



**WOHNBAUGRUPPE
AUGSBURG**

Das Wohnungsunternehmen
der Stadt Augsburg



Geschäftsbericht 2022

Auf einen Blick

		2022	2021	Veränderung
Bilanzsumme	in T€	596.737,3	557.427,3	7,05 %
Umsatz	in T€	74.094,1	70.660,0	4,86 %
Eigene Wohn- und Gewerbeeinheiten		10.301	10.278	0,22 %
Fremdbetreute Wohn- und Gewerbeeinheiten		885	748	18,32 %
Jahresüberschuss	in T€	5.008,1	4.837,6	3,53 %
Eigenmittel	in T€	171.175,9	166.199,8	2,99 %
Cashflow	in T€	19.871,7	17.909,7	10,95 %
Darlehensstilgungen (planmäßig)	in T€	12.897,9	11.848,3	8,86 %
Cashflow nach Tilgungen	in T€	6.973,8	6.061,4	15,05 %
davon teilzeit- bzw. geringfügig beschäftigt		33	30	10,00 %
Betriebskosten je m ² /Wohnfläche mtl.	in €	1,58	1,57	0,64 %
Heiz-/Warmwasserkosten je m ² Heizfläche mtl.	in €	1,10	0,89	23,60 %
Investitionen I (Instandhaltungskosten je m ² Nfl./p. a.)	in €	25,34	29,78	- 14,91 %
Investitionen II (Modernisierungs- und Instandhaltungskosten)	in T€	19.791,3	20.801,5	- 4,86 %
Investitionen III (Neubau/Ankauf)	in T€	56.564,5	60.419,2	- 6,38 %
Durchschnittsmiete je m ² /Wohnfläche mtl.	in €	6,55	6,27	4,47 %
Verwaltungskosten je Mieteinheit	in €	385,00	343,00	12,24 %
Baubetreuungen		42	43	-2,33 %
Maßnahmenträgeraufgaben		3	3	0,00 %

Stadt Augsburg
100 %



Unternehmensgruppe



WOHNBAUGRUPPE
AUGSBURG

Konzern



Leben WOHNBAUGRUPPE
AUGSBURG

Wohnbaugruppe Augsburg
Leben GmbH

100 %



Entwickeln WOHNBAUGRUPPE
AUGSBURG

Wohnbaugruppe Augsburg
Entwickeln GmbH



Stiftung WOHNBAUGRUPPE
AUGSBURG

DIE WOHNBAU GRUPPE AUGSBURG

stellt sich vor

Die Wohnbaugruppe Augsburg ist seit ihrer Gründung im Jahr 1927 der Garant für sicheren und sozial ausgewogenen Wohnraum in Augsburg. Als das Wohnungsunternehmen der Stadt Augsburg bietet sie in ihren mehr als 10.000 Wohnungen über 21.000 Menschen ein Zuhause und ist damit Augsburgs größter Vermieter.

Die Wohnbaugruppe Augsburg Leben stellt sich der Aufgabe, breite Schichten der Augsburger Bevölkerung mit dauerhaft bezahlbarem Wohnraum zu versorgen. Durch ein umfangreiches Neubauprogramm wurden im Jahr 2022 insgesamt 202 Wohnungen fertiggestellt, weitere 318 befanden sich im Bau. Des Weiteren zählen die Modernisierung, die energetische Sanierung und Instandhaltung sowie die Vermietung und Betreuung ihres Wohnungsbestands zu den maßgeblichen Tätigkeitsfeldern der Wohnbaugruppe Augsburg Leben.

Ihr Tochterunternehmen, die Wohnbaugruppe Augsburg Entwickeln, erbringt immobilienbezogene Dienstleistungen, schwerpunktmäßig für die Stadt Augsburg: Unter anderem übernimmt sie die Entwicklung der Augsburger Kasernenflächen und diverse Bauaufgaben – von der Modernisierung städtischer Schulen bis zur Sanierung des Eiskanals für die Kanu-Weltmeisterschaft 2022. Daneben ist sie zuständig für die Verwaltung von Eigentümergemeinschaften und institutioneller Wohnungsbestände sowie die Baubetreuung städtischer Liegenschaften.

Zur Unternehmensgruppe gehört zudem die WBG-Stiftung Architektur und Bauingenieurwesen, die 1996 ins Leben gerufen wurde, um Studierende zu fördern. Das Engagement für Nachwuchs-Fachkräfte umfasst darüber hinaus zwei Unternehmensstipendien in Zusammenarbeit mit der Hochschule Augsburg.

183 MENSCHEN & KOMPETENZEN

183 Menschen arbeiteten Ende des Jahres 2022 bei der Wohnbaugruppe Augsburg. Sie alle geben jeden Tag ihr bestes – für das Unternehmen, für die Mieterinnen und Mieter und für Augsburg.



Inhalt

- 4 Grußwort der Oberbürgermeisterin
- 5 Grußwort des Geschäftsführers

6 Wohnbaugruppe Augsburg

- 8 183 Menschen
- 16 Organigramm
- 18 Interview
- 24 Unsere neue Firmenzentrale
- 26 Gelebter Klimaschutz
- 28 Marktbericht und Wohntrends
- 32 Unser Engagement für Augsburg

36 Wohnbaugruppe Augsburg Leben

- 39 Wohnraum und Statistiken
- 40 Tätigkeitsfelder der Wohnbaugruppe Augsburg Leben
- 42 Neubau & Modernisierung
- 48 Zahlen und Fakten zur Vermietung

52 Wohnbaugruppe Augsburg Entwickeln

- 54 Tätigkeitsfelder der Wohnbaugruppe Augsburg Entwickeln
- Projektmanagement
- 59 Objektmanagement
- 60 Entwicklungsmaßnahmen

62 Jahresabschluss

- 63 Bericht des Aufsichtsrats
- 64 Unternehmensorganisation
- 66 Vermögenslage
- 70 Konzernbilanz
- 72 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 73 Zusammengefasster Anhang und Konzernanhang
- 77 Konzern-Verbindlichkeitspiegel
- 78 Entwicklung des Konzern-Anlagevermögens
- 80 Kapitalflussrechnung
- 81 Konzern-Eigenkapitalspiegel
- 82 Stiftungskapital und Organe der Stiftung

- 84 Kontakt & Bildverzeichnis



Grusswort der Oberbürgermeisterin

Die Wohnbaugruppe Augsburg ist seit über 95 Jahren eine feste Größe in unserer Stadt und sorgt dafür, dass Wohnen in Augsburg bezahlbar bleibt. Dennoch sah sich auch unser städtisches Wohnungsunternehmen 2022 mit den Folgen und Herausforderungen des Ukraine-Kriegs konfrontiert.

Gemeinsam haben wir im Laufe des Berichtsjahres die Entscheidung getroffen, strategische Korrekturen vorzunehmen und Neubauvorhaben zeitlich zu strecken – auch wenn wir dadurch unser Ziel, den Wohnungsbestand bis Ende 2026 auf 11.000 Einheiten zu erhöhen, knapp verfehlen. Wirtschaftliche Stabilität ist für mich aber unabdingbar, damit unsere Wohnbaugruppe auch künftig ihren Auftrag erfüllen kann.

Vor diesem Hintergrund freut es mich umso mehr, dass unser städtisches Tochterunternehmen seiner Aufgabe, langfristig bezahlbares Wohnen für die Augsburgerinnen und Augsburger zu ermöglichen, 2022 mit großem Eifer und Tatendrang nachgekommen ist.

Mit preiswerten Mieten sorgt das Unternehmen für ein soziales Gleichgewicht in unserer Stadt und behält dabei auch die Umwelt im Blick. Neben einem umfangreichen Sanierungsprogramm ihres Wohnungsbestands, setzt die Wohnbaugruppe bei Bauprojekten auf eine energieeffiziente und klimaschonende Bauweise. Nicht zuletzt engagiert sie sich beim Projekt „Blue City – Klimapakt Augsburger Wirtschaft“. Gerade in herausfordernden Zeiten ist es umso wichtiger, verlässliche Partner wie die Wohnbaugruppe an der Seite zu haben.

EVA WEBER

*Oberbürgermeisterin der Stadt Augsburg
Aufsichtsratsvorsitzende
Wohnbaugruppe Augsburg Leben GmbH und
Wohnbaugruppe Augsburg Entwickeln GmbH*



Grusswort des Geschäftsführers

2022 wird als ein ereignisreiches Jahr in Erinnerung bleiben, das tiefgreifende Veränderungen mit sich brachte: einen Krieg in der Mitte von Europa und große wirtschaftliche Veränderungen.

Auch die Wohnbaugruppe war mit steigenden Kreditzinsen, höheren Baukosten und rasant kletternden Energiekosten konfrontiert. Diese Entwicklungen in Summe haben uns dazu gezwungen, eine zeitliche Streckung unserer Neubauprojekte vorzunehmen, um unsere wirtschaftliche Stabilität auch weiterhin langfristig gewährleisten zu können.

Trotz erschwerter Bedingungen arbeiten wir weiter unermüdlich an unserem Ziel, Augsburg mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen. 2022 haben wir 202 neue Wohnungen auf den Markt gebracht, 318 Einheiten sind derzeit im Bau. Davon werden wir voraussichtlich 248 Wohnungen im Jahr 2023 fertigstellen. Auch der Neubau unserer Firmenzentrale ist im Berichtsjahr planmäßig vorangeschritten: Der Rohbau ist abgeschlossen.

Zu verdanken sind all diese Fortschritte zum einen der konstruktiven Zusammenarbeit mit Aufsichtsrat, Stadtrat und Stadtverwaltung, zum anderen vor allem auch unseren Kolleginnen und Kollegen: Jeder unserer 183 Mitarbeitenden trägt dazu bei, dass die Wohnbaugruppe ihrem wichtigen Auftrag – der Versorgung der Bürgerinnen und Bürger mit bezahlbarem Wohnraum – seit über 95 Jahren erfolgreich nachkommen kann.

DR. MARK DOMINIK HOPPE

*Geschäftsführer der
Wohnbaugruppe Augsburg Leben GmbH und
Wohnbaugruppe Augsburg Entwickeln GmbH*



WOHN BAU GRUPPE

Augsburg

183 MENSCHEN GEBEN DER WOHNBAU- GRUPPE AUGSBURG EIN GESICHT



BETRIEBSZUGEHÖRIGKEIT



73 Mitarbeiter



50 Mitarbeiter



31 Mitarbeiter



18 Mitarbeiter



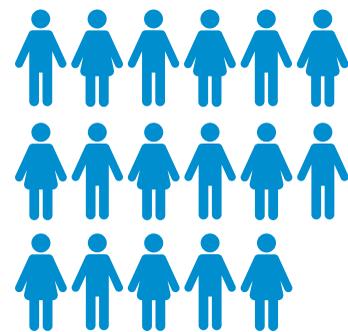
Seit 1980 im Team der Wohnbaugruppe

Seit 2022 im Team der Wohnbaugruppe

durchschnittliche Betriebszugehörigkeit



11,8 Jahre



17

Auszubildende in den letzten zehn Jahren



1995 JAHRE

Betriebszugehörigkeit aller Mitarbeitenden zusammen



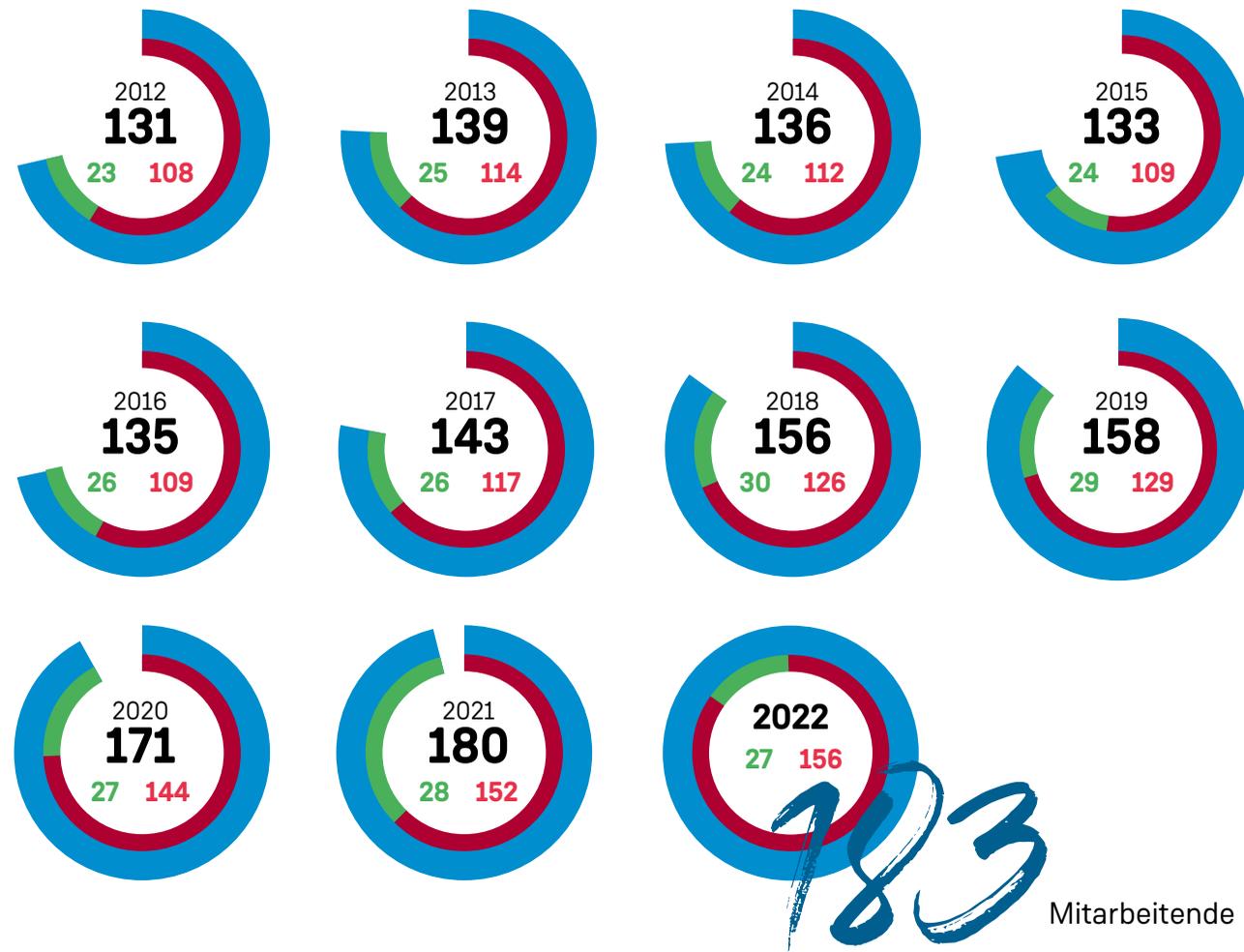


MITARBEITERVERTEILUNG



ENTWICKLUNG DES PERSONALBESTANDS BEI DER WOHNBAUGRUPPE *Augsburg*

● Team Leben ● Team Entwickeln



Mitarbeitende



13

Weiterbildungen* in den letzten 10 Jahren

*z. B. Immobilienfachwirt IHK, Fachkaufmann/-frau IHK oder berufsbegleitendes Studium im Bereich Immobilien



SO IST DIE WOHNBAUGRUPPE AUGSBURG organisiert



* Leistungen für Zentrale Dienste werden von der Wohnbaugruppe Augsburg Leben erbracht
Stand beider Grafiken: 01.04.2023



DIE WOHNBAUGRUPPE – EIN WICHTIGER MOTOR für Augsburg

Gerd Merkle, Augsburgs langjähriger Baureferent, verabschiedet sich zum Mai 2023 nach 15 Jahren in den Ruhestand und verlässt damit auch den Aufsichtsrat der Wohnbaugruppe Augsburg. Gemeinsam mit Geschäftsführer Dr. Mark Dominik Hoppe blickt er nicht nur auf das turbulente Jahr 2022 zurück, sondern auch auf gemeinsame Erfolgsgeschichten und Projekte für die Stadt.

Schauen wir auf das vergangene Geschäftsjahr: Welche Themen und Ereignisse haben die Wohnbaugruppe Augsburg 2022 begleitet?

Dr. Mark Dominik Hoppe: Das große Thema war Neubau: Wir konnten 202 Wohnungen auf den Markt bringen und in diesem Zusammenhang wieder dazu beitragen, den Anteil an bezahlbarem Wohnraum in Augsburg zu mehren. Des Weiteren haben wir den Spatenstich für ein Bauvorhaben mit 47 Wohnungen sowie das Richtfest bei drei laufenden Projekten gefeiert. Das sind insgesamt 318 Wohnungen, von denen 248 im Jahr 2023 fertiggestellt werden. Ebenso im Plan liegt der Bau unserer Firmenzentrale, deren Grundsteinlegung 2022 erfolgte. Zu sehen, wie das Gebäude in die Höhe gewachsen ist, erfüllt mich mit großer (Vor-)Freude. Diese Stimmung getrübt hat die Tatsache, dass die wirtschaftliche Situation in unserer Branche sehr schwierig geworden ist. Zusätzlich zum enormen Anstieg der Baukosten – in den

letzten zwei Jahren jeweils um 15% – haben sich auch die Zinsen rasant von 1% auf 4% entwickelt, was Projekte wirtschaftlich belastet. Daher mussten wir strategische Korrekturen vornehmen und unser Neubauprogramm strecken.

Gerd Merkle: Unsere Wohnbaugruppe ist für die Stadt Augsburg ein wichtiger Motor, um geförderten und damit mietgünstigen Wohnraum anzubieten. Leider befinden wir uns derzeit in einer außerordentlich schwierigen Situation. Wir haben zum Einen einen sehr volatilen Bausektor, zum Zweiten sind die Baufinanzierungszinsen auf hohem Niveau. Alles in allem sind dadurch die Baukosten nur schwer kalkulierbar. Deswegen war es richtig, dass sich die Wohnbaugruppe für die zeitliche Verlagerung ihrer Neubaufvorhaben entschieden hat. Es gilt, Bauen nicht nur um des Bauens willen umzusetzen, sondern vor allem auch die Wirtschaftlichkeit im Blick zu behalten.



Die neue Firmenzentrale, in deren Rohbau wir uns hier befinden, ist maßgebend für die Zukunft der Wohnbaugruppe Augsburg. Welche Bedeutung hat dieser Neubau für Stadt und Wohnbaugruppe?

