

2

0

1

9



**WOHNBAUGRUPPE
AUGSBURG**

Das Wohnungsunternehmen
der Stadt Augsburg

GESCHÄFTSBERICHT 2019

PERSP EKTIV E

Die Wohnbaugruppe 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 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 bezahlbarem Wohnraum zu versorgen. Durch ein umfangreiches Neubauprogramm plant die Wohnbaugruppe, ihren Wohnungsbestand bis zum Jahr 2026 um rund 10 Prozent auf insgesamt über 11.000 Wohnungen zu vergrößern. 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. Seitdem ruft die Stiftung einen jährlichen Wettbewerb zum Thema „Stadtentwicklung und Architektur in Augsburg“ aus. Das Engagement für Nachwuchs-Fachkräfte umfasst darüber hinaus zwei Unternehmensstipendien in Zusammenarbeit mit der Hochschule Augsburg.

BLICK AUF EINEN

		2019	2018	Veränderung in %
Bilanzsumme	in T€	479.716,0	468.232,5	2,45 %
Umsatz	in T€	67.071,0	63.814,2	5,10 %
Eigene Wohn- und Gewerbeeinheiten		10.103	10.103	0,35 %
Fremdbetreeute Wohn- und Gewerbeeinheiten		740	533	38,84 %
Jahresüberschuss	in T€	4.960,0	6.117,0	-18,91 %

		2019	2018	Veränderung in %
Eigenmittel	in T€	155.641,3	150.721,0	3,26 %
Cashflow	in T€	17.934,1	18.149,6	-1,19 %
Darlehensstilgungen (planmäßig)	in T€	10.758,6	9.802,0	9,76 %
Cashflow nach Tilgungen	in T€	7.175,5	8.347,6	-14,04 %
Mitarbeiter/-innen		151	147	2,72 %
davon teilzeit- bzw. geringfügig beschäftigt		29	26	11,54 %
Betriebskosten je m ² /Wohnfläche mtl.	in €	1,41	1,41	0,00 %
Heiz-/Warmwasserkosten je m ² Heizfläche mtl.	in €	0,89	0,81	9,88 %
Investitionen I (Instandhaltungskosten je m ² Nfl./p. a.)	in €	29,41	25,86	13,73 %
Investitionen II (Modernisierungs- und Instandhaltungskosten)	in T€	20.215,4	17.997,1	12,33 %
Investitionen III (Neubau/Ankauf)	in T€	22.062,8	16.782,3	31,46 %
Durchschnittsmiete je m ² /Wohnfläche mtl.	in €	5,93	5,73	3,49 %
Verwaltungskosten je Mieteinheit	in €	344,00	342,00	0,58 %
Baubetreuungen		36	43	-16,28 %
Maßnahmenträgeraufgaben		3	3	0,00 %

Stadt Augsburg
100 %



WBG-Unternehmensgruppe



WOHNBAUGRUPPE
AUGSBURG



Stiftung WOHNBaugruppe
AUGSBURG

WBG-Konzern



Leben WOHNBaugruppe
AUGSBURG

(Wohnungbaugesellschaft
der Stadt Augsburg GmbH)

100 %



Entwickeln WOHNBaugruppe
AUGSBURG

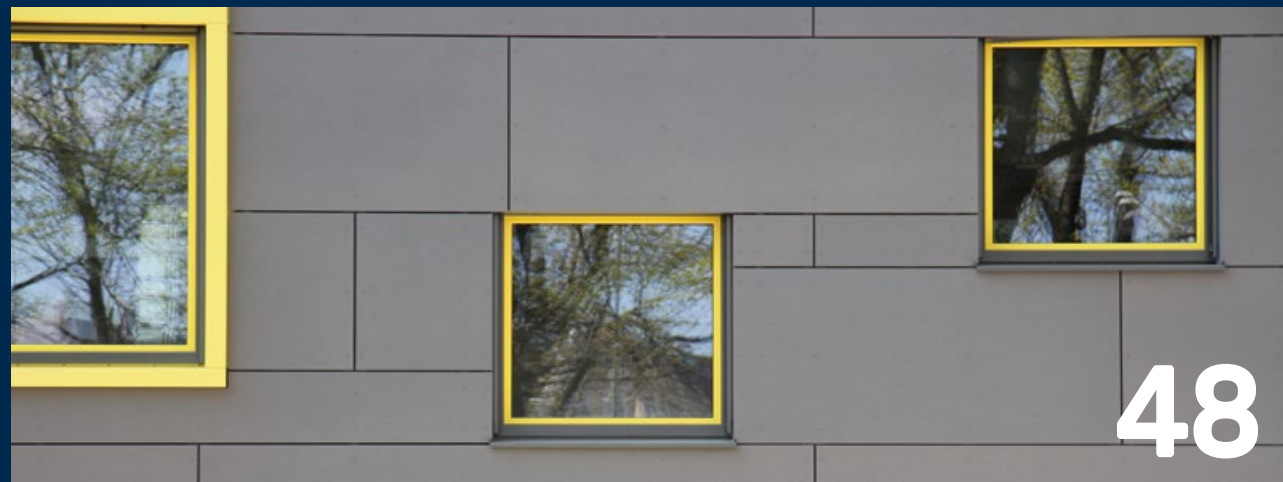
(AGS – Augsburger Gesellschaft
für Stadtentwicklung und
Immobilienbetreuung GmbH)



