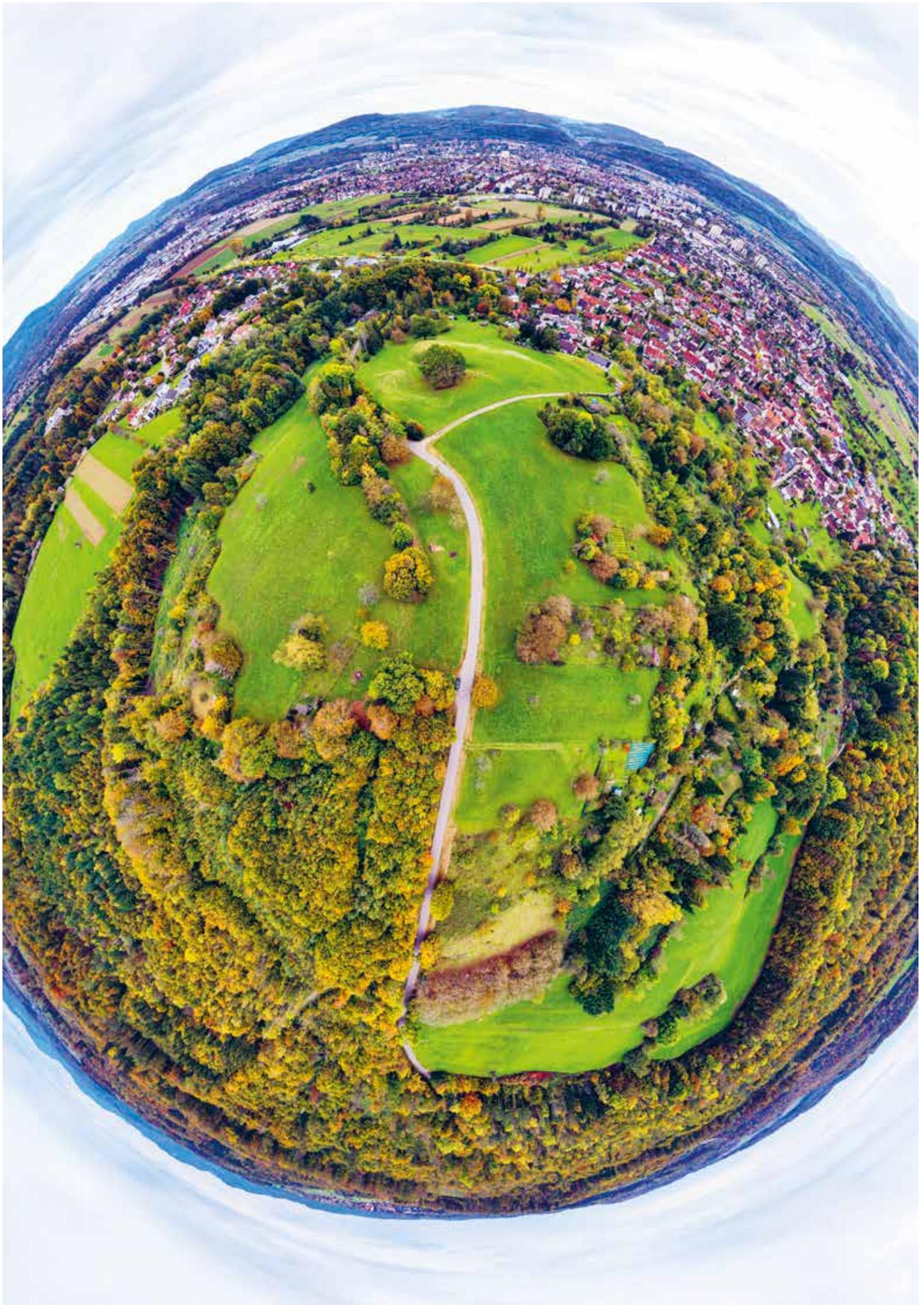




WOHNBAU
RHEINFELDEN

Geschäftsbericht 2021



Inhalt

Inhaltsverzeichnis	Seite 03
Vorwort	Seite 04
Zahlen, Daten, Fakten	Seite 05
Vorwort von Oberbürgermeister Klaus Eberhardt	Seite 06
Standorte der Wohn- und Gewerbeeinheiten	Seite 08
Im Gespräch mit den Bundstagsabgeordneten Diana Stöcker und Takis Mehmet Ali	Seite 10
Interview mit Rolf Steinegger und Stephanie Grün vom Caritasverband Hochrhein e.V.	Seite 16
Interview mit Klaus Jost und Harald Höhn von der Tafel Rheinfelden	Seite 18
Chronologie 2021	Seite 20
Eine 70-jährige Erfolgsgeschichte	Seite 26
<hr/>	
WOHNRAUM SCHAFFEN & ERHALTEN	Seite 28
94 Wohnungen im Quartier Römerstraße fertiggestellt	Seite 30
Zwölf weitere öffentlich geförderte Wohnungen im Quartier Römerstraße	Seite 32
Haus Salmegg erstrahlt in neuem Glanz	Seite 33
Neubauprojekt „Wohnen am Park“ schreitet voran	Seite 34
<hr/>	
HANDELN FÜR MENSCH & NATUR	Seite 36
Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten	Seite 38
Sanierungsprojekte 2021	Seite 40
Kraftvolles Engagement für alle Bürger der Stadt	Seite 42
<hr/>	
BILANZ 2021	Seite 44
Aktiva / Passiva	Seite 46
Gewinn- und Verlustrechnung	Seite 48
Anhang des Jahresabschlusses	Seite 49
Anlagevermögen 2021	Seite 56
Lagebericht 2021	Seite 58
Wiedergabe des Bestätigungsvermerks	Seite 69
Bericht des Aufsichtsrats	Seite 70



Trotz eines anspruchsvollen wirtschaftlichen Umfelds im Zuge der Corona-Pandemie blicken wir auf ein äußerst erfolgreiches Geschäftsjahr 2021 zurück. Die gemeinsam mit der Stadt Rheinfelden (Baden) ausgerichtete Wohnraumoffensive läuft auf Hochtouren – mittlerweile konnten 106 neue und hochwertige Wohnungen fertiggestellt und den Bewohnern übergeben werden. Fast 60 dieser Wohnungen stehen künftig wirtschaftlich schwächer gestellten Bewohnern zur Verfügung und werden deutlich unterhalb des üblichen Marktpreises vergeben. Mit Investitionen in Höhe von rund 19,7 Millionen Euro in Neubauprojekte sowie die Sanierung und Modernisierung unseres Gebäudebestands waren wir abermals in den schwierigen Zeiten der Pandemie gleichzeitig auch eine wichtige wirtschaftliche Säule für zahlreiche ansässige Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe.

Gleichzeitig konnten wir im Berichtsjahr durch effiziente Prozesse und eine zielorientierte Realisierung unserer Projekte einen operativen Gewinn von über 3,4 Millionen Euro erwirtschaften, dies stellt das beste Ergebnis der Unternehmensgeschichte dar. Diesen Gewinn werden wir zu 100 Prozent in die Schaffung weiterer Wohnungen und die Sanierung unseres Gebäudebestands investieren. Damit ist der diesjährige Bilanzgewinn keineswegs ein Ruhekitzen, sondern eine wichtige Voraussetzung, um uns auch weiterhin so tatkräftig für die Wohnraumversorgung in Rheinfelden (Baden) zu engagieren, wie bisher.

Durch die ambitionierten Klimaziele der Bundesregierung – bis hin zur Klimaneutralität im

Gebäudebestand – wird zukünftig eine noch stärkere Fokussierung auf die Entwicklung der Bestandsbauten nötig. Die Herausforderung für alle gemeinwohlorientierten Wohnungsunternehmen liegt darin, ihren Wohnungsbestand in 18 Jahren klimaneutral bewirtschaften zu können und das Wohnen gleichzeitig weiterhin bezahlbar zu gestalten.

Das Engagement unserer Wohnungsbaugesellschaft geht aber weit über diese Maßnahmen hinaus, die in ihrem Umfang einen Rekord in unserer mittlerweile 70-jährigen Unternehmensgeschichte darstellen. Wir verstehen unsere Tätigkeiten als einen wichtigen Beitrag für ein gelungenes Miteinander in der Stadt. Durch die Unterstützung wirtschaftlich benachteiligter Bürger, die Kooperation mit zahlreichen sozialen Einrichtungen in Rheinfelden (Baden) und nicht zuletzt eine nachhaltige Gebäudeentwicklung bilden wir eine wichtige Säule der sozialen Grundversorgung in Rheinfelden. Darum haben wir unser „Soziales Engagement“ zum Schwerpunkt dieses Geschäftsberichts gemacht. Denn unsere städtische Wohnbau ist weit mehr als „nur“ ein Wohnungsbaunternehmen – es ist seit 70 Jahren ein Kernelement der sozialen Infrastruktur.

Ich möchte mich bei dieser Gelegenheit bei allen Beteiligten für ihren Einsatz und ihre Unterstützung im Geschäftsjahr 2021 bedanken: Meinem Team, das sich Tag für Tag für eine effiziente und zielgerichtete Bearbeitung unserer zahlreichen Projekte einsetzt, unserem Aufsichtsrat für eine zukunftsorientierte Ausrichtung unseres Unternehmens und nicht zuletzt allen Vertretern des Handwerks, die an unseren Projekten beteiligt waren. Ohne Sie wäre es nicht möglich gewesen, diesen großen Schritt in Richtung einer besseren Wohnraumversorgung in unserer schönen Stadt zu gehen.

Ihr Markus Schwamm
Geschäftsführer Städtische
Wohnungsbaugesellschaft mbH Rheinfelden

Zahlen, Daten, Fakten

UNTERNEHMENSZAHLEN

Bilanzsumme 2021 98.349.360,39 €

Bilanzsumme 2020 87.221.432,77 €

Eigenkapital 2021 34.538.757,14 €

Eigenkapital 2020 31.766.711,98 €

Anlagevermögen 2021 93.570.475,76 €

Anlagevermögen 2020 81.134.127,60 €

Umlaufvermögen 2021 4.778.884,63 €

Umlaufvermögen 2020 6.087.305,17 €

Verbindlichkeiten 2021 61.098.246,36 €

Verbindlichkeiten 2020 53.266.420,67 €

INVESTITIONEN

Instandhaltung, Modernisierung und Neubautätigkeit

19,7 Mio. €

JAHRESÜBERSCHUSS

2.772.045,16 €

WOHNUNGSBESTAND

Gesamtzahl eigener verwalteter Wohnungen

1.943

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

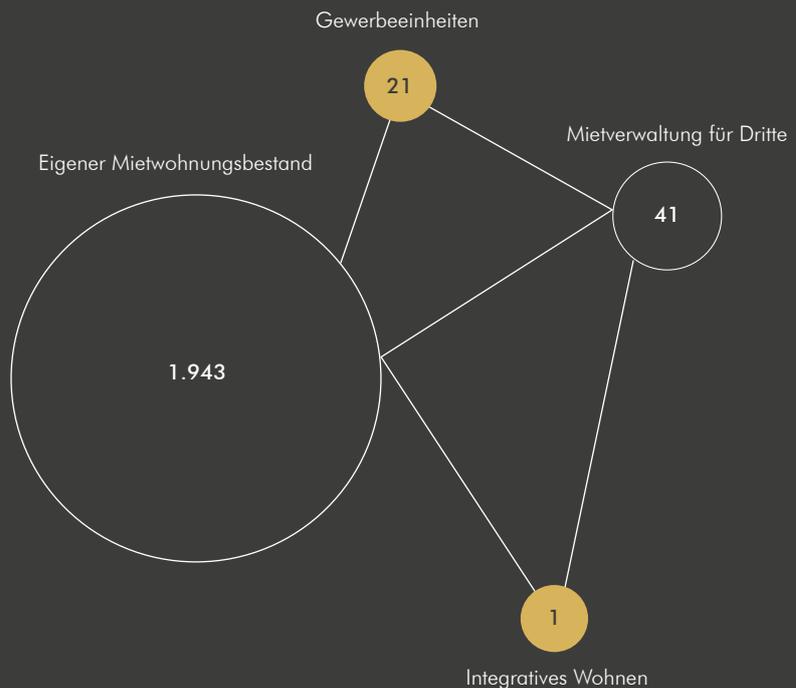
AUFSICHTSRATSVORSITZENDER

Oberbürgermeister Klaus Eberhardt

GESELLSCHAFTER

Stadt Rheinfelden (Baden) (90 %)

Sparkasse Lörrach – Rheinfelden (10 %)



*Ein Geschäftsbericht
der Städtischen Wohnungs-
baugesellschaft mbH
Rheinfelden*

VORWORT VON OBERBÜRGERMEISTER KLAUS EBERHARDT

DIE WOHNBAU LEISTET EINEN UNVERZICHTBAREN BEITRAG FÜR ALLE BEWOHNER DER STADT

Die Auswirkungen der Covid 19-Pandemie beschäftigen uns nun seit mehr als zwei Jahren. Und dabei haben die wirtschaftlichen Konsequenzen der Corona-Krise nicht nur Folgen für uns als Stadt, sondern auch für viele einzelne Bürger in Rheinfelden (Baden). Dabei gehen die Belastungen im Zuge der zeitweiligen Lockdowns nicht nur mit wirtschaftlichen Einbußen einher – auch die psychischen Belastungen vieler Bürger sind nicht zu unterschätzen.

Die eigenen vier Wände sind in Zeiten der mentalen Herausforderungen, der Kontaktbeschränkungen und zwischenzeitlichen Ausgangssperren noch essenzieller geworden. Sei es als Rückzugsort, in dem man sich wohl und geborgen fühlt oder auch als heimisches Büro – die Ansprüche an ein gemütliches und praxistaugliches Zuhause sind durch die Krise in mancherlei Hinsicht noch größer geworden.

Gleichzeitig ist Wohnraum in unserer schönen Stadt noch immer sehr begehrt. Allein auf den Wartelisten der Wohnbau sind derzeit etwa 850 Interessenten eingetragen, die auf bezahlbaren und dennoch schönen Wohnraum in Rheinfelden (Baden) hoffen. Darum haben wir im Jahr 2020 gemeinsam mit unserer städtischen Wohnungsbaugesellschaft eine breit angelegte Wohnbau- und Sanierungsoffensive für unsere Stadt ausgerufen. In diesem Zuge werden bis Ende 2022 mehr als 150 neue Wohnungen für

ein Gesamtinvestitionsvolumen von über 40 Millionen Euro entstehen – mehr als ein Drittel hiervon werden wirtschaftlich schwächer gestellten Bürgern deutlich unterhalb der ortsüblichen Mieten zur Verfügung gestellt. Und damit ist die konzertierte Schaffung neuer Wohnungen bei Weitem noch nicht abgeschlossen. Wir planen bereits weitere ambitionierte Entwicklungsmaßnahmen.

Gerade in den Zeiten der Krise, in denen ganze wirtschaftliche Branchen in Schieflage geraten und damit auch sicher geglaubte Arbeitsverhältnisse auf Eis gelegt oder gar gekündigt wurden, bildeten die Bau- und Sanierungsprojekte der Wohnbau ein regelrechtes Konjunkturprogramm für unsere Stadt, das zahlreichen Betrieben und Dienstleistern die Existenz sicherte. Pro Jahr vergeben wir mit unserem städtischen Wohnbauunternehmen mehr als 5.000 Aufträge an vorwiegend regionale Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, um den Neubau vieler Wohnungen und die Erhaltung unseres Bestands voranzutreiben. Damit fließen die Einnahmen der städtischen Wohnbau zu 100 Prozent wieder zurück in die heimische Wirtschaft – und kommen damit direkt den Bürgern unserer Stadt zugute.

Durch zahlreiche Kooperationen mit sozialen Einrichtungen, städtebauliche Entwicklungsprojekte und die gezielte Aufwertung vieler Gebäude und Außenflächen in Rheinfelden (Baden) wirkt sich das Engagement der Wohnbau nicht nur auf die Bewohner der

Wohnbau-eigenen Wohnräume aus – alle Rheinfelder profitieren direkt oder indirekt von den breit gestreuten Tätigkeiten unseres städtischen Wohnbauunternehmens. Wie weit die Tätigkeiten unserer Wohnbau über den reinen Wohnungsbau hinausgehen, zeigt der vorliegende Geschäftsbericht. Machen Sie sich selbst ein Bild und erfahren Sie unter anderem, wie wichtig die Unterstützung der Wohnbau auch für die sozialen Institutionen innerhalb unserer Stadt ist. Ich danke Geschäftsführer Markus Schwamm an dieser Stelle für die vertrauensvolle und ergebnisorientierte Zusammenarbeit und freue mich auf viele weitere Projekte, die der gesamten Bevölkerung in Rheinfelden (Baden) zugute kommen werden.



Der Vorsitzende des Aufsichtsrats
Klaus Eberhardt
Oberbürgermeister



STANDORTE DER WOHN- UND GEWERBEEINHEITEN DER WOHNBAU RHEINFELDEN

WOHNANLAGEN	LEGENDE
Adolf-Senger-Str. 1, 2, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23	01
Alemannenstr. 10, 10a	02
Alemannenstr. 4, 6, 8	03
Barrystr. 9, 12	04
Beuggener Str. 28	05
Brombachstr. 4	06
Eichbergstr. 2, 4, 5, 7, 9, 11, 13, 15	07
Elsa-Brändström-Str. 14, 16, 18, 20, 22	08
Ernst-Reuter-Str. 3, 15	09
Fécampring 26, 30	10
Friedrichstr. 6, 6a	11
Fritz-Roessler-Str. 1	12
Gallusstr. 5, 7, 9, 11	13
Goethestr. 5, 7, 9, 11, 12, 14, 14a, 16, 18, 18a, 20, 22	14
Grendelmattweg 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18	15
Güterstr. 6, 8	16
Hertener Str. 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 42, 44	17
Hertener Str. 38, 40, 52, 54	18
Herweghstr. 16, 18	19
Jakob-Kaiser-Weg 7, 9	20
Josefstr. 9, 11, 13	21
Jugendhaus Tutti Kiesi	22
Kaminfegerstr. 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36	23
Kapfbühlstr. 1, 3	24
Karl-Fürstenberg-Str. 38 (Seniorenwohnanlage)	25
Karl-Fürstenberg-Str. 42, 42a	26
Karl-Fürstenberg-Str. 79	27
Kreisstr. 50, 52	28
Linsenbachweg 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
Römerstr. 20, 22	39
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
Steinenstr. 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



„Die Schaffung neuer Wohnungen ist ein elementarer Bestandteil, um allen Bürgerinnen und Bürgern der Stadt Wohnraum zur Verfügung zu stellen und damit auch den konstant ansteigenden Immobilienpreisen in der Stadt entgegenzuwirken.“

“
Diana Stöcker
*Bundestagsabgeordnete
und ehemalige Rheinfelder Bürgermeisterin*

IM GESPRÄCH MIT DEN BUNDESTAGSABGEORDNETEN DIANA STÖCKER UND TAKIS MEHMET ALI

„WIR BRAUCHEN NICHT NUR MEHR WOHNRAUM, ER MUSS AUCH INDIVIDUELLEN UND SOZIALEN ERFORDERNISSEN GERECHT WERDEN“

MIT SEHR GUTEN ERGEBNISSEN WURDEN DIANA STÖCKER (CDU) UND TAKIS MEHMET ALI (SPD) BEI DER BUNDESTAGSWAHL 2021 AUS DEM WAHLKREIS LÖRRACH-MÜLLHEIM IN DEN BUNDESTAG BERUFEN. ALS FRÜHERE BÜRGERMEISTERIN IN RHEINFELDEN (BADEN) UND EHEMALIGER LEITER FÜR VERWALTUNG UND SOZIALES DER CHRISTOPHORUS-GEMEINSCHAFT IN MÜLLHEIM-NIEDERWEILER SIND DIE BEIDEN BUNDESTAGSABGEORDNETEN BESTENS MIT DEM ÖRTLICHEN IMMOBILIENMARKT VERTRAUT UND KENNEN DIE SOZIALE TRAGWEITE DER ADÄQUATEN WOHNRAUMVERSORGUNG FÜR ALLE BEVÖLKERUNGSSCHICHTEN. IM EXKLUSIVEN INTERVIEW ÄUSSERN SICH DIE BUNDESPOLITIKER UNTER ANDEREM ZUR WICHTIGKEIT KOMMUNALER WOHNUNGSUNTERRICHMEN FÜR DEN SOZIALEN FRIEDEN INNERHALB DER STÄDTE.