Dr. Mark Dominik Hoppe: In den letzten Jahren mussten wir feststellen, dass wir beim Wachstum unseres Personals zwar alle Möglichkeiten kreativ genutzt hatten, Kolleginnen und Kollegen in unserem Bürogebäude im Schubertthof unterzubringen, und doch an die Grenze gestoßen sind. Daher haben wir zunächst kurzfristige Lösungen umgesetzt, etwa einen Büro-Pavillon im Innenhof errichtet. Nachdem der Schubertthof ein Einzelbaudenkmal ist, sind jedoch größere bauliche Veränderungen nicht möglich, wichtige Themen, wie etwa eine Barrierefreiheit, nicht lösbar. Aus diesem Grund haben wir gemeinsam mit dem Aufsichtsrat begonnen, die Zukunft der Wohnbaugruppe zu konfigurieren, um das Unternehmen für die nächsten Jahrzehnte fit zu machen. 2018 durfte ich

mit Gerd Merkle zusammen dann den Siegerentwurf des Architektenwettbewerbs finden, in dem wir heute stehen. An dieser Stelle möchte ich dem Baureferenten danken, dass er uns stets so hervorragend beraten hat.

Gerd Merkle: Die Entscheidung, dass die Firmenzentrale vom Schubertthof hier an die Bürgermeister-Ackermann-Straße umzieht, wurde im damaligen Aufsichtsrat bereits 2017 einstimmig getroffen und gleichermaßen 2020 vom aktuellen bestätigt. Wir erwarten als Stadt Augsburg qualitativ hochwertige Ergebnisse und haben ebensolche Anforderungen an unsere Tochtergesellschaft. Für die Mitarbeiter der Wohnbaugruppe braucht es dafür ein ordentliches Arbeitsumfeld. Das schaffen wir mit der neuen Firmenzentrale: einen Standort, der attraktiv und sowohl für die Mieterschaft als auch für Mitarbeitende gut erreichbar ist, und der die richtigen Voraussetzungen für die künftige Tätigkeit der Wohnbaugruppe bietet.

Augsburg wächst

Herr Merkle, Sie haben die Wohnbaugruppe nicht nur als Baureferent über viele Jahre hinweg begleitet. Welche Projekte bleiben Ihnen besonders in Erinnerung?

Gerd Merkle: Ich kenne die Wohnbaugruppe schon aus meiner vorherigen Tätigkeit als Leiter der Konversionen, als wir die Weichen für die städtebauliche Entwicklung, die nach dem Abzug der Amerikaner aus Augsburg frei wurden, stellen durften. Mit Herrn Dr. Hoppe verbindet mich eine enge Freundschaft und ein hohes Maß an Vertrauen, das bereits vor seine Zeit als Geschäftsführer zurückgeht, als er noch Jurist bei mir im Baureferat war. Zusammen mit der Wohnbaugruppe Augsburg Entwickeln, die als Treuhänderin bei der Umsetzung der ehemaligen amerikanischen Konversionsflächen tätig ist, konnten wir wichtige stadtentwicklungspolitische Weichen für Augsburg stellen: Gemeinsam haben wir den heutigen 60 Hektar großen Westpark aus der Taufe gehoben, der 2021 mit dem Deutschen Landschaftsarchitekturpreis ausgezeichnet wurde. Für all die erfolgreichen Projekte möchte ich allen Beteiligten und den Mitarbeitern der Wohnbaugruppe Augsburg Entwickeln nochmals ein großes Dankeschön aussprechen.

Das Thema bezahlbarer Wohnraum ist nach Ukraine-Krieg, Inflation und Energiekrise auch in Augsburg brisanter denn je. Welche Herausforderungen kommen hierbei auf die Stadt Augsburg und die Wohnbaugruppe zu?

Gerd Merkle: Ein Megathema in allen deutschen Großstädten ist es, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Die Preise für Wohn-

raum nahmen in Augsburg Dimensionen an, die man so nicht kannte. Deswegen ist es umso wichtiger, langfristig mietgünstigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Wir sind sehr stolz auf unsere Wohnbaugruppe, die uns bei dieser städtebaulichen Aufgabe unterstützt und nach Kräften alles unternimmt, um eine Entspannung auf dem Markt zu erreichen.

Dr. Mark Dominik Hoppe: Augsburg wächst wieder und damit der Wohnraumbedarf. Dabei ist die zentrale Frage: Wie kann man noch bezahlbar bauen? Und die Gewissheit: nicht ohne ausreichende Förderung. Es ist aktuell nicht möglich, neuen Wohnraum unter einer Mieterwartung von 13 €/m² herzustellen. Und wenn wir die Anforderungen im energetischen Bereich, für Neubau und der zur Erreichung der Klimaziele so wichtigen Modernisierung mit einpreisen, wird Bauen wiederum deutlich teurer. Deshalb sind im Bereich Wohnungsbau aktuell nur ganz wenige Player auf dem Markt aktiv. So kann das von der Bundesregierung ausgegebene Ziel von jährlich 400.000 neuen Wohnungen definitiv nicht erreicht werden. Prognosen zufolge werden es 2023 nur rund 240.000 fertiggestellte Wohneinheiten sein, für 2024 rechne man mit noch deutlich schlechteren Zahlen. Dabei ist der Wohnungsneubau die einzige effektive Maßnahme, um den Druck aus dem Markt zu nehmen. Nochmals ein Blick auf Augsburg und seine Wohnbaugruppe: Wir hatten Ende des Jahres 2022 nahezu 9.000 Bewerber auf unserer Liste – so viele wie noch nie.

Welche Projekte stehen bei der Wohnbaugruppe Augsburg als nächstes an?

Dr. Mark Dominik Hoppe: Wir richten den Fokus darauf, die laufenden Neubauprojekte abzuschließen. Zurzeit haben wir 318 Wohnungen im Bau, 75 davon werden bis zum Mai 2023 vermietet sein. Unser vorgegebenes Ziel, bis 2026 unseren Bestand auf 11.000 Wohnungen zu erweitern, verfehlen wir leider, aufgrund der oben genannten wirtschaftlichen Situation. Die Ausbauarbeiten an unserer Firmenzentrale liegen im Zeitplan, damit wir im Sommer 2024 einziehen können. Darüber hinaus arbeiten wir weiter an der Sanierung diverser Schulen, die wir im Auftrag der Stadt durchführen.

Gerd Merkle: Bei der Umsetzung der genannten Projekte wünsche ich der Wohnbaugruppe viel Erfolg. Ich möchte zum Ende meiner Aufsichtsrat-Tätigkeit bei der Wohnbaugruppe die Gelegenheit nutzen, mich bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Wohnbaugruppe zu bedanken und ihnen viel Glück und Gesundheit für die Zukunft zu wünschen.

Dr. Mark Dominik Hoppe: Lieber Gerd, vielen Dank für alles, was du für Augsburg, aber insbesondere auch für die Wohnbaugruppe getan hast. Ich danke dir für die hervorragende Zusammenarbeit in den letzten Jahrzehnten und wünsche dir, auch im Namen unserer Belegschaft, alles erdenklich Gute für deinen neuen Lebensabschnitt.

Vielen
Dank für
alles.



UNSERE NEUE FIRMENZENTRALE

Das Wohnungsunternehmen der Stadt Augsburg stellt sich für die Zukunft auf: Im Sommer 2021 startete der Bau der neuen Firmenzentrale. Auf einem Grundstück an der Bürgermeister-Ackermann-Straße, welche nach dem Gründervater der Wohnbaugruppe benannt ist, entsteht innerhalb von drei Jahren der neue Unternehmenssitz.



Seit 1927 ist das Unternehmen in der Rosenaustraße fest verwurzelt und hat das Stadtbild sowie den Wohnungsmarkt der Fuggerstadt von dort aus mitgeprägt. Mit Augsburgs Wachstum steigen auch die Anforderungen an die Wohnbaugruppe. Nach über 90 Jahren im Schubertthof realisiert die städtische Tochter nun einen modernen Firmensitz, um auch künftig das umfangreiche Aufgabenpaket der Stadt zu erfüllen. Dafür wird in zeitgemäße Arbeitsplätze und barrierefreie Räumlichkeiten investiert, die am aktuellen Standort nicht gegeben sind.

Da es sich beim Schubertthof um ein Einzelbaudenkmal handelt und er damals als Wohnhof errichtet wurde, entspricht das Gebäude schon länger nicht mehr den heutigen Anforderungen und bauliche Veränderungen sind weitgehend ausgeschlossen. Zuletzt wurde 2019, um den dringenden Platzbedarf zu decken, ein Büro-Pavillon im Innenhof errichtet und die Abteilung Rechnungswesen dorthin ausgelagert. Die Verwaltung des wachsenden Bestands und die Durchführung umfassender Sanierungsprojekte für energieeffizientere Wohnungen sind jedoch nur durch weiteres personelles Wachstum zu stemmen. Dies kann an der Rosenaustraße nicht länger realisiert werden. 2024 zieht die Wohnbaugruppe daher um und vereint damit auch Verwaltung und Werkstatt an einem Ort.

Neu und nachhaltig

Das Gebäude wird im weithin anerkannten DGNB-Gold-Standard errichtet und sichert dadurch eine nachhaltige Ausrichtung gemäß den Kriterien Ökologie, Ökonomie und Soziokulturelles. Letzteres wird durch die hohe Qualität der neuen Arbeitsräume

ermöglicht, die entsprechend der Anforderungen an Gesundheit, Behaglichkeit und Nutzerzufriedenheit gestaltet werden. So sind beispielsweise auch Begegnungs- und Kommunikationsflächen geplant. Das Projekt trägt durch die Realisierung des höchsten energetischen Standards für Nichtwohngebäude – Effizienzhaus 40 EE – aktiv zum Klimaschutz bei.

Die Energieeffizienz wird durch einen hohen Dämmstandard, die Kühlung mit Grundwasser, den Fernwärme-Anschluss und die mechanische Be- und Entlüftung mit Wärmerückgewinnung ermöglicht. Zusätzlich wird die Dachfläche im Sinne der Biodiversität und des Artenschutzes bepflanzt sowie auf dem Dach des Werkstattgebäudes eine Photovoltaikanlage angebracht.

Bauliche Meilensteine

Nach den ersten Erdarbeiten im Sommer 2021 folgte am 10. November der symbolische Spatenstich. Knapp drei Monate nach dem ersten offiziellen Festakt fand am 21. Februar 2022 eine Grundsteinlegung statt. Dabei wurde eine Schatulle aus Edelstahl im Fundament der neuen Firmenzentrale einbetoniert. Die Zeitkapsel enthält die tagesaktuelle Augsburger Allgemeine Zeitung, Fotos vom Spatenstich, Bilder der Visualisierung sowie Baupläne. Auch eine Stofftasche im Design der Kanu Slalom WM 2022 sowie eine Stoffmaske der Stadt Augsburg befinden sich im Inneren. Zudem wurde ein Brief der Oberbürgermeisterin mit den besten Wünschen und einer Botschaft für die Zukunft beigelegt. Am 26. April 2023 feierte der Rohbau Richtfest.

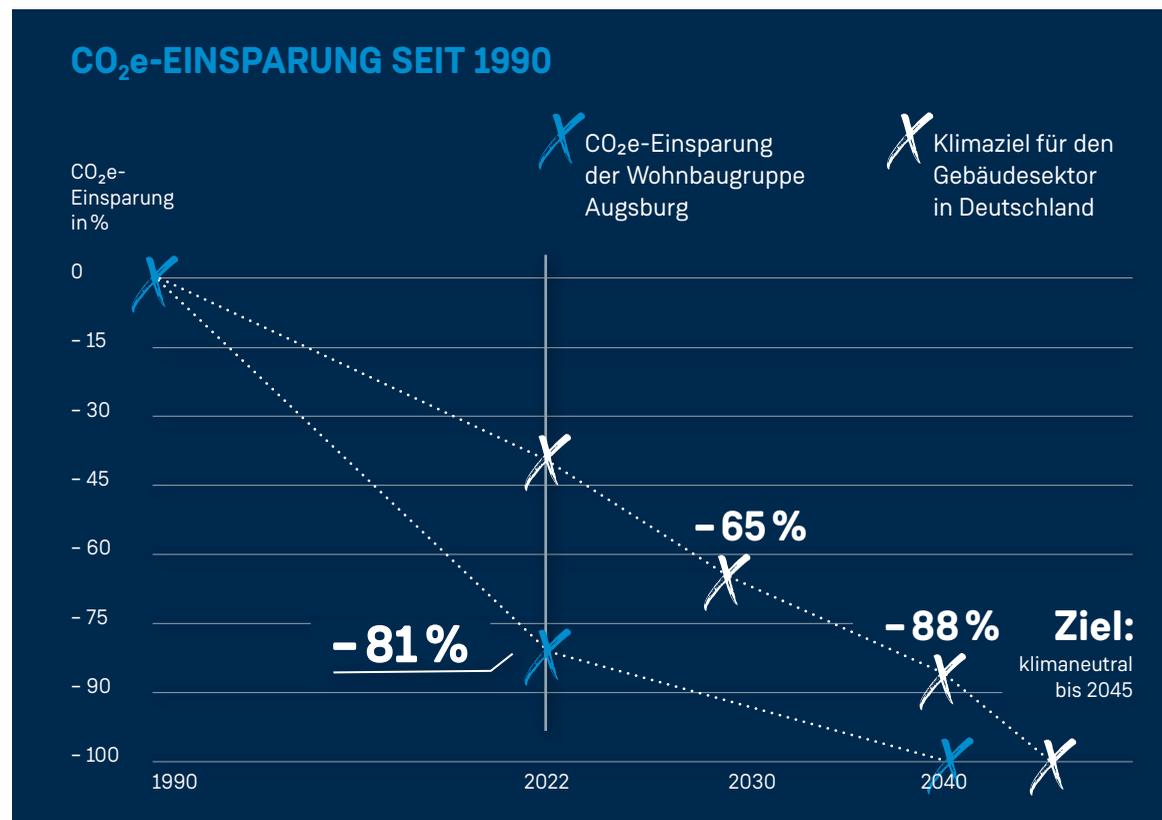
Richtfest

Gelebter KLIMASCHUTZ

Energieeffizientes Bauen und Wohnen nimmt eine zentrale Rolle beim Thema Klimaschutz ein. Als städtisches Tochterunternehmen ist die Wohnbaugruppe Augsburg nicht nur dafür verantwortlich, bezahlbaren Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten anzubieten, sondern auch bei Neubau und Sanierung auf Energieeffizienz zu achten. Schon vor der Jahrtausendwende lag dies im Fokus des Unternehmens.

Rund 69% des Wohnungsbestandes wurden seither saniert. Dadurch konnte der jährliche

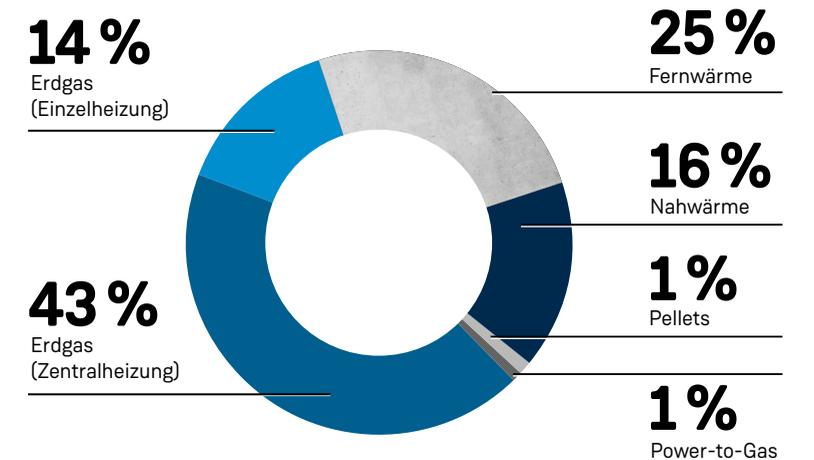
Ausstoß an Emissionen um ca. 81% im Vergleich zu 1990 gesenkt werden. Heute liegt der Ausstoß der 10.091 Wohn- mit Gewerbeeinheiten in Wohnanlagen der Wohnbaugruppe bei rund 15.591 t CO₂e (Kohlenstoffdioxid-Äquivalente) pro Jahr. Aufgrund der durchschnittlichen Wohnungsbelegung mit ca. 2,1 Personen ergeben sich pro Kopf Emissionen von etwa 0,8 t CO₂e pro Jahr. 1990 lag dieser Wert noch bei rund 3,5 t. Die Wohnbaugruppe hat sich zum Ziel gesetzt, bis 2040 klimaneutral zu werden. Dies entspricht auch dem Bayerischen Klimaschutzgesetz.



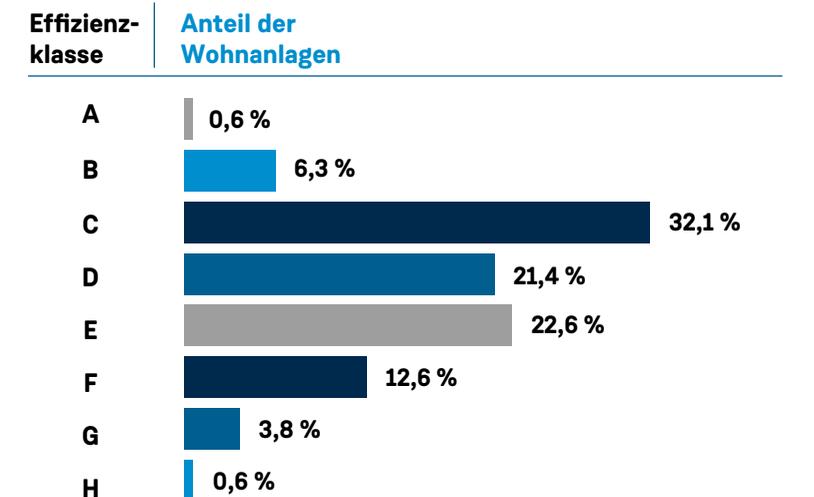
Durch das kontinuierliche Modernisierungsprogramm konnte gerade auch der Heizenergieverbrauch verringert werden. Während vor gut 30 Jahren noch 230,42 Kilowattstunden pro Quadratmeter Wohnfläche pro Jahr verbraucht wurden, sind es heute nur noch 142,2. Dies entspricht einer Reduktion von 38%. Möglich war diese Einsparung durch energetische Maßnahmen und Heizungs-

modernisierungen. Aktuell werden die bestehenden Heizungsanlagen gezielt von Erdgas auf Fernwärme und erneuerbare Energieträger umgestellt. Diese sind auch für Neubauprojekte die Energieträger der Wahl: Alle im Jahr 2022 fertiggestellten Wohnanlagen sind an das Fernwärmenetz angeschlossen und haben darüber hinaus Effizienzklasse A oder B.