19



8



48



40



17

INHALT

- 4 Grußwort des Oberbürgermeisters
- 5 Grußwort des Geschäftsführers

- 6 Wohnbaugruppe Augsburg**
- 8 Interview : Gemeinsam Perspektiven schaffen
- 12 Marktbericht und Wohntrends
- 16 Unser Engagement
- 20 Stiftung der Wohnbaugruppe Augsburg

- 22 Wohnbaugruppe Augsburg | Leben**
- 25 Wohnraum und Statistiken
- 26 Tätigkeitsfelder der Wohnbaugruppe Augsburg | Leben
- 28 Neubau & Modernisierung
- 34 Zahlen und Fakten zur Vermietung

- 38 Wohnbaugruppe Augsburg | Entwickeln**
- 40 Sanierung und Umbau der Grottenau
- 42 Neubau der Messehalle 2
- 44 Sanierung der Hans-Adlhoch-Schule
- 46 Neubau des Horts an der Eichendorff-Schule
- 48 Neue Kita an der Schwimmschulstraße
- 49 Inbetriebnahme der neuen Plärrerwache
- 50 Umbau der „Kresslesmühle“
- 51 Objektmanagement
- 52 Entwicklungsmaßnahmen

- 54 Jahresabschluss**
- 55 Bericht des Aufsichtsrates
- 56 Unternehmensorganisation
- 58 Vermögenslage
- 62 Konzernbilanz
- 64 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 65 Zusammengefasster Anhang und Konzernanhang 2019
- 69 Konzern-Verbindlichkeitspiegel
- 70 Entwicklung des Konzern-Anlagevermögens
- 72 Kapitalflussrechnung
- 73 Konzern-Eigenkapitalspiegel
- 74 Stiftungskapital und Organe der Stiftung
- 75 Auf einen Blick
- 75 Jahresrechnung 2019
- 76 Kontakt & Bildnachweis


DR. KURT GRIBL

Oberbürgermeister der Stadt Augsburg
Aufsichtsratsvorsitzender der Wohnbaugruppe Augsburg

Grußwort des Oberbürgermeisters

Ein Großteil der Augsburgerinnen und Augsburger lebt gerne hier – das hat die jüngste Bürgerumfrage ergeben. Unsere Stadt hat ein hohes Maß an Lebensqualität zu bieten, die immer mehr Bürgerinnen und Bürger zu schätzen wissen. Ende 2019 durften wir sogar unsere 300.000ste Einwohnerin begrüßen.

Insbesondere beim Thema Wohnen bringt diese Entwicklung auch Herausforderungen mit sich, die wir nur mit einem verlässlichen Partner bewältigen können: Die Wohnbaugruppe wurde vor über 90 Jahren mit dem Auftrag gegründet, bezahlbaren Wohnraum für die Augsburger Bevölkerung zu schaffen. Diese Aufgabe ist gerade heute von zentraler Bedeutung.

Um ihr Tochterunternehmen bei der Erfüllung ihres Auftrags zu unterstützen, hat die Stadt Augsburg 2019 eine wichtige Weichenstellung vorgenommen: Durch den Beschluss, der Wohnbaugruppe vier Grundstücke zur Bebauung zur Verfügung zu stellen, konnte Potential für den Bau von über 200 dauerhaft bezahlbaren Wohnungen geschaffen und gleichzeitig unsere Wohnungsbaugesellschaft wirtschaftlich entlastet werden.

Darüber hinaus hat die Wohnbaugruppe mit dem Wohnungsneubau sowie der Modernisierung und dem Erhalt ihres Bestands ein anspruchsvolles Programm vor der Brust. Damit leistet sie auch künftig einen wertvollen Beitrag für Augsburg und schafft eine vielversprechende Perspektive für eine weiterhin positive Entwicklung unserer Stadt.

Grußwort des Geschäftsführers

Seit über 92 Jahren schafft die Wohnbaugruppe Augsburg Perspektiven für Augsburg: In unseren mehr als 10.000 Wohnungen bieten wir rund 21.000 Augsburgerinnen und Augsburgern ein dauerhaft bezahlbares Zuhause. Dies ist unsere wesentliche Aufgabe, an deren Erfüllung wir auch 2019 tatkräftig gearbeitet haben. Unser Neubauprojekt „Reesepark I“ mit 141 Wohnungen hat 2019 große Fortschritte gemacht. Eine weitere Wohnanlage haben wir fertiggestellt und an ihre neuen Mieterinnen und Mieter übergeben.

Darüber hinaus dürfen wir für die Stadt Augsburg unterschiedlichste Maßnahmen jenseits des Wohnungsbaus realisieren: Unter anderem errichten und modernisieren wir Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen und sind mit der Sanierung der Olympia-Kanustrecke am Eiskanal für die Weltmeisterschaft 2022 beauftragt.

