

WOHNBAU  
RHEINFELDEN

*Geschäftsbericht 2019*

„Natürlich interessiert mich  
die Zukunft. Ich will schließlich  
den Rest meines Lebens  
darin verbringen.“

“  
**Mark Twain**  
amerikanischer Schriftsteller

Das idyllisch gelegene Rheinfelden (Baden) liegt im Südwesten Baden-Württembergs in unmittelbarer Grenz Nähe zur Schweiz und ist mit knapp 35.000 Einwohnern die zweitgrößte Stadt des Landkreises Lörrach.



# Inhalt

Inhaltsverzeichnis	Seite 03
Vorwort	Seite 04
Zahlen, Daten, Fakten	Seite 05
Standorte der Wohn- und Gewerbeeinheiten	Seite 06
Im Gespräch mit Markus Schwamm und Prof. Dr. Marco Wölflé	Seite 08
Chronologie 2019	Seite 12
Nachhaltigkeit	Seite 18
<hr/>	
<b>ÖKOLOGIE</b>	Seite 22
Baubeginn im Quartier Römerstraße	Seite 24
Baubeginn am Herbert-King-Park	Seite 28
Rekordinvestitionen in Bestandssanierung	Seite 29
<hr/>	
<b>SOZIALES</b>	Seite 32
Mieterfeste 2019	Seite 34
Familienzentrum erfolgreich erweitert	Seite 36
Barfußpfad sorgt für Entspannung	Seite 37
Gesellschaftliches Miteinander im Fokus	Seite 38
Mieterzeitung 2019	Seite 40
<hr/>	
<b>ÖKONOMIE</b>	Seite 42
Aktiva / Passiva	Seite 44
Gewinn- und Verlustrechnung	Seite 46
Anhang des Jahresabschlusses	Seite 47
Anlagevermögen 2019	Seite 52
Lagebericht 2019	Seite 56
Wiedergabe des Bestätigungsvermerks	Seite 65
Bericht des Aufsichtsrats	Seite 66



Wohnraum in Rheinfelden (Baden) ist heiß begehrt. Die Städtische Wohnungsbaugesellschaft mbH Rheinfelden ist daher ein unverzichtbarer Partner der Stadt, um bestehenden Wohnraum zu erhalten und zu pflegen sowie gleichzeitig neuen Wohnraum zu schaffen.

Mit dem Spatenstich des im November 2019 begonnenen Baus von 94 Wohnungen im Quartier Römerstraße – 50 Prozent davon im geförderten Wohnbau – stellt die Wohnbau gemeinsam mit der Stadt die Weichen für die Zukunft. Darüber hinaus hat das Wohnbauunternehmen im Geschäftsjahr 2019 Rekordinvestitionen in Höhe von über 4 Millionen Euro in die Sanierung und Modernisierung ihres Bestands getätigt. Damit wurde zum einen der Wohnkomfort für die Bewohner gehoben, zum zweiten aber auch ökologischen Gesichtspunkten Rechnung getragen.

Doch das Tätigkeitsfeld der Wohnbau geht weit über den Bau und Erhalt sowie die Schaffung des städtischen Immobilienbestands hinaus: Denn die Forcierung des geförderten Wohnbaus ermöglicht es auch Menschen in finanziell angespannten Situationen, Wohnraum in Rheinfelden (Baden) zu finden. Eine ausgewogene Mischung der Mieterschaft steht hierbei stets im Vordergrund. Somit erfüllt die Wohnbau nicht nur die Funktion des reinen Wohnraumversorgers, sie trägt auch aktiv zu einer gelungenen

Sozialstruktur in Rheinfelden (Baden) bei. Darüber hinaus engagiert sich das Team der Wohnbaugesellschaft in zahlreichen Bereichen für ein gelebtes soziales Miteinander in unserer Stadt. Dass hierbei auch der Gedanke der Nachhaltigkeit im Vordergrund steht, zeigt der vorliegende Geschäftsbericht für das Jahr 2019.

Die Wohnbau Rheinfelden blickt auf ein äußerst erfolgreiches Geschäftsjahr zurück, in dem Projekte in nie dagewesener Größe angestoßen, Rekordinvestitionen in den Bestand getätigt und gleichzeitig hervorragende Geschäftszahlen erreicht worden sind. Aufgrund der weitsichtigen Finanzpolitik der vergangenen Jahre ist die städtische Wohnbaugesellschaft auch in diesen unsicheren Zeiten, in denen die Folgen der Corona-Krise für den Immobilienmarkt noch unabsehbar sind, bestens aufgestellt. Die starke Zusammenarbeit zwischen Stadt und Wohnbau wird die Bereitstellung bezahlbarer Wohnungen sowie die nachhaltige Gebäudeentwicklung in Rheinfelden (Baden) auch in Zukunft sichern.

**Ihr Klaus Eberhardt**  
Oberbürgermeister  
Vorsitzender des Aufsichtsrats

# Zahlen, Daten, Fakten

## UNTERNEHMENSZAHLEN

Bilanzsumme 2019 80.370.572,67 €

Bilanzsumme 2018 78.339.407,35 €

Eigenkapital 2019 28.949.204,17 €

Eigenkapital 2018 26.607.517,96 €

Anlagevermögen 2019 72.826.403,16 €

Anlagevermögen 2018 72.475.357,26 €

Umlaufvermögen 2019 7.544.169,51 €

Umlaufvermögen 2018 5.864.050,09 €

Verbindlichkeiten 2019 49.393.763,60 €

Verbindlichkeiten 2018 49.662.066,96 €

## INSTANDHALTUNG UND MODERNISIERUNG

Gesamtzahl zur Instandhaltung

4.113.000 €

Gesamtzahl zur Modernisierung

2.900.000 €

## GESCHÄFTSFÜHRER

Markus Schwamm

## AUFSICHTSRATSVORSITZENDER

Oberbürgermeister Klaus Eberhardt

## GESELLSCHAFTER

Stadt Rheinfelden (Baden) (90 %)

Sparkasse Lörrach – Rheinfelden (10 %)

*Ein Geschäftsbericht  
der Städtischen Wohnungs-  
baugesellschaft mbH  
Rheinfelden*

## JAHRESÜBERSCHUSS

2.341.686,21 €

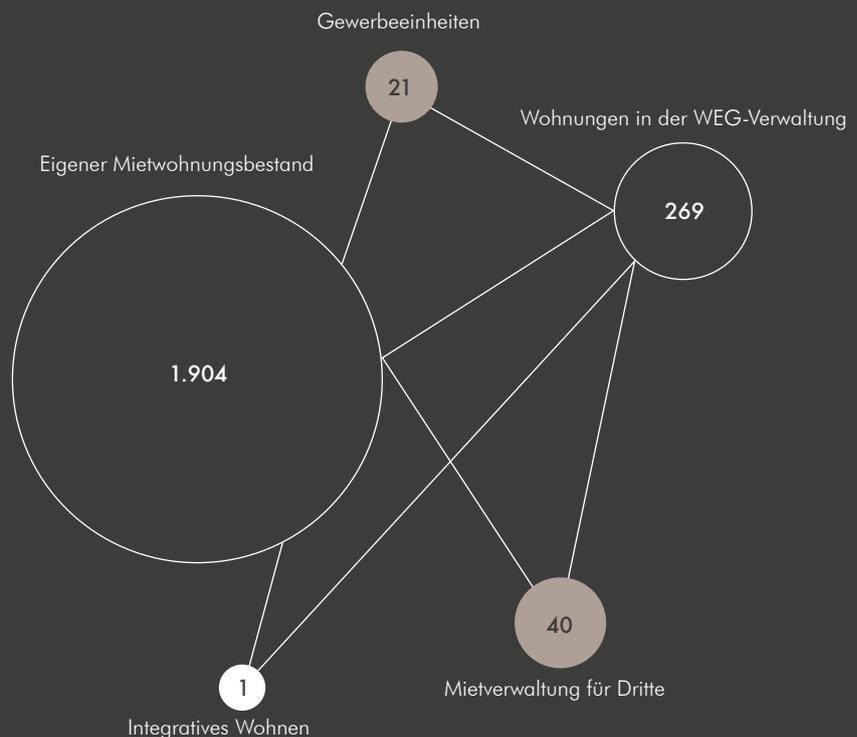
## WOHNUNGSBESTAND

Gesamtzahl eigener verwalteter Wohnungen

1.904

## 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.



# STANDORTE DER WOHN- UND GEWERBEEINHEITEN DER WOHNBAU RHEINFELDEN

WOHNANLAGEN	LEGENDE
Adolf-Senger-Str. 1, 2, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23	01
Alemannenstr. 10, 10a	02
Alemannenstr. 4, 6, 8	03
Barrystr. 9, 12	04
Beuggener Str. 28	05
Brombachstr. 4	06
Eichbergstr. 2, 4, 5, 7, 9, 11, 13, 15	07
Elsa-Brändström-Str. 14, 16, 18, 20, 22	08
Ernst-Reuter-Str. 3	09
Fécampiring 26, 30	10
Friedrichstr. 6, 6a	11
Fritz-Roessler-Str. 1	12
Gallusstr. 5, 7, 9, 11	13
Goethestr. 5, 7, 9, 11, 12, 14, 14a, 16, 18, 18a, 20, 22	14
Grendelmattweg 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18	15
Güterstr. 6, 8	16
Hertener Str. 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 42, 44	17
Hertener Str. 38, 40, 52, 54	18
Herweghstr. 16, 18	19
Jakob-Kaiser-Weg 7, 9	20
Josefstr. 9, 11, 13	21
Jugendhaus Tutti Kiesi	22
Kaminfegerstr. 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36	23
Kapfbühlstr. 1, 3	24
Karl-Fürstenberg-Str. 38 (Seniorenwohnanlage)	25
Karl-Fürstenberg-Str. 42, 42a	26
Karl-Fürstenberg-Str. 79	27
Kreisstr. 50, 52	28
Linsbachweg 3, 5, 7	29
Louise-Schroeder-Weg 1, 3, 5, 6	30
Mouscron-Allee 3, 5	31
Müßmattstr. 4, 4a	32
Müßmattstr. 27, 29, 51, 53, 55, 62, 64, 66, 68, 70, 72	33
Müßmattstr. 43 (Seniorenwohnanlage)	34
Nollinger Str. 41, 43, 50, 52	35
Rheinbrückstr. 7 (Geschäftsstelle), 8 (Haus Salmegg)	36
Riedmattenstr. 2, 4, 6, 8	37
Rudolf-Vogel-Anlage 1 - 4	38
Scheffelstr. 6 - 24, 23 - 33	39
Schildgasse 1, 3, 5, 7	40
Schildgasse 11, 11a, 13, 13a	41





Schillerstr. 5, 7, 9, 11, 13	42
Steigweg 6	43
Steinenstr. 32, 34	44
Sudetenstr. 5, 7	45
Untere Dorfstr. 39a	46
Warmbacher Str. 34	47
Warmbacher Str. 54	48
Werderstr. 14,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29, 30,31,32,33,34,35,37,39	49
Werderstr. 34a (Integratives Wohnen)	50
Wöhlerstr. 42, 44, 46, 75, 77, 79	51



INTERVIEW MIT GESCHÄFTSFÜHRER MARKUS SCHWAMM UND PROF. DR. MARCO WÖLFLE,  
PROFESSOR FÜR FINANZ- UND IMMOBILIENWIRTSCHAFT

# „DIE WOHNBAU RHEINFELDEN WIRKT DÄMPFEND AUF DEN LOKALEN WOHNUNGSMARKT“

FÜR DIE WOHNRAUMVERSORGUNG EINES GEFRAGTEN STANDORTS IST NICHT NUR DER BAU NEUER IMMOBILIEN MASSGEBLICH, SONDERN GLEICHZEITIG AUCH DIE SANIERUNG UND MODERNISIERUNG DER BESTEHENDEN WOHNGEBÄUDE. DABEI STEHT NEBEN DER VERBESSERUNG DER ENERGIEEFFIZIENZ IM GEBÄUDEBESTAND AUCH DER WOHNKOMFORT DER BEWOHNER IM FOKUS. IM GESPRÄCH MIT PROF. DR. MARCO WÖLFLE, PROFESSOR FÜR FINANZ- UND IMMOBILIENWIRTSCHAFT, ERLÄUTERT MARKUS SCHWAMM, GESCHÄFTSFÜHRER DER STÄDTISCHEN WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT MBH RHEINFELDEN, DIE STRATEGIE SEINES UNTERNEHMENS, UM DEM AUCH IN RHEINFELDEN (BADEN) STETIG STEIGENDEN PREISDRUCK AUF DEM IMMOBILIENMARKT ENTGEGENZUWIRKEN.

**H**err Schwamm, der Immobilienmarkt in Rheinfelden (Baden) ist durch die Grenz-  
nähe zur Schweiz in einer ganz besonderen Situation. Während ländliche Regionen vielfach den Wegzug der Bevölkerung in die großen Ballungsregionen beklagen, sind Wohnimmobilien in Rheinfelden (Baden) äußerst gefragt. Woran liegt das?

Rheinfelden ist eine Stadt, die wächst. Der Wohnungsmarkt in Rheinfelden profitiert dabei von der Grenz-  
nähe zur Schweiz, wird dadurch aber auch belastet. In den letzten

Jahren wurde auf dem Wohnungsmarkt allgemein zu wenig gebaut, vor allem im Mietwohnungsbau. Es fehlen vor allem preisgünstige Wohnungen. Die Wohnbau Rheinfelden, in deren Bewerberkartei derzeit über 600 Wohnungssuchende registriert sind, wird trotz stark erhöhter Bautätigkeit in den letzten Jahren das entstandene Ungleichgewicht auf dem Wohnungsmarkt alleine kurzfristig nicht lösen können. Auch andere gesellschaftliche Kräfte sind gefragt. Ich denke hierbei neben dem Bund und Ländern vor allem an die Privatwirtschaft sowie die Industrie als Arbeitgeber. Auch diese Instanzen sind als Investoren gefragt, um

bei der bezahlbaren Wohnraumversorgung mitzuwirken. Die Verwaltungsspitze und der Gemeinderat unterstützen die Wohnbau Rheinfelden bei dem Thema Wohnen. Hierfür sind wir sehr dankbar.

Herr Prof. Dr. Wölfle, in Kooperation mit dem Center for Real Estate Studies (CRES) haben Sie in der Studie „Nachhaltigkeit in der Immobilienbewertung“ bereits im Jahr 2017 die Preissituation auf den Immobilienmärkten in allen deutschen Kreisen analysiert und hierbei auch einen Blick auf zukünftige Entwicklungen gewagt – ließen sich dabei Be-



### **sonderheiten für den Landkreis Lörrach/ Rheinfelden feststellen?**

Besonderheiten gibt es tatsächlich im positiven Sinne. Die Basis der Studie waren Berechnungen des Statistischen Bundesamts und des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung zur Bevölkerungsentwicklung auf Kreisebene. Danach wird der Landkreis Lörrach/Rheinfelden sich überdurchschnittlich gut entwickeln. Die Region gehört zu den Profiteuren der Demografie-Entwicklung. In Zahlen wird sich die Region Lörrach/Rheinfelden doppelt so gut wie mancher Landkreis in Nordrhein-Westfalen oder zum Beispiel ein

Drittel besser als Lindau am Bodensee entwickeln, das ja ebenfalls durch Grenznähe und Tourismus profitiert.

