



Gemeinderatssitzung

Jahresabschluss 2024

der Städtischen Wohnungsbaugesellschaft mbH Rheinfelden

28. April 2025

-  seit über zwei Jahren ausgeprägt stagnative Wachstumsschwäche – für 2025 wird nur geringes Wachstum von deutlich weniger als 1 % erwartet
-  Anstieg der Baukosten liegt über der allgemeinen Teuerungsrate
-  Fortbestehende Unsicherheiten bezgl. öffentlicher Förderkonditionen
-  Belastung der Baukonjunktur durch abruptes Ende der Niedrigzinsphase
-  immer höhere Regularien
-  führt zu starkem Rückgang der Baugenehmigungen
-  Gemäß Prognose GdW in 2025 nur noch 200.000 Baugenehmigungen, das sind über 40 % weniger als in 2022)

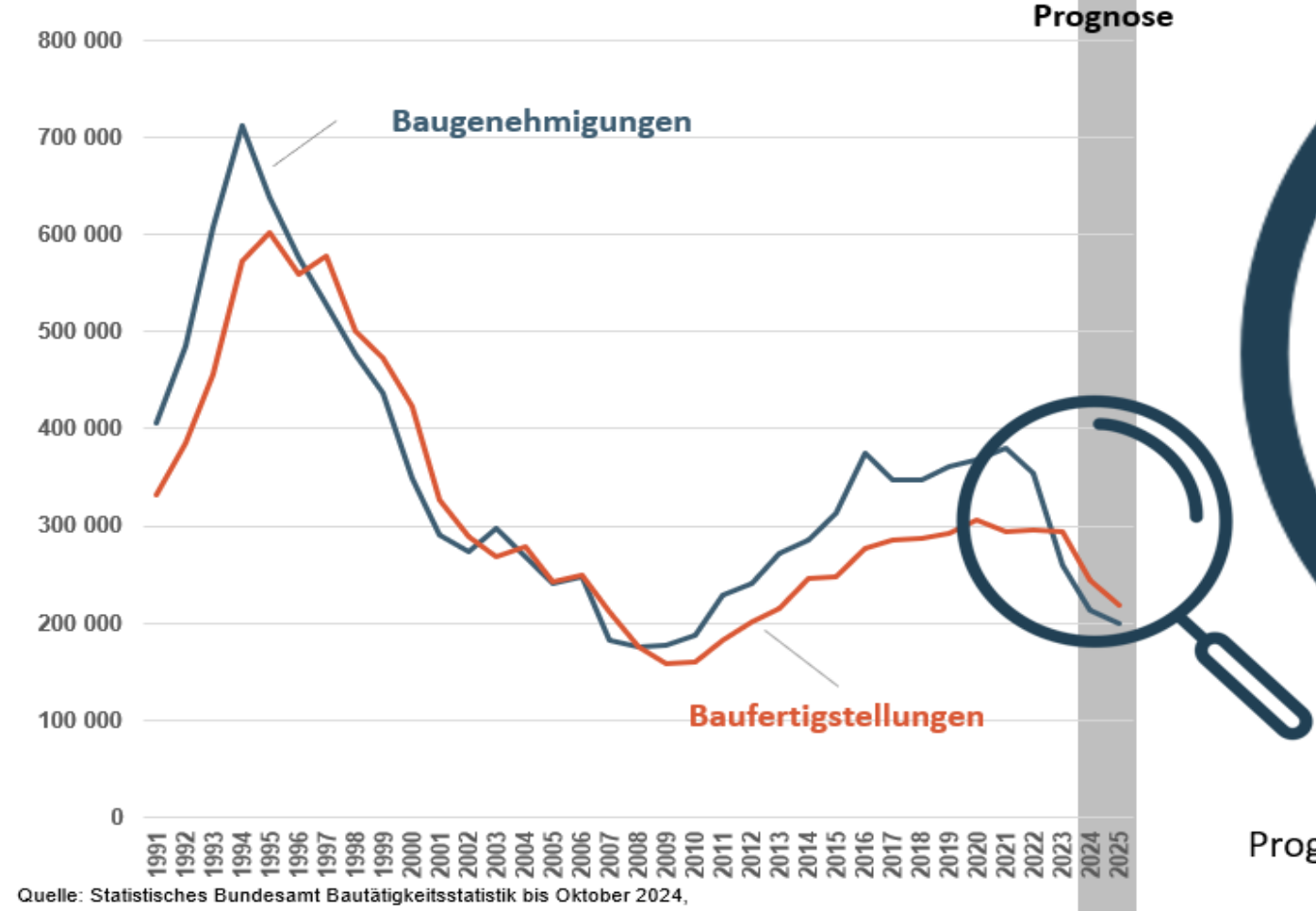


Allgemeine Bautätigkeit wird noch weiter zurückgehen!

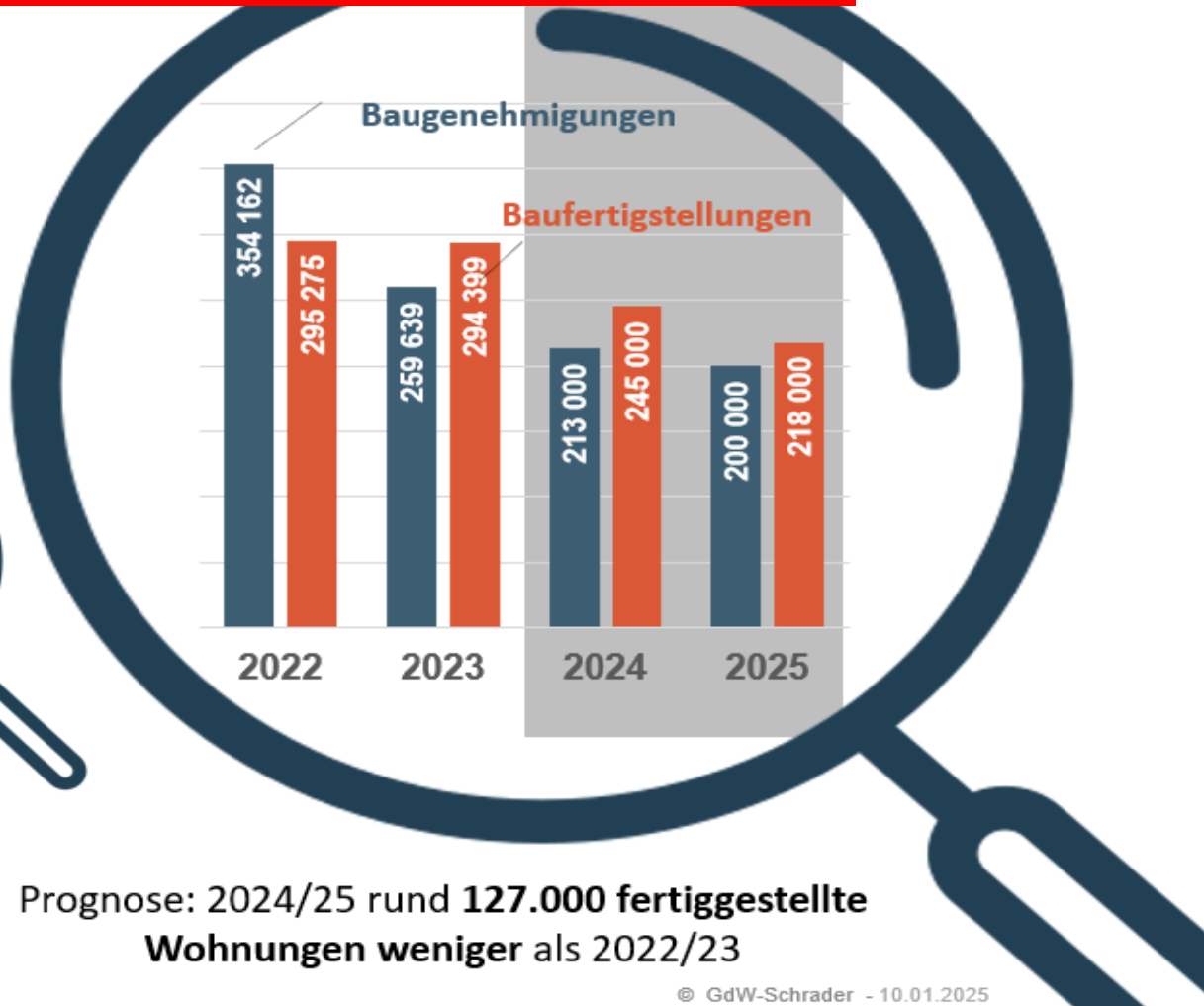
Prognose Bautätigkeit 2024/2025: Deutlicher Einbruch erwartet

