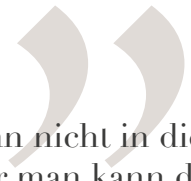




WOHNBAU
RHEINFELDEN

Geschäftsbericht 2018



„Man kann nicht in die Zukunft
schauen, aber man kann den Grund für
etwas Zukünftiges legen – denn
Zukunft kann man bauen.“



Antoine de Saint-Exupéry
französischer Schriftsteller



Inhalt

Inhaltsverzeichnis	Seite 05
Vorwort	Seite 06
Zahlen, Daten, Fakten	Seite 07
Standorte der Wohn- und Gewerbeeinheiten	Seite 08
Im Gespräch mit André Marker und Klaus Jost	Seite 10
Im Gespräch mit Markus Schwamm und Steffen Licht	Seite 14
Im „Quartier Römerstraße“	Seite 16
Wohnen am Herbert-King-Park	Seite 20
Chronologie 2018	Seite 22
Mieterfeste 2018	Seite 28
Die Mieterzeitung der Wohnbau	Seite 30
Soziales Engagement der Wohnbau	Seite 33
Generalsanierung in der Nollinger Straße 50/52	Seite 36
Aktiva / Passiva	Seite 42
Gewinn- und Verlustrechnung	Seite 44
Anhang des Jahresabschlusses	Seite 45
Anlagevermögen 2018	Seite 50
Lagebericht 2018	Seite 54
Wiedergabe des Bestätigungsvermerks	Seite 73
Bericht des Aufsichtsrats	Seite 74



Es ist nirgends schöner als daheim.
Es ist nirgends schöner als in Rheinfelden (Baden).

Damit das auch in Zukunft so bleibt, braucht die Stadt einen Partner an ihrer Seite, dem sie eine der wichtigsten gesellschaftspolitischen Aufgaben anvertrauen kann: die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum. Mit der Wohnbau Rheinfelden weiß die Stadt einen solchen Partner sicher an ihrer Seite.

Bei der Städtischen Wohnungsbaugesellschaft Rheinfelden mbH wird soziales Engagement großgeschrieben: Hier stehen nicht nur die Mieterinnen und Mieter im Mittelpunkt, sondern auch die Bewohnerinnen und Bewohner der Stadt Rheinfelden (Baden). Mit dem neuen Geschäftsführer Markus Schwamm wurden die Mieterfeste

zurück ins Leben gerufen und mit der Mieterzeitung „daheim in Rheinfelden (Baden)“ ein weiteres Serviceangebot geschaffen.

Am Stadtrand entsteht in den kommenden Jahren ein großes Nachverdichtungsprojekt. Mit 94 Wohnungen verteilt auf zwei achtgeschossigen Gebäuden wird sowohl öffentlich geförderter als auch freifinanzierter Wohnraum entstehen. Doch bei der Wohnbau Rheinfelden finden nicht nur Menschen ein Zuhause, sondern auch Bücher. Im Rahmen des umfangreichen Sanierungsprojekts in der Nollinger Straße 50/52 bekam auch der beliebte Nollinger Büchertausch eine neue Bleibe.

Die Wohnbau Rheinfelden blickt auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2018 zurück. Mit seinem Team ist Geschäftsführer Markus Schwamm auch für zukünftige Herausforderungen gewappnet und wird eine wichtige Rolle spielen, wenn es um die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in einer lebenswerten Stadt wie Rheinfelden (Baden) geht.

Ihr Klaus Eberhardt
Oberbürgermeister
Vorsitzender des Aufsichtsrats

Zahlen, Daten, Fakten

UNTERNEHMENSZAHLEN

Bilanzsumme 2018 78.339.407,35 €

Bilanzsumme 2017 78.224.038,04 €

Eigenkapital 2018 26.607.517,96 €

Eigenkapital 2017 24.240.895,48 €

Anlagevermögen 2018 72.475.357,26 €

Anlagevermögen 2017 72.623.539,09 €

Umlaufvermögen 2018 3.356.061,03 €

Umlaufvermögen 2017 3.232.753,15 €

Verbindlichkeiten 2018 49.662.066,96 €

Verbindlichkeiten 2017 52.604.030,24 €

INSTANDHALTUNG UND MODERNISIERUNG

Gesamtzahl zur Instandhaltung

3.794.628,83 €

Gesamtzahl zur Modernisierung

2.241.223,00 €

GESCHÄFTSFÜHRER

Markus Schwamm

AUFSICHTSRATSVORSITZENDER

Oberbürgermeister Klaus Eberhardt

GESELLSCHAFTER

Stadt Rheinfelden (Baden) (90 %)

Sparkasse Lörrach – Rheinfelden (10 %)

JAHRESÜBERSCHUSS

2.366.622,48 €

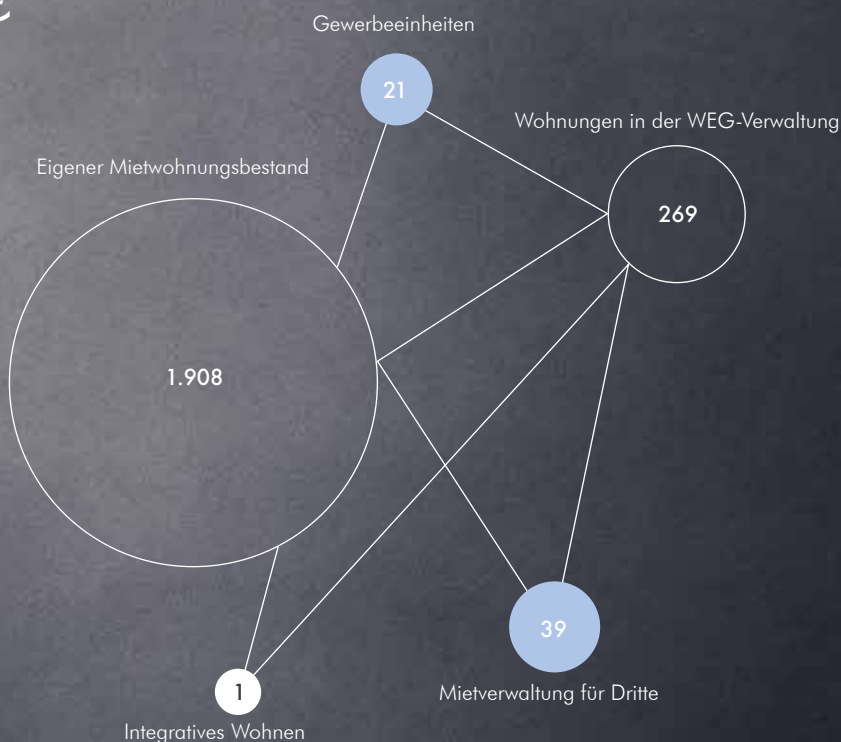
WOHNUNGSBESTAND

Gesamtzahl eigener verwalteter Wohnungen

1.908

MITGLIEDSCHAFTEN

Die Städtische Wohnungsbaugesellschaft 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.



*Ein Geschäftsbericht
der Städtischen Wohnungs-
baugesellschaft mbH
Rheinfelden*

Standorte der Wohn- und Gewerbeeinheiten des Wohnbau Rheinfelden

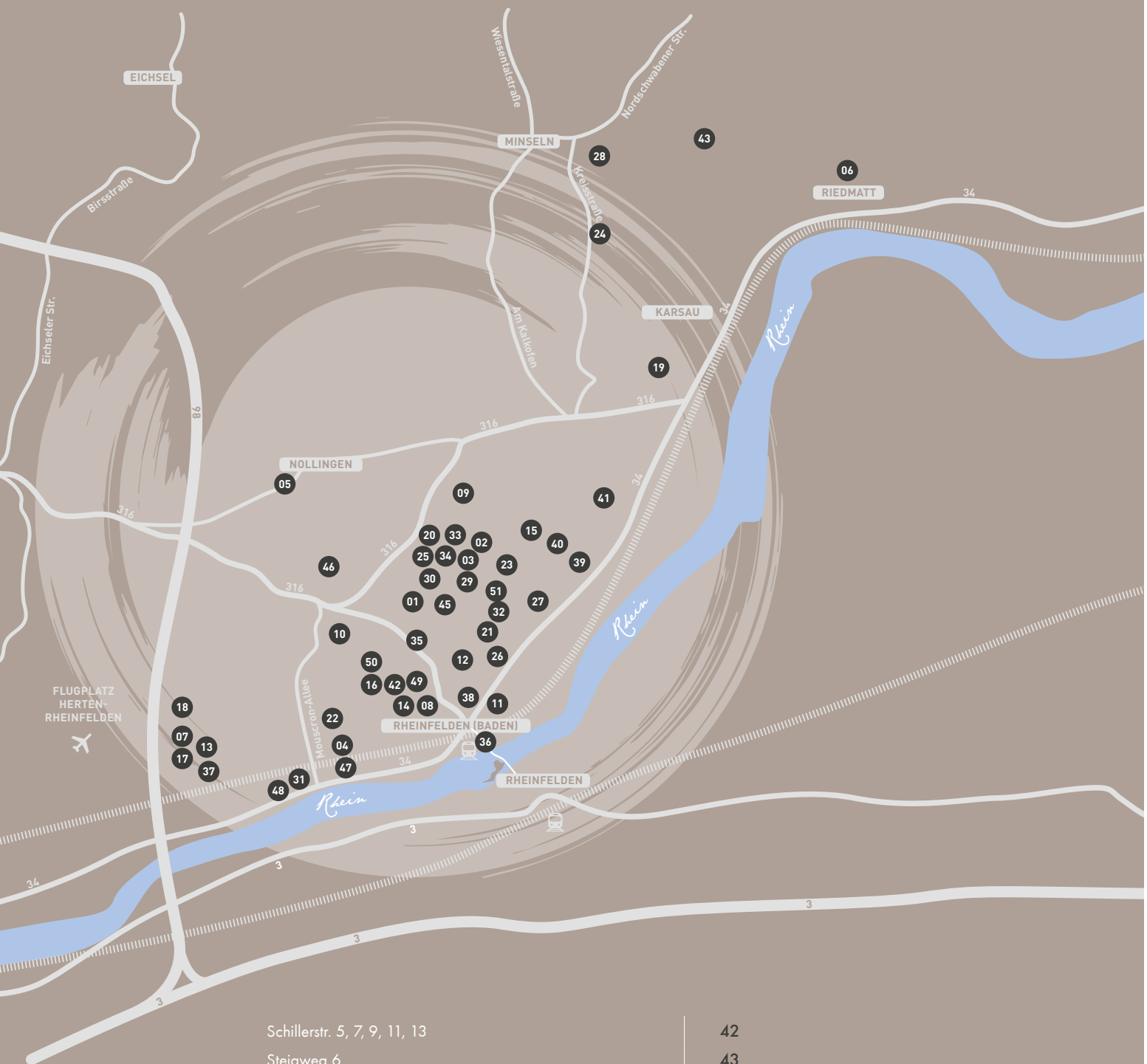
WOHNANLAGEN

Adolf-Senger-Str. 1, 2, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23
 Alemannenstr. 10, 10a
 Alemannenstr. 4, 6, 8
 Barrystr. 9, 12
 Beuggener Str. 28, 37
 Brombachstr. 4
 Eichbergstr. 2, 4, 5, 7, 9, 11, 13, 15
 Elsa-Brändström-Str. 14, 16, 18, 20, 22
 Ernst-Reuter-Str. 3
 Fécampring 26, 30
 Friedrichstr. 6, 6a
 Fritz-Rössler-Str. 1
 Gallusstr. 5, 7, 9, 11
 Goethestr. 5, 7, 9, 11, 12, 14, 14a, 16, 18, 18a, 20, 22
 Grendelmattweg 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18
 Güterstr. 6, 8
 Hertener Str. 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 42, 44
 Hertener Str. 38, 40, 52, 54
 Herweghstr. 16, 18
 Jakob-Kaiser-Weg 7, 9
 Josefstr. 9, 11, 13
 Jugendhaus Tutti Kiesi
 Kaminfegerstr. 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36
 Kapfbühlstr. 1, 3
 Karl-Fürstenberg-Str. 38 (Seniorenwohnanlage)
 Karl-Fürstenberg-Str. 42, 42a ,
 Karl-Fürstenberg-Str. 79
 Kreisstr. 50, 52
 Linsenbachweg 3, 5, 7
 Louise-Schroeder-Weg 1, 3, 5, 6
 Mouscronallee 3, 5
 Müßmattstr. 4, 4a
 Müßmattstr. 27, 29, 51, 53, 55, 62, 64, 66, 68, 70, 72
 Müßmattstr. 43 (Seniorenwohnanlage)
 Nollinger Str. 41, 43, 50, 52
 Rheinbrückstr. 7 (Geschäftsstelle), 8 (Haus Salmegg)
 Riedmattenstr. 2, 4, 6, 8
 Rudolf-Vogel-Anlage 1 - 4
 Scheffelstr. 6 - 24, 23 - 33
 Schildgasse 1, 3, 5, 7
 Schildgasse 11, 11a, 13, 13a

LEGENDE

01
02
03
04
05
06
07
08
09
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41





Schillerstr. 5, 7, 9, 11, 13

Steigweg 6

Steinenstr. 32, 34

Sudetenstr. 5, 7

Untere Dorfstr. 39a

Warmbacher Str. 34

Warmbacher Str. 54

Werderstr. 14,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29,
30,31,32,33,34,35,37,39

Werderstr. 34a (Integratives Wohnen)

Wöhlerstr. 42, 44, 46, 75, 77, 79

42

43

44

45

46

47

48

49

50

51

Im Interview mit den Vorständen der Sparkasse Lörrach-Rheinfelden

GEMEINSAM SICHER IN DIE ZUKUNFT

BEI DER REALISIERUNG IHRER WOHNUNGSBAUPROJEKTE WEISS DIE WOHNBAU RHEINFELDEN VIELE PARTNER AN IHRER SEITE. IN SACHEN FINANZIERUNG WIRD SIE VON DER SPARKASSE LÖRRACH-RHEINFELDEN UNTERSTÜTZT, DIE ZUGLEICH ZU 10 PROZENT AN IHR BETEILIGT IST. ANDRÉ MARKER, VORSITZENDER DES VORSTANDS DER SPARKASSE LÖRRACH-RHEINFELDEN UND KLAUS JOST, VORSTAND (FIRMENKUNDEN), ERZÄHLEN IM INTERVIEW, WIE SIE DIE AKTUELLE CAPITAL-, IMMOBILIEN- UND ARBEITSMARKTLAGE EINSCHÄTZEN UND GEBEN EINBLICKE IN DIE ZUSAMMENARBEIT MIT UND IHRE ERWARTUNGEN AN DIE WOHNBAU.



Jost: Durch das für unsere Region bis weit in die 2030er-Jahre hinein prognostizierte Bevölkerungswachstum, in Verbindung mit einer nur begrenzten Ausweisung von bebaubaren Flächen, wird bis auf Weiteres von einer Fortsetzung des aktuellen Nachfrageüberhangs gesprochen. Insbesondere für den ländlichen Raum gewinnen Fragen hinsichtlich notwendiger Infrastruktur, vor allem die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, weiter an Bedeutung. Hier gibt es also eine gewisse Stabilität, die natürlich mit der Marktentwicklung atmet. Gleichwohl wird es auch in Zukunft eine Differenzierung von Standorten in unserem Geschäftsgebiet Lörrach und Rheinfelden (Baden) geben, dann entsprechend mit einer nachlassenden Infrastruktur auch eine abgeschwächte Entwicklung in den Peripheriegebieten.

Herr Marker, Herr Jost, in Deutschland werden wieder mehr Wohnungen gebaut. Welche Auswirkungen hat das auf den Finanzierungssektor?

Marker: Es werden tatsächlich wieder mehr Wohnungen gebaut, allerdings viel zu wenige. Wir hatten in den 1990er-Jahren Zahlen von 500.000 bis 600.000 Wohnungen im Jahr. Jetzt sind wir bei knapp über 300.000 angekommen. Aber es ist klar, der aktuelle Wiederanstieg bei gleichzeitig deutlich steigenden Immobilienpreisen hat natürlich auch Auswirkungen auf den Finanzierungssektor. Beide Faktoren führen dazu, dass die Finanzierungsvolumina deutlich zunehmen. Laut der aktuellen

Bundesbank-Statistik haben wir derzeit ein Finanzierungsvolumen von fast 1,4 Billionen Euro in Deutschland. Das sind 25 Prozent mehr als noch vor neun Jahren. Eine solche Steigerung ist natürlich grundsätzlich gut für die Kreditinstitute.

Jost: Die Situation am Wohnungsmarkt ist von einem sehr intensiven Wettbewerb geprägt. Dieser hat sich auch durch die Niedrigzinspolitik der EZB weiter verstärkt. Daher nimmt der Markt diese erhöhte Kreditnachfrage ohne Weiteres auf.

Es wird viel über mangelnden Wohnraum in Ballungszentren gesprochen. Wie sehen Sie die Wohnraumentwicklung in ländlichen Regionen?





Die Sparkasse Lörrach-Rheinfelden ist zum einen Finanzierungspartner der Wohnbau Rheinfelden und zum anderen zu 10 Prozent als Gesellschafter an ihr beteiligt. Wie unterstützen Sie die Wohnbau bei der Finanzierung von Wohnbauprojekten?