**Herr Prof. Dr. Wölflé, das Thema „Bezahlbarer Wohnraum“ ist in Rheinfelden (Baden) – beinahe analog zu den Ballungsregionen der Republik – seit Jahren ein großes Thema. Wie wichtig ist in diesem Zusammenhang die Wohnraumschaffung durch kommunale Wohnbaun-ternehmen – insbesondere mit Blick auf die spezielle Marktlage in Rheinfelden (Baden)?**

Unser Institut hat letztes Jahr Deutschlands größte Mietstudie in Hamburg durchgeführt. Im Ergebnis waren Angebotsmieten in Portalen dort deutlich teurer als Bestandsmieten von Genossenschaften und kommunalen Wohnbaugesellschaften. Der Unterschied kann gut ein Drittel ausmachen und zeigt deutlich, wie wichtig diese Unternehmen zusammen mit einer klugen Grundstücks politik für moderate Mietentwicklungen sein können. Sieht man sich Preise in der Region konkret an, stellt man fest, dass der Immobilienkauf in Rheinfelden im Jahr 2019 mit 3.280 Euro pro Quadratmeter gut 1.200 Euro günstiger ist als in Freiburg. Seit 2017 hat sich der Quadratmeterpreis in Rheinfelden dennoch um 375 Euro erhöht. Die durchschnittlichen Angebotsmieten lagen 2019 in Rheinfelden bei rund 11,00 Euro pro Quadratmeter. Aber auch hier ziehen die Zahlen an. 2017 lagen die Angebotsmieten in Rheinfelden noch bei 10,21 Euro pro Quadratmeter. Mit anderen Worten stiegen die Mieten in den vergangenen zwei Jahren um 8 Prozent und damit mehr als doppelt so stark wie die Verbraucherpreise.

**Herr Schwamm, auf welchem Niveau bewegen sich die derzeitigen Mieten der Wohnbau Rheinfelden und wie haben sich diese entwickelt?**

Die derzeitigen Mieten der städtischen Wohnbau liegen 2019 im Durchschnitt bei 6,51 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Im Jahr 2018 lag der durchschnittliche Quadratmeterpreis bei 6,47 Euro. Bereinigt man diese Zahl um jährliche Miet-

steigerungen durch hinzugekommene neue Wohnungen, ergibt sich eine prozentuale Erhöhung unterhalb der jährlichen Inflationsrate. Die Wohnbau Rheinfelden wirkt so dämpfend auf den lokalen Wohnungsmarkt ein. Einige Erhebungen ermittelten bereits im Jahr 2017 Angebotsmieten von 11 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Berücksichtigt man die aktuellen Angebote, sind die Mietpreise bereits wesentlich höher. Und beobachtet man die Angebote auf dem privaten Wohnungsmarkt, sind nach oben fast keine Grenzen gesetzt.

**Herr Schwamm, gemeinsam mit Oberbürgermeister Klaus Eberhardt haben Sie Anfang des Jahres die „Wohnbau-Offensive Rheinfelden“ ausgerufen. Wie viele Wohnungen wird Ihr Unternehmen in den nächsten Jahren in Rheinfelden errichten? Und wie viel geförderter Wohnraum ist in diesem Rahmen vorgesehen?**

Die Stadt Rheinfelden und die Wohnbau versuchen mit vereinten Kräften, entlastend auf den Wohnungsmarkt einzuwirken. Derzeit sind wir im Neubau in einer Weise aktiv wie nie zuvor. Das größte Projekt der Unternehmensgeschichte mit dem Neubau von 94 Wohnungen befindet sich derzeit in der Umsetzung. 50 Prozent hiervon sind öffentlich geförderte Wohnungen und auch die andere Hälfte werden wir so preisgünstig wie möglich anbieten. Darüber hinaus ist ein weiteres Projekt mit 100 Prozent geförderten Mietwohnungen auf dem Weg. Weitere verschiedene Vorhaben stehen vor dem Baubeginn. Die Wohnbau-Offensive Rheinfelden beinhaltet den Neubau von mehr als 250 Wohnungen in der nächsten Zeit. Dies bedeutet für uns einen wirklichen Kraftakt, finanziell sowie personell.

**Herr Prof. Dr. Wölflé, als ausgewiesener Experte auf dem Immobilienmarkt kennen Sie die derzeitige Marktlage und die Entwicklung der Branche genau. Durch welche Maßnahmen kann es gelingen, die Miet- und Kaufpreise in gefragten Regionen – abgesehen vom geförderten Wohnungsbau – auf einem auch für Normalverdiener bezahlbaren Niveau zu halten?**

Fakt ist, dass Leute aus ländlichen Regionen in Mittel- und Großstädte ziehen, weil dort Jobs, Ausbildungsplätze und Freizeitmöglichkeiten sind. Wenn man sich vor Augen führt, dass die irgendwo wohnen müssen, nimmt man am besten Bauklötze in die Hand und überlegt, ob man nach oben oder zur Seite bauen möchte. Baut man nicht, wird Wohnraum knapp und was knapp ist, wird teuer. Kurz gesagt: Nur Bauen hilft. Diese lange Antwort hat etwas damit zu tun, dass der Markt eine gesunde Mischung braucht, die auf der einen Seite private Wohnungskäufer und Unternehmen nicht vergrault, weil die einen nur investieren, wenn sie mit der Rendite ihre Mitarbeiter bezahlen können beziehungsweise später aus der Miete eine Altersvorsorge erhalten, und auf der anderen Seite den sozialen Wohnungsbau sieht. Denn auch bei der aktuell tollen Konjunkturentwicklung verdient nicht jeder überdurchschnittlich gut. Dazwischen braucht es aber auch den genossenschaftlichen Wohnbau. Ich bin in einer solchen Wohnung aufgewachsen und fand das Konzept kostendeckender Mieten auf Basis der genossenschaftlichen Mitgliedschaft sehr gut.

**Herr Schwamm, neben der Forcierung des Wohnungsbaus investiert Ihr Unternehmen auch Rekordsummen in die Sanierung des Immobilienbestands. Dabei steht – neben dem Wohnkomfort – auch die nachhaltige Bewirtschaftung ihrer Bestandsimmobilien im Fokus. Welche konkreten Maßnahmen führen Sie durch, um die Bestandsimmobilien der Wohnbau auf dem Stand der Zeit zu halten?**

Der Werterhalt unserer Bestandsimmobilien liegt uns schon immer besonders am Herzen. Wir haben auch in diesem Bereich nochmals erheblich zugelegt. Wir investieren nach dem Jahr 2019 mit 4,1 Millionen Euro Instandhaltungsaufwand im Jahr 2020 voraussichtlich 4,6 Millionen Euro. Ich erwähne hier bewusst den Instandhaltungsaufwand, da dieser direkt unser Ergebnis belastet, um zu zeigen, dass wir auch hier an unser finanzielles und persönliches Maximum gehen. Berücksichtigt man zusätzlich auch den Anteil der Wertverbesserungen durch Modernisierung, sind unsere Investitionen noch um ein Vielfaches höher.

**Herr Prof. Dr. Wölfl, inwiefern trägt aus Ihrer Sicht auch die Bestandssanierung zur Stabilisierung der örtlichen Immobilienpreise bei?**

Sanierung ist für eine gesunde Mischung noch wichtiger als der Neubau. Natürlich könnte man sagen, dass unterschiedliche Wohnqualität auch unterschiedliche Miet- und Kaufpreise rechtfertigt. Was bedeutet das aber für eine Gesellschaft, wenn die Schere zu weit aufgeht? Der deutsche Wohnungsmarkt ist im Vergleich zum Ausland hervorragend durchmisch. Und die früher als Ghettobildung und heute neudeutsch Gentrifizierung benannte Entwicklung entsteht doch gerade dann, wenn in einer Region nicht saniert wird, während an anderer Stelle viel getan wird. Dann laufen die Preise auseinander und die gesellschaftlichen Schichten trennen sich. Was das für die Demokratie und damit insgesamt für unsere Gesellschaft bedeutet, können wir im Moment jeden Tag in den Medien sehen.

**Herr Schwamm, durch die Nachverdichtung des Quartiers Römerstraße, in deren Rahmen über 150 neue Wohnungen entstehen werden, soll das Quartier**

**auch mit einem neuen Energiekonzept ausgestattet werden. Geplant ist die Versorgung mit Heizenergie aus industrieller Abwärme. Auch in den Neubauwohnungen am Herbert-King-Park ist ein solches Konzept vorgesehen. Inwieweit lassen sich bei einem solchen Projekt ökonomische und ökologische Interessen miteinander verbinden?**

Das Rheinfeldener Projekt der Abwärmennutzung ist meiner Meinung nach etwas ganz Besonderes. Hier wird die industrielle Abwärme, welche bisher ungenutzt blieb, zur umweltfreundlichen und nachhaltigen Energieversorgung. Wir sind gerne Teil dieses Weges und leisten unseren Beitrag. Die Wohnbau verfügt neben den möglichen Kunden über ein eigenes Leitungsnetz und auch über bestehende Strukturen, welche für die Energieversorger als Redundanzsysteme (das heißt zur Absicherung bei nicht vorliegende Abwärme) zur Verfügung stehen.



Herr Schwamm, bezüglich der Energieversorgung mit industrieller Abwärme haben sie eine Kooperation mit den Stadtwerken gestartet. Das Quartier Römerstraße gilt hier als Pilotprojekt – wie bewerten Sie die Zusammenarbeit zum heutigen Zeitpunkt und versprechen Sie sich Nachahmungseffekte bei zukünftigen Wohnbauprojekten in Rheinfelden?

Wir sind für Kooperationen mit der Energiewirtschaft offen. Sowohl mit den Stadtwerken, dem regionalen Energieversorger Energiedienst sowie anderen Partnern der Energiewirtschaft. Das Projekt Römerstraße hat mit seinen rund 500 Wohnungen und den weiteren Besonderheiten des Quartiers Pilotcharakter. Wir würden uns freuen, wenn das Projekt auch überregional Beachtung findet und auch im Rahmen von Fördermöglichkeiten unterstützt werden könnte. Bei verschiedenen neuen Versorgungsmöglichkeiten wird die Wohnbau Rheinfelden stets die „zweite Miete“ unserer Mieter im Blick behalten, das

„Der Werterhalt unserer Bestandsimmobilien liegt mir schon immer besonders am Herzen.“

Markus Schwamm  
Geschäftsführer

„Sanierung ist für eine gesunde Mischung noch wichtiger als der Neubau.“

Prof. Dr. Marco Wölflé  
Professor für Finanz- und Immobilienwirtschaft

heißt konkret, die Kosten für unsere Mieter dürfen auch beim Umstieg auf ökologischere Heizenergien nicht ansteigen.

**Herr Prof. Dr. Wölflé, stellen Sie fest, dass der Gedanke der Nachhaltigkeit schon heute zu einem Vermarktungsfaktor in der Immobilienbranche geworden ist? Und wie schätzen Sie die zukünftigen Entwicklungen ein?**

Auf den ersten Blick spielen Nachhaltigkeit und Umweltschutz in mehreren Städten Baden-Württembergs viel weniger eine Rolle als in der Fläche in Thüringen oder Sachsen-Anhalt oder einzelnen, leider nicht so

gefragten Orten im Schwarzwald. Warum ist das so? In Regionen, in denen mehr Angebot als Nachfrage ist, können Sie in Ruhe suchen und entscheiden sich immer für die Immobilie, die weniger Heizenergie benötigt und einen besseren Umweltstandard hat. Wenn Sie hingegen in einer gefragten Großstadt eine Wohnung suchen, sind Sie froh, überhaupt etwas zu finden. Da haben Sie diese Wahl schlichtweg nicht. Diese Situation wird meines Erachtens auch noch eine Weile so anhalten, weil für alle Großstädte in Baden-Württemberg mit Zuwächsen bis 2025 und dann einer gleichbleibenden Entwicklung gerechnet wird.

Wir danken für das Gespräch.



# Januar

## NEUES DACHGESCHOSS IN DER GESCHÄFTSSTELLE

Im Januar 2019 wurde die Sanierung des Dachgeschosses in der Geschäftsstelle der Wohnbau Rheinfelden abgeschlossen. Nach der optischen und funktionalen Aufwertung der Räumlichkeiten dienen sie in erster Linie als Reserve für die Wohnbau.

# Februar

## ARCHITEKTENAUSCHREIBUNG BÜRGERHEIM

Im Februar hat die Architektenaus-schreibung für den Neubau von etwa 40 Wohnungen nahe des Bürgerheims im Herbert-King-Park stattgefunden. Als Sieger ging das Architekturbüro Rogg aus Konstanz hervor.



# März

## AMT FÜR FAMILIE, JUGEND UND SOZIALES SANIERT

Im März 2019 konnten die Sanierungs-tätigkeiten im Amt für Familie, Jugend und Soziales in der Friedrichstraße 6 begonnen werden. In diesem Zuge wurden durch verschiedene Maßnahmen der Brandschutz innerhalb des Gebäudes verbessert und neue Büroarbeitsräume geschaffen.



# April

## NEUE MITGLIEDER IM AUF SICHTSRAT DER WOHNBAU

Im April 2019 wurden Bankbetriebswirt Sebastian Minges (Bild oben, 2. von links) und Mitglied des Landtags a.D. Alfred Winkler (Bild oben, 2. von rechts) aus dem Aufsichtsrat verabschiedet. Als ihre Nachfolger begrüßten Aufsichtsratsvorsitzender OB Klaus Eberhardt und Geschäftsführer Markus Schwamm Elif Ünal und Rainer Liebenow (Bild unten).

# Mai

## MIETERFESTE IN DEN WOHNQUARTIEREN

Im Mai 2019 hat das erste von insgesamt sechs Mieterfesten im Kalenderjahr stattgefunden, welches auf eine äußerst positive Resonanz der Bewohner stieß. Die Einnahmen der Feste kommen zu 100 Prozent den Mietern zu Gute. Das erfolgreiche Format soll auch im Jahr 2020 fortgeführt werden.





## Juni

### FAMILIENZENTRUM ERHÄLT NEUE RÄUMLICHKEITEN

Seit 1998 ist das Familienzentrum Rheinfelden in Räumlichkeiten der Wohnbau in der Elsa-Brändström-Straße 14-22 untergebracht. Durch die Generalsanierung einer benachbarten Wohnung und Verbindung der Räumlichkeiten wurde die Fläche der sozialen Einrichtung von 175 auf 245 Quadratmeter erweitert. Im Juni 2019 wurde das erweiterte Familienzentrum eröffnet.

## Juli

### BILANZPRESSEKONFERENZ 2019

Im Rahmen der jährlichen Bilanzpressekonferenz haben Aufsichtsratsvorsitzender OB Klaus Eberhardt und Geschäftsführer Markus Schwamm die aktuellen Bilanzzahlen der Wohnbau Rheinfelden vorgestellt und Medienvertretern einen Ausblick auf geplante Projekte gegeben.



## Juli

### SANIERUNG VON 60 DER INSGESAMT 96 WOHNUNGEN ABGESCHLOSSEN

Eines der größten Sanierungsprojekte des Geschäftsjahrs erfolgte in der Scheffelstraße 12-18, 20-24 und 29-33. Im Rahmen der Quartiersentwicklung mit insgesamt 96 Wohnungen wurden bisher drei Gebäude grundlegend saniert. Neben Dacherneuerungen umfassten die Maßnahmen unter anderem den Ersatz von Balkonen, die Erneuerung der Fassaden, den Aufbau eines nachhaltigen Heizkonzepts inklusive des Austauschs von 300 Heizkörpern sowie die Aufwertung der Außenanlagen.



# August

## ERSATZPARKPLÄTZE IM QUARTIER RÖMERSTRASSE ERSTELLT

Zur Vorbereitung der umfangreichen Nachverdichtung im Quartier Römerstraße, in deren Zuge die bisherigen Parkflächen sukzessive rückgebaut werden, wurden 147 Ersatzparkplätze für die Anwohner erstellt, die im August 2019 fertiggestellt wurden.

# September

## BETRIEBSAUSFLUG

Der Betriebsausflug der Wohnbau Rheinfelden führte das Team in die Rothaus Brauerei nach Rothaus-Grafenhausen. An diesem geselligen Tag stand unter anderem eine Fahrt mit der Sauschwänzlebahn auf dem Programm.