Wohnbau Rheinfelden hat 111 Wohnungen
in Umsetzung

Wohneinheiten



Quelle: Statistisches Bundesamt Bautätigkeitsstatistik bis Oktober 2024, eigene Schätzung, 2024- 2025



Prognose: 2024/25 rund **127.000 fertiggestellte
Wohnungen weniger als 2022/23**

	2024	2023	2022	2021	2020
Bilanzsumme	119.726.718,22 €	111.185.759,19 €	106.660.146,19 €	98.349.360,39 €	87.221.432,77 €
Jahresüberschuss	3.986.836,64 €	4.621.405,51 €	4.849.332,23 €	2.772.045,16 €	2.817.507,81 €
Bilanzgewinn	3.986.836,64 € *)	4.621.405,51 €	4.849.332,23 €	2.494.840,64 €	2.535.757,03 €
Eigenkapitalquote	40,1 %	39,6 %	36,9 %	35,1 %	36,42%
Investitionsvolumen	18,4 Mio. €	11,0 Mio. €	14,5 Mio. €	19,7 Mio. €	15,6 Mio. €
Durchschnittsmiete (ohne Gewerbe)	8,19 €/m²	7,76 €/m²	7,34 €/m²	6,91 €/m²	6,68 €/m²

*) Wirtschaftsplanziel 1,9 Mio. €

-  Investitionsvolumen von 18,4 Mio. € wurde in 2024 trotz schwieriger Rahmenbedingungen gegenüber dem Jahr 2023 deutlich gesteigert und wird gemäß Plan in 2025 mit 22 Mio. € nochmals erhöht
-  Bilanzsumme wurde durch Neubautätigkeit innerhalb von 9 Jahren um über 50 % gesteigert bei gleichzeitiger Erhöhung der EK-Quote
-  Eigenkapitalquote ist trotz Neubautätigkeit auf unverändert hohem Niveau (Wohnbau Rheinfelden ist damit im Vergleich zu anderen kommunalen Wohnungsbaugesellschaften in Baden-Württemberg gut aufgestellt)
-  Gewinne werden ausschließlich investiert in:
 - erforderliches Eigenkapital für Neubauten (20 % Eigenkapital sind für öffentlich geförderten Wohnungsbau erforderlich)
 - Sanierung des vorhandenen Wohnungsbestandes
-  Investitionen in den Bestand weiterhin auf hohem Niveau (energetische Großsanierungen, Anschluss an Abwärme, Verbesserung der Wohnqualität)



Ständig Aufgabenerweiterung aufgrund neuer gesetzlicher Anforderungen und Aufgaben, die nicht Bestandteil der bisherigen Geschäftstätigkeit waren (CO₂-Kostenaufteilungsgesetz, Nachhaltigkeitsberichterstattung, Kabelnetz und Energieneuordnungen für Quartiere usw.)



Kapazitätsgrenze mehr als erreicht



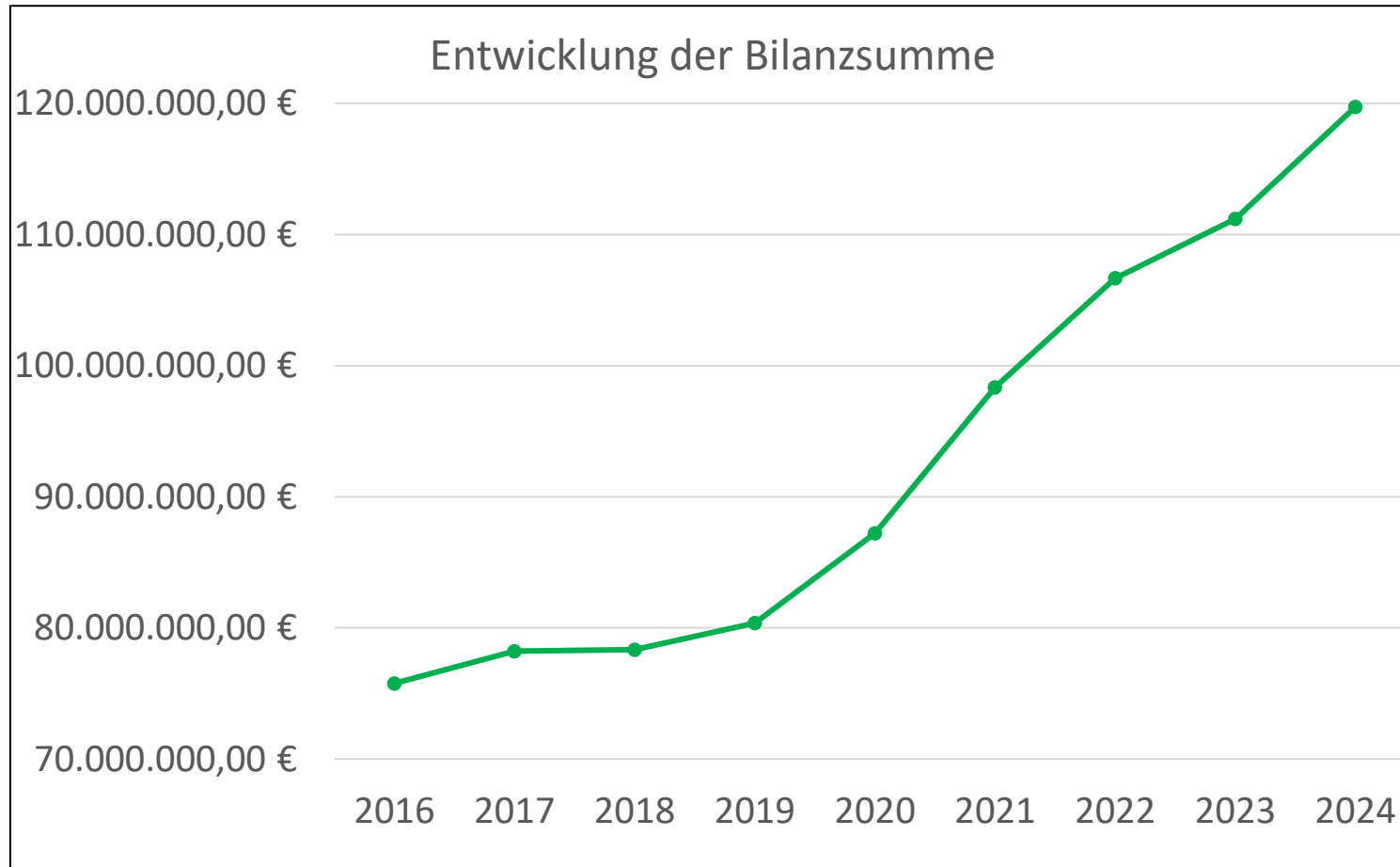
extrem aktive Geschäftspolitik (aktuell 93 öffentlich geförderte und 18 freifinanzierte Mietwohnungen in der Umsetzung), neben der Vielzahl der Modernisierungen



wieder **hervorragendes Ergebnis** in der Unternehmensgeschichte (Ergebnis wurde in den letzten Jahren kontinuierlich gesteigert und ist derzeit doppelt so hoch wie in früheren Jahren)