Jost: Aus der Gesellschafterfunktion, jedoch auch aus unserer Aufgabenstellung als

regional tätiges Kreditinstitut, sehen wir uns als einen verlässlichen Partner der Wohnbau Rheinfelden. Ergänzend zu den Förderprogrammen des Landes und des Bundes ist es unser Anspruch, der Wohnbau Rheinfelden Finanzierungsmittel bereitzustellen, unter anderem auch für den flexiblen Einsatz von Modernisierungsmaßnahmen. Wir bedauern die entstandene Konkurrenzsituation zu öffentlichen Förderprogrammen, deren Volumen in

den vergangenen Jahren deutlich ausgeweitet wurde. Das führt dazu, dass wir im Grunde genommen lediglich Peripheriegeschäfte im überschaubaren Umfang bereitstellen können.

Die Wohnbau Rheinfelden hat im vergangenen Jahr Rekordinvestitionen im Neubaubereich getätigt. Was sagt das über die Strategie des Wohnungsunternehmens aus?

Marker: Man muss festhalten: Die Wohnbau macht alles richtig! Sie nutzt die aktuellen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen optimal aus: hohe Nachfrage nach günstigem Wohnraum bei gleichzeitig günstigen Refinanzierungsbedingungen. Dazu kommt natürlich die ausgezeichnete Bonität der Wohnbau. Wir erleben eine deutliche Verjüngung des Wohnungsbestands, weil in den Altbestand investiert und Neubestand geschaffen wird. Damit stellt sich die Wohnbau in einer aktuell sehr guten Situation zukunftsicher auf.

Welche Bedeutung hat eine hohe Eigenkapitalquote? Wie wichtig ist dieser Indikator für die Vergabe von Krediten?

Marker: Natürlich spielt das Eigenkapital immer eine große Rolle. Hier muss man



jedoch unterscheiden, ob es um Privatpersonen oder Unternehmen geht. Gerade bei Unternehmen, aber auch bei Privatpersonen, wird natürlich mindestens gleichgewichtig darauf geschaut, wie sicher die Ertragssituation langfristig ist. Bei Unternehmen erkennt man das am Geschäftsmodell. Viele Unternehmen konnten in den letzten Jahren ihr Eigenkapital steigern. Bei Privaten hingegen geht der Eigenkapitalanteil bei der Finanzierung aufgrund der gestiegenen Immobilienpreise immer weiter nach unten. Das stellt uns vor gewisse Herausforderungen.

Im B2B-Bereich gibt es zum einen die kommunalen Wohnungsunternehmen und zum anderen private Bauträger, die sich im Neubaubereich bewegen. Wie ist da das Spannungsverhältnis?

Marker: Man kann festhalten, dass im Regelfall die traditionellen Wohnungsbauunternehmen einen höheren Eigenkapitalanteil haben, während Bauträgergesell-

schaften, die oft auch nur ein Vorhaben in einer Gesellschaft realisieren, eher niedrigere Eigenkapitalanteile aufweisen. Ganz ohne Eigenkapital geht es allerdings nicht. Einfacher macht es natürlich die aktuelle Nachfragesituation: Meist haben sie in der frühen Projektphase schon sehr hohe Verkaufsstände, was eine Finanzierungszusage vereinfacht.

Ist die Vergabe von Krediten in den letzten Jahren schwieriger geworden? Vor allem, wenn man an die Bankkrise von vor ein paar Jahren zurückdenkt?

Marker: Das kann man für unser Unternehmen insgesamt nicht sagen. Im Gegenteil: Wir verspüren einen hohen Wettbewerb in der Unternehmenskreditvergabe, aber auch ganz klar im Privatkundenmarkt, was sich dann insbesondere auch im Preis widerspiegelt. Schwieriger geworden ist es, auch im Hinblick auf die aktuelle konjunkturelle Entwicklung, in der Vergangenheit nicht –

eher einfacher. Was in den nächsten Jahren aufgrund der aktuell prognostizierten Konjunkturdaten sicher problematischer wird, ist die Preisentwicklung am Immobilienmarkt. Da stellt sich die Frage: Geht das eigentlich immer so weiter oder haben wir hier nicht auch schon einen Peak erreicht?

In den Städten gehen die Immobilienpreise durch die Decke. Wie sehen Sie die Entwicklung der Immobilienpreise im ländlichen Raum?

Marker: Herr Jost hat bereits darauf hingewiesen, dass es selbst in kleineren Räumen sehr differenzierte Preisentwicklungen gibt. Ich glaube schon, dass wir in Teilbereichen, vielleicht in Randlagen oder in problematischen Lagen, Preisüberzeichnungen sehen. Während unsere Kerngebiete, zum Beispiel Rheinfelden (Baden) oder Lörrach, ein sehr hohes Preisniveau haben. Aber eine Immobilienblase können wir derzeit noch nicht erkennen. Wir glauben allerdings, dass die

„Wir erleben eine deutliche Verjüngung des Wohnungsbestandes, weil in den Altbestand investiert und Neubestand geschaffen wird. Damit stellt sich die Wohnbau in einer aktuell sehr guten Situation zukunftsicher auf.“

André Marker
Vorstandsvorsitzender Sparkasse
Lörrach-Rheinfelden



Preise in den nächsten Jahren nicht mehr wesentlich steigen werden, weil die Einkommen nicht entsprechend mitwachsen. Der Anteil von Mieten beziehungsweise Kapitaldienst am Einkommen ist mittlerweile sehr hoch. Das dämpft natürlich die Nachfrage und damit die Preisentwicklung.

Jost: In den vergangenen Jahren hat die Höhe des Eigenkapitals bei Finanzierungen nicht mit der Entwicklung der Kaufpreise Schritt gehalten. Das führt dazu, dass für viele Bevölkerungskreise die Kapitaldienstfähigkeit nahezu ausgereizt ist. Mehr zu finanzieren ist aktuell, auch unter Berücksichtigung der sehr niedrigen Zinsen, vielfach nicht möglich. Solche Tendenzen lassen erkennen, dass die Obergrenzen bis auf Weiteres erreicht sind. Das gilt sowohl für die Höhe der Kaufpreise als auch für die Höhe der Mieten. Von daher prognostizieren wir für die nächsten Jahre eine gewisse Konsolidierung im breiten Geschäft. Natürlich gibt es im Luxus-Bereich immer



noch flexible Grenzen – um nicht zu sagen, dass es dort überhaupt keine Grenzen nach oben gibt.

Vor dem Hintergrund der ersten Konjunkturprognosen, die sagen, der Aufschwung sei vorbei: Bemerken Sie hier schon eine gewisse Zurückhaltung?

Jost: Im Bereich der Verbraucher, wo die Sicherheit des Arbeitsplatzes im Vordergrund steht, verspüren wir noch eine durchweg positive Einschätzung der Situation: Im aktuellen Arbeitsmarkt suchen Betriebe nach wie vor händeringend Fachkräfte. Sicherlich wird es im minderqualifizierten Bereich in den kommenden Jahren eher schwieriger, aber aktuell haben wir wenig Sorge um die Stabilität im Bereich der Arbeitsplätze. Hinzu kommt die besondere Situation durch die angrenzende Schweiz: Annähernd 25 Prozent der sozialversicherungspflichtigen Arbeitnehmer sind bei uns Grenzgänger mit durchweg deutlich höheren Löhnen als das bei uns der Fall ist. Nach wie vor ist die wirtschaftliche Entwicklung in unserer Region stabil. Vor allem im Dienstleistungsbereich muss man sich wenig Sorgen machen. Erste Anzeichen, dass es nicht weitergehen wird wie in den vergangenen Jahren, erkennen wir in Gesprächen, die wir mit Automobilzulieferern führen.

Welche Erwartungen haben Sie als Gesellschafter der Wohnbau in Zukunft an das Wohnungsunternehmen?

Jost: Wir erwarten, dass sich die Wohnbau Rheinfelden auch zukünftig als bedeutender

Akteur in der Bereitstellung von Wohnraum in unserer Region behauptet. Dazu gehört auch, punktuell städtebauliche Akzente zu setzen. Wenngleich Gewinnmaximierung nicht als Zielbild der Wohnbau Rheinfelden formuliert ist, setzen wir eine am erforderlichen Gewinn orientierte wirtschaftliche Entwicklung voraus. Auch um den vielfältigen Aufgabenstellungen in der Zukunft gerecht zu werden.

Marker: Selbstverständlich muss die Wohnbau ein wirtschaftlich starkes Unternehmen bleiben. Nur dann hat sie eine Zukunft. Aber sie hat natürlich – wie wir als Sparkasse auch – noch andere wichtige Funktionen zu erfüllen. Unter anderem üben wir beide eine Regulierungsfunktion aus: wir am Kapitalmarkt und die Wohnbau am Wohnungsmarkt. Auch in Richtung Preisentwicklung, sowohl im Miet- als auch im Eigentumsmarkt, wirken wir. Außerdem haben wir beide eine Qualitätsfunktion. Das heißt, wir erwarten von uns aber auch von der Wohnbau, dass sie die Standards in ihrem jeweiligen Markt setzt, und dafür sorgt, dass auch andere Wettbewerber diese Standards einhalten. Und natürlich haben beide Unternehmen eine breite soziale, gesellschaftliche Funktion zugunsten einer spannungsfreien Entwicklung in unserer Region. Deshalb glaube ich, dass wir beide in Zukunft sehr erfolgreich arbeiten werden – jeweils in unserem Umfeld als auch in der Zusammenarbeit.

Wir danken für das Gespräch.

Im Gespräch mit der Führungsebene der Wohnbau

„WIR STEHEN VOR GEWALTIGEN HERAUSFORDERUNGEN“

MARKUS SCHWAMM HAT ENDE 2017 DAS AMT ALS NEUER GESCHÄFTSFÜHRER BEI DER WOHNBAU RHEINFELDEN ANGETRETEN. ZUM JAHRESWECHSEL 2018/2019 HAT ER SICH MIT STEFFEN LICHT ALS KAUFMÄNNISCHEN UND TECHNISCHEN LEITER DER OBJEKTBEWIRTSCHAFTUNG UNTERSTÜTZUNG AUF DER FÜHRUNGSEBENE GEHOLT. IM GESPRÄCH ERZÄHLEN SIE VON AKTUELLEN HERAUSFORDERUNGEN, PROJEKTEN UND ZIELEN DER WOHNBAU.

Herr Schwamm, nach gut einhalb Jahren an der Spitze der Wohnbau Rheinfelden sind Sie bestens mit den aktuellen Anforderungen des Immobilienmarkts vertraut. Mit welchen wohnungspolitischen Herausforderungen sehen Sie und Ihr Team sich aktuell konfrontiert?

Schwamm: Die größte wohnungspolitische Herausforderung liegt derzeit in der Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum. Hier sind wir als kommunales Wohnungsunternehmen gefordert, Wohnungsneubau im preisgünstigen Segment zu betreiben. Aus diesem Grund errichten wir beispielsweise

im Quartier Römerstraße bis Ende 2020 insgesamt 94 neue Wohnungen unterschiedlicher Größe, darunter 47 öffentlich geförderte Wohneinheiten. Zusammen mit der Neuentwicklung der Quartiersmitte und dem neuen Kindergarten ist das ein gewaltiger Kraftakt. Auch der demografische Wandel stellt die Wohnungswirtschaft vor neue Herausforderungen. Um der immer älter werdenden Gesellschaft entgegenzukommen, werden alle 94 Neubauwohnungen in der Römerstraße barrierefrei zugänglich sein. Mit Steffen Licht haben wir einen wohnungswirtschaftlichen Partner an unserer Seite, der uns tatkräftig bei der Umsetzung unterstützt.

Herr Licht, was unterscheidet Ihre Tätigkeiten bei der Wohnbau von Ihren früheren Arbeitgebern? Sind Sie gut im Wohnbau-Team aufgenommen worden?

Licht: Das wohnungspolitische Umfeld in Rheinfelden ist ein anderes und auch der Wohnungsmarkt ist angespannter als zwischen Köln und Düsseldorf. Dort war ich zuvor bei einer Genossenschaft tätig. Bei der Wohnbau setze ich mich nun mit neuen Themen wie beispielsweise der Quartiersentwicklung und Abwärme auseinander und leite ein größeres Team, das mich wunderbar aufgenommen hat.

„Wir möchten unsere Position als regionaler Marktführer weiter ausbauen.“

Markus Schwamm
Geschäftsführer der
Wohnbau Rheinfelden

Neben dem Neubau dringend benötigten Wohnraums spielt aber auch die Bestands-erhaltung eine große Rolle für Ihr Unternehmen. Warum ist das so?

Schwamm: Der Werterhalt und die Sicherung der Vermietbarkeit unseres Wohnungsbestands ist ein essenzieller Bestandteil unseres Geschäftsmodells. Dabei geht es uns nicht nur um die Einhaltung gesetzlicher Vorschriften oder die Sicherung der Mieteinnahmen – wir haben ein ureigenes Interesse daran, dass sich unsere Mieter bei uns wohlfühlen und einen möglichst komfortablen Lebensstandard genießen. Im Jahr 2018 wurden in unseren Wohnungsbestand fast 4 Millionen Euro an Instandhaltungskosten und weitere rund 3 Millionen Euro in Modernisierungsmaßnahmen investiert. Wir sind dabei, unsere bestehenden Immobilien kontinuierlich zu sanieren und zu modernisieren. Dies wird auch in den kommenden Jahren so bleiben. Die Nollinger Straße 50/52 ist dafür ein gutes Beispiel.

Licht: Das Gebäude aus dem Jahr 1950 wurde 2018 umfassend saniert und auf den KfW 55-Standard angehoben – zusätzlich sind zwei neue Dachgeschosswohnungen entstanden. Die Bewohner verfügen seither über neue Balkone, Fenster, Bäder und Türen. Das gesamte Gebäude wurde für rund 1,35 Millionen Euro aufgewertet – sowohl optisch als auch energetisch. Derartige Sanierungs-

projekte steigern den Immobilienwert, sichern die Vermietbarkeit und heben gleichzeitig den Wohnkomfort. Durch einen deutlich reduzierten Energieverbrauch wird dabei nicht nur die Umwelt geschont – auch die Nebenkosten für die Mieter sinken.

2018 hat die Wohnbau auch neue Wege beschritten: So wurden beispielsweise wieder Mieterfeste veranstaltet und die Mieterzeitung „daheim in Rheinfelden (Baden)“ herausgegeben. Welche Ziele verfolgen Sie damit?

Schwamm: Mit den Mieterfesten und unserem Mietermagazin möchten wir unsere Kundenorientierung weiter ausbauen und ganz nah an unseren Mietern dranbleiben. Das ist uns als kommunales Wohnungsunternehmen ein großes Anliegen.

Sie haben dem beliebten Nollinger Büchertausch ein neues, kostengünstigeres Zuhause gegeben. In welchen Bereichen zeigen Sie außerdem soziales Engagement?

Schwamm: Wir sind mit vielen sozialen Einrichtungen in Rheinfelden verflochten. Neben dem Nollinger Büchertausch sind wir beispielsweise dabei, dem Familienzentrum Rheinfelden neue Räumlichkeiten zur Verfügung zu stellen. In der Werderstraße haben wir zudem im Zeitraum von nur einem Jahr ein Gebäude mit 22 Wohneinheiten und einer Wohnfläche von 1.050 Quadratmetern als Anschlussunterbringung für Flüchtlinge sowie Wohnungen für Obdachlose errichtet.

Welche konkreten Ziele wollen Sie in den kommenden Jahren mit der Wohnbau erreichen?

Schwamm: Wir stehen vor gewaltigen Herausforderungen: Die Weiterentwicklung des Wohnquartiers Römerstraße wird uns in den kommenden Jahren stark fordern. Es ist ein Großprojekt mit rund 200 Wohnungen. Erste Kostenschätzungen liegen bei 50 Millionen Euro. Auch das Projekt Bürgerheim stellt eine große wohnungswirtschaftliche Herausforderung dar. Zudem wird die Personalentwicklung und die betriebliche Aus- und Weiterbildung künftig eine höhere Bedeutung erhalten. Mit diesen und weiteren Maßnahmen möchten wir unsere Position als regionaler Marktführer weiter ausbauen und in der Region ein geschätztes Wohnungsunternehmen bleiben.



Nachverdichtung im „Quartier Römerstraße“

MODERNER WOHNRAUM FÜR JUNG UND ALT





„Die Wohnbau Rheinfelden steht für zukunftsorientiertes Wohnen und ist ein nicht mehr wegzudenkendes kommunales Unternehmen, das die Stadtentwicklung hilfreich unterstützt und nachhaltig prägt.“

Karin Reichert-Moser

Aufsichtsratsmitglied und Lehrerin GHS/GWRS (Konrektorin) i.R



ZWISCHEN DER HARDT-, MÜSSMATT-, RÖMER- UND UNTEREN DORFSTRASSE BEFINDET SICH DAS SOGENANNT „QUARTIER RÖMERSTRASSE“ IN RHEINFELDEN (BADEN), DAS ENDE DER 1960ER-JAHRE VON DER WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT RHEINFELDEN ERRICHTET WURDE. HEUTE BIETET DAS QUARTIER 298 PARTEIEN WOHNRAUM AUF EINER WOHNFLÄCHE VON ETWA 23.300 QUADRATMETERN. BIS ZUM JAHR 2025 WILL DIE WOHNBAU HIER FÜR EIN INVESTITIONSVOLUMEN VON 50 MILLIONEN EURO RUND 200 NEUE WOHNUNGEN, EINEN KINDERGARTEN, EINE GEMEINSCHAFTSTIEFGARAGE MIT ÜBER 150 STELLPLÄTZEN SOWIE HOCHWERTIG GESTALTETE ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN ERRICHTEN.