Perspektiven zu schaffen, bedeutet Chancen und Möglichkeiten zu eröffnen – egal ob durch die beständige Erfüllung unseres Auftrags oder durch die Umsetzung von Baumaßnahmen in einer Art und Weise, dass sie langfristig unserer Stadt zugutekommen. Es bedeutet selbstverständlich auch, dass wir uns mit den Themen Umwelt- und Klimaschutz auseinandersetzen und unsere urbane Zukunft innovativ gestalten.

Eine Perspektive geben heißt darüber hinaus, insbesondere in schwierigen Zeiten wie aktuell während der Corona-Pandemie, zusammenzustehen, die Herausforderungen gemeinsam anzugehen und unseren Auftrag so gut es geht aufrechtzuerhalten – als Zeichen der Solidarität allen Augsburger Bürgerinnen und Bürgern gegenüber.


DR. MARK DOMINIK HOPPE

Geschäftsführer
der Wohnbaugruppe Augsburg



01.

WOHNBAUGRUPPE AUGSBURG

Die Wohnbaugruppe Augsburg gestaltet Lebensräume und schafft aussichtsreiche Perspektiven - für die Stadt und ihre Gesellschaft. Im Interview spricht Geschäftsführer Dr. Mark Dominik Hoppe über die im Jahr 2019 erreichten Ziele, anstehende Projekte und den Fahrplan für die Weiterentwicklung des Unternehmens.

**Rückblick auf das vergangene Geschäftsjahr:
Welche Ereignisse haben die Wohnbaugruppe
Augsburg 2019 begleitet?**

Hinter uns liegt erneut ein abwechslungsreiches Jahr. Im März erfolgte der Spatenstich für unser aktuell größtes Neubauprojekt „Reesepark I“ mit 141 Wohneinheiten, bei dem wir bereits nach einem Jahr Richtfest feiern konnten. Daneben haben wir mit der Wohnanlage „Dr.-Dürrwanger-Straße“ 36 geförderte Wohnungen fertiggestellt und an die neuen Mieter übergeben. Auch die neue Messehalle 2 wurde 2019 nach nur einem Jahr Bauzeit eingeweiht und die Sanierung der Grottenau-Post geht weiter mit großen Schritten voran. Zudem beauftragte uns die Stadt Augsburg mit der Sanierung der Olympia-Kanustrecke am Eiskanal für die Kanu-Weltmeisterschaft 2022 – ein ganz besonderes Projekt, das internationalen Spitzensport mit dem Augsburger Wassermanagementsystem als UNESCO-Weltkulturerbe verbindet.



**GEMEINSAM
PERSPEKTIVEN
SCHAFFEN**

Welche Projekte und Themen werden in naher Zukunft noch auf die Wohnbaugruppe zukommen?

Die Themen Ökologie, Nachhaltigkeit und Klimaschutz sind längst in der Wohnungswirtschaft angekommen. Wir müssen uns fragen: Wie können wir Emissionen vermeiden und bei Gebäuden Klimaneutralität erreichen? Um hierfür gemeinschaftlich Lösungen zu finden, engagieren wir uns als Gründungsmitglied im Verein „Initiative Wohnen 2050“. In diesem Zusammenschluss arbeiten Wohnungsunternehmen aus ganz Deutschland an Strategien, wie die Klimaziele 2050 erreicht werden können. Eine innovative Idee haben wir bereits 2019 umgesetzt: In unserer Wohnanlage in der Marconistraße wurde die weltweit erste dezentrale Power-to-Gas-Anlage in einem Mehrfamilienhaus in Betrieb genommen. Damit kann das modernisierte Gebäude klimaneutral mit Strom und Wärme versorgt werden – und unsere Mieter sparen dank eines günstigeren Strompreises sogar dabei! Solche Projekte haben Vorbildcharakter und sind ein wichtiger Schritt in die Zukunft.

Es geht also nicht nur um Bauen und Wohnen ...

Tatsächlich geht es für uns als städtisches Tochterunternehmen auch darum, an der Weiterentwicklung unserer Stadt und ihrer Gesellschaft mitzuwirken. Dazu zählt nicht nur der Wohnungsbau. Wir sehen uns unter anderem auch in der Pflicht, am Klimaschutz mitzuarbeiten – sowohl im übergeordneten Kontext bei bundesweiten Initiativen als auch vor Ort. Gemeinsam mit dem städtischen Landschaftspflegeverband beteiligen wir uns beispielsweise gerne an der Initiative „Insekten. Vielfalt. Augsburg“, die sich dem Thema Artenschutz annimmt. Dazu nutzen wir vorhandene Potentiale, wie die Grünflächen unserer Wohnanlagen, um Blühwiesen anzu-

legen und Insektennisthilfen aufzustellen. Auch ein Baumpflanz-Programm haben wir gestartet und planen, in den nächsten vier Jahren rund 200 Bäume innerhalb unserer Wohnanlagen und im Rahmen von Neubaumaßnahmen zu pflanzen.

Das heißt, die Verantwortung der Wohnbaugruppe Augsburg hat sich verändert?

