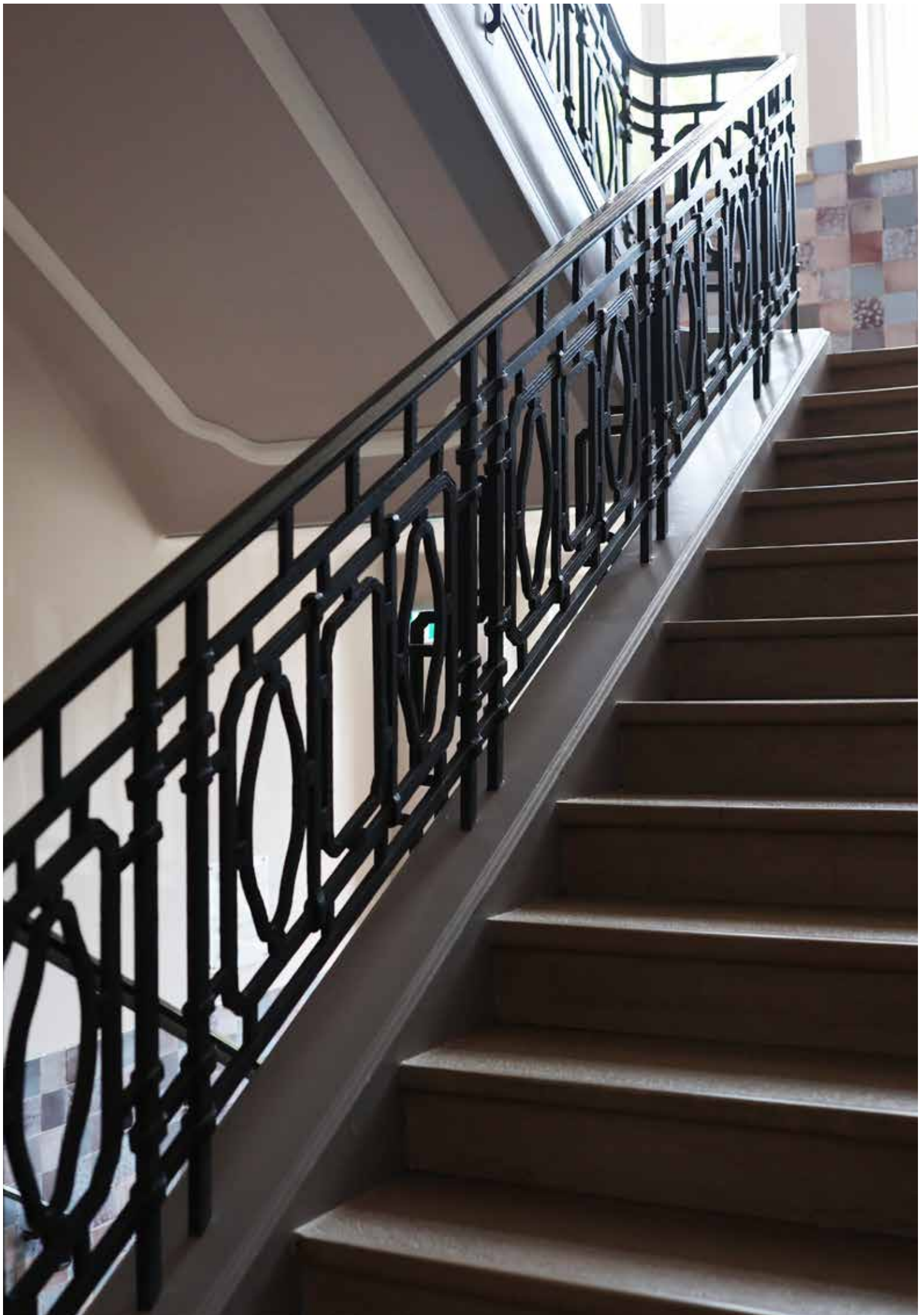


Geschäftsbericht 2025



INHALT

Inhaltsverzeichnis	Seite 03
Vorworte	Seite 04
Standorte der Wohn- und Gewerbeeinheiten	Seite 06
Zahlen, Daten, Fakten	Seite 08
<hr/>	
75 JAHRE WOHNBAU RHEINFELDEN	Seite 09
Die Entwicklung der Wohnbau Rheinfelden 1951-2026	Seite 10
„Die Wohnbau ist ein absolutes Juwel“	Seite 16
Aus dem Archiv	Seite 18
Chronik 1951-2026	Seite 20
Aus dem Archiv	Seite 22
Glückwünsche des Aufsichtsrats	Seite 24
Ein stabiler Anker für Wohnbauprojekte	Seite 26
Chronik 2025	Seite 29
<hr/>	
INVESTITIONEN IN DIE ZUKUNFT	Seite 31
Geförderter Neubau von 79 Wohnungen	Seite 32
Sanierung und Nachverdichtung im Bestand	Seite 33
Wohnraumoffensive wird fortgesetzt	Seite 34
Modernisierung im bewohnten Bestand	Seite 35
Erhaltung und Aufwertung der Wohnanlagen	Seite 36
„Die Wohnbau hat eine zentrale Rolle in der Stadtentwicklung“	Seite 37
Wichtiger Baustein für soziale Verantwortung	Seite 40
Neuordnung des Zollareals	Seite 41
Wohnbau übernimmt ehemaliges Krankenhausareal	Seite 42
Planung eines neuen Gesundheitszentrums	Seite 43
Weiterentwicklung Areal „Alte Schule“	Seite 44
<hr/>	
DAS GESCHÄFTSJAHR 2025	Seite 45
Aktiva / Passiva	Seite 46
Gewinn- und Verlustrechnung	Seite 48
Anhang des Jahresabschlusses 2025	Seite 49
Entwicklung des Anlagevermögens 2025	Seite 56
Lagebericht 2025	Seite 58
<hr/>	
Verkürzte Wiedergabe des Bestätigungsvermerks	Seite 69
Bericht des Aufsichtsrats	Seite 70

VORWORT



Sehr geehrte Damen und Herren, 2026 feiert die Wohnbau Rheinfelden ihren 75. Geburtstag. Als sie am 15. November 1951 als kommunale Wohnungsbaugesellschaft gegründet wurde, war noch nicht absehbar, dass die Entwicklung des Unternehmens eine solche Erfolgsgeschichte werden wird.

Es ging zunächst um die Behebung der akuten Wohnungsnot in Rheinfelden. In den Jahren seit ihrer Gründung hat das Unternehmen viel Positives bewirkt: Die zuverlässige Versorgung der Bürgerinnen und Bürger mit bezahlbarem und komfortablem Wohnraum sowie die Entwicklung lebenswerter und nachhaltiger Quartiere ist unser zentraler Auftrag. Mit einem Bestand von rund 2.000 Mietwohnungen sind wir der größte Wohnungsanbieter in Rheinfelden (Baden).

Der Immobilienmarkt war auch im zurückliegenden Jahre weiterhin angespannt. Der Bedarf an Wohnraum ist ungebrochen hoch, während steigende Bau- und Betriebskosten, erhöhte Zinslasten und wachsende regulatorische Anforderungen das Bauen zunehmend erschweren. Während vielerorts Bauprojekte,

oftmals auch aus finanziellen Gründen, verschoben oder sogar gestoppt werden müssen, setzt die Wohnbau Rheinfelden ihre Baumaßnahmen fort. Im Schulterschluss mit der Stadt Rheinfelden (Baden) begegnen wir der Lage mit einer Wohnbau- und Sanierungsoffensive. Im Rahmen dieser Strategie investieren wir jährlich zweistellige Millionenbeträge in den Neubau von Wohnungen sowie in die energetische Modernisierung unseres Bestands.

Ein wesentlicher Schwerpunkt unserer Arbeit liegt dabei auf der kontinuierlichen Verbesserung von Wohnqualität und Energieeffizienz. Die Reduzierung von Energieverbräuchen und Emissionen ist ein zentrales Ziel unserer Unternehmensstrategie, da wir so einen entscheidenden Beitrag zum Klimaschutz leisten können. Um unseren Immobilienbestand bis 2040 klimaneutral zu bewirtschaften, werden die Gebäude schrittweise an die Nah- und Fernwärmenetze in Rheinfelden angeschlossen bzw. mit regenerativen Energien betrieben.

Auch im Neubau konnten wir im vergangenen Geschäftsjahr wichtige Fortschritte erzielen. Insgesamt wurden 69 Mietwohnungen fertig-

gestellt, davon 14 im Rahmen von Nachverdichtungsmaßnahmen auf bereits versiegelten Flächen. Weitere 24 Wohnungen werden im ersten Quartal 2026 an die Mieter übergeben. Alle neu errichteten Wohnungen sind öffentlich gefördert und stehen insbesondere wirtschaftlich schwächer gestellten Haushalten zur Verfügung. Zudem befinden sich in Nollingen 18 Mietwohnungen im Bau.

Diese Maßnahmen sind Ausdruck unserer langfristig ausgerichteten Geschäftspolitik und ermöglichen es, auch unter herausfordernden Rahmenbedingungen einen aktiven Beitrag zur nachhaltigen Wohnraumversorgung zu leisten und die Stadtentwicklung Rheinfeldens positiv mitzugestalten. Grundlage hierfür ist die solide wirtschaftliche Situation der Wohnbau Rheinfelden. Mit einer Bilanzsumme von 135,9 Millionen Euro und einem Anlagevermögen von rund 126,5 Millionen Euro blicken wir auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2025 zurück.

Die detaillierten wirtschaftlichen Kennzahlen sowie weiterführende Informationen zu unseren Projekten und geplanten Maßnahmen finden Sie im vorliegenden Geschäftsbericht. In einem besonderen Schwerpunkt erfahren Sie mehr über die Geschichte und Leistungen der Wohnbau in den vergangenen 75 Jahren. Lesen Sie dazu insbesondere die verschiedenen Interviews und lassen Sie sich überraschen, welche Fundstücke wir in unserem Archiv gefunden haben.

Gemeinsam mit der Stadt Rheinfelden (Baden) wollen wir die Erfolgsgeschichte der Wohnbau und ihre Aktivitäten zum Wohl ihrer Bürgerinnen und Bürger auch in Zukunft fortschreiben.

Ihr Markus Schwamm
Geschäftsführer Städtische
Wohnungsbaugesellschaft mbH Rheinfelden

VORWORT

Die Wohnbau Rheinfelden wird 75! Dies ist ein Grund zur Freude. Denn sie ist ein Glücksfall für die Stadt. Seit ihrer Gründung steht sie für bezahlbaren Wohnraum, soziale Verantwortung und eine nachhaltige Stadtentwicklung – Werte, die heute aktueller sind denn je. Die Schaffung neuen Wohnraums ebenso wie der verantwortungsvolle Erhalt des Bestands gehören daher zu den wesentlichen Aufgaben kommunaler Daseinsvorsorge und bilden einen tragenden Pfeiler nachhaltiger Stadtentwicklung.

Auch das Jahr 2025 steht im Zeichen großer globaler und gesellschaftlicher Herausforderungen. Die Auswirkungen internationaler Krisen und geopolitischer Konflikte – auch in Europa –, eine zunehmend polarisierte politische Debatte sowie weiterhin hohe Lebenshaltungskosten prägen den Alltag vieler Bürgerinnen und Bürger. In diesem Umfeld gewinnen sichere und bezahlbare Wohnungen als Orte der Geborgenheit und Verlässlichkeit nochmals an Bedeutung.

Seit 75 Jahren erfüllt die Städtische Wohnungsbaugesellschaft Rheinfelden diesen Auftrag mit großer Verantwortung. Als kommunales Unternehmen trägt sie maßgeblich dazu bei, Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten bereitzustellen und gleichzeitig die städtebauliche Entwicklung Rheinfeldens aktiv mitzugestalten. Besonders hervorzuheben ist dabei der konsequente Fokus auf Nachhaltigkeit und Klimaschutz. Energieeffiziente Bauweisen, der Einsatz nachhaltiger Materialien sowie die Versorgung der Gebäude mit regenerativen Energieträgern prägen die Projekte der Wohnbau Rheinfelden.

Mit Neubauprojekten, unter anderem in Nollingen, sowie umfangreichen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen leistet das Unternehmen einen wichtigen Beitrag zur Schaffung von neuem Wohnraum und zur nachhaltigen Werterhaltung und Zukunftsfähigkeit des Bestands.

Auch in einem weiteren Feld ist die Städtische Wohnungsbaugesellschaft unverzicht-



bar: Die Wohnbau ist die ideale Partnerin für die städtebauliche Weiterentwicklung Rheinfeldens, wie die Sicherung des ehemaligen Klinikgeländes eindrucksvoll unter Beweis stellt. Durch den Erwerb des Areals wird auf den insgesamt rund 5,4 Hektar neuer Wohnraum entstehen. Zudem gewährleistet die Wohnbau Rheinfelden auch im Bereich der sozialen Infrastruktur wichtige Aufgaben: So übernimmt sie die Errichtung eines neuen Gesundheitszentrums sowie den Neubau einer Obdachlosenunterkunft in Rheinfelden (Baden).

All diese Maßnahmen sind nur möglich, weil die Gesellschaft auf einem soliden wirtschaftlichen Fundament steht und mit einer vorausschauenden Geschäftspolitik sowie einem engagierten, fachlich hochqualifizierten Team bestens aufgestellt ist, um die kommenden Herausforderungen erfolgreich zu meistern.

Das 75-jährige Jubiläum ist Anlass, mit Stolz auf das Erreichte zurückzublicken und zugleich mit Zuversicht und Gestaltungswillen nach vorne zu schauen. Daher möchte ich allen aktuellen und ehemaligen Mitarbeitenden, Geschäftsführern sowie den Mitgliedern des Aufsichtsrats herzlich danken, dass sie

die Geschichte der Wohnbau Rheinfelden zu einer solchen Erfolgsgeschichte gemacht haben.

Machen Sie sich im vorliegenden Geschäftsbericht ein umfassendes Bild von den jüngsten Fortschritten unserer Wohnungsbaugesellschaft, ihren zukünftigen Planungen, aber auch von ihren Aktivitäten in den letzten siebeneinhalb Jahrzehnten.

Klaus Eberhardt
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. 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. 42, 42a	24
Karl-Fürstenberg-Str. 79	25
Kreisstr. 50, 52	26
Linsenbachweg 3, 5, 7	27
Louise-Schroeder-Weg 1, 3, 5	28
Mouscron-Allee 3, 5	29
Müßmattstr. 4, 4a	30
Müßmattstr. 27, 29, 51, 53, 55, 62, 64, 66, 68, 70, 72	31
Müßmattstr. 43 (Seniorenwohnanlage)	32
Nollinger Str. 41, 43, 50, 52	33
Pestalozzistr. 3, 5, 7, 9	34
Rheinbrückstr. 7 (Geschäftsstelle)	35
Rheinbrückstr. 8 (Haus Salmegg)	36
Riedmattenstr. 2, 4, 6, 8	37
Römerstr. 20, 22	38
Rudolf-Vogel-Anlage 1 - 4	39
Scheffelstr. 6 - 24, 23 - 33	40
Schildgasse 1, 3, 5, 7	41
Schildgasse 11, 11a, 13, 13a	42





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

ZAHLEN, DATEN, FAKTEN

UNTERNEHMENSZAHLEN

Bilanzsumme 2025	135.921.774,00 €
Bilanzsumme 2024	119.726.718,22 €
Eigenkapital 2025	53.026.470,50 €
Eigenkapital 2024	47.996.331,52 €
Anlagevermögen 2025	126.504.576,68 €
Anlagevermögen 2024	113.107.243,01 €
Umlaufvermögen 2025	9.414.472,25 €
Umlaufvermögen 2024	6.619.475,21 €
Verbindlichkeiten 2025	81.020.147,62 €
Verbindlichkeiten 2024	70.132.677,18 €

JAHRESÜBERSCHUSS

5.030.138,98 €

WOHNUNGSBESTAND

Gesamtzahl eigener verwalteter Wohnungen

2.069

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

24,3 Mio. €

GESCHÄFTSFÜHRER

Markus Schwamm

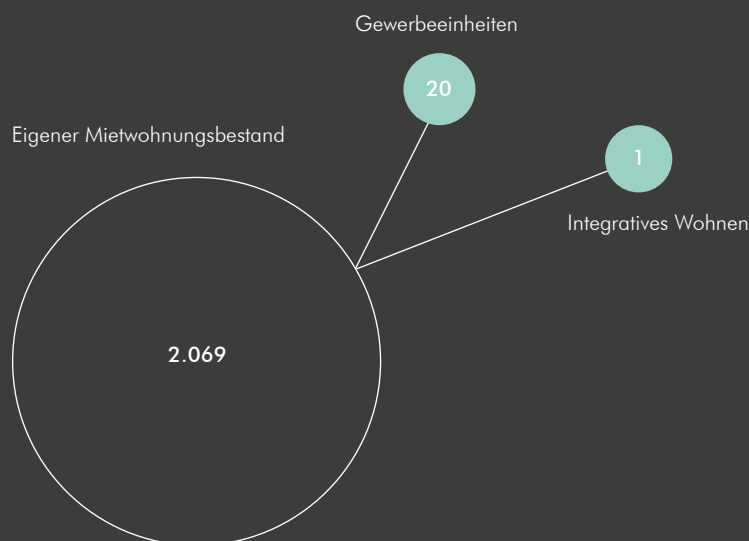
AUFSICHTSRATSVORSITZENDER

Oberbürgermeister Klaus Eberhardt

GESELLSCHAFTER

Stadt Rheinfelden (Baden) (90 %)

Sparkasse Lörrach – Rheinfelden (10 %)

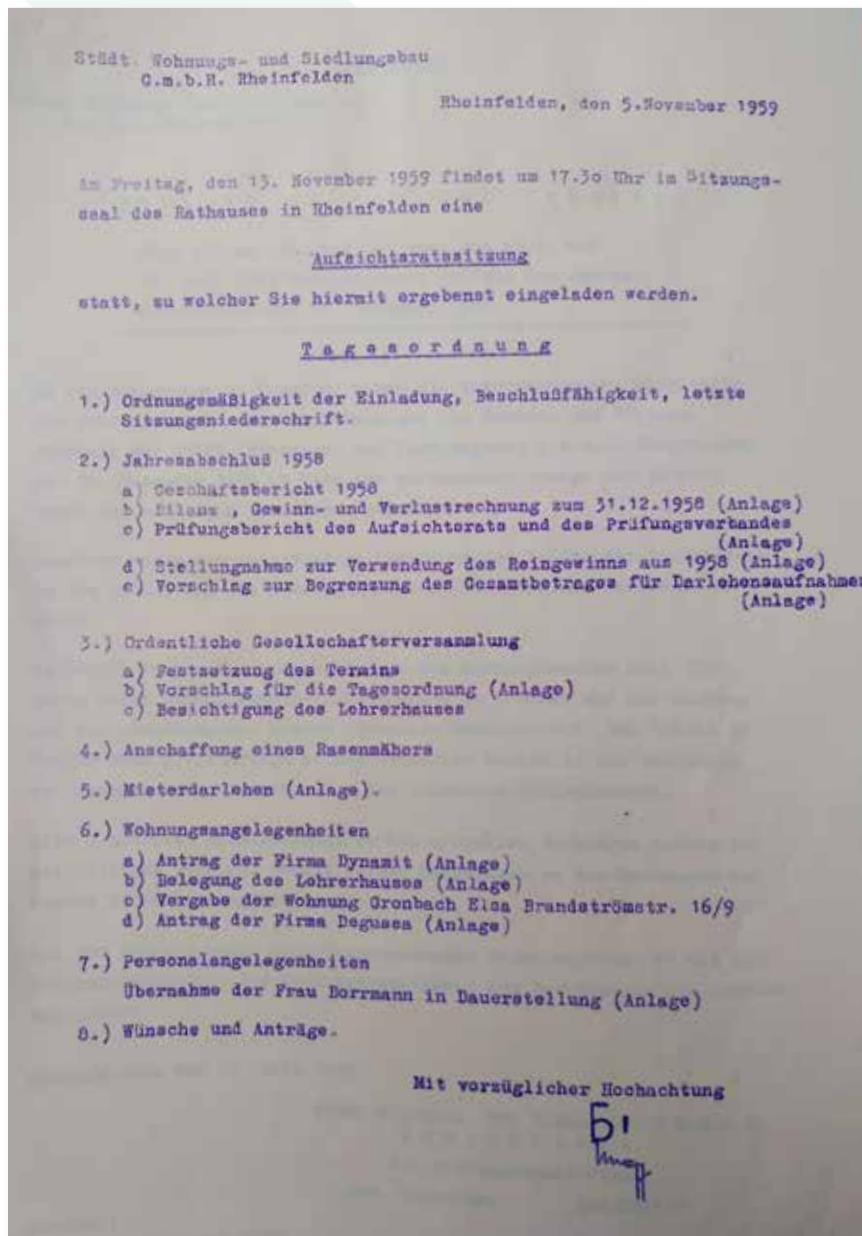


75 JAHRE
WOHNBAU
RHEINFELDEN



DIE ENTWICKLUNG DER WOHNBAU RHEINFELDEN 1951-2026

WENN DIE WOHNBAU RHEINFELDEN IM JAHR 2026 IHR 75-JÄHRIGES BESTEHEN FEIERT, BLICKT SIE AUF EINE GESCHICHTE ZURÜCK, DIE UNTRENNBAR MIT DER ENTWICKLUNG DER STADT RHEINFELDEN UND DER REGION VERBUNDEN IST. IN IHRER GESCHICHTE SPIEGELN SICH DIE POLITISCHEN, GESELLSCHAFTLICHEN UND WIRTSCHAFTLICHEN VERÄNDERUNGEN BUNDESREPUBLIK.



▲ Einladung zur Aufsichtsratssitzung der Städtischen Wohnungs- und Siedlungsbau G.m.b.H. Rheinfelden (05.11.1959).

1951-1976

DIE ANFÄNGE – AUFBRUCH AUS DER ENGE DER NACHKRIEGSZEIT

Obwohl Rheinfelden von Kriegszerstörungen weitgehend verschont blieb, standen die Verantwortlichen in den Jahren nach 1945 vor großen Herausforderungen, vor allem wegen der massiven Wohnungsnot. Zahlreiche Geflüchtete und Vertriebene mussten untergebracht werden. Dabei sollte der Städtischen Wohnungsbaugesellschaft eine zentrale Rolle zukommen. Denn die Stadtverwaltung erkannte früh, dass der private Markt diese Herausforderung nicht allein bewältigen konnte.

Die Idee zur Gründung einer solchen Gesellschaft entstand innerhalb der Stadtverwaltung und des Gemeinderats, um die Wohnraumversorgung besser bewältigen zu können. Am 15. November 1951 wurde die Gesellschaft offiziell gegründet und Anfang 1952 schließlich als gemeinnützig anerkannt. Die Geschäftsführung wurde den städtischen Beamten Stadtoberinspektor Müller und Stadtbaumeister Hilbert übertragen, während Bürgermeister Herbert King den Aufsichtsratsvorsitz wahrnahm. Mit der Gründung einer kommunalen Wohnbaugesellschaft setzte die Stadt ein klares Zeichen – für soziale Stabilität, planbare Stadtentwicklung und Verantwortung gegenüber den Bürgerinnen und Bürgern.

Schnell wurden bauliche Aktivitäten entfaltet. So berichtete die Oberrheinische Zeitung bereits am 23.08.1952 über die Fertigstellung von zwei großen Wohnblöcken

mit insgesamt 36 Wohnungen: „Zahlreichen Handwerkern wurde für längere Zeit ein lohnender Verdienst gesichert und dankbaren Familien, die oftmals unter den schwierigsten Verhältnissen zu leben gezwungen waren, endlich wieder ein freundliches Heim gegeben.“

Die Bauprojekte dieser ersten Phase zeichneten sich durch eine schlichte, aber funktionale Architektur aus. Sie standen im Zeichen des Wiederaufbaus, geprägt von knappen Ressourcen und der Notwendigkeit, schnell Wohnraum für möglichst viele Menschen zu schaffen. Zeilenförmige Strukturen bestimmten die Bauweise – Aspekte, die später zu unverzichtbaren Bestandteilen des modernen Wohnungsbaus wurden. In den Folgejahren entstanden rasch weitere Gebäude.