Frau Stöcker, vor Ihrer Berufung in den Bundestag Ende vergangenen Jahres waren Sie über sechs Jahre Bürgermeisterin in Rheinfelden (Baden) und in dieser Funktion auch im Aufsichtsrat der Wohnbau tätig. Daher sind Sie bestens mit der lokalen Wohnraumsituation vertraut. Wie weit liegen das Angebot und die Nachfrage nach Wohnraum in Rheinfelden auseinander?

In Zusammenarbeit mit der städtischen Wohnungsbaugesellschaft setzt sich die Stadtverwaltung seit Jahren dafür ein, Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten in Rheinfelden zu schaffen. Hierzu zählt neben der stetigen Sanierung des städtischen Wohnungsbestands mit knapp 2.000 Wohnungen auch die konzertierte Schaffung neuen Wohnraums. Durch die Neubauoffensive, welche die Stadt im Jahr 2020 gemeinsam mit der Wohnbau gestartet hat, werden in rund zwei Jahren knapp 150 neue Wohnungen geschaffen – mehr als ein Drittel davon wird wirtschaftlich benachteiligten Bürgern in Form von gefördertem Wohnraum deutlich unterhalb der ortsüblichen Mieten zur

Verfügung gestellt. Doch fest steht: Trotz nie dagewesener Investitionen in der Geschichte der städtischen Wohnbau wird dem Wohnraumbedarf in Rheinfelden hinterhergebaut – derzeit liegen der Wohnbau etwa 850 Wohnungsanfragen vor.

Herr Mehmet Ali, auch Sie wurden bei den letztjährigen Wahlen vom Südbadischen nach Berlin berufen. Vorher waren Sie Leiter der Abteilung Verwaltung und Soziales der Christophorus-Gemeinschaft, einer Organisation, die größtenteils Menschen mit Handicap unterstützt und in ihrer gesellschaftlichen Teilhabe unterstützt. Wie wichtig ist bezahlbarer Wohnraum für die „schwächeren“ Mitglieder einer Gemeinschaft und damit für den sozialen Frieden innerhalb einer Gesellschaft?

Wohnen ist die soziale Frage unserer Zeit. Eine bezahlbare Wohnung zu finden, ist nicht nur ein Problem in Großstädten, sondern auch bei uns im Landkreis. Bezahlbarer Wohnraum ist die Grundlage für unseren Alltag. Ohne Wohnung gibt es keine Meldeadresse, keinen Job und viele andere grund-

legende Bestandteile der gesellschaftlichen Teilhabe. Wohnen wird daher in einigen Landesverfassungen explizit thematisiert, leider findet sich in der Verfassung unseres Bundeslandes kein Bezug zum Recht auf Wohnraum. Wir müssen aber Wohnen als ein solches grundlegendes Recht verstehen – und zwar für alle! Aus meiner Erfahrung durch die Arbeit mit Menschen mit Behinderung kann ich das nur nochmal unterstreichen: Für die Menschen in unserer Gesellschaft, die besonders auf Unterstützung angewiesen sind, ist Wohnen bisweilen gar eine existenzielle Frage. Menschen mit Behinderungen haben ein explizites Recht auf Teilhabe am gesellschaftlichen Leben. Bezahlbarer Wohnraum ist die Grundlage für jedwede Entfaltung der Persönlichkeit und ein sicherer Raum für das eigene Leben, gerade für Menschen mit Behinderung.

Frau Stöcker, auch in Ihrer Funktion als Bürgermeisterin war es Ihnen wichtig, wirtschaftlich benachteiligte Bürger in Rheinfelden (Baden) aktiv bei der Wohnungssuche zu unterstützen. Und Sie erzielten beachtliche Erfolge – beispielsweise bei der Bekämpfung der Obdach-

losigkeit in der Stadt. Welche Rolle übernahm hier die Wohnbau Rheinfelden und wie bewerten Sie die Kooperation zwischen der Stadt und ihrem städtischen Wohnungsunternehmen?

Die Unterstützung wirtschaftlich benachteiligter Bürger lag mir im Laufe meiner gesamten Amtszeit besonders am Herzen. Dabei haben wir nicht nur große Beträge in den Bau geförderter Wohnbauprojekte investiert, sondern auch gezielt Angebote für die wirtschaftlich schwächsten Bürger unserer Stadt geschaffen. So haben wir beispielsweise im Jahr 2017 die Fachstelle für Wohnungslosigkeit in Trägerschaft des Fachverbands für Prävention und Rehabilitation eingerichtet. Ziel dieser Einrichtung ist es zum einen, Bürgerinnen und Bürger zu beraten, die durch eine wirtschaftliche Schiefelage Gefahr laufen, ihr bestehendes Mietverhältnis zu verlieren. Zum anderen finden hier auch obdachlos gewordene Bürger eine umfangreiche Unterstützung, um wieder ein geregeltes Wohnverhältnis zu erhalten. Hierbei wird sowohl mit sozialen Institutionen als auch eng mit der städtischen Wohnbau zusammengearbeitet. Sie unterstützt aktiv bei



der Bereitstellung und Vermittlung der nötigen Unterbringungsmöglichkeiten. Die Fachstelle ist in den Räumlichkeiten des sozialen Kompetenzzentrums der Stadt Rheinfelden untergebracht. In meiner Amtszeit konnte die Zahl der Wohnungssuchenden in Rheinfelden (Baden) durch derartige Kooperationen deutlich gesenkt und das Angebot an bezahlbaren Unterbringungsmöglichkeiten stabilisiert werden.

Herr Mehmet Ali, die Schaffung neuen und insbesondere bezahlbaren Wohnraums steht nicht nur regional, sondern auch national ganz oben auf der politischen Agenda. Durch welche Maßnahmen kann der Wohnungsbau gerade in gefragten Ballungsregionen spürbar vorangetrieben werden?

Als Ampel-Koalition haben wir uns eine ambitionierte wohnungspolitische Aufgabe vorgenommen: Jedes Jahr 400.000 Wohnungen zu bauen. Das ist deutlich mehr als in den Jahren zuvor und bitter nötig. Entscheidend ist aber, dass davon 100.000 Wohnungen öffentlich gefördert sein werden. Denn Förderung ist hier der Schlüssel. Wir schaffen mit Entbürokratisierung und Digitalisierung freie Bahn für den Bau-Schub, den



anstaltet, um eine aktive Kommunikation mit den dortigen Bewohnern zu suchen. Hier konnten nicht nur konkrete Vorbehalte und Anregungen der Bürger entgegengenommen und auch in der Projektplanung berücksichtigt werden. Wir waren dadurch vor allem in der Lage, allen Bewohnern des Wohnquartiers aufzuzeigen, wie das Projekt auch für sie einen Mehrwert schafft. So ist neben einer umweltfreundlichen Energieversorgung des gesamten Wohnquartiers auch die Überarbeitung der Außenflächen wie auch der Bau eines neuen Quartierskindergartens geplant. Von derartigen Aufwertungen des Wohnquartiers profitieren schließlich alle Anwohnerinnen und Anwohner. Wenn es uns gelingt, derartige Aspekte proaktiv mit den Anwohnern zu besprechen, anstatt sie vor vollendete Tatsachen zu stellen, kann die Schaffung neuen Wohnraums im Einvernehmen mit der Nachbarschaft gelingen.

Herr Mehmet Ali, die Rentabilität der Projektentwicklungen steht insbesondere bei der privaten Immobilienwirtschaft im Fokus. Aber auch städtische und kommunale Wohnbauunternehmen müssen wirtschaftlich handeln, um sich langfristig für die Wohnraumversorgung in ihrer Region engagieren zu können. Wie wichtig sind städtische und kommunale Wohnungsunternehmen für die Daseinsvorsorge der ansässigen Bevölkerung?

wir dringend brauchen in unserem Land. Und gerade die Kommunen werden wir mit Bundesländer-Förderprogrammen unterstützen.

Frau Stöcker, ein reales Problem bei der Schaffung neuen Wohnraums sind regelmäßig Bürgerinitiativen und Anwohner, die sich gegen geplante Projekte stemmen, diese verzögern oder sogar verhindern. Wie können die Politik und die entwickelnden Unternehmen derartigen Gegenbewegungen aktiv vorbeugen?

Selbstverständlich sind Bauvorhaben für die anliegenden Bewohnerinnen und Bewohner stets mit gewissen Belastungen verbunden. Insbesondere bei Nachverdichtungsmaßnahmen wie beispielsweise im Quartier Römerstraße, wo innerhalb eines bereits bestehenden Wohnquartiers mehr als 100 neue Wohnungen geschaffen werden, hält sich die Begeisterung der Anwohner verständlicherweise in überschaubaren Grenzen. Dennoch ist die Schaffung neuer Wohnungen ein elementarer Bestandteil, um allen Bürgerinnen und Bürgern der Stadt Wohnraum zur Verfügung zu stellen und damit auch den konstant ansteigenden Immobilienpreisen in der Stadt entgegenzuwirken. Aus meiner Erfahrung ist

es wichtig, die Anrainer von Beginn an über die Maßnahmen offen zu informieren und in die Planungen einzubinden. Im Quartier Römerstraße wurden schon zum Zeitpunkt der Projektierung mehrere Bürgerforen ver-



Ich bin davon überzeugt, dass gerade die Wohnungsunternehmen in kommunaler Hand das Rückgrat des sozialen Wohnungsbaus bilden. Die kommunale oder städtische Trägerschaft sichert ja auch die Orientierung an sozialen Kriterien. Das ist in diesem Maße nicht bei jedem Teil der privaten Immobilienwirtschaft zu erwarten, auch wenn es da ebenfalls sehr positive Beispiele gibt. Mit der Orientierung an sozialen Kriterien sind kommunale Wohnbauunternehmen daher Teil der Daseinsvorsorge. Wir brauchen ja nicht nur einfach mehr Wohnraum, er muss auch individuellen und sozialen Erfordernissen gerecht werden – das ist entscheidend, besonders in den kommenden Jahren.

Frau Stöcker, ein Weg, um insbesondere wirtschaftlich schwache Bewohner einer gefragten Wohnregion zu unterstützen, ist der geförderte Wohnungsbau. Doch mit der Erhöhung von Förderquoten gehen häufig auch steigende Preise für die übrigen (frei finanzierten) Wohnungen einher, um die Wirtschaftlichkeit der Projekte zu erhalten. Droht damit nicht der Mittelstand zum tatsächlichen Opfer der Wohnungspolitik zu werden?

Das ist in der Tat eine große Herausforderung für alle Unternehmen auf dem Immobilienmarkt. Der geförderte Wohnungsbau ist ein wichtiges Instrument, um wirtschaftlich benachteiligte Bürger zu unterstützen. Dennoch ist die Finanzierbarkeit großer Wohnbauprojekte durch die Anhebung der Förderquoten zu einer immensen Herausforderung geworden. Insbesondere in der privaten Bauwirtschaft haben höhere Sozialbindungsquoten auf der einen Seite auch höhere Preise bei den – dann im Verhältnis sinkenden – errichteten frei finanzierten Wohneinheiten zur Folge, um die Rentabilität der Projekte zu wahren. Umso wichtiger ist in Zeiten stetig steigender Miet- und Kaufpreise aus meiner Sicht das Engagement städtischer Wohnbaugesellschaften. Sicher ist auch hier wirtschaftliches Handeln wichtig, um eine solide Basis für das weitere Engagement auf dem Wohnungsmarkt sicherzustellen. Dennoch handeln städtische Wohnungsunternehmen nicht ausschließlich Rendite-orientiert. Sie dienen in erster Linie der Daseinsvorsorge der Bevölkerung – und dazu gehört nicht zuletzt die Schaffung bezahlbaren Wohnraums für alle Bevöl-

kerungsschichten. Kommunale Wohnbauunternehmen sind stets darum bemüht, ihren Mietern komfortable Wohnräume zu attraktiven Konditionen zur Verfügung zu stellen – ganz gleich, ob im geförderten Segment für wirtschaftlich schwache Bürger oder im frei finanzierten Segment für Bürger, die nicht auf Wohnungsförderung angewiesen sind.

Herr Mehmet Ali, die soziale Gerechtigkeit liegt auch Ihnen besonders am Herzen. Welche politischen Weichenstellungen sind nötig, um die Solidarität innerhalb der Bevölkerung zu erhöhen und die „Schwächsten der Schwachen“ – sei es bedingt durch eine wirtschaftliche Schieflage oder ein körperliches bzw. geistiges Handicap – aktiv zu unterstützen?

Wenn die letzten Jahre uns eines gelehrt haben, dann dass Solidarität unsere Gesellschaft zusammenhält. Wir haben gesehen, wie sehr wir alle gemeinsam auf Pflegekräfte, Beschäftigte im Einzelhandel, LKW-Fahrerinnen und Lieferboten angewiesen sind. Daher ist die Erhöhung des Mindestlohns auf 12 Euro ein deutliches Zeichen des Respekts und eine entscheidende politische Weichenstellung für mehr Solidarität. Aber auch mit der Einführung des Bürgergelds werden wir sozialpolitisch weiter vorangehen. Für Menschen mit Behinderungen ist individueller Wohnraum einer der wichtigsten politischen Aufgaben. Wir brauchen dazu mehr Kooperation zwischen Leistungsträgern der Eingliederungshilfe und dem privaten, genossenschaftlichen und vor allem kommunalen Wohnungsbau. Denn bislang wurde gerade in Baden-Württemberg auf standardisierte Wohnheime für Menschen mit Behinderung gesetzt. Die kommunale Wohnungswirtschaft kann mit mehr individuellem Wohnraum für Menschen mit Behinderung dazu beitragen, ein wichtiges Ziel der UN-Behindertenrechtskonvention umzusetzen. Wichtig ist dabei die Unterstützung durch Land und Bund, die Kommunen dürfen bei dieser anspruchsvollen Aufgabe nicht alleingelassen werden. Klar ist aber auch: Keine politische Entscheidung kann Solidarität ersetzen. Darum ist es unser aller Aufgabe, egal ob in der Politik oder nicht, Solidarität zu leben und zu fördern. Denn nur, wenn es den Schwächsten in unserer Gesellschaft gut geht, kann es auch uns als Gesellschaft gut gehen.





„Ich bin davon überzeugt, dass gerade die Wohnungsunternehmen in kommunaler Hand das Rückgrat des sozialen Wohnungsbaus bilden.“

Takis Mehmet Ali

*Bundestagsabgeordneter und ehemaliger Leiter
für Verwaltung und Soziales der Christophorus-Gemeinschaft
Müllheim-Niederweiler*

IM GESPRÄCH MIT ROLF STEINEGGER UND STEPHANIE GRÜN VOM CARITASVERBAND HOCHRHEIN E.V.

„MIT DER WOHNBAU HABEN WIR EINEN VORZÜGLICHEN PARTNER, UM UNSERE GEMEINSAMEN ZIELE ZU ERREICHEN“

DIE ZUSAMMENARBEIT MIT SOZIALEN EINRICHTUNGEN IN RHEINFELDEN (BADEN) BILDET EIN KERNELEMENT DES BÜRGERORIENTIERTEN ENGAGEMENTS DER WOHNBAU RHEINFELDEN, DAS WEIT ÜBER DIE BLOSSE WOHNRAUMSCHAFUNG HINAUSGEHT. SO IST UNTER ANDEREM DER ÖRTLICHE CARITASVERBAND IN DEN RÄUMLICHKEITEN DER WOHNBAU UNTERGEBRACHT. ROLF STEINEGGER, VORSTAND DES CARITASVERBANDS HOCHRHEIN E.V. UND GESCHÄFTSBEREICHSLIMITERIN STEPHANIE GRÜN GEBEN GEMEINSAM EINEN EINBLICK IN DIE ERFOLGREICHE ZUSAMMENARBEIT MIT DER WOHNBAU.

Herr Steinegger, die Geschäftsstelle des Caritasverbands Hochrhein für den Bereich Rheinfelden und der Kirchlichen Sozialstation Rheinfelden befindet sich in der Müßmattstraße 43 – in einem Gebäude der Wohnbau Rheinfelden. Welche Leistungen bieten Sie zur Unterstützung der Rheinfelder Bürger an und an wen richten sich Ihre Angebote?

Die Angebote richten sich insbesondere an alte und pflegebedürftige Menschen, die zu Hause wohnen, sowie an alle Menschen, die eine Unterstützung zur Lebensbewältigung brauchen. Hierfür stehen verschiedene Dienste zur Verfügung: Ambulante Pflege und Betreuung, Essen auf Rädern, Hausnotruf, Caritas-Tagespflege und Betreutes Wohnen für Senioren, allgemeine Sozialberatung in allen Lebenslagen, Schwangerenberatung sowie im Bereich der Familienhilfen. Hierzu zählen unter anderem die häusliche Familienpflege sowie die häusliche Kinder- und Intensivkrankenpflege. Außerdem gibt es seit kurzem eine Wohngruppe für junge Menschen als familienergänzende Hilfeform.

Der Pflegesektor wurde gerade durch die Entwicklungen der Covid-19-Pandemie stark in Mitleidenschaft gezogen. Wie

haben sich die Folgen der Pandemie auf Ihren täglichen sozialen Einsatz in Rheinfelden (Baden) ausgewirkt?

Es war und ist eine organisatorisch und pflegerisch außergewöhnliche Belastung, die die Pandemie mit sich bringt. Aber wir haben in allen Bereichen tolle Mitarbeiter, die sehr professionell mit der Situation umgegangen sind und es noch immer tun. Durch unsere fortwährend angepassten Hygienestandards sind wir zum Glück von Infektionen im größeren Stil verschont geblieben. Besonders belastet waren

natürlich die alten und pflegebedürftigen Menschen selbst und auch die Angehörigen, vor allem in Zeiten als beispielsweise die Tagespflege auf Weisung des Landes für mehrere Wochen schließen musste.

Frau Grün, gab es auch positive Erfahrungen in Zeiten der Pandemie – vielleicht auch betriebliche Neuerungen, die auch nach der Krise fortbestehen werden?

Die Hilfe und Unterstützung, die wir erfahren haben, war schon beeindruckend. So haben



beispielsweise zu Beginn der Pandemie ehrenamtliche Rheinfelder Personen Masken für uns genäht. Der in Rheinfelden ansässige Konzern Evonik hat eine große Menge Desinfektionsmittel gespendet, Privatpersonen haben FFP2-Masken und Schutzbrillen aus der Industrie besorgt und so fort. Unsererseits konnten wir die Stadt bei der Einrichtung des Test- und Impfzentrums mit Personal und Know-how unterstützen. Wir konnten auch die Erzieherinnen in den KiTas regelmäßig testen und sie in hygienischen Maßnahmen beraten. Das alles war schon eine tolle Sache. In der Krise bewähren sich die aufgebauten Netzwerke.

Herr Steinegger, der Fachkräftemangel ist insbesondere im Pflegesektor ein großes Thema. Welche politischen Weichenstellungen erhoffen Sie sich, um die derzeitigen Dienstleistungen des Sozialsektors aufrechtzuerhalten oder gar ausbauen zu können?

Das ist eigentlich gar nicht so schwer: Um die Pflegeberufe attraktiver zu gestalten und für Menschen interessanter zu machen, bedarf es eines Bürokratieabbaus im großen Stil und Vertrauen in die Fachlichkeit der Pflegeleute. Man glaubt gar nicht, wie überreguliert die Pflege in Deutschland ist. Pflegenden haben einen schönen Beruf erlernt. Sie sind Profis und können etwas. Man muss sie nur machen lassen. Die Erlaubnis, fachlich selbstbestimmt und selbständig zu arbeiten, wäre ein Schlüssel für die Attraktivität des Berufs und die ihm innenwohnende Innovationskraft. Wir haben ein richtig gutes Ausbildungssystem in Betrieb genommen. Jetzt gilt es, weitere Azubis für den Beruf zu gewinnen.