# Oktober

## BESUCH IM REGIERUNGSPRÄSIDIUM

Im Oktober waren Aufsichtsratsvorsitzender OB Klaus Eberhardt und Geschäftsführer Markus Schwamm im Regierungspräsidium Freiburg zu Gast und informierten die Regierungsvertreter über die geplanten Großprojekte der Wohnbau.

# November

## 30-JÄHRIGES DIENSTJUBILÄUM

Objektbetreuer Mario Rago feierte Ende des Jahres sein 30-jähriges Dienstjubiläum bei der Wohnbau Rheinfelden.



Städtische Wohnungsgesellschaft mbH Rheinfelden  
Rheinfelden (Baden)
Planung: Kulby & Kulby | Architekturbüro Lörrach  
Hahnlestraße 3 | 79564 Lörrach
Realisierung: Brühlmann Bau GmbH  
Gewerbestraße 25 | 79418 Rheinfelden  
www.bruehlmann-bau.de

Januar
Februar
März
April
Mai
Juni

von links: Geschäftsführer Markus Schwamm,  
Landtagsabgeordnete Sabine Hartmann-Müller,  
Bürgermeisterin Diana Stöcker und Oberbürgermeister Klaus Eberhardt

# November

## SPATENSTICH RÖMERSTRASSE

Der Spatenstich im Quartier Römerstraße hat das größte Entwicklungsprojekt in der Geschichte der Wohnbau Rheinfelden eingeläutet. Bis zum Jahr 2021 sollen in zwei baugleichen Hochbauten insgesamt 94 komfortable und bezahlbare Wohnungen entstehen – die Hälfte davon im geförderten Wohnungsbau.



# November

## BARFUSSPFAD ERÖFFNUNG

Die Auszubildenden der Wohnbau Rheinfelden haben – unterstützt durch den sachkundigen Rat der Firma Lützelschwab aus Minseln im Rahmen der Projektförderung „Lokales Bündnis für Familie Rheinfelden“ einen Barfußpfad in der Karl-Metzger-Grube im Bereich des „Stadtgärtle“ angelegt. Die für alle Rheinfelder zugängliche Freiluftanlage wurde im November 2019 vom Aufsichtsratsvorsitzenden OB Klaus Eberhardt eröffnet.



# Dezember

## AKTION STERNTALER

In Zusammenarbeit mit dem „Lokalen Bündnis für Familie“ hat sich die Wohnbau auch im Jahr 2019 an der Aktion „Sterntaler“ beteiligt. Im Rahmen des Projekts zugunsten von benachteiligten Kindern, Jugendlichen und Senioren wurden Weihnachtsbäume mit anonymisierten Wunschsternen aufgestellt. Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie Bürger konnten sich Sterne vom Baum „pflücken“ und den dort aufgeschriebenen Weihnachtswunsch erfüllen. Kein Wunsch blieb unerfüllt, denn übrig gebliebene Sterne wurden aus einem gemeinsamen Fonds der beteiligten Unternehmen finanziert.

DREI SÄULEN FÜR DIE ERFOLGREICHE WOHNRAUMVERSORGUNG

# NACHHALTIGKEIT IM FOKUS DER WOHNBAU

Im Rahmen einer Nachverdichtung des bereits bestehenden Wohnquartiers an der Römerstraße wurde bereits mit dem Bau von 94 der insgesamt geplanten 150 neuen Wohnungen begonnen.



IN ANLEHNUNG AN DIE NACHHALTIGKEITZIELE DER BUNDESREGIERUNG HAT SICH DIE STADT RHEINFELDEN (BADEN) DAS ZIEL GESETZT, DEN CO<sub>2</sub>-AUSSTOSS BIS 2030 IM VERGLEICH ZUM BASISJAHR 1990 UM 50 PROZENT ZU REDUZIEREN. ALLEIN IM GEBÄUDESEKTOR SOLLEN DIE CO<sub>2</sub>-EMISSIONEN IN DIESEM ZEITRAUM UM ÜBER 65 PROZENT GESENKT WERDEN. BIS ZUM JAHR 2050 SOLL DIE STADT VOLLSTÄNDIG KLIMANEUTRAL SEIN. UM DIESES ZIEL ZU ERREICHEN, WURDE VON DER STADTVERWALTUNG DER SOGENANNTEN „MASTERPLAN KLIMASCHUTZ“ VERABSCHIEDET, DER DAS BISHERIGE STÄDTISCHE KLIMASCHUTZKONZEPT FORTSCHREIBT UND KONKRETIERT. DABEI KOMMT DER WOHNBAU RHEINFELDEN ALS BESTANDSHALTER UND NEUBAUENTWICKLER EINE SCHLÜSSELROLLE BEI DER NACHHALTIGEN IMMOBILIENENTWICKLUNG UND -BEWIRTSCHAFTUNG ZU, DIE WEIT ÜBER DEN BEREICH DES ENERGIEEFFIZIENTEN BAUENS HINAUS GEHT.



**G**rundsätzlich lässt sich eine nachhaltige Unternehmensphilosophie in der Immobilienwirtschaft in drei Bereiche untergliedern, die sich auf unterschiedliche Facetten einer umweltbewussten und zukunftsorientierten Geschäftspraxis beziehen. Neben ökologischen Belangen sind dabei auch soziale und ökonomische Aspekte zu berücksichtigen.

#### ÖKOLOGISCHE NACHHALTIGKEIT

Die ökologische Nachhaltigkeit der Immobilienwirtschaft umfasst sowohl die ressourcenschonende Errichtung als auch die treibhausgasarme Bewirtschaftung des Gebäudebestands durch regenerative Energieträger.

#### SOZIALE NACHHALTIGKEIT

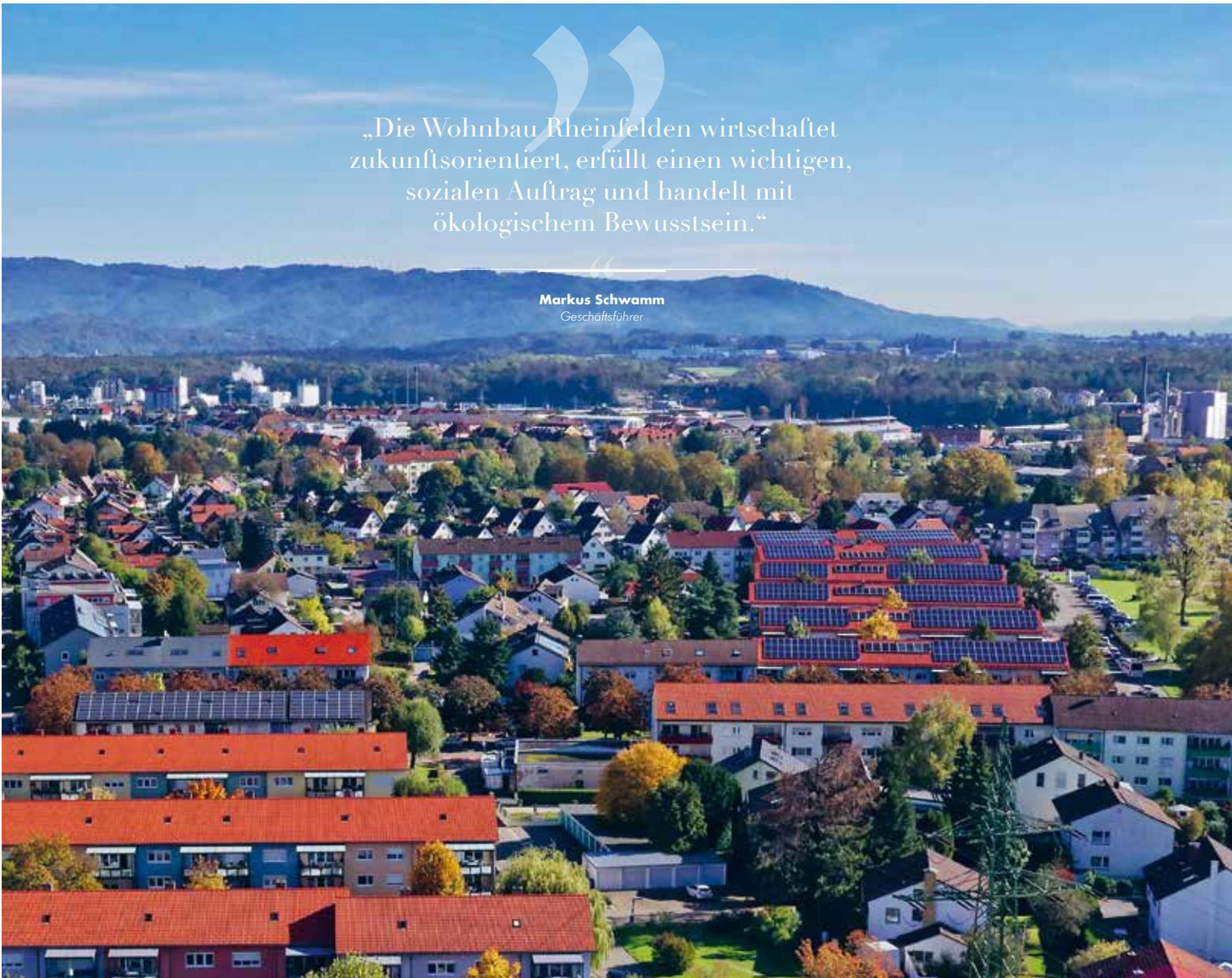
Die soziale Nachhaltigkeit spricht für eine Unternehmensführung, die nicht an reinen Profiten orientiert ist, sondern vielmehr auch soziale Aspekte ihres Handelns berücksichtigt. Insbesondere die Schaffung bezahlbaren Wohnraums im Rahmen des geförderten Wohnungsbaus trägt zu einer Stabilisierung der Gesellschaft bei.

#### ÖKONOMISCHE NACHHALTIGKEIT

Durch eine solide Finanzpolitik bieten ökonomisch nachhaltige Unternehmen nicht nur ihren Mitarbeitern einen sicheren Arbeitsplatz. Sie erwirtschaften Profite, die strategisch reinvestiert und gleichzeitig dazu genutzt werden können, um bestehende Verbindlichkeiten zu reduzieren.

„Die Wohnbau Rheinfelden wirtschaftet zukunftsorientiert, erfüllt einen wichtigen, sozialen Auftrag und handelt mit ökologischem Bewusstsein.“

**Markus Schwamm**  
Geschäftsführer



## UMWELTBEWUSSTES HANDELN BEI STADT UND WOHNBAU

Künftig sollen alle Neubauten, die im Verantwortungsbereich der Stadt liegen, über eine klimaneutrale Energieversorgung verfügen. Dabei ist es ein Hauptziel, den Einsatz regenerativer Energien zu forcieren und die Wärmeversorgung in erster Linie durch Nah- und Fernwärme zu bestreiten. Ein wesentlicher Anteil der Wärmeenergie könnte über industrielle Abwärme der ansässigen Unternehmen bezogen werden, die bislang zu einem Großteil ungenutzt in die Umwelt entlassen wird. Hierfür kooperiert die Stadt bereits mit Unternehmen wie der Evonik AG oder der Aluminium Rheinfelden Group. Mit der Entwicklung und Nachverdichtung des Quartiers Römerstraße setzt die Wohnbau Rheinfelden derzeit



ein Pilotprojekt in diesem Bereich um, das als Vorbild für weitere Projektentwicklungen dienen wird.

Zudem soll durch die systematische Erhaltung des Immobilienbestands dazu beigetragen werden, den Energieverbrauch und CO<sub>2</sub>-Ausstoß des städtischen Immobiliensektors zu senken. Mit seit Jahren steigenden Investitionen in Modernisierungen und energetische Sanierungen ihres Wohnungsbestands unterstützt die Wohnbau Rheinfelden die Stadt bei der Erreichung der gesteckten Klimaziele. Im Geschäftsjahr 2019 wurden in diesem Bereich Investitionen in Höhe von über 4 Millionen Euro getätigt.

### SOZIALE FUNKTION DER WOHNBAU

Als städtisches Wohnbauunternehmen leistet die Wohnbau Rheinfelden nicht nur einen gewichtigen Beitrag zu einer bezahlbaren Wohnraumversorgung für wirtschaftlich schwächere Bürger. Sie sorgt auch für eine ausgewogene Mischung der Bewohner und gewährleistet somit ein sozialverträgliches Miteinander der Rheinfelder. In den nächsten Monaten errichtet die Wohnbau knapp 70 geförderte Neubauwohnungen in Rheinfelden (Baden), die finanziell schwächer gestellten Mietern deutlich

unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete zur Verfügung gestellt werden. Derzeit liegt der durchschnittliche Quadratmeterpreis in den Beständen der Wohnbau mit 6,51 Euro mehr als 40 Prozent unter dem ortsüblichen Durchschnitt. Zudem engagiert sich die Wohnbau in zahlreichen Kooperationen und arbeitet mit sozialen Einrichtungen der Stadt Rheinfelden zusammen: Sei es das Lokale Bündnis für Familien, das Familienzentrum Rheinfelden oder das Soziale Kompetenzzentrum – zahlreiche städtische Einrichtungen des sozialen Lebens sind in Gebäuden und Räumlichkeiten der Wohnbau untergebracht.

### SOLIDE WIRTSCHAFTLICHE GRUNDLAGE

Durch eine weitsichtige Planung und eine sparsame sowie effiziente Finanzpolitik ist es der Wohnbau im vergangenen Jahr gelungen, trotz eines hohen Investitionsvolumens sowohl die Bilanzsumme als auch das Anlagevermögen in Millionenhöhe zu steigern und gleichzeitig die bestehenden Verbindlichkeiten um eine Viertel Million Euro zu senken. Durch die wirtschaftlich erfolgreiche Geschäftsführung der vergangenen Jahre ist das städtische Wohnbauunternehmen auch im Falle einer konjunkturellen Eintrübung wirtschaftlich sehr gut aufgestellt.

„Wenn alle Menschen auf der Erde so leben würden wie die Deutschen, bräuchten wir die Ressourcen von drei Planeten.“

---

Prof. Meinhard Miegel  
deutscher Ökonom

# Ökologie

NEUBAUPROJEKT MIT MODELLCHARAKTER

# ÖKOLOGISCH WEGWEISENDES NEUBAUPROJEKT GESTARTET

MIT DEM SPATENSTICH FÜR 94 NEUE WOHNUNGEN IM BEREITS BESTEHENDEN WOHNQUARTIER RÖMERSTRASSE HAT DIE WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT MBH RHEINFELDEN DIE BISHER GRÖSSTE PROJEKTENTWICKLUNG IHRER KNAPP 70-JÄHRIGEN GESCHICHTE BEGONNEN. 47 DER 94 WOHNUNGEN WERDEN IM GEFÖRDERTEN WOHNUNGSBAU ERRICHTET UND SOLLEN DEUTLICH UNTERHALB DER ORTSÜBLICHEN VERGLEICHSPREISE VERMIETET WERDEN. DABEI GILT DAS PROJEKT INSBESONDERE HINSICHTLICH SEINER NACHHALTIGKEIT ALS VORZEIGEPROJEKT. NACH FERTIGSTELLUNG DER BAUMASSNAHMEN SOLL DAS GANZE QUARTIER KÜNFTIG MIT HEIZENERGIE AUS INDUSTRIELLER ABWÄRME VERSORGT WERDEN. DAFÜR NUTZT DIE WOHNBAU EIN EIGENES LEITUNGSNETZ, DAS BEREITS VOR BEGINN DER BAUMASSNAHMEN ERTÜCHTIGT WURDE.

