

**WOHNBAU**  
RHEINFELDEN

*Geschäftsbericht 2017*



Die Zukunft gehört  
denen, die die Möglichkeiten  
erkennen, bevor sie  
offensichtlich werden.

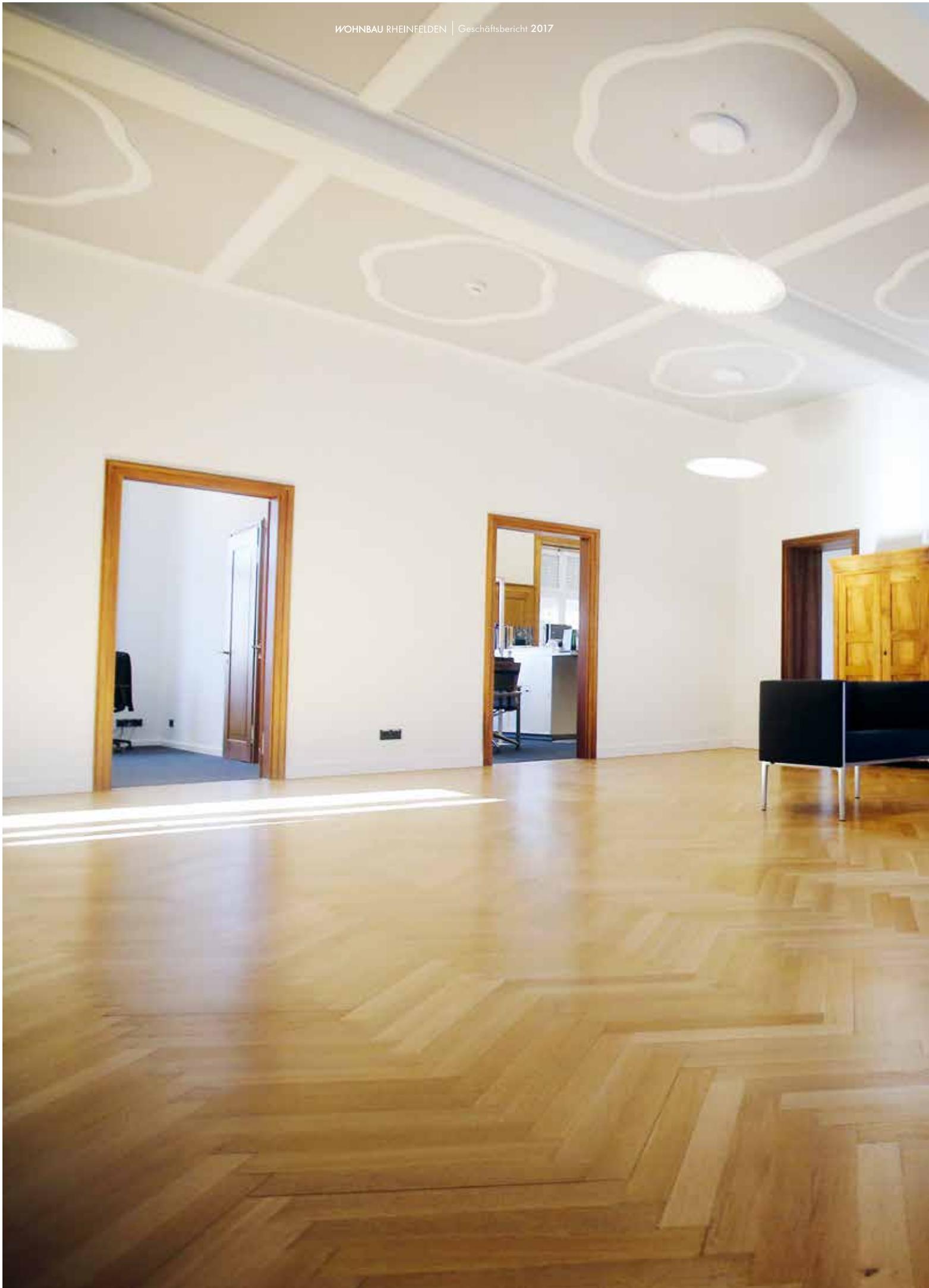
---



**Oscar Wilde**  
Schriftsteller

# Inhalt

Inhaltsverzeichnis	Seite 03
Vorwort	Seite 06
<hr/>	
Zahlen, Daten, Fakten	Seite 07
Im Gespräch mit Klaus Eberhardt und Markus Schwamm	Seite 08
Im Gespräch mit Dieter Burger und Markus Schwamm	Seite 10
Verabschiedung von Dieter Burger	Seite 12
Der Aufsichtsrat der Wohnbau	Seite 14
Die Mitarbeiter der Wohnbau	Seite 16
Chronologie 2017	Seite 18
Wohnen am Stadtrand: Projekt Römerstraße	Seite 22
Bürgerheim und Wohnbau Hand in Hand	Seite 24
Erneueres Wohngefühl: Nollinger Straße 50/52	Seite 26
<hr/>	
Aktiva/Passiva	Seite 30
Gewinn- und Verlustrechnung	Seite 32
Anhang des Jahresabschlusses	Seite 33
Anlagevermögen/Fristigkeiten der Verbindlichkeiten	Seite 38
Lagebericht	Seite 42
Wiedergabe des Bestätigungsvermerks	Seite 61
Bericht des Aufsichtsrats	Seite 62



*„Nichts ist  
beständiger als  
der Wandel“ ...*

---

...sagt ein Sprichwort, und so ändern sich auch die Ansprüche an den Wohnraum, das Wohnumfeld und die Architektur ständig. Dieser anspruchsvollen Herausforderung stellen wir uns gerne.

Bei einem hohen Angebot an Mietwohnungen und wachsenden Ansprüchen an den Wohnraum, ist es eine unserer wichtigsten Aufgaben, den Wohnungsbestand zu modernisieren. Dabei orientieren wir uns an den Bedürfnissen der Menschen und schenken ökologischen Erfordernissen Beachtung.

---

**Markus Schwamm**  
Geschäftsführer Städtische  
Wohnungsbaugesellschaft mbH Rheinfelden



Zukunft gestalten bedeutet, die Gegenwart zu begreifen. Wie schon Oscar Wilde zu Beginn dieses

Geschäftsberichts feststellt, müssen wir Möglichkeiten frühzeitig erkennen, um für die Zukunft gerüstet zu sein.

Die Nachfrage an bezahlbarem Wohnraum, demografischer Wandel oder Sanierungsstau sind nur einige der aktuellen Herausforderungen, die es zu stemmen gilt. Doch Herausforderungen bergen auch stets Möglichkeiten. Dass die Wohnbau Rheinfelden diese Möglichkeiten immer voll ausschöpft, zeigt sich an den aktuellen Projekten, die uns im vergangenen Jahr und in der kommenden Zeit beschäftigen werden – wie zum Beispiel das neue Wohnquartier in der Römerstraße, der Neubau auf dem Areal des Bürgerheims und die Generalsanierung in der Nollinger Straße.

Auch mit dem auf die Zukunft gerichteten Fokus blicken wir auf ein ereignisreiches

und spannendes Jahr 2017 zurück. Im April konnten die ersten Mieter in das zweite Punkthaus des Projekts in der Goethestraße ziehen, im Juli eröffnete die Rheinfelder Tafel die neuen Räume hinter dem Alten Rathaus. Im Herbst begrüßte die Wohnbau Rheinfelden zwei neue Mitarbeiterinnen.

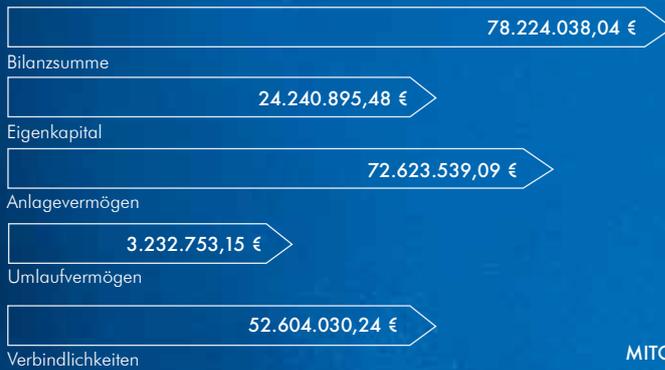
Nach sehr erfolgreichen 18 Jahren an der Spitze der Wohnbau hat Dieter Burger das Amt des Geschäftsführers niedergelegt und sich in den wohlverdienten Ruhestand verabschiedet. Er hat seine Tätigkeit in Rheinfelden gestaltet: Dies im ganz besonderen Maße für unsere Wohnbau in ihrer Zweckbestimmung als kommunales Wohnungsunternehmen, das die Wohnraumversorgung für alle Bürgerinnen und Bürger der Stadt sichert.

Doch überall, wo etwas zu Ende geht, beginnt auch eine neue Ära. Mit Markus Schwamm hat die Wohnbau Rheinfelden einen erfahrenen Geschäftsführer gewonnen und ich freue mich auf die Zusammenarbeit. Gemeinsam mit dem gesamten Team wird er die Wohnbau in eine erfolgreiche Zukunft führen.

**Ihr Klaus Eberhardt**  
Oberbürgermeister  
Vorsitzender des Aufsichtsrats

# Zahlen, Daten, Fakten

## UNTERNEHMENSZAHLEN



## WOHNUNGSBESTAND

Gesamtzahl eigener verwalteter Wohnungen

# 1.886

## MITGLIEDSCHAFTEN

Die Städtische Wohnbaugesellschaft Rheinfelden mbH ist über den vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. Mitglied im GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. Außerdem ist sie Mitglied in der Vereinigung baden-württembergischer kommunaler Wohnungsunternehmen.

## INSTANDHALTUNG

Gesamtzahl zur Instandhaltung

# 3.285.000 €

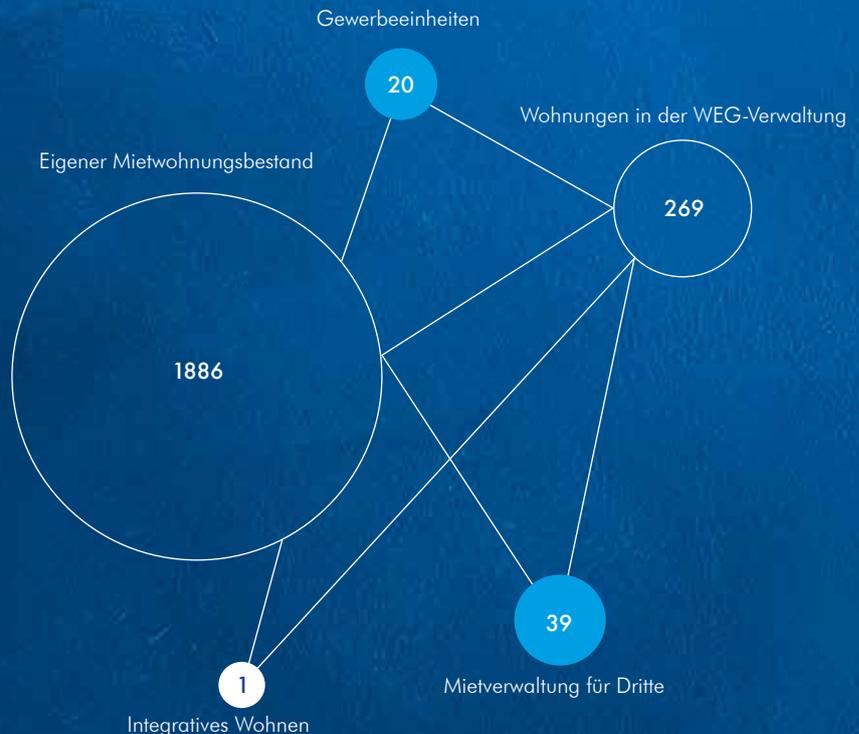
## MITGLIEDER DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

Geschäftsführer:  
Dieter Burger (bis 31.12.2017)  
Markus Schwamm

Aufsichtsratsvorsitzender:  
Oberbürgermeister Klaus Eberhardt

## GESELLSCHAFTER:

Stadt Rheinfelden (Baden) (90 %)  
Sparkasse Lörrach – Rheinfelden (10 %)



*Ein Geschäftsbericht  
der Städtischen Wohnungs-  
baugesellschaft mbH  
Rheinfelden (Baden)*

Im Gespräch mit Oberbürgermeister Klaus Eberhardt und Geschäftsführer Markus Schwamm

# EINE UNVERZICHTBARE PARTNERSCHAFT

MIT IHREN VIELFÄLTIGEN AKTIVITÄTEN LEISTET DIE WOHNBAU EINEN WICHTIGEN BEITRAG, DAMIT DIE STADT RHEINFELDEN (BADEN) FÜR DIE ZUKUNFT GERÜSTET IST UND AUCH FÜR NEUBÜRGER EIN ANGEMESSENES WOHNRAUM-ANGEBOT BEREITHALTEN KANN. IM GESPRÄCH TAUSCHEN SICH OBERBÜRGERMEISTER KLAUS EBERHARDT UND DER NEUE GESCHÄFTSFÜHRER MARKUS SCHWAMM ÜBER DIE HERAUSFORDERUNGEN DER ZUKUNFT AUS.

Wohnungsmarkt findet nicht in einem Segment statt, sondern in einer Stadt, die verschiedene Wohnformen benötigt. Das wurde mit den letzten Vorhaben gut bewerkstelligt. Was die Wohnbau auszeichnet, sind Verlässlichkeit und Qualität – deshalb ist sie für die Stadt ein unverzichtbarer Partner.

**H**err Eberhardt, was sind die wichtigsten wohnungspolitischen Herausforderungen in Rheinfelden?

*Eberhardt:* Es besteht weiterhin eine hohe Nachfrage nach Wohnraum. Dort half und hilft die Wohnbau weiter und bietet diesen hochwertig und preisangemessen an. Auf der anderen Seite brauchen wir unterschiedliche Angebote, was Qualität betrifft.

**Welche gemeinsamen Ziele verfolgt die Stadt mit der Wohnbau Rheinfelden als Partner der Stadtentwicklung?**

*Schwamm:* Wir sind das kommunale Wohnungsunternehmen und somit der verlängerte Arm der Stadt. Die vergangenen und kommenden gemeinsamen Projekte unterstreichen diese Stellung. Hauptthema ist und bleibt preisgünstiges Wohnen – aber wir sind auch in der Lage, miteinander Projekte wie Kindergärten, Jugendhäuser oder integrierte



Das ist der Vorteil der engen Zusammenarbeit von Stadt und Wohnbau: In der Projektentwicklungsphase können wir Weichen frühzeitig gemeinsam stellen.

**Markus Schwamm**

Geschäftsführer Städtische  
Wohnungsbaugesellschaft mbH Rheinfelden

ves Wohnen auf den Weg zu bekommen. Die Vielfalt unserer Projekte zeigt die Verwobenheit zwischen Stadt und Wohnbau.

*Eberhardt:* Ich sehe einen großen Wertgewinn darin, dass wir die Projekte gemeinsam abstimmen. Wir haben bereits ein großes Feld zukünftiger Projekte geplant, die auch einen Paradigmenwechsel beinhalten. Es ist wichtig, nicht nur in der Kernstadt, sondern auch in den Ortsteilen wohnungspolitische Aufgaben zu übernehmen. Auch kommen wir nicht daran vorbei, ein weiteres Wohnquartier größeren Umfangs zu erschließen. Dieses Projekt möchte ich von Anfang an wohnungspolitisch begleiten und Fragen unterschiedlicher Wohnmodelle, Qualitäten und Profile diskutieren.

#### Welche Anstrengungen unternimmt die Stadt, ein lebenswertes Rheinfelden zu schaffen?

*Eberhardt:* Familienfreundlichkeit steht bei uns an erster Stelle. Wir wollen überdurchschnittliche Betreuungsangebote sowie weitere Initiativen schaffen. Wir sind zum



Thema „Familienfreundliche Stadt“ gut gerüstet und wollen in stärkerem Maße aktiv tätig werden.

#### Welche sozialen Projekte liegen zusammen mit der Wohnbau im Fokus?

*Schwamm:* Wir werden sehen, was die Zukunft gemeinsam bringt, Ideenreichtum ist auf jeden Fall vorhanden.

*Eberhardt:* Was ich mir flächenökonomisch gut vorstellen kann, ist ein Vorhaben, wo Wohnen und Betreuung in einem Gebäude stattfinden, zum Beispiel Kinderbetreuung im Erdgeschoss und Wohnen für Familien im Obergeschoss.

#### Stichwort Energie, Sie haben 2017 den European Energy Award in Silber erhalten: Welche Pläne gibt es in den nächsten Jahren?

*Eberhardt:* Durch die vernetzten Bemühungen der Stadt war es uns möglich, diesen Award zu gewinnen. Unser Ziel ist, stärker auf Wärmenetze zu setzen. Die Wohnbau Rheinfelden hat dieses Thema als allererste Instanz aufgegriffen. Das müssen wir systematisch für die gesamte Stadt planen und verfolgen deshalb gerade ein interessantes Projekt.

#### Thema Digitalisierung im ländlichen Raum: Wie gehen Sie da vor?

*Eberhardt:* Es bestehen eklatante Unterschiede in der digitalen Erschließung zwischen Stadt und Land. Deshalb hat der Landkreis Lörrach frühzeitig den Zweckverband Breitbandversor-

gung gegründet, mit dem Ziel, eine zukunftsfähige Glasfaserinfrastruktur herzustellen. Dieses Ziel zu erreichen, wird noch dauern, aber zumindest wird Rheinfelden bereits über verschiedene Stränge erreicht. Die Wohnbau Rheinfelden bietet ihren Mietern die Netzversorgung an. Bei der Ausschreibung des künftigen Betreibers für den gesamten Landkreis war der günstigste Bieter auch der, der schon mit der Wohnbau zusammen arbeitet. Die Wohnbau Rheinfelden verfügt zu diesem Thema bereits über breite Erfahrungen, da die Bewohnerschaft vielfältig ist und deswegen auch auf vielfältige Angebote besteht.

*Schwamm:* Ziel ist nicht nur, die Parabolantenne zu entfernen, sondern beispielsweise auch mehrsprachiges oder digitales Fernsehen anbieten zu können. Internet ist heutzutage ein essentieller Bestandteil der Wohnungsnutzung. Wir sind froh, dafür gemeinsam gut gerüstet zu sein und werden diesen Weg auch in Zukunft gemeinsam fortsetzen.

#### Neubauprojekte boomen. Wo will Rheinfelden wachsen?

*Eberhardt:* Wir merken, dass wir beim Thema Nachverdichtungen an die Grenzen stoßen. Insofern ist die Aufgabe, neue Wohnquartiere zu entwickeln, elementar. Mittelfristig haben wir zwei Gebiete im Fokus. Gemeinsame Projektentwicklung ist mir speziell bei diesem Thema ein wichtiges Anliegen.

*Schwamm:* Das ist der Vorteil der engen Zusammenarbeit von Stadt und Wohnbau: In der Projektentwicklungsphase können wir Weichen frühzeitig gemeinsam stellen.

Oberbürgermeister Klaus Eberhardt ist es ein großes Anliegen, Rheinfelden familienfreundlich zu gestalten.