Wir schaffen nicht nur Gebäude, Wohnungen oder Grünflächen – wir schaffen Lebensräume. Und diese sollen den Augsburgern langfristig zur Verfügung stehen. Das bedeutet für uns Nachhaltigkeit. Es heißt aber auch, dass wir uns um das Zusammenleben in diesen Strukturen kümmern müssen. Am nördlichen Ende des Reeseparks bauen wir zum Beispiel innerhalb weniger Jahre insgesamt 276 Wohnungen inklusive Nahversorgungsmöglichkeiten. Deshalb wird hier zusätzlich ein Nachbarschaftszentrum einziehen, das einen Quartiersstützpunkt, einen Mehrgenerationentreffpunkt und Beratungsbüros für die Bürgerinnen und Bürger umfasst. Dieses Angebot richtet sich nicht nur an die Bewohner des neuen Quartiers, sondern des gesamten Stadtteils Kriegshaber, und soll dazu beitragen, dass dieses neue Viertel zusammenwächst.

Wie können diese vielfältigen Herausforderungen gemeistert werden?

Unseren Auftrag können wir nur mit einem motivierten Team erfüllen, das an einem Strang zieht. Mit den wachsenden Aufgaben haben wir hierfür auch qualifizierte neue Kolleginnen und Kollegen gewinnen können. Als attraktiver Arbeitgeber bedeutet das für uns, unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern gute Arbeitsbedingungen zu bieten:

Zum Beispiel, indem wir Weiterbildungsmöglichkeiten anbieten oder ein angemessenes Arbeitsumfeld bzw. eine entsprechende Ausstattung zur Verfügung stellen – das fängt bei ergonomischen Büromöbeln an und führt über ein zeitgemäßes technisches Equipment zu modernen Hausmeister-Traktoren. Über all dem steht, dass wir eine wichtige und sinnvolle Arbeit für unsere Stadt leisten. Das spornt uns an, auch in Zukunft gemeinsam anzupacken und diesen Weg weiterzugehen.

Welche Faktoren sind darüber hinaus wichtig für eine erfolgreiche Arbeit der Wohnbaugruppe Augsburg?

Dafür brauchen wir zum Beispiel stabile und langfristige Rahmenbedingungen, die uns Planungssicherheit bieten. Hierfür stehen Institutionen wie die Bayerische Landesbodenkreditanstalt oder unsere städtische Bewilligungsstelle, das Wohnungs- und Stiftungsamt, die uns bei der Inanspruchnahme der EoF-Fördermittel unterstützen. Auch der Rückhalt der Stadt Augsburg ist immens wichtig: 2019 wurde im Stadtrat ein Grundsatzbeschluss gefasst, vier Grundstücke an die Wohnbaugruppe zu übertragen. Dies stellt für uns eine ganz entscheidende Unterstützung bei der Erfüllung unseres Kern-Auftrags, der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, dar.

»Seit wir 1927 als Wohnungsunternehmen der Stadt Augsburg gegründet wurden, ist es unser Auftrag, Augsburgs Bürgerinnen und Bürgern ein Dach über dem Kopf zu bieten.«

Dieser Geschäftsbericht dreht sich um das Thema „Perspektiven“: Wie sieht die Perspektive für die Wohnbaugruppe aus?

Seit wir 1927 als Wohnungsunternehmen der Stadt Augsburg gegründet wurden, ist es unser Auftrag, Augsburgs Bürgerinnen und Bürgern ein Dach über dem Kopf zu bieten. Das ist auch heute – wenn auch unter deutlich anderen Vorzeichen – unsere zentrale Aufgabe, an der wir kontinuierlich arbeiten. Wir planen, unseren Wohnungsbestand bis 2026 auf insgesamt 11.000 Wohneinheiten zu vergrößern, immerhin um fast zehn Prozent. Um all diese Aufgaben erfüllen zu können, sei es der Wohnungsneubau oder unsere anderen Dienstleistungen, ist allerdings eine unternehmerische Weiterentwicklung notwendig. Diese setzen wir zum einen mit dem Bau einer neuen Firmenzentrale um, deren Planung 2019 wesentliche Fortschritte gemacht hat. Zum anderen arbeiten wir an der Einführung eines neuen ERP-Systems, dem „softwarebasierten Rückgrat“ eines Unternehmens, um unsere Prozesse zu optimieren, sie effizienter und synergetischer zu gestalten. Mit diesen Zielen vor Augen bietet sich aus meiner Sicht eine äußerst vielversprechende Perspektive für die Wohnbaugruppe Augsburg.



Marktbericht und Wohntrends

1. Mietpreise Wohnungen in Augsburg

2019 war in Augsburg ein weiterer Anstieg der Grundmieten um rund 3 % zu beobachten. Unter Grundmiete oder auch Nettokaltmiete versteht man die Miete ohne Neben- und Heizkosten.

WOHNUNGEN		
Kategorie	Mietpreis €/m ² mtl. von	Mietpreis €/m ² mtl. bis
Wiedervermietungswohnungen		
mit einfachem Wohnwert	7,60	8,00
mit mittlerem Wohnwert	8,60	8,90
mit gutem Wohnwert	9,85	10,50
sehr guter Wohnwert	11,30	11,50
Neubauwohnungen		
mit gutem Wohnwert	10,40	10,70
mit sehr gutem Wohnwert	11,00	11,40
mit hohem Komfort und Innenstadtlage	12,20	12,70

Die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum ist anhaltend hoch. Mit Ausnahme der sogenannten sozialverpflichteten Wohnungsunternehmen werden solche Wohnungen jedoch kaum von anderen Marktteilnehmern angeboten.

