvermögen	29,67	100,0	29,72	100,0
Fremdmittel (mit RSt u RAP)	20,10	67,7	20,20	68,0
Reinvermögen (EK)	9,57	32,3	9,52	32,0
Kapitalstruktur	Mio. EUR	%	Mio. EUR	%
Eigenkapital	9,57	32,3	9,52	32,0
Verbindlichkeiten	20,10	67,7	20,20	68,0
- davon aus Krediten	*18,42*	*62,1*	*18,42*	*62,0*
Gesamtkapital	29,67	100,0	29,72	100,0

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017

- **Wirtschaftliche Rahmenbedingungen**

Im Vergleich zum Vorjahr haben sich die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen nicht wesentlich geändert. Auch 2017 wurde in allen Quartalen ein Zuwachs des BIP erzielt, so dass mit 15 Quartalen in Folge die längste Wachstumsphase seit 1991 verzeichnet wurde. Auch für 2018 wird mit einem weiteren Wachstum von 2,2% gerechnet.

Die Arbeitslosenquote im Zuständigkeitsbereich der Agentur für Arbeit Zollernalb lag im November 2017 mit 3,2% nochmals um ein Zehntel niedriger als im Vorjahr.

Das weiterhin niedrige Zinsniveau begünstigt Investitionen in die qualitative wie quantitative Verbesserung des Wohnungsangebotes. Zwar sank der Wohnungsbestand im Berichtsjahr nochmals um eine Wohneinheit, mit dem 2018 vollzogenen Erwerb des Gebäudes Klarastraße 30 sowie der Realisierung weiterer Neubauten wird aber ein Paradigmenwechsel vollzogen. Nach dem der Wohnungsbestand in zwei Jahrzehnten demographiebedingt von über 900 Wohnungen auf unter 450 Wohnungen reduziert wurde, soll mittelfristig wieder ein Bestand von ca. 500 Wohnungen angestrebt werden.

Die gute konjunkturelle Lage drückt sich weiterhin auch in einer Bevölkerungszunahme aus. So stieg die Einwohnerzahl Albstadts von 2016 auf 2017 um über 300 Bewohner, was sich auch in einer gestiegenen Nachfrage nach unterschiedlichsten Wohnungsangeboten manifestiert.

- **Geschäftstätigkeit im Überblick**

Im Jahr 2017 wurde der zweite Bauabschnitt im Quartier „Ottmartal“, das Gebäude Hukelturenstraße 11 mit insgesamt 12 Wohnungen, fertiggestellt.

Die bereits 2017 begonnenen Gespräche über den Erwerb des Gebäudes Klarastraße 30 mit kleinen, kostengünstigen Wohnungen für Senioren, konnten Anfang 2018 erfolgreich abgeschlossen und der Erwerb zum 01.04.2018 vollzogen werden.

In größeren Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen wurde das Wohngebäude Baschianstraße 48 in Albstadt-Ebingen aufgewertet und das vom Verein ABA e.V. genutzte Gebäude Auf Lauen 17 in Albstadt-Onstmettingen brandschutztechnisch ertüchtigt.

Das Jahr 2017 war zudem durch eine hohe Nachfrage nach Bauplätzen geprägt, so dass insgesamt acht Bauplätze verkauft werden konnten. Dieser Trend setzt sich auch im Jahr 2018 fort.

Die Bauleistungen für Neubau, Modernisierung, Instandsetzung und Abbruch betrugen im Jahr 2017 insgesamt 1,6 Mio. EUR (Vorjahr 2,2 Mio. EUR).

Neben der Bau- und Verkaufstätigkeit standen vor allem organisatorische Fragen auf der Agenda. So wurde die Digitalisierung des Unternehmens vorangetrieben und das Unternehmen, auch vor diesem Hintergrund, fit für die EU-Datenschutzgrundverordnung gemacht.

- **Instandhaltung und Modernisierung**

Der laufende Instandhaltungsaufwand – ohne Instandhaltungsaufwand aus Versicherungsschäden – lag mit 392 TEUR niedriger als im Vorjahr (484 TEUR).

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

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

Daneben wurden 2017 zwei Gebäude in größerem Umfang instandgesetzt. Für die brandschutztechnische Ertüchtigung des Gebäudes Auf Lauen 17 wurden insgesamt 42 TEUR aufgewendet.

Darüber hinaus wurde das Gebäude Baschianstraße 48 umfassend instandgesetzt. Hierbei handelt es sich um ein bereits erstmals in den 1990er Jahren saniertes Gebäude. Anstelle einer umfassenden Modernisierung des gesamten Gebäudes traten hier ergänzende Instandsetzungsmaßnahmen. Neben einer Erneuerung und Dämmung der Dachgauben sowie einer energetischen Verbesserung der obersten Geschoss- und Kellerdecke durch eine Dämmung wurden das Treppenhaus und die Elektroverteilung erneuert, zwei Wohnungen kernsa-

niert und die bereits gedämmte Fassade neu gestrichen. Die Maßnahme war zum Berichtszeitpunkt noch nicht vollständig abgeschlossen. Im Berichtszeitraum betrug der Aufwand 79 TEUR.

Da zwischenzeitlich nahezu der gesamte im Unternehmen verbleibende Gebäudebestand umfassend modernisiert wurde, sind in den kommenden Jahren solche ergänzenden Maßnahmen Hauptaugenmerk des Unternehmens bei der Bewirtschaftung des vorhandenen Gebäudebestandes. Der durch die Modernisierungen der letzten zwei Jahrzehnte erreichte Standard soll nachhaltig erhalten und durch punktuelle Ergänzungen z.B. hinsichtlich der Heizungen, der Elektrik oder der Dämmung qualitativ verbessert werden. Die dargestellte sukzessive umfassende Sanierung der Wohnungen wird ergänzend zu einer weiteren Qualitätserhöhung führen.

Der Instandhaltungsaufwand aus Versicherungsschäden lag im Berichtsjahr mit 11 TEUR in der gleichen Größenordnung wie im Vorjahr (10 TEUR).

- INSTANDHALTUNG

Typischer Zustand einer Wohnung nach langer Vermietung

… und nach der Sanierung

- INSTANDHALTUNG

Baschianstraße 48 vor der Sanierung

Baschianstraße 48 nach der Sanierung

In die Modernisierung des Gebäudebestandes wurden im Jahr 2017 insgesamt ca. 53 TEUR investiert, davon 25 TEUR in die Garagenanlage am Gebäude Im Raidental 78-92 und 28 TEUR in Restarbeiten am 2016 modernisierten Gebäude Maurerstraße 38/40.

- **Mietwohnungsbau**

Nach dem Erfolg des ersten Bauabschnitts Friedrich-Haux-Straße 42 wurde im Herbst 2017 der zweite Bauabschnitt Hukelturenstraße 11 mit 12 Dreizimmer-Wohnungen zwischen ca. 75 m² und ca. 85 m² Wohnfläche fertiggestellt und über den Jahreswechsel 2017/2018 kurzfristig bezogen.

Die energetische Qualität des Gebäudes wurde gegenüber dem ersten Haus weiter optimiert, so dass für dieses Gebäude der KfW-Standard „Effizienzhaus 55“ erreicht wird. Für die künftigen Mieter entstehen hierdurch niedrige Energiekosten bei sehr hoher Wohnqualität.

Die ökologisch hochwertige Bauweise der Gebäudehülle aus Holz setzt sich auch in den Innenbereichen

der Wohnungen durch die Verwendung ökologischer Baumaterialen, wie z. B. von Akustikdecken aus reiner Weißtanne oder der Anbringung eines mineralischen Edelputzes in sämtlichen Wohnungen fort, so dass gerade auch in Kombination mit der energetisch hohen Qualität ein sehr gutes Raumklima und hierdurch ein sehr hoher Wohnkomfort für die Mieter entstanden ist.

▪ MIETWOHNUNGSBAU

Neubau Hukelturenstraße 11 im Bau

Neubau Hukelturenstraße 11 nach der Fertigstellung

Für das Jahr 2018 ist laut Wirtschaftsplan die Realisierung eines an den ersten Bauabschnitt angelehnten dritten Bauabschnitts in gleicher Bauweise mit drei Vierzimmer- und neun Dreizimmerwohnungen vorgesehen. Wann ggf. der vierte Bauabschnitt realisiert werden kann, ist zum Berichtszeitpunkt noch in der Prüfung.