Frau Grün, viele Menschen möchten auch im hochbetagten Alter gerne so lange wie möglich in ihrem gewohnten Wohnumfeld verbleiben. Dabei unterstützen die lokalen Caritas-Sozialstationen Hilfsbedürftige unter anderem durch einen ambulanten Pflegedienst sowie Angebote für die Hauswirtschaft und eine individuelle Betreuung. Welche Veränderungen sind im Immobilienbestand nötig, um ein auch im Alter lebenswertes und vor allem alltagsgerechtes Wohnumfeld zu schaffen?

Wir sagen immer: „Zuerst wohnen die Menschen – und dann sind sie unterstützungsbedürftig“. Die ersten Einschränkungen gibt



es oft im Bereich der Mobilität. Das schränkt die Selbständigkeit massiv ein. Es geht also darum, barrierefreien Wohnraum konsequent zu bauen. In der Smart Home-Technologie liegen große Chancen für ein technikunterstütztes Wohnen. Da stehen wir insgesamt erst am Anfang. Quartierszentren mit Mittagstischen könnten die soziale Teilhabe weiter ermöglichen und der Vereinsamung alter Menschen wirksam entgegensteuern. Dieser Faktor ist für das selbstbestimmte Wohnen und für den Erhalt der nachbarschaftlichen Beziehungen nicht zu unterschätzen.

Herr Steinegger, die nötigen Investitionen für eine groß angelegte Sanierungsoffensive im Gebäudesektor sind sicherlich immens und auch die Verfügbarkeit der Handwerker stellt ein großes Problem dar. Wie könnte der altersgerechte Umbau der Bestandsbauten aus Ihrer Sicht beschleunigt werden?

Zunächst müsste ein breites Bewusstsein für die Notwendigkeit im privaten und öffentlichen Bausektor geschaffen werden. Letztlich kann der Gesetzgeber mit den ihm zur Verfügung stehenden Möglichkeiten, also mit Recht und Geld, den altersgerechten Umbau vorantreiben. Mittel- und langfristig wird sich das gesamtökonomisch rechnen. Wenn Menschen länger selbständig in ihrer vertrauten Umgebung leben können und

externe Hilfen vermieden werden, reduziert das unter anderem die Kosten der Sozialversicherungssysteme sowie die Investitionen in den Pflegeheimbau.

Nicht nur durch die Bereitstellung und den Bau geförderter Wohnungen, auch durch die Kooperation mit sozialen Einrichtungen unterstützt die städtische Wohnbaugesellschaft aktiv die wirtschaftlich schwächer gestellten Bewohner der Stadt. Wie wichtig ist es für Sie als sozialer Träger, mit einem städtischen Unternehmen zusammenzuarbeiten und wie bewerten Sie die Kooperation mit der Wohnbau?

Wir denken in Netzwerken, deswegen arbeiten wir aktiv an Kooperationen. Die demografische Entwicklung beschreibt eine zunehmende Alterung der Gesellschaft mit entsprechenden Hilfebedarfen. Dieser Befund bringt große personelle und finanzielle Anstrengungen mit sich. Umso vernetzter und abgestimmter die „Wohnsysteme“ und „Sozialsysteme“ arbeiten, umso besser wird es uns gelingen, diese Herausforderungen zu bewältigen. Die Wohnbau und die Caritas Hochrhein sind seit vielen Jahren gemeinsam auf einem guten Weg miteinander. Mit der Wohnbau Rheinfelden haben wir einen vorzüglichen und verlässlichen Partner, um unsere gemeinsamen Ziele zu erreichen.

IM GESPRÄCH MIT KLAUS JOST UND HARALD HÖHN VON DER TAFEL RHEINFELDEN

„ALS MIETER DER WOHNBAU PROFITIEREN WIR SEIT JAHREN VON EINER VORBILDLICH GELEBTEN PARTNERSCHAFT“

EIN WEITERER LANGJÄHRIGER PARTNER, DER INSBESONDERE WIRTSCHAFTLICH BENACHTEILIGTE BÜRGER DER STADT UNTERSTÜTZT, IST DIE TAFEL RHEINFELDEN E.V.. KLAUS JOST (LINKS), 1. VORSITZENDER UND HARALD HÖHN, 2. VORSITZENDER DER TAFEL RHEINFELDEN, ZIEHEN EINE ÄUSSERST POSITIVE BILANZ DER KOOPERATION UND BETONEN DIE WICHTIGKEIT STÄDTISCHER EINRICHTUNGEN FÜR DIE VORHANDENEN SOZIALEN ANGEBOTE.



Bestandteil und Stütze unserer Idee ist das ehrenamtliche Engagement einer Vielzahl unserer Mitarbeiter*innen.

Ein wesentlicher Aspekt Ihrer Tätigkeit betrifft die Vermittlung verzehrfähiger Lebensmittel, die aus rechtlichen Gründen nicht mehr für den Verkauf geeignet sind. Trotz des Einsatzes der mittlerweile über 900 Tafelläden in Deutschland werden noch immer viele genussfähige Lebensmittel sinnlos weggeworfen. Welche politischen Weichstellungen würden Sie sich wünschen, um die Lebensmittelverschwendung in Deutschland weiter zu reduzieren?

Die Tafel Deutschland trägt mit Kampagnen zum Mindesthaltbarkeitsdatum dazu bei, über die Haltbarkeit von Lebensmitteln aufzuklären und die Lebensmittelverschwendung somit weiter zu verringern. Bei all den Diskussionen über die Reduzierung der betrieblichen Lebensmittelverschwendung dürfen wir aber auch nicht vergessen, dass die größte Verschwendung bei den Privathaushalten stattfindet. Die unnötige Vernichtung verzehrfähiger Lebensmittel muss beispielsweise durch eine bedarfsgerechtere Planung der Einkäufe auch in diesem Bereich erheblich reduziert werden.

Herr Höhn, die Tafel Rheinfelden ist eine wichtige soziale Instanz für die Unterstützung wirtschaftlich benachteiligter Bürger. Hier erhalten Bedürftige für einen geringen Unkostenbeitrag Nahrungsmittel für den täglichen Bedarf. Wie viele Bürger nehmen Ihre Leistungen in Anspruch?

Wir versorgen mit unseren Produkten in Rheinfelden, Grenzach-Wyhlen und Schwörstadt circa 1.200 bedürftige Menschen. An jedem der drei Öffnungstagen pro Woche bedienen wir zwischen 110 und 140 Familien.

Woher stammen die bereitgestellten Nahrungsmittel und wie finanziert sich Ihre Einrichtung?

Die Nahrungsmittel bekommen wir von Lebensmittelhändlern, Bäckereien, Drogeriemärkten sowie Landwirtschaftsbetrieben. In der Summe zählen wir auf die Unterstützung von derzeit 22 Betrieben. Die gespendeten Waren werden von uns an sechs Tagen pro Woche bei diesen Betrieben abgeholt, was uns vor erhebliche logistische Herausforderungen stellt. Unsere Einrichtung finanziert sich über Geld- und Warenspenden sowie aus den Erlösen aus unseren Warenverkäufen. Integraler

Herr Höhn, für die Unterstützung sozial bedürftiger Bürger sind die Institutionen der Tafeln größtenteils auf das ehrenamtliche Engagement ihrer Mitarbeiter an-

gewiesen. Wie viele Menschen beteiligen sich an der Tafel Rheinfelden und wie viele Angestellte beschäftigen Sie?

Die Tafel Rheinfelden kann auf 35 Mitarbeitende zählen. Davon sind 27 ehrenamtlich tätig, fünf sind als 1-Euro-Jobber angestellt, durchschnittlich ein Sozialdienstleistender sowie zwei Mitarbeiter in Teilzeit. Die personelle Situation ist angespannt. Gerade während der Pandemie haben wir eine Reihe von Mitarbeitenden verloren, ohne dass es uns bis heute gelungen ist, die frei gewordenen Stellen zu besetzen.

Herr Jost, Ihre Einrichtung kooperiert seit Jahren erfolgreich mit der Wohnbau Rheinfelden. Wie wichtig ist die Zusammenarbeit mit städtischen Organen für sozial orientierte Institutionen in der Stadt?

Das gute Miteinander sowie die Unterstützung von Seiten der Wohnbau Rheinfelden und der Stadtverwaltung ist für uns elementar und unverzichtbar. Das Bewusstsein, der Tafel unbüro-

kratisch und verlässlich zur Seite zu stehen und gleichzeitig pragmatische Lösungen zu finden, hat seinen Ursprung in unserer tief verwurzelten und anerkannten Daseinsberechtigung bei der Stadtverwaltung sowie der Wohnbau Rheinfelden. Nur mit breiter Unterstützung und der von großer Wertschätzung getragenen Zusammenarbeit mit den Organen der Stadtverwaltung, angefangen bei der Verwaltungsspitze bis hin zu städtischen Unternehmen wie der Wohnbau Rheinfelden, sind wir in der Lage, unsere Aufgabenstellung zu erfüllen.

Hat die Nachfrage nach Ihren Angeboten in den vergangenen Jahren zugenommen und worauf führen Sie diese Entwicklung zurück?

Wir erkennen in den vergangenen Jahren einen steigenden Anteil von Alleinerziehenden mit Kindern, Menschen im Alter sowie Menschen mit Migrationshintergrund, deren Einkommen nicht ausreicht, um ihre Grundbedürfnisse aus eigener Kraft zu stillen. Die Gründe hierfür sind vielfältig und können mit

den politischen Handlungsfeldern Grund-sicherung im Alter, Integration von Migranten, soziale Durchlässigkeit des Bildungssystems sowie der Überprüfung des Existenzminimums für Erwachsene und Kinder beschrieben werden.

Durch den hohen Bedarf Ihrer Dienstleistungen streben Sie in naher Zukunft eine Vergrößerung Ihrer Ladenfläche an. Welche Maßnahmen sind hier geplant und werden Sie dadurch auch die Angebote der Tafel erweitern können?

Mit unserem Platzangebot für Verkaufs-, Lager- und Warenrüstfläche haben wir bei Aufrechterhaltung unseres derzeitigen Angebots die Kapazitätsgrenze erreicht. Leider stellt ein Erweiterungsbau wegen fehlender Grundstücksreserven sowie Vorgaben des Denkmalschutzes keine Option dar. Wir sind allerdings in guten Gesprächen, die dringend benötigte zusätzliche Lagerfläche durch die Nutzung eines Containers zu schaffen.

Welche Rolle spielt die Wohnbau Rheinfelden bei diesen Planungen?

Als Mieter der Wohnbau Rheinfelden profitieren wir seit Jahren von einer vorbildlich gelebten Partnerschaft. Der kurze Draht und das Verständnis von Geschäftsführer Markus Schwamm und seinem Team bieten eine gute Basis, um der Tafel Rheinfelden und ihren Kunden eine zweckmäßige, zeitgemäße und bezahlbare Immobilie bereitzustellen.

Wie sehen Sie das ehrenamtliche Engagement in der Zukunft?

Das freiwillige Engagement ist und bleibt das Herzstück der Tafel-Arbeit. Die Einsatzbereiche sind sehr vielfältig: ob in der Leitung, als Logistiker, für die Aufbereitung und Sortierung der Waren, als Fahrer oder in der Lebensmittelausgabe. Die Ansprüche an die Tafel-Arbeit und die damit verbundenen Herausforderungen sind in den letzten Jahren gestiegen, sodass Ehrenamtliche an Ihre Belastungsgrenzen stoßen. Infolge des tendenziell späteren Renteneintritts ist die Rekrutierung von Freiwilligen schwieriger geworden. Von daher freuen wir uns darüber, dass unter den Helfenden zunehmend Menschen sind, die selbst zu den Tafel-Kunden zählen. Der Trend vieler Tafeln geht schon heute dazu über, das „Regiepersonal“ mit Hauptamtlichen aus bestimmten Berufsgruppen zu besetzen.





Februar

AUFZÜGE IM FÉCAMPRING EINGEWEIFHT

Im Februar haben Aufsichtsratsvorsitzender OB Klaus Eberhardt (links) und Geschäftsführer Markus Schwamm gemeinsam die neuen Aufzüge im Fécamping 26+30 öffentlich in Betrieb genommen, die für ein Investitionsvolumen von rund 1 Million Euro errichtet wurden.



April

NEUER PAVILLON FÜR DAS BÜRGERHEIM

Im April wurde den Bewohnern des Bürgerheims ein neuer Pavillon von der städtischen Wohnbau zur Verfügung gestellt.



Mai

BILANZ-PRESSEKONFERENZ 2021

Mitte Mai stellten Aufsichtsratsvorsitzender OB Klaus Eberhardt (Bildmitte), Geschäftsführer Markus Schwamm (rechts) und der stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende Paul Renz die Geschäftszahlen 2020 des Unternehmens vor.

Juni

20-JÄHRIGES DIENSTJUBILÄUM

Im Juni feierte Hilde Casota ihr 20. Dienstjubiläum bei der Wohnbau Rheinfelden. Die ausgebildete kaufmännische Angestellte ist unter anderem für den Eingang der Mietzahlungen und das Mahnwesen zuständig.



Juli

August

September

Oktober

November

Dezember



Juni

25 JAHRE BEI DER WOHNBAU

Ebenfalls im Juni jährte sich die 25-jährige Unternehmenszugehörigkeit von Giuseppe Ruggiero. Vor seiner aktuellen Tätigkeit als Objektbetreuer war er bereits mehrere Jahre als Helfer im Sanitärbereich und als Maler im eigenen Regiebetrieb der Wohnbau beschäftigt.



Juni

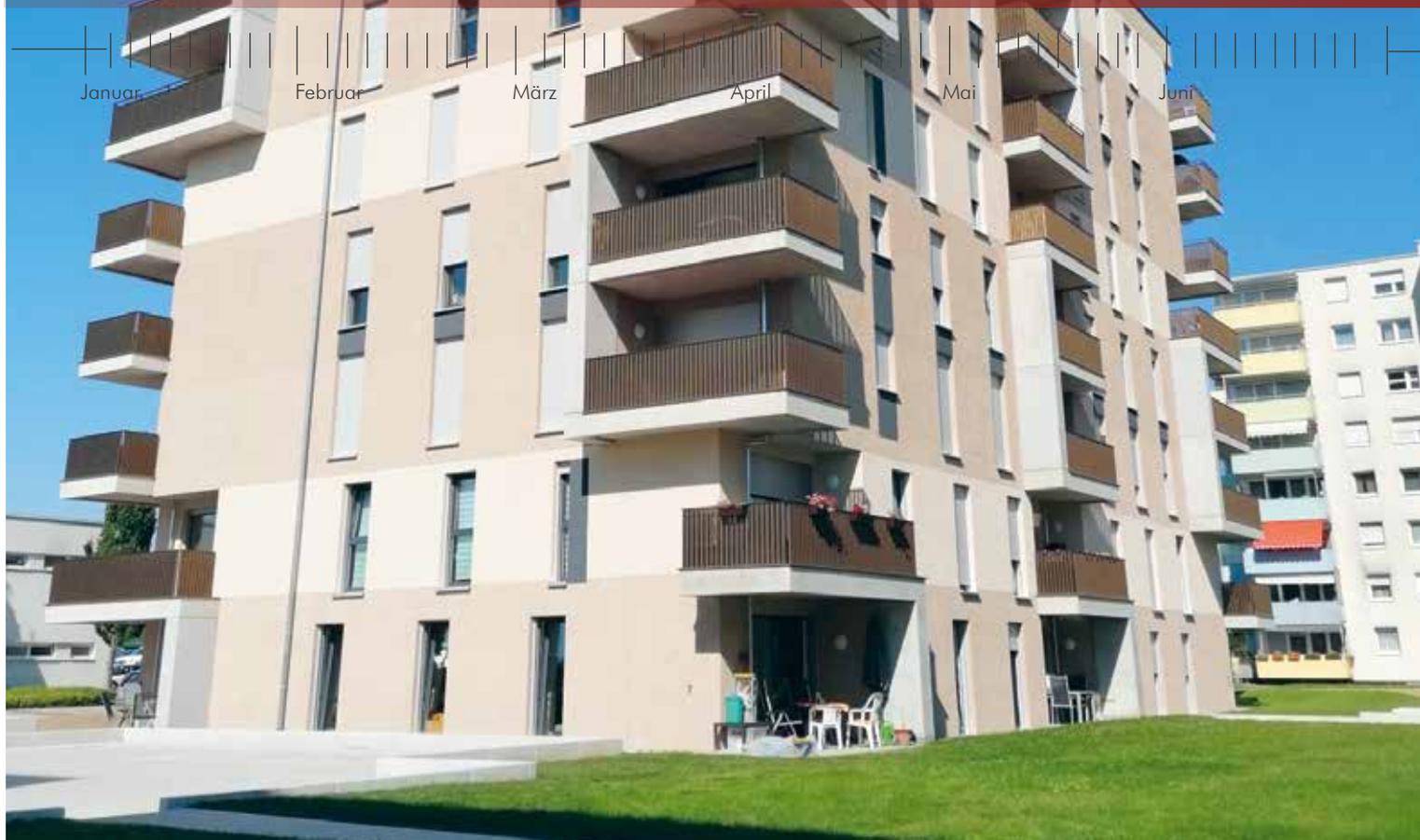
BRANDNEUE KÜCHE FÜR „RISTORANTE I FRATELLI“

Im denkmalgeschützten Haus Salmegg wurde im Jahr 2021 ein ganzes Maßnahmenbündel abgeschlossen. Hierzu gehörte neben der Schall- und brandschutztechnischen Überarbeitung der Gebäudesubstanz und dem Anbau eines neuen Wintergartens auch die Erneuerung der Elektrotechnik sowie die Installation einer neuen Küche im Wert von rund 150.000 Euro für das dort untergebrachte italienische Restaurant.

Juli

47 NEUE GEFÖRDERTE WOHNUNGEN BEZOGEN

Nach Fertigstellung des ersten Bauabschnitts im Quartier Römerstraße wurden Anfang Juli 47 neue geförderte Wohnungen an die Bewohner übergeben.



Juli

RICHTFEST IN DER ERNST-REUTER-STRASSE

Im Juli ist der Rohbau des Mehrfamilienhauses in der Ernst-Reuter-Straße 15 fertiggestellt worden. Hier entstehen 12 Wohnungen im geförderten Wohnungsbau.



August

BESTANDBAU IN NEUEM GLANZ

Nach etwa einem halben Jahr umfangreicher Maßnahmen konnte die Sanierung der Wohnanlage in der Eichbergstraße 2+4 abgeschlossen werden.



Juli

August

September

Oktober

November

Dezember



August

PRESEKONFERENZ MIT BÜRGERMEISTERIN DIANA STÖCKER

Bei einer gemeinsamen Pressekonferenz mit Bürgermeisterin Diana Stöcker zogen Stadt und Wohnbau gegenüber zahlreicher Presse- und Medienvertreter eine äußerst positive Bilanz ihrer langjährigen Kooperation zur Bekämpfung der Obdachlosigkeit in Rhein- felden.



November

DACHERNEUERUNG ABGESCHLOSSEN

Mit der Erneuerung der Dächer in der Karl-Fürstenbergstraße 42+42a konnte Ende des Jahres eine weitere umfangreiche Sanierungsmaßnahme abgeschlossen werden.



November

NEUES DACH UND OPTIMIERTE FASSADE

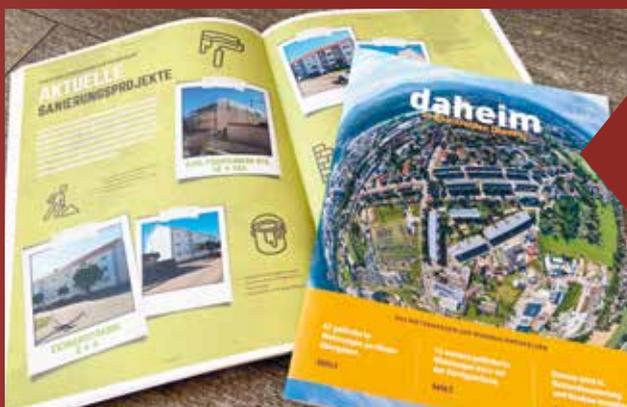
Ende des Jahres konnte eine umfangreiche Sanierung in der Wohnanlage Grendelmattweg 2-8 mit insgesamt 32 Wohneinheiten abgeschlossen werden. In diesem Zuge wurde unter anderem eine umfangreiche Sanierung des Flachdaches sowie eine energetische Sanierung der Fassade realisiert. Für dies Maßnahmen investierte die Wohnbau rund 1,5 Millionen Euro.