WOHNUNGSMIETEN IN AUGSBURG

Nachstehend sind die in der Augsburger Allgemeinen und dem Internetportal ImmobilienScout24 inserierten Wohnungen für das Jahr 2019 ersichtlich. Hierbei wurden die Wohnungen verschiedenen Mietpreiskategorien zugeordnet. Daraus wird deutlich:

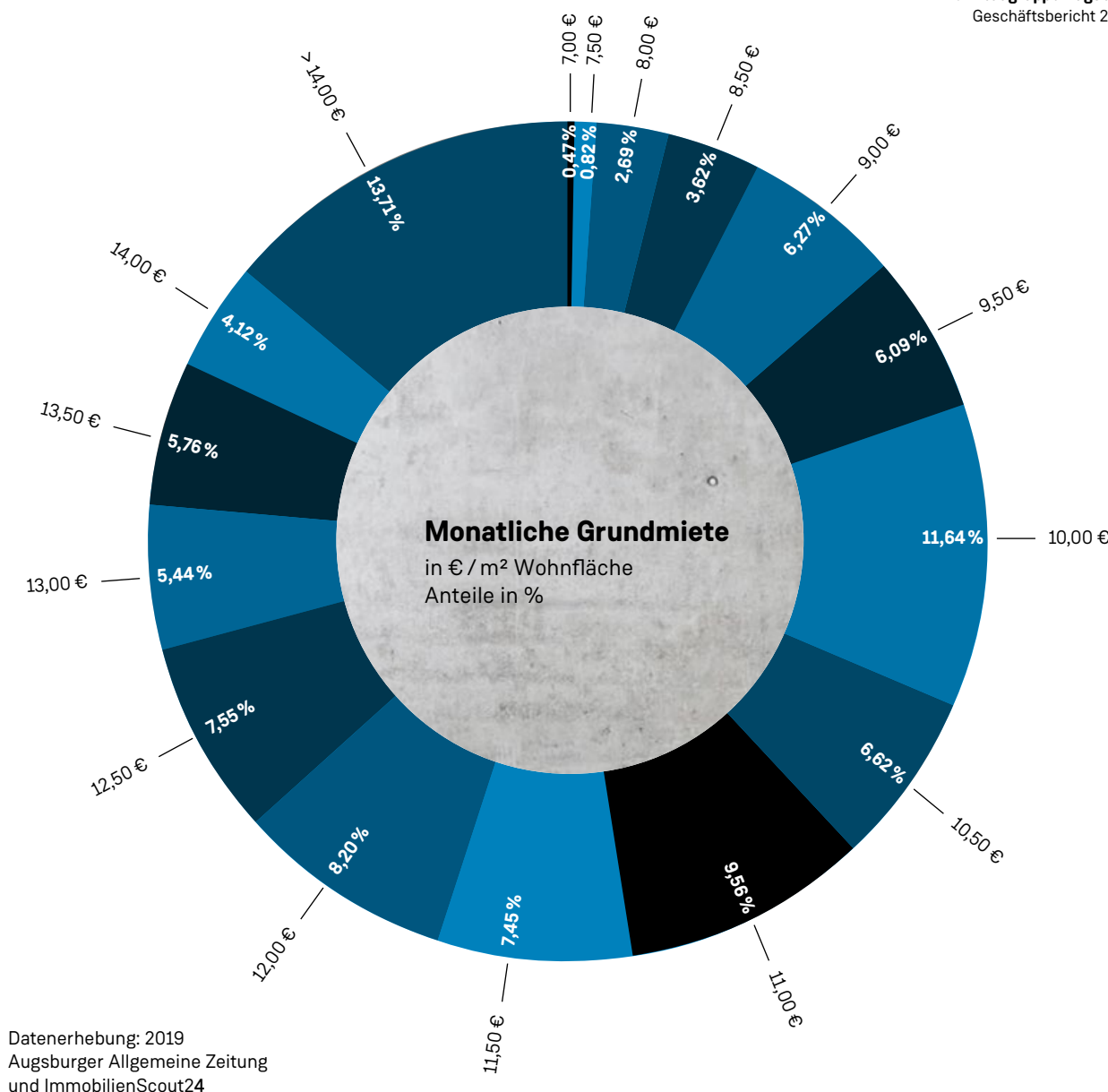
2. Mietpreise Reihenhäuser und Doppelhaushälften in Augsburg

Auch die Mieten für Reihenhäuser und Doppelhaushälften sind im Berichtsjahr durchschnittlich um rund 3,5 % gestiegen.

