



WOHNBAU  
RHEINFELDEN

*Geschäftsbericht 2020*

# Inhalt

|  |          |
|--|----------|
| Inhaltsverzeichnis                                   | Seite 03 |
| Vorwort  | Seite 04 |
| Zahlen, Daten, Fakten                                | Seite 05 |
| Standorte der Wohn- und Gewerbeeinheiten             | Seite 06 |
| Aufsichtsratsvorsitzender                            |          |
| OB Klaus Eberhardt im Gespräch                       | Seite 08 |
| Interview mit Vorstandsvorsitzendem                  |          |
| Rainer Liebenow und Vorstandsmitglied                |          |
| Christian Eschbach der Sparkasse Lörrach-Rheinfelden | Seite 12 |
| Chronologie 2020                                     | Seite 16 |
| Soziales Engagement der Wohnbau                      | Seite 24 |
| Wohnbau- und Sanierungsoffensive gestartet           | Seite 26 |
| <hr/>  |          |
| <b>NEUBAUPROJEKTE</b>                                | Seite 28 |
| Etappenziel für 94 Mietwohnungen                     |          |
| im Quartier Römerstraße                              | Seite 30 |
| Geförderter Wohnraum mit ökologischem Fokus          | Seite 32 |
| Baubeginn für das Projekt „Wohnen am Park“           | Seite 34 |
| <hr/>  |          |
| <b>INVESTITIONEN IN DEN BESTAND</b>                  | Seite 36 |
| Umfangreiche Sanierungen verbessern Wohnkomfort      | Seite 38 |
| Wahrzeichen Rheinfeldens erstrahlt in neuem Glanz    | Seite 40 |
| Sanierungsprojekte 2020                              | Seite 42 |
| <hr/>  |          |
| <b>BILANZ 2020</b>                                   | Seite 44 |
| Aktiva / Passiva                                     | Seite 46 |
| Gewinn- und Verlustrechnung                          | Seite 48 |
| Anhang des Jahresabschlusses                         | Seite 49 |
| Anlagevermögen 2020                                  | Seite 54 |
| Lagebericht 2020                                     | Seite 58 |
| Wiedergabe des Bestätigungsvermerks                  | Seite 69 |
| Bericht des Aufsichtsrats                            | Seite 70 |



Als städtisches Wohnungsbauunternehmen ist die Wohnraumschaffung und -erhaltung für alle Bürger unserer schönen Stadt eine unserer zentralen Aufgaben. Um der stetig großen Nachfrage nach Wohnraum gerecht zu werden und den steigenden Immobilienpreisen aktiv entgegenzuwirken, haben wir uns gemeinsam mit der Stadt dazu entschlossen, im Rahmen unserer 2020 begonnenen „Neubau- und Sanierungsoffensive“ in den kommenden Jahren mehr als 150 neue Wohnungen in Rheinfelden (Baden) zu errichten.

Das Geschäftsjahr 2020 war trotz der vielfach spürbaren Auswirkungen der Covid 19-Pandemie ein äußerst erfolgreiches Jahr für unser Wohnungsbaunternehmen. Mit einer Bilanzsumme von über 87 Millionen Euro und einem Überschuss, der mehr als 2,8 Millionen Euro betrug, verzeichnen wir bislang unerreichte Kennzahlen in unserer fast 70-jährigen Unternehmensgeschichte. Dabei wurde das gute Jahresergebnis allerdings keineswegs durch die Steigerung unserer Mieten, sondern vielmehr durch die Veräußerung einiger unserer Wohnungen für einen Gesamtbetrag von etwa 1 Million Euro erzielt. Die umfangreichen Neubauprojekte in den kommenden Jahren werden den Wegfall mehr als kompensieren. Damit haben wir uns bewusst dazu entschieden, ehemals fest angelegtes Kapital freizumachen, um den wirtschaftlichen Handlungsspielraum unseres Unternehmens zu vergrößern.

Denn was mit einem Überschuss von knapp 3 Millionen Euro im Geschäftsjahr 2020 wie

ein verhältnismäßig komfortables finanzielles Polster für die kommenden Jahre wirkt, bildet lediglich die ökonomische Grundlage für die Erreichung unserer ambitionierten Ziele in naher Zukunft. So wird ein großer Teil der bereits im Bau befindlichen 150 neuen Wohnungen im geförderten Wohnungsbau errichtet. Damit wollen wir insbesondere wirtschaftlich schwächeren Bürgern unserer Stadt preisgünstigen und dennoch komfortablen Wohnraum zur Verfügung stellen. Um die wirtschaftlichen Voraussetzungen für die Realisierung geförderter Wohnbauprojekte erfüllen zu können, müssen wir für jedes derartige Projekt mindestens 20 Prozent Eigenmittel einbringen. Und nicht nur hierfür ist eine solide ökonomische Basis nötig. Auch der Erhalt und die Sanierung unseres Immobilienbestands sind mit einem großen organisatorischen und finanziellen Aufwand verbunden. So beliefen sich allein die Ausgaben für die Sanierung und Modernisierung unseres Gebäudebestands im Jahr 2020 auf fast 5,5 Millionen Euro – auch dies bildete ein Rekordhoch in unserer Unternehmensgeschichte.

Wir freuen uns, im Rahmen der aktuellen Neubau- und Sanierungsoffensive einen aktiven Beitrag leisten zu können, um Wohnraum in Rheinfelden (Baden) zu schaffen und damit auch den Wohnpreissteigerungen in unserer Stadt entgegenzuwirken. Die in der Vergangenheit erwirtschafteten Gewinne werden dabei zu 100 Prozent in die Realisierung künftiger Projekte und den Erhalt unserer Gebäudesubstanz investiert. Dadurch sind wir auch künftig in der Lage, die Stadt und ihre Bürger mit preisgünstigem Wohnraum zu versorgen.

**Ihr Markus Schwamm**  
Geschäftsführer Städtische  
Wohnungsbaugesellschaft mbH Rheinfelden

# Zahlen, Daten, Fakten

## UNTERNEHMENSZAHLEN

|                        |                 |
|------------------------|-----------------|
| Bilanzsumme 2020       | 87.221.432,77 € |
| Bilanzsumme 2019       | 80.370.572,67 € |
| Eigenkapital 2020      | 31.766.711,98 € |
| Eigenkapital 2019      | 28.949.204,17 € |
| Anlagevermögen 2020    | 81.134.127,60 € |
| Anlagevermögen 2019    | 72.826.403,16 € |
| Umlaufvermögen 2020    | 6.087.305,17 €  |
| Umlaufvermögen 2019    | 7.544.169,51 €  |
| Verbindlichkeiten 2020 | 53.266.420,67 € |
| Verbindlichkeiten 2019 | 49.393.763,60 € |

## INVESTITIONEN

Instandhaltung, Modernisierung und Neubautätigkeit

15.612.035,03 €

## JAHRESÜBERSCHUSS

2.817.507,81 €

## WOHNUNGSBESTAND

Gesamtzahl eigener verwalteter Wohnungen

1.900

## 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.

## GESCHÄFTSFÜHRER

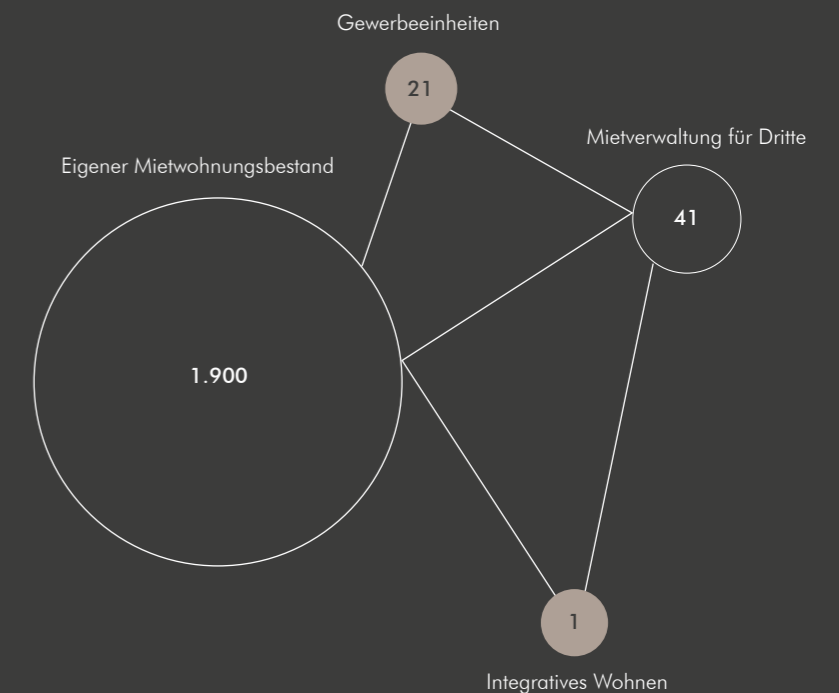
Markus Schwamm

## AUFSICHTSRATSVORSITZENDER

Oberbürgermeister Klaus Eberhardt

## GESELLSCHAFTER

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



*Ein Geschäftsbericht  
der Städtischen Wohnungs-  
baugesellschaft mbH  
Rheinfelden*

# 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      |
| Barrsstr. 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      |
| Kaminfeigerstr. 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      |
| Linsnbachweg 3, 5, 7   | 29      |
| Louise-Schroeder-Weg 1, 3, 5                                   | 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)                             | 36      |
| Rheinbrückstr. 8 (Haus Salmegg)                                | 37      |
| Riedmattenstr. 2, 4, 6, 8                                      | 38      |
| Rudolf-Vogel-Anlage 1 - 4                                      | 39      |
| Scheffelstr. 6 - 24, 23 - 33                                   | 40      |
| Schildgasse 1, 3, 5, 7   | 41      |
| Schildgasse 11, 11a, 13, 13a                                   | 42      |



|   |    |
|---|----|
| Schillerstr. 5, 7, 9, 11, 13  | 43 |
| Steigweg 6  | 44 |
| Steinestr. 32, 34   | 45 |
| Sudetenstr. 5, 7  | 46 |
| Untere Dorfstr. 39a   | 47 |
| Warmbacher Str. 34  | 48 |
| Warmbacher Str. 54  | 49 |
| Werderstr. 14, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 37, 39 | 50 |
| Werderstr. 34a (Integratives Wohnen)  | 51 |
| Wöhlerstr. 42, 44, 46, 75, 77, 79   | 52 |

„Baufträge der Wohnbau kommen insbesondere dem regionalen Baugewerbe und den Handwerkern zugute. Dieser stabilisierende Faktor für das örtliche Gewerbe ist gerade in Krisenzeiten sehr wichtig.“

Klaus Eberhardt  
Oberbürgermeister



AUFSICHTSRATSVORSITZENDER OB KLAUS EBERHARDT IM GESPRÄCH

## „WIR MÖCHTEN BUNTE, LEBENDIGE QUARTIERE IN RHEINFELDEN (BADEN)“

IN SEINER FUNKTION ALS STADTSPITZE IST OBERBÜRGERMEISTER KLAUS EBERHARDT ZUGLEICH AUFSICHTSRATSVORSITZENDER DER STÄDTISCHEN WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT MBH RHEINFELDEN. IM EXKLUSIVEN GESPRÄCH WIRFT ER EINEN BLICK ZURÜCK AUF DAS AUCH FÜR DIE STADT RHEINFELDEN (BADEN) FORDERNDE JAHR 2020. WIE DER START DER – GEMEINSAM MIT DER WOHNBAU – INITIIERTEN NEUBAU- UND SANIERUNGSOFFENSIVE TROTZ DER EINFLÜSSE DER COVID-19-PANDEMIE GELINGEN KONNTE UND WELCHE AUFGABEN DER STADTENTWICKLUNG ZUKÜNFTIG ANSTEHEN, ERKLÄRT DAS STADTOBERHAUPT IM FOLGENDEN INTERVIEW.

**H**err Eberhardt, das Jahr 2020 war auch in Rheinfelden (Baden) vom alles überlagernden Thema „Corona“ geprägt. Welchen Einfluss hatte die Pandemie auf die Stadt und die Bevölkerung?

Die Corona-Pandemie hat sich abrupt, langwierig und in einem bisher nicht gekannten Ausmaß auf das Stadtleben ausgewirkt. Die Kultur- und Sportveranstaltungen sowie das soziale Leben in unserer Stadt mit vielfältigen Begegnungen wurden abgesagt und die Aktivitäten nahezu auf Null zurückgefahren. Selbst die Sommerzeit nach dem ersten Lockdown war mit Einschränkungen verbunden. Der Einzelhandel, die Gastronomie, die Reisebranche sowie viele Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe mussten von heute auf morgen schließen oder auf die geltenden Hygienebestimmungen reagieren. Die Betreuungen in Kindergärten und Schulen, im Gesundheitswesen und in den Pflegeeinrichtungen wurden auf das Äußerste gefordert. Innerhalb von Tagen mussten sich die Gesellschaft und die Wirtschaft der Stadt

komplett neu orientieren. Etablierte Systeme wurden mit einem Schlag sehr fragil. Auch die finanzielle Situation der Stadt hat sich dadurch verschlechtert.

**Hat sich die Pandemie auch auf die Bauprojekte der städtischen Wohnungsbau-gesellschaft ausgewirkt?**

Die Wohnbau Rheinfelden war und ist in der glücklichen Lage, die einzelnen Projekte gut vorbereitet zu haben. Durch die intensive Betreuungsarbeit des Teams der Wohnbau Rheinfelden gelang es, alle Projekte im erforderlichen Umfang und in der Zeitschiene weiterzuführen. Anders als in anderen Branchen gab es faktisch keinen nennenswerten Stillstand. Die Geschäftsführung hat auch in der Corona-Zeit sehr umsichtig agiert.

**Wie wichtig sind die im Zusammenhang mit den Baumaßnahmen erteilten Aufträge an Handwerker und Dienstleister in der Region?**

Wir wissen seit vielen Jahren, dass Bauaufträge der Wohnbau insbesondere dem



oder bei Bürgerinnen und Bürgern, die neu in unsere Region kommen. Ich hoffe, dass die wirtschaftlichen Folgen von Covid-19 langfristig betrachtet nicht so negativ sind, dass eine größere Armut in Rheinfelden (Baden) auftritt.

**Die Koppelung zwischen freifinanzierten Wohnungen und gefördertem Wohnbau ist Ihnen wichtig. Welche Funktion erfüllen Wohnquartiere, die sich aus unterschiedlich konzipierten Finanzierungsmodellen zusammensetzen?**

Wir möchten in Rheinfelden (Baden) bunte, lebendige Quartiere mit einer diversifizierten Bewohnerstruktur. Das Konzept der Durchmischung von geförderten und frei finanzierten Wohnungsbauten hat sich bewährt. Positiv hervorzuheben ist auch der hohe Qualitätsstandard unserer geförderten Wohnprojekte. Dadurch bleibt die Wohnadresse in der öffentlichen Wahrnehmung positiv. Es lebt sich gut bei der Wohnbau Rheinfelden und die Bewohnerschaft ist zufrieden. Mit der Mischung aus gefördertem und frei finanzier-

tem Wohnungsbau wird auch die günstige Eigenkapitalstruktur der Wohnbau aufrechterhalten. Das ermöglicht auch Wohnbauvorhaben in der weiteren Zukunft.

**Gemeinsam mit der städtischen Wohnungsbaugesellschaft haben Sie die Sanierungs- und Wohnbauoffensive in Rheinfelden (Baden) ausgerufen. 150 Wohnungen befinden sich bereits in der Umsetzung. Wie bewerten Sie den Start in diese spannende städtebauliche Phase?**

Der Bau von 150 neuen Wohnungen ist eine enorme Herausforderung für die Wohnbau, die in meinen Augen – trotz der schwierigen Rahmenbedingungen – optimal gelungen ist.

Dies führe ich auf die gute Planungsarbeit der Wohnbau, aber auch auf die große Akzeptanz des Themas „Wohnungsneubau zu günstigen Voraussetzungen“ zurück.

„Der Bau von 150 neuen Wohnungen ist eine enorme Herausforderung für die Wohnbau.“

Klaus Eberhardt  
Oberbürgermeister

**Die städtische Wohnungsbaugesellschaft ist derzeit wirtschaftlich solide aufgestellt. Dennoch ist die Investitionssumme von 40 Millionen Euro für die im Bau befindlichen Wohnungen ein nie dagewesener Investitionsbetrag in der Geschichte**

**des Unternehmens. Wie sehen Sie die städtische Wohnungsbaugesellschaft dafür gewappnet?**

In den zurückliegenden Jahren wurde durch die Geschäftsführung der Wohnungsbaugesellschaft immer auf eine Wirtschaftlichkeit und

sehr solide Eigenkapitalausstattung Wert gelegt. Es wurde das gebaut, was sich in den Wirtschaftsplänen darstellen ließ. Mit guten Jahresergebnissen konnten zudem Rücklagen geschaffen werden, die den Spielraum für weitere Investitionen und Modernisierungen möglich machten. Dieser Weg hat sich bewährt.

**Wie zufrieden sind Sie mit der Entwicklung der Wohnbau und welche weiteren Ziele haben Sie im Rahmen der Kooperation zwischen Stadt und Ihrer Wohnungsbaugesellschaft?**

Unsere Wohnbau hat in der Tat einen guten Lauf. Selbstzufriedenheit wäre an dieser Stelle aber fraglos ein falsches Signal. Wir müssen täglich an der Weiterentwicklung des Wohnungsbaus mit hoher Akzeptanz, Sozialverträglichkeit und Qualität arbeiten. Als weitere Herausforderung werden uns künftig auch weiterhin die notwendigen Anforderungen an den Klimaschutz begleiten.

Wir danken für das Gespräch.

regionalen Baugewerbe und den Handwerkern zugutekommt. Dieser stabilisierende Faktor für das örtliche Gewerbe ist gerade in Krisenzeiten sehr wichtig. Einmal mehr konnte sich auch die Leistungsfähigkeit der beauftragten Firmen in der Pandemie zeigen.