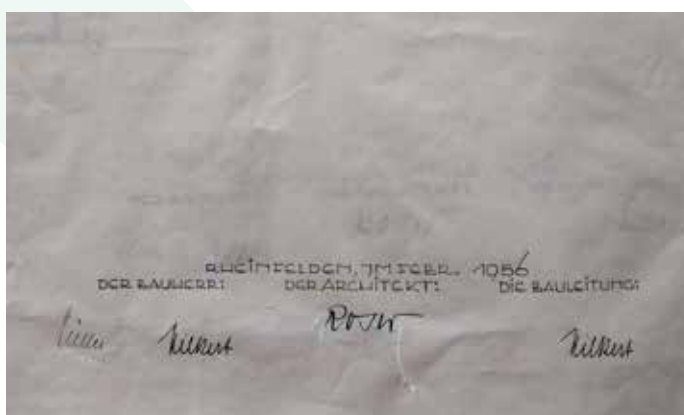
Parallel dazu bauten auch große Rheinfelder Industriebetriebe wie Aluminium Rheinfelden, Dynamit Nobel oder die Kraftübertragungswerke Werkwohnungen für ihre Beschäftigten. Diese Gebäude sind – ebenso wie die städtischen Mietshäuser – bis heute durch ihre typischen Bauformen erkennbar.

DAS WIRTSCHAFTSWUNDER UND DER WANDEL DES WOHNENS

Mit Beginn der 1960er Jahre setzte in der Bundesrepublik das Wirtschaftswunder ein. Auch Rheinfelden profitierte von diesem Aufschwung: Industrie und Gewerbe expandierten, die Bevölkerung wuchs, die Lebensstandards stiegen und damit auch die urbanen Strukturen. Das Wohnen rückte stärker in das Zentrum politischer und gesellschaftlicher Aufmerksamkeit. Es genügte nicht mehr, lediglich Wohnraum zu schaffen – er sollte komfortabler und moderner sein.

Beim Bauen ging es nicht mehr allein darum, die existenzielle Wohnungsnot zu lindern, sondern darum, Wohnformen zu schaffen, die dem wachsenden Wohlstand und veränderten Lebensentwürfen entsprachen. Wohnungen wurden größer, Grundrisse vielfältiger, Außenanlagen grüner und großzügiger mit Spiel- und Aufenthaltsbereichen und räumlicher Abgrenzung vom Verkehr. Die Wohnbau Rheinfelden war an diesem Wandel maßgeblich beteiligt. Sie schuf Wohnquartiere, die sich harmonisch in die wachsende Stadt einfügten und in ihrer Gestaltung dem Zeitgeist entsprachen.

Planrollen mit Grundrissen und Bauplänen verschiedener Projekte, u. a. Allemannenstraße, Müßmattstraße, Warmbachstraße sowie Haus Salmegg ▼



◀ Bauantrag mit den Unterschriften der beiden ersten Geschäftsführer Hilkert und Müller, Februar 1956

Für Rheinfeldens Stadtplanung war es typisch, neue Wohngebiete nicht in bestehende Strukturen einzupassen, sondern großzügig geplante Quartiere neu zu entwickeln. Ein Beispiel dafür ist die Bebauung entlang der Werderstraße mit Zeilenbauten und großen Grünflächen. Ähnlich entwickelten sich die Bereiche entlang der Müßmattstraße, wo breite Verkehrsräume und Baumalleen das Bild prägten. Läden und gastronomische Angebote in den Erdgeschossen stellten die Versorgung der Anwohner sicher. Am Fécamping wurden Hochhäuser mit weitläufigen Freiflächen für breite Bevölkerungsschichten errichtet. Weitere Neubaugebiete entstanden in mehreren Stadtteilen, so etwa im stark wachsenden Warmbach.

Mit dem wirtschaftlichen Aufschwung wuchs auch die soziale Vielfalt: Arbeiterfamilien und

zugezogene Fachkräfte fanden in Rheinfelden eine neue Heimat. Die Nähe zur Schweiz brachte durch Arbeitsmigration und Handel zusätzliche Dynamik. Die Wohnbau wurde in dieser Zeit zu einem stabilisierenden Faktor und trug maßgeblich dazu bei, dass die wachsende Stadtentwicklung sozial ausgewogen verlaufen konnte.

Die enge Verbindung zwischen Wohnbau-gesellschaft und Stadt sicherte zwar die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft, band sie jedoch zugleich an die finanzielle Stärke ihrer Hauptgesellschafterin. Da die Mieten bewusst niedrig gehalten wurden und gleichzeitig hohe Investitionen nötig waren, reichten die Einnahmen nicht mehr aus. Daher unterstützte die Stadt ihre Tochtergesellschaft über viele Jahre mit Zuschüssen, die wiederum den städtischen Haushalt belasteten.



1976–2001

DIE STADT ALS LEBENSRAUM – VOM WACHSTUM ZUR KONSOLIDIERUNG

Die 1970er und 1980er Jahre brachten neue Herausforderungen mit sich. Deutschland war geprägt von wirtschaftlichen Unsicherheiten, strukturellen Veränderungen in der Industrie und ersten Anzeichen einer demografischen Verschiebung. Gleichzeitig wuchs das ökologische Bewusstsein, eine wachsende Sensibilität für Umwelt- und Energiefragen beeinflussten Politik und Gesellschaft.

In dieser Phase gerieten mehrere Industriebetriebe in Rheinfelden in wirtschaftliche Schwierigkeiten. Um Arbeitsplätze zu erhalten, beschloss die Stadt, Unternehmen, insbesondere die Aluminium Rheinfelden, zu unterstützen. Dazu gehörte der Ankauf von Werkwohnungen durch die Wohnbaugesellschaft, was einen großen finanziellen Kraftakt darstellte.

Langfristig war es jedoch nicht tragbar, dass die Wohnbau dauerhaft auf städtische Hilfe angewiesen blieb. Die Gesellschaft musste die unternehmerischen Freiheiten einer GmbH stärker nutzen, um ihren Aufgaben aus eigener Kraft gerecht zu werden. Dadurch konnten Investitionen wieder erhöht und der Sanierungsstau reduziert werden. Zudem wurden energetische Modernisierungen notwendig, auch um die Betriebskosten der Mieterinnen und Mieter bezahlbar zu halten.

Knappere Budgets und das veränderte Bewusstsein der Öffentlichkeit für Umweltfragen spiegelten sich auch im Wohnungsbau wider. Viele Gebäude aus der Nachkriegszeit und der Wirtschaftswunderära mussten modernisiert und energetisch saniert werden. Dadurch rückte

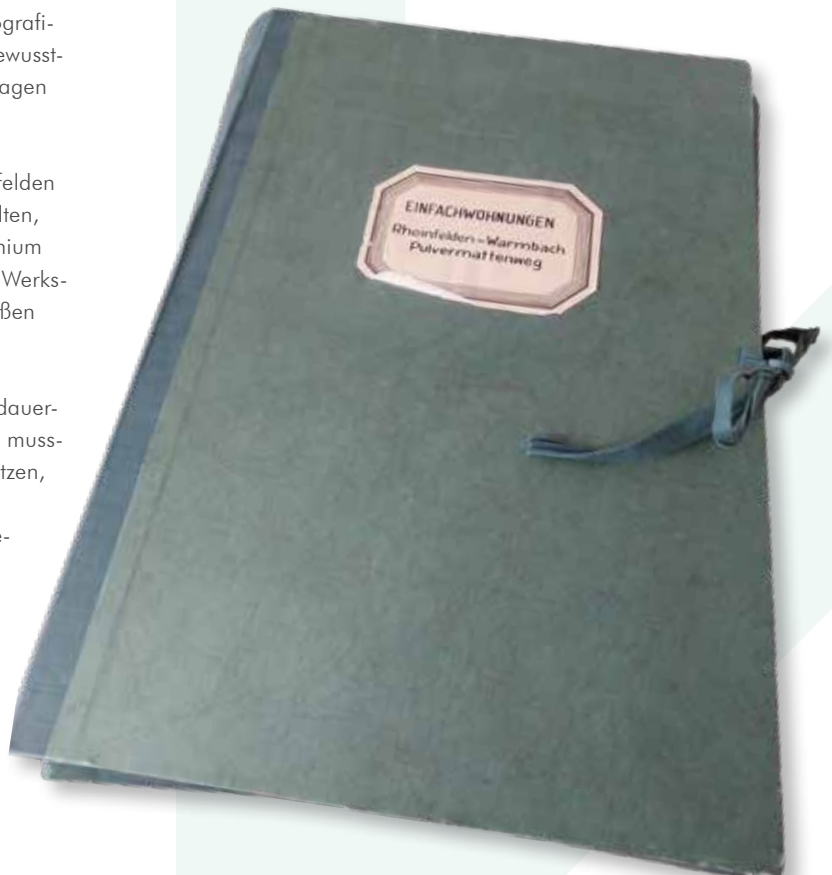
die Bestandserhaltung zunehmend in den Fokus. Zugleich traten die Ansprüche an Wohnkomfort und Lebensqualität noch stärker hervor.

So wurden umfassende Sanierungsprogramme zu einem wesentlichen Bestandteil der Aktivitäten der Wohnbau. Viele Gebäude aus den 1950er und 1960er Jahren erhielten neue Fassaden und Heizsysteme, Flure und Balkone wurden barriereärmer gestaltet. Diese Maßnahmen führten in ihrer Gesamtheit auch zu einem neuen Erscheinungsbild ganzer Quartiere.

Die tiefgreifenden politischen Umbrüche der Jahre 1989/90 hatten auch Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt, insbesondere auf den sozialen Wohnungsbau und die Förderstrukturen. Kommunale Wohnbaugesellschaften mussten fortan stärker marktwirtschaftlich denken und handeln, ohne ihren sozialen Auftrag zu verlieren.

Die Wohnbau Rheinfelden bewältigte diese Gratwanderung erfolgreich und stand der Stadt Rheinfelden als verlässliche Partnerin zur Verfügung, die die Bedürfnisse einer sich wandelnden Bewohnerschaft in den Mittelpunkt stellte. Eine besonders wichtige Aufgabe fiel ihr ab 1996 mit der Sanierung dioxinbelasteter Grundstücke im Rahmen des Sanierungsfonds Rheinfelden zu.

Im Jahr 2001 liefen mit der Einstellung der Förderzuschüsse für das Neubaugebiet Grendelmatt schließlich auch die Finanzierungsleistungen der Stadt an die Wohnbaugesellschaft aus.





Luftaufnahmen von der Stadt Rheinfelden (Baden):

◀ Stadtzentrum mit Rudolf-Vogel-Anlage im Vordergrund

Neu errichtete Quartiere mit den Hochhäusern am Fécamp ring ▶

Stand der Bauarbeiten am 17.2.1971

Bauabschnitt XV

Top 8/3

1. Baugruben- & Baugrubenanlagen	Fertiggestellt
2. Kellerarbeiten	75 % Fertiggestellt (Balkenlauf ausbetonen)
3. Erdgeschossarbeiten	95 % Fertiggestellt für Fundament (Fertiggestellt)
4. Erdgeschossarbeiten	Wohnungen mit Treppenhäusern 30 % Schmelzlage
5. Erdgeschossarbeiten	90 % Schmelzlage Fertiggestellt
6. Erdgeschossarbeiten	90 % Fertiggestellt
7. Erdgeschossarbeiten	Wohnungen 40 % Fertiggestellt, eigensere Fertiggestellt
8. Erdgeschossarbeiten	11 % Fertiggestellt (3 Wohnungen 1. Etage)
9. Erdgeschossarbeiten	10 % Fertiggestellt (Fenster einbauen, Lichteinbauten und sonstige Feinarbeiten)
10. Erdgeschossarbeiten	Erforderlich aus Wohnungen 80 % Fertiggestellt
11. Erdgeschossarbeiten	Böden und Treppenhäuser abgegraben
12. Erdgeschossarbeiten	-
13. Erdgeschossarbeiten	-
14. Erdgeschossarbeiten	Treppenhäuser abgegraben aus 25 % abgegraben
15. Erdgeschossarbeiten	-
16. Erdgeschossarbeiten	-
17. Erdgeschossarbeiten	-
18. Erdgeschossarbeiten	-
19. Erdgeschossarbeiten	-



Liste über den Stand der Bauarbeiten ▲ im Bauabschnitt XV (17.02.1971)

Mieterkarteikarte der Wohnung Scheffelstraße 23, Wohnung 1

(Man beachte insbesondere: ohne Eintragung einer Friedensmiete 1914 und ohne Kammerjägerattest). ▶

Mieterkarteikarte

Grundstück: Scheffelstraße 23/1

01/0023/01

Lage der Wohnung	2. Etage, 1. Stock	Entwicklung der Miete:	Miete	Sammelzahlung:
Zimmer	11,00 Umlosg	Friedensmiete brutto 1914		17,90
Küche	10,00	ditto netto 1914		17,90
Kammer	11,00	Gesetzl. Netto-Miete		17,90
Diele/Korridor	8,00	Sozialmiete		17,90
Bad/WC	4,70	Sozialmiete (1. Oktober 1935)		17,90
Loggia/Balkon	0,70			17,90
Boden	10,00			17,90
Keller	11,00			17,90
Laden				17,90
Bau				17,90
Hausgrund		Mietendatum: 1. Jan. 1974		17,90
Mietungsgrund				17,90
Flächeninhalt	qm 54,71			17,90

	Mieter	Einzug	Auszug	Schlichtungs. trägt:
1.	Macke, Billi	3.9.52		
2.	Hanninger, Karl	8.6.57	24.6.64	
3.	Wien, Josef	29.8.64	29.9.72	
4.	Nirke, Stefan	30.10.72	30.11.81	
5.	Marzulli Roberto	15.12.81	31.1.1982	
6.	Caesalan Sefer	1.4.1982	31.8.1987	

2001–2026

DAS NEUE JAHRTAUSEND – NEUE WEGE FÜR MEHR VERANTWORTUNG

Mit dem Beginn des neuen Jahrtausends änderten sich die Anforderungen an Wohnraum grundlegend. Haushaltsstrukturen diversifizierten sich, der Anteil älterer Menschen stieg, junge Menschen suchten flexible Wohnformen und die Vereinbarkeit von Beruf und Familie trat stärker in den Vordergrund.

Ab 2005 entwickelte sich eine intensive öffentliche Debatte darüber, ob kommunale Wohnungsbaugesellschaften überhaupt noch zeitgemäß seien. In Rheinfelden bekräftigte der Gemeinderat einstimmig die Aufgabe der Wohnbau, die mit sozial verträglichen Mieten zur Stabilisierung des Mietniveaus beiträgt.

Gleichzeitig stellte die Grenzlage Rheinfeldens neue Anforderungen an den Wohnungsmarkt: Die wirtschaftliche Anziehungskraft der Schweiz führte zu höherem Zuzug, steigenden Mieten und wachsenden Anforderungen an den kommunalen Wohnungsmarkt. Die Wohnbau wirkte hier als Stabilitätsinstrument, indem sie dafür sorgte, dass auch Menschen mit normalem Einkommen weiterhin bezahlbaren Wohnraum fanden.

Zudem professionalisierte sich die Wohnbau in dieser Phase entscheidend weiter. Die Verwaltungsstrukturen wurden weiter modernisiert, langfristige Instandhaltungsstrategien der Gebäude entwickelt und neue Wohnformen entwickelt. Neben geförderten und frei finanzierten Wohnungen entstanden dann auch kleinere Apartments, um auf veränderte Bedürfnisse in der Bevölkerung zu reagieren.

Parallel arbeitete sie eng mit sozialen Einrichtungen und städtischen Fachbereichen zusammen. Wohnen wurde nicht mehr allein als Bereitstellung von Raum verstanden, sondern als Gesamtaufgabe, die auch soziale Integration und individuelle Bedürfnisse umfasste. Im Laufe der Jahre übernahm die Wohnbau weitere städtische Aufgaben – darunter den Bau von Kindergärten, des Jugendzentrums, einer Tagespflege sowie den Umbau eines Nebengebäudes am Alten Rathaus für den Tafelladen.

VON DER BEWÄLTIGUNG DER KRISEN ZUR GESTALTUNG DER ZUKUNFT

Die jüngste Epoche der Wohnbaugeschichte spiegelt die drängenden Fragen unserer Zeit wider. In den letzten zehn Jahren trat eine Kombination aus Faktoren zusammen, die den Wohnungsmarkt grundlegend prägten: demografische Veränderungen, erhöhte Nachfrage in den Ballungszentren, eine zunehmende soziale

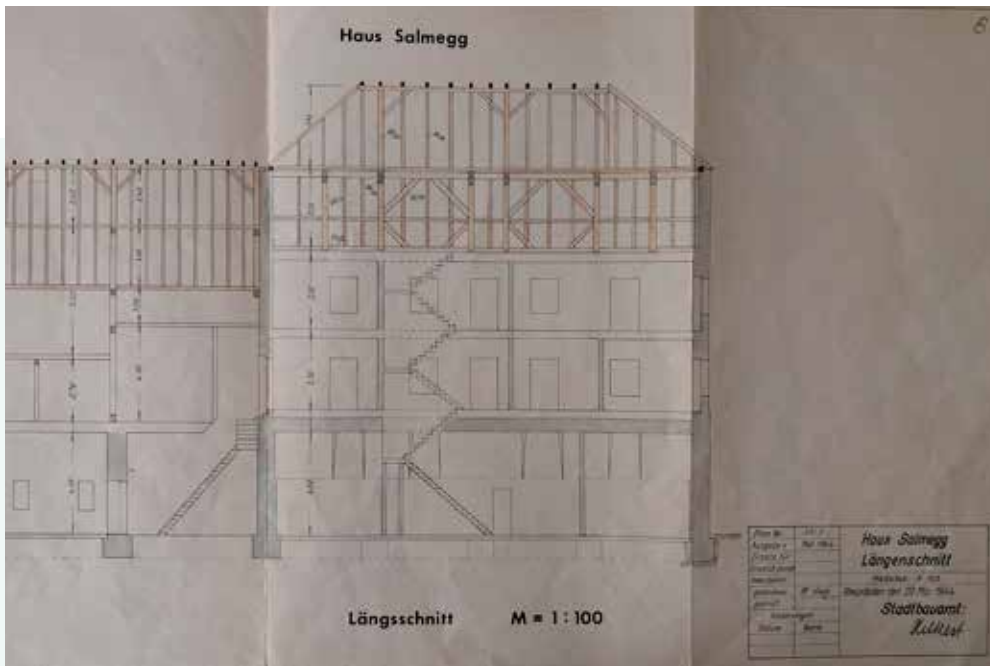


Diversität, die Anforderungen des Klimawandels und steigende Baukosten bilden den Rahmen, in dem kommunale Wohnungsunternehmen heute agieren müssen.

Die Wohnbau Rheinfelden hat darauf reagiert. Sie intensivierte ihre Neubautätigkeit und legte mit der Wohnraumoffensive im Verbund mit der Kommune ein Programm auf, das zusätzlichen geförderten Wohnraum schaffen soll. Dadurch setzte die Wohnbau nicht nur neue städtebauliche Akzente, sondern leistete einen wichtigen Beitrag zur sozialen Stabilität in einer Phase großer Veränderungsdynamik.

Gleichzeitig wurde Nachhaltigkeit zum Leitmotiv der Aktivitäten der Wohnbau: energieeffiziente Bauweisen, moderne Heiztechnik und Versorgung mit erneuerbaren Energien. Damit wurde sie zu einem aktiven Akteur kommunaler Klimapolitik und setzte in der Region Maßstäbe für nachhaltiges Bauen und Bewirtschaften. Quartiersentwicklung wurde zu einem umfassenden Konzept: Die Wohnbau agiert heute als Impulsgeberin einer zukunftsorientierten Stadtentwicklung, die Wohnen, Mobilität, Ökologie, soziale Teilhabe und städtebauliche Qualität miteinander verbindet.

Dank ihrer privatwirtschaftlichen Struktur kann sich die Wohnbau flexibel an neue Marktbedingungen anpassen. Wie schon bei ihrer Gründung erfüllt sie diese Aufgabe auch heute im Sinne der Stadt Rheinfelden verantwortungsvoll.



◀ Längsschnitt des Haus Salmegg, 20. Mai 1944, das die Wohnbau Rheinfelden im Juli 1972 erwarb.



Das Haus Salmegg im Jahr 2025 ▼



ÜBER 75 JAHRE HINWEG HAT DIE WOHNBAU RHEINFELDEN WOHNUNGSNOT GELINDERT UND SOZIALE STABILITÄT GESTIFTET, STÄDTEBAULICHE AKZENTE GESETZT UND ÖKOLOGISCHE VERANTWORTUNG ÜBERNOMMEN, QUARTIERE ENTWICKELT UND GENERATIONEN VON MENSCHEN EIN ZUHAUSE GEGEBEN. DIE WOHNBAU RHEINFELDEN BLEIBT EIN GARANT FÜR BEZAHLBARES, NACHHALTIGES UND LEBENSWERTES WOHNEN UND EIN UNVERZICHTBARER BAUSTEIN RHEINFELDENS.

INTERVIEW MIT OBERBÜRGERMEISTER A.D. EBERHARD NIETHAMMER UND
DIETER BURGER, EHEMALIGER GESCHÄFTSFÜHRER DER WOHNBAU RHEINFELDEN

„DIE WOHNBAU IST EIN ABSOLUTES JUWEL“

Herr Niethammer, Herr Burger, die Wohnbau Rheinfelden kann in diesem Jahr auf eine 75-jährige Unternehmensgeschichte zurückblicken. Eine lange Zeit haben Sie beide die Geschicke der Stadt und in gemeinsamer Verantwortung auch die des Unternehmens gelenkt. Was bedeutet dieses Jubiläum für Sie ganz persönlich?

Eberhard Niethammer: Die Städtische Wohnbaugesellschaft ist ein absolutes Juwel und wir sind sehr froh, dass es sie auch heute noch gibt. Ich wünsche mir, dass das auch weiterhin so bleibt.

Dieter Burger: Wie Herr Niethammer, denke ich auch, dass die Wohnbau für die Stadt immer noch von erheblicher Bedeutung ist. Als ich Geschäftsführer war, konnten wir auf das sechzigjährige Jubiläum zurückblicken. Das war damals auch ein sehr schönes Erlebnis. Aber 2026 ist schon ein ganz besonderes Jahr für die Wohnbau.

Die Wohnbau wurde in einer Zeit großer Wohnungsnot und gesellschaftlicher

Unsicherheit gegründet. Welche Herausforderungen standen damals im Vordergrund – und wie hat das die Identität des Unternehmens bis heute geprägt?

Eberhard Niethammer: Die Wohnungsbaugesellschaft wurde im Wesentlichen von der Stadt als Mehrheitsgesellschafter gegründet, weil diese Zeit wirklich herausfordernd gewesen ist und die Wohnungsnot enorm war.

Dieter Burger: Die Industrie brauchte Arbeitskräfte und deshalb hat man sich damals entschlossen, dies Gesellschaft zu gründen. Die große Herausforderung war natürlich die Wohnungsbeschaffung. Es waren sehr viele Menschen bereit, nach Rheinfelden zu kommen. Deshalb stand der Bau von günstigem und bezahlbarem Wohnraum ganz klar im Vordergrund. Das prägt die Identität des Unternehmens bis heute.

Wie wichtig war die Rolle der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft für den wirtschaftlichen Aufschwung in Rheinfelden – insbesondere im Zusammenspiel mit der Stadtverwaltung?

Eberhard Niethammer: Rheinfelden ist eine junge Stadt, die immer gewachsen ist, insbesondere im Zusammenhang mit dem Bau des Kraftwerks, dem ersten Flusskraftwerk in Europa. Und deshalb war es wichtig, dass die Entwicklung organisch erfolgt ist. Das war aber leider nicht immer der Fall, weil manchmal der Druck sehr groß war.

Dieter Burger: Die Stadt hat eine sehr große Rolle gespielt, zum einen als Gesellschafterin, zum anderen in der Entwicklung von Bebauungsplänen, damit die Wohnbau dann auch entsprechend bauen konnte. Außerdem hat die Stadt oft Grundstücke zur Verfügung gestellt, damit kostengünstiger Wohnraum auch ermöglicht werden konnte.

Die 70er und 80er Jahre waren von wirtschaftlichem Wachstum, aber auch von strukturellen Veränderungen geprägt. Wie hat die Wohnbau in dieser Zeit auf neue Wohnbedürfnisse und gesellschaftliche Entwicklungen reagiert?

Dieter Burger: Viele Menschen haben damals in der Industrie gearbeitet. In Stadtplanung und Wohnungsbau hat man das



berücksichtigt, indem man große Freiflächen geschaffen hat, damit die Leute ihre Freizeit entsprechend verbringen konnten und ein angenehmes Wohnumfeld hatten.

Welche Rolle spielte die Wohnbau beim Ausbau ganzer Stadtteile oder Quartiere in dieser Zeit – und wie wurde damals stadtplanerisch gedacht?

Eberhard Niethammer: Als diese Entwicklung eingesetzt hat, hat man zunächst versucht, in den vorhandenen städtischen Strukturen neue Wohnbauten zu errichten. Dann hat man sich entschlossen, im Rahmen einer großzügigen Planung ganz neue Wohnquartiere zu errichten, die dann auch eine eigene Identität entwickeln konnten. So zum Beispiel in der Werderstraße oder in der Müsstmattstraße. Diese großzügigen Grünflächen würde man heute so nicht mehr vorsehen.