▪ MIETWOHNUNGSBAU

Gesamtkonzept „Ottmartal mit allen 4 Bauabschnitten, u.l. Friedrich-Haux-Straße 42, daneben Hukelturenstraße 11, darüber die Bauabschnitte III und IV.

▪ **Bestandsverwaltung und Wohnraumversorgung**

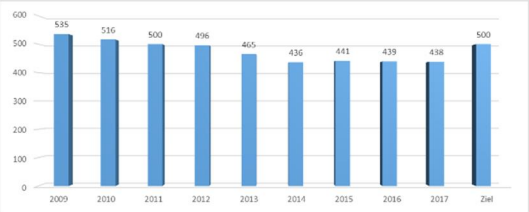
Im Jahr 2017 wurden die beiden Gebäude Fabrikstraße 27 mit 12 Wohneinheiten und das bislang vermietete Reihenhaus Blasenbergstraße 1 mit einer Wohneinheit verkauft. Gleichzeitig wurde das Gebäude Hukelturenstraße 11 mit insgesamt 12 Wohneinheiten fertig gestellt. Die Anzahl der Wohneinheiten reduzierte sich somit um eine Wohneinheit auf 438 Wohneinheiten zum 31.12.2017. Mit dem im Jahr 2017 vorbereiteten und zum 01.04.2018 vollzogenen Erwerb des Gebäudes Klarastraße 30 in Albstadt-Ebingen erhöht sich der Wohnungsbestand auf 472 Wohneinheiten zum Berichtszeitpunkt.

▪ SENIOREN-WOHNGEBÄUDE KLARASTRASSE 30

Wohnungsbestand 31.12.2016	**439**
Verkauf Fabrikstraße 27	-12
Verkauf Blasenbergstraße 1	-1
Fertigstellung Hukelturenstraße 11	12
Wohnungsbestand 31.12.2017	**438***
Wohnungsbestand 31.05.2018	**472**

* In den nachfolgenden Auswertungen werden die 4 Einheiten in den Objekten Wilhelm-Dodel-Gasse 10/12, Schmeihengässle (unbewohnbar) und Blasenbergstraße 1 (zum Verkauf vorgesehen) nicht berücksichtigt. In Summe ergeben sich somit jeweils 435 Wohneinheiten.

▪ BESTANDSVERÄNDERUNGEN WOHNEINHEITEN



Aufgrund der anhaltend guten Nachfrage nach Wohnraum wird künftig ein Wohnungsbestand von ca. 500 Wohnungen angestrebt.

Insgesamt verwaltete Wohneinheiten der **as**wohnbau gmbh zum 31.12.2017 (in Klammern Vorjahr):

544	(551)	Mietwohnungen (eigene und fremdverwaltete)
19	(19)	Gewerbliche Vermietungen (eigene und fremdverwaltete)
98	(91)	Eigentumswohnungen (WEG)
11	(11)	Gewerbliche Teileigentumsverhältnisse (WEG)
672	(672)	Wohn- und Gewerbeeinheiten
422	(409)	Garagen und Einstellplätze

Mit dem Neubau Hukelturenstraße 11 wird das Unternehmen der Nachfrage nach entsprechendem qualitativem Wohnraum gerecht. Aufgrund der weiterhin großen Nachfrage nach Wohnungen im Neubaustandard plant das Unternehmen für das Jahr 2018 den Bau eines dritten Gebäudes im „Ottmartal“ mit erneut 12 Wohnungen.

Neben hochwertigen, eher größeren Neubauwohnungen mit entsprechend hoher Miete werden von Mietinteressenten insbesondere auch kleinere kostengünstige Wohneinheiten nachgefragt. Dies zeigt sich insbesondere an der großen Nachfrage nach den zahlreichen Wohnungen im Altbestand, die im Jahr 2017 durch Instandsetzungsmaßnahmen aufgewertet wurden.

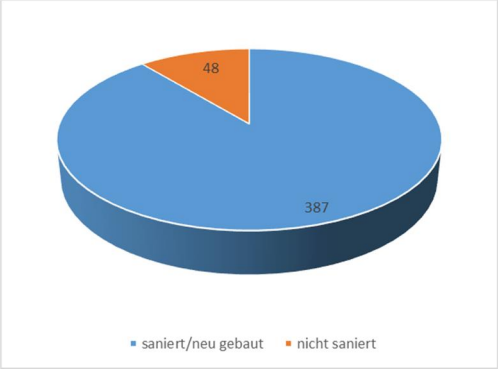
Mit dem Erwerb des Gebäudes Klarastraße 30 mit 34 Wohnungen für Senioren und ergänzendem Betreuungsangebot wird das Unternehmen seinem klassischen Auftrag gerecht, Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung anzubieten, und kann in innenstadtnaher Lage von Albstadt-Ebingen kostengünstige Wohnungen für Senioren anbieten.

Mit der Großinstandsetzungsmaßnahme Baschianstraße 48 wurde ein bereits in den 1990er Jahren erstmal saniertes Gebäude energetisch verbessert und kostengünstiger Wohnraum im Bestand aufgewertet.

Die 2017 aus personell-organisatorischen Gründen nicht mehr realisierte umfassende Modernisierung des Gebäudes Lilienweg 3 in Albstadt-Tailfingen erfolgt nun 2018. Durch die Modernisierung werden moderne, zeitgemäße, aber bezahlbare kleinere Wohnungen geschaffen. Im Anschluss ist dann die Modernisierung des benachbarten, nahezu baugleichen Gebäudes Lilienweg 6 mit ebenfalls 6 Wohnungen vorgesehen. Auch hier sollen durch Grundrissveränderungen, tieferen Fenster, neuen Bädern sowie dem Einbau einer Gas-Zentralheizung mit solarthermischer Unterstützung weitere moderne, kleine und bezahlbare Appartements entstehen.

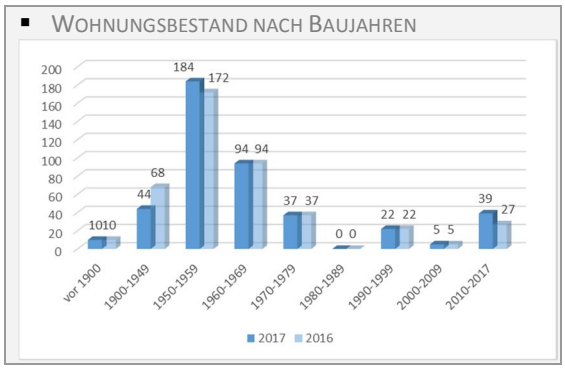
Seit der Gründung der **as**wohnbau gmbh 1992 wurde der Gebäudebestand sukzessiv saniert und das zuletzt 2012 umfangreich überarbeitete Modernisierungsprogramm weitestgehend abgearbeitet, so dass eine erneute umfassende Novellierung des Programms vorgesehen ist.

▪ WOHNUNGEN IN SEIT 1992 SANIERTEN BZW. NICHT SANIERTEN GEBÄUDEN ZUM 31.12.2017



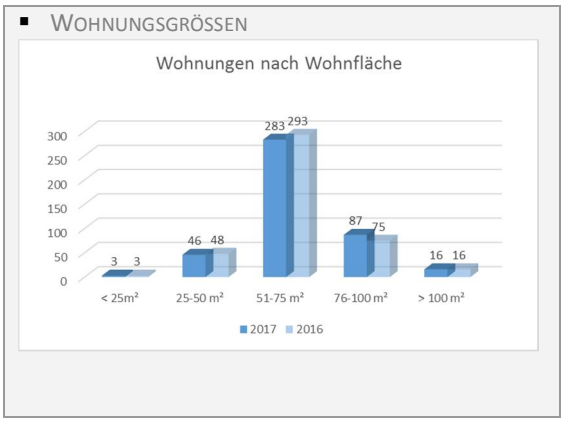
Ziel der Novellierung des Modernisierungsprogramms ist zum einen der Abbau der Anzahl an Wohnungen in noch nicht sanierten Gebäuden sowie der Erhalt und die Verbesserung des bisher erreichten Gebäudestandards. Mit dem Verkauf des Gebäudes Fabrikstraße 27 hat sich die Zahl an Wohnungen in noch nicht sanierten Gebäuden um 12 reduziert. Diese Zahl wird sich durch den Erwerb des Gebäudes Klarastraße 30 2018 wieder erhöhen. Für das Gebäude Klarastraße 30 ist kurz- bis mittelfristig insbesondere eine energetische Sanierung vorgesehen.