**Halten Sie es für wahrscheinlich, dass durch die wirtschaftlichen Auswirkungen der Krise künftig noch mehr Menschen auf gefördertem Wohnraum in Rheinfelden (Baden) angewiesen sind als bisher?**

**Wie wichtig ist in diesem Zusammenhang der soziale Wohnungsbau?**

Der soziale Wohnungsbau und das mietgünstige Wohnen werden unabhängig von Krisen Themen für die Stadt Rheinfelden (Baden) bleiben. Es sind viele Faktoren, die dazu führen, dass die Nachfrage nach günstigem Wohnraum erhalten bleibt. Das sind zum einen allgemeine wirtschaftliche Umbrüche und zum anderen aber auch besondere Situationen etwa bei jüngeren Menschen





INTERVIEW MIT VORSTANDSVORSITZENDEM RAINER LIEBENOW UND  
VORSTANDSMITGLIED CHRISTIAN ESCHBACH DER SPARKASSE LÖRRACH-RHEINFELDEN

## BEZAHLBARER WOHNRAUM IST GESELLSCHAFTSPOLITISCH VON ENORMER BEDEUTUNG

SEIT JAHRESBEGINN ERGÄNZT CHRISTIAN ESCHBACH (RECHTS) DEN VON RAINER LIEBENOW (LINKS) GEFÜHRTEN VORSTAND DER SPARKASSE LÖRRACH-RHEINFELDEN. ALS GESELLSCHAFTERIN IST DIE SPARKASSE ÜBER EINE STRATEGISCHE UNTERNEHMENS BETEILIGUNG ENG MIT DER STÄDTISCHEN WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT VERBUNDEN. IM EXKLUSIVEN INTERVIEW BELEUCHTEN DIE FINANZEXPERTEN DIE WIRTSCHAFTLICHE LAGE DER WOHNBAU UND ERLÄUTERN UNTER ANDEREM, WARUM EINE SOLIDE ÖKONOMISCHE BASIS EINE ZWINGENDE VORAUSSETZUNG ZUR SCHAFFUNG GEFÖRDERTEN WOHNRAUMS IST.



**H**err Eschbach, Rheinfelden (Baden) ist ein äußerst gefragter Wohnstandort. Wie schätzen Sie die derzeitige Marktlage ein und welche Entwicklung erwarten Sie hinsichtlich der Miet- und Kaufpreise in den kommenden Jahren?

Eschbach: Derzeit haben wir eine stabile Marktlage, es ist eine hohe Nachfrage nach Wohneigentum vorhanden. Die weitere Entwicklung der Mietpreise bleibt in der aktuellen Situation abzuwarten, im Moment stagniert diese eher etwas.

**Herr Liebenow, wie bewerten Sie die aktuelle und zukünftige Zinslage?**

Liebenow: Nach wie vor haben wir ein historisch niedriges Zinsniveau, in den letzten

Wochen war zwar eine leichte Steigerung spürbar, aber auf absehbare Zeit wird nicht mit einem wesentlich höheren Zinsniveau gerechnet.

Im Rahmen der von Stadt und der Wohnbau Rheinfelden ausgerufenen Sanierungs- und Neubauoffensive werden derzeit 150 neue Mietwohnungen errichtet. Hierfür hat die Wohnbau einen Investitionsrahmen in Höhe von 40 Millionen Euro veranschlagt. Wie wird sich dieser immense Investitionsbetrag auf die wirtschaftliche Stabilität und das Bilanzbild der Wohnbau auswirken?

Liebenow: Die Wohnbau hat in der Vergangenheit sehr gute wirtschaftliche Voraussetzungen geschaffen, um Investitionen in dieser Größenordnung tätigen zu können.

Zudem besteht eine ausgezeichnete Ausgangslage. Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in der Region ist hoch, es ist eine gesellschaftliche Verantwortung Wohnraum zu schaffen und dieser Verantwortung wird die Wohnbau bereits seit vielen Jahren immer wieder gerecht. Die Herstellungskosten für Wohnraum steigen auch aufgrund von gesetzlichen Anforderungen immer mehr an. Wir sind aber der Ansicht, dass sich die Investitionen bedingt durch das Zinsniveau auf lange Sicht dennoch rechnen.

**Herr Eschbach, die Eigenkapitalquote der städtischen Wohnungsbaugesellschaft wird angesichts dieser großen Investitionssumme in den kommenden Jahren sinken. Welche Grenzen dürfen in dieser Hinsicht nicht unterschritten werden und warum?**

Christian Eschbach: Die Diskussion über die Höhe des Eigenkapitals ist durchaus berechtigt. Zunächst einmal ist jedoch das Geschäftsmodell jedes Unternehmens entscheidend. Bei einer kommunalen Wohnbaugesellschaft ist zu berücksichtigen, dass hier auch eine gesellschaftliche Verantwortung für die Schaffung von Wohnraum in Rheinfelden wahrgenom-

„Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in der Region ist hoch“

Rainer Liebenow  
Vorstandsvorsitzender Sparkasse Lörrach-Rheinfelden



Rainer Liebenow  
im Gespräch mit Markus Schwamm

**Bei der Immobilienfinanzierung gibt es bereits eine enge Kooperation der Wohnbau mit Ihrer Sparkasse. Wie bewerten Sie diese Zusammenarbeit und welche Möglichkeiten sehen Sie, um diese künftig auszuweiten?**

Eschbach: Es besteht schon seit vielen Jahren eine sehr gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit, die von einem partnerschaftlichen Umgang beiderseits geprägt ist. Wir unterstützen die Wohnbau beispielsweise beim Immobilienverkauf durch unsere Immobilienabteilung und bieten Mietern der Wohnbau eine fundierte Baufinanzierungsberatung für den Erwerb von ehemaligen Mietwohnungen der Wohnbau an.

**Herr Liebenow, Ihre Sparkasse ist auch als Gesellschafterin eng mit der Wohnbau verbunden. Wie bewerten Sie die Investition in die städtische Wohnbau? Sind Sie mit der Wirtschaftlichkeit des Unternehmens zufrieden?**

Liebenow: Es handelt sich um eine strategische Beteiligung der Sparkasse, die in der Vergangenheit auf mittlerweile 10 Prozent erhöht wurde. Wir sind sehr zufrieden mit der Arbeit und dem wirtschaftlichen Erfolg der Wohnbau. Dies ist eine zwingende Voraussetzung, um ihrer satzungsgemäßen Aufgabe gerecht zu werden.

Wir danken für das Gespräch.

men wird. Die Eigenkapitalquote hat zwar eine hohe Bedeutung, unter anderem auch im Ratingprozess. Durch die Aufnahme von Fremdmitteln und der damit verbundenen Ausweitung der Bilanzsumme nimmt der Anteil des Eigenkapitals prozentual ab. Langfristig wird jedoch der Cash-flow aus den neu geschaffenen Immobilien dazu führen, dass die Eigenkapitalquote wieder sukzessiv aufgebaut wird.

**Herr Liebenow, wird der erwartbare Wohnraumbedarf in den kommenden Jahren durch das Engagement von Stadt und Wohnbau gedeckt?**

Liebenow: Dies abzuschätzen ist gar nicht so einfach, nach wie vor sind wir Zuzugsregion und die aktuelle Nachfrage übersteigt weiterhin das Angebot. Das Engagement der Wohnbau hilft dies zu „lindern“, aber abgedeckt wird die derzeitige Nachfrage hiermit nicht komplett. Wir rechnen damit, dass unsere attraktive Region auch weiterhin Zuzugsgebiet bleiben wird.

Christian Eschbach

**Mit 59 Wohnungen wird ein wesentlicher Bestandteil der Neubauprojekte im geförderten Wohnungsbau errichtet. Wie wichtig ist die Schaffung preisgünstigen Wohnraums für den Wirtschaftsstandort Rheinfelden (Baden)?**

Liebenow: Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum ist gesellschaftspolitisch von enormer Bedeutung. Wir brauchen eine gesunde Durchmischung der Bewohner. Es muss weiterhin möglich sein, dass auch Menschen mit geringerem Einkommen die Möglichkeit haben, bezahlbaren Wohnraum in der Stadt Rheinfelden zu finden.

**Herr Eschbach, zur Schaffung geförderten Wohnraums muss die Wohnbau mindestens 20 Prozent Eigenmittel einsetzen. Warum ist dies so und welche Folgen hätte es, wenn die Eigenkapitalausstattung derart sinken würde, dass diese Eigenleistung nicht mehr erbracht werden kann?**

Eschbach: Im Augenblick ist es wie folgt: Wenn die Eigenmittel nicht mehr in dieser Höhe eingebracht werden können gibt es keine Möglichkeit der Förderkreditaufnahme, daher ist eine gute Eigenmittelausstattung elementar.





## Januar

### WEITERBILDUNG ABGESCHLOSSEN

Anfang des Jahres hat Nadine Schulz im Rahmen einer geplanten Personalentwicklung ihre nebenberufliche Weiterbildung zur Bilanzbuchhalterin in der Immobilienwirtschaft (EBZ) erfolgreich abgeschlossen.



## April

### BAUFREIGABE FÜR WEITERE 12 GEFÖRDERTE WOHNUNGEN

In seiner Sitzung vom 28. April 2020 fasste der Aufsichtsrat der Wohnbau den Beschluss zur Umsetzung eines Neubauprojekts in der Ernst-Reuter-Straße. In diesem Rahmen entstehen 12 Wohnungen, die zu 100 Prozent im geförderten Wohnungsbau errichtet werden.

## Januar

### 10-JÄHRIGES DIENSTJUBILÄUM

Kemal Godino feierte Anfang des Jahres sein 10-jähriges Dienstjubiläum bei der Wohnbau. Im Regiebetrieb mit dem Schwerpunkt Heizungs- und Sanitärinstallationen sorgt der gelernte Gas- und Wasserinstallateur bei Anliegen der Mieter vor Ort für Hilfe.



## Mai

### BILANZPRESSEKONFERENZ

Bei der jährlichen Bilanzpressekonferenz informierten Geschäftsführer Markus Schwamm und Aufsichtsratsvorsitzender OB Klaus Eberhardt Presse- und Medienvertreter über die Bilanzzahlen des Jahres 2019 sowie aktuelle Projekte der Wohnbau. (Foto unten)



## Februar

### VERSTÄRKUNG FÜR DIE GESCHÄFTSFÜHRUNG

Seit Februar 2020 unterstützt Anika Moser die Geschäftsführung als Referentin für strategische Unternehmenssteuerung. Zu ihren Aufgaben zählen neben der Öffentlichkeitsarbeit des Unternehmens unter anderem auch die fortschreitende Digitalisierung der Wohnbau sowie die Prozessoptimierung der geschäftlichen Abläufe.





# Juni

## SANIERUNG VON 96 WOHNUNGEN ABGESCHLOSSEN

Nach einer zweijährigen Entwicklungszeit wurde im Juni die Sanierung von fünf Mehrfamilienhäusern in der Scheffelstraße abgeschlossen. In diesem Zuge wurde ein vollständiges Wohngebiet mit insgesamt 96 Wohnungen auf den neuesten Stand gebracht. Neben der Sanierung der Dächer und dem Anbau neuer Balkone erhielten die Wohnungen unter anderem neue Heizkörper, die einen Anschluss an das örtliche Nahwärmenetz ermöglichen. Den Abschluss der Maßnahmen bildete eine aufwändige Neuanlage der Außenanlagen. Highlight der neuen Außenbereiche ist ein naturnaher Spielplatz für das gesamte Wohngebiet (Bild).



# Juli

## VERABSCHIEDUNG IN DEN RUHESTAND

Über 14 Jahre war Karin Brögelmann als direkte Ansprechpartnerin für die Anliegen und Interessen der Wohnbau-Mieter zuständig. Ende Juli hat auch sie ihren wohlverdienten Ruhestand angetreten.

# Juli

## ERSTE AUSGABE DER MIETERZEITUNG

In der ersten Jahresausgabe der Mieterzeitung informierte die Wohnbau ihre Kunden unter anderem über die gemeinsam mit der Stadt Rheinfelden (Baden) beschlossene Wohnbau- und Sanierungsinitiative. Auch Kooperationen mit sozialen Institutionen wie dem Familienzentrum Rheinfelden oder dem DRK Kleiderladen gehörten zu den Themen der Ausgabe.



# Juni

## RUHESTAND NACH 45 DIENSTJAHREN

Ende Juni verabschiedete Geschäftsführer Markus Schwamm Edmund Börsig im Rahmen einer Feierstunde in den Ruhestand. In 45 Dienstjahren für die Wohnbau gehörten insbesondere die WEG-Verwaltung und die Buchhaltung zu seinen Tätigkeitsbereichen.



# Juli

## WECHSEL IM AUFSICHTSRAT

Seit Juli gehört die Amtsleiterin der Stadtkämmerei Kristin Schippmann dem Aufsichtsrat der Wohnbau Rheinfelden an. Sie folgt damit auf Stadtkämmerer Udo Düssel, der das Gremium nach langjähriger Tätigkeit verlassen hat.



## August

### NEUE LEITERIN IM RECHNUNGSWESEN

Tina Morgenstern hat im August die Abteilungsleitung im Rechnungswesen/Personal der Wohnbau übernommen. Zuvor absolvierte Sie erfolgreich ihr nebenberufliches Studium an der DIA Freiburg zur Immobilienwirtin. Im Oktober rundete Sie ihren Werdegang mit der Ausbilder-Eignungsprüfung (AEVO) ab.



## September

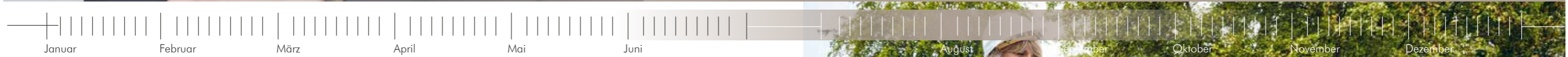
### NEUE MITARBEITERINNEN STARTEN AUSBILDUNG

Im September haben Jennifer Perez Digrazio (oben) und Chiara Dilger ihre Ausbildung zur Immobilienkauffrau bei der Wohnbau Rheinfelden gestartet. Neben einer fundierten theoretischen Grundausbildung und der Einarbeitung in die praktische Bearbeitung buchhalterischer Themen haben die beiden Auszubildenden auch bereits Kontakt mit den Kunden der Wohnbau.

## September

### 30-JÄHRIGES DIENSTJUBILÄUM

Anfang September 2020 feierte Sonja Graß ihr 30. Dienstjubiläum. In diesem Zeitraum zählten unter anderem die Bearbeitung von Schadensmeldungen, die Rechnungsbearbeitung, der Kundenservice sowie die Betreuung des Empfangs und der Telefonzentrale zu ihren Aufgaben.



## August

### NEUES TEAM FÜR DIE VERMIETUNG

Nach Abschluss seiner Ausbildung zum Immobilienkaufmann verstärkt Maximilian Mond das Team Vermietung. Seit August ist er gemeinsam mit Kerstin Strittmatter Ansprechpartner für alle Anliegen rund um das Thema Vermietung.



## Oktober

### SPATENSTICH WOHNEN AM PARK

Anfang Oktober wurde mit dem Spatenstich für das Projekt „Wohnen am Park“ der Startschuss für den Bau von 40 hochwertigen Mietwohnungen im Herbert-King-Park gegeben. Das umfangreiche Bauprojekt soll bis zu Jahr 2022 abgeschlossen sein. Im Bild v.l.n.r.: Irene Sorg (Leitung Bürgerheim), Paul Renz (stellv. AR-Vorsitzender), Sabine Hartmann-Müller (MdL), OB Klaus Eberhardt, Markus Schwamm (GF Wohnbau) und Projektleiter Dieter Model.



## Oktober

### PRESSEGESPRÄCH WINTERGARTEN HAUS SALMEGG

Bei einem offiziellen Pressegespräch erfolgte der Baubeginn für den neuen Wintergarten am Haus Salmegg. Hier informierten Geschäftsführer Markus Schwamm und OB Klaus Eberhardt die geladenen Presse- und Medienvertreter detailliert über die geplanten Baumaßnahmen.



## November

### SYMBOLISCHER SPATENSTICH IN DER ERNST-REUTER-STRASSE

Aufgrund der Kontaktbeschränkungen im Zuge der Corona-Pandemie wurde der Bau von 12 geförderten Wohnungen in der Ernst-Reuter-Straße 15 mit einem symbolischen Spatenstich begonnen.

## Oktober

### NEUE GESICHTER BEI DER WOHNBAU

Seit Oktober verstärken Baubetreuer und Bauleiter Damien Meier (links) sowie Objektbetreuer Alexander Bratin das Team der Wohnbau.



## Dezember

### ZWEITE AUSGABE DER MIETERZEITUNG

Die zweite Ausgabe der Mieterzeitung informierte die Kunden der Wohnbau über aktuelle Geschehnisse rund um die gestarteten Bauprojekte und gab einen Ausblick auf die künftigen Pläne der Wohnungsbaugesellschaft. Im Zentrum der Berichterstattung standen die im Jahr 2020 erfolgten Sanierungsmaßnahmen im Bestand der Wohnungsbaugesellschaft.



## November

### RICHTFEST DES 1. BAUABSCHNITTS IM QUARTIER RÖMERSTRASSE

Im November konnte ein großes Etappenziel bei der derzeit größten Projektentwicklung der Wohnbau gefeiert werden. Der Rohbau des ersten von zwei baugleichen Hochbauten, der nach seiner Fertigstellung 47 öffentlich geförderten Wohnungen Platz bieten wird, war vollständig errichtet. Aufgrund der Corona-Situation musste auf öffentliche Feierlichkeiten verzichtet werden. In einem 2. Bauabschnitt entstehen 47 weitere, freifinanzierte, Wohnungen.



## Dezember

### AKTION STERNTALER

Auch 2020 beteiligte sich die Wohnbau wieder in Kooperation mit dem „Lokalen Bündnis für Familie Rheinfelden“ an der Aktion Sterntaler. Im Rahmen des Projekts werden Weihnachtswünsche von benachteiligten Kindern, Jugendlichen und Senioren erfüllt.