Dieter Burger: Die Wohnbau hat wirklich sehr prägende Gebiete entwickelt, so etwa das Gebiet an der Römerstraße, wo im Anschluss an die Müsstmattstraße viele Wohnungen direkt am nördlichen Stadtrand

entstanden. Die Werderstraße ist bis heute eines der besten Wohnquartiere, mit großen Wohnungen, guten Grundrissen und vor allen Dingen in Zentrumsnähe. Alle wichtigen Einrichtungen sind fußläufig bequem innerhalb von fünf Minuten zu erreichen.

Nach der Wiedervereinigung veränderte sich das politische und wirtschaftliche Klima. Wie wirkte sich das auf die Arbeit der Wohnbau aus? Gab es neue Anforderungen, z. B. durch Zuzug, steigende Mobilität oder veränderte Förderkulissen?

Dieter Burger: Es gab in dieser Zeit einen deutlichen Zuzug nach Rheinfelden und auch die Nachfrage nach Wohnungen ist natürlich gestiegen. Es gab ständig wechselnde Förderkulissen an die man sich immer anpassen musste. Man hat damals aber auch planerisch auf die sich verändernden Bedürfnisse der Bevölkerung reagiert. So waren große Wohnküchen, wie sie ja auch heute wieder modern sind, nicht mehr gefragt. In bestimmten Zeiträumen war die Trennung von Küchen und Wohn- und Essbereich viel beliebter.

Wie hat sich die Rolle der Wohnbau in den 90er Jahren weiterentwickelt – vom klassischen Anbieter für sozialen Wohnraum hin zu einem modernen Stadtgestalter?

Eberhard Niethammer: Die Anforderungen an die Wohnbau hatten sich natürlich gewandelt. Durch das Wachstum der Stadt gab es einen großen Bedarf an Kindergärten und anderen Einrichtungen. Da war es für die Stadt sehr vorteilhaft, dass sie mit der Wohnbau in ihrer privatrechtlichen Struktur ein Instrument zur Verfügung hatte, das solche Anforderungen sehr gut erfüllen konnte.

Dieter Burger: Das kann ich nur unterstreichen. Als ganz außergewöhnliches Beispiel möchte ich hier noch die Aktivitäten der Wohnbau bei der Sanierung der dioxinbelasteten Böden in Rheinfelden nennen.

Eberhard Niethammer. Mir war klar, dass wir das mit den behördlichen Strukturen der Stadtverwaltung nicht oder nicht so schnell klären können. Daher hatte mir damals dann überlegt, dass wir das mit Hilfe der Wohnbau abwickeln können und hab Herrn Burger gebeten, dieses Projekt zu übernehmen.

Dieter Burger: Das war freilich kein klassisches Thema für ein kommunales Wohnungsunternehmen. Aber mir kam zugute, dass ich damals noch bei der Stadt gearbeitet habe und so auf beide Strukturen zurückgreifen konnte. Auf die behördlichen und auf die der Wohnbau als GmbH. Es ist uns gelungen, die ganzen Grundstücke, die saniert werden mussten, alle auf freiwilliger Basis zu sanieren mit erheblicher finanzieller Unterstützung von Land, Landkreis und Stadt. Wichtig ist mir noch zu erwähnen, dass die Wohnbau stadtbildprägende und denkmalgeschützte Gebäude in ihrem Bestand hat, wie etwa das Haus Salmegg, das ehemalige KWR-Verwaltungsgebäude, heute Geschäftssitz der Wohnbau, die Rudolf-Vogel-Anlage oder das ehemalige alte Rathaus mit Sozialem Kompetenzzentrum und Tafelladen.

Können Sie ein oder zwei Projekte nennen, die exemplarisch für die gute Zusammenarbeit zwischen Stadt und Wohnbau stehen und das Stadtbild nachhaltig verändert haben?

Eberhard Niethammer: Das mit dem Stadtbild würde ich differenziert betrachten. Natürlich hat die Wohnbau auch viele Infrastruktureinrichtungen, die für die Stadt von besonderem Interesse waren, von Kindergärten bis hin zur Tagespflege, um pflegende Angehörige zu entlasten und das von der Caritas vorbildlich betrieben wird.

Dieter Burger: Das sind vor allem Einrichtungen gewesen, die wir zum Wohl der Gesellschaft realisieren konnten. Das Jugendhaus ist auch solch ein Beispiel. Als letztes Projekt haben wir ein Haus errichtet, in dem die Stadt Menschen unterbringen kann, die Anspruch auf eine Unterkunft haben.

Wenn Sie einen Wunsch für die nächsten 75 Jahre der Wohnbau äußern dürften – was wäre dies?

Eberhard Niethammer: Mein Wunsch wäre, dass es weiterhin so gehandhabt wird wie bisher: die privatrechtlichen Strukturen der Wohnbau nutzen, aber nicht ausnutzen!

Dieter Burger: Dem kann ich mich inhaltlich voll anschließen.

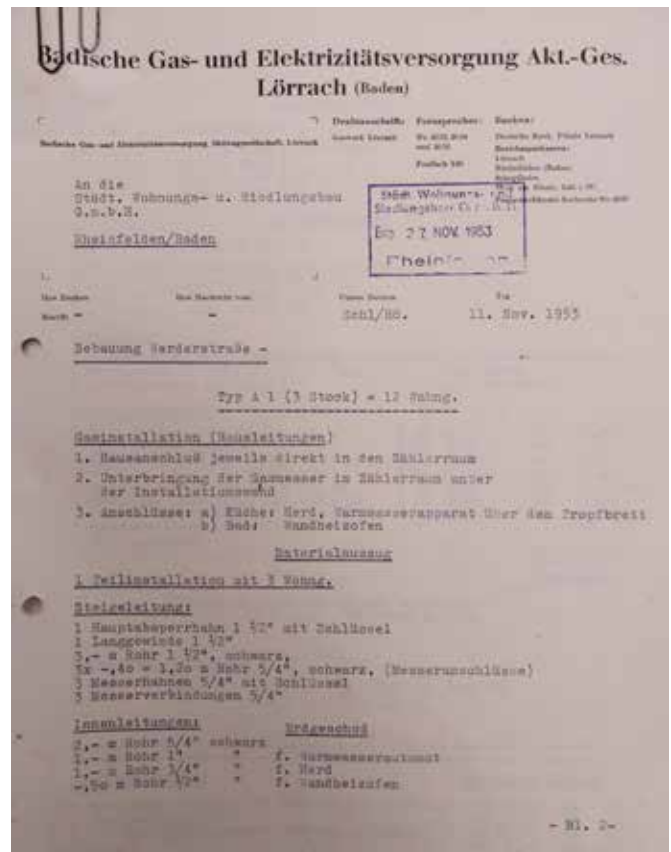
Wir danken Ihnen ganz herzlich, dass Sie Ihre Erinnerungen und Ihre Einschätzungen mit uns teilen.

AUS DEM ARCHIV

Historischer Stadtplan von Rheinfelden (Schweiz) mit Stadtbefestigung und Brückenkopf über den Rhein (17. Jahrhundert). ▼



Rechnung der Badischen Gas- und Elektrizitätsversorgung AG Lörrach (Baden) über Installationsarbeiten in der Werderstraße (27.11.1953). ▼



◀ Bemalte Glasfenster im alten Rathaus mit den Wappen der Stadt Rheinfelden (Baden) und der Stadtteile Warmbach und Nollingen.

CHRONIK 1951-2026



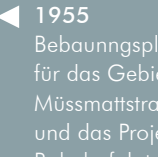
1951
Gründung der Städtischen Wohnungs- und Siedlungsbau GmbH auf Initiative von Bürgermeister Herbert King (Amtszeit 1948-1988)

1954 ▶
Beginn des Bauprogramms in den Bauabschnitten III und IV (Werderstraße) mit insgesamt 146 Wohnungen



▲ **1953**
Alfred Roser wird als Architekt der Städtischen Wohnungs- und Siedlungsbau GmbH bestellt

▲ **1952**
Fertigstellung der ersten Wohnungen in den Bauabschnitten I und II (Scheffelstraße)



◀ **1955**
Bebaunungspläne für das Gebiet Müssmattstraße und das Projekt Bahnhofplatz



◀ **1959**
Beginn der Maßnahmen in den Bauabschnitten IX und X im Stadtteil Warmbach



▲ **1958**
Errichtung des Wohnkomplexes Elsa-Barndström-Straße

1969 ▶
Beginn der Planungen zu den 16-geschossigen Hochhäusern am Fécampring



1980 ▶
Beginn des Kaufs von Werkwohnungen durch die Stadt Rheinfelden (Baden), u.a. von der Aluminium GmbH Rheinfelden



1987
Klaus Maier wird Geschäftsführer der Städtischen Wohnungsbau-gesellschaft mbH Rheinfelden (bis 2000)

1988
Erwerb des Hauses Salmegg (Baujahr 1825) von der Stadt Rheinfelden (Baden)

1988
Eberhard Niethammer wird Oberbürgermeister der Stadt Rheinfelden (Baden) (Amtszeit 1988-2012)

▲ **1970**
Erwerb der Rudolf-Vogel-Anlage (Baujahr 1923)



2004 ▶
Verabschiedung
eines weiteren In-
standhaltungs- und
Modernisierungs-
programms
bis 2028

2000 ▶
Beginn eines Investitions- und Sanierungsprogramms in die umfangreichen Wohnungsbestände



1996 ▶
Beginn der Sanierung
Dioxin-belasteter
Areale durch die
Wohnbau Rheinfelden

1991 ◀
Auszeichnung der
Modernisierungs-
arbeiten am denk-
malgeschützten
Haus Salmegg
mit dem Hugo-
Häring-Preis

▲ 2008
Schließung der alten
Rheinbrücke für den
motorisierten Verkehr

2012 ▶
Klaus Eberhardt
wird Oberbürger-
meister der Stadt
Rheinfelden (Baden)

1999
Dieter Burger wird
Geschäftsführer der
Städtischen Wohnungs-
baugesellschaft mbh
Rheinfelden (bis 2017)

2021 ▶
Start der
Wohnraum-
offensive der
Stadt Rhein-
felden mit der
Wohnbau

2023 ▶
Veröffent-
lichung des
ersten Nach-
haltigkeits-
berichts der
Wohnbau

2025 ▶
Spatenstich für Neu-
bauprojekt im Stadtteil
Nollingen im Rahmen
einer Nachverdich-
tungsmaßnahme

2026 ▶
Die Wohnbau Rheinfelden
feiert ihr 75jähriges Jubiläum -
herzlichen Glückwunsch!

2017
Markus Schwamm wird Geschäftsführer
der Städtischen Wohnungsbaugesellschaft mbh Rheinfelden

◀ 2022
Errichtung von
94 Mietwohnungen
im Quartier
Römerstraße

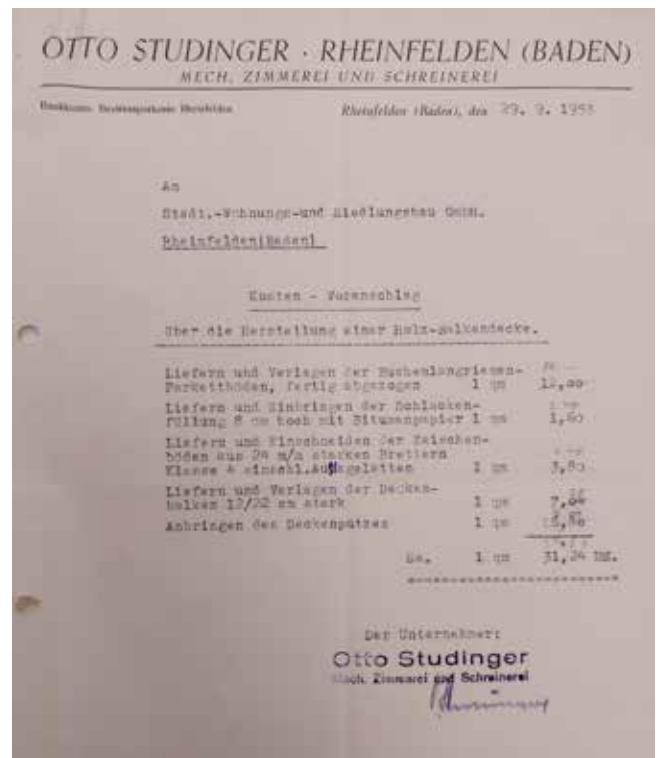
◀ 2025
Start der Planungen
für die Weiterentwicklung
des ehemaligen Kranken-
hausareals Am Vogelsang



AUS DEM ARCHIV



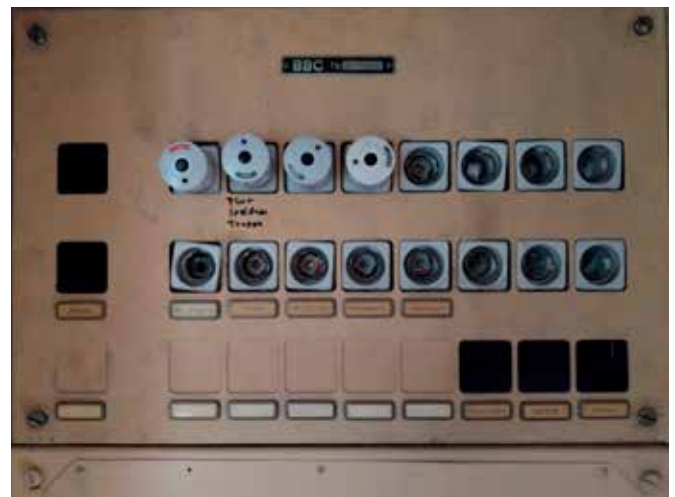
◀ Architektur-Modell der Bebauung Goethestraße/Fécampiring.



▲ Kostenvoranschlag der Zimmerei Otto Studinger für eine Holzbalkendecke (29.09.1953)



◀ Bemalte Glasfenster im alten Rathaus mit dem Wappen des Freistaats Baden.

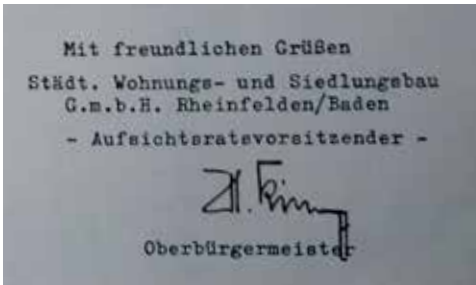


▲ Sicherungskasten im Archiv der Wohnbau Rheinfelden im Dachgeschoss des alten Rathauses.

Festschrift zum ►
20-jährigen Jubiläum
der Wohnbau Rheinfelden
(15.11.1971).



Ausschnitt aus einer
Einladung zur Auf-
sichtsratsitzung
der Gesellschaft
mit Unterschrift
des Vorsitzenden
▼ Herbert King.



Deckblatt des zweiten Nachhaltigkeitsberichts der
▼ Wohnbau Rheinfelden über das Geschäftsjahr 2024.



Mitte: Informationen der städtischen ▲
Umweltberatung Rheinfelden mit
Hinweisen und Terminen zur Müll-
entsorgung (Januar 1992).

Unten: Briefkopf der Wohnbau
Rheinfelden aus dem Jahr 2001
mit dem damaligen Logo
der Gesellschaft.



2024
15
9

GLÜCKWÜNSCHE DES AUFSICHTSRATS



„75 JAHRE WOHNBAU SIND NICHT NUR EIN MEILENSTEIN IN DER UNTERNEHMENSGESCHICHTE, SONDERN AUCH EIN SYMBOL FÜR DAS VERTRAUEN, DAS GENERATIONEN VON BÜRGERINNEN UND BÜRGERN IN DIESES UNTERNEHMEN GESETZT HABEN. MIT GROSSEM STOLZ BLICKEN WIR AUF DAS ENGAGEMENT ALLER, DIE TAG FÜR TAG DAZU BEITRAGEN, UNSERE STADT LEBENSWERT UND ZUKUNFTSFÄHIG ZU GESTALTEN.“

Klaus Eberhardt
Oberbürgermeister
Aufsichtsratsvorsitzender

„UNSERE WOHNBAU ZEICHNET SICH DURCH IHRE HOHE ZUVERLÄSSIGKEIT AUS, INDEM SIE GERADE IN ZEITEN ABNEHMENDER BAUTÄTIGKEIT FREIER BAUTRÄGER BEZAHLBAREN UND SOZIAL VERANTWORTUNGSVOLLEN WOHNRAUM SCHAFFT. DURCH IHR ENGAGEMENT TRÄGT SIE MASSGEBLICH ZUR FÖRDERUNG EINER LEBENDIGEN, INKLUSIVEN STADTGESELLSCHAFT BEI UND STÄRKT DAMIT IHREN BEDEUTENDEN STELLENWERT ALS VERLÄSSLICHER PARTNER FÜR DIE NACHHALTIGE STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG UNSERER STADT. DAFÜR SEI NICHT ZULETZT LEITUNG UND MITARBEITERINNEN DER WOHNBAU BESONDERS GEDANKT.“

Dieter Meier
Rechtsanwalt
stellv. Aufsichtsratsvorsitzender



„75 JAHRE WOHNBAU RHEINFELDEN SIND AUCH 75 JAHRE VERTRAUEN – VERTRAUEN IN MENSCHEN, IN IDEEN UND IN DIE ZUKUNFT UNSERER STADT.“

Gustav Fischer
Betriebswirt i. R.



„RHEINFELDEN KANN STOLZ SEIN AUF EIN UNTERNEHMEN, DAS NICHT KURZFRISTIGEM PROFIT FOLGT, SONDERN LANGFRISTIG FÜR DAS WOHL DER BÜRGERINNEN UND BÜRGER ARBEITET.“

Dietmar Häßler
selbst. Schreinermeister
stellv. Schriftführer



„HERZLICHEN GLÜCKWUNSCH ZUM 75-JÄHRIGEN BESTEHEN! DIESE ERFOLGSGESCHICHTE ZEIGT, WAS ENTSTEHT, WENN WIRTSCHAFTLICHES DENKEN UND SOZIALES HANDELN HAND IN HAND GEHEN.“

Ingo Kohler
Unternehmer



„JUBILÄEN SIND MEILENSTEINE – DIESE STEHEN FÜR BESTÄNDIGKEIT, SOZIALE VERANTWORTUNG UND DIE KRAFT, ZUKUNFT ZU GESTALTEN. HERZLICHEN GLÜCKWUNSCH!“

Rainer Liebenow
Vorsitzender des Vorstands der Sparkasse Lörrach-Rheinfelden



„DIE WOHNBAU PRÄGT MIT IHREM ENGAGEMENT SEIT JAHRZEHNEN DAS GESICHT RHEINFELDENS – UND DAS MIT SOZIALEM ANSPRUCH UND REGIONALER VERWURZELUNG.“

Anette Lohmann
Diplom Sozialarbeiterin



DIE GESCHICHTE DER WOHNBAU IST EIN SPIEGEL DER STADTGESCHICHTE – SIE ZEIGT, WIE GEMEINSCHAFTLICHES HANDELN LEBENS-RÄUME SCHAFFEN KANN.“

Wilfried Markus
Glasbläsermeister



„DAS JUBILÄUM IST NICHT NUR EIN RÜCKBLICK, SONDERN EIN ANSPORN: FÜR NACHHALTIGEN, INNOVATIVEN UND SOZIAL GERECHTEN WOHNUNGSBAU AUCH IN DEN KOMMENDEN JAHRZEHNEN.“

Dr. Christine Möhrke-Sobolewski
Rechtsanwältin



„WOHNEN IST HEIMAT. DIE WOHNBAU RHEINFELDEN HAT IN 75 JAHREN VIELEN MENSCHEN GENAU DAS ERMÖGLICHT – MIT ENGAGEMENT UND QUALITÄT.“

Hannelore Nuss
Dozentin i. R. Schriftführerin



„SEIT 75 JAHREN SORGT DIE WOHNBAU DAFÜR, DASS WOHNEN BEZAHLBAR, LEBENSWERT UND ZUKUNFTSSICHER BLEIBT – EIN UNVERZICHTBARER BEITRAG FÜR DIE STADT UND IHRE MENSCHEN.“

Philipp Reiher
Amtsleiter Stadtkämmerei



„DIE WOHNBAU RHEINFELDEN IST MEHR ALS EIN WOHNUNGSUNTERNEHMEN – SIE IST EIN STÜCK KOMMUNALE IDENTITÄT. IN ZEITEN DES WANDELS STEHT SIE FÜR VERLÄSSLICHKEIT, FÖRDERT GEMEINSCHAFT UND SCHAFFT FÜR VIELE MENSCHEN EIN ECHTES ZUHAUSE.“

Kristin Fuchs
Bürgermeisterin



„75 JAHRE WOHNBAU RHEINFELDEN – DAS BEDEUTET 75 JAHRE GELEBTE VERANTWORTUNG FÜR GUTES WOHNEN, STARKE NACHBARSCHAFTEN UND EINE LEBENSWERTE STADT.“

Dieter Wild
Polizeibeamter i. R.

INTERVIEW MIT OBERBÜRGERMEISTER KLAUS EBERHARDT
UND MARKUS SCHWAMM, GESCHÄFTSFÜHRER DER WOHNBAU RHEINFELDEN

EIN STABILER ANKER FÜR WOHNBAUPROJEKTE

2026 BLICKT DIE WOHNBAU RHEINFELDEN AUF 75 JAHRE BEWEGTE GESCHICHTE ZURÜCK. GEPRÄGT VON DEN HERAUSFORDERUNGEN DER NACHKRIEGSZEIT, DEM WANDEL DES SOZIALEN WOHNUNGSBAUS UND DEN ANFORDERUNGEN EINER WACHSENDEN STADTGESELLSCHAFT, HAT SICH DAS UNTERNEHMEN ZU EINEM ZENTRALEN AKTEUR DER STADTENTWICKLUNG ENTWICKELT. IM GESPRÄCH MIT DEM OBERBÜRGERMEISTER DER STADT RHEINFELDEN UND DEM GESCHÄFTSFÜHRER DER WOHNBAU BLICKEN WIR AUF PRÄGENDE ETAPPEN ZURÜCK UND FRAGEN, WIE SICH DAS UNTERNEHMEN IM LAUFE SEINER GESCHICHTE GEWANDELT HAT.

Herr Oberbürgermeister Eberhardt, Herr Schwamm: 75 Jahre Wohnbau Rheinfelden: Was bedeutet dieses Jubiläum für die Stadt und für das Unternehmen?

Klaus Eberhardt: Eine junge Stadt wie Rheinfelden (Baden) kann mit Stolz darauf zurückblicken, das wichtige Thema ‚Wohnen‘ seit über 75 Jahren beherzt und erfolgreich angegangen und zu einer zentralen Aufgabe der Stadtpolitik gemacht zu haben.

Markus Schwamm: Ich denke auch, dass es ein Glücksfall für die Stadt Rheinfelden (Baden) ist, dass es die Städtische Wohnbaugesellschaft in Rheinfelden gibt. Das so viel erreicht wurde und die sie nach 75 Jahren immer noch so erfolgreich arbeiten kann, zeugt von der Weitsicht der Gründergeneration und bestätigt ihre kluge Entscheidung.

Die Wohnbau wurde 1951 gegründet. Was waren damals die zentralen Herausforderungen, und wie hat sich die Rolle des Unternehmens seither gewandelt?

Klaus Eberhardt: In den Nachkriegsjahren war es unerlässlich, für die neu hinzugekommenen Bürgerinnen und Bürger adäquaten Wohnraum zu schaffen – und das in einer Größenordnung, die bis dato unvorstellbar

gewesen war. Dabei sind aus meiner Sicht gute Wohnquartiere entstanden, die auch noch heute einen hervorragenden Wohnwert aufweisen.

Markus Schwamm: Im Zentrum unserer Aufgaben steht natürlich nach wie vor die Schaffung von neuem, bezahlbarem Wohnraum und die Erhaltung und Pflege unseres Bestands. Im Laufe der Jahrzehnte sind dabei immer wieder verschiedene Aspekte dazu-

gekommen oder stärker in den Vordergrund getreten, etwa soziale Aspekte oder stadtplanerische. Heute spielt die Wohnbau bei der Erreichung der Klimaneutralität eine ganz entscheidende Rolle.

Wie hat die Wohnbau in den vergangenen Jahrzehnten die städtebauliche Entwicklung Rheinfeldens mitgestaltet? Können Sie dafür ein paar prägende Projekte nennen?





Klaus Eberhardt: Die Bauentwicklung in Rheinfelden (Baden) verlief stets kontinuierlich und war nicht auf bestimmte Zeitepochen ausgerichtet. Eine herausragende Leistung bestand dabei stets im Anspruch, mietgünstigen Wohnraum zu schaffen. Beispielsweise sind für mich in den letzten Jahren die Wohnbauprojekte in der Goethe-, Römer- und Werderstraße.