Die weiterhin geplante Neubautätigkeit trägt dazu bei, den Gebäudebestand weiter zu verjüngen, der zwar modernisiert, größtenteils aber aus den 1950er und 1960er Jahren stammt. Zudem sind in technischer Hinsicht im Neubau andere Möglichkeiten gegeben als bei der Sanierung im Bestand, z.B. hinsichtlich energetischer Themen oder hinsichtlich der Barrierefreiheit.



Ebenso kann mit dem Neubau der Nachfrage nach immer größeren Wohnflächen entsprochen werden, während die Nachfrage nach kleineren, kostengünstigeren Wohnungen, wie dargestellt, auch aus dem Bestand heraus befriedigt werden kann.

Die Reaktion auf die Nachfrage zeigt sich unter anderem in der Entwicklung der Wohnungsgrößen zwischen 2017 und 2018. Durch den Neubau in der Hukelturenstraße 11 hat sich die Anzahl von Wohnungen über 76 m² Wohnfläche erhöht, während sich der Bestand an kleineren Wohnungen durch den Verkauf des Gebäudes Fabrikstraße 27 zwar zunächst verringert hat, sich durch den Erwerb des Gebäudes Klarastraße 30 2018 aber wieder erhöhen wird, um auch dieser Nachfrage gerecht zu werden.



Zum 31.12.2017 besitzt das Unternehmen Wohnungen in den Stadtteilen Ebingen, Tailfingen, Truchtelfingen, Onstmettingen, Laufen und Lautlingen (Reihenfolge nach Anzahl an Wohneinheiten). Keine Wohnungen befinden sich in den weniger vom Geschosswohnungsbau dominierten 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. Der Neubau Hukelturenstraße 11 wurde mit Ebingen in dem Stadtteil mit dem größten Bevölkerungszuwachs 2017 erstellt. Die Zunahme der Bevölkerungszahl in diesem Stadtteil zeigt auch den Bedarf für weitere Neubauten.

	Einwohner				Wohnungen	
Stadtteil	**2017***		**2016****		**2017**	
Ebingen	19.402	43%	19.108	42%	255	59%
Tailfingen	11.284	25%	11.350	25%	128	29%
Truchtelfingen	3.141	7%	3.091	7%	12	3%
Onstmettingen	4.942	11%	4.895	11%	21	5%
Laufen	1.707	4%	1.710	4%	16	4%
Lautlingen	1.785	4%	1.807	4%	3	1%
Margrethausen	965	2%	943	2%	0	0%
Pfeffingen	2.018	4%	2.037	5%	0	0%
Burgfelden	299	1%	295	1%	0	0%
Insgesamt	**45.544**		**45.236**		**435**	

*Quelle: Stadt Albstadt, www.albstadt.de
** Quelle: Stadt Albstadt, www.albstadt.de

Die vorangestellten Grafiken zeigen ein breit gefächertes Wohnungsangebot. Das vorhandene Angebot wird durch die Novellierung des Modernisierungsprogramms 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 Wohnungsbe-

stand weiter, auch in bautechnischer und energetischer Hinsicht, qualitativ und quantitativ an die heutigen Erfordernisse der Wohnungssuchenden an.

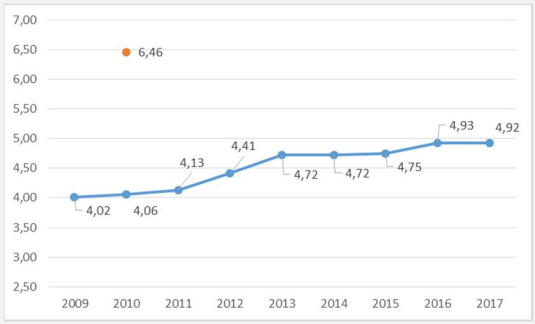
- **Entwicklung der Mieten**

Aufgrund der Fertigstellung des Gebäudes Hukelturenstraße 11 im Herbst 2017 und der Vermietung des Gebäudes über den Jahreswechsel 2017/2018 nahmen die Mieterlöse 2018 lediglich von 1,680 Mio. EUR auf 1,685 Mio. EUR zu. Für 2018 ist aufgrund der ganzjährigen Vermietung des Neubaus Hukelturenstraße 11, dem Erwerb des Gebäudes Klarastraße 30 sowie aufgrund einer allgemeinen Mieterhöhung zum 1.1.2018 mit einer Zunahme der Mieterlöse zu rechnen.

Da die Vermietung des Neubaus erst zum Jahreswechsel 2017/2018 erfolgte und ein Teil der geplanten Mieterlöse somit erst 2018 realisiert wurde, die Wohnfläche des Neubaus aber statistisch bereits voll als Zugang im Jahr 2017 berücksichtigt ist, verblieb die durchschnittliche Miete mit 4,92 EUR/m² nahezu auf dem Niveau des Vorjahres (4,93 EUR/m²).

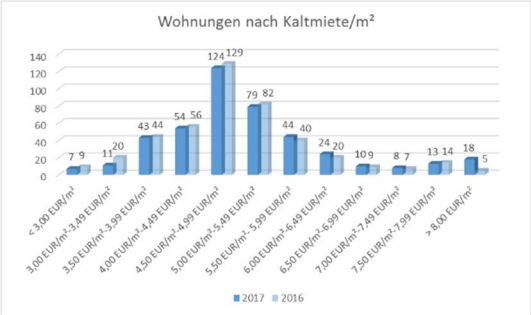
Weiterhin liegt die Durchschnittsmiete somit deutlich unter dem Landesdurchschnitt Baden-Württembergs von 2010 in Höhe von 6,46 EUR/m² (Quelle: Statistisches Monatsheft Baden-Württemberg 6/2012 – Wohnsituation in Baden-Württemberg). Auch aktuelle Zahlen zeigen, dass die Mieten des Unternehmens eher als günstig angesehen werden können. So lag die durchschnittliche Kaltmiete aller GdW-Unternehmen bundesweit 2016 bei 5,34 EUR/m², die Durchschnittsmiete der Wohnungsbaugenossenschaft im benachbarten Balingen 2017 bei 5,68 EUR/m² und bei den GdW-Unternehmen in Baden-Württemberg 2016 sogar bei 6,04 EUR/m².

- DURCHSCHNITTSMIETE PRO MONAT UND M²



Die Mietpreisstruktur ist insgesamt weiterhin breit gefächert, wie die nachstehende Darstellung zeigt:

- MIETPREISSTRUKTUR ZUM 31.12.2017



Trotz einer, vor allem durch die Fertigstellung des Neubaus Hukelturenstraße 11 bedingten Zunahme der eher hochpreisigen Wohnungen (über 8,00 EUR/m² Kaltmiete) liegen weiterhin 239 Wohnungen unter einer Kaltmiete von 5,00 EUR/m². Dies entspricht 55% aller Wohnungen. Somit liegen die Kaltmieten vieler Wohnungen weiterhin unter der vom jobcenter Zollernalbkreis als Höchstbetrag anerkannten Kaltmiete für eine 90 m²-Wohnung mit 4 Personen von 5,10 EUR/m² (nach § 22 (1) SGB II). Trotz der zum 1.1.2018 durchgeführten Mieterhöhung, die eine weitere Erhöhung der Kaltmieten mit sich bringen wird und aus betriebswirtschaftlichen Gründen unumgänglich ist, bietet das Unternehmen somit weiterhin auch hinsichtlich der Mietstruktur Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung an und wird seiner sozialen Verantwortung gerecht.