REIHENHÄUSER		
Kategorie	Mietpreis mtl. von	Mietpreis mtl. bis
Bestand		
mit einfachem Wohnwert	920	950
mit mittlerem Wohnwert	1.100	1.175
mit gutem Wohnwert	1.215	1.280
Neubau		
mit mittlerem Wohnwert	1.345	1.380
mit gutem Wohnwert	1.450	1.500
DOPPELHAUSHÄLFTEN		
Kategorie	Mietpreis mtl. von	Mietpreis mtl. bis
Bestand		
mit einfachem Wohnwert	1.110	1.150
mit mittlerem Wohnwert	1.325	1.370
mit gutem Wohnwert	1.470	1.530
Neubau		
mit mittlerem Wohnwert	1.470	1.510
mit gutem Wohnwert	1.570	1.620

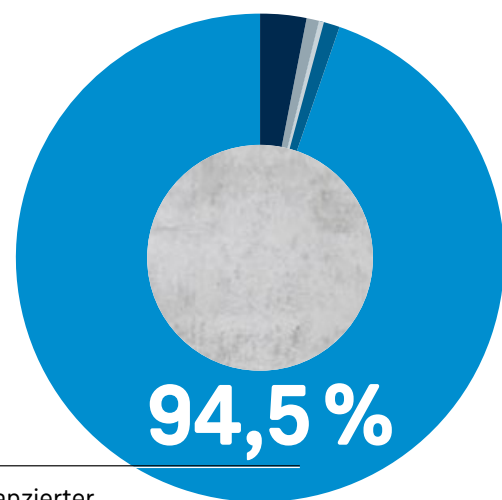
Die Daten stammen vom IVD-Institut (Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH) sowie aus eigenen Marktanalysen.

Nur 0,47% der Wohnungen wurden 2019 mit einem Mietpreis unter 7,50 €/m² Wohnfläche monatlich auf dem Wohnungsmarkt in Augsburg angeboten. Zum Vergleich: Die Wohnbaugruppe Augsburg hat im Jahr 2019 über 50% ihrer Wohnungen unter 7,50 €/m² vermietet.



»Mein Ziel ist es, die Ausbildung erfolgreich abzuschließen. Hier im Unternehmen gibt es viele interessante Arbeitsfelder und ich kann mir gut vorstellen, mich auch danach mit der Wohnbaugruppe weiterzuentwickeln.«

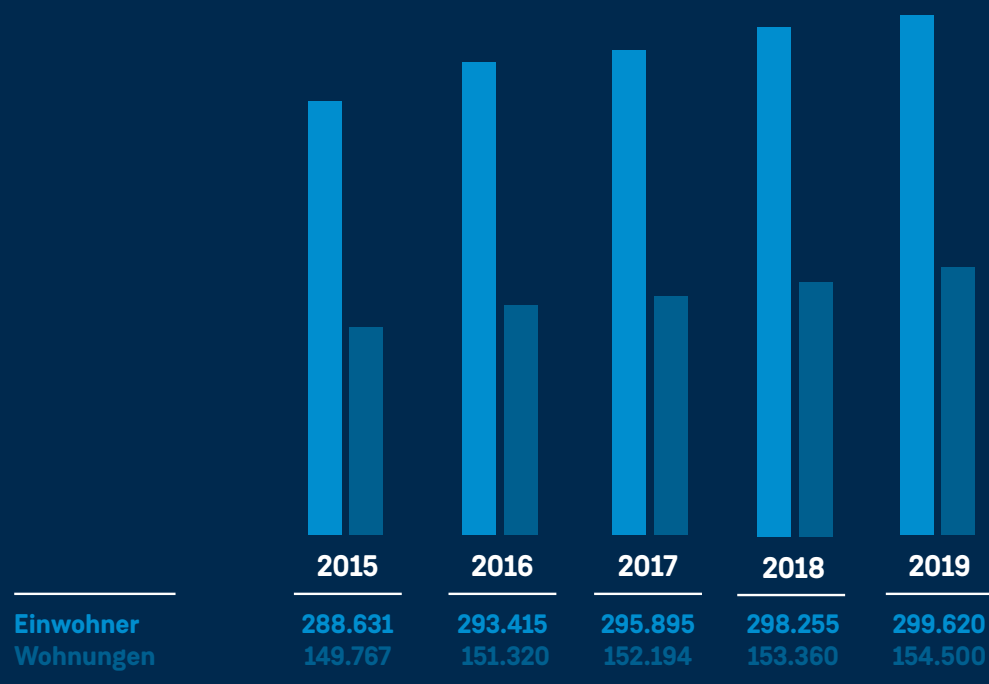
CAROLINA KRAEMER
Auszubildende



Freifinanzierter Wohnungsbestand

3,2 %	Sozialwohnungsbestand 1. Förderweg
0,7 %	EOF (alle Einkommensstufen)
0,2 %	3. Förderweg
1,4 %	Sonstige Belegungsrechte (inkl. Bayerisches Modernisierungsprogramm)

ENTWICKLUNG EINWOHNER* & WOHNUNGSBESTAND IN AUGSBURG



* (Haupt- und Nebenwohnsitz)

3. Sozialer Wohnungsbau in Augsburg

Die Anzahl des geförderten Wohnungsbestands in Augsburg ist wieder gestiegen. Hierfür ist die vermehrte Inanspruchnahme des Programms der Einkommensorientierten Förderung (EoF) verantwortlich. Damit gab es zum Ende des Berichtsjahrs 8.415 geförderte Wohneinheiten in Augsburg. Dies entspricht einem Anteil von 5,5% aller Wohneinheiten im Stadtgebiet. Der Anteil der Wohnbaugruppe am Gesamtbestand der geförderten Wohnungen in Augsburg lag bei 60% und ist damit etwas geringer als im Vorjahr (65%). 2019 betrug der reine Sozialwohnungsbestand (1. Förderweg) 3,2% (4.934 Wohnungen), im Vorjahr waren es 3,3% (4.955 Wohnungen). Stellte die Stadt Augsburg im Berichtsjahr 2.997 Wohnberechtigungsscheine aus, waren es 2018 noch 2.764.