Von links: Bauunternehmer Heinz Brühlmann, Geschäftsführer Markus Schwamm, Aufsichtsratsvorsitzender OB Klaus Eberherdt und Architekt Peter Külby





Mit einem Investitionsvolumen von etwa 20 Millionen Euro ist dieses Bauvorhaben das größte Einzelprojekt, das die Wohnbau je in Angriff genommen hat. Ich bin stolz darauf, dass wir dabei eine 50-prozentige Quote geförderten Wohnbaus realisieren können. Durch die energetische Konzeption der Neubauten setzen wir zudem auch ökologisch neue Maßstäbe“, betonte Geschäftsführer Markus Schwamm anlässlich des Spatenstichs. Die beiden achtstöckigen Gebäude, die mit gleichen Grundrissen, aber um 90 Grad zueinander gedreht, errichtet werden, sollen bis 2021 fertiggestellt sein. Die Neubauten sind im Energiestandard KfW 55 konzipiert. Das heißt, sie benötigen nur 55 Prozent der Energie eines vergleichbaren Referenzgebäudes.

#### WÄRMENETZ DER WOHNBAU BEREITS SANIERT

Im Zuge der Nachverdichtungsmaßnahmen wird die Wärmeversorgung des gesamten Quartiers über industrielle Abwärme vorbereitet. Dafür nutzt die Wohnbau ein eigenes Wärmeleitungsnetz sowie eine eigene Heizzentrale. Um eine Neubebauung des Quartiers ermög-



lichen zu können, musste das bestehende Leitungsnetz einerseits ausgebessert und erneuert und andererseits neu verlegt werden. Die Verlegungen der Leitungen sowie die Anpassung des Leitungsnetzes waren unabdingbare Voraussetzungen, um auf den entsprechenden Grundstücksarealen Hochbauten errichten zu können. Das bisherige Leitungsnetz ist circa 400 Meter lang, 240 Meter davon wurden erneuert. Während der verschiedenen Projektphasen hatte die Wohnbau jederzeit dafür Sorge zu tragen, dass die Energieversorgung innerhalb des ganzen Wohngebiets sichergestellt war. Dies geschah unter anderem durch den Einsatz mobiler Heizzentralen. Die bisherige Heizzentrale, welche für die Partner der Energiewirtschaft als Redundanz zur Abwärme dringend erforderlich ist, stand ebenfalls zur Verfügung. Die weiteren strategischen Entscheidungen – wie zum Beispiel die Verpachtung des eigenen Wärmenetzes oder der Verkauf des Netzes samt Heizzentrale sowie ein eventueller Umstieg auf umweltfreundliche Abwärme – stehen noch aus.

#### VERSIEGELUNG AUF EIN MINIMUM REDUZIERT

Der nachhaltige Ansatz zieht sich bei der Projektentwicklung im Quartier Römerstraße wie ein roter Faden durch die Planungen. So wurde neben des Energie- und Heizkonzepts mit Pilot-Charakter für die Stadt Rheinfelden (Baden) auch auf die zusätzliche Versiegelung begrünter Flächen geachtet. Um diese auf ein absolutes Minimum zu reduzieren, hat sich die Wohnbau dazu entschieden, die Neubauten im Zuge einer maßvollen Nachverdichtung zu realisieren. So werden die Wohngebäude zum Teil auf Flächen errichtet, die bereits ohne-





Die Aufsichtsräte (von links): Karin Reichert-Moser, Bürgermeisterin Diana Stöcker, Oberbürgermeister und Aufsichtsratsvorsitzender Klaus Eberhardt, Annette Lohmann, Paul Renz, Hannelore Nuß, Elif Ünal, Gustav Fischer und Wilfried Markus mit Geschäftsführer Markus Schwamm (2. von links)

hin als Parkplätze der Bewohner genutzt werden und daher bereits asphaltiert sind. „Damit reduzieren wir auch die Umweltbelastung bei der Flächenversiegelung auf das kleinstmögliche Niveau“, betont Geschäftsführer Schwamm.

#### BEZAHLBARER UND KOMFORTABLER WOHNRAUM

Die neuen 2- bis 4-Zimmerwohnungen mit Wohnflächen zwischen 44 und 89 Quadratmetern bieten Wohnräume für Alleinstehende, Paare und Familien. Eine barrierefreie Gestaltung der Gebäude sowie die Ausstattung mit Aufzügen macht die Wohnungen auch attraktiv für ältere Bewohner. Eine ebenfalls neu errichtete und geräumige Tiefgarage bietet den künftigen Mietern überdachte Parkflächen mit etwa 110 Stellplätzen. Bei der Projektierung der umfangreichen Neubaumaßnahme, die europaweit ausgeschrieben wurde, war der Fokus neben dem Wohnkomfort stets auf eine zahlbare Miete gerichtet – eine 3-Zimmerwohnung wird bereits ab etwa 500 Euro Kaltmiete zur Verfügung stehen.

#### MEHR KOMFORT FÜR ALLE BEWOHNER

Durch die Nachverdichtung des bereits bestehenden Wohnquartiers schafft die Wohnungsbaugesellschaft mbH Rheinfelden nicht nur dringend benötigten Wohnraum. Im Zuge einer groß angelegten Quartiersentwicklung bis zum Jahr 2025 ist vorgesehen, das gesamte Areal optisch aufzuwerten und somit den Wohnkomfort für alle Bewohner zu heben. Dafür wird eine Bewilligung des Städtebauförderprogramms „Soziale Stadt“ angestrebt. Neben einer

zusätzlichen Quartiertiefgarage, welche teilweise die bislang oberirdischen Parkflächen ersetzen soll, ist auch der Bau eines Kindergartens, eines weiteren Hochbaus mit Mikro-Apartments sowie mehrerer Reihenhäuser für Familien geplant. Zusätzlich sollen in einem nächsten Bauabschnitt zeitnah weitere geförderte Wohnungen geschaffen werden. Derzeit werden verschiedene Mobilitätskonzepte für das Quartier erarbeitet: Dazu zählen Angebote für Carsharing-Stellplätze, Tiefgaragenstellplätze mit E-Ladestationen sowie besondere Angebote für Fahrräder. Darüber hinaus ist im Rahmen der Quartiersentwicklung ein Gemeinschaftsraum und eine Gästewohnung geplant.

#### ÖKOLOGISCHE GRUNDSÄTZE

- Realisierung im Energiestandard KfW 55
- Wegweisendes Heizkonzept durch Versorgung mit industrieller Abwärme
- Minimale Versiegelung durch Nutzung bereits bebauter Flächen
- Aufwertung der Außenanlagen nach Bewilligung des Städtebauförderprogramms „Soziale Stadt“

BAUBEGINN NOCH IM JAHR 2020

# 40 ENERGIEEFFIZIENTE WOHNUNGEN IM GRÜNEN

MIT DER ERRICHTUNG VON 40 NEUEN WOHNUNGEN IM HERBERT-KING-PARK NAHE DES BÜRGERHEIMS STEHT EIN WEITERES GROSSES NEUBAUPROJEKT DER WOHNBAU IN DEN STARTLÖCHERN. DURCH EINE ENERGIEEFFIZIENTE BAUWEISE UND EIN UMWELTSCHONENDES WÄRMEVERSORGUNGSKONZEPT STELLT AUCH DIESER BAUMASSNAHME EINEN AKTIVEN BEITRAG DER WOHNBAU DAR, UM KOMFORTABLEN UND GLEICHZEITIG TREIBHAUSGASARMEN WOHNRAUM IN RHEINFELDEN (BADEN) ZU SCHAFFEN. DAS INVESTITIONSVOLUMEN FÜR DAS AMBITIONIERTE UND STÄDTEBAULICH ANSPRUCHSVOLLE PROJEKT BELÄUFT SICH AUF ETWA 12 MILLIONEN EURO.

So soll der Neubau beim Herbert-King-Park nach seiner Fertigstellung aussehen (unverbindliche Darstellung).

## NACHHALTIGE PROJEKTENTWICKLUNG

- Realisierung des Projekts im Energiestandard KfW 55
- Umweltverträgliche Beheizung der Wohnungen durch Nutzung industrieller Abwärme



Grafik: Rogg Architekten GmbH

**N**achdem der Aufsichtsrat der Projektentwicklung bereits zugestimmt hatte, gab im September 2019 auch der Gemeinderat der Stadt Rheinfelden grünes Licht für den Kauf des betreffenden Grundstücks. Der Abriss des dortigen Baus aus dem Bestand des Bürgerheims sowie der Aushub der Baugrube sind bereits erfolgt.

Der Startschuss für die Baumaßnahmen soll im Jahr 2020 fallen. Derzeit erfolgt die Vorplanung durch das federführende Architekturbüro Rogg aus Konstanz. In einem nächsten Schritt findet die Ausschreibung unter Einbeziehung der zuständigen Fachplaner statt.

## HOHER ENERGETISCHER STANDARD

Das Wohngebäude soll im KfW 55-Standard errichtet werden. Das heißt, es benötigt lediglich 55 Prozent der Energie eines „normalen“ Referenzhauses. Damit werden nicht nur die Treibhausgasemissionen bei der Gebäudebewirtschaftung reduziert, es beschert den Mietern zudem auch niedrige Heizkosten.

## UMWELTSCHONENDE WÄRMEVERSORGUNG

Analog zur Nachverdichtung des Quartiers Römerstraße ist auch bei diesem Projekt vorgesehen, die Wohnungen mit Heizwärme aus industrieller Abwärme zu versorgen. „Die Nutzung dieser Wärmequelle erspart zum einen die Produktion zusätzlicher Wärme für die Beheizung der Wohnungen, da die industrielle Abwärme durch die ansässige Industrie ohnehin bereits existiert“, erläutert Geschäftsführer Markus Schwamm. „Da die Abwärme bis dato noch in die Umwelt entlassen wird und dadurch auch das Ökosystem belastet, schonen wir die Natur mit dieser ökologisch sinnvollen Heizlösung gleich doppelt“, so Schwamm weiter.

## SCHON HEUTE GROSSE NACHFRAGE

Obwohl bislang noch keine konkreten Projektdetails feststehen und die Vermarktung der Wohneinheiten in weiter Ferne liegt, ist die Nachfrage für die nahe dem Herbert-King-Park entstehenden Wohnungen schon heute groß. Bisher sind bereits knapp 100 Anfragen bei der Wohnbau eingegangen.



REKORDINVESTITIONEN IN DIE BESTANDSSANIERUNG

# 4,1 MILLIONEN EURO FÜR ENERGIEBILANZ UND WOHNKOMFORT

**DIE WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT RHEINFELDEN MBH HAT IM GESCHÄFTSJAHR 2019 INSGESAMT 4,1 MILLIONEN EURO IN DIE SANIERUNG UND DEN ERHALT IHRER GEBÄUDE-SUBSTANZ INVESTIERT - DAMIT WAREN DIE AUSGABEN FÜR BESTANDSGEBÄUDE NOCHMAL HÖHER ALS IN DEN VERGANGENEN JAHREN.**

## ÖKOLOGISCHER ANSPRUCH

Neben der Erhöhung des Wohnkomforts steht bei Sanierungs- und Modernisierungstätigkeiten der Wohnbau stets die Senkung des Energieverbrauchs im Vordergrund. Damit wird nicht nur die Nebenkostenbelastung der Mieter gesenkt, es führt auch zu einer deutlichen Einsparung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes im Gebäudebestand.

**D**ie Wohnbau setzt hiermit abermals ein eindeutiges Zeichen für die besondere Bedeutung der Bestandsentwicklung. Diese ist neben der dringend notwendigen Neubaumentwicklung zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum die tragende Säule des Unternehmens. Gleichzeitig gibt es den bestehenden und zukünftigen Mietern die Sicherheit und Gewissheit, in weiterhin guten und qualitativ hochwertigen Wohnungen zu leben. Die Ausgaben für die Bestandsentwicklung sollen zudem auch in den nächsten Jahren weiter ausgebaut werden.

Neben den täglich anfallenden Reparaturen – es gehen jedes Jahr circa 4.000 Anliegen ein, die entsprechend viele Aufträge nach sich ziehen – investierte die Wohnbau in energetische Maßnahmen zur Reduzierung der Energiekosten der Mieter, in neue Heizungs- und Enthärtungsanlagen, in Wohnungsmodernisierungen und barrierefreie Umbauten, um den Wohnkomfort zu steigern sowie in die Schaffung von ansprechenden Außenanlagen inklusive Spielplätzen zur gesamtheitlichen Aufwertung der Wohnanlagen. Exemplarisch sind auf den Folgeseiten einige Sanierungsbeispiele abgedruckt. >>

## BEISPIELE KONKRETER SANIERUNGEN IM JAHR 2019

### RIEDMATTENSTRASSE 2/4 UND 6/8



- Umfangreiche Sanierung zweier Gebäude mit 24 Wohnungen
- Erneuerung der Dachhaut
- Energetisch sinnvolle Dämmmaßnahmen und Fensteraustausch
- Einbau einer neuen und effizienten Heizungsanlage
- Schaffung eines ansprechenden Farbkonzeptes
- Anstrich der gesamten Fassade zum Schutz der Gebäudesubstanz



### SCHEFFELSTRASSE 12-18/ 20-24/ 29-33

- Quartiersentwicklung mit insgesamt 96 Wohnungen
- Zur Erhaltung der Gebäudesubstanz wurden im Jahr 2019 drei Gebäude saniert, zwei weitere Gebäude folgen 2020
- Dacherneuerung mit Blechenerarbeiten
- Ersatz der alten Balkone durch neue, moderne und größere vorgehängte Balkone
- Ansprechendes, gesamtheitliches Farbkonzept über das gesamte Quartier
- Aufwertung der Außenanlagen
- Vollständige Aufwertung des gesamten Quartiers
- Steigerung des Wohnkomforts
- Aufbau eines nachhaltigen Heizungskonzepts durch Wärmenetzanschluss, hydraulischen Abgleich und Austausch von 300 Heizkörpern





### FRIEDRICHSTRASSE 6

- Umbaumaßnahmen im Erdgeschoss zur Schaffung neuer Büroarbeitsräume
- Einbau einer Brandmeldeanlage und Erneuerung der Brandschutzeingangstüren im Treppenhaus
- Einbau einer brandsicheren Eingangstrennwand und Empfangsverglasung

### NOLLINGER STRASSE 50/52

- Abschluss der Generalsanierung, (energetische Sanierung auf KfW 55-Standard, Ausbau beider Dachgeschosse mit Errichtung zweier neuer Wohnungen sowie Balkonerweiterungen), die im Jahr 2018 begonnen wurde
- Fertigstellung der Außenanlagen
- Neugestaltung der Gebäudefassade



„Bei allem,  
was man tut, das Ende  
zu bedenken, das ist  
Nachhaltigkeit.“

---

“  
**Eric Schweitzer**  
deutscher Unternehmer

*Sarriales*



SOMMERLICHES MITEINANDER NACH DEM „WIN-WIN-PRINZIP“

# MIETER UND WOHNBAU AUF DEN MIETERFESTEN 2019



UM DAS SOZIALE MITEINANDER IN DEN WOHNANLAGEN ZU FÖRDERN UND GLEICHZEITIG IN LOCKERER ATMOSPHERE IN DEN AUSTAUSCH MIT DEN BEWOHNERN ZU KOMMEN, HAT DIE WOHNBAU RHEINFELDEN BEREITS IM JAHR 2018 DIE MIETERFESTE WIEDER INS LEBEN GERUFEN. DIESE ERFOLGREICHE REIHE WURDE 2019 MIT SECHS FESTEN IN UNTERSCHIEDLICHEN WOHNANLAGEN FORTGESETZT.

Die Mieterfeste bieten den Mietern untereinander sowie auch uns eine hervorragende Möglichkeit, um in einem völlig zwanglosen Rahmen ins Gespräch zu kommen“, resümiert Geschäftsführer Markus Schwamm. „Die Erwachsenen sitzen bei kühlen Getränken zusammen und genießen das Wetter, die Kinder vergnügen sich in der Hüpfburg oder beim Kinderschminken und die Gemeinschaft innerhalb der Wohngebiete wird durch die schönen gemeinsamen Stunden gestärkt. Wir freuen uns über ein äußerst positives Feedback der Bewohner. Die Termine für die Mieterfeste 2020 stehen schon fest“, so Schwamm weiter.

