

WOHNBAU
RHEINFELDEN

Geschäftsbericht 2022

Inhalt

Inhaltsverzeichnis	Seite 03
Vorwort	Seite 04
Zahlen, Daten, Fakten	Seite 05
Grußwort von Oberbürgermeister Klaus Eberhardt	Seite 06
Standorte der Wohn- und Gewerbeeinheiten	Seite 08
Im exklusiven Gespräch mit Bauministerin Nicole Razawi	Seite 10
Chronologie 2021	Seite 14
Im Gespräch mit Tobias Obert, Technischer Leiter Stadtwerke Rheinfelden	Seite 20
Wohnraumschaffung und so vieles mehr	Seite 22
VIEL GESCHAFFT	Seite 24
Nachverdichtung mit Vorbildcharakter	Seite 26
Weitere zwölf geförderte Wohnungen fertiggestellt	Seite 29
Wohnraum erhält sich nicht von selbst	Seite 30
AMBITIONIERTE PROJEKTE	Seite 32
Neubau weiterer 40 Mietwohnungen kurz vor Abschluss	Seite 34
GROSSE PLÄNE	Seite 36
Weitere 79 preisgedämpfte Mietwohnungen in Planung	Seite 38
Sanierungen verbessern Energiebilanz und Wohnkomfort	Seite 40
Anspruchsvolle Sanierung mit langem Planungsvorlauf	Seite 41
ZAHLREICHE KOOPERATIONEN	Seite 42
Kraftvolles Engagement für alle Bürger der Stadt	Seite 44
BILANZ 2022	Seite 46
Aktiva / Passiva	Seite 48
Gewinn- und Verlustrechnung	Seite 50
Anhang des Jahresabschlusses	Seite 51
Anlagevermögen 2022	Seite 58
Lagebericht 2022	Seite 60
Wiedergabe des Bestätigungsvermerks	Seite 69
Bericht des Aufsichtsrats	Seite 70



Es sind wahrlich keine leichten Zeiten: Die noch immer spürbaren Auswirkungen der Corona-Pandemie, der russische Angriffskrieg auf die Ukraine, eine Inflationsrate im zweistelligen Bereich, explodierende Energiepreise und, und, und. Gleichzeitig geht der Wohnraumbedarf – speziell für preisgünstige Wohnungen – in vielen schönen Regionen der Republik – darunter auch in Rheinfelden (Baden) – noch immer deutlich über das Angebot auf dem hiesigen Immobilienmarkt hinaus. Allein unserer Wohnbau liegen aktuell weit über 800 Wohnungsgesuche vor.

Trotz eines enorm anspruchsvollen wirtschaftlichen Umfelds blicken wir mit unserer Wohnbaugesellschaft auf ein erfolgreiches Jahr zurück. Der operative Gewinn liegt mit 5,9 Mio. Euro erneut über Vorjahresniveau.

Um den grundsätzlichen Mangel an Wohnraum zu beheben und damit auch das Gleichgewicht aus Nachfrage und Angebot wieder in eine vernünftige Relation zu bringen, haben wir gemeinsam mit der Stadt Rheinfelden (Baden) die Sanierungs- und Wohnbau-offensive ausgerufen. In diesem Rahmen sind in den vergangenen zwei Jahren bereits 106 neue Wohnungen geschaffen und an ihre neuen Bewohner übergeben worden. Davon stehen mit 59 Einheiten mehr als die Hälfte der neu errichteten Wohnungen wirtschaftlich benachteiligten Bürgern als geförderter Wohnraum zur Verfügung. Schon im kommenden Jahr soll der Startschuss für den Bau von 79 weiteren geförderten Wohnungen erfolgen. Ebenfalls werden weitere 40 Mietwohnungen fertiggestellt. Selbstverständlich ist dabei, dass wir in Sachen Wohnqualität keine Unterschie-

de zwischen geförderten und frei finanzierten Wohnungen machen. Ganz gleich, zu welchem Mietpreis: Unsere Mieter sollen sich in ihren Wohnungen „zu Hause“ fühlen. Auch darum investieren wir jährlich Millionenbeträge in die Erhaltung und Modernisierung unseres Wohnungsbestands.

Natürlich beschäftigen uns auch die steigenden Energiepreise. Im Jahr 2022 profitierten unsere Mieter noch von langjährigen Versorgungsverträgen, die mit einem Kilowattstundenpreis von 1,9 Cent sage und schreibe etwa zehnmal niedriger lagen als die aktuellen Marktpreise. Zum anderen trägt die energieeffiziente Ausrichtung unserer Gebäudeoptimierung – sei es bei Neubauten oder auch im Zuge energetischer Sanierungen – zu einer kontinuierlichen Reduzierung fossiler Energieträger wie Erdöl oder Erdgas bei der Bewirtschaftung unseres Gebäudebestands bei. Mit einem aufsehenerregenden Pilotprojekt haben wir zudem im Frühjahr 2022 über die Einbindung industrieller Abwärme im Rahmen einer Kooperation mit den örtlichen Stadtwerken die Weichen für eine umweltfreundliche Energieversorgung von 500 Wohnungen im Quartier Römerstraße gestellt. Im Vorjahr konnten bereits weitere 300 Wohnungen an das Abwärmenetz angeschlossen werden. Weitere Wohnungen sollen und werden zeitnah folgen. Von dieser zukunftsorientierten Ausrichtung unseres Gebäudebestands profitieren letztendlich auch unsere Mieter durch stark reduzierte Nebenkosten. Nicht zuletzt in Anbetracht der besorgniserregenden Energiepreisentwicklungen im Jahr 2022 werden wir dieses Engagement hin zu einem regenerativ bewirtschafteten Gebäudebestand weiterhin mit aller Kraft vorantreiben.

Welche Projekte uns im Geschäftsjahr 2022 beschäftigt haben und was wir zukünftig – sowohl im Neubau als auch in der Bestandssanierung – planen, lesen Sie im vorliegenden Geschäftsbericht.

Ihr Markus Schwamm
Geschäftsführer Städtische
Wohnungsbaugesellschaft mbH Rheinfelden

Zahlen, Daten, Fakten

UNTERNEHMENSZAHLEN

Bilanzsumme 2022	106.660.146,19 €
Bilanzsumme 2021	98.349.360,39 €
Eigenkapital 2022	39.388.089,37 €
Eigenkapital 2021	34.538.757,14 €
Anlagevermögen 2022	100.421.323,68 €
Anlagevermögen 2021	93.570.475,76 €
Umlaufvermögen 2022	6.238.822,51 €
Umlaufvermögen 2021	4.778.884,63 €
Verbindlichkeiten 2022	65.367.699,99 €
Verbindlichkeiten 2021	61.098.246,36 €

INVESTITIONEN

Instandhaltung, Modernisierung und Neubautätigkeit

14,5 Mio. €

JAHRESÜBERSCHUSS

4.849.332,23 €

WOHNUNGSBESTAND

Gesamtzahl eigener verwalteter Wohnungen

1.997

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

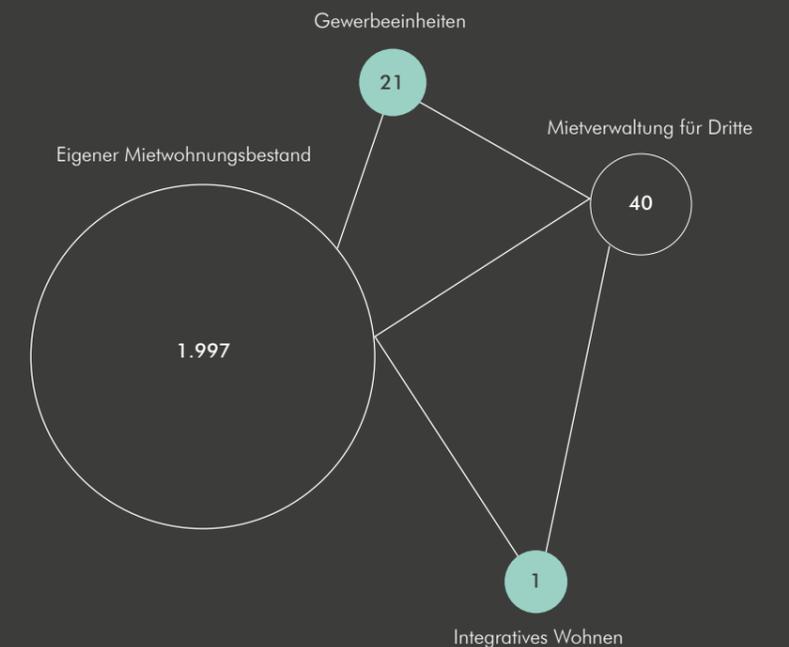
Markus Schwamm

AUFSICHTSRATSVORSITZENDER

Oberbürgermeister Klaus Eberhardt

GESELLSCHAFTER

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



*Ein Geschäftsbericht
der Städtischen Wohnungs-
baugesellschaft mbH
Rheinfelden*

GRUSSWORT VOM AUFSICHTSRATSVORSITZENDEN OB KLAUS EBERHARDT

ZUKUNFTSWEISENDE WOHNRAUMENTWICKLUNG FÜR ALLE BÜRGER DER STADT



verständlichkeit zählt, ist insbesondere die energetische Sanierung unserer Bestandsbauten ein regelrechtes Mammut-Projekt. Bis 2040 soll der Immobilienbestand in Rheinfelden (Baden) vollständig emissionsfrei bewirtschaftet werden – so das ambitionierte Ziel der Landesregierung. Diese Herkulesaufgabe werden wir nur mit einer weitsichtigen Planung, den richtigen Prioritäten und der optimalen Nutzung unserer Ressourcen bewältigen können. Darum freue ich mich sehr, dass die Zusammenarbeit mit der Wohnbau und ihrem Geschäftsführer Markus Schwamm immer von einem konstruktiven Miteinander geprägt ist.

Doch der Einsatz der Wohnbau geht an vielen Stellen auch weit über die Schaffung von neuem und die Erhaltung bestehenden Wohnraums hinaus: Die Wohnbau Rheinfelden unterstützt seit jeher zahlreiche soziale Institutionen unserer Stadt und trägt nicht zuletzt durch Spendenaktionen und gemeinsame Veranstaltungen – wie die schon zur Instanz gewordenen Mieterfeste – zu einem kollegialen und freundschaftlichen Miteinander der Rheinfelder Bürger bei. Auf diese Weise prägt die tägliche Arbeit unserer Städtischen Wohnbau das Leben vieler Bürgerinnen und Bürger.

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats
Klaus Eberhardt
Oberbürgermeister

Mit einem Eigenbestand von knapp 2.000 Bestandswohnungen und weiteren 120 Wohneinheiten, die sich entweder bereits in der Umsetzung oder in der Projektierung befinden, ist die Städtische Wohnungsbaugesellschaft mbH der zentrale Wohnraumgeber in Rheinfelden (Baden). Dabei ist die Wohnbau natürlich auch für uns als Stadt ein wichtiger Partner, um die zukunftsfähige Ausrichtung unseres Gebäudebestands voranzutreiben.

Mit wegweisenden Projekten, wie der vor Kurzem besiegelten Energieversorgung von 500 Wohnungen über industrielle Abwärme im Quartier Römerstraße, unterstreicht unsere Städtische Wohnbau ihre Vorreiterrolle in der zukunftsorientierten Stadtentwicklung. Und auch für die kommenden Jahre sind wir bestens aufgestellt. Auf Basis eines attraktiven und bereits gemeinsam mit

unseren Gremien beschlossenen Rahmenprogramms stellen wir auch weiterhin die Weichen für einen zukunftsorientierten Gebäudebestand in Rheinfelden (Baden). Ich freue mich außerordentlich, dass wir unseren mit der Wohnbau beschrittenen Kurs der Sanierungs- und Wohnbauoffensive nach der Fertigstellung von 106 Wohneinheiten (davon 55 öffentlich geförderte) schon im kommenden Jahr mit dem Bau weiterer 79 geförderter Wohnungen und der Fertigstellung weiterer 40 Mietwohnungen fortsetzen können. Im Rahmen dieses Projekts werden unter anderem innovative Mikro-Apartments entstehen, die beispielsweise Studenten oder Handwerkern preisgünstigen und zugleich alltagsgerechten Wohnraum bieten sollen.

Neben ihren energieeffizienten Neubausprojekten, bei denen die Einbindung regenerativer Energien bereits zu einer Selbst-

STANDORTE DER WOHN- UND GEWERBEEINHEITEN DER WOHNBAU RHEINFELDEN

WOHNANLAGEN	LEGENDE
Adolf-Senger-Str. 1, 2, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23	01
Alemannenstr. 10, 10a	02
Alemannenstr. 4, 6, 8	03
Barrsstr. 9, 12	04
Beuggener Str. 28	05
Brombachstr. 4	06
Eichbergstr. 2, 4, 5, 7, 9, 11, 13, 15	07
Elsa-Brändström-Str. 14, 16, 18, 20, 22	08
Ernst-Reuter-Str. 3, 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
Linsenschweg 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
Pestalozzi-Str. 3, 5, 7, 9	36
Rheinbrückstr. 7 (Geschäftsstelle)	37
Rheinbrückstr. 8 (Haus Salmegg)	38
Riedmattenstr. 2, 4, 6, 8	39
Römerstr. 20, 22	40
Rudolf-Vogel-Anlage 1 - 4	41
Scheffelstr. 6 - 24, 23 - 33	42



Schildgasse 1, 3, 5, 7	43
Schildgasse 11, 11a, 13, 13a	44
Schillerstr. 5, 7, 9, 11, 13	45
Steigweg 6	46
Steinenstr. 32, 34	47
Sudetenstr. 5, 7	48
Untere Dorfstr. 39a	49
Warmbacher Str. 34	50
Warmbacher Str. 54	51
Werderstr. 14, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 37, 39	52
Werderstr. 34a (Integratives Wohnen)	53
Wählerstr. 42, 44, 46, 75, 77, 79	54

„Dass es vielerorts an bezahlbarem Wohnraum mangelt, ist offensichtlich. Dies treibt mich um und dies treibt mich an. Unser gemeinsames Ziel muss es sein, alle Potenziale zu nutzen und so viel Wohnraum wie möglich zu schaffen.“

Nicole Razavi

Ministerin für Landesentwicklung und Wohnen

IM EXKLUSIVEN GESPRÄCH MIT BAUMINISTERIN NICOLE RAZAVI

„WER FORDERT, DER MUSS AUCH FÖRDERN“

NICOLE RAZAVI (CDU) IST SEIT FRÜHJAHR 2021 MINISTERIN FÜR LANDESENTWICKLUNG UND WOHNEN IN BADEN-WÜRTTEMBERG. IM EXKLUSIVEN INTERVIEW ERLÄUTERT DIE HEUTE 57-JÄHRIGE UNTER ANDEREM, WARUM KOMMUNALE WOHNBAUUNTERNEHMEN EINE ZENTRALE ROLLE FÜR DIE DASEINSVORSORGE DER BÜRGER EINNEHMEN UND WELCHE MITTEL DER LANDESREGIERUNG BEREITSTEHEN, UM DEN WOHNUNGSBAU IM LAND GEZIELT ZU UNTERSTÜTZEN.