Im Gespräch mit Dieter Burger und Markus Schwamm

# SEITE AN SEITE IN DIE ZUKUNFT

GESCHÄFTSFÜHRERWECHSEL BEI DER WOHNBAU RHEINFELDEN: NACH 18 JAHREN AN DER SPITZE DES UNTERNEHMENS HAT DIETER BURGER ENDE 2017 SEINEN RUHESTAND ANGETRETEN UND DIE AMTSGESCHÄFTE ENDGÜLTIG AN MARKUS SCHWAMM ÜBERGEBEN, DER SEIT 1. OKTOBER 2017 BEI DER WOHNBAU IN DER VERANTWORTUNG STEHT. IM INTERVIEW BERICHTEN DIE BEIDEN IMMOBILIENPROFIS ÜBER DIE BISHERIGE UND KÜNFTIGE ENTWICKLUNG DER STÄDTISCHEN WOHNUNGSBAUGESSELLSCHAFT.

**H**err Burger, unter Ihrer Federführung hat sich die Wohnbau Rheinfelden zu einem modernen Immobilienunternehmen entwickelt. Nach 18 Jahren an der Spitze haben Sie die Amtsgeschäfte nun an Ihren Nachfolger Markus Schwamm übergeben. Überwog dabei Vorfreude oder Wehmut?

*Burger:* Ich gehe mit einem lachenden und einem weinenden Auge. 18 Jahre habe ich die Verantwortung getragen und die Entwicklungen begleitet, weshalb ich es positiv sehe, wenn ein frischer Wind und neue Ideen ins Unternehmen kommen. Ich bin ja noch anderweitig tätig, dort konnte ich die Arbeit nun intensivieren. Als Besitzer eines Oldtimers und seit neuestem fünffacher Großvater, passt das nun auch ganz gut. Deshalb ist das lachende Auge wohl etwas größer.

**Herr Burger, der Wohnungsmarkt hat sich in den vergangenen Jahren spürbar verändert, in jüngster Zeit sogar mit großer Dynamik. Was war vor diesem Hintergrund die größte Herausforderung bei der strategischen Ausrichtung des Unternehmens?**

*Burger:* Zu Beginn meiner Tätigkeit bei der Wohnbau gab es einen deutlichen Sanierungsstau im Portfolio unseres Wohnungsbestands, der erst einmal aufgearbeitet werden musste. Außerdem haben wir sehr viel Wert darauf gelegt, die Wohnqualität zu optimieren, indem wir das Wohnumfeld verbessert und beispielsweise Balkone angebaut haben. Wir wollten den Leuten damit ein Heimatsgefühl verschaffen. Eine weitere große Herausforderung war, genügend adäquaten Wohnraum anzubieten – als Zuzugsregion und mit vielen Grenzgängern, die in Deutschland wohnen und in der Schweiz arbeiten, war mir das ein Anliegen.

**Herr Schwamm, Sie können auf ein eingespieltes Team zählen, das im Kern bereits seit vielen Jahren erfolgreich zusammenwirkt. Dies dürfte eine nicht unwesentliche Erleichterung während Ihrer Einarbeitungszeit als neuer Geschäftsführer gewesen sein.**

*Schwamm:* Während der Einarbeitungszeit haben wir viele Gemeinsamkeiten entdeckt und nun habe ich das Glück, dass wir weiterhin einen guten Kontakt miteinander pflegen, sodass ich auch heute noch Fragen stellen kann. Die neuen Herausforderungen haben andere Facetten: Die Projekte werden immer größer und dynamischer. Je größer die Strukturen werden, desto mehr muss man mitwachsen. Um diese Herausforderungen zu bewältigen, haben wir ein gut bestelltes Haus, wofür ich sehr dankbar bin – denn gerade in der Grenzregion ist das Thema Personal nicht ganz einfach.

**Herr Burger, als langjähriger Verbandsrat des Verbands baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen (vbw) haben Sie die Entwicklung der Wohnungswirtschaft hautnah erfahren. Was sind Ihrer Meinung nach die größten zukünftigen Herausforderungen in der Wohnungswirtschaft?**

*Burger:* Das Thema bezahlbarer Wohnraum halte ich immer noch für sehr wichtig und zentral. Die Rahmenbedingungen bezüglich Finanzierung stehen gut, auf der anderen Seite gestalten sich die restlichen Rahmenbedingungen extrem schwierig: Beispielsweise die Energieeinsparverordnung, Brandschutz, Wünsche nach überdachten Fahrradplätzen, die Verfügbarkeit von Flächen, die Dauer der Genehmigungsverfahren oder speziell in unserer Region der Mangel an verfügbaren Handwerkern. Im Hinblick auf diese Stolpersteine sieht man, dass die Politik auf der einen Seite gerne Wünsche formuliert, auf der anderen Seite jedoch diesbezüglich kontraproduktiv handelt. Die Herausforderung sehe ich darin, diese beiden Pole näher zusammenzubringen.



*Markus Schwamm freut sich auf neue Herausforderungen und Projekte mit der Wohnbau Rheinfelden.*



**Herr Burger, in den drei vergangenen Monaten hatten Sie Gelegenheit, Ihren Nachfolger persönlich kennenzulernen. Wie haben Sie die Zusammenarbeit empfunden?**

*Dieter Burger ist überzeugt, dass mit Markus Schwamm ein passender Nachfolger gefunden wurde.*

*Burger:* Außerordentlich positiv, da kann ich meinem Kollegen nur zustimmen. Als ich erfahren habe, dass er mein Nachfolger

wird, dachte ich gleich, dass das gut für das Unternehmen passt. Wir pflegen ein ausgesprochen offenes und freundschaftliches Verhältnis und denken oft sehr ähnlich und strukturiert in dieselbe Richtung.

**Herr Schwamm, als neuer Geschäftsführer der Wohnbau setzen Sie auf ein gelungenes Zusammenspiel von Kontinuität und neuen Impulsen. Welche konkreten Ziele wollen Sie in den kommenden Jahren erreichen?**

*Schwamm:* Es gilt, alle bestehenden Projekte der Wohnbautätigkeit aufs Gleis zu bringen und umzusetzen – da sind an die 150 Wohnungen in der Pipeline und weitere Projekte in Sichtweite. Aus betriebswirtschaftlicher Sicht stehen wir im Moment ganz gut da, wobei das trotzdem immer im Auge behalten werden sollte. Eigenkapital, das über die Jahre erwirtschaftet worden ist, gilt es beizubehalten, denn die Großprojekte zehren natürlich ein bisschen an der Substanz des Unternehmens. Ansonsten sehen und fühlen wir uns als Dienstleistungsunternehmen – und das gilt es natürlich auch immer und fortlaufend unter Beweis zu stellen.



Verabschiedung von Dieter Burger

# EIN GESTALTER FÜR RHEINFELDEN

DIETER BURGER, SEIT 2000 GESCHÄFTSFÜHRER DER WOHNBAU RHEINFELDEN, HAT SICH NACH 18 JAHREN AN DER SPITZE DES UNTERNEHMENS IN DEN WOHLVERDIENTEN RUHESTAND VERABSCHIEDET. IN ZAHLREICHEN REDEN AUF DER ABSCHIEDSVERANSTALTUNG IM DEZEMBER WURDE DEUTLICH, WIE SEHR BURGER BEI KOLLEGEN, GESCHÄFTSPARTNERN UND BÜRGERN DER STADT RHEINFELDEN (BADEN) EINDRUCK HINTERLASSEN HAT.

*Ausklang fand die Abschiedsfeier bei geselligem Zusammensein mit Essen und Getränken sowie zahlreichen guten Gesprächen.*

**Z**ahlreiche Redner, darunter Wegbegleiter aus Politik und Wirtschaft sowie Mitarbeiter und Kollegen, verabschiedeten Burger mit vielen Lobesworten in den Ruhestand. Klaus Eberhardt, Oberbürgermeister der Stadt Rheinfelden (Baden) und Aufsichtsratsvorsitzender der Wohnbau Rheinfelden, machte deutlich, wie viele erfolgreiche und wunderbare Projekte unter Burger bei der Wohnbau realisiert wurden, darunter beispielsweise das betreute Wohnen im Senioren-Wohnpark Carl Fürstenberg, der Neubau der Hochhäuser in der Goethestraße und der Umbau des denkmalge-





hardt dem langjährigen Geschäftsführer für die erfolgreiche Zusammenarbeit und stellte heraus, wie viel er für Rheinfelden geleistet habe. Gleichzeitig freue er sich auch über die kommende Zusammenarbeit mit Markus Schwamm, der in Burgers Fußstapfen tritt.

Neben Eberhardt richteten auch Peter Bresinski, Verbandsvorsitzender des Verbands baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen und Vorsitzender der Vereinigung Baden-Württembergischer Kommunalen Wohnungsunternehmen, Andreas Seiter, Vorstand Baugenossenschaft Lörrach, Rolf Steinegger, Vorstand Caritasverband Hochrhein, Bruno Ruess, Geschäftsführer der Städtischen Wohnungsbaugesellschaft Konstanz und Markus Schwamm lobende Worte an den angehenden Ruhestandler.

Bresinski erinnerte daran, dass sich Burger in den Verbänden – teilweise auch kritisch – einbrachte. Für seine langjährigen Verdienste im Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen, wo er elf Jahre im Rat Mitglied war, wurde Burger die Goldene Ehrennadel verliehen. „Die Silberne Verdienstmedaille wird noch nachgereicht“, schloss Bresinski.

Die Assistentin der Geschäftsführung, Birte Nalepa, dankte Burger im Namen der gesamten Wohnbau Rheinfelden für das Sichern und Gestalten der Arbeitsplätze. Er habe seine Mitarbeiter stets „gefördert und gefordert“. Der ausscheidende Geschäftsführer selbst bedankte sich bei allen Anwesenden für das entgegengebrachte Vertrauen und betonte, dass seine erreichten Leistungen nur dank der gemeinsamen Stärke des gesamten Wohnbau-Teams möglich wurden.



schützten ehemaligen Verwaltungsgebäudes in der Rheinbrückstraße in die neuen Geschäftsräume der Wohnbau.

Eberhardt stellte das starke Engagement Burgers in der Stadt heraus, etwa für das Lokale Bündnis für Familie, in der Bürgerstiftung, in der Musikschule und für die Bürgersolar. „Neben Ihrer zeitaufwendigen Geschäftstätigkeit als Geschäftsführer wurde der Öffentlichkeit in Rheinfelden klar: Der Mann ist nicht nur bestens in Rheinfelden angekommen, sondern er gestaltet es auch. Es ist deutlich, dass Sie von Anfang an in Ihrer Berufslaufbahn höchste Bereitschaft gezeigt haben, Verantwortung zu übernehmen“, so Eberhardt. An den Wirtschaftsdaten Rheinfeldens lässt sich erkennen, wie sehr Burger am Erfolg der Stadt beteiligt war: So steigerte sich die Bilanzsumme unter seiner Führung um ganze 75 Prozent, während der Bestand der Wohneinheiten von 1615 auf 1812 wuchs. Im Namen der Stadt dankte Eber-



# DER AUFSICHTSRAT DER WOHNBAU RHEINFELDEN

AUFSICHTSRATSVORSITZENDER  
OBERBÜRGERMEISTER KLAUS EBERHARDT  
UND ZWÖLF AUFSICHTSRATSMITGLIEDER

*Die Wohnbau Rheinfelden  
bedeutet für mich...*

...den Anspruch einer sozialen Verantwortung unserer Stadt für ihre Bürger in die Praxis umzusetzen.

**Alfred Winkler, MdL a. D.**

...Übernahme sozialer Verantwortung durch Sicherstellung von entsprechendem Wohnungsbau und durch Schaffen notwendiger sozialer Einrichtungen der Infrastruktur sowie die Unterstützung der allgemeinen Siedlungspolitik: Ein nicht mehr wegzudenkendes kommunales Unternehmen, das die Stadtentwicklung hilfreich unterstützt und nachhaltig prägt.

**Karin Reichert-Moser, Lehrerin GHS/GWRS (Konrektorin) i. R.**

...ein wichtiger und regulierend einwirkender Anbieter von Mietwohnraum in einem von knappem Angebot und steigenden Mietpreisen geprägten Marktumfeld.

**Sebastian Minges, Bankbetriebswirt**

...eine starke und unverzichtbare Partnerin in der Entwicklung der Stadt Rheinfelden (Baden). Sie gibt vielen Menschen unserer Stadt ein Zuhause und ermöglicht für diese bezahlbares Wohnen.

**Diana Stöcker, Bürgermeisterin**

*Bei der Wohnbau  
Rheinfelden ist mir  
besonders wichtig...*

...dass ein gutes Betriebsklima herrscht, die Menschen dort gerne arbeiten und so qualitativ gute Arbeitsergebnisse erzielen. Außerdem zählt für mich der Erhalt der bestehenden hoch qualitativen Baustandards und dass das Wort „sozial“ als gemeinsames Ziel des Wohnungserhalts sowie -baus gilt. Vor allem sollen die Menschen gerne in Wohnungen der Wohnbau Rheinfelden leben.

**Anette Lohmann, Dipl. Sozialarbeiterin**

...dass neben einer prosperierenden Unternehmensentwicklung auch die Weiterführung der von gegenseitigem Respekt und Anerkennung geprägten Beziehungen zwischen der Wohnbau Rheinfelden, den Gesellschaftern und den Kunden weitergeführt wird.

**Udo Düssel, Stadtkämmerer**

...dass offenes und vertrauensvolles Miteinander der Mitarbeiter und Kunden im Vordergrund steht.

**Wilfried Markus, Glasbläsermeister**

...dass eine vertrauensvolle, ehrliche und lösungsorientierte Zusammenarbeit zwischen Verantwortlichen der Wohnbau und auf der anderen Seite den Vertretern aus Politik und Gesellschaft besteht.

**Hannelore Nuß, Dozentin**

*Für die Zukunft der  
Wohnbau Rheinfelden  
wünsche ich mir...*

...die Fortsetzung der erfolgreichen Geschäftspolitik, zufriedene Mieter, nachfragebezogen den Bau neuer Mietwohnungen, Angebote im Bereich neuer Wohnformen – wie etwa Generationenwohnen – und den Bau betreuter Wohnungen im Bürgerheimpark. Außerdem wichtig: Die Sanierung lokal bedeutender Bausubstanz, zum Beispiel das alte Rathaus Nollingen und die alte Schule in Warmbach. Die Stadt soll im Bereich soziale Infrastruktur unterstützend wirken.

**Paul Renz, Sparkassenfilialdirektor i. R.**

...den Mut zu kreativer und innovativer Unternehmensführung unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen und sozialen Rahmenbedingungen und Anforderungen auf allen geforderten Geschäftsfeldern.

**Dieter Meier, Rechtsanwalt**

...weiterhin so viel Augenmaß und Geschick für die Bedürfnisse der Rheinfelder Bürger wie bisher.

**Ralf Glück, Bäckermeister**

...dass immer mehr Menschen sagen: „Ja, hier bin ich daheim“.

**Gustav Fischer, Betriebswirt i. R.**



# Das Herzstück der Wohnbau Rheinfelden

DIE WOHNBAU IST MIT 3.500 BETREUTEN OBJEKTEN DAS FÜHRENDE WOHNUNGSUNTERNEHMEN IN RHEINFELDEN. BEI ALL UNSEREN PLANUNGEN UND ÜBERLEGUNGEN STEHT DER MENSCH IM MITTELPUNKT. UMSO WICHTIGER IST ES UNS DESHALB, DASS WIR DIESES CREDO AUCH INNERHALB DER WOHNBAU UMSETZEN.



**W**ir setzen auf unsere Mitarbeiter – denn sie zeichnen sich durch Verantwortung, Flexibilität und Kreativität aus und werden von der Geschäftsleitung geschätzt und gefördert. Fairness und Vertrauen prägen unsere Zusammenarbeit mit Kunden, Mitarbeitern und Geschäftspartnern. Wir wollen Ihnen das Gefühl geben, stets den richtigen Ansprechpartner zu haben. Voraussetzung hierfür ist unser Team der Wohnbau Rheinfelden: Deshalb wollen wir, dass sich unsere Mitarbeiter bei der täglichen Arbeit wohlfühlen.

Die hohe Leistungsbereitschaft aller Mitarbeiter, gute Aus- und Weiterbildungsangebote, die soziale und emotionale Bindung der Beschäftigten an ihren Betrieb sowie der Einsatz moderner Technik und ein vorausschauendes Management tragen zur Zielerreichung bei.



„Mitarbeiter sind das Herzstück eines jeden Unternehmens. Wir bei der Wohnbau Rheinfelden wissen um den Wert jedes einzelnen Mitarbeiters, deshalb fördern wir Kompetenzen individuell, um unseren Kunden und Geschäftspartnern einen größtmöglichen Mehrwert zu bieten.“

Markus Schwamm

Geschäftsführer Städtische Wohnungsbaugesellschaft mbH Rheinfelden

### Von Frischlingen bis hin zu festen Größen

Individuelle Wertschätzung und Förderung der Mitarbeiter ist der Wohnbau Rheinfelden ein großes Anliegen. Feste Größen schaffen Verlässlichkeit und Know-How, während neue Mitarbeiter einen frischen Wind und Innovationen ins Unternehmen bringen können. Edmund Börsig ist der Wohnbau nun schon seit 42 Jahren treu. Zum 40-jährigen Dienstjubiläum wurde er mit der Vergabe der Silbernen Ehrennadel und der Ehrenurkunde des vbw geehrt. Während dieser 40 Jahre hat Edmund Börsig mehrere Geschäftsführer und den räumlichen Umzug des Wohnungsunternehmens vom Denschiweg zur Friedrichstraße erlebt. Somit war er der ideale „Mann“ in Sachen Um-

zug, als es für die Wohnbau Rheinfelden in die neuen Räumlichkeiten an der Rheinbrückstraße ging. Börsig selbst begann seine Laufbahn bei der Wohnbau als Auszubildender zum Kaufmann in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft.

Laura Weber beendet in diesem Jahr ihre Ausbildung zur Kauffrau für Büromanagement; Kim Bischof begann im Sommer 2017 mit ebendieser Ausbildung. Ab September 2018 wird ein weiterer Auszubildender, dieses Mal zum Immobilienkaufmann, in das Berufsleben bei der Wohnbau Rheinfelden starten.



Januar

Februar

März

April

Mai

Juni

## März

### Tag der offenen Tür

Seit Dezember 2016 befindet sich die Städtische Wohnungsbaugesellschaft mbH Rheinfelden nun im neuen Geschäftssitz in der Rheinbrückstraße 7. Am 18. März war die Öffentlichkeit geladen, sich in den neuen Räumlichkeiten umzuschauen.



## April

### Fertigstellung und Bezug Haus B/Goethestraße

Im April zogen die ersten Mieter in das zweite Punkthaus des Projekts in der Goethestraße. Dank der vorausschauenden Organisation der Wohnbau Rheinfelden konnten innerhalb von etwa acht Wochen alle 30 Wohnungen bezogen werden.

## Mai

### Webcam auf der Geschäftsstelle

Mit einem Klick ein schöner Blick: Seit Mai ist auf dem Dach der Wohnbau-Geschäftsstelle eine Kamera mit Ausrichtung zum Haus Salmegg/Rheinfelden (Schweiz) angebracht. Über die Homepage der Wohnbau kann im Minutentakt der Ausblick über den Rhein bewundert werden.





## Juli

### Eröffnung des neuen Tafelladens

Im Juli eröffnete die Rheinfelder Tafel die neuen Räume hinter dem Alten Rathaus, nachdem der Laden aus der Nollinger Straße ausziehen musste. Aus dem alten Lagerschuppen hinter dem Sozialrathaus entstand ein funktionales, ansprechendes Gebäude. Im August wurde der Laden mit einer kleinen Eröffnungsfeier eingeweiht.