Ein zentraler Baustein der Nachverdichtung bildet der Neubau zweier achtgeschossiger Hochbauten mit insgesamt 94 Wohnungen. Der erste Baukörper – gegenüber des DRK-Grundstücks in der Römerstraße 1 – mit der neuen Adresse Römerstraße 22 soll den Beginn der umfangreichen Neustrukturierung bilden. Hier entstehen 47 öffentlich geförderte und barrierefrei konzipierte Wohnungen. Der zweite Baukörper enthält ebenfalls 47 Wohneinheiten, die ebenso barrierefrei gestaltet sind und frei finanziert entstehen. Die beiden Neubauten werden im Energiestandard KfW 55 errichtet. Vorbehaltlich der Baugenehmigung und der Baufreigabe sowie entsprechenden Submissionsergebnissen soll mit der Umsetzung des ersten Bauabschnitts im Spätsommer/Herbst dieses Jahres begonnen werden.

- Gebäude **Neubau**
- Gebäude **Bestand**

„Den Mut zu kreativer und innovativer Unternehmensführung und Entwicklung unserer Stadt Rheinfelden (Baden): Das ist es, was die Wohnbau ausmacht!“

Dieter Meier

Aufsichtsratsmitglied und Rechtsanwalt



Der Bau des zweiten Gebäudes soll mit einem Versatz von drei Monaten starten. Für die Errichtung der Gebäude wird mit einer Bauzeit von jeweils mindestens 18 Monaten gerechnet. Die Fertigstellung der beiden Hochbauten ist im Jahr 2020 geplant. Zusätzlich zu diesen Hochhäusern sollen 20 Reihenhäuser entstehen, die Familien attraktives Wohnen in Rheinfelden (Baden) ermöglichen.

In einem weiteren Bauabschnitt ist der Neubau eines 14-stöckigen Hochhauses geplant, das 70 Mikro-Appartements Platz

bieten wird. Zudem wird ein neuer Quartierskindergarten errichtet. Die Entstehung weiterer 16 Wohneinheiten im letzten Bauabschnitt bildet den Abschluss der umfangreichen Nachverdichtung. Die Fertigstellung des Quartiers ist für das Jahr 2025 avisiert.

Im Zuge der Quartiersentwicklung wird auch die Wärme- und Energieversorgung auf den aktuellen Stand der Technik gebracht: So wird es künftig möglich sein, Strom und Wärme durch ein Kraft-Wärme-Kopplungs-System vor Ort zu produzieren, auch Wärmepumpen sowie Photovoltaik werden eingesetzt. Neben der Wärme kann der Strom für die Allgemeinanlagen wie Außenbeleuchtung oder die Hausflure genutzt werden, auf Wunsch auch von den Mietern selbst. Ähnliche Konzepte setzt die Wohnbau bereits in anderen Wohnanlagen erfolgreich ein. Die Kosten für die Mieter bleiben dabei unverändert.

Auch die Grün- und Freiflächen innerhalb des „Quartiers Römerstraße“ sollen im Zuge der Nachverdichtung aufgewertet und neu strukturiert werden. Hierfür wird in Abstimmung mit der Stadt Rheinfelden (Baden) eine Förderung durch das Programm „Soziale Stadt“ angestrebt.



NACHVERDICHTUNG FÜR DEN WOHLFÜHLFAKTOR

ZAHLEICHE VORTEILE FÜR ALLE QUARTIERSEWOHNER

Nach Fertigstellung der umfangreichen Quartiersgestaltung werden alle Bewohner von den Neuerungen profitieren: Neben einer optischen Aufwertung des Quartiers durch hochmoderne Gebäudekomplexe und ansprechende Grünanlagen können die Autos aller Anwohner künftig überdacht geparkt werden. Neu strukturierte Außenbereiche dienen zudem als attraktiver Treffpunkt zum sozialen Austausch. Ein großer und neu gestalteter Spielplatz bietet (weiterhin) zahlreiche Spielgelegenheiten für die Kinder des Quartiers. Auch der Schallschutz gegenüber der vielbefahrenen Römerstraße wird durch die Neubauten für die dahinter liegenden Gebäude verbessert.

„Man muss einem Haus die Freude ansehen, mit der es gebaut wurde“, so lautet ein altes Sprichwort. Bei den Projekten der Wohnbau Rheinfelden trifft dies stets zu.“

Alfred Winkler

Aufsichtsratsmitglied und MdL a.D.



- WOHNQUARTIER UND ERHOLUNGSGEBIET IN EINEM

Die modernen und nachhaltig konzipierten Neubauten werden dem Wohnquartier nach seiner Fertigstellung zu einem gänzlich neuen Erscheinungsbild verhelfen. Die Verbannung der Fahrzeuge aus dem Innenraum des Quartiers, die umfangreiche Neugestaltung der Außenanlagen sowie die geschlossene Bebauung gegenüber der Römerstraße schaffen hochwertige Aufenthaltsmöglichkeiten im Inneren des Quartiers. Ein großer Spielplatz bietet zudem zahlreiche Spielmöglichkeiten für Kinder in direkter Nähe zu ihrem Elternhaus.

- LEBENSWERTER ORT FÜR DIE GANZE FAMILIE

Durch den Neubau des Kindergartens bietet das Quartier insbesondere Familien einen zusätzlichen Anziehungspunkt. Die Kinderbetreuung in direkter Nähe zum gewohnten Lebensumfeld ist ein Beleg für die Familienfreundlichkeit der Wohnbau Rheinfelden. Die Wohnbau ist daran interessiert, dass sich Jung und Alt in ihren Mietwohnungen wohlfühlen. Die barrierefreie Gestaltung der Neubauten kommt hingegen insbesondere älteren Generationen entgegen – auch Senioren finden hier einen Platz zum Wohlfühlen.

- VORZEIGEPROJEKT DER ENERGIEEFFIZIENZ UND -VERSORGUNG

Die Errichtung der beiden acht-geschossigen Hochbauten im KfW 55-Standard setzt Maßstäbe in Sachen Energieeffizienz. Dieser Standard besagt, dass die Gebäude lediglich 55 Prozent der Energie eines entsprechenden Referenzgebäudes der KfW benötigen. Referenzgrößen sind hierbei der Primärenergiebedarf sowie die Transmissionswärmeverluste. Diese energieeffiziente Bauweise geht weit über das gesetzlich geforderte Maß hinaus. Das neu konzipierte System aus einer Kraft-Wärme-Kopplungsanlage, Wärmepumpen und Photovoltaikanlagen ermöglicht es, innerhalb des Quartiers Wärme und Strom zu erzeugen. Dies versetzt die Betreiber in die Lage, die Gebäude auch bei einer eventuellen Störung im Nahwärmenetz separat mit Wärme zu versorgen.



40 neue Wohneinheiten in bester Lage

WOHNEN AM HERBERT-KING-PARK

DAS BÜRGERHEIM RHEINFELDEN (BADEN) BIETET SENIOREN SEIT SEINER GRÜNDUNG IM JAHR 1959 BETREUTEN WOHNRAUM IN EINEM RUHIGEN UND DENNOCH URBANEN UMFELD. DA DER GEBÄUDEBESTAND ZWISCHENZEITLICH IN DIE JAHRE GEKOMMEN UND NICHT MEHR ZEITGEMÄSS IST, WIRD DIE WOHNBAU RHEINFELDEN (BADEN) HIER IN KOOPERATION MIT STADT UND BÜRGERHEIM IN DEN KOMMENDEN JAHREN UMFANGREICHE ABRIS- UND NEUBAUTÄTIGKEITEN DURCHFÜHREN. DADURCH WERDEN AUF EINER FLÄCHE VON 3.000 QUADRATMETERN INSGESAMT 40 NEUE EIN- BIS VIER-ZIMMER-WOHNUNGEN IN BESTER WOHLNAGE ENTSTEHEN. DIE PLANUNG SOWIE DIE REALISIERUNG DES FACETTENREICHEN GESAMTPROjekTS WIRD IN KOOPERATION MIT DEM ARCHITEKTURBÜRO ROG G ARCHITECTEN GMBH, KONSTANZ, ERFOLGEN.

Als Grundstruktur für die geplante Bebauung ist eine windmühlenartige Anordnung von vier Baukörpern vorgesehen, die um einen zentralen Innenhof angelegt sind. Dabei sollen die drei- beziehungsweise viergeschossigen Gebäude die architektonische Struktur der Bestandsbebauung entlang der Pestalozzistraße aufnehmen. Nach Süden und Westen geht die Bebauung in die anliegende Parklandschaft des Herbert-King-Parks über. Das bislang auf dem Areal des Bürgerheims bestehende Gebäude wird zum Großteil rückgebaut. Der Abriss des ersten Bestandsbaus wird noch in diesem Jahr erfolgen.

Die neuen Gebäude werden über den Innenhof zugänglich sein und unter anderem über überdachte Eingangsbereiche, Fahrradstellplätze sowie Abstellräume für Gehhilfen und Kinderwagen verfügen. Die zugehörigen unterirdischen Parkplätze sind neben einem Treppenhaus auch über einen Aufzug erreichbar. Alle Wohneinheiten sind gemäß DIN 18040-2 barrierefrei konzipiert. Auch unterschiedliche Gemeinschaftsräume – sei es beispielsweise zum Wäsche waschen oder für den sozialen Austausch – sind in den Neubauten vorgesehen.

Das Entwurfskonzept sieht vor, dass sich die neu errichteten Gebäude harmonisch in die Parkanlage einfügen. Öffentliche, halböffentliche und private Bereiche sind klar gegliedert und stehen in einem ausgewogenen Verhältnis zueinander. Die Erdgeschosswoh-



„Die Wohnbau Rheinfelden ist ein wichtiger und regulierend wirkender Anbieter von Wohnraum. Die Ansprüche ihrer Kunden stehen dabei stets im Vordergrund.“

Sebastian Minges

Aufsichtsratsmitglied und Bankbetriebswirt



nungen erhalten direkt vorgelagerte, private Gartenbereiche, die durch grüne Abgrenzungen eingefasst sind und Privatsphäre gewährleisten. Der großzügig durchgrünte Innenhof wird über unterschiedliche Wege an das öffentliche Wegenetz angeschlossen. Eine kleine Brunnenanlage im Innenhof mit

zugehörigen Sitzmöglichkeiten lädt zum Verweilen ein, zudem ist auch ein gemeinschaftlicher Duft- und Kräutergarten geplant. Spielbereiche mit einem Kinderspielfeld und einer Boule-Fläche bilden den Übergang zum Herbert-King-Park.

Durch die ausgewogene Gliederung der Außenanlagen werden Räume unterschiedlicher Aufenthaltsqualität und Größe geschaffen, die vielfältige Nutzungsangebote für die künftigen Bewohner bieten. Treffpunkte als Orte der Begegnung bilden dabei die Grundlage für ein gelungenes und stabiles Zusammenleben.

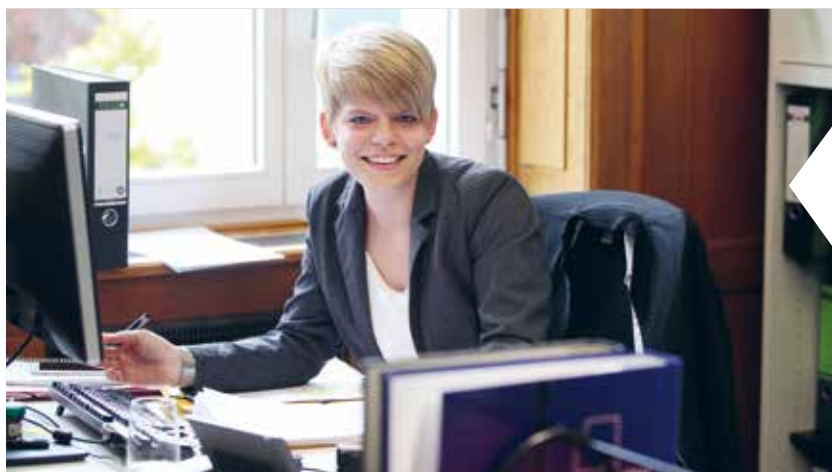


„Mit modernen Baukörpern, begrünten Plätzen und einem offenen Innenhof macht unser Gewinnerentwurf Wohnen am Herbert-King-Park zu etwas ganz Besonderem.“

Andreas Rogg

Rogg Architekten BDA DWB





Januar

Erfolgreicher Abschluss

Nadine Schulz absolviert im Januar erfolgreich ihre Weiterbildung zur geprüften Wirtschaftsfachwirtin (IHK). Neben ihrer Arbeit bei der Wohnbau spielt die 23-Jährige gerne Handball und malt. Frau Schulz konnte eine verantwortungsvolle Aufgabe im Unternehmensbereich Finanzen und Rechnungswesen übertragen werden. Derzeit absolviert sie berufsbegleitend bei der EBZ Business School eine Fortbildung zur Bilanzbuchhalterin.

Februar

Einjähriges Jubiläum

Seit rund einem Jahr sind wir nun in unserer neuen Geschäftsstelle in der Rheinbrückstraße 7 und fühlen uns hier sehr wohl.





März

Integration beginnt beim Wohnen

Mit der Schlüsselübergabe im März 2018 finden Flüchtlingsfamilien und Obdachlose in der Werderstraße 34a im Rahmen des Projekts „Integratives Wohnen“ ein Zuhause.



Mai

Neu im Team

Als kaufmännische Angestellte für die Finanzbuchhaltung begrüßt die Wohnbau Anfang Mai ihre neue Mitarbeiterin Tina Morgenstern im Team. Derzeit absolviert sie berufsbegleitend eine Fortbildung zur Immobilienfachwirtin bei der DIA Freiburg. Sie ist sehr naturverbunden und in ihrer Freizeit aktiv im Hundeverein tätig.



Juni

25-jähriges Arbeitsjubiläum

Hans-Joachim Deiss ist der Wohnbau im Juni 2018 bereits seit 25 Jahren als Maler und Lackierer im Regiebetrieb treu.

Juni

Mieterfeste sind zurück

Es finden wieder Mieterfeste statt: Die vier ersten Feste im Juni werden von den Mieterinnen und Mietern dankend angenommen. Im September folgen zwei weitere.





Juli

„daheim in Rheinfelden (Baden)“

Mieten, lesen, informieren:
Im Juli 2018 erscheint die erste
Mieterzeitung der Wohnbau.



Juli

August

September

Oktober

November

Dezember



Juli

Ladestation für E-Autos

Die Zahl der Elektroautos steigt. Daher
startet die Wohnbau ein Pilotprojekt und
installiert modular aufgebaute Ladean-
lagen an Stellplätzen in der Tiefgarage
Goethestraße.



August

Neuer Kletterturm

Die Kinder in Warmbach haben ein neues Gerät zum Spielen: einen Kletterturm.

September

Ausbildungsstart

Maximilian Mond beginnt im September 2018 seine Ausbildung bei der Wohnbau zum Immobilienkaufmann. Der gebürtige Zeller hat ein außergewöhnliches Hobby: Ringen. 2016 holte er sich den Deutschen Meistertitel bei den A-Jugend Meisterschaften, 2019 wurde er deutscher Meister bei den Junioren.



Oktober

Mieterfest-Erlös

Die erste Neuanschaffung aus dem Erlös des Mieterfestes in der Kaminfeigerstraße: eine Sitzgelegenheit für Jung und Alt in der Adolf-Senger-Straße und Kaminfeigerstraße.



Okttober

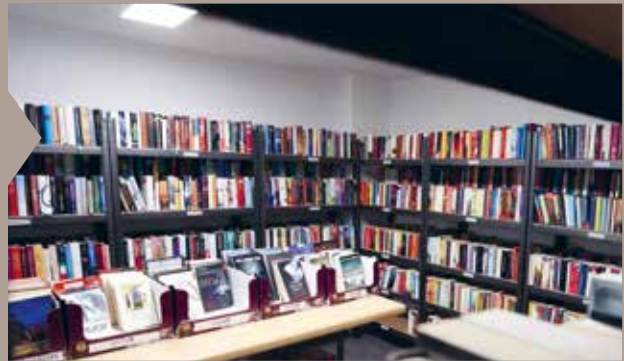
Architektenwettbewerb

Zwischen Oktober 2018 und Februar 2019 wurde der Architektenwettbewerb für das Projekt Bürgerheim durchgeführt. Gewinner ist die Rogg Architekten GmbH, Konstanz.

November

Neue Heimat

Rund 10.000 Lektüren finden in der Nollinger Straße 50/52 eine neue Heimat. Ende November 2018 übergibt die Wohnbau die Schlüssel an den beliebten Nollinger Büchertausch.



Dezember

Zwei neue Gesichter

Kerstin Strittmatter ist seit Dezember 2018 das Gesicht am Empfang der Wohnbau und zentrale Anlaufstelle für unseren Kunden. Zum Jahreswechsel unterstützt Steffen Licht das Team als kaufmännischer und technischer Leiter der Objektbewirtschaftung.

Nachbarn feiern zusammen

SOMMER, SONNE, MIETERFESTE

AN SECHS SAMSTAGEN IM JUNI UND SEPTEMBER 2018 WURDE MIT DEN MIETERINNEN UND MIETERN DER WOHNBAU RHEINFELDEN GEMEINSAM GEGESSEN, GELACHT UND GEFEIERT. ANLASS WAREN DIE NEU AUFGELEBTEN MIETERFESTE – FORTSETZUNG FOLGT IN 2019.

