



Gemeinderatssitzung

Jahresabschluss 2022
der Städtischen Wohnungsbaugesellschaft mbH
Rheinfelden

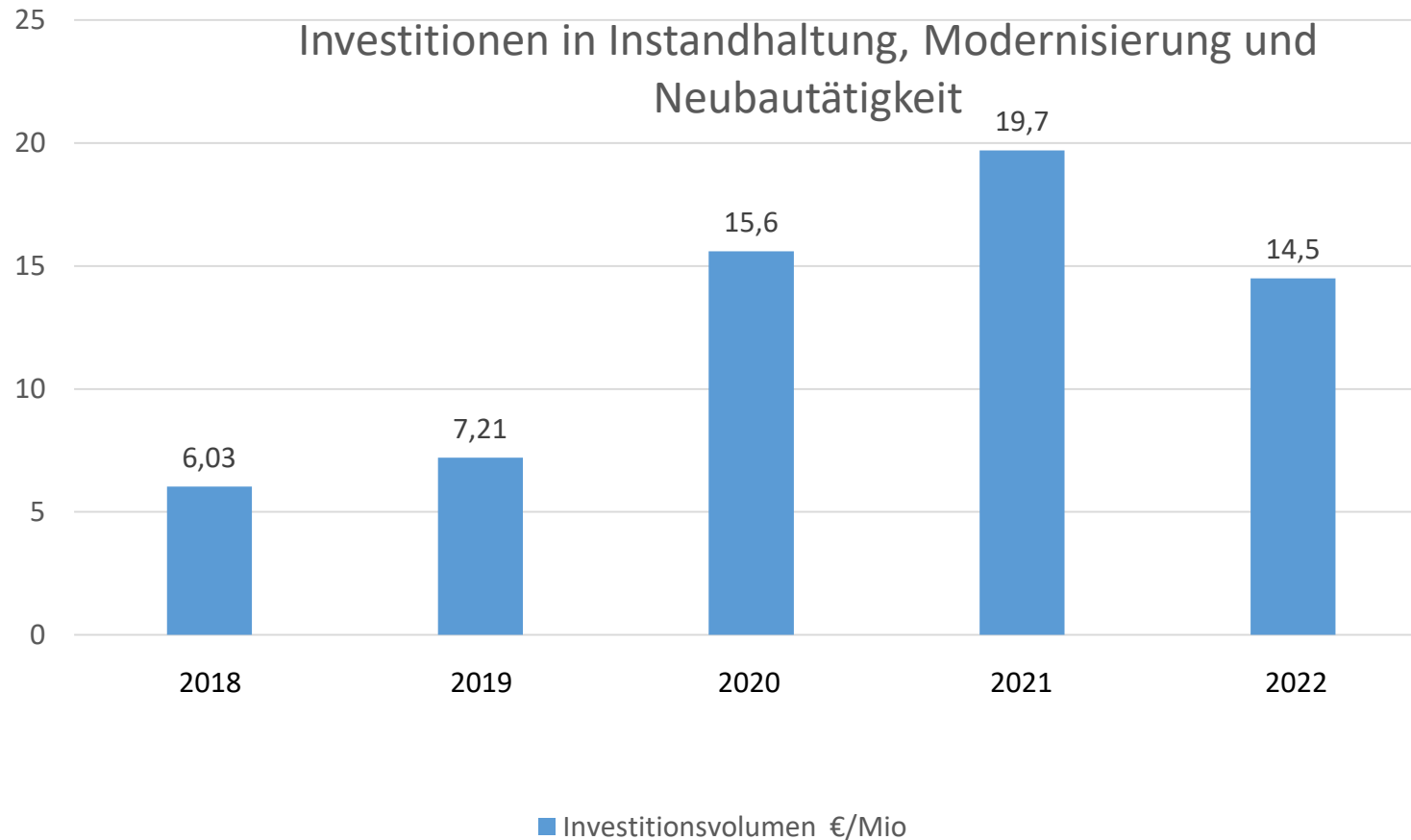
27. April 2023

Jahresabschluss 2022

	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Bilanzsumme	106.660.146,19 €	98.349.360,39 €	87.221.432,77 €	80.370.572,67 €	78.339.407,35 €	78.224.038,04 €	75.774.801,99 €
Jahresüberschuss	4.849.332,23 €	2.772.045,16 €	2.817.507,81 €	2.341.686,21 €	2.366.622,48 €	1.817.869,91 €	1.442.619,60 €
Bilanzgewinn	4.849.332,23 €	2.494.840,64 €	2.535.757,03 €	2.107.517,59 €	2.129.960,23 €	1.636.082,92 €	1.298.357,64 €
Eigenkapitalquote	36,9 %	35,1 %	36,42 %	36,02 %	34,0 %	30,88 %	29,60 %

- extrem aktive Geschäftspolitik
- 11 Baustellen gleichzeitig, neben dem stark angestiegenen Tagesgeschäft (Mieterwechsel, Neubauvermietungen sowie Handwerkerverfügbarkeiten und Baustoffmangel)
- Bestes Ergebnis in der **Unternehmensgeschichte** der Wohnbau Rheinfelden, was aufgrund der Nachverdichtung im Quartier Werderstraße mit 79 öffentlich geförderten Wohnungen sowie der immer mehr im Vordergrund rückende Bestandspflege (Klimaziele) dringend benötigt wird - **Jahresüberschuss 2022: 4,8 Mio. Euro**
- Das Ergebnis wurde in den letzten Jahren kontinuierlich gesteigert und ist derzeit doppelt so hoch wie in den früheren Jahren (analog zu dem Investitionsvolumen)
- Alle wesentlichen Kennzahlen wurden auf hohem Niveau fortgeführt oder abermals verbessert

