

WOHNBAU
RHEINFELDEN

Geschäftsbericht 2024



INHALT

Inhaltsverzeichnis	Seite 03
Vorwort	Seite 04
Zahlen, Daten, Fakten	Seite 05
Vorwort von Oberbürgermeister Klaus Eberhardt	Seite 06
Standorte der Wohn- und Gewerbeeinheiten	Seite 08
Im Gespräch mit Dr. Natalie Pfau-Weller MdL	Seite 10
Im Gespräch mit Rainer Liebenow	Seite 12
Chronik 2024	Seite 14
<hr/>	
NACHHALTIG BAUEN	Seite 19
Flächen ideal nutzen und neuen Wohnraum schaffen	Seite 20
14 neue geförderte Wohnungen in der Werderstraße	Seite 22
Neubauprojekt in Nollingen	Seite 24
74 Wohneinheiten in einer Seniorenwohnanlage	Seite 26
Neue Bäder im Louise-Schroeder-Weg 1 und 3	Seite 28
<hr/>	
INVESTITIONEN IN DIE ZUKUNFT	Seite 29
Gespräche über Lösungswege aus der Baukrise	Seite 30
Investitionen in die Zukunft – Ausblick 2025	Seite 31
Nachhaltigkeitsbericht 2024 veröffentlicht	Seite 32
Im Gespräch mit Prof. Dr. Dr. Jörg Tremmel	Seite 34
Energielösung für eine klimafreundliche Zukunft	Seite 36
<hr/>	
AUS DEM AUFSICHTSRAT	Seite 37
Aufsichtsrat besichtigt aktuelle Bauprojekte	Seite 38
Verabschiedung langjähriger Aufsichtsratsmitglieder	Seite 39
Der Aufsichtsrat	Seite 40
<hr/>	
DAS GESCHÄFTSJAHR 2024	Seite 41
Aktiva / Passiva	Seite 42
Gewinn- und Verlustrechnung	Seite 44
Anhang des Jahresabschlusses 2024	Seite 45
Entwicklung des Anlagevermögens 2024	Seite 52
Lagebericht 2024	Seite 54
<hr/>	
BESTÄTIGUNGSVERMERK	Seite 63
Verkürzte Wiedergabe des Bestätigungsvermerks	Seite 64
Bericht des Aufsichtsrats	Seite 65



Als städtisches Wohnungsbaun-ternehmen ist die Versorgung der Bürgerinnen und Bürger mit bezahlbarem, komfortablem und modernem Wohnraum unser Auftrag – und das seit fast 75 Jahren. Mit einem eigenen Bestand von über 2.000 Mietwohnungen ist die Wohnbau der größte Wohnungsversorger in Rheinfelden (Baden).

Die aktuelle Lage am Immobilienmarkt ist angespannt und stellt auch uns vor Herausforderungen. Der Mangel an Wohnraum ist nach wie vor groß, gleichzeitig erschweren hohe Baustoffpreise, Zinslasten und bürokratische Vorgaben das Bauen. Um dennoch neuen Wohnraum zu schaffen, haben wir gemeinsam mit der Stadt Rheinfelden (Baden) eine Wohnbau- und Sanierungsoffensive begonnen, durch die jährlich zweistellige Millionenbeträge in die Errichtung neuer Wohnungen und die energetische Sanierung unseres Bestands investiert werden.

Die Steigerung des Wohnkomforts durch Sanierung und Modernisierung gehört zu den Kernaufgaben eines Wohnungsunternehmens. Jedoch spielt auch die Verbesserung der Energiebilanz von Gebäuden eine immer größere Rolle. Denn die Reduzierung von Energieverbräuchen und Emissionswerten ist der Schlüssel zum Schutz unseres Klimas. Um unseren Immobilienbestand bis 2040 klimaneutral zu machen, werden die Gebäude sukzessive an das Fern- und Nahwärmenetz angeschlossen. Die Nutzung der industriellen Abwärme ist in Rheinfelden ein Standortvorteil, den wir für

unsere Heizungsversorgung bestens nutzen können. Im Jahr 2024 konnten weitere 110 Wohnungen an die Fernwärme der Stadtwerke angeschlossen werden.

Im zurückliegenden Geschäftsjahr haben wir die Errichtung von 93 Mietwohnungen weiter vorangetrieben, die allesamt öffentlich gefördert sind und wirtschaftlich schlechter gestellten Personen zur Verfügung gestellt werden können. Die Preise dafür liegen rund 33 Prozent unter der ortsüblichen Vergleichsmiete in Rheinfelden. Zudem haben wir 2024 mit der Projektentwicklung für 18 frei finanzierte Mietwohnungen in Nollingen begonnen, die im Rahmen einer innerörtlichen Nachverdichtung entstehen.

Durch diese verschiedenen Maßnahmen und eine weitsichtige Geschäftspolitik ist es uns 2024 erneut gelungen, zu einer nachhaltigen Wohnraumversorgung in Rheinfelden beizutragen und so die Stadtentwicklung aktiv mitzugestalten. Das Fundament dafür ist die finanzielle Basis und der wirtschaftliche Erfolg unseres Unternehmens. Mit einer Bilanzsumme von über 119 Millionen Euro und einem Jahresüberschuss von 3,986 Millionen Euro bei Investitionen von 18,4 Millionen Euro können wir mit Stolz und Zufriedenheit auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr zurückblicken. Dieser Jahresüberschuss bildet die Grundlage für zukünftige Investitionen in weitere Baumaßnahmen. Insbesondere bei öffentlich gefördertem Wohnungsbau müssen 20 Prozent der Gesamtkosten eines Bauvorhabens durch Eigenkapital gedeckt werden.

Die Bilanzzahlen im Detail sowie Daten und Fakten zu unseren Projekten im Geschäftsjahr 2024 können Sie diesem Bericht entnehmen. Er gibt Aufschluss über die erfolgreiche Umsetzung der Unternehmensstrategie der Wohnbau Rheinfelden und ist damit auch eine Bestätigung, diesen Kurs gemeinsam mit der Stadt Rheinfelden zum Wohl ihrer Bürgerinnen und Bürger weiterhin fortzusetzen.

Ihr Markus Schwamm
Geschäftsführer Städtische
Wohnungsbaugesellschaft mbH Rheinfelden

ZAHLEN, DATEN, FAKTEN

UNTERNEHMENSZAHLEN

Bilanzsumme 2024 119.726.718,22 €

Bilanzsumme 2023 111.185.759,19 €

Eigenkapital 2024 47.996.331,52 €

Eigenkapital 2023 44.009.494,88 €

Anlagevermögen 2024 113.107.243,01 €

Anlagevermögen 2023 103.496.874,41 €

Umlaufvermögen 2024 6.619.475,21 €

Umlaufvermögen 2023 7.688.884,78 €

Verbindlichkeiten 2024 70.132.677,18 €

Verbindlichkeiten 2023 65.676.758,35 €

JAHRESÜBERSCHUSS

3.986.836,64 €

WOHNUNGSBESTAND

Gesamtzahl eigener verwalteter Wohnungen

2.007

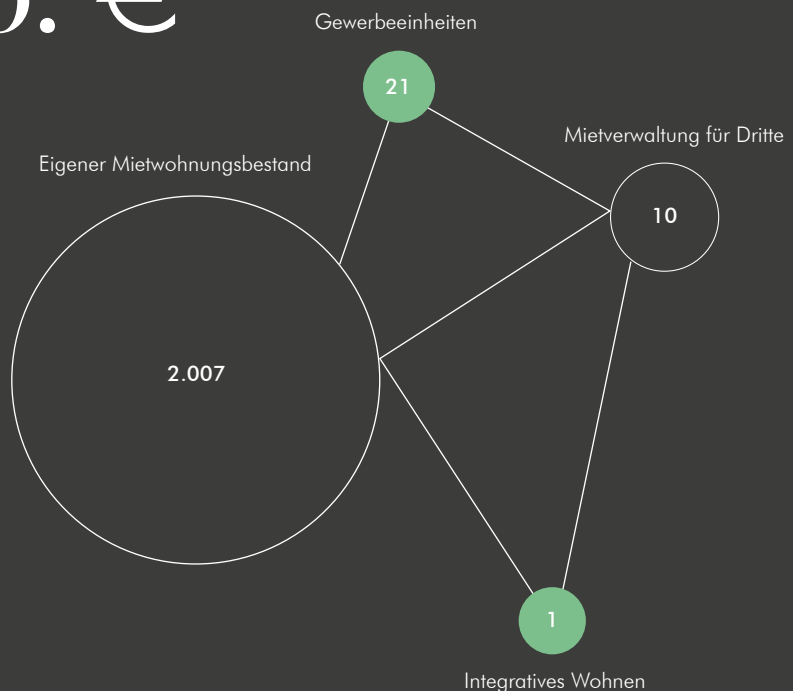
MITGLIEDSCHAFTEN

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.

INVESTITIONEN

Instandhaltung, Modernisierung und Neubautätigkeit

18,4 Mio. €



GESCHÄFTSFÜHRER

Markus Schwamm

AUFSICHTSRATSVORSITZENDER

Oberbürgermeister Klaus Eberhardt

GESELLSCHAFTER

Stadt Rheinfelden (Baden) (90 %)

Sparkasse Lörrach – Rheinfelden (10 %)



VORWORT VON OBERBÜRGERMEISTER KLAUS EBERHARDT,
AUF SICHTSRATSVORSITZENDER DER WOHNBAU RHEINFELDEN

WEITERHIN AUF ERFOLGSKURS – TROTZ SCHWIERIGER MARKTLAGE

Neuem Wohnraum zu errichten und bestehenden zu erhalten, ist nicht nur eine soziale Aufgabe, sondern auch ein Baustein der Stadtentwicklung. In einer Zeit, die von politischen und wirtschaftlichen Unsicherheiten geprägt ist, sind gesellschaftlicher Zusammenhalt, positive Zukunftsaussichten und „die eigenen vier Wände“ als Ort der Geborgenheit besonders wichtig. Die fragile Lage in den Kriegs- und Krisengebieten vor den Toren Europas, die zunehmende Spaltung unserer Gesellschaft durch den politischen Meinungskampf der Extreme und insbesondere die Herausforderungen im Alltag durch steigende Lebenshaltungskosten betreffen alle gleichermaßen. Daher ist der Zugang zu bezahlbarem Wohnraum besonders wichtig!

Dies sieht unsere Städtische Wohnungsbaugesellschaft als Auftrag und Verpflichtung und sorgt seit bald 75 Jahren in Rheinfelden für den Bau und die Erhaltung komfortabler und bezahlbarer Wohnungen. Dass dies energieeffizient und ressourcenschonend geschieht, ist ein weiteres zentrales Kriterium, das die Baumaßnahmen der Wohnbau Rheinfelden kennzeichnet. Daher bilden Aspekte der Nachhaltigkeitsagenda auch das Fundament unserer Wohnbau- und Sanierungsinitiative, die Stadt und Wohnbau Hand in Hand umsetzen.

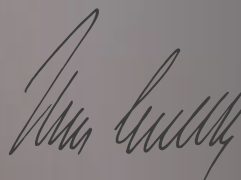
Während anderswo Bauprojekte verschoben oder gar komplett in Frage gestellt werden, setzen wir konsequent auf die Schaffung neuen und auch geförderten Wohnraums. Mit den Projekten in der Werderstraße, in Nollingen oder unseren zahlreichen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen stellen wir als gut aufgestelltes, kommunales Wohnungsunternehmen unsere Tatkraft unter Beweis.

Unser Ziel ist es, unseren Gebäudebestand mit derzeit rund 2.000 Wohnungen mit Bedacht und so schnell wie möglich emissionsfrei zu bewirtschaften. Daher setzen wir insbesondere auf die Nutzung von Nah- und Fernwärme konzepten. Durch die Nachverdichtung von bereits versiegelten Flächen, den Einsatz energieeffizienter Baukonzepte und den verstärkten Einsatz regenerativer Materialien setzen wir neue Maßstäbe in der nachhaltigen Stadtentwicklung.

Mit der soliden wirtschaftlichen Basis der Wohnbau, einer weitsichtigen Geschäftspolitik und einem hoch engagierten und kompetenten Team sind wir zuversichtlich, unsere ambitionierten Ziele zu erreichen.

Ich bin überzeugt, dass wir die Herausforderungen der kommenden Jahre gemeinsam meistern können und gleichzeitig einen wichtigen Beitrag für eine lebenswerte und nachhaltige Stadtgesellschaft leisten können.

Ich lade Sie ein, sich ein eigenes Bild von den Erfolgen, Fortschritten und Perspektiven unserer Städtischen Wohnungsbaugesellschaft zu machen.

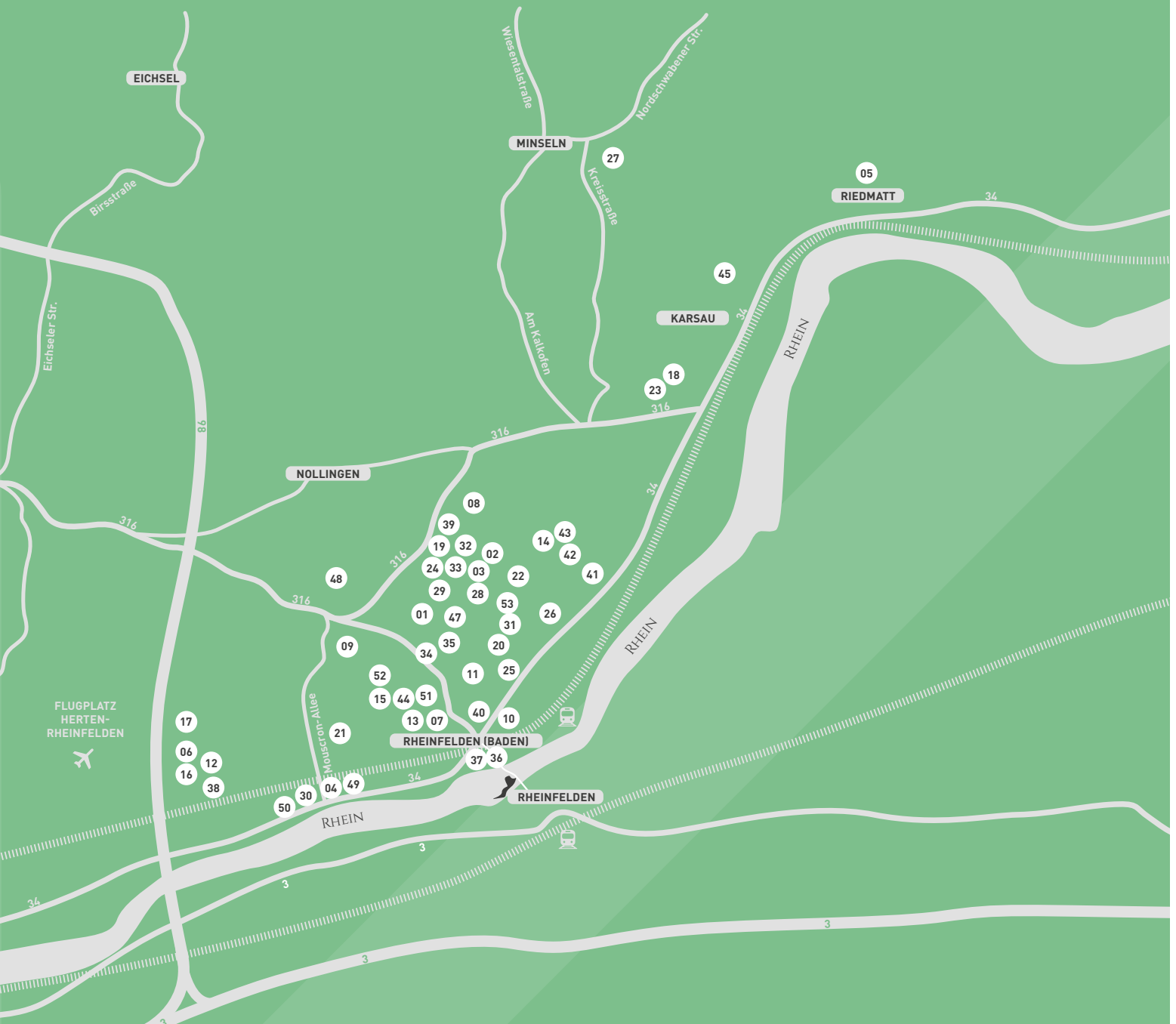


Oberbürgermeister
der Stadt Rheinfelden (Baden),
Vorsitzender des Aufsichtsrats der Städtischen
Wohnungsbaugesellschaft mbH Rheinfelden

STANDORTE DER WOHN- UND GEWERBEEINHEITEN DER WOHNBAU RHEINFELDEN

WOHNANLAGEN	LEGENDE
Adolf-Senger-Str. 1, 2, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23	01
Alemannenstr. 10, 10a	02
Alemannenstr. 4, 6, 8	03
Barrystr. 9, 12	04
Brombachstr. 4	05
Eichbergstr. 2, 4, 5, 7, 9, 11, 13, 15	06
Elsa-Brändström-Str. 14, 16, 18, 20, 22	07
Ernst-Reuter-Str. 3, 15	08
Fécamp ring 26, 30	09
Friedrichstr. 6	10
Fritz-Roessler-Str. 1	11
Gallusstr. 5, 7, 9, 11	12
Goethestr. 5, 7, 9, 11, 12, 14, 14a, 16, 18, 18a, 20, 22	13
Grendelmattweg 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18	14
Güterstr. 6, 8	15
Hertener Str. 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 42, 44	16
Hertener Str. 38, 40, 52, 54	17
Herweghstr. 16, 18	18
Jakob-Kaiser-Weg 7, 9	19
Josefstr. 9, 11, 13	20
Jugendhaus Tutti Kiesi	21
Kaminfeigerstr. 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36	22
Kapfbühlstr. 1, 3	23
Karl-Fürstenberg-Str. 38 (Seniorenwohnanlage)	24
Karl-Fürstenberg-Str. 42, 42a	25
Karl-Fürstenberg-Str. 79	26
Kreisstr. 50, 52	27
Linsenschweg 3, 5, 7	28
Louise-Schroeder-Weg 1, 3, 5	29
Mouscron-Allee 3, 5	30
Müßmattstr. 4, 4a	31
Müßmattstr. 27, 29, 51, 53, 55, 62, 64, 66, 68, 70, 72	32
Müßmattstr. 43 (Seniorenwohnanlage)	33
Nollinger Str. 41, 43, 50, 52	34
Pestalozzi-Str. 3, 5, 7, 9	35
Rheinbrückstr. 7 (Geschäftsstelle)	36
Rheinbrückstr. 8 (Haus Salmegg)	37
Riedmattenstr. 2, 4, 6, 8	38
Römerstr. 20, 22	39
Rudolf-Vogel-Anlage 1 - 4	40
Scheffelstr. 6 - 24, 23 - 33	41
Schildgasse 1, 3, 5, 7	42





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

IM GESPRÄCH MIT DR. NATALIE PFAU-WELLER MDL, VORSITZENDE DES CDU-NACHHALTIGKEITSBEIRATS

NACHHALTIGKEIT MUSS IN ALLEN POLITISCHEN ENTSCHEIDUNGEN MITGEDACHT WERDEN

„DER BESTE WEG, DIE ZUKUNFT VORAUSZUSAGEN, IST, SIE ZU GESTALTEN!“, IST DR. NATALIE PFAU-WELLER ÜBERZEUGT. GETREU DIESER MAXIME DES GROSSEN US-PRÄSIDENTEN ABRAHAM LINCOLN ENGAGIERT SICH DIE PROMOVIERTE POLITIKWISSENSCHAFTLERIN POLITISCH. SEIT 2007 IST SIE MITGLIED IN DER JUNGEN UNION UND IN DER CDU, DORT U.A. STELLVERTRETENDE KREISVORSITZENDE DER CDU ESSLINGEN UND SEIT 2014 GEMEINDERÄTIN DER STADT KIRCHHEIM UNTER TECK. 2021 WURDE SIE IN DEN LANDTAG VON BADEN-WÜRTTEMBERG GEWÄHLT UND IST DORT MITGLIED IN DEN AUSSCHÜSSEN FÜR LANDESENTWICKLUNG UND WOHNEN, FÜR UMWELT, KLIMA UND ENERGIEWIRTSCHAFT SOWIE IM VERKEHRSAUSSCHUSS. DARÜBER HINAUS IST PFAU-WELLER VORSITZENDE DES CDU-NACHHALTIGKEITSBEIRATS SOWIE MITGLIED DES AUFSICHTSRATS DER KREISBAUGENOSSENSCHAFT EG UND DER ENERGIE KIRCHHEIM UNTER TECK GMBH & CO. KG.