„Mit den Mieterfesten bringt die Wohnbau die Mieter einander näher. Dadurch gelingt es ihr, die Identifikation zu fördern eine ausgezeichnete Idee.“

Gustav Fischer

Aufsichtsratsmitglied und Betriebswirt i.R.



„Mieterinnen und Mieter wollen sich sicher und verstanden wissen. Durch die Mieterfeste ermöglicht die Wohnbau den direkten Dialog. Eine wunderbare Idee!“

Markus Wilfried

Aufsichtsratsmitglied und Glasbläsermeister





Die Wohnbau Rheinfelden hat die Mieterfeste wieder aufleben lassen. An sechs Nachmittagen von 14.00 bis 17.30 Uhr gab es Tombola, Hüpfburg, Luftballontiere, Luftballonwettbewerbe, Kinderschminken sowie Essen und Trinken. Spiel und Spaß für alle Generationen. „Wir wollen, dass sich unsere Mieter wohlfühlen und auch gerne mit uns in den Dialog treten – dafür waren und sind die Mieterfeste eine optimale Gelegenheit“, so Markus Schwamm, Geschäftsführer der Wohnbau Rheinfelden.

Ermöglicht wurden die Mieterfeste nicht nur durch die Wohnbau, sondern auch durch großzügige Sach- und Geldspenden von regionalen Unternehmen. Die Erlöse der Tombolas gingen an die jeweiligen Quartiere. Erste Neuanschaffungen wurden bereits getätigt. Markus Schwamm ist mit der Resonanz der Mieterfeste durchaus zufrieden: „Nicht nur das Miteinander von Mieter und Vermieter wurde gestärkt: Ebenso gelungen war der Austausch innerhalb und zwischen den Hausgemeinschaften. Und genau das wollten wir mit der Wiedereinführung der Mieterfeste erreichen.“



Wohnbau bringt Mieterzeitung heraus

„DAHEIM IN RHEINFELDEN (BADEN)“ – MEHRWERT FÜR MIETER UND PARTNER

„Was für ein wunderschönes, realitätsnahes Magazin! Die Themen, Bilder und das gesamte Konzept zeigen, dass ein sehr effektives Team im Alltag für uns arbeitet. Ich fühle mich daheim in Rheinfelden (Baden)!“

Marlise Bassfeld

Mieterin der Wohnbau Rheinfelden



Seit Juli 2018 stellt die Wohnbau Rheinfelden ihren Mieterinnen und Mietern, Geschäftspartnern und Freunden ein zusätzliches Angebot zur Verfügung: das Kundenmagazin „daheim in Rheinfelden (Baden)“. Neben Tipps zum Wohnen, Rätselspaß und leckeren Rezeptideen erhalten die Leser Einblicke in die Arbeit der Wohnbau Rheinfelden und ihres Teams. Das Mietermagazin wird in Zukunft regelmäßig erscheinen.

*LaZriales
Engagement*

„Eine verantwortungsvolle,
ehrliche und lösungsorientierte
Zusammenarbeit zwischen
Verantwortlichen der Wohnbau
und den Partnern aus Politik und
Gesellschaft lassen unsere Stadt und
ihre sozialen Einrichtungen wachsen.“



Hannlore Nuß
Aufsichtsratsmitglied und Dozentin



Wir für Sie

„SOZIALES ENGAGEMENT WIRD BEI UNS GROSSGESCHRIEBEN“

DER WOHNBAU RHEINFELDEN LIEGT NICHT NUR DAS WOHL IHRER MIETERINNEN UND MIETER AM HERZEN, SONDERN AUCH DAS DER ÜBRIGEN BEWOHNERINNEN UND BEWOHNER IN RHEINFELDEN (BADEN). DESHALB IST SIE ALS SOZIALER PLAYER AKTIV UND UNTERSTÜTZT ZAHLREICHE VERBÄNDE UND EINRICHTUNGEN DER STADT, WO SIE KANN.



LOKALES BÜNDNIS FÜR FAMILIE

Seit vielen Jahren besteht das Lokale Bündnis unter der Schirmherrschaft von der Stadt Rheinfelden (Baden). In dieser Zeit wurde eine Reihe von Maßnahmen zur besseren Vereinbarkeit von Familie und Beruf entwickelt. Dazu gehören beispielsweise die Optimierung der Ferienbetreuung und der Ausbau der Betreuungsnetzwerke für Kinder unter drei Jahren. Die Wohnbau Rheinfelden ist ein fester Bestandteil dieses Bündnisses. Dabei fördert und unterstützt sie zahlreiche familienfreundliche Projekte.

„Die Wohnbau Rheinfelden erfüllt den Anspruch der sozialen Verantwortung unserer Stadt für ihre Bürger und setzt diese in die Praxis um.“

Anette Lohmann

Aufsichtsratsmitglied und Dipl. Sozialarbeiterin



„Um Wohnraum zu schaffen, der die Bedürfnisse der Bewohner auch noch in 20 oder 30 Jahren erfüllt, muss strategisch geplant, solide gewirtschaftet und zukunftsorientiert gehandelt werden.“

Udo Düssel

Aufsichtsratsmitglied und Stadtkämmerer



Das Lokale Bündnis unterstützt Familien bei der Vereinbarung von Beruf und Freizeit.



Das Zentrum des Kulturparks Tutti Kesi: das Jugendhaus.

KULTURPARK
TUTTI KESI
RHEINFELDEN

KULTURPARK TUTTI KESI RHEINFELDEN

Die Einrichtung der Dieter-Kaltenbach-Stiftung bietet in Zusammenarbeit mit der Stadt Rheinfelden (Baden) im Kulturpark Tutti Kesi ein kulturelles Angebot für Kinder und Erwachsene. Durch spielerische und gestalterische Prozesse soll ein Beitrag zur Persönlichkeitsentwicklung und Orientierung geleistet werden. Das Zentrum des Kulturparks bildet das Jugendhaus. Der Neubau wurde von der Wohnbau Rheinfelden für ein Investitionsvolumen in Höhe von rund 1,8 Millionen Euro übernommen.

„Die Wohnbau Rheinfelden denkt zuerst an die Bürgerinnen und Bürger der Stadt. Mit Spenden unterstützt sie, wo sie kann. Sie ist ein Vorbild für andere!“

Ralf Glück

Aufsichtsratsmitglied und Bäckermeister



TAFEL RHEINFELDEN

In Deutschland werden täglich etliche Tonnen Lebensmittel vernichtet, obwohl sie noch verzehrfähig sind. Gleichzeitig herrscht bei vielen Menschen Mangel. Bei der Tafel Rheinfelden können bedürftige Menschen seit 2004 überschüssige und qualitativ einwandfreie Lebensmittel gegen ein geringes Entgelt – in der Regel 10 bis 20 Prozent des ursprünglichen Warenwerts – erwerben. Die Wohnbau Rheinfelden hat sich zur Aufgabe gemacht, dieses Engagement zu unterstützen. Zum einen ermöglichte sie dem Tafelladen 2017 den Umzug in die Friedrichstraße 6 und 6a. Darüber hinaus werden seit ein paar Jahren anstelle von Weihnachtsgeschenken für Kunden und Partner Lebensmittel an die Tafel gespendet.



Die neuen Räumlichkeiten der Tafel Rheinfelden in der Friedrichstraße 6a

„Gemeinsam mit der Wohnbau haben wir schon viele Projekte realisiert. Ein Partner, auf den wir uns verlassen können und der sich um das Wohl der Bewohnerinnen und Bewohner Rheinfeldens sorgt.“

Birgitt Kiefer

Geschäftsführerin Familienzentrum Rheinfelden e.V.



FAMILIENZENTRUM RHEINFELDEN E.V.

Seit über 25 Jahren ist das Familienzentrum Rheinfelden Treffpunkt für Kinder und Familien. Dabei schafft es den Spagat zwischen Verein und Dienstleister. Dank der haupt- und ehrenamtlichen Fachkräfte können regelmäßig Treffen organisiert oder die Kindertagespflege übernommen werden. Der Kinder-Secondhand-Laden bietet darüber hinaus preisgünstige Kleidung. Zu den sozialen Partnern des Vereins gehört auch die Wohnbau Rheinfelden.



Integratives Wohnen im neuen Wohngebäude für Menschen, die von Obdachlosigkeit bedroht sind in Rheinfelden (Baden).



„INTEGRATIVES WOHNEN“ – STADT RHEINFELDEN (BADEN)

Ein angemessener Wohnraum in einem attraktiven Wohnumfeld begünstigt Integration. Daher hat die Stadt Rheinfelden (Baden) für die Unterbringung von Geflüchteten und von Obdachlosigkeit bedrohten Menschen 2017 die Wohnbau Rheinfelden mit dem Bau eines viergeschossigen Wohngebäudes mit insgesamt 22 Wohnungen beauftragt. Im März 2018 fand die Schlüsselübergabe statt. Seither vermietet die Wohnbau die Wohnungen zu einer günstigen Miete an die Stadt. Die Stadt selbst ist mit Büros des Integrationsmanagements vor Ort und hat zudem die Fachstelle für Wohnungssicherung mit der Betreuung einzelner Mieter beauftragt. Insgesamt wurden für die bauliche Umsetzung des Projekts rund 2,9 Millionen Euro investiert.

„Jeder braucht ein Zuhause. Viele Geflüchtete haben ihre Heimat in den vergangenen Jahren verloren. Die Wohnbau Rheinfelden hat ihnen in enger Zusammenarbeit mit der Stadt mit dem Projekt „Integratives Wohnen“ ein neues Zuhause gegeben.“

Diana Stöcker

Aufsichtsratsmitglied und Bürgermeisterin



Generalsanierung in der Nollinger Straße 50/52

NEUE HEIMAT FÜR MENSCH UND BUCH



„In einer lebendigen Stadt sind die kleinen sozialen Einrichtungen besonders wichtig für eine funktionierende und nachhaltige Gesellschaft. Als Aufsichtsratsvorsitzender freue ich mich sehr, mit der Wohnbau einen soliden Partner an meiner Seite zu haben, der die Entwicklung unserer Stadt mit vorantreibt.“

Klaus Eberhardt

Vorsitzender des Aufsichtsrats und Oberbürgermeister



JEDER BRAUCHT EIN ZUHAUSE, IN DEM ER SICH „DAHEIM“ FÜHLEN KANN. DAMIT DIESES GEFÜHL BEI DEN MIETERINNEN UND MIETERN DER WOHNBAU RHEINFELDEN STETS BESTEHEN BLEIBT, NIMMT SIE JÄHRLICH VIEL GELD IN DIE HAND, UM IHRE BESTANDS-OBJEKTE ZU SANIEREN UND ENERGETISCH AUFWERTEN. IM VERGANGENEN GESCHÄFTSJAHR 2018 KONNTE SCHLIESSLICH DIE GENERALSANIERUNG DER NOLLINGER STRASSE 50/52 ERFOLGREICH ABGESCHLOSSEN WERDEN.



Das Gebäude aus den 1950er-Jahren ging 2007 in den Besitz der Wohnbau über. Aufgrund des Zustands entschied sie sich Ende 2017 dazu, das Objekt vollumfänglich und energetisch zu sanieren. Bereits ein Jahr später konnten die Sanierungsmaßnahmen abgeschlossen werden. Heute verfügt das Gebäude über neue Dach-, Fassaden- und Kellerdeckendämmungen sowie eine neue Dachabdeckung. Um Wärmebrücken zu vermeiden, wurden sowohl die alten Balkone durch neue und breitere ersetzt, als auch Fenster mit Dreifach-Isolierverglasung angebracht. Neben dem Einbau einer zentralen Heizungs- und Solaranlage wurde eine Steigstrangsanie rung durchgeführt und moderne Bäder eingebaut.

Die neuen Wohnungstüren sind wärme-, schall- und einbruchhemmend. Die Hauseingangstüren verfügen ergänzend über eine integrierte Gegensprechanlage. Darüber hinaus erhielt die Außenanlage ein neues Erscheinungsbild und wurde mit Pkw-Stellplätzen ausgestattet.

Durch die Gesamtmaßnahmen wurde ein deutlich höherer Wohnwert für die Mieterinnen und Mieter geschaffen, die teilweise schon viele Jahre in dem Gebäude leben. Darüber hinaus konnte mit dem Ausbau des Dachgeschosses weiterer, dringend benötigter Wohnraum gewonnen werden. Rund 150 Quadratmeter stehen verteilt auf zwei Wohnungen nun zusätzlich zur Verfügung. „Gerade in einem angespannten Wohnungsmarkt wie dem in unserer Stadt, ist dieses Projekt ein tolles Beispiel, wie auch ohne neue Ausweisung von Wohngebieten und nahezu ohne Versiegelung von Grünflächen neuer Wohnraum gewonnen werden kann“, so Oberbürgermeister Klaus Eberhardt, der gleichzeitig auch Aufsichtsratsvorsitzender der Wohnbau ist. Des Weiteren wurde eine energetische Aufwertung gemäß KfW 55-Standard erreicht. Damit benötigt das Gebäude nur 55 Prozent der Energie, die ein entsprechendes Referenzgebäude gemäß der aktuellen Energieeinsparverordnung (EnEV) verbraucht. Damit sparen die Bewohnerinnen und Bewohner nicht nur Heizkosten, sondern tragen aktiv zur CO₂-Reduzierung bei.

„Unsere Mitarbeiter
fühlen sich in den neuen Räumlichkeiten
sehr wohl und sind zufrieden.“

Ulrike Huber

2. Vorsitzende des Büchertausches



NOLLINGER BÜCHERTAUSCH JETZT IM HERZEN VON RHEINFELDEN (BADEN)

Auch die ungenutzten Kellerräume sind nun bewohnt: Der beliebte Nollinger Büchertausch hat hier seit November 2018 ein neues Zuhause für seine rund 10.000 Lektüren gefunden, da er aus seinen ehemaligen Räumlichkeiten weichen musste. Auf einer Gesamtfläche von circa 60 Quadratmetern, aufgeteilt auf drei Räume, finden Lesebegeisterte ausreichend Platz zum Stöbern. Im Außenbereich stehen außerdem drei Parkplätze für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie Besucherinnen und Besucher zur Verfügung.

Das Gesamtinvestitionsvolumen für das Projekt Nollinger Straße 50/52 beläuft sich auf rund 1,35 Millionen Euro. „Erste positive Rückmeldungen aus der Bevölkerung und die entgegengebrachte Zufriedenheit der Mieter



„Wir sind froh, dank der Wohnbau Rheinfelden einen neuen, geeigneten sowie zentralen Standort für unseren Büchertausch gefunden zu haben. Die Buchschachteln im Landkreis leisten einen wertvollen Beitrag zur Abfallvermeidung, weshalb wir als Abfallwirtschaft diese auch weiterhin sehr gerne unterstützen.“

Dr. Silke Bienroth

Leiterin der Abfallwirtschaft des Landkreises Lörrach



des Hauses selbst bestätigen das gelungene Konzept und sind gleichermaßen Ansporn für uns, unserem Weg treu zu bleiben“, resümiert Markus Schwamm, Geschäftsführer der Wohnbau.