HEIZARTEN in unserem Wohnungsbestand



VERTEILUNG DER WOHNANLAGEN nach Effizienzklassen



Marktbericht & Wohntrends

1. Mietpreise Wohnungen in Augsburg

2022 war in Augsburg ein langsamer Anstieg, vermehrt im niedrigen Sektor, der Grundmiete um 2,92 % zu beobachten. Die Grund- bzw. Nettokaltmiete entspricht der monatlichen Miete ohne Neben- und Heizkosten.

WOHNUNGEN	€/m² Wfl. und Monat
Schwankung mtl. Mietpreis	ca. 0,30
Bestand	
mit einfachem Wohnwert	8,70
mit mittlerem Wohnwert	10,10
mit gutem Wohnwert	11,60
mit sehr gutem Wohnwert	12,90
Neubau	
mit gutem Wohnwert	12,10
mit sehr gutem Wohnwert	13,10
mit hohem Komfort und Innenstadtlage	14,30

Die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum ist anhaltend hoch. Insbesondere sozialverpflichtete Wohnungsunternehmen bieten noch dauerhaft bezahlbare Wohnungen an.

2. Mietpreise Reihenhäuser und Doppelhaushälften in Augsburg

Die Mieten für Reihenhäuser und Doppelhaushälften stiegen durchschnittlich um rund 2,07 %.

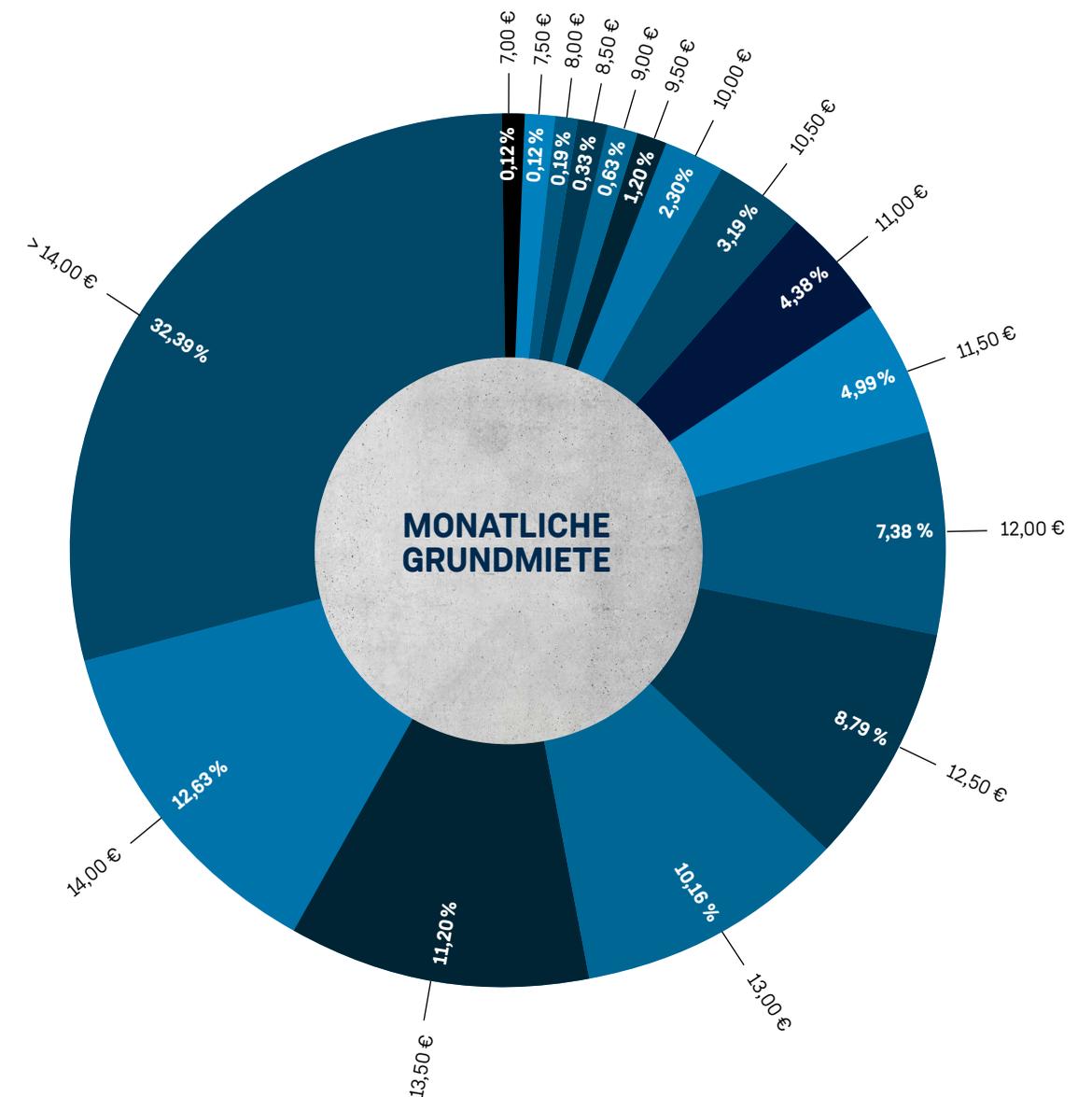
REIHENHÄUSER	€ Gesamtmiete pro Monat
Schwankung mtl. Mietpreis	ca. 150
Bestand	
mit einfachem Wohnwert	1.110
mit mittlerem Wohnwert	1.380
mit gutem Wohnwert	1.480
Neubau	
mit mittlerem Wohnwert	1.600
mit gutem Wohnwert	1.650
DOPPELHAUSHÄLFTEN	
Schwankung mtl. Mietpreis	ca. 150
Bestand	
mit einfachem Wohnwert	1.250
mit mittlerem Wohnwert	1.500
mit gutem Wohnwert	1.650
Neubau	
mit mittlerem Wohnwert	1.650
mit gutem Wohnwert	1.750

Die Daten stammen vom IVD-Institut

(Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH) sowie aus eigenen Marktanalysen.

Wohnungsmieten IN AUGSBURG

2022 wurden nur noch rund 0,43% der Wohnungen mit einem Mietpreis unter bzw. bis 8,00 €/m² Wohnfläche monatlich auf dem Wohnungsmarkt angeboten. Zum Vergleich: Die Wohnbaugruppe Augsburg hat im Jahr 2022 ca. 22% ihrer Wohnungen bis zu 8,00 €/m² vermietet.



Datenerhebung: 2022
(eigene Auswertung)



freifinanzierter
Wohnungsbestand
Stadtgebiet

- 3,0 %** Sozialwohnungsbestand
1. Förderweg

- 1,1 %** EOF (alle Einkommensstufen)

- 0,1 %** 3. Förderweg

- 1,2 %** sonstige Belegungsrechte
(inkl. Bayerisches
Modernisierungsprogramm)

**ENTWICKLUNG EINWOHNER*
& WOHNUNGSBESTAND**

in Augsburg

	2018	2019	2020	2021	2022
Einwohner	298.255	299.620	299.021	299.638	304.105 *
Wohnungen	153.360	154.049	154.800	154.982	156.754 **

* Haupt- und Nebenwohnsitz
** Schätzwert

**3. Sozialer/geförderter
Wohnungsbau in Augsburg**

Die Anzahl des geförderten Wohnungsbestands in Augsburg ist auf demselben Niveau geblieben. Zum Ende des Berichtsjahrs gab es 8.492 geförderte Wohneinheiten in Augsburg (Vj. 8.480). Dies entspricht einem Anteil von ca. 5,4% aller Wohneinheiten im Stadtgebiet. Der Anteil der Wohnbaugruppe am Gesamtbestand der geförderten Wohnungen in Augsburg lag 2022 bei 56% und ist damit im Vergleich zum Vorjahr (57%) leicht gesunken. 2022 betrug der reine Sozialwohnungsbestand (1. Förderweg) rund 3% (4.672 Wohnungen). Im Berichtsjahr stellte die Stadt Augsburg 3.410 Wohnberechtigungs-scheine aus, 129 weniger als noch 2021.

Der Bedarf an preiswertem Wohnraum kann ohne den Einsatz von staatlichen Fördermitteln nicht gedeckt werden. Die Bewilligungsstelle der Stadt Augsburg konnte mittels staatlicher Baudarlehen aus dem Bayerischen Wohnungsbauprogramm in Höhe von ca. 21,5 Mio. € und Zuschüssen von ca. 3,3 Mio. € den Neubau von 116 Miet- und Genossenschaftswohnungen unterstützen. Für die Modernisierung von Miet- und Genossenschaftswohnungen bzw. Wohnplätzen in stationären Pflegeeinrichtungen wurden im Jahr 2022 Fördermittel in Höhe von ca. 9,25 Mio. € ausgereicht, davon ca. 1,15 Mio. € als Zuschuss.

**4. Merkmale des Augsburger
Mietwohnungsmarktes**

In Augsburg herrscht weiterhin ein angespannter Wohnungsmarkt. Im Besonderen bei günstigem Wohnraum besteht nach wie vor eine deutlich erhöhte Nachfrage, die das Angebot nicht auffangen kann. Dies wird auch für die kommenden Jahre erwartet. Laut Immobilienmarktbericht sind die Wohnungsmieten in Augsburg zwischen 2017 und 2022 um ca. 20% gestiegen. Zu den tendenziell steigenden Mieten in Deutschland bringt in Augsburg die Nähe zu München weitere zahlungskräftige Mieter auf den Wohnungsmarkt. Augsburg hat in den letzten Jahren zudem das Interesse vieler Investoren geweckt.

Zum Ende des Berichtsjahrs leben 304.105 Menschen (Haupt- und Nebenwohnsitz) in Augsburg – 4.467 mehr als zum Ende des Vorjahres. Dem gegenüber stehen 1.782 neue Wohnungen. Ausgehend von einem Belegungsfaktor von 1,9 Bewohnenden je Wohnung konnte das Wachstum rechnerisch aufgefangen werden.

**5. Steigende Bau- und
Grundstückskosten**

Aufgrund des geringen Angebots und der hohen Nachfrage sind die Preise für Baugrundstücke in den letzten fünf Jahren stark gestiegen. Durch die Vermarktung der Grundstücke im Bieterverfahren haben sich die Preise für geschosswohnungsbaugeeignete Grundstücke immer weiter erhöht. Hierbei weist ein Vergleich der IVD-Marktberichtszahlen zwischen 2017 und 2022 einen Anstieg von ca. 87% aus.

Die Baukosten sind in den letzten fünf Jahren nach dem Baupreisindex um 32,8% gestiegen. Grund dafür ist vor allem der zunehmende Aufwand für die technische Gebäudeausstattung

und deren Planung. Hinzu kommen höhere Anforderungen an den Schall- und Brandschutz sowie die hohe Auslastung der ansässigen Baufirmen. Zudem haben die Ansprüche an Wohnraum zugenommen. Auch die Umsetzung von Kriterien wie Barrierefreiheit ist nicht ohne Mehrkosten zu bewerkstelligen. Der Anstieg der Baukosten ist aufgrund der sehr hohen Bautätigkeit in der Schwarmstadt Augsburg besonders spürbar.

**6. Steigende Betriebs- und
Heizkosten**

Die Mikrozensus-Zusatzerhebung zur Wohnsituation 2022 ergab eine überdurchschnittlich hohe Mietbelastungsquote. Demnach haben die rund 19,9 Millionen Hauptmieterhaushalte in Deutschland im Schnitt 27,8% ihres Einkommens für Miete ausgegeben. Diese Steigerung galt besonders für Haushalte, die nach 2019 eingezogen sind. 3,1 Millionen Haushalte hatten eine Mietbelastung von 40% und mehr und wendeten folglich fast die Hälfte ihres Haushaltseinkommens für die Bruttokaltmiete (Nettokaltmiete zuzüglich verbrauchsunabhängiger Betriebskosten) auf.

Neben den Betriebs- und Nebenkosten zählen auch die Heizkosten zur sogenannten zweiten Miete. Letztere hat im Berichtsjahr stark zugenommen. Kostentreiber ist dabei der militärische Konflikt in der Ukraine und die damit verbundenen Sanktionen gegen den Angreifer Russland. In der Folge stiegen die Preise für Haushaltsenergie sowohl bei Strom, Gas, Heizöl wie auch Fernwärme. Nach dem Höchststand im November mit einem Plus von 55,7% im Vergleich zu 2020, sank der Preisindex zum Jahreswechsel kurzzeitig auf ein Mehr von 39%.

UNSER Engagement FÜR AUGSBURG

Über 100.000 € für den guten Zweck

Die Wohnbaugruppe Augsburg hat 2022 insgesamt 100.834 € an verschiedene Einrichtungen und soziale Projekte gespendet. Darunter beispielsweise 6.000 € an die freiwilligen Einsatzkräfte, die bei den Evakuierungen aufgrund einer **Bombenentschärfung** beteiligt waren. Über 4.000 Menschen mussten ihren Wohn- und Arbeitsplatz verlassen. Betroffen waren auch fünf Wohnanlagen der Wohnbaugruppe Augsburg mit rund 750 Wohnungen. Die Spendenaktion wurde zusammen mit der TONI KG organisiert, auf deren Gelände die Fliegerbombe entdeckt wurde, die ebenfalls 6.000 € an die acht Freiwilligen Feuerwehren und vier ehrenamtliche Organisationen spendete.



Dr. Mark Dominik Hoppe (re.) übergab mit Sozialreferent Martin Schenkelberg die Spende für die Drei-Auen-Grundschule an Rektorin Karin Große.



Dr. Mark Dominik Hoppe (Mi.) übergab mit 2. Bürgermeisterin Martina Wild (2. v. li.) den symbolischen Scheck an Wolfgang Krell, Herta Hiemer (2. v. re.) und Mareen Werthefrongel (re.).

Zu Weihnachten unterstützte die Wohnbaugruppe Augsburg 2022 wieder verschiedene soziale Einrichtungen mit einer **Gesamtsumme von 38.750 €**. Über 1.250 € davon haben die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Unternehmens beigesteuert. Neben der St. Gregor Jugendhilfe und dem Evangelischen Kinder- und Jugendhilfezentrum (EvKi), die von dem Wohnungsunternehmen der Stadt Augsburg bereits seit einigen Jahren unterstützt werden, wurden 13 weitere Vereine und Organisationen bedacht.

Insgesamt 24.000 € spendet die Wohnbaugruppe Augsburg im laufenden Schuljahr wieder für zwei Herzensprojekte. Mit der Summe werden Bildungsprojekte für Kinder bzw. Familien in der Stadt unterstützt: Die Hausaufgabenbetreuung der **Drei-Auen-Grundschule** (13.000 €) und das **Projekt „Kleine Entdecker“** des Freiwilligen-Zentrums Augsburg (11.000 €).

Die Hausaufgabenbetreuung wird seit dem Jahr 2019 an der Drei-Auen-Grundschule angeboten. Die jährlichen Kosten übernimmt die Wohnbaugruppe, die das Programm so überhaupt erst ermöglicht. Durch die Spende wird unter anderem das Betreuungspersonal finanziert, das sich nachmittags mit den Kindern beschäftigt: etwa bei den Hausaufgaben hilft und mit ihnen Lesen übt.

Bei dem Projekt „Kleine Entdecker“ des Freiwilligen-Zentrums Augsburg wird gemeinsam mit Kindern experimentiert, um ihnen naturwissenschaftliche Themen näher zu bringen. Dabei besuchen geschulte Freiwillige Augsburger Kindertagesstätten und Grundschulen und fördern die Kreativität der Mädchen und Jungen durch spannende Experimente.



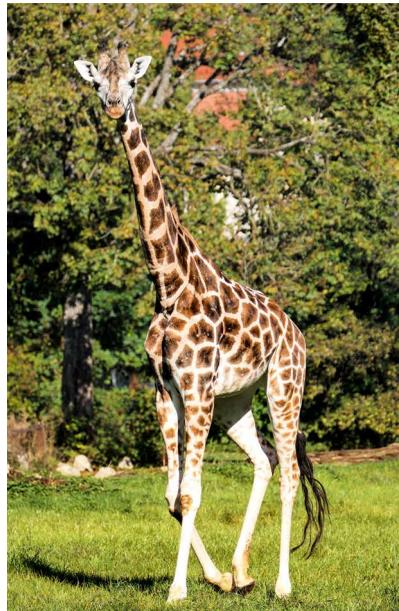


Turamichele-Gewinnspiel

Die Brüder **Markus und Luis Wegner** haben den Hauptpreis beim Turamichele-Familienfest 2022 gewonnen. Der Preis – eine Heißluftballonfahrt für vier Personen über Augsburg – wird seit einigen Jahren von der Wohnbaugruppe Augsburg gesponsert. Der Gutschein wurde den beiden Geschwistern aus Augsburg am 10. November im Rathaus überreicht.

Tierpatenschaft verlängert

Die Giraffen-Dame „Tara“ zog im Herbst 2021 aus einem tschechischen Zoo in die Fuggerstadt. Im Oktober 2021 übernahm das Wohnungsunternehmen der Stadt Augsburg die Patenschaft für das Tier. Dadurch unterstützt die Wohnbaugruppe den **Augsburger Zoo** finanziell bei der Pflege und Betreuung von Tara. Der Beitrag von 3.000 € entspricht in etwa den Jahresfutterkosten und wurde 2022 vom Unternehmen für ein weiteres Jahr übernommen.



HSA_unite

Durch den Angriffskrieg auf die Ukraine haben viele Menschen Schutz westlich ihrer Heimat gesucht. Auch in Augsburg sind mehrere Tausend Geflüchtete, vorwiegend Mütter mit ihren Kindern, angekommen. Um diese in der Stadt zu integrieren und unterstützen, gibt es verschiedene Angebote, eines davon ist das Projekt „**HSA_unite**“:

Integrationsleistung für Kinder ukrainischer Schutzsuchender“. Studierende der Hochschule Augsburg fungieren als Dolmetscher für Eltern und Kinder an den Augsburger Schulen. Die Projektkosten in Höhe von ca. 12.000 € hat die Wohnbaugruppe Augsburg übernommen.