Frau Dr. Pfau-Weller, der Begriff „Nachhaltigkeit“ spielt eine immer größere Rolle. Welche Prioritäten setzt die Landesregierung von Baden-Württemberg in diesem Bereich?

Nachhaltiger Wohnungsbau in Baden-Württemberg bedeutet, ökologisches Bauen mit sozialer Verantwortung und wirtschaftlicher Vernunft zu verbinden. Wir setzen hierbei auf Ressourcenschonung, Energieeffizienz und bezahlbares Wohnen. Ein entscheidender Faktor ist der Einsatz nachhaltiger Baustoffe wie Holz aus heimischen Wäldern sowie die Förderung energieeffizienter Bauweisen. Neben den ökologischen Aspekten bleibt auch die soziale Dimension zentral: Wohnraum allgemein empfinden wir als DIE soziale Frage der Zeit. Gemeinsam mit dem Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen haben wir die Wohnraumförderung ausgebaut. Weiterhin setzt sich das Land für eine stärkere Förderung des sozialen Wohnungsbaus und für genossenschaftliche Wohnmodelle ein.

Welche Maßnahmen sind notwendig, um die gesteckten Klimaziele zu erreichen und die Dekarbonisierung des Wohnungsbestands voranzutreiben?

Es braucht einen Mix aus gezielten Fördermaßnahmen, innovativen Technologien und klaren gesetzlichen Rahmenbedingungen. Ein zentraler Hebel ist die energetische Sanierung bestehender Gebäude. Hier wird am meisten

CO₂ emittiert. Zudem brauchen wir eine verstärkte Förderung klimafreundlicher Baustoffe wie Holz oder Recyclingbeton, um die CO₂-Bilanz neuer Gebäude zu verbessern. Baden-Württemberg war Vorreiter in Deutschland bei der kommunalen Wärmeplanung. Kommunen brauchen mehr Unterstützung, um effiziente Wärmenetze auszubauen und Gebäude an klimaneutrale Wärmequellen anzuschließen. Die größte Herausforderung liegt in den Kosten und der Akzeptanz. Viele Eigentümer und Mieter sorgen sich vor steigenden finanziellen Belastungen. Deshalb braucht es eine sozial ausgewogene Förderung, die sicherstellt, dass Klimaschutz im Wohnbereich nicht zu sozialen Härten führt. Zudem müssen Genehmigungsprozesse beschleunigt werden, damit Investitionen schneller umgesetzt werden können.

Wie bewerten Sie den Fortschritt bei der Umstellung auf nicht-fossile Energieträger in der Wohnungswirtschaft? Inwieweit werden Kommunen und Bauträger vom Land dabei unterstützt?

Der Fortschritt bei der Umstellung auf nicht-fossile Energieträger in der Wohnungswirtschaft ist spürbar, aber es gibt noch viel zu tun. Immer mehr Neubauten setzen auf Wärmepumpen, Solarenergie und effiziente Dämmstandards. Auch in der Sanierung gewinnt der Umstieg auf erneuerbare Energien an Fahrt. Allerdings bremsen hohe Kosten, Fachkräftemangel und lange Genehmigungsverfahren die Entwicklung. Das Land Baden-Württemberg

unterstützt Kommunen und Bauträger gezielt, um diesen Wandel voranzutreiben. Förderprogramme wie die Landeswohnraumförderung helfen, klimafreundliche Bauweisen wirtschaftlich attraktiver zu machen. Kommunen erhalten Mittel zur Wärmeplanung, um Nah- und Fernwärmenetze auszubauen und eine strategische Umstellung auf erneuerbare Energien zu ermöglichen. Zudem werden Modellprojekte für energieeffizientes und ressourcenschonendes Bauen gefördert, um innovative Lösungen zu erproben.

Welche Maßnahmen oder Anreize sind erforderlich, um die Nutzung von erneuerbaren Energien zu verstärken und für Wohnungsunternehmen attraktiver zu machen?

Um den Ausbau erneuerbarer Energien im Gebäudebestand voranzutreiben, braucht es meiner Meinung nach drei Punkte: **1. Attraktive Förderprogramme:** Die finanzielle Unterstützung für Photovoltaik, Wärmepumpen und Geothermie muss auf Bundesebene weiter ausgebaut werden – mit direkten Zuschüssen, günstigen Krediten und steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten. Besonders für Wohnungsunternehmen sollte es spezielle Förderpakete geben, die den Einbau erneuerbarer Energien wirtschaftlich lohnender machen. **2. Vereinfachte Genehmigungsprozesse:** Planungs- und Genehmigungsverfahren dauern zu lange. Am 13. März 2025 haben wir das Gesetz für das schnellere Bauen

verabschiedet, um Genehmigungsverfahren vor allem auch für erneuerbare Energien zu beschleunigen. **3. Kommunale Wärmeplanung vorantreiben:** Gerade in Mehrfamilienhäusern ist Geothermie oft eine gute Lösung. Damit sie großflächig genutzt werden kann, müssen Kommunen und Wohnungsunternehmen enger zusammenarbeiten – mit gezielter Förderung und klaren Ausbauplänen für Nah- und Fernwärmenetze.

Welche Initiativen gibt es, um vermehrt Recycling-Baustoffe einzusetzen und den Ressourcenverbrauch zu senken?

Das Land unterstützt Projekte, die zeigen, wie aufbereiteter Beton und andere Sekundärrohstoffe im Bauwesen effizient genutzt werden können. In Modellprojekten wird erprobt, wie sich Abrissmaterialien wiederverwenden lassen, um die Kreislaufwirtschaft zu stärken. Mit der nachhaltigen Baustoffstrategie Baden-Württembergs setzen wir uns für den verstärkten Einsatz von Recycling-Materialien und ressourcenschonenden Baustoffen wie Holz aus nachhaltiger Forstwirtschaft ein. In Zusammenarbeit mit Hochschulen und Unternehmen werden neue Bauverfahren entwickelt, um Ressourcen einzusparen. Dazu gehören etwa klimafreundliche Ziegel, CO₂-reduzierter Zement und hybride Bauweisen wie Holz-Beton-Verbundsysteme, die eine längere Lebensdauer und bessere Klimabilanz haben. Ziel ist es, nachhaltige Materialien wirtschaftlich konkurrenzfähig zu machen. Über Programme wie die Landeswohnraumförderung werden Holzbauweise und andere nachhaltige Materialien finanziell unterstützt. Das Land setzt auf eine nachhaltige Waldbewirtschaftung und fördert die regionale Holznutzung. Ziel ist es, kurze Transportwege zu ermöglichen und den CO₂-Fußabdruck der Baustoffe zu reduzieren.

Wie kann sichergestellt werden, dass der Wohnungsbau nachhaltiger wird und Wohnraum zugleich bezahlbar bleibt?

Nachhaltiger Wohnungsbau darf kein Luxus sein – deshalb unterstützt das Land Baden-Württemberg nachhaltigen Wohnungsbau mit Zuschüssen und zinsgünstigen Krediten. Besonders wichtig ist die Förderung von sozialen und genossenschaftlichen Wohnprojekten, damit auch einkommensschwächere Haushalte von klimafreundlichen Wohnungen profitieren. Mietpreisgebundene Wohnungen müssen stärker gefördert werden, insbesondere bei Neubauten mit hohen Umweltstandards. Gleichzeitig sollten Mieterstrommodelle und günstige Finanzierungsmöglichkeiten für Ei-

gentümer ausgebaut werden, um nachhaltigen Wohnraum für alle zugänglich zu machen.

Welche Maßnahmenpakete und Programme gibt es zur Förderung nachhaltiger Quartiersentwicklung, z. B. im Rahmen der kommunalen Wärmeplanung?

Baden-Württemberg setzt auf eine ganzheitliche Quartiersentwicklung, die nachhaltiges Bauen, effiziente Wärmeversorgung und klimafreundliche Mobilität verbindet. Dafür gibt es mehrere gezielte Förderprogramme: **1. Förderung der kommunalen Wärmeplanung:** Über das Förderprogramm für kommunale Wärmeplanung erhalten Städte und Gemeinden finanzielle Mittel vom Land, um Nahwärmenetze auszubauen, erneuerbare Energien zu integrieren und Gebäude an klimafreundliche Wärmequellen anzuschließen. **2. Nachhaltige Quartiersentwicklung durch Förderprogramme:** Mit Programmen wie "Flächen gewinnen durch Innenentwicklung" werden Kommunen unterstützt, nachhaltige Wohn- und Gewerbequartiere zu schaffen, die ressourcenschonend und energieeffizient gestaltet sind. **3. Smart Cities und digitale Lösungen:** Das Land fördert digitale Technologien für nachhaltige Quartiere, z. B. durch intelligente Energiemanagementsysteme oder digitale Mobilitätsplattformen. Im Rahmen der Smart-City-Strategie Baden-Württemberg werden Modellprojekte für eine klimafreundliche und vernetzte Stadtentwicklung gefördert.

Nachhaltige Quartiere gelten als Wohnkonzept der Zukunft. Wie kann die Politik diese fördern, um sowohl ökologische als auch soziale Ziele zu erreichen?

Nachhaltige Quartiere erfordern anfangs oft höhere Investitionen – daher müssen wir die Programme zur kommunalen Wärmeplanung, klimafreundlichen Stadtentwicklung und sozialem Wohnungsbau verstärken. Nachhaltige Quartiere müssen bezahlbar und sozial durchmischt sein. Das gelingt durch soziale Wohnraumförderung, genossenschaftliche Wohnmodelle und die Förderung von Mieterstromprojekten. So profitieren auch Menschen

mit geringerem Einkommen von energieeffizienten und klimafreundlichen Wohnungen. Denkbar sind hier auch Anreize für Wohnungsunternehmen, um nachhaltige Mobilitätslösungen in die Quartiersentwicklung zu integrieren.

Zum Abschluss: Was können Politikerinnen und Politiker tun, um nachhaltiges Denken noch stärker im Bewusstsein und im täglichen Handeln zu verankern?

Nachhaltiges Handeln muss in allen politischen Entscheidungen mitgedacht werden – sei es in der Wirtschaft, im Wohnungsbau oder in der Mobilität. Das bedeutet, langfristige Strategien statt kurzfristiger Maßnahmen zu verfolgen. Bildung für nachhaltige Entwicklung muss als Querschnittsthema etabliert werden – von der Schule bis zur beruflichen Bildung. Wir können durch Förderungen, steuerliche Vorteile und unbürokratische Lösungen nachhaltige Entscheidungen im Alltag erleichtern. Diese Maßnahmen fördern das sogenannte „Nudging“ als Strategie zur Verhaltensänderung durch „Anschubsen“. Durch kluge politische Steuerung, Bildung und eigene Vorbildfunktion kann nachhaltiges Handeln zur Selbstverständlichkeit werden – nicht nur in der Politik, sondern in der gesamten Gesellschaft.



A portrait of Rainer Liebenow, a middle-aged man with short grey hair, wearing black-rimmed glasses, a white shirt, and a dark blue suit jacket. He is sitting at a table with his hands open in a gesturing motion, looking directly at the camera with a slight smile. The background is a blurred indoor setting.

IM GESPRÄCH MIT RAINER LIEBENOW

SCHLÜSSEL FÜR DEN KLIMASCHUTZ

IM GESPRÄCH MIT RAINER LIEBENOW, VORSTANDSVORSITZENDER DER SPARKASSE LÖRRACH-RHEINFELDEN, DIE ALS GESELLSCHAFTERIN 10% DER UNTERNEHMENSANTEILE DER STÄDTISCHEN WOHNUNGSBAU-GESELLSCHAFT RHEINFELDEN MBH HÄLT. IN DIESER FUNKTION IST ER AUCH MITGLIED DES AUFSICHTSRATS DER WOHNBAU RHEINFELDEN.

SEIT 18 JAHREN IST RAINER LIEBENOW MITGLIED DES VORSTANDS DER SPARKASSE LÖRRACH-RHEINFELDEN UND SEIT KNAPP FÜNF JAHREN DEREN VORSTANDSVORSITZENDER. NACH DEM STUDIUM DER BETRIEBSWIRTSCHAFTSLEHRE IN STUTTGART ERWARB ER IM RAHMEN EINES STUDIUMS AN DER UNIVERSITY OF WALES ZUSÄTZLICH EINEN ABSCHLUSS ALS MASTER OF BUSINESS ADMINISTRATION. IM EHRENAMT ENGAGIERT ER SICH ZUDEM ALS VORSITZENDER DER BÜRGERSTIFTUNG RHEINFELDEN.

Welche Bedeutung hat Nachhaltigkeit für die strategische Ausrichtung der Sparkasse?

Nachhaltigkeit ist ein zentraler Bestandteil unserer strategischen Ausrichtung. Wir unterstützen Menschen und Unternehmen dabei, für sich selbst ein dauerhaft wirtschaftlich tragfähiges Fundament aufzubauen, das ihnen die Selbstverwirklichung ermöglicht und ihnen dafür umfassende wirtschaftliche Sicherheit verschafft. Hierfür müssen wir einerseits eine stabile ökonomische Basis haben, welche andererseits nur in einer gesunden Umwelt mit verkräftbaren Klimabedingungen gewährleistet werden kann.

„ENERGIE-EFFIZIENTE GEBÄUDE UND NACHHALTIGE BAUWEISEN SIND NICHT NUR EIN SCHLÜSSEL FÜR DEN KLIMASCHUTZ, SONDERN AUCH EIN ZENTRALER FAKTOR FÜR LANGFRISTIGE WERTSTABILITÄT UND WOHN-QUALITÄT.“

Welche Rolle spielt Nachhaltigkeit im Wohnungsbau- und Immobiliensektor aus Ihrer Sicht?

Nachhaltigkeit ist im Wohnungsbau- und Immobiliensektor essenziell, da dieser einen erheblichen Anteil an den Treibhausgas-Emissionen und am Ressourcenverbrauch hat. Energieeffiziente Gebäude und nachhaltige Bauweisen sind nicht nur ein Schlüssel für den Klimaschutz, sondern auch ein zentraler Faktor für langfristige Wertstabilität und Wohnqualität.

Die EU-Taxonomie setzt Standards für nachhaltige Investitionen. Wie bewerten Sie deren Einfluss auf den Immo-

bilienmarkt und Ihre Finanzierungs-politik?

Die EU-Taxonomie schafft klare Kriterien, die Transparenz und Vergleichbarkeit nachhaltiger Investitionen fördern. Für den Immobilienmarkt bedeutet dies einen Schub in Richtung energieeffizienter Bau- und Sanierungsmaßnahmen, was wir in unserer Finanzierungspolitik aktiv unterstützen, obwohl die Umsetzung für viele Akteure zunächst mit Herausforderungen verbunden ist.

Inwieweit beeinflussen die ESG-Kriterien Ihre Entscheidungen bei Kreditvergabe und Investments, insbesondere bei Immobilienprojekten?

Die ESG-Kriterien sind ein Bewertungsmaßstab für unsere Kreditentscheidungen, insbesondere bei großen Immobilienprojekten. Wir achten darauf, dass Bauvorhaben nicht nur wirtschaftlich tragfähig sind, sondern auch ökologische und soziale Standards erfüllen, um Risiken zu minimieren und einen positiven Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung zu leisten.

Welche Herausforderungen sehen Sie bei der Umsetzung der EU-Taxonomie, insbesondere für mittelständische Unternehmen in Ihrer Region?

Eine der größten Herausforderungen ist die Bürokratie, die mit der Erfüllung der Taxonomie-Kriterien einhergeht, insbesondere für kleinere Unternehmen mit begrenzten personellen und finanziellen Ressourcen. Wir sehen unsere Rolle darin, diese Unternehmen durch Beratung und Finanzierungsangebote zu unterstützen, damit sie den Wandel erfolgreich bewältigen können.

Wie gehen Sie mit der Herausforderung um, Immobilienprojekte in Ihrer Region nach den Vorgaben der ESG-Kriterien und der EU-Taxonomie zu bewerten und zu finanzieren?

Wir etablieren interne Prozesse und Experten, die sich auf die ESG-konforme Bewertung von Projekten spezialisieren. Zudem arbeiten wir mit Bauträgern und Architekten zusammen, um schon frühzeitig im Planungsprozess sicherzustellen, dass Projekte den Anforderungen entsprechen und gleichzeitig wirtschaftlich bleiben.

Wie reagieren Bauträger und Privatkunden auf die wachsenden Anforderungen

an Nachhaltigkeit bei Immobilienfinanzierungen? Sehen Sie hier einen Wandel?

Wir beobachten bei Bauträgern eine wachsende Akzeptanz für nachhaltige Standards, da sie erkennen, dass diese langfristig auch ökonomischen Vorteile bringen. Privatkunden zeigen ebenfalls ein zunehmendes Interesse an energieeffizienten und umweltfreundlichen Immobilien, oft auch motiviert durch Fördermöglichkeiten und die Aussicht auf niedrigere Energiekosten.

Wie fördern Sie als Sparkasse nachhaltige Bauprojekte und Wohnungsbaunehmen, die besonders umwelt- und sozialverträglich arbeiten? Gibt es besondere Kreditprogramme oder Finanzierungsmodelle für nachhaltiges Bauen oder Sanieren?

Ja, wir bieten spezielle Förderkredite, etwa in Kooperation mit der KfW, sowie Programme für energieeffizientes Bauen und Sanieren an. Wir beraten unsere Kunden gezielt zu Fördermöglichkeiten.

Welche langfristigen Chancen und Risiken sehen Sie durch die zunehmende Regulierung und die Fokussierung auf Nachhaltigkeit im Finanzsektor?

Langfristig bietet die Regulierung Chancen, indem sie nachhaltige Investitionen fördert und damit zur Stabilität von Wirtschaft und Umwelt beiträgt. Risiken bestehen vor allem in kurzfristigen Umstellungskosten und möglichen Wettbewerbsnachteilen für kleinere Unternehmen, weshalb es entscheidend ist, diese im Wandel zu begleiten. Der Finanzsektor ist ebenfalls mit komplexen Berichtspflichten und Nachweisanforderungen konfrontiert, was zusätzliche Ressourcen bindet und die Umsetzung erschwert.

Wie kann eine Regionalbank wie die Ihre zur Transformation hin zu einer nachhaltigeren Wirtschaft beitragen, ohne dabei ihre wirtschaftliche Stabilität zu gefährden? Welche Chancen sehen Sie dabei für die Region?

Unsere Stärke als Regionalbank liegt in der Nähe zu unseren Kunden und der regionalen Wirtschaft, was uns erlaubt, individuelle Lösungen für nachhaltige Projekte zu entwickeln. Dadurch fördern wir nicht nur die ökologische Transformation, sondern schaffen auch neue wirtschaftliche Chancen für die Region.



FEBRUAR

Baden TV berichtet über Pressekonferenz der Wohnbau

Im Februar erklärte Geschäftsführer Markus Schwamm, dass die Wohnbau Rheinfelden im Geschäftsjahr 2024 20 Millionen Euro in die Entwicklung des eigenen Immobilienbestands investiert, je zur Hälfte für die Sanierung von Bestandsgebäuden und für Neubauprojekte. Trotz angespannter Lage auf dem Immobilienmarkt tätigt die Wohnbau diese zuverlässigen und bedachten Investitionen in den regionalen Wohnungsbau, um mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Begleitet wurde die Pressekonferenz von Baden TV Süd. Ein entsprechender Beitrag wurde am 7. Februar ausgestrahlt.