Alle wesentlichen Kennzahlen wurden auf hohem Niveau fortgeführt und abermals verbessert



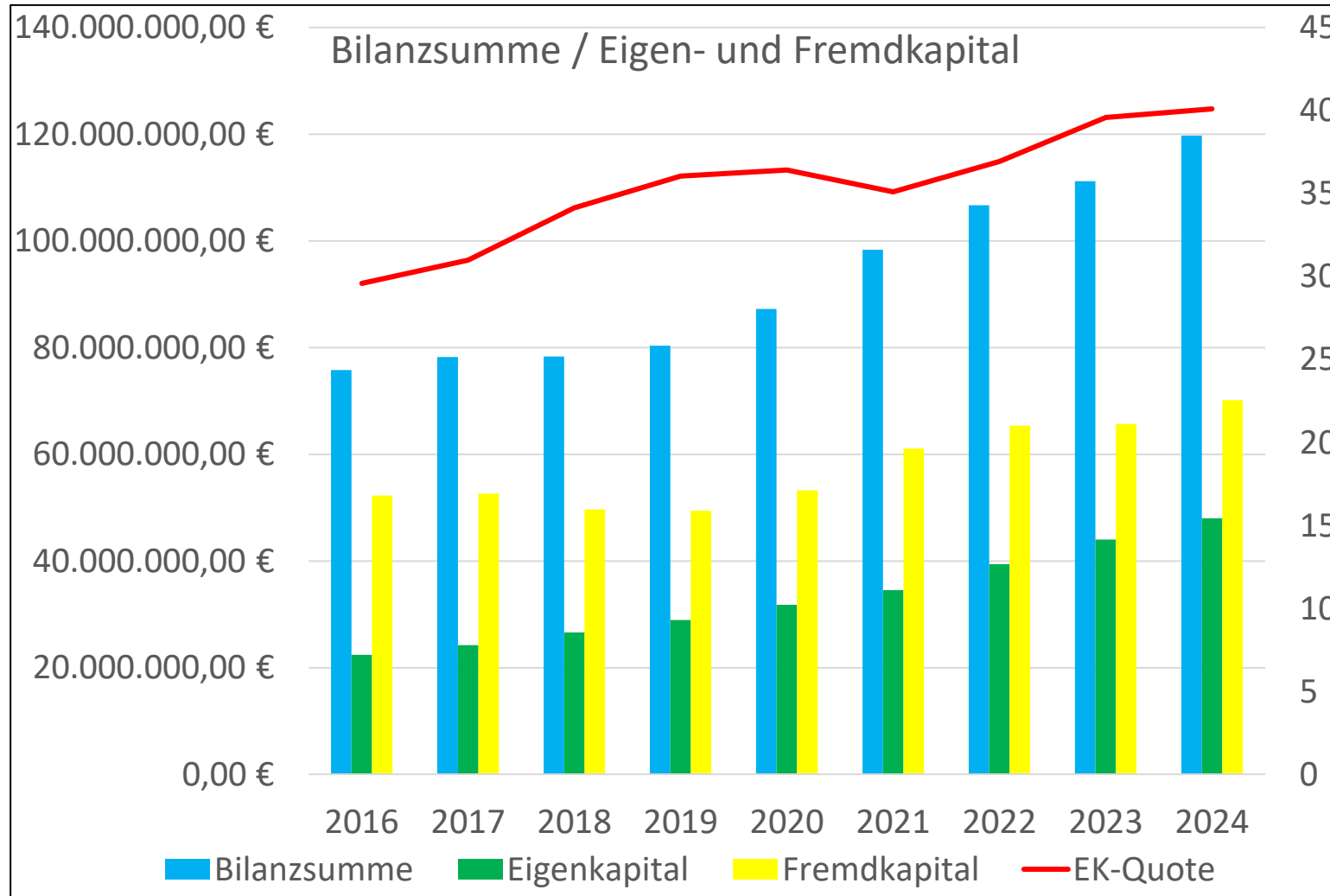
📈 Bilanzsumme wurde durch Neubautätigkeit innerhalb von 9 Jahren um über 50 % gesteigert

📈 Extremes Wachstum, expansive Geschäftspolitik, Wirtschaftsplan 2025 mit **über 22 Mio.€** Investitionen

👍 **Wohnbau nicht überfordern**

🏠 derzeit Vielzahl an Bauprojekten (Neubau u. energetische Sanierungen) in der Umsetzung