Investitionen in Instandhaltung, Modernisierung und Neubautätigkeit

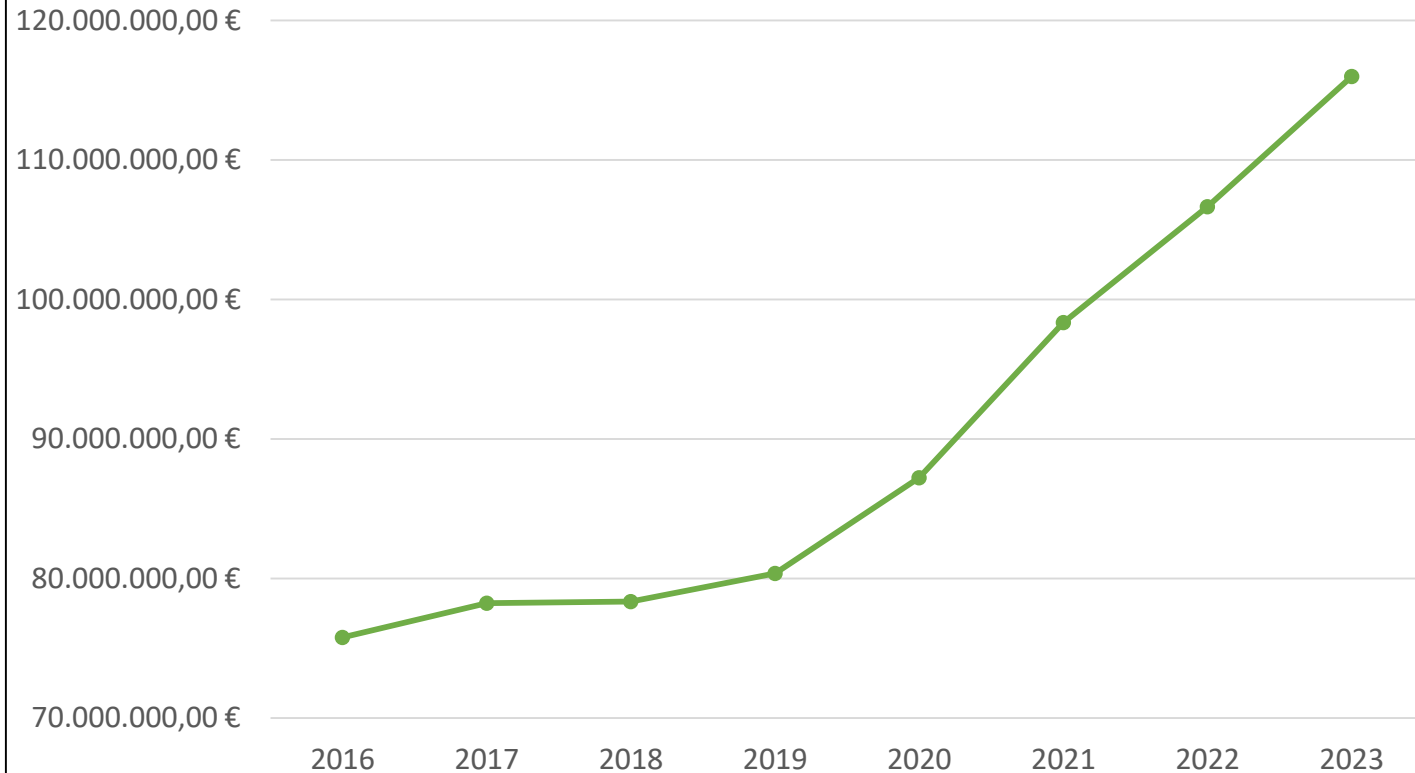


Das Investitionsvolumen wurde in den letzten Jahren massiv aufgebaut und gesteigert

2018 → **6,03 Mio.**
2019 → **7,21 Mio.**
2020 → **15,6 Mio.**
2021 → **19,7 Mio.**
2022 → **14,5 Mio.**