Dezember

ALLJÄHRLICHE SPENDEN FÜR DEN GUTEN ZWECK

Im Rahmen ihrer alljährlichen Spendenaktionen hat sich die Wohnbau Rheinfelden in Kooperation mit dem „Lokalen Bündnis für Familie“ auch im Jahr 2021 an der Aktion Sterntaler beteiligt. Durch die Initiative werden Weihnachtswünsche von benachteiligten Kindern, Jugendlichen und Senioren erfüllt.



Dezember

MIETERZEITUNG ERSCIENEN

Mit der Mieterzeitung „daheim in Rheinfelden (Baden)“ informiert die Wohnbau die Bewohner ihrer Gebäude regelmäßig über aktuelle Projekte und Entwicklungen innerhalb des Unternehmens und der Stadt.



Dezember

NEUE FASSADE IN DER HERTENER STRASSE

Die Sanierung der Fassade in einem Mehrfamilienhaus mit insgesamt 12 Wohneinheiten in der Hertener Straße 52+54 wurde ebenfalls erfolgreich abgeschlossen.

EINE 70-JÄHRIGE ERFOLGSGESCHICHTE

WOHNRAUM UND NOCH VIEL MEHR FÜR RHEINFELDEN (BADEN)

DIE STÄDTISCHE WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT MBH RHEINFELDEN WURDE AM 15. NOVEMBER 1951 GEGRÜNDET UND FEIERTE SOMIT IM BERICHTSJAHR IHR 70-JÄHRIGES BESTEHEN. DIE ZIELSETZUNG, ALLEN BEVÖLKERUNGSSCHICHTEN BEZAHLBAREN WOHNRAUM ZU BIETEN, DIE INFRASTRUKTUR DER STADT ZU STÄRKEN UND AUF EINE NACHHALTIGE ENERGIEVERSORGUNG ZU SETZEN, IST FEST IM GESELLSCHAFTSVERTRAG VERANKERT. UND DIESE KERNTÄTIGKEITEN HABEN SICH IN DEN SIEBEN ZURÜCKLIEGENDEN JAHRZEHNEN NICHT GEÄNDERT – GANZ IM GEGENTEIL: SIE SIND HEUTE AKTUELLER DENN JE.

Ein Kernbereich der Wohnbau-Tätigkeit bildet seit jeher die Schaffung neuen, ansprechenden und bezahlbaren Wohnraums für alle Bevölkerungsschichten. In der gemeinsam mit der Stadt Rheinfelden (Baden) ausgerufenen Neubau- und Sanierungsoffensive schafft das städtische Wohnungsbaunternehmen bis zum Jahr 2022 knapp 150 Wohnungen für ein Investitionsvolumen von rund 40 Millionen Euro – mit insgesamt knapp 60

geförderten Wohnungen wird der Bestand an Sozialwohnungen in Rheinfelden (Baden) nahezu verdoppelt.

WOHNRAUM FÜR ALLE BÜRGER DER STADT

Mit der Schaffung geförderter Wohnbauprojekte unterstützt das städtische Unternehmen nicht zuletzt gezielt wirtschaftlich benachteiligte Bürger in Rheinfelden (Baden).

„Die Errichtung geförderter Wohnungen, die gegen Vorlage eines Wohnberechtigungsscheins ausschließlich wirtschaftlich schwächer gestellten Mietern zur Verfügung gestellt werden, zählt damals wie heute zu unseren wichtigsten sozialen Aufgaben“, betont Geschäftsführer Markus Schwamm. „Schließlich ist es in gefragten Wohnregionen wie unserer schönen Stadt am Rhein damals wie heute nicht leicht, eine kostengünstige Wohnung auf dem freien Markt zu



finden. Finanziell schwächer gestellte Bürger Rheinfeldens würden ohne den geförderten Wohnungsbau gezwungen, ihren Wohnort zu wechseln und ins Umland auszuweichen. Durch die konzertierte Realisierung geförderter Wohnbauprojekte in Kooperation mit der Stadt leisten wir einen wichtigen Beitrag, um gerade dieser Bevölkerungsschicht zu zeitgemäßem und gleichzeitig bezahlbarem Wohnraum zu verhelfen“, so Geschäftsführer Schwamm weiter.

Und auch die übrigen Bürger profitieren von den Bautätigkeiten der Wohnbau. „Viele unserer neu gebauten Wohnräume stehen als frei finanzierte Wohneinheiten allen Bürgern von Rheinfeldens (Baden) zur Verfügung. Dabei legen wir insbesondere bei unseren Neubauten einen gesteigerten Wert auf eine zeitgemäße Bauweise – im geförderten ebenso wie im frei finanzierten Wohnbau. Hierzu gehören Faktoren der Barrierefreiheit ebenso wie eine komfortable Ausstattung der Wohnräume oder eine nachhaltige Energieversorgung. Mit der Anbindung sozialer Dienstleistungen, wie beispielsweise bei unserem aktuellen Projekt nahe des Bürgerheims, in dessen Rahmen derzeit 40 hochwertige Mietwohnungen errichtet werden, bieten wir weitere Serviceleistungen, die es vor allem älteren Bewohnern ermöglichen, möglichst lange in ihrem gewohnten Wohnumfeld zu verbleiben“, erläutert Geschäftsführer Schwamm. Damit wird der Fokus auf die Wohnraumschaffung für alle Bevölkerungsschichten deutlich: Von jung bis alt, von wirtschaftlich schwächer gestellten Bürgern bis hin zum Besserverdiener – in den Wohnräumen der Wohnbau findet ganz Rheinfeldens (Baden) das passende Zuhause.

ERHALTUNG DES GEBÄUDEBESTANDS

Rund 1.900 Wohnungen werden heute von der Wohnungsbaugesellschaft bewirtschaftet. Etliche der Gebäudebestände gehen auf die Mitte des vergangenen Jahrhunderts zurück. Diese Wohneinheiten stets auf dem aktuellen Stand der Technik zu halten und sie den stetig steigenden Anforderungen der Bewohner anzupassen, ist ein weiteres Kernelement der täglichen Arbeit. Rund 5.000 Aufträge an überwiegend regional ansässige Handwerks- und Dienstleistungspartner bilden dabei auch eine wirtschaftlich

wichtige Säule der Region. Allein im Berichtsjahr wurden in umfangreiche Neubauprojekte sowie die Sanierung und Modernisierung des städtischen Wohnungsbestands 19,7 Millionen Euro investiert, die damit direkt in den regionalen Wirtschaftskreislauf zurückgeflossen sind“, weiß Geschäftsführer Schwamm. „Insbesondere in Zeiten der Corona-Krise waren diese Investitionen immens wichtig für die Stadt und die regionale Wirtschaft“, ergänzt Oberbürgermeister Eberhardt.

RÄUMLICHKEITEN FÜR ZAHLEICHE SOZIALE EINRICHTUNGEN

Bereits im Gesellschaftsvertrag aus dem Jahre 1951 wird betont, dass die Tätigkeiten der Wohnbau keineswegs auf den reinen Wohnungsbau konzentriert sein müssen. So finden sich heute zahlreiche soziale Einrichtungen in Räumlichkeiten der Wohnbau, die den betreibenden Vereinen und Organisationen meist deutlich unterhalb der ortsüblichen Marktmiete zur Verfügung gestellt werden. „Die Kooperation unserer städtischen Wohnungsbaugesellschaft mit sozialen Einrichtungen der Stadt leistet einen wichtigen Beitrag, um die vielfach kostenlosen Dienstleistungen der Einrichtungen erhalten zu können“, weiß auch Oberbürgermeister Klaus Eberhardt.

So finden sich in den Räumlichkeiten der städtischen Wohnbau unter anderem Institutionen wie das Amt für Familie, Jugend und Senioren, der Bürgertreffpunkt Gambinus, die städtische Freiwilligenagentur und unterschiedliche Beratungsangebote wie zum Beispiel der i-Punkt der Fritz-Berger-Stiftung, der Stadt seniorenbeirat Rheinfeldens, Migranten beraten Migranten, Hilfe zur Teilhabe, das Frauenkulturfrühstück, der Caritas Sozialdienst, die Schwangerenberatung sowie die AGJ Fachstelle für Wohnungssicherung. Zudem befinden sich ein Kindergarten, eine Sozialstation, ein Stadtmuseum, ein Jugendhaus, eine Tagespflege und ein Restaurant in den Beständen der Wohnbau. „Zahlreiche Einrichtungen und Freizeitangebote unserer schönen Stadt profitieren von den Angeboten der Wohnbau“, freut sich Oberbürgermeister Eberhardt. „Damit leistet unsere städtische Wohnbau seit Beginn ihres Bestehens einen ganz wesentlichen Beitrag für das soziale Miteinander und die kulturelle Infrastruktur Rheinfeldens (Baden).“

NACHHALTIGE GEBÄUDEENTWICKLUNG UND -BEWIRTSCHAFTUNG

Bei allen Bau- und Sanierungsprojekten der Wohnbau steht auch die nachhaltige Bauweise und Bewirtschaftung im Vordergrund. „Schließlich beinhaltet die soziale Verantwortung gegenüber unserer Stadt und ihrer Bewohner auch einen verantwortungsvollen Umgang mit den natürlichen Ressourcen“, erklärt Geschäftsführer Markus Schwamm. Neben der regelmäßigen Bestandssanierungen, die nach Möglichkeit auch betagte Gebäudebestände auf den KfW 55-Standard heben, sind nahezu alle Neubauten der Wohnbau mit dieser Energieeffizienz konzipiert, die deutlich über die geltenden gesetzlichen Anforderungen hinaus geht. Zudem setzt die Wohnbau auch in der Bewirtschaftung ihrer Gebäude auf erneuerbare Energien. Neben der Installation von Photovoltaik-Anlagen wird auch auf andere innovative Technologien wie Kraft-Wärme-Kopplung und Abwärmeversorgung zurückgegriffen.

VORREITER FÜR DIE GESAMTE REGION

In Kooperation mit der ansässigen Industrie entwickelt die Wohnbau derzeit ein wegweisendes Energiekonzept, das auch über die städtischen Bestände hinaus Schule machen könnte: So ist geplant, groß angelegte Wohnquartiere wie das Quartier Römerstraße und die 40 neuen Wohneinheiten am Bürgerheim künftig über Fernwärme der ansässigen Industrie zu versorgen. Dafür wurde das Wohnbau-eigene Leitungsnetz im Quartier Römerstraße bereits umfangreich erneuert und saniert. Als erstes Quartier Rheinfeldens (Baden) soll das Wohnquartier vollständig klimaneutral bewirtschaftet werden. „Die ansässige Industrie in Rheinfeldens produziert mehr Wärme, als sie zur Beheizung aller Wohngebäude in Rheinfeldens (Baden) nötig ist. Diese Energieversorgung bietet eine enorme Chance, um die Bewirtschaftung unserer Gebäude zukunftsfähig zu machen“, weiß Oberbürgermeister Eberhardt. Zudem wird die anfallende Wärme nicht mehr – wie bisher – in die Natur entlassen, wenn sie zur Beheizung der Wohnräume weiterverwendet wird. Davon profitiert die Umwelt gleich doppelt – und die Bewohner der Gebäude freuen sich über niedrige Bewirtschaftungskosten. Die Wohnbau leistet in dieser Ausrichtung echte Pioniersarbeit für einen vollständig nachhaltigen und ökologisch ausgerichteten Gebäudebestand von morgen“, so der OB weiter.

„Wohnen ist
die soziale Frage
unserer Zeit.“

“

Takis Mehmet Ali
Bundestagsabgeordneter

*Wohnraum
schaffen & erhalten*

GELUNGENER MIX AUS GEFÖRDERTEN UND FREI FINANZIERTEN WOHNUNGEN AN MIETER ÜBERGEBEN

94 WOHNUNGEN IM QUARTIER RÖMERSTRASSE FERTIGGESTELLT

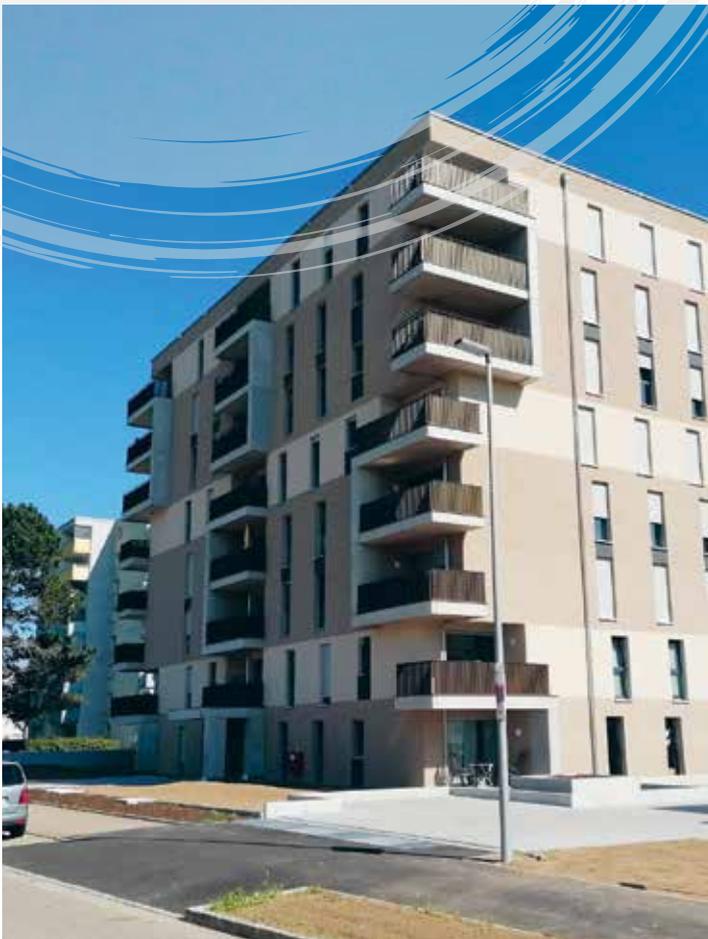
DIE ANFANG 2020 VON DER STADT RHEINFELDEN (BADEN) GEMEINSAM MIT DER WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT MBH RHEINFELDEN BEGONNENE WOHNBAU- UND SANIERUNGSBAUOFFENSIVE LÄUFT AUF HOCHTOUREN. NACHDEM ENDE JUNI 2021 BEREITS DIE ERSTEN 47 WOHNUNGEN IM QUARTIER RÖMERSTRASSE AN DIE BEWOHNER ÜBERGEBEN WURDEN, DIE ZU 100 PROZENT IM GEFÖRDERTEN WOHNUNGSBAU ERRICHTET WURDEN, SIND NUN AUCH WEITERE 47 WOHNUNGEN, DIE IM FREI FINANZIERTEN WOHNUNGSBAU ENTSTANDEN, FERTIGGESTELLT UND KURZ VOR DEM BEZUG.

Mit einem Investitionsvolumen in Höhe von etwa 23 Millionen Euro stellen die jüngst abgeschlossenen Neubauten ein nie dagewesenes Projektvolumen in der 70-jährigen Geschichte des Wohnbauunternehmens dar. „Die Realisierung von 47 geförderten Wohnungen im Quartier Römerstraße beweist, dass das soziale Engagement unseres städtischen Wohnungsunternehmens nicht

nur eine visionäre Maxime, sondern gelebte Realität ist“, betonte Oberbürgermeister Klaus Eberhardt anlässlich der Übergabe der Wohnräume an die Bewohner. Durch die Voraussetzung eines gültigen Wohnberechtigungsscheins wird gewährleistet, dass die preisgünstigen Wohnungen ausschließlich wirtschaftlich schwächer gestellten Bürgern der Stadt zugutekommen. „Wir verstehen es als eine unserer wichtigsten sozialen Aufgaben,

komfortablen und hochwertigen Wohnraum für alle Bürger unserer Stadt zur Verfügung zu stellen“, ergänzte Geschäftsführer Markus Schwamm. „Wir haben uns darum bewusst dazu entschlossen, diese große Anzahl geförderter Wohnungen bereits im ersten Bauabschnitt zu realisieren – schließlich ist der Bedarf nach bezahlbarem Wohnraum in unserer schönen Stadt nach wie vor groß.“

Und auch die Mischung aus gefördertem und frei finanziertem Wohnraum folgt einem sozialen Leitgedanken: „Die geschaffene Mischung aus gefördertem und frei finanziertem Wohnungsbau trägt nicht nur dazu bei, Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten in Rheinfelden (Baden) bereitzustellen. Sie fördert auch die ausgewogene Sozialstruktur innerhalb des bereits bestehenden Wohnquartiers sowie den Zusammenhalt in der Nachbarschaft“, weiß Oberbürgermeister Eberhardt. „Bei der gezielten Durchmischung unserer Bewohner haben wir natürlich nicht nur wirtschaftliche Faktoren im Blick“, fügt Geschäftsführer Schwamm hinzu. „Auch die verschiedenen angebotenen Wohnungsgrößen mit barrierefreien Zugangskonzepten tragen dazu bei, dass unsere Wohnungen sowohl bei Alleinstehenden und Familien mit Kindern als auch bei Senioren gefragt sind. Wir haben den Anspruch, komfortable Lösungen für alle Zielgruppen des lokalen Wohnungsmarkts zu schaffen.“



WEGWEISENDES ENERGIEKONZEPT

Der Entwicklung des anspruchsvollen Neubauprojekts liegt ein ausgeklügeltes Energiekonzept zugrunde. Damit soll gewährleistet werden, dass sich die ökologische Belastung sowohl durch den Bau der Gebäude als auch durch deren Betrieb auf ein Minimum beschränkt. Nach Abschluss der umfangreichen Quartiersentwicklung wird angestrebt, das Wohnquartier als erstes seiner Art in Rheinfelden (Baden) klimaneutral zu bewirtschaften.

Die beiden neuen Gebäude sind im Energieeffizienzstandard KfW 55 konzipiert. Das bedeutet, dass sie im Vergleich zu einem Referenzgebäude der Energieeinsparverordnung nur 55 Prozent der durchschnittlich erforderlichen Energie 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 durch niedrige Nebenkosten auch den Geldbeutel der künftigen Mieter.

HOHER WOHNKOMFORT FÜR ALLE BEWOHNER

Trotz der vergleichsweise niedrigen Mieten verfügen die Neubauwohnungen über eine komfortable Inneneinrichtung. Neben eigenen Balkonen und hellen, geräumigen Raumschnitten sind unter anderem Einbauküchen mit hochwertigen Geräten, Glasduschtrennwände und Parkettböden mit Fußbodenheizung verbaut.

„Es ist uns ein großes Anliegen,

den erstellten geförderten Wohnraum nicht nur zu attraktiven Konditionen zur Verfügung zu stellen, sondern in allen unseren Wohnungen ein Ambiente zu schaffen, in dem sich die Bewohner wohlfühlen“, betont Geschäftsführer Schwamm. „Dabei ist es eine der größten Herausforderungen, die in verschiedenen Baubereichen kontinuierlich ansteigenden Errichtungskosten durch eine passgenaue und objektbezogene Kosten- und Nutzenkalkulation zu kompensieren. Dadurch ist es uns möglich, verhältnismäßig kostengünstigen Wohnraum zu schaffen, der gleichzeitig auch durch eine hohe Wohnqualität überzeugt.“

UMFANGREICHE QUARTIERS-ENTWICKLUNG IN DEN NÄCHSTEN JAHREN MÖGLICH

Die Realisierung der zwei Hochbauten mit insgesamt 94 Wohnungen bildete den Auftakt für eine ganzheitliche Nachverdichtung im Quartier Römerstraße, von der auch die bisherigen Bewohner des Quartiers profitieren sollen. Eine weitere Etappe stellt der Neubau von 12 öffentlich geförderten Wohnungen in der Ernst-Reuter-Straße dar. Nach Klärung der Förderung und dem Abriss einer bestehenden Gemeinschafts-Tiefgarage ist der Bau zusätzlicher Reihenhäuser mit weiteren 90 Wohnungen sowie eines eigenen Quartiers-Kindergartens möglich.