APRIL

Grundsteinlegung in der Werderstraße

Die Grundsteinlegung für das Neubauprojekt in der Werderstraße fand im April im Beisein von Oberbürgermeister Klaus Eberhardt und Geschäftsführer Markus Schwamm statt. Im Rahmen der Grundsteinlegung wurde auch eine Zeitkapsel eingemauert. Durch das Neubauprojekt entstehen dort 14 neue geförderte Wohnungen. Zudem wurde in der näheren Umgebung bereits mit dem Bau von 79 geförderten Wohnungen begonnen. Insgesamt entstehen in der Werderstraße somit 93 geförderte Wohneinheiten.



APRIL

Aufsichtsrat und Geschäftsführung stellen Bilanz 2023 vor

Im April informierten Aufsichtsratsvorsitzender und Oberbürgermeister Klaus Eberhardt gemeinsam mit dem stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden Paul Renz und Geschäftsführer Markus Schwamm bei der jährlichen Bilanzpressekonferenz die anwesenden Medien über den erfolgreichen Jahresabschluss 2023. Die Wohnbau erzielte einen Bilanzgewinn von 4,62 Millionen Euro und konnte ihre Marktposition weiter stärken. Wie in den Vorjahren werden die Gewinne in weitere Maßnahmen der Wohnbau- und Sanierungsinitiative reinvestiert und die regionale Entwicklung weiter gefördert.



MAI

Erster Nachhaltigkeitsbericht wird vorgestellt

Im Mai stellte die Wohnbau Rheinfelden auf einer Pressekonferenz ihren ersten Nachhaltigkeitsbericht vor. In diesem Bericht setzt die Wohnbau Rheinfelden klare Umweltziele, formuliert ökonomische und soziale Verantwortungen und zeigt ihr Engagement für eine nachhaltigere Zukunft. Baden TV Süd berichtete am 8. Mai über die Pressekonferenz und den ersten Nachhaltigkeitsbericht der Wohnbau Rheinfelden.



JULI

Die neue Mieterzeitung ist da!

Um die Mieterinnen und Mieter der Wohnbau Rheinfelden über aktuelle Entwicklungen auf dem Laufenden zu halten, erschien im Juli die neue Ausgabe der Mieterzeitung „daheim in Rheinfelden“. Darin wird über aktuelle Entwicklungen innerhalb des Wohnungsbestandes, geplante Modernisierungen, Veranstaltungen sowie weitere wichtige Informationen rund um die Wohnbau berichtet. Neben den aktuellen Sanierungs- und Neubauprojekten liegt der Fokus in dieser Ausgabe auch auf der nächsten Mitarbeitergeneration, den Projekten der Auszubildenden und der Vorstellung des Teams.





JULI

vbw-Chefin zu Besuch in Rheinfelden

Dr. Iris Beuerle, Verbandsdirektorin des Verbandes baden-württembergischer Wohnungsunternehmen (vbw), besuchte am 26. Juli die Wohnbau Rheinfelden, um über Lösungen für bezahlbaren Wohnraum zu sprechen. Vor Ort verschaffte sie sich einen Überblick über die aktuelle Marktsituation und die lokalen Ansätze, die sie gemeinsam mit Oberbürgermeister Klaus Eberhardt und Wohnbau-Geschäftsführer Markus Schwamm diskutierte. Im Fokus stand das umfangreiche Investitionsprogramm des Wohnungsunternehmens.

JULI

Geschäftsführer-Treffen

Anlässlich des Besuchs von vbw-Chefin Dr. Iris Beuerle trafen sich in Rheinfelden (Baden) auch die Geschäftsführer der kommunalen Wohnungsunternehmen aus der Region Südbaden/Hochrhein zu einem intensiven Austausch. Auf Einladung der Wohnbau Rheinfelden kamen sie zusammen, um mit Dr. Beuerle über Strategien zur Förderung des Wohnungsbaus zu beraten. Im Mittelpunkt der Gespräche standen die aktuellen Herausforderungen der Branche – insbesondere die steigenden Zinsen, langwierige Genehmigungsverfahren sowie der zunehmende Mangel an Baustoffen und Fachkräften.



JULI

Wohnbau on Tour

Im Juli stand ein Ausflug des Teams der Wohnbau Rheinfelden auf dem Kalender. Das Ziel war die Besichtigung des historischen Rheinfelder Wasserturms, der noch heute als Wahrzeichen der Stadt gilt. Aufsichtsratsmitglied Wilfried Markus führte die Belegschaft selbst durch das im Wasserturm untergebrachte Narrenmuseum und berichtete sachkundig und anschaulich über die Tradition der alemannischen Fasnet. So stärkt die Wohnbau Rheinfelden den Teamgeist.



AUGUST

Grenzüberschreitende Feuerwehrrübung

Für mehr Sicherheit und eine optimierte Zusammenarbeit im Ernstfall fand im August eine grenzüberschreitende Feuerwehrrübung der Feuerwehren aus Rheinfelden (Baden) und Rheinfelden (Schweiz) im Verwaltungsgebäude der Wohnbau Rheinfelden in der Rheinbrückstraße statt.

Juli

August

September

Oktober

November

Dezember



NOVEMBER

35 Jahre im Dienst der Wohnbau

Im November gab es einen besonderen Grund zur Freude: Objektbetreuer Mario Rago feierte sein 35-jähriges Dienstjubiläum. Seit 1989 bringt er sein Fachwissen, Engagement und seine Zuverlässigkeit in die Pflege und den Erhalt der Immobilien der Wohnbau Rheinfelden ein – mit einem besonderen Fokus auf Modernisierungen. Durch seine langjährige Erfahrung ist er nicht nur ein geschätzter Kollege im Team, sondern auch ein vertrauensvoller Ansprechpartner für die Anliegen der Mieterinnen und Mieter.



DEZEMBER

Verkauf des Kabelnetzes an den Zweckverband

Durch den Verkauf ihres Koaxialnetzes an den Zweckverband Breitbandversorgung des Landkreises Lörrach stellt die Wohnbau Rheinfelden die Breitband- und Kabelversorgung ihrer Bestandsimmobilien sicher und ermöglicht ihren Mieterinnen und Mietern zukünftig moderne Glasfaseranschlüsse. Mit dem bisherigen Kabel-Anbieter PÿUR konnte Wohnbau-Geschäftsführer Schwamm zudem Sonderkonditionen aushandeln, sodass die Mieterinnen und Mieter weiterhin von günstigen Preisen profitieren.

DEZEMBER

Wohnbau stellt Wirtschaftsplan für 2025 vor

Im Rahmen einer Pressekonferenz stellten Wohnbau-Geschäftsführer Markus Schwamm und Rheinfeldens OB Eberhardt als Aufsichtsratschef den Wirtschaftsplan für das Jahr 2025 vor: Das Unternehmen wird ein Volumen von 22 Millionen Euro investieren und so die regionale Wohnraumversorgung unterstützen, neun Millionen Euro zur Sanierung von Bestandsimmobilien und weitere 13 Millionen für den Neubau von 93 öffentlich geförderten Wohnungen und 18 frei finanzierten Mietwohnungen in Nollingen.



DEZEMBER

Wohnbau unterstützt an Weihnachten

Soziales Engagement ist seit jeher ein zentraler Wert der Wohnbau Rheinfelden. Als Teil des Lokalen Bündnisses für Familien Rheinfelden engagiert sich die Wohnbau bei verschiedenen Aktionen. Auch 2024 beteiligte sie sich bei der Sterntaler-Aktion als Wunsch-erfüller für benachteiligte Kinder, Jugendliche sowie Seniorinnen und Senioren. Mit der Unterstützung ortsansässiger Handwerksunternehmen und deren Beiträgen konnte die Wohnbau Rheinfelden viele Weihnachtswünsche erfüllen.

NACHHALTIG BAUEN



FLÄCHEN IDEAL NUTZEN UND NEUEN WOHNRAUM SCHAFFEN

79 GEFÖRDERTE WOHNUNGEN STATT 88 OBERIRDISCHEN GARAGEN

IN DER WERDERSTRASSE ENTSTEHT IM RAHMEN EINES NACHVERDICHTUNGSPROJEKTS DER WOHNBAU RHEINFELDEN NEUER WOHNRAUM. STATT 88 IN DIE JAHRE GEKOMMENEN GARAGEN WERDEN 79 NEUE, GEFÖRDERTE WOHNUNGEN ERRICHTET. DAS GROSSPROJEKT, FÜR DESSEN VORBEREITUNGEN BEREITS DIE RÜCKBAUMASSNAHMEN BEGONNEN HABEN, SOLL BIS ENDE 2026 ABGESCHLOSSEN SEIN.



Während vielerorts Bauprojekte gestoppt werden, da ihre Rentabilität unsicher ist, setzt die Wohnbau Rheinfelden bewusst auf langfristige Planung und kontinuierliche Bautätigkeit. Aufgrund des dringend benötigten Wohnraums hat sich das städtische Unternehmen dazu entschlossen, weiterhin bestehende Gebäude zu sanieren und in den Neubau von Wohnungen in Rheinfelden (Baden) zu investieren. Gerade dies ist ein Plus kommunaler Wohnungsbaugesellschaften, die nicht ausschließlich renditeorientiert handeln, sondern der Daseinsversorgung verschrieben sind.

MEHR WOHNRAUM UND NEUE PARKFLÄCHE STATT NUR GARAGEN

Da eine Sanierung von 88 Garagen in der Werderstraße ohnehin anstand, wurde entschieden, das Gelände für Wohnungsbau zu nutzen. Die neuen Wohnungen werden zu 100 Prozent gefördert und bieten bezahlbaren Wohnraum. „Durch die preisgedämpfte Vermietung an wirtschaftlich schwächer gestellte Bürger der Stadt stellt die Wohnbau nicht zuletzt sicher, dass auch Bürger ein Zuhause in Rheinfelden finden, die sich die Immobilienpreise auf dem freien Markt nicht mehr leisten können“, betont Oberbürgermeister Eberhardt. Die Bebauung einer größtenteils bereits versiegelten Fläche reduziert zudem den Grünflächenbedarf der Projektentwicklung auf ein Minimum. Eine intensive Dachbegrünung und attraktive Außenbereiche tragen ebenso zur ökologischen Ausrichtung des Projekts bei. Mit den Baumaßnahmen entstehen im Zuge der städtischen Neubauoffensive bis zum Jahr 2026 insgesamt 239 neue städtische Wohn- und Mikro-Apartments.

DREI MEHRFAMILIENHÄUSER MIT WOHNUNGEN FÜR FAMILIEN UND SINGLES

Das Projekt umfasst den Bau von drei Mehrfamilienhäusern mit vier bis fünf Geschossen und einer Wohnfläche von insgesamt rund 4.400 Quadratmetern. Es entstehen 79 Wohnungen für Familien und Singles, darunter 63 kleinere Wohnungen mit Wohnungsschnitten von bis zu zwei Zimmern und 16 Drei- bis Vier-Zimmer-Wohnungen, die modernen und preisgünstigen Wohnraum bieten sollen. Durch die



abgestufte Bebauung wird eine klimaregulierende Durchlüftung der Quartiersbebauung sichergestellt.

NACHHALTIGE UND ZUKUNFTS-ORIENTIERTE QUARTIERS-VERDICHTUNG

Die Gebäude werden im KfW 55-Standard errichtet, was sie besonders energieeffizient macht. Geheizt wird umweltfreundlich über ein Nahwärmenetz der Stadtwerke Rheinfelden mit industrieller Abwärme, wie auch bei vorherigen Nachverdichtungsprojekten der Wohnbau. Dadurch wird der CO₂-Ausstoß minimiert und die Energiekosten sollen bezahlbar bleiben. Die Wohnbau Rheinfelden plant mit einem flexiblen, modularen Raumkonzept, das auch in 20 oder 30 Jahren noch den Bedürfnissen der Bewohnerinnen

und Bewohner gerecht wird. Eine modulare Entwicklung der Raumgrundrisse soll nicht nur eine große Flexibilität hinsichtlich der Raumnutzung ermöglichen, sie soll gleichzeitig eine kostengünstigere Errichtung der Wohnbauten möglich machen. Alle Wohnungen sind barrierearm, teilweise sogar rollstuhlgerecht und mit großzügigen Balkonen ausgestattet. Der Anspruch der Wohnbau ist es, dass sich alle Bewohnerinnen und Bewohner zuhause fühlen, unabhängig davon, ob ihre Wohnung gefördert oder freifinanziert ist.

Mit diesem Projekt trägt die Wohnbau Rheinfelden nicht nur zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum bei, sondern erfüllt auch eine wichtige soziale Funktion. Die Fertigstellung der drei Gebäude ist bis Ende 2026 geplant.

14 NEUE GEFÖRDERTE WOHNUNGEN IN DER WERDERSTRASSE

NACHVERDICHTUNGS- UND SANIERUNGSPROJEKT

DAS PROJEKT STARTETE IM APRIL 2024 MIT EINER GRUNDSTEINLEGUNG IM BEISEIN VON OBERBÜRGERMEISTER KLAUS EBERHARDT UND WOHNBAU-GESCHÄFTSFÜHRER MARKUS SCHWAMM. DAS PROJEKT IN DER WERDERSTRASSE STELLT EINE MISCHUNG AUS SANIERUNG UND NEUBAU DAR. DURCH DIE BAUMASSNAHMEN ENTSTEHEN 14 NEUE WOHNUNGEN, DIE DURCH DIE ÖFFENTLICHE FÖRDERUNG AN WIRTSCHAFTLICH SCHWÄCHER GESTELLTE BÜRGERINNEN UND BÜRGER DER STADT VERGEBEN WERDEN UND IM BESTAND DER WOHNBAU VERBLEIBEN SOLLEN. IM 2. QUARTAL 2025 SOLL DAS PROJEKT IN ÖKOLOGISCHER HOLZBAUWEISE ERFOLGREICH FERTIGSTELLT UND DIE WOHNUNGEN AN DIE NEUEN MIETERINNEN UND MIETER ÜBERGEBEN WERDEN.

Für das Projekt in der Werderstraße wurden zwei bislang getrennte Mehrfamilienhäuser durch einen Zwischenbau in Holz-Hybrid-Bauweise miteinander verbunden und um ein weiteres Stockwerk erweitert. Durch diese Nachverdichtungsmaßnahme können insgesamt 14 neue Wohnungen geschaffen werden, die zu 100 Prozent im geförderten Wohnungsbau errichtet werden. Zudem wurden die 18 Bestandswohnungen der Werderstraße einer umfassenden energetischen Modernisierung unterzogen.

Das Kombinationsprojekt aus Neubau und Sanierung schafft neuen Wohnraum und wird mit einem Investitionsvolumen von rund 6,6 Millionen Euro realisiert.

Beim Setzen des ersten symbolischen Steins wurde zudem eine Zeitkapsel einbetoniert. Sie enthält neben einer Pressemitteilung zum Projekt auch tagesaktuelle Zeitungen sowie Münzen und Geldscheine als Zeitzugnisse für die Nachwelt.

Die Umsetzung des Projekts erfolgt in mehreren Phasen. Im Rahmen der Maßnahmen wurden in einem ersten Schritt zwei dreistöckige – aus den 1950er-Jahren stammende – Mehrfamilienhäuser, die sich seit geraumer Zeit in den Beständen der Wohnbau befinden, saniert. Dadurch kann der Energieverbrauchskennwert der betagten 18 Wohnungen von ehemals 210 kWh (pro Quadratmeter und Jahr) auf den KfW-Standard 70 verbessert werden. Die umfassende energetische





Oberbürgermeister Klaus Eberhardt bei der Grundsteinlegung

reich abgeschlossen sein und die Wohnungen an die neuen Mieterinnen und Mieter übergeben.

NACHHALTIGE WOHNRAUMSCHAFUNG MIT VORBILDCHARAKTER

„Mit dem nun gestarteten Maßnahmenpaket beschreiten wir in der über 70-jährigen Geschichte der Wohnbau einmal mehr neue Wege“, so Wohnbau-Geschäftsführer Markus Schwamm über die Arbeiten in der Werderstraße während des Baus. Neben der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum stehen nicht zuletzt nachhaltige Überlegungen ebenfalls im Vordergrund jeder Projektentwicklung. Ziel der Wohnbau Rheinfelden ist es, beim aktuellen Nachverdichtungsprojekt in der Werderstraße viele unterschiedliche Aspekte der Nachhaltigkeit in ein ausgereiftes und zukunftsweisendes Konzept zu gießen.



Werderstraße 32-34

SCHONENDER UMGANG MIT RESSOURCEN

Um Wärmebrücken zu vermeiden, wurden die Balkone der 18 Bestandswohnungen im Zuge der Sanierung entfernt und mit dem Neubau durch vergrößerte, sowie einheitliche Fertig-Balkonanlagen ersetzt. So kann ein Platzverlust durch die aufgebrauchte Fassaden-dämmung minimiert werden. Um ressourcenschonend zu handeln, werden die demontierten Balkone im Wirtschaftsjahr 2025 in der Riedmattenstraße 2-4 mit lediglich geringen baulichen Anpassungen neu angebracht – entsprechend nutzbare Öffnungen in der Außenfassade sind bereits vorhanden. Da an diesem Objekt bisher keine Balkone montiert waren, kann durch die Vergrößerung der Wohnfläche und den kreislauforientierten Einsatz der Balkone ein nachhaltiger Mehrwert für die Bestandswohnungen in der Riedmattenstraße 2-4 geschaffen werden. So kann auf eine Entsorgung der Balkonanlage verzichtet werden.



Riedmattenstraße 2-4

ANBINDUNG AN DAS STÄDTISCHE NAH-/FERNWÄRMENETZ

Die nachhaltige Gebäudeentwicklung und -bewirtschaftung bildet bei allen Projektentwicklungen der Wohnbau den Dreh- und Angelpunkt. Schließlich haben sich Stadt und Wohnbau das gemeinsame Ziel gesetzt, den gesamten, derzeit rund 2.000 Wohnungen umfassenden, Wohnungsbestand bis spätestens zum Jahr 2040 rechnerisch emissionsfrei betreiben zu können. So wurden die 18 Bestandswohnungen im Rahmen der Sanierung erfolgreich an das Fernwärmenetz der Stadtwerke Rheinfelden angeschlossen. Die Gas-Etagenheizungen in den einzelnen Wohnungen wurden durch moderne Wohnungsstationen ausgetauscht. Hinsichtlich der Beheizung ist das erklärte Ziel, so viele Gebäude wie möglich an das örtliche Nah- und Fernwärmenetz anzuschließen.

Modernisierung konnte planmäßig bis Ende Dezember 2024 abgeschlossen werden.

Der zweite Schritt des Projekts ist der Neubau. Hierfür wurden die bestehenden Bauten durch einen Zwischenbau in Holz-Hybridbauweise miteinander verbunden, der im KfW-Standard 55 ausgeführt wird. In einer dritten Etappe wurde der nun verbundene Bau um ein viertes Stockwerk erweitert. Diese Maßnahmen werden im 2. Quartal erfolg-

Eine ganzheitliche Unternehmensstrategie soll Klimaneutralität und langfristig bezahlbare Mieten in Einklang bringen – nachhaltiges Wohnraumschaffen erfordert ein durchdachtes Gesamtkonzept. Mit dem aktuellen Projekt werden daher zusätzliche Maßnahmen wie eine Photovoltaikanlage, die Minimierung weiterer nötiger Versiegelungen, die Verwendung des umweltfreundlichen Baustoffs Holz sowie eine geplante Fassadenbegrünung umgesetzt.



NEUBAUPROJEKT IN NOLLINGEN

18 WEITERE FREIFINANZIERTE MIETWOHNUNGEN

IN NOLLINGEN ENSTEHEN AUF EINEM GRUNDSTÜCK DER WOHNBAU SOWIE EINEM EHEMALIGEN GRUNDSTÜCK DER FEUERWEHR 18 NEUE FREIFINANZIERTE MIETWOHNUNGEN. DAMIT SETZEN DIE STADT UND DIE WOHNBAU RHEINFELDEN DIE WOHNBAUOFFENSIVE NAHTLOS FORT, UM DRINGEND BENÖTIGTEN WOHNRAUM ZU SCHAFFEN – SOGAR GEGEN DEN ALLGEMEINEN BRANCHENTREND.