Frau Ministerin Razavi, als Sie Ihr Amt angetreten haben, zeichneten sich bereits die ersten Folgen der Corona-Pandemie ab. Die weltwirtschaftlichen Verwerfungen, die der russische Angriffskrieg auf die Ukraine knapp ein Jahr später auslösen sollte, waren Zukunftsmusik. Dennoch traten Sie auch seinerzeit kein leichtes Erbe an: Bereits seit den 2010er-Jahren wurden in Baden-Württemberg Jahr für Jahr weniger neue Wohnungen gebaut, als benötigt wurden. Dieser so geschaffenen „Wohnungsbaulücke“ läuft das Land nun seit geraumer Zeit hinterher. Wie hoch beziffert Ihr Ministerium das derzeitige Delta zwischen vorhandenem und benötigtem Wohnraum im Land und ist es angesichts der derzeitigen wirtschaftlichen Lage realistisch denkbar, diese vorhandene Lücke auf absehbare Zeit zu schließen?

Es wäre in der aktuellen Situation nicht seriös, mit Zahlen um sich zu werfen. Die weltwirtschaftlichen Verwerfungen, die Sie angesprochen haben, sowie die Fluchtbewegungen aus der Ukraine machen vernünftige Prognosen momentan unmöglich. Aber ich bin fast jeden Tag im Land unterwegs, und dass es vielerorts an bezahlbarem Wohnraum mangelt, ist offensichtlich. Dies treibt mich um und dies treibt mich an. Unser gemeinsames Ziel muss es sein, alle Potenziale zu nutzen und so viel Wohnraum wie möglich zu schaffen. Dabei gilt für mich der Grundsatz: Jede Wohnung zählt.

In zahlreichen baden-württembergischen Orten – wie auch in Rheinfelden (Baden) – ist der Bedarf nach Wohnraum noch immer deutlich größer als das vorhandene Angebot. Wie kann verhindert werden, dass langjährige Anwohner – beispielsweise in zentralen städtischen Lagen – diese Wohngebieten in den kommenden Jahren sukzessive verlassen müssen, da sie sich die dortigen Mieten schlicht nicht mehr leisten können? Welche Rolle spielen kommunale Wohnbauunternehmen für bezahlbaren Wohnraum in gefragten Regionen?

Wir müssen mehr Wohnraum schaffen – auch in zentralen städtischen Lagen. Je höher das Angebot, umso niedriger die Mietpreise. Kommunale Wohnbauunternehmen sind für uns bei der Schaffung von Wohnraum wichtige Partner und Mitstreiter. Ich denke da zum Beispiel an unsere soziale Wohnraumförderung, die auch von kommunalen Wohnbauunternehmen gut nachgefragt wird, und die gerade in gefragten Regionen den Wohnungsmarkt entlasten und den Preisdruck dämpfen kann.

Das Gleichgewicht aus Angebot und Nachfrage kann vielerorts nur durch den konzentrierten Bau neuer Wohnungen wiederhergestellt werden. Doch hierfür mangelt es in zahlreichen Regionen an Bauflächen. Wie kann die Ausweisung baureifer Flächen aus Ihrer Sicht beschleunigt werden und was

halten Sie in diesem Zuge von Nachverdichtungen in bestehenden Wohnquartieren?

Wir unterstützen die Kommunen auf vielfältige Weise dabei, Bauflächen zu gewinnen und Potenziale zu heben – sei es durch Beratung, durch unseren bundesweit einzigartigen Grundstücksfonds oder die Förderung kommunaler Flächenmanager. Dabei hat die Innenentwicklung Vorrang und dies schließt auch die Nachverdichtung in bestehenden Wohnquartieren mit ein. Wir müssen mit dem kostbaren Gut Fläche verantwortungsvoll umgehen, auch weil wir den Flächenverbrauch senken wollen. Die Kommunen sollten aber auch Instrumente an die Hand bekommen, um veraltete Bebauungspläne leichter und schneller anpassen zu können.

Städtische sowie kommunale Wohnbauunternehmen bilden einen essenziellen Baustein für die Daseinsvorsorge der Bevölkerung. Darüber hinaus sind sie aber auch ein wichtiger Partner für das Land, um die politisch proklamierten Ziele der Energieeinsparung zu erreichen. Wie kann der teilweise bestehende Zielkonflikt zwischen den stetig steigenden Anforderungen an die Energieeffizienz einerseits und bezahlbaren Wohnpreisen auf der anderen Seite gelöst werden?

Wir müssen Anforderungen finden und festlegen, die Energie einsparen und das Klima

„Wir brauchen eine neue, bessere Systematik, um die tatsächlichen Treibhausgas-Emissionen über den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes zu ermitteln.“

Nicole Razavi
Ministerin für Landesentwicklung und Wohnen



schützen, ohne das Bauen immer weiter zu verteuern. Dazu müssen wir wegkommen von der starren Fixierung auf die Dämmung und die Gebäude als Ganzes in den Blick nehmen. Wir brauchen eine neue, bessere Systematik, um die tatsächlichen Treibhausgas-Emissionen über den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes zu ermitteln. Die Bauministerkonferenz, deren Vorsitzende ich ja gerade bin, ist sich auch in diesem Punkt einig.

Um das avisierte Ziel der Landesregierung zu erfüllen, den baden-württembergischen Gebäudebestand bis zum Jahr 2040 klimaneutral betreiben zu können, ist unter anderem die energetische Sanierung auf Quartiersebene in den Fokus gerückt. Im Rahmen der Nachverdichtung im Wohnquartier Römerstraße – in deren Zuge in den vergangenen zwei Jahren über 100 neue Wohnungen in einem bereits bestehenden Wohnquartier geschaffen wurden – wurde die Energieversorgung des gesamten Areals auf industrielle Abwärme umgestellt. Durch das Pilotprojekt der Wohnbau in Kooperation

mit den örtlichen Stadtwerken können künftig mehr als 500 Wohnungen im Quartier umweltfreundlich beheizt werden – weitere derartige Projekte sind bereits in Planung. Wie wichtig sind solche Leuchtturmprojekte für die Energiewende im Land, und an welcher Stelle sehen Sie den Immobiliensektor noch in der Pflicht?

Ich rede ungern von Pflichten, sondern lieber von Chancen. Wir müssen gerade bei den energetischen Zielvorgaben viel mehr als bisher in größeren Zusammenhängen denken. Dazu gehört auch der Quartiersgedanke. Das heißt: Dort, wo es Sinn macht, sollten wir wegkommen von der Betrachtung nur einzelner Gebäude im Hinblick auf deren Treibhausgasemissionen und hinkommen zu einer Betrachtung von ganzen Quartieren. So könnte eine stärkere Investition in Klimaschutz an einer Stelle, wo sie besonders effektiv ist, ein Weniger an anderer Stelle, wo sie besonders ineffizient wäre, ausgleichen. Statt also alle Gebäude über einen Kamm zu scheren, könnte so mit den knappen Ressourcen effektiver gearbeitet werden.

Die Sanierung und Modernisierung ihres Immobilienbestands verlangt Bestandshaltern – wie der Wohnungsbaugesellschaft Rheinfelden mit knapp 2.000 Wohneinheiten – jährliche Investitionen in Millionenhöhe ab. Steigende gesetzliche Standards – beispielsweise hinsichtlich der energetischen Anforderungen – erhöhen die Kosten (neben ohnehin stark ansteigenden Material- und Produktionskosten, sowie eingeschränkten Handwerkerkapazitäten) zusätzlich. Welche Maßnahmen sind aus Ihrer Sicht erforderlich, um das Maß zwischen einer immer anspruchsvollen und gleichzeitig noch bezahlbaren Wohnraumschaffung auch künftig zu wahren?

Es braucht einen Dreiklang aus Entlasten, Beschleunigen und Fördern: Die Kosten staatlicher Vorgaben müssen in einem guten Verhältnis zum Nutzen stehen, sonst verliert der Klimaschutz an Akzeptanz. Darüber hinaus müssen wir zu Bedingungen in Baurecht und Verwaltung kommen, die Bauen ermöglichen und nicht ausbremsen. Und wir müssen tatkräftig und verlässlich fördern –

und das auch deutlich über den klassischen sozialen Wohnungsbau hinaus.

Wie könnten weitere Förderprogramme die gemeinsame Zielsetzung von Politik und Wohnungswirtschaft vorantreiben, die Energieeffizienz im Gebäudesektor gezielt zu steigern?

Bauen braucht Planbarkeit und Verlässlichkeit. Daran hat es bei den Förderprogrammen des Bundes zuletzt gemangelt. Der abrupte Stopp der KfW-Förderung hat viel Vertrauen zerstört, das nun mühsam wieder aufgebaut werden muss. Für mich – und auch für die Bauministerkonferenz – ist klar: Wir dürfen die Anforderungen an das Bauen nicht immer höher schrauben, ohne zugleich finanzielle Unterstützung anzubieten. Wer fordert, der muss auch fördern.

Sind staatlich verordnete Maßnahmen wie die Mietpreisbremse tatsächlich zielführend, um die Lage auf dem Immobilienmarkt zu verbessern? Und/Oder wie könnte man aus Ihrer Sicht eine größere Investorenschaft für die Schaffung des dringend benötigten bezahlbaren

Zur Person:

Nach ihrem Studium der Anglistik, Politologie und Sportwissenschaft in Tübingen und Oxford begann Nicole Razavi ihre berufliche Karriere als Assessorin und Studienrätin am Wirtschaftsgymnasium Feuerbach. Von 1995 bis 2001 leitete sie die Presse- und Marketingabteilung der Nahverkehrsgesellschaft Baden-Württemberg. 2001 bis 2004 war sie als persönliche Referentin des Staatssekretärs im Ministerium für Umwelt und Verkehr tätig. Von 2004 bis 2005 agierte sie als Leiterin des Ministerbüros und von 2005 bis April 2006 als Büroleiterin des Fraktionsvorsitzenden der CDU-Landtagsfraktion. Seit 2006 ist Razavi Landtagsabgeordnete für den Wahlkreis Geislingen. Am 12. Mai 2021 wurde sie zur Ministerin für Landesentwicklung und Wohnen des Landes Baden-Württemberg berufen.

Wohnraums gewinnen (Stichwort AfA oder andere Instrumente)?

Ich bin keine Freundin von Gängelung und Verboten. Die Menschen müssen Lust am Bauen und Wohnen – auch am Vermieten – haben, und dafür sollte der Staat die entsprechenden Anreize setzen. Sozialer Wohnungs-

bau ist wichtig, aber wir müssen ebenso sehr viel stärker als bisher auch den frei finanzierten Wohnungsbau in den Blick nehmen. Der frei finanzierte Wohnungsbau ist für das Schaffen von Wohnraum der entscheidende Bereich. Hier sollten wir in der Tat mehr Anreize setzen. Das beginnt bei der Besteuerung und hört bei Förderanreizen nicht auf.



März

BEZUG ERNST-REUTER-STR. 15

Nach ihrer Fertigstellung konnten im März die 12 neu errichteten öffentlich geförderten Wohnungen in der Ernst-Reuter-Straße 15 bezogen werden.

April

UMWELTFREUNDLICHE ENERGIE FÜR 500 WOHNUNGEN

Bei einer symbolischen Vertragsunterzeichnung haben Wohnbau-Geschäftsführer Markus Schwamm und Tobias Obert (Bild), Technischer Betriebsleiter der Stadtwerke Rheinfelden, im April eine Kooperation zur umweltfreundlichen Wärmeversorgung von 500 Wohneinheiten über industrielle Abwärme im Quartier Römerstraße besiegelt.



April

BEZUG RÖMERSTRASSE 20

Mit Abschluss des zweiten Bauabschnitts der Nachverdichtung im Quartier Römerstraße konnten im April 47 weitere Neubauwohnungen im Quartier Römerstraße an ihre neuen Bewohner übergeben werden.



Juli August September Oktober November Dezember

Mai

BILANZ-PRESSEKONFERENZ 2021

Bei einer gemeinsamen Pressekonferenz stellten Aufsichtsratsvorsitzender OB Klaus Eberhardt und Geschäftsführer Markus Schwamm die Bilanzzahlen für das Geschäftsjahr 2021 vor. Die erwirtschafteten Gewinne in Höhe von 2,8 Millionen Euro sollen zu 100 Prozent in die Schaffung und Erhaltung von Wohnraum in Rheinfelden (Baden) fließen.





Mai

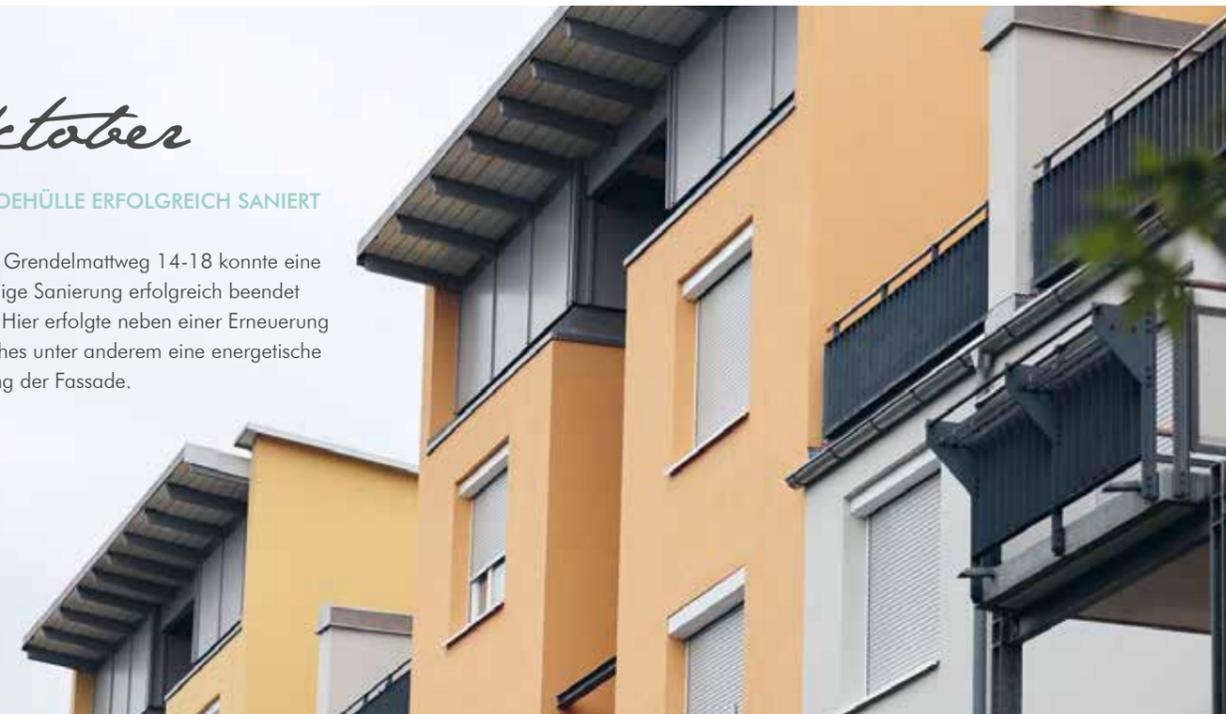
ENDLICH WIEDER MIETERFESTE!

Am 7. und 8. Mai konnten nach einer Corona-bedingten Zwangspause endlich wieder die traditionellen Mieterfeste der Wohnbau stattfinden. Die Feste bieten eine ideale Gelegenheit, um den sozialen Austausch in den Wohnanlagen zu fördern und mit den Mietern ins Gespräch zu kommen.