„Das soziale Engagement der Wohnbau kann nicht hoch genug geschätzt werden. Die Wohnbau übernimmt Verantwortung für die Bewohner unserer Stadt und stärkt damit das Gemeinwohl.“

Diana Stöcker  
Bürgermeisterin Rheinfelden

KOOPERATIONEN MIT SOZIALEN EINRICHTUNGEN IN RHEINFELDEN (BADEN)

## SOZIALES ENGAGEMENT DER WOHNBAU

NEBEN DER WOHNRAUMSCHAFUNG ENGAGIERT SICH DIE WOHNBAU RHEINFELDEN AKTIV FÜR DAS SOZIALE GEMEINWOHL IN DER STADT. ZAHLREICHE PARTNERSCHAFTEN UND KOOPERATIONEN KOMMEN DABEI INSBESONDERE WIRTSCHAFTLICH SCHWÄCHEREN BÜRGERN DER STADT ZUGUTE. DURCH DIE PREISGÜNSTIGE VERMIETUNG SOWIE SACH- UND GELDSPENDEN WERDEN DIE VIELFACH KOSTENFREIEN ANGEBOTE DER VERSCHIEDENEN SOZIALEN PARTNER AKTIV UNTERSTÜTZT.



FAMILIENZENTRUM RHEINFELDEN

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 zur Verfügung gestellt. Damit konnte die Wohnbau, die zu den sozialen Partnern des Vereins gehört, einen wesentlichen Beitrag zur Weiterentwicklung des Familienzentrums leisten.



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 Rheinfelden (Baden) 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.

„Die Zusammenarbeit mit der Wohnbau empfinde ich als sehr unkompliziert, offen und vertrauensvoll. Als gemeinsames Ziel haben wir das Wohl und das gute Zusammenleben der Menschen vor Augen.“

Birgitt Kiefer  
Geschäftsführerin des Familienzentrums Rheinfelden



„Wir freuen uns, tatkräftige und engagierte Partner wie die Wohnbau Rheinfelden an unserer Seite zu haben. Neben einer preisgünstigen Miete unterstützt sie uns mit regelmäßigen Spenden.“

Helmut Moser  
Vorsitzender Tafel Rheinfelden



KULTURPARK TUTTI KIESI RHEINFELDEN

Die Einrichtung der Dieter-Kaltenbach-Stiftung bietet in Zusammenarbeit mit der Stadt Rheinfelden im Kulturpark Tutti Kiesi ein kulturelles Angebot für Kinder und Erwachsene. Im Zentrum des Kulturparks befindet sich auch das Jugendhaus, das von der Wohnungsbaugesellschaft Rheinfelden für ein Investitionsvolumen in Höhe von 1,8 Millionen Euro errichtet wurde. Die Einrichtung hat es sich zum Ziel gesetzt, die Orientierung und Persönlichkeitsentwicklung der jungen Generationen durch spielerische und gestalterische Impulse zu stärken. Neben Angeboten zur Kinderbetreuung und Ferienprogrammen bietet das Kulturzentrum auch eine Kreativwerkstatt und Kunstkurse für Kinder und Erwachsene an.



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. Schon seit mehreren Jahren ist die Stadt mit dem Bürgertreffpunkt Gambrinus und der städtischen Freiwilligenagentur Mieter des Erdgeschosses. Nach und nach wurden dort auch weitere Beratungsangebote etabliert, wie zum Beispiel der i-Punkt der Fritz-Berger-Stiftung, der Stadt seniorenbeirat Rheinfelden, Migranten beraten Migranten, Hilfe zur Teilhabe, Frauenkulturfrühstück, der Caritas Sozialdienst, die Schwangerenberatung sowie die AGJ Fachstelle für Wohnungssicherung.



Im Rahmen ihrer sozialen Tätigkeiten berücksichtigt die Wohnbau auch regelmäßig Wünsche ihrer Mieter. Im Bild: Anwohnerin Toni Grabsch (links) und Aufsichtsratsmitglied Hannelore Nuß auf einer neuen Bank in der Müßmattstraße 55, welche im Rahmen von mehreren ähnlichen Maßnahmen erstellt wurde.



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.

150 NEUE WOHNUNGEN BIS 2022

# WOHNBAU- UND SANIERUNGSOFFENSIVE GESTARTET

IM SCHULTERSCHLUSS MIT DER STADT RHEINFELDEN (BADEN) HAT DIE STÄDTISCHE WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT DIE WOHNBAU- UND SANIERUNGSOFFENSIVE RHEINFELDEN GESTARTET. FÜR EIN INVESTITIONSVOLUMEN VON ÜBER 40 MILLIONEN EURO ENTSTEHEN IN DIESEM RAHMEN KNAPP 150 NEUE MIETWOHNUNGEN. DAMIT LEISTET DIE WOHNBAU RHEINFELDEN EINEN AKTIVEN BEITRAG, UM DEM ANSTIEG DER ÖRTLICHEN MIETPREISE ENTGEGENZUWIRKEN. MIT DEM BAU VON 59 GEFÖRDERTEN EINHEITEN WERDEN ZAHLREICHE WOHNUNGEN ERRICHTET, DIE NACH IHRER FERTIGSTELLUNG DEUTLICH UNTER DER ORTSÜBLICHEN DURCHSCHNITTMIETE FÜR WIRTSCHAFTLICH SCHWÄCHERE MIETER ZUR VERFÜGUNG STEHEN WERDEN.

„Mit den umfangreichen Neubautätigkeiten, die wir Ende letzten Jahres in Rheinfelden (Baden) mit dem Spatenstich im Quartier Römerstraße begonnen haben, ist unser Wohnbauunternehmen in eine neue Phase der Stadtentwicklung eingetreten“, berichtet Geschäftsführer Markus Schwamm. „Es ist das erste Mal, dass die Städtische Wohnbau in ihrer fast 70-jährigen Geschichte Projekte in dieser Größenordnung realisiert.“ Allein im Geschäftsjahr 2020 tätigte die Städtische Wohnungs-

gesellschaft Ausgaben in Höhe von knapp 25 Millionen Euro für Neubau- und Sanierungstätigkeiten.

## NEUBAU VON 94 MIETWOHNUNGEN IM QUARTIER RÖMERSTRASSE

Im Rahmen einer Nachverdichtung entstehen in zwei Neubauten im bereits bestehenden Wohnquartier an der Römerstraße derzeit 94 neue Mietwohnungen. Die Hälfte davon wird im geförderten Wohnungsbau realisiert. „Wir sind unserer Wohnungsbaugesellschaft sehr

dankbar, dass sie insbesondere die Schaffung bezahlbaren Wohnraums in den Fokus ihrer Entwicklungsmaßnahmen genommen hat“, betont Oberbürgermeister Klaus Eberhardt. „Damit leistet das Unternehmen einen aktiven Beitrag zu einem gelungenen sozialen Gefüge innerhalb unserer Stadt.“ Doch auch energetisch setzt das Projekt neue Maßstäbe: Zum einen werden die Neubauten im überaus effizienten KfW 55-Standard errichtet, das heißt, sie benötigen nur 55 Prozent der Energie eines vergleichbaren Referenzgebäudes. Zum anderen soll die

Beheizung des gesamten Wohnquartiers in Kooperation mit örtlichen Energieversorgern künftig durch industrielle Abwärme erfolgen. Hierfür wurde das Leitungsnetz, das sich im Besitz der Wohnbau Rheinfelden befindet bereits in erheblichem Umfang ertüchtigt und erneuert. Nach dem erfolgten Baubeginn im November 2019 und der Fertigstellung des ersten Bauabschnitts im Sommer 2021 befinden sich die Entwicklungsmaßnahmen im Zeitplan. Die 47 Mietwohnungen des ersten Bauabschnitts sind zudem bereits vermietet und sollen bis zum 1. Juli 2021 bezogen werden. Die Fertigstellung aller Mietwohnungen des zweiten Bauabschnitts ist bis Ende 2021 geplant. Für das Gesamtprojekt rechnet die Geschäftsführung der Wohnbau Rheinfelden mit Investitionskosten in Höhe von über 23 Millionen Euro.

## 12 WEITERE GEFÖRDERTE MIETWOHNUNGEN IN DER ERNST-REUTER-STRASSE 15

Mit dem Bau eines weiteren Projekts, das sich seit Herbst 2020 in der Umsetzung befindet, werden 12 neue Mietwohnungen in einem dreigeschossigen Neubau in der Ernst-Reuter-Straße 15 entstehen, die zu 100 Prozent im geförderten Wohnungsbau errichtet werden. Durch die Errichtung im KfW 55-Standard sowie die Stromerzeugung über eine Photovoltaik-Anlage setzt das Projekt ökologische Maßstäbe. Um der demografischen Entwicklung Rechnung zu tragen, werden alle Wohnungen barrierefrei konzipiert. Zudem sollen alle Wohneinheiten über einen Balkon oder

eine Terrasse verfügen. Die Fertigstellung der Wohnungen ist für Anfang 2022 avisiert.

## 40 WEITERE MIETWOHNUNGEN AM HERBERT-KING-PARK MIT GÄSTEWOHNUMG UND GEMEINSCHAFTSRAUM

Auch der Bau von 40 neuen Mietwohnungen im Herbert-King-Park, das ebenfalls im KfW 55-Standard realisiert wird, ist bereits gestartet. Auch bei diesem Projekt ist geplant, die Wärmeversorgung des Gebäudes über industrielle Abwärme zu bestreiten. „Durch die Nutzung dieser Wärmequelle können ökologische und ökonomische Vorteile miteinander verknüpft werden: So muss die Wärme nicht mehr – wie bisher üblich – in die umliegende Natur abgeleitet werden. Gleichzeitig entfällt die Notwendigkeit, die benötigte Heizwärme zu produzieren – damit entlasten wir das Ökosystem in der Region gleich doppelt“, erläutert Oberbürgermeister Klaus Eberhardt. „Darüber hinaus wird sich die Beheizung mit Abwärme auch positiv auf die Nebenkosten unserer Mieter auswirken“, ergänzt Geschäftsführer Schwamm. Nach einer derzeitigen Pilotpartnerschaft zwischen der Städtischen Wohnungsbaugesellschaft und den örtlichen Stadtwerken ist es gut möglich, dass dieses Modell auch flächendeckend Schule macht – nach Angaben der Stadt produziert die ansässige Industrie in der Region etwa doppelt so viel Wärme, wie zur Beheizung des kompletten Rheinfelder Immobilienbestands nötig wäre. Die späteren Bewohner werden auf Dienstleistungen und Serviceangebote des benachbarten Bürgerheims zurückgreifen können.

Hierzu zählen beispielsweise die Nutzung der Kantine und die Möglichkeit eines Hausnotrufs. Darüber hinaus wird eine Gästewohnung eingerichtet sowie ein Gemeinschaftsraum als Treffpunkt im Quartier entstehen um das Miteinander zu fördern.

## WEITERE PROJEKTENTWICKLUNGEN IN AUSSICHT

Und damit sind die Entwicklungspläne der Wohnbau für die kommenden Jahre noch nicht abgeschlossen: So ist beispielsweise im Rahmen einer groß angelegten Quartiersentwicklung im Quartier Römerstraße vorgesehen, in weiteren Bauabschnitten bis zum Jahr 2025, eine neue Quartierstiefgarage, einen Kindergarten, einen weiteren Hochbaus mit Mikro-Apartments sowie mehrere Reihenhäuser für Familien zu errichten. Abhängig von der Bewilligung des Städtebauförderprogramms „Soziale Stadt“ soll ein zeitgemäßes Grünflächenkonzept die Aufenthaltsqualität für alle Bewohner steigern und das Quartier weiterentwickelt werden. Langfristig soll das Wohnquartier klimaneutral betrieben werden, so die Vorstellung der Geschäftsführung. „Nur durch die Schaffung zusätzlichen Wohnraums kann der Preisdruck auf dem Immobilienmarkt unserer schönen und äußerst gefragten Stadt gemindert werden. Die Wohnbau Rheinfelden setzt sich dabei auch in den kommenden Jahren engagiert dafür ein, nicht nur qualitativ hochwertigen und ökologisch verträglichen, sondern insbesondere auch bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen“, betont Geschäftsführer Schwamm.



„Der soziale Wohnungsbau  
und das mietgünstige Wohnen  
werden unabhängig von  
Krisen Themen für die Stadt  
Rheinfelden (Baden) bleiben.“

**Klaus Eberhardt**  
Oberbürgermeister der Stadt Rheinfelden

*Neubauprojekte*

ERSTER ROHBAU FERTIGGESTELLT

# ETAPPENZIEL FÜR 94 MIETWOHNUNGEN IM QUARTIER RÖMERSTRASSE

DAS GRÖSSTE NEUBAUPROJEKT IN DER GESCHICHTE DER WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT MBH RHEINFELDEN LÄUFT AUF HOCHTOUREN. IM QUARTIER RÖMERSTRASSE ERRICHTET DAS STÄDTISCHE WOHNBAUUNTERNEHMEN DERZEIT 94 MIETWOHNUNGEN IN ZWEI BAUGLEICHEN MEHRFAMILIENHÄUSERN IM RAHMEN EINER NACHVERDICHTUNG. MIT 47 WOHN-EINHEITEN ENTSTEHT DIE HÄLFTE DER WOHNUNGEN IM ÖFFENTLICH GEFÖRDERTEN RAHMEN. NACH EINEM JAHR BAUZEIT KONNTE IM NOVEMBER 2020 DAS RICHTFEST FÜR DEN ERSTEN BAUABSCHNITT GEFEIERT WERDEN.

Die 47 Mietwohnungen, die im ersten Bauabschnitt im geförderten Wohnungsbau entstehen, werden den späteren Mietern zu preisgedämpften Konditionen zur Verfügung gestellt, die weit unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen.

## POSITIVE ZWISCHENBILANZ

„Durch die Schaffung von fast 50 öffentlich geförderten Wohnungen werden durch den ersten Bauabschnitt zahlreiche komfortable Wohnungen entstehen, die auch für Bürger erschwinglich sein werden,

die nicht zu den Spitzenverdienern gehören“, freut sich Oberbürgermeister Klaus Eberhardt. „Damit schafft unser städtisches Wohnungsbaununternehmen attraktiven Wohnraum für alle Bürger unserer schönen Stadt“, so die Stadtspitze weiter. Auch die Zwischenbilanz von Geschäftsführer Schwamm fällt positiv aus: „Das bislang größte Neubauprojekt der Wohnbau mit einem Investitionsvolumen von etwa 23 Millionen Euro stellt finanziell und personell einen besonderen Kraftakt für uns dar. Damit leisten wir einen großen Beitrag dazu, um die gemeinsam mit der Stadt Rheinfelden (Baden) beschlossenen Wohnbauoffensive umzusetzen und den angespannten Wohnungsmarkt zu entlasten.“



unverbindliche Darstellung

## FINANZIELLE BASIS FÜR GEFÖRDERTEN WOHNUNGSBAU

Um die erforderlichen Zuschüsse aus der Landeswohnraumförderung für die Schaffung von preisgedämpftem Wohnungsbau zu erhalten, ist der Einsatz von 20 Prozent Eigenmitteln erforderlich. „Daher sind die bisherigen und zukünftigen Gewinne der Wohnbau zum einen eine wichtige Voraussetzung für die Unterstützung des sozialen Wohnungsbaus in Rheinfelden (Baden)“, erläutert Geschäftsführer Schwamm. „Zum anderen fließen unsere Gewinne und Rücklagen auch in die Errichtung frei finanziert Wohnungen sowie die Modernisierung und Sanierung unseres Bestands.“ „In anderen südbadischen Gemeinden erhalten die kommunalen Wohnbaugesellschaften Kapital oder Unterstützung in anderen Formen, um auch in Zukunft in den Wohnungsneubau und vor allem den sozialen Wohnungsneubau investieren zu können“, fügt Oberbürgermeister Eberhardt hinzu. „Durch die solide Finanzlage unserer städtischen Wohnungsbaugesellschaft ist dies bei uns nicht nötig. Dadurch kommt es nicht nur der Wohnbau und der Stadt Rheinfelden (Baden) sondern insbesondere auch den Rheinfelder Bürgern zu Gute, dass unser städtisches Wohnbauunternehmen betriebswirtschaftlich sehr kostengünstig aufgestellt ist und äußerst effizient wirtschaftet“, so die Stadtspitze.

## HOHER WOHNKOMFORT TRIFFT ENERGIEEFFIZIENZ

Die neuen Gebäude werden im Energieeffizienzstandard KfW 55 errichtet. Das bedeutet, dass sie nur 55 Prozent der Energie eines vergleichbaren Gebäudes nach den Vorgaben der Energieeinsparverordnung benötigen. Zudem ist vorgesehen, die Wohnungen über den Anschluss an das wohnbaueigene Nahwärmenetz mit Heizenergie aus industrieller Abwärme zu versorgen. Hierfür wurde das Wärmeleitungsnetz bereits im Vorfeld der Baumaßnahmen umfangreich saniert und teilweise erneuert. Diese Energieversorgung ist nicht nur besonders umweltfreundlich, sie schont auch den Geldbeutel der künftigen Mieter durch niedrige Nebenkosten. Und auch der Ausstattung der Wohnungen werden die niedrigen Mieten keinesfalls anzusehen sein: Neben eigenen Balkonen können sich die künftigen Mieter beispielsweise über helle und geräumige Raumschnitte sowie eine komfortable Grundausstattung freuen. So sollen beispielsweise alle Wohnungen über hochwertige Einbauküchen sowie über moderne Glasduschtrennwände verfügen.