Nachwuchsförderung

Unternehmensstipendien

Jedes Jahr fördert die Wohnbaugruppe Augsburg zwei Studierende der Fakultät Architektur und Bauwesen der Hochschule Augsburg mittels eines Unternehmensstipendiums. Im Wintersemester 2022/2023 fiel die Wahl auf Immanuel Binswanger und Miriam Erhart. Beide werden mit je 300 € monatlich unterstützt.

WBG-Stiftung

Die WBG-Stiftung Architektur und Bauingenieurwesen der Wohnbaugruppe Augsburg fördert seit 26 Jahren regelmäßig besondere Leistungen von Studierenden der Hochschule Augsburg. In Kooperation mit der Fakultät für Architektur und Bauwesen erhält der akademische Nachwuchs Aufgabenstellungen zu Themen der „Stadtentwicklung und Architektur in Augsburg“.

Die Aufgabenstellungen 2022 beschäftigten sich mit dem Naturmuseum mit Planetarium und Sternwarte am Botanischen Garten Augsburg, einem hybriden Lernhaus an der Blauen Kappe und mit einem Ergänzungsbau für die Hochschule Augsburg bei dem primär Material eines Abbruchgebäudes verwendet werden sollten. „Die Themen in diesem Jahr griffen drei aktuelle Projekte und Probleme auf und machten deutlich, auf welche Aufgabenstellungen sich die Nachwuchskräfte der Hochschule Augsburg nach ihrem Abschluss einstellen müssen“, so Geschäftsführer

Dr. Mark Dominik Hoppe, der zugleich Vorstandsvorsitzender der Stiftung ist. Bewertet wurden die eingereichten Arbeiten von Experten der Hochschule, Mitgliedern des Stiftungsvorstands sowie Baureferent Gerd Merkle und der Vorsitzenden des Baukunstbeirats der Stadt Augsburg, Prof. Katinka Temme.

Der Gewinner des mit 1.000 € dotierten WBG-Preises 2022 heißt **Christoph Reichtseiner**. Seine Arbeit zum Thema „weiter. schön. material. im kreis“ überzeugte durch die hohe aktuelle und zukünftige Relevanz für die Baubranche. Außerdem zeichnete die Jury **Felix Binder** für seinen Entwurf eines Naturmuseums mit Planetarium und Sternwarte am Botanischen Garten Augsburg mit einem Anerkennungspreis über 300 € aus.

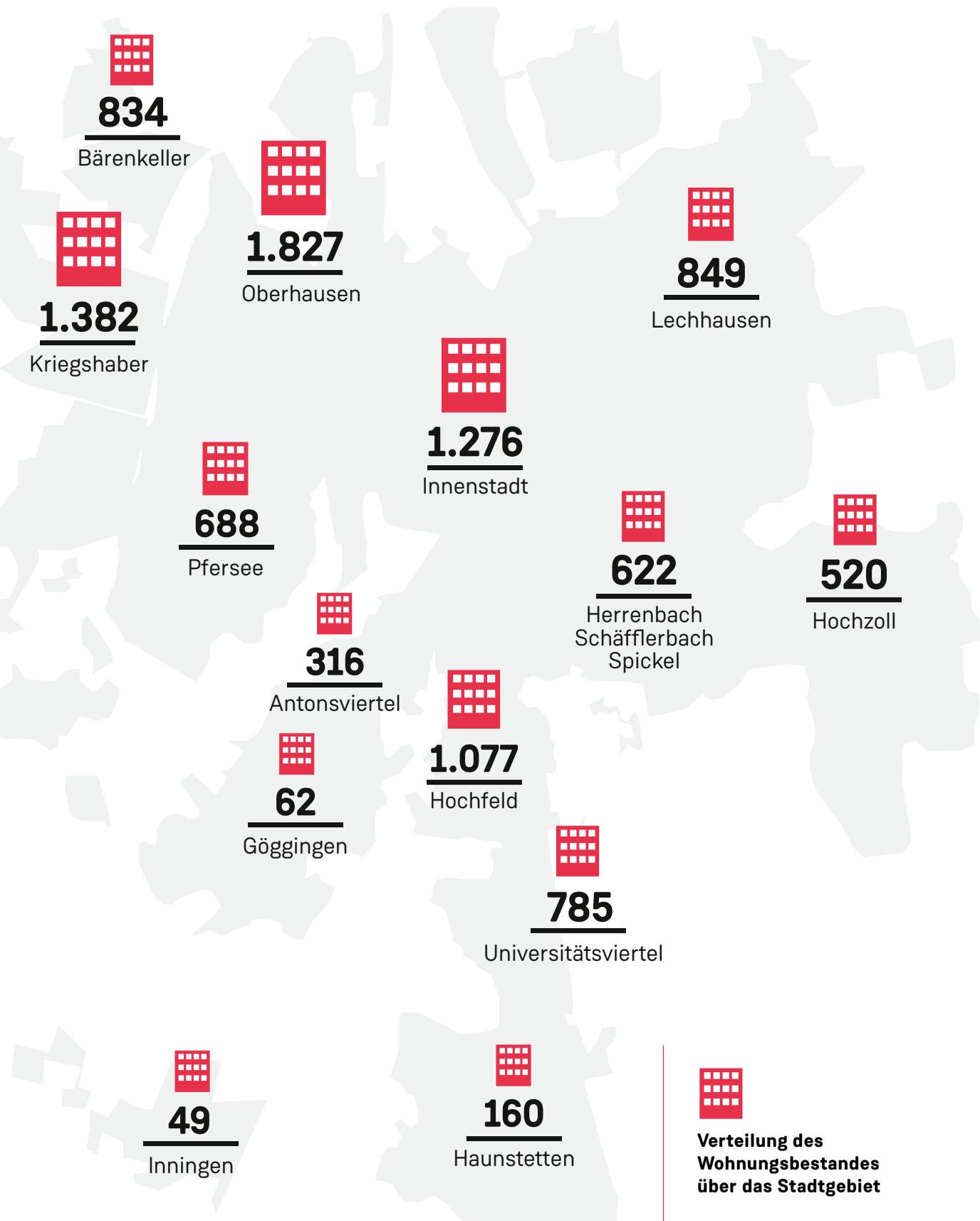
Die Prämierung fand am 15. Juli im Rahmen des Sommerfestes der Fakultät statt.





WOHN BAU GRUPPE *Augsburg*

Leben



WOHNRAUM & Statistiken



1.202
Hausaufgänge



10.447
Wohnungen



58
Gewerbe, Sonderobjekte
Sonstige



4,4%
Fluktuation
(ohne Apartmenthaus
Biermannstraße)



29%
Kinder



71%
Erwachsene

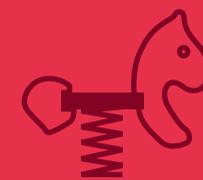
Rund **21.287**
Personen leben
in Wohnungen
der Wohnbaugruppe



6,55 €/m²
Durchschnittsmiete

0,75%

Leerstandsquote
(marktbedingt)



136
Spielplätze



1.561
Stellplätze



3.641
Garagen/
Tiefgaragen-
plätze



13,8 Jahre
durchschnittliche
Mietdauer

TÄTIGKEITSFELDER DER WOHNBAUGRUPPE AUGSBURG *Leben*

Zu den wichtigsten Aufgaben der Wohnbaugruppe Augsburg Leben zählt die Schaffung von dauerhaft bezahlbarem Wohnraum. Alle Neubaumaßnahmen werden aktuell im Rahmen der Einkommensorientierten Förderung (EoF), dem Neubau-Förderprogramm des Freistaats Bayern, errichtet. Das Wohnungsunternehmen der Stadt Augsburg kann so den Mieterinnen und Mietern hochwertige neue Wohnungen zu einem bezahlbaren Mietpreis zur Verfügung stellen. Dieses Angebot erreicht nicht nur – wie im klassischen sozialen Wohnungsbau des letzten Jahrhunderts – Transferleistungsempfänger, sondern auch weite Teile des Mittelstandes und bietet vor allem Familien bezahlbaren Wohnraum.

2022 hat die Wohnbaugruppe 202 geförderte Wohnungen auf den Markt gebracht, bis Ende des Jahres 2023 werden voraussichtlich weitere 248 Wohneinheiten fertiggestellt

werden. Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen – steigende Zinsen, höhere Baukosten und Inflation – führten dazu, dass die Wohnbaugruppe ihr Neubauprogramm zeitlich strecken und den Start von vier Bauvorhaben nach hinten verlegen musste.

Die Erhöhung des Bestands auf 11.000 Wohneinheiten wird zusätzlich dadurch erschwert, dass ab 2024 die Planungen in Bezug auf Ersatzneubauten umgesetzt werden. Im Rahmen einer Analyse des gesamten Wohnungsbestands wurden die Wohnanlagen identifiziert, bei denen mittels einer Modernisierung die Erreichung eines qualitativ hochwertigen und zeitgemäßen Standards sowie die geforderten energetischen Richtwerte nicht mehr wirtschaftlich umsetzbar sind. Hier will die Wohnbaugruppe diese Gebäude in den nächsten Jahren entmieten, zurückbauen und an deren Stelle neuen Wohnraum errichten.

Neben der Schaffung sind auch Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestands wichtige Tätigkeitsfelder der Wohnbaugruppe Augsburg Leben. Im Jahr 2022 wurden hier rund 20 Mio. € investiert. Dies entspricht einem jährlichen Aufwand von 27 €/m² Nutzfläche.

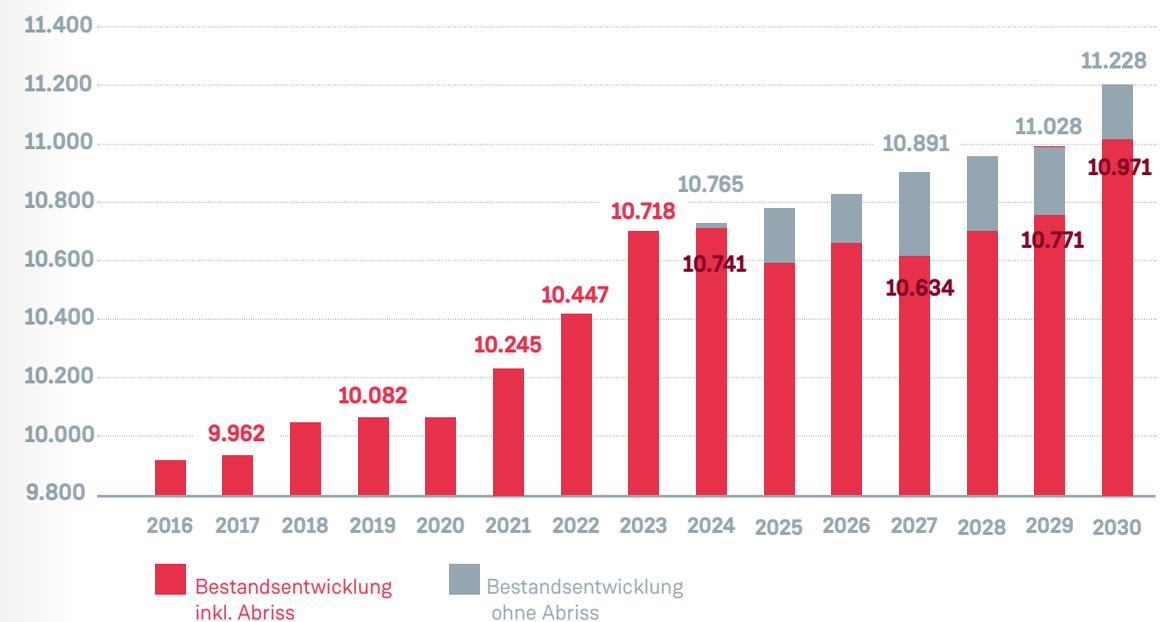
Seit 1990 hat die Wohnbaugruppe Augsburg knapp 69 % ihres Gebäudebestands modernisiert. Dabei wird der Gebrauchswert einer Wohnung für die Mieter erhöht, beispielsweise durch neue Bäder und Balkonanbauten. 2022 wurden im Rahmen von Einzelmodernisierungen bei Wohnungswechseln 104 Bäder für insgesamt rund 3,49 Mio. € erneuert.

Ein großes Augenmerk liegt weiter auf der energetischen Sanierung. Diese beinhaltet unter anderem die Dämmung von Fassaden, Keller- und Geschosdecke, den Austausch

der Fenster, den Einbau einer neuen, energieeffizienten Heizungsanlage sowie einer dezentralen Wohnraumbelüftung. Seit Anfang der 1990er Jahre konnte so eine Reduzierung des CO₂-Ausstoßes um rund 81 % über den gesamten Bestand verzeichnet werden.

Mit den Investitionen in Neubau, Bauunterhalt und Modernisierung schafft die Wohnbaugruppe Augsburg nicht nur zukunftsfähigen Wohnraum, sondern will auch einen Beitrag zur regionalen Wertschöpfung leisten: Das Unternehmen beauftragte – soweit vergaberechtlich zulässig – überwiegend lokale Fachfirmen und trug so dazu bei, nachhaltig Beschäftigung und Arbeitsplätze in Stadt und Region zu sichern. Insgesamt wurden im Berichtsjahr Aufträge in einer Gesamthöhe von rund 76 Mio. € vergeben.

ENTWICKLUNG DES WOHNUNGSBESTANDS



NEUBAU & MODERNISIERUNG

Michaelipark

Mit dem Michaelipark errichtet das Unternehmen seine erste Wohnanlage im hochenergetischen KfW Effizienzhaus 40 Standard. Der Startschuss für das Projekt fiel Anfang 2021. Im Herbst 2022 konnte für die Wohnanlage mit 74 dauerhaft bezahlbaren Wohnungen Richtfest gefeiert werden. Auf der Grundstücksfläche von 7.500 Quadratmetern entstehen in sieben Häusern barrierefreie 2- bis 5-Zimmer-Wohnungen, davon 4 rollstuhlgerecht. Die Kosten für das Projekt liegen bei ca. 25 Mio. €.



Reesepark II

Die Wohnbaugruppe Augsburg errichtet am nordwestlichen Ende der ehemaligen Reese-Kaserne eine Wohnanlage mit 135 geförderten Wohnungen. Nachdem der Spatenstich im Mai 2021 coronabedingt kleiner ausfallen musste, konnte das Richtfest im Juli 2022 mit rund 140 Gästen gefeiert werden. Eines der Häuser beinhaltet zudem ein Begegnungszentrum mit Quartiersmanagement und einen Mehrgenerationentreff. Außerdem werden im Zuge der Gestaltung der Grünanlage, die unter dem Motto „Waldlichtung“ steht, 30 neue Bäume gepflanzt. Die Gesamtkosten für das Projekt, das zum September 2023 fertiggestellt wird, betragen etwa 48 Mio. €.



Nordfriedhofstraße

Die Bauarbeiten für die Wohnanlage an der Nordfriedhofstraße fanden Anfang 2022 nach zwei Jahren ihren erfolgreichen Abschluss. Hier entstanden 35 barrierefreie 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen sowie eine rollstuhlgerechte Wohnung, die im März bezogen werden konnten. Nahe gelegene Einkaufsmöglichkeiten, gute Anbindung an ÖPNV und Regionalverkehr sowie die attraktive Lage mit Blick ins Grüne schaffen optimale Voraussetzungen für die neue Mieterschaft. Die Gesamtkosten des Neubauprojekts betragen rund 10,5 Mio. €.





DAS GERÜST FÜR DIE ZUKUNFT



Sheridanpark II

Am 21. Oktober 2022 feierte das Neubauprojekt Sheridanpark II Richtfest. 62 dauerhaft bezahlbare 1- bis 5-Zimmer-Wohnungen werden in der Ernst-Lossa-Straße in direkter Nachbarschaft zu der im März 2022 fertiggestellten Wohnanlage Sheridanpark I realisiert. Der Neubau entsteht auf einem der letzten freien Baufelder der ehemaligen Sheridan-Kaserne in Pfersee. Die Fertigstellung ist für Ende 2023 geplant. Die Gesamtkosten belaufen sich auf voraussichtlich 21 Mio. €.



Wohnanlage

Prinz-Karl-Viertel

Die Wohnbaugruppe Augsburg errichtet auf dem Areal der ehemaligen Prinz-Karl-Kaserne eine neue Wohnanlage mit 47 geförderten, dauerhaft bezahlbaren Wohnungen. Der Spatenstich für den Neubau, der Ende 2024 fertiggestellt werden soll, erfolgte Anfang Dezember letzten Jahres. Die 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen verteilen sich auf vier Gebäude und werden barrierefrei, zwei zudem rollstuhlgerecht gebaut. Es handelt sich um das erste Neubauprojekt der Wohnbaugruppe mit Nachhaltigkeitszertifizierung durch den Verein Nachhaltiger Wohnungsbau (NahWo). Die Gesamtkosten für das Projekt liegen bei voraussichtlich 19,5 Mio. €.





Wohnanlage

Hochzoll-Süd II

Die 1969 erbaute Wohnanlage Hochzoll-Süd II wird seit August 2022 saniert. Verteilt auf drei Häuser sind hier insgesamt 24 Wohnungen untergebracht. Die gut ein Jahr andauernden Maßnahmen sehen eine energetische Verbesserung der Gebäude auf Effizienzhaus-Stufe 55 EE vor. Für Warmwasseraufbereitung und Heizung dienen Grundwasserwärmepumpen und das erneuerte Dach wurde mit einer Photovoltaikanlage versehen. Dabei wurden die gesamte Elektrik und Versorgungsleitungen auf den aktuellen Stand gebracht und die Bäder komplett modernisiert. Geplant sind weiter die Erneuerung des Dachs, der Balkone, Fenster und Haustüren sowie Heizflächen einschließlich Rohrleitungsnetz. Die Kosten des Projekts liegen bei ca. 4,6 Mio. €.

Wohnanlage

Am Pfärrle

Im Juli startete die Sanierung der Wohnanlage Am Pfärrle. Die 38 Wohneinheiten werden energetisch ertüchtigt und auf KfW 55 Standard verbessert. Zu den Maßnahmen zählt unter anderem der Anschluss an das Fernwärmenetz der Stadtwerke Augsburg, aber auch die Sanierung der Badezimmer. Das Gebäude, insbesondere die straßenseitige Fassade, befindet sich in einem denkmalgeschützten Ensemble, dessen Charakter und Erscheinung im Zuge der Arbeiten erhalten bleiben wird. Die Bauarbeiten sollen Ende 2023 abgeschlossen werden und kosten rund 6 Mio. €.