Oktober

GEBÄUDEHÜLLE ERFOLGREICH SANIERT

Auch im Grendelmattweg 14-18 konnte eine aufwändige Sanierung erfolgreich beendet werden: Hier erfolgte neben einer Erneuerung des Daches unter anderem eine energetische Sanierung der Fassade.



Juni

FEUCHT-FRÖHLICHER BETRIEBSAUSFLUG

Bei einer gemeinsamen Kanutour hatte die Belegschaft der Wohnbau Rheinfelden im Juni gemeinsam Spaß.



Januar Februar März April Mai Juni

Juli August September Oktober November Dezember

September

NEUE FASSADEN FÜR 36 WOHNUNGEN

Im September sind umfangreiche Sanierungsarbeiten in der Hertener Straße 25/27, 29/31 und 38/40 abgeschlossen worden. In diesem Zuge wurden unter anderen die Fassaden der drei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 36 Wohnungen saniert und neue Beläge auf den Balkonen aufgebracht.



Oktober

ANSPRUCHSVOLLE SANIERUNG MIT LANGEM PLANUNGSVORLAUF

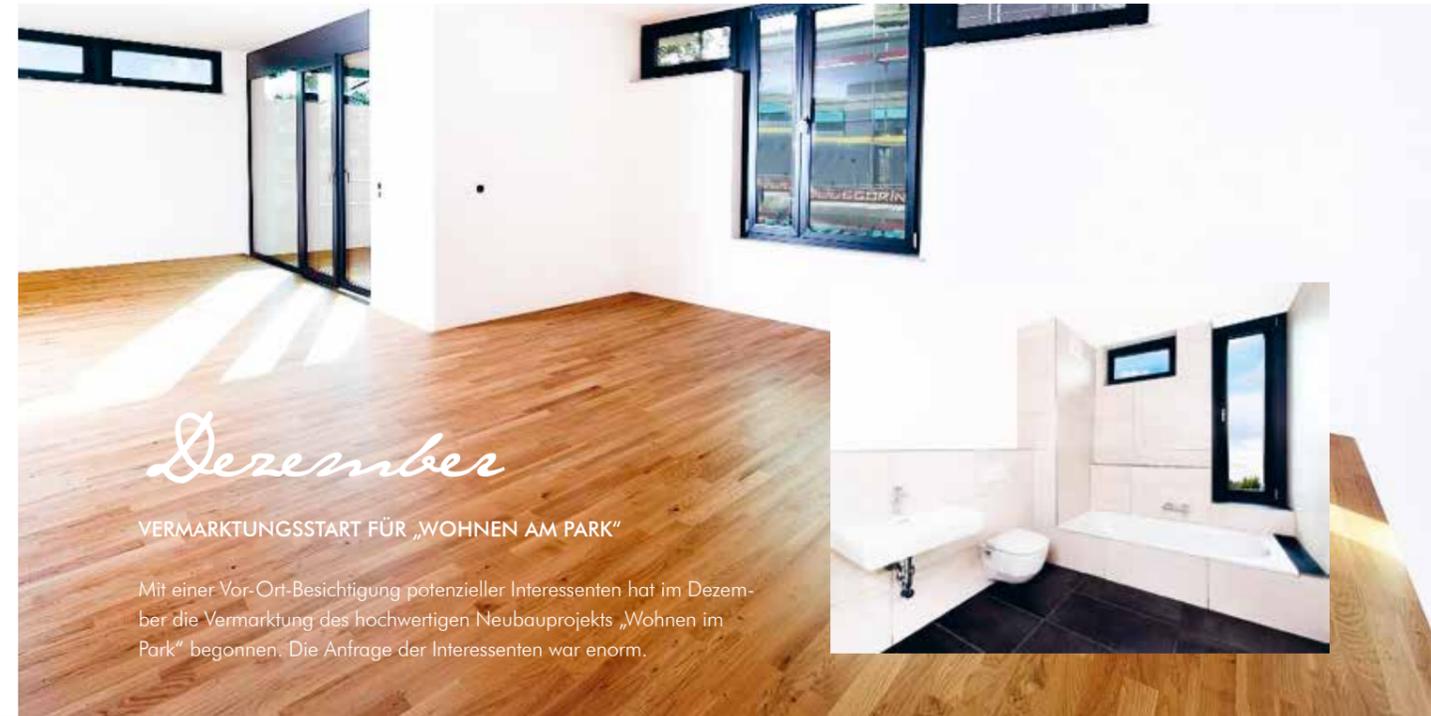
Bereits im Oktober fiel der organisatorische Startschuss für die umfangreiche Sanierung einer Seniorenanlage in der Müßmattstraße. Das Maßnahmenbündel mit einem Auftragsvolumen in Höhe von geschätzten 5 Millionen Euro soll noch im Kalenderjahr 2023 und 2024 vollständig umgesetzt werden.



November

TEAMGEIST WIRD BEI DER WOHNBAU GROSSGESCHRIEBEN

Bei einer vorgezogenen Weihnachtsfeier entspannte sich das Wohnbau-Team im November vom stressigen Alltag im geselligen Kreis der Kollegen. Nach dem sportlichen Wettkampf auf der Bowlingbahn endete der Abend bei bester Laune in gemütlicher Atmosphäre.



Dezember

VERMARKTUNGSSTART FÜR „WOHNEN AM PARK“

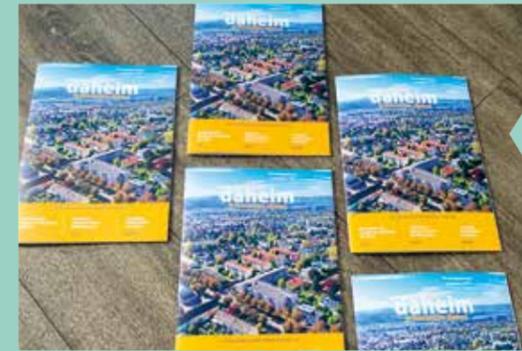
Mit einer Vor-Ort-Besichtigung potenzieller Interessenten hat im Dezember die Vermarktung des hochwertigen Neubauprojekts „Wohnen im Park“ begonnen. Die Anfrage der Interessenten war enorm.



November

NEUES DACH FÜR MEHRFAMILIENHAUS

Mit Erneuerung des Daches in der Karl-Fürstenbergstraße 40 konnte Ende des Jahres eine weitere Großsanierung vollendet werden.



Dezember

MIETENZEITUNG ERSCIENEN

Im Dezember ist die druckfrische Mieterzeitung „daheim in Rheinfelden (Baden)“ der Wohnbau Rheinfelden erschienen. Hier erfahren die Mieter regelmäßig Neues von der Wohnbau, werden über aktuelle Projekte informiert und erhalten Tipps und Tricks für den Alltag zuhause.

Dezember

AKTION STERTALER

Auch 2022 beteiligte sich die Wohnbau wieder in Kooperation mit dem „Lokalen Bündnis für Familie“ an der Aktion Sterntaler. Im Rahmen des Projekts werden Weihnachtswünsche von benachteiligten Kindern, Jugendlichen und Senioren erfüllt.





IM GESPRÄCH MIT TOBIAS OBERT, TECHNISCHER LEITER STADTWERKE RHEINFELDEN

„ES IST NICHT NUR WICHTIG WÄRMEQUELLEN ZU ERSCHLIESSEN, SONDERN SIE AUCH MÖGLICHST VIELEN BÜRGERN ZUKOMMEN ZU LASSEN“

Herr Obert, im Rahmen eines Pilotprojekts haben die Stadtwerke Rheinfelden im Frühjahr 2022 eine Kooperation mit der Wohnbau Rheinfelden gestartet, um das Wohnquartier Römerstraße mit insgesamt rund 500 Wohnungen mit industrieller Abwärme zu versorgen. Was ist das Besondere an diesem Projekt?

Das Besondere an diesem Projekt ist mit Sicherheit die Tatsache, dass mit dem Zusammenschluss des Wohnbau-Netzes und dem Netz der Stadtwerke nun Abwärme aus der Industrie in das bestehende Wohnquartier geleitet werden kann. Mit einem Schlag wurde der Gasverbrauch für 500 Wohnungen auf null gesetzt. Dies ist für die Klimaziele der Stadt ein bedeutender Schritt.

Der Zuschlag für den künftigen Energiepartner war im Rahmen der Ausschreibung an ein ausgereiftes Versorgungs-

DIE STADT RHEINFELDEN (BADEN) HAT ES SICH ZUM ZIEL GESETZT, DEN STÄDTISCHEN GEBÄUDEBESTAND BIS ZUM JAHR 2040 EMISSIONSFREI ZU BETREIBEN. UM DIESE AMBITIONIERTE MASSGABE ZU ERREICHEN, IST ES NACH DER ÜBERZEUGUNG ALLER BETEILIGTEN NICHT NUR NOTWENDIG, NEUBAUTEN ENERGIEEFFIZIENT ZU KONZIPIEREN UND BESTANDSGEBÄUDE ENERGETISCH ZU SANIEREN. INSBESONDERE DIE HIERFÜR NÖTIGE BEHEIZUNG DER RUND 1.900 WOHNBAU-EIGENEN BESTANDSWOHNUNGEN MIT REGENERATIVEN ENERGIETRÄGERN STELLT SOWOHL DIE STADT ALS AUCH WOHNBAU RHEINFELDEN VOR IMMENSE HERAUSFORDERUNGEN. IM GESPRÄCH ERLÄUTERT TOBIAS OBERT, TECHNISCHER LEITER DER STADTWERKE RHEINFELDEN, DIE BESONDERHEITEN DES PILOTPROJEKTS, DESSEN BEISPIEL WEITERE WOHNQUARTIERE IN RHEINFELDEN FOLGEN SOLLEN.

konzept geknüpft. Welche Anforderungen waren zu erfüllen, um sich für das ambitionierte Projekt zu bewerben?

Es mussten hohe Ansprüche an die Klimaneutralität erfüllt sein. So zum Beispiel ein Primärenergiefaktor von 0,25. Hier konnten wir als Stadtwerke mit der Tatsache punkten, dass wir Abwärme aus der Industrie bereits im Rahmen eines weiteren Pilotprojekts nutzen.

Welche konkreten Herausforderungen haben sich für die Stadtwerke Rheinfelden im Zuge des Bewerbungsverfahrens ergeben?

Auch hier wurden seitens der Wohnbau sehr hohe Anforderungen gestellt. So mussten die Anschlüsse an das Netz bis zum 1. Juli 2022 gewährleistet sein. Wenn man bedenkt, dass die Vertragsunterzeichnung erst im April stattfand, war das eine der größten Herausforderungen. Die Vorbereitungen, um das zu gewährleisten, fanden bereits zu einem Zeitpunkt statt, an dem wir selbst noch nicht wussten, ob wir den Zuschlag bekommen. Aber wir haben es geschafft.

Die Stadt Rheinfelden (Baden) strebt einen emissionsfreien Gebäudebestand bis zum Jahr 2040 an. Welche Rolle spielt aus Ihrer Sicht die industrielle Abwärme speziell in Rheinfelden, um dieses Ziel zu erreichen?

Die Nutzung industrieller Abwärme spielt hierfür aus meiner Sicht eine zentrale Rolle – zumal es diese Technologie ermöglicht, Energie zu nutzen, die bisher ungenutzt in die Umwelt abgeleitet wurde. Diese Energie fällt durch die ansässige Energie ohnehin vor Ort an und muss daher nicht eigens produziert werden. Es

muss daher das Ziel sein, noch mehr solcher Quellen nutzbar zu machen.

Die Energiekrise im Zuge des russischen Angriffskriegs auf die Ukraine im Frühjahr 2022 hat auch vielen Bürgern vor Augen geführt, wie fragil die Versorgung mit fossilen Energieträgern sein kann. Versprechen Sie sich in diesem Zuge einen zusätzlichen Schub für erneuerbare Energien im Gebäudesektor?

Ja. Die aktuelle Situation hat allen gezeigt, wie wichtig es ist, in erneuerbare Energien zu investieren. Die Stadtwerke Rheinfelden werden aus diesem Grund 2023 weitaus mehr in das Leitungsnetz investieren als in den Jahren zuvor.

Wie ist Ihr Unternehmen gegenwärtig in der Nutzung erneuerbarer Energien aufgestellt und wo liegen Ihre Ziele in 5 und in 10 Jahren?

Wir wollen das Netz weiter ausbauen und, soweit möglich, ganz Rheinfelden mit CO₂-neutraler Wärme beliefern.

Wie bewerten Sie die Kooperation mit der Wohnbau Rheinfelden? Sind bereits weitere gemeinsame Projekte in Planung?

Die Zusammenarbeit mit der Wohnbau Rheinfelden ist sehr konstruktiv. Sie ist der größte Gebäudebesitzer und damit der zentrale Akteur für uns vor Ort. Es ist ja nicht nur wichtig Wärmequellen zu erschließen, sondern sie auch möglichst vielen Bürgern zukommen zu lassen. Von daher ist die Wohnbau unser wichtigster Partner. Zwischenzeitlich haben wir bereits mehrere neue Projekte mit der Wohnbau in Angriff genommen.

WOHNRAUMSCHAFFUNG UND SO VIELES MEHR

DIE WOHNBAU ALS FELS IN DER BRANDUNG IN ANSPRUCHSVOLLEN ZEITEN

DIE GEMEINSAM VON DER STADT RHEINFELDEN (BADEN) UND DER STÄDTISCHEN WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT MBH RHEINFELDEN AUSGERUFENE WOHNBAU- UND SANIERUNGSOFFENSIVE LÄUFT TROTZ DES DERZEITIG SCHWIERIGEN WIRTSCHAFTLICHEN UMFELDS AUF HOCHTOUREN. IN DEN JAHREN 2021 UND 2022 WURDEN 106 WOHNUNGEN IHREN NEUEN MIETERN ÜBERGEBEN. WEITERE 40 STEHEN KURZ VOR IHRER FERTIGSTELLUNG. UND AUCH IN DEN KOMMENDEN JAHREN HAT DAS WOHNBAUUNTERNEHMEN VIEL VOR. 2023 SOLL NEBEN DER GEBÄUDESANIERUNG AUF HOHEM NIVEAU MIT DEM BAU VON 80 ÖFFENTLICH GEFÖRDERTEN MIETWOHNUNGEN BEGONNEN WERDEN.

In den Jahren 2021 und 2022 realisierte die städtische Wohnbaugesellschaft Projekte mit einem jährlichen Investitionsvolumen in Höhe von rund 20 Millionen Euro. „Mit diesem in der 70-jährigen Geschichte der Wohnbau nie dagewesenen Projektvolumen arbeiten wir seit geraumer Zeit an unseren Kapazitätsgrenzen“, erklärt Geschäftsführer Markus Schwamm. „Gegenüber früherer Jahre investiert die Wohnbau ein Vielfaches, um die Wohnraumversorgung in unserer gefragten Stadt sicherzustellen und den steigenden Immobilienpreisen aktiv entgegenzuwirken“, so der Geschäftsführer

weiter. Dieser große Ausbau der Geschäftstätigkeit führe zu einer starken Inanspruchnahme aller Unternehmensbereiche.