## EINZUG MIT WOHNBERECHTIGUNGSSCHEIN

Voraussetzung für den Bezug der geförderten Wohnungen ist die Vorlage eines Wohnberechtigungsscheins, der von Bürgern mit den entsprechenden Einkommensverhältnissen direkt bei der Stadt Rheinfelden beantragt werden kann. Die verhältnismäßig hohen Einkommensgrenzen von beispielsweise einem Haushaltseinkommen in Höhe von 51.000 Euro bei einem Zwei-Personen-Haushalt stellen sicher, dass die Wohnungen von einer relativ breiten Bevölkerungsschicht genutzt werden können. Die im Bauabschnitt zwei entstehenden frei finanzierten weiteren 47 Wohnungen im Quartier werden nach ihrer geplanten Fertigstellung Ende 2021 ohne Wohnberechtigungsschein erhältlich sein.

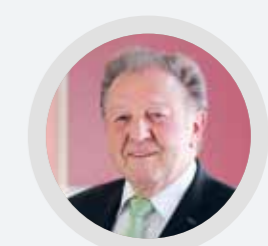
## WEITERE SCHRITTE DER QUARTIERSENTWICKLUNG

Die Quartierentwicklung soll auch zukünftig mit großen Schritten vorangehen. „Wir wollen im Quartier Römerstraße ein Wohngebiet schaffen und kontinuierlich weiterentwickeln, das ganz verschiedene Wohnmöglichkeiten und Angebote in sich vereint“, betont Geschäftsführer Schwamm. Dies reiche von öffentlich geförderten Wohnungsbau über freifinanzierte Mietwohnungen bis hin zu umfassenden Angeboten wie einem Kindergarten, Mikroapartments oder Duplex-Häusern, die in kommenden Bauabschnitten realisiert werden sollen. „Diese bewusst geplante und durchdachte sozio-ökologische Gesamtstruktur ist ein weiterer Meilenstein für unser Gesamtquartierskonzept“, so Schwamm weiter. „Wir sind sehr froh, mit der Wohnbau und ihrem Geschäftsführer Markus Schwamm eine tatkräftige und wirtschaftlich äußerst effizient aufgestellte Städtische Wohnungsbau-gesellschaft zu haben, die sich auch auf den Bau geförderter Wohnungen konzentriert. Dadurch unterstützt sie insbesondere den wirtschaftlich schwächeren Teil der Rheinfelder Bevölkerung. Dies ist auch für die Sozialstruktur unserer Stadt von großer Bedeutung“, betont Oberbürgermeister Eberhardt.

„Neben der ganzheitlichen Quartierentwicklung mit öffentlich geförderten Wohnungsbau liegt der Wohnbau die nachhaltige und umweltfreundliche Energieversorgung besonders am Herzen.“

Paul Renz

stellv. Aufsichtsratsvorsitzender Wohnbau Rheinfelden



WOHNBAUPROJEKT IN DER ERNST-REUTER-STRASSE GESTARTET

# GEFÖRDERTER WOHNRAUM MIT ÖKOLOGISCHEM FOKUS

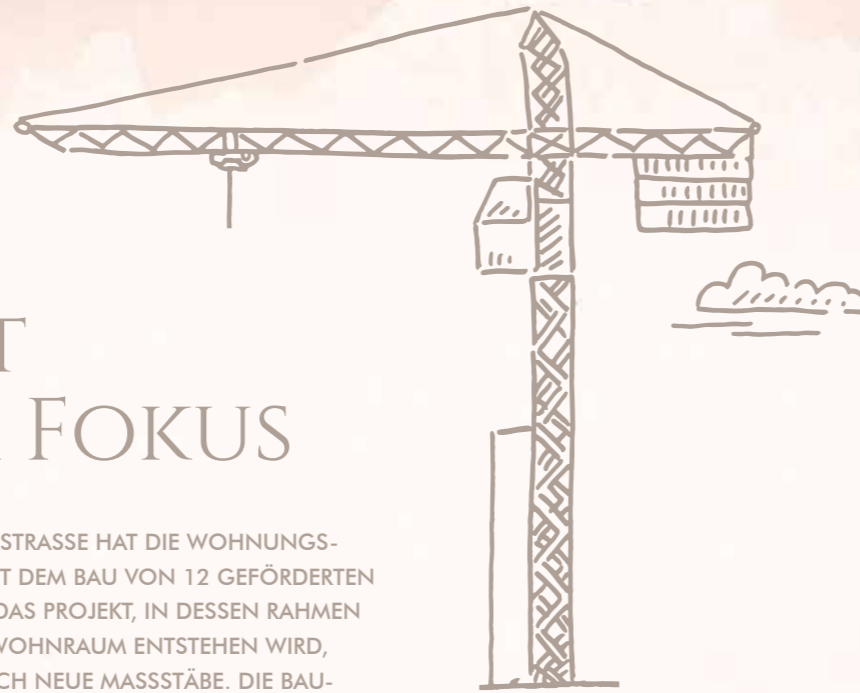
ALS WEITERE ENTWICKLUNGSMASSNAHME IM QUARTIER RÖMERSTRASSE HAT DIE WOHNUNGS-BAUGESELLSCHAFT MBH RHEINFELDEN MITTE OKTOBER 2020 MIT DEM BAU VON 12 GEFÖRDERTEN WOHNUNGEN IN DER ERNST-REUTER-STRASSE 15 BEGONNEN. DAS PROJEKT, IN DESSEN RAHMEN ZU 100 PROZENT GEFÖRDERTER UND DAMIT PREISGÜNSTIGER WOHNRAUM ENTSTEHEN WIRD, SETZT NICHT NUR ÖKONOMISCH, SONDERN AUCH ÖKOLOGISCH NEUE MASSSTÄBE. DIE BAU-MASSNAHMEN SOLLEN ANFANG 2022 ABGESCHLOSSEN SEIN.

„Mit dem Bau von 12 ausschließlich geförderten Wohnungen tragen wir der aktuellen Wohnraumsituation in Rheinfelden (Baden) Rechnung und halten unser Versprechen, uns für eine Entlastung des angespannten Wohnungsmarkts einzusetzen“, betont Markus Schwamm, Geschäftsführer der Städtischen Wohnungsbau. „Gleichzeitig setzen wir auch mit dem Energiekonzept des geplanten Wohnbaus echte Maßstäbe.“

## ENERGIEEFFIZIENTE BAUWEISE UND ÖKOSTROM

Um den Wohnkomfort für die Bewohner zu erhöhen und gleichzeitig die Energiebilanz des Gebäudes zu verbessern, wird der Neubau im KfW 55-Standard errichtet. „Durch die energieeffiziente Bauweise unterstreicht die Wohnbau auch die Nachhaltigkeitsziele der Stadt Rheinfelden (Baden)“, weiß Oberbürgermeister Klaus Eberhardt. Zudem profitieren die späteren Bewohner von vergünstigten Strompreisen:

Durch die Errichtung einer Photovoltaikanlage soll ein Teil des Gesamtenergieverbrauchs direkt vor Ort erzeugt und den Mietern über ein Mieterstrommodell zur Verfügung gestellt werden. „Durch Projekte wie dieses, das die Klimaziele der Stadt unterstützt, nimmt Rheinfelden am European Energy Award (EEA) teil. Und damit verbinden die Stadt und ihre Städtische Wohnungsbaugesellschaft einmal mehr ihren ökologischen Anspruch mit langfristigen ökonomischen Vorteilen der Bewohner“, freut sich OB Eberhardt.



## ANSPRECHENDER WOHNRAUM FÜR UNTERSCHIEDLICHE ZIELGRUPPEN

Das neue dreigeschossige Wohnhaus bietet Platz für zwölf Wohnungen, die sich auf sechs Dreizimmerwohnungen mit jeweils gut 80 Quadratmetern Wohnfläche sowie sechs Zweizimmerwohnungen mit jeweils rund 57 Quadratmetern Wohnfläche verteilen. Damit stellt die Wohnbau sowohl Wohnraum für Paare als auch für Alleinstehende und Familien bereit. Um der demografischen Entwicklung Rechnung zu tragen, wurden alle Wohnungen barrierefrei konzipiert. Zu jeder Wohnung gehört ein Balkon oder eine Terrasse mit etwa 9 bis 10 Quadratmetern Nutzfläche. Am Gebäude werden zudem 15 oberirdische Stellplätze und 28 Fahrradabstellplätze errichtet.

## ÖFFENTLICH GEFÖRDERTER WOHNRAUM MIT ÖKOLOGISCHEM ANSPRUCH

„Bei all unseren Objekten ist uns in enger Abstimmung mit der Stadt eine möglichst optimale Energiebilanz der Gebäude wichtig“, erklärt Wohnbau-Geschäftsführer Schwamm. Dies mache sich auch in der Ernst-Reuter-Straße bemerkbar. „Für die Bewertung des KfW-Standards werden zwei Kriterien zugrunde gelegt: der Gesamtenergiebedarf des Gebäudes und

„Die Wohnbau setzt bei ihren Projekten stets auf eine gelungene Mischung zwischen ökonomischen Zielen und ökologischen Interessen.“

Anette Lohmann  
Aufsichtsratsmitglied Wohnbau Rheinfelden



die Wärmedämmung der Gebäudehülle“, so Schwamm. „Als Referenz dient ein KfW-Effizienzhaus 100, das genau den Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) entspricht. Der von uns angestrebte KfW-Standard 55 bedeutet, dass die Immobilie im Vergleich zum Referenzbau nur 55 Prozent der Primärenergie benötigt, außerdem ist der bauliche Wärmeschutz deutlich effizienter als gesetzlich vorgeschrieben.“ Somit ist das neue Wohnhaus ein Vorzeigebauobjekt im städtischen Wohnungsbau. Die künftigen Bewohner dürfte das freuen, denn neben Aspekten des Umweltschutzes

bringt die energieeffiziente Bauweise auch erhebliche Einsparungen bei den Energieebenenkosten mit sich. Zusätzlich ist die Errichtung einer Photovoltaikanlage geplant, über welche die Mieter des Gebäudes mit vor Ort produziertem Strom versorgt werden können. Dieser selbst produzierte Öko-Strom wird den Bewohnern des Gebäudes über ein Mieterstrom-Modell zu günstigeren Konditionen zur Verfügung stehen, als über die örtlichen Grundversorger. So schont das wegweisende Konzept nicht nur die Umwelt, sondern auch den Geldbeutel der späteren Bewohner.



In der Ernst-Reuter-Straße 15 errichtet die Wohnbau Rheinfelden derzeit 12 geförderte Wohnungen, die bis spätestens Anfang 2022 bezugsfertig sein sollen (unverbindliche Darstellung). Grafik: Wohnbau Rheinfelden

40 ATTRAKTIVE MIETWOHNUNGEN IM GRÜNEN

# BAUBEGINN FÜR DAS PROJEKT „WOHNEN AM PARK“

ANFANG OKTOBER IST DER STARTSCHUSS FÜR EIN DRITTES UMFANGREICHES NEUBAUPROJEKT DER STÄDTISCHEN WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT MBH RHEINFELDEN GEFALLEN. AUF EINEM EHEMALIGEN GRUNDSTÜCK DES BÜRGERHEIMS ENTSTEHEN DERZEIT 40 HOCHWERTIGE MIETWOHNUNGEN AM HERBERT-KING-PARK. ÜBER DIE MÖGLICHE NUTZUNG UNTERSCHIEDLICHER DIENSTLEISTUNGEN DES BÜRGERHEIMS KÖNNEN DIE SPÄTEREN BEWOHNER VON ZUSÄTZLICHEN ANGEBOTEN WIE BEISPIELSWEISE EINER VORHANDENEN KANTINE ODER DER EINRICHTUNG EINES HAUSNOTRUFSYSTEMS PROFITIEREN. DARÜBER HINAUS WIRD IN DIE WOHNANLAGE EIN GEMEINSCHAFTSRAUM ALS TREFFPUNKT FÜR DIE BEWOHNER SOWIE EINE GÄSTEWohnung INTEGRIERT. DIE ERRICHTUNG DER WOHNUNGEN SOLL 2022 ABGESCHLOSSEN SEIN.

Auch dieses Neubauprojekt stellt einen aktiven Beitrag der Wohnbau dar, um die angespannte Situation auf dem städtischen Immobilienmarkt zu entschärfen und komfortablen sowie gleichzeitig umweltfreundlichen Wohnraum zu schaffen. Dies gelingt unter anderem durch eine energieeffiziente Bauweise im KfW 55-Standard sowie ein wegweisendes Energiekonzept, das die Nutzung industrieller Abwärme zur Beheizung der Wohnungen vorsieht. Durch eine umfangreiche Kooperation mit dem benachbarten Bürgerheim soll es den Bewohner zudem ermöglicht werden, bis ins hohe Alter in ihrem gewohnten Wohnumfeld zu verbleiben. So können nicht nur Serviceleistungen wie die hauseigene Kantine oder die Cafeteria des Bürgerheims genutzt werden. Auch individuelle Dienstleistungs- und Pflegeangebote sind in Absprache mit dem Bürgerheim möglich. Im Gegenzug errichtet die Wohnbau im Rahmen des Projekts unter anderem einen Gemeinschaftsraum sowie eine Gästewohnung, die für Besucher des Bürgerheims zur Verfügung stehen werden.

Auf insgesamt rund 3.300 Quadratmetern Wohnfläche entstehen Wohnungen unterschiedlicher Größe, die sich für die Nutzung zahlreicher Bewohnergruppen eignen: Zwei Einzimmerwohnungen mit 43 bis 47 Quadratmetern Wohnfläche, 18 Zweizimmer-Apparte-

ments mit 42 bis 67 Quadratmetern Wohnfläche sowie 13 Dreizimmerwohnungen mit Wohnflächen zwischen 86 und 103 Quadratmetern bieten ganz unterschiedlichen Mietern Platz. Darüber hinaus gibt es 7 geräumige Vierzimmerwohnungen zwischen 127 und 151 Quadratmetern, die beispielsweise für Familien und Mehrgenerationenhaushalte attraktiv sein könnten. „Durch den gelungenen Wohnungsmix trägt die Städtische Wohnungsbaugesellschaft nicht nur dazu bei, allen Bevölkerungsschichten der Stadt neuen Wohnraum zur Verfügung zu stellen,“ erläutert Oberbürgermeister Klaus Eberhardt. „Sie unterstützt dadurch auch die ausgewogene Mischung der Bewohner und dadurch die funktionierende Sozialstruktur in Rheinfelden (Baden). Dies macht die Wohnbau zu einem wichtigen Partner der Stadt in Sachen Stadtentwicklung.“

## HOHER WOHNKOMFORT FÜR ALLE BEWOHNER

Die unterschiedlichen Wohneinheiten sollen nahezu vollständig über einen Balkon, eine Terrasse oder einen Gartenanteil verfügen. Außerdem haben die Wohnungen alle einen sehr hohen Standard, der durchaus mit Eigentumswohnungen vergleichbar ist: Elektrische Rollläden, Fußbodenheizung und Parkett sind nur einige

„Neben der anspruchsvollen Architektur der Mietwohnungen bieten Gemeinschaftsraum und Gästewohnung ein zusätzliches, spezielles Angebot, wovon neben den künftigen Mietern auch das Bürgerheim profitieren wird“

Paul Renz

stellv. Aufsichtsratsvorsitzender Wohnbau Rheinfelden



Ausstattungsmerkmale. Um den hohen Gestaltungsanspruch sowie eine ökologisch wertvolle Bauweise zu gewährleisten, wurde bereits im Jahr 2019 ein europaweiter Architektenwettbewerb ausgeschrieben. „Uns war es außerdem wichtig, hochattraktive Mietwohnungen zu einem sehr guten Preis-Leistungs-Verhältnis für die künftigen Mieter zu Verfügung stellen zu können“, betont Wohnbau-Geschäftsführer Markus Schwamm. Für die Realisierung des Projekts, das ein Teil der großen Wohnbauoffensive von Wohnbau und Stadt ist, veranschlagt die Wohnbau Rheinfelden einen Investitionsbetrag von rund 14 Millionen Euro.

## HOHE ENERGIEEFFIZIENZ UND NIEDRIGE NEBENKOSTEN

Wie zahlreiche andere Neubauten der Wohnbau Rheinfelden wird auch die neue Wohnanlage im Herbert-King-Park im KfW 55-Standard errichtet. Das heißt, die Gebäude können mit lediglich 55 Prozent der Energie bewirtschaftet werden, die ein exakt der EnEV-Vorgaben entsprechendes Gebäude benötigt. Dadurch werden nicht nur die anfallenden Treibhausgasemissionen bei der Gebäudebewirtschaftung

reduziert. Der niedrige Energiebedarf schont über die Heizkosten auch den Geldbeutel der Bewohner.

Im Rahmen eines städtischen Pilotprojekts plant die Wohnbau, die Mietwohnungen zusätzlich an ein neu gebautes Nahwärmenetz anzuschließen, um die Wohnungen über anfallende Abwärme der ansässigen Industrie zu beheizen. Dadurch würden die Nebenkosten für die Bewohner zusätzlich gesenkt. „Auf diese Weise verbinden wir ökonomische und ökologische Vorteile miteinander, und die Umwelt profitiert gleich doppelt“, erklärt Geschäftsführer Schwamm. „Denn einerseits nutzen wir eine Wärmequelle, die ohnehin bereits vorhanden ist, statt Energie aufzuwenden, um neue Wärme zu erzeugen. Andererseits wird die industrielle Abwärme so künftig nicht mehr in die Umwelt abgeleitet – auch dadurch entlasten wir das Ökosystem.“

„Wenn sich die derzeitige Pilotpartnerschaft mit den örtlichen Versorgungsunternehmen als profitabel erweist, ist es gut möglich, dass dieses Modell auch bei weiteren städtebaulichen Projekten Schule macht“, ergänzt OB Klaus Eberhardt. Denn nach Angaben der Stadt produziert die ansässige Industrie in der Region etwa doppelt so viel Wärme, wie zur Beheizung des kompletten Rheinfelder Immobilienbestands nötig wäre.