Im Wirtschaftsplan 2023:
20 Mio. Euro

Entwicklung der Bilanzsumme

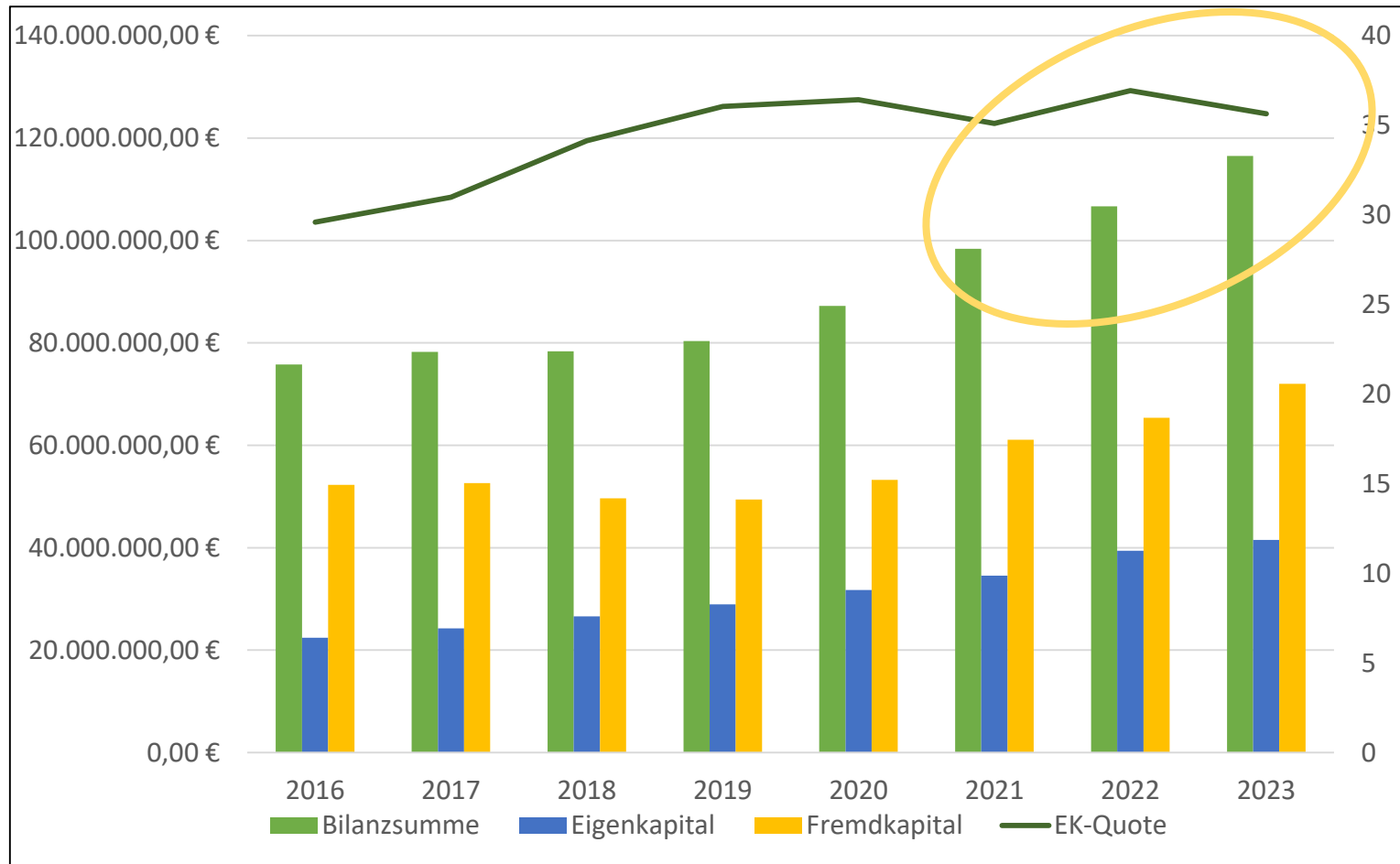


- Anstieg über 30% in 4 Jahren!
- Investitionen in den letzten Jahren mehr als verdreifacht!
- Wirtschaftliche Ergebnisse verdoppelt
- Projekte und Erwartungen auf realistisches Maß festlegen

- Investitionsvolumen wurden in den letzten Jahren massiv aufgebaut und gesteigert (mehr als verdreifacht),
2018 → 6,03 Mio., 2019 → 7,21 Mio., 2020 → 15,6 Mio., 2021 → 19,7 Mio., 2022 → 14,5 Mio.,
Wirtschaftsplan 2023 ca. 20 Mio. Euro
- Bilanzsumme wird Ende 2023 um 45 % angestiegen sein (innerhalb von 5 Jahren) – sehr starke finanzielle Belastungen
- EK Quote noch solide, in den letzten Jahren erheblich gesteigert
- Das Eigenkapital der Gesellschaft konnte in den Jahren 2018-2022 um fast 13 Mio. Euro (entspricht fast 50 %) auf 39,39 Mio. Euro gesteigert werden
- **Zusätzlich Aufgabenerweiterung**, auch mit Aufgaben, die nicht Bestandteil der bisherigen Geschäftstätigkeit waren (Verkauf Wärmenetz und Energieneuordnungen für Quartiere usw.)
- **Kapazitätsgrenze mehr als erreicht**
- **Leerstandsquote 2022 – 1,75 %** (Vj 1,85 %) - bereinigte Leerstandsquote liegt bei 0,65% (Leerzug Uhrenfabrik - wirtschaftliche Verwertung)