## September

### Neue Auszubildende

Anfang September begrüßte die Wohnbau Rheinfelden Kim Bischof in ihrem Team, die ihre Ausbildung zur Kauffrau für Büromanagement begonnen hat.



## Oktober

### Neue Mitarbeiterin am Empfang

Jacqueline Ulrich verstärkt seit Oktober 2017 das Team der Wohnbau Rheinfelden. Ihr Einsatzgebiet ist am Empfang, wo sie die zentrale Anlaufstelle für Kunden ist.





### Mieten, Lesen, Informieren:

2018 erscheint erstmals unsere neue Mieterzeitschrift „daheim in Rheinfelden“ mit aktuellen und spannenden Themen rund um Rheinfelden und die Wohnbau.



## Oktober

### Einarbeitung des Geschäftsführers

Als Nachfolger des langjährigen Geschäftsführers Dieter Burger ist Markus Schwamm seit dem 1. Oktober bei der Wohnbau Rheinfelden. Herr Burger arbeitete seinen Nachfolger bis zu seinem Austritt Ende des Jahres 2017 ein. Aus seiner vorigen Funktion als Geschäftsführer der Wohnbau Stadt Lahr GmbH bringt Herr Schwamm umfassende Erfahrung mit.

Juli

August

September

Oktober

November

Dezember



## Dezember

### Verabschiedung von Dieter Burger

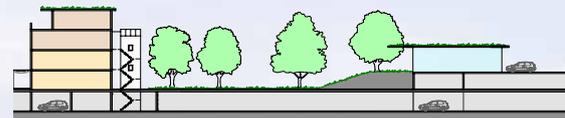
Nach 18-jähriger Tätigkeit bei der Wohnbau Rheinfelden wurde am 8. Dezember der langjährige Geschäftsführer Dieter Burger im Beisein zahlreicher Gäste im Rheinfelder Campus in den Ruhestand verabschiedet.

Entlastung des Markts in Aussicht

# WOHNEN AM STADTRAND

DIE NACHVERDICHTUNG AM STADTRAND RHEINFELDENS NIMMT AN FAHRT AUF. NACH DEN SEHR ERFOLGREICHEN PROJEKTEN IN DER GOETHESTRASSE ERRICHTET DIE WOHNBAU RHEINFELDEN IN DER RÖMERSTRASSE NUN ZWEI PUNKTHÄUSER SOWIE WEITERE GEBÄUDE, UNTER ANDEREM REIHENHÄUSER UND EINEN KINDERGARTEN. DER PROJEKTANTRAG WURDE DURCH DEN AUFSICHTSRAT BEREITS POSITIV BESCHIEDEN.

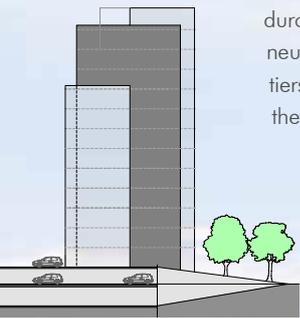
Das Architekturbüro Külby & Külby wurde wieder mit der Planung beauftragt. Um die Wohnbebauung in der Römerstraße weiter zu konkretisieren und voranzutreiben, wurden verschiedene Planungsgespräche mit den Architekten geführt. Die zwei achtgeschossigen Hochhäuser sind in Anlehnung an das Modell Goethestraße geplant. Eines der Häuser wird öffentlich gefördert, während das zweite frei finanziert ist. Zusätzlich entstehen



20 Reihenhäuser, die Familien attraktives Wohnen in Rheinfeldern ermöglichen. Insgesamt entstehen so über 100 neue Wohnungen.

Die Stadt Rheinfeldern (Baden) trat – auch im Hinblick auf den Quartiersbedarf und der Bebauung östlich der Cranachstraße – mit dem Wunsch an die Wohnbau heran, dass das neue Wohnquartier ebenfalls einen Kindergarten vorsehen sollte. Der Wunsch wurde seitens der Wohnbau Rheinfeldern aufgegriffen und Realisierungsmöglichkeiten entwickelt.

Geplant ist ein moderner, viergruppiger Kindergarten mit einer Bausumme von ca. zwei Millionen Euro. Aufgrund des Wegfalls freier Stellplätze durch die Neubauten wird ein neues, umfangreiches Quartiersenergiekonzept für das Stellplatzthema erstellt. Die bisherige in die Jahre gekommene Tiefgarage mit derzeit 144 Stellplätzen wird durch eine neue Quartiersgarage ersetzt.



Kindergarten und Garage werden sich in der Mitte zwischen den beiden Achtgeschossern befinden. Ein Quartiersenergiekonzept wird im Zuge der Planungen ebenfalls entwickelt. Als städtebaulicher Abschluss sind Mikroapartments in einem innovativen Hochhaus geplant.

Mit der Realisierung der Gebäude entlang der Römerstraße und des Kindergartens mit einer Wohnfläche von insgesamt ca.

11.000 Quadratmetern, der Tiefgarage, des Kindergartens, der Reihenhäuser und der neuen Mitte zeichnet sich ab, dass ein erhebliches Investitionsvolumen besteht. Ersten Schätzungen zufolge geht die Wohnbau Rheinfeldern von einem Bedarf von 50 Millionen Euro aus, was einem Anteil von über 60 Prozent der Bilanzsumme entspricht und sich somit deutlich auf die Bilanz der Wohnbau Rheinfeldern in den kommenden Jahren auswirken wird.



Zukunft gesichert

# BÜRGERHEIM UND WOHNBAU GEHEN HAND IN HAND

DIE WOHNBAU RHEINFELDEN ERWIRBT DIE LEERSTEHENDE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE DES AREALS BÜRGERHEIM RHEINFELDEN. IN DER MÜSSMATTSTRASSE SOWIE IM WOHNPAK CARL-FÜRSTENBERG BIETET DIE WOHNBAU RHEINFELDEN BEREITS SENIORENGERECHTES WOHNEN. AUF DER VERFÜGBAREN TEILFLÄCHE NEBEN DEM BÜRGERHEIM KÖNNEN FREI EIN ODER MEHRERE GEBÄUDE ALS MIET- ODER EIGENTUMSWOHNUNGSBAU ERRICHTET WERDEN.



**D**en BewohnerInnen dieser Gebäude wird es möglich sein, die Angebote des Bürgerheims ebenfalls zu nutzen. Dienst- und Hilfsleistungen im Gesundheitsbereich sowie kulturelle Angebote tragen dazu bei, schnell Kontakte mit Gleichgesinnten zu knüpfen und bei Bedarf Pflegeleistungen und Hilfe im Haushalt in Anspruch zu nehmen. Wechselseitig wird die Auslastung der Infrastruktur im Bürgerheim, wie die Gemeinschaftsräume und die Küche, somit gesichert. Dies gilt ebenfalls für den ambulanten Pflegebereich. Die Wohnbau Rheinfelden zeigt mit diesem Projekt wiederholt, dass die Gestaltung

des demografischen Wandels ein wichtiges Anliegen ist und sie sich der Herausforderung, die das Wachstum mit sich bringt, annimmt.

2018 führt die Wohnbau einen detaillierten Architektenwettbewerb durch, sodass eine bestmögliche Projektierung sichergestellt ist. Die Jury, die zum Jahreswechsel über die Beauftragung entscheidet, besteht aus dem Aufsichtsrat der Wohnbau Rheinfelden, Vertretern aus Stadt, Wohnbau und Gemeinderat sowie Entscheidungsträgern seitens des Bürgerheims. So kann garantiert werden, dass das Projekt letztendlich bestens aufgestellt und zur vollsten Zufriedenheit aller Beteiligten durchgeführt wird.

Im Wirtschafts- und Finanzplan 2018 ist bereits eine Summe von 600.000 Euro für einen möglichen Grundstückskauf enthalten. Für das leerstehende Gebäude, das bisher noch auf dem Grundstück steht, sind Abbrucharbeiten vorgesehen. Das Projekt als Wohnanlage „Betreutes Wohnen“ wird circa 40 bis 60 Wohneinheiten, Gemeinschaftseinrichtungen und Nutzflächen für ergänzende Dienstleistungen beinhalten. Dabei ist mit Gesamtinvestitionen von über 10 Millionen Euro zu rechnen. Der Baubeginn ist für 2019/2020 geplant.



Gesamtquartiersentwicklung wird abgerundet

# ERNEUERTES WOHNGEFÜHL IN ZUKUNFTSFÄHIGEM GEBÄUDE

ALTE GEBÄUDE BENÖTIGEN SCHUTZ UND PFLEGE. DENN HAT DAS HAUS EINE GESUNDE WOHNATMOSPHERE, DANN GEHT ES AUCH SEINEN BEWOHNERN GUT. IM NOVEMBER 2017 BESCHLOSS DIE WOHNBAU RHEINFELDEN DESHALB DIE GENERALSANIERUNG DER NOLLINGER STRASSE 50/52.



Die Generalsanierung war bereits 2016 im Gespräch. Nun wurde sie in den Wirtschaftsplan 2018 erneut aufgenommen und im November 2017 mit einer entsprechenden Neuprojektierung vom Aufsichtsrat beschlossen. Die ersten Arbeiten konnten bereits zum Jahreswechsel begonnen werden. Nach den Hauptarbeiten der Generalsanierungsmaßnahme, die im Herbst 2018 fertiggestellt werden, findet die Neugestaltung der Außenanlage als Abschluss der Arbeiten statt.



Die Maßnahmen für die Nollinger Straße 50/52 wurden sorgfältig und umfassend geplant. Das 1954 erbaute Gebäude erhält neue Wohnraumbenster mit Rollläden, neue Treppenhausfenster und Treppenhaustüren, eine Dach-, Fassaden- und Kellerdeckendämmung sowie eine neue Dachabdeckung. Zur Vermeidung von Wärmebrücken werden die alten Balkone abgetrennt und neue, breitere Balkone angebaut. Eine neue zentrale Heizungsanlage mit solarer Unterstützung löst die bestehenden Einzelgasthermen ab. Damit verbunden sind eine Steigstrangsanie rung aller Ver- und Entsorgungsleitungen sowie neuer elektrischer Zuleitungen und der Einbau von neuen Bädern. Durch den Dachgeschossausbau entsteht neuer Wohnraum von etwa 150 Quadratmetern, der zukünftig als vermietbare Wohnfläche zur Verfügung steht.

Die Mieter wurden im Vorfeld der Sanierungsmaßnahme im Rahmen einer Mieterversammlung ausführlich über den Ablauf

und den Inhalt der Maßnahme informiert und stehen der Generalsanierung positiv gegenüber. Aufgrund der exponierten Lage des Objekts wurde bei der Planung besonders Wert auf ein ansprechendes städtebauliches Erscheinungsbild und hohe Wohnqualität gelegt. Der Mietpreis nach der Generalsanierung – durch die der Wohnraum mit einem Neubaustandard vergleichbar ist – wurde auf 7,50 Euro pro Quadratmeter begrenzt.

Die Investitionsvolumen des gesamten Projekts beträgt rund 1,1 Millionen Euro. Die Finanzierung der Maßnahmen erfolgt aus Eigenmitteln und durch Aufnahme eines Förderdarlehens der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW). Nach Abschluss der Maßnahme ist der Wohnungsbestand Nollinger Straße 50/52 nachhaltig vermietbar und zukunftsfähig. Die Wohnbau Rheinfelden rundet somit die Gesamtquartiersentwicklung des Wohnungsbestands in der Goethestraße und Nollinger Straße ab.



**WOHNBAU**  
RHEINFELDEN



## *Gemeinsam mehr erreichen*

---

Ich sehe einen großen Wertgewinn darin, dass wir die Projekte gemeinsam mit der Wohnbau Rheinfelden abstimmen. Wir haben bereits ein großes Feld zukünftiger Projekte geplant, die auch einen Paradigmenwechsel beinhalten.

Es ist wichtig, nicht nur in der Kernstadt, sondern auch in den Ortsteilen wohnungspolitische Aufgaben zu übernehmen. Auch kommen wir nicht daran vorbei, ein weiteres Wohnquartier größeren Umfangs zu erschließen.



**Klaus Eberhardt**

Oberbürgermeister der Stadt Rheinfelden und  
Aufsichtsratsvorsitzender der Stadt Rheinfelden (Baden)



# Aktiva

am 31.Dezember 2017

AKTIVA		GESCHÄFTSJAHR (Angaben in Euro)		VORJAHR
<b>A. Anlagevermögen</b>				
<b>I.</b>	<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b> entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		12.978,00	13.808,00
<b>II.</b>	<b>Sachanlagen</b>			
1.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	63.146.497,82		59.129.062,20
2.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.320.843,07		4.587.077,86
3.	Bauten auf fremden Grundstücken	432.977,00		464.090,00
4.	Technische Anlagen und Maschinen	589.080,00		631.523,00
5.	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	645.131,51		496.815,31
6.	Anlagen im Bau	1.968.238,93		6.047.712,89
7.	Bauvorbereitungskosten	132.651,99	72.235.420,32	14.422,39
<b>III.</b>	<b>Finanzanlagen</b>			
1.	Beteiligungen	200.000,00		200.000,00
2.	Ausleihungen gegenüber Gesellschaftern	171.191,66		366.555,01
3.	Andere Finanzanlagen	3.949,11	375.140,77	82.063,04
	<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>72.623.539,09</b>	<b>72.033.129,70</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>				
<b>I.</b>	<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
1.	Unfertige Leistungen	3.212.220,27		3.198.502,86
1.	Andere Vorräte	20.532,88	3.232.753,15	19.962,88
<b>II.</b>	<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1.	Forderungen aus Vermietung	44.849,44		31.993,46
2.	Forderungen aus Betreuungstätigkeit	3.851,20		3.433,56
3.	Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	87.241,60		80.311,30
4.	Forderungen gegenüber Gesellschaftern	15.478,92		191.665,85
5.	Sonstige Vermögensgegenstände	290.638,81	442.059,97	138.868,29
<b>III.</b>	<b>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
1.	Guthaben bei Kreditinstituten		1.925.685,83	76.934,09
	<b>Bilanzsumme</b>		<b>78.224.038,04</b>	<b>75.774.801,99</b>

# Passiva

am 31.Dezember 2017

PASSIVA		GESCHÄFTSJAHR (Angaben in Euro)		VORJAHR
<b>A. Eigenkapital</b>				
I.	Gezeichnetes Kapital		5.609.000,00	5.609.000,00
II.	Gewinnrücklagen			
1.	Gesellschaftsvertragliche Rücklage	2.484.201,42		2.302.414,43
2.	Bauerneuerungsrücklage	3.423.546,42		3.423.546,42
3.	Andere Gewinnrücklagen	11.088.064,72	16.995.812,56	9.789.707,08
III.	Bilanzgewinn			
1.	Jahresüberschuss	1.817.869,91		1.442.619,60
2.	Einstellungen in Rücklagen	181.786,99	1.636.082,92	144.261,96
	<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>24.240.895,48</b>	<b>22.423.025,57</b>
<b>B. Rückstellungen</b>				
1.	Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	791.042,00		615.322,00
2.	Steuerrückstellungen	97.450,18		0,00
3.	Sonstige Rückstellungen	447.544,51	1.336.036,69	399.162,38
<b>C. Verbindlichkeiten</b>				
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	45.963.253,07		44.837.715,56
2.	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	48.614,84		56.667,75
3.	Erhaltene Anzahlungen	3.558.040,04		4.402.348,74
4.	Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.794.522,79		1.648.335,85
5.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.044.623,62		1.146.861,70
6.	Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	150.000,00		150.000,00
7.	Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	4.049,75		10.537,00
8.	Sonstige Verbindlichkeiten	40.926,13	52.604.030,24	35.012,62
7.	davon aus Steuern:			
	39.319,10 €			
	33.405,59 € (Vorjahr)			
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>				
			43.075,63	49.812,82
	<b>Bilanzsumme</b>		<b>78.224.038,04</b>	<b>75.774.801,99</b>

# Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar 2017 bis 31. Dezember 2017

		GESCHÄFTSJAHR (Angaben in Euro)		VORJAHR
1.	Umsatzerlöse			
	a) aus der Hausbewirtschaftung	13.955.748,92		13.257.584,56
	b) aus Betreuungstätigkeit	69.114,00		69.449,00
	c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	114.912,66	14.139.775,58	60.499,41
2.	Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		13.717,41	116.553,02
3.	Sonstige betriebliche Erträge		1.274.908,53	111.775,59
4.	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
	a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	6.430.016,72		7.158.694,07
	b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	100.000,00	6.530.016,72	0,00
<b>5.</b>	<b>Rohergebnis</b>		<b>8.898.384,80</b>	<b>6.457.167,51</b>
6.	Personalaufwand			
	a) Löhne und Gehälter	1.051.153,35		1.008.053,02
	b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	456.763,92	1.507.917,27	303.797,90
	davon für Altersversorgung: 274.628,88 € 135.205,23 € (Vorjahr)			
7.	Abschreibungen			
	auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.915.398,90	2.039.691,58
8.	Sonstige betriebliche Aufwendungen		455.796,01	388.725,11
9.	Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	52,87		8.305,33
10.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	8.346,33	8.399,20	488,76
	davon aus verbundenen Unternehmen: 0,00 € 373,76 € (Vorjahr)			
11.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen		791.522,52	993.994,93
12.	Steuern von Einkommen und Ertrag		118.596,11	11,89
<b>13.</b>	<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>2.117.553,19</b>	<b>1.731.687,17</b>
14.	Sonstige Steuern		299.683,28	289.067,57
<b>15.</b>	<b>Jahresüberschuss</b>		<b>1.817.869,91</b>	<b>1.442.619,60</b>
16.	Einstellungen in Gewinnrücklagen in gesellschaftsvertragliche Rücklagen		181.786,99	144.261,96
<b>17.</b>	<b>Bilanzgewinn</b>		<b>1.636.082,92</b>	<b>1.298.357,64</b>

# ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2017

## A. ALLGEMEINE ANGABEN

1. Unser Unternehmen ist eine mittelgroße Kapitalgesellschaft gem. § 267 HGB. Aufgrund der Bestimmungen im Gesellschaftsvertrag hat die Jahresabschlussstellung nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften zu erfolgen.
2. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt für Wohnungsunternehmen. Das Gliederungsschema der Bilanz wurde um die Posten andere Finanzanlagen und Verbindlichkeiten aus Vermietung erweitert. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.
3. Aufgrund der Umgliederung der Rückdeckungsversicherung von den anderen Finanzanlagen zu den sonstigen Vermögensgegenständen in Höhe von € 74.951,38 und dem Ausweis der Beträge daraus im Posten sonstige Zinsen und ähnliche Erträge sind die Vorjahreswerte nicht vergleichbar.
4. Die Erträge aus dem Deckungsvermögen werden im Geschäftsjahr im Posten Zinsen und ähnliche Aufwendungen ausgewiesen und mit den Aufwendungen aus der Aufzinsung der Pensionsverpflichtungen saldiert. Der Vorjahresbetrag ist nicht vergleichbar.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

### Anlagevermögen

Die Gegenstände des Anlagevermögens werden unter Berücksichtigung von Anschaffungspreisminderungen zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um linear planmäßige Abschreibungen bewertet.

Sofern bei den Anlagegegenständen von einer vorraussichtlich dauernden Wertminderung auszugehen ist, werden ausserplanmäßige Abschreibungen auf ein niedrigeren beizulegenden Wert vorgenommen.