## DIENSTLEISTUNGEN IN KOOPERATION MIT BÜRGERHEIM

Durch die direkte Nachbarschaft zum Bürgerheim werden die künftigen Mieter zudem von zusätzlichen, barrierefreien Dienstleistungsangeboten profitieren: So können sie beispielsweise einen Gemeinschaftsraum inklusive angeschlossener Cafeteria nutzen, der eigens in der neuen Wohnanlage geschaffen wird und als Treffpunkt für alle Bewohner zur Verfügung steht. Auch eine möblierte Gästewohnung soll eingerichtet werden. Des Weiteren sind verschiedene Kooperationen mit dem Bürgerheim möglich, darunter günstiges Essen in der Kantine, eine vorinstallierte, moderne Notrufanlage oder auch die Inanspruchnahme der ambulanten Pflege. „Durch die gelungene Kooperation mit dem Bürgerheim profitieren die Bewohner unseres Projekts von zahlreichen Angeboten, die gewöhnlich zwingend an die Unterbringung in einem Pflegeheim gekoppelt sind – gleichzeitig werden sie dadurch in die Lage versetzt, auch im hohen Alter weiterhin in ihrem gewohnten Lebensumfeld zu verbleiben. Wenn die Pflegebedürftigkeit steigt, ist selbstverständlich auch ein Umzug in die Räume des Bürgerheims möglich. Damit eignet sich die Wohnanlage sicher nicht nur für betagte Bürger, sondern auch für Rheinfelder, die an einer zukunftsorientierten Ausrichtung ihres Wohnumfelds interessiert sind. Mit den weit über 100 bereits eingegangenen Anfragen ist die Nachfrage für die 40 Wohnungen schon heute sehr groß“, so Wohnbau-Geschäftsführer Schwamm.



„Auch der Erhalt und die Sanierung unseres Immobilienbestands sind für uns elementar und mit einem großen organisatorischen und finanziellen Aufwand verbunden. So beliefen sich allein die Ausgaben für die Sanierung und Modernisierung unseres Gebäudebestands im Jahr 2020 auf knapp 5,5 Millionen Euro.“

Markus Schwamm

Geschäftsführer Städtische Wohnungsbaugesellschaft mbH Rheinfelden

*Investitionen  
in den Bestand*

INVESTITIONEN IN HÖHE VON 5,5 MILLIONEN EURO IN DEN BESTAND

# UMFANGREICHE SANIERUNGEN VERBESSERN WOHNKOMFORT

UM DEN WOHNKOMFORT DER BEWOHNER ZU ERHALTEN UND KONTINUIERLICH ZU VERBESSERN INVESTIERT DIE WOHNBAU JAHR FÜR JAHR MILLIONENBETRÄGE IN DIE SANIERUNG UND MODERNISIERUNG DES UNTERNEHMENSEIGENEN IMMOBILIENBESTANDS. IM JAHR 2020 WURDEN DIE SANIERUNGSTÄTIGKEITEN MIT EINEM INVESTITIONSRAHMEN VON KNAPP 5,5 MIO. FORTGEFÜHRT.

„Uns ist es ein großes Anliegen, dass sich unsere Mieter in ihren Wohnungen wohl fühlen“, so Geschäftsführer Markus Schwamm. „Darum ist es eine Selbstverständlichkeit für uns, neben dem Bau neuer Wohnungen auch kontinuierlich in unseren Immobilienbestand zu investieren. Schließlich müssen die Gebäude aktiv gepflegt werden, um den Bewohnern ein attraktives und ansprechendes Wohnumfeld zu bieten. Auch energetische Modernisierungen nehmen einen großen finanziellen und organisatorischen Aufwand in Anspruch. Die sukzessive Verbesserung der Energiebilanz unseres Gebäudebestands schont nicht nur die Umwelt – sie wirkt sich auch positiv auf die Nebenkosten unserer Mieter aus.“

Im Zusammenhang mit Modernisierungen und Sanierungen erteilt die Wohnungsbau-gesellschaft mbH Rheinfelden jährlich etwa 5.000 Aufträge an ansässige Handwerks- und Dienstleistungsunternehmen. Dadurch stärkt die Wohnbau durch regelmäßige Auftragsvergaben auch die ansässige Wirtschaft der Region.

## SANIERUNGEN IM GESAMTEN STADTGEBIET

Demzufolge erstrecken sich auch die Sanierungsmaßnahmen der städtischen Wohnungsbau-gesellschaft auf das gesamte

Stadtgebiet. „Durch ihren engagierten Einsatz in der Gebäudesanierung trägt die Wohnbau nicht nur dazu bei, ihren Mietern ein angenehmes und zeitgemäßes Wohnumfeld zu bieten, sie beteiligt sich dadurch auch aktiv an der Stadtentwicklung und -gestaltung“, so Oberbürgermeister Klaus Eberhardt. „Damit erfüllt sie eine wichtige Aufgabe, von der alle Bewohner der Stadt profitieren.“ „Ein wesentliches Merkmal unserer Sanierungstätigkeiten ist, dass wir unsere erwirtschafteten Gewinne zu 100 Prozent in den Ausbau und den Erhalt unseres Immobilienbestands investieren“, betont Geschäftsführer Markus Schwamm. Dadurch sind wir auf keine finanzielle Unterstützung aus der Stadtkasse angewiesen, um unsere Wohnungen auf dem Stand der Zeit zu halten.“

## WOHNKOMFORT UND MIETERBEDÜRFNISSE IM BLICK

Bei allen Sanierungen steht stets der Wohnkomfort der Bewohner im Fokus. Dabei sind es auch gesellschaftliche Veränderungen, an die die Wohngebäude angepasst werden müssen. So führt insbesondere der demografische Wandel dazu, dass nicht nur die Neubauten der Wohnbau barrierefrei konzipiert werden, sondern auch die Bestandsgebäude systematisch in Bezug auf ihre Barrierefreiheit überholt werden. Schließlich profitieren letztendlich alle Bewohner von einem schwellenfreien und gut zugänglichen Wohnumfeld.

## GENERALSANIERUNGEN REDUZIEREN BEEINTRÄCHTIGUNGEN UND KOSTEN

Insbesondere die Sanierung jahrzehntealter Gebäude macht es nötig, nicht nur einzelne Verbesserungen der Immobiliensubstanz vorzunehmen, sondern unterschiedliche Maßnahmen im Rahmen von Generalsanierungen zu bündeln. „Auch wenn die Koordination bisweilen eine große Herausforderung ist, so bringt die Verbindung unterschiedlicher Sanierungsmaßnahmen in einer Generalsanierung verschiedene Vorteile mit sich“, weiß Geschäftsführer Schwamm. „Durch den zeitgleichen Einsatz unterschiedlicher Gewerke lassen sich die benötigten Maßnahmen schneller umsetzen. Dadurch reduzieren sich die Länge der Sanierung und gleichzeitig die Beeinträchtigungen für die Bewohner. Nach einer erfolgten Generalüberholung der Gebäude sind dann in absehbarer Zeit auch keine Maßnahmen mehr nötig. Die Bewohner können ihr verjüngtes Wohnumfeld genießen, ohne befürchten zu müssen, dass bereits die nächste Maßnahme in Planung ist. Zudem lassen sich für uns als Wohnbauunternehmen erhebliche Kosten einsparen, wenn wir die erforderlichen Tätigkeiten als Großaufträge erteilen. Das so gesparte Kapital fließt direkt zurück in die Erhaltung unseres Bestands.“

„Die Erhaltung des Immobilienbestands ist eine Kerntätigkeit der Wohnbau Rheinfelden. Dabei steht neben dem Wohnkomfort die Verbesserung der Energiebilanz im Fokus.“

Karin Reichert-Moser  
Aufsichtsratsmitglied Wohnbau Rheinfelden



UMFANGREICHE SANIERUNG FÜR HAUS SALMEGG AUF DER ZIELGERADEN

# WAHRZEICHEN RHEINFELDENS ERSTRAHLT IN NEUEM GLANZ

MIT DEM ANBAU EINES NEUEN GLÄSERNEN WINTERGARTENS HAT DIE WOHNBAU RHEINFELDEN DIE SCHLUSSETAPPE EINER ZWEIJÄHRIGEN GENERALSANIERUNG DES GESCHICHTSTRÄCHTIGEN HAUS SALMEGG IN ANGRIFF GENOMMEN. MIT DER DARAUFFOLGENDEN NEUGESTALTUNG DER AUSSENBEREICHE SOWIE DEM NEUANSTRICH DER FASSADE IST EINE GROSS ANGELEGTE „VERJÜNGUNGSKUR“ FÜR EINES DER WAHRZEICHEN RHEINFELDENS (BADEN) ABGESCHLOSSEN: NACH VORLIEGEN DER BAUGENEHMIGUNG UND ZUSTIMMUNG DES DENKMALAMTS HAT DIE STÄDTISCHE WOHNUNGSBAUGESSELLSCHAFT MBH RHEINFELDEN IM OKTOBER 2020 MIT DEM RÜCKBAU DES BISHERIGEN WINTERGARTENS BEGONNEN. BIS APRIL 2021 SOLLEN DIE BAUMASSNAHMEN ABGESCHLOSSEN SEIN.

„Die spezielle Herausforderung bei diesem Projekt liegt darin, dass das aus dem frühen 19. Jahrhundert stammende Haus unter Denkmalschutz steht“, erklärt Markus Schwamm, Geschäftsführer der Städtischen Wohnungsbau-Gesellschaft, der Eigentümerin des Gebäudes. Heute wird der Bau unter anderem von einem gehobenen italienischen Restaurant und dem städtischen Verein für Kunst und Geschichte genutzt. Außerdem

beherbergt Haus Salmegg das Trauzimmer der Stadt Rheinfelden sowie einen angeschlossenen Veranstaltungssaal und mehrere Ausstellungsräume des Vereins für Kunst und Geschichte Haus Salmegg.

„Das erfordert einerseits eine enge Abstimmung mit dem Landesdenkmalamt und der Stadt Rheinfelden (Baden), andererseits bedarf es einer qualitativ besonders hochwertigen Ausführung der Planung und Baumaßnahmen. Besonders die Materiali-



tät, die Farbgebung und den konstruktiven Anschluss an das bestehende Gebäude haben wir detailliert mit dem Denkmalamt abgestimmt.“ Oberbürgermeister Klaus Eberhardt ergänzt: „Einen modernen Anbau in harmonischem Einklang mit der historischen Gebäudesubstanz zu errichten, ist nicht nur architektonisch eine große Herausforderung. Die vorliegenden Pläne versprechen einen spannenden Kontrast zwischen dem bestehenden Gebäude und der neu konzipierten Wintergartenkonstruktion.“

## HISTORISCHER BAU OPTISCH UND FUNKTIONAL AUFGEWERTET

Der Neubau des Wintergartens bildet den Abschluss eines ganzen Maßnahmenbün-

dels, das die Städtische Wohnungsbau-Gesellschaft seit 2019 unternommen hat, um den geschichtsträchtigen Bau auf den Stand der Zeit zu bringen. In diesem Zuge wurden 2020 nicht nur die Fassade neu gestrichen und die Fensterläden erneuert, im Zentrum der Maßnahmen standen auch umfangreiche bau- und brandschutzrechtlichen Optimierungen. Nach dem Neubau des Wintergartens und der Neuanlage der Außenanlagen erstrahlt das Haus Salmegg nun nicht nur optisch sondern auch funktional in neuem Glanz.

## INVESTITION IN GESCHICHTE UND ZUKUNFT VON RHEINFELDEN

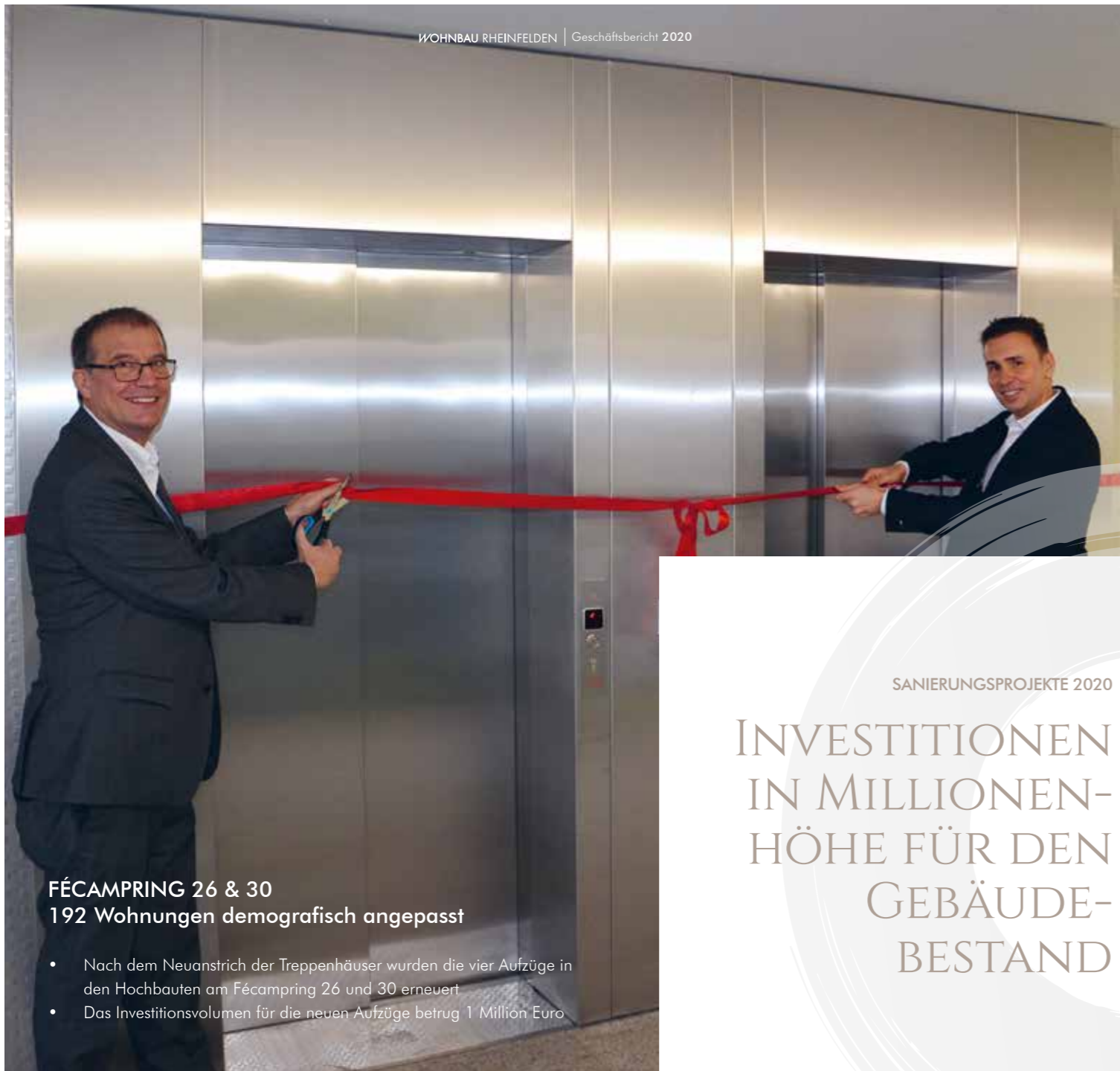
„Als Städtische Wohnbau-Gesellschaft sehen wir uns verpflichtet, nicht nur für die Wohn-

raumversorgung der Bürger zu sorgen, sondern auch geschichtsträchtige und besonders bedeutende Gebäude in unserer Stadt zu erhalten“, betont Geschäftsführer Markus Schwamm. „Auch in ihrem städtebaulichen Engagement zeigt sich, dass die Wohnbau weit mehr ist, als eine reine Instanz der Wohnraumversorgung“, bestätigt auch Oberbürgermeister Eberhardt. „Die Wohnbau prägt durch ihre zahlreichen Wirkungsbereiche und Tätigkeitsfelder unser Stadtbild aktiv zum Positiven. Durch die Kombination mit einem modernen Bauelement wird auch unser Haus Salmegg nach der Sanierung noch einzigartiger sein als zuvor.“

Dass die Wohnbau dafür ein Händchen hat, hat sie schon bei der Sanierung des

alten Pumpengebäudes in Rheinfelden bewiesen, dem Sitz ihrer Geschäftsstelle. Beste Voraussetzungen also, um nun das Haus Salmegg in neuem Glanz erstrahlen zu lassen.

„Durch den Neubau des Glaspavillons wird die Nutzungsmöglichkeit des Hauses über das gesamte Jahr verlängert und Besucher können länger an diesem schönen Ort verweilen“, freut sich der Oberbürgermeister. „Außerdem begrüße ich es sehr, dass unsere Wohnbau so breit aufgestellt ist und neben den enormen Anstrengungen der Bestandspflege und des Wohnungsneubaus auch als wichtiger Partner bei der Stadtentwicklung fungiert.“



**FÉCAMPRING 26 & 30**  
192 Wohnungen demografisch angepasst

- Nach dem Neuanstrich der Treppenhäuser wurden die vier Aufzüge in den Hochbauten am Fécampring 26 und 30 erneuert
- Das Investitionsvolumen für die neuen Aufzüge betrug 1 Million Euro

SANIERUNGSPROJEKTE 2020

INVESTITIONEN  
IN MILLIONEN-  
HÖHE FÜR DEN  
GEBÄUDE-  
BESTAND



**KAMINFEGERSTRASSE 20-36**  
Erneuerung des Wohnumfelds

Nach der Errichtung neuer Garagen wurden auch die Zuwegungen der Wohnanlage erneuert.