Zahlen und Fakten zur Vermietung

Das wichtigste Tätigkeitsfeld der Wohnbaugruppe Augsburg Leben ist die Bereitstellung von langfristig bezahlbarem Wohnraum. Zum Ende des Jahres 2022 bietet das Unternehmen in 10.447 Wohnungen rund 21.000 Augsburgerninnen und Augsburgern ein Zuhause.

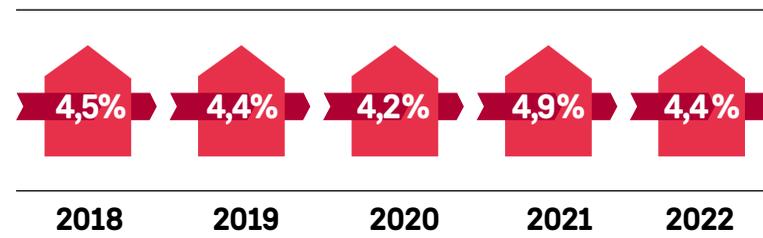
In Augsburg ist der Wohnungsmarkt weiterhin als „angespannt“ zu bezeichnen. Seit Jahren fallen mehr Wohnungen aus der Mietpreisbindung als neu errichtet werden. Zum Stichtag 1. Januar 2023 verlieren in Augsburg fast 1.000 Einheiten die öffentliche Mietpreis- und Belegungsbindung. Zu diesem Zeitpunkt waren mit 4.746 Wohnungen rund 56 % des geförderten Wohnungsbestands in Augsburg im Besitz der Wohnbaugruppe. Dies zeigt unseren wichtigen Einfluss für das preiswerte Marktsegment im lokalen Mietmarkt.

Fluktuation und Leerstände

Inklusive der Neubauprojekte und einer wieder deutlich gesunkenen Fluktuation im Bestand von 4,4 % haben wir im vergangenen Jahr 658 Wohneinheiten vermietet. Das entspricht einer Steigerung von 16,25 % zum Vorjahr. Eine leichte Steigerung der Leerstandzeiträume konnte aufgrund zeitweiser personeller Engpässe leider nicht verhindert werden. Die durchschnittliche marktbedingte Leerstandquote lag daher bei der Betrachtung des Gesamtjahreszeitraums 2022 bei 0,75 %. Diese konnte in der zweiten Jahreshälfte signifikant verringert werden und lag zum Stichtag 31. Dezember 2022 nur noch bei 0,33 %. Die Konstanz der Mietverhältnisse ist dabei weiterhin sehr hoch: Die durchschnittliche Wohndauer von Mieterinnen und Mietern der Wohnbaugruppe Augsburg beträgt nach wie vor rund 13,8 Jahre.

MIETERFLUKTUATION

(ohne Apartmenthaus Biermannstraße)



Weiter Gültigkeit behalten die Herausforderungen der Neuvermietungen von EOF-Wohnungen. Die Stufen II und III sind bei den Wohnberechtigungscheininhabern weiter massiv unterrepräsentiert. In Augsburg besitzen derzeit 3.029 Haushalte einen Wohnberechtigungschein (WBS). Aktuell gibt es für die Einkommensstufen II jedoch lediglich 365 und für Stufe III sogar nur 200 ausgestellte WBS. Die in 2022 und 2023 zu vermietenden Neubauten der Wohnbaugruppe sind im „Drittel-Mix“ gefördert und damit ist jede Stufe paritätisch vertreten. Trotz der relativ vielen Vermietungen, hat sich die Anzahl der registrierten Interessenten von Januar 2022 (6.509) bis Dezember 2022 (8.768) deutlich erhöht.

Mietentwicklung

Die Durchschnittsmiete über alle 10.447 Wohnungen hat sich um 4,5 % erhöht und liegt zum Stichtag 31. Dezember 2022 bei 6,55 €/m². Wesentlicher Treiber hierfür sind die Erstvermietung der Neubaugewohnungen, welche in der Nettomiete (ohne Berücksichtigung der abmildernden Zusatzförderung) mit 12 €/m² stark überdurchschnittlich sind. Die Neubauprojekte der Wohnbaugruppe Augsburg (z. B. Sheridanpark II), die ebenfalls eine Zielmiete von 12,50 €/m² aufweisen, werden vollständig unter Zuhilfenahme der einkommensorientierten Förderung (EOF) gebaut und können nach Abzug des monatlichen Zuschusses zu einer m²-Miete von 6,60 € bis 9,00 € angeboten werden.

BERECHNUNGSBEISPIEL EOF

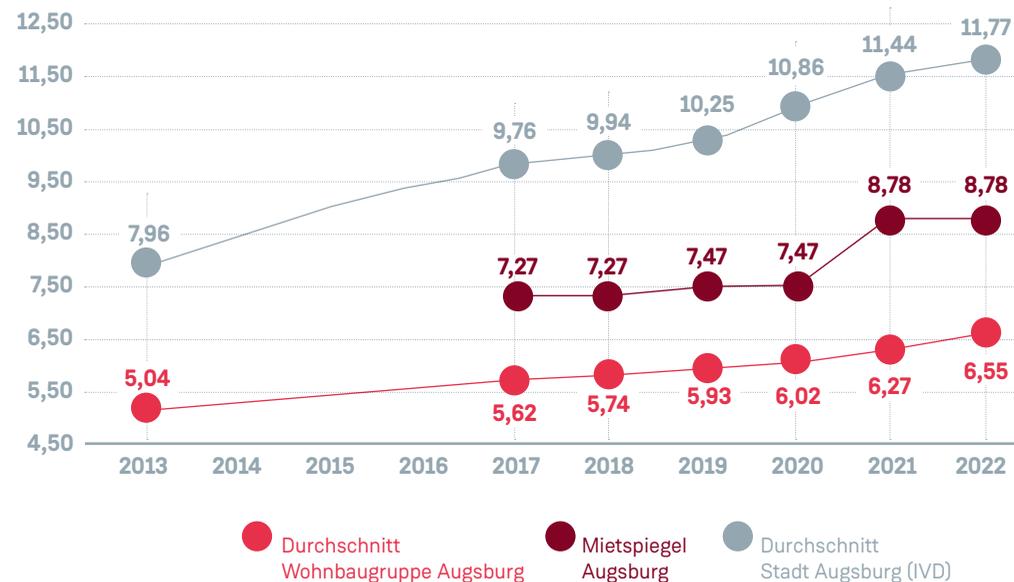
EOF-Stufe	Zielmiete	EOF-Zuschuss für den Mieter	tatsächliche Grundmiete
Stufe I	12,00 €/m ²	5,40 €/m ²	6,60 €/m ²
Stufe II	12,00 €/m ²	4,00 €/m ²	8,00 €/m ²
Stufe III	12,00 €/m ²	3,00 €/m ²	9,00 €/m ²

Personelle Engpässe haben dazu geführt, dass das sehr niedrige Niveau der Mietrückstände 2022 leider nicht gehalten werden konnte und sich auf fast 1 Mio. € beläuft. Die Mietausfallquote betrug 1,35% und lag damit fast doppelt so hoch wie im Vorjahr. Durch die Schaffung neuen Wohnraums und Mietanpassungen stieg die Bruttosollmiete für 2022 im Vergleich zum Vorjahr (ca. 65 Mio. €) um 12,3% auf rund 73 Mio. € an (rund 3 Mio. € davon sind Neben- und Heizkosten).

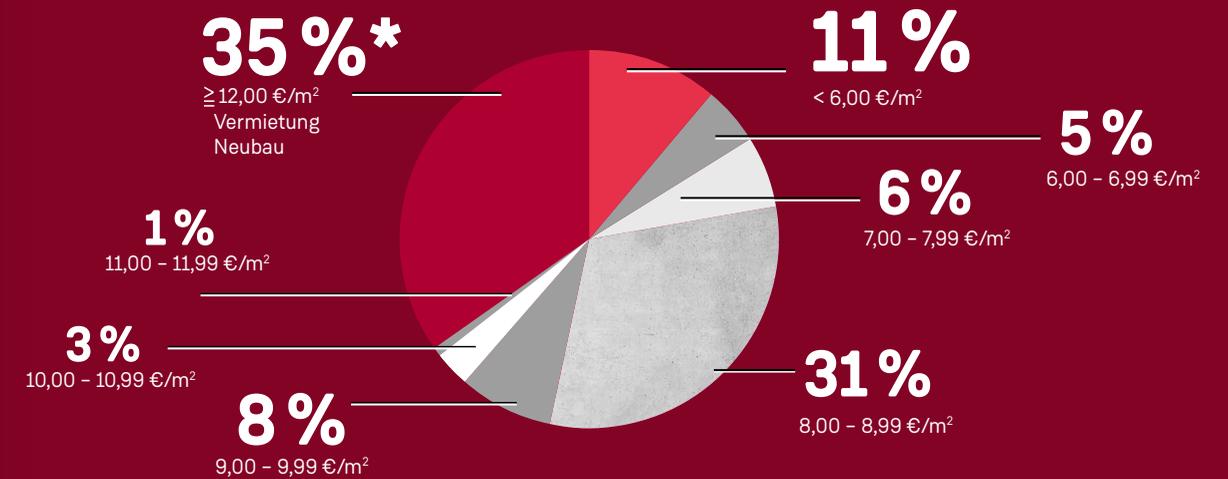
Mietspiegel

Die Stadt Augsburg ließ in den Jahren 2017 und 2019 zwei qualifizierte Mietspiegel erstellen. Mit Gültigkeit ab 1. Dezember 2021 wurde eine überarbeitete Fassung durch den Stadtrat beschlossen. In einem fast zweijährigen Entwicklungsprozess des Arbeitskreises Mietspiegel, dem auch Vertreter der Wohnbaugruppe angehörten, wurden die Beurteilungskriterien und Mietwerttabellen überarbeitet. Nachdem der in 2017 aufgesetzte Mietspiegel im Jahr 2019 gemäß den gesetzlichen Möglichkeiten fortgeschrieben wurde, galt es deshalb den enormen Veränderungen, welchen der Augsburger Wohnungsmarkt in dieser Zeitspanne unterworfen war, Rechnung zu tragen. Dementsprechend deutlich fiel die Steigerung der Mietpreistabellen aus. Mit nun 8,78 €/m² liegt die Durchschnittsmiete des Mietspiegels um fast 15% höher als der Vorgänger. Selbst diese Entwicklung erscheint vor den steigenden Preisen am Augsburger Wohnungsmarkt schon fast wieder überholt zu sein. Die durchschnittlichen Angebotsmieten (laut IVD) sind im Berichtsjahr um weitere 2,9% auf 11,77 €/m² angestiegen.

DURCHSCHNITTSMIETE
(€ pro Quadratmeter)

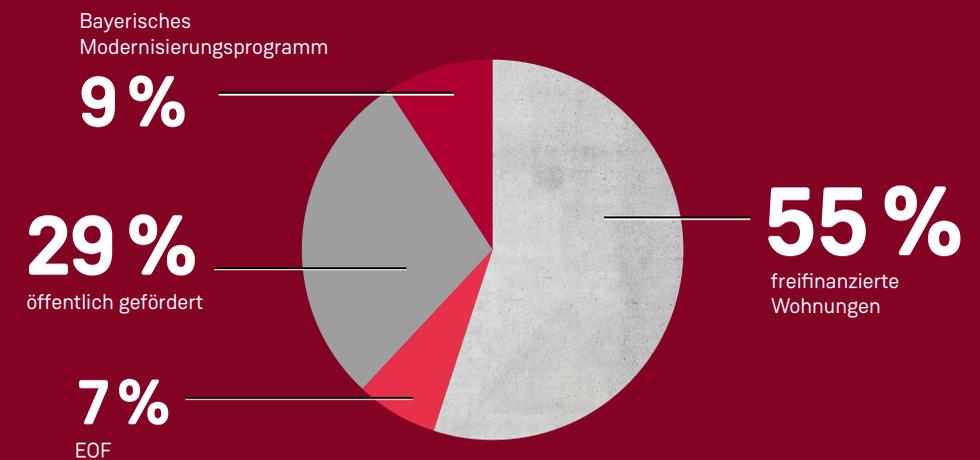


Neuvermietungen
nach m²-Preis



* Hierbei handelt es sich um die Zielmiete. Die Belastung für den Mieter liegt dank EoF letztendlich zwischen 6,60 €/m² und 9,00 €/m².

Wohnungsbestand
nach Art der Förderung





WOHN BAU GRUPPE *Augsburg*

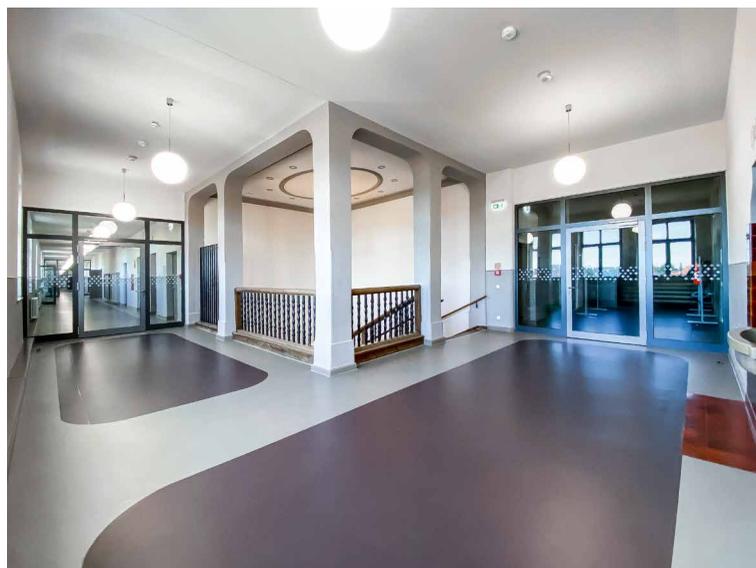
Entwickeln

TÄTIGKEITSFELDER DER WOHNBAUGRUPPE AUGSBURG *Entwickeln*

Die Wohnbaugruppe Augsburg Entwickeln erbringt verschiedene immobilienbezogene Dienstleistungen für die Stadt Augsburg. Die Tochtergesellschaft der Wohnbaugruppe Augsburg Leben gliedert sich in die drei Abteilungen Projektmanagement, Entwicklungsmaßnahmen und Objektmanagement.

Projektmanagement

Das Projektmanagement realisiert fast ausschließlich Bauprojekte für die Stadt Augsburg und übernimmt die Sanierung und den Neubau kommunaler Gemeinbedarfsimmobilien, beispielsweise von Schulen im Auftrag des Schulverwaltungsamts, sowie von Kindertagesstätten für die Kindertagesbetreuung der Stadt. Auch die 2022 abgeschlossene Sanierung der Olympia-Kanustrecke am Augsburger Eiskanal fällt in das Aufgabengebiet der Abteilung. Im Berichtsjahr wurde beispielsweise an folgenden Projekten gearbeitet:



Sanierung der Löweneckschule

Die Löweneck-Grund- und Mittelschule in Oberhausen wird seit Februar 2020 modernisiert. Das Gebäude stammt aus dem frühen 20. Jahrhundert und liegt „Links der Wertach“ im Stadtteil Oberhausen. Im Auftrag der Stadt setzt die Wohnbaugruppe Augsburg Entwickeln die umfassende Sanierung derzeit um und konnte den 2. und 3. Abschnitt 2022 erfolgreich abschließen und für den Schulbetrieb freigeben. Aktuell befindet sich die Maßnahme im vierten und letzten Bauabschnitt, der voraussichtlich bis zum Ende der Sommerferien 2023 fertiggestellt und übergeben werden kann. Die Freiflächengestaltung startet voraussichtlich im August 2023. Ziel ist es, diese bis zum Ende des laufenden Jahres weitgehend fertigzustellen.

Werner-Egk-Grundschule

Die Schulsanierung der Werner-Egk-Grundschule im Stadtteil Oberhausen schreitet weiter voran. Baubeginn für das 7,6 Mio. €-Projekt war im September 2020. In einem ersten Schritt wurde zunächst ein Anbau mit Platz für drei Klassenzimmer errichtet. Das alte Schulgebäude aus dem Jahr 1892 wird im Zuge der Maßnahme komplett, der Gebäudeteil aus dem Jahr 1995 teilsaniert, wobei der Fokus auf Brandschutz liegt. Auch dem Thema Inklusion wird Rechnung getragen: Ein Aufzug ermöglicht den barrierefreien Zugang zum Neubau, in der Aula sorgt eine Induktionsschleife dafür, dass hörbeeinträchtigte Menschen Klänge und akustische Signale ohne Rückkopplung und Nebengeräusche empfangen können. Ende 2023 soll die Sanierung abgeschlossen werden.

**Fertigstellung der Olympia-Kanustrecke pünktlich zur WM**

Im April 2022 wurde die denkmalgerechte Sanierung der Kanustrecke am Eiskanal abgeschlossen. Die international bekannte Sportstätte war Austragungsort der drei Monate später stattfindenden Kanuslalom-Weltmeisterschaft. Es handelt sich dabei um die erste künstliche Wildwasserstrecke Deutschlands, die 1972 anlässlich der in München ausgetragenen Olympischen Spiele erbaut wurde. Durch die Modernisierung blieb der historische Charakter vollständig erhalten. Gleichzeitig konnte die Funktionalität der Anlage – beispielsweise durch neue Lichtanlagen, einen verbreiterten Trainergang am Wasser und die umfassende Sanierung der Gebäude – verbessert werden. Die rund 21 Mio. € teure Maßnahme wurde von der Stadt mit Hilfe von Bundes- und Landesfördermitteln finanziert und innerhalb eines engen zeitlichen Korsetts erfolgreich umgesetzt.