Investitionszuschüsse werden von den Anschaffungs- und Herstellungskosten der bezuschussten Vermögensgegenständen abgesetzt.

Die immateriellen Vermögensgegenstände wurden linear mit 20% abgeschrieben. Die planmäßigen Abschreibungen auf Sachanlagen wurden wie folgt vorgenommen:

- Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten über eine Gesamtnutzungsdauer von 50 bis 67 Jahren. Bei umfassenden Sanierungsmaßnahmen wurde die Nutzungsdauer um bis zu 30 Jahre verlängert; die maximale Nutzungsdauer von 80 Jahren wurde nicht überschritten.
- Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten mit einer Gesamtnutzungsdauer von 30 bzw. 50 Jahren.
- Garagen über eine Gesamtnutzungsdauer von 25 Jahren.

## B. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung werden folgende



- Bauten auf fremden Grundstücken über eine Gesamtnutzungsdauer von 20 Jahren. Technische Anlagen über eine Gesamtnutzungsdauer von 7-20 Jahren.

Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten von 150 - 1.000 € wurden zu einem Sammelposten zusammengefasst und über fünf Jahre linear abgeschrieben.

Außerplanmäßige Abschreibungen wegen dauernder Wertminderungen wurden auf Grundstücke mit Wohnbauten € 1.299.919,00 (Vorjahr € 0,00) verrechnet.

Die Finanzanlagen sind zu den Rückzahlungswerten bzw. fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert. Die Ausleihungen an Gesellschafter sowie die langfristigen sonstigen Ausleihungen wurden mit den Nennwerten unter Berücksichtigung der Tilgungen bilanziert.

### Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen wurde zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten unter

Beachtung des Niederwertprinzips bewertet.

Die anderen Vorräte wurden nach der FIFO-Methode (First in - First out) bewertet. Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind mit ihren Nennwerten angesetzt.

Die flüssigen Mittel sind zum Nennwert angesetzt.

### Rückstellungen

Die Bildung der Rückstellungen erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt. Sonstige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit den von der Bundesbank veröffentlichten Abzinsungssätzen abgezinst.

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden gemäß Sachverständigengutachten nach dem Projected Unit

Credit-Verfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen errechnet. Die Bewertung erfolgte nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der Richttafeln von Prof. K. Heubeck (2005 G) und dem von der Deutschen Bundesbank ermittelten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre von 3,68 % (Stand Monatsende Dezember 2017, Restlaufzeit 15 Jahre) Gehaltssteigerungen wurden in Höhe von 2,0 % p. a. und Rentensteigerungen in Höhe von 2,0 bzw. 3,5 % p. a. berücksichtigt; die Fluktuationswahrscheinlichkeit wurde mit 0 % p. a. berücksichtigt.

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellungen mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt 165.495 € (Vorjahr 123.135 €) Für den Unterschiedsbetrag besteht eine Ausschüttungssperre.

Drei Rückdeckungsversicherungen zur Absicherung von Pensionsverpflichtungen wurden an den Berechtigten verpfändet. Das De-



ckungsvermögen wurde gern. § 246 Abs. 2 S. 2 HGB mit den Altersversorgungsverpflichtungen saldiert. Der Verrechnungsbetrag von T € 747 entspricht den Anschaffungskosten und dem am Bilanzstichtag beizulegenden Zeitwert. Der Erfüllungsbetrag der Pensionsrückstellungen beträgt zum Bilanzstichtag T € 1.538.

### Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

Als passive Rechnungsabgrenzungsposten sind Einzahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Ertrag für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen.

Die angewandten Bilanz- und Bewertungsmethoden entsprechen den im Vorjahr angewandten Methoden.

### C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG



#### I. Bilanz

1. Der Anlagespiegel ist in der Anlage beigefügt.
2. Die in den Finanzanlagen ausgewiesene Beteiligung betrifft die Wirtschaftsförderung- und Standortentwicklung Rheinfelden (Baden) GmbH. Die Wohnbau Rheinfelden ist mit 40 % (€ 200.000) am Stammkapital beteiligt.
3. Das Eigenkapital der Wirtschaftsförderung- und Standortentwicklung Rheinfelden GmbH beträgt zum 31.12.2016 rd. € 347.000, der Jahresüberschuss rd. € 6.452. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind € 3.212.220,27 (Vorjahr € 3.198.502,86) noch nicht abgerechnete Betriebskosten einschl. anteiliger Löhne enthalten.
4. Die in den Forderungen gegenüber Gesellschaftern ausgewiesenen Beträge betreffen:
 

Forderungen aus Lieferungen und Leistung	€ 3.704,01	(€ 1.235,85)
Sonstige Vermögensgegenstände	€ 11.774,91	(€ 190.430,00)
5. In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:
 

- für nicht genommenen Urlaub	€ 37.000,00
- Kosten des Jahresabschlusses	€ 55.000,00
- unterlassene Instandhaltung	€ 96.072,00
- Gewährleistungen	€ 239.926,51
6. Angaben über die Fristigkeit und Besicherung von Darlehen ergeben sich aus dem in der Anlage beigefügten Verbindlichkeitspiegel.
7. Gegenüber Gesellschaftern bestehen nicht gesondert in der Bilanz ausgewiesene Verbindlichkeiten
 

	Ausweis unter Bilanzposition
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	€ 16.583.877,39
Vorjahr	€ 17.561.161,19
8. Die in den Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern ausgewiesenen Beträge betreffen:
 

Verbindlichkeiten aus Vermietung	€ 4.049,75	(Vorjahr: € 10.537,00)
----------------------------------	------------	------------------------



## II. Gewinn- und Verlustrechnung

<b>1. Sonstige betriebliche Erträge</b>	
Es ergaben sich folgende wesentlichen periodenfremde Erträge:	
Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten	1.023.329,35 €
Sonstige	35.559,02 €

<b>2. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen:</b>	
Es ergaben sich folgende wesentliche periodenfremde Aufwendungen:	
außerplanmäßige Abschreibungen	1.297.919,00 €

<b>3. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	
Im Geschäftsjahr entfiel das Netto-Honorar des Abschlussprüfers auf	
Prüfungsleistungen mit	16.575,00 €
sonstige Bestätigungsleistungen	845,00 €
Insgesamt betrug das Honorar	17.420,00 €

<b>4. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	
Der Aufwand aus der Aufzinsung (52.336,00) der Pensionsverpflichtungen wurde mit den Erträgen aus Deckungsvermögen (39.232,00) saldiert.	

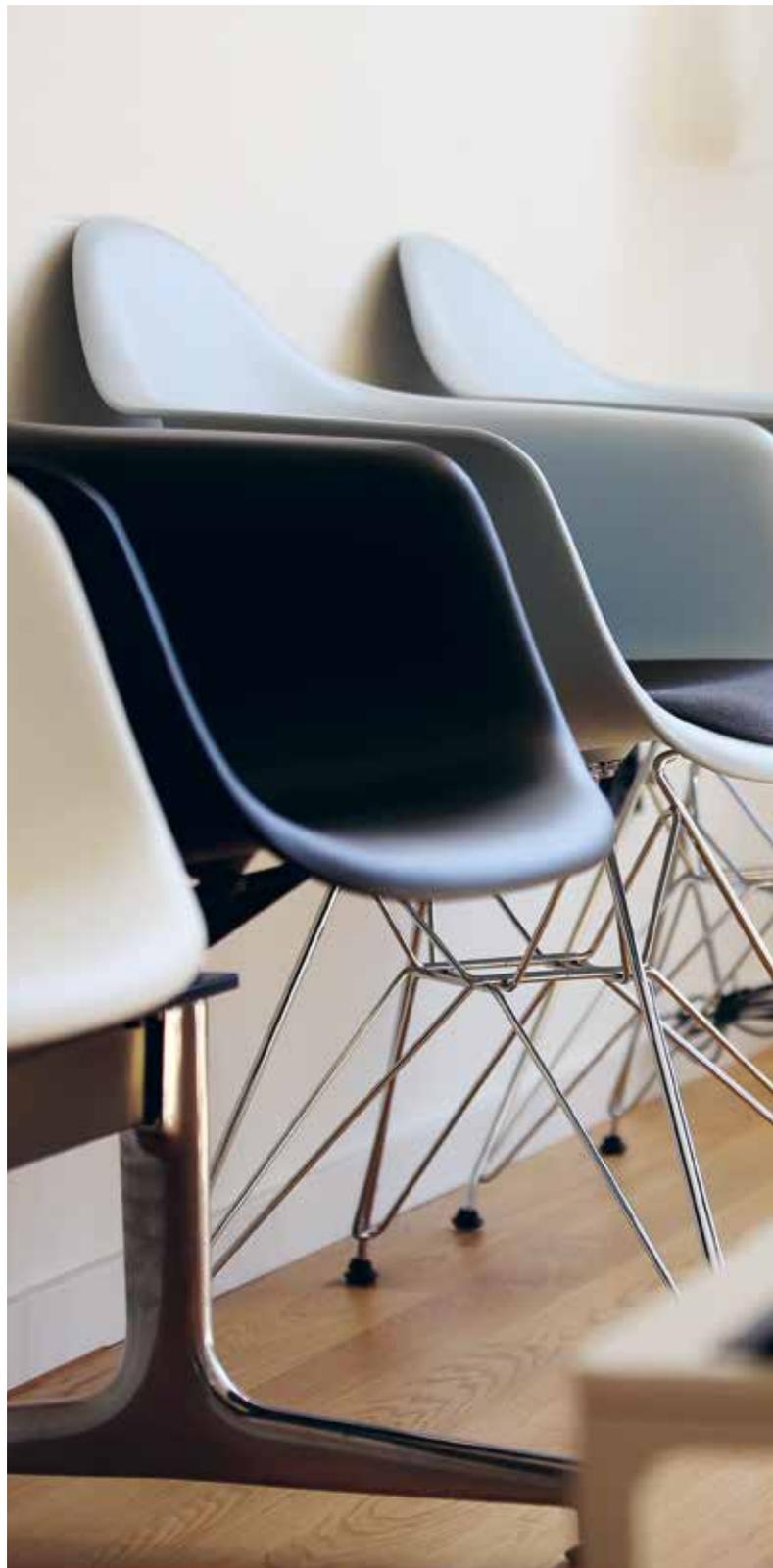
<b>5. Es ergaben sich folgende Erträge bzw. Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung:</b>		
	Geschäftsjahr	Vorjahr
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>		
Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten	1.023.329,35 €	1.611,61 €
<b>Abschreibungen</b>		
außerplanmäßige Abschreibungen	1.297.919,00 €	0,00 €

## D. SONSTIGE ANGABEN

- Zwischen Handels- und Steuerbilanz bestehen folgende Abweichungen, die zu Steuerlatenzen führen.

Aktive Steuerlatenzen:

- Der Ansatz der Immobilienbestände in der Steuerbilanz liegt über dem in der Handelsbilanz, weil in der steuerlichen Eröffnungsbilanz beim Übergang von der Steuerfreiheit nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz in die unbeschränkte Steuerpflicht die Immobilienbestände mit dem Teilwert angesetzt wurden.





b) Die sonstigen Rückstellungen sind aufgrund von steuerrechtlichen Vorgaben in der Steuerbilanz mit geringeren Beträgen gebildet.

c) Die Pensionsrückstellungen sind aufgrund von steuerrechtlichen Vorgaben in der Steuerbilanz mit geringeren Beträgen gebildet.

Aus diesen Abweichungen resultieren im Wesentlichen auch die vorhandenen steuerlichen Verlustvorträge.

Die aktiven Latenzen überwiegen die passiven Latenzen, von dem Aktivierungswahlrecht wird kein Gebrauch gemacht.

2. Zum Abschlussstichtag unterliegen folgende Beträge der Ausschüttungs- bzw. Abführungssperre:

Zeitwert der zu verrechnenden Vermögensgegenstände aus Altersversorgung

746.764,00 €

Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz

165.495,00 €

912.259,00 €

3. Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage nicht von untergeordneter Bedeutung sind aus Verträgen für derzeit im Bau befindliche Neubau- und Sanierungsmaßnahmen

T€ 2.078

aus Leasingverträgen

T€ 58

4. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeit- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	6	2
Technische Mitarbeiter	3	1
Mitarbeiter im Regiebetrieb	7	0
	16	3

# Entwicklung des Anlagevermögens 2017

Angaben in Euro	ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN				
	Anschaffungs- und Herstellungskosten Stand zum 01.01.2017	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2017
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b> entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	164.485,19	2.915,80			167.400,99
<b>II. Sachanlagen</b>					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	100.478.514,62	600,60	0,00	7.644.915,05	108.124.030,27
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.495.967,11	0,00	0,00	853.202,49	7.349.169,60
3. Bauten auf fremden Grundstücken	569.782,40				569.782,40
4. Technische Anlagen und Maschinen	695.731,79	15.296,36			711.028,15
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.108.098,44	549,90		223.049,73	1.331.698,07
6. Anlagen im Bau	6.047.712,89	4.640.203,61*2		-8.719.677,57	1.968.238,93
7. Bauvorbereitungskosten	14.422,39	119.719,30		-1.489,70	132.651,99
	<b>115.410.229,64</b>	<b>4.776.369,77</b>		<b>0,00</b>	<b>120.186.599,41</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>					
1. Ausleihungen an Gesellschafter	366.555,01		195.363,35		171.191,66
2. Beteiligungen	200.000,00				200.000,00
2. Andere Finanzanlagen	82.063,04	140,22	3.302,77	-74.951,38*	3.949,11
	648.618,05	140,22	198.666,12	-74.951,38	375.140,77
<b>Anlagevermögen gesamt</b>	<b>116.223.332,88</b>	<b>4.779.425,79</b>	<b>198.666,12</b>	<b>-74.951,38</b>	<b>120.729.141,17</b>

			ABSCHREIBUNGEN, ABGÄNGE UND ZUSCHREIBUNGUN				BUCHWERT	
Abschreibungen (kumulierte) 1.1.2017	Abschreibungen Geschäftsjahr	Abschreibungen Abgänge	Abgänge Umbuchungen	Zuschreibungen	Abschreibungen (kumulierte)	Buchwert am 31.12.2016	Buchwert am 31.12.2017	
150.677,19	3.745,80				154.422,99	13.808,00	12.978,00	
41.349.452,42	3.628.080,03				44.977.532,45	59.129.062,20	63.146.497,82	
1.908.889,25	119.437,28				2.028.326,53	4.587.077,86	5.320.843,07	
105.692,40	31.113,00				136.805,40	464.090,00	432.977,00	
64.208,79	57.739,36				121.948,15	631.523,00	589.080,00	
611.283,13	75.283,43				686.566,56	496.815,31	645.131,51	
0,00					0,00	6.047.712,89	1.968.238,93	
0,00					0,00	14.422,39	132.651,99	
<b>44.039.525,99</b>	<b>3.911.653,10</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>47.951.179,09</b>	<b>71.370.703,65</b>	<b>72.235.420,32</b>	
					0,00	366.555,01	171.191,66	
					0,00	200.000,00	200.000,00	
					0,00	82.063,04	3.949,11	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	648.618,05	375.140,77	
<b>44.190.203,18</b>	<b>3.915.398,90</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>48.101.856,28</b>	<b>72.033.129,70</b>	<b>72.623.539,09</b>	

\* Umwidmung ins Umlaufvermögen zu „Sonstige Vermögensgegenstände“

\*2 Zuschüsse wurden mit den Baukosten in Höhe von 781.925,52 € saldiert



5. Von der Schutzklausel des § 286 Abs. 4 HGB wird für die Bezüge der Geschäftsführung Gebrauch gemacht.

Gesamtbezüge des Aufsichtsrats  
€ 2.590,00

6. Pensionsverpflichtungen für frühere Mitglieder des Geschäftsführungsorgans und ihre Hinterbliebenen:  
Für laufende Pensionen € 543.152,00

7. Geschäftsführer

Markus Schwamm, Dipl.-Immobilienwirt, Betriebswirt (DIA/WWA) Bachelor of Arts Real Estate seit 01.12.2017  
Dieter Burger, Dipl. Verwaltungswirt (FH) bis 31.12.2017

#### 8. Mitglieder des Aufsichtsrats

<b>Eberhardt, Klaus</b>	Oberbürgermeister	(Aufsichtsratsvorsitzender)
<b>Renz, Paul</b>	Sparkassenfilialdirektor i.R.	(stellvertretender Vorsitzender)
<b>Düssel, Udo</b>	Stadtkämmerer	
<b>Fischer, Gustav</b>	Betriebswirt	
<b>Franz, Emil</b>	Immobilienwirt i.R.	(Schriftführer und Aufsichtsratsmitglied bis 23.01.2017)
<b>Glück, Ralf</b>	Bäckermeister	seit 16.03.2017
<b>Lohmann, Anette</b>	Dipl. Sozialarbeiterin	
<b>Markus, Wilfried</b>	Glasbläsermeister	
<b>Meier, Dieter</b>	Rechtsanwalt	
<b>Minges, Sebastian</b>	Bankbetriebswirt	
<b>Nuss, Hannelore</b>	Dozentin	(Schriftführerin)
<b>Stöcker, Diana</b>	Bürgermeisterin Lehrerin GHS/GWRS	
<b>Reichert-Moser, Karin</b>	(Konrektorin) i. R.	(stellv. Schriftführerin)
<b>Winkler, Alfred</b>	MdL a.D.	