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. 24,0 Mio. € und Zuschüssen von ca. 3,8 Mio. € den Neubau von 179 Miet- und Genossenschaftswohnungen unterstützen. Für die Modernisierung von 48 Miet- und Genossenschafts-

wohnungen bzw. Wohnplätzen in stationären Pflegeeinrichtungen wurden mithilfe des Bayerischen Modernisierungsprogramms Darlehen in Höhe von ca. 1,9 Mio. € und Zuschüsse von ca. 350.000€ ausgeschüttet.

4. Merkmale des Augsburger Mietwohnungsmarktes

In Augsburg herrscht ein Vermietermarkt mit deutlich mehr Nachfrage als Angebot an Wohnraum. Dies wird auch für die kommenden Jahre erwartet. Laut Immobilienmarktbericht sind die Wohnungsmieten in Augsburg zwischen 2014 und 2019 um ca. 23% gestiegen. Zu den tendenziell steigenden Mieten in gesamt Deutschland bringt in Augsburg die Nähe zu München weitere zahlungskräftige Mieter auf den Wohnungsmarkt. In den letzten Jahren ist Augsburg für Investoren interessanter geworden.

Zum Ende des Berichtsjahrs leben 299.620 Menschen (Haupt- und Nebenwohnsitz) in Augsburg. Damit sind 2019 netto 1.365 Menschen zugezogen (Vj.: 2.360), was einem Bevölkerungszuwachs von rund 0,5% entspricht. Dem gegenüber stehen ca. 1.300 neue Wohnungen in Augsburg. Ausgehend von einem Belegungsfaktor von 1,9 Bewohnern je Wohnung konnte der Zuzug rechnerisch problemlos aufge-

fangen werden. Eine spürbare Entspannung auf dem Wohnungsmarkt ist jedoch nicht erkennbar.

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. Die Baukosten sind in den letzten fünf Jahren nach dem Baupreisindex um ca. 18% gestiegen.

Grund dafür ist vor allem der zunehmende Aufwand für die technische Gebäudeausstattung und deren Planung. Hinzu kommen gestiegene Anforderungen an den Schall- und Brandschutz sowie die hohe Auslastung der ansässigen Baufirmen. Zudem sind die Ansprüche an Wohnraum gestiegen. 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, was den Bau von preiswerten Mietwohnungen erschwert.

»In der Unternehmensentwicklung arbeiten wir mit Hochdruck an der Einführung eines neuen ERP-Systems. Damit machen wir in Sachen Prozessoptimierung, Digitalisierung und letztlich auch Kundenorientierung einen großen Schritt voran.«

STEPHAN WIEDEMANN
Leiter Unternehmensentwicklung



UNSER ENGAGEMENT



NATUR- UND UMWELTSCHUTZ

Bäume pflanzen für den Klimaschutz

Die Wohnbaugruppe Augsburg hat sich zum Ziel gesetzt, pro Jahr 50 Bäume in ihren Bestandswohnanlagen sowie im Rahmen von Neubaumaßnahmen zu pflanzen. Damit will das Unternehmen einen Beitrag für den Klimaschutz leisten. 2019 erfolgte in der Wohnanlage „Hochfeld“ der Startschuss der Pflanz-Aktion, an der sich auch Eva Weber, seit 1. Mai 2020 Oberbürgermeisterin der Stadt Augsburg, gerne beteiligte: „Beim Thema Klimaschutz sind wir alle gefordert! Es freut mich, dass die Wohnbaugruppe mit gutem Beispiel vorangeht und unsere Stadt um neue Bäume bereichert.“ Im Innenhof der Wohnanlage wurden zwei Vogelkirschen und zwei Zierapfelbäume gepflanzt. „Viele unserer Wohnanlagen haben weitläufige Innenhöfe und Grünflächen, die wir gut um weitere Bäume ergänzen können. Dabei ist uns wichtig, dass die Pflanzen in die Umgebung passen und zukunftsfähig sind, also eine hohe Lebensdauer erwarten lassen“, so Wohnbaugruppe-Geschäftsführer Dr. Mark Dominik Hoppe. Um zu gewährleisten, dass an den jeweiligen Standorten geeignete Bäume eingesetzt werden, erfolgt die Aktion in Abstimmung mit dem Amt für Grünordnung, Naturschutz und Friedhofswesen sowie mit Hilfe einer Landschaftsarchitektin. Insgesamt investiert die Wohnbaugruppe Augsburg rund 120.000 € in das Projekt.