Die bauliche Umsetzung des Neubauprojekts wurde im vergangenen Jahr vom Aufsichtsrat der Wohnbau Rheinfelden beschlossen. Mit diesem Projekt führt die Wohnbau ihre Wohnbauoffensive konsequent fort und reagiert damit auf den

steigenden Bedarf an bezahlbarem Wohnraum. Nach dem Beschluss im Aufsichtsrat wurden weitere Schritte eingeleitet, um die Projektentwicklung und die bauliche Umsetzung der geplanten Mehrfamilienhäuser mit 18 freifinanzierten Mietwohnungen voranzutreiben: Im Juli vergangenen Jahres

hatte die Wohnbau das Grundstück erworben, das vor dem Umzug in das Zentrale Feuerwehrgerätehaus von der Feuerwehr Nollingen genutzt wurde. Nach der Gebäuderäumung, die in enger Absprache mit der Feuerwehr erfolgte, begannen die Rückbauarbeiten noch im Dezember 2024. Das an-



ENERGIEEFFIZIENT UND FAIR

Auch bei der Energieversorgung setzt die Wohnbau Rheinfelden auf umweltfreundliche und regenerative Energien. Das Bauvorhaben wird im KfW 55-Standard errichtet, was die Gebäude besonders energieeffizient macht.

Die Wohnungen werden freifinanziert sein und zu fairen Mietpreisen angeboten. Der Stadtteilbeirat Nollingen sowie die Nachbarschaft wurden in den Prozess miteinbezogen, da die Wohnbau eine optimale städtebauliche Lösung für die Umgebung anstrebt.

Mit diesem Wohnbauprojekt bekräftigt die Wohnbau Rheinfelden ihr Engagement für bezahlbaren Wohnraum in Rheinfelden (Baden). Das Vorhaben deckt nicht nur den wachsenden Wohnraumbedarf, sondern erfüllt zugleich höchste Standards an Nachhaltigkeit und Zukunftsfähigkeit. Ziel ist es, sozialen und ökologischen Fortschritt zu vereinen – durch innovative Konzepte, die die Lebensqualität der Bewohner verbessern und einen positiven Beitrag zur Umwelt leisten.

grenzende Grundstück befindet sich bereits im Besitz der Wohnbau Rheinfelden.

BEZAHLBARER WOHNRAUM IN ATTRAKTIVER LAGE

Der Baubeginn des Mehrfamilienhauses ist noch für das Frühjahr 2025 geplant: Auf 1.380 Quadratmetern entstehen 18 neue Mietwohnungen für vielfältige Bevölkerungsschichten. Gemäß den Planungen werden zwei dreigeschossige Wohngebäude einen attraktiven Innenhof umrahmen, der als gemeinsamer Treffpunkt das Herzstück der Anlage bilden soll. Alle Wohnungen werden barrierefrei gebaut und mit großzügigen Loggien oder Balkonen ausgestattet. Hinzu kommt eine Tiefgarage sowie oberirdische Stellplätze für E-Fahrzeuge.

Das geplante Investitionsvolumen beträgt rund 7 Millionen Euro.



ANSPRUCHSVOLLES MODERNISIERUNGSPROJEKT KURZ VOR ABSCHLUSS

74 WOHNHEINHEITEN IN EINER SENIOREN- WOHNANLAGE

NEBEN DEM NEUBAU ATTRAKTIVER UND PREISGÜNTIGER WOHNUNGEN ZÄHLT AUCH DIE ERHALTUNG UND SANIERUNG DES BESTEHENDEN WOHNRAUMS ZU DEN KERNTÄTIGKEITEN DER WOHNBAU. MIT WELCHEN HERAUSFORDERUNGEN SOLCHE PROJEKTE VERBUNDEN SEIN KÖNNEN, ZEIGT EIN AKTUELLES BEISPIEL IN DER MÜSSMATTSTRASSE.

Die umfassende Sanierung der Seniorenanlage in der Müßmattstraße wurde 2023 begonnen und 2024 fortgesetzt. Das Projekt umfasst ein breites Maßnahmenpaket: Neben der Modernisierung der Außenfassade wurden der Haupteingangsbereich umfassend saniert, die Flachdächer überarbeitet und die Geländerhöhen angepasst. Auch die barrierefreie Neugestaltung der Laubengänge und Balkone sowie der Austausch sämtlicher Fenster standen auf der Agenda. Insgesamt wurden 74 Wohnungen modernisiert, um den Wohnkomfort zu erhöhen und die Gebäude für die Zukunft fit zu machen.

MEHR WOHNQUALITÄT UND BESSERE ENERGIEEFFIZIENZ

Die Sanierung verbesserte nicht nur die Wohnqualität, sondern trug auch erheblich zur Verbesserung der Energieeffizienz bei. Der Energieverbrauchskennwert konnte von 130 kWh/m² auf den KfW-Effizienzstandard 80 gesenkt werden, was eine signifikante Reduzierung der Energiekosten zur Folge hat. Darüber hinaus wurde eine moderne Photovoltaikanlage installiert, die einen Beitrag zur nachhaltigen Energieversorgung der Anlage leistet. Mit einem Investitionsvolumen von 5,6 Millionen Euro unterstreicht die Wohnbau Rheinfelden ihr Engagement für zukunftsorientierte und energieeffiziente Gebäude.

HERAUSFORDERUNGEN UND SORGFÄLTIGE PLANUNG

Die Sanierung der Anlage stellte die Planer und Bauleiter vor mehrere Herausforderungen. Aufgrund der baulichen Gegebenheiten und des organisatorischen Aufwands war eine detaillierte Vorab-Planung erforderlich, um alle Maßnahmen termingerecht

und effizient umzusetzen. Besonders sensibel war die Sanierung der betreuten Wohneinrichtung, da die älteren Bewohner während der Bauarbeiten in der Nähe bleiben mussten. Eine Lösung wurde schnell gefunden: Für die Dauer der Arbeiten standen insgesamt 16 Ersatzwohnungen innerhalb der Anlage zur Verfügung, um sicherzustellen, dass die Bewohner ihre gewohnte Um-





gebung nicht vollständig verlassen mussten. Dies minimierte die Beeinträchtigungen und sorgte dafür, dass die soziale Gemeinschaft erhalten blieb.

EINFÜHLSAME UMSETZUNG IM ENGEN AUSTAUSCH MIT DEN BEWOHNERN

Die gesamte Maßnahme wurde mit höchster Sensibilität und Rücksicht auf die Bedürfnisse der älteren Menschen durchgeführt. In enger Abstimmung mit der Caritas und den Bewohnern wurden alle Bauphasen sorgfältig koordiniert. Ein transparenter Austausch sowie die kontinuierliche Betreuung der Bewohner waren entscheidend, um den Übergang so angenehm wie möglich zu gestalten. Die Caritas stellte sicher, dass alle notwendigen Dienstleistungen weiterhin zur Verfügung standen. Nach Abschluss der Sanierungsarbeiten wurden die leerstehenden Wohnungen schnell wieder vermietet.



WEITERES SANIERUNGSPROJEKT ABGESCHLOSSEN

NEUE BÄDER IM LOUISE- SCHROEDER- WEG 1 UND 3

EINE WEITERE UMFANGREICHE GEBÄUDESANIERUNG WURDE IN DEN VERGANGENEN ZWEI JAHREN IM LOUISE-SCHROEDER-WEG 1 UND 3 UMGESETZT. DABEI WURDEN DIE BÄDER IN ZWEI MEHRFAMILIENHÄUSERN MIT JE 24 WOHNHEITEN ERNEUERT. IN DIESEM ZUGE WURDEN AUCH DIE STRANGLEITUNGEN DER GEBÄUDE AUF DEN NEUESTEN STAND GEBRACHT.

Die umfangreiche Modernisierung der Bäder im Louise-Schroeder-Weg 1 und 3 wurde gleichzeitig dazu genutzt, die gesamten Strangleitungen in den Gebäuden technisch zu sanieren. „Damit stellen wir sicher, dass sich die unvermeidbaren Belastungen im Rahmen der Sanierung für die Bewohner doppelt lohnen,“ erläutert Markus Schwamm, Geschäftsführer der Wohnbau Rheinfelden. Bei Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen wird stets überprüft, ob und welche Verbesserungen der Gebäudesubstanz miteinander verbunden werden können. Damit können die Bewohnerinnen und Bewohner sicher sein, dass sich die Beeinträchtigungen am Ende durch einen höheren Wohnkomfort und eine verbesserte Energiebilanz auszahlen. Da für die Sanierung der Strangleitungen das Wasser im Haus abgestellt werden musste, organisierte die Wohnbau WC-, Wasch- und Duschcontainer für die Bewohnerinnen und Bewohner.

Während die Maßnahmen im Louise-Schoeder-Weg 1 bereits Ende 2023 abgeschlossen werden konnten, wurde Anfang 2024 mit den Sanierungsarbeiten im Haus Louise-Schroeder-Weg 3 begonnen. Mittlerweile sind die Arbeiten in beiden Häusern abgeschlossen.

INVESTITIONEN IN DIE ZUKUNFT





VBW-CHEFIN DR. IRIS BEUERLE ZU GAST IN RHEINFELDEN

GESPRÄCHE ÜBER LÖSUNGSWEGE AUS DER BAUKRISE

ANLÄSSLICH DES BESUCHS DER DIREKTORIN DES VBW VERBAND DER BADEN-WÜRTTEMBERGISCHEN WOHNUNGS- UND IMMOBILIENUNTERNEHMEN E.V., DR. IRIS BEUERLE, KAMEN AM 26. JULI 2024 DIE GESCHÄFTSFÜHRER DER KOMMUNALEN WOHNUNGSUNTERNEHMEN AUS DER REGION SÜDBADEN/HOCHRHEIN IN RHEINFELDEN (BADEN) ZU GESPRÄCHEN ZUSAMMEN. AUF EINLADUNG DER WOHNBAU RHEINFELDEN TRAFEN SIE SICH, UM MIT DER DIREKTORIN DES FÜHRENDEN FACH- UND INTERESSENSVERBANDS DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT IN BADEN-WÜRTTEMBERG ÜBER LÖSUNGSWEGE ZUR AKTIVIERUNG DES WOHNUNGSBAUS ZU DISKUTIEREN.

Dabei standen die aktuellen Herausforderungen, wie die hohe Zinslast, die langen Genehmigungsverfahren, aber auch Baustoff- und Fachkräftemangel, im Zentrum der Gespräche. Gemeinsam mit dem Oberbürgermeister der Stadt Rheinfelden (Baden), Klaus Eberhardt, wurden Lösungswege für bezahlbares Wohnen erörtert. Dabei ist die Ursachenanalyse kein Erkenntnisproblem, sondern oftmals vielmehr ein Umsetzungsproblem. Um den dringend nötigen Wohnraum zu schaffen und Sanierungstau zu vermeiden, hat die Wohnungsbaugesellschaft Rheinfelden in Zusammenarbeit mit der Stadt ein umfangreiches

Investitionsprogramm aufgelegt, das bereits erste Früchte trägt. Verbandschefin Dr. Beuerle hat sich vor Ort über die aktuellen Rahmenbedingungen des Wohnungsmarkts in Rheinfelden sowie die lokalen Lösungsansätze informiert. Im Anschluss an das Treffen resümierte sie: „Die Herausforderungen, bezahlbaren Wohnraum zu errichten, sind in den letzten Jahren immer größer geworden. Selbst wenn der Wille und die Ressourcen für Neubau und Nachverdichtung vorhanden sind, scheitert es oftmals am Baurecht und an der Bürokratie. Wir brauchen daher eine gemeinsame Kraftanstrengung von Bund, Land, Kommunen, Wohnungs- und Bauwirtschaft.“

PRESSEKONFERENZ

INVESTITIONEN IN DIE ZUKUNFT – AUSBLICK 2025

IM DEZEMBER 2024 KÜNDIGTE DIE STÄDTISCHE WOHNUNGSBAUGESSELLSCHAFT MBH RHEINFELDEN BEI EINER PRESSEKONFERENZ ZUVERLÄSSIGE UND BEDACHTTE INVESTITIONEN IN DEN REGIONALEN WOHNUNGSBAU AN – UND DIES TROTZ EINER UNSICHEREN UND SEHR SCHWIERIGEN MARKTLAGE. IM JAHR 2025 SOLLEN RUND 22 MILLIONEN EURO IN DIE ENTWICKLUNG DES EIGENEN IMMOBILIENBESTANDS INVESTIERT WERDEN.

In einer Pressekonferenz im Dezember 2024 kündigten Aufsichtsratschef Klaus Eberhardt und Wohnbau-Geschäftsführer Markus Schwamm an, im Jahr 2025 rund 22 Millionen Euro in den Wohnungsbau in Rheinfelden zu investieren.

Die Schaffung von neuem sowie die Modernisierung von bestehendem Wohnraum ist unter den aktuellen Marktbedingungen zu einer anspruchsvollen Herausforderung geworden. Der Bedarf an Wohnraum, insbesondere in nachgefragten Regionen wie Rheinfelden, übersteigt deutlich das bestehende Angebot. Um dieser Nachfrage gerecht zu werden, verfolgt die Wohnbau Rheinfelden weiterhin eine strategische Ausrichtung, die sowohl sozialen Verpflichtungen als auch der regionalen Wirtschaftsförderung gerecht wird. Durch die Zusammenarbeit mit lokalen Handwerkern und Dienstleistern unterstützt das Unternehmen nicht nur die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum, sondern stärkt auch die Wirtschaftsstruktur vor Ort.

ANTIZYKLISCHE INVESTITIONEN ALS ERFOLGSSTRATEGIE

Die Geschäftsführung und der Aufsichtsrat sind sich einig, dass die gezielte Reinvestition erwirtschafteter Gewinne und der Ausbau des Wohnraumbestands das Unternehmen langfristig zu einem zentralen Akteur in der regionalen Wohnraumversorgung machen wird. Durch antizyklische Investitionen wird die Wohnbau Rheinfelden auch in Zukunft eine tragende Rolle für die soziale Infrastruktur der Stadt übernehmen und eine attraktive Wohnraumversorgung für breite Bevölkerungsschichten gewährleisten.

Aktuell befinden sich 93 öffentlich geförderte Mietwohnungen im Bau. Für 2025 ist der Baubeginn von 18 weiteren Mietwohnungen in Nollingen geplant. Parallel dazu wird die Quartiersentwicklung Werderstraße vorangetrieben, bei der in den kommenden Jahren umfangreiche Neubau- und Sanierungsmaßnahmen realisiert werden. Anstelle von 88 veralteten Garagen werden dort 79 öffentlich geförderte Wohnungen entstehen, die nach Fertigstellung zu günstigen Konditionen und gegen Vorlage eines Wohnberechtigungsscheins an weniger privilegierte Bürgerinnen und Bürger vergeben werden.

Die derzeit entstehenden Mehrfamilienhäuser umfassen insgesamt 63 kleinere

Wohnungen mit einer modernen Raumaufteilung und 16 größere Wohnungen für Familien. Durch eine modulare Grundrissgestaltung wird die Bauweise besonders kosteneffizient gestaltet. Die Fertigstellung des Projekts, das den KfW-55-Standard erfüllt, ist für das Jahr 2026 geplant.

ENERGIEEFFIZIENZ UND NACHVERDICHTUNG ALS SCHLÜSSELFAKTOREN

Ein weiteres Beispiel für die erfolgreiche Kombination von Sanierung und Neubau befindet sich in der Werderstraße. Hier wird ein Verbindungsgebäude zwischen zwei bestehenden dreistöckigen Mehrfamilienhäusern errichtet, das insgesamt 14 neue öffentlich geförderte Wohnungen schaffen wird. Gleichzeitig werden die beiden Bestandsgebäude um eine Etage aufgestockt. Die Fertigstellung dieses Projekts, das sowohl energetische Sanierungen als auch Nachverdichtung umfasst, ist für das zweite Quartal 2025 geplant.



NACHHALTIGKEITSBERICHT 2024 VERÖFFENTLICHT

NACHHALTIGES WIRTSCHAFTEN AUF LOKALER EBENE

MIT DEM ZWEITEN NACHHALTIGKEITSBERICHT DOKUMENTIERT DIE WOHNBAU RHEINFELDEN IHRE ERFOLGE IN DER REDUKTION VON ENERGIEVERBRÄUCHEN UND EMISIONSWERTEN IHRES GEBÄUDEBESTANDS. DER BERICHT BIETET EINEN TRANSPARENTEN EINBLICK IN AKTIVITÄTEN UND FORTSCHRITTE. ALS KOMMUNALES UNTERNEHMEN IST DIE WOHNBAU RHEINFELDEN BESTREBT, ENTLANG DER WERTSCHÖPFUNGSKETTE EINE FAIRE BALANCE ZWISCHEN WIRTSCHAFTLICHEM ERFOLG SOWIE ÖKOLOGISCHER UND SOZIALER VERANTWORTUNG HERZUSTELLEN.

Die Wohnbau Rheinfelden verfolgt eine umfassende Nachhaltigkeitsstrategie, die sich an den aktuellen Anforderungen der allgemeinen EU-Taxonomie und allgemeinen Regulatorik orientiert und zugleich auf langfristige Maßnahmen zur Förderung von Klimaschutz und Generationengerechtigkeit setzt. Eine Schlüsselrolle zur Reduktion von CO₂-Emissionen spielen Energieeffizienzmaßnahmen durch Sanierung und Modernisierung, der Einsatz von erneuerbaren Energien sowie die Optimierung von Bauprozessen.

AUF DEM WEG ZUR KLIMANEUTRALITÄT

Als größter Wohnraumanbieter in Rheinfelden (Baden) hat die Wohnbau eine besondere Verantwortung zur Reduktion von CO₂-Emissionen ihres Gebäudebestands. Diese lagen im Jahr 2024 bei 18,0 kg pro m² Wohnfläche (siehe Grafik rechts). „Dieser Wert kann sich auch im Vergleich zu anderen Wohnbauunternehmen durchaus sehen lassen“, resümiert Oberbürgermeister Klaus Eberhardt. Die CO₂-Emissionen pro m² Wohnfläche liegen deutlich unter dem Branchendurchschnitt der rund 3.000 Wohnungsunternehmen, die im GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. organisiert sind, und entsprechen einer Verbesserung um 20 Prozent gegenüber dem Vorjahr.

Ein zentraler Baustein auf dem Weg hin zu einem emissionsfreien Gebäudebestand im Jahr 2040 ist die Nutzung industrieller Abwärme. Dadurch kann der Emissionsausstoß im Vergleich zur Wohnraumbeheizung mit Gas um ein Vielfaches gesenkt werden. Ziel ist es, binnen weniger Jahre die Voraussetzungen für die Wärmeversorgung von bis zu 95 Prozent der städtischen Wohnungen ohne fossile Energieträger zu erreichen.



IM SCHULTERSCHLUSS MIT DER STADTVERWALTUNG

Mit einem Angebot von knapp 100 betreuten Wohnungen begleitet die Wohnbau die demografischen Veränderungen der Gesellschaft aktiv. Das Unternehmen unterstützt daher soziale Projekte und Initiativen, die das Miteinander und den sozialen Zusammenhalt stärken. Dazu gehören nicht zuletzt Programme, die Integration und Inklusion in den Objekten und Quartieren fördern. Dies unterstreicht das Engagement für eine lebenswerte und nachhaltige Sozialinfrastruktur vor Ort. Ein ganzheitliches Verständnis von Nachhaltigkeit beinhaltet auch die Aspekte interner Geschäftsprozesse, die im Nachhaltigkeitsbericht transparent darstellbar werden. Zudem sind ein hohes Maß an Compliance und die strikte Einhaltung von Umwelt- und Sozialstandards in der Strategie der Wohnbau Rheinfelden fest verankert und für das Auftreten als glaubwürdiges und verlässliches Unternehmen unerlässlich.