Von einem enorm gestiegenen buchhalterischen Aufwand abgesehen sei die organisatorische Bearbeitung des Baus von rund 150 neuen Wohnungen sowie deren Vermarktung zu stemmen. Zeitgleich unternimmt die Wohnbau große Anstrengungen, um den städtischen Immobilienbestand von knapp 2.000 Wohnungen sukzessive zu modernisieren und auf den neuesten Stand der Technik zu bringen. Allein für die damit verbundenen

Sanierungs- und Modernisierungstätigkeiten vergab die Wohnbau im Jahr 2022 rund 5.000 Aufträge mit einem Volumen von etwa 6 Millionen Euro an vorwiegend regionale Handwerksbetriebe.

SORGSAME ABWÄGUNGEN ERFORDERLICH

„Während wir unsere aktuellen Entwicklungsprojekte koordinieren und realisieren, planen wir selbstverständlich auch bereits die weiteren Projekte ab 2023“, berichtet Geschäftsführer Markus Schwamm. „Uns liegt bereits eine

ganze Reihe weiterer konkreter Projektentwicklungen und anderer Projektwünsche vor, welche ab 2023 angegangen werden können. Aufgrund der Vielzahl der großen Projektvolumen und Aufgaben wurden hier gemeinsam mit den Gremien Priorisierungen getroffen, damit der erfolgreiche Kurs der Wohnbauoffensive trotz der anstehenden neuen Aufgaben fortgesetzt werden kann.“

Zudem stünden für die Wohnbau auch weiterhin groß angelegte Sanierungsmaßnahmen im Fokus, um den Wohnkomfort für die Bewohner zu erhalten und zu erhöhen. „Selbstverständlich stellt die Erhöhung und Verbesserung des Wohnkomforts für unsere Bewohner einen wichtigen Aspekt unserer Sanierungsmaßnahmen dar“, so Geschäftsführer Markus Schwamm. „Ein weiterer wichtiger Teilaspekt ist aber natürlich auch die energetische Optimierung unseres Gebäudebestands. Die stetig steigenden Anforderungen für die Energieeffizienz im Gebäudebestand stellen hier eine weitere Herausforderung dar.“ Das derzeit für die gesamte Immobilienbranche schwierige Gesamtumfeld mit Herausforderungen wie steigenden Rohstoffpreisen, Lieferengpässen oder dem Fachkräftemangel verschärfe die Situation zusätzlich.

GEZIELTE VERBESSERUNG DER ENERGIEBILANZ

In Sachen der ökologischen Ausrichtung ihres Gebäudebestands nimmt die Wohn-

bau eine echte Vorreiterrolle ein. Zum einen werden die Gebäude zunehmend mit erneuerbaren Energien betrieben – sei es durch den Betrieb von Photovoltaikanlagen oder die Nutzung von Kraft-Wärme-Kopplung. Zum anderen investiert das Wohnbauunternehmen im Rahmen der umfangreichen Sanierungstätigkeiten gezielt in die Energieeffizienz ihres Gebäudebestands. So werden die energetisch sanierten Gebäude allesamt derart überarbeitet, dass sie mit weniger Energie bewirtschaftet werden können.

WOHNRAUM FÜR ALLE BEVÖLKERUNGSSCHICHTEN

„Zudem legen wir großen Wert darauf, in unseren Neubauten und Beständen Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten zu schaffen“, ergänzt Aufsichtsratsvorsitzender OB Klaus Eberhardt. „Denn eine ausgewogene Mischung unserer Bewohner ist äußerst wichtig für ein kollegiales Miteinander und somit auch für den sozialen Frieden in unserer Stadt. Darum kombinieren wir geförderte Wohnprojekte stets mit der Entwicklung frei finanzierter Wohnungen und setzen auf einen ausgewogenen Mix unterschiedlicher Wohnungsgrößen. Zudem konzipieren wir alle Neubauprojekte barrierefrei und bieten optionale Zusatzleistungen für bestimmte Bewohnergruppen.“

WEIT MEHR ALS „NUR“ WOHNRAUMSCHAFFUNG

Die Funktionen, welche die Wohnbau Rheinfelden für die Stadt und ihre Bewohner erfüllt, gehen allerdings weit über die reine Schaffung und Erhaltung von Wohnraum hinaus. „Der Wohnbau und die Sanierung unserer Bestände sind fraglos der Kernbereich unserer Tätigkeit“, betont Geschäftsführer Markus Schwamm. „Dennoch kommen unsere Maßnahmen der gesamten Bevölkerung in Rheinfelden (Baden) zugute. Denn neben reinen Wohnbauten befinden sich auch zahlreiche soziale Einrichtungen in unseren Beständen. So finden sich in den Räumlichkeiten der städtischen Wohnbau unter anderem Institutionen wie das Amt für Familie, Jugend und Senioren, der Bürgertreffpunkt Gambrinus, die städtische Freiwilligenagentur und unterschiedliche Beratungsangebote wie zum Beispiel der i-Punkt der Fritz-Berger-Stiftung, der Stadtseiniorenbeirat Rheinfelden, Migranten beraten Migranten, Hilfe zur Teilhabe, das Frauenkulturfrühstück, der Caritas Sozialdienst, die Schwangerenberatung sowie die AGJ Fachstelle für Wohnungssicherung. Zudem sind eine Sozialstation, ein Stadtmuseum, ein Jugendhaus, eine Tagespflege und ein Restaurant in den Beständen der Wohnbau untergebracht. Weitere soziale Organisationen, wie die Tafel Rheinfelden, werden durch regelmäßige Spenden unterstützt.“

„Wir müssen mehr Wohnraum schaffen – auch in zentralen städtischen Lagen. Je höher das Angebot, umso niedriger die Mietpreise.“

Nicole Razavi
Ministerin für Landesentwicklung und Wohnen

VIEL
GESCHAFFT

ÖKOLOGISCHER MEHRWERT FÜR GANZES WOHNQUARTIER

NACHVERDICHTUNG MIT VORBILDCHARAKTER

MIT EINEM INVESTITIONSVOLUMEN VON ETWA 23 MILLIONEN EURO STELLT DIE DERZEITIGE QUARTIERSENTWICKLUNG DER WOHNUNGSBAUGESSELLSCHAFT MBH RHEINFELDEN IM QUARTIER RÖMERSTRASSE EIN REKORDPROJEKT IN DER ÜBER 70-JÄHRIGEN GESCHICHTE DES WOHNBAUUNTERNEHMENS DAR. DER BAU VON 94 WOHNHEITEN IN ZWEI MEHRFAMILIENHÄUSERN, VON DENEN 47 IM GEFÖRDERTEN WOHNUNGSBAU ERRICHTET WURDEN, IST BEREITS ABGESCHLOSSEN. NUN WURDEN IN KOOPERATION MIT DEN ÖRTLICHEN STADTWERKEN AUCH DIE WEICHEN FÜR EINE UMWELTVERTRÄGLICHE BEWIRTSCHAFTUNG DES WOHNQUARTIERS GESTELLT.

Die Kooperation soll die Weichen für eine zukünftig klimaneutrale Gebäudebewirtschaftung in Rheinfelden (Baden) stellen. „Die Wärmeversorgung im Gebäudesektor ist ein gewichtiger Bestandteil der gesamten Energiebilanz der Bundesrepublik“, stellt Oberbürgermeister Klaus Eberhardt klar. „Darum ist die Ablösung der fossilen Energieträger im Gebäudesektor ein Kernelement der politisch proklamierten Energiewende. Wir freuen uns außerordentlich, dass wir mit der nun geschlossenen Kooperation mit den Stadtwerken Rheinfelden die Weichen für einen klimaneutralen Gebäudebestand in Rheinfelden (Baden) stel-

len und im Quartier Römerstraße ein echtes Leuchtturmprojekt mit Vorzeigecharakter realisieren können.“

IDEALE LÖSUNG FÜR MENSCH UND NATUR

Die Nutzung industrieller Abwärme bietet für die Umwelt und die Bewohner der Wohnungen gleich mehrere Vorteile: Zum einen muss die Energie zur Beheizung der Gebäude nicht mehr separat produziert werden, da sie durch die hiesige Industrie bereits ohnehin anfällt. Zum anderen muss die überschüssige Wärme der ansässigen Unternehmen zukünftig nicht mehr in die Umwelt abgeleitet werden, wenn

sie vor Ort zur Beheizung des Gebäudebestands genutzt wird. Zudem bleiben die Verbrauchskosten durch regional produzierte Nahwärme auch mittel- und langfristig relativ stabil. „Bei der Nachverdichtung des Quartiers Römerstraße in Rheinfelden (Baden) zeigt sich, wie die Schaffung zusätzlichen Wohnraums in bestehenden Wohnquartieren mit echten Mehrwerten für alle Bewohner des Quartiers verbunden werden können“, ergänzt Geschäftsführer Markus Schwamm. Denn: Im Zuge der Nachverdichtung werden alle rund 500 Wohnungen an die umweltverträgliche Wärmeversorgung angeschlossen.

WÄRMELEITUNGSNETZ AN STADTWERKE VERÄUSSERT

Um die technischen Voraussetzungen für die Umstellung der Energieversorgung im Quartier zu schaffen, wurde das Wohnbaueigene Wärmeleitungsnetz bereits im Vorfeld der Baumaßnahmen für ein Investitionsvolumen von rund 500.000 Euro umfangreich saniert und teilweise erneuert. Nach dem Start der Neubaumaßnahmen erfolgte im Juli 2021 eine europaweite Ausschreibung über den Verkauf des Leitungsnetzes und der zugehörigen Heizungsanlagen. Das Besondere daran: Der Zuschlag war an ein ökologisch sinnvolles Energiekonzept geknüpft, dass es der Stadt ermöglicht, die Energiebilanz ihres Wohnungsbestands deutlich zu verbessern. Schließlich soll der städtische Immobilienbestand nach politischer Maßgabe bis zum Jahr 2040 vollständig klimaneutral betrieben werden.





„Wir freuen uns außerordentlich, dass mit der neu geschaffenen Kooperation eine preisgünstige und klimaneutrale Energieversorgung unserer Mieter sichergestellt ist. Zudem sind wir überzeugt davon, dass wir mit einem nachhaltig ausgerichteten und regional ansässigen Partner die ideale Wahl getroffen haben“, ist Geschäftsführer Markus Schwamm überzeugt. „Auch wir freuen uns sehr, dass wir mit unserer neu geschaffenen Kooperation mit der Wohnbau einen großen Schritt in Richtung einer umweltfreundlichen Gebäudebewirtschaftung gehen und damit auch neue energetische Standards für die Gebäudekonzeption künftiger Bauten in Rheinfelden (Baden) setzen“, ergänzt Tobias Obert, Leiter der Stadtwerke Rheinfelden. „Wir werden das erworbene Wärmenetz weiterbetreiben und natürlich auch sukzessive Investitionen vornehmen“, so der Chef der Stadtwerke weiter. Die Voraussetzungen für die Nutzung industrieller Abwärme seien in Rheinfelden (Baden) geradezu prädestiniert. Durch zahlreiche große Industrieunternehmen wird in der Region bereits mehr Wärme erzeugt, als sie zur Beheizung des gesamten Immobilienbestands in der Stadt nötig wäre.

Alle 94 neu errichteten Wohnungen verfügen über eine hochwertige Inneneinrichtung.

STADTWERKE ÜBERZEUGTEN MIT VERSORUNGSKONZEPT

Die Resonanz auf die Ausschreibung war enorm: Ende 2021 gingen zahlreiche Teilnahmeanträge verschiedener Unternehmen mit einer Vielzahl unterschiedlicher Versorgungskonzepte ein. Nach Abgabe eines Erst- sowie eines finalen Angebots gingen die Stadtwerke Rheinfelden als Sieger der Ausschreibung hervor. „Die Stadtwerke Rheinfelden haben nicht nur das preislich günstige Angebot für die Mieter abgegeben“, resümiert Aufsichtsratsvorsitzender OB Eberhardt. „Sie konnten auch in den weiteren Bewertungskriterien wie dem Versorgungskonzept punkten. Auch der geforderte Primärenergiefaktor von 0,2, der als Zielmarke der Wohnbau definiert wurde, konnte weitestgehend erreicht werden.“ Somit erfolgte am 12. April 2022 der Zuschlag an die Stadtwerke Rheinfelden. Nach einem positiven Gremienbeschluss der Wohnbau wurde die Partnerschaft mit einer symbolischen Vertragsunterzeichnung besiegelt. Einen Monat nach dem Vertragsabschluss erfolgte die finale Bekanntmachung über den vergebenen Auftrag im EU-Amtsblatt.



KOMFORTABLER UND ENERGIEEFFIZIENTER WOHNRAUM ZU GÜNSTIGEN KUNDENKONDITIONEN

WEITERE ZWÖLF GEFÖRDERTE WOHNUNGEN FERTIGGESTELLT

AUCH DER BAU VON ZWÖLF GEFÖRDERTEN WOHNUNGEN IN DER ERNST-REUTER-STRASSE 15 WURDE IM ERSTEN QUARTAL 2022 ABGESCHLOSSEN. DAMIT ERRICHTETE DIE WOHNBAU IM RAHMEN DER GEMEINSAM MIT DER STADT RHEINFELDEN (BADEN) AUSGERUFENEN SANIERUNGS- UND WOHNBAUOFFENSIVE IN DEN VERGANGENEN DREI JAHREN 106 NEUE WOHNUNGEN, MIT 59 EINHEITEN MEHR ALS DIE HÄLFTE IM GEFÖRDERTEN WOHNUNGSBAU.

Der Bau von 12 zusätzlichen Wohnungen, die nach ihrer Fertigstellung deutlich unter dem ortsüblichen Durchschnittspreis vermietet werden, bildet einen weiteren Meilenstein der Quartiersentwicklung in der Römerstraße“, erklärt Markus Schwamm, Geschäftsführer der Städtischen Wohnungsbaugesellschaft mbH Rheinfelden.

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. Am Gebäude wurden zudem 15 oberirdische Stellplätze und 28 Fahrradabstellplätze errichtet. Die Wohnungen werden gegen Vorlage eines Wohnberechtigungsscheins deutlich unterhalb der üblichen Durchschnittspreise vermietet. Damit wird sichergestellt, dass der Wohnraum ausschließlich wirtschaftlich schwächer gestellten Bürgern Rheinfeldens (Baden) zugutekommt. Im Frühjahr 2022 wurden die Wohnungen ihren neuen Bewohnern übergeben.



Der Neubau mit zwölf geförderten Wohnungen in der Ernst-Reuter-Straße bietet trotz verhältnismäßig günstigen Mieten komfortablen Wohnraum für unterschiedliche Nutzergruppen.

ENERGIEEFFIZIENTE BAUWEISE UND HOHER WOHNKOMFORT

Trotz des niedrigen Mietpreises für die Bewohner setzt die Wohnbau Rheinfelden in jeglicher Hinsicht auf eine qualitativ hochwertige Ausführung der Baumaßnahmen. So wird das Gebäude durch eine energieeffiziente Bauweise auch höchsten ökologischen Ansprüchen gerecht: Durch die Konzeption im KfW 55-Standard wird der Betrieb des Gebäudes mit 55 Prozent

der Energie möglich, die ein vergleichbares Referenzgebäude nach der Energieeinsparverordnung benötigt. Um die Energiebilanz des Gebäudes zusätzlich zu verbessern, wurde 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 Mieter durch niedrige Nebenkosten geschont.