Markus Schwamm: Da möchte ich mich Oberbürgermeister Eberhardt anschließen: Diese großen innerstädtischen Projekte der letzten Jahre waren entscheidende Wegmarken, die immer auch prägenden Einfluss auf die städtebauliche Entwicklung hatten. Denn Wohngebäude sind ja nicht nur schiere Architektur, sondern auch soziale Organismen. Heute betreuen wir neben rund 2.100 eigenen Wohnungen auch Objekte mit anderen sozialen Funktionen, darunter eine Sozialstation, den Tafelladen, ein Jugendhaus, eine Tagespflege und ein Restaurant.

Wie hat sich das Verständnis von „sozialem Wohnungsbau“ in den letzten 75 Jahren verändert – und welche Bedeutung hat es heute in Rheinfelden?

Klaus Eberhardt: Bedauerlicherweise ist der Bestand des sozialgeförderten Wohnungs-

baus in Deutschland dramatisch zurückgegangen. Nicht so in Rheinfelden (Baden): Gerade in der Wohnraumoffensive der letzten Jahre konnten wir die Zahl sozialgeförderter Wohnungen wieder deutlich erhöhen. Für mich ist dies eine wichtige Voraussetzung für ein gutes gesellschaftliches Zusammenleben in einer Stadt wie Rheinfelden (Baden).

Markus Schwamm: Die Ansprüche an den Wohnraum haben sich in den letzten Jahrzehnten nicht nur gewandelt, sie sind auch gewachsen. Daher ist es eine unserer wichtigsten Aufgaben, unseren Wohnungsbestand zu modernisieren. Dabei orientieren wir uns bei der Anlage der Grundrisse, der Ausstattung oder der Gestaltung der Außenbereiche an den Bedürfnissen der Menschen.

Inwiefern arbeitet die Stadt Rheinfelden mit der Wohnbau zusammen, um Ziele in der Stadtentwicklung gemeinsam zu erreichen?

Klaus Eberhardt: Bereits in sehr frühen Phasen werden die Projekte besprochen, die erforderlichen Unterstützungsmaßnahmen für die Verwaltung definiert und gemeinsame Arbeits- sowie Zeitpläne erstellt. Dadurch wird gewährleistet, dass der Wohnbau in Rheinfelden (Baden) aus einem Guss entwickelt werden kann.

Markus Schwamm: Die Wohnbau versteht sich als enge Partnerin der Stadt als Gesellschafterin und steht sowohl in der Umsetzung als auch in der Beratung und Planung von Projekten eng an der Seite der Stadtverwaltung. Die enge und vertrauensvolle Zusammenarbeit mit dem Aufsichtsrat ist hierbei die Basis. Und so freut es uns natürlich, wenn wir einen Beitrag zur Stadtentwicklung leisten können.

Die letzten 15 Jahre waren geprägt von zahlreichen Herausforderungen: Wohnraummangel, Energiekrise, Migration, Pandemie, Inflation. Wie hat die Wohnbau darauf reagiert – organisatorisch, strategisch und sozial?

Klaus Eberhardt: Bei Auftreten globaler Krisensituationen spitzt sich erfahrungsgemäß auch die Lage auf dem Wohnungsmarkt zu – insbesondere dann, wenn in der Gesellschaft erste soziale Verwerfungen auftreten. Durch die solide Geschäftsführung der Wohnbau wurde gewährleistet, dass auch in konjunkturschwachen Zeiten stets auf gesellschaftliche Trends reagiert werden konnte und die Herausforderungen, sei es beim Wohnraummangel oder bei der Energieversorgung, beherzt angegangen wurden.

Markus Schwamm: Es ist richtig: Der Mangel an Wohnraum ist nach wie vor groß und gleichzeitig erschweren hohe Baustoffpreise, Zinslasten und bürokratische Vorgaben das Bauen. Um das dennoch zu gewährleisten, haben wir gemeinsam mit der Stadt eine Wohnbau- und Sanierungsoffensive begonnen, durch die jährlich zweistellige Millionenbeträge in die Errichtung neuer Wohnungen und die energetische Sanierung unseres Bestands investiert werden. Und auch die Reduzierung von Energieverbräuchen und Emissionswerten spielt eine entscheidende Rolle: Um unseren Immobilienbestand bis 2040 klimaneutral zu machen, ist es unser Ziel die Gebäude sukzessive an das Fern- und Nahwärmenetz anzuschließen. Die Nutzung der industriellen Abwärme ist in Rheinfelden ein Standortvorteil.

Wie begegnet die Wohnbau heute der Herausforderung, bezahlbaren Wohnraum für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen – etwa Familien, Senioren oder Alleinerziehende – bereitzustellen?

Klaus Eberhardt: Die Strategie der Wohnbau ist vielfältig. Einerseits wird kontinuierlich mit beträchtlichen Mitteln in die Modernisierung des bestehenden Wohnungsbestands investiert, um die Attraktivität des Wohnraums zu steigern, andererseits werden die Ziele einer hohen Wirtschaftlichkeit nicht aus den Augen verloren. Das Ergebnis dieser vielfältigen Maßnahmen ist eine hohe Eigenkapitalausstattung, die allein die Voraussetzung dafür schafft, weiterhin mietgünstigen Wohnraum erstellen zu können. Dabei ist hervorzuheben, dass auch ein kluges Flächenmanagement betrieben wird, bei dem vorhandene Grundstückspotenziale der Wohnbau intelligent umgenutzt werden: Anstelle großflächiger Stellplatzanlagen, Garagen oder Höfe konnte durch den Bau von Tiefgaragen nachverdichtet werden, ohne dass der Freiflächenfaktor spürbar verringert wurde.

Wie soll sich die Wohnbau künftig weiterentwickeln? Welche Schwerpunkte setzen Sie für die kommenden Jahre?

Klaus Eberhardt: Wichtigstes Ziel für die Stadt ist die Schaffung von weiterem mietgünstigen Wohnraum. Die Investitionen in den Bestand dürfen auf keinen Fall vernachlässigt werden. Vor allem Maßnahmen zur Steigerung der energetischen Effizienz werden die Modernisierung prägen. Auf der anderen Seite freue ich mich, dass die Wohnbau auch die Verantwortung für die Entwicklung eines neuen Wohngebiets am Vogelsang, anstelle des ehemaligen Krankenhauses, übernimmt. Ich bin überzeugt, dass hier ein Wohnquartier entstehen kann, das nicht allein auf Investitionsinteressen setzt, sondern verantwortungsvoll einen guten Mix verschiedener Wohnungsformen zu verträglichen Preisen bietet.

Markus Schwamm: Die zuverlässige Bereitstellung von bezahlbarem und komfortablem Wohnraum ist und bleibt unsere vornehmste Aufgabe. Hinzu kommt für die nächsten Jahre die Erreichung der Klimaneutralität in der Bewirtschaftung. Dabei sind Digitalisierung, der Einsatz regenerativer Energieträger und ressourcenschonender Bauweisen entscheidende Hebel, die wir in den kommenden Jahren nutzen werden, um die ausgegebenen Ziele der Landesregierung zu erreichen. Wir begreifen es als Auftrag und Verpflichtung, unserer ökologischen Verantwortung nachzukommen.



Gibt es ein konkretes Projekt aus den letzten Jahren, auf das Sie besonders stolz sind – und warum?

Klaus Eberhardt: Für mich persönlich hat die Schaffung von mietgünstigen Wohnungen höchste Priorität. In meinen Bürgersprechstunden wenden sich viele Menschen an mich und beklagen ihre Schwierigkeiten auf dem freien Wohnungsmarkt. Sie setzen dabei ihre Hoffnungen auf die Stadt und damit auf die Wohnbau Rheinfelden (Baden). Mit Stolz erfüllt mich in diesem Zusammenhang auch die Entscheidung zur Schaffung sogenannter Mikroapartments, also Kleinwohnungen, die sich hervorragend für Auszubildende eignen – etwa in Handwerksbetrieben, im Sankt Josefshaus oder bei der Industrie. In persönlichen Gesprächen wurde oft beklagt, dass für die Personengruppe der Auszubildenden kaum geeigneter Wohnraum in unserer Stadt vorhanden ist.

Markus Schwamm: Ein Projekt aus jüngster Zeit, auf das ich persönlich sehr stolz bin, ist die Maßnahme in der Werderstraße. Es ist ein Vorzeigeprojekt, bei dem alle Disziplinen der Gebäudeentwicklung miteinander verbunden wurden. Im ersten Schritt wurde das bestehende Bestandsgebäude mit 18 Wohnungen energetisch saniert und der Energieverbrauchskennwert von 210 kWh pro Quadratmeter pro Jahr auf KfW-Standard 70

verbessert. Die bestehenden Gebäude wurden verbunden und dann in Holz-Hybrid-Bauweise aufgestockt, sodass dadurch 14 zusätzliche, öffentlich geförderte Wohnungen entstanden sind. Alles in allem ein beeindruckendes Modellvorhaben.

Und zum Abschluss: Was wünschen Sie sich für die nächsten 75 Jahre der Wohnbau Rheinfelden GmbH – sowohl aus unternehmerischer als auch aus kommunalpolitischer Sicht?

Markus Schwamm: Ich wünsche der Wohnbau Rheinfelden weiterhin so viele Gestaltungsmöglichkeiten wie in den vergangenen 75 Jahren und weiterhin eine so gute, konstruktive Zusammenarbeit mit der Stadt. Dies ist die entscheidende Voraussetzung für den wirtschaftlichen Erfolg des Unternehmens und seine Leistungen zum Wohle der Stadtgesellschaft.

Klaus Eberhardt: Die Wohnbau Rheinfelden muss der stabile Anker für weitere Wohnbauprojekte und eine zuverlässige Wohnraumversorgung der Stadt bleiben. Diese Position hat sich unsere Wohnbau in den letzten Jahren eindrucksvoll erarbeitet und dabei auch wirtschaftlich sehr gute Bilanzen vorlegen können. Nur so können wir weiterhin in Wohnraum investieren – zum Nutzen der Bürgerschaft in unserer Stadt.

CHRONIK

MÄRZ

Vorstellung des Nachhaltigkeitsberichts 2024

Im Rahmen einer Pressekonferenz stellte die Wohnbau Rheinfelden ihren zweiten Nachhaltigkeitsbericht vor. Wohnbau-Geschäftsführer Markus Schwamm und Aufsichtsratschef Oberbürgermeister Klaus Eberhardt präsentierten mit Stolz den erneuten Rückgang der CO₂-Emissionen. Mit nun 18,0 kg pro Quadratmeter Wohnfläche im Berichtszeitraum konnte eine Verbesserung um 20% gegenüber dem Vorjahr erzielt werden.

APRIL



Spatenstich für Neubauprojekt in Nollingen

Mit dem Spatenstich am 2. April starteten die Baumaßnahmen von 18 neuen Wohnungen in Nollingen. Davor wurden alte, baufällige Gebäude abgerissen, um mit bei ressourcenschonenden Flächenverbrauch durch moderne und barrierefreie Mietwohnungen zu schaffen, die im KfW 55 Standard errichtet werden. Das Herzstück der Anlage bildet ein attraktiver Innenhof; alle Wohnungen werden mit großzügigen Loggien bzw. Balkonen ausgestattet.

Bilanzpressekonferenz – Gewinn schafft Basis für weitere Investitionen

Mit einem Jahresüberschuss von knapp 4 Millionen Euro ist es auch im Geschäftsjahr 2024 gelungen, die Wohnbau auf ihrem erfolgreichen Kurs zu halten. Bis 2027 sollen gemäß der Wohnbau- und Sanierungsoffensive über 250 neue Mietwohnungen entstehen. 146 hiervon sind bereits fertiggestellt und bezogen. Im Rahmen der Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen erfolgt die Umstellung der Wärme- und Stromversorgung des Gebäudebestands auf erneuerbare Energieträger.

AUGUST



Wohnbau kauft ehemaliges Krankenhausareal

Die Wohnbau Rheinfelden kauft das im Besitz der Kliniken des Landkreises befindliche Grundstück des ehemaligen Krankenhauses in Rheinfelden. Das alte Klinikgebäude soll abgerissen werden und dort ein Neubauquartier mit bis zu 500 Wohneinheiten entstehen. Durch die gemeinwohlorientierte Doppellösung wird die Grundlage für die künftige Quartiersentwicklung auf dem ehemaligen Krankenhausareal und zugleich die Voraussetzung für ein neues Gesundheitszentrum an einem anderen Standort geschaffen.

OKTOBER

35-jähriges Dienstjubiläum von Sonja Graß

Im Oktober konnte Sonja Graß ihre 35-jährige Betriebszugehörigkeit bei der Wohnbau Rheinfelden begehen. Im Jahr 1990 trat sie in die Städtische Wohnungsbaugesellschaft ein und ist mit ihrer fachlichen Expertise, ihrer freundlich-zugewandten Art und ihrer langjährigen Erfahrung ein hochgeschätzter Teil des Teams. Im Namen der Arbeitgeberin sprachen Geschäftsführer Schwamm und der technische Leiter Herr Schweiger Glückwünsche und Dank an Sonja Graß aus, die als Sachbearbeiterin das Versicherungswesen bei der Wohnbau verantwortet.



Geselliges Beisammensein in der Müssmattstraße

Der persönliche Austausch in gemütlicher Atmosphäre stand im Mittelpunkt des Mieterfests der Seniorenwohnanlage in der Müssmattstraße. „Unsere Mieterfeste sind ein fester Bestandteil der Aktivitäten der Wohnbau“, so Geschäftsführer Markus Schwamm in seiner Begrüßung. Zahlreiche Mieterinnen und Mieter kamen auf Einladung der Wohnbau zusammen, um bei Kaffee und Kuchen ein geselliges Miteinander zu verbringen.

NOVEMBER:

Vermietungsstart der Neubauwohnungen in der Werderstraße

Die Fertigstellung der ersten Wohnungen in der Werderstraße erfolgte im 4. Quartal 2025, die Wohnungen der weiteren beiden Bauabschnitte werden spätestens im 1. Quartal 2026 fertiggestellt. Der Vermietungsbeginn für die insgesamt 79 öffentlich geförderten Mietwohnungen hat begonnen. Neben 63 kleineren Wohnungen umfasst das Projekt auch 16 Drei- bis Vier-Zimmer-Wohnungen für Familien mit Kindern. Mit diesem Nachverdichtungsprojekt wurde eine Lösung geschaffen, wo früher 88 baufällige Garagen das Gelände prägten.



Besichtigung des Aufsichtsrats bei der Pressekonferenz im August.

DEZEMBER:

Wohnbau unterstützt Sterntaler Aktion

Soziales Engagement ist für die Wohnbau Rheinfelden Ausdruck der gesellschaftlichen Verantwortung. Seit vielen Jahren engagiert sich die Wohnbau daher im Bündnis für Familien der Stadt Rheinfelden (Baden), das auch im Advent 2025 wieder die Sterntaler-Aktion durchgeführt hat. Auch in diesem Jahr konnten Dank der Unterstützung von Handwerkern und Dienstleistern alle Wünsche erfüllt werden.

INVESTITIONEN IN DIE ZUKUNFT



BESTEHENDE FLÄCHEN EFFIZIENT WEITERENTWICKELN

GEFÖRDERTER NEUBAU VON 79 WOHNUNGEN STATT 88 SANIERUNGS- BEDÜRFTIGER GARAGEN

IN DER WERDERSTRASSE REALISIERTE DIE WOHNBAU RHEINFELDEN IM RAHMEN EINES NACHVERDICHUNGSPROJEKTS DRINGEND BENÖTIGTEN NEUEN WOHNRAUM. AUF DEM AREAL DER 88 VERALTETEN GARAGEN ENTSTANDEN BIS MITTE JANUAR 2026 79 MODERNE, GEFÖRDERTE WOHNUNGEN.

Die Wohnbau Rheinfelden hat sich als städtisches Unternehmen dazu entschlossen, dringend benötigten Wohnraum zu schaffen, obwohl Bauprojekte vielerorts aufgrund der unsicheren Rentabilität noch immer pausieren oder nur langsam anlaufen. Die Wohnbau Rheinfelden setzt damit bewusst auf langfristige Planung und kontinuierliche Bautätigkeit und handelt als kommunale Wohnungsbaugesellschaft, nicht ausschließlich renditeorientiert, sondern sieht sich der Daseinsversorgung verpflichtet.

BEZAHLBARER WOHNRAUM STATT NUR GARAGEN

Da 88 Garagen in der Werderstraße ohnehin sanierungsbedürftig waren, entschied sich die Wohnbau Rheinfelden (Baden) für eine Wohnnutzung des Areals. Die neuen, bezahlbaren Wohnungen leisten einen wichtigen Beitrag zur Versorgung einkommensschwächerer Haushalte. „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. Durch die Nutzung einer überwiegend versiegelten Fläche wird zusätzlicher Grünflächenbedarf vermieden. Dachbegrünungen und gestaltete Außenbereiche tragen zur ökologischen Ausrichtung des Projekts bei. Insgesamt entstehen im Rahmen der Neubauoffensive der Wohnbau Rheinfelden (Baden) bis Mitte 2027 rund 257 neue Mietwohnungen und Mikroapartments.

WOHNRAUM FÜR SINGLES, PAARE UND FAMILIEN

Es entstanden drei Mehrfamilienhäusern mit vier bis fünf Geschossen und insgesamt 79 Wohnungen auf einer Wohnfläche von rund 4.400 Quadratmetern. Dazu zählen 63 kleinere Wohnungen mit Wohnungsschnitten von bis zu zwei Zimmern und 16 Drei- bis Vier-Zimmer-Wohnungen, die modernen und preisgünstigen Wohnraum bieten sollen. Die abgestufte Bebauung ermöglicht eine klimaregulierende Durchlüftung der Quartiersbebauung.

ZUKUNFTSORIENTIERTES UND EFFIZIENTES BAUEN

Alle Gebäude wurden im KfW-55-Standard errichtet und über das Nahwärmenetz der Stadtwerke mit industrieller Abwärme versorgt. Damit wird der CO₂-Ausstoß reduziert und wirtschaftliches Heizen ermöglicht.

Das flexible, modulare Raumkonzept der Wohnbau Rheinfelden sorgt dafür, dass die Wohnungen langfristig den Bedürfnissen der Bewohnerinnen und Bewohner gerecht werden. Die modulare Entwicklung der Raumgrundrisse ermöglicht zudem eine kostengünstigere Errichtung der Wohnbauten. Sämtliche Wohnungen sind barrierearm und verfügen über großzügige Balkone. Die Wohnbau verfolgt dabei das Ziel, eine hohe Wohnqualität für alle Bewohnerinnen und Bewohner sicherzustellen, unabhängig davon, ob es sich um geförderten oder nicht geförderten Wohnraum handelt.

14 NEUE GEFÖRDERTE WOHNUNGEN IN DER WERDERSTRASSE

SANIERUNG UND NACHVERDICHTUNG IM BESTAND

IM APRIL 2024 STARTETE DAS KOMBINIERTESANIERUNGS- UND NEUBAUVORHABEN IN DER WERDERSTRASSE MIT EINER GRUNDSTEINLEGUNG IM BEISEIN VON OBERBÜRGERMEISTER KLAUS EBERHARDT UND WOHNBAUGESCHÄFTSFÜHRER MARKUS SCHWAMM. DURCH DIE MASSNAHMEN ENTSTANDEN 14 ÖFFENTLICH GEFÖRDERTEWONNUNGEN, DIE WIRTSCHAFTLICH SCHWÄCHER GESTELLTEN BÜRGERINNEN UND BÜRGERN ZUR VERFÜGUNG GESTELLT WERDEN. DAS BAUPROJEKT IN ÖKOLOGISCHER HOLZBAUWEISE WURDE 2025 FERTIGGESTELLT UND IST BEREITS VOLLSTÄNDIG VERMIETET.

Für das Projekt wurden zwei Bestandsgebäude aus den 1950er-Jahren durch einen Zwischenbau in Holz-Hybrid-Bauweise verbunden und zugleich um ein weiteres Geschoss ergänzt. So konnte zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden, ohne neue Flächen zu versiegeln. Parallel wurden die 18 vorhandenen Wohnungen umfassend energetisch modernisiert. Dabei konnte der Energieverbrauch von 210 kWh auf den KfW-70-Standard gesenkt werden. Im Rahmen der Grundsteinlegung wurde zudem eine Zeitkapsel einbetoniert, die u. a. aktuelle Zeitungen, Münzen und eine Projektpressemittteilung enthält.



NEUBAU UND AUFSTOCKUNG IN DREI BAUPHASEN

Das Bauprojekt umfasste drei Phasen. In einem ersten Schritt erfolgte die Bestandsmodernisierung der beiden Mehrfamilienhäuser auf den KfW-Standard 70. Im Anschluss wurde mit einem Zwischenbau im KfW-55-Standard begonnen. Im letzten Schritt folgte die Aufstockung des gesamten Gebäudekomplexes um ein viertes Geschoss. Die 14 neuen Wohnungen wurden nach Abschluss der Arbeiten im Frühjahr 2025 an die künftigen Mieterinnen und Mieter übergeben.

NACHHALTIGKEIT ALS LEITPRINZIP

„Mit diesem Projekt hat die Wohnbau in ihrer fast 75-jährigen Geschichte nunmehr neue Wege beschritten. Dabei stand für die Wohnbau neben der Schaffung von (für breite Bevölkerungsschichten) bezahlbarem Wohnraum nicht zuletzt nachhaltige Überlegungen im Vordergrund,“ betont Oberbürgermeister Klaus Eberhardt. 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.

Um Energieverluste zu reduzieren, wurden die Balkone der 18 Bestandswohnungen entfernt und durch neue, einheitliche Balkonanlagen ersetzt. Die demontierten Balkonanlagen wurden im Jahr 2025 in der Riedmattenstraße 2-4 mit lediglich geringen baulichen Anpassungen neu angebracht. Diese sorgen dort nun für eine Erhöhung der Wohnqualität. Damit verfolgt die Wohnbau einen kreislauforientierten Ansatz, um einen verantwortungsbewussten Umgang mit Ressourcen sicherzustellen. „Es freut mich außerordentlich, dass es der Wohnbau mit dem aktuellen Nachverdichtungsprojekt in der Werderstraße gelungen ist, viele unterschiedliche Aspekte der Nachhaltigkeit in ein ausgereiftes und zukunftsweisendes Konzept zu gießen“, so Geschäftsführer Schwamm.

ANSCHLUSS AN DAS STÄDTISCHE NAH-/FERNWÄRMENETZ

Im Zuge der Sanierung wurden die 18 Bestandswohnungen erfolgreich an das Fernwärmenetz der Stadtwerke Rheinfelden angeschlossen. Die bisherigen Gas-Etagenheizungen wurden durch moderne Wohnungsstationen ersetzt. Stadt und Wohnbau verfolgen das gemeinsame Ziel, den gesamten Wohnungsbestand von derzeit rund 2.100 Wohnungen bis spätestens 2040 rechnerisch emissionsfrei betreiben zu können. Die Anbindung möglichst vieler Gebäude an das Nah- und Fernwärmenetz ist dabei ein zentraler Baustein.

NEUBAU VON FREIFINANZIERTEN 18 MIETWOHNUNGEN IN NOLLINGEN

WOHNRAUMOFFENSIVE WIRD FORTGESETZT

MIT DEM NEUBAU VON 18 WEITEREN FREIFINANZIERTEN MIETWOHNUNGEN SETZT DIE WOHNBAU RHEINFELDEN IHRE WOHNBAUOFFENSIVE KONSEQUENT FORT UND ERWEITERT DAS WOHNUNGSANGEBOT IM STADTEIL NOLLINGEN. AUF EINEM GRUNDSTÜCK DER WOHNBAU SOWIE DEM EHEMALIGEN AREAL DER FEUERWEHR NOLLINGEN ENTSTEHEN ZWEI DREIGESCHOSSIGE GEBÄUDE MIT ATTRAKTIV GESTALTETEM INNENHOF. DER BAU HAT BEREITS BEGONNEN UND DAS RICHTFEST FAND AM 27. JANUAR STATT. BIS MITTE 2027 SOLLEN DIE ARBEITEN ABGESCHLOSSEN SEIN UND DIE WOHNUNGEN AN DIE MIETERINNEN UND MIETER ÜBERGEBEN SEIN.



Der Spatenstich für das Neubaugenbau-Projekt erfolgte im April 2025 nach Abschluss der Rückbauarbeiten Ende 2024. Geplant ist die Erstellung von barrierefreien, modern ausgestatteten Wohnungen mit großzügigen Loggien oder Balkonen, ergänzt durch eine Tiefgarage und zusätzliche oberirdische Stellplätze für E-Fahrzeuge. Die Energieversorgung erfolgt nach dem KfW-55-Standard und folgt damit dem Anspruch der Wohnbau, Neubaugenbau-Projekte klimafreundlich und ressourceneffizient umzusetzen.