- **Leerstandssituation / Mietausfälle**

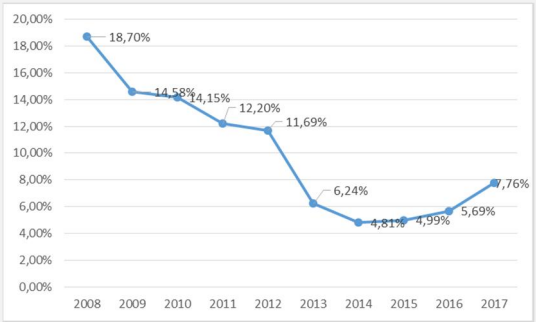
Zum 31.12.2017 waren 34 Wohnungen nicht vermietet. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 7,76%. Damit stieg die Leerstandsquote im Vergleich zum Vorjahr (5,69%) um 2,07%-Punkte. Die Steigerung der Leerstandsquote geht dabei insbesondere darauf zurück, dass Wohnungen in zur Modernisierung vorgesehen Objekten (Lilienweg 3, Lilienweg 6, Vogelsangstraße 42) nicht mehr zur Vermietung angeboten wurden. Darüber hinaus waren im Neubau Hukelturenstraße 11 zum 31.12.2017 alle Wohnungen bereits vermietet, der vertraglich vereinbarte Mietbeginn bei 8 Wohnungen lag jedoch nach dem 31.12.2017.

Die Leerstände gliedern sich wie folgt:

Wohneinheiten (WE):

3	zur Vermietung
9	bereits wieder vermietet (Bezug aber nach dem 31.12.2017)
4	Leerstände wegen laufender oder geplanter umfassender Wohnungsinstandsetzung
11	Leerstände in Objekt zur umfassenden Modernisierung im Jahr 2018 (Lilienweg 3 und 6)
0	Leerstände in Objekt zum Verkauf
7	Leerstände in Objekten mit unklarem Umgang und sonstigen Objekten
34	Leerstände gesamt

- ENTWICKLUNG DER LEERSTANDSQUOTE 08-17

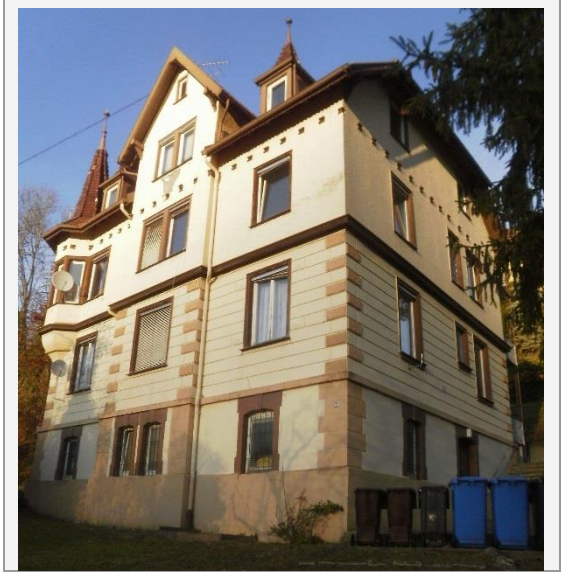


Trotz der gestiegenen Leerstandsquote kann in keiner Weise von strukturellen Leerständen gesprochen werden, wie dies in der Vergangenheit aufgrund mangelnder Nachfrage in Kombination mit dem teilweise schlechten baulichem Zustand des Bestandes der Fall war. Die Nachfrage nach Wohnraum ist weiterhin sehr hoch. Die drei zur Vermietung stehenden Wohnungen wurden kurzfristig nach dem Stichtag 31.12.2017 vermietet. Verzerrt wird die Statistik auch durch insgesamt 9 Wohnungen, die zwar zum 31.12.2017 leer standen, zu einem späteren Zeitpunkt aber bereits vermietet waren, davon 8 im Gebäude Hukelturenstraße 11.

Mit der geplanten umfassenden Modernisierung der beiden Gebäude Lilienweg 3 und 6 im Jahr 2018 werden weitere Leerstände abgebaut. Sofern der Bedarf an Wohnraum weiterhin besteht könnte mittelfristig auch das Gebäude Vogelsangstraße 42 saniert werden, welches ein ebenfalls baugleiches Nachbargebäude zu den beiden Gebäuden Lilienweg 3 und 6 ist. In diesem Gebäude befanden sich zum 31.12.2017 2 der 7 Leerstände in Objekten mit unklarem Umgang. Diese Wohnungen können ohne eine umfassende Modernisierung des Gebäudes und der Wohnungen selbst nicht mehr vermietet werden, u.a. aufgrund völlig veralteter Haus- und Gebäudetechnik.

Eine weitere Zunahme der Leerstände in dieser Rubrik wird 2018 für das Objekt Bitzer Steige 2 mit drei Wohnungen erwartet. Auch hier ist die Gebäudetechnik veraltet. Bevor nach den Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) die veraltete Heizungsanlage erneuert werden kann, muss daher zunächst ein umfassendes Gesamtkonzept für eine energetische und technische Modernisierung einschließlich einer Lösung für die schwierige Erschließung des Gebäudes erarbeitet und der weitere Umgang (Modernisierung, Verkauf) geplant werden. Da die Heizungsanlage jedoch nach EnEV zum 31.12.2018 stillgelegt werden muss, wird das Gebäude leergezogen, so dass dann statt zum 31.12.2017 eine Wohnung alle drei Wohnungen leer stehen werden.

- BITZER STEIGE 2



Die Erlösschmälerungen aus Leerständen erhöhten sich von 73 TEUR auf 84 TEUR. Mit der Modernisierung der Gebäude Lilienweg 3 und Lilienweg 6, welche bewusst für eine umfassende Modernisierung leer gehalten wurden, sowie der vollständigen Vermietung des Neubaus Hukelturenstraße 11 wird für die Zukunft wieder mit einer Reduzierung der Erlösschmälerungen gerechnet.

Die immer einzelfall- und stichtagsabhängigen Forderungsausfälle haben sich gegenüber dem Vorjahr (39 TEUR) auf 19 TEUR reduziert.

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

- **Baulandverkauf**

Das Jahr 2017 war hinsichtlich der Bauplatzverkäufe erneut überdurchschnittlich. Insgesamt wurden acht Bauplätze verkauft, somit ein Bauplatz mehr als im bereits ebenfalls sehr guten Jahr 2016.

Von den verkauften Bauplätzen entfallen fünf auf das Baugebiet Auf Stiegel, ein Bauplatz auf das Baugebiet Friedrich-List- und Flandernstraße, und zwei Bauplätze auf das Baugebiet Am Jausenteich, in welchem damit die letzten beiden Bauplätze verkauft werden konnten.

	Bestand Bauplätze		
Baugebiet	ursprünglich	per 31.12.2017	davon reserviert
Am Jausenteich	6	0	0
Friedrich-List- und Flandernstraße	19	4	4
Auf Stiegel	31	8	8
Wilhelmstraße	2	1	0
gesamt	**58**	**13**	**12**

Bis zum Berichtszeitpunkt erfolgte im Jahr 2018 der Verkauf von acht Bauplätzen, davon die letzten vier Bauplätze im Baugebiet Friedrich-List- und Flandernstraße, und vier Bauplätzen im Baugebiet Auf Stiegel.

- BAULAND

Baugebiet Auf Stiegel, Albstadt-Tailfingen

- **Personalwesen, Betriebsorganisation**

Das Unternehmen beschäftigte zum 31.12.2017 fünf kaufmännische Mitarbeiter, davon einen in Teilzeit, sowie einen technischen Mitarbeiter. Daneben waren zum 31.12.2017 fünf geringfügig Beschäftigte Hausmeister und Reinigungskräfte im Unternehmen tätig.

Zum 31.03.2018 wurde Frau Bettina Aicher-Frech als Geschäftsführerin durch die Gesellschafterversammlung abberufen und Herr Stefan Broch durch den Aufsichtsrat ab 01.04.2018 zum alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführer bestellt.