IM GESPRÄCH MIT PROF. DR. DR. JÖRG TREMMEL

NACHHALTIGKEIT ALS ANALYTISCHE UND POLITISCHE KATEGORIE



JÖRG TREMMEL LEHRT POLITIKWISSENSCHAFT AN DER UNIVERSITÄT TÜBINGEN. NACH DEM STUDIUM DER BETRIEBSWIRTSCHAFTSLEHRE AN DER EUROPEAN BUSINESS SCHOOL UND DER FERNUNIVERSITÄT HAGEN SOWIE DER POLITIKWISSENSCHAFT IN FRANKFURT HAT TREMMEL AN DER UNIVERSITÄT STUTTGART 2003 IM FACH TECHNIK- UND UMWELTSOZIOLOGIE PROMOVIERT, SOWIE 2008 AN DER UNIVERSITÄT DÜSSELDORF IM FACH PHILOSOPHIE. ANSCHLIESSEND WAR ER RESEARCH FELLOW AN DER LONDON SCHOOL OF ECONOMICS AND POLITICAL SCIENCE, AM CENTRE FOR PHILOSOPHY OF NATURAL AND SOCIAL SCIENCE SOWIE AM GRANTHAM INSTITUTE FOR CLIMATE CHANGE RESEARCH. FÜR SEINE POLITIKWISSENSCHAFTLICHE DIPLOMARBEIT „NACHHALTIGKEIT ALS ANALYTISCHE UND POLITISCHE KATEGORIE“ WURDE ER MIT DEM PROCTER & GAMBLE-FÖRDERPREIS AUSGEZEICHNET. SEIN WICHTIGSTES BUCH IST „EINE THEORIE DER GENERATIONENGERECHTIGKEIT“. ER IST MITGLIED IM RAT FÜR NACHHALTIGE ENTWICKLUNG DER UNIVERSITÄT TÜBINGEN.

Herr Professor Tremmel, wie definieren Sie Generationengerechtigkeit im Kontext der Nachhaltigkeit?

Die Begriffe ‚Nachhaltigkeit‘ beziehungsweise ‚nachhaltige Entwicklung‘ machten in Rekordzeit weltweit Karriere: Die großen Weltkonferenzen der letzten Dekaden beschworen sie, völkerrechtliche Abkommen nahmen sie auf, Koalitionsvereinbarungen in Bund und Ländern erklärten sie zum Leitbild der deutschen Regierungspolitik, zahlreiche Länder verankerten sie in ihren Verfassungen. Begriffliche Präzision hätte möglicherweise verhindert, dass sich so viele unterschiedliche Akteure hinter dem Konzept versammeln und (divergierende) Handlungsimperative für Einzelpersonen und Gesellschaften daraus ableiten. Bei dem Konzept der Generationengerechtigkeit geht es um die Subjekte. Aber auch Theorien der Generationen(un)gerechtigkeit sind komplex. Jedenfalls besteht Konsens, dass es zwei Formen der Generationenungerechtigkeit gibt: Ungerechtigkeit zwischen jungen und alten Menschen bei einer Zeitpunktbetrachtung; sowie Ungerechtigkeit zwischen Menschen, die heute leben und solchen, die morgen

leben werden (Zeitablaufbetrachtung). Meist wird über das zweite Konzept gesprochen, und Generationengerechtigkeit wird mit Zukunftsverträglichkeit oder Enkeltauglichkeit gleichgesetzt.

Welche ethischen Grundsätze sollten Ihrer Meinung nach die Grundlage für nachhaltige Entscheidungen zugunsten zukünftiger Generationen bilden?

Ich habe es einmal so formuliert: „Generationengerechtigkeit ist erreicht, wenn die Chancen der Angehörigen der nächsten Generation, sich ihre Bedürfnisse erfüllen zu können, im Durchschnitt besser sind als die der Angehörigen ihrer Vorgänger-Generation.“ Eine gute Antwort auf diese Frage stammt von dem Tübinger Philosophen Otfried Höffe: „Verantwortungsvolle Eltern hinterlassen ihren Kindern ein Erbe, das möglichst größer ausfällt, als sie es von ihren Eltern übernommen haben.“

Der Klimawandel wird oft als das größte Problem der intergenerationalen Gerechtigkeit beschrieben. Wie bewerten Sie die Klimapolitik Deutschlands im Hinblick auf ihre generationengerechte Ausrichtung?

Der Klimawandel ist sicher eines der größten Probleme für nachrückende Generationen. Der Anstieg der weltweiten Durchschnittstemperatur, der steigende Meeresspiegel und sich häufende Extremwetterereignisse gefährden die Ernährungs- und Wassersicherheit sowie Gesundheit von Milliarden Menschen weltweit. Die Klimakrise könnte zu einer drastischen Zunahme von Migrationsströmen und kriegerischen Konflikten führen. Die Klimakrise gefährdet zudem einen beträchtlichen Teil der Tier- und Pflanzenarten sowie ganze Ökosysteme. Die Weltgemeinschaft hat sich zu Treibhausgasneutralität bis 2050 verpflichtet. In Deutschland hat das „Klima-Urteil“ des Bundesverfassungsgerichts vom Frühjahr 2021 einen adäquaten Beitrag dazu eingefordert. Die deutsche Bundesregierung hat nach dem Klima-Urteil das Klimaschutzgesetz novelliert, um bis 2045 treibhausgasneutral werden, d.h. auf Netto-Null zu kommen. Zwischenziele sind eine Reduktion um 88 % bis 2040 und 65 % bis 2030 (gegenüber dem Referenzjahr 1990). Um diese Ziele zu erreichen, müssten wir sofort anfangen, CO₂ einzusparen. Dies gilt vor allem für die Sektoren Gebäude,

Bauwesen und Verkehr. Die frühestmögliche Treibhausgasneutralität muss als Frage des „Katastrophenschutzes der gesamten Menschheit“ immer Konsens bleiben, und darf nicht im Rahmen von Wahlkampagnen zur Disposition gestellt werden. Die meisten Deutschen haben die Bedrohungen durch den Klimawandel erkannt. Trotzdem scheint es so, als folgten sie dem Paradigma: „Die Politik soll das Klima-Problem für uns lösen.“ Klimaschutz ist aber eine Aufgabe für staatliche Institutionen und für jeden und jede Einzelne. Wir brauchen Bottom-Up und Top-Down gleichzeitig.

Welche Maßnahmen halten Sie für notwendig, um den Ressourcenverbrauch und die Umweltbelastungen so zu begrenzen, dass künftige Generationen nicht benachteiligt werden?

Da jedes Land unterschiedlich weit ist, muss die Antwort auf diese Frage für jedes Land anders ausfallen. Bezogen auf Deutschland (bzw. die EU) gilt: Erstens gesellschaftlich: Die Bekämpfung der Klimakrise erfordert Veränderungen in allen Lebensbereichen. Im Bereich Wohnen/Heizen müssen alle Hauseigentümer aktiv werden, um den eigenen CO₂-Fußabdruck zu reduzieren. Dies bedeutet: Wer genug Geld hat für eine solche Zukunftsinvestition, der muss sie jetzt leisten. Die Technologien sind heute schon vorhanden, aber in unserer Verdrängungsgesellschaft finden Einzelne stets Gründe, sofortiges Handeln zu Gunsten nachfolgender Generationen zu unterlassen. Zweitens politisch: Ein klares Bekenntnis zum Klimaschutzgesetz und zum Green Deal ist nötig. Mit dem neu geplanten 500 Mrd. Euro-Infrastrukturpaket muss die deutsche Bundesregierung auch die Energiewende fördern. Der Staat muss die Infrastruktur für Wasserstoffnetze, Starkstromleitungen, CO₂-Leitungen etc. ausbauen.

Wie kann eine nachhaltige Wirtschaft gestaltet werden, die sowohl die Bedürfnisse der heutigen Generation als auch die der kommenden berücksichtigt?

Was wir in Deutschland brauchen, ist der weitere Ausbau von Windenergie und Photovoltaik, Wärmepumpen, von erfolgversprechenden Speichertechnologien und von intelligenten Netzen, von batterieelektrischen Antrieben sowie von grünem

Wasserstoff als chemischer Grundstoff und Langzeitspeicher. Ebenfalls notwendig ist das Hochskalieren aller verfügbaren Techniken zur Entfernung von CO₂ aus der Atmosphäre sowie zum Einfangen verbleibender Emissionen an Punktquellen. Unternehmen und Konsumenten brauchen Planungssicherheit. Regeln, die sich ständig ändern, verursachen hohe Kosten und verstellen den Weg zu innovativen Geschäftsmodellen jenseits fossiler Brennstoffe. Der Reduktionspfad bis hin zur Treibhausgasneutralität erfordert eine Planung für mehrere Jahrzehnte, was Demokratien mit vierjährigen Wahlperioden vor große Herausforderungen stellt (wobei Nicht-Demokratien hier keineswegs besser aufgestellt sind). Deswegen ist es so wichtig, dass die Kerndaten des bis 2045 ausgelegten deutschen Klimaschutzgesetzes bis dahin nicht mehr zur Disposition gestellt werden und bei Wahlkämpfen ausgeklammert werden.

Der Wohnungsbau steht vor der Herausforderung, Klimaschutzmaßnahmen umzusetzen und gleichzeitig wirtschaftlich tragfähig zu bleiben. Wie können Wohnungsunternehmen sicherstellen, dass ihre Investitionen dabei generationengerecht sind?

Auch Wohnungsbauunternehmen brauchen Planungssicherheit. Das Gebäude-Energie-Gesetz darf nicht wieder abgeschafft werden. Heizungswechsel sollten auch weiterhin staatlich großzügig gefördert werden. Insgesamt brauchen wir die großflächige Durchführung von Wärme- und Effizienzmaßnahmen in staatlichen Gebäuden, ambitionierte Neubaustandards sowie gesetzliche Vorgaben für Bestandsgebäude, um private Investitionen zum Ausstieg aus fossilen Energien zu gewährleisten, um die Nutzung von Erneuerbaren Energien zu fördern und um den Energiebedarf zu senken.

Wie können wir in Stadtplanung und Wohnungsbau den Bedürfnissen verschiedener Bevölkerungsgruppen gerecht werden? Welche Aufgabe sehen Sie dabei bei den Kommunen?

Eine zukunftsfähige Stadtplanung muss Vielfalt, Nachhaltigkeit und soziale Gerechtigkeit verbinden. Durch inklusive und ressourcenschonende Konzepte können Städte lebenswerte Orte für alle Generationen und sozialen Gruppen bleiben.

Einige Strategien für Kommunen sind: aufsuchende Energieberatung (es gilt, die Regeldichte abzubauen und dadurch die Bürokratie zu bewältigen), durchmischte Quartiere (u.a. mit Mehrgenerationenhäusern), flexible Wohnkonzepte, Barrierefreiheit, grüne Infrastruktur (Parks, Dachgärten und Grundflächen zur Verbesserung des Stadtklimas), autofreie oder verkehrsberuhigte Zonen, kinderfreundliche Stadtplanung, senioren-gerechte Stadtgestaltung (mit regionalen Gesundheitsnetzwerken, Nahversorgung und sozialen Angeboten), Smart-City-Konzepte und digitale Services der kommunalen Verwaltung sowie Orte, die das soziale Miteinander fördern.

Wie können intergenerationelle Wohnquartiere zur Förderung von Nachhaltigkeit und sozialem Zusammenhalt in einer alternden Gesellschaft beitragen? Nach welchen Kriterien sollten Wohnungsunternehmen solche Projekte planen?

Jahrhundertlang lebten die Generationen als Großfamilie unter einem Dach. Dadurch war Kommunikation zwischen Menschen verschiedenen Lebensalters so selbstverständlich, dass man sie nicht fordern oder fördern musste. Laut dem Einsamkeitsbericht der Bundesregierung hat der Anteil von jungen Menschen, die unter Einsamkeit leiden, stark zugenommen. In der Coronapandemie war das Einsamkeitsempfinden älterer Menschen auch deshalb so hoch, weil ihre Wohnsituation oft isoliert ist. Intergenerationelle Wohnquartiere können zu gemeinsamen Aktivitäten der Generationen beitragen. Man sollte aber nicht nur auf Idealismus setzen, sondern auch auf Eigennutz: Alt-Jung-Wohnprojekte, bei denen Mithilfe im Haushalt mit einer Mietreduktion ausgeglichen wird, führen oft zu konkreten Win-Win-Situationen. Generationenübergreifende Zusammenarbeit zwischen Nicht-Verwandten gibt es auch durch Patenschaften, Kinderbetreuung, Hilfe im Haushalt. Hier könnten Wohnungsbaugesellschaften aktiv vermittelnd tätig werden.

Zum Abschluss: Wie bewerten Sie die aktuelle politische Praxis in Deutschland und Europa im Hinblick auf die Berücksichtigung der Interessen zukünftiger Generationen?

Aktuell würde ich sagen: 5 von 10 möglichen Punkten.

FERNWÄRME UND INDUSTRIELLE ABWÄRME

UNSERE ENERGIELÖSUNG FÜR EINE KLIMAFREUNDLICHE ZUKUNFT

DIE WOHNBAU RHEINFELDEN LEGT SOWOHL BEI NEUBAUTEN ALS AUCH BEI DER SANIERUNG BESTEHENDER GEBÄUDE EINEN DEUTLICHEN FOKUS AUF NACHHALTIGKEIT. DESHALB STELLT SIE DIE BEHEIZUNG SUKZESSIONSWEISE AUF DIE NUTZUNG INDUSTRIELLER ABWÄRME UM, WODURCH BALD SCHON RUND 1.000 WOHNUNGEN OHNE FOSSILE BRENNSTOFFE BEHEIZT WERDEN KÖNNEN. DAS IST ETWA DIE HÄLFTE DES GESAMTEN WOHNUNGSBESTANDS DES UNTERNEHMENS.

Um bis 2040 einen klimaneutralen Gebäudebestand zu erreichen, ist das gemeinsame Ziel der Geschäftsführung und des Aufsichtsrats so viele Gebäude wie möglich an das örtliche Fernwärmenetz anschließen. Dadurch kann ein Teil zur Erreichung der Klimaziele beigetragen und gleichzeitig qualitativ hochwertiger und bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden.

UMWELTFREUNDLICHE ENERGIE-TRÄGER VERBESSERN ENERGIEBILANZ

Der Startschuss fiel 2019 mit dem Quartier Grendelmatt. Dort wurden 230 Wohnungen an das Nahwärmenetz angeschlossen, welches mit industrieller Abwärme betrieben wird. Die Industrie in Rheinfelden produziert genug Wärme, um den gesamten Wohnungsbestand umweltfreundlich und nachhaltig zu beheizen. Diese Energie würde sonst ungenutzt in die Umwelt abgegeben. Nun wird sie sinnvoll verwertet und die Mieterinnen und Mieter profitieren zudem von langfristig verlässlichen Preisen.

EFFIZIENZ UND NACHHALTIGKEIT AUCH DURCH SANIERUNGEN

Zur Verbesserung der Energieeffizienz der Gebäude investiert die Wohnbau Rheinfelden jährlich höhere Millionenbeträge. So entsprechen die Neubauten dem KfW-Effizienzstandard 55 und neben der Umstellung auf erneuerbare Energien werden die kontinuierliche Sanierung und Dämmung der Wohnungsbestände weiter vorangetrieben.



Diese Zahlen sind Ansporn, den erfolgreichen Kurs weiterzuführen und daran zu arbeiten, den Wohnraum nachhaltiger und umweltfreundlicher zu gestalten.

Auch durch die abgeschlossene Nachverdichtung im Quartier Römerstraße wurden 94 neu entstandene Wohnungen an das Fernwärmenetz angeschlossen. Zudem wurden 40 Wohnungen nahe des Bürgerheims auf Fernwärme umgestellt. 2023 wurde im Quartier Werderstraße bei 32 Bestandsgebäuden mit 230 Wohnungen die Leitungsverlegung bis zu den Häusern vollzogen.

2024 erfolgte dann im Quartier Werderstraße der Anschluss von 110 Wohnungen an die Abwärme.

Die Ablösung fossiler Energiequellen steht im Mittelpunkt der Bestrebungen der Wohnbau für eine umweltfreundliche Gebäudebewirtschaftung. Dabei werden Umweltschutz, sparsamer Ressourcenverbrauch, Barrierefreiheit und Wohnqualität gleichermaßen berücksichtigt. Diesen Kurs wird die Wohnbau Rheinfelden im Schulterschluss mit der Stadt weiter fortsetzen.

AUS DEM AUF SICHTSRAT





PERSÖNLICHE EINDRÜCKE VOR ORT GESAMMELT

AUFSICHTSRAT BESICHTIGT AKTUELLE BAUPROJEKTE

IM RAHMEN EINER GEMEINSAMEN RUNDFAHRT HABEN DIE MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATS DIE AKTUELLEN BAUPROJEKTE UND WEITERE OBJEKTE DER WOHNBAU RHEINFELDEN BESUCHT UND SICH VOR ORT EINEN EINDRUCK VERSCHAFFT. DABEI HABEN DIE AUFSICHTSRÄTE EINEN INFORMATIVEN ÜBERBLICK ÜBER DIE IMMOBILIENBESTÄNDE DES UNTERNEHMENS SOWIE DIE LAUFENDEN BAUFORTSCHRITTE ERHALTEN.

Die Besichtigung der Objekte bot den Teilnehmerinnen und Teilnehmern die Gelegenheit, die Standorte und baulichen Zustände der Objekte in Augenschein zu nehmen. Dazu lieferten Geschäftsführer Markus Schwamm und der technische Leiter des Unternehmens, Thomas Schweiger, direkt vor Ort zahlreiche Informationen zu den Objekten und laufenden Bauprojekten.

HIGHLIGHTS DER TOUR

Von besonderem Interesse waren die beiden großen Baustellen in der Werderstraße, wo insgesamt 93 öffentlich geförderte Wohnungen entstehen sowie 18 bereits

errichtete Wohnungen, die im Rahmen des Neubauprojekts energetisch saniert werden. In der Seniorenanlage Müssmattstraße wurden den Mitgliedern des Aufsichtsrats die aktuellen Modernisierungsmaßnahmen vorgestellt, die die Wohnqualität für die Seniorinnen und Senioren erhöhen und zugleich die Nachhaltigkeit und Energieeffizienz des Gebäudes steigern sollen.

Den Höhepunkt bildete die Besichtigung des Objekts „Wohnen am Park“ in der Pestalozzistraße. Mit dem Gästeappartement, dem Gemeinschaftsraum und vielfältigen Dienstleistungen, die in Kooperation mit dem nahegelegenen Bürgerheim angeboten werden, bildet das im Jahr 2023 fertig-

gestellte Projekt ein wegweisendes Wohnquartier für alle Generationen.

TOUR ALS SINNVOLLE ERGÄNZUNG ZU SITZUNGSVORLAGEN

Zum Abschluss der Besichtigungstour gab es die Möglichkeit zum persönlichen Austausch, bei dem die Aufsichtsräte das Team um Geschäftsführer Schwamm für ihr Engagement lobten. Alle Mitglieder des Gremiums waren sich einig, dass ein persönlicher Eindruck und die Kenntnis der Lage vor Ort eine gute und wichtige Ergänzung zu den schriftlichen Vorlagen und Plänen im Aufsichtsrat ist.

ENGAGEMENT FÜR KOMMUNALEN WOHNUNGSBAU

VERABSCHIEDUNG LANGJÄHRIGER AUFSICHTSRATSMITGLIEDER

IM RAHMEN EINER WÜRDIGEN ZEREMONIE WURDEN ENDE JULI 2024 DIE AUSSCHIEDENDEN AUFSICHTSRATSMITGLIEDER DER STÄDTISCHEN WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT VOM VBW VERBAND BADEN-WÜRTTEMBERGISCHER WOHNUNGS- UND IMMOBILIENUNTERNEHMEN E.V. FÜR IHRE LANGJÄHRIGE TÄTIGKEIT IN DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT GEEHRT. NACH VIELEN JAHREN ERFOLGREICHER ARBEIT IM AUFSICHTSRAT WURDEN PAUL RENZ, KARIN REICHERT-MOSER, RALF GLÜCK UND ELIF ÜNAL VERABSCHIEDET UND FÜR IHR ENGAGEMENT FÜR DIE GEMEINWOHLORIENTIERTE WOHNUNGSWIRTSCHAFT VON VERBANDSDIREKTORIN DR. IRIS BEUERLE AUSGEZEICHNET.