Mit dem Neubaugenbauvorhaben wurde im Frühjahr 2025 begonnen. Am 27. Januar 2026 konnte bereits das Richtfest gefeiert werden, zu dem auch Vertreterinnen und Vertreter der Stadt – darunter Gemeinderäte und Stadtteilbei-

räte – sowie die ausführenden Bauunternehmen und Architekten erschienen. Mit diesem Meilenstein ist ein weiterer wichtiger Abschnitt im Bauganbau erreicht.

Die Fertigstellung der beiden Gebäude und die anschließende Übergabe der insgesamt 18 Wohnungen an die zukünftigen Mieterinnen und Mieter sind für Anfang 2027 vorgesehen.

Damit schließt die Wohnbau Rheinfelden an die aktuelle Wohnbauoffensive an und schafft zusätzlichen Wohnraum für unterschiedliche Haushaltsgrößen und Bedarfe. Das Projekt leistet damit einen wichtigen Beitrag zur städtebaulichen Weiterentwicklung des Stadtteils und zu einer nachhaltigen Versorgung der Bevölkerung mit attraktivem und zukunftsorientiertem Wohnraum.





BADSANIERUNGEN IN 48 WOHNUNGEN

MODERNISIERUNG IM BEWOHNTEN BESTAND

DIE ENERGETISCHE ERTÜCHTIGUNG UND LANGFRISTIGE MODERNISIERUNG DES BESTANDS SIND ZENTRALE BESTANDTEILE DER UNTERNEHMENSSTRATEGIE DER WOHNBAU RHEINFELDEN. ALS KOMMUNALE WOHNUNGSBAUGESSELLSCHAFT LEISTET SIE DAMIT EINEN WESENTLICHEN BEITRAG ZU DEN KLIMASCHUTZZIELEN DER STADT UND ZUR PERSPEKTIVISCHEN KLIMANEUTRALITÄT DES GESAMTEN WOHNUNGSBESTANDS. GLEICHZEITIG SPIELEN EINE ZEITGEMÄSSE AUSSTATTUNG DER OBJEKTE, EIN HOHER WOHNKOMFORT UND LETZTLICH DIE ZUFRIEDENHEIT DER MIETERRINNEN UND MIETER EINE ENTSCHIEDENDE ROLLE. VOR DIESEM HINTERGRUND ERFOLGT IN DER MÜSSMATTSTRASSE 51 UND 53 EINE UMFANGREICHE BADSANIERUNG.

In der Müßmattstraße 51 wurden die Sanierungsmaßnahmen in 24 Wohnungen bereits erfolgreich abgeschlossen. In allen Wohnungen wurden die Badezimmer erneuert und an aktuelle technische und energetische Standards angepasst. Die Durchführung im bewohnten Zustand stellte besondere Anforderungen an die Planung und Organisation, konnte jedoch ohne Verzögerungen realisiert werden.

FORTSETZUNG DER SANIERUNG IN DER MÜSSMATTSTRASSE 53

In der Müßmattstraße 53 wird die Sanierung in zwei Abschnitten realisiert. Dort werden weitere 24 Wohnungen modernisiert. Der rechte Strang mit zwölf Wohnungen wurde bis zum Jahresende 2025 vollständig abgeschlossen. Für den linken Strang mit ebenfalls zwölf Wohnungen ist der Sanierungsbeginn im Jahr 2026 vorgesehen. Mit Abschluss dieser Maßnahmen werden alle 48 Wohnungen der beiden Gebäude über zeitgemäße, funktional optimierte Bäder verfügen.

TRANSPARENTER KÖMMUNIKATION UND MIETERFREUNDLICHES VORGEHEN

Vor Beginn der Maßnahmen wurden die Bewohnerinnen und Bewohner im Rahmen einer Mieterversammlung ausführlich über den Ablauf, den zeitlichen Rahmen und mögliche Einschränkungen

informiert. Die persönliche Ansprache und offene Kommunikation sind wesentliche Bestandteile des Mieterkomforts während laufender Sanierungen. Da die Sanierungen im bewohnten Zustand stattfinden, wurde ein baugewerblich mieterfreundliches Vorgehen gewählt. Die Arbeiten beginnen jeweils in der obersten Etage und wandern nach unten, sodass die sanitären Anlagen der übrigen Wohnungen möglichst lange nutzbar bleiben. Für die Übergangszeit stellt die Wohnbau Rheinfelden (Baden) Dusch-, Wasch- und WC-Container bereit, um den Alltag der betroffenen Haushalte ohne größere Einschränkungen zu sichern.



WEITERE MASSNAHMEN IM BESTAND

ERHALTUNG UND AUFWERTUNG DER WOHNANLAGEN

NEBEN DEN BEREITS VORGESTELLTEN PROJEKTEN SETZT DIE WOHNBAU RHEINFELDEN AUCH AN VIELEN WEITEREN STANDORTEN WICHTIGE MODERNISIERUNGS- UND SANIERUNGSMASSNAHMEN UM. DIESE ARBEITEN SICHERN DIE FUNKTIONSFÄHIGKEIT DER GEBÄUDE, VERBESSERN DIE BAULICHE QUALITÄT UND TRAGEN DAZU BEI, DEN WOHNWERT FÜR DIE MIETERINNEN UND MIETER STETIG ZU ERHÖHEN.



FÉCAMPRING

Im Fécampring 30 wurden in dem Gebäude mit 96 Wohneinheiten die maroden Fußböden und die Beleuchtung in sämtlichen Etagenfluren erneuert. Anschließend Malerarbeiten rundeten die Maßnahme ab. Zwei Häuser weiter, in der Hausnummer 26 mit ebenfalls 96 Wohneinheiten, erfolgte der Einbau einer neuen Schließanlage.

Umfangreiche energetische Sanierungen wurden in der Eichbergstraße mit den Hausnummern 5, 7, 13 und 15 umgesetzt. In den Gebäuden 13 und 15 mit zwölf Wohneinheiten wurden die Wohnraumbenutzer erneuert und ein neues elektrisches Rolladensystem eingesetzt. Des Weiteren wurde die Fassade saniert, PV-Anlagen und eine neue Schließanlage installiert sowie Haustüren mit neuen Klingel- und Briefkastenanlagen angebracht. In den Häusern 5 und 7 wurde neben diesen Maßnahmen auch der Balkonbelag erneuert, ein neues Dach mit oberster Geschossdeckendämmung sowie eine Kellerdeckendämmung realisiert. Mit dem noch zu realisierenden Anschluss an die Fernwärme wird sich der Energieverbrauchskennwert auf KfW-Standard 55 verbessern. Nach Abschluss der Modernisierungsmaßnahmen können die Heizkosten für die Mieterinnen und Mieter spürbar reduziert werden. Dies führt nicht nur zu einer verbesserten Energieeffizienz der Gebäude,

sondern auch zu einer deutlichen finanziellen Entlastung der Haushalte.

Im Sinne eines ressourcenschonenden und kreislauforientierten Vorgehens wurden die in der Werderstraße demonitierten Balkone in einem weiteren Modernisierungsprojekt in der Riedmattenstraße 2 und 4 wiederverwendet und an der Fassade angebracht.



LOUISE-SCHROEDER-WEG



RIEDMATTENSTRASSE

Die Wohnbau hat im Berichtsjahr 2025 zudem eine Vielzahl weiterer kleinerer Maßnahmen in ihrem Bestand umgesetzt – von der Reinigung von Wärmetauschern über die Sanierung von Treppenhäusern, Eingangstüren und Vordächern bis hin zu verschiedenen Malerarbeiten.

Diese Aktivitäten unterstreichen den fortlaufenden Einsatz des Unternehmens, die Qualität seiner Gebäude zu erhalten und gezielt zu verbessern. Mit diesen Maßnahmen führt die Wohnbau Rheinfelden ihre kontinuierliche Bestandsentwicklung konsequent fort und stellt sicher, dass die Wohnanlagen auch langfristig zuverlässig und bedarfsgerecht genutzt werden können.

INTERVIEW MIT PROF. DR.-ING. CHRISTINA SIMON-PHILIPP, PROFESSUR FÜR STÄDTEBAU UND STADTPLANUNG

„DIE WOHNBAU HAT EINE ZENTRALE ROLLE IN DER STADTENTWICKLUNG“



Prof. Simon-Philipp, die Wohnbau Rheinfelden wurde 1951 als städtische Wohnungsbaugesellschaft gegründet und kann nun auf eine 75-jährige Unternehmensgeschichte zurückblicken. Wie haben sich die Aufgaben von kommunalen Wohnbaugesellschaften seither gewandelt?

In der Gründungsphase kommunaler Wohnungsbaugesellschaften Ende des 19. Jahrhunderts, in den 1920er Jahren und nach dem Zweiten Weltkrieg stand vor allem ein Ziel im Raum: schnell, kostengünstig und in großer Zahl Wohnraum zur Verfügung zu stellen, um die akute Wohnungsnot zu beheben. Es entstand Geschoßwohnungsbau, in der Nachkriegszeit oft in standardisierten Typen. Städtische Wohnungsbaugesellschaften und auch Genossenschaften trugen wesentlich dazu bei, die Grundversorgung an Wohnraum sicherzustellen.

Im Lauf der Jahrzehnte sind diese Aufgaben deutlich komplexer geworden. Die räumliche und soziale Aufgabe hat sich erweitert. Städtische Wohnbaugesellschaften übernehmen heute gemeinsam mit den Kommunen Quartiersentwicklung, Stadtumbau und die soziale Stabilisierung von Stadtteilen, oft auch im Rahmen von Stadterneuerungsprogrammen. Auch sind neue Handlungsfelder hinzugekommen: energetische Sanierung, Klimaanpassung, Barrierefreiheit, Integration von Mobilitätskonzepten und die Schaffung von Infrastruktur für neue Nutzungen. Resilienz und soziale Nachhaltigkeit sind wichtige Handlungsfelder. Die Arbeit in den Unternehmen ist anspruchsvoller geworden, verlangt interdisziplinäre Kompetenz im Unternehmen, von Architektur über Sozialarbeit bis hin zu Energiemanagement.

Welche besonderen Funktionen erfüllen kommunale Wohnbaugesellschaften im Gefüge der Wohnungswirtschaft in Deutschland? Würden Sie dies als Erfolgsgeschichte bewerten?

Kommunale Wohnungsunternehmen sind Marktstabilisatoren und tragen wesentlich zur sozial gerechten Wohnraumversorgung in unseren Städten bei. Sie folgen nicht ausschließlich kurzfristigen Renditerwartungen, sondern betrachten Wohnraum als wichtiges Sozialgut und stellen auch Wohnraum für Haushalte zur Verfügung, die der private Markt oft nicht ausreichend bedient, beispielsweise Familien mit geringem Einkommen, Alleinerziehende oder ältere Menschen mit kleiner Rente. Und als stadtentwicklungspolitische Akteure können sie gezielt Projekte initiieren, die städtebauliche Ziele verfolgen, z. B. die Gestaltung sozial durchmischter Nachbarschaften.

Aus wissenschaftlicher Sicht ist das tatsächlich als Erfolgsgeschichte zu lesen, allerdings differenziert. Erfolg im Sinne von Stabilität, Versorgung und langfristiger Bestandsqualität ist unbestreitbar: Viele Kommunen verdanken ihren sozialen Zusammenhalt und einen Teil ihrer Wohnungsversorgung den kommunalen Trägern. Gleichzeitig sind Herausforderungen geblieben und neue hinzugekommen: Finanzierungsspielräume sind begrenzt, Bodenpreise steigen und die soziale Mischung lässt sich nicht automatisch steuern.

Deshalb würde ich sagen: Ja, es ist eine Erfolgsgeschichte in Bezug auf die Kernfunktion, aber sie ist keine statische Erfolgsgeschichte. Sie muss fortlaufend erneuert werden: durch neue Finanzierungsmodelle, Kooperationen und Innovationsbereitschaft in der Wohnungs- und Quartiersgestaltung sowie durch eine engere Verknüpfung mit klima- und sozialpolitischen Zielsetzungen.

Wenn wir auf die letzten Jahrzehnte zurückblicken – wie hat sich Stadtentwicklung und -planung in Deutschland grundsätzlich verändert?

Die klassische Nachkriegsplanung war stark funktional geprägt: getrennte Zonen für Wohnen, Arbeiten und Verkehr, teilweise mit großer Effizienz, aber oft auf Kosten von Vielfalt und Stadtkohärenz. Mit dem Städtebauförderungsgesetz 1971, der Sitzung des Deutschen Städtetags in München 1971 unter dem Motto „Rettet unsere Städte jetzt“, der Ölkrise 1973 und dem Europäischen Denkmalschutzjahr 1975 setzte sukzessive ein Umdenken und schließlich ein Paradigmenwechsel ein: die Rückkehr zur gemischten Nutzung, die Sensibilisierung für Denkmalpflege und Identität, so-

wie die Einbeziehung von Bürgerbeteiligung in Planungsprozesse. Parallel entwickelte sich die Idee der nachhaltigen Stadt, die ökologische, ökonomische und soziale Ziele integriert.

In jüngerer Zeit sind mehrere Trends hinzugekommen, die die Planung tiefgreifend verändern. Die Klimakrise zwingt zur radikalen Neubewertung von Energie, Grüninfrastruktur und Wasserhaushalt; die Mobilitätswende beeinflusst die Anforderungen an Straßenraum, Parken und Nahversorgung; die Digitalisierung verändert Verwaltung, Planungswerkzeuge (z. B. datenbasierte Simulationen, digitale Zwillinge) und Arbeitsformen in der Stadt. Außerdem ist Planung partizipativer geworden, die Rolle der Zivilgesellschaft, lokaler Initiativen und Nachbarschaftsakteure ist gewachsen, was die Planungskommunikation und -akzeptanz verändert.

Zudem ist Planung komplexer und fragiler geworden: Mehr Akteure, höhere Erwartungen und knappe Ressourcen machen Zielkonflikte sichtbarer. Die Herausforderung besteht darin, integrierte, adaptive Planungsprozesse zu etablieren, die kurzfristige Bedürfnisse und langfristige Zielsetzungen zusammenführen.

Warum ist Stadtentwicklung für die Lebensqualität der Menschen und die Funktionsfähigkeit unserer Gesellschaft so entscheidend und welche Faktoren prägen Urbanisierungsprozesse am stärksten?

Stadtentwicklung ist nicht nur räumliche Steuerung; sie ist die praktische Umsetzung unserer gesellschaftlichen Prioritäten in Raum. Deshalb beeinflusst Stadtentwicklung direkt die Lebensqualität und die Funktionsfähigkeit einer Gesellschaft. Eine gute Stadtentwicklung schafft Zugänge zu Bildung und Arbeit, minimiert Umweltbelastungen, ermöglicht Teilhabe und stärkt Resilienz gegenüber Krisen.

Die wichtigsten Triebkräfte von Stadtwandel sind demografische Veränderungen, ökonomische Faktoren, technologische Entwicklungen, ökologische Herausforderungen sowie politische und gesetzliche Rahmenbedingungen. Heute sind wir mit komplexen Fragen der Umbaukultur konfrontiert und die Fähigkeit, flexibel auf Strukturbrüche zu reagieren, wird entscheidend sein.

Seit der Gründung der Wohnbau Rheinfelden haben sich Familienstrukturen,

Lebensweisen und die Mobilität in unserer Gesellschaft stark verändert. Wie haben sich diese Entwicklungen auf die Stadtplanung und das Wohnen ausgewirkt?

Die Diversifizierung von Lebensformen — mehr Singles, ältere Alleinlebende, Patchwork-Familien, unterschiedlichste Wohnbiographien — hat direkte räumliche Folgen. Wohnungen müssen heute flexibler nutzbar sein: variable Grundrisse, optional nutzbare Räume, barrierefreie Standards, Kombinationsmöglichkeiten für Mehrgenerationenwohnen. Innerstädtische Nachverdichtung und kleinere, qualitativ hochwertige Wohneinheiten sind stärker gefragt.

Das Mobilitätsverhalten verändert sich ebenfalls. Car-Sharing, intensivere Nutzung des ÖPNV, Fahrradmobilität und Homeoffice verändern klassische Pendelbewegungen, bringen aber neue Anforderungen an Quartiersinfrastruktur (Ladeinfrastruktur, Abstellräume, gute digitale Anbindung). Homeoffice etwa erhöht die Bedeutung von Wohnraumqualität und von Freiflächen in der Nachbarschaft, weil der Wohnort zugleich Arbeitsort wird.

Für die Stadtplanung heißt das: mehr Mixed-Use und Angebotsvielfalt auf Quartiersebene, Integration von Mobilitätsinfrastruktur in den Wohnungsbau und stärkeres Augenmerk auf soziale Infrastruktur (Kitas, Schulen, Nachbarschaftszentren).

In diesen 75 Jahren haben sich auch Architektur und Bauweisen ebenso gewandelt wie die Ansprüche und Bedürfnisse von Mieterinnen und Mietern. Welche Entwicklungen sind aus Ihrer Sicht besonders prägend?

Architektur und Bauweisen haben sich von standardisierten, oft monotonen Typologien zu kontextbezogenen Entwürfen entwickelt. Wichtige technische und ideelle Trends sind dabei: Energieeffizienz, Nutzung nachhaltiger Baustoffe, Vorfertigung und modulare Bauweisen zur Verkürzung von Bauzeiten sowie Kreislaufwirtschaft im Bausektor.

Aufseiten der Nutzerinnen und Nutzer sind zwei Aspekte zentral. Zum einen die Nachfrage nach Wohnqualität und Flexibilität: bessere Raumaufteilung, funktionale Balkone/Terrassen, Stauraum, trockene Fahrradstellplätze, gute Belichtung. Zum anderen steigen Erwartungen an den kommunikativen und

gemeinschaftlichen Wert von Wohnprojekten: Gemeinschaftsräume, Nachbarschaftsflächen, Urban Gardening, Werkstätten etc. Ein weiterer Aspekt ist die Nachfrage nach Nachhaltigkeit und Transparenz. Mieterinnen fragen nach Energiekosten, CO₂-Fußabdruck und Renovierungsstrategie. Das verändert die Kommunikation zwischen Vermieter und Mieter: Transparente Informationen und Mitgestaltungsmöglichkeiten werden wichtiger.

Wir sprechen heute viel über Nachhaltigkeit. Welche Rolle können kommunale Wohnungsunternehmen, wie die Wohnbau Rheinfelden, dabei übernehmen?

Kommunale Wohnungsunternehmen sind prädestiniert dafür, Nachhaltigkeit in größtem Maßstab zu realisieren, weil sie als Bestandhalter langfristig denken. Drei Hebel sind dabei zentral: Erstens die energetische Sanierung des Bestands. Zweitens die Neubauqualität: klimaschonende Baustoffe, kompakte, gut gedämmte Baukörper, Quartierskonzepte mit erneuerbarer Energieerzeugung. Drittens soziale Nachhaltigkeit: Sicherung von Bezahlbarkeit auch bei steigenden Kosten. Darüber hinaus können kommunale Träger Innovationen erproben, z. B. Wärmenetze oder Mobilitätsstationen im Quartier. Kommunale Wohnungsunternehmen können damit sowohl technologischer Treiber als auch sozialpolitischer Akteur sein.

Wohnen bedeutet auch Nachbarschaft, Gemeinschaft und Teilhabe. Welche Rolle spielt das soziale Miteinander für die Stadtplanung der Zukunft?

Nachbarschaft ist der Ort, an dem sozialer Zusammenhalt entsteht; sie wirkt präventiv gegen Einsamkeit, stärkt informelle Hilfe und unterstützt Resilienz in Krisen. Stadtplanung kann durch die Gestaltung von Orten der Begegnung (Freiräume, Quartiersplätze, Gemeinschaftsräume), die Mischung von Funktionen und zeitliche Nutzungsmischung von öffentlichen Räumen gute Rahmenbedingungen schaffen. Planung kann Bedingungen schaffen, aber gelingende Nachbarschaft braucht Nutzerinnen und Nutzer, Initiativen und häufig auch eine Moderationsphase. Deshalb sind Partizipation und die Ermöglichung von Nachbarschaftsinitiativen so wichtig: Räume für Initiativen, Förderbudgets für lokale Projekte, Unterstützung in der Nachbarschaftsorganisation.

Für die Zukunft erwarte ich ein stärkeres Zusammenspiel von räumlicher Gestaltung und sozialem Management. Wohnungsunternehmen, Kommunen und andere Akteure werden vermehrt Dienstleistungen und Angebote bereitstellen müssen, z. B. Nachbarschaftsmanagement, niedrigschwellige Veranstaltungsformate oder generationsübergreifende Angebote, damit geteilte Räume auch tatsächlich genutzt werden.

Wie werden Städte und Quartiere in den kommenden 25 bis 50 Jahren aussehen und welche Trends sind dabei von besonderer Bedeutung?

Wenn ich 25 bis 50 Jahre vorausblicke, ergeben sich mehrere zusammenwirkende Trends: Verdichtung bei gleichzeitiger Aufwertung der Grünstruktur; stärkere Integration von Energie- und Mobilitätssystemen auf Quartiersebene; Digitalisierung zur Unterstützung von Dienstleistungen und ein Fokus auf Anpassungsfähigkeit gegenüber Klimaereignissen. Quartiere werden wahrscheinlich multifunktionaler. Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Freizeit sind enger verzahnt. Die Infrastruktur wird lokaler, mehr Nahversorgungsangebote, lokale Energieerzeugung und -speicherung, Nachbarschaftsangebote für ältere Menschen. Mobilität wird vernetzter, mehr Raum für Fußverkehr, Fahrradinfrastruktur, Ladezonen für Shared-Mobility.

Ein wichtiger Trend ist soziale Resilienz. Städte müssen sozial inklusiver werden, um Fragmentierung zu vermeiden. Und die Material- und Energieeffizienz des Bauens wird enorm an Be-

deutung gewinnen. Kreislaufwirtschaft, Wiederverwendung von Baumaterialien und modulare Konzepte werden Standard sein müssen, um Ressourcen nachhaltig zu nutzen.

Was wünschen Sie der Wohnbau Rheinfelden für ihre Zukunft?

Die Wohnbau Rheinfelden sollte ihre Rolle als lokale Gestalterin und soziale Akteurin weiter ausbauen. Behalten Sie die langfristige Perspektive, kombinieren Sie soziale Verantwortung mit Innovationsbereitschaft. Investieren Sie weiterhin in energetische Sanierung, in zukunftsfähige Quartierskonzepte und in soziale Infrastruktur und erproben dabei mutig neue Finanzierungs- und Kooperationsmodelle, etwa kooperative Wohnformen, gemeinschaftliche Energieprojekte oder partizipative Planungsformate.

Außerdem wünsche ich mir, dass die Wohnbau Rheinfelden als Lernort wirkt: Dokumentieren Sie Projekte systematisch, teilen Sie Praxiserfahrungen mit anderen kommunalen Trägern und der Forschung, und nutzen Sie Ihre lokale Verwurzelung, um innovative Pilotprojekte in einem überschaubaren Maßstab umzusetzen. So leisten Sie nicht nur vor Ort einen Beitrag, sondern geben auch Impulse für den wohnungspolitischen Diskurs insgesamt. Und persönlich: behalten Sie den Blick für die Menschen, nicht nur für die Wohnungen. Wohnraum braucht ein Umfeld, das Teilhabe, Sicherheit und Lebensqualität ermöglicht. Wenn das gelingt, hat die Wohnbau Rheinfelden auch die nächsten 75 Jahre eine zentrale Rolle in der Stadtentwicklung.

Prof. Dr.-Ing. Christina Simon-Philipp

ist Professorin für Stadtplanung und Städtebau an der Fakultät für Architektur und Gestaltung der Hochschule für Technik Stuttgart. Nach dem Studium der Architektur und Stadtplanung an der Universität Stuttgart sowie an der Eidgenössischen Technischen Hochschule Zürich arbeitete sie zunächst als Architektin und Stadtplanerin, promovierte 2001 am Städtebau-Institut der Universität Stuttgart und war anschließend als Referentin im Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg tätig, ehe sie 2007 an die HFT Stuttgart berufen wurde. Seit 2014 leitet sie dort das Zentrum für Nachhaltige Stadtentwicklung am Institut für angewandte Forschung. Ihre Arbeitsschwerpunkte sind Wohnungsbau der 1950er bis 1970er Jahre, Planungs- und Baukultur sowie nachhaltige Quartiersentwicklung unter besonderer Betrachtung der Mobilität und des Klimaschutzes. Zudem ist sie als Fachpreisrichterin und Gestaltungsbeirätin für Kommunen tätig.