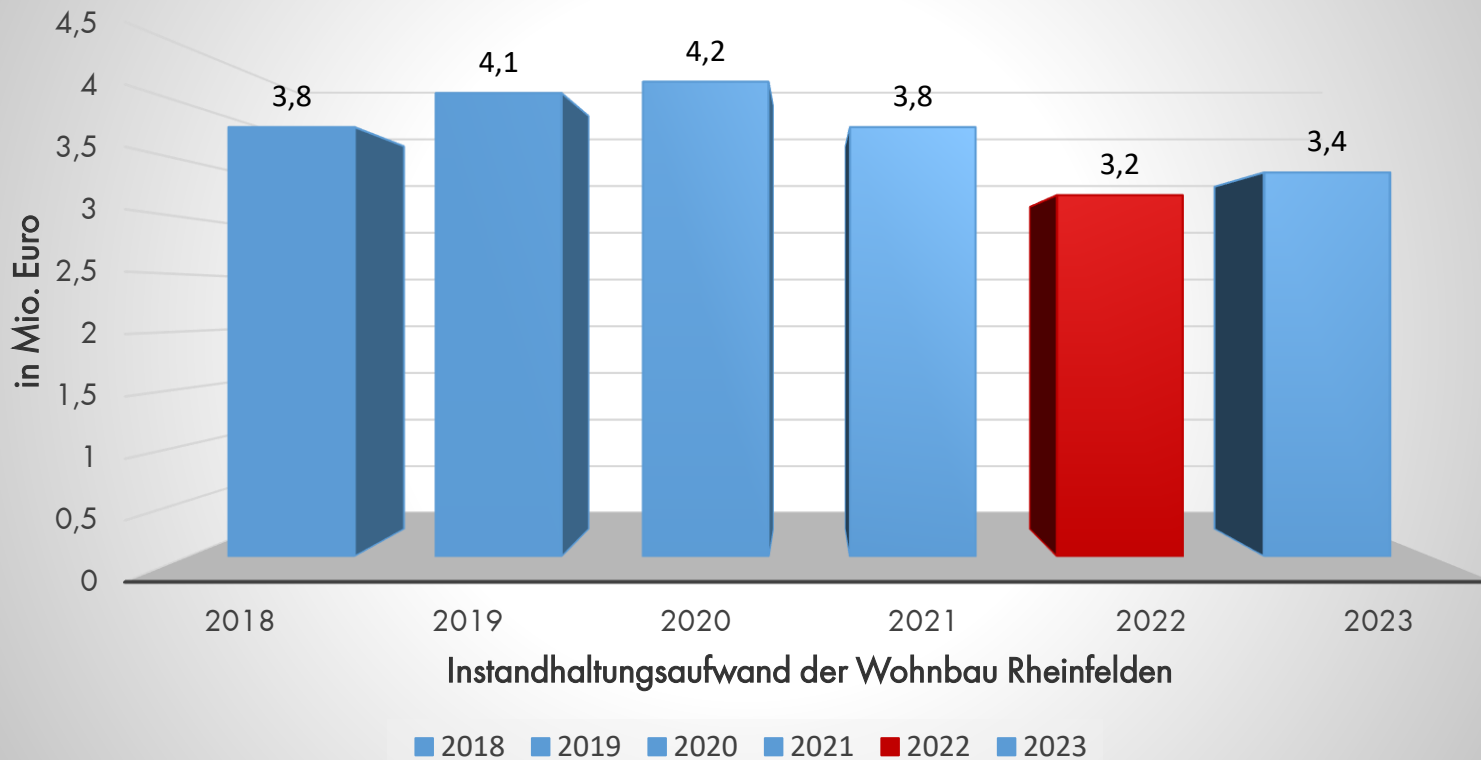
- Instandhaltung auf hohem Niveau fortgeführt
- Neubau und Bestandspflege weiterhin auf hohem Niveau, Kraftakt personell und finanziell, Wohnbau wird in hohem Maße beansprucht, Bestandspflege muss mehr in Vordergrund rücken, Balance halten zwischen Neubau und Bestandspflege,
→ Hinweis: EK-Quote sinkt in den kommenden Jahren durch den starken Anstieg der Bilanzsumme
- Durchschnittsmiete ist nur geringfügig gestiegen (aufgrund von Neubauten), besondere Rücksicht aufgrund der Corona Pandemie und Inflation (7,34 Euro/qm, ohne Gewerbe / Sonderimmobilien)
- In 2023 werden keine Mieterhöhungen durchgeführt

Jahresabschluss 2022



- 2023 wird die Bilanzsumme bei über 115 Mio. Euro liegen → Steigerung des Unternehmenswertes um 35% innerhalb von 4 Jahren
- Extremes Wachstum, expansive Geschäftspolitik, Wirtschaftsplan 2023 mit über 20 Mio. Investitionen
- Wohnbau nicht überfordern
- derzeit Vielzahl an Bauprojekten in der Umsetzung