Paul Renz war seit dem Jahr 2000 Mitglied des Aufsichtsrats der Wohnbau Rheinfelden und seit 2014 stellvertretender Vorsitzender des Gremiums. Paul Renz hat maßgeblich zur strategischen Ausrichtung des Unternehmens beigetragen. Sein umfangreiches Fachwissen und sein unermüdlicher Einsatz haben das Wachstum und die Entwicklung der Wohnbau Rheinfelden geprägt. Karin Reichert-Moser hat die Wohnbau Rheinfelden seit 2008 im Aufsichtsrat begleitet und sich für innovative Lösungen und nachhalti-

ge Strategien eingesetzt. Ralf Glück und Elif Ünal gehörten dem Aufsichtsrat seit 2017 bzw. 2019 an.

Verbandsdirektorin Dr. Beuerle hat im Rahmen der Verabschiedungsfeier Paul Renz die goldene Ehrennadel, Karin Reichert-Moser die silberne Ehrennadel sowie Elif Ünal und Ralf Glück eine Ehrenurkunde des vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. für ihr langjähriges Wirken bei der Wohnbau Rheinfelden überreicht. Der Aufsichtsratsvorsitzende,

Oberbürgermeister Klaus Eberhardt, der Geschäftsführer der Wohnbau Rheinfelden, Markus Schwamm, sowie die Sparkasse Lörrach-Rheinfelden, vertreten durch ihren Vorstandsvorsitzenden Rainer Liebenow, bedankten sich bei den ausscheidenden Mitgliedern für ihr außergewöhnliches Engagement und wünschten ihnen für die Zukunft alles Gute. Die Wohnbau Rheinfelden sei weiterhin bestrebt, ihre gemeinsam mit der Stadt Rheinfelden (Baden) ausgerufene Wohnbau- und Sanierungsoffensive und die erfolgreiche Zusammenarbeit im Aufsichtsrat fortzusetzen.



(v.l.n.r.): Ralf Glück, Karin Reichert-Moser, Klaus Eberhardt, Dr. Iris Beuerle, Paul Renz, Rainer Liebenow, Elif Ünal, Markus Schwamm

DER AUFSICHTSRAT



Klaus Eberhardt
Oberbürgermeister
Aufsichtsratsvorsitzender



Dieter Meier
Rechtsanwalt
stellv. Aufsichtsratsvorsitzender



Gustav Fischer
Betriebswirt i. R.



Dietmar Häbler
selbst. Schreinermeister
stellv. Schriftführer



Ingo Kohler
Unternehmer



Rainer Liebenow
Vorsitzender des Vorstands der
Sparkasse Lörrach-Rheinfelden



Anette Lohmann
Diplom Sozialarbeiterin



Wilfried Markus
Glasbläsermeister



Dr. Christine Möhrke-Sobolewski
Rechtsanwältin



Hannelore Nuss
Dozentin i. R.
Schriftführerin



Philipp Reiher
Amtsleiter Stadtkämmerei



Kristin Schippmann
Bürgermeisterin



Dieter Wild
Polizeibeamter i. R.

DAS GESCHÄFTSJAHR 2024



AKTIVA

am 31. Dezember 2024

AKTIVA		GESCHÄFTSJAHR (Angaben in Euro)		VORJAHR
A. Anlagevermögen				
I.	Immaterielle Vermögensgegenstände	30.745,00		16.554,00
II.	Sachanlagen			
1.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	94.665.468,92		91.492.603,07
2.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.510.939,07		5.700.759,60
3.	Grundstücke ohne Bauten	405.165,12		0,00
4.	Bauten auf fremden Grundstücken	215.186,00		246.299,00
5.	Technische Anlagen und Maschinen	288.086,00		269.682,00
6.	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.049.025,00		1.018.673,00
7.	Anlagen im Bau	10.462.153,82		4.242.041,52
8.	Bauvorbereitungskosten	175.147,43	112.771.171,36	193.007,85
III.	Finanzanlagen			
1.	Beteiligungen	200.000,00		200.000,00
2.	Ausleihungen gegenüber Gesellschaftern	100.726,65		112.654,37
3.	Andere Finanzanlagen	4.600,00	305.326,65	4.600,00
	Anlagevermögen insgesamt		113.107.243,01	103.496.874,41
B. Umlaufvermögen				
I.	Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1.	Unfertige Leistungen	4.825.732,44		4.087.897,45
2.	Andere Vorräte	35.390,84	4.861.123,28	52.553,92
II.	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1.	Forderungen aus Vermietung	103.908,30		133.917,73
2.	Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00		83,30
3.	Forderungen gegenüber Gesellschaftern	0,00		107.290,12
4.	Sonstige Vermögensgegenstände	225.802,20	329.710,50	127.542,73
III.	Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1.	Guthaben bei Kreditinstituten		1.428.641,43	3.179.599,53
	Umlaufvermögen insgesamt		6.619.475,21	7.688.884,78
C. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten				
	Bilanzsumme		119.726.718,22	111.185.759,19

PASSIVA

am 31. Dezember 2024

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	31.462.960,87	38.400.494,88	26.841.555,36
III. Bilanzgewinn				
1.	Jahresüberschuss		3.986.836,64	4.621.405,51
Eigenkapital insgesamt			47.996.331,52	44.009.494,88
B. Rückstellungen				
1.	Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.089.188,00		1.056.129,00
2.	Steuerrückstellungen	74.617,00		0,00
3.	Sonstige Rückstellungen	263.532,21		241.386,15
Rückstellungen insgesamt			1.427.337,21	1.297.515,15
C. Verbindlichkeiten				
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	59.534.870,29		55.452.760,93
2.	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	21.218,66		24.401,45
3.	Erhaltene Anzahlungen	5.743.751,73		6.441.567,65
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
a.	Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.716.190,89		2.666.301,75
b.	Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.921.119,94		882.277,75
5.	Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	150.000,00		150.000,00
6.	Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	0,00		4.451,68
7.	Sonstige Verbindlichkeiten	45.525,67		54.997,14
	davon aus Steuern:			
	45.525,67 € (Vorjahr 54.081,71 €)			
	davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:			
	0,00 € (Vorjahr 915,43 €)			
Verbindlichkeiten insgesamt			70.132.677,18	65.676.758,35
D. Rechnungsabgrenzungsposten				
			170.372,31	201.990,81
Bilanzsumme			119.726.718,22	111.185.759,19

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar 2024 bis 31. Dezember 2024

GESCHÄFTSJAHR (Angaben in Euro)			VORJAHR
1.	Umsatzerlöse		
	a) aus der Bewirtschaftungstätigkeit	19.856.268,22	18.463.343,79
	b) aus Betreuungstätigkeit	2.690,00	8.758,70
	c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	196.391,77	181.715,67
2.	Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen		737.834,99
3.	andere aktivierte Eigenleistungen		80.587,74
4.	Sonstige betriebliche Erträge		861.353,28
5.	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
	a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	9.359.229,82	8.136.537,10
	b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	3.927,24	9.363.157,06
6.	Rohergebnis	12.371.968,94	12.290.449,06
7.	Personalaufwand		
	a) Löhne und Gehälter	1.620.457,43	1.422.524,80
	b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 131.101,94 € (Vorjahr 24.685,22 €)	457.397,81	2.077.855,24
8.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.742.919,22
9.	Sonstige betriebliche Aufwendungen		877.450,75
10.	Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	202,50	205,00
11.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	17.520,80	17.723,30
12.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen		527.424,77
13.	Steuern vom Einkommen und Ertrag		816.478,32
14.	Ergebnis nach Steuern	4.347.563,94	4.967.156,65
15.	Sonstige Steuern		360.727,30
16.	Jahresüberschuss	3.986.836,64	4.621.405,51
17.	Bilanzgewinn	3.986.836,64	4.621.405,51

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2024

A. ALLGEMEINE ANGABEN

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

B. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung werden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Anlagevermögen

Die Gegenstände des Anlagevermögens werden unter Berücksichtigung von Anschaffungspreisminderungen zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um linear planmäßige Abschreibungen bewertet. In den Herstellungskosten werden eigene Planungsleistungen, angemessene Teile Gemeinkosten, Bauzeitinsen sowie allgemeine Verwaltungskosten einbezogen. Sofern bei den Anlagegegenständen von einer voraussichtlich dauernden Wertminderung auszugehen ist, werden außerplanmäßige Abschreibungen auf den niedrigeren, beizulegenden Wert vorgenommen.

Investitionszuschüsse werden von den Anschaffungs- und Herstellungskosten der bezuschussten Vermögensgegenstände abgesetzt.

Die immateriellen Vermögensgegenstände wurden linear mit 20 % abgeschrieben. Die planmäßigen Abschreibungen auf Sachanlagen wurden wie folgt vorgenommen:

- Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten über eine Gesamtnutzungsdauer von 50 bis 67 Jahren. Bei umfassenden Sanierungsmaßnahmen wurde die Nutzungsdauer um bis zu 40 Jahre verlängert.
- 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 Abzinssätzen 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 1,90 % (Stand Monatsende Dezember, Restlaufzeit 15 Jahre) Gehaltssteigerungen wurden in Höhe von 0 % p. a. und Rentensteigerungen in Höhe von 2,0 % 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 -747 € (Vorjahr 9.404 €). Für den Unterschiedsbetrag besteht eine Ausschüttungssperre.

Drei Rückdeckungsversicherungen zur Absicherung von Pensionsverpflichtungen wurden an den Berechtigten verpfändet. Das Deckungsvermögen wurde gem. § 246 Abs. 2 S. 2 HGB mit den Alters-



versorgungsverpflichtungen saldiert. Der Verrechnungsbetrag von T€ 597 entspricht dem am Bilanzstichtag bestehenden Erfüllungsbetrag. Der Erfüllungsbetrag der Pensionsrückstellungen beträgt zum Bilanzstichtag T€ 1.686.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Als passive Rechnungsabgrenzungsposten sind Einzahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Ertrag für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen. Die angewandten Bilanz- und Bewertungsmethoden entsprechen den im Vorjahr angewandten Methoden.

C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

I. Bilanz

1. Der Anlagespiegel ist in der Anlage beigefügt.
2. Die in den Finanzanlagen ausgewiesene Beteiligung betrifft die Wirtschaftsförderung- und Standortentwicklung Rheinfelden (Baden) GmbH. Die Wohnbau Rheinfelden ist mit 40 % (€ 200.000) am Stammkapital beteiligt. Das Eigenkapital der Wirtschaftsförderung- und Standortentwicklung Rheinfelden GmbH beträgt zum 31.12.2023 rd. € 365.345, der Jahresüberschuss rd. € 12.451.
3. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind € 4.825.732,44 (Vorjahr € 4.087.897,45) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.
4. Von den Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr:

Sonstige Vermögensgegenstände:	€ 67.148,58
Vorjahr:	€ 67.052,37
Es handelt sich hierbei um Forderungen aus Rückdeckungsversicherungen für Pensionszusagen und Erhaltungsrücklagen bei Wohnungseigentümergeinschaften.	
5. Die in den Forderungen gegenüber Gesellschaftern ausgewiesenen Beträge betreffen:

Forderungen aus Lieferungen und Leistung:	€ 0,00
Vorjahr:	€ 107.290,12
6. In den „Sonstigen Vermögensgegenstände“ sind folgende Forderungen enthalten, die rechtlich erst nach dem Abschlussstichtag entstanden sind (antizipative Posten) und einen größeren Umfang haben:

Erstattungsanspruch Körperschaftsteuer/Solidaritätszuschlag 2024	€ 89.095,78
--	-------------
7. In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

- Kosten des Jahresabschlusses	€ 95.000,00
- unterlassene Instandhaltung	€ 148.149,21
8. Angaben über die Fristigkeit und Besicherung von Darlehen ergeben sich aus dem in der Anlage beigefügten Verbindlichkeitspiegel.
9. Gegenüber Gesellschaftern bestehen nicht gesondert in der Bilanz ausgewiesene Forderungen oder Verbindlichkeiten:

Forderungen oder Verbindlichkeiten:		Ausweis unter Bilanzposition
Sonstige Vermögensgegenstände:		€ 31.190,40
Vorjahr:		€ 16.866,00
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten:		
		€ 12.276.121,40
Vorjahr:		
		€ 17.101.206,86
10. Die in den Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern ausgewiesenen Beträge betreffen:

Verbindlichkeiten aus Vermietung:	€ 0,00
Vorjahr:	€ 4.451,68



II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Aus der Abzinsung ergaben sich folgende

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Zinserträge	299,00 €	273,00 €

2. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

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

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Aufwand aus Aufzinsung	45.383,00 €	45.933,00 €
Erträge aus Deckungsvermögen	77.555,72 €	47.028,50 €

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

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Sonstige betriebliche Erträge		
Erträge aus Skontobeträgen	170.989,85 €	132.329,70 €
Erträge Anlagenverkäufe	519.938,61 €	1.223.687,68 €
Auflösung von Rückstellungen	1.837,25 €	88.030,47 €

D. SONSTIGE ANGABEN

1. Zwischen Handels- und Steuerbilanz bestehen folgende Abweichungen, die zu Steuerlatenzen führen.

Aktive Steuerlatenzen:

- 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.
- Die sonstigen Rückstellungen sind aufgrund von steuerrechtlichen Vorgaben in der Steuerbilanz mit geringeren Beträgen gebildet.
- Die Pensionsrückstellungen sind aufgrund von steuerrechtlichen Vorgaben in der Steuerbilanz mit geringeren Beträgen gebildet.

Aus diesen Abweichungen resultieren im Wesentlichen auch die vorhandenen steuerlichen Verlustvorträge.

Die aktiven Latenzen überwiegen die passiven Latenzen, von dem Aktivierungswahlrecht wird kein Gebrauch gemacht.





2. Zum Abschlussstichtag unterliegen folgende Beträge der Ausschüttungs- bzw. Abführungssperre:

Zeitwert der zu verrechnenden Vermögensgegenstände aus Altersversorgung 597.048,00 €

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 13.714 T€
aus Leasingverträgen 134 T€

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

	Vollzeit- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	9	1
Technische Mitarbeiter	6	1
Mitarbeiter im Regiebetrieb	6	1
	21	3

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

Gesamtbezüge des Aufsichtsrats € 9.635,00

Gesamtbezüge der früheren Organmitglieder und ihrer Hinterbliebenen € 115.236,42

6. Pensionsverpflichtungen für frühere Mitglieder des Geschäftsführungsorgans:

Für laufende Pensionen € 1.686.236,00

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



8. Mitglieder des Aufsichtsrats

Eberhardt, Klaus	Oberbürgermeister	Aufsichtsratsvorsitzender
Meier, Dieter	Rechtsanwalt	stellv. Vorsitzender ab 22.07.2024
Renz, Paul	Sparkassenfilialdirektor i.R.	Aufsichtsratsmitglied und stellv. Vorsitzender bis 22.07.2024
Fischer, Gustav	Betriebswirt i.R.	
Glück, Ralf	Bäckermeister	bis 22.07.2024
Häßler, Dietmar	selbst. Schreinermeister	Aufsichtsratsmitglied ab 22.07.2024 und stellv. Schriftführer ab 29.10.2024
Kohler, Ingo	Unternehmer	ab 22.07.2024
Liebenow, Rainer	Vorsitzender des Vorstands Sparkasse Lörrach-Rheinfelden	
Lohmann, Anette	Dipl. Sozialarbeiterin	
Markus, Wilfried	Glasbläsermeister	
Dr. Möhrke-Sobolewski, Christine	Rechtsanwältin	ab 22.07.2024
Nuss, Hannelore	Dozentin i.R.	Schriftführerin
Reichert-Moser, Karin	Lehrerin GHS/GWRS, Konrektorin i. R.	Aufsichtsratsmitglied und stellv. Schriftführerin bis 22.07.2024
Reiher, Philipp	Amtsleiter Stadtkämmerei	
Schippmann, Kristin	Bürgermeisterin	
Ünal, Elif	Fremdsprachen-Korrespondentin	bis 22.07.2024
Wild, Dieter	Polizeibeamter i.R.	ab 22.07.2024

E. WEITERE ANGABEN

- Es ergaben sich nach Schluss des Geschäftsjahres keine Vorgänge von besonderer Bedeutung.
- Es wird folgende Ergebnisverwendung vorgeschlagen:
Einstellung des Bilanzgewinns in andere Gewinnrücklagen € 3.986.836,64



Rheinfelden (Baden), 21.02.2025
Markus Schwamm
Geschäftsführer

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

Verbindlichkeiten (Bei den Angaben in Klammern handelt es sich um die Vorjahreszahlen)	INSGESAMT (Angaben in Euro)	Davon				
		Restlaufzeit			gesichert	
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	59.534.870,29 (55.452.760,93)	4.194.807,39 (8.211.202,94)	13.162.477,78 (12.105.132,89)	42.177.585,12 (35.136.425,10)	47.038.567,67 12.470.177,64 (41.139.760,97) (14.301.071,32)	GPR BÜ GPR BÜ
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	21.218,66 (24.401,45)	3.182,79 (3.182,79)	12.731,16 (12.731,16)	5.304,71 (8.487,50)	21.218,66 (24.401,45)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen*	5.743.751,73 (6.441.567,65)	5.743.751,73 (6.441.567,65)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen						
a. Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.716.190,89 (2.666.301,75)	2.716.190,89 (2.666.301,75)			2.610.547,07 (2.444.867,97)	BÜ BÜ
b. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.921.119,94 (882.277,75)	1.921.119,94 (882.277,75)				
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	150.000,00 (150.000,00)	150.000,00 (150.000,00)				
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	0,00 (4.451,68)	0,00 (4.451,68)				
Sonstige Verbindlichkeiten	45.525,67 (54.997,14)	45.525,67 (54.997,14)				
Gesamtbetrag	70.132.677,18 (65.676.758,35)	14.774.578,41 (18.413.981,70)	13.175.208,94 (12.117.864,05)	42.182.889,83 (35.144.912,60)	62.140.511,04 (57.910.101,71)	

* steht zur Verrechnung an
GPR = Grundpfandrecht | BÜ = Bürgschaft

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS 2024

Angaben in Euro	ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN				Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2024
	Anschaffungs- und Herstellungs- kosten Stand zum 01.01.2024	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	238.171,06	26.251,20			264.422,26
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	151.619.909,60	33.026,81	985.597,30	7.344.688,23	158.012.027,34
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.634.971,78	28.699,66	36.000,53	0,00	8.627.670,91
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00	405.165,12		0,00	405.165,12
4. Bauten auf fremden Grundstücken	569.782,40				569.782,40
5. Technische Anlagen und Maschinen	745.281,41	80.120,31			825.401,72
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.269.499,84	209.664,60	18.196,74		2.460.967,70
7. Anlagen im Bau	4.242.041,52	13.371.792,68	0,00	-7.151.680,38	10.462.153,82
8. Bauvorbereitungskosten	193.007,85	175.147,43		-193.007,85	175.147,43
	168.274.494,40	14.303.616,61	1.039.794,57	0,00	181.538.316,44
III. Finanzanlagen					
1. Ausleihungen an Gesellschafter	112.654,37		11.927,72		100.726,65
2. Beteiligungen	200.000,00				200.000,00
3. Andere Finanzanlagen	4.600,00				4.600,00
	317.254,37	0,00	11.927,72	0,00	305.326,65
Anlagevermögen gesamt	168.829.919,83	14.329.867,81	1.051.722,29	0,00	182.108.065,35

ABSCHREIBUNGEN, ABGÄNGE UND ZUSCHREIBUNGEN				BUCHWERT	
Abschreibungen (kumulierte) 01.01.2024	Abschreibungen Geschäftsjahr	Abschreibungen Abgänge	Abschreibungen (kumulierte) 31.12.2024	Buchwert am 31.12.2023	Buchwert am 31.12.2024
221.617,06	12.060,20		233.677,26	16.554,00	30.745,00
60.127.306,53	3.264.816,45	45.564,56	63.346.558,42	91.492.603,07	94.665.468,92
2.934.212,18	193.904,66	11.385,00	3.116.731,84	5.700.759,60	5.510.939,07
0,00			0,00	0,00	405.165,12
323.483,40	31.113,00		354.596,40	246.299,00	215.186,00
475.599,41	61.716,31		537.315,72	269.682,00	288.086,00
1.250.826,84	179.308,60	18.192,74	1.411.942,70	1.018.673,00	1.049.025,00
0,00			0,00	4.242.041,52	10.462.153,82
0,00			0,00	193.007,85	175.147,43
65.111.428,36	3.730.859,02	75.142,30	68.767.145,08	103.163.066,04	112.771.171,36
			0,00	112.654,37	100.726,65
			0,00	200.000,00	200.000,00
			0,00	4.600,00	4.600,00
0,00	0,00	0,00	0,00	317.254,37	305.326,65
65.333.045,42	3.742.919,22	75.142,30	69.000.822,34	103.496.874,41	113.107.243,01

LAGEBERICHT 2024

1. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

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 Objekte. Aufgrund der stetig steigenden Nachfrage nach Wohnungen wird auch weiterhin - wie bereits in den vergangenen Jahren - die Neubautätigkeit verstärkt.