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 Vorjahreszahlen)	INSGESAMT (Angaben in Euro)	Davon				Art der Sicherung
		Restlaufzeit		davon über 5 Jahre	gesichert	
		unter 1 Jahr	über 1 Jahr			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	45.963.253,07 (44.837.715,56)	3.528.272,13 (3.406.260,93)	42.434.980,94 (41.431.454,63)	31.887.985,71 (30.768.766,81)	24.547.866,18 20.526.352,77 (21.900.922,36) (22.216.495,07)	GPR BÜ GPR BÜ
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	48.614,84 (56.667,75)	4.946,63 (8.052,91)	43.668,21 (48.614,84)	27.584,24 (30.767,03)	48.614,84 (53.510,10)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	3.558.040,04 (4.402.348,74)	3.558.040,04 (4.402.348,74)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.794.522,79 (1.648.335,85)	1.794.522,79 (1.648.335,85)			1.792.077,00 (1.647,36)	BÜ BÜ
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.044.623,62 (1.146.861,70)	1.044.623,62 (1.146.861,70)				
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	150.000,00 (150.000,00)	150.000,00 (150.000,00)				
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	4.049,75 (10.537,00)	4.049,75 (10.537,00)				
Sonstige Verbindlichkeiten	40.926,13 (35.012,62)	40.926,13 (35.012,62)				
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>52.604.030,24</b> <b>(52.287.479,22)</b>	<b>10.125.381,09</b> <b>(10.807.409,75)</b>	<b>42.478.649,15</b> <b>(41.480.069,47)</b>	<b>31.915.569,95</b> <b>(30.799.533,84)</b>	<b>46.914.910,79</b> <b>(44.172.574,89)</b>	

## E. WEITERE ANGABEN

- Es ergaben sich nach Schluss des Geschäftsjahres keine Vorgänge von besonderer Bedeutung.
- Es wird folgende Ergebnisverwendung vorgeschlagen:  
Einstellung in andere Gewinnrücklagen € 1.636.082,92

Rheinfelden, 18.05.2018  
Markus Schwamm  
Geschäftsführer

# LAGEBERICHT 2017

## 1.1 GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

### 1.1.1 Geschäftsmodell des Unternehmens

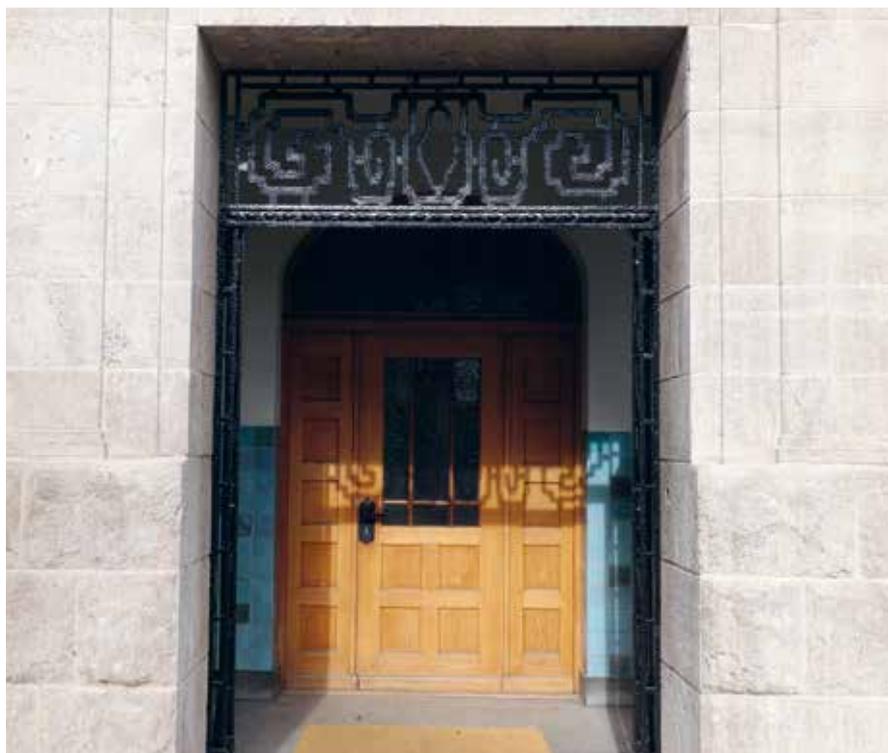
Die städtische Wohnungsbaugesellschaft Rheinfelden mbH ist eine juristische Person des privaten Rechts. Sie wurde am 15.11.1951 gegründet und ist beim Amtsgericht Freiburg unter HRB Nummer 410 447 eingetragen. Geschäftsgebiet ist das Gebiet der Stadt Rheinfelden (Baden).

Zweck der Gesellschaft ist es, im Rahmen ihrer kommunalen Aufgabenstellung vorrangig eine sozial verantwortbare Wohnversorgung für breite Schichten der Bevölkerung sicherzustellen und die kommunale Siedlungspolitik und Maßnahmen der Infrastruktur zu unterstützen.

Die Gesellschaft investiert seit vielen Jahren hohe Summen in die Unterhaltung und Sanierung ihrer Wohnhäuser. Aufgrund der Marktsituation ist in den vergangenen Jahren - wie auch aktuell - die Neubautätigkeit verstärkt worden.

Darüber hinaus wurden Infrastruktureinrichtungen, wie zum Beispiel die Tagespflege, das Jugendhaus und aktuell das integrative Wohnen in der Werderstraße realisiert. Zur Erreichung unseres Ziels erwerben, errichten und vermieten wir Wohnbauten. Um zusätzliche Eigenmittel für die Bautätigkeit zu schaffen, sind wir vereinzelt auch im Bauträgergeschäft tätig und betreiben die WEG- und Mietverwaltung, um Deckungsbeiträge für unsere Verwaltungskosten zu erwirtschaften.

Die Gesellschaft ist außerdem an der Wirtschaftsförderung und Standortentwicklung Rheinfelden mbH mit 40 % des Stammkapitals beteiligt.



## 1.2 WIRTSCHAFTSBERICHT

### 1.2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

#### Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2017/2018

#### Deutsche Wirtschaft wächst auch 2017 kräftig

Die konjunkturelle Lage in Deutschland stellt sich weiterhin sehr gut dar. Seit nunmehr acht Jahren wächst das Bruttoinlandsprodukt (BIP) kontinuierlich. Im Jahr 2017 legte das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 2,2 % zu. Dies ist der stärkste Anstieg seit sechs Jahren. Eine längerfristige Betrachtung zeigt zudem, dass das deutsche Wirtschaftswachstum im Jahr

2017 fast einen Prozentpunkt über dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre von +1,3 % lag. Die deutsche Wirtschaft befindet sich in einer soliden Aufschwungphase. Angetrieben durch eine lebhaftere Nachfrage aus dem Ausland wächst die Industriedynamik und die kräftige Belebung der gewerblichen Investitionen setzt sich fort. Der private Konsum und die Wohnungsbauinvestitionen profitieren von der hervorragenden Lage am Arbeitsmarkt.

Das weltwirtschaftliche Umfeld ist von einem kräftigen Aufschwung geprägt, sowohl in den entwickelten Volkswirtschaften als auch in den Schwellenländern. 2017 expandierte die Weltwirtschaft nach vorläufigen Zahlen um 4,2 %. Dieses kräftige Expansionstempo wird auch für das laufende und das kommende Jahr 2019



erwartet. Eine Vielzahl von weltwirtschaftlichen Risiken haben im Verlauf des Jahres 2017 glücklicherweise an Bedeutung verloren. So blieb der befürchtete Wachstumseinbruch in China ebenso aus wie die angekündigte Umsetzung tiefgreifender wirtschaftspolitischer Maßnahmen in den USA. Der Brexit führte bisher nur zu einer deutlichen Verlangsamung der konjunkturellen Dynamik in Großbritannien, griff aber nicht auf die wichtigen europäischen Handelspartner über. Dennoch stellt die Möglichkeit eines harten Brexit eine reale Bedrohung der konjunkturellen Dynamik in Europa dar. Die hohe Verschuldung des Unternehmenssektors in China scheint zudem die Finanzstabilität des Landes vor erhebliche Probleme zu stellen.

Im Euroraum hat sich der Aufschwung 2017 flächendeckend durchgesetzt. Alle Länder der Gemeinschaftswährung zeigten ein deutlich positives Wirtschaftswachstum, auch Griechenland, wo das Bruttoinlandsprodukt 2016 noch um 0,2 % gesunken war. Mit 2,4 % war die wirtschaftliche Entwicklung im Euroraum insgesamt sogar etwas stärker aufwärtsgerichtet als in Deutschland. Trotz des beginnenden Wachstums blieb die Arbeitslosigkeit in einigen Euroländern (insbesondere in Spanien, Italien und Frankreich) noch hoch und dämpfte die konjunkturelle Erholung.

Gegenüber 2017 wird sich die konjunkturelle Dynamik in Deutschland nach Meinung der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute in Deutschland zwar etwas abschwächen, das Wachstum dürfte aber erneut bei einer Rate von 2,2 % liegen. Allein der statistische Überhang aus der überaus dynamischen Entwicklung der zweiten Jahreshälfte 2017 liegt bei 1 %. Sollte die deutsche Wirtschaft in den vier Quartalen 2018 also überraschenderweise nicht mehr wachsen, läge die Jahresdurchschnittsrate des BIP-Zuwachses dennoch bei 1 %.



### Grundstücks- und Wohnungswirtschaft steigert ihre Wertschöpfung um 1,4 %

Die Wirtschaftsleistung ist 2017 in nahezu allen Wirtschaftsbereichen in Deutschland gestiegen. Nur die Land- und Forstwirtschaft verzeichnete einen Rückgang der Wertschöpfung. Die Finanz- und Versicherungsdienstleister erzielten lediglich das Vorjahresergebnis. Überdurchschnittlich entwickelten sich die Dienstleistungsbereiche Information und Kommunikation mit +3,9 % sowie Handel, Verkehr, Gastgewerbe mit +2,9 %.

Ebenfalls kräftig legte das Produzierende Gewerbe mit +2,5 % zu, das ohne das Baugewerbe gut ein Viertel der gesamten Bruttowertschöpfung erwirtschaftet. Wesentlich getragen wurde dieser Anstieg vom exportorientierten Verarbeitenden Gewerbe, in dem die preisbereinigte Bruttowertschöpfung um 2,7 % höher war als ein Jahr zuvor. Das Baugewerbe legte im Vergleich zum Vorjahr um 2,2 % zu. Deutliche Zunahmen gab es daneben auch bei den Unternehmensdienstleistern mit einer Wachstumsrate von 2,5 %.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die 10,8 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, wuchs um 1,4 % und konnte damit ihre Wertsteigerung deutlich erhöhen. 2016 war sie lediglich um 0,8 % gewachsen. In jeweiligen Preisen erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft damit eine Brutto-

wertschöpfung von 318 Milliarden €. Die leicht unterdurchschnittliche Wachstumsrate unterstreicht die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Immobiliendienstleister. So hatte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft beispielsweise im Krisenjahr 2009 als einer der wenigen Wirtschaftsbereiche ein positives Wachstum aufzuweisen.

### Erwerbstätigkeit steigt im zwölften Jahr in Folge an - Zuwanderung sinkt weiter

Die Wirtschaftsleistung in Deutschland wurde im Jahresdurchschnitt 2017 von knapp 44,3 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Das ist der höchste Stand seit der deutschen Wiedervereinigung. Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes waren im Jahr 2017 rund 638.000 Personen oder 1,5 % mehr erwerbstätig als ein Jahr zuvor. Das entspricht der höchsten Zunahme seit dem Jahr 2007. Dieser Anstieg resultiert zudem ausschließlich aus einer Zunahme der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung. Eine höhere Erwerbsbeteiligung sowie die Zuwanderung von Arbeitskräften aus dem Ausland glichen altersbedingte demografische Effekte aus.

Isoliert betrachtet hätte die Alterung der Bevölkerung das Arbeitskräfteangebot im Jahr 2017 um 300.000 Personen schrumpfen lassen. Für das Jahr 2018 ist nach Berechnungen des Institutes für Arbeitsmarkt

und Berufsforschung (IAB) in Nürnberg ein Demografieeffekt von -320.000 Erwerbspersonen zu erwarten.

Damit das Erwerbspersonenpotenzial auch in Zukunft nicht schrumpft, müsste die Nettozuwanderung nach Modellrechnungen des IAB im Zeitraum 2015 bis 2025 einen Zugewinn von rund 450.000 erwerbsfähigen Personen pro Jahr, zwischen 2026 bis 2035 etwa 600.000 zugewanderte Erwerbsfähige pro Jahr und zwischen 2036 bis 2050 rund 550.000 zugewanderte Erwerbsfähige pro Jahr netto betragen.

Das kontinuierliche Wirtschaftswachstum und der anhaltend günstige Trend der Arbeitsmarktentwicklung haben Deutschland in den Jahren seit 2010 zu einem Hauptwanderungsziel der EU-Binnenmigration werden lassen. Die tatsächliche Nettozuwanderung im Jahr 2016 (Ausländer und Deutsche) wird vom Statistischen Bundesamt auf 498.000 Personen beziffert. Sie liegt damit leicht unter der Nettozuwanderung des Jahres 2014.



Gegenüber dem Jahr 2015, das durch eine einmalig sehr hohe Flüchtlingszuwanderung geprägt war, hatte sich die Nettozuwanderung 2016 mehr als halbiert. Nach ersten groben Berechnungen für 2017 geht das Statistische Bundesamt von einem weiteren leichten Absinken des Zuwanderungssaldos auf nur noch 450.000 Personen aus.

Immer weniger schutzsuchenden Flüchtlingen gelingt es, Deutschland zu erreichen. Im Jahr 2017 wurden 186.644 Flüchtlinge in Deutschland registriert und damit deutlich weniger als in den Vorjahren. 2016 waren noch ca. 280.000 und im Jahr 2015 noch ca. 890.000 schutzsuchende Menschen nach Deutschland gekommen.

Das Bundesamt für Migration und Flüchtlinge hat im Jahr 2017 über die Anträge von 603.428 Personen entschieden (2016: 695.733 Entscheidungen). Damit konnte die Anzahl der anhängigen Asylverfahren im Jahr 2017 mit 68.245 wieder auf den niedrigen Stand von etwa Mitte 2013 zurückgeführt werden. Ende Dezember 2016

hatte die Zahl der anhängigen Asylverfahren noch bei 433.719 gelegen.

Die Herkunftsländer der Flüchtlingsmigration konzentrieren sich auf Länder, die von Kriegen, Bürgerkriegen oder starker politischer Verfolgung betroffen sind. Mit Schließung der Balkanroute wurde die Ursache der Flüchtlingsbewegung allerdings nicht gelöst, sondern die Last lediglich in andere europäische Staaten verlagert.

Die Nettozuwanderung in Deutschland insgesamt dürfte auch 2018 und 2019 auf einem hohen Niveau liegen und Werte zwischen 350.000 und 400.000 Personen erreichen.

#### **Wachstumsimpulse kamen 2017 vom Konsum und den Investitionen, vor allem dem Wohnungsbau**

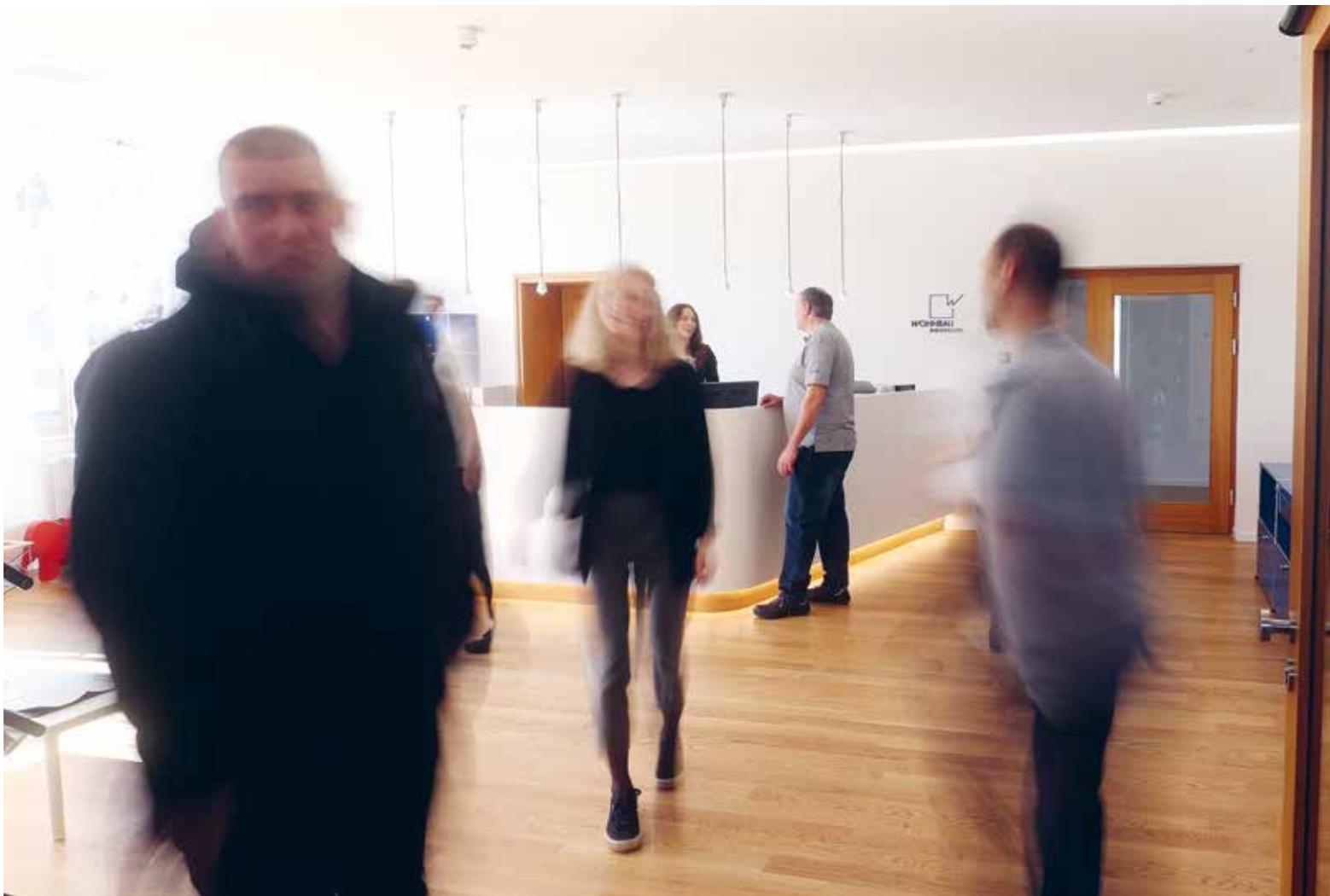
Positive Wachstumsimpulse kamen 2017 primär aus dem Inland: Die privaten Konsumausgaben waren preisbereinigt um 2 % höher als ein Jahr zuvor, die staatlichen Konsumausgaben stiegen mit +1,4 % unterdurchschnitt-

lich. Da der staatliche und private Konsum den größten Anteil an der Verwendung des Bruttoinlandsproduktes ausmacht (72 %), konnte sich der Konsum mit einem Wachstumsbeitrag von 1,4 Prozentpunkten erneut als treibende Kraft des BIP beweisen.

Die Bruttoinvestitionen insgesamt, zu denen neben den Bruttoanlageinvestitionen noch die Vorratsveränderungen zählen, waren preisbereinigt um 3,6 % höher als 2016. Insbesondere die Bruttoanlageinvestitionen legten 2017 im Vorjahresvergleich überdurchschnittlich zu (+3 %).

Zu den Bruttoanlageinvestitionen gehören zum einen Ausrüstungen für den Produktionsprozess und zum anderen die Bauinvestitionen. In Ausrüstungen – das sind vor allem Maschinen und Geräte sowie Fahrzeuge – wurde 2017 preisbereinigt 3,5 % mehr investiert als im Vorjahr. Die sonstigen Anlagen, zu denen unter anderem die Ausgaben für Forschung und Entwicklung gehören, lagen ebenfalls um 3,5 % über dem Vorjahresniveau.





Die Bauinvestitionen stiegen 2017 um 2,6 %. Rund 322 Milliarden € wurden in den Neubau sowie die Modernisierung und Instandhaltung von Gebäuden investiert. Hier bewies sich erneut der Wohnungsbau als treibende Kraft. Er legte mit 3,1 % fast ebenso stark zu wie die Ausrüstungsinvestitionen. Mit einem Anteil von 61,1 % hält der Wohnungsbau zudem den Löwenanteil an den Bauinvestitionen. Der öffentliche und gewerbliche Bau entwickelte sich 2017 mit einer Rate von 1,8 % deutlich weniger dynamisch als der Wohnungsbau, wuchs aber stärker als im Vorjahr.

Die deutschen Ausfuhren konnten im Jahresdurchschnitt 2017 weiter zulegen: Die preisbereinigten Exporte von Waren und Dienstleistungen waren um 4,7 % höher als im Vorjahr. Die Importe legten im gleichen Zeitraum zwar noch etwas stärker zu, blieben aber in absoluten Zahlen unter dem Wert der Exporte. Der resultierende Außenbeitrag, also die Differenz zwischen Exporten (1.543 Milliarden €) und Importen (1.294 Milliarden €), trug rein rechnerisch 0,2 Prozentpunkte zum BIP-Wachstum bei.