Bilanz
2018

„Die Fortsetzung einer
erfolgreichen Geschäftspolitik,
zufriedene Mieter, nachfragebezogener
Bau: Das alles finden Sie bei
der Wohnbau Rheinfelden.“

Paul Renz

*Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender
und Sparkassenfilialdirektor i.R.*





AKTIVA

am 31.Dezember 2018

AKTIVA		GESCHÄFTSJAHR (Angaben in Euro)		VORJAHR
A. Anlagevermögen				
I.	Immaterielle Vermögensgegenstände entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		9.382,00	12.978,00
II.	Sachanlagen			
1.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	64.362.685,72		63.146.497,82
2.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.980.273,86		5.320.843,07
3.	Bauten auf fremden Grundstücken	401.864,00		432.977,00
4.	Technische Anlagen und Maschinen	531.057,00		589.080,00
5.	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	664.653,55		645.131,51
6.	Anlagen im Bau	0,00		1.968.238,93
7.	Bauvorbereitungskosten	157.701,19	72.098.235,32	132.651,99
III.	Finanzanlagen			
1.	Beteiligungen	200.000,00		200.000,00
2.	Ausleihungen gegenüber Gesellschaftern	163.739,94		171.191,66
3.	Andere Finanzanlagen	4.000,00	367.739,94	3.949,11
	Anlagevermögen insgesamt		72.475.357,26	72.623.539,09
B. Umlaufvermögen				
I.	Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1.	Unfertige Leistungen	3.344.256,15		3.212.220,27
2.	Andere Vorräte	11.804,88	3.356.061,03	20.532,88
II.	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1.	Forderungen aus Vermietung	34.429,43		44.849,44
2.	Forderungen aus Betreuungstätigkeit	352,90		3.851,20
3.	Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	15.455,68		87.241,60
4.	Forderungen gegenüber Gesellschaftern	32.640,01		15.478,92
5.	Sonstige Vermögensgegenstände	165.753,62	248.631,64	290.638,81
III.	Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1.	Guthaben bei Kreditinstituten		2.259.357,42	1.925.685,83
	Bilanzsumme		78.339.407,35	78.224.038,04

PASSIVA

am 31.Dezember 2018

PASSIVA		GESCHÄFTSJAHR (Angaben in Euro)		VORJAHR
A. Eigenkapital				
I.	Gezeichnetes Kapital		5.609.000,00	5.609.000,00
II.	Gewinnrücklagen			
1.	Gesellschaftsvertragliche Rücklage	2.720.863,67		2.484.201,42
2.	Bauerneuerungsrücklage	3.423.546,42		3.423.546,42
3.	Andere Gewinnrücklagen	12.724.147,64	18.868.557,73	11.088.064,72
III.	Bilanzgewinn			
1.	Jahresüberschuss	2.366.622,48		1.817.869,91
2.	Einstellungen in Rücklagen	236.662,25	2.129.960,23	181.786,99
Eigenkapital insgesamt			26.607.517,96	24.240.895,48
B. Rückstellungen				
1.	Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.063.795,00		791.042,00
2.	Steuerrückstellungen	200.058,50		97.450,18
3.	Sonstige Rückstellungen	593.183,92	1.857.037,42	447.544,51
C. Verbindlichkeiten				
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	42.880.276,17		45.963.253,07
2.	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	43.668,21		48.614,84
3.	Erhaltene Anzahlungen	3.697.359,02		3.558.040,04
4.	Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.881.829,61		1.794.522,79
5.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	970.807,14		1.044.623,62
6.	Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	150.000,00		150.000,00
7.	Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	0,00		4.049,75
8.	Sonstige Verbindlichkeiten	38.126,81	49.662.066,96	40.926,13
	davon aus Steuern:			
	38.126,81 €			
	39.319,10 € (Vorjahr)			
D. Rechnungsabgrenzungsposten				
			212.785,01	43.075,63
Bilanzsumme			78.339.407,35	78.224.038,04

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar 2018 bis 31. Dezember 2018

GESCHÄFTSJAHR (Angaben in Euro)			VORJAHR
1.	Umsatzerlöse		
	a) aus der Hausbewirtschaftung	14.485.768,56	13.955.748,92
	b) aus Betreuungstätigkeit	79.326,31	69.114,00
	c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	167.942,41	114.912,66
2.	Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen		132.035,88
3.	Sonstige betriebliche Erträge		378.879,29
4.	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
	a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	6.881.988,38	6.430.016,72
	b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,00	100.000,00
5.	Rohergebnis	8.361.964,07	8.898.384,80
6.	Personalaufwand		
	a) Löhne und Gehälter	1.090.714,82	1.051.153,35
	b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 332.770,00 € (Vorjahr 231.992,76 €)	559.691,34	1.650.406,16
7.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.704.225,81
8.	Sonstige betriebliche Aufwendungen		483.967,82
9.	Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	172,81	
10.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.191,01	1.363,82
	davon aus verbundenen Unternehmen: 0,00 € 373,76 € (Vorjahr)		
11.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen		746.582,54
12.	Steuern von Einkommen und Ertrag		102.651,95
13.	Ergebnis nach Steuern	2.675.493,61	2.117.553,19
14.	Sonstige Steuern	308.871,13	299.683,28
15.	Jahresüberschuss	2.366.622,48	1.817.869,91
16.	Einstellungen in Gewinnrücklagen in gesellschaftsvertragliche Rücklagen		236.662,25
17.	Bilanzgewinn	2.129.960,23	1.636.082,92

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2018

A. ALLGEMEINE ANGABEN

1. Unser Unternehmen ist eine mittelgroße Kapitalgesellschaft gem. § 267 HGB. Aufgrund der Bestimmungen im Gesellschaftsvertrag hat die Jahresabschlusserstellung 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. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.
3. Die in der Gewinn- und Verlustrechnung angegebenen Vorjahresbeträge sind bei nachstehenden Posten aus folgenden Gründen nicht vergleichbar:

Erlöse aus der Verpachtung von Heizzentralen, die bisher unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen waren, werden erstmalig als Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen ausgewiesen. In den Umsatzerlösen werden deshalb T€ 51 ausgewiesen, der entsprechende Vorjahresausweis bei den sonstigen betrieblichen Erträgen betrug T€ 34. Insofern sind die Vorjahresbeträge bei den Umsatzerlösen und den sonstigen betrieblichen Erträgen nicht vergleichbar.

B. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung werden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Anlagevermögen

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

Sofern bei den Anlagegegenständen von einer voraussichtlich dauernden Wertminderung auszugehen ist, werden außerplanmäßige Abschreibungen, auf den niedrigeren, beizulegenden Wert vorgenommen.

Investitionszuschüsse werden von den Anschaffungs- und Herstellungskosten der bezuschussten Vermögensgegenstände 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.
- Bauten auf fremden Grundstücken über eine Gesamtnutzungsdauer von 20 Jahren.
- Technische Anlagen über eine Gesamtnutzungsdauer von 7 bis 20 Jahren.
- Die Anschaffungskosten der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden entsprechend den steuerrechtlichen Vorschriften über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer abgeschrieben.

Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten von 250-1.000 € wurden zu einem Sammelposten zusammengefasst und über fünf Jahre linear abgeschrieben.

Außerplanmäßige Abschreibungen wegen dauernder Wertminderungen wurden auf Grundstücke mit Wohnbauten 0,00 € (Vorjahr 1.297.919,00 €) verrechnet.

Die Finanzanlagen sind zu den Rückzahlungswerten bzw. fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert.

Die Ausleihungen an Gesellschafter sowie die langjährigen sonstigen Ausleihungen wurden mit den Nennwerten unter Berücksichtigung der Tilgungen bilanziert.

Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen wurde zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet.

Die unfertigen Leistungen des Umlaufvermögens beinhalten ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten einschl. anteiliger Löhne.

Die anderen Vorräte wurden nach der FI-FO-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 Erfüllungsbetrags. 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 der Anwartschaftsbarwertmethode unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen errechnet.

Die Bewertung erfolgte nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der Richttafeln von Prof. K. Heubeck (2018 G) und dem von der Deutschen Bundesbank ermittelten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre. Von 3,21 % (Stand Monatsende Dezember 2018, Restlaufzeit 15 Jahre) Gehaltssteigerungen wurden in Höhe von 0,0 % p. a. und Rentensteigerungen in Höhe von 2,0 % p. a. berücksichtigt; die Fluktuationswahrscheinlichkeit wurde mit 0 % p. a. berücksichtigt.

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahres-Durchschnittszinssatz und der Be-



wertung nach dem 7-Jahres-Durchschnittszinssatz beträgt 191.646 € (Vorjahr 165.495 €). Für den Unterschiedsbetrag besteht eine Ausschüttungssperre.

Drei Rückdeckungsversicherungen zur Absicherung von Pensionsverpflichtungen wurden an den Berechtigten verpfändet. Das Deckungsvermögen wurde gem. § 246 Abs. 2 S. 2 HGB mit den Altersversorgungsverpflichtungen saldiert.

Der Verrechnungsbetrag von T€ 730 entspricht den Anschaffungskosten und dem am Bilanzstichtag beizulegenden Zeitwert. Der Erfüllungsbetrag der Pensionsrückstellungen beträgt zum Bilanzstichtag T€ 1.794.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

Passive Rechnungsabgrenzungsposten

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

darstellen. Der hierin enthaltene Mietzuschuss der Stadt Rheinfelden (Baden) wird über 15 Jahre aufgelöst.

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. Das Eigenkapital der Wirtschaftsförderung- und Standortentwicklung Rheinfelden GmbH beträgt zum 31.12.2017 rd. € 352.000, der Jahresüberschuss rd. € 4.985.
3. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind € 3.344.256,15 (Vorjahr € 3.212.220,27) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.
4. Die in den Forderungen gegenüber Gesellschaftern ausgewiesenen Beträge betreffen:

Forderungen aus Lieferungen und Leistung	€ 32.640,01	(€ 3.704,01)
Sonstige Vermögensgegenstände	€ 0,00	(€ 11.774,91)
5. In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

- für nicht genommenen Urlaub	€ 23.740,00	
- Kosten des Jahresabschlusses	€ 60.000,00	
- unterlassene Instandhaltung	€ 253.776,97	
- Gewährleistungen	€ 235.830,95	
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	
Forderungen aus Vermietung	€ 175,20	(€ 0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	€ 14.670.244,42	(€ 16.583.877,39)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	€ 106,50	(€ 0,00)
8. Die in den Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern ausgewiesenen Beträge betreffen:

Verbindlichkeiten aus Vermietung	€ 0,00	(Vorjahr: € 4.049,75)
----------------------------------	--------	-----------------------

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	
Es ergaben sich folgende wesentlichen periodenfremde Erträge:	
Erträge aus der Verpachtung von Heizzentralen	51.147,01 €
Sonstige	35.559,02 €

2. Sonstige betriebliche Erträge	
Es ergaben sich folgende wesentlichen periodenfremde Erträge:	
Erträge aus Kontenbereinigungen	46.457,66 €
Sonstige	14.140,75 €

3. Sonstige betriebliche Aufwendungen	
Im Geschäftsjahr entfiel das Netto-Honorar des Abschlussprüfers auf	
Prüfungsleistungen mit	16.350,00 €

4.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen		
	Der Aufwand aus der Aufzinsung der Pensionsverpflichtungen wurde mit den Erträgen aus Deckungsvermögen saldiert.		
		Geschäftsjahr	Vorjahr
Aufwand aus Aufzinsung		52.272,00 €	52.336,00 €
Erträge aus Deckungsvermögen		39.306,93 €	39.232,00 €

5.	Es ergaben sich folgende Erträge bzw. Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung:		
		Geschäftsjahr	Vorjahr
Sonstige betriebliche Erträge			
	Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten	46.457,66 €	1.023.329,35 €
	Erträge aus Skontobeträgen	110.360,89 €	159.180,73 €
	Erträge Anlagenverkäufe	0,00 €	16.062,35 €
Abschreibungen			
	außerplanmäßige Abschreibungen	0,00 €	1.297.919,00 €

D. SONSTIGE ANGABEN

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

Aktive Steuerlatenzen:

a) 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	730.075,00 €
---	--------------

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

<u>191.646,00 €</u>
<u>921.721,00 €</u>

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€ 434

 aus Leasingverträgen

T€ 47

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

	Vollzeit- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	7	2
Technische Mitarbeiter	3	1
Mitarbeiter im Regiebetrieb	8	0
	<u>18</u>	<u>3</u>

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS 2018

Angaben in Euro	ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN					
	Anschaffungs- und Herstellungskosten Stand zum 01.01.2018	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2018	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	167.400,99	0,00			167.400,99	
II. Sachanlagen						
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	108.124.030,27	50.375,30		3.579.412,36	111.753.817,93	
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.349.169,60	604.981,24		175.077,41	8.129.228,25	
3. Bauten auf fremden Grundstücken	569.782,40				569.782,40	
4. Technische Anlagen und Maschinen	711.028,15	0,00			711.028,15	
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.331.698,07	96.788,23		0,00	1.428.486,30	
6. Anlagen im Bau	1.968.238,93	1.709.557,49		-3.677.796,42	0,00	
7. Bauvorbereitungskosten	132.651,99	101.742,55		-76.693,35	157.701,19	
	120.186.599,41	2.563.444,81	0,00	0,00	122.750.044,22	
III. Finanzanlagen						
1. Ausleihungen an Gesellschafter	171.191,66		7.451,72		163.739,94	
2. Beteiligungen	200.000,00				200.000,00	
3. Andere Finanzanlagen	3.949,11	50,89			4.000,00	
	375.140,77	50,89	7.451,72	0,00	367.739,94	
Anlagevermögen gesamt	120.729.141,17	2.563.495,70	7.451,72	0,00	123.285.185,15	

			ABSCHREIBUNGEN, ABGÄNGE UND ZUSCHREIBUNGUN				BUCHWERT	
	Abschreibungen (kumulierte) 01.01.2018	Abschreibungen Geschäftsjahr	Abschreibungen Abgänge	Abgänge Umbuchungen	Zuschreibungen	Abschreibungen (kumulierte)	Buchwert am 31.12.2017	Buchwert am 31.12.2018
	154.422,99	3.596,00				158.018,99	12.978,00	9.382,00
	44.977.532,45	2.413.599,76				47.391.132,21	63.146.497,82	64.362.685,72
	2.028.326,53	120.627,86				2.148.954,39	5.320.843,07	5.980.273,86
	136.805,40	31.113,00				167.918,40	432.977,00	401.864,00
	121.948,15	58.023,00				179.971,15	589.080,00	531.057,00
	686.566,56	77.266,19				763.832,75	645.131,51	664.653,55
	0,00					0,00	1.968.238,93	0,00
	0,00					0,00	132.651,99	157.701,19
	47.951.179,09	2.700.629,81	0,00	0,00	0,00	50.651.808,90	72.235.420,32	72.098.235,32
						0,00	171.191,66	163.739,94
						0,00	200.000,00	200.000,00
						0,00	3.949,11	4.000,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	375.140,77	367.739,94
	48.105.602,08	2.704.225,81	0,00	0,00	0,00	50.809.827,89	72.623.539,09	72.475.357,26



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

Gesamtbezüge des Aufsichtsrats
€ 2.310,00

6. Pensionsverpflichtungen für frühere Mitglieder des Geschäftsführungsorgans und ihre Hinterbliebenen:
Für laufende Pensionen
€ 1.793.870,00

7. Geschäftsführer
Markus Schwamm, Dipl.-Immobilienwirt, Dipl.-Betriebswirt (DIA/VWA)
Bachelor of Arts Real Estate

8. Mitglieder des Aufsichtsrats

Eberhardt, Klaus	Oberbürgermeister	(Aufsichtsratsvorsitzender)
Renz, Paul	Sparkassenfilialdirektor i.R.	(stellvertretender Vorsitzender)
Düssel, Udo	Stadtkämmerer	
Fischer, Gustav	Betriebswirt	
Glück, Ralf	Bäckermeister	
Lohmann, Anette	Dipl. Sozialarbeiterin	
Markus, Wilfried	Glasbläsermeister	
Meier, Dieter	Rechtsanwalt	
Minges, Sebastian	Bankbetriebswirt	
Nuss, Hannelore	Dozentin	(Schriftführerin)
Reichert-Moser, Karin	Lehrerin GHS/GWRS (Konrektorin) i. R.	(stellv. Schriftführerin)
Stöcker, Diana	Bürgermeisterin	
Winkler, Alfred	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				
		Restlaufzeit			gesichert	
		unter 1 Jahr	über 1 Jahr	davon über 5 Jahre		Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	42.880.276,17 (45.963.253,07)	2.885.846,07 (3.528.272,13)	10.519.112,76 (10.546.995,23)	29.475.317,34 (31.887.985,71)	24.077.953,74 18.757.965,52 (24.547.866,18) (20.526.352,77)	GPR BÜ GPR BÜ
Verbindlichkeiten gegen- über anderen Kreditgebern	43.668,21 (48.614,84)	5.059,55 (4.946,63)	24.341,45 (16.083,97)	14.267,21 (27.584,24)	43.668,21 (48.614,84)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	3.697.359,02 (3.558.040,04)	3.697.359,02 (3.558.040,04)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.881.829,61 (1.794.522,79)	1.881.829,61 (1.794.522,79)			1.873.488,50 (1.792.077,00)	BÜ BÜ
Verbindlichkeiten aus Lie- ferungen und Leistungen	970.807,14 (1.044.623,62)	970.807,14 (1.044.623,62)				
Verbindlichkeiten gegenüber Unterneh- men, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	150.000,00 (150.000,00)	150.000,00 (150.000,00)				
Verbindlichkeiten gegen- über Gesellschaftern	0,00 (4.049,75)	0,00 (4.049,75)				
Sonstige Verbindlichkeiten	38.126,81 (40.926,13)	38.126,81 (40.926,13)				
Gesamt- betrag	49.662.066,96 (52.604.030,24)	9.629.028,20 (10.125.381,09)	10.543.454,21 (10.563.079,20)	29.489.584,55 (31.915.569,95)	44.753.075,97 (46.914.910,79)	

E. WEITERE ANGABEN

- Es ergaben sich nach Schluss des Geschäftsjahres keine Vor-
gänge von besonderer Bedeutung.
- Es wird folgende Ergebnisverwendung vorgeschlagen:
Einstellung in andere Gewinnrücklagen € 2.129.960,23



Rheinfelden (Baden), 24.04.2019
Markus Schwamm
Geschäftsführer

LAGEBERICHT 2018

1.1 GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

Geschäftsmodell des Unternehmens

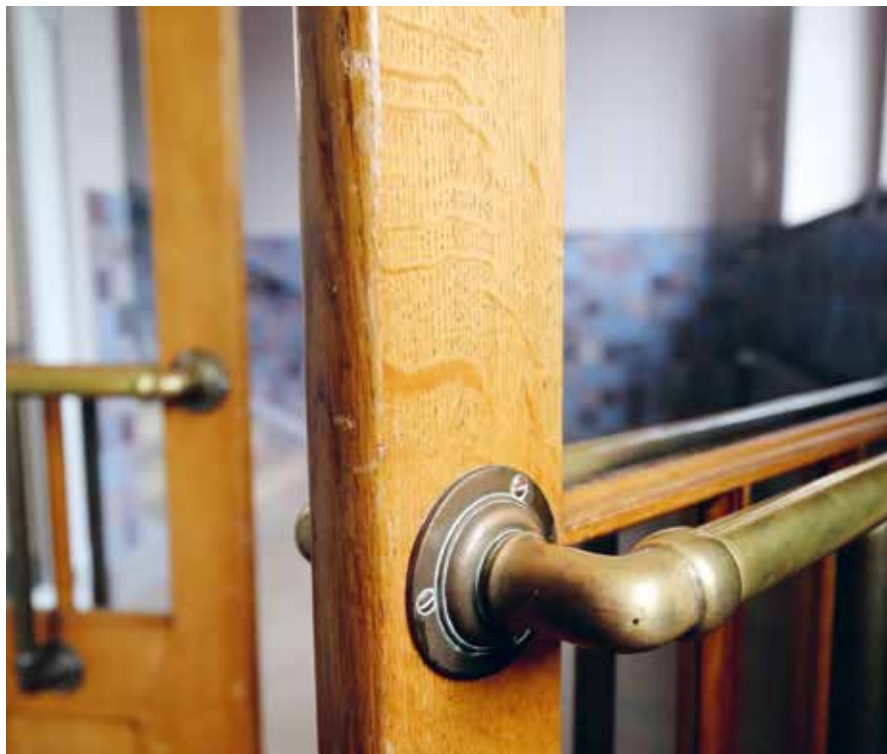
Die Städtische Wohnungsbaugesellschaft Rheinfelden mbH ist eine juristische Person des privaten Rechts. Sie wurde am 15.11.1951 gegründet und ist beim Amtsgericht Freiburg unter HRB Nummer 410 447 eingetragen. Geschäftsgebiet ist das Gebiet der Stadt Rheinfelden (Baden).