EIN KERNELEMENT DER WOHNBAU-TÄTIGKEITEN

WOHNRAUM ERHÄLT SICH NICHT VON SELBST

NEBEN DER – IN DER GESCHICHTE DER WOHNBAU – NIE DAGE-
WESENEN SCHAFFUNG NEUEN WOHNRAUMS, ZÄHLT AUCH DIE
ERHALTUNG UND MODERNISIERUNG DES STÄDTISCHEN IMMO-
BILIENBESTANDS ZU DEN HAUPTAUFGABEN DES WOHNUNGS-
UNTERNEHMENS. ALLEIN IM GESCHÄFTSJAHR 2022 INVESTIERTE DIE
WOHNBAU KNAPP 6 MILLIONEN EURO IN DIE INSTANDHALTUNG
UND MODERNISIERUNG DER FAST 2.000 MIETWOHNUNGEN IM
STÄDTISCHEN BESTAND. IM FOLGENDEN SIND EXEMPLARISCH EINIGE
SANIERUNGEN ZUSAMMENGEFASST, DIE ALLESAMT IM JAHR 2022 AB-
GESCHLOSSEN WERDEN KONNTEN.



GRENDELMATTWEG 14-18

- Dacherneuerung eines Mehrfamilienhauses
- Energetische Sanierung der Fassade
- Abschluss der Maßnahmen: Ende 2022



KARL-FÜRSTENBERG-STR. 40

- Umfangreiche Dachsanierung eines Mehrfamilienhauses
- Abschluss der Maßnahmen: Herbst 2022



HERTENER STRASSE 25/27, 29/31, 38/40

- Fassadensanierung von 3 Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 36 Wohnungen
- Erneuerung der Balkonbeläge
- Abschluss der Maßnahmen: Herbst 2022

„Sozialer Wohnungsbau ist wichtig, aber wir müssen ebenso sehr viel stärker als bisher auch den frei finanzierten Wohnungsbau in den Blick nehmen.“

Klaus Eberhard
Oberbürgermeister Stadt Rheinfelden

AMBITIONIERTE PROJEKTE

EXKLUSIVES WOHNEN IM ZENTRUMSNAHEN GRÜNEN

NEUBAU WEITERER 40 MIETWOHNUNGEN KURZ VOR ABSCHLUSS

IM HERBERT-KING-PARK NAHE DES BÜRGERHEIMS ERRICHTET DIE WOHNBAU DERZEIT WEITERE 40 ZENTRUMSNAHE UND HOCHWERTIGE MIETWOHNUNGEN. DIE BAUMASSNAHMEN SCHREITEN – TROTZ DES ANSPRUCHSVOLLEN MARKTUMFELDS – GUT VORAN. DIE FERTIGSTELLUNG DES UMFANGREICHEN NEUBAUPROJEKTS IST IM FRÜHJAHR 2023 GEPLANT.

Auf insgesamt rund 3.300 Quadratmetern Wohnfläche entstehen im Rahmen des Projekts Ein- bis Vier-Zimmer-Wohnungen unterschiedlicher Größe, die sich für verschiedene Bewohnergruppen eignen. Die barrierefreie Gestaltung der Wohnräume werden zudem insbesondere den Bedürfnissen der älteren Bewohner gerecht.

SERVICELEISTUNGEN FÜR ÄLTERE BEWOHNER

„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 ambulante Leistungen des Bürgerheims genutzt werden. 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 schafft die Wohnbau zudem eine preisgünstige Unterkunft für Besucher der Seniorenheimbewohner sowie der Mieter.

HOCHWERTIGE AUSSTATTUNG DER WOHNRÄUME

Die Wohnungen verfügen über einen hohen Ausstattungsstandard, der mit Eigentumswohnungen vergleichbar ist. Zur Einrichtung zählen unter anderem Parkettböden mit Fußbodenheizung, elektrische Jalousien sowie ein Balkon, eine Terrasse oder ein Gartenanteil in nahezu allen Wohneinheiten.

ÖKOLOGISCHE BETRIEBSWEISE SICHERGESTELLT

Um den hohen Gestaltungsanspruch sowie eine ökologisch wertvolle Bauweise zu gewährleisten, wurde im Vorfeld der Maßnahmen ein europaweiter Architektenwettbewerb ausgeschrieben. Wie zahlreiche andere Neubauten der Wohnbau Rheinfelden wird auch die neue Wohnanlage im Herbert-King-Park im KfW-Standard 55 errichtet. Nach dem erfolgreichen Pilotprojekt im Quartier Römerstraße wird die Wohnbau auch diese Mietwohnungen an ein neu gebautes Nahwärmenetz anschließen, 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 des wegweisenden Energiekonzepts zusammen.

„Wir müssen Anforderungen
finden und festlegen, die Energie
einsparen und das Klima schützen,
ohne das Bauen immer weiter
zu verteuern.“

“
Nicole Razavi
Ministerin für Landesentwicklung und Wohnen

GROSSE PLÄNE

WEITERES GROSSPROJEKT STEHT BEREITS IN DEN STARTLÖCHERN

WEITERE 79 PREISGEDÄMPFTE MIETWOHNUNGEN IN PLANUNG

DIE VON DER STADT RHEINFELDEN (BADEN) GEMEINSAM MIT DER WOHNBAU AUSGERUFENE SANIERUNGS- UND WOHNBAUOFFENSIVE TRÄGT FRÜCHTE: 106 WOHNUNGEN SIND BEREITS FERTIGGESTELLT. DOCH SELBSTVERSTÄNDLICH SIND DIE NÄCHSTEN PROJEKTE BEREITS IN VORBEREITUNG, UM DEN WOHNMARKT IN RHEINFELDEN (BADEN) AUCH WEITERHIN AKTIV ZU ENTLASTEN. IN DIESEM RAHMEN IST UNTER ANDEREM DER NEUBAU VON RUND 79 WEITEREN ÖFFENTLICH GEFÖRDERTEN WOHNUNGEN IN DER WERDERSTRASSE GEPLANT.



Dort befinden sich derzeit rund 90 Einzelgaragen im Besitz der Wohnbau, die zeitnah baulich erneuert werden müssen. Eine geschickte Alternative hierzu besteht aus Sicht der Wohnbau in der Schaffung eines innovativen Wohnbauprojekts. Der Gedanke dahinter: „Warum anstelle der Sanierung der Parkmöglichkeiten nicht neuen und bezahlbaren Wohnraum schaffen?“

MASSVOLLE BEBAUUNG IM STIL DER UMGEBUNG

Die derzeitigen Projektentwürfe sehen die maßvolle Bebauung mit bis zu fünf Geschossen im Stile der Umgebungsbebauung vor. Vorgesehen sind drei Gebäude mit etwa 79 Wohneinheiten, einer Wohnfläche von rund 5.700 Quadratmetern und einer ansprechenden, hochwertigen Architektur. Neben Ein- bis Vier-Zimmer-Wohnungen soll im Rahmen des Projekts auch die neue Wohnform der Mikro-Apartments entstehen. Neugestaltete Grünflächen und Höfe runden das Projekt ab.

MODERNE BAUWEISE STELLT WEICHEN FÜR DIE ZUKUNFT

Die Grundrisse wurden modular entwickelt. Dies trägt nicht nur zu einer größeren Flexibilität bei der Raumnutzung bei, sondern ermöglicht auch eine kostengünstigere Errichtung der Wohnbauten. Darüber hinaus sollen alle Wohnungen rollstuhlgerecht konzipiert und mit großzügigen Balkonen ausgestattet werden. Zudem ist – wie bei allen Neubauten der Wohnbau – auch die Energiebilanz der Gebäude wegweisend: Die Konzeption erfolgt im KfW 55-Standard. Zudem ist auch bei diesem Projekt die Beheizung der Wohnräume über industrielle Abwärme vorgesehen. Ähn-



Anstelle dieser in die Jahre gekommenen Garagenhäuschen sollen in den kommenden Jahren insgesamt 79 neue Wohnungen und Mikro-Apartments in der Werderstraße entstehen.

lich wie bei der Nachverdichtung im Quartier Römerstraße sollen in diesem Zuge auch weitere Wohneinheiten des Quartiers an ein

Nahwärmenetz angeschlossen werden. Der Beginn der Baumaßnahmen soll noch im Jahr 2023 erfolgen.

AUCH 2023 ÄNDERUNGEN IN MILLIONENHÖHE MIT STARK STEIGENDER TENDENZ

SANIERUNGEN VERBESSERN ENERGIEBILANZ UND WOHNKOMFORT

NEBEN DEM KONZERTIERTEN NEUBAU VON WOHNRAUM IST DIE ERHALTUNG DER RUND 2.000 STÄDTISCHEN WOHNUNGEN EIN WEITERES KERNELEMENT DER WOHNBAU-TÄTIGKEITEN. MIT INVESTITIONEN IN HÖHE VON RUND 6 MILLIONEN EURO INVESTIERTE DAS STÄDTISCHE WOHNBAUUNTERNEHMEN IM JAHR 2022 EINEN ÄHNLICH HOHEN BETRAG WIE IN DEN VERGANGENEN BEIDEN JAHREN.

Im Rahmen der umfangreichen Sanierungs- und Modernisierungstätigkeiten, die nicht nur schrittweise die Energiebilanz des städtischen Immobilienbestands, sondern auch den Wohnkomfort der Bewohner verbessern, vergibt die Wohnbau Rheinfelden jedes Jahr rund 5.000 Aufträge an Handwerker und Dienstleister, die zu einem überwiegenden Großteil aus der Region stammen.

„Damit fließt das erwirtschaftete Kapital unseres Unternehmens nicht nur zurück in die groß angelegte Wohnraumschaffung. Unsere Gewinne fließen auf direktem Wege zurück in den regionalen Wirtschaftskreislauf“, berichtet Aufsichtsratsvorsitzender OB Klaus Eberhardt.

„Damit wirkt die Wohnbau nicht nur durch die laufenden Bauprojekte, sondern insbesondere auch durch die regelmäßige Auftragsvergabe bei Sanierungen und Modernisierungen an unser regionales Handwerk gerade in wirtschaftlich schwierigen Zeiten wie ein kleines Konjunkturpaket für unsere Stadt“, so der Oberbürgermeister weiter.

Im Jahr 2023 ist mit der umfangreichen Sanierung einer Seniorenanlage in der Müßmattstraße (siehe nebenstehender Bericht), die planmäßig allein mit rund 5 Millionen Euro zu Buche schlagen wird, von einer weiteren deutlichen Erhöhung der Investitionen im Modernisierungs- und Sanierungsbereich auszugehen.

VORBEREITUNGEN FÜR 2023 LAUFEN AUF HOCHTOUREN

ANSPRUCHSVOLLE SANIERUNG MIT LANGEM PLANUNGSVORLAUF

EIN GROSS ANGELEGTES BÜNDEL UNTERSCHIEDLICHER SANIERUNGSMASSNAHMEN STEHT 2023 UNTER ANDEREM IN EINER SENIORENANLAGE IN DER MÜßMATTSTRASSE AN. DABEI GEHT DIE PLANUNG DER UNTERSCHIEDLICHEN SANIERUNGSSCHRITTE JEDOCH WEIT ÜBER DIE ABFOLGE DER EINZELNEN BAUABSCHNITTE HINAUS.

Die baulichen Herausforderungen bei unserem Sanierungsprojekt in der Müßmattstraße sind das eine“, erläutert Thomas Schweiger, Technischer Leiter bei der Wohnbau. „Aber auch der organisatorische Aufwand im Vorfeld der Baumaßnahmen ist gerade bei dieser Sanierung der Seniorenwohnanlage immens.“

UMFANGREICHER MASSNAHMENKATALOG

Tatsächlich steht dem Gebäude eine ganze Palette geplanter Erneuerungen bevor: Neben einer Modernisierung der Außenfassade ist unter anderem eine Sanierung des Haupteingang-Vordachs sowie eine bauliche Überarbeitung der Flachdächer geplant. Zudem sollen die bisher offen gestalteten Laubgänge witterungstechnisch geschlossener werden. Neben diesen umfangreichen Maßnahmen, die ein geschätztes Investitionsvolumen von rund 5 Millionen Euro nach sich ziehen werden, ist der konkrete Ablauf der Maßnahmen Gegenstand der derzeitigen Planungen.

PRAKTISCHER ABLAUF ALS HERKULESAUFGABE

„Wir sind stets darauf bedacht, die Beeinträchtigungen für unsere Mieter so gering wie möglich zu halten“, betont auch Geschäftsführer Markus Schwamm. „Dennoch ist uns natürlich bewusst, dass jede Sanierung auch mit Einschränkungen für die Bewohner einhergeht. Da es sich beim Objekt in der Müßmattstraße um eine betreute Wohneinrichtung für Senioren handelt, die während der Sanierung bestimmter Abschnitte nicht in ihren Wohnräumen verbleiben können, organisieren wir gerade Ersatzwohnungen für die betreffenden Bewohner. Aufgrund der eingeschränkten Mobilität der Senioren müssen sich diese Ersatzwohnungen allerdings im selben Seniorenheim befinden. Bei der derzeitigen hohen Nachfrage nach Pflegeplätzen stellt uns das vor so manche Herausforderung“, so der Geschäftsführer weiter.

AKTIVE UNTERSTÜTZUNG FÜR BEWOHNER

Ein weiteres Beispiel ist die Einrichtung der Ersatzwohnungen: „Um lange Umzugszeiten zu vermeiden und den Bewohnern das Ankommen in ihren Übergangswohnungen zu erleichtern, haben wir uns dazu entschieden, bestimmte Einrichtungsgegenstände – wie beispielsweise



Das in die Jahre gekommene Seniorenheim in der Müßmattstraße soll im Jahr 2023 und 2024 für geschätzte 5 Millionen saniert werden.

Fernseher in den Ersatzwohnungen – aus Eigenmitteln bereitzustellen. Schließlich ist es nicht nur unsere Aufgabe, bezahlbaren Wohnraum in Rheinfelden (Baden) zu schaffen und zu erhalten. Gerade als kommunales Wohnbauunternehmen zeichnet es uns aus, dass wir – trotz aller organisatorischer Aufgaben – die Bewohner unserer Anlagen nie aus dem Blick verlieren“, so der Technische Leiter.

„Kommunale
Wohnbauunternehmen sind
für uns bei der Schaffung von
Wohnraum wichtige Partner
und Mitstreiter.“

“
Nicole Razavi
Ministerin für Landesentwicklung und Wohnen

ZAHLREICHE KOOPERATIONEN

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 Mitarbeiter-Team 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.

„Wir arbeiten seit Jahren vertrauensvoll mit der Wohnbau Rheinfelden zusammen ein Partner, auf den wir uns stets verlassen können.“

Birgitt Kiefer
Geschäftsführerin Familienzentrum Rheinfelden e.V.

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 Wohnungsbaugesellschaft Rheinfelden für ein Investitionsvolumen in Höhe von 1,8 Millionen Euro errichtet wurde. Die Einrichtung hat es sich zum Ziel gesetzt, die Orientierung und Persönlichkeitsentwicklung

der jungen Generationen durch spielerische und gestalterische Impulse zu stärken. Neben Angeboten zur Kinderbetreuung und Ferienprogrammen bietet das Kulturzentrum auch eine Kreativwerkstatt und Kunstkurse für Kinder und Erwachsene an.