Im Zuge des derzeit kräftigen weltweiten Aufschwungs dürfte sich die Wertschöpfung in der Industrie nach Urteil der Institute auch 2018 sehr positiv entwickeln. Der private Verbrauch wird durch den leichten Preisauftrieb etwas gedämpft, ist aber abgeschwächt weiterhin nach oben gerichtet. Bei den Ausrüstungsinvestitionen werden die Unternehmen ihre bisherige Zurückhaltung 2018 ablegen, während die Bauinvestitionen eher verhalten wachsen. Dies liegt aber vor allem am öffentlichen Bau. Für die Wohnungsbauinvestitionen schätzen die Institute in

2018 eine erneute Zunahme um 3 %. Gute Aussichten werden auch der Exportwirtschaft bescheinigt. Sie könnte so stark zulegen wie seit sechs Jahren nicht mehr.

#### **Abschwächung der Zuwächse beim Wohnungsneubau – Verlagerung der Investitionsdynamik in die Bestandserhaltung**

Die Bauinvestitionen insgesamt stiegen im Jahr 2017 um 2,6 % und erreichten damit fast die Wachstumsrate des Vorjahres (2,7 %). Der Wohnungsbau entwickelte sich wie in



den letzten Jahren der Wohnungsneubau. Auch 2018 und 2019 wird das Neubauvolumen hier weiter zulegen. Allerdings dürfte der Aufwuchs stark an Dynamik verlieren und der Boom der vergangenen Jahre damit ein Ende finden. Nach Jahren der kräftigen Ausweitung von teilweise mehr als 10 % werden in den kommenden zwei Jahren deutlich geringere Zuwachsraten zu verzeichnen sein. Vom Deutschen Institut für Wirtschaftsforschung (DIW), welches in seiner Bauvolumenrechnung auf Basis der Umsatzsteuerstatistik ex-post eine Differenzierung der Bauinvestitionen nach Neubau und Bestandsinvestitionen vornimmt, wird die Ausweitung der Neubautätigkeit im Wohnungsbau für 2018 mit 8 % und weiteren 4 % im Jahr 2019 vorausgeschätzt. 2017 hatte der entsprechende Zuwachs noch 14 % betragen.

Die nachlassende Dynamik beim Wohnungsneubau erlaubt in den kommenden Jahren wieder vermehrte Sanierungs- und Moder-

nisierungsaktivitäten. Dafür spricht auch die weiterhin rege Zahl von Transaktionen auf dem Markt für gebrauchte Immobilien, die sich bisher noch nicht in stärkeren Zuwächsen bei den Bestandsinvestitionen bemerkbar gemacht haben.

#### **Deutlich weniger Wohnungsbaugenehmigungen in 2017 – Kaum Zuwachs im Jahr 2018 erwartet**

Im Jahr 2017 dürften nach letzten Schätzungen Genehmigungen für rund 349.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Dies entspricht einem Rückgang um 7 % gegenüber dem Vorjahr. 2016 hatten die Baugenehmigungen dagegen fast um ein Fünftel zugelegt. 2015 waren sie um knapp 10 % gestiegen. Der deutliche Rückgang im Jahr 2017 markiert zwar noch keinen Abschwung beim Wohnungsneubau, da Sondereffekte für den Rückgang verantwortlich waren, deutet aber dennoch ein Ende des Neubaubooms an.

den Vorjahren deutlich überdurchschnittlich und stieg um 3,1 %, während die Nichtwohnbauten lediglich um 1,8 % zulegten. Der öffentliche Hoch- und Tiefbau entwickelte sich dabei wie im Vorjahr dynamischer (2,7 %) als der gewerbliche Bau (1,4 %). Die gewerbliche Wirtschaft zögert offensichtlich trotz des breiten Aufschwungs auch in Betriebsgebäude zu investieren. Bei den Kommunen macht sich positiv bemerkbar, dass sich deren Haushaltslage durch höhere Steuereinnahmen weiter verbessert hat. Die Bauinvestitionen erreichten 2017 einen Anteil von knapp 10 % des Bruttoinlandsprodukts.

In den Neubau und die Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2017 rund 197 Milliarden €. Angesichts des erheblichen Bauüberhangs bereits genehmigter, aber noch nicht fertig gestellter Wohnungen, gut gefüllter Auftragsbücher der Bauwirtschaft und weiterhin niedriger Zinsen, wird der Aufwärtstrend bei den Wohnungsbauminvestitionen noch eine Zeit anhalten. Die hohe Nettozuwanderung steigert die Nachfrage nach Wohnraum zusätzlich deutlich. Wachstumsmotor der Bauwirtschaft war in



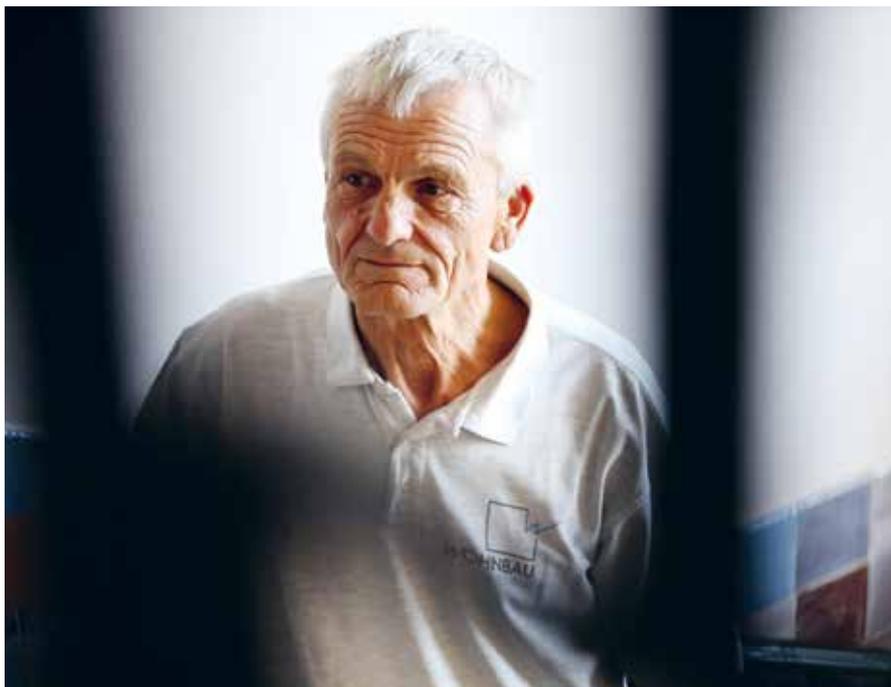
Ein Teil der rückläufigen Baugenehmigungen im Jahr 2017 ist auf Vorzieheffekte zurückzuführen, die im Jahr 2016 zu einer sehr starken Steigerung der Baugenehmigungen geführt hatten. Die betroffenen Bauherren wollten sich durch eine vorgezogene Genehmigung der Vorhaben eine Durchführung nach dem alten Standard der Energieeinsparverordnung (EnEV) sichern. Dazu war ein vorgezogener Bauantrag bis Ende Dezember 2015 ausreichend. Die Baugenehmigung hingegen wurde oft erst einige Monate später erteilt und in der Statistik erfasst. Seit Anfang 2016 gilt die verschärfte EnEV, die ein deutliches Plus an Bauwerkskosten von 7 % verursacht.

Weiterhin ging im Jahr 2017 die Bautätigkeit durch Neubaumaßnahmen an bestehenden Gebäuden sowie die Genehmigung von Wohnheimen deutlich zurück. Letztere waren im Zuge der Flüchtlingszuwanderung in den Jahren 2015 und 2016 stark gestiegen. Im Jahr 2017 wurden allein 5.000 weniger Wohnheimeinheiten als 2016 genehmigt. Der Mietwohnungsneubau wuchs 2017 gegen den Trend (+4,2 %) und entwickelte sich damit wie in den Vorjahren deutlich positiv. Mit rund 94.000 neu genehmigten Wohneinheiten lag die Zahl der Genehmigungen bei Mietwohnungen nochmals fast 4.000 Einheiten höher als im Vorjahr. Die Genehmigungen für Eigentumswohnungen sind dagegen deutlich zurückgegangen (-4,2 %). Insgesamt wurden im Geschosswohnungsbau 173.000 Wohnungen auf den Weg gebracht – etwa das Ergebnis des Vorjahres.

Die Genehmigungen bei Ein- und Zweifamilienhäusern sind 2017 leicht um 3,7 % auf 114.000 Einheiten gesunken. Damit liegt das Genehmigungsvolumen im Geschosswohnungsbau nun bereits seit sechs Jahren über dem im Ein- und Zweifamilienhausbau – und das mit steigender Tendenz.

Insgesamt kann bei einem Genehmigungsvolumen von rund 349.000 Einheiten im Jahr 2017 davon ausgegangen werden, dass etwa 197.000 dieser Wohnungen zur Vermietung zur Verfügung stehen werden. Dabei wird berücksichtigt, dass auch von den neu genehmigten Ein- und Zweifamilienhäusern





sowie von den Eigentumswohnungen ein Teil vermietet wird, die in Wohnheimen erstellten Wohnungen vollständig sowie ein Großteil der durch Maßnahmen im Bestand erstellten Wohneinheiten den Mietwohnungen zuzurechnen sind.

Auch 2018 wird das Genehmigungsvolumen angesichts der weiter günstigen Nachfrageindikatoren weiter zulegen. Denn nach wie vor ist die Nachfrage nach Wohnraum in den Städten groß, wenngleich viele Haushalte neuerdings wieder in das nahe Umland abwandern. Allerdings dürfte der Aufwuchs bei den Baugenehmigungen stark an Dynamik verlieren und der Boom der vergangenen Jahre damit ein Ende finden. Denn allmählich fallen wichtige Impulse für den Wohnungsneubauboom schwächer aus.

Die großen Zentralbanken haben den Ausstieg aus der ultralockeren Geldpolitik eingeleitet. Die US-Notenbank hat bereits die Leitzinsen behutsam erhöht. Und auch die EZB hat angekündigt, das Anleihenkaufprogramm zu beenden und eine geldpolitische Normalisierung herbeizuführen. Dies zeigt sich bereits im leichten Anstieg der Zinsen für Wohnungsbaukredite.

Das Genehmigungsvolumen dürfte deshalb 2018 deutlich schwächer als in den

Boomjahren um knapp 1,1 % auf 353.000 Wohneinheiten steigen.

#### **Fertigstellungen steigen weiter an – liegen aber nach wie vor unter dem Bedarf**

Die Baufertigstellungen vollziehen die Dynamik bei den Baugenehmigungen mit einer zeitlichen Verzögerung von ein- bis eineinhalb Jahren nach. 2017 werden die fertig gestellten Wohnungen deshalb noch durch den vorausgegangenen Genehmigungsboom geprägt sein. Mit rund 319.000 fertig gestellten Wohnungen steigt die Zahl der neu errichteten Einheiten nochmals um 15 %. Im laufenden Jahr 2018 dürfte die Dynamik bei den Wohnungsfertigstellungen deutlich zurückgehen, sodass die Zahl der neu errichteten Wohnungen 2018 auf etwa 326.000 Wohnungen wachsen könnte. Dieser Zuwachs dürfte weiterhin schwerpunktmäßig von einer Ausweitung des Mietwohnungsneubaus getragen werden.

In Deutschland müssten zwischen 2015 und 2020 allerdings rund 400.000 Wohnungen pro Jahr neu gebaut werden. Davon werden rund 80.000 Wohnungen pro Jahr im sozialen Mietwohnungsbau und weitere 60.000 Wohnungen im preisgünstigen Marktsegment benötigt, insgesamt also 140.000 im bezahl-

baren Segment. Das geht aus einer Studie des Pestel-Instituts (Hannover) im Auftrag des Verbändebündnisses Wohnungsbau hervor. Gründe dafür sind der bestehende Nachholbedarf, der starke Zuzug in die Städte und die Zuwanderung aus der EU sowie der Zuzug von Flüchtlingen.

Wohnungen fehlen insbesondere in Großstädten, Ballungszentren und Universitätsstädten. Hier hat es in den vergangenen Jahren enorme Versäumnisse der Wohnungsbaupolitik gegeben. Es wurde schlicht zu wenig gebaut. Bereits vor der aktuell breit diskutierten Flüchtlingszuwanderung hat sich in Deutschland ein Wohnungsdefizit aufgebaut.

Die Wohnungsbautätigkeit in einer Größenordnung von 400.000 Wohnungen pro Jahr ist somit erforderlich, um erstens bei einer Nettozuwanderung von 300.000 Personen jährlich den jeweils aktuellen Wohnungsbedarf abzudecken und zweitens zusätzlich das bis Ende 2015 aufgelaufene Wohnungsdefizit vollständig abzubauen.

Das weiter fortbestehende Delta zwischen Wohnungsbedarf und Bautätigkeit führt vor allem eines vor Augen: Es braucht ein konzertiertes Handeln aller Akteure und gezielte Förderung von Bund, Ländern und Kommunen, um bestehende Hürden für mehr bezahlbaren Wohnungsbau aus dem Weg zu räumen.

Zu Lösung dieser gesamtgesellschaftlichen Aufgabe muss insbesondere der Bund im Zusammenspiel mit den Ländern auch nach 2019 weiterhin Verantwortung für den sozialen Wohnungsbau übernehmen.

Quelle:  
GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

## 1.2.2 GESCHÄFTSVERLAUF

Die städtische Wohnungsbaugesellschaft Rheinfelden mbH hat das Geschäftsjahr 2017 mit einem positiven Jahresüberschuss von 1.817,9 TEuro (Vorjahr 1.442,6 TEuro) abgeschlossen.

Der Geschäftsverlauf wurde dabei von folgenden Faktoren beeinflusst:

Wie im Vorjahr war die Wohnbau im Geschäftsjahr vor allem mit der Neubautätigkeit, dem Umbau der neuen Geschäftsstelle und der Modernisierung des Wohnungsbestandes beschäftigt.

Der Geschäftsverlauf ist für die Geschäftsführung zufriedenstellend. Die Wirtschaftsplanziele des Geschäftsjahres konnten erreicht werden.

### Neubautätigkeit Goethestraße

Das erste der beiden Hochhäuser in der Goethestr. 18a, mit 41 öffentlich geförderten Wohnungen, konnte bereits im September 2016 fertig gestellt und vermietet werden. Die Fertigstellung und Vermietung des zweiten Bauabschnittes stand im Geschäftsjahr im Vordergrund.

Die Fertigstellung des zweiten Bauabschnittes erfolgte planmäßig. Das Gebäude in der Goethestr. 14a mit freifinanzierten Wohnungen wurde im April 2017 bezogen. Die insgesamt 31 Drei- und Vierzimmerwohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 2.518 m<sup>2</sup> konnten dem Wohnungsmarkt zugeführt werden.

Die Erdgeschosswohnungen in beiden Häusern wurden rollstuhlgerecht ausgebaut. Alle anderen Wohnungen sind selbstverständlich barrierefrei erreichbar.

Die Tiefgarage weist insgesamt 106 Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie 240 Fahrradabstellplätze, von denen ein Drittel mit Elektroanschluss für E-Bikes ausgestattet ist, aus.

Ergänzend zu den Neubauten sind in dem Wohngebiet bereits 80 Bestandswohnungen vorhanden. Um die Gesamtentwicklung

abzurunden wurden diese durch vielfältige Maßnahmen, wie zum Beispiel der Umrüstung der Heizungsanlage oder der Anbau von Aufzügen in den Gebäuden Goethestraße 12/14, 16/18, 20/22 und Nollinger Straße 41/43, bereits nachhaltig aufgewertet.

Mit der Fertigstellung der beiden Hochhäuser wurde die gesamte Grünanlage des rund 1,5 ha großen Gebietes neu gestaltet. Entstanden ist eine grüne Landschaft mit vielen sanften Hügeln und Erhebungen sowie gezielt geplanten Pflanzflächen, Aufenthaltsräumen und Spielplätzen mit einer hohen Aufenthaltsqualität.

Durch die gelungene Integration der beiden Hochhäuser verbunden mit einer Neugestaltung der Außenanlagen wurde eine gelungene wohnungswirtschaftliche Nachverdichtungsmaßnahme im innerstädtischen Bereich erfolgreich durchgeführt.

Die Gesamtinvestitionen in das Wohngebiet betragen rd. 14,76 Mio Euro.

Die Quartiersentwicklung findet ihren Abschluss mit der im Jahr 2018 durchzuführenden Maßnahme der Generalssanierung des Objektes Nollinger Straße 50/52.

### Geschäftsstelle Rheinbrückstraße 7

Die neue Geschäftsstelle der Wohnbau konnte nach erfolgreichem Ausbau der ersten beiden Geschosse zum Jahreswechsel 2016 bezogen werden. Den Kunden und Mitarbeitern der Wohnbau stehen nach Bezug attraktive und nachhaltige Räumlichkeiten zur Verfügung.

Für die Räumlichkeiten im Dachgeschoss konnte zwischenzeitlich ein passender Mieter gefunden werden. Ein Mietvertragsabschluss scheint in Kürze möglich zu sein. Die Ausbauarbeiten des Dachgeschosses werden im Jahr 2018 durchgeführt und die Räumlichkeiten vermietet. Einen kleinen Teil des Dachgeschosses wird die Wohnbau als eigene Erweiterungsfläche vorhalten.

Die Außenanlagen im Eingangsbereich waren bereits mit Bezug fertig gestellt. Der Grundstückskaufvertrag beinhaltet eine neue, erforderliche, voneinander getrennte Entwässerung herzustellen. Bis zum Berichtszeitpunkt konnte die Maßnahme ebenfalls durchgeführt werden. Die Fertigstellung der Hofanlage mit dem geplanten Zwischengebäude bis zur Grundstücksgrenze wird in Abstimmung mit dem Nachbarbauvorhaben voraussichtlich in 2018 durchgeführt.

### Werderstraße 34a / Integratives Wohnen

Als Dienstleister für die Stadt hat die Wohnbau Rheinfelden nach sehr kurzer Planung und Realisierungszeit ein Gebäude als Anschlussunterbringung für Flüchtlinge sowie Wohnungen für Obdachlose errichtet.

Nach dem Erhalt der Baugenehmigung im November 2016 wurde im Berichtsjahr die Baumaßnahme unter Hochdruck erstellt. In dem neuen Gebäude entstanden 22 Wohneinheiten, größtenteils Einzimmerwohnungen, mit einer Gesamtwohnfläche von rund 1.050 m<sup>2</sup>. Außerdem wurden 50 Fahrradstellplätze, davon die Hälfte überdacht, realisiert. Die Fertigstellung des Gebäudes erfolgte bis Februar 2018. Das Gebäude wurde im Februar 2018 an die Stadt übergeben und wird seit März 2018 durch die Stadt belegt. Im Rahmen einer kleinen Feierlichkeit am 2. März 2018 erfolgte die Schlüsselübergabe und Einweihung des Gebäudes „Integratives Wohnen“. Die Wohnbau hat das Gebäude langfristig an die Stadt Rheinfelden vermietet.

Für das Bauvorhaben erhielten wir Zuschüsse von kommunalen Seiten sowie auch ein Zuschuss der Bundesrepublik. Sämtliche Zuschüsse werden mit den Baukosten saldiert, sodass die Belastung der Stadt, die als Generalmieter auftritt, entsprechend reduziert werden konnte.

Die Wohnbau konnte abermals als wichtiger strategischer Partner für die Stadt Rheinfelden fungieren.