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 vor allem 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 2018/2019

Deutsche Wirtschaft auch 2019 auf Wachstumskurs

Entgegen einiger Unkenrufe wird 2019 in Deutschland nicht das Jahr des wirtschaftlichen Abschwungs. Ein überraschender Rückgang der Wertschöpfung im 3. Quartal 2018 im Vergleich zum Vorquartal hatte hier und da Befürchtungen eines einsetzenden Abschwungs heraufbeschworen. Aber im Jahr 2019 werden weiterhin die hohe Wettbewerbsfähigkeit deutscher Exporteure, der Arbeitsmarktboom und große Über-

schüsse in den öffentlichen Haushalten zum Tragen kommen. Die robuste Binnennachfrage bleibt dabei aller Voraussicht nach, wie bereits in den vergangenen Jahren, der Motor des Wachstums. Die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute erwarten für 2019 im Mittel ein BIP-Wachstum von 1,5 %. Das Wachstum hat damit zwar etwas an Schwung verloren, liegt aber dennoch über dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre von 1,2 %, eine Rezession ist nicht in Sicht.

Die konjunkturelle Lage in Deutschland stellt sich zum Jahreswechsel 2018/2019 also weiterhin gut dar. Seit nunmehr neun Jahren ist das Bruttoinlandsprodukt (BIP) kontinuierlich angewachsen. Dies ist die längste Aufschwungsphase seit der deutschen Wieder-



vereinigung. Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamts legte das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2018 um 1,5 % zu. Die beiden vorangegangenen Jahre war das Bruttoinlandsprodukt noch um 2,2 % gestiegen. Damit normalisiert sich das Wachstumstempo der deutschen Wirtschaft nach Jahren der Expansion in etwa auf Höhe der Potenzialrate.

Der Aufschwung der deutschen Wirtschaft bleibt trotz erheblicher Risiken robust. Die Eigendynamik der Konjunktur ist intakt. Der Anstieg des privaten Konsums bleibt, gestützt auf stärker steigende verfügbare Einkommen der Beschäftigten sowie den weiter zunehmenden Beschäftigungsaufbau, kräftig. Auch die Investitionen setzen ihren Aufwärtstrend fort. Unterstützung leisten hierbei die fortbestehende Niedrigzinspolitik der EZB und die steigenden Ausgaben des Staates.

Die Risiken für die Entwicklung der deutschen Wirtschaft kommen vor allem von außen. Die von den USA ausgehenden Handelskonflikte, der drohende harte Brexit sowie das Haushaltsverhalten der gegenwärtigen Regierungskoalition in Italien können zu einer rapiden Verschlechterung des außenwirtschaftlichen Umfelds führen. Hierdurch würden die deutschen Exporte belastet und in der Folge die Investitionsbereitschaft der Unternehmen geschmälert. Mittelfristig geriete damit auch die robuste Binnennachfrage in Mitleidenschaft.

Der kräftige globale Aufschwung hat sich gegen Ende 2018 etwas abgeschwächt. 2018 expandierte die Weltwirtschaft nach vorläufigen Zahlen um 4,3 %. Im Jahr 2019 wird sich die globale konjunkturelle Dynamik im Durchschnitt der Erwartungen der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute in Deutschland mit 3,6 % abermals leicht verlangsamen. Damit läge das jahresdurch-



schnittliche Wachstum der Weltwirtschaft aber noch leicht über dem langjährigen Durchschnitt von 3,5 % seit dem Jahr 1980. Sowohl in den entwickelten Volkswirtschaften als auch in den Schwellenländern lässt das Tempo der Expansion etwas nach. Die derzeit großen politischen Unwägbarkeiten bergen Risiken für die Investitionen sowie den Konsum, und im Falle einer Eskalation des Handelsstreits mit den USA besteht auch die Gefahr einer weltwirtschaftlichen Rezession. Die hohe Verschuldung des Unternehmenssektors in China stellt zudem die Finanzstabilität des Landes vor erhebliche Probleme, die durch den Zollstreit mit den USA verschärft werden.

Im Euroraum hat sich der Aufschwung 2018 flächendeckend fortgesetzt. Erneut zeigten alle Länder der Gemeinschaftswährung ein deutlich positives Wirtschaftswachstum. Deutschland belegt mit einer Wachstumsrate von 1,5 % den vorletzten Platz der Euroländer, vor Italien, dessen Produktion um 1,1 % zulegte. Die wirtschaftliche Entwicklung im Euroraum insgesamt war mit 2,1 % wieder dynamischer als in Deutschland. Die EU insgesamt expandierte mit der gleichen Wachstumsrate wie die Eurozone. Allerdings zeigte sich in etlichen Ländern der EU die Konjunktur 2018 schwächer als ein Jahr zuvor. Für das Jahr 2019 erwarten die Institute für die Eurozone im Durchschnitt eine weitere Dämpfung des Wachstumstempos auf dann 1,7 %.

Trotz des Wachstums ging die Arbeitslosigkeit in einigen Euroländern (insbesondere in Italien und Frankreich) nur wenig zurück und dämpfte die konjunkturelle Erholung. In Spanien ist die Arbeitslosenquote dagegen seit dem Jahr 2013 um mehr als 10 Prozentpunkte gesunken, liegt aber immer noch über dem Vorkrisenniveau des Jahres 2007. In Portugal könnte die Arbeitslosenquote 2018 sogar den niedrigsten Stand seit 16 Jahren erreichen. Mit rund 20 % weist Griechenland nach wie vor die höchste Arbeitslosenquote in der Eurozone auf.

Grundstücks- und Wohnungswirtschaft verzeichnete einen Zuwachs um 1,1 %

Die Wirtschaftsleistung ist 2018 in nahezu allen Wirtschaftsbereichen in Deutschland gestiegen. Nur die Land- und Forstwirtschaft verzeichnete einen Rückgang der Wertschöpfung. Überdurchschnittlich stark entwickelten sich die Wirtschaftsbereiche Information und Kommunikation mit +3,7 % und das Baugewerbe mit +3,6 %. Beide Wirtschaftsbereiche verzeichneten damit jeweils den höchsten Zuwachs der vergangenen vier Jahre. Der Bereich Handel, Verkehr, Gastgewerbe (+2,1 %) steigerte seine preisbereinigte Bruttowertschöpfung ebenfalls überdurchschnittlich. Erstmals seit fünf Jahren lag dabei die konjunkturelle Dynamik im produzierenden Gewerbe unter der im Dienstleistungsbereich. So legte 2018 das produzierende Gewerbe (ohne Baugewerbe), das gut ein Viertel der

Gesamtwirtschaft ausmacht, mit +1,0 % unterdurchschnittlich zu. Dieser im Vergleich zu den Vorjahren deutlich schwächere Zuwachs ist zum Teil Sondereffekten wie den Produktionsrückgängen in der deutschen Automobilindustrie aufgrund von technischen Problemen bei der Zertifizierung von Abgasemissionen und Kraftstoffverbrauch geschuldet.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2018 rund 10,6 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte ihre Bruttowertschöpfung deutlich um 1,1 % erhöhen. 2017 war sie sogar um 1,4 % gewachsen. Traditionell liegt die Wachstumsrate der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft leicht unter dem Durchschnitt. Dies unterstreicht die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Immobiliendienstleister. So hatte die Branche beispielsweise im Krisenjahr 2009 als einer der wenigen Wirtschaftsbereiche ein positives Wachstum aufzuweisen. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2018 eine Bruttowertschöpfung von 325 Milliarden EUR.



Höhenflug auf dem deutschen Arbeitsmarkt hielt 2018 an – Zuwanderung sank leicht

Die Zahl der Erwerbstätigen erreichte 2018 den höchsten Stand seit 1991. Rund 44,8 Millionen Erwerbstätige trugen zur Wirtschaftsleistung in Deutschland bei. Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamts waren im Jahr 2018 rund 562.000 Personen mehr erwerbstätig als ein Jahr zuvor. Dieser Anstieg von 1,3 % resultiert hauptsächlich aus einer Zunahme der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung. Wie schon in den Vorjahren glichen eine höhere Erwerbsbeteiligung sowie die Zuwanderung von Arbeitskräften aus dem Ausland die altersbedingten demografischen Effekte aus.

Isoliert betrachtet hätte die Alterung der Bevölkerung das Arbeitskräfteangebot im Jahr 2018 um 310.000 Personen schrumpfen lassen. Für das Jahr 2019 ist nach Berechnungen des Instituts für Arbeitsmarkt und Berufsforschung (IAB) in Nürnberg ein

Demografieeffekt von -330.000 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 2017 (Ausländer und Deutsche) wird vom Statistischen Bundesamt auf 416.000 Personen beziffert. Sie liegt damit deutlich unter der Nettozuwanderung des Jahres 2016 (-17 %) ist aber im langjähri-

gen Rückblick eher als hoch einzuschätzen. Gegenüber dem Jahr 2015, das durch eine einmalig sehr hohe Flüchtlingszuwanderung geprägt war, hat sich die Nettozuwanderung 2017 mehr als halbiert.

Nach ersten groben Berechnungen für 2018 geht das Statistische Bundesamt von einem weiteren leichten Absinken des Zuwanderungssaldos auf nur noch 400.000 Personen aus. Für das laufende Jahr 2019 wird sich dieser Trend fortsetzen. Mittel- bis langfristig droht die Nettozuwanderung in Deutschland auf ein Niveau abzusinken, welches das natürliche Geburtendefizit nicht mehr ausgleichen kann.

Wachstumsimpulse kamen 2018 vor allem aus dem Inland

Positive Wachstumsimpulse kamen 2018 vor allem vom Konsum und den Investitionen: Sowohl die privaten als auch die staatlichen Konsumausgaben waren höher als im Vorjahr. Die Zuwächse fielen mit +1,0 % beziehungs-





weise +1,1 % aber deutlich niedriger aus als in den letzten drei Jahren.

Die preisbereinigten Bruttoinvestitionen insgesamt, zu denen neben den Bruttoanlageinvestitionen noch die Vorratsveränderungen zählen, legten 2018 im Vorjahresvergleich um 4,8 % zu. Die Bruttoanlageinvestitionen, zu denen zum einen Ausrüstungen für den Produktionsprozess und zum anderen die Bauinvestitionen zählen, waren preisbereinigt um 3,0 % höher als 2017. In Ausrüstungen – das sind vor allem Maschinen und Geräte sowie Fahrzeuge – wurde 4,5 % mehr investiert als im Vorjahr.

Die Bauinvestitionen stiegen um 3,0 %; vor allem in den öffentlichen Tiefbau wurde deutlich mehr investiert als ein Jahr zuvor. Die sonstigen Anlagen, zu denen unter anderem die Ausgaben für Forschung und Entwicklung gehören, lagen um 0,4 % über dem Vorjahresniveau. Zu einem merklichen Vorratsaufbau führte unter anderem der bereits beschriebene Sondereffekt in der Automobilindustrie.

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 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 EUR. Angesichts des erheblichen Bauüberhangs bereits genehmigter, aber noch nicht fertiggestellter Wohnungen, gut gefüllter Auftragsbücher der Bauwirtschaft und weiterhin niedriger Zinsen, wird der Aufwärtstrend bei den Wohnungsbauinvestitionen noch eine Zeit anhalten. Die hohe



Nettozuwanderung steigert die Nachfrage nach Wohnraum zusätzlich deutlich.

Wachstumsmotor der Bauwirtschaft war 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.

Die deutschen Ausfuhren legten im Jahresdurchschnitt 2018 weiter zu, aber nicht mehr so stark wie in den Vorjahren: Die preisbereinigten Exporte von Waren und Dienstleistungen waren um 2,4 % höher als 2017. Die Importe nahmen im gleichen Zeitraum mit +3,4 % stärker zu. Der nominale Außenbeitrag hat im Vergleich zu 2017 um etwa 14 Milliarden Euro abgenommen. Da die Importe schneller stiegen als die Exporte, war der Außenbeitrag zum Wirtschaftswachstum negativ und bremste die wirtschaftliche Aufwärtsentwicklung um -0,2 Prozentpunkte.

Der Konsum trug mit einem Wachstumsbeitrag von 0,7 Prozentpunkten knapp die Hälfte zum Wachstum des BIP bei. Der Beitrag der Bruttoanlageinvestitionen lag leicht darunter bei 0,6 Prozentpunkten. Der Rest des Wertschöpfungszuwachses entfällt auf einen merklichen Vorratsaufbau, der unter anderem auf die beschriebenen Sondereffekte in der Automobilindustrie zurückzuführen ist.

Die Entschleunigung der Weltkonjunktur dürfte nach Meinung der Institute, gepaart mit der weniger expansiven Geldpolitik dazu führen, dass die Ausrüstungsinvestitionen 2019 weniger stark steigen. Die Vorzeichen für den privaten Verbrauch sind dagegen weiterhin sehr günstig. Der Arbeitsmarkt expandiert und die Löhne steigen kräftig. Zudem werden die Sozialabgaben der Arbeitnehmer durch die Wiedereinführung der paritätischen Finanzierung der Krankenversicherung entlastet. Im Mittel der Prognosen dürfte der Konsum deshalb 2019 um 1,5 % und damit etwas stärker als 2018 zulegen. Eine gewisse Erholung wird auch der Exportwirtschaft bescheinigt. Mit einem Plus 3,2 % könnte sie wieder stärker wachsen als 2018. Bei weiterhin stärker steigenden Importen wird allerdings auch 2019 ein negativer Außenbeitrag erwartet.

Weiterhin gute Stimmung im Wohnungsbau – Kapazitätsengpässe führen zu deutlichen Preissteigerungen

Die Bauinvestitionen insgesamt stiegen im Jahr 2018 um 3,0 % und übertrafen damit leicht die Wachstumsrate des Vorjahres (2,9 %). Der Wohnungsbau entwickelte sich wie in den Vorjahren überdurchschnittlich und stieg um 3,7 %, während die Nichtwohnbauten lediglich um 1,9 % zulegten.

Der öffentliche Hoch- und Tiefbau entwickelte sich dabei deutlich dynamischer als im Vorjahr (5,2 %). Wobei hier die Musik vor allem im öffentlichen Tiefbau spielte. Viele Gemeinden verfügen mittlerweile über die notwendigen „freien Spitzen“, um neue Investitionsprojekte anzustrengen, zumindest aber den Eigenanteil für die nach wie vor verfügbaren Mittel aus dem Kommunalinvestitionsförderungsfonds abzurufen.

Die gewerbliche Wirtschaft zögert offensichtlich trotz der weiterhin guten wirtschaftlichen Entwicklung, auch in Betriebsgebäude zu investieren. Mit einer Wachstumsrate von nur 0,5 % stagnierte der gewerbliche Bau quasi auf Vorjahresniveau.

In den Neubau und die Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2018 rund 215 Milliarden EUR. Das günstige Zinsumfeld, die sehr vorteilhafte Arbeitsmarktentwicklung und die mittlerweile auch recht ordentlichen Lohnabschlüsse werden die Nachfrage nach Wohnimmobilien auch 2019 hochhalten. Die hohe Nettozuwanderung steigert die Nachfrage nach Wohnraum zusätzlich deutlich. Gepaart mit Umzügen innerhalb Deutschlands ist vor allem die Wohnraumnachfrage in den Städten anhaltend hoch. Hinzu kommen kräftige Impulse von Seiten des Staats, wie das neu eingeführte Baukindergeld und Sonderabschreibungen für den Mietwohnungsbau.

Angesichts der florierenden Geschäfte gerät die Auslastung der Bauwirtschaft zunehmend an Grenzen. Im vierten Quartal 2018 lag die Kapazitätsauslastung im Baugewerbe unverändert hoch bei 81 %. Im Ausbaugewerbe erreichte die Auslastung mit 82 % dabei

noch etwas höhere Werte als im Bauhauptgewerbe (81 %). Selbst in dem durch die Wiedervereinigung ausgelösten Bauboom in den 1990er-Jahren war die Auslastung im Bauhauptgewerbe in der Spitze mit rund 70 % deutlich geringer. Die hohe Kapazitätsauslastung im Baugewerbe hat bereits zu einem deutlichen Preisauftrieb geführt. Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland lagen im November 2018 um 4,8 % über dem Vorjahresniveau. Dies ist der stärkste Anstieg der Baupreise seit über zehn Jahren.