Personelle und organisatorische Veränderungen im Unternehmen im Jahr 2018 werden dazu genutzt, das Unternehmen in Teilen neu aufzustellen. Eine bislang kaufmännisch besetzte Stelle wird künftig technisch besetzt, um wie dargestellt im Zuge einer Qualitätsoffensive im vorhandenen Gebäudebe-

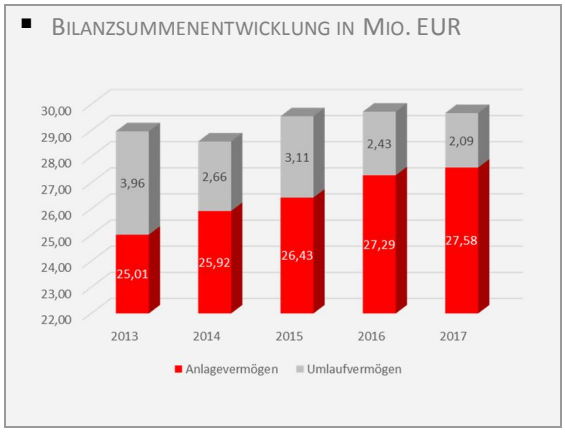
stand notwendige Instandsetzungs- und Instandhaltungsarbeiten schneller und effizienter abarbeiten zu können.

- **Wirtschaftliche Lage**

VERMÖGENS- UND ERTRAGSLAGE:
Trotz der Fertigstellung des Gebäudes Hukelturenstraße 11 nahm die Bilanzsumme zum 31.12.2017 mit ca. 29,67 Mio. EUR gegenüber dem Vorjahr (ca. 29,72 Mio. EUR) leicht um ca. 55 TEUR ab.

Das Anlagevermögen nahm insbesondere durch die Fertigstellung des Gebäudes Hukelturenstraße 11 um 292 TEUR zu. Den Zugängen im Anlagevermögen standen planmäßige (ca. 645 TEUR) und außerplanmäßige Abschreibungen (ca. 82 EUR) in Höhe von insgesamt ca. 727 TEUR sowie Buchwertabgänge durch Verkäufe in Höhe von 163 TEUR gegenüber.

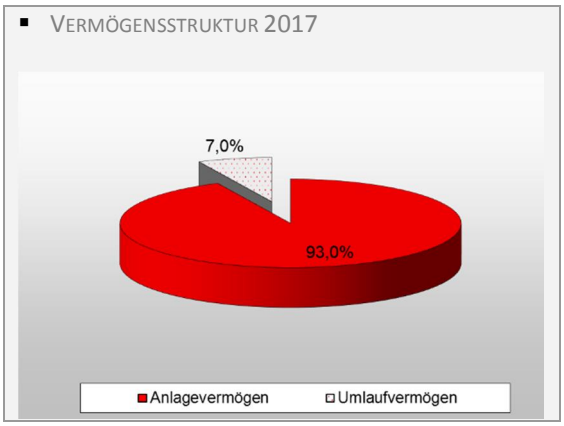
Das Umlaufvermögen nahm von 2,43 Mio. EUR auf 2,08 Mio. EUR ab. Ursächlich hierfür war insbesondere der Verkauf von Immobilien (Bauplätze und das Gebäude Fabrikstraße 27) aus dem Umlaufvermögen (-717 TEUR). Dem standen eine Erhöhung der sonstigen Vermögensgegenstände (inzwischen beglichene Forderung aus einem Baulandverkauf über den Jahreswechsel) sowie eine Erhöhung des Bestandes an liquiden Mitteln von 212 TEUR auf 458 TEUR gegenüber.

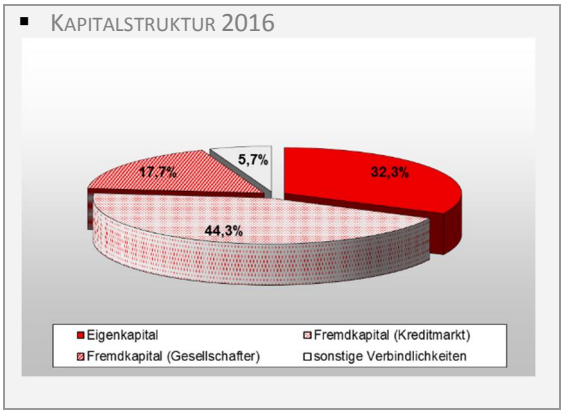


Entwicklung des Anlagevermögens:

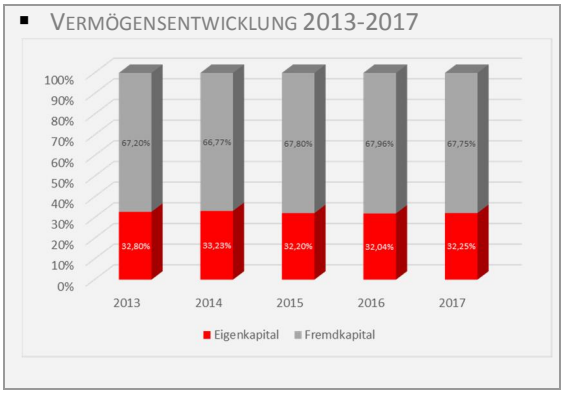
a)	Zugänge	1.178 TEUR
b)	Abgänge d. Verkäufe	163 TEUR
c)	Abschreibungen planmäßig	645 TEUR
d)	Abschreibung außerplanmäßig	82 TEUR
e)	Umbuchung ins Umlaufvermögen	0 TEUR

Zum Bilanzstichtag ist das Anlagevermögen (27,58 Mio. EUR, Vj. 27,29 Mio. EUR) durch das Eigenkapital (9,57 Mio. EUR, Vj. 9,52 Mio. EUR) und durch langfristige Verbindlichkeiten (18,50 Mio. EUR, Vj. 18,00 Mio. EUR) gedeckt.





Der Eigenkapitalbestand erhöhte sich im Jahr 2017 auf 9,57 Mio. EUR (Vj. 9,52 Mio. EUR). Die Eigenkapitalquote beträgt 32,3% (Vj. 32,0%).



Die Vermögensentwicklung oben zeigt, das sich die Eigenkapitalquote in den vergangenen fünf Jahren zwischen 32,04% und 33,23% und somit immer über den angestrebten 30% bewegt hat. Mit weiteren In-

vestitionstätigkeiten im Eigenbestand (Erwerb Klarastraße 30, weitere Neubauten) und somit einer Erhöhung des Anlagevermögens und der Bilanzsumme, ist es in den nächsten Jahren trotz gleichzeitiger Erhöhung des Eigenkapitalbestands möglich, dass die Eigenkapitalquote leicht unter 30% fällt.

Trotz der erneuten Investitionen in das Anlagevermögen nahm das Kreditvolumen bei der Gesellschafterin und bei Kreditinstituten lediglich um 187 TEUR von 18,42 Mio. EUR auf 18,60 Mio. EUR zu. Der Darlehensaufnahme in Höhe von 1,67 Mio. EUR standen planmäßige (418 TEUR) und außerplanmäßige Tilgungen (1,07 Mio. EUR) gegenüber. Die neu bei Kreditinstituten aufgenommenen Darlehen konnten dabei weiterhin zu deutlich niedrigeren Zinskonditionen abgeschlossen werden, als die außerplanmäßig getilgten Darlehen.

Im Berichtsjahr hat das Unternehmen einen Jahresgewinn von 44 TEUR (Vj. 11 TEUR) erwirtschaftet. Die positiven Ergebnisse der Sparten Hausbewirtschaftung mit 56 TEUR (Vj. 7 TEUR) und Betreuung mit 11 TEUR (Vj. 10 TEUR) übersteigen dabei den Verlust aus der Sparte Bauland mit -23 TEUR (Vj. -6 TEUR). Zu berücksichtigen ist hierbei, dass der anteilige Personal- und Sachaufwand der Sparte Bauland durch den Verkauf der Bauplätze gegenüber dem Vorjahr von 11% auf 5% reduziert wurde. Gleichzeitig wurde dieser Aufwand in der Sparte Hausbewirtschaftung von 80% auf 85% und in der Sparte Betreuungen von 9% auf 10% erhöht.

Trotz der Erhöhung des anteiligen Personal- und Sachaufwandes und einem Rückgang der aktivierten Eigenleistungen (34 TEUR, Vj. 50 TEUR) erzielte die Sparte „Hausbewirtschaftung“ als Kerngeschäft des Unternehmens ein Unternehmensergebnis von 70 TEUR (Vj. -42 TEUR). Ursächlich hierfür waren insbesondere niedrigere geplante Instandhaltungsaufwendungen (381 TEUR, Vj. 474 TEUR), niedrigere Personalkosten (327 TEUR, Vj. 350 TEUR) und deutlich niedrigere Zinsaufwendungen (320 TEUR, Vj. 365 TEUR).