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 Wohnungsbaugesellschaft Rheinfelden beteiligt. Die Mitglieder sind ansässige Unternehmen, Organisationen und die Stadtverwaltung. Zentrale Aufgabe ist die Unterstützung eines nachhaltigen, gesellschaftlichen und familienfreundlichen Wandels für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der beteiligten Unternehmen und Organisationen. Alle arbeiten im Netzwerk zusammen, um die Familienfreundlichkeit vor Ort zu fördern. Die Bündnispartner treffen sich alle drei Monate, um hierfür gezielte Aktionen zu planen. Hierzu zählen etablierte Formate wie beispielsweise die Aktionen „Unternehmen gestalten Gesellschaft“ und „Sterntaler“.

SOZIALES KOMPETENZZENTRUM DER STADT RHEINFELDEN

Neben den oben angeführten Beispielen befinden sich auch weitere soziale Einrich-

tungen in den Gebäuden der Wohnbau. So hat die Stadt beispielsweise die ehemaligen Geschäftsräume der Wohnbau in der Friedrichstraße 6 angemietet, um dort das Amt für Familie, Jugend und Senioren unterzubringen. Schon seit mehreren Jahren ist die Stadt mit dem Bürgertreffpunkt Gambinus 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 Stadtseniorenbeirat

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 Tafelladen 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.



„Ich freue mich außerordentlich, dass wir nach einer langen Corona-bedingten Pause nun endlich wieder zusammen feiern können!“

ENDLICH WIEDER ZUSAMMEN FEIERN

NACH EINER PANDEMIEBEDINGTEN PAUSE WAR ES DIESES JAHR ENDLICH WIEDER SO WEIT: GEMÜTLICHES BEISAMMENSEIN BEI SOMMERLICHEN TEMPERATUREN UND GUTER BEWIRTUNG. DIE STÄDTISCHE WOHNUNGSBAUGESellschaft MBH RHEINFELDEN KONNTE 2021 IHR 70-JÄHRIGES BESTEHEN FEIERN – EIN BESONDERER MEILENSTEIN IN DER GESCHICHTE DES UNTERNEHMENS. ZUSÄTZLICH BEGING DIE STADT RHEINFELDEN DIESES JAHR IHR 100-JÄHRIGES JUBILÄUM. ANLÄSSLICH BEIDER JUBILÄEN VERANSTALTETE DIE WOHNBAU EIN GROSSES MIETERFEST AM 7. UND 8. MAI 2022. OBERBÜRGERMEISTER UND AUFSICHTSRATSVORSITZENDER KLAUS EBERHARDT LIESS ES SICH NICHT NEHMEN, DIE GÄSTE PERSÖNLICH ZU BEGRÜSSEN.

Geschäftsführung und Team der Wohnbau freute sich sehr, ihre Mieter nach einer zweijährigen Pause aufgrund der Corona-Pandemie wieder zu einem persönlichen Fest einladen zu können. „Die Mieterfeste sind ein fester Bestandteil in unserem Kalender – umso mehr freut es uns, dass dieses Jahr endlich wieder der persönliche Austausch in gemüthlicher Atmosphäre möglich war“, berichtet Geschäftsführer Markus Schwamm. „Es waren ungezwungene und angenehme Stunden – wie seit Jahren auf unseren schon zur Tradition gewordenen Mieterfesten.“

Neben den Mietern waren auch Nicht-Mieter der Wohnbau Rheinfelden willkommen. Mit einem passenden Rahmenprogramm für Jung und Alt sowie guter Bewirtung wurde bei bestem Wetter ausgiebig geplaudert, geschlemmt und gefeiert. Das Mieterfest 2022 war ein voller Erfolg, das sogar in der regionalen Presse Erwähnung fand. Die Wohnbau Rheinfelden dankt allen Partnern, Helfern und Besuchern für unvergesslich schöne Tage – die Planungen für das kommende Jahr sind bereits im Gange.

„Bauen braucht
Planbarkeit und Verlässlichkeit.“

“
Nicole Razavi
Ministerin für Landesentwicklung und Wohnen

BILANZ

2022

AKTIVA

am 31. Dezember 2022

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			
		27.545,00	44.249,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	79.367.065,21		68.819.989,25
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.614.553,21		5.783.589,21
3. Bauten auf fremden Grundstücken	277.412,00		308.525,00
4. Technische Anlagen und Maschinen	323.451,00		384.830,00
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.041.127,00		831.077,51
6. Anlagen im Bau	13.005.750,80		17.057.300,27
7. Bauvorbereitungskosten	435.302,26	100.064.661,48	0,00
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	200.000,00		200.000,00
2. Ausleihungen gegenüber Gesellschaftern	124.517,20		136.315,52
3. Andere Finanzanlagen	4.600,00	329.117,20	4.600,00
Anlagevermögen insgesamt		100.421.323,68	93.570.475,76
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	3.870.852,20		3.472.432,24
2. Andere Vorräte	18.840,02	3.889.692,22	16.031,34
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	72.165,25		71.787,19
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00		1.108,05
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.360,18		8.459,91
4. Forderungen gegenüber Gesellschaftern	8.579,38		35.092,82
5. Sonstige Vermögensgegenstände	115.613,78	198.718,59	317.727,49
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Guthaben bei Kreditinstituten		2.150.411,70	856.245,59
Umlaufvermögen insgesamt		6.238.822,51	4.778.884,63
C. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten			
Bilanzsumme		106.660.146,19	98.349.360,39

PASSIVA

am 31. Dezember 2022

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		3.513.987,59
2. Bauerneuerungsrücklage	3.423.546,42		3.423.546,42
3. Andere Gewinnrücklagen	21.992.223,13	28.929.757,14	19.497.382,49
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	4.849.332,23		2.772.045,16
2. Einstellungen in Rücklagen	0,00	4.849.332,23	277.204,52
Eigenkapital insgesamt		39.388.089,37	34.538.757,14
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.135.209,00		1.107.707,00
2. Steuerrückstellungen	212.267,15		56.356,21
3. Sonstige Rückstellungen	355.916,25		1.359.195,69
Rückstellungen insgesamt		1.703.392,40	2.523.258,90
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	56.494.472,96		52.356.625,98
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	27.584,24		30.767,03
3. Erhaltene Anzahlungen	5.089.563,30		4.431.784,87
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.350.663,04		2.132.373,19
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.213.899,31		1.966.261,48
6. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	150.000,00		150.000,00
7. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 41.516,64 € (Vorjahr 30.433,81 €)	41.516,64		30.433,81
Verbindlichkeiten insgesamt		65.367.699,99	61.098.246,36
D. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Vorausbezahlte Mieten		200.964,43	189.097,99
Bilanzsumme		106.660.146,19	98.349.360,39

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022

GESCHÄFTSJAHR (Angaben in Euro)			VORJAHR
1.	Umsatzerlöse		
	a) aus der Hausbewirtschaftung	17.075.694,19	15.962.489,98
	b) aus Betreuungstätigkeit	9.691,20	9.674,00
	c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	188.743,01	248.580,28
2.	Erhöhung/Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen		398.419,96
			- 6.704,87
3.	Sonstige betriebliche Erträge		1.633.054,43
			637.995,17
4.	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
	a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung (Betriebskosten)	7.214.685,94	7.995.697,33
	b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,00	7.214.685,94
			107.664,81
5.	Rohergebnis	12.090.916,85	8.748.672,42
6.	Personalaufwand		
	a) Löhne und Gehälter	1.355.742,99	1.097.098,88
	b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 87.469,97 € (Vorjahr 72.359,28 €)	340.039,10	1.695.782,09
			291.235,03
7.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.341.777,08
			2.879.075,32
8.	Sonstige betriebliche Aufwendungen		904.706,15
			549.123,69
9.	Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	187,00	196,00
10.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	283,00	470,00
			44.222,00
11.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen		397.645,38
			474.345,95
12.	Steuern vom Einkommen und Ertrag		565.145,60
			357.012,63
13.	Ergebnis nach Steuern	5.186.330,55	3.100.198,92
14.	Sonstige Steuern		336.998,32
			328.153,76
15.	Jahresüberschuss	4.849.332,23	2.772.045,16
16.	Einstellungen in Gewinnrücklagen in gesellschaftsvertragliche Rücklagen		0,00
			277.204,52
17.	Bilanzgewinn	4.849.332,23	2.494.840,64

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2022

A. ALLGEMEINE ANGABEN

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

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 Sach-

anlagen wurden wie folgt vorgenommen:

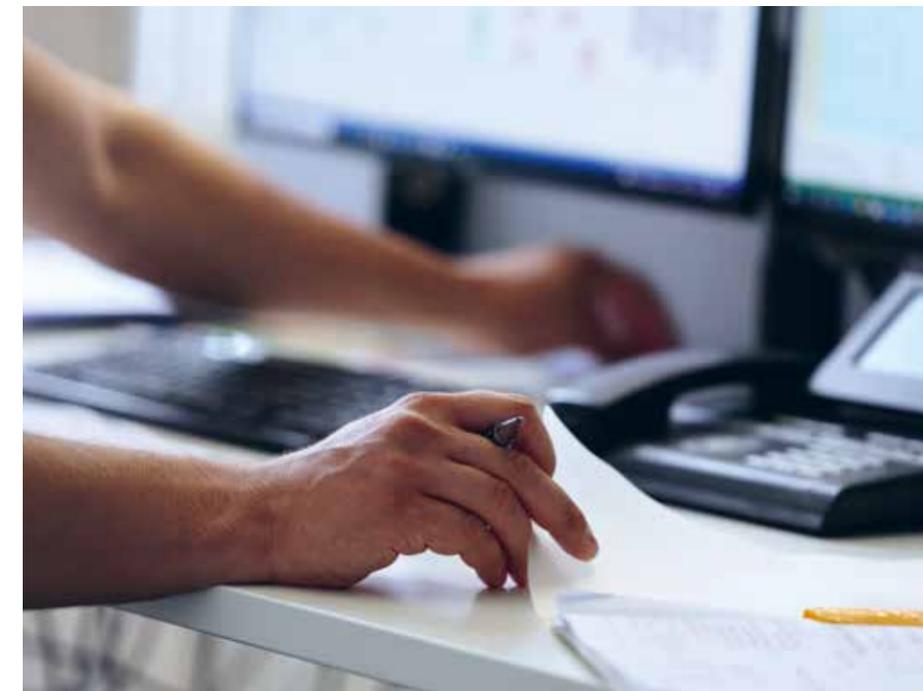
- Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten über eine Gesamtnutzungsdauer von 50 bis 67 Jahren. Bei umfassenden Sanierungsmaßnahmen wurde die Nutzungsdauer um bis zu 30 Jahre verlängert; die maximale Nutzungsdauer von 80 Jahren wurde nicht überschritten.
- Grundstücke und grundstücksgleiche 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 250,00 - 1.000,00 € 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 FIFO-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 Sachverständigengutachten nach der „Projected Unit Credit Method“ 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 1,78% (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 67.200 € (Vorjahr 111.565 €). Für den Unterschiedsbetrag besteht eine Ausschüttungssperre.

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

von T€ 618 entspricht den Anschaffungskosten und dem am Bilanzstichtag beizulegenden Zeitwert. Der Erfüllungsbetrag der Pensionsrückstellungen beträgt zum Bilanzstichtag T€ 1.754.

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

- Der Anlagespiegel ist in der Anlage beigefügt.
- 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 31.12.2021 rd. € 345.694, der Jahresüberschuss rd. € 12.436.

- In der Position „Unfertige Leistungen“ sind € 3.870.852,20 (Vorjahr € 3.472.432,24) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

- Von den Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr:

Sonstige Vermögensgegenstände:	€ 61.936,90
Vorjahr:	€ 64.275,58

Es handelt sich hierbei um Forderungen aus Rückdeckungsversicherungen für Pensionszusagen.

- Die in den Forderungen gegenüber Gesellschaftern ausgewiesenen Beträge betreffen:

Forderungen aus Lieferungen und Leistung	€ 8.579,38
Vorjahr:	€ 35.092,82

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

- Kosten des Jahresabschlusses	€ 77.000,00
- unterlassene Instandhaltung	€ 208.792,25
- Gewährleistungen	€ 50.000,00

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

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

Ausweis unter Bilanzposition

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten:	€ 18.465.502,96
Vorjahr:	€ 12.770.355,03



II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Sonstige betriebliche Erträge

Es ergaben sich folgende wesentliche periodenfremde Erträge:

Erträge aus Kontenbereinigungen	38.753,35 €
Erträge frühere Jahre	80.010,57 €

Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um Kontenbereinigungen und Nachlässe auf Wärmelieferungen.

2. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Im Geschäftsjahr entfiel das Netto-Honorar des Abschlussprüfers auf

Prüfungsleistungen mit	20.800,00 €
sonstige Beratungsleistungen	2.485,63 €
Insgesamt betrug das Honorar	23.285,63 €

3. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Aus der Abzinsung ergaben sich folgende

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Aufwand aus Aufzinsung	283,00 €	44.222,00 €

4. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

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

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Aufwand aus Aufzinsung	37.719,00 €	40.803,00 €
Erträge aus Deckungsvermögen	34.674,80 €	34.937,88 €

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

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Sonstige betriebliche Erträge		
Erträge aus Skontobeträgen	91.219,30 €	121.750,19 €
Erträge Anlagenverkäufe	765.495,43 €	461.320,44 €
Auflösung von Rückstellungen	630.823,14 €	0,00 €
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		
Zuführung zur Rückstellung für drohende Verluste aus Wärmelieferungsvertrag	0,00 €	546.222,00 €
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke		
Zuführung zur Rückstellung für Gewährleistungen	0,00 €	107.664,81 €



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 Verlustvträge.