Der Preisauftrieb bei den Baupreisen wird die Nachfrage nach Bauleistungen etwas bremsen. Dennoch dürften die Wohnungsbauinvestitionen auch 2019 Motor der Bauwirtschaft bleiben. Nach Schätzung der Institute dürfen sie um rund 4 % steigen. Der Zuwachs bei den Bauinvestitionen insgesamt wird dagegen die 3-Prozentmarke kaum überschreiten.

Wohnungsbaugenehmigungen wieder mit Zuwachs – 2019 weitere Zunahme erwartet

Im Jahr 2018 dürften nach letzten Schätzungen Genehmigungen für rund 352.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Dies entspricht einem leichten Zuwachs von 1,2 % gegenüber dem Vorjahr. Der Genehmigungsboom ist damit nicht beendet, das Wachstum schlägt allerdings im Vergleich zu den Vorjahren eine deutlich langsamere Gangart ein.

Dabei markiert der deutliche Baugenehmigungsrückgang im Jahr 2017 einen Sonder-effekt, ausgelöst durch die Verschärfung der Energieeinsparverordnung (EnEV) im Jahr zuvor. Die betroffenen Bauherren wollten sich durch eine vorgezogene Genehmigung der Vorhaben schlicht eine Durchführung nach dem alten Standard 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.



Der Mietwohnungsneubau legte 2018 etwas über dem Durchschnitt zu (+2,2 %). Deutlich stärker zogen hingegen die Zahlen für neu genehmigte Eigentumswohnungen an (+9,5 %). Mit rund 96.000 neu genehmigten Mietwohnungen wurden 2018 aber erneut mehr Miet- als Eigentumswohnungen auf den Weg gebracht. Insgesamt lag das Genehmigungsvolumen im Geschosswohnungsbau bei 182.000 Wohneinheiten – im Vergleich zum Vorjahr eine Steigerung um 5,6 %.

Die Genehmigungen bei Ein- und Zweifamilienhäusern waren 2018 erneut leicht rückläufig und sanken auf 111.000 Einheiten. Damit liegt das Genehmigungsvolumen im Geschosswohnungsbau nun bereits seit sieben Jahren über dem im Ein- und Zweifamilienhausbau – und das mit steigender Tendenz.

Insgesamt kann bei einem Genehmigungsvolumen von rund 352.000 Wohnungen im Jahr 2018 davon ausgegangen werden, dass etwa 182.000 dieser neu genehmigten 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 zurechnen sind.

Im laufenden Jahr 2019 wird das Genehmigungsvolumen angesichts der weiter günstigen Nachfrageindikatoren erneut moderat zulegen. Denn nach wie vor ist die Nachfrage nach Wohnraum in den Städten groß, wenngleich viele Haushalte neuerdings wieder in das nahe Umland abwandern. Allmählich fallen zudem 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 Anleihekaufprogramm zu beenden und eine geldpolitische Normalisierung herbeizuführen. Dies zeigt sich bereits im leichten Anstieg der Zinsen für Wohnungsbaukredite.

Das Genehmigungsvolumen dürfte in diesem Zuge 2019 deutlich schwächer als in den Boomjahren um knapp 2,3 % auf 360.000 Wohneinheiten steigen.

Bautätigkeit nimmt weiter zu – aber nach wie vor zu wenig preisgünstige Mietwohnungen

Die Baufertigstellungen vollziehen die Dynamik bei den Baugenehmigungen mit einer Verzögerung von ein- bis eineinhalb Jahren nach. 2018 werden die fertiggestellten Wohnungen deshalb noch durch den vorausgegangenen Genehmigungsboom geprägt sein. Mit rund 300.000 fertiggestellten Woh-



nungen wird die Zahl neu errichteten Wohnungen 2018 voraussichtlich nochmals um 5 % gestiegen sein. Im laufenden Jahr 2019 dürfte die Dynamik bei den Wohnungsfertigstellungen zurückgehen, sodass die Zahl der neu errichteten Wohnungen 2019 auf etwa 310.000 Wohnungen wachsen dürfte. Dieser Zuwachs wird weiterhin schwerpunktmäßig von einer Ausweitung des Mehrfamilienhausbaus getragen werden. Dabei dürften 2018 erstmals mehr Mietwohnungen als Eigentumswohnungen fertiggestellt werden. Eine Entwicklung die sich bei den Baugenehmigungen bereits seit 2016 abzeichnet. In Deutschland müssten zwischen 2018 und

2025 allerdings rund 326.000 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 Mietwohnungen im bezahlbaren Segment. Dies ergibt sich aus einer Modellrechnung auf Grundlage verschiedener Wohnungsmarktprognosen. Basisannahme ist dabei eine relativ hohe Nettozuwanderung nach Deutschland, die im Durchschnitt der Jahre 2018 bis 2025 rund 300.000 Personen pro Jahr beträgt. Derzeit liegt die Zuwanderung mit knapp 400.000 deutlich höher als dieser Durchschnittswert. Für den gesamten Betrachtungszeitraum wird aber mit einem allmählichen Absinken der Zuwanderung gerechnet.

Die Modellrechnung berücksichtigt zudem einen aufgestauten Nachholbedarf auf den Wohnungsmärkten, der sich aufgrund der zu geringen Bautätigkeit in den Jahren 2010 bis 2017 ergeben hat. 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 seit 2015 breit diskutierten Flüchtlingszuwanderung hat sich in Deutschland ein Wohnungsdefizit aufgebaut.

Spätestens mit der deutlichen Trendwende bei der Zuwanderung, die im Jahr 2010 begann, entstanden in Deutschland jedes Jahr deutlich weniger Wohnungen als rechnerisch erforderlich gewesen wären. Ende 2017 betrug dieser rechnerische Wohnungsfehlbetrag rund 1 Million Wohnungen.

Da ein Großteil dieses durch die Bautätigkeit nicht befriedigten Bedarfs aber zeitlich bereits sehr weit zurückliegt und unterstellt werden kann, dass die Ungleichgewichte durch Elastizitäten auf der Nachfrage- wie auf der Angebotsseite des Wohnungsmarkts zumindest teilweise ausgeglichen sind, berücksichtigt die Modellrechnung nur einen angestauten Nachholbedarf von 324.000 Wohnungen, der in den kommenden acht Jahren abgebaut werden sollte. Also ein Drittel des sich rechnerisch ergebenden Nachholbedarfs.

Die Wohnungsbautätigkeit in einer Größenordnung von 326.000 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 2017 aufgelaufene Wohnungsdefizit abzubauen.

Insbesondere beim preisgünstigen Wohnungsbau besteht das Delta zwischen Wohnungsbedarf und Bautätigkeit nach wie vor fort. Dies 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 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 2018 mit einem positiven Jahresüberschuss von 2.366,6 TEuro (Vorjahr 1.817,9 TEuro) abgeschlossen.

Der Geschäftsverlauf wurde dabei von folgenden Faktoren beeinflusst:

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

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

QUARTIERENTWICKLUNG RÖMERSTRASSE

Im Geschäftsjahr nahm die Quartiersentwicklung Römerstraße einen besonderen Raum ein.

Einerseits wurden die baurechtlichen Vorgaben für das Gesamtquartier erarbeitet, welche in Abschnitten baulich umgesetzt werden sollen. Der Bebauungsplan wurde in Abstimmung mit der Stadt Rheinfelden (Baden) weiterentwickelt und befindet sich zum Berichtszeitpunkt in der Offenlage.

Auf zwei heutigen oberirdischen Stellplatzflächen, welche sich im Eigentum der Gesellschaft befinden, sollen unter wohnungswirtschaftlichen Aspekten der Nachverdichtung zwei achtgeschossige Gebäude mit je einer Tiefgarage errichtet werden.

Die Bauanträge für die beiden Gebäude mit insgesamt 94 Wohnungen wurden bereits im Berichtsjahr eingereicht. Zum Berichtszeitpunkt wurde die europaweite Ausschreibung versandt. Die bauliche Umsetzung der zwei Gebäude soll nach Rechtskraft des Bebauungsplans in der zweiten Jahreshälfte 2019 beginnen.

Parkierung

Die zur Bebauung der beiden achtgeschossigen Gebäude vorgesehenen Grundstücke dienen heute als oberirdische Stellplatzflächen mit jeweils 44 Stellplätzen. Zur Sicherstellung der Parkierung während der Bauzeit hat die Wohnbau das städtische Grundstück neben dem DRK Gebäude gepachtet. Auf dem Grundstück soll eine Parkierungsfläche für bis zu 147 Stellplätze erfolgen, welche speziell während der Bauzeit für eine ausreichende Parkierung innerhalb des Quartiers sorgen soll. Die entsprechenden Arbeiten befinden sich zum Berichtszeitpunkt bereits in der Umsetzung.

Leitungsnetz

Die Wohnbau verfügt im Quartier Römerstraße über ein eigenes Wärmeleitungsnetz sowie eine eigene Heizzentrale. Im Zuge der Nachverdichtung und um eine Neubebauung des Quartiers überhaupt erst ermöglichen zu können, muss das bestehende Leitungsnetz einerseits ausgebessert und erneuert und andererseits verlegt werden. Die Verlegungen der Leitungen sowie die Anpassung des Leitungsnetzes sind unabdingbare Voraussetzungen, um auf den entsprechenden Grundstücksarealen Hochbauten errichten zu können. Das bisherige Leitungsnetz ist circa 400 Meter lang, 240 Meter davon werden im Zuge der Quartiersentwicklung erneuert. Während der verschiedenen Projektphasen ist zudem jederzeit darauf zu achten, dass die Energieversorgung innerhalb des ganzen Wohngebiets sichergestellt wird, wenn erforderlich durch mobile Heizzentralen.

Neubauten

Der Baukörper, welcher am gegenüberliegenden Grundstück des DRK angeordnet ist, mit der neuen Adresse Römerstraße 22, soll als erstes erstellt werden. Dieser Baukörper enthält 47 Wohnungen, eine Tiefgarage mit 52 Stellplätzen und 94 Fahrradabstellplätzen. Alle Wohnungen

sind barrierefrei. Der Baukörper eignet sich für das Landeswohnraumförderprogramm, es sollen öffentlich geförderte Wohnungen errichtet werden.

Der zweite Baukörper enthält ebenfalls 47 Wohnungen mit 57 Stellplätzen in der Tiefgarage sowie 94 Fahrradabstellplätzen. Die Wohnungen sind ebenfalls barrierefrei. In diesem Gebäude soll freifinanzierter Wohnungsbau entstehen. Innerhalb der Gebäude teilen sich die jeweils 47 Wohnungen wie folgt auf:

Zwei-Zimmer-Wohnungen mit 43,8 bzw. 49,7 m², Anzahl je Gebäude: 15 Wohnungen.

Drei-Zimmer-Wohnungen mit 65,4 bzw. 68,9 m², Anzahl je Gebäude: 24 Wohnungen

Vier-Zimmer-Wohnungen mit 88,6 m², Anzahl je Gebäude: 8 Wohnungen

Die beiden Neubauten werden in einem verbesserten Energiestandard erstellt. Bei diesen Gebäuden wird der KfW 55 Standard erreicht. Ein Gebäude mit einem KfW 100 Standard entspricht dem Referenzgebäude der EnEV. Ein Gebäude mit KfW 55-Standard benötigt dementsprechend nur 55 % der Energie des Referenzgebäudes.

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

Quartiersmitte

In einem weiteren Schritt soll die Mitte des Quartiers neu entwickelt werden. Die bestehende, in die Jahre gekommene Quartiertiefgarage mit 144 Stellplätzen soll durch eine neue, größere Tiefgarage ersetzt werden. Als weitere Nachverdichtungsmaßnahme soll im Eingangsbereich der Quartiersmitte eine neue Wohnform

mit – voraussichtlich – Mikro-Apartments entstehen. Es ist geplant, in der 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 circa 20 familiengerechten Reihenhäusern geplant. Die wohnungswirtschaftliche Quartiersentwicklung gestaltet sich sehr komplex, da eine abschnittsweise Realisierung durch die wegfallenden und zusammenhängenden Tiefgaragenstellplätze nicht möglich ist. Im Zuge der Gesamtquartiersentwicklung ist ebenfalls geplant, eine Neugestaltung der Außenanlagen vorzunehmen.

Zum Berichtszeitpunkt wird in Abstimmung mit der Stadt Rheinfelden (Baden) geprüft, im Sinne des Förderprogramms „Soziale Stadt“ Fördermittel zu erhalten, welche zur Finanzierung der umfangreichen Maßnahmen sowie zur Stabilisierung der Mietpreise beitragen.

PROJEKTENTWICKLUNG BÜRGERHEIM – NEUBAU VON 40 MIETWOHNUNGEN

Auf Wunsch des Bürgerheims und der Stadt Rheinfelden (Baden) wurde das Projekt Bürgerheim als zusätzliche Projektentwicklungsmaßnahme aufgenommen. Auf einem Grundstück des Bürgerheims, (Eigenbetrieb der Stadt Rheinfelden/Baden), in der direkten

Nachbarschaft des Bürgerheims, wurde im Berichtsjahr eine weitere wohnungswirtschaftliche Investition in größerem Umfang vorbereitet. Zur Vorbereitung dieses Neubausvorhabens wurde im Berichtsjahr ein Architektenwettbewerb durchgeführt. Es ist derzeit beabsichtigt, ab 2019 ff., eine freifinanzierte Mietwohnanlage verteilt auf vier Baukörpern mit 40 Mietwohnungen und rund 3.000 m² Wohnfläche zu realisieren.

Zum Berichtszeitpunkt werden bereits Vorbereitungen zur Durchführung der Maßnahme getroffen. Als Dienstleister des Bürgerheims bereitet die Wohnbau den Rückbau eines noch auf dem Baufeld existierenden Gebäudes vor.

Geschäftsstelle Rheinbrückstraße 7

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

Für die Räumlichkeiten im Dachgeschoss konnte im Mai 2018 ein passender Mieter gefunden und vertraglich gebunden werden. Die Ausbauarbeiten des Dachgeschosses wurden nach Mietvertragsabschluss begonnen und konnten zum Mietbeginn am

15.09.2018 vollständig abgeschlossen werden. Ein kleiner Teil des Dachgeschosses wird für die Wohnbau als eigene Erweiterungsfläche vorgehalten. Die Ausbauarbeiten dieser Räumlichkeiten erfolgten im Anschluss und konnten im Berichtsjahr ebenfalls vollständig fertiggestellt werden.

Die Fertigstellung der Hofanlage mit dem geplanten Nebengebäude für Fahrräder und Müll wurde in Abstimmung mit dem Nachbarbauvorhaben ebenfalls im Berichtsjahr 2018 angestoßen und konnte bis zum Berichtszeitpunkt vollständig abgeschlossen werden.

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 wurde die Baumaßnahme im Jahr 2017/2018 unter Hochdruck erstellt. In dem neuen Gebäude entstanden 22 Wohneinheiten, größtenteils Einzimmerwohnungen, mit einer Gesamtwohnfläche von rund 1.063 m². Außerdem wurden 50 Fahrradabstellplätze, 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 (Baden), vermietet.

Für das Bauvorhaben erhielten wir Zuschüsse von kommunalen Stellen sowie einen Zuschuss der Bundesrepublik in Höhe von insgesamt 884.334,40 Euro. Sämtliche Zuschüsse werden mit den Bau-





kosten 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 (Baden) fungieren.

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 Stadt-

seniorenbeirat Rheinfelden, Migranten beraten Migranten, Hilfe zur Teilhabe, Frauenkulturfrühstück, Caritas Sozialdienst, Schwangerenberatung sowie die AGJ Fachstelle für Wohnungssicherung. Damit hat die Stadt Rheinfelden (Baden) in den ehemaligen Räumlichkeiten der Wohnbau ein gelungenes soziales Kompetenzzentrum geschaffen. Auf Wunsch der Stadt wurde durch die Wohnbau eine Außenaufzugsanlage an das Gebäude angebracht, welche im Berichtsjahr 2018 fertiggestellt werden konnte. Die Stadt gewährte einen Zuschuss in Höhe von 167.593,61 Euro.

Im Jahr 2019 sollen weitere Umbauwünsche des Mieters sowie erforderliche Maßnahmen des Brandschutzes am Gebäude im Einklang mit dem Denkmalschutz umgesetzt werden.

Generalsanierung Nollinger Straße 50/52

Das Gebäude aus dem Jahr 1950 ging 2007 in den Besitz der Wohnbau über.

Aufgrund des Zustands des Gebäudes wurde das Objekt im Berichtsjahr vollumfänglich und energetisch saniert.

Darüber hinaus wurden die beiden Dachgeschosse ausgebaut und zusätzlicher Wohnraum geschaffen. Durch die Gesamtmaßnahme wurde eine deutliche Wohnwertverbesserung erzielt. Das Gebäude konnte energetisch auf den KfW 55-Standard angehoben werden.

Die Wohnbau hat durch diese Maßnahme ein energetisch zukunftsweisendes und zukunftsfähiges Wohngebäude von hoher Wohnqualität geschaffen und dringend notwendigen Wohnraum in der Stadt Rheinfelden (Baden) erstellt. Hauptsächlich durch den Einbau zweier Wohnungen im Dachgeschoss, die Reaktivierung ungenutzter Flächen im Untergeschoss des Gebäudes und die Vergrößerung der nach Südosten ausgerichteten Balkone hat die Wohnbau es erreicht, dass sich die Wohnfläche insgesamt um knapp 270 m² vergrößert hat.