## Tafelladen

Der Verein Rheinfelder Tafel e.V. hatte sein Domizil in der Nollinger Straße in einem älteren Gebäude, welches abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt werden sollte. Deshalb war der Verein auf der Suche nach neuen Räumlichkeiten.

Durch den Umzug der Wohnbau in die neue Geschäftsstelle in der Rheinbrückstraße 7 und dem Umzug des Regiebetriebs im Februar 2017 wurden die Räumlichkeiten des Regiebetriebs im Nebengebäude der Friedrichstraße 6 frei. Nach einer Besichtigung Ende 2016 bekundete der Verein Rheinfelder Tafel e.V. großes Interesse diese Räume zukünftig zu nutzen. Der Zugang sowie der Rüstraum mit Kühlzellen, der Tafelladen selbst, die Tiefkühlzelle und die Haustechnik konnten alle ebenerdig angeordnet werden und wurden im Laufe des Berichtsjahres entsprechend umgebaut. Die ehemaligen Sozialräume im Obergeschoss mit WCs und Dusche des Regiebetriebs waren mit geringfügigem Aufwand direkt nutzbar. Im Rahmen der Gesamtinstandhaltungsmaßnahmen wurden Malerarbeiten an der Außenfassade durchgeführt, die Dachhaut gedämmt und neu eingedeckt.

Die Baugenehmigung zum Umbau des denkmalgeschützten Gebäudes wurde bereits im

Dezember 2016 erteilt. Nach dem Auszug des Regiebetriebs der Wohnbau im Februar 2017 wurde mit den Umbaumaßnahmen begonnen, die Fertigstellung erfolgte im Juni/ Juli 2017. Die Räumlichkeiten wurden an die Rheinfelder Tafel e.V. vermietet.

Mit dem neuen Standort konnte für den Tafelladen, als wichtige soziale Einrichtung in der Stadt, eine langfristige gute Heimat gefunden werden.

## Ehemalige Geschäftsräume der Wohnbau – Friedrichstraße 6

Die Geschäftsräume der Wohnbau Rheinfelden in der Friedrichstraße 6 wurden durch den Umzug in die Rheinbrückstraße 7 frei. Die Stadt Rheinfelden (Baden) hat diese Räume angemietet, um das Amt für Familie, Jugend und Senioren dort unterzubringen. Schon seit mehreren Jahren ist die Stadt mit dem Bürgertreffpunkt Gambrinus und der städtischen Freiwilligenagentur Mieter des Erdgeschosses. Nach und nach werden dort weitere Beratungsangebote etabliert, wie zum Beispiel der „ipunkt“ der Fritz Berger Stiftung, der Stadseniorenbeirat Rheinfelden, Migranten beraten Migranten, Hilfe zur Teilhabe, Frauenkulturfrühstück, Caritas Sozialdienst, Schwangerenberatung sowie die AGJ Fachstelle für Wohnungssicherung. Damit hat die Stadt Rheinfelden in den ehemaligen

Räumlichkeiten der Wohnbau ein gelungenes soziales Kompetenzzentrum geschaffen. Die Räumlichkeiten wurden von der Wohnbau an die Stadt vermietet und am 16. Februar 2017 übergeben. Auf Wunsch der Stadt wird durch die Wohnbau derzeit eine Außenaufzugsanlage an das Gebäude angebracht, welche voraussichtlich bis April 2018 fertig gestellt werden kann.

## Neue Dacheindeckung inklusive Fallrohre und Anschlüsse in den Liegenschaften Eichbergstraße 13-15 und 9-11 und Hertener Straße 37/39, 25/27, 29/31, 33/35

Von Mai bis Juli 2017 wurden bei den o.g. Liegenschaften die in die Jahre gekommenen undichten Dächer mit einer neuen Dacheindeckung versehen.

## Instandhaltung

Die Werterhaltung unseres Gebäudebestandes ist und bleibt ein wesentlicher Faktor des Geschäftsmodells der Wohnbau Rheinfelden. Wir haben deshalb auch in 2017 wieder erheblich in unsere Gebäude und Wohnungen investiert. Art und Umfang reichen von einfachen Instandhaltungsmaßnahmen bis hin zu Komplettanierungen.

Gerade die kleinen Instandhaltungsmaßnahmen und die Einzelmaßnahmen, auch in Verbindung mit einem Mieterwechsel, erfordern erhebliche personelle und finanzielle Ressourcen. Sie haben auch einen erheblichen Anteil am Investitionsprogramm der Wohnbau. Im Jahr 2017 wurden in diesem Bereich rund 3,285 Millionen Euro verbaut.

Aufbauend auf die bisherige Unternehmensstrategie und nach Erstellung eines langfristigen Investitionsplanes stehen auch zukünftig erhebliche Investitionen in den Wohnungsbestand der Wohnbau an, um die langfristige Werterhaltung und Vermietbarkeit sicherzustellen.





### 1.3. IMMOBILIENBESTAND

Die Wohnbau Rheinfelden bewirtschaftet im Geschäftsjahr nachfolgend aufgeführten Immobilienbestand:

#### Bestandsübersicht Wohneinheiten

BESTANDSÜBERSICHT WOHNEINHEITEN	
<b>Wohnungen Bestand 31.12.2016</b>	<b>1.855</b>
Abgang wegen Wohnungszusammenlegung	0
Zugang durch Kauf	0
Zugang durch Bautätigkeit	31
Abgang durch Verkauf	0
Abgang wegen Abbruch	0
Bestand 31.12.2017	1.886
<b>Gewerblich genutzte Einheiten 31.12.2016</b>	<b>20</b>
Zu- und Abgänge im Geschäftsjahr	0
Bestand 31.12.2017	20
Wohnungsverwaltung	269
Mietverwaltung für Dritte	39
Wohneigentumsverwaltung	14
<b>Garagen zum 31.12.2016</b>	<b>649</b>
Zu- und Abgänge im Geschäftsjahr	0
Bestand 31.12.2017	649

Von den 1.886 eigenen Wohnungen des Bestandes sind 3,29 % (62) preisgebunden und 96,71 % (1.824) nicht preisgebunden.

Die nachfragegerechte Entwicklung und Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes ist weiterhin Kerngeschäft der Gesellschaft.

Per 31.12.2017 waren 22 der 1.886 verwalteten Wohnungen nicht vermietet. Das entspricht einer Leerstandquote von rd. 1,2 %. Die Fluktuationsrate beträgt 7,1% und bewegt sich im Bereich der Vorjahre.

Die Mietrückstände bewegen sich mit 0,42 % (Vorjahr 0,32 %) der Sollmieten ein wenig über dem Niveau des Vorjahres. Zum Stichtag sind Forderungen aus Mieten im Umfang von 44.849,44 Euro (Vorjahr 31.993,46 Euro) ausgewiesen. Wenige Einzelfälle sowie die allgemeine Verschlechterung der Zahlungsmoral der Bevölkerung sind für die Höhe der Mietrückstände verantwortlich.

Im Geschäftsjahr 2017 mussten rd. 32.500 Euro (Vorjahr rd. 12.430 Euro) Mietforderungen auf lfd. Mieten abgeschrieben werden. Wertberichtigungen auf Forderungen gegenüber ehemaligen Mietern wurden im Geschäftsjahr 2017 nicht vorgenommen.

### 1.4 Vermögens- und Finanzlage

#### 1.4.1 Ertragslage

Wie in den Vorjahren hat sich die Wohnbau Rheinfelden auch im Jahr 2017 erneut am Markt sehr gut behauptet. Sinkende Mindererlöse bzw. Leerstände sind nach wie vor nicht zu verzeichnen. Der operative Gewinn in Höhe von 1.817,9 TEuro liegt über dem Niveau des Jahres 2016 und bewegt sich oberhalb des langjährigen Mittels. Die Umsatzerlöse sind im Vergleich zum Vorjahr um rd. 752.242 Euro gestiegen, davon aus Mieten rd. 591.987 Euro, was auf Mietanpassungen bei Neuvermietung und durch Anpassung der Mieten an die ortsübliche Vergleichsmiete sowie auf die Erstvermietung des zweiten Hochhauses Goethestraße 14 A zurückzuführen ist. Die Ertragslage ist insgesamt als gut zu bezeichnen.

Die bestandsorientierte Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeit wird auch in Zukunft auf hohem Niveau fortgesetzt. Für die Instandhaltung des Wohnungsbestandes wurde im Wirtschaftsjahr 2017 ein Betrag von rd. 3.285 TEuro. (Vorjahr rd. 4.053 TEuro) aufgewendet.

Die Kapitalkosten haben sich gegenüber dem Vorjahr um rd. 163.240 Euro reduziert. Die für die Kreditnehmer günstige Entwicklung an den Kapitalmärkten und das aktive Zinsmanagement des Unternehmens wirken sich positiv auf die Höhe der zu zahlenden Kreditzinsen aus.

Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen entwickelten sich planmäßig auf einen Betrag von 3.655.398,90 Euro (Vorjahr 2.039.691,58 Euro). Die Erhöhung der Abschreibung wird signifikant durch die erstmalige Abschreibung der Neubauobjekte Goethestraße beeinflusst. Andererseits erfolgten außerplanmäßige Abschreibungen gem. § 253 Abs. 3 HGB in Höhe von 1.297.919 Euro.

#### 1.4.2 Kapitalstruktur

Die Kapitalstruktur der Gesellschaft ist ausgewogen. Die Eigenkapitalquote beträgt 30,88 % (Vorjahr 29,60 %). Die Eigenkapitalrendite liegt bei 7,50 % (Vj. 6,40 %).

Zur Finanzierung der umfangreichen Investitionen in neue Bauprojekte, in die Sanierung und in die laufenden Modernisierungsinstandhaltung des Wohnungsbestandes in Höhe von rund 7,994 Millionen € hat das Unternehmen im abgelaufenen Wirtschaftsjahr rund 3,553 Millionen € Darlehensmittel neu valutiert.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern betreffen nahezu ausschließlich langfristige Objektfinanzierung, die Zinsen für langfristige Darlehen werden in der Regel mindestens zehn Jahre gesichert.

Durch die aktuelle Situation werden einige Objekte mittels Variabelzinssätzen auf Basis des 3-Monats-Euribor finanziert. Angesichts des



### 1.4.3 Liquidität

derzeitigen Niedrigzinsniveaus ist dies eine besonders günstige Finanzierungsform. Der Zinsmarkt und die Zinsentwicklung werden laufend analysiert und beobachtet, so dass rechtzeitig vor einem deutlichen Anstieg der Zinsen entsprechend gegengesteuert werden kann.

Die Zahlungsfähigkeit der Wohnbau Rheinfelden war im Jahr 2017 jederzeit gegeben. Die Gesellschaft verfügt zum Bilanzstichtag über liquide Mittel in Höhe von 1,926 Millionen €.

BERECHNUNG DES CASH-FLOW 2017		
	2017 (T€)	2016 (T€)
Jahresüberschuss	1.817,9	1.442,6
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	3.915,4	2.039,7
Zunahme langfristiger Rückstellungen	175,7	8,6
Abschreibungen auf Mietforderungen	32,5	12,4
Zunahme/Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	48,3	-119,4
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0,0	-2,3
Zunahme kurzfristiger Aktiva	-167,6	-353,8
Abnahme (Vj. Zunahme) kurzfristiger Passiva	-813,4	342,4
Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen/-erträge	778,2	946,2
Ertragssteueraufwand	118,6	0,0
Ertragssteuererstattung	-21,1	-28,9
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>5.884,5</b>	<b>4.287,5</b>
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-2,9	-8,6
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0,0	222,4
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-5.558,3	-9.931,2
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	198,7	21,9
Erhaltene Zinsen	0,0	0,5
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-5.362,7</b>	<b>-9.695,0</b>
Einzahlung aus der Valutierung von Darlehen	3.553,7	7.804,4
Planmäßige Tilgungen	-2.611,1	-2.254,2
Investitionszuschüsse	981,9	0,0
Gezahlte Zinsen	-778,2	-946,7
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>1.146,3</b>	<b>4.603,5</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds</b>	<b>1.668,2</b>	<b>-804,1</b>
Finanzmittelfonds zum 01.01.	-456,3	338,7
<b>Finanzmittelfonds zum 31.12.</b>	<b>1.202,9</b>	<b>-465,3</b>
darin enthalten: jederzeit fällige Bankverbindlichkeiten	722,8	542,3

Die Liquiditätslage der Gesellschaft ist zufriedenstellend.

Es stehen Kreditlinien zur Verfügung. Damit kann zusammenfassend festgestellt werden, dass die Finanzlage geordnet ist und die Zah-

lungsfähigkeit im Berichtsjahr jederzeit gegeben war.

Die Investitionen im Jahr 2018 sind gesichert und das erwirtschaftete Eigenkapital steht zur Verfügung. Für die anstehenden Großinvestitionen wird ein Finanzierungskonzept nach feststehenden Planungsinhalten noch erarbeitet.

#### 1.4.4 Vermögenslage

Die Bilanzsumme ist durch Neu- und Umbaumaßnahmen von rund 76 Millionen Euro im Jahr 2016, auf rund 78,2 Millionen Euro angestiegen. Aufgrund dieses Anstiegs ist die Eigenkapitalquote auf rund 30,88 % gestiegen was als gut zu bewerten ist.

Die Gesellschaft weist zum Bilanzstichtag ein Anlagevermögen von rd. 72,624 Millionen Euro (Vorjahr rd 72,033 Millionen Euro) aus. Dies entspricht einem Anteil von 92,5 % (Vorjahr: 95 %) der Bilanzsumme.

Die Veränderung des Anlagevermögens ist im Wesentlichen auf Neubauten, aktivierte Modernisierungskosten und Abschreibungen zurückzuführen.

Das Umlaufvermögen, dass insbesondere aus unfertigen Leistungen, Forderungen und flüssigen Mittel zusammengesetzt ist, ist bei der Wohnbau mit rd. 5,6 Millionen Euro (Vorjahr 3,741 Millionen Euro) bilanziert. Der Anstieg der flüssigen Mittel ist im Wesentlichen auf eine Darlehensauszahlung im Dezember 2017 zurückzuführen.

Es kann zusammenfassend festgestellt werden, dass die Vermögenslage der Gesellschaft geordnet ist. Die Gesellschaft ist

#### 1.4.5 finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

die Gesamtkapitalrentabilität beträgt 3,4 %

$$\text{Gesamtkapitalrente} = \frac{\text{Jahresüberschuss} + \text{Fremdkapazitäten}}{\text{Bilanzsumme am 31.12.2017}}$$

die Eigenkapitalrentabilität beträgt 7,50 %

$$\text{Eigenkapitalrente} = \frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Eigenkapital am 31.12.2017}}$$

die Fluktuationsrate beträgt 7,1 %,

die durchschnittliche Leerstandsquote beträgt 1,2 %.



jederzeit in der Lage, die Investitionen zu realisieren. Dies wird auch in Zukunft ein wesentlicher Blickpunkt der Geschäftspolitik bleiben.

#### 1.5 CHANCEN-, RISIKO- UND PROGNOSEBERICHT

Unser bestehendes internes Risikomanagementsystem entspricht den aktuellen Anforderungen an die Unternehmensgröße. Es stellt eine Identifizierung, Messung, Steuerung und Überwachung aller für das Unternehmen wesentlichen Risiken sicher. Wichtige Bestandteile des Systems sind regelmäßige Auswertungen zur Geschäftsentwicklung.

Nachfolgend werden die Risiken entsprechend ihrer Bedeutung aufgeführt, wobei die hohen Risiken zuerst genannt werden.

Im Bauträgergeschäft sind die Verschlechterung der Vermarktungssituation sowie die Überschreitung der geplanten Kosten und Termine die wesentlichen Risiken. Durch sorgfältige Auswahl zukünftiger Bauprojekte versucht die Gesellschaft die Chancen im Bauträgergeschäft zu nutzen. Renditen, Kosten und Termine werden sorgfältig überwacht. Allerdings kann auch bei gewissenhafter Projektauswahl nicht ausgeschlossen werden, dass ganze Objekte oder einzelne Wohnungen auf dem Markt keine Nachfrage erzielen. In der Regel ist es möglich, diese Immobilien kostendeckend zu vermieten. Können diese Immobilien nicht kostendeckend vermietet werden, so kann die Situation zu Sonderabschreibungen für diese Immobilien führen. Um das Risiko zu minimieren, wird nur in sorgfältig ausgewählten Lagen investiert. Durch eine stark gestiegene Konkurrenzsituation auf dem regionalen Immobilienmarkt ist zukünftig mit einer längeren Vermarktungszeit für neue Bauträgermaßnahmen zu rechnen. Um die geplanten Investitionen in den Wohnungsbestand des Unternehmens mit ausreichend Eigenkapital unterlegen zu können, ist es wichtig, frühzeitig neue kleinere Bauträgerobjekte zu entwickeln und erfolgreich am lokalen Immobilienmarkt zu platzieren. Ein mangelnder Erfolg im Bauträgergeschäft würde deshalb mit einer Verminderung der



geplanten Instandhaltungsaufwendungen einhergehen. Aufgrund der getroffenen Maßnahmen und der Marktentwicklung schätzen wir das Risiko als Mittel ein. Zum Zeitpunkt der Berichterstattung für das Unternehmen waren aktuell keine Maßnahmen im Bauträgergeschäft in Planung, mittelfristig sind aber kleinere Bauträgergeschäfte geplant, um Eigenmittel für den künftigen Wohnungsneubau generieren zu können.

Für unsere Region ist ein Bevölkerungswachstum vorausgesagt. Trotz der positiven Nachfrageaussichten bestehen Risiken darin, dass der Wohnungsbestand den zeitgemäßen Bedürfnissen nicht entsprechen könnte und deshalb nachhaltig nicht oder nur schwer zu vermieten wäre. Folge hiervon wären lange Leerstandszeiten, sinkende Mieten und gegebenenfalls Mietausfälle. Deshalb

unternehmen wir große Anstrengungen, um den Wohnungsbestand den zeitgemäßen Bedürfnissen anzupassen. Die Nachfrage nach Mietwohnungen - vor allem im preisgünstigen Segment - ist auf dem für die Gesellschaft relevanten Markt nach wie vor groß. Das wird durch die Zahl von mehr als 700 wohnungssuchenden Haushalten bestätigt. Aufgrund der stetigen Modernisierung unseres Wohnungsbestandes und der momentanen Marktentwicklung sehen wir das Risiko als gering an.

Zur Sicherung der langfristigen Vermietbarkeit unseres Wohnungsbestandes sind weiterhin Investitionen in bisheriger Größenordnung erforderlich.

Grundsätzlich zielt das Management darauf ab, Risiken aus der Verwendung von Finanz-

instrumenten zu vermeiden. Die ordinären Finanzinstrumente auf der Aktivseite der Bilanz umfassen im Wesentlichen kurzfristige Forderungen und flüssige Mittel. Soweit bei den Vermögenswerten Ausfallrisiken erkennbar sind, werden diese durch Wertberichtigungen berücksichtigt. Durch Streuung der angelegten Finanzmittel auf Geschäftsbanken und Sparkassen werden die verschiedenen Sicherungssysteme voll genutzt. Auf der Passivseite der Bilanz bestehen ordinäre Finanzinstrumente, insbesondere in Form von Bankverbindlichkeiten, die nahezu ausschließlich Objektfinanzierungen betreffen. Wesentliche Risiken ergeben sich diesbezüglich der Bankverbindlichkeiten insbesondere aus Finanzierungsrisiken (Zinsanpassungsrisiken, Liquiditätsrisiken). Aufgrund festverzinslicher Darlehen ist die Gesellschaft für die Darlehenslaufzeit jedoch keinem Risiko ausgesetzt.