Wohnraum- förderung

Neubauprojekt Westendorfer Weg

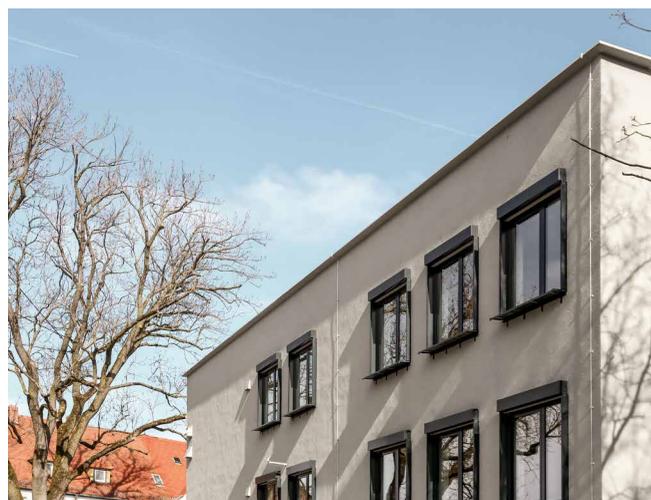
Im Rahmen des Kommunalen Wohnraumförderungsprogrammes (KommWFP) des Freistaats Bayern errichtet die Wohnbaugruppe Augsburg Entwickeln im Auftrag der Stadt 38 Wohnungen am namensgebenden Westendorfer Weg. Am 17. März 2022 feierte das Projekt Spatenstich, ein Jahr später erfolgte bereits das Richtfest. Insgesamt entstehen vier Mehrfamilienhäuser. Die Wohnungen sollen Menschen, die sich aus eigener Kraft am Wohnungsmarkt nicht versorgen können, ab Herbst 2023 ein Zuhause bieten. Profitieren sollen davon insbesondere Alleinstehende, Alleinerziehende, Seniorinnen, Senioren und Familien.





Neubau der Kita Lützwstraße

Im Stadtteil Lechhausen startete der Ersatzbau für die Kindertageseinrichtung Lützwstraße. Die Projektsteuerung übernimmt die Wohnbaugruppe Augsburg Entwickeln. In der gleichnamigen Straße entsteht innerhalb der nächsten eineinhalb Jahre ein moderner Neubau nahe des Lechs, der zahlreiche pädagogische Möglichkeiten für die Kinder schaffen wird. In der Kita wird Platz für zwei Kindergartengruppen und eine Hortgruppe für bis zu 75 Kinder sein. Beim offiziellen Spatenstich im März dieses Jahres standen neben Oberbürgermeisterin Eva Weber, Zweiter Bürgermeisterin Martina Wild und Eva Hermanns (Leiterin des Amts für Kindertagesbetreuung) auch Stefan Kern und Projektleiter Wolfgang Häusler am Spaten. Die Kosten für das Projekt belaufen sich auf ca. 5,9 Mio. €.



Sanierung der Schillerschule Lechhausen

Anfang 2020 begannen die Sanierungs- und Erweiterungsarbeiten an der Schillerschule im Stadtteil Lechhausen. Das Schulhaus, welches aus dem Jahr 1964 stammt, wird in zwei Bauabschnitten an die heutigen Anforderungen einer modernen Bildungsstätte angepasst. Im ersten Bauabschnitt wurde ein dreigeschossiger Anbau errichtet, der barrierefrei an das Bestandsgebäude angeschlossen wird. Im Eingangsbereich entsteht zudem eine neue, eingeschossige Mensa mit Küche, die mittags warme Speisen anbietet. Die gesamte Schulanlage wird künftig barrierefrei und behindertengerecht nutzbar sein. Neue Klassen- und Gruppenräume schließen das Raumprogramm ab. Die Fertigstellung ist für das 1. Quartal 2024 geplant.

Objektmanagement

Das Objektmanagement der Wohnbaugruppe Augsburg Entwickeln hat im Jahr 2022 Wohnungen von acht Eigentümergemeinschaften, der Stadtparkasse Augsburg sowie städtischer Stiftungen verwaltet. Hierunter fällt auch die Verwaltung und Baubetreuung der Augsburger Puppenkiste. Zudem betreut das Objektmanagement die Gemeinbedarfsimmobilien der Wohnbaugruppe Augsburg Leben: die Messehalle 5, die Stadtbücherei sowie das Technologiezentrum Augsburg.



Entwicklungs- maßnahmen

Die Abteilung Entwicklungsmaßnahmen ist als Treuhänderin für die Stadt Augsburg zuständig für die Planung, Erschließung und Entwicklung der drei Militärkonversionen Flak-, Reese- und Sheridan-Kaserne. Wo lange Zeit ehemalige US-Kasernen standen, wurden in den letzten Jahrzehnten neue Wohn- und Gewerbegebiete sowie Parkanlagen geschaffen. Der Reesepark und der Sheridanpark bilden heute einen großzügigen Grüngürtel im Westen der Stadt mit wellenförmigen Wegen, Spielplätzen, Skate- und Sportanlage.

Interessensbekundungsverfahren Sheridancasino

Der Sheridanpark erinnert durch den Verbleib einzelner historisch bedeutsamer Gebäude an die Geschichte der ehemaligen Kasernenfläche. Im Jahr 2005 erwarb die Stadt Augsburg durch ihre Treuhänderin und Entwicklungsträgerin, die Wohnbaugruppe Augsburg Entwickeln GmbH, die Sheridan-Kaserne samt deren Bestandsimmobilien. Mit der Umwandlung des früheren Kasernenareals wurde der Großteil der Gebäude abgebrochen und es entstand ein modernes und bestens erschlossenes Quartier für Wohnen und Arbeiten mit der besonderen „Wohlfühl“-Qualität eines rund 21 ha großen Stadtparks. Eine Immobilie, die erhalten blieb, ist das ehemalige Offizierscasino. Mittels eines Interessensbekundungsverfahrens wurde 2022 eine Markterkundung für dessen Entwicklung gestartet.



Jahres- abschluss

zum 31. Dezember 2022

Unternehmensorganisation	64
Vermögenslage	66
Konzernbilanz	70
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	72
Zusammengefasster Anhang und Konzernanhang 2022	73
Verbindlichkeitspiegel	77
Entwicklung des Konzern-Anlagevermögens	78
Kapitalflussrechnung	80
Konzern-Eigenkapitalpiegel	81
Stiftungskapital und Organe der Stiftung	82

Bericht des Aufsichtsrats

Im Berichtszeitraum fanden drei Aufsichtsratssitzungen statt.

Der Aufsichtsrat hat die ihm nach Gesetz und Gesellschaftsvertrag obliegenden Aufgaben im abgelaufenen Geschäftsjahr wahrgenommen und die Geschäftsführung überwacht. Geschäfte, zu denen die Zustimmung des Aufsichtsrates erforderlich ist, wurden auf Grundlage schriftlicher Vorlagen und mündlicher Berichte geprüft und mit der Geschäftsführung beraten, ehe die entsprechenden Beschlüsse gefasst worden sind.

Die Geschäftsführung hat den Aufsichtsrat aktuell und umfassend über alle für das Unternehmen bedeutsamen Fragen der Planung und Geschäftsentwicklung sowie über mögliche Chancen und etwaige Risiken schriftlich und mündlich informiert. Bei den Sitzungen des Aufsichtsrates hat dieser im vergangenen Jahr insbesondere den Jahresabschluss 2021 und den Wirtschaftsplan 2023-2027 beraten und beschlossen, sowie sich über die Investitionsprogramme (Neubau, Modernisierung, Instandhaltung) mit der Geschäftsführung abgestimmt. Innerhalb des Neubau-Investitionsprogramms hat sich der Aufsichtsrat intensiv mit der Planung, Umsetzung und Kostenoptimierung der neuen Firmenzentrale auseinandergesetzt.

Die Jahresabschlüsse des Unternehmens und des Konzerns sowie der zusammengefasste Lagebericht und Konzernlagebericht über das Geschäftsjahr 2022 wurden vom Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e. V., München, gesetzlicher Prüfungsverband, geprüft. Der Abschlussprüfer hat uneingeschränkte Bestätigungsvermerke erteilt und

die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung nach § 53 HGrG festgestellt. Der Aufsichtsrat schließt sich den Prüfungsberichten an und erhebt keine Einwendungen gegen die Prüfungsfeststellungen. Eine besondere Stellungnahme zu den Prüfungsberichten ist nicht erforderlich, da diese keine Beanstandungen enthalten.

An der Sitzung zur Erörterung der Jahresabschlüsse hat der Abschlussprüfer teilgenommen und über den Prüfungsverlauf sowie die Prüfungsergebnisse berichtet. Nach eingehender Prüfung empfehlen die Mitglieder des Aufsichtsrates der Gesellschafterversammlung, die Feststellung des Jahresabschlusses zu beschließen, den zusammengefassten Lagebericht der Gesellschaft und des Konzerns zu billigen sowie den Jahresüberschuss i. H. v. 5.008.137,48 € den „Anderen Gewinnrücklagen“ zuzuführen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Gesellschafterversammlung, die Geschäftsführung zu entlasten.

Der Aufsichtsrat dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie der Geschäftsführung für deren großes Engagement.

Die Aufsichtsratsvorsitzende



Eva Weber
Oberbürgermeisterin
der Stadt Augsburg

UNTERNEHMENS organisation

Unternehmen und Organe der Gesellschaften

Die Wohnbaugruppe Augsburg setzt sich zusammen aus der Wohnbaugruppe Augsburg Leben GmbH und der Wohnbaugruppe Augsburg Entwickeln GmbH. Beide sind kommunale Dienstleistungsunternehmen für die Wohnungswirtschaft, die städtebauliche und Gemeinbedarfsimmobilienentwicklung.

Gesellschafter

a) Wohnbaugruppe Augsburg Leben GmbH
Stadt Augsburg

b) Wohnbaugruppe Augsburg Entwickeln GmbH
Wohnbaugruppe Augsburg Leben GmbH

Geschäftsführung

Wohnbaugruppe Augsburg
Dr. Mark Dominik Hoppe

Prokuristen

Wohnbaugruppe Augsburg Leben GmbH

Jan Beckmann
Thomas Breitsameter
Jürgen Pahr
Bernd Silbermann
Stephan Wiedemann

Wohnbaugruppe Augsburg Entwickeln GmbH

Stefan Kern

Aufsichtsrat

Dem Aufsichtsrat der **Wohnbaugruppe Augsburg Leben GmbH** gehören nach den Vorgaben der Gesellschafterverträge an:

Oberbürgermeisterin Eva Weber
Vorsitzende

Stadtrat Leo Dietz
stellv. Vorsitzender

2. Bürgermeisterin Martina Wild
Stadträtin Dr. Pia Haertinger
Stadtrat Horst Hinterbrandner
Stadträtin Verena von Mutius-Bartholy
Sozialreferent Martin Schenkelberg
Stadtrat Peter Schwab
Stadtrat Peter Uhl

Dem Aufsichtsrat der **Wohnbaugruppe Augsburg Entwickeln GmbH** gehören nach den Vorgaben der Gesellschafterverträge an:

Oberbürgermeisterin Eva Weber
Vorsitzende

Stadtrat Leo Dietz
stellv. Vorsitzender

2. Bürgermeisterin Martina Wild
Stadträtin Dr. Pia Haertinger
Stadtrat Horst Hinterbrandner
Stadträtin Verena von Mutius-Bartholy
Baureferent Gerd Merkle
Stadtrat Peter Schwab
Stadtrat Peter Uhl

Betriebsorganisation

Die Personalkosten betragen einschließlich Sozialabgaben und Rückstellungen 11.700 T€. Die Betriebsbereiche Technik und Neubauerstellung, Baubetreuung, Geschäftsbesorgung und Projektsteuerung bei der Wohnbaugruppe Augsburg Entwickeln unterliegen eigener Kosten und Ertragsverantwortung. Jeder Bereich erwirtschaftet auskömmlich Deckungsbeiträge für sogenannte Overheadkosten. Nach Kostenverrechnung dieser Leistungsbereiche betragen die jährlichen Verwaltungskosten der Hausbewirtschaftung 385 € je Wohneinheit (Vj.: 343 €). Bezogen auf die Verwaltungskosten vergleichbarer bayerischer Unternehmen liegt das Ergebnis erheblich unter dem Durchschnitt (rund 493 €/Wohnung p. a.).

ALTERSSTRUKTUR DER WOHNBAUGRUPPE AUGSBURG – BELEGSCHAFT 2022

Alter	gewerbliche Arbeitnehmer		angestellte Arbeitnehmer		insgesamt
	hauptberuflich	teilzeitbeschäftigt	hauptberuflich	teilzeitbeschäftigt	
bis 20	0	0	4	0	4
21 bis 30	3	0	19	3	25
31 bis 40	10	1	21	8	40
41 bis 50	23	3	18	4	48
51 bis 60	10	0	26	13	49
über 60	6	3	7	1	17
insgesamt	52	7	95	29	183

PERSONALSTAND WOHNBAUGRUPPE Augsburg

	2022	2021
Geschäftsführer	1	1
Kaufm. Angestellte	79	73
davon teilzeitbeschäftigt	25	22
Auszubildende	5	5
Techn. Angestellte	35	34
davon teilzeitbeschäftigt	4	2
Hausverwalter/-innen	4	4
Handwerker/-innen	27	30
davon teilzeitbeschäftigt	2	1
Hausmeister/-innen	32	33
davon geringfügig	5	5
Insgesamt	183	180
hauptberuflich	147	150
geringfügig/teilzeitbeschäftigt	36	30

Vermögenslage

Das Umlaufvermögen, das insbesondere aus „Unfertigen Leistungen“ (abrechenbare Betriebs- und Heizkosten), „Forderungen“ und „Flüssigen Mitteln“ besteht, ist bei der Wohnbaugruppe Leben mit 36,2 Mio. € (Vj. 37,1 Mio. €) und im Konzernabschluss mit 42,6 Mio. € (Vj. 43,1 Mio. €) bilanziert. Die Reduzierung des Umlaufvermögens ist maßgeblich durch die Abnahme von „Flüssigen Mitteln“ geprägt.

Die Wohnbaugruppe Leben hat zum Bilanzstichtag ein Anlagevermögen von 552,3 Mio. € (Vj. 512,7 Mio. €) und der Konzern von 552,7 Mio. € (Vj. 513,2 Mio. €). Dies entspricht einem Anteil von 93,6% (Vj. 93,1%) an der Bilanzsumme bei der Muttergesellschaft. Der Konzern-Anteil mit 92,6% bewegt sich auf ähnlichem Niveau. Die Veränderungen des Anlagevermögens ergeben sich im Wesentlichen aus dem Saldo von Neubaukosten und Abschreibungen.

Im Einzelabschluss der Wohnbaugruppe Leben beträgt das Eigenkapital 169,3 Mio. € (Vj. 164,2 Mio. €) und im Konzernabschluss 170,3 Mio. € (Vj. 165,2 Mio. €). Bezogen auf die Bilanzsumme ergibt sich eine Eigenkapitalquote von 28,7% (Vj. 29,8%) bei der Wohnbaugruppe Leben und im Konzern von 28,5% (Vj. 29,6%). Berücksichtigt man zum Eigenkapital die eigenkapitalähnlichen Rückstellungen für Bauinstandhaltung, so erhöht sich obige Kennzahl auf

28,9% (Vj. 30,0%) bei der Wohnbaugruppe Leben und im Konzern auf 29,7% (Vj. 29,8%).

Die Entwicklung des Konzern-Eigenkapitals ist im Konzernabschluss enthalten.

In den Verbindlichkeiten sind im Wesentlichen Finanzierungsmittel von Kreditinstituten und anderen Kreditgebern ausgewiesen.

Den Objektfinanzierungsmitteln sind 375,9 Mio. € (Vj. 343,1 Mio. €) zuzurechnen. Dem Zugang an Finanzierungsmitteln aus Neuvaluierungen in Höhe von 63,6 Mio. € stehen Tilgungen mit 17,5 Mio. € (davon planmäßige Tilgungen 13,2 Mio. €) gegenüber.

Ein Forderungsverkauf in Höhe von 9,7 Mio. € ist in den passiven Rechnungsabgrenzungsposten bilanziert. Dieser wurde im Geschäftsjahr in Höhe der planmäßigen Tilgung mit 317,9 T€ aufgelöst. Der Kapitalbedarf für langfristige Vermögensanlagen ist durch geeignete Fremd- und Eigenmittel gedeckt.

Die Vermögenslage der Wohnbaugruppe Leben und des Konzerns ist geordnet.

FINANZIELLE UND NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Das Unternehmen beobachtet verschiedene finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren. Insbesondere dienen folgende Kennzahlen zur Unternehmenssteuerung.

Kennzahl	2021	Prognose 2022	2022	Prognose 2023
Umsatzerlöse Wohnbaugruppe Augsburg Leben	68,3 Mio. €	73,4 Mio. €	73,4 Mio. €	76,6 Mio. €
Jahresüberschuss	4.837,6 T€	6.600,0 T€	5.008,1 T€	5.300,0 T€
Instandhaltungskosten je m ²	29,78 €	29,00 €	25,34 €	28,00 €
Eigenkapitalquote Wohnbaugruppe Augsburg Leben	29,8%	29,9%	28,7%	29,0%
Fluktuationsrate	4,9%	4,5%	4,4%	4,4%
Leerstandsquote	0,6%	0,8%	0,7%	0,5%
Mietforderungen	467,8 T€	450,0 T€	985,2 T€	850,0 T€

Die Differenz zum prognostizierten Jahresüberschuss 2022 (- 23,0%) ergibt sich aufgrund höherer Ausgaben bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen und der Verlust-

übernahme für die Wohnbaugruppe Entwickeln. Der Rückgang der Eigenkapitalquote resultiert aus den sehr hohen Investitionen im Jahr 2022.

Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

1. Prognosebericht

Ziel der Wohnbaugruppe Leben ist es, trotz der schwierigen Marktbedingungen, verstärkt Wohnungen zu bauen oder zuzukaufen. Aktuell befinden sich 318 Wohnungen im Bau.

Gleichzeitig wird die Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes fortgeführt. Die vorhandene Substanz wird durch Anbau von Balkonen, Modernisierung der Sanitäranlagen, Energieeinsparmaßnahmen einschließlich Erneuerung der Heizungsanlage etc. an heutige Standards angepasst und weiterentwickelt. Dies ist ein wichtiger Bestandteil der Klimastrategie der Wohnbaugruppe Leben. Unter Umständen ist ein Abriss und Neubau an gleicher Stelle einer Modernisierung vorzuziehen.

Aufgrund der knapper werdenden Grundstücksflächen trifft das Wohnraumangebot grundsätzlich in allen Nutzungssegmenten auf eine stärkere Nachfrage, sodass betriebswirtschaftliche Chancen die Risiken überwiegen. Größere neue Entwicklungsgebiete (Haustetten Süd-West) sind mittel- bis langfristig planungsreif. Die Wohnbaugruppe Leben selbst verfügt im eigenen Bestand über Baulandreserven mit einer Fläche von rund 72.000 m² und erwirbt wenn möglich weitere Flächen, die für den geförderten Wohnungsneubau geeignet sind.