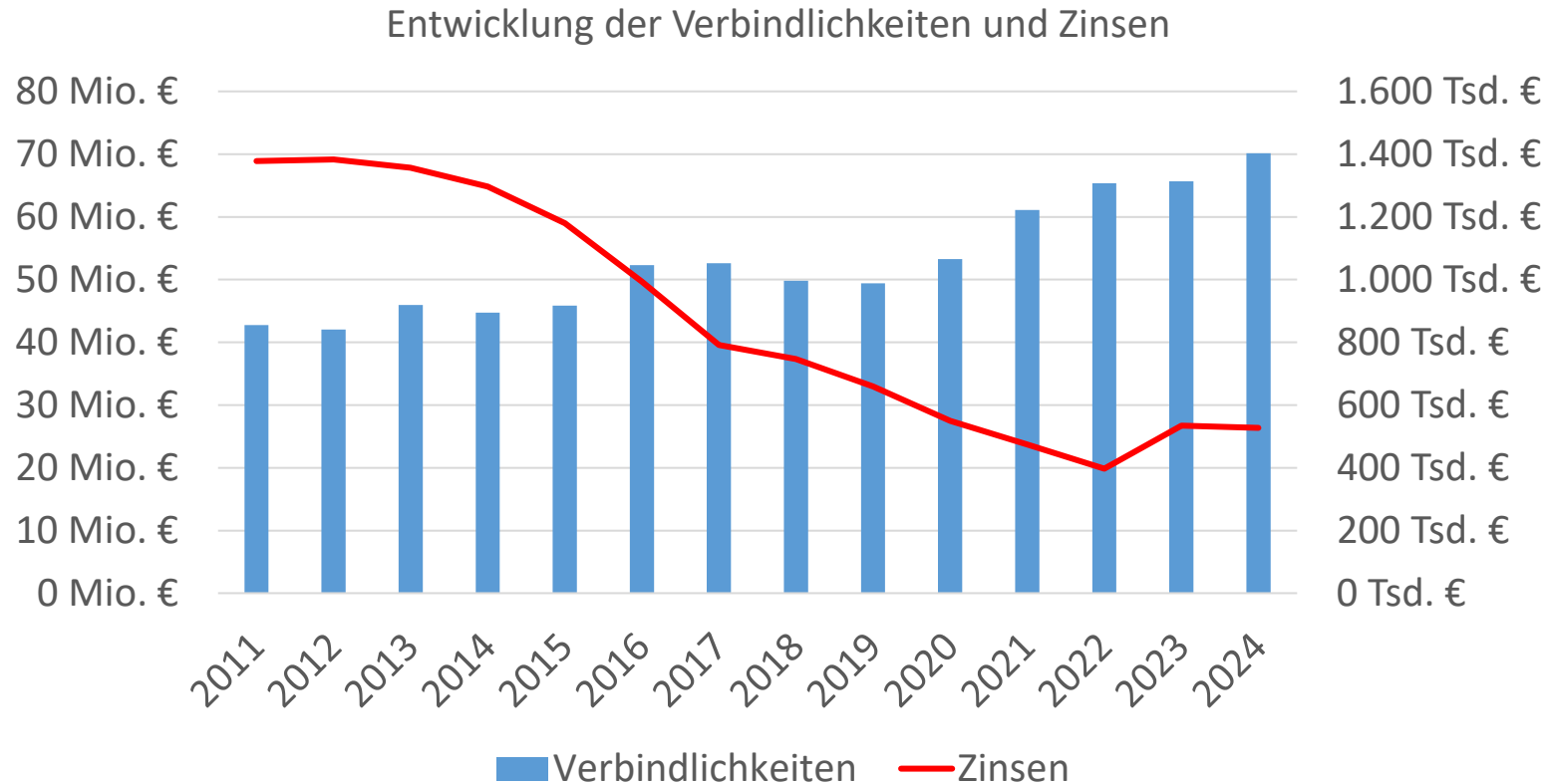
Bilanzsumme / Eigen- und Fremdkapital



📈 **Eigenkapital wurde in den letzten 5 Jahren um 50 % gesteigert**
2020: 31,7 Mio. €
2024: 48,0 Mio. €

💰 **Wirtschaftliche Ergebnisse wurden zu früheren Jahren mehr als verdoppelt**

🏠 **Investitionen für Neubau und Bestand weiterhin auf hohem Niveau (für das Jahr 2025 sind rund 22 Mio.€ geplant)**



- 🏠 Investitionen in Höhe von rd. 19 Mio. €
- ➔ Verbindlichkeiten sind durch Investitionstätigkeit nur um rd. 4 Mio. gestiegen
- 💰 Zinsbelastung durch günstige Refinanzierung leicht unter Vorjahresniveau; zukünftig durch aktuelles Zinsniveau ansteigend

-  Investitionsvolumen für Neubau und Bestand (Sanierungen und Instandhaltung) wurde in den letzten Jahren massiv aufgebaut und gesteigert und wird auf dem hohen Niveau in 2025 mit 22 Mio. € fortgeführt; antizyklische Investitionen (Stärkung der regionalen Wirtschaft)
-  Neubau und Bestandspflege sind sowohl personeller und finanzieller Kraftakt für die Wohnbau
- ! Entgegen dem allgemeinen Trend in anderen Städten kann bei der Wohnbau auf Kapitalerhöhungen (Kapitalzuführungen, Sacheinlagen aus Grundstücken) in Millionenhöhe verzichtet werden

- ! z.B. Stadtbau Freiburg (Bestand 10.000 Wohnungen) hat 130 Mio. € erhalten
100 Mio. € als Sacheinlage durch Grundstück und 30 Mio. € Cash erhalten → verbunden mit der Zielsetzung bis zum Jahr 2030 1.000 Wohnungen netto mehr zu schaffen
- ! Wohnbau Rheinfelden (Bestand 2.000 Wohnungen) baut bis 2026 257 neue Mietwohnungen (davon den Großteil öffentlich gefördert) → **netto viel mehr**
 - derzeit ohne jegliche Unterstützung
 - im Gegenteil Wohnbau kauft Grundstücke von der Stadt
 - namhafter Gewerbesteuerzahler
 - löst städtebauliche Themen (z.B. Zoll und neue Obdachlosenunterkunft)

Kennzahlen im Branchenvergleich



Vergleichsgruppe:					Vergleichsgruppe	
Kapitalgesellschaft	1501 - 3000 WE	2024	2023	2022	2023	2022
Kennzahlen zur Vermögensstruktur und Rentabilität						
		%	%	%	%	%
Eigenkapitalquote		40,1	39,6	36,9	31,1	30,6
Eigenkapitalrentabilität		8,3	10,5	12,3	2,0	2,7
Gesamtkapitalrentabilität		3,8	4,6	4,9	1,3	1,7

Kennzahlen im Branchenvergleich

Vergleichsgruppe:					Vergleichsgruppe	
Kapitalgesellschaft	1501 - 3000 WE	2024	2023	2022	2023	2022
Kennzahlen zur Finanzierung						
Cashflow		T€	T€	T€	T€	T€
		7.751,4	8.091,1	8.217,7	4.982,5	5.783,0
Dynamischer Verschuldungsgrad		x-Fache	x-Fache	x-Fache	x-Fache	x-Fache
		8,4	7,4	7,4	18,8	15,8
Zinsquote		%	%	%	%	%
		3,5	3,5	2,6	7,5	

Kennzahlen im Branchenvergleich

Vergleichsgruppe:					Vergleichsgruppe	
Kapitalgesellschaft	1501 - 3000 WE	2024	2023	2022	2023	2022
Daten zum Bestand						
Anzahl der Mieteinheiten (inkl. GW)						
		2.028	2.031	2.018	1.537	1.695
Wohn- und Nutzfläche (m²)						
		144.943	145.154	143.345	112.170	124.755
		x-Fache	x-Fache	x-Fache	x-Fache	x-Fache
Mietwert		6,7	6,9	6,4	7,6	9,2

Kennzahlen im Branchenvergleich

Vergleichsgruppe:					Vergleichsgruppe	
Kapitalgesellschaft	1501 - 3000 WE	2024	2023	2022	2023	2022
Kennzahlen zur Hausbewirtschaftung						
<i>in €/qm/mtl.</i>						
		€/qm	€/qm	€/qm	€/qm	€/qm
Durchschnittliche Sollmiete		8,70	8,30	7,94	7,61	7,58
Instandhaltung/m² p.m.		2,41	2,14	1,91	1,74	1,67
Abschreibungen/m² p.m.		1,99	1,84	1,78	1,63	
Fremdkapitalzins/m² p.m.		0,30	0,29	0,20	0,46	
DB 1 aus der Hausbewirtschaftung		4,00	4,03	4,05	3,77	
Durchschnittsmiete Wohnbau (ohne Gewerbe)		8,19	7,76	7,34		

Kennzahlen im Branchenvergleich

Vergleichsgruppe:					Vergleichsgruppe	
Kapitalgesellschaft	1501 - 3000 WE	2024	2023	2022	2023	2022
Kennzahlen zum Verwaltungsaufwand und zum Vermietungserfolg						
		€	€	€	€	€
Verwaltungskosten p.m.		1,41	1,41	1,31	2,00	1,70
		%	%	%	%	%
Erlösschmälerungen		1,0	1,2	1,9	1,6	
Fluktuationsrate		6,3	6,3	5,9	6,1	6,6
Leerstandsquote		0,7	1,0	1,7	1,8	2,2

Kennzahlen im Branchenvergleich

Vergleichsgruppe:					Vergleichsgruppe	
Kapitalgesellschaft	1501 - 3000 WE	2024	2023	2022	2023	2022
Kennzahlen zur Bestandserhaltung						
		€	€	€	€	€
Instandhaltung p.a.		28,88	25,72	22,98	20,92	20,04
Modernisierung p.a.		46,76	14,21	5,20	8,55	29,49
Gebäuderhaltungskoeffizient/m² p.a.		75,63	39,93	28,17	29,47	49,54

 die Wohnbau ist aufgrund der guten Ergebnisse, das fünfte Jahr in Folge ein **namhafter Gewerbesteuerzahler** mit 352 T€