NEBEN DEN UMFANGREICHEN NEUBAUPROJEKTEN DER WOHNBAU ZÄHLEN AUCH DIE SANIERUNG UND MODERNISIERUNG DES GEBÄUDEBESTANDS ZU DEN HAUPTAUFGABEN DER STÄDTISCHEN WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT. IN DIESEM ZUSAMMENHANG WURDEN IM GESCHÄFTSJAHR 2020 ÜBER 5.000 AUFTRÄGE MIT EINEM GESAMTINVESTITIONSVOLUMEN VON KNAPP 5,5 MILLIONEN EURO AN REGIONALE HANDWERKER UND DIENSTLEISTER VERGEBEN. DABEI SIND ES NEBEN ALLTÄGLICHEN REPARATUREN UND INSTANDHALTUNGEN IN ERSTER LINIE UMFANGREICHE SANIERUNGSGROSSPROJEKTE, DIE NICHT NUR WIRTSCHAFTLICHE, SONDERN AUCH ORGANISATORISCHE HERAUSFORDERUNGEN MIT SICH BRINGEN. HIER SIND EXEMPLARISCH VIER BEISPIELE AKTUELLER GROSSPROJEKTE ZUSAMMENGESTELLT.



**SCHEFFELSTRASSE 6-24 & 23-33**  
Quartiersentwicklung mit 96 Wohnungen

- Austausch der Heizkörper mit Anschluss an das örtliche Nahwärmenetz
- Installation neuer Balkone
- Neugestaltung der Außenbereiche
- Naturnahe Gestaltung des Kinderspielplatzes, Scheffelstraße 12-18
- Anlage einer Pergola als Treffpunkt im Grünen



**HERTENER STRASSE 33, 35 und 37, 39**  
Umfangreiche Sanierung zweier Gebäude mit 16 Wohnungen

- Schaffung eines ansprechenden Farbkonzeptes
- Anstrich der gesamten Fassade zum Schutz der Gebäudesubstanz

„Die Wohnbau hat in der Vergangenheit sehr gute wirtschaftliche Voraussetzungen geschaffen, um die im Zuge der Wohnbau- und Sanierungsoffensive nötigen Investitionen tätigen zu können.“

**Rainer Liebenow**

Vorstandsvorsitzender Sparkasse Lörrach-Rheinfelden

*Bilanz 2020*

## AKTIVA

am 31. Dezember 2020

| AKTIVA   | GESCHÄFTSJAHR (Angaben in Euro) |                      | VORJAHR              |
|--|---------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>A. Anlagevermögen</b>   |                                 |                      |                      |
| <b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b><br>entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten |                                 |                      |                      |
|  |                                 | 62.479,00            | 74.146,00            |
| <b>II. Sachanlagen</b>   |                                 |                      |                      |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten  | 60.324.159,54                   |                      | 62.678.360,67        |
| 2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten   | 5.964.985,21                    |                      | 6.105.999,21         |
| 3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten   | 1.278.635,81                    |                      | 0,00                 |
| 4. Bauten auf fremden Grundstücken   | 339.638,00                      |                      | 370.751,00           |
| 5. Technische Anlagen und Maschinen  | 415.011,00                      |                      | 473.034,00           |
| 6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung  | 568.077,93                      |                      | 607.493,41           |
| 7. Anlagen im Bau  | 11.077.862,66                   |                      | 1.262.913,81         |
| 8. Bauvorbereitungskosten  | 751.242,99                      | 80.719.613,14        | 893.048,03           |
| <b>III. Finanzanlagen</b>  |                                 |                      |                      |
| 1. Beteiligungen   | 200.000,00                      |                      | 200.000,00           |
| 2. Ausleihungen gegenüber Gesellschaftern  | 147.435,46                      |                      | 156.057,03           |
| 3. Andere Finanzanlagen  | 4.600,00                        | 352.035,46           | 4.600,00             |
| <b>Anlagevermögen insgesamt</b>  |                                 | <b>81.134.127,60</b> | <b>72.826.403,16</b> |
| <b>B. Umlaufvermögen</b>   |                                 |                      |                      |
| <b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>   |                                 |                      |                      |
| 1. Unfertige Leistungen  | 3.479.137,11                    |                      | 3.506.681,75         |
| 2. Andere Vorräte  | 25.479,59                       | 3.504.616,70         | 17.946,88            |
| <b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>   |                                 |                      |                      |
| 1. Forderungen aus Vermietung  | 41.854,98                       |                      | 31.538,49            |
| 2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit   | 434,91                          |                      | 4.254,11             |
| 3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen  | 9.640,35                        |                      | 12.695,67            |
| 4. Forderungen gegenüber Gesellschaftern   | 21.725,86                       |                      | 29.368,05            |
| 5. Sonstige Vermögensgegenstände   | 415.459,26                      | 489.115,36           | 346.262,27           |
| <b>III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>  |                                 |                      |                      |
| 1. Guthaben bei Kreditinstituten   |                                 | 2.093.573,11         | 3.595.422,29         |
| <b>Bilanzsumme</b>   |                                 | <b>87.221.432,77</b> | <b>80.370.572,67</b> |

## PASSIVA

am 31. Dezember 2020

| PASSIVA   | GESCHÄFTSJAHR (Angaben in Euro) |                      | VORJAHR              |
|---|---------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>A. Eigenkapital</b>  |                                 |                      |                      |
| I. Gezeichnetes Kapital   |                                 | 5.609.000,00         | 5.609.000,00         |
| <b>II. Gewinnrücklagen</b>  |                                 |                      |                      |
| 1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage   | 3.236.783,07                    |                      | 2.955.032,29         |
| 2. Bauerneuerungsrücklage   | 3.423.546,42                    |                      | 3.423.546,42         |
| 3. Andere Gewinnrücklagen   | 16.961.625,46                   | 23.621.954,95        | 14.854.107,87        |
| <b>III. Bilanzgewinn</b>  |                                 |                      |                      |
| 1. Jahresüberschuss   | 2.817.507,81                    |                      | 2.341.686,21         |
| 2. Einstellungen in Rücklagen   | 281.750,78                      | 2.535.757,03         | 234.168,62           |
| <b>Eigenkapital insgesamt</b>   |                                 | <b>31.766.711,98</b> | <b>28.949.204,17</b> |
| <b>B. Rückstellungen</b>  |                                 |                      |                      |
| 1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen                                | 1.092.946,00                    |                      | 1.173.502,00         |
| 2. Sonstige Rückstellungen  | 899.023,02                      | 1.991.969,02         | 654.031,18           |
| <b>C. Verbindlichkeiten</b>   |                                 |                      |                      |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten   | 46.278.380,29                   |                      | 41.924.992,24        |
| 2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern   | 33.949,82                       |                      | 38.668,66            |
| 3. Erhaltene Anzahlungen  | 3.806.910,21                    |                      | 3.742.786,01         |
| 4. Verbindlichkeiten aus Vermietung   | 1.987.947,93                    |                      | 1.933.754,46         |
| 5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen   | 981.217,05                      |                      | 1.569.902,52         |
| 6. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht    | 150.000,00                      |                      | 150.000,00           |
| 7. Sonstige Verbindlichkeiten<br>davon aus Steuern:<br>28.015,37 €<br>(Vorjahr 33.659,71 €) | 28.015,37                       | 53.266.420,67        | 33.659,71            |
| <b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>  |                                 |                      |                      |
|   |                                 | 196.331,10           | 200.071,72           |
| <b>Bilanzsumme</b>  |                                 | <b>87.221.432,77</b> | <b>80.370.572,67</b> |

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar 2020 bis 31. Dezember 2020

| GESCHÄFTSJAHR (Angaben in Euro) |   |                     | VORJAHR             |
|---------------------------------|---|---------------------|---------------------|
| 1.                              | Umsatzerlöse  |                     |                     |
|                                 | a) aus der Hausbewirtschaftung  | 15.046.602,73       | 14.926.464,11       |
|                                 | b) aus Betreuungstätigkeit  | 53.449,51           | 71.970,50           |
|                                 | c) aus anderen Lieferungen und Leistungen   | 128.197,47          | 126.784,85          |
| 2.                              | Verminderung/Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen   |                     |                     |
|                                 |   | -27.544,64          | 162.425,60          |
| 3.                              | Sonstige betriebliche Erträge   |                     |                     |
|                                 |   | 1.027.459,77        | 479.283,33          |
| 4.                              | Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen  |                     |                     |
|                                 | a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung   | 7.363.181,78        | 7.235.468,09        |
|                                 | b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke   | 176.758,26          | 38.070,39           |
| <b>5.</b>                       | <b>Rohergebnis</b>  | <b>8.688.224,80</b> | <b>8.493.389,91</b> |
| 6.                              | Personalaufwand   |                     |                     |
|                                 | a) Löhne und Gehälter   | 1.146.576,23        | 1.160.959,63        |
|                                 | b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 91.615,40 € (Vorjahr 173.551,96 €) | 328.755,58          | 422.005,55          |
| 7.                              | Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen  |                     |                     |
|                                 |   | 2.729.028,69        | 2.802.531,55        |
| 8.                              | Sonstige betriebliche Aufwendungen  |                     |                     |
|                                 |   | 583.124,10          | 528.476,83          |
| 9.                              | Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens   |                     |                     |
|                                 |   | 187,50              | 187,46              |
| 10.                             | Zinsen und ähnliche Aufwendungen  |                     |                     |
|                                 |   | 549.944,59          | 659.516,56          |
| 11.                             | Steuern vom Einkommen und Ertrag  |                     |                     |
|                                 |   | 220.272,69          | 267.621,35          |
| <b>12.</b>                      | <b>Ergebnis nach Steuern</b>  | <b>3.130.710,42</b> | <b>2.652.465,90</b> |
| 13.                             | Sonstige Steuern  |                     |                     |
|                                 |   | 313.202,61          | 310.779,69          |
| <b>14.</b>                      | <b>Jahresüberschuss</b>   | <b>2.817.507,81</b> | <b>2.341.686,21</b> |
| 15.                             | Einstellungen in Gewinnrücklagen in gesellschaftsvertragliche Rücklagen   |                     |                     |
|                                 |   | 281.750,78          | 234.168,62          |
| <b>17.</b>                      | <b>Bilanzgewinn</b>   | <b>2.535.757,03</b> | <b>2.107.517,59</b> |

## ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2020

### 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. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

### 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 ähnliche Verpflichtungen wurden gemäß Sachverständigenurteilen 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 2,38 bzw. 2,30 % (Stand Monatsende Oktober bzw. Dezember 2020, Restlaufzeit 15 Jahre) Gehaltssteigerungen wurden in Höhe von 0 % p. a. und Rentensteigerungen in Höhe von 2,0 % bzw. 1,5 % 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 157.610 € (Vorjahr 168.817 €). 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€ 698 entspricht den Anschaffungskosten und dem am Bilanzstichtag beizulegenden Zeitwert. Der Erfüllungsbetrag der Pensionsrückstellungen beträgt zum Bilanzstichtag T€ 1.791.

**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 31.12.2019 rd. € 352.410, der Jahresüberschuss rd. € 4.990.

3. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind € 3.479.137,11 (Vorjahr € 3.506.681,75) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.
4. Die in den Forderungen gegenüber Gesellschaftern ausgewiesenen Beträge betreffen:  
Forderungen aus Lieferungen und Leistung  
€ 21.725,86  
(€ 29.368,05)
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 2020 € 19.153,49  
- Erstattungsanspruch Gewerbesteuer 2020 € 47.779,00
6. In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:  
- Kosten des Jahresabschlusses € 67.000,00  
- unterlassene Instandhaltung € 400.885,02  
- Gewährleistungen € 411.000,00
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  
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten € 12.453.837,68  
(Vorjahr € 13.965.570,37)



**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                 | 11.276,17 € |

|   |             |
|---|-------------|
| <b>2. Sonstige betriebliche Erträge</b>   |             |
| Es ergaben sich folgende wesentliche periodenfremde Erträge:  |             |
| Erträge aus Kontenbereinigungen   | 1.752,40 €  |
| Erträge frühere Jahre   | 19.932,69 € |
| Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um Umsatzsteuererstattungen und Abrechnungen über Kostenersatz. |             |

|   |             |
|---|-------------|
| <b>3. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>                        |             |
| Im Geschäftsjahr entfiel das Netto-Honorar des Abschlussprüfers auf |             |
| Prüfungsleistungen mit  | 15.000,00 € |
| sonstige Beratungsleistungen  | 500,00 €    |
| Insgesamt betrug das Honorar  | 15.500,00 € |

|  |               |             |
|--|---------------|-------------|
| <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   | 40.691,00 €   | 53.885,00 € |
| Erträge aus Deckungsvermögen   | 67.254,56 €   | 46.537,87 € |

|  |               |              |
|--|---------------|--------------|
| <b>5. Es ergaben sich folgende Erträge bzw. Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung:</b> |               |              |
|  | Geschäftsjahr | Vorjahr      |
| <b>Sonstige betriebliche Erträge</b>   |               |              |
| Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten   | 1.752,40 €    | 378,53 €     |
| Erträge aus Skontobeträgen   | 84.736,07 €   | 100.385,46 € |
| Erträge Anlagenverkäufe  | 706.047,23 €  | 283.540,93 € |
| Auflösung von Rückstellungen   | 83.689,01 €   | 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 | 697.812,00 € |
|---|--------------|

|  |                     |
|--|---------------------|
| Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahres-Durchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahres-Durchschnittszinssatz | 157.610,00 €        |
|  | <u>855.422,00 €</u> |

3. Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage nicht von untergeordneter Bedeutung sind

|  |          |
|--|----------|
| aus Verträgen für derzeit im Bau befindliche Neubau- und Sanierungsmaßnahmen | € 21.633 |
| aus Leasingverträgen   | € 50     |

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

|                             | Vollzeitbeschäftigte | Teilzeitbeschäftigte |
|-----------------------------|----------------------|----------------------|
| Kaufmännische Mitarbeiter   | 7                    | 1                    |
| Technische Mitarbeiter      | 6                    | 0                    |
| Mitarbeiter im Regiebetrieb | 4                    | 0                    |
|                             | <u>17</u>            | <u>1</u>             |

## ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS 2020

| Angaben in Euro  | ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN                      |                      |                   |                   |  |  | ABSCHREIBUNGEN, ABGÄNGE UND ZUSCHREIBUNGEN |                              |                        |                     |                | BUCHWERT                    |                        |                        |
|--|---|----------------------|-------------------|-------------------|--|--|--|------------------------------|------------------------|---------------------|----------------|-----------------------------|------------------------|------------------------|
|  | Anschaffungs- und Herstellungskosten Stand zum 01.01.2020 | Zugänge              | Abgänge           | Umbuchungen (+/-) | Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2020 |  | Abschreibungen (kumulierte) 01.01.2020     | Abschreibungen Geschäftsjahr | Abschreibungen Abgänge | Abgänge Umbuchungen | Zuschreibungen | Abschreibungen (kumulierte) | Buchwert am 31.12.2019 | Buchwert am 31.12.2020 |
| <b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>                                    | 241.492,77  | 6.996,25             |                   |                   | 248.489,02                                   |  | 167.346,77                                 | 18.663,25                    |                        |                     |                | 186.010,02                  | 74.146,00              | 62.479,00              |
| <b>II. Sachanlagen</b>   |   |                      |                   |                   |  |  |  |                              |                        |                     |                |                             |                        |                        |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten                    | 112.466.959,67  | 258.196,32           | 351.798,62        |                   | 112.373.357,37                               |  | 49.788.599,00                              | 2.364.151,26                 | 103.552,43             |                     |                | 52.049.197,83               | 62.678.360,67          | 60.324.159,54          |
| 2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten | 8.442.738,18  | 57.656,00            | 48.000,00         |                   | 8.452.394,18                                 |  | 2.336.738,97                               | 161.572,00                   | 10.902,00              |                     |                | 2.487.408,97                | 6.105.999,21           | 5.964.985,21           |
| 3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten                       | 0,00  | 1.278.635,81         |                   |                   | 1.278.635,81                                 |  | 0,00                                       |                              |                        |                     | 0,00           | 0,00                        | 0,00                   | 1.278.635,81           |
| 4. Bauten auf fremden Grundstücken   | 569.782,40  |                      |                   |                   | 569.782,40                                   |  | 199.031,40                                 | 31.113,00                    |                        |                     |                | 230.144,40                  | 370.751,00             | 339.638,00             |
| 5. Technische Anlagen und Maschinen  | 711.028,15  |                      |                   |                   | 711.028,15                                   |  | 237.994,15                                 | 58.023,00                    |                        |                     |                | 296.017,15                  | 473.034,00             | 415.011,00             |
| 6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung                          | 1.445.015,07  | 56.090,70            |                   |                   | 1.501.105,77                                 |  | 837.521,66                                 | 95.506,18                    |                        |                     |                | 933.027,84                  | 607.493,41             | 568.077,93             |
| 7. Anlagen im Bau  | 1.262.913,81  | 9.123.199,25         |                   | 691.749,60        | 11.077.862,66                                |  | 0,00                                       |                              |                        |                     | 0,00           | 1.262.913,81                | 11.077.862,66          |                        |
| 8. Bauvorbereitungskosten  | 893.048,03  | 549.944,56           |                   | -691.749,60       | 751.242,99                                   |  | 0,00                                       |                              |                        |                     | 0,00           | 893.048,03                  | 751.242,99             |                        |
|  | <b>125.791.485,31</b>                                     | <b>11.323.722,64</b> | <b>399.798,62</b> | <b>0,00</b>       | <b>136.715.409,33</b>                        |  | <b>53.399.885,18</b>                       | <b>2.710.365,44</b>          | <b>114.454,43</b>      | <b>0,00</b>         | <b>0,00</b>    | <b>55.995.796,19</b>        | <b>72.391.600,13</b>   | <b>80.719.613,14</b>   |
| <b>III. Finanzlagen</b>  |   |                      |                   |                   |  |  |  |                              |                        |                     |                |                             |                        |                        |
| 1. Ausleihungen an Gesellschafter  | 156.057,03  |                      | 8.621,57          |                   | 147.435,46                                   |  |  |                              |                        |                     | 0,00           | 156.057,03                  | 147.435,46             |                        |
| 2. Beteiligungen   | 200.000,00  |                      |                   |                   | 200.000,00                                   |  |  |                              |                        |                     | 0,00           | 200.000,00                  | 200.000,00             |                        |
| 3. Andere Finanzanlagen  | 4.600,00  |                      |                   |                   | 4.600,00                                     |  |  |                              |                        |                     | 0,00           | 4.600,00                    | 4.600,00               |                        |
|  | 360.657,03  | 0,00                 | 8.621,57          | 0,00              | 352.035,46                                   |  | 0,00                                       | 0,00                         | 0,00                   | 0,00                | 0,00           | 360.657,03                  | 352.035,46             |                        |
| <b>Anlagevermögen gesamt</b>   | <b>126.393.635,11</b>                                     | <b>11.330.718,89</b> | <b>408.420,19</b> | <b>0,00</b>       | <b>137.315.933,81</b>                        |  | <b>53.567.231,95</b>                       | <b>2.729.028,69</b>          | <b>114.454,43</b>      | <b>0,00</b>         | <b>0,00</b>    | <b>56.181.806,21</b>        | <b>72.826.403,16</b>   | <b>81.134.127,60</b>   |