Und neben der Stärkung des Miteinanders bringen die Mieterfeste auch einen weiteren positiven Aspekt für die Bewohner mit sich: Die Einnahmen der Feste, die durch den Verkauf von Essen, Getränken und Losen der Tombola erzielt werden, kommen zu 100 Prozent den Mietern zu Gute. Diese können Wünsche für sinnvolle Einrichtungen in ihren Wohngebieten vorbringen, die von der Wohnbau in die Tat umgesetzt werden. Nebenstehend sind einige Impressionen der Sommerfeste zusammengestellt, die in der Adolf Senger-Straße, im Fecamping, dem Grendelmattweg, der Römerstraße und am Spielplatz Warmbach stattgefunden haben.



WOHNBAU STELLT NEUE RÄUMLICHKEITEN ZUR VERFÜGUNG

## FAMILIENZENTRUM ERFOLGREICH ERWEITERT



SEIT 1998 IST DAS FAMILIENZENTRUM RHEINFELDEN IN RÄUMLICHKEITEN DER WOHNBAU IN DER ELSA-BRÄNDSTRÖM-STRASSE 14-22 UNTERGEBRACHT. DIE SOZIALE EINRICHTUNG BIETET MÜTTERN, VÄTERN UND KINDERN EINEN ORT DER BEGEGNUNG UND DES AUSTAUSCHS UND UNTERSTÜTZT FAMILIEN MIT ZAHLREICHEN ANGEBOTEN: HIERZU ZÄHLT UNTER ANDEREM EINE BETREUUNG FÜR KLEINKINDER VOR DEM KINDERGARTENEINTRITT, EIN FERIE- UND VERANSTALTUNGSPROGRAMM, EIN KINDER-SECOND-HAND-LADEN SOWIE DIE UNTERSTÜTZUNG BEI DER VERMITTLUNG VON KINDERGARTENPLÄTZEN UND BABYSITTERN.

**B**islang wurden hierfür von der Wohnbau drei Wohnungen mit einer Gesamtfläche von 175 Quadratmetern preisgünstig an das Familienzentrum vermietet. Aufgrund des mangelnden Platzangebots und des wachsenden und stark nachgefragten Angebots der sozialen Einrichtung, wurden an die Wohnbau Wünsche zur Erweiterung herangetragen.

Da ein Neubau aus wirtschaftlicher Perspektive nicht tragbar war, hat sich die Wohnungsbaugesellschaft dazu entschieden, dem Familienzentrum eine weitere, an die bisher gemieteten Wohneinheiten angrenzende, Nachbarwohnung zur Verfügung zu stellen und sie per Durchbruch mit den bisherigen Räumlichkeiten zu verbinden. Dem bisherigen Mieter wurde eine neue und etwas größere Wohnung in der Schillerstraße zur Verfügung gestellt. Nach einem Besprechungstermin zwischen der

Verantwortlichen des Familienzentrums und der Wohnbau, in dem das zukünftige Konzept der Raumgestaltung erörtert wurde, wurden die zusätzlichen Räumlichkeiten auf Kosten der Wohnbau generalüberholt und mit den bisherigen Flächen verbunden. Mittlerweile sind die Baumaßnahmen abgeschlossen und das erweiterte Familienzentrum für den Publikumsverkehr zugänglich. Durch die Anmietung der zusätzlichen Räume konnte die Fläche des Familienzentrums von bisher 175 auf knapp 245 Quadratmeter erweitert werden.

Geschäftsführer Markus Schwamm zieht ein überaus positives Fazit: „Es freut uns sehr, eine wirtschaftlich sinnvolle Lösung gefunden zu haben, mit der alle Beteiligten glücklich sind. Durch die Zurverfügungstellung der weiteren Räumlichkeiten konnten wir einen wertvollen Beitrag zur Weiterentwicklung des Familienzentrums leisten.“

BARFUSSPFAD SORGT FÜR ENTSPANNUNG IN RHEINFELDEN

# WOHNBAU- AZUBIS BESCHREITEN NEUE WEGE

DIE AUSZUBILDENDEN DER WOHNBAU RHEINFELDEN HABEN – UNTERSTÜTZT DURCH DEN SACHKUNDIGEN RAT DER FIRMA LÜTZELSCHWAB AUS MINSSELN – IM RAHMEN DER PROJEKTFÖRDERUNG „LOKALES BÜNDNIS FÜR FAMILIE RHEINFELDEN“ EINEN BARFUSSPFAD IN DER KARL-METZGERGRUBE IM BEREICH DES „STADTGÄRTLE“ ANGELEGT.



**M**it Erlaubnis der Stadtverwaltung Rheinfelden konnte die Fläche umgestaltet werden. Anfang November 2019 ist der neue Barfußpfad durch den Aufsichtsratsvorsitzenden und Oberbürgermeister Klaus Eberhardt der Öffentlichkeit übergeben worden.

Der Barfußpfad ist eine Gehstrecke, auf der durch Barfußlaufen besondere Sinneseindrücke und die damit verbundene Entspannung erlebt werden können. Derartige Freizeitangebote dienen dem Zweck, die Gesundheit und Bewegungskompetenz (nicht nur von Kindern) zu fördern und das Interesse an der Natur zu wecken. „Ich freue mich sehr, dass die Auszubildenden unserer Wohnbau ein so tolles Projekt für die Öffentlichkeit umgesetzt haben. Dies ist eine echte Bereicherung für die Karl-Metzger-Grube“, betonte der OB anlässlich der Eröffnung.



MEHR ALS EIN WOHNBAUUNTERNEHMEN

# GESELLSCHAFTLICHES ENGAGEMENT DER WOHNBAU

DIE TÄTIGKEITEN DER WOHNBAU RHEINFELDEN GEHEN WEIT ÜBER DIE WOHNRAUMVERSORGUNG RHEINFELDENS (BADEN) HINAUS. DURCH ZAHLREICHE MITGLIEDS- UND PARTNERSCHAFTEN UNTERSTÜTZT DAS WOHNBAUUNTERNEHMEN ETLICHE SOZIALE PROJEKTE DER STADT UND TRÄGT DAMIT ZU EINEM GELUNGENEN GESELLSCHAFTLICHEN MITEINANDER BEI. ZUDEM SIND ZAHLREICHE SOZIALE EINRICHTUNGEN IN DEN RÄUMLICHKEITEN DES STÄDTISCHEN WOHNBAUUNTERNEHMENS UNTERGEBRACHT. DABEI LIEGEN DIE VERANSCHLAGTEN MIETEN DEUTLICH UNTERHALB DER ORTSÜBLICHEN DURCHSCHNITTSPREISE. AUCH DAMIT LEISTET DIE WOHNBAU EINEN BEITRAG ZUR SOZIOSTRUKTURELLEN STABILITÄT RHEINFELDENS (BADEN).

## LOKALES BÜNDNIS FÜR FAMILIE

An bundesweit rund 620 Standorten setzen sich Lokale Bündnisse für Familien dafür ein, die Lebens- und Arbeitsbedingungen für Familien zu verbessern. Auch in der Stadt Rheinfelden besteht seit 2006 ein Bündnis, an dem sich die Wohnungsbaugesellschaft Rheinfelden beteiligt. Die Mitglieder sind ansässige Unternehmen, Organisationen und die Stadtverwaltung. Zentrale Aufgabe ist die Unterstützung eines nachhaltigen, gesellschaftlichen und familienfreundlichen Wandels für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der beteiligten Unternehmen und Organisationen. Alle arbeiten im Netzwerk zusammen, um die Familienfreundlichkeit vor Ort zu fördern. Die Bündnispartner treffen sich alle drei Monate, um hierfür gezielte Aktionen zu planen. Hierzu zählen etablierte Formate wie beispielsweise die Aktionen „Unternehmen gestalten Gesellschaft“ und „Sternaler“.

Im Rahmen der Aktion „Unternehmen gestalten Gesellschaft“ erhalten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Bündnispartner Gelegenheit, sich aktiv an der Gestaltung des Lebensraums in Rheinfelden einzubringen.



Die Wohnbau Rheinfelden hat so beispielsweise die Gestaltung des Barfuß-Pfads in der Karl-Metzger-Grube in Rheinfelden ermöglicht. „Sternaler“ ist hingegen eine Weihnachtswunschaktion zugunsten von benachteiligten Kindern, Jugendlichen und Senioren.

## FAMILIENZENTRUM RHEINFELDEN E.V.

Seit über 25 Jahren ist das Familienzentrum Rheinfelden Treffpunkt für Kinder und Familien. Dabei schafft die Einrichtung 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. Seit 1998 ist das Familienzentrum Rheinfelden in Räumlichkeiten der Wohnbau in der Elsa-Brändström-Straße 14-22 untergebracht. Durch einen Durchbruch zu einer benachbarten Wohnung, die sich ebenfalls im Bestand der Wohnbau befindet, wurde die Fläche des Familienzentrums im Jahr 2019 von bisher 175 auf knapp 245 Quadratmeter erweitert. Die zusätzliche Wohnung wird dem Zentrum für eine kostengünstige Kaltmiete in Höhe von 6,54 Euro pro Quadratmeter zur Verfügung gestellt. Damit konnte die Wohnbau, die zu den sozialen Partnern des Vereins gehört, einen wesentlichen Beitrag zur Weiterentwicklung des Familienzentrums leisten.



## JUGENDHAUS DER STADT RHEINFELDEN

Das Jugendreferat der Stadt Rheinfelden betreibt mehrere Jugendtreffpunkte in der Stadt und in den Ortsteilen. Seit 2013 bildet das neue Jugendhaus auf dem Tutti-Kiesi Freizeitgelände die zentrale Jugendeinrichtung mit vielfältigen Angeboten der offenen Jugendarbeit in Rheinfelden (Baden). Das Jugendhaus wurde von der Wohnbau für ein Investitionsvolumen in Höhe von 1,8 Millionen Euro errichtet und an die Stadt vermietet.



## 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 zwischen 10 und 20 Prozent des ursprünglichen Warenwerts – erwerben. Die Wohnbau Rheinfelden hat es sich zur Aufgabe gemacht, dieses Engagement zu unterstützen. Zum einen wurde dem Talfelladen im Jahr 2017 der Umzug in die Friedrichstraße 6 und 6a ermöglicht. Zum anderen spendet die Wohnbau seit einigen Jahren anstelle von Weihnachtsgeschenken für Kunden und Partner Lebensmittel an die Tafel.

## INTEGRATIVES WOHNEN – STADT RHEINFELDEN

Auch für die schwächsten Mitglieder der Gesellschaft ist die Wohnbau Rheinfelden aktiv. So trägt das städtische Wohnbauunternehmen beispielsweise auch zur Unterbringung von Obdachlosen und Geflüchteten in Rheinfelden bei. Mit dem Bau eines viergeschossigen Wohngebäudes im Auftrag der Stadt Rheinfelden für ein Investitionsvolumen in Höhe von 2,9 Millionen Euro wurden bereits im Jahr 2017 insgesamt 22 Wohnungen für Bedürftige geschaffen. Seitdem vermietet die Wohnbau die Wohnungen an die Stadt Rheinfelden (Baden). Dank Fördermitteln des Landes Baden-Württemberg konnte der Mietpreis unterhalb des ortsüblichen Niveaus bleiben. In dem Gebäude sind auch Büros des städtischen Integrationsmanagements untergebracht.



Rheinfelden (Baden) ist eine familienfreundliche und soziale Stadt, die gesellschaftliches Engagement groß schreibt. Die Wohnbau ist für uns als Stadtverwaltung hierbei ein unerlässlicher Netzwerk- und Bündnispartner, um den Lebensraum Rheinfelden aktiv zu gestalten.

Diana Stöcker  
Bürgermeisterin

SOZIALES KOMPETENZZENTRUM  
DER STADT RHEINFELDEN

Neben den oben angeführten Beispielen befinden sich auch weitere soziale Einrichtungen in den Gebäuden der Wohnbau. So hat die Stadt beispielsweise die ehemaligen Geschäftsräume der Wohnbau in der Friedrichstraße 6 angemietet, um dort das Amt für Familie, Jugend und Senioren unterzubringen, welches wiederum viele weitere Beratungsangebote dort unter einem Dach etablieren konnte: z. B. den I-Punkt der Fritz-Berger-Stiftung, der Stadtseniorenrat Rheinfelden, Caritas Sozialdienst, Schwangerenberatung, Beratungscafé für Migranten, Frauenkulturfrühstück sowie die AGGJ Fachstelle für Wohnungssicherung. Schon seit mehreren Jahren ist die Stadt mit dem Bürgertreffpunkt Gambrinus und der städtischen Freiwilligenagentur Mieter des Erdgeschosses.



DAHEIM IN RHEINFELDEN (BADEN)

# MIETERZEITUNG MIT INFORMATIONEN RUND UM DIE WOHNBAU

IM JAHR 2018 ERSTMALIG VERÖFFENTLICHT, HAT SICH DIE MIETERZEITUNG „DAHEIM IN RHEINFELDEN (BADEN)“ IM JAHR 2019 ALS FESTES ORGAN DER MIETERINFORMATION ETABLIERT. IM HALBJAHRESTURNUS INFORMIERT DIE WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT IN DIESEM MEDIUM ÜBER ANSTEHENDE PROJEKTE UND NEUIGKEITEN IM UNTERNEHMEN UND GIBT SAISONALE TIPPS FÜR IHRE LESER.



Neben sachdienlichen Informationen rund um unsere Projekte bietet die Mieterzeitung auch ein Medium, um den einen oder anderen Mieter etwas persönlicher vorzustellen“, erläutert Geschäftsführer Markus Schwamm. So gebe es neben der Rubrik der Jubilare auch eine eigene Kolumne für besondere Mieter der Wohnbau, die beispielsweise schon über mehrere Jahrzehnte in den Wohnungen der Wohnbau zuhause sind. Auch Mitarbeiter der Wohnbau werden den Mietern vorgestellt. „Das macht unsere Mieterzeitung zu weit mehr, als einem reinen Informationsmedium“, so der Geschäftsführer der Wohnbau. Die Zeitung erhöhe vielmehr die Bindung zwischen Wohnbau und ihren Mietern und betont das gemeinschaftliche Gefühl zwischen Wohnbauunternehmen und seinen Bewohnern. Eine Rätselseite und saisonale Rezepte geben dem Magazin den Charakter eines echten Life-Style-Magazins getreu dem Motto „Wir leben die Wohnbau!“.