 Durch die hohen Investitionen von 18,4 Mio. € im Jahr 2024 und rd. 22 Mio. € im Jahr 2025 wird speziell in Krisenzeiten auch das **regionale Handwerk** gestärkt

 Gewinne werden ausschließlich investiert in:

- erforderliches Eigenkapital von 20 % für Neubauten insbesondere bei öffentlicher Förderung
 um auch weiterhin preisgünstige Mietwohnungen zur Verfügung zu stellen
- Sanierung des vorhandenen Wohnungsbestandes
- ! energetische Sanierungen rücken in den nächsten Jahren zur Erreichung der Klimaziele verstärkt in den Vordergrund und binden Eigenkapital ➡ Zielkonflikt: günstige Mieten und Klimaschutz

Wohnungsmarktsituation

Wohnbau Rheinfelden / Stadt Rheinfelden (Baden)

- 🏠 Ø-Wohnungsmietpreis der Wohnbau lag in 2024 bei **8,19 €/m²**,
- ! Ø-Mietpreis für Bestandswohnungen liegt auf dem freien Markt in Rheinfelden bei weit **über 10,00 €/m²** und steigt kontinuierlich

🏠 um Preissteigerungen zu bremsen –
muss zusätzlicher Wohnraum
geschaffen werden bzw. Wohnraum
saniert werden

➡️ Neubau- und Sanierungsoffensive
der Wohnbau



Wohnbau bietet auch besondere Wohnformen an:

- Objekt „Wohnen am Park“ mit Gästewohnung und Gemeinschaftsraum
- Neubau von Mikroappartements in der Werderstraße
- weiterhin sozialer Wohnungsbau mit preisgünstigen Mieten – Bestand der geförderten Wohnungen wurden in den letzten 3 Jahren verdoppelt



trotz Neubauoffensive der Wohnbau angespannter Wohnungsmarkt in Rheinfelden – rd. 700 Wohnungsinteressenten



Wir bauen trotz schwieriger Rahmenbedingungen. Aktuell befinden sich weitere 93 öffentlich geförderte Mietwohnungen in der Werderstraße und 18 freifinanzierte Mietwohnungen in Nollingen in der Umsetzung (insgesamt 111 neue Mietwohnungen)

Neubau - und Sanierungsoffensive in Rheinfelden (Baden)

Neubauprojekte

Investitionen
in den Bestand



Neubau	Bestand
Werderstraße – Aufstockung 14 WE	Werderstraße 32/34 – 18 WE
Werderstraße – Neubau 79 WE	Müssmattstraße 43 – 74 WE
Nollingen - Neubau 18 WE	Louise-Schroeder-Weg 3 – 24 WE
	Eichbergstraße 9 und 11 – 12 WE
	Fecampring 26 – 96 WE

Rückblick 2024 Neubautätigkeit

Projektentwicklung Werderstraße – Neubau von 79 öffentl. geförderten Mietwohnungen



Projektentwicklung Werderstraße – Neubau von 79 öffentl. geförderten Mietwohnungen



Projektentwicklung Werderstraße – Neubau von 79 öffentl. geförderten Mietwohnungen

Sachverhalt:

- anstatt von 88 oberirdischen baufälligen Garagen **entstehen 79 öffentlich geförderte Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 4.400 qm**

Investitionsvolumen:

- 17Mio. €

Finanzierung/Förderung:

- 20 % Eigenmittelnachweis für Fördermittel können durch das positive Jahresergebnis bereitgestellt werden

Energiestandard /Abwärme Versorgung:

- KfW-55 Standard
- Anschluss an Nahwärmenetz der Stadtwerke

Projektentwicklung Werderstraße – Neubau von 79 öffentl. geförderten Mietwohnungen

Bauweise

- Drei Mehrfamilienhäuser mit vier bis fünf Geschossen
- 63 kleinere Wohnungen mit Wohnungsschnitten von eins bis zu zwei Zimmern
- 16 Drei- bis Vier-Zimmer-Wohnungen speziell für Familien mit Kindern
- alle Wohnungen werden barrierefrei konzipiert und mit großzügigen Balkonen oder Freiflächen ausgestattet
- intensive Dachbegrünung der Neubauten, sowie attraktive Außenanlagen mit großzügigen Grünflächen vorgesehen

Zeitplan:

- Spatenstich November 2023
- Fertigstellung 2026

Projektentwicklung Werderstraße – Aufstockung von 14 öffentl. geförderten Mietwohnungen

14 NEUE MIETWOHNUNGEN IN
ÖKOLOGISCHER HOLZBAUWEISE
**ENERGETISCHE SANIERUNG UND
ERWEITERUNG DES BESTANDS**



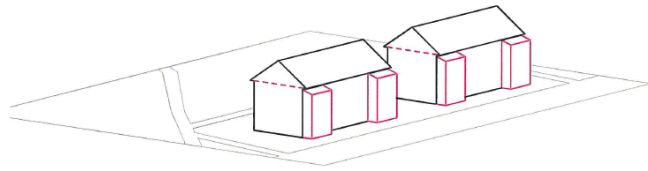
• 2- bis 5-Zimmerwohnungen mit Wohnflächen zwischen 64 und 112 m²
• Energiestandard KfW 55
• Alle Wohnungen mit großzügigen Balkonen
• Neue Wohnungen barrierefrei
• Nachhaltige Energieversorgung
• Geplante Fertigstellung: 2025

ÖFFENTLICH GEFÖRDERTER
WOHNUNGSBAU

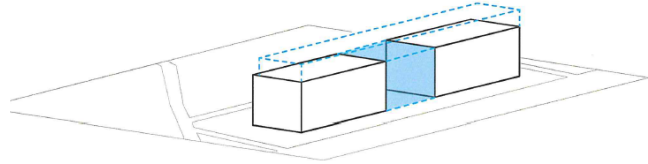
KÜLBY ARCHITEKTEN
www.kuelby.de


WOHNBAU
RHEINFELDEN

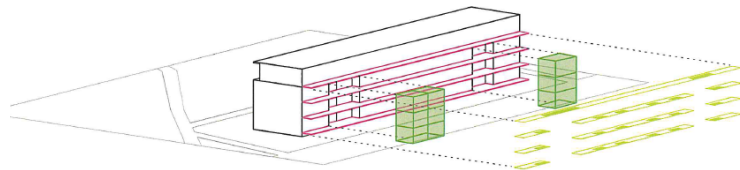
Projektentwicklung Werderstraße – Aufstockung von 14 öffentl. geförderten Mietwohnungen



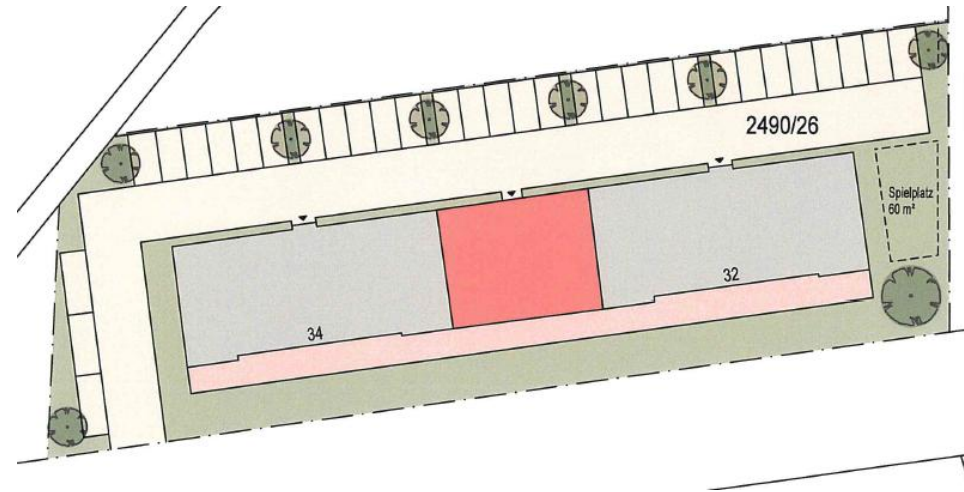
Abriss Dach + Balkone



Zwischenraum füllen, Aufstocken



Raumschicht mit Balkon,
Wintergarten, Begrünung,
Sonnenschutz



Projektentwicklung Werderstraße – Aufstockung von 14 öffentl. geförderten Mietwohnungen