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

| Verbindlichkeiten<br>(Bei den<br>Angaben in<br>Klammern<br>handelt es sich um die<br>Vorjahreszahlen) | INSGESAMT<br>(Angaben<br>in Euro)        | Davon                                    |  |  |  | Art der<br>Sicherung   |
|---|--|--|--|--|--|------------------------|
|   |  | Restlaufzeit                             |  | davon über<br>5 Jahre                    | gesichert  |                        |
|   |  | unter 1 Jahr                             | über 1 Jahr                              |  |  |                        |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten  | 46.278.380,29<br>(41.924.992,24)         | 5.229.985,32<br>(2.855.761,71)           | 17.604.314,14<br>(10.153.505,96)         | 23.444.080,83<br>(28.915.724,57)         | 31.802.026,13<br>14.455.578,77<br>(25.454.577,46)<br>(16.446.394,69) | GPR<br>BÜ<br>GPR<br>BÜ |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern  | 33.949,82<br>(38.668,66)                 | 3.182,79<br>(4.718,84)                   | 12.731,16<br>(12.731,16)                 | 18.035,87<br>(21.218,66)                 | 33.949,82<br>(38.668,66)   | GPR<br>GPR             |
| Erhaltene Anzahlungen*  | 3.806.910,21<br>(3.742.786,01)           | 3.806.910,21<br>(3.742.786,01)           |  |  |  |                        |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung  | 1.987.947,93<br>(1.933.754,46)           | 1.987.947,93<br>(1.933.754,46)           |  |  | 1.985.321,54<br>(1.926.815,17)                                       | BÜ<br>BÜ               |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen  | 981.217,05<br>(1.569.902,52)             | 981.217,05<br>(1.569.902,52)             |  |  |  |                        |
| Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht                 | 150.000,00<br>(150.000,00)               | 150.000,00<br>(150.000,00)               |  |  |  |                        |
| Sonstige Verbindlichkeiten  | 28.015,37<br>(33.659,71)                 | 28.015,37<br>(33.659,71)                 |  |  |  |                        |
| <b>Gesamt-<br/>betrag</b>   | <b>53.266.420,67<br/>(49.393.763,60)</b> | <b>12.187.258,67<br/>(10.290.583,25)</b> | <b>17.617.045,30<br/>(10.166.237,12)</b> | <b>23.462.116,70<br/>(28.936.943,23)</b> | <b>48.276.876,26<br/>(43.866.455,98)</b>                             |                        |

\* steht zur Verrechnung an



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

Gesamtbezüge des Aufsichtsrats  
€ 2.660,00

Gesamtbezüge der früheren Organmitglieder und ihrer Hinterbliebenen  
€ 110.755,50

- 6. Pensionsverpflichtungen für frühere Mitglieder des Geschäftsführungsorgans:  
Für laufende Pensionen  
€ 1.790.758,00

- 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   | bis 28.04.2020                   |
| <b>Fischer, Gustav</b>       | Betriebswirt i.R.   |                                  |
| <b>Glück, Ralf</b>           | Bäckermeister   |                                  |
| <b>Liebenow, Rainer</b>      | Vorsitzender des Vorstands<br>(Sparkasse Lörrach-Rheinfelden) |                                  |
| <b>Lohmann, Anette</b>       | Dipl. Sozialarbeiterin  |                                  |
| <b>Markus, Wilfried</b>      | Glasbläsermeister   |                                  |
| <b>Meier, Dieter</b>         | Rechtsanwalt  |                                  |
| <b>Nuss, Hannelore</b>       | Dozentin  | (Schriftführerin)                |
| <b>Reichert-Moser, Karin</b> | Lehrerin GHS/GWRS<br>(Konrektorin) i. R.                      | (stellv. Schriftführerin)        |
| <b>Schippmann, Kristin</b>   | Amtsleiterin Stadtkämmerei                                    | ab 28.04.2020                    |
| <b>Stöcker, Diana</b>        | Bürgermeisterin   |                                  |
| <b>Ünal, Elif</b>            | Fremdsprachen-<br>Korrespondentin                             |                                  |

E. WEITERE ANGABEN

- 1. Es ergaben sich nach Schluss des Geschäftsjahres keine Vorgänge von besonderer Bedeutung.
- 2. Es wird folgende Ergebnisverwendung vorgeschlagen:  
Einstellung des Bilanzgewinns in andere Gewinnrücklagen € 2.535.757,03

Rheinfelden (Baden), 13.04.2021  
Markus Schwamm  
Geschäftsführer

# LAGEBERICHT 2020

## 1.1 GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

### 1.1.1 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 vereinzelt auch im Bauträgergeschäft tätig und betreiben die Mietverwaltung für Dritte.

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 gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2020 geprägt von der Corona-Pandemie. Der Ausbruch der Pandemie und der erste Lockdown im Frühjahr führten zu einem historischen Einbruch des Bruttoinlandsprodukts im 2. Quartal 2020 um 9,8 %. Die Erholung im Sommer wurde zum Jahresende durch die zweite Corona-Welle und den erneuten Lockdown gebremst. Insgesamt ist die Wirtschaftsleistung in Deutschland im Jahr 2020 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 5,0 % niedriger als 2019. Damit ist die deutsche Wirtschaft nach einer zehnjährigen Wachstumsphase wieder in eine tiefe Rezession gerutscht.

Die Prognose des wirtschaftlichen Erholungsprozesses ist mit hohen Unsicherheiten behaftet, da die Dauer und wirtschaftlichen

Auswirkungen der zweiten Lockdown-Phase bisher noch nicht absehbar sind und zudem die Wirtschaftsdaten der entscheidenden Monate November und Dezember 2020 bislang noch nicht in ausreichendem Umfang vorliegen. Die Wahrscheinlichkeit ist hoch, dass ein nur mäßiger Rückgang der Zahl der Infizierten nach einer vergleichsweise langen Lockdown-Phase eine Lockerung der Restriktionen nach sich zieht, die in eine dritte Infektionswelle mündet. Ein weiterer Lockdown würde dann für noch mehr Verunsicherung bei Unternehmen, Selbstständigen und Verbrauchern sorgen. Dies hätte verheerende Folgen für die wirtschaftliche Entwicklung. Vor allem da viele Unternehmen und Verbraucher nicht mehr die finanziellen Rücklagen und Widerstandsfähigkeit haben, die sie noch zu Beginn der ersten Infektionswelle hatten.

Die Bundesregierung hat ihre Konjunkturprognose für die deutsche Wirtschaft Anfang des Jahres deutlich gesenkt. 2021 werde die Wirtschaft statt der ursprünglich erwarteten 4,4 % - angesichts der neuerlichen Einschränkungen - nur um 3 % zulegen. Die Vorausschätzungen der Wirtschaftsforschungsinstitute zur Wachstumsrate in 2021 bewegen sich in einer Spannweite von 3 bis 4,9 %, wobei zu berücksichtigen ist, dass die Auswirkungen des Winterlockdowns nicht in vollem Umfang in die Prognosen der Institute eingeflossen sind. Bis Ende 2022 dürfte die deutsche Wirtschaft nach Einschätzung der Institute brauchen, um das Vorkrisenniveau der wirtschaftlichen Auslastung wieder zu erreichen.

#### **Coronakrise traf Industrie und Dienstleistungsbereiche hart – allein das Baugewerbe legte 2020 zu.**

Auf der Entstehungsseite des Bruttoinlandsprodukts in Deutschland hinterließ die Corona-Pandemie im Jahr 2020 deutliche Spuren in nahezu allen Wirtschaftsbereichen – die Produktion wurde sowohl in

den Dienstleistungsbereichen als auch im Produzierenden Gewerbe teilweise massiv eingeschränkt.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2020 rund 11,1 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, musste leichte Einbußen hinnehmen und verlor im Vorjahresvergleich 0,5 % ihrer Wirtschaftsleistung. 2019 war sie noch um 1,0 % gewachsen. Der erste reale Rückgang der Wirtschaftsleistung in der Immobilienwirtschaft seit sieben Jahren dürfte vor allem auf Umsatzrückgänge im Bereich der Gewerbevermietung und beim Handel mit Immobilien zurück zu führen sein. Bei der Wohnungsvermietung sind bisher coronabedingt keine signifikanten Mietrückstände oder gar ein Rückgang der Wohnungsnachfrage feststellbar.

Für gewöhnlich erreicht die Wachstumsrate der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Werte und ist zudem nur geringen Schwankungen unterworfen. Trotz des leichten Wertschöpfungsrückgangs beweisen die Immobiliendienstleister auch im Krisenjahr 2020 ihre stabilisierende Funktion für die Gesamtwirtschaft. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2020 eine Bruttowertschöpfung von 335 Milliarden EUR.

Eine höhere Wirtschaftsleistung als im Jahr zuvor konnte 2020 allein die Bauwirtschaft verbuchen: Trotz aller Einschränkungen nahm die Bruttowertschöpfung im Vorjahresvergleich um 1,4 % zu. Insbesondere der Wohnungsbau und der öffentliche Bau expandierten weiter deutlich.

Der plötzliche und gravierende Einbruch der Wirtschaftsleistung setzte den Arbeitsmarkt massiv unter Druck. So wurde die Wirtschaftsleistung in Deutschland im Jahr 2020 nur noch von durchschnittlich 44,8 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Das waren 477.000 Personen oder 1,1 %

weniger als 2019. Damit endete aufgrund der Corona-Pandemie der über 14 Jahre anhaltende Anstieg der Erwerbstätigkeit, der sogar die Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009 überdauert hatte. Besonders betroffen waren geringfügig Beschäftigte sowie Selbstständige, während die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten stabil blieb. Vor allem die erweiterten Regelungen zur Kurzarbeit dürften hier Entlassungen verhindert haben.

Auch auf der Nachfrageseite waren die Auswirkungen der Corona-Pandemie deutlich sichtbar. Anders als während der Finanz- und Wirtschaftskrise, als der gesamte Konsum die Wirtschaft stützte, gingen die privaten Konsumausgaben im Jahr 2020 im Vorjahresvergleich preisbereinigt um 6,0 % und damit so stark wie noch nie zurück. Besonders stark brachen die Konsumausgaben für Beherbergungs- und Gaststättendienstleistungen sowie für Freizeit-, Unterhaltungs- und Kulturdienstleistungen ein.

Im Gegensatz zu den privaten Konsumausgaben wirkten die Konsumausgaben des Staates mit einem preisbereinigten Anstieg von 3,4 % in der Corona-Krise stabilisierend, wozu unter anderem die Beschaffung von Schutzausrüstungen und Krankenhausleistungen beitrug. Damit stiegen die staatlichen Konsumausgaben stärker als in den drei vorangegangenen Jahren. Insgesamt ging der inländische Verbrauch im Jahr 2020 preisbereinigt um 3,4 % gegenüber 2019 zurück.

Alles in allem wird der zweite Lockdown im Winter 2020/2021 weniger gravierende Wirtschaftseinbußen mit sich bringen als jener im Frühjahr 2020. Dennoch überlagert der neuerliche Einbruch den kräftigen Aufholprozess der deutschen Wirtschaft, der sich in einem Rekordzuwachs im dritten Quartal 2020 niedergeschlagen hatte. So wurde der im Mai begonnene Erholungsprozess unterbrochen.





Sobald die Wirtschaft im Frühjahr 2021 wieder auf einen Erholungspfad einschwenkt, die Auslandsnachfrage steigt sowie die Unterauslastung sinkt, sollten mit gewisser zeitlicher Verzögerung auch die Unternehmensinvestitionen wieder an Schwung gewinnen. Bis Ende 2022 erwarten die Institute, dass die gewerblichen Investitionen wieder ein Niveau erreicht haben, das einer konjunkturellen Normallage entspricht.

Die Bauinvestitionen blieben im Krisenjahr 2020 die entscheidende Stütze der Konjunktur und stiegen abermals um 1,5 %. Allerdings blieb dieses Wachstum hinter der Vorjahresdynamik (+3,8 %) zurück. Der Wohnungsbau entwickelte sich wie in den Vorjahren überdurchschnittlich und stieg um 2,1 %, während die Nichtwohnbauten mit einem Zuwachs von 0,5 % kaum noch zulegen konnten.

Der öffentliche Hoch- und Tiefbau entwickelte sich 2020 ebenfalls positiv (1,7 %), zeigte aber eine deutlich geringere Wachstumsrate als der Wohnungsbau. Der Auftragsbestand aus den Zeiten gut gefüllter öffentlicher Kassen befindet sich weiterhin auf komfortablem Niveau und dürfte einem stärkeren Rückgang der Investitionstätigkeit entgegenstehen. Zudem werden die Kommunen, die für einen Großteil der öffentlichen Bautätigkeit verantwortlich sind,

durch die Hilfspakete des Bundes finanziell unterstützt. So dass für 2021 mit einem Anziehen der öffentlichen Bauinvestitionen zu rechnen ist.

In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2020 rund 236 Milliarden EUR. Anteilig konnte der Wohnungsbau seine Position innerhalb der Bauinvestitionen weiter ausbauen. 2020

flossen 61 % der Investitionen in den Neubau und die Modernisierung von Wohnungen. Zehn Jahre zuvor hatte der Anteil bei 56 % gelegen.

Die Wohnungsbauinvestitionen erwiesen sich im Verlauf der Pandemie angesichts nur geringer Restriktionen auf der Angebotsseite und einer nur wenig beeinträchtigten Nachfrage bisher als relativ



robust. Auch die zweite Welle belastete die Entwicklung der Wohnungsbauinvestitionen bislang nur wenig. Nach einem leichten Rückgang im Winter 2020/2021 sollten die Wohnungsbauinvestitionen nach Erwartung der Institute ab dem kommenden Frühjahr wieder auf einen Expansionspfad einschwenken. Trotz der anhaltenden Preissteigerung werden die Wohnungsbauinvestitionen damit auch 2021 Motor der Bauwirtschaft bleiben. Nach Schätzung der Institute dürften sie um rund 1,5 % steigen. Der Zuwachs bei den Bauinvestitionen insgesamt wird dagegen mit 1,3 % etwas verhaltener ausfallen.

Im Jahr 2020 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 374.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit wurden 3,7 % mehr Wohnungen auf den Weg gebracht als im Jahr zuvor.

Insgesamt kann bei einem Genehmigungsvolumen von rund 374.000 Wohnungen im Jahr 2020 davon ausgegangen werden, dass etwa 196.000 dieser neu genehmigten Wohnungen zur Vermietung zur Verfügung stehen werden. Dies sind 52 % aller Baugenehmigungen des Jahres 2020.

Die Nachfrage nach Wohnraum bleibt derweil grundsätzlich hoch. Insbesondere der Zuzug der vergangenen Jahre in die Metropolen sorgte für steigende Mieten und Immobilienpreise. Allerdings fällt die Dynamik dieser Impulse schwächer aus als in den Boomjahren. So ist 2021 mit einem hohen aber nicht mehr so stark anwachsenden Genehmigungsvolumen im Wohnungsbau von 380.000 Wohneinheiten auszugehen. Dies entspricht einem Zuwachs von 1,6 %.

Die hohe Zahl an Baugenehmigungen sowie der wachsende Bauüberhang bewirken, dass die Zahl der Baufertigstellungen auch in den nächsten Jahren aufwärtsgerichtet sein wird. Im Jahr 2020 werden erstmals seit langen wieder über 300.000 Wohnungen fertig gestellt worden sein. Damit ist die Zahl der neu errichteten Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr um 2,8 % gestiegen. Im laufenden

Jahr 2021 ist mit einem erneuten Zuwachs um etwa 2,1 % auf rund 308.000 Wohnungen zu rechnen. Dieser Anstieg wird weiterhin schwerpunktmäßig von einer Ausweitung des Mietwohnungsbaus getragen werden. Sowohl 2020 als 2021 dürften im Geschosswohnungsbau mehr Mietwohnungen als Eigentumswohnungen fertiggestellt werden. Eine Entwicklung, die sich bei den Baugenehmigungen bereits seit 2016 abzeichnet.

Insbesondere beim preisgünstigen Wohnungsbau besteht das Delta zwischen Wohnungsbedarf und Bautätigkeit nach wie vor fort. Dies führt vor allem eines vor Augen: Das konzertierte Handeln aller Akteure und eine gezielte Förderung von Bund, Ländern und Kommunen, um bestehende Hürden für mehr bezahlbaren Wohnungsbau aus dem Weg zu räumen, muss trotz der erreichten Erfolge konsequent fortgesetzt werden. Zur Lösung dieser gesamtgesellschaftlichen Aufgabe muss insbesondere der Bund im Zusammenspiel mit den Ländern noch stärker als bisher finanzielle Verantwortung für deutlich mehr Sozialen Wohnungsbau übernehmen.

### 1.2.2 Geschäftsverlauf

Die Städtische Wohnungsbaugesellschaft mbH Rheinfelden, im Folgenden die „Wohnbau“ genannt, hat das Geschäftsjahr 2020 mit einem Jahresüberschuss von 2.817,5 TEuro (Vorjahr 2.341,7 TEuro) abgeschlossen.

Wie im Vorjahr war die Wohnbau im Geschäftsjahr vor allem mit der Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestan-

des, mit der Neubautätigkeit und der Entwicklung weiterer Projekte beschäftigt.