In den betriebsfremden Erträgen in Höhe von 88 TEUR im Bereich Hausbewirtschaftung wirkt sich vor allem der Ertrag aus dem getätigten Gebäudeverkauf Blasenbergstraße 1 in Höhe von 72 TEUR aus. Erfreulich ist auch, dass erneut eine leichte Steigerung bei den Erträgen aus abgeschriebenen Forderungen möglich war (9 TEUR, Vj. 8 TEUR).

Den betriebsfremden Erträgen stehen betriebsfremde Aufwendungen in Höhe von 101 TEUR gegenüber. Neben der Abschreibungen auf Mietforderungen in Höhe von 19 TEUR (Vj. 39 TEUR) sind dies vor allem außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 82 TEUR auf Objekte des Anlagevermögens im Zuge der Bewertung des Grundvermögens zum 31.12.2017.

Trotz des Verkaufs von acht Bauplätzen wurde mit -23 TEUR erneut ein Verlust in dieser Sparte erzielt (Vj. -6 TEUR). Das Unternehmensergebnis von 25 TEUR (Vj. 57 TEUR), zeigt dass das Umlaufvermögen zum 31.12.2016 richtig bewertet war. Im Jahr 2017 wurde jedoch für einzelne verbliebene Bauplätze im Baugebiet „Auf Stiegel“ eine Reduzierung des Angebotspreises um 10% vorgenommen. Bei einem entsprechend reduzierten Verkaufserlös werden die bisher bilanzierten Werte nicht mehr vollständig gedeckt. Deshalb wurde eine außerplanmäßige Abschreibung von 48 TEUR notwendig.

Das Ergebnis in der Sparte „Betreuungen“ hat sich gegenüber dem Vorjahr leicht von 10 TEUR auf 11 TEUR erhöht.

Insbesondere die Betreuung von Haus- und WEG-Verwaltungen ist in den letzten Jahren immer personalintensiver geworden und steht nicht mehr in Relation zu den erzielbaren branchenspezifischen Erlösen. Hinzu kommt ein stetig steigendes Haftungsrisiko insbesondere im Bereich der WEG-Verwaltungen. Mit der personellen Umorganisation des Unternehmens geht daher auch eine genaue Prüfung einher, ob Haus- und WEG-Verwaltungen künftig überhaupt noch wirtschaftlich betrieben werden können, oder ob eine stärkere Fokussierung auf eine Qualitätsoffensive im Kerngeschäft der eigenen Hausbewirtschaftung wirtschaftlicher ist und dem Unternehmenszweck der Wohnraumversorgung gerechter wird. Der Zwischenstand dieser Prüfung zeigt bereits zum Berichtszeitpunkt, dass die Sparte Betreuung deutlich personalintensiver ist, als bisher angenommen. Insbesondere bei kleineren WEG-Verwaltungen darf daher bereits jetzt angenommen werden, dass diese nicht mehr wirtschaftlich betreut werden können. Bei größeren WEG-Verwaltungen ist neben dem rein wirtschaftlichen Aspekt das Haftungsrisiko abzuwägen. Eine endgültige Bewertung des Aufwandes in der Sparte „Betreuung“ ist jedoch erst nach einem Jahr im Januar 2019 möglich.

Mit einem Jahresgewinn in Höhe von 44 TEUR wurde das im Wirtschaftsplan 2017 erwartete Ergebnis von 22 TEUR deutlich übertroffen.

LIQUIDITÄTSLAGE:

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

- **Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren**

Für die interne Unternehmenssteuerung werden als finanzielle Leistungsindikatoren die Umsatzerlöse, Sollmieten und der Jahresüberschuss herangezogen. Nicht finanzielle Leistungsindikatoren sind die Anzahl der insgesamt verwalteten Wohneinheiten und die Leerstandsquote.

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

- **Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten**

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

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

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

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

- **Ausblick, Chancen- und Risikopolitik**

Im Jahr 2018 ist die umfassende Modernisierung der beiden Gebäude Lilienweg 3 und 6 mit insgesamt 12 Wohnungen vorgesehen, die bis auf die Gebäudehülle bislang noch nicht umfassend modernisiert worden sind. Aufgrund der weiterhin sehr guten Nachfrage nach qualitativ hochwertigem Wohnraum bestehen darüber hinaus Überlegungen, neben dem für 2018 vorgesehenen III. Bauabschnitt zeitnah auch den IV. und letzten Bauabschnitt im Ottmartal mit neun weiteren Wohnungen zu realisieren.

Insbesondere der Verkauf von Bauplätzen, wie auch die stetige Steigerung der Mieterlöse durch Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen haben dazu beigetragen hoch verzinste Darlehen frühzeitig zurückzuzahlen. Dies wird in den nächsten Jahren zu einer weiteren Konsolidierung der Ergebnisse sowie zu einer Verbesserung der Ertrags- und Liquiditätslage führen. Die Konsolidierung der Ergebnisse in der Sparte Hausbewirtschaftung, die deutliche Reduzierung der Zinslast sowie eine konsequente Tilgung von Darlehen werden dazu führen, dass sich die Ertrags- und Liquiditätslage künftig auch ohne Verkäufe aus dem Umlaufvermögen verbessert.

Die Verbesserung der Ertrags- und Liquiditätslage ermöglicht dann eine konsequente Qualitätsoffensive im Rahmen des noch zu erstellenden Modernisierungsprogramms. Die systematische Erfassung und Abarbeitung von Mängeln und eine weitere Optimierung des weitestgehend modernisierten Bestandes im Zuge eines neuen Modernisierungsprogramms wird das Unternehmen weiter zukunftsfähig machen. Auch die in Teilen vorgenommene personell-organisatorische Neuausrichtung im Jahr 2018 ist hierauf ausgelegt.

Diese Qualitätsoffensive im Bestand trägt dazu bei, weiterhin kostengünstigen und dennoch qualitativen Wohnraum im Bestand anzubieten. Mit weiteren Neubauten ist es zudem möglich der Nachfrage nach hochwertigem Wohnraum gerecht zu werden und heutigen demographischen Anforderungen (z.B. Barrierearmut) gerecht zu werden.

Mit den aus einem neuen Modernisierungsprogramm entwickelten Wirtschafts- und 5-Jahresplänen liegt auch künftig ein umfassendes Instrumentarium vor, Risiken vorzubeugen und die wirtschaftliche Entwicklung mittelfristig zu kalkulieren.

Mit diesem Instrumentarium erwartet die Geschäftsführung auch weiterhin mittelfristig keine wesentlichen Gefahren ungünstiger Entwicklungen. Für das Jahr 2018 wird mit einem leicht positiven Ergebnis in der Größenordnung des Berichtsjahres gerechnet.

Albstadt, 05.06.2018
gez. Stefan Broch

Bericht des Aufsichtsrates

Die allgemein gute konjunkturelle Lage und die weiterhin positive Entwicklung des Wirtschaftsstandorts Albstadt sowie eine konsequente Entwicklung des Wohnstandortes durch eine Aufwertung der Stadtzentren, den Ausbau der Infrastruktur sowie ein vielfältiges kulturelles und touristisches Angebot schlagen sich erneut in einer gestiegenen Einwohnerzahl nieder. Nach vielen Jahren demographisch und durch den Strukturwandel bedingter Schrumpfung und somit wohnungspolitisch notwendiger Anpassungen an die gesunkene Nachfrage nach Wohnraum, eröffnen die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen wie die weiterhin niedrigen Zinsen bei gleichzeitig steigender Nachfrage nach Wohnraum die Möglichkeit, den Wohnungsbestand des Unternehmens weiter qualitativ aufzuwerten, durch Neubauten zu verjüngen und so an die dennoch bestehenden Erfordernisse einer älter und bunter werdenden Gesellschaft anzupassen. Ein modernisierter und durch Neubauten verjüngter Bestand eröffnet auch die Möglichkeit auf künftige Veränderungen der Nachfrage besser reagieren zu können.

Mit der Schaffung von attraktivem und neuem Wohnraum leistet das Unternehmen einen wichtigen Beitrag für den Wohn- und Wirtschaftsstandort.