Dies entspricht einer Steigerung von 40 % der bisherigen Wohnfläche und ist ein Konzept, um dem angespannten Wohnungsmarkt in Rheinfelden auch ohne Ausweisung von neuen Wohngebieten und nahezu ohne Versiegelung wichtiger Grünflächen entgegenzuwirken.

Ein weiterer Baustein ist die Eröffnung des ehemaligen „Nollinger Büchertauschs“ in diesem Gebäude. Der Büchertausch musste aufgrund des schlechten Zustands seine bisherigen Räumlichkeiten aufgeben.

Die Außenanlagen wurden bis zum Berichtszeitpunkt fertiggestellt und tragen mit der neuen Fassadengestaltung zu einem positiven Gesamterscheinungsbild bei.

Grendelmattweg 10/12

Im Berichtsjahr konnte an unserem Objekt Grendelmattweg 10 und 12 eine weitere Sanierungsmaßnahme erfolgreich durchgeführt werden. Mit der Durchführung der

Maßnahmen konnte neben einer erheblichen Steigerung der Wohnqualität das Gebäude zukunftsfähig auf den Energiestandard KfW 55 gebracht werden. Der bessere Energiestandard führt zu Einsparungen bei den Heizkosten. Die beiden Gebäude wurden zudem an ein vorhandenes Nahwärmenetz angeschlossen.

Steigstrang- und Badsanierung Sudetenstraße 5 und 7

In der Wohnanlage Sudetenstraße 5 und 7 wurde im Berichtsjahr eine Steigstrangsanierung durchgeführt. In 15 Wohnungen wurden sämtliche Rohrleitungen und Bäder erneuert. Durch die Maßnahme erzielten wir eine deutliche Wohnkomfortsteigerung.

Rheinbrückstraße 8 – Haus Salmegg

Im Zuge eines Pächterwechsels in der Gaststätte im Haus Salmegg sind derzeit baurechtliche und brandschutzrechtliche Maßnahmen im Einklang mit dem Denkmalschutz abzuarbeiten. Die verschiedenen Maßnahmen wurden in die Wirtschaftsplanung 2018 ff. ebenso aufgenommen wie die Neugestaltung des Pavillons der Außenterrasse.

Instandhaltung und Modernisierung

Die Werterhaltung unseres Gebäudebestands ist und bleibt ein wesentlicher Faktor des Geschäftsmodells der Wohnbau Rheinfelden. Wir haben deshalb auch im Jahr 2018 wieder erheblich in unsere Gebäude und Wohnungen investiert. Art und Umfang reichen von einfachen Instandhaltungsmaßnahmen bis hin zu Komplettisanierungen.

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 2018 wurden in unseren Wohnungsbestand rund 3,795 Millionen Euro an Instandhaltungskosten und weitere rund 2,241 Millionen Euro in Modernisierungsmaßnahmen investiert.

Aufbauend auf die bisherige Unternehmensstrategie und nach Erstellung eines langfristigen Investitionsplans stehen auch zukünftig erhebliche Investitionen in den Wohnungsbestand der Wohnbau an. Hierbei stehen die Sicherstellung der langfristigen Werterhaltung und Vermietbarkeit im Vordergrund.





1.3. IMMOBILIENBESTAND

Die Wohnbau Rheinfelden bewirtschaftet im Geschäftsjahr nachfolgend aufgeführten Immobilienbestand:

Bestandsübersicht Wohneinheiten

BESTANDSÜBERSICHT WOHEINHEITEN	
Wohnungen Bestand 31.12.2017	1.886
Abgang wegen Wohnungszusammenlegung	0
Zugang durch Kauf	0
Zugang durch Bautätigkeit	21
Abgang durch Verkauf	7
Abgang wegen Abbruch	0
Bestand 31.12.2018	1.908
Gewerblich genutzte Einheiten 31.12.2017	20
Zuänge im Geschäftsjahr	1
Abgänge im Geschäftsjahr	0
Bestand 31.12.2018	21
Wohneigentumsverwaltung	269
Mietverwaltung für Dritte	39
Garagen zum 31.12.2017	649
Zu- und Abgänge im Geschäftsjahr	0
Bestand 31.12.2018	649

Von den 1.908 eigenen Wohnungen des Bestands sind 3,25 % (62) preisgebunden und 96,75 % (1.846) nicht preisgebunden.

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

Per 31.12.2018 waren 16 der 1.908 verwalteten Wohnungen nicht vermietet. Das entspricht einer Leerstandquote von rd. 0,84 % (Vorjahr 1,2 %). Die Fluktuationsrate beträgt 5,52 % (Vorjahr 7,1 %) und hat sich gegenüber den Vorjahren stark reduziert.

Die Mietrückstände bewegen sich mit 0,42 % (Vorjahr 0,42 %) auf dem Niveau des Vorjahres. Zum Stichtag sind Forderungen aus Mieten im Umfang von 34.429,43 Euro (Vorjahr 44.849,44 Euro) ausgewiesen. Wenige Einzelfälle sowie die allgemeine Verschlechterung der Zahlungsmoral der Bevölkerung sind für die Höhe der Mietrückstände verantwortlich.

Im Geschäftsjahr 2018 mussten rund 35.060 Euro (Vorjahr rund 32.500 Euro) Mietforderungen auf laufende Mieten abgeschrieben werden. Wertberichtigungen auf Forderungen gegenüber ehemaligen Mietern wurden im Geschäftsjahr 2018 nicht vorgenommen.

1.4 Vermögens- und Finanzlage

1.4.1 Ertragslage

Wie in den Vorjahren hat sich die Wohnbau Rheinfelden auch im Jahr 2018 erneut am Markt sehr gut behauptet. Sinkende Mieteinnahmen bzw. Leerstände sind nach wie vor nicht zu verzeichnen. Der operative Gewinn in Höhe von 2.366,6 TEuro liegt deutlich über dem Niveau des Jahres 2017 und bewegt sich oberhalb des langjährigen Mittels. Die Umsatzerlöse sind im Vergleich zum Vorjahr um rd. 593.262 Euro gestiegen, davon aus Mieten rund 530.020 Euro, was auf Mietanpassungen bei Neuvermietung und durch Anpassung der Mieten an die ortsübliche Vergleichsmiete sowie auf die Erstvermietung des Objekts Werderstr. 34 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 Wohnungsbestands wurde im Wirtschaftsjahr 2018 ein Betrag von rd. 3.795 TEuro (Vorjahr rund 3.285 TEuro) aufgewendet.

Die Kapitalkosten haben sich gegenüber dem Vorjahr um rund 45.000 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 2.704.225,81 Euro (Vorjahr 3.915.398,90 Euro). Die Abschreibungen bewegen sich im üblichen Rahmen. Der erhöhte Abschreibungsbetrag aus dem Vorjahr ist auf eine Sonderabschreibung zurückzuführen.

1.4.2 Kapitalstruktur

Die Kapitalstruktur der Gesellschaft ist ausgewogen. Die Eigenkapitalquote beträgt 34 % (Vorjahr 31 %). Die Eigenkapitalrendite liegt bei 8,9 % (Vorjahr 7,5 %).

Zur Finanzierung der umfangreichen Investitionen in neue Bauprojekte, in die Sanierung und in die laufenden Instandhaltungen des Wohnungsbestands in Höhe von rund 6,035 Millionen Euro (Vorjahr 7,994 Millionen Euro) hat das Unternehmen im abgelaufenen Wirtschaftsjahr rund 0,429 Millionen Euro (Vorjahr 3.553 Millionen Euro) Darlehensmittel neu valutiert. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern betreffen nahezu ausschließlich die 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 Drei-Monats-Euribor finanziert. Ange-



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

1.4.3 Liquidität

Die Zahlungsfähigkeit der Wohnbau Rheinfelden war im Jahr 2018 jederzeit gegeben. Die Gesellschaft verfügt zum Bilanzstichtag über liquide Mittel in Höhe von rund 2,259 Millionen Euro. Darüber hinaus stehen beantragte und bewilligte Darlehen in Höhe von 2,4 Millionen Euro zur Auszahlung im Geschäftsjahr 2019 zur Verfügung. Ein Abruf war bis zum Bilanzstichtag nicht erforderlich. Die entsprechenden Maßnahmen konnten aus dem laufenden Cash-Flow getätigt werden.

BERECHNUNG DES CASH-FLOW 2018		
	2018 (T€)	2017 (T€)
Jahresüberschuss	2.366,6	1.817,9
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.704,2	3.915,4
Zunahme langfristiger Rückstellungen	272,8	175,7
Abschreibungen auf Mietforderungen	35,1	32,5
Zunahme/Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	145,7	48,3
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0,0	0,0
Zunahme kurzfristiger Aktiva	35,1	-167,6
Abnahme (Vj. Zunahme) kurzfristiger Passiva	-529,2	-813,4
Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen/-erträge	52,2	778,2
Ertragssteueraufwand	102,6	118,6
Ertragssteuererstattung	-44,8	-21,1
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	5.849,9	5.884,0
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-2.696,9	-2,9
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	7,5	0,0
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	0,0	-5558,3
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	-0,1	198,7
Erhaltene Zinsen	0,0	0,0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-2.683,5	-5.362,7
Einzahlung aus der Valutierung von Darlehen	429,3	3.553,7
Planmäßige Tilgungen	-2.672,5	2.611,1
Investitionszuschüsse	127,4	981,9
Gezahlte Zinsen	-716,9	-778,2
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-2.832,7	1.146,3
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	333,7	1.668,2
Finanzmittelfonds zum 01.01.	1.925,7	-456,3
Finanzmittelfonds zum 31.12.	2.259,4	1.209,9
darin enthalten: jederzeit fällige Bankverbindlichkeiten	0,0	722,8

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 2019 sind gesichert und das erwirtschaftete Eigenkapital steht zur Verfügung. Für die anstehenden Großinvestitionen wurde ein Finanzierungs-konzept nach feststehenden Planungsinhalten erarbeitet.

1.4.4 Vermögenslage

Die Bilanzsumme ist durch Neu- und Umbaumaßnahmen von rund 78,2 Millionen Euro im Jahr 2017 auf rund 78,3 Millionen Euro angestiegen. Aufgrund dieses Anstiegs ist die Eigenkapitalquote auf 34,0 % gestiegen, was als gut zu bewerten ist.

Die Gesellschaft weist zum Bilanzstichtag ein Anlagevermögen von rd. 72,475 Millionen Euro (Vorjahr rund 72,624 Millionen Euro) aus. Dies entspricht einem Anteil von 92,5 % (Vorjahr 92,0 %) der Bilanzsumme.

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

Das Umlaufvermögen, das insbesondere aus unfertigen Leistungen, Forderungen und flüssigen Mitteln zusammengesetzt ist, ist bei der Wohnbau mit rund 5,86 Millionen Euro (Vorjahr 5,6 Millionen Euro) bilanziert.

Es kann zusammenfassend festgestellt werden, dass die Vermögenslage der Gesellschaft geordnet ist. Die Gesellschaft ist jederzeit in der Lage, die Investitionen zu realisieren. Dies wird auch in Zukunft ein wesentlicher Blickpunkt der Geschäftspolitik bleiben.

1.4.5 Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

die Gesamtkapitalrentabilität beträgt 4,0 % (Vorjahr 3,4 %)

$$\text{Gesamtkapitalrentabilität} = \frac{\text{Jahresüberschuss} + \text{Fremdkapazitäten}}{\text{Bilanzsumme am 31.12.2018}}$$

die Eigenkapitalrentabilität beträgt 5,5 % (Vorjahr 7,5 %)

$$\text{Eigenkapitalrentabilität} = \frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Eigenkapital am 31.12.2018}}$$

die Fluktuationsrate beträgt 5,5 % (Vorjahr 7,1 %),

die durchschnittliche Leerstandsquote beträgt 0,8 % (Vorjahr 1,2 %).

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 600 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 Wohnungsbestands sind weiterhin Investitionen in bisheriger Größenordnung erforderlich.

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

gungen 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 Zinsaufwands, während sich steigende Zinsen 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 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 sogenannten „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 sich die Gewinnung von qualifiziertem Personal speziell in der Grenzregion zur Schweiz 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 weitgehend 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 2019 wird mit weiteren Preissteigerungen gerechnet. In einzelnen Gewerken spielen Material- und Lohnsteigerungen eine große Rolle. In Kombination mit Fachkräftemangel können sich bei einzelnen Gewerken überproportionale Preissteigerungen ergeben. Bei einzelnen Anbietern kommt es zu Angebots- und Liefer-schwierigkeiten. Wir rechnen auch weiterhin mit anziehenden Baupreisen, die sich schon allein aus verschärften Umweltauflagen ergeben, so-

wie 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 (Baden) wird weiterhin ein Bevölkerungswachstum prognostiziert. Mit dem Anstieg der Bevölkerungszahl wird auch ein Anstieg der Haushaltszahlen einhergehen. Die Standortvorteile für Unternehmen, welche die Stadt Rheinfelden (Baden) 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 (Baden) 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 Tiefgaragen nachverdichtet werden. Der Baubeginn der 94 Wohnungen soll 2019 erfolgen. Die bestehende, in die Jahre gekommene Quartiertiefgarage mit 144 Stellplätzen soll durch eine neue Tiefgarage ersetzt werden. Durch diese Maßnahme muss die Mitte des Quartiers neu entwickelt werden. Als weitere Nachverdichtungsmaßnahme soll im Eingangsbereich der Quartiersmitte eine neue Wohnform mit – voraussichtlich – Mikro-Apartments entstehen. Es ist geplant, in der 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 circa 20 Reihenhäusern geplant. Die wohnungswirtschaftliche Quartiersentwicklung ist sehr komplex, da eine abschnittsweise Realisierung durch die wegfallenden und zusammenhängenden Tiefgaragenstellplätze nicht vollständig möglich ist. Im Wirtschaftsjahr 2019 ff. 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 Bürgerheims 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 Wohnungsbestands bleibt auch in den folgenden Jahren ein vordringliches Unternehmensziel. Die heutige Unternehmensplanung sieht vor, die Investitionen auf dem bisherigen hohen Niveau fortzuführen oder auszuweiten. Derzeit wird eine technische Bestandsaufnahme mit dem Ziel vorbereitet, eine langfristige Instandhaltung und Modernisierung aufstellen zu können. Die Bautätigkeit in den zukünftigen Wirtschaftsjahren, 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 Zinsaufwands 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 Bauträgermaßnahmen versucht werden, in den Folgejahren Eigenmittel zu generieren. Derzeit laufen Bemühungen, durch das Förderprogramm „Soziale Stadt“ zusätzliche Mittel für die Quartiersentwicklung zu generieren.

Die Umsetzung der geplanten rund 250 Neubaumietwohnungen führt zu einer starken Ausweitung der Bilanzsumme und verändert entsprechend das Bilanzbild der Wohnbau.

Den Themen der Personalentwicklung und der betrieblichen Aus- und Weiterbildung wird zukünftig eine höhere Bedeutung beigemessen werden müssen. Die Ausweitung

der Geschäftstätigkeit, der anstehende Generationenwechsel in der Belegschaft, einhergehend mit dem Fachkräftemangel in der Grenzregion zur Schweiz, stellen wesentliche Erfolgsfaktoren der zukünftigen Unternehmensentwicklung dar.

Auf Basis der Unternehmensplanung und den zu Grunde gelegten Prämissen erwartet die Geschäftsführung auch für das Geschäftsjahr 2019 ein positives Ergebnis in der Größenordnung von 0,8 bis 1,5 Millionen Euro. Die Gesamtkapitalrentabilität wird bei circa 3 bis 4 % liegen, die Eigenkapitalrentabilität bei circa 5,5 bis 6,5 % und damit in etwa auf dem Niveau des Jahres 2018.

Die Umsatzerlöse werden im Jahr 2019 erneut geringfügig steigen. Die Instandhaltungsaufwendungen sind mit 3,9 Millionen Euro geplant und damit auf dem Niveau des Jahres 2018, was die langfristige Vermietbarkeit sichert.

Rheinfelden (Baden), 24. April 2019



Markus Schwamm
Geschäftsführer



WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS

Wir haben den Jahresabschluss der Städtischen Wohnungsbaugesellschaft mbH Rheinfelden, Rheinfelden (Baden), – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2018 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Städtischen Wohnungsbaugesellschaft mbH Rheinfelden, Rheinfelden (Baden), für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 geprüft. Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 und

- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Stuttgart, 14. Juni 2019

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

gez.
Antoniak
Wirtschaftsprüfer

gez.
n.n.
Wirtschaftsprüfer

BERICHT DES AUFSICHTSRATS



Der Aufsichtsrat hat sich im Berichtsjahr in drei 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 2018 zu dem Ergebnis, dass die Vermögens-, Finanz- sowie die Kapitalverhältnisse und die Liquidität der Gesellschaft geordnet sind.

In seiner Sitzung vom 11.07.2019 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 2018 zu erteilen.

Der Aufsichtsrat nahm das gute Ergebnis des Geschäftsjahres 2018 zum Anlass, der Geschäftsführung sowie den Mitarbeitern und Mitarbeiterinnen für ihr besonderes Engagement und ihren bedeutenden Beitrag zum positiven Geschäftsverlauf zu danken.

Rheinfelden (Baden), 11.07.2019

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats
Klaus Eberhardt
Oberbürgermeister

Konzeption, Inhalt & Realisation
PresseCompany GmbH | Stuttgart

Herstellung
Offizin Scheufele Druck und Medien GmbH & Co. KG

Fotos
Städtische Wohnungsbaugesellschaft mbH Rheinfelden
Thomas Kiehl