Entwicklung des Instandhaltungsaufwands

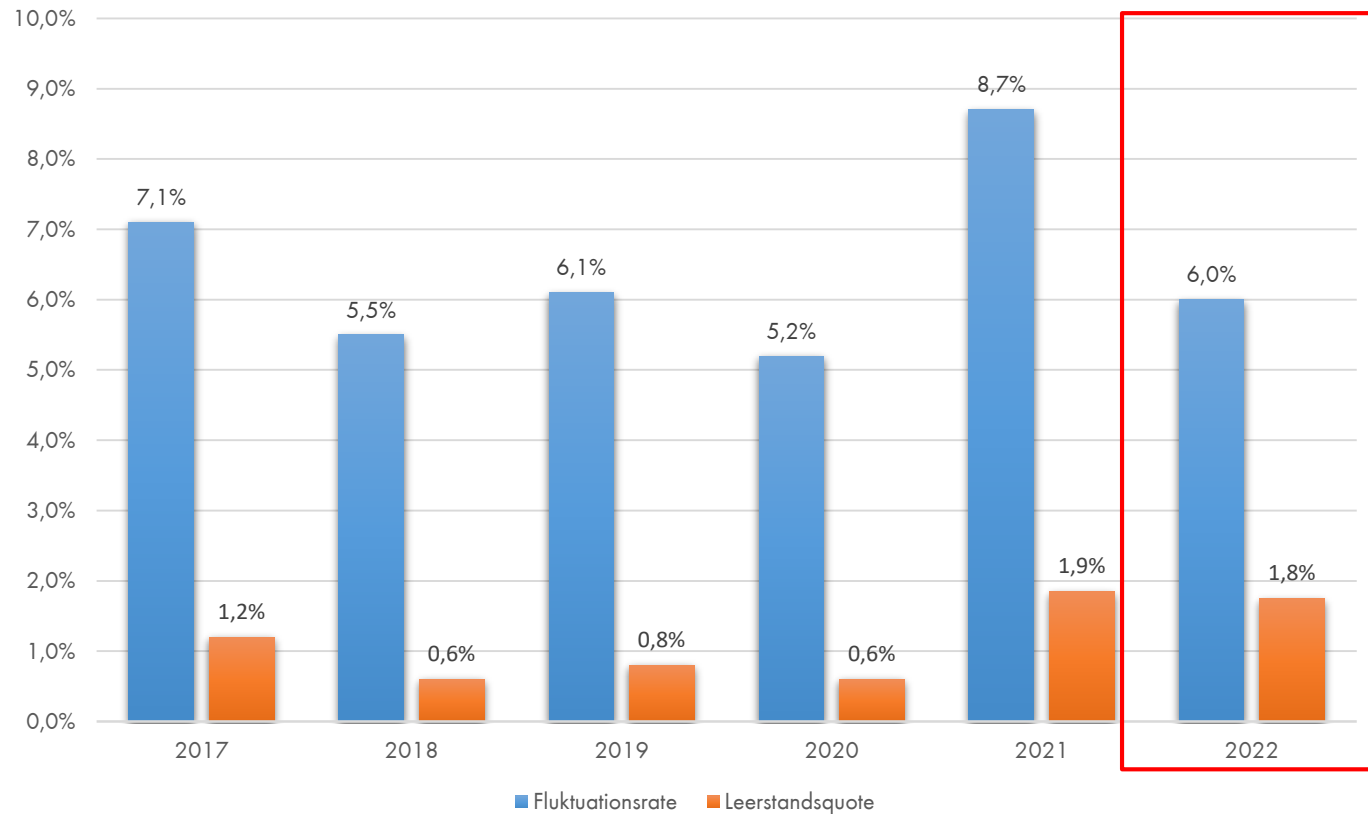


WICHTIG!!

Aufgrund der gesetzlichen Vorgaben und des angestauten Instandhaltungsbedarfs muss zukünftig viel mehr in den Bestand investiert werden als in den Neubau, der reine Instandhaltungsaufwand wird daher sinken

Abweichung anstelle einfacher Instandhaltung der Seniorenanlage Müßmattstr. 43 in vollumfängliche energetische Sanierung der Anlage

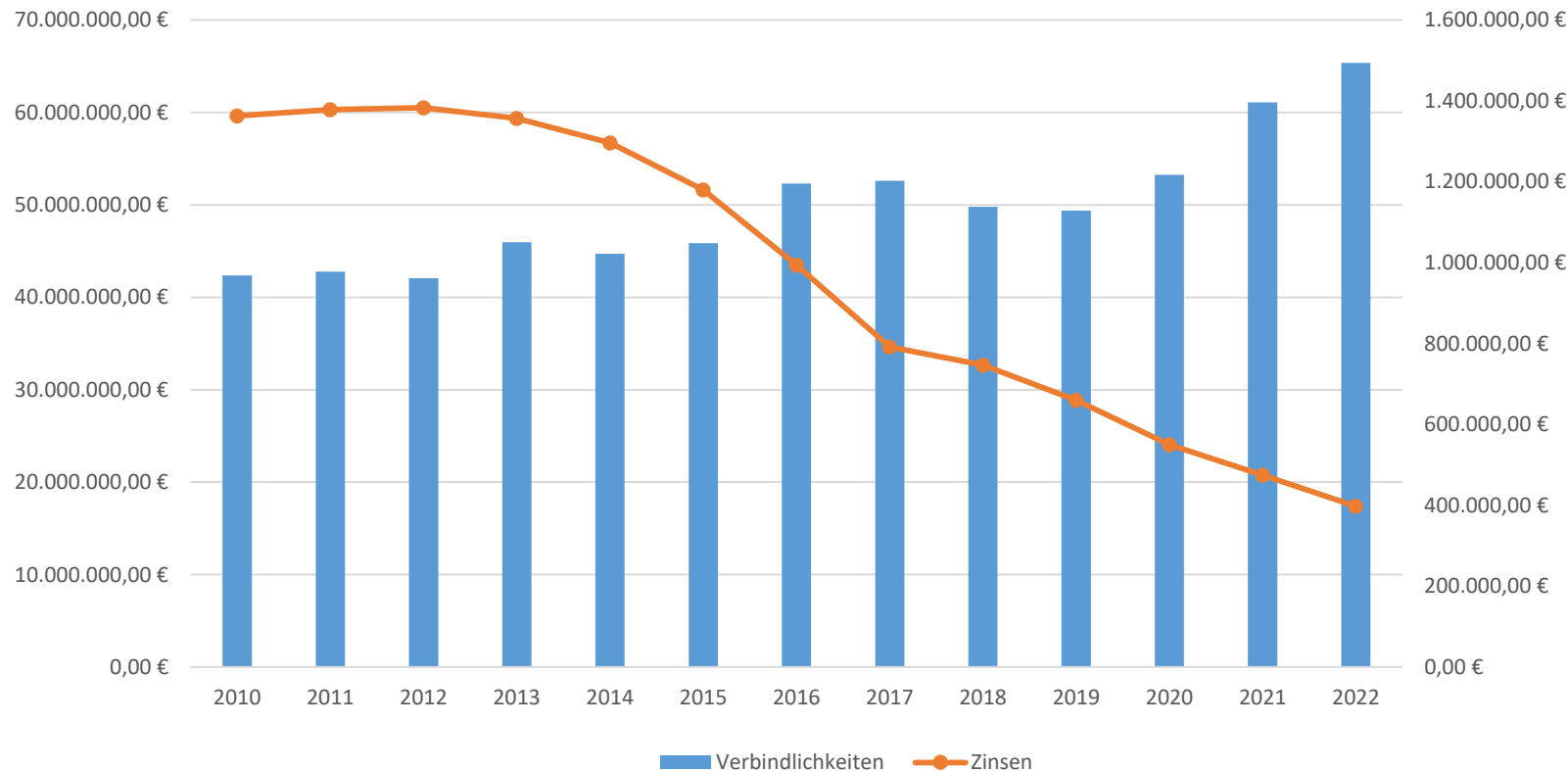
Entwicklung Fluktuationsrate und Leerstandsquote