NEUBAU EINER OBdachLOSENUNTERKUNFT

WICHTIGER BAUSTEIN FÜR SOZIALE VERANTWORTUNG

DIE WOHNBAU RHEINFELDEN VERFOLGT DAS ZIEL, ALLEN BEVÖLKERUNGSSCHICHTEN WOHNRAUM BEREITZUSTELLEN – UNABHÄNGIG VON EINKOMMEN, LEBENSITUATION ODER INDIVIDUELLEN BEDÜRFNISSEN. PROJEKTE, DIE BESONDERS SCHUTZBEDÜRFTIGEN MENSCHEN ZUGUTEKOMMEN, NEHMEN DAHER EINEN BESONDEREN STELLENWERT IM PORTFOLIO EIN. VOR DIESEM HINTERGRUND HAT DIE WOHNBAU RHEINFELDEN MIT DEN PLANUNGEN FÜR DEN NEUBAU EINER OBdachLOSENUNTERKUNFT IN DER WERDERSTRASSE BEGONNEN.

Die Werderstraße 34a bietet bereits seit 2018 eine Unterkunft für geflüchtete Familien und Obdachlose. Direkt gegenüber auf der anderen Straßenseite entsteht nun eine Obdachlosenunterkunft. Die konzeptionellen Vorarbeiten hierfür sind bereits fortgeschritten. Die Planungen für das Vorhaben wurden in enger Abstimmung mit der Stadt vorangetrieben, sodass die baulichen und organisatorischen Rahmen-

bedingungen frühzeitig geklärt werden konnten. Der Bauantrag ist gestellt und bildet die Grundlage für die weiteren Schritte der Umsetzung.

Nach der Fertigstellung wird die Stadt erneut die Betreuung des Gebäudes übernehmen, wodurch sich Synergien mit der bereits bestehenden Betreuung des benachbarten Gebäudes heben und effizient bündeln lassen. Nach Abschluss der Bau-

maßnahme in der Werderstraße wird die Stadt Rheinfelden das komplette Gebäude von der Wohnbau anmieten.

Mit dem geplanten Neubau der Obdachlosenunterkunft setzt die Wohnbau Rheinfelden ein deutliches Zeichen ihrer sozialen Verantwortung und trägt dazu bei, die kommunale Unterbringungsstruktur nachhaltig zu stärken und den gesellschaftlichen Zusammenhalt in der Stadt weiter zu fördern.






STÄDTEBAULICHES PROJEKT

NEUORDNUNG DES ZOLLAREALS

MIT DER GEPLANTEN UMGESTALTUNG DES ZOLLAREALS IN UNMITTLBARER NÄHE DER GESCHÄFTSSTELLE WILL DIE WOHNBAU RHEINFELDEN EIN STÄDTEBAULICHES PROJEKT UMSETZEN, DAS SICH DEUTLICH VON DEN KLASSISCHEN WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHEN AUFGABEN DES UNTERNEHMENS UNTERSCHIEDET. DER STANDORT SOLL NEU GEORDET UND FUNKTIONAL WEITERENTWICKELT WERDEN – EIN VORHABEN, DAS BEREITS SEIT LÄNGERER ZEIT IN DEN ÜBERLEGUNGEN DER STADT UND DER WOHNBAU VERANKERT IST.

Mit dem Erwerb des Areals will die Wohnbau Rheinfelden die Grundlage für eine geordnete Weiterentwicklung des Standorts schaffen. Nach dem Rückbau des bestehenden Gebäudes soll zunächst eine vorübergehende Lösung eingerichtet werden, um die weitere Nutzung durch den Zoll sicherzustellen. Im Vordergrund der Weiterentwicklung steht eine städtebaulich sinnvolle und für das Umfeld verträgliche zeitgemäße Nutzung sowie eine Verbesserung der Aufenthalts- und Funktionsqualität im direkten Umfeld, die den Standort strukturell stärken. Mit der Neugestaltung des Zollareals übernimmt die Wohnbau Rheinfelden eine besondere Rolle im Bereich der kommunalen Entwicklungsaufgaben. Das Projekt trägt dazu bei, einen zentral gelegenen Bereich der Stadt funktional aufzuwerten.





GRUNDERWERB FÜR DIE QUARTIERSENTWICKLUNG

WOHNBAU ÜBERNIMMT EHEMALIGES KRANKENHAUSAREAL

MIT DEM ERWERB DES EHEMALIGEN KRANKENHAUSAREALS HAT DIE WOHNBAU RHEINFELDEN IM BE-
RICHTSJAHR 2025 EINEN WICHTIGEN STRATEGISCHEN SCHRITT ZUR LANGFRISTIGEN FLÄCHENENTWICK-
LUNG IN DER STADT VOLLZOGEN. DER AUFSICHTSRAT ERMÄCHTIGTE DIE GESCHÄFTSFÜHRUNG, DEN
KAUFVERTRAG AUF GRUNDLAGE DER ZUVOR DEFINIERTEN RAHMENBEDINGUNGEN ABZUSCHLIESSEN
UND DIE VORBEREITUNG DES RÜCKBAUS ZU VERANLASSEN.

Der Kauf des Krankenhausesgeländes eröffnet die Chance, ein großes, zentral gelegenes Areal langfristig für die Stadtentwicklung zu nutzen. Für die Wohnbau Rheinfelden schafft die erworbene Fläche die Grundlage, um auch künftig dringend benötigten Wohnraum in Rheinfelden bereitzustellen und nachhaltige, ausgewogene Quartiersstrukturen zu entwickeln. Die Wohnbau ist durch ihre Erfahrung in der Planung, Entwicklung und Realisierung komplexer Bauvorhaben bestens in der Lage, das Potenzial des Geländes in den kommenden Jahren gezielt auszuschöpfen.

Im Vorfeld des Kaufs wurde ein umfangreiches Wertgutachten erstellt, das von der Stadt und der Klinikleitung gemeinsam beauftragt wurde. Es bewertet verschiedene Szenarien der zukünftigen Nutzung und Entwicklungsoptionen des Geländes. Ein zentraler Bestandteil des Prozesses war es, eine Lösung zu finden, die sowohl den Interessen des Klinikums als auch den strategischen Zielen der Wohnbau gerecht wird. Die Einigung über den Erwerb konnte im Sommer 2025 erzielt werden.

Mit der Kaufentscheidung wurden erste Überlegungen zur zukünftigen Nutzung des Areals angestoßen, die soziale, städtebauliche und

infrastrukturelle Anforderungen gleichermaßen einbeziehen. Dazu gehören auch Ansätze, die eine Verbesserung der Gesundheitsversorgung in der Region ermöglichen könnten. Im Rahmen eines städtebaulichen Wettbewerbs sollen weitere Konzepte entwickelt werden. Diese konzeptionellen Schritte bilden die Grundlage für die strukturelle Entwicklung des Standorts.

Mit dem Rückbau der bestehenden Krankenhausgebäude soll zeitnah begonnen werden. Damit schafft die Wohnbau Rheinfelden die Voraussetzungen dafür, das ehemalige Krankenhausareal in modernen, funktions- und zukunftsfähigen Wohnraum zu transformieren.

SICHERUNG DER REGIONALEN GESUNDHEITSVERSORGUNG

PLANUNG EINES NEUEN GESUNDHEITZENTRUMS

MIT DEM RÜCKZUG DES KLINIKUMS ENTSTEHT FÜR DIE STADT DIE NOTWENDIGKEIT, DIE GESUNDHEITLICHE VERSORGUNG IN RHEINFELDEN NEU ZU ORGANISIEREN. UM DIESE VERSORGUNG DAUERHAFT ZU GEWÄHRLEISTEN, HAT DIE WOHNBAU RHEINFELDEN IM BERICHTSJAHR DAMIT BEGONNEN, EIN NEUES GESUNDHEITZENTRUM ZU PLANEN UND KONZEPTIONELL VORZUBEREITEN. DAS PROJEKT ZÄHLT GEMEINSAM MIT DER ENTWICKLUNG DES EHEMALIGEN KRANKENHAUSAREALS ZU DEN ANSPRUCHSVOLLEN VORHABEN, DIE DIE WOHNBAU IN ENGER ZUSAMMENARBEIT MIT DER STADT PLANT.

Für die Errichtung eines neuen Gesundheitszentrums verfolgen Stadt und Wohnbau einen ganzheitlichen Ansatz. Die Fläche, die bereits als geeigneter Standort identifiziert werden konnte, steht vollständig im Eigentum der Stadt und befindet sich neben der Feuerwehr und dem Deutschen Roten Kreuz. Der Wohnbau soll das Grundstück im Erbbaurecht übertragen werden. Damit wäre die bauliche Umsetzung zeitnah möglich. Die erste konzeptionelle Planung wurde bereits aufgenommen.

Das geplante Gesundheitszentrum soll nicht nur moderne Praxisflächen für die medizinische Versorgung bieten, sondern zusätzlich auch Wohnraum für Beschäftigte, darunter Ärztinnen, Ärzte und andere medizinische Fachkräfte. Diese Kombination soll die Attraktivität des Standorts erhöhen und die langfristige Besetzung medizinischer Stellen unterstützen. Die Wohnbau Rheinfelden plant den Neubau nach den Anforderungen und Wünschen der künftigen Schlüsselmieter. Die Stadt wird das komplette Gebäude von der Wohnbau anmieten, um die gesundheitliche Versorgung der Bürgerinnen

und Bürger Rheinfeldens zu gewährleisten. Die Wohnbau verfolgt dabei das Ziel, an diesem zentralen Standort ein modernes, funktionsfähiges Gesundheitszentrum zu realisieren, das einen wichtigen Beitrag zur medizinischen Versorgung der Region leisten wird.

Mit dem geplanten Gesundheitszentrum stellt die Wohnbau Rheinfelden (Baden) sicher, dass die Stadt auch in Zukunft über eine verlässliche, breit aufgestellte medizinische Versorgung verfügt und die dafür notwendigen Räumlichkeiten zur Verfügung stehen.



AREAL „ALTE SCHULE“

WEITERENTWICKLUNG DES DENKMALGESCHÜTZTEN GEBÄUDES



DIE WOHNBAU RHEINFELDEN PLANT DAS AREAL „ALTE SCHULE“ WEITERZUENTWICKELN. NACHDEM DIE FEUERWEHR IHRE NUTZUNG DES GEBÄUDES AUFGEGBEN HAT, WURDE DAS EHEMALIGE FEUERWEHRHAUS AN DIE WOHNBAU ZURÜCKGEBEN. AUCH DIE ORTSANSÄSSIGEN VEREINE, DIE TEILE DES GEBÄUDES UND DESSEN RÄUMLICHKEITEN NUTZTEN, HABEN IHRE AKTIVITÄTEN VOR ORT EINGESTELLT.

Die Alte Schule Warmbach, ein historisches Gebäude im Dorfkern, befindet sich seit 1971 im Eigentum der Städtischen Wohnbau. Nachdem die bisherigen Nutzungen entfallen sind, eröffnet sich nun die Möglichkeit, die zukünftige Entwicklung des Areals in seiner Gesamtheit grundsätzlich neu zu betrachten und über eine langfristig tragfähige Nutzung nachzudenken.

Die Wohnbau prüft derzeit verschiedene Optionen, um für das Gebäude und das

umgebende Areal eine Perspektive zu entwickeln, die sowohl wirtschaftlichen Anforderungen als auch den städtebaulichen Rahmenbedingungen und den geltenden denkmalschutzrechtlichen Vorgaben gerecht wird. Die denkmalpflegerischen Rahmenbedingungen bei historischen Gebäuden wie der Alten Schule sind anspruchsvoll. Sie beeinflussen nicht nur die baulichen Möglichkeiten, sondern auch die langfristige Nutzbarkeit, die Wirtschaftlichkeit und die Machbarkeit eventueller Sanierungs- oder Entwicklungsvarianten. Die Wohnbau verfolgt das Ziel,

eine Lösung zu finden, die sowohl dem historischen Charakter des Gebäudes gerecht wird als auch den Anforderungen einer zeitgemäßen und verantwortungsvollen Nutzung entspricht.

Mit diesem strukturierten Vorgehen möchte die Wohnbau Rheinfelden sicherstellen, dass sowohl wirtschaftliche als auch denkmalpflegerische Aspekte transparent abgewogen werden und das Areal Alte Schule langfristig einer tragfähigen städtebaulichen Lösung zugeführt werden könnte.

**DAS
GESCHÄFTSJAHR
2025**



AKTIVA

zum 31. Dezember 2025

AKTIVA		GESCHÄFTSJAHR (Angaben in Euro)		VORJAHR
A. Anlagevermögen				
I.	Immaterielle Vermögensgegenstände	31.542,00		30.745,00
II.	Sachanlagen			
1.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	115.345.147,52		94.665.468,92
2.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.317.655,07		5.510.939,07
3.	Grundstücke ohne Bauten	0,00		405.165,12
4.	Bauten auf fremden Grundstücken	184.073,00		215.186,00
5.	Technische Anlagen und Maschinen	121.118,00		288.086,00
6.	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	999.201,00		1.049.025,00
7.	Anlagen im Bau	3.899.008,43		10.462.153,82
8.	Bauvorbereitungskosten	313.497,97	126.179.700,99	175.147,43
III.	Finanzanlagen			
1.	Beteiligungen	200.000,00		200.000,00
2.	Ausleihungen gegenüber Gesellschaftern	88.733,69		100.726,65
3.	Andere Finanzanlagen	4.600,00	293.333,69	4.600,00
	Anlagevermögen insgesamt		126.504.576,68	113.107.243,01
B. Umlaufvermögen				
I.	Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2.011.941,10		0,00
2.	Unfertige Leistungen	5.159.348,73		4.825.732,44
3.	Andere Vorräte	43.346,66	7.214.636,49	35.390,84
II.	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1.	Forderungen aus Vermietung	176.951,85		103.908,30
2.	Sonstige Vermögensgegenstände	97.615,89	274.567,74	225.802,20
III.	Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1.	Guthaben bei Kreditinstituten		1.925.268,02	1.428.641,43
	Umlaufvermögen insgesamt		9.414.472,25	6.619.475,21
C. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten				
1.	Andere Rechnungsabgrenzungsposten		2.725,07	0,00
	Bilanzsumme		135.921.774,00	119.726.718,22

PASSIVA

zum 31. Dezember 2025

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	35.449.797,51	42.387.331,52	31.462.960,87
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss		5.030.138,98	3.986.836,64
Eigenkapital insgesamt		53.026.470,50	47.996.331,52
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.072.257,00		1.089.188,00
2. Steuerrückstellungen	388.904,73		74.617,00
3. Sonstige Rückstellungen	258.360,57		263.532,21
Rückstellungen insgesamt		1.719.522,30	1.427.337,21
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	71.234.633,04		59.534.870,29
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	21.218,66		21.218,66
3. Erhaltene Anzahlungen	6.088.569,13		5.743.751,73
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a. Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.945.011,02		2.716.190,89
b. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	529.162,42		1.921.119,94
5. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	150.000,00		150.000,00
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 51.553,35 € (Vorjahr 45.525,67 €)	51.553,35		45.525,67
Verbindlichkeiten insgesamt		81.020.147,62	70.132.677,18
D. Rechnungsabgrenzungsposten			
		155.633,58	170.372,31
Bilanzsumme		135.921.774,00	119.726.718,22

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar 2025 bis 31. Dezember 2025

		GESCHÄFTSJAHR (Angaben in Euro)		VORJAHR
1.	Umsatzerlöse			
	a) aus der Bewirtschaftungstätigkeit	21.120.744,87		19.856.268,22
	b) aus Betreuungstätigkeit	0,00		2.690,00
	c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	131.505,08	21.252.249,95	196.391,77
2.	Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen		333.616,29	737.834,99
3.	andere aktivierte Eigenleistungen		67.954,82	80.587,74
4.	Sonstige betriebliche Erträge		1.896.775,47	861.353,28
5.	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
	a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	9.256.243,22		9.359.229,82
	b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,00	9.256.243,22	3.927,24
6.	Rohergebnis		14.294.353,31	12.371.968,94
7.	Personalaufwand			
	a) Löhne und Gehälter	1.565.666,74		1.620.457,43
	b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 92.101,83 € (Vorjahr 131.101,94 €)	416.589,19	1.982.255,93	457.397,81
8.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		4.175.373,52	3.742.919,22
9.	Sonstige betriebliche Aufwendungen		763.611,89	877.450,75
10.	Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	199,00		202,50
11.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	4.144,33	4.343,33	17.520,80
12.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen		644.108,88	527.424,77
13.	Steuern vom Einkommen und Ertrag		1.459.607,71	816.478,32
14.	Ergebnis nach Steuern		5.273.738,71	4.347.563,94
15.	Sonstige Steuern		243.599,73	360.727,30
16.	Jahresüberschuss		5.030.138,98	3.986.836,64
17.	Bilanzgewinn		5.030.138,98	3.986.836,64

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2025

A. ALLGEMEINE ANGABEN

1. Unser Unternehmen ist eine mittelgroße Kapitalgesellschaft gem. § 267 HGB. Aufgrund der Bestimmungen im Gesellschaftsvertrag hat die Jahresabschlusserstellung nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften zu erfolgen.
2. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von 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.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Als aktive Rechnungsabgrenzungsposten sind Auszahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Aufwendungen für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen.

Rückstellungen

Die Bildung der Rückstellungen erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt. Sonstige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit den von der Bundesbank veröffentlichten Abzinsungssätzen abgezinst.

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden gemäß Sachver-

ständigengutachten 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 2,05 % (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 -18.012 € (Vorjahr -747 €). Drei Rückdeckungsversicherungen zur Absicherung von Pensionsverpflichtungen wurden an den



Berechtigten verpfändet. Das Deckungsvermögen wurde gem. § 246 Abs. 2 S. 2 HGB mit den Altersversorgungsverpflichtungen saldiert. Der Verrechnungsbetrag von T€ 613 entspricht dem am Bilanzstichtag bestehenden Erfüllungsbetrag. Der Erfüllungsbetrag der Pensionsrückstellungen beträgt zum Bilanzstichtag T€ 1.640.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

Passive Rechnungsabgrenzungsposten

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

C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

I. Bilanz

- Der Anlagespiegel ist in der Anlage beigefügt.
- Die in den Finanzanlagen ausgewiesene Beteiligung betrifft die Wirtschaftsförderung- und Standortentwicklung Rheinfelden (Baden) GmbH. Die Wohnbau Rheinfelden ist mit 40 % (€ 200.000) am Stammkapital beteiligt. Das Eigenkapital der Wirtschaftsförderung- und Standortentwicklung Rheinfelden GmbH beträgt zum 31.12.2024 rd. € 367.983, der Jahresüberschuss rd. € 2.638.
- In der Position „Unfertige Leistungen“ sind € 5.159.348,73 (Vorjahr € 4.825.732,44) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

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

Sonstige Vermögensgegenstände:	€ 55.597,00
Vorjahr:	€ 67.148,58

Es handelt sich hierbei um Forderungen aus Rückdeckungsversicherungen für Pensionszusagen

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

- Kosten des Jahresabschlusses	€ 82.000,00
- unterlassene Instandhaltung	€ 139.459,57

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

- Gegenüber Gesellschaftern bestehen nicht gesondert in der Bilanz ausgewiesene

<u>Forderungen:</u>	Ausweis unter Bilanzposition
Sonstige Vermögensgegenstände:	€ 0,00
Vorjahr:	€ 31.190,40

<u>Verbindlichkeiten</u> gegenüber Kreditinstituten:	€ 13.524.769,97
Vorjahr:	€ 12.276.121,40

<u>Verbindlichkeiten</u> aus Vermietung:	€ 1.545,36
Vorjahr:	€ 0,00



II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Aus der Abzinsung ergaben sich folgende

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Zinserträge	182,00 €	299,00 €

2. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

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

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Aufwand aus Aufzinsung	46.023,00 €	45.383,00 €
Erträge aus Deckungsvermögen	80.573,72 €	77.555,72 €

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

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Sonstige betriebliche Erträge		
Erträge aus Skontobeträgen	205.971,74 €	170.989,85 €
Erträge aus Zuschreibungen	242.313,04 €	0,00 €
Erträge Anlagenverkäufe	1.362.966,05 €	519.938,61 €
Auflösung von Rückstellungen	13.559,89 €	1.837,25 €

D. SONSTIGE ANGABEN

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

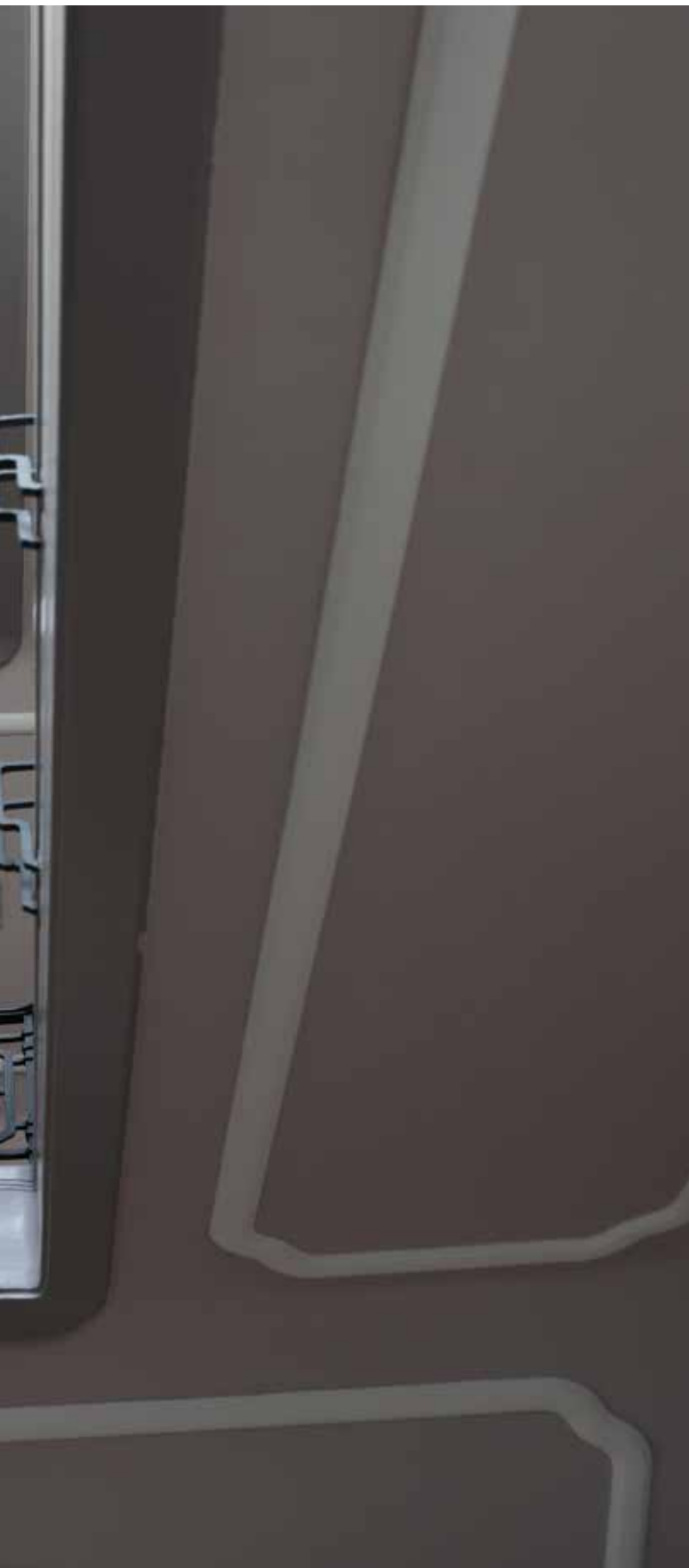
Aktive Steuerlatenzen:

- 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 612.731,00 €

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 6.243 T€
aus Leasingverträgen 133 T€

4. Es bestanden folgende Haftungsverhältnisse: aus der Bestellung von Sicherheiten

für fremde Verbindlichkeiten: 166.200 €
Vorjahr: 0,00 €

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

	Vollzeit- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	9	1
Technische Mitarbeiter	7	1
Mitarbeiter im Regiebetrieb	5	1
	21	3

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

Gesamtbezüge des Aufsichtsrats 9.370,00 €

Gesamtbezüge der früheren Organmitglieder und ihrer Hinterbliebenen 121.719,87 €

7. Pensionsverpflichtungen für frühere Mitglieder des Geschäftsführungsorgans:

Für laufende Pensionen 1.640.053,00 €

8. 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
Fischer, Gustav	Betriebswirt i.R.	
Häßler, Dietmar	selbst. Schreinermeister	stellv. Schriftführer
Kohler, Ingo	Unternehmer	
Liebenow, Rainer	Vorsitzender des Vorstands Sparkasse Lörrach-Rheinfelden	
Lohmann, Anette	Dipl. Sozialarbeiterin	
Markus, Wilfried	Glasbläsermeister	
Dr. Möhrke-Sobolewski, Christine	Rechtsanwältin	
Nuss, Hannelore	Dozentin i.R.	Schriftführerin
Reiher, Philipp	Amtsleiter Stadtkämmerei	
Fuchs, Kristin	Bürgermeisterin	
Wild, Dieter	Polizeibeamter i.R.	