„Wenn wir keinen  
Planeten mehr haben,  
geht es der Wirtschaft  
nicht gut.“



**Al Gore**  
amerikanischer Politiker

# Ökonomie

# AKTIVA

am 31.Dezember 2019

AKTIVA		GESCHÄFTSJAHR (Angaben in Euro)		VORJAHR
<b>A. Anlagevermögen</b>				
<b>I.</b>	<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b> entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		74.146,00	9.382,00
<b>II.</b>	<b>Sachanlagen</b>			
1.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	62.678.360,67		64.362.685,72
2.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.105.999,21		5.980.273,86
3.	Bauten auf fremden Grundstücken	370.751,00		401.864,00
4.	Technische Anlagen und Maschinen	473.034,00		531.057,00
5.	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	607.493,41		664.653,55
6.	Anlagen im Bau	1.262.913,81		0,00
7.	Bauvorbereitungskosten	893.048,03	72.391.600,13	157.701,19
<b>III.</b>	<b>Finanzanlagen</b>			
1.	Beteiligungen	200.000,00		200.000,00
2.	Ausleihungen gegenüber Gesellschaftern	156.057,03		163.739,94
3.	Andere Finanzanlagen	4.600,00	360.657,03	4.000,00
	<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>72.826.403,16</b>	<b>72.475.357,26</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>				
<b>I.</b>	<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
1.	Unfertige Leistungen	3.506.681,75		3.344.256,15
2.	Andere Vorräte	17.946,88	3.524.628,63	11.804,88
<b>II.</b>	<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1.	Forderungen aus Vermietung	31.538,49		34.429,43
2.	Forderungen aus Betreuungstätigkeit	4.254,11		352,90
3.	Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	12.695,67		15.455,68
4.	Forderungen gegenüber Gesellschaftern	29.368,05		32.640,01
5.	Sonstige Vermögensgegenstände	346.262,27	424.118,59	165.753,62
<b>III.</b>	<b>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
1.	Guthaben bei Kreditinstituten		3.595.422,29	2.259.357,42
	<b>Bilanzsumme</b>		<b>80.370.572,67</b>	<b>78.339.407,35</b>

# PASSIVA

am 31. Dezember 2019

PASSIVA		GESCHÄFTSJAHR (Angaben in Euro)		VORJAHR
<b>A. Eigenkapital</b>				
I.	Gezeichnetes Kapital		5.609.000,00	5.609.000,00
II.	Gewinnrücklagen			
1.	Gesellschaftsvertragliche Rücklage	2.955.032,29		2.720.863,67
2.	Bauerneuerungsrücklage	3.423.546,42		3.423.546,42
3.	Andere Gewinnrücklagen	14.854.107,87	21.232.686,58	12.724.147,64
III.	Bilanzgewinn			
1.	Jahresüberschuss	2.341.686,21		2.366.622,48
2.	Einstellungen in Rücklagen	234.168,62	2.107.517,59	236.662,25
	<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>28.949.204,17</b>	<b>26.607.517,96</b>
<b>B. Rückstellungen</b>				
1.	Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.173.502,00		1.063.795,00
2.	Steuerrückstellungen	0,00		200.058,50
3.	Sonstige Rückstellungen	654.031,18	1.827.533,18	593.183,92
<b>C. Verbindlichkeiten</b>				
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	41.924.992,24		42.880.276,17
2.	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	38.668,66		43.668,21
3.	Erhaltene Anzahlungen	3.742.786,01		3.697.359,02
4.	Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.933.754,46		1.881.829,61
5.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.569.902,52		970.807,14
6.	Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	150.000,00		150.000,00
7.	Sonstige Verbindlichkeiten	33.659,71	49.393.763,60	38.126,81
	davon aus Steuern: 33.659,71 € (Vorjahr 38.126,81 €)			
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>				
			200.071,72	212.785,01
	<b>Bilanzsumme</b>		<b>80.370.572,67</b>	<b>78.339.407,35</b>

# GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar 2019 bis 31. Dezember 2019

		GESCHÄFTSJAHR (Angaben in Euro)		VORJAHR
1.	Umsatzerlöse			
	a) aus der Hausbewirtschaftung	14.926.464,11		14.485.768,56
	b) aus Betreuungstätigkeit	71.970,50		79.326,31
	c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	126.784,85	15.125.219,46	167.942,41
2.	Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen		162.425,60	132.035,88
3.	Sonstige betriebliche Erträge		479.283,33	378.879,29
4.	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
	a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	7.235.468,09		6.881.988,38
	b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	38.070,39	7.273.538,48	0,00
<b>5.</b>	<b>Rohergebnis</b>		<b>8.493.389,91</b>	<b>8.361.964,07</b>
6.	Personalaufwand			
	a) Löhne und Gehälter	1.163.659,63		1.090.714,82
	b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 173.551,96 € (Vorjahr 332.770,00 €)	422.005,55	1.585.665,18	559.691,34
7.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.802.531,55	2.704.225,81
8.	Sonstige betriebliche Aufwendungen		525.776,83	483.967,82
9.	Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	187,46		172,81
10.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	187,46	1.191,01
	davon aus verbundenen Unternehmen: 0,00 € (Vorjahr 0,00 €)			
11.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen		659.516,56	746.582,54
12.	Steuern von Einkommen und Ertrag		267.621,35	102.651,95
<b>13.</b>	<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>2.652.465,90</b>	<b>2.675.493,61</b>
14.	Sonstige Steuern		310.779,69	308.871,13
<b>15.</b>	<b>Jahresüberschuss</b>		<b>2.341.686,21</b>	<b>2.366.622,48</b>
16.	Einstellungen in Gewinnrücklagen in gesellschaftsvertragliche Rücklagen		234.168,62	236.662,25
<b>17.</b>	<b>Bilanzgewinn</b>		<b>2.107.517,59</b>	<b>2.129.960,23</b>

# ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2019

## A. ALLGEMEINE ANGABEN

1. Unser Unternehmen ist eine mittelgroße Kapitalgesellschaft gem. § 267 HGB. Aufgrund der Bestimmungen im Gesellschaftsvertrag hat die Jahresabschlussstellung nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften zu erfolgen.
2. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt für Wohnungsunternehmen.

## 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 Anschaffungspreisminderungen zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um linear planmäßige 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 7-20 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.

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

Die Ausleihungen an Gesellschafter 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 einschließlich anteiliger Löhne.

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

## Rückstellungen

Die Bildung der Rückstellungen erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages.

Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt. Sonstige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit den von der Bundesbank veröffentlichten Abzinsungssätzen abgezinst. Die Rückstellungen für Pensionen und ähnli-

che Verpflichtungen wurden gemäß Sachverständigengutachten nach dem modifizierten Teilwertverfahren 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 2,75 bzw. 2,71% (Stand Monatsende November bzw. Dezember 2019, Restlaufzeit 15 Jahre) Gehaltssteigerungen wurden in Höhe von 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-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt 168.817 € (Vorjahr 191.646 €). 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€ 714 entspricht den Anschaffungskosten und dem am Bilanzstichtag beizulegenden Zeitwert. Der Erfüllungsbetrag der Pensionsrückstellungen beträgt zum Bilanzstichtag T€ 1.888.

## 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. 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 31.12.2018 rd. € 347.420, der Jahresfehlbetrag rd. € 4.500.

3. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind € 3.506.681,75 (Vorjahr € 3.344.256,15) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.
4. Die in den Forderungen gegenüber Gesellschaftern ausgewiesenen Beträge betreffen:
 

Forderungen aus Lieferungen und Leistung	€ 29.368,05
	(Vorjahr € 32.640,01)
5. In den „Sonstigen Vermögensgegenständen“ sind folgende Forderungen enthalten, die rechtlich erst nach dem Abschlussstichtag entstanden sind (antizipative Posten) und einen größeren Umfang haben:
 

- Erstattungsanspruch Körperschaftsteuer/ Solidaritätszuschlag 2019	€ 7.911,42
- Erstattungsanspruch Gewerbesteuer 2019	€ 86.436,00

6. In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

- Kosten des Jahresabschlusses	€ 65.000,00
- unterlassene Instandhaltung	€ 299.022,18
- Gewährleistungen	€ 270.000,00

7. Angaben über die Fristigkeit und Besicherung von Darlehen ergeben sich aus dem in der Anlage beigefügten Verbindlichkeitspiegel.

8. Gegenüber Gesellschaftern bestehen nicht gesondert in der Bilanz ausgewiesene Forderungen oder Verbindlichkeiten:

	Ausweis unter Bilanzposition
Forderungen aus Vermietung	€ 0,00
	(Vorjahr € 175,20)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	€ 13.965.570,37
	(Vorjahr € 14.670.244,42)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	€ 0,00
	(Vorjahr € 106,50)



**II. Gewinn- und Verlustrechnung**

<b>1. Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen</b>	
Es ergaben sich folgende wesentlichen periodenfremde Erträge:	
Erträge aus der Verpachtung von Heizzentralen	11.219,55 €

<b>2. Sonstige betriebliche Erträge</b>	
Es ergaben sich folgende wesentlichen periodenfremde Erträge:	
Erträge aus Kontenbereinigungen	378,53 €
Erträge frühere Jahre	43.333,31 €
Hierbei handelt es sich um Abrechnungen über Wärmelieferungen.	

<b>3. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	
Im Geschäftsjahr entfiel das Netto-Honorar des Abschlussprüfers auf	
Prüfungsleistungen mit	16.275,00 €

<b>4. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		
Der Aufwand aus der Aufzinsung der Pensionsverpflichtungen wurde mit den Erträgen aus Deckungsvermögen saldiert.		
	Geschäftsjahr	Vorjahr
Aufwand aus Aufzinsung	53.885,00 €	52.272,00 €
Erträge aus Deckungsvermögen	46.537,87 €	39.306,93 €

<b>5. Es ergaben sich folgende Erträge bzw. Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung:</b>		
	Geschäftsjahr	Vorjahr
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>		
Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten	378,53 €	46.457,66 €
Erträge aus Skontobeträgen	100.385,46 €	110.360,89 €
Erträge Anlagenverkäufe	283.540,93 €	0,00 €

**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	714.014,00 €
---	--------------

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

	168.817,00 €
	882.831,00 €

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

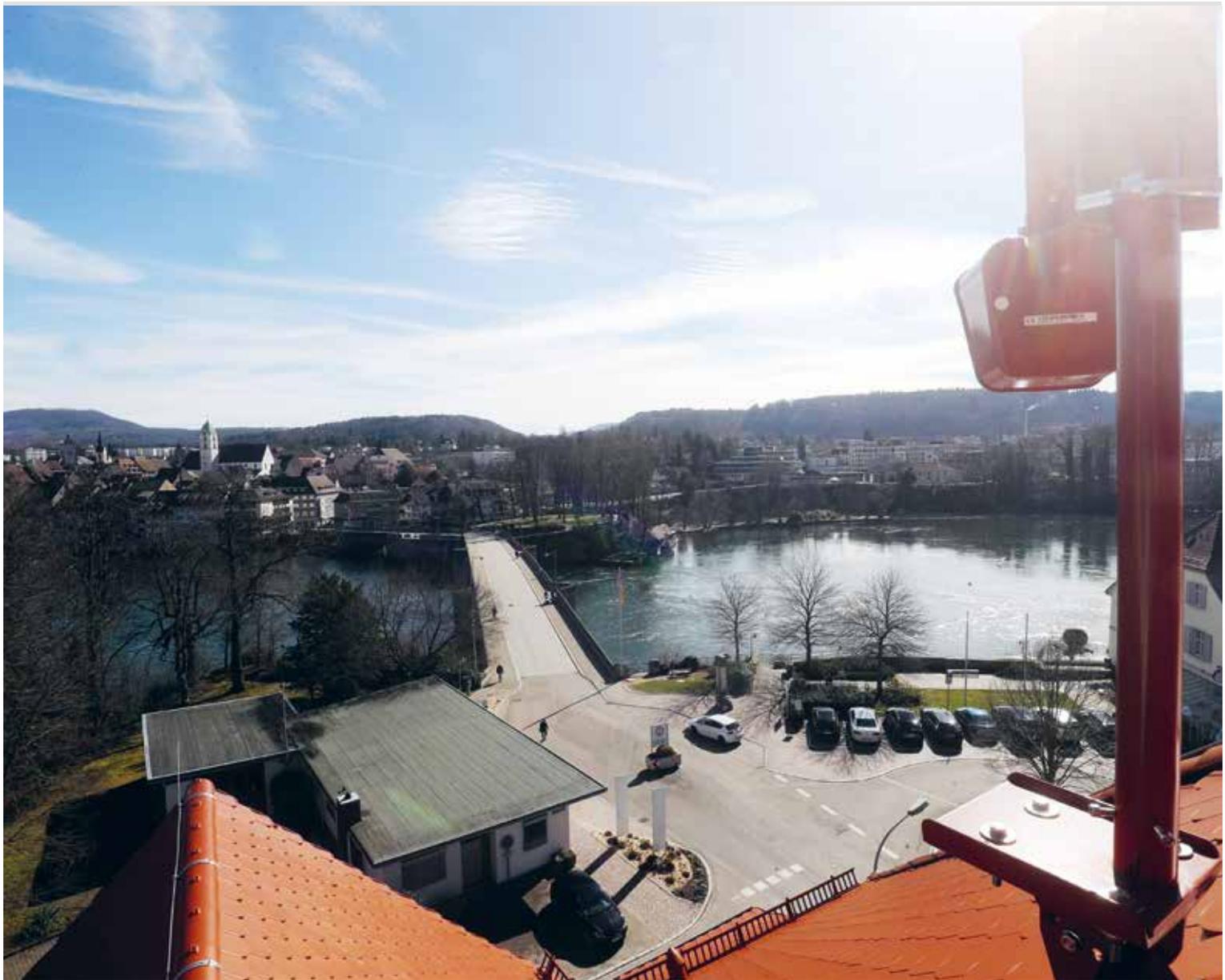
T€ 17.459	T€ 17.459
aus Leasingverträgen	T€ 35
4. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeit- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	9	2
Technische Mitarbeiter	5	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb	4	0
	18	2

## ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS 2019

Angaben in Euro	ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN				
	Anschaffungs- und Herstellungskosten Stand zum 01.01.2019	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2019
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b> entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	167.400,99	74.091,76			241.492,77
<b>II. Sachanlagen</b>					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	111.753.817,93	763.727,81	50.586,07		112.466.959,67
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.129.228,25	313.509,93			8.442.738,18
3. Bauten auf fremden Grundstücken	569.782,40				569.782,40
4. Technische Anlagen und Maschinen	711.028,15				711.028,15
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.428.486,30	26.510,77	9.982,00		1.445.015,07
6. Anlagen im Bau	0,00	1.212.248,46		50.665,35	1.262.913,81
7. Bauvorbereitungskosten	157.701,19	786.012,19		-50.665,35	893.048,03
	<b>122.750.044,22</b>	<b>3.102.009,16</b>	<b>60.568,07</b>	<b>0,00</b>	<b>125.791.485,31</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>					
1. Ausleihungen an Gesellschafter	163.739,94		7.682,91		156.057,03
2. Beteiligungen	200.000,00				200.000,00
3. Andere Finanzanlagen	4.000,00	600,00			4.600,00
	367.739,94	600,00	7.682,91	0,00	360.657,03
<b>Anlagevermögen gesamt</b>	<b>123.285.185,15</b>	<b>3.176.700,94</b>	<b>68.250,98</b>	<b>0,00</b>	<b>126.393.635,11</b>

		ABSCHREIBUNGEN, ABGÄNGE UND ZUSCHREIBUNGUN					BUCHWERT	
	Abschreibungen (kumulierte) 01.01.2019	Abschreibungen Geschäftsjahr	Abschreibungen Abgänge	Abgänge Umbuchungen	Zuschreibungen	Abschreibungen (kumulierte)	Buchwert am 31.12.2018	Buchwert am 31.12.2019
	158.018,99	9.327,78				167.346,77	9.382,00	74.146,00
	47.391.132,21	2.432.613,28	35.146,49			49.788.599,00	64.362.685,72	62.678.360,67
	2.148.954,39	187.784,58				2.336.738,97	5.980.273,86	6.105.999,21
	167.918,40	31.113,00				199.031,40	401.864,00	370.751,00
	179.971,15	58.023,00				237.994,15	531.057,00	473.034,00
	763.832,75	83.669,91	9.981,00			837.521,66	664.653,55	607.493,41
	0,00					0,00	0,00	1.262.913,81
	0,00					0,00	157.701,19	893.048,03
	50.651.808,90	2.793.203,77	45.127,49	0,00	0,00	53.399.885,18	72.098.235,32	72.391.600,13
						0,00	163.739,94	156.057,03
						0,00	200.000,00	200.000,00
						0,00	4.000,00	4.600,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	367.739,94	360.657,03
	50.809.827,89	2.802.531,55	45.127,49	0,00	0,00	53.567.231,95	72.475.357,26	72.826.403,16