Wichtig ist dabei zu erwähnen, dass die vielseitig diskutierten hohen Mieten in den Ballungszentren im Unternehmen nicht vorkommen. Mit den derzeitigen Mieten kann das Unternehmen auch kostengünstigen, bezahlbaren und im Landesdurchschnitt weiterhin unterdurchschnittlich teuren Wohnraum anbieten. Auch dies kann in Zeiten immer weiter steigender Mieten einen Standortfaktor darstellen.

Der Wohnstandort wurde zudem mit dem Verkauf zahlreicher Bauplätze im Innenbereich gestärkt, was gleichzeitig den Flächenverbrauch eindämmt.

Mit dem eingeschlagenen Weg des qualitativen wie quantitativen Ausbaus des Wohnungsbestandes sowie der Digitalisierung setzt das Unternehmen den Weg zu einem modernen Dienstleister in der Wohnraumversorgung fort und stellt somit einen wichtigen Akteur und Partner der künftigen Stadtentwicklung im Rahmen des neu erstellten Stadtentwicklungskonzept dar.

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 2017 in den Räumen der Gesellschaft geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Der Prüfungsbericht enthält keine Beanstandungen. Den Organen der Gesellschaft wurde die ordnungsgemäße Erfüllung der ihnen obliegenden Verpflichtung bescheinigt.

Der Aufsichtsrat hat nach Prüfung in der Aufsichtsratssitzung am 10.07.2018 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 2017 geleistete Arbeit.

Albstadt, den 11.07.2018

gez. Udo Hollauer
Bürgermeister
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Summa summarum |
eine statistische Fortschreibung

	2011 TEUR	2012 TEUR	2013 TEUR	2014 TEUR	2015 TEUR	2016 TEUR	2017 TEUR	Summen **1992-2017** TEUR
Bilanzsumme	28.994	28.967	28.969	28.578	29.546	29.720	29.666	
Umsatzerlöse	2.576	2.792	2.745	2.767	2.779	3.273	3.245	72.819
davon: **Erlöse aus der Hausbewirtschaftung, inkl. Betriebskostenabrechnungen und Erlösschmälerungen**	2.205	2.302	2.394	2.479	2.493	2.565	2.592	59.856
Aufwendungen für die HBW	861	1.273	990	915	1.042	1.221	1.160	28.038
Rohertrag aus der HBW	1.344	1.028	1.404	1.564	1.452	1.344	1.432	30.876
Aufwendungen ...% der Erlöse	39%	55%	41%	37%	42%	48%	45%	
davon: **Erträge aus Mieten**	1.572	1.721	1.759	1.767	1.822	1.879	1.879	45.242
Veränderung ggüb dem Vorjahr	4,7%	9,5%	2,2%	0,4%	3,1%	3,1%	0,0%	
Instandhaltungsaufwand	241	220	266	212	296	484	392	9.968
v.H. der Erträge aus Mieten	15,3%	12,8%	15,1%	12,0%	16,3%	25,8%	20,8%	
Neubau- u. Moderisierungsaufwand	2.285	1.060	579	1.906	1.214	1.728	1.168	28.311
Bauvolumen	2.525	1.280	844	2.117	1.510	2.212	1.560	38.279
Personalaufwand	380	365	428	466	467	437	384	9.787
v.H. der Umsatzerlöse	17,2%	16,5%	19,4%	21,2%	21,2%	19,8%	17,4%	
planmäßige Abschreibung (AV)	588	609	658	686	611	656	729	15.077
v.H. der Umsatzerlöse	26,7%	27,6%	29,8%	31,1%	27,7%	29,8%	33,1%	
sächlicher Aufwand	155	215	136	182	121	159	137	4.473
v.H. der Umsatzerlöse	7,0%	9,8%	6,2%	8,2%	5,5%	7,2%	6,2%	
Zinsaufwand	447	455	440	410	418	365	322	9.673
v.H. der Umsatzerlöse	20,3%	20,6%	20,0%	18,6%	19,0%	16,6%	14,6%	
Steuern	64	64	65	63	63	63	63	1.812
v.H. der Umsatzerlöse	2,9%	2,9%	3,0%	2,8%	2,9%	2,9%	2,9%	
Wohnungen - EIGENBESTAND	500	496	465	436	441	439	438	**Eigen-bestand**
Wohnflächen m²	31.030	30.720	28.836	28.090	28.576	28.416	28.547	
durchschn. Miete pro m²/Monat	4,13	4,41	4,72	4,72	4,75	4,93	4,92	
gewerbl.u.sonst.Nutzungen	8	8	8	6	5	5	5	
Garagen und Stellplätze	273	273	270	270	282	301	313	
Wohnungen - FREMDVERW.	201	210	228	213	213	203	204	**Fremd-verwaltung**
gewerbl. u. sonstige Nutzungen	16	16	27	27	27	25	25	
Garagen und Stellplätze	101	104	116	114	114	107	109	
Wohn-/Nutzflächen m²	21.767	22.454	29.182	27.925	27.925	26.979	27.605	

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017

Bilanz zum 31. Dezember 2017

A K T I V S E I T E

	2017 EURO	2017 EURO	2016 EURO
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		15.413,20	12.607,52
I. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	24.901.245,60		22.992.717,01
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.499.198,14		2.550.506,80
3. Grundstücke ohne Bauten	107.319,89		107.319,89
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	26.390,07		24.685,94
5. Anlagen im Bau	30.066,83	27.564.220,53	1.599.901,92
Anlagevermögen insgesamt (Übertrag)		27.579.633,73	27.287.739,08

	2017 EURO	2017 EURO	2016 EURO
Übertrag:		27.579.633,73	27.287.739,08
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	712.426,37		1.254.106,97
2. Grundstücke mit fertigen Bauten	0,00		175.000,00
3. Unfertige Leistungen	743.232,25		716.905,65
4. Andere Vorräte	3.778,24	1.459.436,86	3.383,85
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	23.450,84		12.568,77
2. Forderungen aus Grundstücksverkauf	112.688,00		0,00
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	23.894,54		23.721,29
4. Sonstige Vermögensgegenstände	2.728,84	162.762,22	26.983,35
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		457.477,57	211.842,92
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten		6.233,33	7.933,33
Bilanzsumme		**29.665.543,71**	**29.720.185,21**

P A S S I V S E I T E

	2017 EURO	2017 EURO	2016 EURO
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		5.630.000,00	5.630.000,00
II. Kapitalrücklage		8.258.385,49	8.258.385,49
III. Gewinnrücklagen			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	214.384,69		214.384,69
2. Bauerneuerungsrücklage	775.517,97		775.517,97
3. Andere Gewinnrücklagen	347.678,48	1.337.581,14	347.678,48
IV. Verlustvortrag		-5.702.406,93	-5.713.331,57
V. Jahresüberschuss/fehlbetrag		44.417,12	10.924,64
Eigenkapital insgesamt (Übertrag)		9.567.976,82	9.523.559,70

	2017 EURO	2017 EURO	2016 EURO
Übertrag:		9.567.976,82	9.523.559,70
B Rückstellungen			
1. sonstige Rückstellungen		66.763,95	53.843,99
C Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.363.141,59		13.177.620,27
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.238.557,00		5.238.557,00
3. erhaltene Anzahlungen	838.947,38		834.704,44
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	334.699,61		624.522,62
5. sonstige Verbindlichkeiten	255.457,36	20.030.802,94	267.377,19
davon aus Steuern:			
EURO 9.275,22			
Vorjahr EURO 7.716,59			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit			
EURO 2.099,16			
Vorjahr EURO 2.120,62			
D Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	0,00
Bilanzsumme		**29.665.543,71**	**29.720.185,21**

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit

vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017

	2017 EURO	2017 EURO	2016 EURO
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	2.592.045,43		2.565.023,08
b) aus Verkauf von Grundstücken und Gebäude UV	591.065,00		648.309,50
c) aus Betreuungstätigkeit	62.292,85	3.245.403,28	59.786,76
2. Erhöhung/Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		26.720,99	23.621,41
3. Andere aktivierten Eigenleistungen		34.030,02	50.335,33
4. Sonstige betriebliche Erträge		108.573,42	147.187,56
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.159.673,26		1.220.576,31
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	527.995,84		524.489,75
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	1.357,07	1.689.026,17	0,00
6. Rohergebnis		1.725.701,54	1.749.197,58
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	294.328,24		335.519,98
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	89.278,90	383.607,14	101.172,85
davon für Altersversorgung EURO 24.206,30			
Vorjahr EURO 40.389,39			
Übertrag:		1.342.094,40	1.312.504,75

	2017 EURO	2017 EURO	2016 EURO
Übertrag:		1.342.094,40	1.312.504,75
8. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		729.373,59	651.388,55
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten		48.128,38	62.748,50
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		136.658,67	159.323,66
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.244,22	219,84
11 Zinsen und ähnliche Aufwendungen		321.515,09	365.290,83
12 Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		107.662,89	73.973,05
13 Sonstige Steuern		63.245,77	63.048,41
14 Jahresüberschuss		**44.417,12**	**10.924,64**

Anhang des Jahresabschlusses 2017

A. 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.

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

Die Bilanz ist geliedert unter Beachtung der Vorschriften der "Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen" vom 22. September 1970, geändert durch Verordnung vom 17. Juli 2015 (BGBI. I,S.1245).