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 618.481,00 €

Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahres-Durchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahres-Durchschnittszinssatz 67.200,00 €

685.681,00 €

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€ 11.341
aus Leasingverträgen T€ 84



E. WEITERE ANGABEN

1. Es ergaben sich nach Schluss des Geschäftsjahres keine Vorgänge von besonderer Bedeutung.
2. Es wird folgende Ergebnisverwendung vorgeschlagen:
Einstellung des Bilanzgewinns in andere Gewinnrücklagen € 4.849.332,23

Rheinfelden (Baden), 10.03.2022
Markus Schwamm
Geschäftsführer

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

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

	Vollzeit- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	7	3
Technische Mitarbeiter	6	1
Mitarbeiter im Regiebetrieb	6	1
	19	5

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

Gesamtbezüge des Aufsichtsrats
€ 8.865,00

Gesamtbezüge der früheren Organmitglieder und ihrer Hinterbliebenen
€ 112.372,49

6. Pensionsverpflichtungen für frühere Mitglieder des Geschäftsführungsorgans:

Für laufende Pensionen
€ 1.753.689,00

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

8. Mitglieder des Aufsichtsrats		
Eberhardt, Klaus	Oberbürgermeister	(Aufsichtsratsvorsitzender)
Renz, Paul	Sparkassenfilialdirektor i.R.	(stellvertretender Vorsitzender)
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)
Reiher, Philipp	Amtsleiter Stadtkämmerei	seit 15.12.2022
Schippmann, Kristin	Bürgermeisterin	
Ünal, Elif	Fremdsprachen- Korrespondentin	

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	56.494.472,96 (52.356.625,98)	3.901.871,44 (3.810.078,36)	13.620.562,16 (15.101.023,97)	38.972.039,36 (33.445.523,65)	43.313.439,75 13.168.224,70 (39.487.121,85) (12.855.638,92)	GPR BÜ GPR BÜ
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	27.584,24 (30.767,03)	3.182,79 (3.182,79)	12.731,16 (12.731,16)	11.670,29 (14.853,08)	27.584,24 (30.767,03)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen*	5.089.563,30 (4.431.784,87)	5.089.563,30 (4.431.784,87)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.350.663,04 (2.132.373,19)	2.350.663,04 (2.132.373,19)			2.293.327,85 (2.122.829,56)	BÜ BÜ
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.213.899,81 (1.966.261,48)	1.213.899,81 (1.966.261,48)				
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	150.000,00 (150.000,00)	150.000,00 (150.000,00)				
Sonstige Verbindlichkeiten	41.516,64 (30.433,81)	41.516,64 (30.433,81)				
Gesamt- betrag	65.367.699,99 (61.098.246,36)	12.750.697,02 (12.524.114,50)	13.633.293,32 (15.113.755,13)	38.983.709,65 (33.460.376,73)	58.802.576,54 (54.496.357,36)	

* steht zur Verrechnung an

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS 2022

Angaben in Euro	ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN					ABSCHREIBUNGEN, ABGÄNGE UND ZUSCHREIBUNGEN				BUCHWERT	
	Anschaffungs- und Herstellungskosten Stand zum 01.01.2022	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2022	Abschreibungen (kumulierte) 01.01.2022	Abschreibungen Geschäftsjahr	Abschreibungen Abgänge	Abschreibungen (kumulierte) 31.12.2022	Buchwert am 31.12.2021	Buchwert am 31.12.2022
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	248.489,02				248.489,02	204.240,02	16.704,00		220.944,02	44.249,00	27.545,00
II. Sachanlagen											
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	123.247.451,69	1.069.845,43	1.075.560,36	13.335.081,38	136.576.818,14	54.427.462,44	2.913.295,14	131.004,65	57.209.752,93	68.819.989,25	79.367.065,21
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.416.394,18	1.500,00	24.000,00		8.393.894,18	2.632.804,97	152.608,00	6.072,00	2.779.340,97	5.783.589,21	5.614.553,21
3. Bauten auf fremden Grundstücken	569.782,40				569.782,40	261.257,40	31.113,00		292.370,40	308.525,00	277.412,00
4. Technische Anlagen und Maschinen	741.889,69				741.889,69	357.059,69	61.379,00		418.438,69	384.830,00	323.451,00
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.879.635,09	71.945,15	46.916,97	304.782,79	2.209.446,06	1.048.557,58	166.677,94	46.916,46	1.168.319,06	831.077,51	1.041.127,00
6. Anlagen im Bau	17.057.300,27	9.588.314,70		-13.639.864,17	13.005.750,80	0,00			0,00	17.057.300,27	13.005.750,80
7. Bauvorbereitungskosten	0,00	435.302,26		0,00	435.302,26	0,00			0,00	0,00	435.302,26
	151.912.453,32	11.166.907,54	1.146.477,33	0,00	161.932.883,53	58.727.142,08	3.325.073,08	183.993,11	61.868.222,05	93.185.311,24	100.064.661,48
III. Finanzanlagen											
1. Ausleihungen an Gesellschafter	136.315,52		11.798,32		124.517,20				0,00	136.315,52	124.517,20
2. Beteiligungen	200.000,00				200.000,00				0,00	200.000,00	200.000,00
3. Andere Finanzanlagen	4.600,00				4.600,00				0,00	4.600,00	4.600,00
	340.915,52	0,00	11.798,32	0,00	329.117,20	0,00	0,00	0,00	0,00	340.915,52	329.117,20
Anlagevermögen gesamt	152.501.857,86	11.166.907,54	1.158.275,65	0,00	162.510.489,75	58.931.382,10	3.341.777,08	183.993,11	62.089.166,07	93.570.475,76	100.421.323,68

LAGEBERICHT 2022

1.1 GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

1.1.1 Geschäftsmodell des Unternehmens

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

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

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

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



Bautätigkeit zu schaffen, sind wir vereinzelt auch im Bauträgergeschäft tätig und betreiben die Mietverwaltung für Dritte.

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

1.2 WIRTSCHAFTSBERICHT

1.2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Mit dem am 24. Februar begonnenen Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine ergab sich nicht nur sicherheitspolitisch, sondern auch in wirtschaftlicher Hinsicht eine Zeitenwende. Ausgehend von den Energiepreisen (im Dezember 2022 + 24,4 % im Vergleich zum Vorjahresmonat) und Lebensmittelpreisen ergab sich im Jahresverlauf die höchste Inflationsrate (2022: 7,9 %, 2021: 3,1 %) seit Gründung der Bundesrepublik. Von den drastischen Preiserhöhungen waren auch die Baupreise betroffen; der Baupreisindex im 4. Quartal 2022 des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg erhöhte sich um 14,5 % auf einen Indexstand von 144,9; im Vergleichsquarter des Vorjahres betrug der Indexstand noch 126,6. Die Bundesregierung versucht Unternehmen und Verbraucher zu entlasten (2022: z.B. befristete Senkung der Mineralölsteuer, 9-Euro-Ti-

cket, befristete Senkung Umsatzsteuersatz auf Gas und Fernwärme, Übernahme der Kosten für die Abschlagszahlungen auf Strom und Gas für Dezember; 2023: Preisbremsen auf Strom und Gas). Durch diese Maßnahmen summierte sich 2022 das Finanzierungsdefizit der öffentlichen Haushalte auf fast 102 Mrd. €, dennoch hielt Deutschland erstmals seit 2019 die europäische Verschuldungsregel bezogen auf die gesamte Wirtschaftsleistung mit 2,6 % (Vorjahr 3,7 %) wieder ein.

Zur Eindämmung der Inflation hat die Europäische Zentralbank seit Sommer 2022 Zinsanhebungen vorgenommen. Dadurch kam es auch zu einem drastischen Anstieg der Zinsen für Baufinanzierungen. Betrug der Zinssatz für 10jährige Baufinanzierungen zum Jahresanfang noch 1 %, stieg er bis Jahresende auf fast 4 %.

Der Zinsanstieg führte zusammen mit dem Anstieg der Baupreise dazu, dass Wohnbauprojekte gestoppt bzw. zurückgestellt wurden. Aufgrund des Zinsanstiegs fielen nach Angaben des Statistischen Bundesamtes die Preise für Bestandsimmobilien im 3. Quartal 2022 im Vergleich zum Vorjahresquartal um 0,4 %, für 2023 wird mit einem beschleunigten Preisrückgang bei Bestandsimmobilien gerechnet. Es wird aufgrund des Zinsanstiegs damit gerechnet, dass mehr Haushalte Mietwohnungen statt Wohneigentum nachfragen, wobei diese Mietnachfrage auf ein geringes Angebot treffen wird, weil Wohnungsneubauten wegen des Zinsanstiegs und der hohen Baupreise zurückgestellt wurden. Von daher ist mit weiter steigenden Mietpreisen zu rechnen.

Trotz des Preisanstiegs, Material- und Lieferengpässen und Fachkräftemangel ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2022 nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 1,9 % gegenüber dem Vorjahr angestiegen. Für 2023 wird mit einer leichten Rezession gerechnet.

Auch der Arbeitsmarkt zeigte sich robust. Die Arbeitslosenquote in Deutschland sank 2022 im Jahresdurchschnitt gegenüber dem Vorjahr um 0,4 Prozentpunkte auf 5,3 %. Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamtdeutschland hat 2022 mit rund 45,6 Mio. Beschäftigten den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung erreicht.

In Baden-Württemberg lebten zum Ende des 3. Quartals 2022 rund 11,27 Mio. Personen, im Vorjahresquartal waren es noch 11,12 Mio. Personen. Der Anstieg ergab sich vor allem aus Zuzügen.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es in Baden-Württemberg im Jahr 2017 fast 5,3 Mio. Privathaushalte. Nach der Vorausschätzung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg könnte die Zahl der Haushalte bis 2045 um annähernd 300.000 auf knapp 5,6 Mio. ansteigen, erst danach wird ein leichter Rückgang erwartet. Die Haushaltszahl im Jahr 2050 könnte damit immer noch um fast 290.000 höher liegen als 2017.

1.2.2 Geschäftsverlauf

Die Städtische Wohnungsbaugesellschaft mbH Rheinfelden, im Folgenden die „Wohnbau“ genannt, hat das Geschäftsjahr 2022 mit einem Jahresüberschuss von 4.849,3 TEuro (Vorjahr 2.772,0 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 wurden zwei achtgeschossige Gebäude mit insgesamt 94 barrierefreien Wohnungen und je einer Tiefgarage errichtet. Das Neubauprojekt wurde in zwei Bauabschnitten realisiert und ist zu 50 % öffentlich gefördert. Die Fertigstellung sowie der Bezug des ersten Bauabschnittes (47 Wohneinheiten) erfolgten planmäßig im Sommer 2021. Die Fertigstellung des zweiten Bauabschnittes (ebenfalls 47 freifinanzierte Wohneinheiten) lief trotz der Beeinträchtigungen durch Corona planmäßig und wurde im Mai/Juni 2022 fertiggestellt und bezogen. Im Berichtsjahr konnten somit die Neubauvorhaben erfolgreich abgeschlossen werden.

Die Ausschreibung der Energieversorgung konnte plangemäß angeschlossen werden. Durch den Verkauf des Wärmenetzes entsteht im Berichtsjahr ein geringfügiger außerordentlicher Ertrag.

Seit dem 1.7.2022 erfolgt eine klimaneutrale Energieversorgung durch industrielle Abwärme. Die Energieversorgung wird hierbei nachhaltig und klimafreundlich für bis zu 422 WE im Wohnquartier werden. Gleichzeitig werden durch die Überlassung des Wärmenetzes eine Fokussierung auf das Kerngeschäft erreicht und unternehmerische Risiken eines Netzbetriebes sind 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 freifinanzierte Mietwohnanlage im KfW 55-Standard, verteilt auf vier Baukörper mit 40 Mietwohnungen und rund 3.300m² Wohnfläche sowie einer Tiefgarage. Die Baustelle läuft planmäßig. Neben den Mietwohnungen wird ein Gemeinschaftsraum sowie eine Gästewohnung errichtet.

Der Bezug der Wohnanlage erfolgt bereits ab dem 1.2.2023 hausweise. Die weiteren Bauabschnitte werden jeweils im Monatsturnus zum 1.3., 1.4 sowie zum 1.5.2023 bezogen. Zum Berichtszeitpunkt sind bereits 37 der 40 Wohnungen vermietet.

Die übrigen Wohnungen werden auf Wunsch des Gesellschafters noch zurückbehalten, um bei dem Anwerben von Fachkräften Handlungsoptionen zu haben.

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

Im Rahmen der Quartiersentwicklung Römerstraße wurde ein weiteres Baufeld 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 880 m² Wohnfläche sowie oberirdischen Stellplätzen. Die Bautätigkeit konnte planmäßig durchgeführt werden. Die Fertigstellung sowie der Bezug konnten planmäßig im Frühjahr 2022 erfolgen.

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 Berichtsjahr

2022 im Inneren des Gebäudes baurechtliche Anpassungen vorgenommen sowie die jahrzehntealte Küche erneuert. Bis auf Restarbeiten, welche 2023 aufgrund behördlicher Abstimmungen noch durchgeführt werden können, wurde das gesamte Anwesen zukunftsfristig aufgewertet. Neben den weiteren Arbeiten, die im Jahr 2023 anstehen, wurde die Miete für das Restaurant neu festgesetzt.

BESTANDSENTWICKLUNG

Instandhaltung und Modernisierung

Die Werterhaltung unseres Gebäudebestandes ist und bleibt ein wesentlicher Faktor des Geschäftsmodells der Wohnbau. Wir haben deshalb auch im Jahr 2022 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 2022 wurden auch in unseren Wohnungsbestand rund 2,8 Millionen Euro an Instandhaltungskosten und weitere rund 1,15 Millionen Euro in Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen im Grendelmattquartier investiert.

Zukünftig werden die Aktivitäten noch weiter ausgebaut werden müssen, um mit Großsanierungen die Klimaziele zu erreichen. Die vorhandenen Handwerkerkapazitäten und die eigene Leistungsfähigkeit sind hierbei große Einflussfaktoren. Ebenso stehen die gesetzlich gewünschten Klimaziele in einem Zielkonflikt zu preiswerten Mietpreisen, was man bei der Umsetzung versuchen muss zu berücksichtigen.

Seit Jahrzehnten wird bereits erfolgreich in die Energieeinsparung und den Klimaschutz investiert. Um die Erfolge und die zukünftigen Ziele zu erfassen, wird derzeit an einem Nachhaltigkeitsbericht gearbeitet.

Dacherneuerung Karl-Fürstenberg-Straße 42 und 42a

Im Gebiet befinden sich drei Hochbauten. Die Immobilien Karl-Fürstenberg-Straße 42 und 42a 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. Die Maßnahme konnte plangemäß im November 2022 im vorgesehenen Rahmen abgeschlossen werden.

Quartierentwicklung Grendelmattweg

Die Wohnbau besitzt im Quartier Grendelmattweg 9 Gebäude mit 68 Wohnungen. Nach der Aufwertung der Gebäude 10 und 12 (12 Wohnungen) und der Gebäude 2-8 (32 Wohnungen) erfolgte im Berichtsjahr die bauliche Umsetzung des letzten Abschnittes mit der Sanierung der Gebäude Grendelmattweg 14-18 (24 Wohnungen). Im Berichtsjahr wurden die Fassaden, Fenster und das Dach erneuert sowie die Energieeffizienz verbessert.

Die Maßnahmen im Quartier werden mit der Fertigstellung der Außenanlage Grendelmatt 14-18 im Frühjahr des Geschäftsjahres 2023 vollständig abgeschlossen werden können.

Sanierung der Gebäude Hertener Straße 25/27, 29/31 und 38/40 (36 Wohnungen)

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

SONSTIGE MASSNAHMEN

Das Gebäude Beuggener Straße 28 wurde entmietet und steht zum Verkauf. Die letzten Jahre diente es der Stadt Rheinfelden als Obdachlosenunterbringung. Derzeit laufen Überlegungen zur weiteren Nutzung des denkmalgeschützten Gebäudes Alte Schule

Warmbach. Im Gebäude Alte Schule Warmbach bestehen keine Mietverhältnisse mehr.

Ebenso wurden Verbesserungen am Tafeladen vorgenommen und weitere für 2023 in die Wege geleitet.

Zusätzlich wurde die Realisierbarkeit des städtischen Wettbewerbs auf dem Zollareal geprüft. Die Wohnbau wurde von den Gremien gebeten, einen Grunderwerb mit anschließendem Bau eines Cafés, einer öffentlichen Toilette sowie einer neuen Zolleinrichtung als zusätzliche Maßnahme zu prüfen. Bis zum Berichtszeitpunkt konnte noch kein Grunderwerb des Grundstückes getätigt werden.