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

Gesamtbezüge des Aufsichtsrats  
€ 2.730,00

6. Pensionsverpflichtungen für frühere Mitglieder des Geschäftsführungsorgans und ihre Hinterbliebenen:  
Für laufende Pensionen  
€ 1.887.516,00

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

#### 8. Mitglieder des Aufsichtsrats

<b>Eberhardt, Klaus</b>	Oberbürgermeister	(Aufsichtsratsvorsitzender)
<b>Renz, Paul</b>	Sparkassenfilialdirektor i.R.	(stellvertretender Vorsitzender)
<b>Düssel, Udo</b>	Stadtkämmerer	
<b>Fischer, Gustav</b>	Betriebswirt	
<b>Glück, Ralf</b>	Bäckermeister	
<b>Liebenow, Rainer</b>	Sparkassenvorstand	ab 11.07.2019
<b>Lohmann, Anette</b>	Dipl. Sozialarbeiterin	
<b>Markus, Wilfried</b>	Glasbläsermeister	
<b>Meier, Dieter</b>	Rechtsanwalt	
<b>Minges, Sebastian</b>	Bankbetriebswirt	bis 11.07.2019
<b>Nuss, Hannelore</b>	Dozentin	(Schriftführerin)
<b>Reichert-Moser, Karin</b>	Lehrerin GHS/GWRS (Konrektorin) i. R.	(stellv. Schriftführerin)
<b>Stöcker, Diana</b>	Bürgermeisterin	
<b>Ünal, Elif</b>	Fremdsprachen- Korrespondentin	ab 11.07.2019
<b>Winkler, Alfred</b>	MdL a.D.	bis 11.07.2019

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	41.924.992,24 (42.880.276,17)	2.855.761,71 (2.885.846,07)	10.153.505,96 (10.519.112,76)	28.915.724,57 (29.475.317,34)	25.454.577,46 16.446.394,69 (24.077.953,74) (18.757.965,52)	GPR BÜ GPR BÜ
Verbindlichkeiten gegen- über anderen Kreditgebern	38.668,66 (43.668,21)	4.718,84 (5.059,55)	12.731,16 (14.267,21)	21.218,66 (24.341,45)	38.668,66 (43.668,21)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen*	3.742.786,01 (3.697.359,02)	3.742.786,01 (3.697.359,02)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.933.754,46 (1.881.829,61)	1.933.754,46 (1.881.829,61)			1.926.815,17 (1.873.488,50)	BÜ BÜ
Verbindlichkeiten aus Lie- ferungen und Leistungen	1.569.902,52 (970.807,14)	1.569.902,52 (970.807,14)				
Verbindlichkeiten gegenüber Unterneh- men, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	150.000,00 (150.000,00)	150.000,00 (150.000,00)				
Sonstige Verbindlichkeiten	33.659,71 (38.126,81)	33.659,71 (38.126,81)				
<b>Gesamt- betrag</b>	<b>49.393.763,60</b> <b>(49.662.066,96)</b>	<b>10.290.583,25</b> <b>(9.629.028,20)</b>	<b>10.166.237,12</b> <b>(10.533.379,97)</b>	<b>28.936.943,23</b> <b>(29.499.658,79)</b>	<b>43.866.455,98</b> <b>(44.753.075,97)</b>	

\* steht zur Verrechnung an



## E. WEITERE ANGABEN

- Nach Schluss des Geschäftsjahres hat sich das neuartige Coronavirus (SARS-CoV-2) weltweit ausgebreitet. Eine Bestandsgefährdung für die Städtische Wohnungsbaugesellschaft mbH Rheinfelden erwarten wir derzeit nicht. Der vorliegende Jahresabschluss wurde unter der Annahme der Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufgestellt.
- Es wird folgende Ergebnisverwendung vorgeschlagen:  
Einstellung in andere Gewinnrücklagen € 2.107.517,59

Rheinfelden (Baden), 03.04.2020  
Markus Schwamm  
Geschäftsführer

# LAGEBERICHT 2019

## 1.1 GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

### Geschäftsmodell des Unternehmens

Die städtische Wohnungsbaugesellschaft mbH Rheinfelden 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.

Zur Erreichung unseres Ziels erwerben, errichten und vermieten wir vor allem Wohnbauten. Um zusätzliche Eigenmittel für die



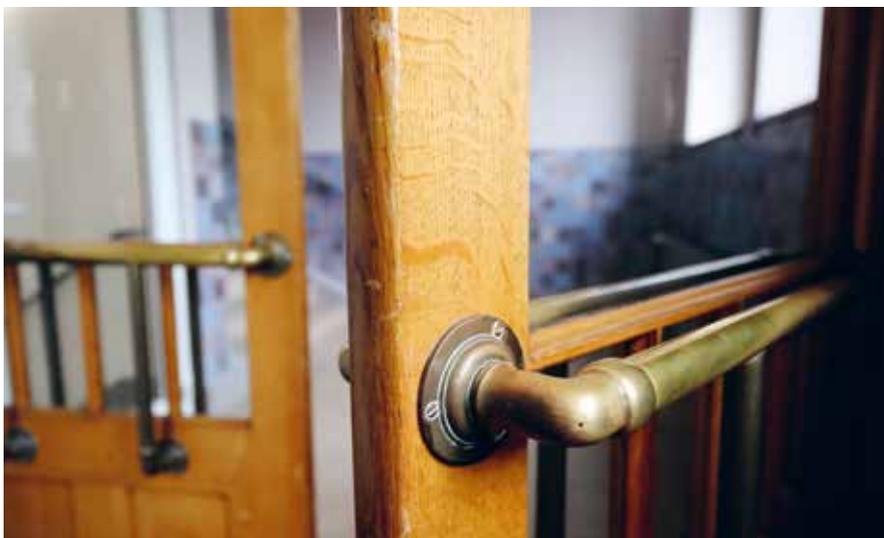
Bautätigkeit zu schaffen, sind wir strategisch auch im Bauträgergeschäft tätig und betreiben die WEG- und Mietverwaltung.

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

## 1.2 WIRTSCHAFTSBERICHT

### 1.2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft ist 2019 im zehnten Jahr in Folge gewachsen und verzeichnet damit die längste Wachstumsperiode im vereinten Deutschland. Allerdings hat das Wachstum 2019 deutlich an Schwung verloren. Zur Jahresmitte ist die deutsche Wirtschaft nur knapp an einer rechnerischen Rezession vorbei geschrammt. Das Bruttoinlandsprodukt drohte zwei Quartale in Folge zu sinken. Im Mittel des Jahres lag das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,6 % höher als im Vorjahr. In den beiden vorangegangenen Jahren war das Bruttoinlandsprodukt stärker gestiegen, 2017 um 2,5 % und 2018 um 1,5 %. Auch verglichen mit dem Durchschnittswert der Jahre 2008 bis 2018 von +1,3 % ist die deutsche Wirtschaft 2019 schwächer gewachsen.





Auf der Entstehungsseite des Bruttoinlandsprodukts in Deutschland war die wirtschaftliche Entwicklung 2019 zweigeteilt: Auf der einen Seite die Dienstleistungsbereiche und das Baugewerbe, die überwiegend kräftige Zuwächse verzeichneten, auf der anderen Seite das Produzierende Gewerbe (ohne Baugewerbe). Insgesamt stieg die preisbereinigte Bruttowertschöpfung 2019 gegenüber dem Vorjahr dadurch lediglich um 0,5 %. Den stärksten Zuwachs verzeichnete das Baugewerbe mit einem Plus von 4,0 %, das damit trotz vielfach beklagten Kapazitätsengpässen und Fachkräftemangel so stark zulegte wie seit fünf Jahren nicht mehr.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2019 rund 10,6 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte ihre Bruttowertschöpfung deutlich um 1,4 % erhöhen. 2018 war sie lediglich um 1,1 % gewachsen. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2019 eine Bruttowertschöpfung von 327 Milliarden EUR.

Die Wirtschaftsleistung in Deutschland wurde im Jahresdurchschnitt 2019 erstmals von mehr als 45 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Nach vorläufigen Berechnungen waren es 45,3 Millionen und damit rund 400.000 Personen mehr als 2018. Dieser Anstieg von 0,9 % beruht vor allem auf einer Zunahme der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung um 1,6 %.

Gestützt wurde das Wachstum im Jahr 2019 auf der Verwendungsseite vor allem vom Konsum: Die privaten Konsumausgaben waren preisbereinigt um 1,6 % höher als im Vorjahr, die Konsumausgaben des Staates stiegen um 2,5 %. Die Zuwächse der privaten und der staatlichen Konsumausgaben fielen damit stärker aus als in den beiden Jahren zuvor.

Im Jahr 2019 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 351.000



neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit lag die Genehmigungstätigkeit 1,3 % über dem Vorjahreswert. Der Neubau von Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau zeigte 2019 erneut eine positivere Tendenz als der Gesamtrend. Mit rund 100.000 neu genehmigten Mietwohnungen wurden 3,3 % mehr Mietwohnungen auf den Weg gebracht als im Jahr zuvor.

Die hohe Zahl an Baugenehmigungen sowie der wachsende Bauüberhang bewirken, dass die Zahl der Baufertigstellungen auch in den nächsten Jahren deutlich aufwärtsgerichtet sein wird. Im Jahr 2019 werden erstmals seit langen fast 300.000 Wohnungen fertig gestellt worden sein. Damit ist die Zahl der neu errichteten Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr um 4,1 % gestiegen. Im laufenden Jahr 2020 ist mit einem erneuten Zuwachs um etwa 3,0 % auf rund 308.000 Wohnungen zu rechnen.

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 Lage und durch Industrie- und Gewerbeflächen anbieten kann, führen zur Weiterentwicklung und Neuansiedlung vieler Unternehmen aus den unterschiedlichsten Branchen.

Das Institut für Weltwirtschaft Kiel rechnet für das Jahr 2020 als Folge der Corona-Pandemie in Deutschland mit einem Einbruch des Bruttoinlandsprodukts (BIP) zwischen 4,5 und 9,0 %. Viele Branchen werden massiv betroffen sein. Weite Teile der deutschen Wirtschaft dürfte indes nur geringe oder gar keine Ein-

bußen verzeichnen, allen voran das Grundstücks- und Wohnungswesen. Zur Abmilderung der Folgen der Pandemie hat die die Bundesregierung verschiedene Maßnahmen (z.B. Kündigungsschutz für Mieter) verabschiedet, die erhebliche regulatorische Eingriffe in die Wohnungswirtschaft darstellen.



### 1.3 GESCHÄFTSVERLAUF

Die städtische Wohnungsbaugesellschaft mbH Rheinfelden, im Folgenden die „Wohnbau“ genannt, hat das Geschäftsjahr 2019 mit einem Jahresüberschuss von 2.341,7 TEuro (Vorjahr 2.366,6 TEuro) abgeschlossen.

Wie im Vorjahr war die Wohnbau im Geschäftsjahr vor allem mit der Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes, mit der Neubautätigkeit und der Projektentwicklungen weiterer Projekte beschäftigt. Der Geschäftsverlauf ist für die Geschäftsführung zufriedenstellend. Die Wirtschaftsplanziele des Geschäftsjahres konnten erreicht werden.

### NEUBAUTÄTIGKEIT

#### Quartiersentwicklung Römerstraße

Im Geschäftsjahr nahm die Quartiersentwicklung Römerstraße einen besonderen Raum ein. Als Nachverdichtungsmaßnahme werden zwei achtgeschossige Gebäude mit insgesamt 94 barrierefreien Wohnungen und je einer Tiefgarage errichtet. Das Neubauprojekt wird in zwei Bauabschnitten realisiert und ist zu 50% Prozent öffentlich gefördert. Mit dem ersten Bauabschnitt wurde im Oktober 2019 begonnen. Die Fertigstellung ist bis Ende 2021 geplant.

Die Wohnbau verfügt im Quartier Römerstraße über ein eigenes Wärmeleitungsnetz sowie eine eigene Heizzentrale. Im Zuge der Nachverdichtung und um die Neubebauung des Quartiers überhaupt erst ermöglichen zu können, musste das bestehende Leitungsnetz einerseits ausgebaut und erneuert und andererseits neu verlegt werden.

#### Projektentwicklung Bürgerheim – Neubau von 40 Mietwohnungen

Im Geschäftsjahr hat die Wohnbau mit der Planung des Projekts „Wohnen am Herbert-King-Park“ begonnen. Auf einem Grundstück des Bürgerheimes (Eigenbetrieb der Stadt Rheinfelden), ist beabsichtigt, ab 2020 eine freifinanzierte Mietwohnanlage verteilt auf vier Baukörper mit 40 Mietwohnungen und rund 3.000m<sup>2</sup> Wohnfläche, zu realisieren. Der Baubeginn ist für Herbst 2020 geplant.

### BESTANDSENTWICKLUNG

#### Instandhaltung und Modernisierung

Die Werterhaltung unseres Gebäudebestandes ist und bleibt ein wesentlicher Faktor des Geschäftsmodells der Wohnbau Rheinfelden. Wir haben deshalb auch im Jahr 2019 wieder erheblich in unsere Gebäude und Wohnungen investiert. Art und Umfang reichen von einfachen Instandhaltungsmaßnahmen bis hin zu Komplett-sanierungen.

Gerade die kleinen Instandhaltungsmaßnahmen und die Einzelmaßnahmen, auch in Verbindung mit einem Mieterwechsel, erfordern erhebliche finanzielle Ressourcen. Sie haben auch einen erheblichen Anteil am Investitionsprogramm der Wohnbau. Im Jahr 2019 wurden in unseren Wohnungsbestand rund 4,1 Millionen Euro (Vorjahr 3,8 Millionen Euro) an Instandhaltungskosten und weitere rund 2,9 Millionen Euro in Modernisierungs- und Erweiterungsmaßnahmen investiert.

#### Quartiersentwicklung Scheffelstraße

Im Quartier besitzt die Wohnbau 96 Wohnungen in 5 Gebäuden.

Durch den baulichen Zustand wurden umfangreiche Sanierungen unausweichlich. Im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres wurden zunächst die Gebäude Scheffelstraße 29-33 und 12-18 (42 Wohneinheiten) angegangen und im zweiten Halbjahr das Gebäude Scheffelstraße 20-24 saniert.

Es wurden unter anderem die Dächer erneuert, die Balkone durch neue ersetzt sowie die Fassaden überarbeitet.

Sämtliche Gebäude wurden an das örtliche Wärmenetz angeschlossen.

Im Geschäftsjahr 2020 erfolgt abschließend die Sanierung der beiden Gebäuden Scheffelstraße 23-27 und 6-10 (36 Wohnungen).

#### Sanierung der Gebäude Riedmattenstraße 2/4 und Riedmattenstraße 6/8

Bei den Gebäuden Riedmattenstraße 6 und 8 sowie Riedmattenstraße 2 und 4 wurden das Dach und die Fenster erneuert sowie Fassadenarbeiten durchgeführt.

#### Soziales Kompetenzzentrum der Stadt Rheinfelden - Friedrichstraße 6, ehemalige Geschäftsräume der Wohnbau

2018 hat die Wohnbau eine Außenaufzugsanlage an das Gebäude in der Friedrichstraße 6 angebracht.

Im Jahr 2019 wurden erforderliche Maßnahmen des Brandschutzes am Gebäude im Einklang mit dem Denkmalschutz umgesetzt. Neben den Maßnahmen des Brandschutzes und der Ertüchtigung des Treppenhauses konnten zusätzliche Büroarbeitsplätze fertiggestellt werden.

#### Sonstige Maßnahmen

Als Abschluss der Generalsanierung im Vorjahr wurden im Geschäftsjahr 2019 die Außenanlagen in der Nollinger Straße 50/52 fertiggestellt. Im Wohnquartier Kaminfegestraße wurden verschiedene Garagenzeilen mit Dachbegrünung neu errichtet. Im Haus Salmegg erfolgten notwendige Anpassungen zum Brandschutz.