Zur Erreichung unserer Ziele erwerben, errichten und vermieten wir vor allem Wohnbauten. Dabei hilft uns unsere hohe Ertragskraft, welche in den letzten Jahren stark zugenommen hat.

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

2. WIRTSCHAFTSBERICHT

Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Auch 2024 wirkte sich die Weltpolitik (Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine, Terrorangriff der Hamas auf Israel, Spannungen im Südchinesischen Meer, Wahlen in den USA) hemmend auf die wirtschaftliche Entwicklung aus, so dass das Geschäftsjahr erneut durch ein herausforderndes Marktumfeld gekennzeichnet war.

Die Inflationsrate betrug nach vorläufigen Zahlen des Statistischen Bundesamtes

2,2 %, während sie im Vorjahr noch 5,9 % betragen hatte. Für 2025 wird eine Inflationsrate in der Nähe des aktuellen Wertes erwartet.

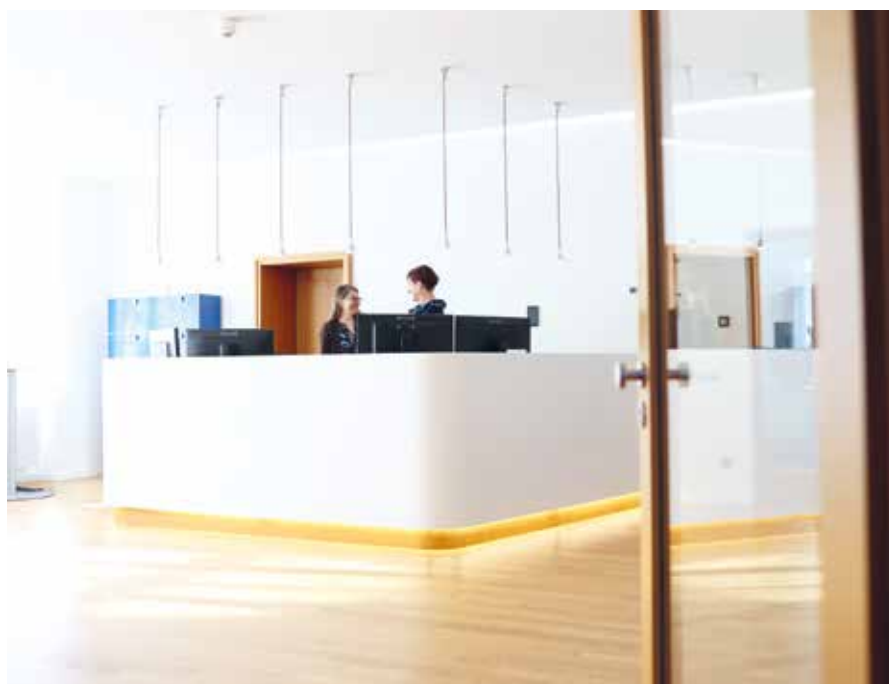
Der Preisanstieg für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude lag in Baden-Württemberg 2024 erneut über dem Anstieg des Verbraucherpreisindex. Der Anstieg betrug im 4. Quartal 2024 3,4 % gegenüber dem Vorjahresquartal. Die Kosten für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden stiegen im 4. Quartal 2024 gegenüber dem Vorjahresquartal um 3,7 %.

In den vergangenen beiden Jahren hatte die EZB in zehn Zinserhöhungsschritten die Leitzinsen bis zum September 2023 angehoben. Seit Juni 2024 erfolgten dann vier Leitzinssenkungen. Nach der Leitzinssenkung im Dezember 2024 beträgt der Hauptrefinanzierungssatz noch 3,15 %. Die Zinssenkung wirkte sich auch auf die Bauzinsen aus, sie sind bis zum Jahresende 2024 um einen halben Prozentpunkt zurückgegangen und betragen nun rund 3 % bei einer 10-jährigen Zinsfestschreibung.

Hohe Baupreise und Zinskosten führten auch im Jahr 2024 zu einem Rückgang der Baugenehmigungen. Von Januar bis Oktober 2024 wurden in Baden-Württemberg 16.958 Baugenehmigungen für Wohnungen erteilt, während im Vergleichszeitraum des Vorjahres noch 24.462 Baugenehmigungen erteilt wurden, was einem Rückgang von 30,6 % entspricht.

Die deutsche Wirtschaft kämpft nicht nur mit hartnäckigem konjunkturellem Gegenwind, sondern auch mit strukturellen Problemen. Dies führt nach den Berechnungen der Deutschen Bundesbank 2024 zu einer Abnahme des Bruttoinlandsprodukts um 0,2 %, 2025 soll es dann leicht um 0,2 % steigen.

Trotz der konjunkturellen Dämpfung zeigt sich der Arbeitsmarkt robust. Die Zahl der



Erwerbstätigen in Gesamt-Deutschland hat 2024 mit rd. 46,1 Mio. Beschäftigten (Vorjahr rd. 45,9 Mio.) den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung erreicht. Für 2025 wird mit einer Zunahme der Arbeitslosenquote gerechnet. 2024 betrug die Arbeitslosenzahl in Deutschland im Jahresdurchschnitt 2,79 Mio. Menschen, was einen Anstieg um 178.000 Personen gegenüber dem Vorjahr bedeutet. Die Arbeitslosenquote erhöhte sich um 0,3 Prozentpunkte auf 6,0 Prozent.

Das schlechte wirtschaftliche Umfeld hat auch Einfluss auf die Finanzsituation der öffentlichen Haushalte. Der Öffentliche Gesamthaushalt (Bund, Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände sowie Sozialversicherung einschließlich aller Extrahaushalte) war beim nicht-öffentlichen Bereich zum Ende des 3. Quartals 2024 mit 2.488,6 Milliarden Euro verschuldet. Damit stieg die öffentliche Verschuldung gegenüber dem Jahresende 2023 um 1,8 % oder 43,5 Milliarden Euro.

Das statistische Landesamt rechnet mit einem weiteren Bevölkerungswachstum in Baden-Württemberg. So soll die Bevölkerung von 11,1 Mio. im Jahr 2024 bis 2040 auf 11,4 Mio. ansteigen.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es in Baden-Württemberg im Jahr 2024 rund 5,4 Mio. Privathaushalte. Nach der Vorausschätzung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg könnte die Zahl der Haushalte bis 2040 auf rd. 5,6 Mio. ansteigen.

3. GESCHÄFTSVERLAUF

Die Städtische Wohnungsbaugesellschaft mbH Rheinfelden, im Folgenden die „Wohnbau“ genannt, hat das Geschäftsjahr 2024 mit einem Jahresüberschuss von 3.986,8 TEuro (Vorjahr 4.621,4 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, was auf eine Steigerung der Hausbewirtschaftungsergebnisse und der sonstigen betrieblichen Erträge zurückzuführen ist.

NEUBAUTÄTIGKEIT

Die Wohnungsbaupolitik wird nach der Fertigstellung der Projekte Römerstraße (94 WE), Ernst-Reuter-Straße (12 WE), Wohnen am Park (40 WE) mit insgesamt 146 Mietwohnungen trotz der schwierigen Rahmenbedingungen weiterhin erfolgreich vorangetrieben. Derzeit sind weitere 93 öffentlich geförderte Mietwohnungen (79 WE Werderstraße und 14 WE Aufstockung Werderstraße) in der baulichen Umsetzung. Ein weiterer Baubeginn für weitere 18 freifinanzierte Mietwohnungen erfolgt in der ersten Jahreshälfte 2025 mit der Projektentwicklung in Nollingen.

Projektentwicklung Werderstraße – Neubau von 79 öffentlich geförderten Mietwohnungen

Im Geschäftsjahr wurde die Projekt- und Quartiersentwicklung erfolgreich vorangetrieben. Es entstehen innenstadtnahe, weitere öffentlich geförderte Mietwohnungen mit kurzen Wegen zum Bahnhof und der Nahver-

sorgung. Nach dem Baubeginn im November 2023 läuft derzeit die bauliche Umsetzung. Die Wohnungen sollen Ende 2025 und im Geschäftsjahr 2026 fertiggestellt sein. In der Werderstraße wird eine weitere maßvolle und abgestufte Bebauung mit 79 Wohnungen und Mikroappartements mit einer Gesamtwohnfläche von rd. 4.400 m² umgesetzt. Alle Wohnungen sind barrierefrei konzipiert und mit großzügigen Balkonen oder Freiflächen ausgestattet. Zusätzlich zur energieeffizienten Konzeption der Gebäude im KfW 55-Standard, sind auch eine intensive Dachbegrünung der Neubauten, sowie attraktive Außenanlagen mit großzügigen Grünflächen vorgesehen.

Projektentwicklung Werderstraße 32/34 Sanierung und Aufstockung mit 14 Wohnungen

Bei dem bestehenden Gebäude soll eine äußere Komplettsanierung, einschließlich einer umfassenden energetischen Modernisierung erfolgen. Im Rahmen der Komplettsanierung wurde entschieden, weiteren zusätzlichen Wohnraum von 14 Wohnungen mit rund 1.045 m² durch eine Aufstockung des Daches sowie einer Lückenfüllung zwischen den beiden Bestandsgebäuden zu schaffen. Der Neubau wird im KfW 55-Standard erstellt. Bei der Gebäudesanierung

nierung wird der Energieverbrauchswert von ehemals 210 kWh (pro m² und Jahr) auf KfW-Standard 70 verbessert. Im Berichtsjahr wurde die Projektentwicklung finalisiert und die bauliche Umsetzung im April/Mai gestartet. Mittel aus dem Programm der Landeswohnraumförderung wurden bereits 2023 beantragt und bewilligt. Beim Mittelabruf gab es erstmals zeitliche Probleme, weil die Mittel vom Bund nicht vollständig zur Verfügung standen. Die Baumaßnahme läuft derzeit planmäßig obwohl kurzzeitig durch den ungeklärten Mittelabruf ein Baustopp oder eine Projektänderung im Raume stand. Im Berichtsjahr wurde sowohl die Komplettsanierung sowie der Neubau baulich vorangetrieben. Planmäßig konnte die Sanierung zum Jahreswechsel im wesentlichen fertiggestellt werden. Die bauliche Umsetzung der Aufstockung mit 14 öffentlich geförderten Mietwohnungen läuft planmäßig mit der Fertigstellung und dem Bezug der Neubaumietwohnungen wird im Mai/Juni 2025 gerechnet. Die Vermietung läuft derzeit an. Erste Wohnungen sind bereits vermietet.

Abwärme

Nach dem Anschluss der Quartiere Grenzelmatt, Römerstraße und Wohnen am Park mit 692 WE sollen strategisch das Quartier Werderstraße (Neubau 93 WE) an das industrielle Abwärmenetz angeschlossen werden. Im Jahr 2023 wurde im Quartier Werderstraße bei 32 Bestandsgebäuden mit 230 WE die Leitungsverlegung bis zu den Häusern vollzogen. Im Berichtsjahr wurden die ersten Anschlüsse innerhalb des Hauses umgesetzt. Ab dem Jahr 2025 sollen in Abschnitten und unter Voraussetzung der Handwerkerverfügbarkeiten die jeweiligen Anschlüsse im Haus erfolgen.

Hierzu sind im Wirtschaftsplan 2025 ff. bereits größere Positionen enthalten. Nach Abschluss der Hausanschlüsse und der Neubauten werden somit 1.015 WE und somit rd. 50 % des Gesamtbestandes an der klimafreundlichen industriellen Abwärme und damit unabhängig von fossilen Brennstoffen angeschlossen sein.

Projektentwicklung Nollingen – Neubau von 18 freifinanzierten Mietwohnungen

Die Stadt Rheinfelden realisiert derzeit einen Neubau eines zentralen Feuerwehrgebäudes. Mit der finalen Realisierung stehen Grundstücksareale in Nollingen auf dem bestehenden Feuerwehrgrundstück zur Weiterentwicklung an, die teilweise an bestehende Bestandsgebäude der Wohnbau angrenzen. Im Berichtsjahr erfolgte der Grunderwerb des angrenzenden Grundstücks als Voraussetzung für eine Projektentwicklung auf dem Gesamtareal. Im Berichtsjahr wurde ebenfalls die Projektentwicklung vorangetrieben, die bauliche Umsetzung mit der Baugenehmigung vorbereitet. Der Aufsichtsrat hat der baulichen Umsetzung des Projekts bereits zugestimmt. Es sind im Rahmen der Projektentwicklung (Abbruch und Neubau) weitere 18 freifinanzierte Mietwohnungen in zwei Baukörpern geplant. Derzeit laufen die Rückbauarbeiten der Bestandsgebäuden sowie die Ausschreibungen. Die bauliche Umsetzung der Neubauten wird voraussichtlich im April 2025 beginnen.

Quartiersentwicklung Römerstraße

Die Quartiersentwicklung für den Neubau der 94 Wohnungen wurde im Jahr 2023 planmäßig abgeschlossen. In den folgenden Geschäftsjahren steht der 3. Bauabschnitt mit einem 12-geschossigen Hochhaus unter Berücksichtigung von Barrierefreiheit mit verschiedenen Wohnformen (ca. 90 - 120 Wohnungen) für ältere Mitbürger an.

BESTANDSENTWICKLUNG

Instandhaltung und Modernisierung

Die Werterhaltung unseres Gebäudebestandes ist und bleibt ein wesentlicher Faktor des Geschäftsmodells der Wohnbau. Wir haben deshalb auch im Jahr 2024 wieder erheblich in unsere Gebäude und Wohnungen investiert. Art und Umfang reichen von einfachen Instandhaltungsmaßnahmen bis hin zu Komplettsanierungen, insbesondere auch energetischen Sanierungen.

Im Geschäftsjahr 2024 wurden insbesondere bei 104 Wohnungen energetische Sanierungen durchgeführt und 110 Wohnungen wurden an die industrielle Abwärme angeschlossen. Weitere Maßnahmen mit ähnlichem Umfang sind für die Folgejahre geplant.

Die Gesellschaft hat durch die jährliche Erstellung eines Nachhaltigkeitsberichtes seit 2023 ein nachvollziehbares Instrument in Sachen CO₂-Monitoring und kann somit die planmäßige Erreichung der Klimaschutzziele bis 2040 oder früher überwachen und gewährleisten.

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 2024 wurden auch in unseren Wohnungsbestand rund 4,1 Millionen Euro an Instandhaltungskosten investiert. Des Weiteren wurden weitere Sanierungen für die bauliche Umsetzung vorbereitet. Nach 8,9 Mio. Euro in 2024 werden wir im Geschäftsjahr 2025 rund 10 Mio. Euro in den Bestand investieren.

Zukünftig werden die Aktivitäten auf hohem Niveau fortgeführt, um mit Großsanierungen die Klimaziele zu erreichen. Die vorhandenen Handwerkerkapazitäten und die eigene Leistungsfähigkeit sind hierbei große Einflussfaktoren. Auch die gesetzlich gewünschten Klimaziele stehen in einem Zielkonflikt zu preiswerten Mietpreisen, was bei der Umsetzung berücksichtigt werden sollte.

Seit Jahrzehnten investiert die Wohnbau erfolgreich in die Energieeinsparung und den Klimaschutz. Um die Erfolge und die zukünftigen Ziele zu erfassen, legen wir seit dem Jahr 2023 einen Nachhaltigkeitsbericht vor. Auch für das Geschäftsjahr wurde ein Nachhaltigkeitsbericht erstellt der die erfolgreichen Klimaziele dokumentiert.

Sanierung Seniorenwohnanlage Müßmattstraße 43

Die Seniorenwohnanlage mit 74 WE muss baukonstruktiv in verschiedenen Bereichen

umfassend saniert werden. Des Weiteren erfolgt auch in diesem Zusammenhang eine energetische Sanierung. Wichtig ist dabei, dass auch die Barrierefreiheit in allen Gebäudeteilen verbessert wird. Das Gebäude hatte vor Beginn der Sanierungsarbeiten einen Endenergiebedarf von ca. 130 kWh/m²a. Nach Abschluss der Maßnahmen hat das Gebäude KfW 80-Standard. Der Beginn der Laubengangsanie rung (1. BA – Gebäude Süd, 2.OG) welche sich über mehrere Abschnitte ging, erfolgte im Sommer 2023. Im Berichtsjahr wurde die bauliche Umsetzung mit Hochdruck planmäßig fortgeführt. Alle Maßnahmen sollen im Frühjahr 2025 abgeschlossen sein.

Louise-Schroeder-Weg 3

Nach der erfolgreichen Umsetzung der Arbeiten im Louise-Schroeder-Weg 1 erfolgte im Berichtsjahr die komplette Rohrleitungs- und Badsanierung im Louise-Schroeder-Weg 3 (24 WE). Die Maßnahme wurde trotz der schwierigen Situation, speziell im Gewerk der Sanitärarbeiten, planmäßig umgesetzt. Aufgrund der kompletten Strangsanierung mussten den Bewohnern während dieser Zeit WC-, Wasch- und Duschcontainer, die regelmäßig zu reinigen sind, zur Verfügung gestellt werden. Alle Mieter haben jetzt moderne Badezimmer mit einer bodengleichen Dusche.

Sanierung der Gebäude Eichbergstraße 9 und 11

Als weitere Maßnahmen des Wirtschaftsplans wurde ein Fassadenanstrich durchgeführt und die Giebel dämmungen wurden erneuert.

Wohnanlage Fécampring 26 mit 96 Wohnungen

Im Berichtsjahr wurde im Gebäude eine Erneuerung der Fußböden sowie Malerarbeiten in den Flurbereichen durchgeführt. Ebenso wurden im Eingangsbereich Malerarbeiten planmäßig ausgeführt. Für das Geschäftsjahr 2025 sind am Nachbargebäude Fécampring 30 mit 96 Wohnungen vergleichbare Maßnahmen geplant.

Zur nachhaltigen Gebäudeentwicklung sind für das Geschäftsjahr weitere größere Maßnahmen geplant. Ener getische Sanierung der Immobilien in der Eichbergstraße 5+7 sowie in der Eichbergstraße 13+15 mit 24 Wohnungen und Rohrleitungs- und Badsanierungen von 24 Wohnungen in der Müßmattstraße 51 und von 12 Wohnungen in der Müßmattstraße 53.

SONSTIGE MASSNAHMEN

Derzeit laufen Überlegungen zur weiteren Nutzung des denkmalgeschützten Gebäudes Alte Schule Warmbach. Im Gebäude Alte Schule Warmbach bestehen keine Mietverhältnisse mehr. Das Gebäude soll nach Möglichkeit veräußert werden. Derzeit wird es noch von der Stadt Rheinfelden zur Obdachlosenunterbringung genutzt.

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 abschließender Grunderwerb des Grundstückes getätigt werden. Die Projektentwicklung und die Finanzierung sind bereits sichergestellt. Das Projekt ist Bestandteil des Wirtschaftsplanes 2025 und kann nach dem Grundstückserwerb zügig umgesetzt werden.

Mouscronallee 3 und 5

Zwischen der Wohnbau und der Stadt Rheinfelden bestehen zwei gewerbliche Mietverträge über verschiedene Wohnungen im Wohnungsbestand der Wohnbau (26 Wohnungen), welche zeitlich befristet noch bis zum 02.01.2029 laufen. Die Mietverträge mit der Stadt Rheinfelden wurden bereits zum Laufzeitende im Jahr 2029 gekündigt. Bewohner des Hauses Mouscronallee 3 und 5 sind fast alle eingewiesene Obdachlose von der Stadt. Im Rahmen der avisierten Klimaschutzziele aber auch zur Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes wird das Gebäude Mouscronallee in den nächsten Jahren einem Rückbau und

Neubau unterzogen werden müssen. Dadurch ist heute schon absehbar, dass die dort eingewiesenen Personen eine andere Unterkunfts möglichkeit benötigen werden. Das Gebäude in der Mouscronallee besitzt eine größere Grünfläche, sodass dort eine Projektentwicklung für weiteren dringend benötigten sozialen Wohnungsbau gestartet werden könnte.