„Wir freuen uns sehr, dass wir trotz des bisweilen schwierigen organisatorischen Umfelds durch die Corona-Pandemie mit allen Maßnahmen voll im Zeitplan liegen“, so Oberbürgermeister Eberhardt. „Wir bedanken uns ausdrücklich bei allen beteiligten Firmen, Dienstleistern, den Fördergebern und den weiteren Projektbeteiligten – ohne ihre tatkräftige Unterstützung wäre die pünktliche Umsetzung dieses Mammut-Projekts nicht möglich gewesen“, betonte Geschäftsführer Schwamm.

IN DIESEN BEIDEN HOCHBAUTEN ERRICHTETE DIE WOHNBAU RHEINFELDEN IN EINER BAUZEIT VON ZWEI JAHREN 94 NEUE MIETWOHNUNGEN – 47 DAVON IM GEFÖRDERTEN WOHNUNGSBAU.



PREISGÜNSTIG, KOMFORTABEL UND ENERGIEEFFIZIENT

ZWÖLF WEITERE ÖFFENTLICH GEFÖRDERTE WOHNUNGEN IM QUARTIER RÖMERSTRASSE

AUCH MIT DEM BAU VON ZWÖLF GEFÖRDERTEN WOHNUNGEN IN DER ERNST-REUTER-STRASSE 15 TREIBT DIE WOHNBAU DIE GEMEINSAM MIT DER STADT AUSGERUFENE WOHNRAUMOFFENSIVE WEITER VORAN. MIT DEN INSGESAMT 59 NEU GESCHAFFENEN GEFÖRDERTEN WOHNUNGEN IM QUARTIER RÖMERSTRASSE KONNTE DIE WOHNBAU DEN BESTAND DER SOZIALWOHNUNGEN FÜR WIRTSCHAFTLICH SCHWÄCHER GESTELLTE BÜRGER IN DEN LETZTEN BEIDEN JAHREN NAHEZU VERDOPPELN.

„Der Bau von zwölf zusätzlichen Wohnungen, die deutlich unter dem ortsüblichen Durchschnittspreis an förderberechtigte Bürger vermietet werden, bildet einen weiteren Meilenstein der Quartiersentwicklung in der Römerstraße“, erklärt Markus Schwamm, Geschäftsführer der Wohnungsbaugesellschaft mbH Rheinfelden. Trotz schwieriger Marktbedingungen im Zuge der Corona-Pandemie, die punktuell zu spürbaren Lieferengpässen und gestiegenen Produktionskosten geführt

haben, konnten die Baumaßnahmen im vorher errechneten Zeitplan realisiert werden. Die Wohnungen wurden im März 2022 fertiggestellt und an die Mieter übergeben.

ENERGIEEFFIZIENTE BAUWEISE SCHONT UMWELT UND GELDBEUTEL

Obwohl das Projekt im geförderten Wohnbau errichtet wurde, setzt die Wohnbau Rheinfelden in jeglicher Hinsicht auf eine qualitativ

hochwertige Ausführung der Baumaßnahmen. So werden die Wohnungen nicht nur über eine hochwertige Inneneinrichtung verfügen, das Mehrfamilienhaus wird durch eine energieeffiziente Bauweise im KfW 55-Standard auch höchsten ökologischen Ansprüchen gerecht: Um die Energiebilanz des Gebäudes zusätzlich zu verbessern, wurde auch eine Photovoltaikanlage installiert, die einen Teil des Gesamtenergieverbrauchs vor Ort erzeugt und den Mietern über ein Mieterstrom-Modell zur Verfügung gestellt wird. Durch dieses Konzept wird nicht nur die Umwelt, sondern gleichzeitig auch der Geldbeutel der Bewohner durch niedrige Nebenkosten geschont.

BARRIEREFREIE WOHNUNGEN ZU GÜNSTIGEN KUNDENKONDITIONEN

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 60 Quadratmetern Wohnfläche verteilen. Um der demografischen Entwicklung Rechnung zu tragen, wurden alle Wohneinheiten barrierefrei konzipiert. Zu jeder Wohnung gehört ein Balkon oder eine Terrasse mit etwa 9 bis 10 Quadratmetern Nutzfläche. 15 oberirdische Stellplätze und 28 Fahrradabstellplätze stehen für die Nutzung bereit

Der Neubau mit zwölf geförderten Wohnungen in der Ernst-Reuter-Straße ist im Frühjahr 2022 fertiggestellt worden.



WAHRZEICHEN RHEINFELDENS MIT NEUEM ANBAU

HAUS SALMEGG ERSTRAHLT IN NEUEM GLANZ

NACH FERTIGSTELLUNG UMFANGREICHER SANIERUNGSTÄTIGKEITEN DURCH DIE WOHNBAU RHEINFELDEN IST DAS DIREKT NEBEN DER RHEINBRÜCKE GELEGENE HAUS SALMEGG MITTE JUNI 2021 FÜR DIE ÖFFENTLICHE NUTZUNG FREIGEgeben WORDEN. DURCH DEN ANBAU EINES NEUEN WINTERGARTENS, DER NEUGESTALTUNG DER ANGRENZENDEN GRÜNFLÄCHEN SOWIE DER ÜBERARBEITUNG DER FASSADE UND DER FENSTERLÄDEN HAT DAS WAHRZEICHEN RHEINFELDENS (BADEN) EINEN MODERNEN UND ZEITGEMÄSSEN NEUANSTRICH ERHALTEN.

„Die Sanierung denkmalgeschützter Gebäude gehört zu den Königsdisziplinen der Stadtentwicklung“, betonte Oberbürgermeister Klaus Eberhardt anlässlich der Einweihung des Anbaus. „Wir freuen uns, dass wir mit unserer städtischen Wohnbaugesellschaft einen professionellen Partner an unserer Seite haben, der sich der anspruchsvollen Aufgabe gestellt hat, das aus dem frühen 19. Jahrhundert stammende Gebäude zu sanieren.“

ANSPRUCHSVOLLE PROJEKTKOORDINATION MIT DENKMALAMT

„Die Realisierung des modernen Glasanbaus erfolgte in enger Abstimmung mit der Stadt und dem zuständigen Denkmalamt. In der Ausführung waren neben konkreten Vorgaben für die Konstruktion auch spezielle Auflagen bei den verwendeten Materialien zu erfüllen“, erinnert sich Geschäftsführer Markus Schwamm. Dennoch sei die Zusammenarbeit mit den zuständigen Behörden stets durch einen lösungsorientierten und professionellen Umgang geprägt gewesen.

HISTORISCHES GEBÄUDE AUF DEM STAND DER ZEIT

Der Neubau des Wintergartens bildete den Abschluss eines ganzen Maßnahmenbündels, das die Städtische Wohnungsbaugesellschaft seit 2019 unternommen hat, um den geschichtsträchtigen Bau auf den Stand der Zeit zu bringen. In diesem Zuge wurden bereits einige bau- und brandschutzrechtliche Optimierungen vorgenommen – ebenfalls im Einklang mit dem Denkmalschutz. Heute wird der Bau unter anderem von einem italienischen Restaurant und dem städtischen Verein für Kunst und Geschichte genutzt.

STILVOLLES AMBIENTE FÜR RESTAURANTBESUCHE

Der fertiggestellte Wintergarten kam den Bewohnern und Besuchern der Stadt direkt zugute: Als Teil des italienischen Restaurants „Ristorante I Fratelli“ bietet der Anbau den Gästen nun ein stilvolles Ambiente für den Genuss von Speisen und Getränken sowie private Feiern mit einem idyllischen Blick über den Rhein. „Der gelungene Kontrast zwischen historischer Gebäudesubstanz und dem neuen, modernen Glasanbau stößt sowohl bei den Rheinfelder Bürgern wie auch bei Touristen auf eine äußerst positive Resonanz“, so Oberbürgermeister Eberhardt.



A modern, multi-story apartment building with a dark brick facade and large windows. The building features several balconies and a rooftop terrace. In the foreground, there is a well-maintained lawn with various plants and a playground structure. A man in a white shirt and dark trousers is walking on a path in the foreground, looking towards the building. The scene is set in a lush, green environment with trees and a clear blue sky.

40 EXKLUSIVE MIETWOHNUNGEN IM GRÜNEN

NEUBAUPROJEKT „WOHNEN AM PARK“ SCHREITET VORAN

IM HERBERT KING-PARK NAHE DES BÜRGERHEIMS ERRICHTET DIE WOHNBAU DERZEIT WEITERE 40 MIETWOHNUNGEN. NACH DEM ERFOLGREICHEN START DER BAUMASSNAHMEN IM OKTOBER 2020 JAHRES BEFINDET SICH DIE PROJEKTENTWICKLUNG VOLL IM ZEITPLAN. DIE FREI FINANZIERTEN MIETWOHNUNGEN SOLLEN IM FRÜHJAHR 2023 BEZUGSFERTIG SEIN.

Auf insgesamt rund 3.300 Quadratmetern Wohnfläche entstehen 1- bis 4-Zimmerwohnungen unterschiedlicher Größe, die sich für zahlreiche Bewohnergruppen eignen und damit für die gesamte Bevölkerung Rheinfeldens zur Verfügung stehen. Die barrierefreie Gestaltung der Wohnräume trägt zudem den Bedürfnissen der älteren Bewohner Rechnung.

KOOPERATION MIT BÜRGERHEIM

„Ein besonderer Mehrwert für die älteren Bewohner der neuen Wohnungen wird die direkte Anbindung an Service-Leistungen des benachbarten Bürgerheims sein“, betont Geschäftsführer Markus Schwamm. So können neben einem modernen Notrufsystem innerhalb der eigenen vier Wände beispielsweise auch Notrufeinrichtungen des Bürgerheims oder ambulante Pflegedienste des Seniorenheims genutzt werden. „Diese zusätzlichen Dienstleistungen erhöhen nicht nur den Wohnkomfort für die betagten Bewohner unseres neuen Wohnquartiers“, ergänzt Aufsichtsratsvorsitzender OB Klaus Eberhardt. „Schließlich weiß niemand, wann

er einmal auf die Hilfe Dritter angewiesen ist. Durch die Anbindung an die Betreuungsangebote des Bürgerheims reagieren wir aktiv auf den Demografischen Wandel und möchten damit allen Bewohnern ermöglichen, auch im hohen Alter in ihrem gewohnten Wohnumfeld verbleiben zu können.“

Und auch die Bewohner des Bürgerheims können sich nach Fertigstellung des Neubaus über neue Angebote freuen: So ist innerhalb der Wohnanlage unter anderem ein neuer Gemeinschaftsraum als Treffpunkt für Mieter und Bewohner des Bürgerheims geplant. Durch die zusätzliche Errichtung einer möblierten Gästewohnung, die kurzfristig für einen geringen Unkostenbeitrag angemietet werden kann, schafft die Wohnbau zudem eine preisgünstige Unterkunft für Besucher der älteren Bewohner.

HOHER WOHNKOMFORT ZU BEZAHLBAREN PREISEN

Die Wohnungen verfügen über einen hohen Ausstattungsstandard, der mit Eigentumswohnungen vergleichbar ist. Zur Einrichtung

zählen unter anderem Parkettböden mit Fußbodenheizung, elektrische Rollläden sowie ein Balkon, eine Terrasse oder ein Gartenanteil in nahezu allen Wohneinheiten. Um den hohen Gestaltungsanspruch sowie eine ökologisch wertvolle Bauweise zu gewährleisten, wurde im Vorfeld der Maßnahmen ein europaweiter Architektenwettbewerb ausgeschrieben.

ENERGIEKONZEPT MIT VORBILDCHARAKTER

Wie zahlreiche andere Neubauten der Wohnbau Rheinfelden wird auch die neue Wohnanlage im Herbert-King-Park im KfW-Standard 55 errichtet. 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. „Auf diese Weise verbinden wir ökonomische und ökologische Vorteile miteinander: Die Umwelt wird geschont und gleichzeitig der Geldbeutel unserer Mieter entlastet“, fasst Geschäftsführer Schwamm die Vorteile der wegweisenden Energiekonzepts zusammen.





„Umso vernetzter und
abgestimmter die Wohn- und
Sozialsysteme arbeiten, umso besser
wird es uns gelingen, die anstehenden
Herausforderungen
zu bewältigen.“



Rolf Steingger

Vorstand des Caritasverbands Hochrhein e.V.

*Handeln für
Mensch & Natur*

WOHNBAU RHEINFELDEN WICHTIGER STRATEGISCHER PARTNER DER STADT

WOHNRAUM FÜR ALLE BEVÖLKERUNGSSCHICHTEN

DIE BEREITSTELLUNG BEZAHLBAREN WOHNRAUMS FÜR ALLE BEVÖLKERUNGSSCHICHTEN IST EINE DER GRÖSSTEN HERAUSFORDERUNGEN FÜR STÄDTE MIT STARK NACHGEFRAGTEN IMMOBILIENMÄRKTEN. WIE WICHTIG HIERBEI FÜR RHEINFELDEN (BADEN) DER SCHULTERSCHLUSS MIT DER STÄDTISCHEN WOHNUNGSBAU-GESELLSCHAFT IST UND MIT WELCHEN MASSNAHMEN DIE STADT DIE WIRTSCHAFTLICH SCHWÄCHSTEN BÜRGER DER STADT UNTERSTÜTZT, ERKLÄRTEN SLAVICA STANOJEVIC, AGJ-WOHNUNGSLOSENHILFE IM LANDKREIS LÖR-RACH SOWIE STEFAN HEINZ, LEITER DER FACHSTELLE WOHNUNGS-SICHERUNG UND MOBILE OBDACHLOSEN-ARBEIT BEI EINER GEMEINSAMEN PRESSEKONFERENZ ENDE AUGUST 2021 MIT WOHNBAU-GESCHÄFTSFÜHRER MARKUS SCHWAMM.



Wohnbau-Geschäftsführer Markus Schwamm (links), Slavica Stanojevic, AGJ-Wohnungslosenhilfe im Landkreis Lörrach sowie Stefan Heinz, Leiter der Fachstelle Wohnungssicherung und Mobile Obdachlosenarbeit, setzen sich gemeinsam mit der Stadt für die Wohnraumversorgung wirtschaftlich schwacher Bürger ein.

„Durch die seit Jahren ansteigenden Miet- und Immobilienpreise in Rheinfelden (Baden) geraten insbesondere wirtschaftlich schwächer gestellte Haushalte in Not“, weiß Geschäftsführer Markus Schwamm. Durch die kontinuierlich sinkende Zahl preisgedämpfter Wohnungen im Sozialen Wohnungsbau und der vorherrschenden Preisdynamik auf dem freien Immobilienmarkt ist unsere Wohnbau die entscheidende Säule, um wirtschaftlich benachteiligte Bewohner in Rheinfelden (Baden) mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen.

ERFOLGREICHE KOOPERATION VERSCHIEDENER INSTANZEN

„Doch mit der reinen Bereitstellung von Wohnraum ist es hier nicht getan“, ergänzt Stefan Heinz, Leiter der Fachstelle Wohnungssicherung und Mobile Obdachlosenarbeit in Rheinfelden (Baden). „Häufig sind eine gezielte Beratung und Hilfestellung bei der Schuldenabwicklung, die Vermittlung mit dem Jobcenter oder die Beantragung von Sozialhilfe erste wichtige Schritte, um in Wohnungsnot geratenen Personen und insbesondere Familien mit Kindern wieder in ein geregeltes Lebensumfeld zu verhelfen. Darum bildet die Partnerschaft zwischen Wohnbau, Stadt und sozialen Beratungseinrichtungen einen wichtigen Dreiklang, um bedürftigen Bewohnern in Rheinfelden (Baden) eine praxisnahe Hilfestellung an die Hand zu geben. Hierfür habe die Stadt im Jahr 2017 die Fachstelle für Wohnungslosigkeit in Trägerschaft des Fachverbands für Prävention und Rehabilitation (AGJ) beauftragt. „Durch die Beratungen der Fachstelle konnte die Zahl der behördlich eingewiesenen obdachlosen Personen seit der Einführung im Jahr 2017 um etwa 25 Prozent gesenkt werden“, so Heinz weiter. Diese Zahl sei umso bemerkenswerter, da Eigenbedarfskündigungen und Räumungsklagen gleichzeitig angestiegen sind.“

EHEMALIGE OBdachLOSEN- UNTERKÜNFTE ERFOLGREICH AUFGELOST

Neben den konzertierten Neubautätigkeiten im Zeichen der gemeinsam ausgerufenen Neubau- und Sanierungsinitiative

unterstützt die Wohnbau Rheinfelden die Stadt auch durch die Bereitstellung von Wohnräumen für die Unterbringung von Obdachlosen. Mit dem Alten Rathaus und der Alten Uhrenfabrik sind in den vergangenen Jahren zwei bestehende Unterkünfte aufgelöst und die Bewohner erfolgreich in andere Wohnräume vermittelt worden. „Die Schließung einer Obdachlosenunterkunft ist stets mit großen organisatorischen und auch menschlichen Herausforderungen verknüpft“, betonte Slavica Stanojevic, AGJ-Wohnungslosenhilfe im Landkreis Lörrach. „Schließlich müssen für alle Bewohner Alternativen gefunden werden, die ihren Erfordernissen entsprechen und gleichzeitig vereinbar mit den Bewohnerstrukturen der neuen Wohnumfelder sind. Hierfür haben wir jede einzelne Person und Familie hinsichtlich ihrer individuellen Problematiken betrachtet und für alle Untergebrachten gute Möglichkeiten gefunden.“ Etliche Bewohner sind hierfür in andere Wohnräume der Wohnbau vermittelt worden. Zudem wurde gemeinsam mit der Stadt Rheinfelden (Baden) eine neue Immobilie zur Unterbringung von obdachlos gewordenen Familien und Geflüchteten in Anschlussunterbringung erstellt.

BEGLEITUNG IN EIN GEREGLTES WOHNVERHÄLTNIS

Besonders stolz sind die Kooperationspartner darauf, dass mehrere Obdachlose in diesem Zuge in ein reguläres Mietverhältnis überführt werden konnten. „Der Weg zurück in ein normales Mietverhältnis aus der Obdachlosigkeit heraus ist lang und beschwerlich, aber durch die erfolgreiche Zusammenarbeit von Wohnbau, Stadt und der sozialen Beratung der AGJ bietet die Stadt Rheinfelden (Baden) allen Betroffenen die Möglichkeit, ein Dach über dem Kopf zu finden, in dem sie sich wohl, geborgen und wirklich zu Hause fühlen können“, so Wohnbau-Geschäftsführer Schwamm.



EICHBERGSTRASSE 2+4
Fassadensanierung eines Mehrfamilienhauses
mit insgesamt 12 Wohnungen

INVESTITIONEN IN MILLIONENHÖHE
FÜR WOHNKOMFORT UND NACHHALTIGKEIT

SANIERUNGS- PROJEKTE 2021

NACHSTEHEND SIND EINIGE BEISPIE-
LE KONKRETER SANIERUNGS-
PROJEKTE ZUSAMMENGESTELLT, DIE
IM JAHR 2021 VOLLSTÄNDIG
ABGESCHLOSSEN WURDEN.