Leerstandsquote bereinigt um
Uhrenfabrik 0,65 %

Fluktuationsrate durch Vielzahl
Todesfälle/Wohnungstausch

Entwicklung der Verbindlichkeiten und der Zinsen



- Investitionen in Höhe von 14,5 Mio. €
- Rund 8,7 Mio. € Darlehensmittel neu valutiert
- Abzüglich planmäßige Tilgungen von rund 3,9 Mio. €
- Abzüglich Zuschüsse in Höhe von 0,7 Mio. €
- netto Zuwachs 4,1 Mio. € zu Investitionen von 14,5 Mio. €

Kennzahlen im Branchenvergleich

Vergleichsgruppe:						Vergleichsgruppe	
Kapitalgesellschaft	1501 - 3000 WE	2022	2021	2020	2021	2020	
Daten zum Bestand							
Anzahl der Mieteinheiten (inkl. GW)		2.018	1.964	1.921	1.888	1.949	
Wohn- und Nutzfläche (m²)		143.345	139.596	136.706	131.755	135.270	
		x-Fache	x-Fache	x-Fache	x-Fache	x-Fache	
Mietwert		6,4	6,1	5,8	10,0	10,0	

Kennzahlen im Branchenvergleich

Vergleichsgruppe:					Vergleichsgruppe	
Kapitalgesellschaft	1501 - 3000 WE	2022	2021	2020	2021	2020
Kennzahlen zur Vermögensstruktur und Rentabilität						
		%	%	%	%	%
Eigenkapitalquote		36,9	35,1	36,4	33,3	33,2
Eigenkapitalrentabilität		12,3	8,0	8,9	4,5	4,0
Gesamtkapitalrentabilität		4,9	3,3	3,9	2,3	2,3

Kennzahlen im Branchenvergleich

Vergleichsgruppe:					Vergleichsgruppe	
Kapitalgesellschaft	1501 - 3000 WE	2022	2021	2020	2021	2020
Kennzahlen zur Finanzierung						
		T€	T€	T€	T€	T€
Cashflow		8.217,7	5.677,2	5.449,5	5.911,9	4.719,6
		x-Fache	x-Fache	x-Fache	x-Fache	x-Fache
Dynamischer Verschuldungsgrad		7,4	10,4	9,1	13,4	18,8
		%	%	%	%	%
Zinsquote		2,6	3,4	4,4	9,2	12,6

Kennzahlen im Branchenvergleich

Vergleichsgruppe:						Vergleichsgruppe	
Kapitalgesellschaft	1501 - 3000 WE	2022	2021	2020	2021	2020	
Kennzahlen zum Verwaltungsaufwand und zum Vermietungserfolg							
		€	€	€	€	€	
Verwaltungskosten p.m.		1,31	1,00	1,07	1,68	1,44	
		%	%	%	%	%	
Erlösschmälerungen		1,9	1,0	0,9	1,6	2,0	
Fluktuationsrate		5,9	8,6	5,1	7,1	7,4	
Leerstandsquote		1,7	1,8	0,6	2,6	2,4	