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 € 5.030.138,98



Rheinfelden (Baden), 13.02.2026
Markus Schwamm
Geschäftsführer

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

Verbindlichkeiten (Bei den Angaben in Klammern handelt es sich um die Vorjahreszahlen)	INSGESAMT (Angaben in Euro)	Davon				Art der Sicherung
		Restlaufzeit			gesichert	
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	71.234.633,04 (59.534.870,29)	4.245.512,35 (4.194.807,39)	13.515.592,15 (13.162.477,78)	53.473.528,54 (42.177.585,12)	56.656.127,38 14.546.860,59 (47.038.567,67) (12.470.177,64)	GPR BÜ GPR BÜ
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	21.218,66 (21.218,66)	6.365,58 (3.182,79)	12.731,16 (12.731,16)	2.121,96 (5.304,71)	21.218,66 (21.218,66)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen*	6.088.596,13 (5.743.751,73)	6.088.569,13 (5.743.751,73)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen						
a. Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.945.011,02 (2.716.190,89)	2.945.011,02 (2.716.190,89)			2.829.576,00 (2.610.547,07)	BÜ BÜ
b. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	529.162,42 (1.921.119,94)	529.162,42 (1.921.119,94)				
Verbindlichkeiten gegenüber Unterneh- men, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	150.000,00 (150.000,00)	150.000,00 (150.000,00)				
Sonstige Verbindlichkeiten	51.553,35 (45.525,67)	51.553,35 (45.525,67)				
Gesamtbetrag	81.020.147,62 (70.132.677,18)	14.016.173,85 (14.774.578,41)	13.528.323,31 (13.175.208,94)	53.475.650,46 (42.182.889,83)	74.053.782,63 (62.140.511,04)	

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

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS 2025

Angaben in Euro	ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN				
	Anschaffungs- und Herstellungskosten Stand zum 01.01.2025	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2025
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	264.422,26	10.058,48			274.480,74
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	158.012.027,34	11.318.310,46 ¹	338.952,58	13.285.387,71	182.276.772,93
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.627.670,91	0,00			8.627.670,91
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	405.165,12	0,00		-405.165,12	0,00
4. Bauten auf fremden Grundstücken	569.782,40				569.782,40
5. Technische Anlagen und Maschinen	825.401,72	14.097,47	431.572,41		407.926,78
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.460.967,70	147.872,39 ³	50.301,97		2.558.538,12
7. Anlagen im Bau	10.462.153,82	6.141.929,77	0,00	-12.705.075,16	3.899.008,43
8. Bauvorbereitungskosten	175.147,43	313.497,97		-175.147,43	313.497,97
	181.538.316,44	17.935.708,06	820.826,96	0,00	198.653.197,54
III. Finanzanlagen					
1. Ausleihungen an Gesellschafter	100.726,65		11.992,96		88.733,69
2. Beteiligungen	200.000,00				200.000,00
3. Andere Finanzanlagen	4.600,00				4.600,00
	305.326,65	0,00	11.992,96	0,00	293.333,69
Anlagevermögen gesamt	182.108.065,35	17.945.766,54	832.819,92	0,00	199.221.011,97

¹ davon € 618,42 Korrektur Vorjahre
² davon € -618,42 Korrektur Vorjahre
³ davon € 0,27 Korrektur Vorjahre
⁴ davon € -0,27 Korrektur Vorjahre

ABSCHREIBUNGEN, ABGÄNGE UND ZUSCHREIBUNGEN				BUCHWERT	
Abschreibungen (kumulierte) 01.01.2025	Abschreibungen Geschäftsjahr	Abschreibungen Abgänge	Abschreibungen (kumulierte) 31.12.2025	Buchwert am 31.12.2024	Buchwert am 31.12.2025
233.677,26	9.261,48		242.938,74	30.745,00	31.542,00
63.346.558,42	3.704.026,45	118.959,46 ²	66.931.625,41	94.665.468,92	115.345.147,52
3.116.731,84	193.284,00		3.310.015,84	5.510.939,07	5.317.655,07
0,00			0,00	405.165,12	0,00
354.596,40	31.113,00		385.709,40	215.186,00	184.073,00
537.315,72	39.993,47	290.500,41	286.808,78	288.086,00	121.118,00
1.411.942,70	197.695,12	50.300,70 ⁴	1.559.337,12	1.049.025,00	999.201,00
0,00			0,00	10.462.153,82	3.899.008,43
0,00			0,00	175.147,43	313.497,97
68.767.145,08	4.166.112,04	459.760,57	72.473.496,55	112.771.171,36	126.179.700,99
			0,00	100.726,65	88.733,69
			0,00	200.000,00	200.000,00
			0,00	4.600,00	4.600,00
0,00	0,00	0,00	0,00	305.326,65	293.333,69
69.000.822,34	4.175.373,52	459.760,57	72.716.435,29	113.107.243,01	126.504.576,68

LAGEBERICHT 2025

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

Noch stärker als in den Vorjahren wirkte sich 2025 die Weltpolitik (Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine, Verhalten der US-Regierung und ihre Zollpolitik, Spannungen im Südchinesischen Meer, Kriege im Nahen Osten) hemmend auf die wirtschaftliche Entwicklung aus, so dass das Geschäftsjahr erneut durch ein herausforderndes Marktumfeld gekennzeichnet war. Der Anstieg der Verbraucherpreise betrug 2025 nach vorläufigen Zahlen der deut-

schen Bundesbank 2,3 % (Vorjahr 2,2 %). Für 2026 wird mit einem Anstieg um 2,2 % gerechnet. Der Anstieg der Baupreise für Wohngebäude lag mit 3,2 % im Jahresdurchschnitt abermals über dem Anstieg der Verbraucherpreise.

Im ersten Halbjahr 2025 hat die Europäischen Zentralbank den Hauptrefinanzierungssatz in zwei Schritten auf 2,15 % gesenkt. Seit Juni 2025 sind keine Zinssenkungen mehr erfolgt. Es besteht die Erwartung, dass der nächste Zinsschritt eine Zinserhöhung sein wird, wenn auch nicht in naher Zukunft. Lag der effektive Jahreszins für ein Darlehen mit zehn Jahren Zinsbindung Anfang 2025 noch bei 3,2 %, sind es Ende 2025 3,8 %. Es wird befürchtet, dass die Bauzinsen 2026 weiter steigen, was negative Auswirkungen auf den Wohnungsbau hätte.

Die deutsche Wirtschaft kämpft nicht nur mit hartnäckigem konjunkturellem Gegenwind, sondern auch mit strukturellen Problemen. Für 2025 geht man erstmals nach 2 Jahren wieder von einem positiven Wirtschaftswachstum von 0,2 % aus. Nach den Berechnungen der Deutschen Bundesbank soll das Bruttoinlandsprodukts 2026 um 0,6 % und 2027 um 1,3 % steigen.

Die konjunkturelle Dämpfung schlägt sich auch auf dem Arbeitsmarkt nieder. Nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit waren im Dezember 2025 2,9 Mio. Menschen arbeitslos gemeldet, was den höchsten Wert seit 2010 darstellt. Die Arbeitslosenquote betrug im Dezember 2025 6,2 % und ist gegen über 2024 leicht gestiegen, damals betrug sie 6,1 %.

Die schlechte Konjunktur und die Belastung der öffentlichen Haushalte für Investitionen und Verteidigung führen dazu, dass im Bundeshaushalt 2026 Ausgaben von 524,5 Mrd. € vorgesehen sind - etwa 21,5 Milliarden mehr als im Vorjahr. Die geplante



Neuverschuldung in Höhe von 181,5 Mrd. € ist der zweithöchste Wert in der Geschichte der Bundesrepublik.

Das statistische Landesamt hat im Jahr 2025 eine Bevölkerungsvorausberechnung vorgenommen. Dabei wurden drei Varianten berechnet, die sich vor allem in den Annahmen zur Zuwanderung aus dem Ausland unterscheiden. Danach würde die Bevölkerung in Baden-Württemberg von 11,2 Mio. im Jahr 2023 auf 11,3 bis 11,5 Mio. Personen im Jahr 2030 anwachsen. Bis 2040 kommt man dann auf eine Bevölkerungszahl von 11,3 Mio. bis 11,9 Mio., wobei nach der Hauptvariante die Bevölkerung auf 11,6 Mio. Personen ansteigen soll. 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 Vorausrechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg aus dem Jahr 2024 könnte die Zahl der Haushalte bis 2035 auf rd. 5,5 Mio. bis 5,7 Mio. ansteigen. Vor dem Hintergrund dieser Haushaltsentwicklung ist langfristig weiterhin von einer stabilen bzw. tendenziell steigenden Nachfrage nach Wohnraum auszugehen, selbst wenn die Zuwanderung wegen der nun schlechteren wirtschaftlichen Aussichten nicht in dem vom statistischen Landesamt erwarteten Umfang erfolgen sollte.

3. GESCHÄFTSVERLAUF

Die Städtische Wohnungsbaugesellschaft mbH Rheinfelden, im Folgenden die „Wohnbau“ genannt, hat das Geschäftsjahr 2025 mit einem Jahresüberschuss von 5.030,1 TEuro (Vorjahr 3.986,8 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 Haus-



bewirtschaftungsergebnisse und der sonstigen betrieblichen Erträge zurückzuführen ist.

NEUBAUTÄTIGKEIT / LAUFENDE PROJEKTENTWICKLUNGEN

Die Wohnungsbauoffensive 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. Die weiteren 93 öffentlich geförderten Mietwohnungen (79 WE Werderstraße und 14 WE Aufstockung Werderstraße) sind fertiggestellt bzw. werden Anfang 2026 an die Mieter übergeben. Der Baubeginn für weitere 18 freifinanzierte Mietwohnungen erfolgte im April 2025 in Nollingen. Die Fertigstellung der Wohnungen ist für Anfang 2027 geplant.

Projektentwicklung Werderstraße – Neubau von 79 öffentlich geförderten Mietwohnungen

Im Geschäftsjahr wurde die bauliche Umsetzung erfolgreich vorangetrieben. Das Projekt befindet sich kurz vor der endgültigen Fertigstellung. Ein Großteil der Wohnungen wurde zum Jahreswechsel fertiggestellt und die restlichen Wohnungen werden im ersten Quartal 2026 bezugsfertig sein. In der Werderstraße

wurde somit 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. Neben der energieeffizienten Ausführung der Gebäude im KfW-55-Standard gibt es eine hochwertige Dachbegrünung der Neubauten sowie ansprechende Außenanlagen mit großzügigen Grünflächen. Zum Berichtszeitpunkt sind bereits bis auf einzelne Wohnungen alle vermietet.

Projektentwicklung Werderstraße 32/34 Sanierung und Neubau mit 14 Wohnungen

Bei dem bestehenden Gebäude erfolgte eine äußere Komplettsanierung, einschließlich einer umfassenden energetischen Modernisierung. 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 wurde im KfW 55 Standard erstellt. Bei der Gebäudesanierung wurde der Energieverbrauchswert für die 18 Wohnungen von ehemals 210 kWh (pro m² und Jahr) auf KfW-Standard 70 ver-

bessert. Die Baumaßnahme mit Komplett-sanierung der 18 Bestandswohnungen und Neubau der 14 öffentlich geförderten Wohnungen wurde im Berichtsjahr planmäßig abgeschlossen. Alle 14 öffentlich geförderten Neubauwohnungen sowie die sanierten 18 Bestandswohnungen sind vermietet und an die Fernwärme angeschlossen und somit unabhängig von fossilen Brennstoffen.

Projektentwicklung Nollingen – Neubau von 18 freifinanzierten Mietwohnungen

Die Stadt Rheinfelden hat den Neubau eines zentralen Feuerwehrgebäudes realisiert. Die Gesellschaft hat daher das Areal des Feuerwehrgrundstückes in Nollingen erworben, das teilweise an bestehende Bestandsgebäude der Wohnbau angrenzt. Nach Abschluss der Rückbauarbeiten erfolgte im April 2025 der Spatenstich für den Neubau von 18 freifinanzierten Mietwohnungen, die in zwei Baukörpern geplant sind. Die bauliche Umsetzung läuft planmäßig. Die Fertigstellung des Projektes ist für Anfang 2027 geplant.

Projektentwicklung Neue Obdachlosenunterkunft

Die Stadt Rheinfelden als Gesellschafterin ist nach dem Erfolg der ersten Baumaßnahme auf die Wohnbau mit dem Wunsch weiterer Unterbringungsmöglichkeiten herangetreten. Diese soll analog zur Asyl- und Obdachlosenunterkunft aus dem Jahr 2018 in der Werderstraße 34 a, die sich als Erfolgsmodell erwiesen hat, errichtet werden. Ein geeignetes Grundstück in der Werderstraße gegenüber der bestehenden Asyl- und Obdachlosenunterkunft wurde auch bereits in Zusammenarbeit mit der Stadt gefunden. Die Wohnbau wird dieses Grundstück von der Stadt im Erbbaurecht erwerben. Fördermittel stehen nach Prüfung der Stadt für dieses Projekt nicht zur Verfügung. Der Aufsichtsrat hat der Projektentwicklung zugestimmt. Die Pläne zwischen Stadt und Wohnbau sind final abgestimmt sind und der Bauantrag wurde gestellt. Der Baubeginn ist nach erfolgter Baugenehmigung für Mitte 2026 geplant. Es ist beschlossen, dass nach Fertigstellung

die Gesellschaft das Gebäude komplett zu einem kostendeckenden Mietpreis an die Stadt vermietet wird.

Krankenhausareal

Die Gesellschaft hat im Berichtsjahr mit Besitzübergang im Oktober das rd. 3 ha große Krankenhausareal in Rheinfelden von den Kliniken des Landkreises Lörrach erworben, um nach dem Rückbau des Bestandsgebäudes ein Wohngebiet zu entwickeln. Gemeinsam mit der Stadt Rheinfelden wurde bereits ein städtebaulicher Wettbewerb für die Entwicklung des Areals für Wohnbebauung der Wohnbau und der Stadt ins Leben gerufen. Die Ergebnisse sollen spätestens bis zum 2. Quartal 2026 vorliegen. Parallel hat die Wohnbau mit den vorbereitenden Arbeiten für den Rückbau des Klinikareals begonnen, der im Jahr 2026 starten soll. Nach der erfolgten Baulandentwicklung können Grundstücke in Teilen vermarktet werden. Ebenso kann eigener Mietwohnungsbau auf dem Areal realisiert werden. Mit den ersten Veräußerungen ist nach Erschließung und Parzellierung voraussichtlich ab dem Jahr 2028 zu rechnen.

Projektentwicklung Gesundheitszentrum (MVZ)

Um die ambulante Gesundheitsversorgung für die Bevölkerung in Rheinfelden sicherzustellen, wurde die Wohnbau von der Stadt Rheinfelden als Gesellschafterin im Zusammenhang mit dem Kauf des Krankenhausareal gebeten, ein Gesundheitszentrum (MVZ) für die Stadt zu errichten. Der Aufsichtsrat hat der Projektentwicklung als Ausnahme unter der Maßgabe, dass das komplette Gebäude zu einem kostendeckenden Mietpreis nach Fertigstellung an die Stadt vermietet wird, zugestimmt. Ein geeignetes Grundstück in der Römerstraße wurde auch bereits in Zusammenarbeit mit der Stadt gefunden. Die Wohnbau wird dieses Grundstück von der Stadt im Erbbaurecht erwerben. Das Projekt muss komplett fremdfinanziert werden. Nach Feststehen der Ankermieter und der Investitionsfreigabe zur baulichen Umsetzung durch die Stadt

Rheinfelden wird die Wohnbau den Bauantrag stellen und die Ausschreibung für den GU vorbereiten. Das Projekt ist Bestandteil des Wirtschaftsplanes 2026 ff. und muss als Infrastrukturmaßnahme außerhalb der Kerntätigkeit der Wohnbau und aufgrund des erheblichen Investitionsvolumens eine absolute Ausnahme bleiben.

Alte Schule Warmbach

Im Jahr 1971 wurde der Wohnbau von der Stadt durch Gemeinderatsbeschluss die denkmalgeschützte Liegenschaft mit bestimmten Auflagen übertragen. Mieteinnahmen des Gebäudes erhielt die Wohnbau für die von der Stadt bzw. von städtischen Mietern genutzten Räumlichkeiten seit Übertrag nie. Im Gegenzug verpflichtete sich die Stadt bei Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen in der Quote der Nutzung sich an den Kosten zu beteiligen bzw. diese zu übernehmen. Auf größere Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen wurde bisher verzichtet. Die Feuerwehr hat durch Bezug des zentralen Feuerwehrgebäudes den Standort in der Alten Schule aufgegeben. Auch die bestehenden Nutzungen wurden bereits aufgegeben bzw. enden in Kürze enden. Durch den Wegfall der Feuerwehnutzung und des Zustandes des Gebäudes (baulicher Verfall) sind damit die Voraussetzungen für eine Weiterentwicklung / Neukonzipierung des Areals gegeben. Bereits heute ist erkennbar, dass eine Sanierung des Gebäudes aus wirtschaftlicher Sicht aufgrund der hohen Kosten, insbesondere im Hinblick auf den Denkmalschutz herausfordernd werden wird. Entsprechende Konzepte für die Weiterentwicklung (Sanierung/Verkauf/Abbruch) wurden erarbeitet und befinden sich u.a. aktuell in Abstimmung mit dem Landesdenkmalamt und werden im Anschluss dem Aufsichtsrat mit entsprechenden Entscheidungsvarianten zur Beschlussfassung vorgelegt. Zudem wurde die Liegenschaft bereits vor rund einem Jahr im Denkmalportal des Regierungspräsidiums Freiburg zur Veräußerung eingestellt, um potenzielle Investoren zu identifizieren und zugleich die Voraussetzungen für einen möglichen Rückbau zu schaffen.

Zoll

Die Wohnbau wurde von der Stadt Rheinfelden und von den Gremien gebeten, einen Grunderwerb mit anschließendem Bau eines Gastronomiebetriebs mit Biergarten unter Beibehaltung der Zollbetriebs zu prüfen, auch wenn es sich hierbei nicht um eine Kernaufgabe der Wohnbau handelt. Die Projektdetails mit Rahmenbedingungen wurden bereits mehrfach in den Gremien behandelt und beschlossen. Die Verhandlungen für den Erwerb des Zollgrundstückes mit der BlmA laufen seit längerem und sind nun weit fortgeschritten, so dass davon ausgegangen wird, dass der Grunderwerb im Jahr 2026 vorbehaltlich der Zustimmung der Gremien vollzogen werden kann. Dem Gremium ist bekannt, dass die Wirtschaftlichkeit nicht gegeben ist und auch nicht hergestellt werden kann. In Kenntnis dessen wurde die Geschäftsführung aufgefordert, die beschlossene Planung, die auf einer städtischen Vorgabe beruht, nach dem noch durchzuführenden Grundstückserwerb baulich und wirtschaftlich umzusetzen. Zur Minimierung einer Sonderabschreibung wird die Geschäftsführung versuchen, die Projektfinanzierung (Grundstückskauf und bauliche Umsetzung) ohne Fremdmittel zu realisieren. Die erforderlichen Mittel für den Grundstückserwerb stehen ohne Inanspruchnahme von Fremdmitteln zur Verfügung. Das Projekt ist Bestandteil des Wirtschaftsplanes 2026 ff. und soll nach den Vorgaben der Gremien nach dem Grundstückserwerb zügig umgesetzt werden.

ZUKÜNFTIGE PROJEKTENTWICKLUNGEN

Mouscron-Allee

Bei dem Objekt Mouscron-Allee handelt es sich um ein die Jahre gekommenes Bestandsgebäude, welches im Jahr 2010 von der Baugenossenschaft Bad Säckingen zur strategischen baulichen Entwicklung erworben wurde. Die Wohnbau unterhält dort seit längerem keine eigenen Mietverhältnisse mehr. Das Gebäude dient derzeit noch der Stadt Rheinfelden zur Unterbringung von Personen, die von Obdachlosigkeit betroffen oder be-



droht sind. Sämtliche in der Mouscron-Allee 3 und 5 untergebrachten Personen wurden von der Stadt eingewiesen. Im Rahmen der avisierten Klimaschutzziele aber auch zur Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes wird das Gebäude Mouscron-Allee in den nächsten Jahren einem Rückbau und Neubau unterzogen werden müssen. Die jetzigen Bewohner werden dann in die neu errichtete Obdachlosenunterkunft von der Stadt umgesetzt. Aufgrund der großzügigen Grünfläche am Gebäude in der Mouscron-Allee bietet der Standort geeignete Voraussetzungen, um eine Projektentwicklung für zusätzlichen, dringend benötigten Mietwohnungsbau anzustoßen. Die Kosten für die Projektentwicklung sind im Wirtschaftsplan 2026 ff. bereits berücksichtigt und die Planungen werden den Gremien voraussichtlich im Geschäftsjahr 2026 vorgestellt.

Quartiersentwicklung Römerstraße

Die Quartiersentwicklung für die ersten beiden Abschnitte für den Neubau der 94 Wohnungen wurde im Jahr 2023 planmäßig abgeschlossen. In den folgenden Geschäftsjahren ist der dritte Abschnitt der Quartierentwicklung vorgesehen, der in einem ersten Schritt den Rückbau der bestehenden Tiefgarage sowie

deren Ersatz durch eine neue, auf das Gesamtprojekt abgestimmte Tiefgarage umfasst. Die nachfolgenden Abschnitte mit mehreren Bauabschnitten umfassen z.B. einen Wohnturm unter Berücksichtigung von Barrierefreiheit mit verschiedenen Wohnformen (ca. 90 - 120 Wohnungen) für ältere Mitbürger sowie weitere oberirdische Baufelder. Es handelt sich um ein Großprojekt mit mehreren Bauabschnitten. Erste planerische Überlegungen könnten in den Jahren 2026, 2027 erfolgen.

Abwärme

Nach dem Anschluss der Quartiere Grendelmatt, Römerstraße und Wohnen am Park mit 692 WE könnten strategisch das Quartier Werderstraße neben den Neubau 93 WE an das industrielle Abwärmenetz angeschlossen werden. In der Vergangenheit wurde im Quartier Werderstraße bei 32 Bestandsgebäuden mit 230 WE die Leitungsverlegung bis zu den Häusern vollzogen. Im Berichtsjahr wurden bereits weitere 111 Wohnungen incl. des Neubaus in der Werderstraße an die Fernwärme angeschlossen. Weitere Anschlüsse sind geplant. Erste Mittel sind auch im Wirtschaftsplan 2026 ff. berücksichtigt. Voraussetzung sind neben verlässlichen Rahmenbedingungen

insbesondere wirtschaftlich tragfähige Preise sowie verlässliche und kalkulierbare Preissteigerungen (Preisgleitklausel) für unsere Mieter. Die Geschäftsführung verhandelt hierzu bereits seit längerem mit den Stadtwerken Rheinfelden – bisher ohne Erfolg. Im Geschäftsjahr 2026 könnten weitere Verhandlungen erfolgen, nachdem die Stadtwerke nach eigenen Angaben einer organisatorischen Neuordnung unterzogen wurden. Derzeit sind bereits 909 Wohnungen – nahezu die Hälfte des gesamten Bestands an der klimafreundlichen industriellen Abwärme angeschlossen und damit unabhängig von fossilen Brennstoffen.

BESTANDSENTWICKLUNG

Instandhaltung und Modernisierung

Die Werterhaltung sowie die stetige Verbesserung unseres Gebäudebestandes ist und bleibt ein wesentlicher Faktor des Geschäftsmodells der Wohnbau. Deshalb wurden auch im Jahr 2025 wieder erheblich in unsere Gebäude und Wohnungen investiert. Art und Umfang reichen von einfachen Instandhaltungsmaßnahmen bis hin zu Komplettanierungen, insbesondere auch energetischen Sanierungen. Im Geschäftsjahr 2025 wurden insgesamt 14



Einzelmaßnahmen zusätzlich zu den regulären Instandhaltungsmaßnahmen in unserem Wohnungsbestand umgesetzt. Im Berichtsjahr wurden 24 Wohnungen in der Eichbergstraße energetisch modernisiert, 36 weitere Wohnungen in der Müßmattstraße im bewohnten Zustand einer Strangsanierung unterzogen und zusätzlich 111 Wohnungen an die industrielle Abwärmeversorgung angeschlossen. Die erfolgreiche Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeit wird weiterhin auf hohem Niveau fortgesetzt werden. 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 2025 wurden in unseren Wohnungsbestand zudem rund 4,5 Millionen Euro in Instandhaltungsmaßnahmen investiert. Des Weiteren wurden weitere Sanierungsmaßnahmen für die bauliche Umsetzung vorbereitet. Nach 6,8 Mio. Euro in 2025 werden wir im Geschäftsjahr 2026 rund 12,45 Mio. Euro in den Bestand investieren.