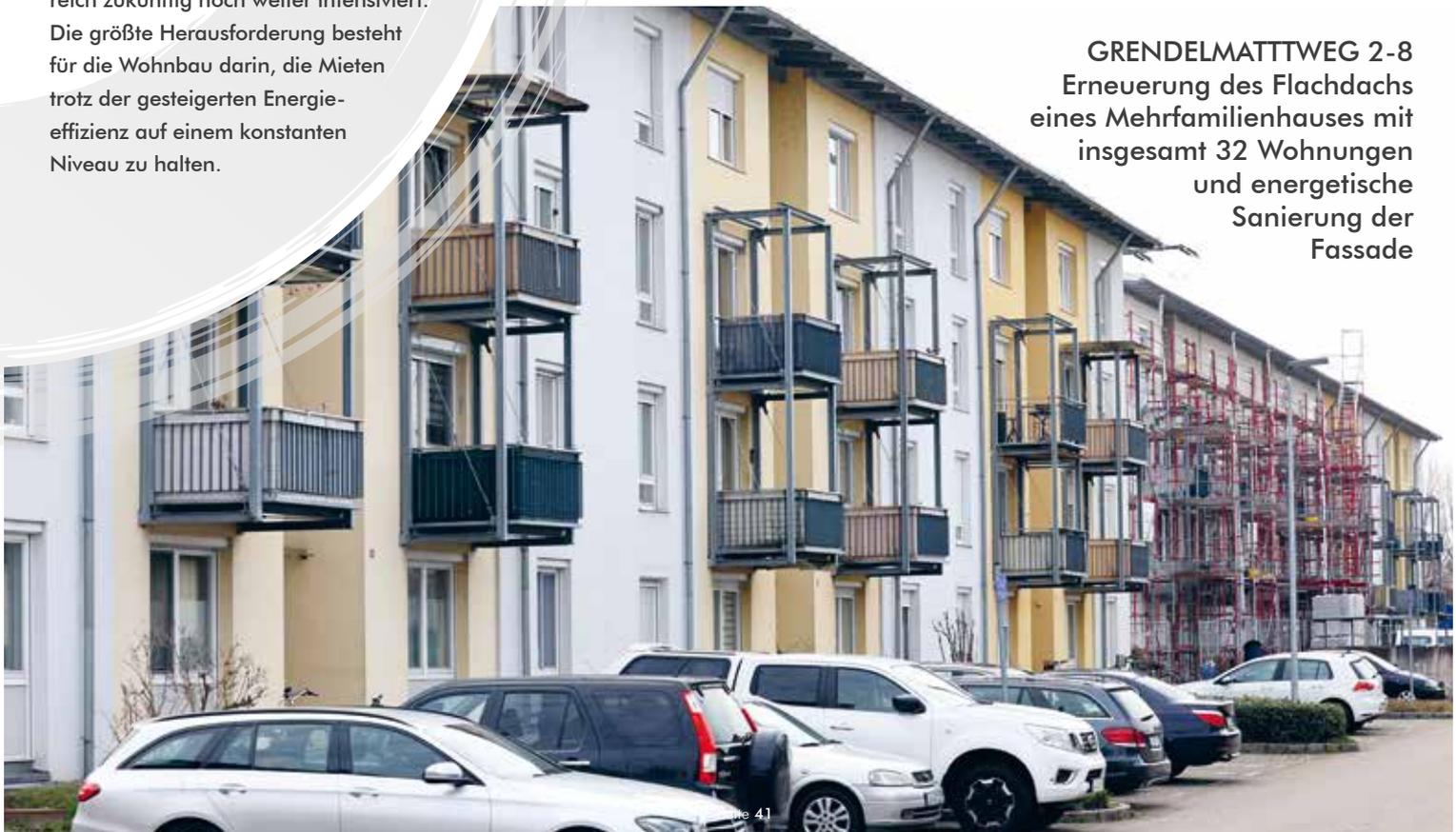
HERTENER STRASSE 52+54
Fassadensanierung eines
Mehrfamilienhauses mit
insgesamt 12 Wohnungen

Neben den umfangreichen Neubaumaßnahmen der Wohnbau gehört auch die stetige Sanierung und Modernisierung des Gebäudebestands zu den Kernaufgaben des täglichen Geschäfts. Für diese Tätigkeiten, die nahezu vollständig in Zusammenarbeit mit regional ansässigen Unternehmen erfolgen, wurden im Berichtsjahr Investitionskosten in Höhe von rund 4 Millionen Euro getätigt.

Aufgrund des politischen Ziels eines klimaneutralen Gebäudebestands innerhalb der nächsten 18 Jahre, werden die Anstrengungen in diesem Bereich zukünftig noch weiter intensiviert. Die größte Herausforderung besteht für die Wohnbau darin, die Mieten trotz der gesteigerten Energieeffizienz auf einem konstanten Niveau zu halten.

KARL-FÜRSTENBERG-STRASSE 42 + 42A
 Umfangreiche Dachsanierung eines Mehrfamilienhauses mit insgesamt 12 Wohnungen

GRENDELMATTWEG 2-8
 Erneuerung des Flachdachs eines Mehrfamilienhauses mit insgesamt 32 Wohnungen und energetische Sanierung der Fassade



ZAHLREICHE KOOPERATIONEN MIT SOZIALEN EINRICHTUNGEN IN RHEINFELDEN (BADEN)

KRAFTVOLLES ENGAGEMENT FÜR ALLE BÜRGER DER STADT

NEBEN DER WOHNRAUMSCHAFUNG FÜR ALLE BEVÖLKERUNGSSCHICHTEN MACHT SICH DIE WOHNBAU RHEINFELDEN IN ZAHLREICHEN KOOPERATIONEN UND FÖRDERPROJEKTEN STARK FÜR DAS SOZIALE GEMEINWOHL IN DER STADT. SO WERDEN NICHT NUR ETLICHE STÄDTISCHE EINRICHTUNGEN DURCH DIE KOSTENGÜNSTIGE BEREITSTELLUNG WOHNBAU-EIGENER RÄUMLICHKEITEN UNTERSTÜTZT. AUCH DURCH REGELMÄSSIGE SPENDEN ENGAGIERT SICH DIE WOHNBAU AKTIV FÜR WIRTSCHAFTLICH BENACHTEILIGTE BÜRGER IN RHEINFELDEN (BADEN).

DRK KLEIDERLADEN

Seit Anfang 2010 unterhält der Ortsverein Rheinfelden des Deutschen Roten Kreuz in den Räumlichkeiten der Wohnbau in der Güterstraße 4 einen für jedermann nutzbaren Kleiderladen. Die dort angebotenen Kleidungsstücke, die stets nach saisonalem Bedarf angeboten werden, kosten zwischen 50 Cent und 5 Euro. Hinter den Kulissen sorgt

ein engagiertes Team aus 18 ehrenamtlichen Mitarbeitern für einen reibungslosen Ablauf. Vormittags wird die frisch gespendete Kleidung von einem Mitarbeiterteam in Augenschein genommen, sortiert und in das bestehende Sortiment aufgenommen. Zu den Öffnungszeiten übernimmt ein zweites Team den Verkauf und die Betreuung der Kunden. Auf diese Weise wechseln sich vier Teams ausschließlich ehrenamtlicher Mitarbeiter ab.

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. Ein angeschlossener 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 Zentrums im Jahr 2019 von ursprünglich 175 auf knapp 250 Quadratmeter erweitert. Mit einer preisgünstigen Miete, die deutlich unterhalb der durchschnittlichen Vergleichspreise liegt, leistet die Wohnbau einen aktiven Beitrag zum Erhalt der kostenlosen Angebote des Zentrums.

KULTURPARK TUTTI KIESI RHEINFELDEN

Die Einrichtung der Dieter-Kaltenbach-Stiftung bietet in Zusammenarbeit mit der Stadt Rheinfelden (Baden) im Kulturpark Tutti Kiesi ein kulturelles Angebot für Kinder und Erwachsene. Im Zentrum des Kulturparks befindet sich ein Jugendhaus, das von der Wohnungsbau-gesellschaft 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.

LOKALES BÜNDNIS FÜR FAMILIE

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

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 Fried-

richstraße 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.

TAFEL RHEINFELDEN

Auch die Tafel Rheinfelden gehört zu den wichtigen sozialen Einrichtungen der Stadt. Hier 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 Taffelladen im Jahr 2017 der Umzug in die Friedrichstraße 6 und 6a ermöglicht. Zum anderen spendet die Wohnbau seit Jahren anstelle von Weihnachtsgeschenken für Kunden und Partner Lebensmittel an die Tafel.

Mit ihren zahlreichen Kooperationen unterstützt die Wohnbau Rheinfelden alle Bürger der Stadt.



„Nur mit breiter Unterstützung
und der von großer Wertschätzung
getragenen Zusammenarbeit mit den
Organen der Stadtverwaltung,
angefangen bei der Verwaltungsspitze
bis hin zu städtischen Unternehmen
wie der Wohnbau Rheinfelden,
sind wir in der Lage, unsere
Aufgabenstellung zu erfüllen.“

Klaus Jost

1. Vorsitzender der Tafel Rheinfelden e.V.

Bilanz 2021

AKTIVA

am 31. Dezember 2021

AKTIVA		GESCHÄFTSJAHR (Angaben in Euro)		VORJAHR
A. Anlagevermögen				
I.	Immaterielle Vermögensgegenstände entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		44.249,00	62.479,00
II.	Sachanlagen			
1.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	68.819.989,25		60.324.159,54
2.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.783.589,21		5.964.985,21
3.	Grundstücke ohne Bauten	0,00		1.278.635,81
4.	Bauten auf fremden Grundstücken	308.525,00		339.638,00
5.	Technische Anlagen und Maschinen	384.830,00		415.011,00
6.	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	831.077,51		568.077,93
7.	Anlagen im Bau	17.057.300,27		11.077.862,66
8.	Bauvorbereitungskosten	0,00	93.185.311,24	751.242,99
III.	Finanzanlagen			
1.	Beteiligungen	200.000,00		200.000,00
2.	Ausleihungen gegenüber Gesellschaftern	136.315,52		147.435,46
3.	Andere Finanzanlagen	4.600,00	340.915,52	4.600,00
	Anlagevermögen insgesamt		93.570.475,76	81.134.127,60
B. Umlaufvermögen				
I.	Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1.	Unfertige Leistungen	3.472.432,24		3.479.137,11
2.	Andere Vorräte	16.031,34	3.488.463,58	25.479,59
II.	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1.	Forderungen aus Vermietung	71.787,19		41.854,98
2.	Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.108,05		434,91
3.	Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	8.459,91		9.640,35
4.	Forderungen gegenüber Gesellschaftern	35.092,82		21.725,86
5.	Sonstige Vermögensgegenstände	317.727,49	434.175,46	415.459,26
III.	Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1.	Guthaben bei Kreditinstituten		856.245,59	2.093.573,11
	Umlaufvermögen insgesamt		4.778.884,63	6.087.305,17
C. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten				
	Bilanzsumme		98.349.360,39	87.221.432,77

PASSIVA

am 31. Dezember 2021

PASSIVA		GESCHÄFTSJAHR (Angaben in Euro)		VORJAHR
A. Eigenkapital				
I.	Gezeichnetes Kapital		5.609.000,00	5.609.000,00
II. Gewinnrücklagen				
1.	Gesellschaftsvertragliche Rücklage	3.513.987,59		3.236.783,07
2.	Bauerneuerungsrücklage	3.423.546,42		3.423.546,42
3.	Andere Gewinnrücklagen	19.497.382,49	26.434.916,50	16.961.625,46
III. Bilanzgewinn				
1.	Jahresüberschuss	2.772.045,16		2.817.507,81
2.	Einstellungen in Rücklagen	277.204,52	2.494.840,64	281.750,78
Eigenkapital insgesamt			34.538.757,14	31.766.711,98
B. Rückstellungen				
1.	Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.107.707,00		1.092.946,00
2.	Steuerrückstellungen	56.356,21		0,00
3.	Sonstige Rückstellungen	1.359.195,69		899.023,02
Rückstellungen insgesamt			2.523.258,90	1.991.969,02
C. Verbindlichkeiten				
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	52.356.625,98		46.278.380,29
2.	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	30.767,03		33.949,82
3.	Erhaltene Anzahlungen	4.431.784,87		3.806.910,21
4.	Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.132.373,19		1.987.947,93
5.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.966.261,48		981.217,05
6.	Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	150.000,00		150.000,00
7.	Sonstige Verbindlichkeiten	30.433,81		28.015,37
	davon aus Steuern: 30.433,81 € (Vorjahr 28.015,37 €)			
Verbindlichkeiten insgesamt			61.098.246,36	53.266.420,67
D. Rechnungsabgrenzungsposten				
1.	Vorausbezahlte Mieten		189.097,99	196.331,10
Bilanzsumme			98.349.360,39	87.221.432,77

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar 2021 bis 31. Dezember 2021

		GESCHÄFTSJAHR (Angaben in Euro)		VORJAHR
1.	Umsatzerlöse			
	a) aus der Hausbewirtschaftung	15.962.489,98		15.046.602,73
	b) aus Betreuungstätigkeit	9.674,00		53.449,51
	c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	248.580,28	16.220.744,26	128.197,47
2.	Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen		6.704,87	27.544,64
3.	Sonstige betriebliche Erträge		637.995,17	1.027.459,77
4.	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
	a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung (Betriebskosten)	4.118.314,77		3.195.536,95
	b) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung (Inst. Kosten)	3.877.382,56		4.167.644,83
	c) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	107.664,81	8.103.362,14	176.758,26
5.	Rohergebnis		8.748.672,42	8.688.224,80
6.	Personalaufwand			
	a) Löhne und Gehälter	1.097.098,88		1.146.576,23
	b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 72.359,28 € (Vorjahr 91.615,40 €)	291.235,03	1.388.333,91	328.755,58
7.	Abschreibungen			
	Abschreibungen auf das Anlagevermögen		2.879.075,32	2.729.028,69
8.	Sonstige betriebliche Aufwendungen		594.123,69	583.124,10
9.	Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	196,00		187,50
10.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	44.222,00	44.418,00	0,00
11.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen		474.345,95	549.944,59
12.	Steuern vom Einkommen und Ertrag		357.012,63	220.272,69
13.	Ergebnis nach Steuern		3.100.198,92	3.130.710,42
14.	Sonstige Steuern		328.153,76	313.202,61
15.	Jahresüberschuss		2.772.045,16	2.817.507,81
16.	Einstellungen in Gewinnrücklagen in gesellschaftsvertragliche Rücklagen		277.204,52	281.750,78
17.	Bilanzgewinn		2.494.840,64	2.535.757,03

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2021

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 grundsätzlich zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten unter Beachtung des strengen Niederstwertprinzips bewertet. Die unfertigen Leistungen des Umlaufvermögens beinhalten ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten einschl. anteiliger Löhne. Die anderen Vorräte wurden nach der FI-FO-Methode (First in - First out) bewertet. Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind grundsätzlich mit ihrem Nennwert angesetzt. Erkennbare Einzelrisiken wurden durch angemessene Wertberichtigungen berücksichtigt. 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 1,87% (Stand Monatsende Dezember, Restlaufzeit 15 Jahre) Gehaltssteigerungen wurden in Höhe von 0% p. a. und Rentensteigerungen in Höhe von 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 111.565 € (Vorjahr 157.610 €). 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€ 681 entspricht den Anschaffungskosten und dem am Bilanzstichtag beizulegenden Zeitwert. Der Erfüllungsbetrag der Pensionsrückstellungen beträgt zum Bilanzstichtag T€ 1.789.

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 31.12.2020 rd. € 333.258, der Jahresfehlbetrag rd. € 19.152.

3. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind € 3.472.432,24 (Vorjahr € 3.479.137,11) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.
4. Von den Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr:

Sonstige Vermögensgegenstände:	€ 64.275,58
Vorjahr:	€ 66.728,84

Es handelt sich hierbei um Forderungen aus Rückdeckungsversicherungen für Pensionszusagen.

5. Die in den Forderungen gegenüber Gesellschaftern ausgewiesenen Beträge betreffen:

Forderungen aus Lieferungen und Leistung	€ 35.092,82
Vorjahr:	€ 21.725,86

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

- Kosten des Jahresabschlusses	€ 76.000,00
- unterlassene Instandhaltung	€ 263.826,69
- Gewährleistungen	€ 497.140,00
- drohende Verluste Wärmelieferungsvertrag	€ 502.000,00

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:	€ 12.770.355,03
Vorjahr:	€ 12.453.837,68



II. Gewinn- und Verlustrechnung**1. Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen**

Es ergaben sich folgende wesentlichen periodenfremde Erträge:

Erträge aus der Verpachtung von Heizzentralen	133.076,83 €
---	--------------

2. Sonstige betriebliche Erträge

Es ergaben sich folgende wesentliche periodenfremde Erträge:

Erträge aus Kontenbereinigungen	232,92 €
Erträge frühere Jahre	15.624,95 €

Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um Umsatzsteuererstattungen und Abrechnungen über Kostenersatz.

3. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Im Geschäftsjahr entfiel das Netto-Honorar des Abschlussprüfers auf

Prüfungsleistungen mit	20.480,00 €
sonstige Beratungsleistungen	275,00 €
Insgesamt betrug das Honorar	20.755,00 €

4. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Aus der Abzinsung ergaben sich folgende

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Aufwand aus Aufzinsung	44.222,00 €	0,00 €

5. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Der Aufwand aus der Aufzinsung der Pensionsverpflichtungen wurde mit den Erträgen aus Deckungsvermögen saldiert.

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Aufwand aus Aufzinsung	40.803,00 €	40.691,00 €
Erträge aus Deckungsvermögen	34.937,88 €	67.254,56 €

6. Es ergaben sich folgende Erträge bzw. Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung:

	Geschäftsjahr	Vorjahr
--	---------------	---------

Sonstige betriebliche Erträge

Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten	232,92 €	1.752,40 €
Erträge aus Skontobeträgen	121.750,19 €	84.736,07 €
Erträge Anlagenverkäufe	461.320,44 €	706.047,23 €
Auflösung von Rückstellungen	0,00 €	83.689,01 €

Aufwendungen für Hausbewirtschaftung

Zuführung zur Rückstellung für drohende Verluste aus Wärmelieferungsvertrag	546.222,00 €	0,00 €
---	--------------	--------

Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke

Zuführung zur Rückstellung für Gewährleistungen	107.664,81 €	176.758,26 €
---	--------------	--------------





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	681.489,00 €
---	--------------

Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahres-Durchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahres-Durchschnittszinssatz	111.565,00 €
	793.054,00 €

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

aus Verträgen für derzeit im Bau befindliche Neubau- und Sanierungsmaßnahmen	T€ 13.038
aus Leasingverträgen	T€ 121



4. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug: (siehe rechts)

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

Gesamtbezüge des Aufsichtsrats
€ 8.390,00

Gesamtbezüge der früheren Organmitglieder und ihrer Hinterbliebenen
€ 112.600,00

6. Pensionsverpflichtungen für frühere Mitglieder des Geschäftsführungorgans:

Für laufende Pensionen
€ 1.789.196,00

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

	Vollzeit- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	8	2
Technische Mitarbeiter	7	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb	4	0
	19	2

8. Mitglieder des Aufsichtsrats

Eberhardt, Klaus	Oberbürgermeister	(Aufsichtsratsvorsitzender)
Renz, Paul	Sparkassenfilialdirektor i.R.	(stellvertretender Vorsitzender)
Fischer, Gustav	Betriebswirt i.R.	
Glück, Ralf	Bäckermeister	
Liebenow, Rainer	Vorsitzender des Vorstands (Sparkasse Lörrach-Rheinfelden)	
Lohmann, Anette	Dipl. Sozialarbeiterin	
Markus, Wilfried	Glasbläsermeister	
Meier, Dieter	Rechtsanwalt	
Nuss, Hannelore	Dozentin	(Schriftführerin)
Reichert-Moser, Karin	Lehrerin GHS/GWRS (Konrektorin) i. R.	(stellv. Schriftführerin)
Schippmann, Kristin	Amtsleiterin Stadtkämmerei	
Stöcker, Diana	Bürgermeisterin	bis 15.10.2021
Ünal, Elif	Fremdsprachen- Korrespondentin	

E. WEITERE ANGABEN

- Es ergaben sich nach Schluss des Geschäftsjahres keine Vorgänge von besonderer Bedeutung.
- Es wird folgende Ergebnisverwendung vorgeschlagen:
Einstellung des Bilanzgewinns in andere Gewinnrücklagen € 2.494.840,64



Rheinfelden (Baden), 25.03.2022

Markus Schwamm

Geschäftsführer

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

Verbindlichkeiten (Bei den Angaben in Klammern handelt es sich um die Vorjahreszahlen)	INSGESAMT (Angaben in Euro)	Davon				Art der Sicherung
		Restlaufzeit			gesichert	
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	52.356.625,98 (46.278.380,29)	3.810.078,36 (5.229.985,32)	15.101.023,97 (17.604.314,14)	33.445.523,65 (23.444.080,83)	39.487.121,85 12.855.638,92 (31.802.026,13) (14.455.578,77)	GPR BÜ GPR BÜ
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	30.767,03 (33.949,82)	3.182,79 (3.182,79)	12.731,16 (12.731,16)	14.853,08 (18.035,87)	30.767,03 (33.949,82)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen*	4.431.784,87 (3.806.910,21)	4.431.784,87 (3.806.910,21)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.132.373,19 (1.987.947,93)	2.132.373,19 (1.987.947,93)			2.122.829,56 (1.985.321,54)	BÜ BÜ
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.966.261,48 (981.217,05)	1.966.261,48 (981.217,05)				
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	150.000,00 (150.000,00)	150.000,00 (150.000,00)				
Sonstige Verbindlichkeiten	30.433,81 (28.015,37)	30.433,81 (28.015,37)				
Gesamt- betrag	61.098.246,36 (53.266.420,67)	12.524.144,50 (12.187.258,67)	15.113.755,13 (17.617.045,30)	33.460.376,73 (23.462.116,70)	54.496.357,36 (48.276.876,26)	