Der Geschäftsverlauf ist für die Geschäftsführung zufriedenstellend. Die Wirtschaftsplanziele des Geschäftsjahres konnten vor allem aufgrund der Verkaufstätigkeit übertroffen 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 des ersten Bauabschnittes erfolgt planmäßig im Sommer 2021. Die Fertigstellung des zweiten Bauabschnittes 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 ausgebessert und erneuert und andererseits neu verlegt werden. Diese Arbeiten wurden im Jahr 2020 planmäßig fortgesetzt. Darüber hinaus erfolgten Investitionen in erforderliche Regelungstechnik in Form von neuen Übergabestationen.



### Projektentwicklung Bürgerheim – Neubau von 40 Mietwohnungen

Im Geschäftsjahr hat die Wohnbau den Grunderwerb durchgeführt, die Planung abgeschlossen sowie die Ausschreibung des Projekts „Wohnen am Herbert-King-Park“ umgesetzt. Der Baubeginn erfolgt planmäßig ab dem Frühjahr 2021. Es entsteht eine freifinanzierte Mietwohnanlage im KfW 55-Standard verteilt auf vier Baukörper mit 40 Mietwohnungen mit rund 3.300 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie einer Tiefgarage. Die Fertigstellung ist Ende 2022 geplant.

### Projektentwicklung Ernst-Reuter-Straße 15 mit 12 öffentlich geförderten Mietwohnungen

Im Rahmen der Quartiersentwicklung Römerstraße wurde ein weiteres Baufeld im Berichtsjahr überplant und in die bauliche Umsetzung überführt. Der Baubeginn erfolgte im 4. Quartal 2020. Es entsteht eine öffentlich geförderte Wohnanlage im KfW 55-Standard mit einem Baukörper mit 12 Wohnungen mit rund 825 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie unterirdischen Stellplätzen.



Mit neuen E-Ladestationen an der Geschäftsstelle bereitet die Wohnbau die Umstellung des Fuhrparks auf Elektrofahrzeuge vor.

reiche Sanierungen unausweichlich. Im Geschäftsjahr 2019 wurden zunächst die Gebäude Scheffelstraße 29-33 und 12-18 (42 Wohneinheiten) sowie das Gebäude Scheffelstraße 20-24 (18 Wohneinheiten) saniert.

Im Geschäftsjahr 2020 erfolgte planmäßig abschließend die Sanierung der beiden Gebäuden Scheffelstraße 23-27 und 6-10 (36 Wohnungen). Im Geschäftsjahr 2020 konnte die Quartiersentwicklung vollständig abgeschlossen werden. Zusätzlich wurde die Spielplatzanlage erweitert und neugestaltet.

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

### Aufzugserneuerung bei den beiden Hochhäuser Fécamping 26 und 30 mit insgesamt 192 Wohnungen

Die Aufzugsanlagen der Objekte sind baualtersbedingt in die Jahre gekommen und wurden deshalb erneuert. Die Arbeiten wurden im Zeitraum August 2020 bis Januar 2021 planmäßig durchgeführt. Neben der Komfortverbesserung für unsere Mieterchaft erfolgte auch eine demografische Anpassung der Gebäude mit insgesamt 192 Wohnungen.

### Sanierung der Gebäude Hertener Straße 33/35 und 37/39 (16 Wohnungen)

Als ergänzende Maßnahme zum Wirtschaftsplan wurden baulich bedingt Fassadensanierungen und Erneuerungen an obigen Gebäuden im Geschäftsjahr durchgeführt.

### SONSTIGE MASSNAHMEN

Bei unserer denkmalgeschützten Wohnanlage Rudolf-Vogel-Anlage wurden neben einer Grundstücksarrondierung die Außenanlagen komplett neugestaltet. Im Quartier Kaminfegerstraße erfolgen Anpassungen der Zuwegungen nachdem im Vorjahr bereits die Garagen erneuert wurden.



Darüber hinaus wird eine Photovoltaikanlage installiert um einerseits die städtischen Klimaziele zu unterstützen und auf der anderen Seite unseren Mietern auch vergünstigten Mieterstrom im Rahmen eines Mieterstromprojektes anbieten zu können.

Die Fertigstellung ist für Anfang 2022 geplant.

### Denkmalgeschütztes Objekt – Rheinbrückstraße 8, Haus Salmegg

Aufgrund fehlender behördlicher Anforderungen wird der bestehende Wintergarten zurückgebaut und in enger Abstimmung mit der Stadt und der Denkmalbehörde durch einen Neubau des Wintergartens ersetzt. Im gleichen Zuge wurden ebenfalls die Fassade sowie Fensterläden unter

Berücksichtigung des Denkmalschutzes überarbeitet. Zum Abschluss erfolgt noch eine Überarbeitung der Außenanlagen.

Insgesamt erfolgte somit eine Aufwertung und Überarbeitung des historischen Gebäudes.

### BESTANDSENTWICKLUNG

#### Instandhaltung und Modernisierung

Die Werterhaltung unseres Gebäudebestandes ist und bleibt ein wesentlicher Faktor des Geschäftsmodells der Wohnbau. Wir haben deshalb auch im Jahr 2020 wieder erheblich in unsere Gebäude und Wohnungen investiert. Art und Umfang reichen von einfachen Instandhaltungsmaßnahmen bis hin zu Komplettsanierungen.

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 2020 wurden in unseren Wohnungsbestand rund 4,2 Millionen Euro (Vorjahr 4,1 Millionen Euro) an Instandhaltungskosten und weitere rund 0,3 Millionen Euro in Modernisierungs- und Erweiterungsmaßnahmen investiert. Außerdem wurden 1,278 Millionen Euro für den Erwerb von Grundstücken investiert.

#### Quartiersentwicklung Scheffelstraße

Im Quartier besitzt die Wohnbau 96 Wohnungen in fünf Gebäuden. Durch den baulichen Zustand wurden umfang-



### 1.3. IMMOBILIENBESTAND

Die Wohnbau Rheinfelden bewirtschaftet im Geschäftsjahr nachfolgend aufgeführten Immobilienbestand:

#### Bestandsübersicht Wohneinheiten

| BESTANDSÜBERSICHT WOHNHEINHEITEN                |              |
|---|--------------|
| <b>Wohnungen Bestand 31.12.2019</b>             | <b>1.904</b> |
| Zugang durch Bautätigkeit                       | 0            |
| Abgang durch Verkauf                            | 4            |
| Bestand 31.12.2020                              | 1.900        |
| <b>Gewerblich genutzte Einheiten 31.12.2019</b> | <b>21</b>    |
| Zu- und Abgänge im Geschäftsjahr                | 0            |
| Bestand 31.12.2020                              | 21           |
| Wohnungsverwaltung (31.12.2019)                 | 0 (269)      |
| Mietverwaltung für Dritte (31.12.2019)          | 41 (41)      |
| Wohneigentumsverwaltung (31.12.2019)            | 0 (14)       |
| <b>Garagen zum 31.12.2019</b>                   | <b>649</b>   |
| Zugang durch Kauf                               | 1            |
| Abgang durch Verkauf                            | 4            |
| Bestand 31.12.2020                              | 646          |

Von den 1.900 eigenen Wohnungen des Bestandes sind 3,26 % (62) preisgebunden.

Per 31.12.2020 waren 12 der 1.900 verwalteten Wohnungen nicht vermietet. Das entspricht einer Leerstandsquote von rund 0,63 % (Vorjahr 0,79 %). Die Fluktuationsrate beträgt 5,1 % (Vorjahr 6,1 %) und bewegt sich weiterhin auf einem niedrigen Niveau.

Die Mietrückstände liegen mit 0,28 % (Vorjahr 0,21 %) auf dem Vorjahresniveau. Zum Stichtag sind Forderungen aus Mieten im Umfang von 41,85 TEuro (Vorjahr 31,53 TEuro) ausgewiesen. Wenige Einzelfälle sowie die allgemeine Verschlechterung der Zah-

lungsmoral der Bevölkerung sind für die Höhe der Mietrückstände verantwortlich.

Im Geschäftsjahr 2020 mussten rund 38,85 TEuro (Vorjahr rund 20,24 TEuro) Mietforderungen auf lfd. Mieten abgeschrieben werden.

Aus betriebswirtschaftlichen Gründen wurde im zweiten Halbjahr 2020 planmäßig die Wohnungseigentumsverwaltung in Form von 14 Eigentümergemeinschaften und 269 Wohneinheiten sukzessive in neue Hände übergeben. Die Mietverwaltung für Dritte wird weiterhin fortgeführt.

### 1.4. VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

#### 1.4.1. Ertragslage

Die Wohnbau Rheinfelden hat sich im Jahr 2020 erneut am Markt sehr gut behauptet. Der operative Gewinn in Höhe von 3.350,9 TEuro liegt über dem Niveau des Jahres 2019. Die Umsatzerlöse aus Mieten sind um rund 60.000 Euro (Vorjahr 440.700 Euro) gestiegen, was auf Mietanpassungen bei Neuvermietung sowie geringfügige Anpassung der Mieten an die ortsübliche Vergleichsmiete zurückzuführen ist. Die bestandsorientierte Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeit wird auch in Zukunft auf hohem Niveau fortgesetzt. Für die Instandhaltung des Wohnungsbestandes wurde im Wirtschaftsjahr 2020 ein Betrag von rund 4.167,6 TEuro (Vorjahr rund 4.074,8 TEuro) aufgewendet.

Die Personalaufwendungen sind von 1.582.965,18 Euro auf 1.475.331,81 Euro nochmals gesunken. Die Löhne und Gehälter sind dabei von 1.160.959,63 Euro auf 1.146.576,23 Euro gesunken. Die geringfügige Verminderung kommt neben dem sparsamen Wirtschaften auch daher, dass im Geschäftsjahr 2020, Stellen teilweise nicht besetzt waren oder nicht besetzt werden konnten. Die sozialen Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung sind von 422.005,55 Euro auf 328.755,58 Euro gesunken, was im Wesentlichen auf niedrigere Aufwendungen für Altersvorsorge zurückzuführen ist.

Die planmäßigen Abschreibungen betragen 2.729.028,69 Euro (Vorjahr 2.802.531,55 Euro). Die Kapitalkosten haben sich gegenüber dem Vorjahr um rund 110.000 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 36,42 % (Vorjahr 36,05 %). Die Eigenkapitalrendite liegt bei 8,9 % (Vorjahr 8,1 %).

Zur Finanzierung der umfangreichen Investitionen in Neubauprojekte, in die Modernisierung und in die laufende Instandhaltung des Wohnungsbestandes in Höhe von rund 15,612 Mio. Euro (Vorjahr 7,215 Mio. Euro), hat das Unternehmen im abgelaufenen Geschäftsjahr rund 7,958 Mio. Euro (Vorjahr 2,461 Mio. Euro) Darlehensmittel neu valutiert. Dem gegenüber standen planmäßige Tilgungen von rund 3,0 Mio. Euro.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern betreffen 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 2,094 Millionen Euro (Vorjahr 3,595 Millionen Euro). Darüber hinaus stehen beantragte und bewilligte Darlehen in Höhe von 15.373.280 Euro zur Auszahlung im Geschäftsjahr 2021 zur Verfügung. Damit sind die Investitionen im Jahr 2021 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 2020  |                  |                 |
|--|------------------|-----------------|
|  | 2020 (T€)        | 2019 (T€)       |
| Jahresüberschuss   | 2.817,5          | 2.341,7         |
| Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens                   | 2.729,0          | 2.802,6         |
| Veränderung langfristige Rückstellungen                              | -80,6            | 109,7           |
| Abschreibungen auf Mietforderungen                                   | 38,8             | 20,2            |
| Veränderung kurzfristige Rückstellungen                              | 245,0            | 60,8            |
| Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens               | -706,0           | -283,5          |
| Veränderung kurzfristige Aktiva                                      | -15,9            | -270,1          |
| Veränderung kurzfristige Passiva                                     | -483,0           | 658,8           |
| Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen/-erträge                     | 531,9            | 650,7           |
| Ertragssteueraufwand   | 220,3            | 267,6           |
| Ertragssteuerzahlungen   | -288,1           | -562,0          |
| <b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>                     | <b>5.053,5</b>   | <b>5.796,5</b>  |
| Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen    | -11.323,6        | -74,1           |
| Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens   | 991,4            | 298,9           |
| Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen             | -7,0             | -3.101,9        |
| Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens | 8,7              | 7,6             |
| Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen           | 0,0              | -0,6            |
| Erhaltene Dividende  | 0,2              | 0,2             |
| <b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>                            | <b>-10.330,5</b> | <b>-2.869,9</b> |
| Einzahlung aus der Valutierung von Darlehen                          | 7.958,4          | 2.460,8         |
| Planmäßige Tilgungen   | -3.037,4         | -3.400,7        |
| Außerplanmäßige Tilgungen  | -569,1           | 0,0             |
| Gezahlte Zinsen  | -531,9           | -650,7          |
| <b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>                       | <b>3.820,0</b>   | <b>-1.590,6</b> |
| Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds                 | -1.501,8         | 1.336,0         |
| Finanzmittelfonds zum 01.01.   | 3.595,4          | 2.259,4         |
| <b>Finanzmittelfonds zum 31.12.</b>                                  | <b>2.093,6</b>   | <b>3.595,4</b>  |
| darin enthalten: jederzeit fällige Bankverbindlichkeiten             | 0,0              | 0,0             |

Die Liquiditätslage der Gesellschaft ist zufriedenstellend.

### 1.4.3. Vermögenslage

Die Bilanzsumme ist durch Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen von rund 80,4 Mio. Euro im Jahr 2019, auf rund 87,2 Mio. Euro angestiegen. Aufgrund des positiven Jahresergebnisses ist die Eigenkapitalquote auf 36,42 % gestiegen, was als gut zu bewerten ist. Die ambitionierte Neubautätigkeit führt in den Folgejahren zu einem starken Anstieg der Bilanzsumme. Sollten die Jahresergebnisse nicht im gleichen Verhältnis mit anwachsen – was anzunehmen ist – wird ein Rückgang der Eigenkapitalquote erwartet.

Die Gesellschaft weist zum Bilanzstichtag ein Anlagevermögen von rund 81,134 Millionen Euro (Vorjahr rund 72,826 Millionen Euro) aus. Dies entspricht einem Anteil von 93,02 % (Vorjahr 90,61 %) 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 6,087 Millionen Euro (Vorjahr 7,544 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 2021 zu realisieren.

### 1.5 CHANCEN-, RISIKO- UND PROGNOSEBERICHT

#### 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 Coronavirus (SARS-Cov-2) hat sich im Geschäftsjahr weltweit rasant ausgebreitet und führt zu dramatischen Einschnitten in Gesellschaft und Wirtschaft. Da die Ausbreitung und Bekämpfung einen fortwährenden, dynamischen Prozess darstellt, ist die künftige Entwicklung im Detail für das Unternehmen nicht abschätzbar. Die in der Unternehmensplanung für das Geschäftsjahr 2021 zu Grunde gelegten Prämissen könnten beeinträchtigt sein. Die Geschäftsleitung rechnet mit einem deutlichen Anstieg der

Mietausfälle in den kommenden Monaten. Liquiditätsengpässe 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 800 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.

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



### 1.4.4. Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

die Gesamtkapitalrentabilität beträgt 3,86 % (Vorjahr 3,73 %)

$$\text{Gesamtkapitalrentabilität} = \frac{\text{Jahresüberschuss} + \text{Fremdkapitalzinsen}}{\text{Bilanzsumme am 31.12.2020}}$$

die Eigenkapitalrentabilität beträgt 8,87 % (Vorjahr 8,09 %)

$$\text{Eigenkapitalrentabilität} = \frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Eigenkapital am 31.12.2020}}$$

die Fluktuationsrate beträgt 5,2 % (Vorjahr 6,1 %),

die durchschnittliche Leerstandsquote beträgt 0,63 % (Vorjahr 0,79 %).



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 2021 wird mit weiteren Preissteigerungen gerechnet. 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 und Bekämpfung 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.

#### Prognosebericht

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

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

Die Weiterentwicklung des Wohnquartiers Römerstraße, die Umsetzung der 94 Wohnungen in der Römerstraße, eines Neubaus von 40 Wohnungen in vier Gebäuden in der Nähe des Bürgerheimes, die Umsetzung für ein Gebäude in der Ernst-Reuter-Straße 15 mit zwölf 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 2021 ein positives Ergebnis in der Größenordnung von rd. 2,2 Millionen Euro. Die erweiterten Ergebnisziele sind zwingend notwendig um weitere Eigenmittel speziell als Voraussetzung für den öffentlich geförderten Wohnungsbau zu generieren. Zusätzliche Erträge aus der Verkaufstätigkeit sollen hierbei behilflich sein. Durch die Auswirkungen der Coronapandemie dürfte das Ergebnis 2021 belastet oder deutlich geringer sein, aber immer noch positiv ausfallen.

Rheinfelden, 09.04.2021

Markus Schwamm  
Geschäftsführer

## WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Städtischen Wohnungsbaugesellschaft mbH Rheinfelden, Rheinfelden, für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis 31. Dezember 2020 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden.

Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt.

Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Stuttgart, 13.04.2021

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

gez.  
Beck  
Wirtschaftsprüfer

gez.  
Vogel  
Wirtschaftsprüfer

## BERICHT DES AUFSICHTSRATS



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

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

Dem Jahresabschluss und dem Lagebericht wurde der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk erteilt. Der Aufsichtsrat kann bei der Beratung des Jahresabschlusses 2020 zu dem Ergebnis, dass die Vermögens-, Finanz-, Ertragslage sowie die Kapitalverhältnisse und die Liquidität der Gesellschaft geordnet sind.

In seiner Sitzung vom 27.04.2021 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 2020 zu erteilen.

Der Aufsichtsrat nahm das gute Ergebnis des Geschäftsjahres 2020 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, 27.04.2021

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  
Foto & Design GmbH & Co. KG