Neue Obdachlosenunterkunft

Diese soll analog zur Asyl- und Obdachlosenunterkunft in der Werderstraße 34 a aus dem Jahr 2018 mit 22 Wohnungen zzgl. Gemeinschaftsflächen mit einer Nutzfläche von 1.063 m² errichtet werden. Mögliche Zuschüsse werden von der Stadt beantragt und wenn erhältlich an die Wohnbau weitergeleitet, die Wohnbau erwirbt das Grundstück von der Stadt im Erbbaurecht, baut für die Stadt nach deren Vorgaben und vermietet das Gebäude nach Fertigstellung zu einem kostendeckenden Mietpreis an die Stadt.

Der Prioritätenplan für die nächsten Jahre wird zügig abgearbeitet und verbindlich beschlossen. Die aktive Geschäftstätigkeit wird unter Berücksichtigung der finanziellen und personellen Leistungsfähigkeit auf hohem Niveau fortgeführt.

Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, nach Klärung der Fördersituation, ab 2025 ff. Planungen für die weitere Quartiermitte Römerstraße zu starten. Hier sind nach dem Abbruch der Bestandsquartiersgarage und deren Neubau, und der Bau von weiteren Wohnungen (ca. 90 - 120) in Abschnitten 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 2025 ff. an.

IMMOBILIENBESTAND

Die Wohnbau Rheinfelden bewirtschaftet im Geschäftsjahr nachfolgend aufgeführten Immobilienbestand:

BESTANDSÜBERSICHT WOHNEINHEITEN	
Wohnungen Bestand 31.12.2023	2.010
Zugang durch Bautätigkeit	0
Abgang durch Verkauf	3
Bestand 31.12.2024	2.007
Gewerblich genutzte Einheiten 31.12.2023	21
Zu- und Abgänge im Geschäftsjahr	0
Bestand 31.12.2024	21
Mietverwaltung für Dritte 31.12.2023	32
Zu- und Abgänge im Geschäftsjahr	22
Bestand 31.12.2024	10
Garagen zum 31.12.2023	708
Zugang durch Kauf	0
Zugang durch Bautätigkeit	0
Abgang durch Verkauf	3
Abgang durch Abriss	0
Bestand 31.12.2024	705

Die Wohnfläche des ausgewiesenen Wohnungsbestandes beträgt insgesamt: 140.413,57 m²

Die Nutzfläche der ausgewiesenen Gewerbeeinheiten beträgt insgesamt: 4.528,9 m² (Angabe ohne eigene Geschäftsstelle)

Die Nutzfläche der eigenen Geschäftsstelle beträgt insgesamt: 1.077,33 m²

Der Bestand an eigenen Mieteinheiten hat sich gegenüber dem Vorjahr durch den Verkauf von zwei Eigentumswohnungen in der Ernst-Reuter-Straße 3 und den Verkauf von einer Eigentumswohnung in der Karl-Fürstenberg-Straße 38 um insgesamt drei vermindert.

Der Bestand der Garagen hat sich durch den Verkauf von drei Tiefgaragenstellplätzen in der Karl-Fürstenberg-Straße 38 gemindert.

Von den 2.007 eigenen Wohnungen des Bestandes sind 6,03 % (121) preisgebunden.

Per 31.12.2024 waren 15 der 2.007 verwalteten Wohnungen nicht vermietet. Das entspricht einer Leerstandsquote von rund 0,75 % (Vorjahr 1,00 %). Die aktuelle Leerstandsquote beinhaltet ebenfalls das Leerwohnen von 3 Verkaufswohnungen sowie ein Rückbaugebäude mit 2 Wohneinheiten. Auch unter Berücksichtigung dieser

Besonderheiten bewegt sich die Leerstandsquote leicht unter dem Vorjahresniveau. Die Fluktuationsrate beträgt 6,73 % (Vorjahr 6,37 %).

Die Mietrückstände sind mit 0,52 % (Vorjahr 0,73 %) gegenüber dem Vorjahr minimal gesunken. Zum Stichtag sind Forderungen aus Mieten im Umfang von 103,9 TEuro (Vorjahr 133,92 TEuro) ausgewiesen.

Im Geschäftsjahr 2024 mussten rund 81,22 TEuro (Vorjahr rund 26,28 TEuro) Mietforderungen auf lfd. Mieten abgeschrieben werden.

Zur Fokussierung auf das Kerngeschäft wurde die Mietverwaltung für Dritte von 10 WE (Mietsonderverwaltung) strategisch zum 31.12.2024 beendet.

4. VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

4.1 Ertragslage

Die Wohnbau Rheinfelden hat sich im Jahr 2024 erneut am Markt sehr gut behauptet. Der operative Gewinn (Ergebnis vor Ertragssteuern) in Höhe von 5.164,0 TEuro liegt wieder auf hohem Niveau (5.402,4 TEuro). Die Mieterlöse sind um rund 1.400.000 Euro gestiegen, was auf Mietanpassungen bei Neuvermietung, geringfügige Anpassung der Mieten an die ortsübliche Vergleichsmiete.

Für die Instandhaltung des Wohnungsbestandes wurde im Geschäftsjahr 2024 ein Betrag von rund 4.058 TEuro (Vorjahr rund 3.732 TEuro) aufgewendet. Die bestandsorientierte Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeit wird auch in Zukunft auf hohem Niveau fortgesetzt.

Die Personalaufwendungen sind von 1.717.114,25 Euro auf 2.077.855,24 Euro gestiegen. Die Löhne und Gehälter sind dabei von 1.422.524,80 Euro auf 1.620.457,43 Euro gestiegen, im Wesentlichen einhergehend mit den Tarifierhöhungen. Die sozialen Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung sind von 294.589,45 Euro auf 457.397,81 Euro aufgrund der Neubewertung der Pensionsrückstellungen für ehemalige Geschäftsführer gestiegen. Die planmäßigen Abschreibungen betragen 3.742.919,22 Euro (Vorjahr 3.487.581,35 Euro).

Die Kapitalkosten haben sich gegenüber dem Vorjahr um rund 6.900 Euro reduziert.

Die Ertragslage ist insgesamt als gut zu bezeichnen.

4.2. Finanzlage

KAPITALSTRUKTUR

Die Kapitalstruktur der Gesellschaft ist ausgewogen. Die Eigenkapitalquote beträgt 40,1 % (Vorjahr 39,6 %). Die Eigenkapitalrendite liegt bei 8,31 % (Vorjahr 10,5 %).

Zur Finanzierung der umfangreichen Investitionen in Neubauprojekte, in die Modernisierung und in die laufende Instandhaltung des Wohnungsbestandes in Höhe von rund 18,4 Mio. Euro (Vorjahr 11,00 Mio. Euro), hat das Unternehmen im abgelaufenen Geschäftsjahr rund 10,3 Mio. Euro (Vorjahr 2,942 Mio. Euro) Darlehensmittel neu valutiert. Dem gegenüber standen planmäßige Tilgungen von rund 7,957 Mio. Euro und Zuschüsse von über 732.000 Euro. Der Wirtschaftsplan 2025 sieht Investitionen von rd. 22 Mio. Euro vor (davon 10 Mio. Euro in den Bestand).

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 1,429 Mio. Euro (Vorjahr 3,180 Mio. Euro). Darüber hinaus stehen beantragte und bewilligte

Darlehen in Höhe von 12,4 Mio. Euro zur Auszahlung im Geschäftsjahr 2025 zur Verfügung. Die Investitionen im Jahr 2025 sind weitgehend gesichert. Ein Abruf war bis zum Bilanzstichtag nicht erforderlich.

Für sämtliche Großprojekte liegen im Wesentlichen Darlehenszusagen vor und die restlichen werden aktuell beantragt. 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 2024

	2024 (T€)	2023 (T€)
Jahresüberschuss	3.986,8	4.621,4
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	3.742,9	3.487,6
Aktivierete Eigenleistungen	-80,6	0
Veränderung langfristige Rückstellungen	33,1	-79,1
Abschreibungen auf Mietforderungen	81,2	26,3
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen	0	58,1
Zahlungsunwirksame Ertragszuschüsse	-12,0	-23,2
Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	22,1	-135,7
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-519,9	-1.223,7
Veränderung kurzfristige Aktiva	-673,8	-315,7
Veränderung kurzfristige Passiva	359,6	1.370,3
Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen/-erträge	542,1	517,3
Sonstige Erträge	-72,7	-66,9
Ertragssteueraufwand	816,5	781,0
Ertragssteuerzahlungen (Saldo)	-830,9	-1.017,3
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	7.394,4	8.000,4
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-26,3	-5,7
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	621,3	1.338,1
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-14.223,0	-6.952,0
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	11,9	11,8
Erhaltene Zinsen	17,5	18,1
Erhaltene Dividende	0,2	0,2
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-13.598,4	-5.589,5
Einzahlung aus der Valutierung von Darlehen	10.307,1	2.941,8
Planmäßige Tilgungen	-4.003,2	-3.973,8
Außerplanmäßige Tilgungen	-1.507,2	0
Gezahlte Zinsen	-559,6	-535,4
Einzahlungen aus Investitionszuschüssen	215,9	185,7
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	4.453,0	-1.381,7
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-1.751,0	1.029,2
Finanzmittelfonds zum 01.01.	3.179,6	2.150,4
Finanzmittelfonds zum 31.12.	1.428,6	3.179,6

Die Liquiditätslage der Gesellschaft ist zufriedenstellend.

4.3 Vermögenslage

Die Bilanzsumme ist durch Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen von rund 111,2 Mio. Euro im Jahr 2023, auf rund 119,7 Mio. Euro angestiegen. Aufgrund des positiven Jahresergebnisses ist die Eigenkapitalquote nur leicht auf 40,1 % 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 113,107 Mio. Euro (Vorjahr rund 103,497 Mio. Euro) aus. Dies entspricht einem Anteil von 94,5 % (Vorjahr 93,1 %) 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 6,619 Mio. Euro (Vorjahr 7,688 Mio. Euro) bilanziert.

Es kann zusammenfassend festgestellt werden, dass die Vermögenslage der Gesellschaft geordnet ist. Die Gesellschaft ist in der Lage, die Investitionen im Geschäftsjahr 2025 zu realisieren.

4.4 Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

die Gesamtkapitalrentabilität beträgt 3,77 % (Vorjahr 4,59 %)

$$\text{Gesamtkapitalrentabilität} = \frac{\text{Jahresüberschuss} + \text{Fremdkapitalzinsen}}{\text{Bilanzsumme am 31.12.2024}}$$

die Eigenkapitalrentabilität beträgt 8,31 % (Vorjahr 10,50 %)

$$\text{Eigenkapitalrentabilität} = \frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Eigenkapital am 31.12.2024}}$$

die Fluktuationsrate beträgt 6,73 % (Vorjahr 6,37 %),

die Leerstandsquote am 31.12.2024 beträgt 0,75 % (Vorjahr 1,00 %).

UMWELTBELANGE

Die CO₂-Emissionen unseres Gebäudebestands mit rund 2.000 Wohnungen betragen aktuell per 31.12.2024 18 kg pro m² Wohnfläche und Jahr gegenüber 22,5 kg pro m² Wohnfläche und Jahr zum 31.12.2022.

Dieser Wert liegt damit deutlich unter dem Branchendurchschnitt der rd. 3.000 Wohnungsunternehmen, die im GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. Mitglied sind.

Weitere Reduzierungen sind in den nächsten Jahren durch energetische Sanierungen und den Anschluss weiterer Wohnungen an die industrielle Abwärme vorgesehen.

KUNDENBELANGE

Die Zufriedenheit unserer Mieter spiegelt sich in der konstant niedrigen Fluktuationsrate im Geschäftsjahr von 6,73 % (Vorjahr 6,37 %) wider.

ARBEITNEHMERBELANGE

Die Mitarbeitenden sind zufrieden im Unternehmen, was sich in sehr langen Betriebszugehörigkeiten (teilweise sind Mitarbeiter bereits seit über 30 Jahren im Unternehmen beschäftigt) und in einer Fluktuation im üblichen Rahmen zeigt.

Trotz einer großen Arbeitsbelastung durch eine Vielzahl von Projekten und Baustellen, der Umsetzung von einer großen Zahl neuer

gesetzlicher Anforderungen und der ständigen Erhöhung der Verwaltungs- und Betreuungsaufgaben ist der Krankenstand abermals mit 5,68 % auf einem sehr niedrigen Niveau. Es sind im Berichtszeitraum keine arbeitsbedingten Verletzungen, Erkrankungen oder Diskriminierungsfälle bekannt geworden.

Die Mitarbeitenden besuchen regelmäßig Weiterbildungs- und Fortbildungsveranstaltungen, um ständig ihren Wissenstand auf hohem Niveau zu halten und zu verbessern.

SOZIALBELANGE

Die Wohnbau Rheinfelden ist sich ihrer sozialen Verantwortung bewusst und unterstützt seit Jahren zahlreiche lokale und soziale Einrichtungen wie beispielsweise das Familienzentrum, die Tafel Rheinfelden oder das Tierheim in Rheinfelden.

5 CHANCEN-, RISIKO- UND PROGNOSEBERICHT

Chancen- und Risikobericht

Unser bestehendes internes Risikomanagementsystem entspricht den aktuellen Anforderungen an ein Unternehmen unserer Größe. 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, welche im Berichtsjahr ihren vorläufigen Höhepunkt erreicht hat. Zum 1.1.2024 konnten reduzierte Gaspreise für die Jahre 2024 und 2025 für unsere Mieter vereinbart werden. Wieder steigende Energiepreise könnten zu Bruttowarmmiete führen, die die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter, insbesondere von Einperson- und Alleinerziehendenhaushalten 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 und den Klimazielen weiter verschärfen.

Zudem könnten der Ukraine-Krieg oder weitere Ereignisse zu Versorgungsengpässen und zusätzlich steigenden Energiekosten und mithin Betriebskosten der Mieter führen. Darüber hinaus ist mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen (Förderbedingungen / Zinsentwicklungen) 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 Betriebskosten-vorauszahlungen.

Im Zusammenhang mit der Sicherstellung der Versorgungssicherheit im Energiesektor zeigt sich, dass der Pfad zu einer nachhaltigen Transformation der Wirtschaft derzeit überdacht werden muss. Es wird deutlich, dass vor allem Maßnahmen ergriffen werden müssen, die die Abhängigkeit vom Energieträger Gas mildern. Die Gesellschaft hat eine Klima-

strategie, die diese Themen berücksichtigt und die jedes Jahr überprüft wird und ggfs. angepasst wird. 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 Instandhaltungsstau 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 über 700 wohnungssuchenden Haushalten bestätigt. Trotz der positiven Nachfrageaussichten bestehen Risiken darin, dass der Wohnungsbestand den zeitgemäßen Bedürfnissen nicht entsprechen könnte und deshalb nachhaltig nicht oder nur schwer zu vermieten wäre. Deshalb unternehmen wir große Anstrengungen, um den Wohnungsbestand den zeitgemäßen Bedürfnissen anzupassen. Aufgrund der stetigen Modernisierung unseres Wohnungsbestandes und der momentanen Marktentwicklung sehen wir das Risiko als gering an.

Das Management zielt darauf ab, Risiken aus der Verwendung von Finanzinstrumenten zu vermeiden. Die originären Finanzinstrumente auf der Aktivseite der Bilanz umfassen im Wesentlichen kurzfristige Forderungen und flüssige Mittel. Soweit bei den Vermögenswerten Ausfallrisiken erkennbar sind, werden diese durch Wertberichtigungen berücksichtigt.

Durch Streuung der angelegten Finanzmittel auf Geschäftsbanken und Sparkassen werden die verschiedenen Sicherungssysteme voll genutzt. Auf der Passivseite der Bilanz bestehen originäre Finanzinstrumente, insbesondere in Form von Bankverbindlichkeiten, die nahezu ausschließlich Objektfinanzierungen betreffen. Wesentliche Risiken ergeben sich insbesondere aus Finanzierungsrisiken (Zinsanpassungsrisiken, Prolongationsrisiken, 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 2025 wird in Einzelfällen 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 Bau-preisen, die sich schon allein aus verschärften

Umweltauflagen ergeben. Bei Modernisierungen wirken sich die höheren Investitionskosten auf die Mieten aus.

Die Inflation mit auf hohem Niveau verharrenden 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 Ukraine-Krieg sowie externen Ereignissen 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 Wohnungsbestands sowie die Erreichung der Klimaneutralität bis 2040 oder früher bleibt auch in den folgenden Jahren ein vordringliches Unternehmensziel. Zur Unterstützung zur Dekarbonisierung unseres Wohnungsbestands wurde Ende 2024 die Software mevivoECO eingeführt. Die Unternehmensplanung sieht vor, die Investitionen auf bisherigem hohem Niveau fortzuführen oder auszuweiten, da nur so sichergestellt ist, dass die gesetzlich vorgeschriebenen Klimaschutzziele erreicht werden können.

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 versucht werden muss, bestmöglich zu berücksichtigen.

Seit Jahrzehnten investiert die Wohnbau erfolgreich in die Energieeinsparung und den Klimaschutz. Um die Erfolge und die zukünftigen Ziele zu erfassen, legten wir erstmals für das

Jahr 2023 einen Nachhaltigkeitsbericht vor, welcher jährlich fortgeschrieben wird.

Die Projektierung und Umsetzung der Nachverdichtungsmaßnahme Werderstraße mit dem Neubau von 79 sowie der Aufstockung von 14 weiteren öffentlich geförderten Mietwohnungen, die Fortführung und der Ausbau der Instandsetzungs- und Modernisierungstätigkeit Müßmattstraße 51 + 53, Eichbergstraße 5+7 und 13+15 sowie weitere Projekte wie das Feuerwehrgrundstück in Nollingen, der Bau einer neuen Obdachlosenunterkunft für die Stadt Rheinfelden, die Entwicklung des Zoll Arealis sowie die weitere Projektentwicklung der Quartiersmitte Römerstraße 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 2025 ein positives Ergebnis in der Größenordnung von rund 2,06 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 in Einzelfällen behilflich sein. Durch die äußeren Belastungen (z.B. starker Zinsanstieg, höhere Baukosten, eingeschränkte Förderungen) könnte das Ergebnis 2025 belastet oder deutlich geringer sein, aber immer noch positiv ausfallen.

Rheinfelden, 21.02.2025

Markus Schwamm
Geschäftsführer

BESTÄTIGUNGS- VERMERK





VERKÜRZTE WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS

PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben den Jahresabschluss der Städtische Wohnungsbau-gesellschaft mbH Rheinfelden, Rheinfelden, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2024 und der Gewinn- und Verlust-rechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – ge-prüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Städtische Wohnungsbau-gesellschaft mbH Rheinfelden, Rheinfelden, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 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 Ver-mögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2024 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffen-des Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahres-abschluss, 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 Prü-fung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Stuttgart, 21.02.2025

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 2024 zu dem Ergebnis, dass die Vermögens-, Finanz-, Ertragslage sowie die Kapitalverhältnisse und die Liquidität der Gesellschaft geordnet sind.

In seiner Sitzung vom 08.04.2025 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 2024 zu erteilen.

Der Aufsichtsrat nahm das gute Ergebnis des Geschäftsjahres 2024 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, 08.04.2025

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats
Klaus Eberhardt
Oberbürgermeister



Konzeption, Inhalt & Realisation:
PresseCompany GmbH | Stuttgart

Herstellung:
Offizin Scheufele Druck und Medien GmbH & Co. KG

Fotos:
EXORBITART
Simone Fischer
Foto & Design GmbH & Co. KG
Getty Images
GJL+ Freie Architekten
Architekturbüro HERZOG GmbH
Thomas Kiehl
Külby Architekten
Natalie Pfau-Weller
Städtische Wohnungsbaugesellschaft mbH Rheinfelden
Jörg Tremmel