* steht zur Verrechnung an

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS 2021

Angaben in Euro	ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN				
	Anschaffungs- und Herstellungskosten Stand zum 01.01.2021	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2021
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	248.489,02	0,00			248.489,02
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	112.373.357,37	636.387,31	567.965,85	10.805.672,86	123.247.451,69
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.452.394,18	0,00	36.000,00		8.416.394,18
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.278.635,81	0,00		-1.278.635,81	0,00
4. Bauten auf fremden Grundstücken	569.782,40				569.782,40
5. Technische Anlagen und Maschinen	711.028,15	50.661,54	19.800,00		741.889,69
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.501.105,77	97.007,37	9.150,00	290.671,95	1.879.635,09
7. Anlagen im Bau	11.077.862,66	15.045.903,62		-9.066.466,01	17.057.300,27
8. Bauvorbereitungskosten	751.242,99	0,00		-751.242,99	0,00
	136.715.409,33	15.829.959,84	632.915,85	0,00	151.912.453,32
III. Finanzlagen					
1. Ausleihungen an Gesellschafter	147.435,46		11.119,94		136.315,52
2. Beteiligungen	200.000,00				200.000,00
3. Andere Finanzanlagen	4.600,00				4.600,00
	352.035,46	0,00	11.119,94	0,00	340.915,52
Anlagevermögen gesamt	137.315.933,81	15.829.959,84	644.035,79	0,00	152.501.857,86

			ABSCHREIBUNGEN, ABGÄNGE UND ZUSCHREIBUNGEN			BUCHWERT		
	Abschreibungen (kumulierte) 01.01.2021	Abschreibungen Geschäftsjahr	Abschreibungen Abgänge	Abgänge Umbuchungen	Zuschreibungen	Abschreibungen (kumulierte) 31.12.2021	Buchwert am 31.12.2020	Buchwert am 31.12.2021
	186.010,02	18.230,00				204.240,02	62.479,00	44.249,00
	52.049.197,83	2.489.852,04	111.587,43			54.427.462,44	60.324.159,54	68.819.989,25
	2.487.408,97	154.159,00	8.763,00			2.632.804,97	5.964.985,21	5.783.589,21
	0,00					0,00	1.278.635,81	0,00
	230.144,40	31.113,00				261.257,40	339.638,00	308.525,00
	296.017,15	61.042,54				357.059,69	415.011,00	384.830,00
	933.027,84	124.678,74	9.149,00			1.048.557,58	568.077,93	831.077,51
	0,00					0,00	11.077.862,66	17.057.300,27
	0,00					0,00	751.242,99	0,00
	55.995.796,19	2.860.845,32	129.499,43	0,00	0,00	58.727.142,08	80.719.613,14	93.185.311,24
						0,00	147.435,46	136.315,52
						0,00	200.000,00	200.000,00
						0,00	4.600,00	4.600,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	352.035,46	340.915,52
	56.181.806,21	2.879.075,32	129.499,43	0,00	0,00	58.931.382,10	81.134.127,60	93.570.475,76

LAGEBERICHT 2021

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 Baurärgergeschäft 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 auch im Jahr 2021 geprägt von der Corona-Pandemie. Gebremst durch die andauernde Pandemiesituation und zunehmende Liefer- und Materialengpässe konnte sich die deutsche Wirtschaft nach dem Einbruch 2020 nur allmählich erholen.

Insgesamt ist die Wirtschaftsleistung in Deutschland im Jahr 2021 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 2,7 % höher als 2020. Das reichte jedoch nicht, um den starken Rückgang im ersten Corona-Jahr aufzuholen.

Die Prognose des wirtschaftlichen Erholungsprozesses ist weiter mit Unsicherheiten behaftet. So bleibt der Impffortschritt hinter den Erwartungen zurück und die weltwei-

ten Produktions- und Liefer Schwierigkeiten haben sich noch nicht gelegt. Neu aufkommende Virusvarianten, wie derzeit die Omikron-Variante, stellen die Pandemiebekämpfung vor neue Herausforderungen. Auch die Produktions- und Lieferengpässe könnten länger anhalten und weiteren Aufwärtsdruck auf die Preise erzeugen.

Die Bundesregierung geht in Ihrer Konjunkturprognose für die deutsche Wirtschaft von einem Anstieg von 4,5 % aus. Die Vorausschätzungen der Wirtschaftsforschungsinstitute zur Wachstumsrate in 2022 bewegen sich in einer Spannweite von 3,5 bis 4,9 %. Ende 2022 dürfte die deutsche Wirtschaft nach Einschätzung der Institute das Vorkrisenniveau der wirtschaftlichen Auslastung wieder deutlich übertreffen.

Die Industrie und Dienstleistungen erholten sich 2021 von den Einbrüchen. Baugewerbe wurden durch Engpässe gebremst. Im Vergleich zum Krisenjahr 2020, in dem die Produktion im Zuge der Corona-Pandemie teilweise massiv eingeschränkt war, hat sich die Wirtschaftsleistung im Jahr 2021 in fast allen Wirtschaftsbereichen erhöht. Im Baugewerbe, in dem die Corona-Pandemie im Jahr 2020 kaum Spuren hinterlassen hatte, ging die Wirtschaftsleistung 2021 leicht zurück (- 0,4 %). Kapazitätsengpässe bei Personal und Material sowie die damit einhergehende, stark anziehende Baupreisentwicklung schwächten die weitere Entwicklung des Sektors deutlich.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2021 rund 10,8 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte um 1 % zulegen, ähnlich stark wie im Vorkrisenjahr 2019. Lediglich im ersten Corona-Jahr 2020 war sie leicht um 0,5 % gesunken. Bei der Wohnungsvermietung sind bisher coronabedingt keine signifikanten Mietrückstände oder gar ein Rückgang der Wohnungsnachfrage feststellbar. Für gewöhnlich erreicht die Wachstums-

rate der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Werte und ist zudem nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade aufgrund dieser Beständigkeit beweisen die Immobiliendienstleister ihre stabilisierende Funktion, die sie auch in den Krisenjahren 2020/2021 unter Beweis stellen konnten. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2021 eine Bruttowertschöpfung von 347 Milliarden EUR.

Eine positive Wirtschaftsleistung konnte 2021 lediglich die Bauwirtschaft (+3,3 %), der Bereich Information und Kommunikation (+2,3%) sowie die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft (+0,6 %) verbuchen: Trotz aller Einschränkungen nahm die Bruttowertschöpfung der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft im Vorjahresvergleich um 0,6 % zu. Insbesondere der Wohnungsbau und der öffentliche Bau expandierten weiter deutlich.

Der plötzliche und gravierende Einbruch der Wirtschaftsleistung im Frühjahr 2020 setzte den Arbeitsmarkt massiv unter Druck. So wurde die Wirtschaftsleistung in Deutschland im Jahr 2021 nur noch von durchschnittlich 44,9 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Das waren insgesamt etwa gleich viele Erwerbstätige wie im Vorjahr. Gegenüber dem Vorkrisenniveau des Jahres 2019 blieb die Beschäftigung weiterhin klar zurück (- 363.000 Personen bzw. -0,8 %) Allerdings arbeiteten viele Erwerbstätige nun in anderen Wirtschaftsbereichen oder anderen Beschäftigungsverhältnissen als zuvor. 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 anstieg und deutlich weniger Kurzarbeit in Anspruch genommen wurde als noch im Jahr 2020.

Vor allem die erweiterten Regelungen zur Kurzarbeit dürften hier Entlassungen verhindert haben.

Auch auf der Nachfrageseite waren im zweiten Corona-Jahr erneut die privaten Haushalte besonders von den Maßnahmen zur Eindämmung der Pandemie betroffen. Die privaten Konsumausgaben stagnierten 2021 auf dem niedrigen Niveau des Vorjahres. Nachdem im 2020 aufgrund der temporär gesenkten Mehrwertsteuersätze noch besonders viele langlebige Konsumgüter nachgefragt wurden, gab es 2021 eine starke Gegenbewegung. Käufe langlebiger Gebrauchsgüter gingen zurück. Kurzlebige Konsumgüter wurden hingegen wieder etwas mehr nachgefragt als im Vorjahr. Auch für Reisen gaben die Menschen wieder mehr Geld aus. Zieht man den Vergleich zum Vorkrisenjahr 2019 wird deutlich, dass die privaten Konsumausgaben 2021 noch weit von ihrem Niveau vor dem Corona-Einbruch entfernt waren (-5,8 %). Die Konsumausgaben des Staates waren auch im Jahr 2021 eine Wachstumsstütze der deutschen Wirtschaft. Sie stiegen im zweiten Jahr der Corona-Pandemie, ausgehend von dem bereits hohen Vorjahresniveau, um weitere 3,4 %. Der Staat gab vor allem mehr Geld aus, um die im Frühjahr 2021 flächendeckend eingeführten kostenlosen Antigen-Schnelltests und die Corona-Impfstoffe zu beschaffen sowie Test- und Impfzentren zu betreiben. Im Vorkrisenvergleich haben sich die Staatsausgaben in den zwei Pandemie Jahren sogar um 7,0 % erhöht.

Die Bauinvestitionen legten im Jahr 2021 nach fünf Jahren mit teilweise deutlichen Zuwächsen nur noch um 0,5 % zu. Gründe hierfür sind – trotz hoher Nachfrage – voll ausgelastete Kapazitäten im Bau, bedingt durch fehlende Arbeitskräfte und Materialmangel als Folge von Lieferengpässen. Zu Beginn des Jahres 2022 dürften die anhaltenden Lieferengpässe und die vierte

Corona-Welle die deutsche Wirtschaft spürbar ausbremsen. Für das 1. Quartal deuten die meisten Indikatoren auf eine Abschwächung der konjunkturellen Dynamik in den kontaktintensiven Dienstleistungsbereichen hin. Sowohl die Mobilität der Bevölkerung auch die Besuche von Gaststätten sind in den vergangenen Wochen spürbar zurückgegangen.

Zudem korrigierten Einzelhändler und konsumnahe Dienstleister ihre Einschätzung zur aktuellen und zukünftigen Geschäftslage nach unten. Hinter dieser Abschwächung der wirtschaftlichen Aktivität in den Wirtschaftsbereichen des sozialen Konsums stehen vor allem freiwillige Einschränkungen der Menschen, die Ansteckungsrisiken durch Kontaktreduktion meiden. Erst im Sommerhalbjahr 2022 dürfte es zu einer kräftigen Erholung und einer Normalisierung der privaten Konsumausgaben kommen.

Auch bei den Lieferengpässen und den damit einhergehenden Produktionsbehinderungen unterstellen die Institute, dass diese sich erst im Frühjahr 2022 langsam auflösen werden. In der Folge werden die Bruttoinvestitionen in Anlagen und Bauten wieder deutlich zulegen. Der private Konsum wird den Staatskonsum im Laufe des Jahres in seiner Rolle als Wachstumsmotor ablösen. Die Institute rechnen 2022 mit einem Zuwachs des privaten Konsums um 6 % während der Konsum des Staates auf seinem vergleichsweise hohen Niveau weitgehend stagniert.

Alles in allem wird das Bruttoinlandsprodukt den Prognosen der Institute zufolge im laufenden Jahr 2022 um 3,7 % und 2023 um rund 2,9 % zulegen.

Lebenshaltungskosten und Baupreise klettern auf einen langjährigen Höchstwert

Sowohl die allgemeinen Lebenshaltungskosten als auch die Baupreise haben im Laufe des Jahres 2021 hohe Steigerungsraten verzeichnet. Im Jahresdurchschnitt 2021 haben



sich die Verbraucherpreise 3,1 % gegenüber dem Vorjahr verteuert. Auch bezogen auf den Jahresdurchschnitt muss man fast 30 Jahre zurückblicken um eine höhere Jahresteuerrate zu finden (1993: + 4,5 %). Neben den Energiepreisen trugen zuletzt auch Lebensmittel zur stärkeren Preissteigerung bei. Die Nettokalmieten verteuerten sich 2021 nur um 1,4 % und dämpfen, gerade auch aufgrund ihres bedeutsamen Anteils an den Konsumausgaben der privaten Haushalte, die Gesamtteuerung spürbar.

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im November 2021 um 14,4 % gegenüber dem Vorjahresmonat angestiegen. Dies ist der höchste Anstieg der Baupreise seit August 1970 (+17,0 %) Zwei Gründe sind dafür ausschlaggebend: Zum einen steigen die Preise aufgrund der Rücknahme der befristeten Mehrwertsteuersenkung im 2. Halbjahr 2020 deutlich an. Aber auch ohne die Mehrwertsteuersenkung hätte der Preisanstieg rein rechnerisch immer noch 11,6 % betragen.

Zum anderen setzt die hohe Nachfrage nach Baumaterialien die Bauunternehmen unter einen erheblichen Preisdruck. Vor allem Holz, Stahl und Dämmstoffe sind teurer, da die weltweite Nachfrage nach Baustoffen mit Abflauen der Corona-Krise sprunghaft gestiegen ist. Diese Materialknappheit scheint sich nur

langsam abzubauen, sodass weiterhin von einem hohen, wenn auch sinkenden, Preisdruck von der Materialseite auszugehen ist. Im Jahresschnitt stiegen die Baupreise 2021 um 9,1 %. Auch im Jahresmittel ist dies der höchste Anstieg seit den frühen 80er Jahren.

Wohnungsbau treibt die Nachfrage im Bausektor weiterhin am stärksten

Personalmangel, Lieferengpässe, Materialknappheit und die daraus folgenden Preissteigerungen haben konjunkturelle Dynamik der Bauwirtschaft 2021 deutlich gebremst. Die Bauinvestitionen legten preisbereinigt nur noch um 0,5 % zu, nachdem sie zuvor fünf Jahre in Folge stärker gewachsen waren. Der Wohnungsbau entwickelte sich wie in den Vorjahren überdurchschnittlich und stieg um 1,2 %, während die Nichtwohnbauten mit einem Minus von 0,5 % zurückgegangen sind. Deutlich brach insbesondere der öffentliche Bau ein (-1,3 %), aber auch der gewerbliche Teil war rückläufig. Der Wohnungsbausektor bewies sich einmal mehr als Triebfeder des Bausektors.

In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2021 rund 257 Milliarden EUR. Anteilig konnte der Wohnungsbau seine Position innerhalb der Bauinvestitionen weiter ausbauen. 2021 flossen 62 % der Investitionen in den Neubau und die

Modernisierung von Wohnungen. Zehn Jahre zuvor hatte der Anteil bei 56 % gelegen. Derweil bleibt die Nachfrage nach Wohnraum hoch, die Zinsen verharren dank der sehr expansiv ausgerichteten Geldpolitik auf historisch niedrigem Niveau. Dank staatlicher Interventionen blieben die Einkommen der privaten Haushalte trotz wirtschaftlicher Krise weitgehend stabil. Nicht zuletzt deshalb und wegen begrenzter Konsummöglichkeiten haben viele Haushalte in den vergangenen beiden Krisenjahren mehr Geld auf die hohe Kante gelegt, das in Zukunft auch für Wohnungsbauinvestitionen genutzt werden dürfte. Trotz der anhaltenden Preissteigerung werden die Wohnungsbauinvestitionen damit auch 2022 Motor der Bauwirtschaft bleiben. Nach Schätzung der Institute dürften sie um 3,7 % steigen. Der Zuwachs bei den Bauinvestitionen insgesamt wird dagegen mit 3,0 % voraussichtlich etwas verhaltener ausfallen. Außerdem könnte eine vorübergehende Nachfrageverschiebung hin zu Wohnraum aufgrund pandemiebedingter Verlagerung von beruflichen und privaten Tätigkeiten nach Hause einen gewissen zusätzlichen Nachfrageimpuls auslösen. Auch könnte der Trend zur Verlagerung der Wohnungsnachfrage in Gebiete außerhalb der Ballungszentren infolge der Pandemie Fahrt aufnehmen; dort ließe sich das Wohnraumangebot zudem leichter ausweiten.

Im Jahr 2021 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 384.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit wurden 4,2 % mehr Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor. Insgesamt kann bei einem Genehmigungsvolumen von rund 384.000 Wohnungen im Jahr 2021 davon ausgegangen werden, dass etwa 194.000 dieser neu genehmigten Wohnungen zur Vermietung zur Verfügung stehen werden. Dies sind 51 % aller Baugenehmigungen des Jahres 2021. 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 2022 mit einem hohen aber nicht

mehr so stark anwachsenden Genehmigungsvolumen im Wohnungsbau von 390.000 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 wurden erstmals seit langen wieder über 300.000 Wohnungen fertig gestellt. Damit ist die Zahl der neu errichteten Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr um 2,8 % gestiegen. Im vergangenen Jahr 2021 dürfte die Zahl der Fertigstellungen auf 315.000 Wohneinheiten gestiegen sein. Damit hat die Zahl der neu errichteten Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr um 2,8 % zugenommen. Im laufenden Jahr 2022 ist mit einem erneuten Zuwachs um etwa 2 % auf rund 321.000 Wohnungen zu rechnen. Dieser Anstieg wird weiterhin schwerpunktmäßig von einer Ausweitung des Mietwohnungsbaus getragen werden. Sowohl 2021 als 2022 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 2021 mit einem Jahresüberschuss von 2.772,0 TEuro (Vorjahr 2.817,5 TEuro) abgeschlossen.

Wie im Vorjahr war die Wohnbau im Geschäftsjahr vor allem mit der Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes, mit der Neubautätigkeit und der Entwicklung weiterer Projekte beschäftigt.

Der Geschäftsverlauf ist für die Geschäftsführung zufriedenstellend. Die Wirtschaftsplanziele des Geschäftsjahres konnten 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 (47 Wohneinheiten) wurde im Oktober 2019 begonnen. Die Fertigstellung sowie der Bezug des ersten Bauabschnittes erfolgten planmäßig im Sommer 2021. Die Fertigstellung des zweiten Bauabschnittes läuft trotz der Beeinträchtigungen durch Corona planmäßig und wird voraussichtlich im Frühsommer 2022 fertiggestellt.

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 in 2019/2020 einerseits ausgebaut und erneuert und andererseits neu verlegt werden. Diese Arbeiten wurden im Jahr 2021 mit der Vorbereitung und dem Beginn der Neuordnung der Energieversorgung des Wohnquartiers fortgesetzt. Im Sommer 2021 konnte hierzu planmäßig die europaweite Ausschreibung zum Verkauf des Netzes sowie zur Sicherstellung einer ökologischen Energieversorgung des Wohnquartiers gestartet werden, welche im Sommer 2022 voraussichtlich abgeschlossen werden

kann. Die Energieversorgung soll hierbei nachhaltig und klimafreundlich für bis zu 422 WE im Wohnquartier geregelt werden. Gleichzeitig werden durch die Überlassung des Wärmenetzes eine Fokussierung auf das Kerngeschäft erreicht und unternehmerische Risiken eines Netzbetriebes ausgeschlossen.

Projektentwicklung Bürgerheim – Neubau von 40 Mietwohnungen

Nach dem Abschluss des Grunderwerbs, der Planung sowie der erfolgreichen Ausschreibung des Projekts „Wohnen am Herbert-King-Park“ erfolgte planmäßig der Baubeginn ab dem Frühjahr 2021. Es entsteht eine frei finanzierte Mietwohnanlage im KfW 55 Standard verteilt auf vier Baukörper mit 40 Mietwohnungen und rund 3.300m² Wohnfläche sowie einer Tiefgarage. Die Baustelle läuft planmäßig und die Fertigstellung ist für das Frühjahr 2023 vorgesehen. Neben den Mietwohnungen wird ein Gemeinschaftsraum sowie eine Gästewohnung errichtet.

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

Im Rahmen der Quartiersentwicklung Römerstraße wurde ein weiteres Bau Feld überplant und in die bauliche Umsetzung überführt. Der Baubeginn erfolgte planmäßig im 4.