Projektentwicklung Werderstraße – Aufstockung von 14 öffentl. geförderten Mietwohnungen



Projektentwicklung Werderstraße – Aufstockung von 14 öffentl. geförderten Mietwohnungen

Sachverhalt:

- Neubau von 14 öffentlich geförderten Wohnungen mit einer Wohnfläche von rd. 1.045 m² erfolgt im Rahmen einer An- und Aufstockung als Nachverdichtungsmaßnahme im Rahmen einer vorigen Sanierung des Bestandsgebäudes

Investitionsvolumen:

- 6,6 Mio.€ für Neubau und Sanierung (ohne eigenes Grundstück)

Energiestandard /Abwärme Versorgung:

- KfW-55Standard und Anschluss an Nahwärmenetz der Stadtwerke

Bauweise:

- Holz-Hybrid-Bauweise

Erste Wohnungen wurden am
16.04.2025 an die Mieter
übergeben und restliche bis
Ende 2. Quartal 2025

Projektentwicklung Nollingen – Neubau von 18 Mietwohnungen



Projektentwicklung Nollingen – Neubau von 18 Mietwohnungen



Sachverhalt:

- anstatt sanierungsbedürftigen Anbaus auf dem eigenen Grundstück der Wohnbau und von der Stadt erworbenes ehemaliges Feuerwehrgrundstück entstehen zwei dreigeschossige Gebäude incl. Tiefgarage mit 1.380 m² Wohnfläche für 18 Wohnungen

Investitionsvolumen:

- rd. 7 Mio. €
- ! einzusetzendes Eigenkapital muss durch Jahresergebnisse 2024/2025 erwirtschaftet werden

Energiestandard /Abwärme Versorgung:

- KfW-55Standard
- Anschluss an Nahwärmenetz der Stadtwerke sofern Verlegung der Leitungen bis zur Fertigstellung in Nollingen erfolgt ist

Weiterer Ablauf / Bauliche Umsetzung:

- Abriss aller Gebäudeteile ist erfolgt
- Baugenehmigung liegt seit Mitte Februar vor
- Erdarbeiten haben begonnen
- Spatenstich fand am 2. April statt
- Fertigstellung in 2026/2027

Wo	Anzahl Wohnungen
Römerstraße	94
Ernst-Reuter-Str. 15	12
Wohnen am Park	40
Aufstockung Werder-Str.	14
Neubau Werderstr.	79
Neubau Nollingen	18
Insgesamt	257

davon 152 Whg. öffentlich gefördert –
rd. 60%

Wohnungsbestand per
12/2020: 1.900
Zuwachs von über 13 %



Somit befinden sich aktuell noch 3 Projekte mit insgesamt 111
Wohnungen in der Umsetzung

Sachverhalt:

- Abwärmeversorgungsstrategie wurde bereits 2019 begonnen
- Quartiere Grendelmatt, Römerstraße und Wohnen am Park mit rd. 700 Wohnungen sind bereits angeschlossen
- Geplante Neubauten (111 Wohnungen) sollen direkt an die Abwärme angeschlossen
- In 2023 wurde im Quartier Werderstraße bei 32 Bestandsgebäuden mit 230 Wohnungen die Leitungsverlegung bis zu den Häusern vollzogen
- In 2024 erfolgte für 110 Wohnungen die Leitungsverlegung bis in die Wohnungen

✓ **Nach Abschluss dieser Maßnahmen werden somit 1.015 Wohnungen rd. 50 % des Gesamtbestandes an die umweltfreundliche Abwärme angeschlossen sein !**

! **Wohnbau wird voraussichtlich über die nächsten Jahre Millionenbeträge (rd. 10 Mio. €) für Abwärmeanschluss investieren**

Rückblick 2024

Bestandsentwicklung



In 2024 wurden 8,9 € Mio. € für Sanierungen und 4,1 € Mio. für Instandhaltungen investiert



Verstärkung der Aktivitäten insbesondere mit Großsanierungen, um Klimaziele zu erreichen



Vorhandene Handwerkerkapazitäten und eigene Leistungsfähigkeit sind hierbei große Einflussfaktoren



Gesetzlich gewünschte Klimaziele stehen teilweise in einem Zielkonflikt zu preiswerten Mieten



zweiter Nachhaltigkeitsbericht für das Jahr 2024 liegt bereits vor und wurde der Öffentlichkeit präsentiert

Sanierung Werderstraße 32/34 (18 Mietwohnungen)

vor Sanierung



nach Sanierung



Sachverhalt:

- äußere Komplettsanierung, einschließlich einer umfassenden energetischen Modernisierung; Baujahr 1958

Investitionsvolumen:

- 6,6 Mio.€ für Neubau und Sanierung (ohne eigenes Grundstück)

Energiestandard /Abwärme Versorgung:

- dabei werden die vorhandenen Gas-Etagenheizungen durch moderne Wohnungsstationen ausgetauscht, diese soll mit dem Anschluss an das Abwärmenetz der Stadtwerke Rheinfelden ausgeführt werden
- **Verbesserung von Energieverbrauchskennwert 210 kWh / (m² pro Jahr) auf KfW 70 - Standard**



Demontierte Balkone werden mit geringem Aufwand
in der Riedmattenstraße 2-4 wieder montiert.

Nachhaltig und Mehrwert für die Mieter durch Balkone und größere Wohnfläche

Sanierung Werderstraße 32/34 (18 Mietwohnungen)



Balkone
Werderstr

Riedmattenstr. 2- 4



Sanierung Müßmattstraße 43 (Seniorenwohnanlage 74 Wohnungen)



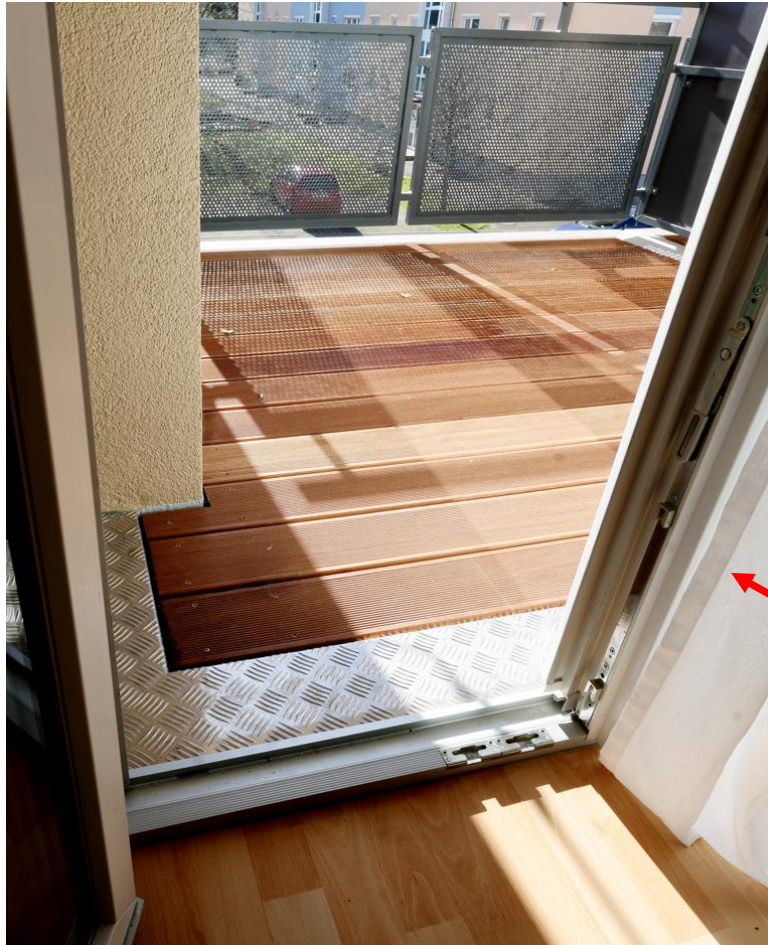
Sanierung Müßmattstraße 43 (Seniorenwohnanlage 74 Wohnungen)