Aufgrund des baulichen Zustandes des Garagenhofes Werderstraße steht eine wohnungswirtschaftliche Neuplanung des Areals an. Hier ist geplant, im Rahmen eines weiteren Nachverdichtungsprojektes weitere 79 öffentliche geförderte Mietwohnungen in den nächsten Jahren entstehen zu lassen. Der Projektentwicklungsbeschluss wurde in den Gremien bereits gefasst. Derzeit läuft die europaweite Ausschreibung der

Baumaßnahme. Ein Baubeginn ist im Jahr 2023 geplant, unter der Voraussetzung, dass Förderzusagen verbindlich vorliegen und die Ausschreibung eine wirtschaftliche Darstellung ermöglicht. Die erforderlichen Eigenmittel als Fördervoraussetzung sollen durch aktuelle und zukünftige positive Ergebnisse erwirtschaftet werden.

Im Berichtsjahr wurde mit den Gremien ein Prioritätenplan für die nächsten Jahre erarbeitet und verbindlich beschlossen. Die aktive Geschäftstätigkeit wird unter Berücksichtigung der finanziellen und personellen Leistungsfähigkeit auf hohem Niveau fortgeführt.

Die Stadt Rheinfelden realisiert derzeit einen Neubau eines zentralen Feuerwehrgebäudes. Mit der finalen Realisierung stehen Grundstücksareale zur Weiterentwicklung an, die teilweise an bestehende Bestandsgebäude der Wohnbau angrenzen. Hier ist es möglich, dass die Wohnbau sich um einen Grunderwerb bemüht und ab den Jahren 2024 ff. weitere Projekte zur Realisierung von Mietwohnungsbau anstehen könnten.

Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, nach Klärung der Fördersituation, ab 2024 ff. 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 Krankenhausareals Rheinfelden einzusteigen und neben dem möglichen Erwerb der Areale (rund 6 ha) auch deren bauliche Entwicklung anzudenken. Hierzu wurde nach Abstimmung mit dem Aufsichtsrat ein städtebaulicher Rahmenplan auf den Weg gebracht, welcher als Grundlage für weitere mögliche Schritte dienen soll. Weitere Entscheidungen zur Projektentwicklung des 6 ha großen Areals stehen ab 2023 an.

Der Erhalt und die dauerhafte Zurverfügungstellung von preisgünstigem Wohnraum stehen hier im Widerspruch zu den Klimazielen (Klimaneutralität bis 2040).





1.3. IMMOBILIENBESTAND

Die Wohnbau Rheinfelden bewirtschaftet im Geschäftsjahr nachfolgend aufgeführten Immobilienbestand:

Bestandsübersicht Wohneinheiten

BESTANDSÜBERSICHT WOHNEINHEITEN	
Wohnungen Bestand 31.12.2021	1.943
Zugang durch Bautätigkeit	59
Abgang durch Verkauf	5
Bestand 31.12.2021	1.997
Gewerblich genutzte Einheiten 31.12.2021	21
Zu- und Abgänge im Geschäftsjahr	0
Bestand 31.12.2021	21
Mietverwaltung für Dritte	40
Garagen zum 31.12.2021	695
Zugang durch Kauf	1
Zugang durch Bautätigkeit	57
Abgang durch Verkauf	2
Bestand 31.12.2022	751

Von den 1.997 eigenen Wohnungen des Bestandes sind 6,06 % (121) preisgebunden. Die Zahl der preisgebundenen Wohnungen konnte im Berichtsjahr um 11 % gesteigert werden (in den letzten zwei Jahren verdoppelt).

Per 31.12.2022 waren 35 der 1.997 verwalteten Wohnungen nicht vermietet. Das entspricht einer Leerstandsquote von rund 1,75 % (Vorjahr 1,85 %). Die aktuelle Leerstandsquote beinhaltet im Wesentlichen das Leerwohnen des baufälligen Gebäudes Beuggener Straße 28 mit 22 Wohnungen sowie das Leerwohnen von Verkaufsobjekten. Unter Berücksichtigung dieser Besonderheit bewegt sich die Leerstandsquote unter dem Vorjahresniveau. Die Fluktuationsrate beträgt 6,1 % (Vorjahr 8,6 %).

Die Mietrückstände liegen mit 0,42 % (Vorjahr 0,45 %) leicht unter dem Vorjahresniveau. Zum Stichtag sind Forderungen aus Mieten im Umfang von 72,16 TEuro (Vorjahr 71,78 TEuro) ausgewiesen.

Im Geschäftsjahr 2022 mussten rund 17,30 TEuro (Vorjahr rund 11,28 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 2022 erneut am Markt sehr gut behauptet. Der operative Gewinn (Ergebnis vor Steuern) in Höhe von 5.751,5 TEuro liegt über dem Niveau des Jahres 2021 (3.457,2 TEuro). Die Mieterlöse sind um rund 1.100.000 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 20 und des Neubaus Ernst-Reuter-Straße 15 zurückzuführen ist.

Für die Instandhaltung des Wohnungsbestandes wurde im Geschäftsjahr 2022 ein Betrag von rund 3.293 TEuro (Vorjahr rund 3.877,3 TEuro) aufgewendet. Die bestandsorientierte Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeit wird auch in Zukunft auf hohem Niveau fortgesetzt.

Die Personalaufwendungen sind von 1.388.333,91 Euro auf 1.695.782,09 Euro gestiegen. Die Löhne und Gehälter sind dabei von 1.097.098,88 Euro auf 1.355.742,99 Euro gestiegen, im Wesentlichen einhergehend mit Personalaufbau. Die sozialen Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung sind von 291.235,03 Euro auf 340.039,10 Euro leicht gestiegen.

Die planmäßigen Abschreibungen betragen 3.341.777,08 Euro (Vorjahr 2.879.075,32 Euro).

Die Kapitalkosten haben sich gegenüber dem Vorjahr um rund 76.000 Euro reduziert. Die für die Kreditnehmer noch günstige Entwicklung im ersten Halbjahr an den Kapitalmärkten und das aktive Zinsmanagement des Unternehmens wirken sich positiv auf die Höhe der zu zahlenden Kreditzinsen aus.

Die Ertragslage ist insgesamt als gut zu bezeichnen.

1.4.2. Finanzlage

KAPITALSTRUKTUR

Die Kapitalstruktur der Gesellschaft ist ausgewogen. Die Eigenkapitalquote beträgt 36,9 % (Vorjahr 35,1 %). Die Eigenkapitalrendite liegt bei 12,3 % (Vorjahr 8,0 %).

Zur Finanzierung der umfangreichen Investitionen in Neubauprojekte, in die Modernisierung und in die laufende Instandhaltung des Wohnungsbestandes in Höhe von rund 14,5 Mio. Euro (Vorjahr 19,7 Mio. Euro), hat das Unternehmen im abgelaufenen Geschäftsjahr rund 8,762 Mio. Euro (Vorjahr

11,724 Mio. Euro) Darlehensmittel neu valutiert. Dem gegenüber standen planmäßige Tilgungen von rund 3,931 Mio. Euro und Zuschüsse von über 0,7 Mio. Euro.

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

LIQUIDITÄT

Die Gesellschaft verfügt zum Bilanzstichtag über liquide Mittel in Höhe von rund 2,150 Millionen Euro (Vorjahr 0,856 Millionen Euro). Darüber hinaus stehen beantragte und bewilligte Darlehen in Höhe von 1,8 Mio. Euro zur Auszahlung im Geschäftsjahr 2023 zur Verfügung. Damit sind die gesicherten Investitionen im Jahr 2023 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 2022		
	2022 (T€)	2021 (T€)
Jahresüberschuss	4.849,3	2.772,0
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	3.341,8	2.879,1
Veränderung langfristige Rückstellungen	27,5	14,8
Abschreibungen auf Mietforderungen	17,3	11,3
Zahlungsunwirksame Ertragszuschüsse	-18,2	-11,2
Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	-1.003,3	460,2
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-765,5	-461,3
Abnahme kurzfristige Aktiva	-233,4	-26,2
Zunahme kurzfristige Passiva	156,6	1.753,7
Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen/-erträge	394,4	468,5
Ertragssteueraufwand	565,1	357,0
Ertragssteuerzahlungen (Saldo)	-358,9	-195,0
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	6.972,7	8.022,9
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	0,0	0,0
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	1.042,0	722,0
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-11.166,9	-15.830,0
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	11,8	11,1
Erhaltene Zinsen	0,2	0,0
Erhaltene Dividende	0,2	0,2
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-10.112,7	-15.096,7
Einzahlung aus der Valutierung von Darlehen	8.953,2	11.724,2
Planmäßige Tilgungen	-3.934,0	-3.311,8
Außerplanmäßige Tilgungen	-190,4	-2.107,5
Gezahlte Zinsen	-394,6	-468,5
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	4.434,2	5.836,4
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	1.294,2	-1.237,3
Finanzmittelfonds zum 01.01.	856,2	2.093,6
Finanzmittelfonds zum 31.12.	2.150,4	856,2

Die Liquiditätslage der Gesellschaft ist zufriedenstellend.

1.4.3. Vermögenslage

Die Bilanzsumme ist durch Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen von rund 98,3 Millionen Euro im Jahr 2021, auf rund 106,6 Millionen Euro angestiegen. Aufgrund des positiven Jahresergebnisses ist die Eigenkapitalquote nur leicht auf 36,9 % gestiegen, 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 Rückgang der Eigenkapitalquote erwartet.

Die Gesellschaft weist zum Bilanzstichtag ein Anlagevermögen von rund 100,421 Millionen Euro (Vorjahr rund 93,570 Millionen Euro) aus. Dies entspricht einem Anteil von 94,2 % (Vorjahr 95,1 %) der Bilanzsumme. Die Veränderung des Anlagevermögens ist im Wesentlichen auf Neubauten, aktivierte Modernisierungskosten und Abschreibungen zurückzuführen.

Das Umlaufvermögen, das insbesondere aus unfertigen Leistungen, Forderungen und flüssigen Mitteln zusammengesetzt ist, ist bei der Wohnbau mit rund 6,238 Millionen Euro (Vorjahr 4,778 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 2023 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 energetischen 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 stark anwachsen. Die Situation wird sich durch die gesetzlich beschlossene Co2-Steuer ab dem 2023 und den Klimazielen weiter verschärfen.

Zudem könnte der Ukraine-Krieg zu Versorgungsengpässen und zusätzlich steigenden Energiekosten und mithin Betriebskosten der Mieter führen. Darüber hinaus ist mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen durch die stark gestiegenen Finanzierungskosten 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 oder eine vorausschauende Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen.

Im Zusammenhang mit der Sicherstellung der Versorgungssicherheit im Energiesektor zeigt sich, dass der Pfad zu einer nachhaltigen Transformation der Wirtschaft derzeit über-



dacht werden muss. Es wird deutlich, dass vor allem Maßnahmen ergriffen werden müssen, die die Abhängigkeit vom Energieträger Gas mildern. Infolgedessen wird die Gesellschaft zeitweise ihre Klimastrategie überarbeiten bzw. ggfs. anpassen. Mit der Umstellung der letzten Jahre auf industrielle Abwärme mit derzeit 656 Wohnungen wurde bereits ein Teil erfolgreich vollzogen.

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 geringen 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 Objektfinanzierung-

1.4.4. Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

die Gesamtkapitalrentabilität beträgt 4,92 % (Vorjahr 3,30 %)

$$\text{Gesamtkapitalrentabilität} = \frac{\text{Jahresüberschuss} + \text{Fremdkapitalzinsen}}{\text{Bilanzsumme am 31.12.2022}}$$

die Eigenkapitalrentabilität beträgt 12,31 % (Vorjahr 8,02%)

$$\text{Eigenkapitalrentabilität} = \frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Eigenkapital am 31.12.2022}}$$

die Fluktuationsrate beträgt 6,1 % (Vorjahr 8,6 %),

die Leerstandsquote am 31.12.2022 beträgt 1,75 % (Vorjahr 1,85 %).



gen 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 sogenannten „Klumpenrisikos“ verteilen sich die Darlehensverbindlichkeiten der Gesellschaft auf verschiedene Darlehensgeber mit unterschiedlichen Laufzeiten.

Die umfangreichen Investitionen in neue Bauprojekte erfordern die permanente Kontrolle der anfallenden Kosten, um das Risiko von Baukostenüberschreitungen zu minimieren. Die Kostenkontrolle der durchgeführten Baumaßnahmen ist Bestandteil des unternehmensinternen Risikomanagementsystems, um mögliche Budgetüberschreitungen frühzeitig zu identifizieren und um rechtzeitige Gegenmaßnahmen zu ermöglichen. Das Risiko der Überschreitung der budgetierten Baukosten schätzen wir als mittel bis hoch ein.

Die gestiegenen Anforderungen im Wohnungsneubau, sowie insbesondere der steigende Bedarf an Wohnraum, gehen mit einer größeren Anzahl von 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 2023 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.

Die Inflation mit auf breiter Linie steigenden Preisen belastet das Unternehmen

und schmälert die Kaufkraft und damit die Möglichkeit der Mieter einen angemessenen Mietzins zu bezahlen. Die Vielzahl neuer Gesetze und Verordnungen führt zu einem erheblichen Verwaltungsaufwand und weiteren Kostenrisiken welche die Geschäftstätigkeit stark beeinträchtigen.

Trotz der hohen Unsicherheit durch 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 Aktivitäten werden nach Möglichkeit zukünftig noch weiter ausgebaut werden müssen, um mit Großsanierungen teilweise die gewünschten Klimaziele zu erreichen. Die vorhandenen Handwerkerkapazitäten und die eigene Leistungsfähigkeit sind hierbei große Einflussfaktoren. Die gesetzlich gewünschten Klimaziele stehen in einem Zielkonflikt zu dauerhaft preiswerten Mietpreisen, was man bei der Umsetzung versuchen muss bestmöglich zu berücksichtigen.

Seit Jahrzehnten wird bereits erfolgreich in die Energieeinsparung und den Klimaschutz investiert. Um die Erfolge und die zukünftigen Ziele zu erfassen, wird derzeit an einem Nachhaltigkeitsbericht gearbeitet.

Die Fertigstellung des Neubaus von 40 Wohnungen in vier Gebäuden in der Nähe des Bürgerheimes, die Projektierung und Umsetzung der Nachverdichtungsmaßnahme Werderstraße mit dem Neubau von 79 weiteren öffentlich geförderten Mietwohnungen, die Fortführung und der Ausbau der Instandsetzungs- und Modernisierungstätigkeit mit den 74 Bestandswohnungen der Seniorenwohnanlage Müßmattstraße 43

und die Werderstraße 32/34 sowie weitere 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 erwartet die Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2023 ein positives Ergebnis in der Größenordnung von rund 2,1 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 des Ukrainekrieges dürfte das Ergebnis 2023 belastet oder deutlich geringer sein, aber immer noch positiv ausfallen.

Rheinfelden, 10.03.2023



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 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 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 2022 bis zum 31. Dezember 2022 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 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 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, 10.03.2023

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 2022 zu dem Ergebnis, dass die Vermögens-, Finanz-, Ertragslage sowie die Kapitalverhältnisse und die Liquidität der Gesellschaft geordnet sind.

In seiner Sitzung vom 25.04.2023 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 2022 zu erteilen.

Der Aufsichtsrat nahm das gute Ergebnis des Geschäftsjahres 2022 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, 25.04.2023

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats
Klaus Eberhardt
Oberbürgermeister

Konzeption, Inhalt & Realisation
PresseCompany GmbH | Stuttgart

Herstellung
Offizin Scheufele Druck und Medien GmbH & Co. KG

Fotos
Städtische Wohnungsbaugesellschaft mbH Rheinfelden
Thomas Kiehl
Foto & Design GmbH & Co. KG