Das fortgeschriebene Investitionsprogramm bis 2028 sieht Ausgaben von 373,8 Mio. € vor. Davon sind 192,8 Mio. € für den Neubau von Wohnungen und den Neubau einer Firmenzentrale sowie 181,0 Mio. € für die künftige Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes geplant.

Der Konzern wird als Organ der kommunalen Wohnungspolitik weiterhin seine satzungsmäßigen Aufgaben und Verpflichtungen erbringen können.

Der Wirtschaftsplan und der bisherige Geschäftsverlauf 2023 lassen erkennen, dass im folgenden Jahr mit einem Jahresergebnis von rund 5,0 Mio. € bis 5,5 Mio. € gerechnet werden darf.

2. Risikomanagement

Zur Quantifizierung aller Unternehmensrisiken bedient sich die Wohnbaugruppe Leben einer Gesamtheit von organisatorischen Regelungen, um zukünftige negative Entwicklungen frühzeitig erkennen zu können. Die Risikofelder werden regelmäßig (neu) identifiziert und überprüft. Verfahrensweisen zur Risikoverminderung bzw. -vermeidung sind implementiert.

Für den Konzern besteht ein Risikomanagementsystem, das die frühzeitige Erkennung, die Bewertung und den richtigen Umgang mit bestehenden Risiken sicherstellt. Durch diese Einschätzung, die standardisiert erhoben wird, können zeitnah Maßnahmen zur Risikoabwehr eingeleitet werden.

Für die Gesellschaften waren im Berichtsjahr keine entwicklungsbeeinträchtigenden Risiken erkennbar. Bestandsgefährdende Risiken bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand und für den Prognosezeitraum nicht.

3. Chancen- und Risikobericht

In Augsburg herrscht weiterhin ein angespannter Wohnungsmarkt. Im Besonderen bei günstigem Wohnraum besteht eine deutlich erhöhte Nachfrage, die das Angebot nicht auffangen kann. Im Gesamten entwickelte sich der Wohnungsmarkt in Augsburg größtenteils seitwärts. Die bestehende Neubauaktivität im Stadtgebiet wird keine entscheidende Entlastung bringen, da diese überwiegend (bis auf geförderte Wohnungen) mit hochpreisigen Mieten verbunden ist. Zukünftig wird sich die Bauaktivität in Augsburg als Folge der Baukosten- und Kapitalmarktzinsentwicklung verringern. Im Gegensatz dazu wird nach aktueller Einschätzung die Einwohnerzahl der Stadt Augsburg mittel- und langfristig weiter ansteigen, nachdem das Wachstum coronabedingt stagnierte.

Prognose
& Chancen

Die gewogene durchschnittliche Kaltmiete aller Wohnungen bei der Wohnbaugruppe Augsburg Leben beträgt zum Jahresende 6,55 € je m² Wfl. Damit liegt der Wert deutlich unter der im Mietspiegel genannten durchschnittlichen Nettokaltmiete von 8,78 €/m² Wfl. und unter der von Neubezugswohnungen. Diese werden aktuell in Augsburg für durchschnittlich 11,77 €/m² Wfl. (Quelle: IVD) angeboten. Aus diesem Preisgefälle lässt sich auch zukünftig eine langfristige Vermietung sowie ein zusätzliches Ertragspotenzial für die rund 5.600 freifinanzierten Wohnungen ableiten.

Der Ukraine-Krieg führte zu Versorgungsengpässen und zusätzlich steigenden Energiekosten und mithin Betriebskosten der Mieter. Dies führt zu hohen Belastungen für die Mieter und kann somit zu Mietausfällen führen.

Steigende Baukosten und ein deutlich höheres Zinsniveau haben die Rahmenbedingungen für Investitionen in Neubauten und Modernisierungen erheblich teurer gemacht. Zudem wurden laufende Förderprogramme während des Jahres gestoppt. Daher kann das Investitionsprogramm nicht im gewünschten Tempo fortgeführt werden.

Die Geschäftsführung beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken. Dies betrifft auch Maßnahmen zur Anpassung von operativen Geschäftsprozessen unter Nutzung aktueller technologischer Möglichkeiten.

Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Entsprechend dem Unternehmenszweck werden ausschließlich konservative Finanzierungsverfahren eingesetzt. Dabei werden vom Unternehmen für Zinssicherungen vorteilhafte Zeiträume zum Abschluss von Forward-Darlehen ausgenutzt.

Forderungen sind in einem effizienten Mahnwesensystem organisiert, Ausfallrisiken werden dadurch minimiert und, soweit unvermeidbar, zeitnah bewertet und wertberichtigt.

Geldanlagen werden über ein zentralisiertes Investmanagement gesteuert. Entsprechende Kriterien sind Sicherheit vor Ertrag und Liquiditätspläne für den Mittelbedarf beim Wohnungsbau bzw. sonstigen Investitionen. Die Anlagen erfolgen marktgestreut.

Die Unternehmensverbindlichkeiten bestehen fast ausschließlich aus Darlehensgewährung von Kreditinstituten. Hier spiegeln sog. clusterfreie Objektfinanzierungen die prägenden Werte der Bilanz. Ihre in der Regel langen Fristen sowie die Zinsfestschreibungen werden überwacht. Langjährige Zinsbindungen von bis zu 30 Jahren wurden bis zum Anstieg des Zinsniveaus genutzt und die Marktvielfalt der Geldanbieter in Anspruch genommen. Der Finanzierungsbedarf von auslaufenden Darlehen stellt trotz des erhöhten Zinsniveaus in den nächsten Jahren kein Risiko dar.

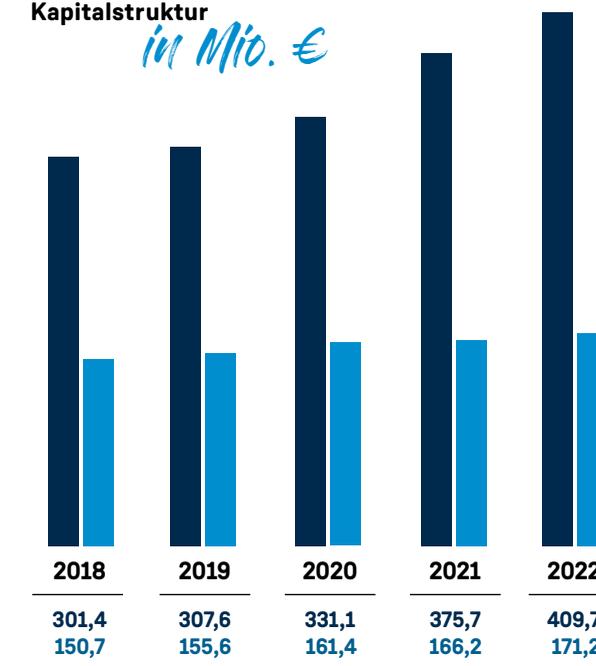
Zur Begrenzung von Zinsänderungsrisiken wird bei einem langfristigen Darlehen ein Derivat (Zins-swap) eingesetzt. Zum 31.12.2022 beträgt das gesicherte Kreditvolumen 9,2 Mio. €.

Die Wirksamkeit des Absicherungszusammenhangs mit dem Grundgeschäft wird regelmäßig überprüft. Derivate werden nicht für spekulative Zwecke benutzt.

Andere Verbindlichkeiten betreffen Kundenanzahlungen und Abgrenzungen. Diesen stehen entsprechende Forderungen bzw. Vermögensgegenstände gegenüber.

Kapitalstruktur

in Mio. €



Fremdmittel
Eigenmittel

Entwicklung Cashflow

in Mio. €



Cashflow nach DVFA/SG
Cashflow nach Tilgungen

Konzernbilanz zum 31. Dezember 2022

AKTIVA Beträge in €	2022		2021
Anlagevermögen			
<i>Immaterielle Vermögensgegenstände</i>	2.133.564,00		165.907,00
Geleistete Anzahlungen	0,00	2.133.564,00	2.166.370,53
<i>Sachanlagen</i>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	438.289.630,07		391.366.059,12
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	390.225,30		396.776,30
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	7.118.199,13		7.118.199,13
Bauten auf fremden Grundstücken	23.011.829,00		24.596.867,00
Technische Anlagen und Maschinen	2.957.399,00		3.425.575,00
Anderer Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.337.945,00		1.389.238,00
Anlagen im Bau	77.048.247,56		81.550.598,75
Bauvorbereitungskosten	425.551,22	550.579.026,28	1.004.564,40
<i>Finanzanlagen</i>			
Sonstige Ausleihungen	945,26		1.967,84
Anderer Finanzanlagen	652,00	1.597,26	652,00
Anlagevermögen insgesamt		552.714.187,54	513.182.775,07
Umlaufvermögen			
<i>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</i>			
Unfertige Leistungen	23.020.079,98		22.349.719,21
Anderer Vorräte	315.343,68	23.335.423,66	287.234,52
<i>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</i>			
Forderungen aus Vermietung	686.567,73		324.708,97
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.165.529,69		878.027,37
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	166.232,65		175.573,21
Sonstige Vermögensgegenstände	2.065.099,70	4.083.429,77	1.631.355,28
<i>Flüssige Mittel</i>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		15.101.214,40	17.416.115,34
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	1.491.703,00		1.161.802,50
Anderer Rechnungsabgrenzungsposten	11.293,09	1.502.996,09	20.019,77
Bilanzsumme		596.737.251,46	557.427.331,24

Bilanz

PASSIVA Beträge in €	2022		2021
Eigenkapital			
<i>Gezeichnetes Kapital</i>		4.065.000,00	4.065.000,00
<i>Kapitalrücklage</i>		9.350.000,00	9.350.000,00
<i>Gewinnrücklagen</i>			
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	2.032.500,00		2.032.500,00
Bauerneuerungsrücklage	68.886.636,81		68.886.636,81
Anderer Gewinnrücklagen	80.859.145,21	151.778.282,02	76.021.539,67
<i>Konzern-Jahresüberschuss</i>		5.008.137,48	4.837.605,54
Eigenkapital insgesamt		170.201.419,50	165.193.282,02
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	2.540.833,00		2.521.354,00
Steuerrückstellungen	8.898,44		181.964,90
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	974.483,55		1.006.514,70
Sonstige Rückstellungen	3.261.207,09	6.785.422,08	2.492.622,72
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	351.818.831,97		317.829.423,12
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	24.970.137,43		26.000.713,42
Erhaltene Anzahlungen	25.176.096,69		22.947.410,04
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.186.033,06		6.620.561,41
Sonstige Verbindlichkeiten	2.538.058,78	409.689.157,93	2.274.504,72
davon aus Steuern: 217.661,73 € (Vj.: 153.477,82 €)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 43,96 € (Vj.: 50,45 €)			
Rechnungsabgrenzungsposten		10.061.251,95	10.358.980,19
Bilanzsumme		596.737.251,46	557.427.331,24

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

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

Beträge in €	2022	2021
<i>Umsatzerlöse</i>		
a) aus der Hausbewirtschaftung	+ 72.368.469,77	+ 67.434.291,47
b) aus Betreuungstätigkeit	+ 1.388.021,52	+ 2.811.657,14
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	+ 337.565,36	+ 414.059,43
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	+ 670.360,77	+ 299.069,16
Andere aktivierte Eigenleistungen	+ 214.026,81	+ 283.627,65
Sonstige betriebliche Erträge	+ 1.587.257,84	+ 2.137.450,39
<i>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</i>		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	- 34.319.520,39	- 35.489.915,98
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	- 130.492,05	- 34.450.012,44
Rohergebnis	+ 42.115.689,63	+ 37.874.868,96
<i>Personalaufwand</i>		
a) Löhne und Gehälter	- 9.207.916,48	- 8.534.105,76
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	- 2.492.528,97	- 11.700.445,45
davon für Altersversorgung: 715.330,43 € (Vj.: 610.024,54 €)		
<i>Abschreibungen</i>		
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	- 14.852.364,00	- 12.861.731,23
Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 4.389.779,76	- 3.027.546,66
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	+ 22,41	+ 10,16
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	+ 26.577,96	+ 26.600,37
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- 6.154.806,43	- 6.238.877,90
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	- 3.740,25	- 299,45
Ergebnis nach Steuern	+ 5.041.154,11	+ 4.877.591,94
Sonstige Steuern	- 33.016,63	- 39.986,40
Konzern-Jahresüberschuss	5.008.137,48	4.837.605,54

Zusammengefasster Anhang und Konzernanhang 2022 (Auszug)

A. Allgemeine Angaben

Die Wohnbaugruppe Augsburg Leben GmbH, Augsburg, ist beim Registergericht Augsburg unter der Nummer HRB 6007 eingetragen.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richten sich nach dem für Wohnungsunternehmen vorgeschriebenen Formblatt in der Fassung vom 5. Juli 2021. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren angewandt. Die Gesellschaft ist zum Abschlussstichtag als große Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 HGB einzustufen und der Jahresabschluss wurde entsprechend den Vorschriften des HGB aufgestellt. Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

In den Konzernabschluss im Rahmen der Vollkonsolidierung wird neben der Wohnbaugruppe Augsburg Leben GmbH (Wohnbaugruppe Leben) die Tochtergesellschaft Wohnbaugruppe Augsburg Entwickeln GmbH (Wohnbaugruppe Entwickeln) mit Sitz in Augsburg einbezogen. Die Wohnbaugruppe Leben ist zu 100 % an der Wohnbaugruppe Entwickeln beteiligt.

Die Verrechnung des Beteiligungsansatzes an der Wohnbaugruppe Entwickeln wurde erstmalig zum 1.1.2004 vorgenommen.

Die Jahresabschlüsse der einbezogenen Unternehmen sind zum Stichtag des Konzernabschlusses erstellt.

Bei der Kapitalkonsolidierung wurde der Anschaffungswert der Beteiligung zum Buchwert verrechnet.

Aufwendungen und Erträge sowie Forderungen und Verbindlichkeiten zwischen den beiden Gesellschaften wurden eliminiert.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Im Konzern gelten einheitlich angewandte Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.

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

Das Anlagevermögen ist mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um die planmäßige und, soweit erforderlich, außerplanmäßige Abschreibung, angesetzt.

Die aktivierungspflichtigen Modernisierungskosten werden als nachträgliche Herstellungskosten gebucht und auf die Restnutzungsdauer der Gebäude abgeschrieben. Bei umfassenden Modernisierungen wird die Restnutzungsdauer der Gebäude neu festgelegt.

Wohngebäude und Tiefgaragen, die nach dem 1.1.1991 fertiggestellt wurden, werden in Einzelfällen degressiv abgeschrieben. In früheren Jahren wurden Abschreibungen nach § 253 Abs. 3 HGB vorgenommen.

Auf die Aktivierung von Verwaltungsleistungen bei Neubauten während der Bauzeit wird verzichtet. Zinsaufwendungen während der Bauzeit werden aktiviert. Baukostenzuschüsse werden von den Herstellungskosten abgesetzt.

Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten sowie die Entwicklung des Anlagevermögens sind nachfolgend (ab Seite 77) dargestellt.

Unfertige Leistungen werden in Höhe der voraussichtlich abrechenbaren Kosten angesetzt. Andere Vorräte, das sind Lagerbestände, werden nach Umstellung des ERP-Programms zum 1.1.2022 erstmals zu Anschaffungskosten unter Anwendung des Durchschnitts-Verfahrens bewertet. Die Änderung vom bisherigen Fifo-Verfahren hatte keinen Bewertungseffekt zum Umstellungszeitpunkt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind mit dem Nominalwert angesetzt und, soweit erforderlich, einzel- bzw. bei Mietsforderungen zusätzlich pauschal wertberichtigt.

Aus temporären Differenzen zwischen handels- und steuerrechtlichen Wertansätzen beim Grundvermögen und bei den Rückstellungen resultieren ausschließlich aktive latente Steuern. Wesentliche Unterschiede zwischen Handels- und Steuerbilanz bestehen beim Posten „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“. Weiterhin bestehen steuerliche Verlustvorträge. Aktive latente Steuern werden nicht angesetzt. Aus Konsolidierungsmaßnahmen im Konzern resultieren keine Unterschiedsbeträge. Deshalb ist auch im Konzern insoweit kein Ansatz latenter Steuern erfolgt.

Geldbeschaffungskosten werden aktiviert und entsprechend der Laufzeit der Darlehen bzw. Zinsfestschreibung abgeschrieben.

Die Rückstellungen für Versorgungsverpflichtungen wurden nach dem modifizierten Teilwertverfahren unter Berücksichtigung einer Rentenanpassung von 2% (Vorjahr 1%) errechnet. Zur Ermittlung der Verpflichtung zum Bilanzstichtag wurden die Richttafeln für Pensionsversicherung (2018 G) von Prof. Dr. Klaus Heubeck sowie der von der Deutschen Bundesbank ermittelte pauschal abgeleitete Abzinsungssinssatz für eine Restlaufzeit von 15 Jahren mit 1,94% (Stichtag November 2021) bzw. 1,78% (Stichtag November 2022/10-Jahres-Zinssatz) zugrunde gelegt. Die Differenz zu der früheren Betrachtung über sieben Jahre ergibt einen Betrag von 100,3 T€. Dieser Betrag unterliegt der Ausschüttungssperre.

Die Rückstellungen für Beihilfeverpflichtungen wurden auf der Grundlage von § 252 Abs. 2 HGB n. F. ermittelt und richten sich nach der vernünftigen kaufmännischen Beurteilung des notwendigen Erfüllungsbetrages. Als Bewertungsverfahren wurde ebenfalls das modifizierte Teilwertverfahren angewandt und der von der Deutschen Bundesbank ermittelte pauschal abgeleitete Abzinsungssinssatz von 1,37% (Stichtag November 2021) bzw. 1,42% (Stichtag November 2022) für eine Restlaufzeit von 15 Jahren verwendet. Künftige Veränderungen der Beihilfeprämien wurden mit 2,0% p.a. (Vorjahr: 2,0%) berücksichtigt.

Die nach § 249 Abs. 2 HGB i. d. F. vor dem BilMoG gebildeten Rückstellungen für Bauinstandhaltung wurden zum Umstellungszeitpunkt 1.1.2010 gem. Art. 67 Abs. 3 S. 1 EGHGB teilweise beibehalten und im Geschäftsjahr 2022 bzw. zukünftig verbraucht. Der Verbrauch (32,0 T€) wurde unter dem Posten „Sonstige betrieblichen Erträge“ abgebildet.