### 1.3. IMMOBILIENBESTAND

Die Wohnbau Rheinfelden bewirtschaftet im Geschäftsjahr nachfolgend aufgeführten Immobilienbestand:

#### Bestandsübersicht Wohneinheiten

BESTANDSÜBERSICHT WOHNEINHEITEN	
<b>Wohnungen Bestand 31.12.2018</b>	<b>1.908</b>
Zugang durch Bautätigkeit	3
Abgang durch Verkauf	7
Bestand 31.12.2019	1.904
<b>Gewerblich genutzte Einheiten 31.12.2018</b>	<b>21</b>
Zu- und Abgänge im Geschäftsjahr	0
Bestand 31.12.2019	21
Wohnungsverwaltung	269
Mietverwaltung für Dritte	40
Wohneigentumsverwaltung	14
<b>Garagen zum 31.12.2018</b>	<b>649</b>
Zu- und Abgänge im Geschäftsjahr	0
Bestand 31.12.2019	649

Von den 1.904 eigenen Wohnungen des Bestandes sind 3,26 % (62) preisgebunden und 96,74% (1.842) nicht preisgebunden.

Per 31.12.2019 waren 15 der 1.904 verwalteten Wohnungen nicht vermietet. Das entspricht einer Leerstandsquote von rund 0,79% (Vorjahr 0,84%). Die Fluktuationsrate beträgt 6,1% (Vorjahr 5,52 %) und bewegt sich weiterhin auf einem niedrigen Niveau.

Die Mietrückstände liegen mit 0,21 % (Vorjahr 0,42 %) unter dem Vorjahr. Zum Stichtag sind Forderungen aus Mieten im Umfang von

31,53 TEuro (Vorjahr 34,43 TEuro) ausgewiesen. Wenige Einzelfälle sowie die allgemeine Verschlechterung der Zahlungsmoral der Bevölkerung sind für die Höhe der Mietrückstände verantwortlich. Im Geschäftsjahr 2019 mussten rund 20,24 TEuro (Vorjahr rund 35,06 TEuro) Mietforderungen auf lfd. Mieten abgeschrieben werden.

## 1.4 VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

### 1.4.1 Ertragslage

Die Wohnbau Rheinfelden hat sich im Jahr 2019 erneut am Markt sehr gut behauptet. Der operative Gewinn in Höhe von 2.920,1 TEuro liegt auf dem Niveau des Jahres 2018. Die Umsatzerlöse aus Mieten sind um rund 440.700 Euro (Vorjahr 530.020 Euro) gestiegen, was auf Mietanpassungen bei Neuvermietung und durch Anpassung der Mieten an die ortsübliche Vergleichsmiete sowie Erstvermietungen zurückzuführen ist.

Die bestandsorientierte Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeit wird auch in Zukunft auf hohem Niveau fortgesetzt. Für die Instandhaltung des Wohnungsbestandes wurde im Wirtschaftsjahr 2019 ein Betrag von rund 4.074,8 TEuro (Vorjahr rund 3.795 TEuro) aufgewendet.

Die Personalaufwendungen sind von 1.650.406,16 Euro auf 1.585.665,18 Euro gesunken. Die Löhne und Gehälter haben sich aufgrund von tariflichen Erhöhungen von 1.090.714,82 Euro auf 1.163.659,63 Euro erhöht. Die geringfügige Erhöhung kommt auch daher, dass im Geschäftsjahr 2019 Stellen teilweise nicht besetzt waren oder nicht besetzt werden konnten. Die sozialen Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung sind von 559.691,34 Euro auf 422.005,55 Euro gesunken, was im Wesentlichen auf niedrigere Aufwendungen für Altersvorsorge zurückzuführen ist.

Die planmäßigen Abschreibungen betragen 2.802.531,55 Euro (Vorjahr 2.704.225,81 Euro). Die Abschreibungen nahmen aufgrund der Investitionen zu.

Die Kapitalkosten haben sich gegenüber dem Vorjahr um rund 87.000 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 Ertragslage ist insgesamt als gut zu bezeichnen.

### 1.4.2 Finanzlage

#### Kapitalstruktur

Die Kapitalstruktur der Gesellschaft ist ausgewogen. Die Eigenkapitalquote beträgt 36,05 % (Vorjahr 34,13 %). Die Eigenkapitalrendite liegt bei 8,21 % (Vorjahr 8,9 %).

Zur Finanzierung der umfangreichen Investitionen in Neubauprojekte, in die Modernisierung und in die laufende Instandhaltung des Wohnungsbestandes in Höhe von rund 7,215 Mio. Euro (Vorjahr 6,035 Mio. Euro), hat das Unternehmen im abgelaufenen Geschäftsjahr rund 2,461 Mio. Euro (Vorjahr 0,429 Mio. Euro) Darlehensmittel neu valutiert. Dem gegenüber standen planmäßige Tilgungen von rund 3,4 Mio. Euro.

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

#### Liquidität

Die Gesellschaft verfügt zum Bilanzstichtag über liquide Mittel in Höhe von rund 3,595 Millionen Euro (Vorjahr 2,259 Millionen Euro). Darüber hinaus stehen beantragte und bewilligte Darlehen in Höhe von 11,93 Millionen Euro zur Auszahlung im Geschäftsjahr 2020 zur Verfügung. Damit sind die Investitionen im Jahr 2020 weitgehend gesichert. Ein Abruf war bis zum Bilanzstichtag nicht erforderlich.

Es stehen Kreditlinien zur Verfügung. Damit kann zusammenfassend festgestellt werden, dass die Finanzlage geordnet ist und die Zahlungsfähigkeit im Berichtsjahr jederzeit gegeben war.

BERECHNUNG DES CASH-FLOW 2019		
	2019 (T€)	2018 (T€)
Jahresüberschuss	2.341,7	2.366,6
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.802,6	2.704,2
Zunahme langfristiger Rückstellungen	109,7	272,8
Abschreibungen auf Mietforderungen	20,2	35,1
Zunahme/Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	60,8	145,7
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-283,5	0,0
Zunahme (Vj. Abnahme) kurzfristiger Aktiva	-270,1	35,1
Zunahme (Vj. Abnahme) kurzfristiger Passiva	658,9	-529,2
Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen/-erträge	650,7	52,2
Ertragssteueraufwand	267,6	102,6
Ertragssteuererstattung	-562,0	-44,8
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>5.796,5</b>	<b>5.849,9</b>
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-74,1	-2.696,9
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	298,9	7,5
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-3.101,9	0,0
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	7,6	-0,1
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-0,6	-0,1
Erhaltene Dividende	0,2	0,0
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-2.869,9</b>	<b>-2.683,6</b>
Einzahlung aus der Valutierung von Darlehen	2.460,8	429,3
Planmäßige Tilgungen	-3.400,7	-2.672,5
Investitionszuschüsse	0,0	127,4
Gezahlte Zinsen	-650,7	-716,9
Veränderung Unternehmensfinanzierungsmittel	0,0	722,8
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-1.590,6</b>	<b>-2.109,9</b>
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	1.336,0	333,7
Finanzmittelfonds zum 01.01.	2.259,4	1.925,7
<b>Finanzmittelfonds zum 31.12.</b>	<b>3.595,4</b>	<b>2.259,4</b>
darin enthalten: jederzeit fällige Bankverbindlichkeiten	0,0	0,0

Die Liquiditätslage der Gesellschaft ist zufriedenstellend.

## Vermögenslage

Die Bilanzsumme ist durch Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen von rund 78,4 Millionen Euro im Jahr 2018 auf rund 80,4 Millionen Euro angestiegen. Aufgrund des positiven Jahresergebnisses ist die Eigenkapitalquote auf 36,05 % gestiegen, was als gut zu bewerten ist.

Die Gesellschaft weist zum Bilanzstichtag ein Anlagevermögen von rund 72,826 Millionen Euro (Vorjahr rund 72,475 Millionen Euro) aus. Dies entspricht einem Anteil von 90,61% (Vorjahr: 92,51%) 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 7,544 Millionen Euro (Vorjahr 5,86 Millionen Euro) bilanziert.

Es kann zusammenfassend festgestellt werden, dass die Vermögenslage der Gesellschaft geordnet ist. Die Gesellschaft ist in der Lage, die Investitionen im Geschäftsjahr 2020 zu realisieren.

## 1.5 CHANCEN-, RISIKO- UND PROGNOSEBERICHT

### 1.5.1 Chancen- und Risikobericht

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.

Das neuartige Coronavirus (SARS-Cov-2) hat sich in den letzten Wochen weltweit rasant ausgebreitet und führt zu dramatischen Einschnitten in Gesellschaft und Wirtschaft. Da die Ausbreitung einen fortdauernden, dynamischen Prozess darstellt, ist die künftige Entwicklung im Detail für das Unternehmen nicht abschätzbar. Die in der Unternehmensplanung für das Geschäftsjahr 2020 zu Grunde gelegten Prämissen dürften nicht haltbar sein. Die Geschäftsleitung rechnet mit einem deutlichen Anstieg der Mietauffälle in den kommenden Monaten. Liquiditätsgpässe erwartet die Wohnbau aber nicht. Durch die Verschiebung von Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen kann das Unternehmen flexibel gegensteuern und die Zahlungsfähigkeit

aufrechterhalten. Bei den Neubauprojekten erwartet die Geschäftsleitung Verzögerungen. Weitere Kostensteigerungen sind nicht auszuschließen. Auch bleibt abzuwarten, wie die Geschäftspartner der Wohnbau die Krise meistern und wie die regulatorischen Maßnahmen des Gesetzgebers wirken.

Dies vorausgeschickt werden die Risiken nachfolgend entsprechend ihrer Bedeutung aufgeführt, wobei die hohen Risiken zuerst genannt werden.

Für unsere Region ist ein Bevölkerungswachstum vorausgesagt. 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. 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. Deshalb unternehmen wir große Anstrengungen, um den Wohnungsbestand den zeitgemäßen Bedürfnissen anzupassen. Aufgrund der stetigen Modernisierung unseres Wohnungsbestandes und der momentanen Marktentwicklung sehen wir das Risiko als gering an.

## Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

die Gesamtkapitalrentabilität beträgt 3,73 % (Vorjahr 4,0 %)

$$\text{Gesamtkapitalrentabilität} = \frac{\text{Jahresüberschuss} + \text{Fremdkapazitäten}}{\text{Bilanzsumme am 31.12.2019}}$$

die Eigenkapitalrentabilität beträgt 8,09 % (Vorjahr 8,9 %)

$$\text{Eigenkapitalrentabilität} = \frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Eigenkapital am 31.12.2019}}$$

die Fluktuationsrate beträgt 6,1 % (Vorjahr 5,5 %),

die durchschnittliche Leerstandsquote beträgt 0,79 % (Vorjahr 0,8 %).





Das Management zielt darauf ab, Risiken aus der Verwendung von Finanzinstrumenten zu vermeiden. Die originären Finanzinstrumente auf der Aktivseite der Bilanz umfassen im Wesentlichen kurzfristige Forderungen und flüssige Mittel. Soweit bei den Vermögenswerten Ausfallrisiken erkennbar sind, werden diese durch Wertberichtigungen berücksichtigt. Durch Streuung der angelegten Finanzmittel auf Geschäftsbanken und Sparkassen werden die verschiedenen Sicherungssysteme voll genutzt. Auf der Passivseite der Bilanz

bestehen originäre Finanzinstrumente, insbesondere in Form von Bankverbindlichkeiten, die nahezu ausschließlich Objektfinanzierungen betreffen. Wesentliche Risiken ergeben sich insbesondere aus Finanzierungsrisiken (Zinsanpassungsrisiken, Liquiditätsrisiken).

Die Gesellschaft verfügt über ein aktives Zinsmanagement. Durch die Streuung der Zinsbindungsfristen sind diese Chancen und Risiken minimiert. Ein mögliches Zinsänderungsrisiko sehen wir aufgrund der nicht

immer vorhersehbaren Entwicklungen an den Kapitalmärkten als mittel an.

Zur Vermeidung eines so genannten „Klumpenrisikos“ verteilen sich die Darlehensverbindlichkeiten der Gesellschaft auf verschiedene Darlehensgeber mit unterschiedlichen Laufzeiten.

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, als mittel bis hoch ein.

Die gestiegenen Anforderungen im Wohnungsneubau sowie insbesondere der steigende Bedarf an Wohnraum, gehen mit einer größeren Anzahl zu bewältigender Projekte einher. Das stellt das bestehende Personal vor eine große Herausforderung.

Die Handwerkerkapazitäten in der Region sind weitgehend ausgelastet. Probleme bei der Einhaltung der Fertigstellungsfristen traten bisher in Einzelfällen auf. Im Jahr 2020 wird mit weiteren Preissteigerungen gerech-





net. In einzelnen Gewerken spielen Material- und Lohnsteigerungen eine große Rolle. Bei einzelnen Anbietern kommt es zu Angebots- und Lieferschwierigkeiten. Wir rechnen auch weiterhin mit anziehenden Baupreisen, die sich schon alleine aus verschärften Umweltauflagen ergeben. Bei Modernisierungen wirken sich die höheren Investitionskosten auf die Mieten aus.

Trotz der hohen Unsicherheit durch die Ausbreitung des Coronavirus rechnet die Geschäftsleitung derzeit nicht mit einer Bestandsgefährdung für das Unternehmen. Die Wohnbau beobachtet die aktuellen Entwicklungen täglich, um schnell und angemessen reagieren zu können.

### 1.5.2 Prognosebericht

Die Weiterentwicklung und Werterhaltung des eigenen Wohnungsbestandes bleibt auch in den folgenden Jahren ein vordring-

liches Unternehmensziel. Die Unternehmensplanung sieht vor, die Investitionen auf bisherigen hohen Niveau fortzuführen oder auszuweiten.

Die Weiterentwicklung des Wohnquartiers Römerstraße, die Planung eines Neubaus von ca. 40 Wohnungen in vier Gebäuden in der Nähe des Bürgerheimes, die Projektentwicklung für ein Gebäude im Jakob-Kaiser-Weg mit 12 öffentlich geförderten Mietwohnungen sowie weiterer Projekte werden die Geschäftstätigkeit in den kommenden Geschäftsjahren signifikant beeinflussen.

Der Personalentwicklung und der betrieblichen Aus- und Weiterbildung wird zukünftig eine höhere Bedeutung beigemessen werden müssen. Die starke 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 ursprünglichen Unternehmensplanung und den zu Grunde gelegten Prämissen erwartete die Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2020 ein positives Ergebnis in der Größenordnung von rd. 0,8 Millionen Euro. Durch die Auswirkungen der Coronapandemie dürfte das Ergebnis 2020 deutlich geringer, aber immer noch positiv ausfallen.

Rheinfelden (Baden), 03. April 2020

Markus Schwamm  
Geschäftsführer

## WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS

Wir haben den Jahresabschluss der Städtischen Wohnungsbaugesellschaft mbH Rheinfelden, Rheinfelden (Baden), – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 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 2019 bis zum 31. Dezember 2019 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 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 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, 16.04.2020

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

## 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 kann bei der Beratung des Jahresabschlusses 2019 zu dem Ergebnis, dass die Vermögens-, Finanz-, Ertragslage sowie die Kapitalverhältnisse und die Liquidität der Gesellschaft geordnet sind.

In seiner Sitzung vom 28.04.2020 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 2019 zu erteilen.

Der Aufsichtsrat nahm das gute Ergebnis des Geschäftsjahres 2019 und die Steigerung der Bilanzsumme zum Anlass, der Geschäftsführung sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihr besonderes Engagement und ihren bedeutenden Beitrag zum positiven Geschäftsverlauf zu danken.

Rheinfelden (Baden), 28.04.2020

A handwritten signature in black ink, which appears to read 'Klaus Eberhardt'. The signature is written in a cursive style.

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