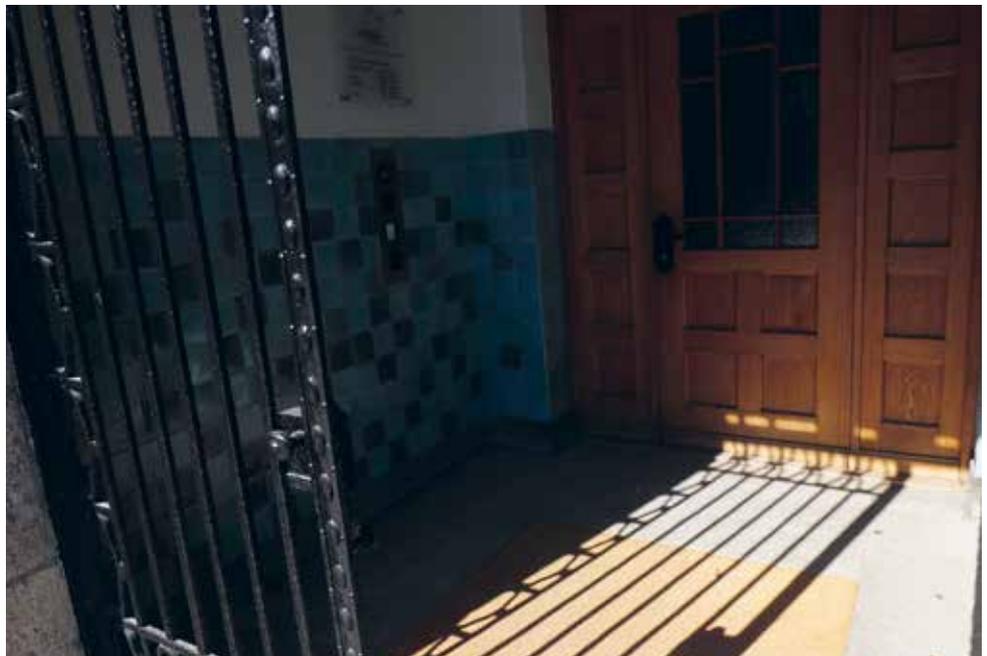


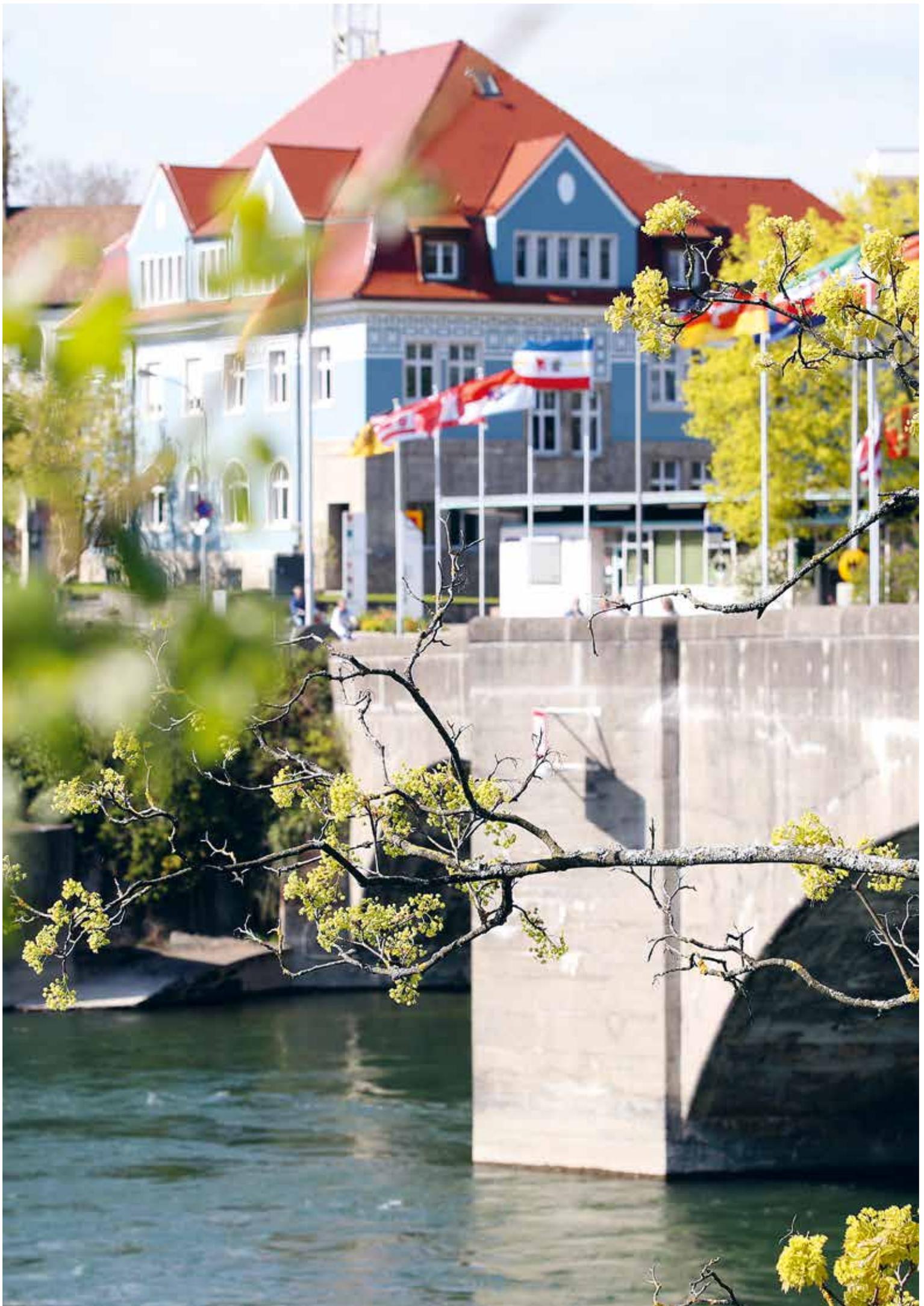
Für uns als Unternehmen mit hohem Fremdkapitaleinsatz bedeuten sinkende Zinsen eine Abnahme des Zinsaufwandes, während steigende Zinsen sich negativ auf unser Jahresergebnis auswirken. Die Gesellschaft verfügt über ein aktives Zinsmanagement, die Zinsänderungsrisiken der Zukunft sind bekannt. Durch die Streuung der Zinsbindungsfristen sind diese Chancen und Risiken minimiert. Das Geschehen an den Kapitalmärkten wird aufmerksam verfolgt, um rechtzeitig von für das Unternehmen günstigen Entwicklungen profitieren zu können. Mittelfristig ist mit einem Anstieg der Kapitalkosten zu rechnen, da die geplante Neubautätigkeit im größeren Umfang und die Instandhaltungsprojekte teilweise mit Fremdkapital finanziert werden. In den folgenden Geschäftsjahren werden voraussichtlich zur Finanzierung der Neubautätigkeit verstärkt Darlehen aufgenommen

werden müssen. Aufgrund der langfristigen Finanzierung der Wohnimmobilien ist derzeit keine Gefährdung der finanziellen Entwicklung unseres Unternehmens anzunehmen. Mittelfristig ist jedoch nicht auszuschließen, dass sich die Finanzierungsbedingungen ungünstig entwickeln können. Deshalb hat der Finanzierungsbereich große Bedeutung in unserem unternehmensinternen Risikomanagement, um rechtzeitig mögliche Liquiditätsengpässe oder Finanzierungsrisiken vorbeugen zu können. Zur Vermeidung eines so genannten „Klumpenrisikos“ verteilen sich die Darlehensverbindlichkeiten der Gesellschaft auf verschiedene Darlehensgeber mit unterschiedlichen Laufzeiten. Ein mögliches Zinsänderungsrisiko sehen wir aufgrund der nicht immer vorhersehbaren Entwicklungen an den Kapitalmärkten als Mittel an. Die umfangreichen Investitionen in neue Bauprojekte erfordern die permanente Kontrolle der anfallenden Kosten, um das Risiko von Baukostenüberschreitungen zu minimieren. Die Kostenkontrolle der durchgeführten Baumaßnahmen ist Bestandteil des unternehmensinternen Risikomanagementsystems um

mögliche Budgetüberschreitungen frühzeitig zu identifizieren und um rechtzeitige Gegenmaßnahmen zu ermöglichen. Das Risiko der Überschreitung der budgetierten Baukosten schätzen wir trotz steigender Kosten, aufgrund der permanenten Kostenkontrolle der Bauprojekte, als Mittel ein.

Die aktive Geschäftspolitik des Unternehmens verbunden mit den gestiegenen Anforderungen und dem Bedarf speziell durch Wohnungsneubau einhergehend, mit einer größeren Anzahl zu bewältigender Projekte stellt das bestehende und das noch zu gewinnende zusätzliche Personal vor eine große Herausforderung. Da die Gewinnung von qualifizierten Personal speziell in der Grenzregion zur Schweiz sich sehr schwierig gestaltet, wird dieses Risiko als Mittel bis hoch angesehen. Dem Thema Personalentwicklung kommt eine hohe Bedeutung zu. Die Handwerkerkapazitäten in der Region sind weit gehend ausgelastet. Bedingt durch Fachkräftemangel arbeiten viele Betriebe an der Auslastungsgrenze. Probleme bei der Einhaltung der Fertigstellungsfristen traten





bisher in Einzelfällen auf. Die Auftragsbücher bei den Handwerksbetrieben sind gut gefüllt. Im Jahr 2018 wird mit weiteren Preissteigerungen gerechnet. In einzelnen Gewerke spielen Material- und Lohnsteigerungen eine große Rolle. In Kombination mit Fachkräftemangel können sich bei einzelnen Gewerke überproportionale Preissteigerungen ergeben. Bei einzelnen Anbietern kommt es zu Angebots- und Lieferschwierigkeiten. Wir rechnen auch weiterhin mit anziehenden Baupreisen, die sich schon alleine aus verschärften Umweltauflagen ergeben, sowie aufgrund der aktuellen Entwicklungen auch mit starken Lohnsteigerungen. Bei Modernisierungen wirken sich diese daraus resultierenden höheren Investitionskosten auf die Mieten aus, die derzeit durch das günstige Zinsniveau teilweise kompensiert werden können.

Durch die gesetzgeberischen Initiativen im Bereich der Energieeinsparung sowie des demographischen Wandels muss in den nächsten Jahren - wie schon bisher - in den Bestand investiert werden.

Die gesetzliche Regelung der Mietpreisbremse würde wohl auf die Entwicklung der Gesellschaft keine gravierenden negativen Auswirkungen haben, weil schon in der Vergangenheit darauf geachtet wurde, den gesellschaftlichen Auftrag vollumfänglich nachzukommen. Schon bisher wurde der gesetzlich mögliche Rahmen von 20 % Mieterhöhungsmöglichkeiten innerhalb drei Jahren praktisch nie ausgeschöpft. Bestandsgefährdende Risiken für das Unternehmen sind nicht erkennbar.

### Prognosebericht

Für die Stadt Rheinfelden wird weiterhin ein Bevölkerungswachstum prognostiziert. Mit dem Anstieg der Bevölkerungszahl wird auch

ein Anstieg der Haushaltszahlen einhergehen. Die Standortvorteile für Unternehmen, welche die Stadt aufgrund ihrer hervorragenden Lage und durch Industrie- und Gewerbeflächen anbieten kann, führen zur Weiterentwicklung und Neuansiedlung vieler Unternehmen aus den unterschiedlichsten Branchen. Es kann daher aus demographischen als auch aus qualitativen Gründen zukünftig von einem nachhaltigen Bedarf an neuen Wohnungen und insgesamt von einer starken Nachfrage nach Wohnraum in den kommenden Jahren in Rheinfelden ausgegangen werden.

Die Weiterentwicklung des Wohnquartiers Römerstraße wird die Geschäftstätigkeit in den kommenden Wirtschaftsjahren signifikant beeinflussen.

Auf zwei heutigen oberirdischen Stellplatzflächen welche im Eigentum der Gesellschaft sind, soll wohnungswirtschaftlich mit zwei größeren Gebäuden und Tiefgarage nachverdichtet werden. Durch diese Maßnahmen muss die Mitte des Quartiers neu entwickelt werden. Die bestehende in die Jahre gekommene Quartiertiefgarage mit 144 Stellplätzen soll durch eine neue Tiefgarage ersetzt werden. Als weitere Nachverdichtungsmaßnahme soll im Eingangsbereich der Quartiersmitte eine neue Wohnform mit voraussichtlich Micro-Apartments entstehen. Es ist geplant in die Quartiersmitte als Infrastrukturmaßnahme einen neuen Kindergarten zu erstellen, welcher durch die Wohnbau gebaut und an die Stadt vermietet werden soll. Ebenfalls ist im rückwärtigen Bereich des Grundstücks die Errichtung von ca. 20 Reihenhäuser geplant. Die wohnungswirtschaftliche Quartiersentwicklung ist sehr komplex, da eine abschnittsweise Realisierung durch die wegfallenden und zusammenhängenden Tiefgaragenstellplätze nicht vollständig möglich ist. Im Wirtschaftsjahr 2018 liegt

der Fokus der Gesellschaft auf einer geplanten Neugestaltung welche bereits im vergangenen Jahr begonnen hat. Dies wird planerisch und baulich weiter vorangetrieben. Dem Großprojekt, mit nach derzeitigem Planungsstand rund 200 Wohnungen, wird im Hinblick auf die bauliche Umsetzung, der Finanzierbarkeit, der personellen Umsetzung und den Auswirkungen auf die langfristige Unternehmensentwicklung, besondere Beachtung zu schenken sein. Die ersten Kostenschätzungen während der Projektentwicklung belaufen sich auf eine Investitionstätigkeit von bis zu 50 Millionen Euro.

Ein ganzheitliches Quartiersenergiekonzept unter Berücksichtigung der Nachverdichtungen wird derzeit ebenfalls geplant. Das Leitungsnetz findet sich im Eigentum der Gesellschaft.

Auf einem städtischen Grundstück in der Nähe des Bürgerheimes wird derzeit eine weitere wohnungswirtschaftliche Investition in größerem Umfang geprüft. Es bestehen Überlegungen, ein erweitertes Angebot für ältere Menschen in wohnungswirtschaftlicher Hinsicht, auch als Ergänzung und Stärkung des bisherigen Angebots, zu schaffen. Die Weiterentwicklung und Werterhaltung des eigenen Wohnungsbestandes bleibt auch in den folgenden Jahren ein vordringliches Unternehmensziel. Die heutige Unternehmensplanung sieht vor, die Investitionen auf bisherigen hohen Niveau fortzuführen. Die Bautätigkeit in den zukünftigen Wirtschaftsjahr, welche nicht aus dem Cashflow des Unternehmens finanziert werden kann, wird durch die Neuaufnahme von Darlehen sichergestellt werden müssen. Eine Steigerung des vom Unternehmen zu tragenden Zinsaufwandes wird mit der regen Bautätigkeit des Unternehmens einhergehen. In den folgenden Geschäftsjahren werden sich die Sollmieten, bedingt durch moderate



Mieterhöhungen bei Mieterwechseln und im Anschluss von Sanierungsmaßnahmen, geringfügig erhöhen.

Weiterhin soll durch erfolgreiche Projektierung von Baurägermaßnahmen versucht werden in den Folgejahren Eigenmittel zu generieren.

Auf Basis der Unternehmensplanung und den zu Grunde gelegten Prämissen erwartet die Geschäftsführung auch für das Geschäftsjahr 2018 ein positives Ergebnis in der Größenordnung von 1,5 bis 1,9 Millionen Euro. Die Gesamtkapitalrentabilität wird bei ca. 3 – 4 % liegen, die Eigenkapitalrentabilität bei ca. 5,5 – 6,5 % und damit in etwa auf dem Niveau des Jahres 2017.

Die Umsatzerlöse werden im Jahr 2018 erneut geringfügig steigen. Die Instandhaltungsaufwendungen sind mit 3,9 Millionen Euro geplant und damit auf dem Niveau des Jahres 2017, was die langfristige Vermietbarkeit sichert.

Rheinfelden, 18. Mai 2018

Markus Schwamm  
Geschäftsführer



## WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Städtischen Wohnungsbaugesellschaft mbH Rheinfelden, Rheinfelden, für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis 31. Dezember 2017 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages 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 nach § 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 Gesellschaftsvertrags und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht im Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Stuttgart, 18. Mai 2018

vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.

gez. Beck,  
Wirtschaftsprüfer

gez. Antoniak,  
Wirtschaftsprüfer

## BERICHT DES AUFSICHTSRATS



Der Aufsichtsrat hat sich im Berichtsjahr in 3 gemeinsamen Sitzungen und durch schriftliche Unterlagen regelmäßig und umfassend über die Entwicklung und Lage der Gesellschaft über alle bedeutenden Geschäftsvorgänge sowie über wichtige geschäftliche Einzelvorgänge informieren lassen und nach entsprechender Beratung mit dem Geschäftsführer die nach Gesetz und Gesellschaftsvertrag erforderlichen Beschlüsse gefasst.

Der vorliegende Jahresabschluss nebst Anhang und Lagebericht ist von dem durch den Aufsichtsrat bestellten Abschlussprüfer, dem Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. geprüft worden. Dabei wurde die Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften sowie dem Gesellschaftsvertrag bestätigt. Der Abschlussprüfer hat auch die Prüfung nach § 53 HGrG vorgenommen und keine Beanstandungen festgestellt. Dem Jahresabschluss und dem Lagebericht wurde der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk erteilt. Der Aufsichtsrat kam bei der Be-

ratung des Jahresabschlusses 2017 zu dem Ergebnis, dass die Vermögens-, Finanz- sowie die Kapitalverhältnisse und die Liquidität der Gesellschaft geordnet sind.

In seiner Sitzung vom 12.07.2018 hat der Aufsichtsrat den vom Geschäftsführer aufgestellten Jahresabschluss und den Lagebericht zustimmend zur Kenntnis genommen und empfiehlt der Gesellschafterversammlung, den Jahresabschluss in der vorgelegten Form festzustellen, den Bilanzgewinn wie vorgeschlagen zu verwenden und der Geschäftsführung Entlastung für das Jahr 2017 zu erteilen.

Der Aufsichtsrat nahm das gute Ergebnis des Geschäftsjahres 2017 zum Anlass, der Geschäftsführung sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeiterin für ihr besonderes Engagement und ihren bedeutenden Beitrag zum positiven Geschäftsverlauf zu danken.

Rheinfelden, 12.07.2018

**Der Vorsitzende des Aufsichtsrats  
Klaus Eberhardt  
Oberbürgermeister**

Konzeption, Inhalt & Realisation  
PresseCompany GmbH | Stuttgart

Herstellung  
Offizin Scheufele Druck und Medien GmbH & Co. KG

Hinweis  
Unser Geschäftsbericht entstand mit freundlicher Unterstützung  
folgender Unternehmen, Institutionen und Personen:

Die Urheberrechte der benutzten Grafiken und Fotos liegen  
bei diesen Unternehmen, Institutionen und Personen, sofern nicht  
anders bezeichnet, und bei der Wohnbau Rheinfelden.