Zukünftig werden die Aktivitäten weiterhin auf einem hohen Niveau fortgeführt, um durch Großsanierungen die Klimaziele zu erreichen. Gleichzeitig ist vorgesehen, das allgemeine Investitionsvolumen ab 2029 schrittweise wieder auf ein nachhaltiges, normales Maß zurückzuführen, um die finanzielle Stabilität des Unternehmens langfristig zu sichern. Ein entsprechender Gremienbeschluss wird absprachegemäß in der ersten Aufsichtsratsitzung im Jahr 2026 erfolgen. Die vorhandenen Handwerkerkapazitäten und die eigene Leistungsfähigkeit sind hierbei große Einflussfaktoren. In Teilen stehen die gesetzlich gewünschten Klimaziele in einem Zielkonflikt zu preiswerten Mietpreisen, was bei der Umsetzung berücksichtigt werden sollte.

Sanierung Seniorenwohnanlage Müßmattstraße 43

Die Seniorenwohnanlage mit 74 WE musste baukonstruktiv in verschiedenen Bereichen umfassend saniert werden. Des Weiteren erfolgte auch in diesem Zusammenhang eine

energetische Sanierung. Wichtig war dabei, auch dass die Barrierefreiheit in allen Gebäudeteilen verbessert wurde. Das Gebäude hatte vor Beginn der Sanierungsarbeiten einen Endenergiebedarf von ca. 130 kWh/m²a. Nach Abschluss der Maßnahmen hat das Gebäude KfW 80 Standard. Die Maßnahmen wurden im Berichtsjahr planmäßig fertiggestellt. Im Jahr 2026 wird zum Abschluss der Maßnahme und zur Erhöhung des Komforts der Bewohner der Einbau eines zweiten Aufzugs realisiert.

Müßmattstraße 51 und 53

Im Berichtsjahr wurde in der Müßmattstraße 51 mit 24 WE sowie in der Müßmattstraße 53 mit 12 WE eine komplette Rohrleitungs- und Badsanierung durchgeführt. Die Maßnahme wurde trotz der noch immer schwierigen Situation, speziell im Gewerk der Sanitärarbeiten, planmäßig umgesetzt. Aufgrund der kompletten Strangsanierung musste 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. Im Jahr 2026 werden in den restlichen 12 Wohnungen in der Müßmattstraße 53 diese Maßnahmen planmäßig umgesetzt.

Energetische Sanierung Gebäude Eichbergstraße 5 und 7 sowie 13 und 15

Die beiden Gebäude mit 24 WE wurde im Berichtsjahr umfassend energetisch saniert. Durch diese Maßnahmen und einen künftig möglichen Anschluss an die Fernwärme (nach Leitungsverlegung durch die Stadtwerke) verbessert sich der Energieverbrauchskennwert auf das Niveau des KfW-55-Standards.

Riedmattenstraße 2 und 4

Des Weiteren wurden die abgetrennten Balkone von dem Bestandsgebäude in der Werderstraße aus Nachhaltigkeitsgründen wiederverwendet und in der Riedmattenstraße 2 und 4 am Gebäudekörper an-

gebracht. Dadurch hat sich die Wohnqualität der Bewohner in der Riedmattenstraße deutlich verbessert.

Ausblick

Zur nachhaltigen Gebäudeentwicklung sind im Geschäftsjahr 2026 weitere größere Maßnahmen geplant. Energetische Sanierung der Gebäude in Barrystraße 9 und 12 sowie umfassende Sanierungen in der Müßmattstraße 53 und im Linsenbachweg 3-7 und die Rohrleitungs- und Badsanierung für die restlichen 12 Wohnungen in der Müßmattstraße 53.

Nachhaltigkeitsbericht

Die Gesellschaft erstellt seit 2023 einen eigenständigen Nachhaltigkeitsbericht und verfügt damit über ein transparentes und verlässliches Instrument zur systematischen Erfassung und Auswertung der CO₂-Emissionen. Auf dieser Grundlage kann die planmäßige Erreichung der Klimaschutzziele bis 2040 – oder früher – fortlaufend überwacht und sichergestellt werden.

Bereits seit vielen Jahrzehnten investiert die Wohnbau erfolgreich in die Energieeinsparung und den Klimaschutz. Durch die in den vergangenen Jahren umgesetzten energetischen Sanierungen sowie den kontinuierlichen Anschluss weiterer Gebäude an industrielle Abwärme konnten die CO₂-Emissionen seit der erstmaligen Erstellung des Nachhaltigkeitsberichts deutlich reduziert werden. Schon heute liegen die Emissionen im Bereich Wärme unter dem vom GdW für 2030 Prognosewert von 18,9 kg/m² Nutzfläche pro Jahr.

Zur weiteren Unterstützung der Dekarbonisierung unseres Bestandes wurde Ende 2024 die wohnungswirtschaftliche Software mevivoECO eingeführt. Die Unternehmensplanung sieht vor, dass bisher hohe Investitionsniveau insbesondere für energetische Sanierungen beizubehalten oder sogar in diesem Bereich auszuweiten, um die gesetzlich vorgeschriebenen Klimaschutzziele nachhaltig und zuverlässig zu erreichen.

IMMOBILIENBESTAND

Die Wohnbau Rheinfelden bewirtschaftet im Geschäftsjahr nachfolgend aufgeführten Immobilienbestand:

BESTANDSÜBERSICHT WOHNEINHEITEN	
Wohnungen Bestand 31.12.2024	2.007
Zugang durch Bautätigkeit	69
Abgang durch Verkauf	6
Abgang durch Abriss	2
Umwandlung von Gewerbe in Wohnung	1
Bestand 31.12.2025	2.069
Gewerblich genutzte Einheiten 31.12.2024	21
Umwandlung von Gewerbe in Wohnung	1
Bestand 31.12.2025	20
Garagen zum 31.12.2024	705
Zugang durch Kauf	0
Zugang durch Bautätigkeit	0
Abgang durch Verkauf	1
Abgang durch Abriss	2
Bestand 31.12.2025	702

Die Wohnfläche des ausgewiesenen Wohnungsbestandes beträgt insgesamt: 144.670,87 m²

Die Nutzfläche der ausgewiesenen Gewerbeeinheiten beträgt insgesamt: 4.502,85 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 der 2 Eigentumswohnungen in der Ernst-Reuter-Straße 3 und den Verkauf von 2 Eigentumswohnung in der Karl-Fürstenberg-Straße 38 und den Verkauf von 2 Eigentumswohnung in der Steinenstraße 32/34 um insgesamt 6 vermindert. Ebenso wurden in der Unteren Dorfstraße 39a insgesamt 2 Wohnungen abgerissen. Hier entstehen im Gegenzug 18 neue Mietwohnungen.

Der Bestand der Garagen hat sich durch den Verkauf von 1 Garage in der Steinenstraße 34 sowie Abriss von 2 Garagen in der Unteren Dorfstraße 39a gemindert.

Von den 2.069 eigenen Wohnungen des Bestandes sind 9,18 % (190) preisgebunden. Im Berichtsjahr sind 69 preisgebundene Wohnungen hinzugekommen.

Per 31.12.2025 waren 15 der 2.069 verwalteten Wohnungen nicht vermietet (ohne Berücksichtigung der Neubauten). Das entspricht einer Leerstandsquote von rund 0,7 % (Vorjahr 0,75 %). Die aktuelle Leerstandsquote beinhaltet ebenfalls das Leerwohnen von 3 Verkaufswohnungen

sowie 2 Wohneinheiten, die für anstehende Projektplanungen/Neubauvorhaben leerstehend bleiben. Auch unter Berücksichtigung dieser Besonderheiten bewegt sich die Leerstandsquote unter dem Durchschnitt. Die Fluktuationsrate beträgt 6,5 % (Vorjahr 6,3 %).

Die Mietrückstände sind mit 0,84 % (Vorjahr 0,52 %) gegenüber dem Vorjahr minimal gestiegen. Zum Stichtag sind Forderungen aus Mieten im Umfang von 177,0 TEuro (Vorjahr 103,9 TEuro) ausgewiesen.

Im Geschäftsjahr 2025 mussten rund 46,99 TEuro (Vorjahr rund 81,22 TEuro) Mielforderungen auf lfd. Mieten abgeschrieben werden.

4. VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

4.1 Ertragslage

Die Wohnbau Rheinfelden hat sich im Jahr 2025 erneut am Markt sehr gut behauptet. Der operative Gewinn (Ergebnis vor Ertragssteuern) in Höhe von 6.733,3 TEuro liegt wieder auf hohem Niveau des Vorjahres (5.164,0 TEuro). Die Mieterlöse sind um rund 1.300.000 Euro gestiegen, was auf Mietanpassungen bei Neuvermietung, geringfügige Anpassung der Mieten an die ortsübliche Vergleichsmiete.

Für die Instandhaltung des Wohnungsbestandes wurde im Geschäftsjahr 2025 ein Betrag von rund 4.479 TEuro (Vorjahr rund 4.058 TEuro) aufgewendet. Die bestandsorientierte Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeit wird auch in Zukunft auf hohem Niveau fortgesetzt.

Die Personalaufwendungen sind von 2.077.855,24 Euro auf 1.982.255,93 Euro gesunken. Die Löhne und Gehälter sind dabei von 1.620.457,43 Euro auf 1.565.666,74 Euro gesunken. Die sozialen Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung sind von 457.397,81 Euro auf 416.589,19 Euro gesunken.

Die planmäßigen Abschreibungen betragen 4.175.373,52 Euro (Vorjahr 3.742.919,22 Euro).

Die Kapitalkosten haben sich gegenüber dem Vorjahr um rund 120.000 Euro erhöht, durch die Valutierung der Darlehen für die umfangreichen Neubau- und Sanierungsmaßnahmen.

Die Ertragslage ist insgesamt als gut zu bezeichnen.

4.2. Finanzlage

KAPITALSTRUKTUR

Die Kapitalstruktur der Gesellschaft ist ausgewogen. Die Eigenkapitalquote beträgt 39,0 % (Vorjahr 40,1%). Die Eigenkapitalrendite liegt bei 9,5 % (Vorjahr 8,3 %).

Zur Finanzierung der umfangreichen Investitionen in Neubauprojekte, in die Modernisierung und in die laufende Instandhaltung des Woh-

nungsbestandes in Höhe von rund 24,347 Mio. Euro (Vorjahr 18,4 Mio. Euro), hat das Unternehmen im abgelaufenen Geschäftsjahr rund 16 Mio. Euro (Vorjahr 10,3 Mio. Euro) Darlehensmittel neu valutiert. Dem gegenüber standen planmäßige Tilgungen von rund 4,240 Mio. Euro und Zuschüsse von über 12.000 Euro. Der Wirtschaftsplan 2026 sieht Investitionen von rd. 30,5 Mio. Euro vor (davon 12,45 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 1,925 Mio. Euro (Vorjahr 1,429 Mio. Euro). Darüber hinaus stehen beantragte und bewilligte Darlehen in Höhe von 7,133 Mio. Euro zur Auszahlung im Geschäftsjahr 2026 zur Ver-

fügung. Die Investitionen im Jahr 2026 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 2025

	2025 (T€)	2024 (T€)
Jahresüberschuss	5.030,1	3.986,8
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	4.175,4	3.742,9
Aktivierete Eigenleistungen	-68,0	-80,6
Veränderung langfristige Rückstellungen	-16,9	33,1
Abschreibungen auf Mietforderungen	47,0	81,2
Zahlungsunwirksame Ertragszuschüsse	-12,0	-12,0
Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	-5,1	22,1
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-1.363,0	-519,9
Zunahme Grundstücke des Umlaufvermögens	-2.011,9	0
Veränderung kurzfristige Aktiva	-456,7	-673,8
Veränderung kurzfristige Passiva	-821,5	359,6
Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen/-erträge	674,6	542,1
Sonstige Erträge	0	-72,7
Ertragssteueraufwand	1.459,6	816,5
Ertragssteuerzahlungen (Saldo)	-1.025,1	-830,9
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	5.606,5	7.394,4
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-10,1	-26,3
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	1.724,2	621,3
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-17.867,7	-14.223,0
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	11,9	11,9
Erhaltene Zinsen	4,1	17,5
Erhaltene Dividende	0,2	0,2
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-16.137,4	-13.598,4
Einzahlung aus der Valutierung von Darlehen	15.946,1	10.307,1
Planmäßige Tilgungen	-4.239,8	-4.003,2
Außerplanmäßige Tilgungen	0	-1.507,2
Gezahlte Zinsen	-678,7	-559,6
Einzahlungen aus Investitionszuschüssen	0	215,9
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	11.027,6	4.453,0
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	496,6	-1.751,0
Finanzmittelfonds zum 01.01.	1.428,6	3.179,6
Finanzmittelfonds zum 31.12.	1.925,2	1.428,6

Die Liquiditätslage der Gesellschaft ist zufriedenstellend.

4.3 Vermögenslage

Die Bilanzsumme ist durch Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen von rund 119,7 Mio. Euro im Jahr 2024, auf rund 135,9 Mio. Euro angestiegen. Aufgrund des positiven Jahresergebnisses ist die Eigenkapitalquote nur leicht auf 39,0 % gesunken, was als gut zu bewerten ist. Die ambitionierte Neubautätigkeit führt auch in den Folgejahren zu einem starken Anstieg der Bilanzsumme. Sollten die Jahresergebnisse nicht im gleichen Verhältnis mit anwachsen – was anzunehmen ist –, wird ein Rückgang der Eigenkapitalquote erwartet. Die Gesellschaft weist zum Bilanzstichtag ein Anlagevermögen von rund 126,505 Mio. Euro (Vorjahr rund 113,107 Mio. Euro) aus. Dies entspricht einem Anteil von 93,1 % (Vorjahr 94,5 %) 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 9,414 Mio. Euro (Vorjahr 6,619 Mio. Euro) bilanziert. Der Zugang resultiert aus dem Grundstückserwerb des Krankenhausareals

Es kann zusammenfassend festgestellt werden, dass die Vermögenslage der Gesellschaft geordnet ist. Die Gesellschaft ist in der Lage die Investitionen im Geschäftsjahr 2026 zu realisieren.

4.4 Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

die Gesamtkapitalrentabilität beträgt 4,2 % (Vorjahr 3,8 %)

$$\text{Gesamtkapitalrentabilität} = \frac{\text{Jahresüberschuss} + \text{Fremdkapitalzinsen}}{\text{Bilanzsumme am 31.12.2025}}$$

die Eigenkapitalrentabilität beträgt 9,5 % (Vorjahr 8,3 %)

$$\text{Eigenkapitalrentabilität} = \frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Eigenkapital am 31.12.2025}}$$

die Fluktuationsrate beträgt 6,5 % (Vorjahr 6,3 %),

die Leerstandsquote am 31.12.2025 beträgt 0,7 % (Vorjahr 0,75 %).

UMWELTBELANGE

Die CO₂-Emissionen unseres Gebäudebestands mit rund 2.100 Wohnungen betragen aktuell per 31.12.2025 17,2 kg pro m² Wohnfläche und liegen damit heute schon unter dem Wert dem vom GdW für 2030 definierten Zielwert von 18,9 kg/m² Nutzfläche pro Jahr. Mit der Einführung der Software mevisoECO Ende 2024 wird nun auch der Allgemeinstrom (ohne Mieterstrom) in der THG-Bilanz erfasst und damit eine detaillierte und vollständigere Abbildung der Emissionsdaten ermöglicht – im Unterschied zum Nachhaltigkeitsbericht 2024, in dem dieser Verbrauch noch unberücksichtigt blieb.

Durch zusätzliche energetische Sanierungsmaßnahmen im Bestand, den fortschreitenden Anschluss weiterer Wohnungen an industrielle Abwärme sowie den Ausbau der Photovoltaikanlagen werden sich die CO₂-Emissionen im Wärme- und Strombereich in den kommenden Jahren weiter deutlich reduzieren.

KUNDENBELANGE

Die Zufriedenheit unserer Mieter spiegelt sich in der konstant niedrigen Fluktuationsrate im Geschäftsjahr von 6,5 % (Vorjahr 6,3 %) wider.

ARBEITNEHMERBELANGE

Die Mitarbeitenden sind zufrieden im Unternehmen, was sich in sehr langen Betriebszugehörigkeiten (teilweise sind Mitarbeiter

bereits seit über 35 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 8,59 % auf einem 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.

Die Energiepreise stiegen in den letzten Jahren, besonders 2021, stark an. Trotz zwischenzeitlicher Rückgänge liegen sie noch deutlich über dem Niveau vor Oktober 2021. Um auch für unsere Mieter eine Kalkulationssicherheit zu haben, hat die Wohnbau die Gaspreise für 2026 und 2027 bereits fest vereinbart. Die Wohnbau führt zusätzlich auch Verhandlungen mit den Stadtwerken über den Abschluss eines Rahmenvertrags, um langfristig kalkulier-



gezielt entsprechende Maßnahmen ergreifen zu können.

Zudem könnten weitere geopolitische Entwicklungen sowie globale Krisen weiterhin zu Versorgungsengpässen und steigenden Energiepreisen führen, was sich unmittelbar auf die Betriebskosten der Mieter auswirken kann. Gleichzeitig ist aufgrund der anhaltend höheren Finanzierungskosten mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen, insbesondere bei Förderprogrammen und Zinsentwicklungen, zu rechnen.

Die Geschäftsführung beobachtet die Entwicklungen kontinuierlich, um Risiken frühzeitig zu identifizieren, und ergreift auf Basis des unternehmensweiten Risikomanagementsystems angemessene Maßnahmen. Dazu zählen unter anderem kurzfristige Optimierungen in der Betriebsführung der Heizungsanlagen sowie eine vorausschauende Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen, um potenzielle Auswirkungen auf Mieter und das Unternehmen zu minimieren.

Vor dem Hintergrund der aktuellen wirtschaftlichen und geopolitischen Entwicklungen im Energiesektor wird deutlich, dass der Weg zu einer nachhaltigen Transformation der Wirtschaft derzeit neu bewertet werden muss. Insbesondere sind Maßnahmen er-

bare Energiepreise für unsere Mieter für die Fernwärme sicherzustellen. Wieder steigende Energiepreise könnten zu Bruttowarmmieten führen, die die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter, insbesondere von Einzelpersonen- 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.

Die Zahlungsmoral hat sich in den letzten Jahren deutlich verschlechtert, was sich unter anderem in steigenden Mietrückständen zeigt. Ursachen dafür sind wirtschaftliche Unsicherheiten, steigende Lebenshaltungskosten, verändertes Konsum- und Kreditverhalten sowie längere Zahlungsfristen in einzelnen Branchen. Zusätzlich verzögern häufige Erbschaftsauslagen die Abwicklung von Rückgaben von Wohnungen verstorbener Mieter, während Personalmangel in

der öffentlichen Verwaltung und im Justizwesen die Bearbeitung von Erbschaften und die Terminierung von Räumungsklagen hinauszögert. All dies trägt dazu bei, dass Zahlungsausfälle zunehmen und Mietrückstände steigen. Zur Kontrolle und Minimierung von Zahlungsausfällen wurde das Mahnwesen weiter ausgebaut, die Ergebnisse werden der Geschäftsführung regelmäßig vorgelegt, um



forderlich, die die Abhängigkeit von Gas als Energieträger reduzieren. Die Gesellschaft verfolgt eine umfassende Klimastrategie, die diese Herausforderungen berücksichtigt und die jährlich überprüft und gegebenenfalls angepasst wird, um eine verlässliche und zukunftsorientierte Umsetzung der Klimaschutzziele sicherzustellen.

Ferner besteht ein Risiko in der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) mit Auswirkungen auf bestehende und geplante Bauprojekte. Dies betrifft den Bereich Neubau ebenso wie die Modernisierung und die Instandhaltung von Wohnobjekten. Hier kann es zu Verzögerungen und damit insbesondere zu einem Instandhaltungstau kommen. Dies vorausgeschickt, werden die Risiken nachfolgend entsprechend ihrer Bedeutung aufgeführt, wobei die geringen Risiken zuerst genannt werden.

Für unsere Region ist ein Bevölkerungswachstum vorausgesagt. Die Nachfrage nach Mietwohnungen – vor allem im preisgünstigen Segment – ist auf dem für die Gesellschaft relevanten Markt nach wie vor groß. Das wird durch die Zahl von über 1.000 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 nur in Einzelfällen auf. Im Jahr 2026 wird in Einzelfällen mit weiteren Preissteigerungen gerechnet. In einzelnen Gewerkschaften spielen Material- und Lohnsteigerungen eine große Rolle. Bei einzelnen Anbietern kommt es zu Angebots- und Lieferschwierigkeiten. Die Baupreise befinden sich weiterhin auf einem erhöhten Niveau und steigen moderat an. Trotz abgeschwächter Dynamik im Vergleich zu den starken Anstiegen der

Vorjahre bleiben die Baukosten hoch und wir rechnen auch weiterhin mit steigenden moderaten Baupreisen, 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 anhaltenden geopolitischen Spannungen und globalen Krisen rechnet die Geschäftsleitung derzeit nicht mit einer Gefährdung des Bestands oder der Stabilität des Unternehmens. Gleichzeitig werden potenzielle Risiken laufend bei der Wohnbauüberwachung, und auf Basis des unternehmensweiten Risikomanagementsystems werden bei Bedarf gezielte Maßnahmen ergriffen, um den Bestand zuverlässig zu schützen und die Auswirkungen externer Einflüsse zu minimieren.

Prognosebericht

Die Weiterentwicklung und Werterhaltung des eigenen Wohnungsbestandes sowie die Erreichung der Klimaneutralität bis 2040 oder früher bleibt auch in den folgenden Jahren ein vordringliches Unternehmensziel. Zur Unterstützung zur Dekarbonisierung unseres Wohnungsbestandes wurde Ende 2024 die Software mevisoECO 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 Großanierungen teilweise die gewünschten Klimaziele zu erreichen. Die vorhandenen Handwerkerkapazitäten und die eigene Leistungsfähigkeit sind hierbei große Einflussfaktoren. Die gesetzlich gewünschten Klimaziele stehen in Teilen 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, legt die Wohnbau seit 2023 jährlich einen Nachhaltigkeitsbericht auf.

Der Neubau der 18 Mietwohnungen in Nollingen sowie die Fortführung und der Ausbau der Instandsetzungs- und Modernisierungstätigkeiten im Jahr 2026 in der Barrystraße 9 und 12, im Linsenbachweg und in der Müßmattstraße 53 und 55, verbunden mit einer Vielzahl weiterer zum Teil sehr komplexer und zeitintensiver Projekte, wie der Bau einer neuen Obdachlosenunterkunft für die Stadt Rheinfelden, die Entwicklung des Zollareals, die Projektentwicklung der Alten Schule, die

Grundstücksentwicklung für das ehemalige Krankenhausareal und der Neubau des Gesundheitszentrums für die Stadt sowie die weiteren zukünftigen Projektentwicklung in der Mouscron-Allee und der Quartiersmitte Römerstraße werden die Geschäftstätigkeit in den kommenden Jahren maßgeblich prägen. Das dadurch deutlich ausgeweitete Investitionsvolumen kann zu spürbaren Veränderungen im Bilanzbild führen, einschließlich einer voraussichtlichen Verringerung der Eigenkapitalquote.

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 2026 ein positives Ergebnis in der Größenordnung von rund 1,3 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. höhere Zinsen, höhere Baukosten, eingeschränkte Förderungen) könnte das Ergebnis 2026 belastet oder deutlich geringer sein, aber immer noch positiv ausfallen.

Rheinfelden, 13.02.2026

Markus Schwamm
Geschäftsführer

VERKÜRZTE WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS

PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben den Jahresabschluss der Städtische Wohnungsbaugesellschaft mbH Rheinfelden, Rheinfelden, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2025 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Städtische Wohnungsbaugesellschaft mbH Rheinfelden, Rheinfelden, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2025 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Ein-

klang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Stuttgart, 13.02.2026

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

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Der Aufsichtsrat hat sich im Berichtsjahr in vier 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 2025 zu dem Ergebnis, dass die Vermögens-, Finanz-, Ertragslage sowie die Kapitalverhältnisse und die Liquidität der Gesellschaft geordnet sind.

In seiner Sitzung vom 24.03.2026 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 2025 zu erteilen.

Der Aufsichtsrat nahm das gute Ergebnis des Geschäftsjahres 2025 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, 24.03.2026

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats
Klaus Eberhardt
Oberbürgermeister



Konzeption, Inhalt & Realisation:
PresseCompany GmbH | Stuttgart

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

Fotos:
EXORBITART
Getty Images
GJL+ Freie Architekten
Thomas Kiehl
Christina Simon-Philipp
Städtische Wohnungsbaugesellschaft mbH Rheinfelden