Sanierung Müßmattstraße 43 (Seniorenwohnanlage 74 Wohnungen)



Sanierung Müßmattstraße 43 (Seniorenwohnanlage 74 Wohnungen)



Neuer Balkon jetzt
barrierefrei



Sanierung Müßmattstraße 43 (Seniorenwohnanlage 74 Wohnungen)

Sachverhalt:

- energetische Sanierung der Seniorenwohnanlage mit 74 Wohnungen
- Verbesserung der Barrierefreiheit

Investitionsvolumen:

- 5,6 Mio. €

Baumaßnahmen:

- Austausch Fenster und WDVS
- Sanierung Schrägdächer und Laubengänge
- Installation PV-Anlage

Energiestandard /Abwärme Versorgung:

- **Verbesserung von Energieverbrauchskennwert 130 kWh/(m² pro Jahr) auf KfW 80 - Standard**

Rohrleitungs- und Badsanierung Louise – Schroeder – Weg 3 (24 Wohnungen)



Rohrleitungs- und Badsanierung Louise – Schroeder – Weg 3 (24 Wohnungen)

vor Sanierung



Rohrleitungs- und Badsanierung Louise – Schroeder – Weg 1 (24 Wohnungen)

nach Sanierung



Rohrleitungs- und Badsanierung Louise – Schroeder – Weg 3 (24 Wohnungen)

Investitionsvolumen:

- 2024: 1,07 Mio. € für Louise-Schroeder-Weg 3

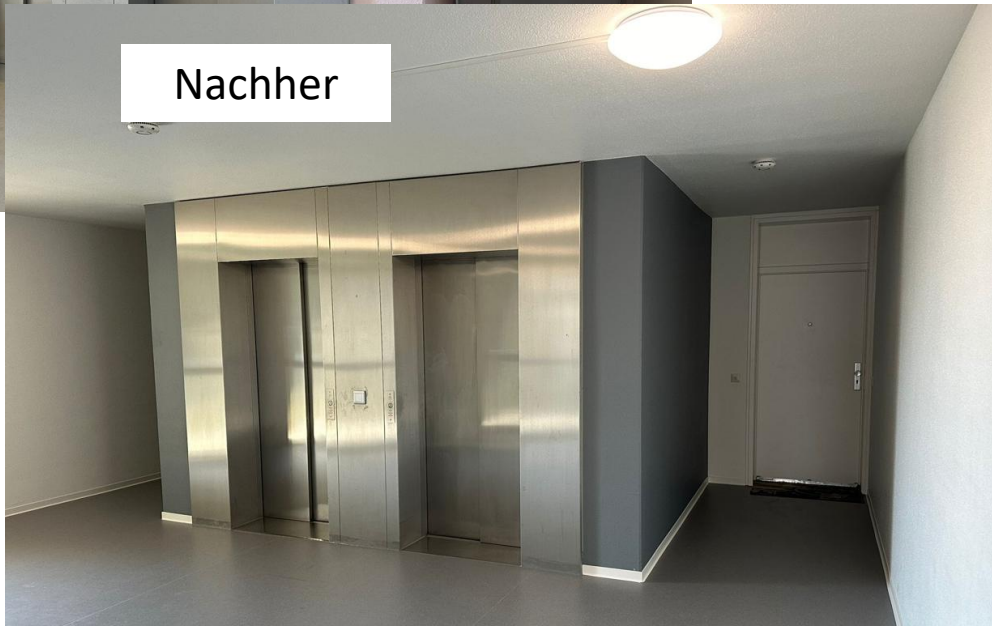
Sanierung Eichbergstraße 9 und 11 (12 Wohnungen)



Eichbergstraße 9 und 11 mit 12 WE:

- Fassadenanstrich und die Giebeldämmung

Fecampring 26 (96 Wohnungen)



Fécampring 26 mit 96 WE :

- Erneuerung der maroden Fußböden in den Flurbereichen mit Malerarbeiten in dem Ein-gangs- und den Flurbereichen
- während der Arbeiten (Abbruch asbesthaltiger Boden) durften Flure während der Arbeiten an 2 Tagen von 8 -17 Uhr nicht begangen werden
- Aufenthaltscontainer mit WC wurden aufgestellt und Mieter im Vorfeld informiert

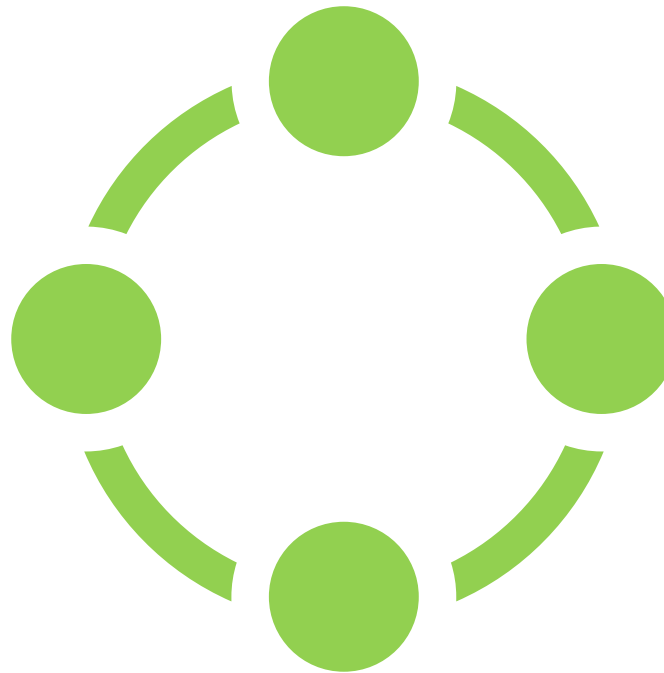


Gegenüber dem ersten Nachhaltigkeitsbericht
sank der CO₂-Ausstoß bereits um 20 % und liegt
jetzt bei 18,0 kg
pro m² Wfl. per 31.12.2024

- ✓ Obwohl es zukünftig Erleichterungen für kleinere kommunale Unternehmen bei der CSRD-Berichtspflicht geben könnte, veröffentlicht die Wohnbau bereits ihren zweiten Nachhaltigkeitsbericht
- ✓ Stand 31.12.2024 – der Nachhaltigkeitsbericht wird jährlich fortgeschrieben
 - um die bereits erzielten Erfolge auf dem Weg zur Klimaneutralität zu dokumentieren

! Folgendes darf bei der Erreichung der Klimaschutzziele nicht vernachlässigt werden:

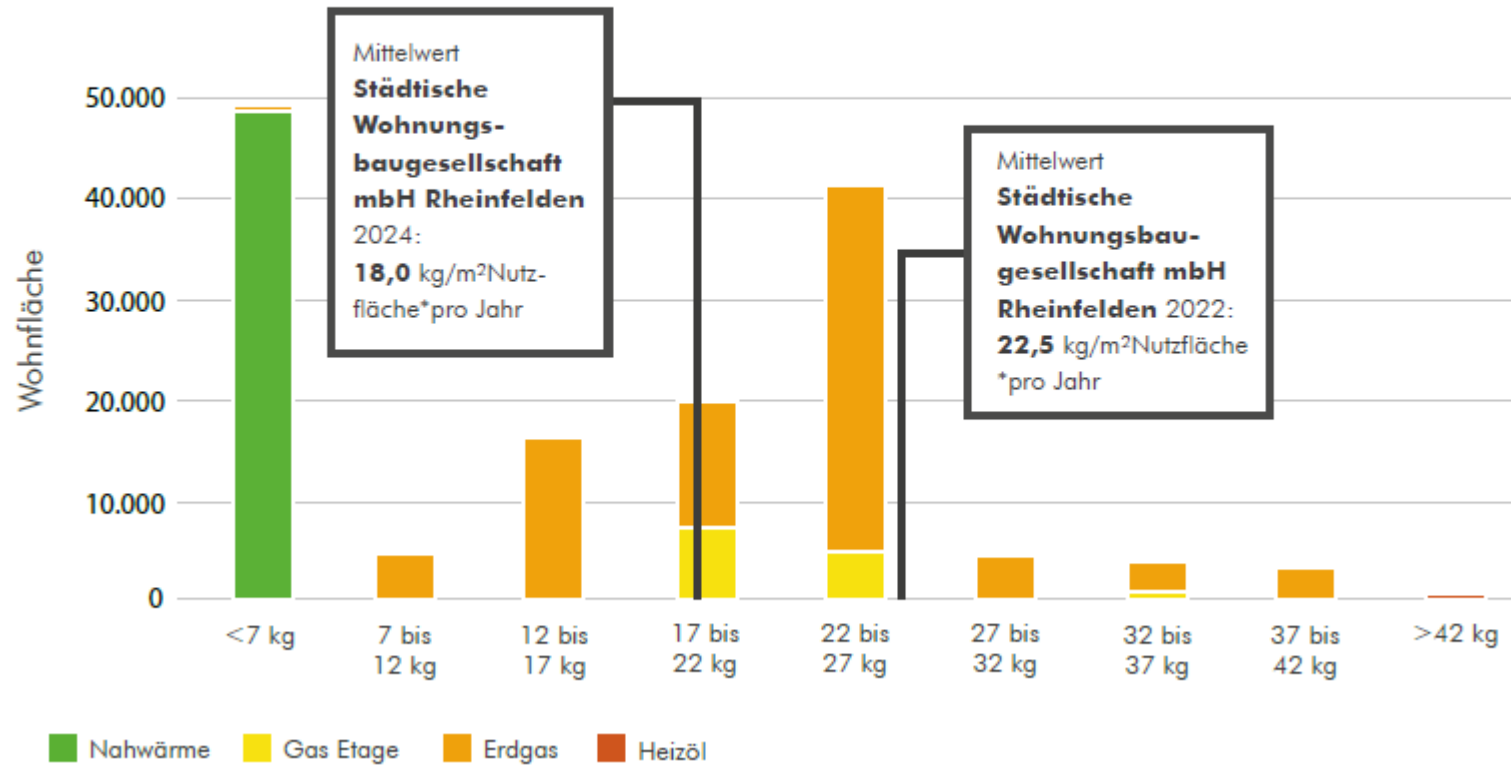
Bezahlbare Mieten
(größtenteils verzichtet die Wohnbau
noch auf Mieterhöhungen im Rahmen
von Modernisierungen nach § 559
BGB)



**Bezahlbare Nebenkosten
für die Mieter**

**Finanzierbarkeit der geplanten
Investitionen**

CO₂-EMISSIONEN PRO WOHNFLÄCHE



Kernaussage Nachhaltigkeitsbericht:

- CO₂-Emissionen zum 31.12.2024 unseres Gebäudebestands mit rund 2.000 Wohnungen betragen aktuell **18,0 kg** pro m² Wohnfläche und Jahr und liegen damit deutlich unter dem Branchendurchschnitt der rd. 3.000 Wohnungsunternehmen, die Mitglied im GdW sind
- Reduzierung seit Ende 2022 um 20 %
- CO₂-Emissionen wurden seit 1990 bereits halbiert

	GdW 2050 (Prognose)	GdW 2030 (Pro- gnose)	Wohnbau Rheinfelden 2022	Wohnbau Rheinfelden 2024
Energie- verbrauch (Wärme + Warmwasser) kWh/(m ² a)	85	110	138	113
CO ₂ -Emissionen pro m ² Wfl. kg/(m ² a)	11,4	18,9	22,5	18,0

- 1) Energetische Sanierung Eichbergstraße 5 und 7 (12 WE)
- 2) Sanierung Eichbergstraße 13 und 15 (12 WE)
- 3) Erneuerung Fußböden in den Flurbereichen Fécampring 30 mit 96 WE
- 4) Rohrleitungs- und Badsanierung Müssmattstraße 51 und 53 (48 WE)



Energetische Sanierung -Eichbergstraße 5 und 7 mit 12 WE für 1,75 € Mio.:

- Erneuerung der Wohnraumfenster mit 3-fach Isolierverglasung und neuem Rollladensystem
- Fassadensanierung incl. Wärmedämmung
- Erneuerung des Balkonbelags
- Blechner- und Dacharbeiten
- Kellerdeckendämmung
- PV-Anlage
- Haustüren und neue Klingel- und Briefkastenanlage



Verbesserung Energieverbrauchskennwert von aktuell 135 kWh pro qm auf KFW-Standard 70

Sanierung -Eichbergstraße 13 und 15 mit 12 WE für 390 :T€



- Wärmedämmung der Giebelseiten
- Fensteraustausch an den Giebelseiten
- Reinigung und Streichen der gesamten Fassade
- Neugestaltung der Außenanlage



Fécampring 30 mit 96 WE für 310 T€:

- Erneuerung der Fußböden in den Flurbereichen mit Malerarbeiten in dem Eingangs- und den Flurbereichen
- während der Arbeiten dürfen Flure während der Arbeiten an 2 Tagen von 8 - 17 Uhr nicht begangen werden
- Aufenthaltscontainer mit WC werden aufgestellt und Mieter im Vorfeld informiert



Müssmattstraße 51 und 53 48 WE für 1,8 € Mio.

- Erneuerung Steigleitungen und Bäder analog Strangsanierung letztes Jahr im Louise-Schroeder-Weg bei 36 der 48 Wohnungen
- Restliche 12 Wohnungen linker Strang werden im Jahr 2026 erneuert
- Mieterversammlung am 6. März
- Arbeiten im bewohnten Zustand; Aufstellung von Sanitärcontainern, die täglich gereinigt werden

- 1) Zollareal
- 2) Alte Schule Warmbach
- 3) Neubau Obdachlosenunterkunft
- 4) Weitere Quartiersentwicklung Römerstraße 3. BA (50 Mio. € Mietwohnungsbau)
- 5) Krankenhaus und MVZ
- 6) Mouscron-Allee
- 7) Abwärme 10 Mio: €

Vielen Dank
für Ihre Aufmerksamkeit!