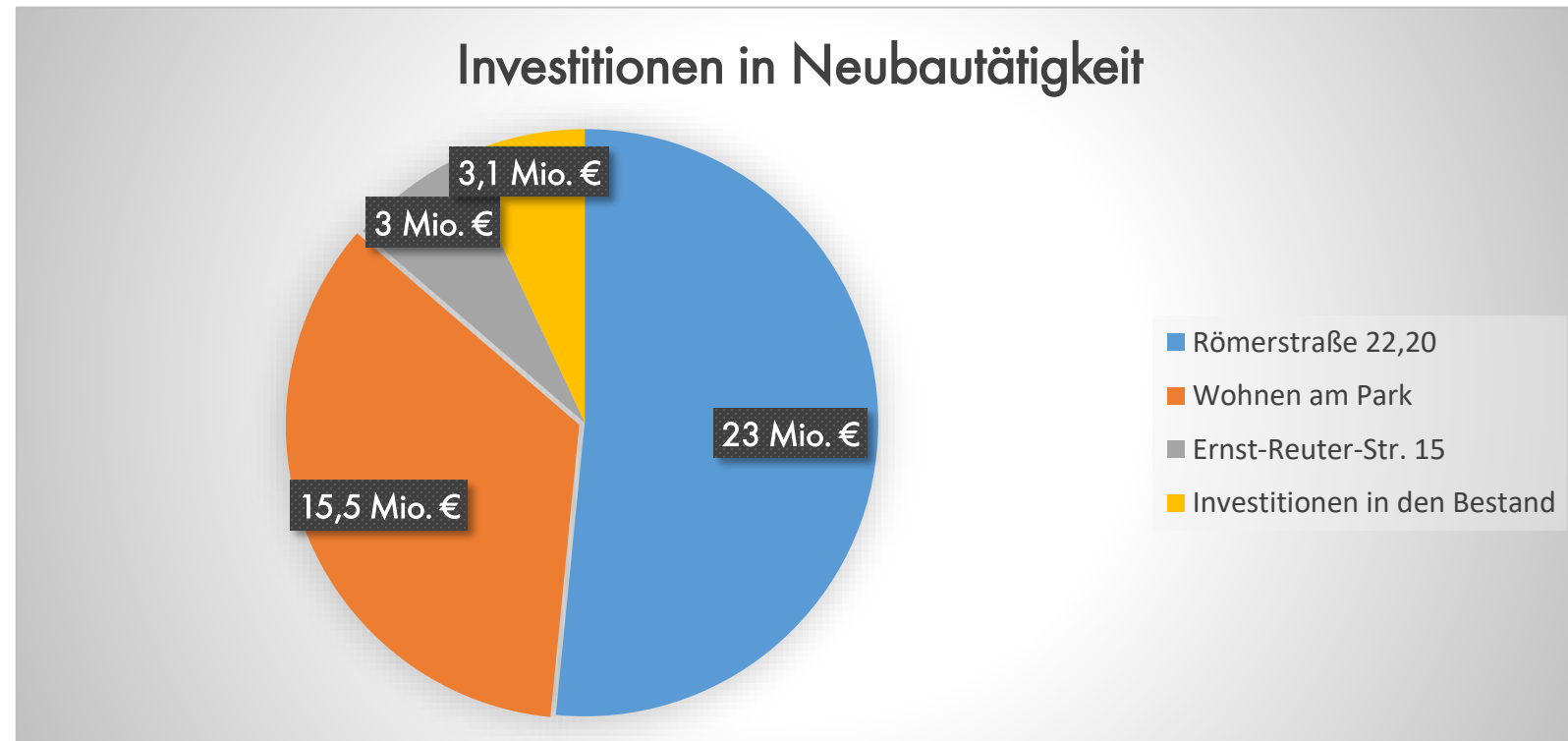
Kennzahlen im Branchenvergleich

Vergleichsgruppe:						Vergleichsgruppe	
Kapitalgesellschaft	1501 - 3000 WE	2022	2021	2020	2021	2020	
Kennzahlen zur Bestandserhaltung							
(Ziel: mindestens 20 €/m²)							
		€	€	€	€	€	
Instandhaltung p.a.		22,98	27,78	30,49	19,35	19,34	
Modernisierung p.a.		5,20	3,13	0,05	25,44	26,42	
Gebäuderhaltungskoeffizient/m² p.a.		28,17	30,91	30,54	44,78	45,76	

- Die Wohnbau ist aufgrund der guten Ergebnisse, das vierte Jahr in Folge ein **namhafter Gewerbesteuerzahler** geworden – 414 T€ (Vj. 265 T€)
- Darüber hinaus werden durch die hohen Investitionen auch das **regionale Handwerk** speziell in Krisenzeiten gestärkt
- **Reinvestition ins Unternehmen zur Bestandspflege und preisgünstigen Wohnungen im Neubau** (20 % Eigenmittel werden für Förderung benötigt → soz. Wohnungsbau), Reinvestition in Bestand muss in den kommenden Jahren ausgebaut werden, da Instandhaltungsstau trotz hoher Investitionen in Bestandspflege, zusätzlich kommen die neuen gesetzlichen Anforderungen in den Klimaschutz hinzu (in 19 Jahren klimaneutral), Zielkonflikt: günstige Mieten zu Klimaschutzzielen, ggfs. weitere Verkleinerungen von günstigem Wohnraum
- **Schwerpunkt für kommenden Jahre: energetische Sanierung der Bestandsgebäude und soz. Wohnungsbau, preisgünstige Mietwohnungen** zur Verfügung stellen; setzt Reinvestition der Gewinne zurück ins Unternehmen voraus sowie ggfs. weitere Fördermittel
- Zudem bietet die Wohnbau auch besondere Wohnformen, wie z. B. Bürgerheim für ältere Menschen (Beitrag in Hinblick auf demografische Entwicklung) mit Gästewohnung und Gemeinschaftsraum, und weiterhin soz. Wohnungsbau von Mietwohnungen für Familien wie z. B. in der Ernst-Reuter-Str. 15
- Immobilienmarkt in Rheinfelden und dessen Entwicklung: zu wenig angebotene öffentlich geförderte oder preisgünstige Mietwohnungen auf dem Markt, sind froh, dass Wohnbau Mietwohnungen zur Verfügung stellen kann, preisgünstige Wohnungen fehlen dennoch. Wohnbau wirkt mit soz. Wohnungsbau entgegen, aber kann das nicht allein stemmen; weitere Player müssen aktiv werden und bei dieser Herkulesaufgabe unterstützen. Aktuell mehr als 1.000 Mietinteressenten, die Ukraine Krise hat diesen Trend noch verstärkt; Bestand der geförderten Wohnungen wurde in den letzten 2 Jahren verdoppelt werden.