Quartal 2020. Es entsteht eine öffentlich geförderte Wohnanlage im KfW 55 Standard mit einem Baukörper mit 12 Wohnungen und rund 825m² Wohnfläche sowie oberirdischen Stellplätzen. Im Berichtsjahr konnte die Bautätigkeit planmäßig durchgeführt werden. Die Fertigstellung wird planmäßig im Frühjahr 2022 erfolgen.

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.

Denkmalgeschütztes Objekt – Rheinbrückstraße 8, Haus Salmegg

Aufgrund fehlender behördlicher Anforderungen wurde 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 erfolgten noch eine Überarbeitung der Außenanlagen sowie eine Erneuerung der Vordächer. Ebenso wurden im Inneren des Gebäudes baurechtlichen Anpassungen vorgenommen sowie die Jahrzehnte alte Küche erneuert. Bis auf Restarbeiten (Sonnenschutz), welche aufgrund behördlicher Abstimmungen des Denkmalschutzes erst in 2022 durchgeführt werden können, wurde das gesamte Anwesen zukunftsfähig aufgewertet.

BESTANDSENTWICKLUNG

Instandhaltung und Modernisierung

Die Werterhaltung unseres Gebäudebestandes ist und bleibt ein wesentlicher Faktor des Geschäftsmodells der Wohnbau. Wir haben deshalb auch im Jahr 2021 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 und personelle Ressourcen. Sie haben auch einen erheblichen Anteil am Investitionsprogramm der Wohnbau. Im Jahr 2021 wurde auch aufgrund einer höheren Fluktuationsrate (überproportionale Todesfälle) in unseren Wohnungsbestand rund 3,5 Millionen Euro (Wirtschaftsplanansatz 3,2 Mio. Euro) an Instandhaltungskosten und weitere rund 0,3 Millionen Euro in Modernisierungs- und Erweiterungsmaßnahmen investiert.

Dacherneuerung Karl Fürstenberg-Straße 42 und 42a

Im Gebiet befinden sich drei Hochbauten. Die Immobilien Karl-Fürstenberg-Straße 42 und 42 a sind im Besitz der Wohnbau, das Gebäude Karl-Fürstenberg-Straße 40 ist durch ein Bauträgergeschäft aus früheren Jahren eine Wohneigentumsanlage. Als Bestandteil des Wirtschaftsplanes wurden bei den Gebäuden Karl-Fürstberg-Straße 42

und 42a eine baulich erforderliche Dacherneuerung durchgeführt.

Quartierentwicklung Grendelmattweg

Die Wohnbau besitzt im Quartier Grendelmattweg 9 Gebäude mit 68 Wohnungen. Nach der Aufwertung der Gebäude 10 und 12 im vergangenen Jahr erfolgte im Berichtsjahr die bauliche Umsetzung des nächsten Abschnittes mit der Sanierung der Gebäude Grendelmattweg 2-8 (32 Wohnungen). Im Berichtsjahr wurden die Fassaden, Fenster und das Dach erneuert sowie die Energieeffizienz verbessert.

Im Geschäftsjahr 2022 ist die Umsetzung eines weiteren Bauabschnittes Grendelmattweg 14- 18 (24 Wohnungen) vorgesehen.

Sanierung der Gebäude Eichbergstraße 2 und 4 (12 Wohnungen)

Als weitere Maßnahme des Wirtschaftsplans wurden die Fassaden sowie die Dächer komplett erneuert.

Sanierung der Gebäude Hertener Straße 52 und 54 (12 Wohnungen)

Als weitere Maßnahme des Wirtschaftsplans wurden die Fassaden sowie die Dächer komplett erneuert.

SONSTIGE MASSNAHMEN

Zusätzlich wurde das Gebäude Beuggener Straße 28 entmietet, welches die letzten Jahre der Obdachlosenunterbringung der Stadt Rheinfelden diente. Derzeit laufen Überlegungen zur weiteren Nutzung des denkmalgeschützten Gebäudes. Ebenso stehen Entwicklungen bei der alten Schule Warmbach, der unteren Dorfstraße (Feuerwehrstandorte) an.

Für das Bürgerheim wurde im Rahmen der baulichen Abwicklung ein Raucherpavillon errichtet. Ebenso wurde Verbesserungen am Tafeladen vorgenommen. Zusätzlich wurde die Realisierbarkeit des städtischen Wettbewerbs auf dem Zollareal geprüft. Auch wurde auf Wunsch für eine langfristige Projektentwicklung das Areal Alte Schule Herten auf die langfristige Strategieliste mit aufgenommen.

Ein juristischer Konflikt aus der Vergangenheit konnte abgeschlossen werden. Im Jahr 2022 steht nun zur vollständigen Erledigung die baulich zu erbringenden Maßnahmen durch die Dacherneuerung des WEG-Gebäudes Karl- Fürstenberg-Straße 40 an. Der Sachverhalt wird durch eine angepasste Rückstellungsbildung bilanziell erfasst. Aufgrund des baulichen Zustandes des Garagenhofes Werderstraße steht eine wohnungswirtschaftliche Neuplanung des Areals an. Hier könnten im Rahmen eines weiteren Nachverdichtungsprojektes weitere Mietwohnungen (ca. 60) entstehen.

Darüber hinaus besteht die Möglichkeit nach Klärung der Fördersituation ab 2023 Planungen für die weitere Quartiermitte Römerstraße zu starten. Hier sind nach dem Abbruch der Bestandsquartiersgarage und deren Neubau, Reihenhäuser für Familien und der Bau von weiteren Wohnungen (ca. 90) in den nächsten Jahren möglich.

Neben der ambitionierten Geschäftstätigkeit wurde die Geschäftsführung im Berichtsjahr gebeten in die Entwicklung des Krankenhausaareals Rheinfelden einzusteigen und neben dem möglichen Erwerb der Areale (rund 6 ha) auch deren bauliche Entwicklung an zu denken. Hierzu wurde nach Abstimmung mit dem Aufsichtsrat ein städtebaulicher Rahmenplan auf den Weg gebracht, welcher als weitere Grundlage für weitere mögliche Schritte dienen soll. Weitere Entscheidungen zur Projektentwicklung des 6 ha großen Areals stehen ab 2022 an.

Im Sommer/Herbst 2022 wird mit den Gremien eine strategische Prioritätensetzung der konkreten Inangriffnahme der Projekte im Zeitablauf erfolgen müssen, unter Berücksichtigung der personellen und finanziellen Leistungsfähigkeit der Gesellschaft. Die Vielzahl der Projekte übersteigt bei weitem die Leistungsfähigkeit der Wohnbau, auch weil die Bestandsentwicklung zur Erhaltung und Aufrechterhaltung der Wettbewerbsfähigkeit weiterhin fortgeführt und ausgebaut werden muss. Hierzu kommen hierbei auch Ziele und ggfs. gesetzliche Anforderungen zum Klimaschutz.

1.3. IMMOBILIENBESTAND

Die Wohnbau Rheinfelden bewirtschaftet im Geschäftsjahr nachfolgend aufgeführten Immobilienbestand:

Bestandsübersicht Wohneinheiten

BESTANDSÜBERSICHT WOHN EINHEITEN	
Wohnungen Bestand 31.12.2020	1.900
Zugang durch Bautätigkeit	47
Abgang durch Verkauf	4
Bestand 31.12.2021	1.943
Gewerblich genutzte Einheiten 31.12.2020	21
Zu- und Abgänge im Geschäftsjahr	0
Bestand 31.12.2021	21
Mietverwaltung für Dritte	41
Garagen zum 31.12.2020	646
Zugang durch Kauf	0
Zugang durch Bautätigkeit	52
Abgang durch Verkauf	3
Bestand 31.12.2021	695

Von den 1.943 eigenen Wohnungen des Bestandes sind 5,61 % (109) preisgebunden. Die Zahl der preisgebundenen Wohnungen konnte im Berichtsjahr um 76 Prozent gesteigert werden.

Per 31.12.2021 waren 36 der 1.943 verwalteten Wohnungen nicht vermietet. Das entspricht einer Leerstandsquote von rund 1,85 % (Vorjahr 0,63 %). Der Anstieg der Leerstandsquote ist im Wesentlichen auf das Leerwohnen des baufälligen Gebäudes Beuggener

Straße 28 mit 22 Wohnungen zurückzuführen. Unter Berücksichtigung dieser Besonderheit bewegt sich die Leerstandsquote auf Vorjahresniveau. Die Fluktuationsrate beträgt 8,7 % (Vorjahr 5,1 %) und ist aufgrund einer Vielzahl von Sterbefällen erheblich höher als im Vorjahr

Die Mietrückstände liegen mit 0,45 % (Vorjahr 0,28 %) leicht über dem Vorjahresniveau. Zum Stichtag sind Forderungen aus Mieten im Umfang von 71,78 TEuro (Vorjahr 41,85 TEuro) ausgewiesen. Wenige Einzelfälle sowie die allgemeine Verschlechterung der Zahlungsmoral der Bevölkerung sind für die Höhe der Mietrückstände verantwortlich. Im Geschäftsjahr 2021 mussten rund 11,28 TEuro (Vorjahr rund 38,85 TEuro) Mietforderungen auf lfd. Mieten abgeschrieben werden.

Die Mietverwaltung für Dritte erfolgte weiterhin im bisherigen Umfang.

1.4. VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

1.4.1. Ertragslage

Die Wohnbau Rheinfelden hat sich im Jahr 2021 erneut am Markt sehr gut behauptet. Der operative Gewinn (Ergebnis vor Steuern) in Höhe von 3.457,2 TEuro liegt über dem Niveau des Jahres 2020. Die Mieterlöse sind um rund 730.000 Euro gestiegen, was auf Mietanpassungen bei Neuvermietung, geringfügige Anpassung der Mieten an die ortsübliche Vergleichsmiete sowie vor allem durch die erstmalige Vermietung des Neubaus Römerstraße 22 zurückzuführen ist.

Die bestandsorientierte Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeit wird auch in Zukunft auf hohem Niveau fortgesetzt. Für die Instandhaltung des Wohnungsbestandes wurde im Geschäftsjahr 2021 ein Betrag von rund 3.877,3 TEuro (Vorjahr rund 4.167,6 TEuro) aufgewendet.

Die Personalaufwendungen sind von 1.475.331,81 Euro auf 1.388.333,91 Euro gesunken. Die Löhne und Gehälter sind dabei von 1.146.576,23 Euro auf 1.097.098,88 Euro gesunken. Die geringfügige Verminderung kommt neben dem sparsamen Wirtschaften auch daher, dass im Geschäftsjahr 2021 Stellen teilweise nicht besetzt waren oder nicht besetzt werden konnten. Die sozialen Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung sind von 328.755,58 Euro auf 291.235,03 Euro gesunken, was im Wesentlichen auf niedrigere Aufwendungen für Altersvorsorge zurückzuführen ist.

Die planmäßigen Abschreibungen betragen 2.879.075,32 Euro (Vorjahr 2.729.028,69 Euro).

Die Kapitalkosten haben sich gegenüber dem Vorjahr um rund 75.000 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 35,1 % (Vorjahr 36,42 %). Die Eigenkapitalrendite liegt bei 8,0 % (Vorjahr 8,9 %).

Zur Finanzierung der umfangreichen Investitionen in Neubauprojekte, in die Modernisierung und in die laufende Instandhaltung des Wohnungsbestandes in Höhe von rund 19,7 Mio. Euro (Vorjahr 15,612 Mio. Euro), hat das Unternehmen im abgelaufenen Geschäftsjahr rund 11,724 Mio. Euro (Vorjahr 7,958 Mio. Euro) Darlehensmittel neu valutiert. Dem gegenüber standen planmäßige Tilgungen von rund 3,3 Mio. Euro und Rückzahlungen über 2,1 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 0,856 Millionen Euro (Vorjahr 2,094 Millionen Euro). Darüber hinaus stehen beantragte und bewilligte Darlehen in Höhe von 6.762.700 Euro zur Auszahlung im Geschäftsjahr 2022 zur Verfügung. Damit sind die Investitionen im Jahr 2022 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 2021		
	2021 (T€)	2020 (T€)
Jahresüberschuss	2.772,0	2.817,5
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.879,1	2.729,1
Veränderung langfristige Rückstellungen	14,8	-80,6
Abschreibungen auf Mietforderungen	11,3	38,8
Zahlungsunwirksame Ertragszuschüsse	0,0	-55,3
Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	460,2	245,0
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-461,3	-706,0
Zunahme kurzfristige Aktiva	-26,2	-15,9
Veränderung kurzfristige Passiva	1.742,6	-483,3
Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen/-erträge	468,5	531,9
Ertragssteueraufwand	357,0	220,3
Ertragssteuerzahlungen (Saldo)	-195,0	-288,1
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	8.022,9	4.953,4
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-15.830,0	-11.323,6
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	722,0	991,2
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	0,0	-7,0
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	11,1	8,7
Erhaltene Dividende	0,2	0,2
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-15.096,7	-10.330,5
Einzahlung aus der Valutierung von Darlehen	11.724,2	7.958,4
Planmäßige Tilgungen	-3.311,8	-2.989,3
Außerplanmäßige Tilgungen	-2.107,5	-569,1
Gezahlte Zinsen	-468,5	-531,9
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	5.836,4	3.875,3
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-1.237,3	-1.501,8
Finanzmittelfonds zum 01.01.	2.093,6	3.595,4
Finanzmittelfonds zum 31.12.	856,3	2.093,6

Die Liquiditätslage der Gesellschaft ist zufriedenstellend.

1.4.3. Vermögenslage

Die Bilanzsumme ist durch Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen von rund 87,2 Millionen Euro im Jahr 2020, auf rund 98,3 Millionen Euro angestiegen. Aufgrund des positiven Jahresergebnisses ist die Eigenkapitalquote nur leicht auf 35,1 % gesunken, was als gut zu bewerten ist. Die ambitionierte Neubautätigkeit führt auch in den Folgejahren zu einem starken Anstieg der Bilanzsumme. Sollten die Jahresergebnisse nicht im gleichen Verhältnis mit anwachsen – was anzunehmen ist – wird ein weiterer Rückgang der Eigenkapitalquote erwartet.

Die Gesellschaft weist zum Bilanzstichtag ein Anlagevermögen von rund 93,570 Millionen Euro (Vorjahr rund 81,134 Millionen Euro) aus. Dies entspricht einem Anteil von 95,1 % (Vorjahr 93,0 %) der Bilanzsumme.

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

Das Umlaufvermögen, das insbesondere aus unfertigen Leistungen, Forderungen und flüssigen Mitteln zusammengesetzt ist, ist bei der Wohnbau mit rund 4,778 Millionen Euro

(Vorjahr 6,087 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 2022 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.

Bereits seit Oktober 2021 erleben wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise. Sollte dieser Trend anhalten oder sich gar verstärken, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter, insbesondere Einpersonnen- und Alleinerziehendenhaushalte in großen Wohnungen, übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren. Mit der Strategie der energeti-

schen Modernisierung unter Einsatz öffentlicher Förderung verfolgt die Gesellschaft daher konsequent das Ziel, den Betriebskostenanstieg für die Mieter dauerhaft zu dämpfen. Die Gesamtbelastung für Mieter mit sehr niedrigen Einkommen wird jedoch trotz Einsparmaßnahmen voraussichtlich weiter anwachsen.

Zudem könnte der Ukraine-Krieg zu Versorgungsengpässen und zusätzlich steigenden Energiekosten und mithin Betriebskosten der Mieter führen. Darüber hinaus ist mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen. Die Geschäftsführung beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken. Davon umfasst sind auch kurzfristige Maßnahmen zur Optimierung der Betriebsführung der Heizungsanlagen.

Im Zusammenhang mit der Sicherstellung der Versorgungssicherheit im Energiesektor zeigt sich, dass der Pfad zu einer nachhaltigen Transformation der Wirtschaft derzeit überdacht werden muss. Es wird deutlich, dass vor allem Maßnahmen ergriffen

1.4.4. Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

die Gesamtkapitalrentabilität beträgt 3,30% (Vorjahr 3,86 %)

$$\text{Gesamtkapitalrentabilität} = \frac{\text{Jahresüberschuss} + \text{Fremdkapitalzinsen}}{\text{Bilanzsumme am 31.12.2021}}$$

die Eigenkapitalrentabilität beträgt 8,02 % (Vorjahr 8,87%)

$$\text{Eigenkapitalrentabilität} = \frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Eigenkapital am 31.12.2021}}$$

die Fluktuationsrate beträgt 8,7 % (Vorjahr 5,1 %),

die durchschnittliche Leerstandsquote beträgt 1,85 % (Vorjahr 0,63 %).





werden müssen, die die Abhängigkeit vom Energieträger Gas mildern. Infolgedessen wird die Gesellschaft zeitweise ihre Klimastrategie überarbeiten bzw. ggfs. anpassen. Ferner besteht ein Risiko in der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) mit Auswirkungen auf bestehende und geplante Bauprojekte. Dies betrifft den Bereich Neubau ebenso wie die Modernisierung und die Instandhaltung von Wohnobjekten. Hier kann es zu Verzögerungen und damit

insbesondere zu einem Instandhaltungstau kommen.

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 900 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 Wohnungsneu-

bau, sowie insbesondere der steigende Bedarf an Wohnraum, gehen mit einer größeren Anzahl zu bewältigenden Projekten einher. Das stellt das bestehende Personal vor eine große Herausforderung.

Die Handwerkerkapazitäten in der Region sind weitgehend ausgelastet. Probleme bei der Einhaltung der Fertigstellungsfristen traten bisher in Einzelfällen auf. Im Jahr 2022 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 allein aus verschärften Umweltauflagen ergeben. Bei Modernisierungen wirken sich die höheren Investitionskosten auf die Mieten aus.

Trotz der hohen Unsicherheit durch das Coronavirus und den Ukrainekrieg 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 bisherigem hohem Niveau fortzuführen oder auszuweiten. Die Weiterentwicklung des Wohnquartiers Römerstraße, die Umsetzung der 47 Wohnungen im zweiten Bauabschnitt in der Römerstraße, eines Neubaus von 40 Wohnungen in vier Gebäuden in der Nähe des Bürgerheimes, die Umsetzung für ein Gebäude im Ernst-Reuter-Straße 15 mit 12 öffentlich geförderten Mietwohnungen sowie weiterer Projekte werden die Geschäftstätigkeit in den kommenden Geschäftsjahren signifikant beeinflussen.

Der Personalentwicklung und der betrieblichen Aus- und Weiterbildung wird zukünftig eine höhere Bedeutung beigemessen werden müssen. Die starke Ausweitung der Geschäftstätigkeit, der anstehende Generationenwechsel in der Belegschaft einhergehend mit dem Fachkräftemangel in der Grenzregion zur Schweiz, stellen wesentliche Erfolgsfaktoren der zukünftigen Unternehmensentwicklung dar.

Auf Basis der ursprünglichen Unternehmensplanung und den zu Grunde gelegten Prämissen erwartete die Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2022 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 Corona-Pandemie und des Ukrainekrieges dürfte das Ergebnis 2022 belastet oder deutlich geringer sein, aber immer noch positiv ausfallen.

Rheinfelden, 25.03.2022

Markus Schwamm
Geschäftsführer

VERKÜRZTE WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS

PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben den Jahresabschluss der Städtischen Wohnungsbaugesellschaft mbH Rheinfelden, Rheinfelden (Baden), – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Städtischen Wohnungsbaugesellschaft mbH Rheinfelden, Rheinfelden (Baden), für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Stuttgart, 25.03.2022

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

BERICHT DES AUFSICHTSRATS



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

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

Dem Jahresabschluss und dem Lagebericht wurde der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk erteilt. Der Aufsichtsrat kann bei der Beratung des Jahresabschlusses 2021 zu dem Ergebnis, dass die Vermögens-, Finanz-, Ertragslage sowie die Kapitalverhältnisse und die Liquidität der Gesellschaft geordnet sind.

In seiner Sitzung vom 26.04.2022 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 2021 zu erteilen.

Der Aufsichtsrat nahm das gute Ergebnis des Geschäftsjahres 2021 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, 26.04.2022

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 Rheinfeldern
Thomas Kiehl
Foto & Design GmbH & Co. KG