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

B. 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.

Die Sachanlagen werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten vermindert um planmäßige, nutzungsbedingte Abschreibungen bewertet Dabei kommt grundsätzlich die lineare Abschreibungsmethode zur Anwendung. Die planmäßige 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 Anlagevermgen 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 Anschafftuns- oder Herstellungskosten bis EUR 410,00 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.

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 Erfüllungsbeitrag bilanziert.

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.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

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

	Anschaffungs-/ Herstellungs-kosten 01.01.2017	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen (+/-)	Zuschreibungen des Geschäftsjahres	Anschaffungs-/ Herstellungs-kosten 31.12.2017	Abschreibungen (kumuliert)	Buchwert zum 31.12.17	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	50.856,52	5.600,83	0,00	0,00	0,00	56.457,35	41.044,15	15.413,20	2.795,15
II.Sachanlagen									
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	34.387.973,70	1.140.244,03	162.446,52	1.599.901,92	0,00	36.965.673,13	12.064.427,53	24.901.245,60	669.170,84
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.046.651,96	0,00	0,00	0,00	0,00	3.046.651,96	547.453,82	2.499.198,14	51.308,66
3. Grundstücke ohne Bauten	107.319,89	0,00	0,00	0,00	0,00	107.319,89	0,00	107.319,89	0,00
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	187.607,53	7.803,07	0,00	0,00	0,00	195.410,60	169.020,53	26.390,07	6.098,94
5. Anlagen im Bau	1.599.901,92	30.066,83	0,00	-1.599.901,92	0,00	30.066,83	0,00	30.066,83	0,00
Zwischensumme	39.329.455,00	1.178.113,93	162.446,52	0,00	0,00	40.345.122,41	12.780.901,88	27.564.220,53	726.578,44
Anlagevermögen insgesamt	39.380.311,52	1.183.714,76	162.446,52	0,00	0,00	40.401.579,76	12.821.946,03	27.579.633,73	729.373,59

2. In der Position "Unfertige Leistungen" sind EURO 743.232,25 (Vorjahr EURO 716.905.65) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

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

	2017	Vorjahr
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	13.119,43 ú	12.696,78 ú
SonstigeVermögensgegenstände	0,00 ú	25.115,00 ú
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.238.557,00 ú	5.238.557,00 ú
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	180.975,68 ú	327.439,69 ú
SonstigeVerbindlichkeiten	0,00 ú	2.355,48 ú

4. Im aktiven Rechnungsabgrenzungsposten ist ein Disagio in Höhe von EURO 6.233,33 (Vorjahr EURO 7.933,33ú) ausgewiesen.

5. Die sonstigen Rückstellungen bestehen im Wesentlichen für Bilanzierungs- und Prüfungskosten sowie für Verpflichtungen aus noch nicht genommenem Urlaub.

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

Verbindlichkeiten (Bei den Angaben in Klammern handelt es sich um die Vorjahreszahl)	Insgesamt	davon				
		Restlaufzeit			gesichert	
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		Art der Sicherung
	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.363.141,59	353.986,92	1.416.862,92	11.592.291,75	13.363.141,59	GPR/AB
	(13.177.620,27)	(415.907,51)	(1.569.247,96)	(11.192.464,80)	(13.177.620,27)	GPR/AB
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.238.557,00	0,00	0,00	5.238.557,00		
	(5.238.557,00)	(0,00)	(0,00)	(5.238.557,00)		
Erhaltene Anzahlungen	838.947,38	838.947,38				
	(834.704,44)	(834.704,44)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	334.699,61	334.699,61				
	(624.522,62)	624.522,62)				
sonstige Verbindlichkeiten	255.457,36	45.073,19		210.384,17		
	(267.377,19)	(58.422,06)		(208.955,13)		
Gesamtbetrag	**20.030.802,94**	**1.572.707,10**	**1.416.862,92**	**17.041.232,92**	**13.363.141,59**	
	(20.142.781,52)	(1.933.556,63)	(1.569.247,96)	(16.639.976,93)	(13.177.620,27)	

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) aufgestellt.

2. In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind folgende periodenfremde Erträge enthalten:
   - Erträge aus Auflösung von Rückstellungen in Höhe von EURO 2.553,21
   - Erträge aus dem Verkauf von Anlagevermögen in Höhe von EURO 72.553,48
   - Erträge aus der Auflösung Einzelwertberichtigung in Höhe von EUR 2.416,65
   - Erträge aus abgeschriebene Forderungen in Höhe von EURO 6.723,50
   - Erträge aus ausgebuchten Mieterguthaben in Höhe von EUR 24,95
   - Erträge aus früheren Jahren in Höhe von EURO 0,86

   In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind folgende periodenfremde Aufwendungen enthalten:
   - Abschreibungen auf Mietforderungen in Höhe von EURO 19.273,72

3. Außerplanmäßige Abschreibungen wurden auf das Anlagevermögen in Höhe von EUR 81.814,46 vorgenommen.

III. Sonstige Angaben

1. Am Bilanzstichtag bestanden sonstige finanzielle Verpflichtungen aus erteilten Bauaufträgen in Höhe von ca. Tú 34,6.

2. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer beträgt:

	Voll-beschäftigte	Teilzeit-beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	4	1
technischer Mitarbeiter	1	0
geringfügig Beschäftigte	0	5
kurzfristig Beschäftigte	0	0
	5	6

3. Mitglied der Geschäftsführung:

   Bettina Aicher-Frech — Gesamtleitung des Unternehmens

   Mit Gesellschafterbeschluss vom 08.03.2018 wurde Herr Stefan Broch ab 01.04.2018 zum Geschäftsführer bestellt. Frau Bettina Aicher-Frech wurde zum 31.03.2018 als Geschäftsführerin abberufen.

   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	Bürgermeister - Vorsitzender -
Susanne Feil	Fremdsprachenkorrespondentin, Stadträtin
Juliane Gärtner	techn. Angestellte, Stadträtin
Manuela Heider	Lehrerin, Stadträtin - zweite stellvertr. Vorsitzende -
Gerhard Heusel	Dipl.-Gewerbelehrer, Stadtrat
Philipp Kalenbach	Buchhändler, Stadtrat
Ralf Keppler	Leitender Kriminaldirektor, Stadtrat - erster stellvertr. Vorsitzender-
Marianne Roth	Arzthelferin, Stadträtin
Siegfried Schott	Ortsvorsteher, Stadtrat
Dr. Lennart Spengler	Arzt, Stadtrat

Die Bezüge des Aufsichtsrates betrugen im Berichtsjahr EURO 15.120,00

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

Abschlussprüfungsleistungen	EUR 10.442,25
Steuerberatungsleistungen	EUR 4.686,22

Albstadt, den 5.6.2018

gez. Stefan Broch

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

An die aswohnbau gmbh, Albstadt:

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der aswohnbau gmbh, Albstadt, für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2017 bis 31. Dezember 2017 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung entsprechend § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvetrags und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Albstadt, 13.06.2018

RWT REVISION UND WIRTSCHAFTSTREUHAND GMBH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

Markus Scheurer
(Wirtschaftsprüfer)

Prof. Dr. Gerhard Braun
(Wirtschaftsprüfer)