- Durchschnittlicher Mietpreis der Wohnbau liegt bei **7,34 €/m²** (Vorjahr 6,91 €/m²)
- Durchschnittlicher Mietpreis für Bestandswohnungen liegt auf dem freien Markt bei weit **über 10,00 €/m²**
- Angebotsmieten sind in Rheinfelden in den letzten Jahren **erheblich gestiegen**
- Im Neubaubereich sind Kaltmieten von 14,00 bis 18,00 €/m² keine Seltenheit
- Um Preissteigerung zu bremsen muss **zusätzlicher Wohnraum** geschaffen werden
- Auch Sanierung und Modernisierung des Immobilienbestands mindert Preisdruck auf örtlichem Immobilienmarkt
- Aktuell **über 1.000** Mietinteressenten

→ **Sanierungs- und Wohnbauoffensive (225 WE)**



Projekte im Neubau

- Quartiersentwicklung Römerstraße – Neubau von 94 Mietwohnungen, **50% öffentlich gefördert**
- „Wohnen am Park“ – Neubau von 40 freifinanzierten Mietwohnungen
- Neubau von 12 Mietwohnungen, **100% öffentlich gefördert**

Projekte im Bestand

- Karl-Fürstenberg-Str. 40 – Umfangreiche Dachsanierung
- Müßmattstr. 43 (Seniorenwohnanlage) – umfangreiche energetische Sanierung
- Grendelmattweg 2-8 – Erneuerung Flachdach und energetische Sanierung
- Grendelmattweg 14-18 – Erneuerung Flachdach und energetische Sanierung
- Hertener Str. 25, 27 – Anstrich der gesamten Fassade zum Schutz der Gebäudesubstanz und Dacherneuerung
- Hertener Str. 29, 31 – Anstrich der gesamten Fassade zum Schutz der Gebäudesubstanz und Dacherneuerung
- Hertener Str. 38, 40 – Anstrich der gesamten Fassade zum Schutz der Gebäudesubstanz und Dacherneuerung

Die drei Säulen der Nachhaltigkeit

Ökologische Nachhaltigkeit

Soziale Nachhaltigkeit

Ökonomische Nachhaltigkeit



Sanierungs- und Wohnbauoffensive in Rheinfelden (Baden)

Investitionen in den Bestand

Neubauprojekte



Rückblick 2022

Projekte im Neubau

Quartiersentwicklung Römerstraße



Quartiersentwicklung Römerstraße



- 94 Wohnungen im Quartier Römerstraße fertiggestellt
- 109 TG-Stellplätze, 31 oberirdische Stellplätze
- 50% der Wohnungen öffentlich gefördert
- Energiestandard KfW 55

Quartiersentwicklung Römerstraße – Neubau von 94 Mietwohnungen



Quartiersentwicklung Römerstraße – Fertigstellung von 94 Mietwohnungen



Fertigstellung von 12 öffentlich geförderten Wohnungen im Quartier Römerstraße, - Ernst-Reuter-Str. 15



- Barrierefreie Wohnungen zu günstigen Konditionen
- Jeweils ein Balkon oder eine Terrasse mit etwa 9 bis 10 Quadratmetern Nutzfläche
- Energiestandard KfW 55
- 15 oberirdische und Stellplätze u. 28 Fahrradabstellplätze

Neubauprojekt „Wohnen am Park“ (Bürgerheim) schreitet voran



- Bau von 40 barrierefreien Mietwohnungen am Herbert-King-Park mit TG mit Gemeinschaftsraum und Gästewohnung
- Energiestandard KfW 55
- Kooperation mit Bürgerheim
- Hoher Wohnkomfort
- Anschluss an ein neu gebautes Nahwärmenetz

Weitere Projekte in Planung

- 1) Werderstraße 32 + 34 (18 WE)
- energetische Komplettsanierung
- 2) Grendelmattweg 14 – 18 (24 WE)
- Fassadensanierung incl. Wärmedämmung
- 3) Müßmattstraße 43 – Seniorenanlage
(74 WE) - energetische Sanierung
- 4) Louise-Schroeder-Weg 1 (24 WE)
Rohrleitungs- u. Badsanierung
- 5) Hertener Straße 42/44
- Dacherneuerung und Fassadensanierung
- 6) Vorbereitende Anschlüsse an Fernwärme
- 7) Instandhaltung Garagenreihen und
Biomüllplätze im Bestand

Rückblick 2022

Abgeschlossene Sanierungsprojekte

Sanierung Hertener Str. 25, 27



Fassaden- und Dachsanierung eines
Mehrfamilienhauses
mit insgesamt 12 Wohnungen in 2022
vollständig abgeschlossen

Sanierung Hertener Straße 29, 31



Fassaden- und Dachsanierung eines
Mehrfamilienhauses
mit insgesamt 12 Wohnungen in 2022
vollständig abgeschlossen

Sanierung Hertener Straße 38, 40



Fassaden- und
Dachsanierung
eines Mehrfamilienhauses
mit insgesamt 12
Wohnungen
in 2022
vollständig abgeschlossen

Sanierung Karl-Fürstenberg-Straße 40



Umfangreiche Dachsanierung eines
Mehrfamilienhauses mit insgesamt 6 Wohnungen
in 2022 vollständig abgeschlossen

Sanierung Grendelmattweg 14 – 18



Erneuerung des
Flachdachs eines
Mehrfamilienhauses
mit insgesamt
24 Wohnungen und
energetische
Sanierung
der Fassade in 2022



Miteinander stärken

- Mietermagazin „daheim in Rheinfelden (Baden)“
- Mieterfest, soziales Netzwerk
- aktive Geschäftspolitik mit großem Neubauvolumen und hohen Bestandsinvestitionen
- Leerstand < 1 % (0,65 %)
- Durchschnittsmiete 7,34 Euro pro Quadratmeter

Vielen Dank
für Ihre Aufmerksamkeit!