Die Bildung der „Sonstigen Rückstellungen“ erfolgt in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages. Die Rückstellungen für die Altersteilzeit- und Jubiläumsverpflichtungen wurden auf der Grundlage von § 253 Absatz 2 HGB n. F. nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung ermittelt und nach dem Barwertverfahren unter Anwendung der Richttafeln von Prof. Dr. K. Heubeck (2018 G) berechnet. Die erwarteten Lohn- und Gehaltserhöhungen sowie die Preis- und Kostensteigerungen wurden mit 3,0% (Vorjahr 2,0%) bei der Bewertung berücksichtigt. Rückstellungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr sind mit den von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten Abzinsungssätzen (Rückstellung für Altersteilzeit 0,79% und für Jubiläumszahlungen 1,42%) abgezinst worden.

Die Verpflichtungen aus Altersteilzeit von 1.782,0 T€ sind saldiert mit dem Zeitwert des verpfändeten Deckungsvermögens (§ 8a ATG) in Höhe von 1.143,2 T€.

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

C. Erläuterungen zur Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind gegenüber den Mietern noch nicht abrechnete umlagefähige Betriebskosten von 17.286,7 T€ (Vorjahr 17.173,8 T€) enthalten.

Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen in Höhe von 83,2 T€ (Vorjahr: 85,8 T€) unter der Bilanzposition „Sonstige Vermögensgegenstände“.

Gegenüber der alleinigen Gesellschafterin (Stadt Augsburg) sind beim Konzern „Forderungen aus Betreuungstätigkeit“ in Höhe von 414,6 T€ (von der Wohnbaugruppe entwickeln, Vorjahr 491,4 T€) sowie bei Wohnbaugruppe Leben und Konzern „Sonstige Vermögensgegenstände“ in Höhe von 321,1 T€ (Vorjahr 302,0 T€) ausgewiesen.

Der Jahresüberschuss des Vorjahres von 4.837,6 T€ wurde gemäß Beschluss der Gesellschafterversammlung der Position „Andere Gewinnrücklagen“ zugeführt.

Unter den „Sonstigen Rückstellungen“ sind im Wesentlichen noch zu erwartende Instandhaltungskosten (Wohnbaugruppe Leben: 1.000 T€) und zu erwartende Betriebskosten (Wohnbaugruppe Leben: 390 T€), ausstehende Urlaubsansprüche (Wohnbaugruppe Leben: 547 T€; Konzern: 595 T€) und Rückstellungen für Altersteilzeit (Wohnbaugruppe Leben: 638,8 T€) ausgewiesen.

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten beinhaltet mit 9.661,8 T€ (Vorjahr: 9.979,7 T€) Zahlungen aus der Veräußerung künftiger Einnahmen (Realkostenmiete), die der Betreiber eines Technologiezentrums an die Wohnbaugruppe Leben zu entrichten hat. Die Auflösung des passiven Rechnungsabgrenzungspostens erfolgt in Höhe der planmäßig zu leistenden Tilgungen.

Bei den „Aufwendungen für Hausbewirtschaftung“ sind mit 1.553,1 T€ (Vj.: 1.617,2 T€) abrechenbare Grundsteuern enthalten.

Aus der Ab- bzw. Aufzinsung von langfristigen Rückstellungen ergaben sich Zinserträge von 0,2 T€, im Konzern 0,3 T€ (Vj. 0,1 T€; Konzern: 0,2 T€) und Zinsaufwendungen von 58,2 T€, im Konzern 58,3 T€ (Vj. 211,5 T€; Konzern: 212,6 T€).

Erträge von außergewöhnlicher Höhe ergaben sich durch erfolgswirksam erfasste Zuschüsse in Höhe von 1.058,7 T€ und Erträgen aus Anlageverkäufen in Höhe von 1,7 T€.

Die Entwicklung des Anlagevermögens sowie die Fristigkeit der Verbindlichkeiten sind nachfolgend dargestellt (ab Seite 77).

D. Sonstige Angaben

Die Tochtergesellschaft Wohnbaugruppe Entwickeln ist als Entwicklungsträgerin und Treuhänderin der Stadt Augsburg tätig. Sie verwaltet das Vermögen für die Entwicklungsmaßnahmen der drei ehemaligen Kasernen (Flak, Reese, Sheridan) in Höhe von 163.275,4 T€.

Diesem Vermögen stehen Verbindlichkeiten in gleicher Höhe gegenüber.

Aus laufenden Bau- und Modernisierungsmaßnahmen bestehen zum Stichtag Investitionsverpflichtungen in Höhe von 83.522,5 T€. Dem stehen noch erwartete Fremdmittel aus diesen Maßnahmen in Höhe von 68.910,6 T€ gegenüber.

Für ein in 2017 erworbenes Grundstück besteht eine mögliche Aufzahlungsverpflichtung in Höhe von 1.288,0 T€.

Zur Begrenzung von Zinsänderungsrisiken besteht zum 31.12.2022 für ein Darlehen ein Zinssatz-Swap über einen Betrag von ursprünglich 13.200,0 T€ und einer Laufzeit bis zum 3.5.2038. Der Swap weist gemäß den vorliegenden Bankenbestätigungen zum 31.12.2022 einen Marktwert (Bewertung mark-to-market) von insgesamt 873,7 T€ aus. Ein Rückstellungsbedarf für den negativen Marktwert ergibt sich deshalb nicht. In der Position „Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten“ sind zum 31.12.2022 zinsgesicherte Darlehen in Höhe von 9.159,3 T€ enthalten.

Für den Abschlussprüfer im Sinne von § 318 HGB sind im Geschäftsjahr Bruttohonorare für die Abschlussprüfung von 61,5 T€ (Konzern: 75,2 T€) und für andere Leistungen von 27,9 T€ (Konzern: 99,9 T€) als Aufwand erfasst. Vermindert wird der Aufwand des Geschäftsjahres beim Konzern um Erträge aus der Auflösung der Rückstellung für das Vorjahr in Höhe von 1,5 T€.

Die Wohnbaugruppe Entwickeln weist zum 31.12.2022 ein Eigenkapital von 500,1 T€ und im Geschäftsjahr 2022 ein Ergebnis vor Ergebnisabführung von -588,0 T€ (Vj.: -55,0 T€) aus.

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss von 5.008,1 T€ den „Anderen Gewinnrücklagen“ zuzuweisen.

Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

Konzern-Verbindlichkeitspiegel

Verbindlichkeiten in €	Insgesamt zum 31.12.2022	davon gegenüber den Gesellschaftern	davon Restlaufzeit			davon gesichert	Art der Sicherung
			unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	351.818.831,97	0,00	15.226.208,17	88.214.225,28	248.378.398,52	339.430.181,59	●
	(317.829.423,12)	(0,00)	(13.534.162,50)	(51.299.555,19)	(252.995.705,43)	(305.274.763,48)	
						10.945.833,31	●
						(11.663.143,14)	
						890.680,87	●
						(891.516,50)	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	24.970.137,43	3.280.494,17	1.144.312,53	4.259.727,94	19.566.096,96	21.689.643,26	●
	(26.000.713,42)	(3.816.075,40)	(1.104.686,38)	(4.348.473,50)	(20.547.553,54)	(22.184.638,02)	
Erhaltene Anzahlungen	25.176.096,69	5.021.975,18	23.802.069,59	980.729,23	393.297,87	0,00	
	(22.947.410,04)	(5.138.870,40)	(20.907.858,35)	(1.646.253,82)	(393.297,87)	(0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.186.033,06	4.587,88	4.617.465,18	568.567,88	0,00	0,00	
	(6.620.561,41)	(1.639,58)	(6.305.818,82)	(314.742,59)	(0,00)	(0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	2.538.058,78	2.269.263,51	268.795,27	756.421,17	1.512.842,34	0,00	
	(2.274.504,72)	(2.039.790,35)	(234.714,37)	(679.930,12)	(1.359.860,23)	(0,00)	
Gesamtbetrag	409.689.157,93	10.576.320,74	45.058.850,74	94.779.671,50	269.850.635,69	372.956.339,03	
	(375.672.612,71)	(10.996.375,73)	(42.087.240,42)	(58.288.955,22)	(275.296.417,07)	(340.014.061,14)	

- Grundpfandrechte
- Forderungsabtretungen
- Forderungsverkauf

In Klammer stehende Beträge sind Vorjahreszahlen.

Entwicklung des Konzern-Anlagevermögens

	Anschaffungs-/Herstellungskosten					Stand 31.12.2022
	Stand 01.01.2022	Zugänge	davon Zinsen für Fremdkapital	Abgänge	Um- buchungen (+/-)	
Beträge in €						
Immaterielle Vermögensgegenstände						
Immaterielle Vermögensgegenstände	842.252,08	367.874,94	0,00	0,00	2.166.370,53	3.376.497,55
Geleistete Anzahlungen	2.166.370,53	0,00	0,00	0,00	-2.166.370,53	0,00
	3.008.622,61	367.874,94	0,00	0,00	0,00	3.376.497,55
Sachanlagen						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	671.708.957,10	11.255.076,09	52.150,31	36.225,49	+47.472.112,96	730.399.920,66
Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- u. a. Bauten	2.838.792,36	0,00	0,00	0,00	0,00	2.838.792,36
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	7.118.199,13	0,00	0,00	0,00	-12.448.769,25	7.118.199,13
Bauten auf fremden Grundstücken	42.398.852,88	5.658,91	0,00	0,00	0,00	42.404.511,79
Technische Anlagen und Maschinen	6.241.612,13	1.945,61	0,00	0,00	0,00	6.243.557,74
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.950.694,59	363.495,91	0,00	139.000,47	0,00	4.175.190,03
Anlagen im Bau	81.550.598,75	42.216.274,34	159.036,75	0,00	-46.718.625,53	77.048.247,56
Bauvorbereitungskosten	1.004.564,40	174.474,25	0,00	0,00	-753.487,43	425.551,22
	816.812.271,34	54.016.925,11	211.187,06	175.225,96	0,00	870.653.970,49
Finanzanlagen						
Sonstige Ausleihungen	1.967,84	0,00	0,00	1.022,58	0,00	945,26
Andere Finanzanlagen	652,00	0,00	0,00	0,00	0,00	652,00
	2.619,84	0,00	0,00	1.022,58	0,00	1.597,26
Anlagevermögen insgesamt	819.823.513,79	54.384.800,05	211.187,06	176.248,54	0,00	874.032.065,30

	Abschreibungen (kumulierte)			Stand 31.12.2022	Buchwerte	
	Stand 01.01.2022	Abschrei- bungen	Abgänge		31.12.2022	31.12.2021
	676.345,08	566.588,47	0,00	1.242.933,55	2.133.564,00	165.907,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.166.370,53
	676.345,08	566.588,47	0,00	1.242.933,55	2.133.564,00	2.332.277,53
	280.342.897,98	11.803.617,10	36.224,49	292.110.290,59	438.289.630,07	391.366.059,12
	2.442.016,06	6.551,00	0,00	2.448.567,06	390.225,30	396.776,30
	0,00	0,00	0,00	0,00	7.118.199,13	7.118.199,13
	17.801.985,88	1.590.696,91	0,00	19.392.682,79	23.011.829,00	24.596.867,00
	2.816.037,13	470.121,61	0,00	3.286.158,74	2.957.399,00	3.425.575,00
	2.561.456,59	414.788,91	139.000,47	2.837.245,03	1.337.945,00	1.389.238,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	77.048.247,56	81.550.598,75
	0,00	0,00	0,00	0,00	425.551,22	1.004.564,40
	305.964.393,64	14.285.775,53	175.224,96	320.074.944,21	550.579.026,28	510.847.877,70
	0,00	0,00	0,00	0,00	945,26	1.967,84
	0,00	0,00	0,00	0,00	652,00	652,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	1.597,26	2.619,84
Anlagevermögen insgesamt	306.640.738,72	14.852.364,00	175.224,96	321.317.877,76	552.714.187,54	513.182.775,07

Kapitalflussrechnung

Beträge in T€	Konzern	
	2022	2021
(Konzern-)Jahresüberschuss	5.008,1	4.837,6
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	14.852,4	12.861,7
Aktivierete Eigenleistungen	-214,0	-283,6
Zunahme langfristiger Rückstellungen	413,4	313,1
Abschreibungen auf (Miet-) Forderungen	240,9	155,3
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	63,0	88,5
Aufwendungen aus Verlustübernahme	0,0	0,0
Tilgungszuschüsse	-492,1	-62,9
Cashflow nach DVFA/SG	19.871,7	17.909,7
Zunahme kurzfristiger Rückstellungen	411,0	355,9
Gewinn aus dem Abgang von Anlagevermögen	-3,2	-845,7
Zunahme sonstiger kurzfristiger Aktiva	-2.305,5	-1.585,0
Zunahme sonstiger kurzfristiger Passiva	1.172,0	3.189,3
Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen/-erträge	5.999,7	5.932,3
Ertragsteueraufwand/-ertrag	3,7	0,3
Ertragsteuerzahlungen	-96,4	-0,3
verfügungsbeschränkte Liquide Mittel	-364,8	0,0
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	24.688,2	24.956,5
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-367,9	-2.294,0
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	3,2	846,5
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-58.031,2	-61.165,9
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	1,1	1,0
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	30,0	0,0
Erhaltene Zinsen	-241,0	5,5
Einzahlung in Deckungsvermögen	0,0	- 152,0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-58.605,8	- 62.758,9
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen (ohne Umschuldung)	47.368,6	53.976,0
Planmäßige Tilgungen (inkl. Auflösung RAP)	-12.897,9	-11.848,3
Außerplanmäßige Tilgungen (ohne Umschuldung)	-1.431,6	-814,9
Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen	4.228,5	2.276,4
Gezahlte Zinsen	-6.029,7	-5.937,8
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	31.237,9	37.651,4
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-2.679,7	-151,0
Finanzmittelbestand zum 1.1.	17.416,1	17.567,1
Finanzmittelbestand zum 31.12.	14.736,4	17.416,1
verfügungsbeschränkte Liquide Mittel	364,8	0,0
Flüssige Mittel zum 31.12.	15.101,2	17.416,1

Konzern- Eigenkapitalspiegel

Beträge in €	Gezeichnetes Kapital Mutter- unternehmen	Kapital- rücklagen	erwirtschaftetes Konzerneigenkapital		Konzern- eigenkapital
			Gewinn- rücklagen	Jahres- überschuss	
Stand am 1.1.2021	4.065.000,00	9.350.000,00	140.816.011,34	6.124.665,14	160.355.676,48
Einstellungen in Rücklagen			6.124.665,14	-6.124.665,14	0,00
Konzern-Jahresüberschuss				4.837.605,54	4.837.605,54
Stand am 31.12.2021	4.065.000,00	9.350.000,00	146.940.676,48	4.837.605,54	165.193.282,02
Einstellungen in Rücklagen			4.837.605,5	-4.837.605,54	0,00
Konzern-Jahresüberschuss				5.008.137,48	5.008.137,48
Stand am 31.12.2022	4.065.000,00	9.350.000,00	151.778.282,028	5.008.137,48	170.201.419,50

Stiftungskapital und Organe der *Stiftung*

Die WBG-Stiftung Architektur und Bauingenieurwesen ist eine öffentliche Stiftung des bürgerlichen Rechts mit Sitz in Augsburg. Sie wurde 1997 zum Anlass des 70-jährigen Bestehens der WBG gegründet. Das Grundstockvermögen beträgt 102.500 €. Dieses ist dauerhaft und ungeschmälert zu erhalten.

Kuratorium

Dem Kuratorium gehören nach den Vorgaben der Stiftungssatzung an:

Eva Weber

Oberbürgermeisterin und Vorsitzende

Prof. Dipl.-Ing. Christian Waibel

Dekan der Fakultät für Architektur und Bauwesen an der Hochschule Augsburg und stellv. Vorsitzender

Gerd Merkle

Baureferent der Stadt Augsburg

Prof. Katinka Temme

Vorsitzende des Baukunstbeirates der Stadt Augsburg

Dr. Pia Haertinger

Stadträtin, als Mitglied des Aufsichtsrats der Wohnbaugruppe Augsburg

Vorstand

Dem Vorstand gehören nach den Vorgaben der Stiftungssatzung an:

Dr. Mark Dominik Hoppe

Vorsitzender

Thomas Breitsameter

stellv. Vorsitzender

Jürgen Pahr

Vorstandsmitglied

Auf einen Blick

		2022	2021	Veränderung in %
Grundstockvermögen	in €	102.500	102.500	0
Kapitalerhaltungsrücklage	in €	5.400	5.100	5,9
Ausgaben für Stiftungszweck	in €	1.300	2.800	- 53,6
Prämierte Arbeiten		2	3	- 33,3

GESETZLICHE PRÜFUNG
DER STIFTUNGAUFSICHTSBEHÖRDE

Jahresrechnung *2022*

Die Kapitalerhaltungsrücklage beträgt zum 31. Dezember 2022 5.400 €. Die Prüfung der Jahresrechnungen erfolgt gemäß Art. 16 BayStG in zweijährigem Turnus. Die Jahresrechnung 2022 wird demnach mit der Jahresrechnung 2021 im Frühjahr/Sommer 2023 bei der Regierung von Schwaben zur Prüfung eingereicht.

Bildverzeichnis

Ingo Dumreicher	S. 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15
Barbara Gandenheimer	S. 2, 18, 20, 23, 43, 44
Ruth Plössel/Stadt Augsburg	S. 4, 34, 57, 58
Büro Raumflug	S. 42, 45, 46, 47
Nikky Maier	S. 2, 25, 42
Isabell Angele	S. 2, 52, 60
Marco Dinaro	S. 43
Michael Hochgemuth/Stadt Augsburg	S. 56
Matthias Leo	S. 35
Christoph Urban	S. 33
Zoo Augsburg	S. 42

Gestaltung und Konzept

team m&m Werbeagentur GmbH & Co. KG © 2023
Konrad-Adenauer-Allee 51, 86150 Augsburg

Druck

Industrie-Druck Haas GmbH
Pfarrer-Neumeir-Straße 33 a, 86199 Augsburg



Rosenaustraße 54-56
86152 Augsburg

Tel. 08 21 50 44 - 0
Fax 08 21 50 44 - 70 40

www.wohnbaugruppe.de
info@wohnbaugruppe.de

Wohnbaugruppe Augsburg **Leben GmbH**

Rosenaustraße 54
86152 Augsburg

Wohnbaugruppe Augsburg **Entwickeln GmbH**

Rosenaustraße 56
86152 Augsburg

Wohnbaugruppe Augsburg **Stiftung**

WBG-Stiftung Architektur und Bauingenieurwesen
Rosenaustraße 54
86152 Augsburg