Insektennisthilfen und Blühwiesen

Darüber hinaus engagiert sich die Wohnbaugruppe Augsburg für die Initiative „Insekten.Vielfalt.Augsburg – Allianz für mehr Artenreichtum im Lebensraum Stadt“, die der Landschaftspflegeverband der Stadt Augsburg ins Leben gerufen hat. Alle Beteiligten verpflichten sich dazu, auf Flächen ihrer Einrichtungen Maßnahmen umzusetzen, die den Insekten- und Artenreichtum in Augsburg fördern. Vor diesem Hintergrund hat die Wohnbaugruppe, ergänzend zu den Baumpflanzungen, ein Konzept für die Aufstellung von Insektennisthilfen und die Ansaat von artenreichen Blühwiesen erarbeitet. Knapp 2.000 Quadratmeter Blühflächen wurden bislang angelegt. 2019 wurden zudem knapp 6.000 € in fünf Insektennisthilfen investiert, die eigens von einem ortsansässigen Schreiner für die Wohnbaugruppe Augsburg hergestellt wurden.



SOZIALE PROJEKTE & SPENDEN

Ihrer sozialgesellschaftlichen Verantwortung kommt die Wohnbaugruppe Augsburg nicht nur durch die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum nach. Sie unterstützt darüber hinaus verschiedene Einrichtungen und Projekte, die sowohl der Mieterschaft als auch der Stadtgesellschaft zugutekommen. Zum Beispiel wird in Wohnanlagen der Wohnbaugruppe Augsburg, in denen viele Familien leben, bereits seit über 20 Jahren der „Spielwagen“ des Deutschen Kinderschutzbundes angeboten. Insbesondere von den Mieterkindern wird der „mobile Spielplatz“ sehr gut angenommen, der zudem als sozialer Treffpunkt in der Nachbarschaft dient. Darüber hinaus unterstützt

die Wohnbaugruppe Augsburg seit vielen Jahren den Stadtjugendring in Augsburg mit seinem Kinder-, Jugend- und Bürgertreff „P 15“ im Drei-Auen-Bildungshaus. Im Zeitraum von 2019 bis 2022 fördert das Unternehmen das Projekt mit einem Gesamtbudget von rund 98.000 €. „P15“ dient insbesondere im Bereich Oberhausen-Nord als generationenübergreifender Treffpunkt und bietet u. a. verschiedene Beratungs- und Freizeitaktivitäten an. Des Weiteren hat die Wohnbaugruppe Augsburg 2019 insgesamt knapp 60.000 € für verschiedene Zwecke und Einrichtungen gespendet. Darunter sind mehrere Projekte, die das Unternehmen langfristig unterstützt:



Hausaufgabenbetreuung an der Drei-Auen-Grundschule

Seit Sommer 2019 gibt es an der Drei-Auen-Grundschule im Stadtteil Oberhausen eine Hausaufgabenbetreuung. Ermöglicht wird dieses Angebot von der Wohnbaugruppe Augsburg, die die jährlich anfallenden Kosten in Höhe von rund 13.000€ übernimmt. Das Geld wird insbesondere für die Bereitstellung des Betreuungspersonals benötigt. Begleitet wird das Projekt vom Bildungsreferat der Stadt Augsburg. „Uns ist wichtig, dass wir mit der Hausaufgabenbetreuung ein Programm ermöglichen können, das den Kindern nachhaltig zugutekommt. Wir möchten die Schule dabei auch die nächsten Jahre unterstützen“, betont Wohnbaugruppe-Geschäftsführer Dr. Mark Dominik Hoppe.

Turamichele-Hauptpreis

Auch 2019 hat die Wohnbaugruppe Augsburg den Hauptpreis des Turamichele-Luftballonwettbewerbs spendiert: Eine Heißluftballonfahrt für vier Personen über Augsburg. Der 11-jährige Paul war der glückliche Gewinner. Ekkehard Schmözl, Leiter von Augsburg Marketing, und Dr. Mark Dominik Hoppe, Geschäftsführer der Wohnbaugruppe Augsburg, überreichten dem Elfjährigen im Goldenen Saal symbolisch seinen Preis.



Unterstützung der „Kleinen Entdecker“

Auch das Projekt „Kleine Entdecker“ für Grundschulen wird von der Wohnbaugruppe Augsburg auf lange Sicht gefördert. Hierbei werden Schülerinnen und Schülern zum Beispiel durch Experimente naturwissenschaftliche Themen nähergebracht. Geschulte Freiwillige besuchen die Kinder in ihren Klassenzimmern und begeistern sie mit Experimenten. Dazu fallen jährlich Kosten von rund 11.000 € an, die die Wohnbaugruppe Augsburg gerne übernimmt. Organisiert und betreut wird diese Aktion vom Freiwilligenzentrum Augsburg.

Unterstützung für die zwei Augsburger Kinderheime

Seit 2015 Tradition ist die Weihnachtsspende der Wohnbaugruppe Augsburg: Auch 2019 gingen insgesamt 6.000 € an unterstützungswürdige Kinder und Jugendliche. Je 3.000 € kamen der St. Gregor Jugendhilfe und dem Evangelischen Kinder- und Jugendhilfzentrum zugute. Über 1.200 € davon hat die Belegschaft der Wohnbaugruppe beigesteuert, die im Rahmen der Weihnachtsfeier für diesen Zweck gesammelt hat.



NACHWUCHSFÖRDERUNG

Das Engagement für Nachwuchs-Fachkräfte im Bereich Architektur und Bauwesen bei der Wohnbaugruppe Augsburg umfasst neben dem jährlichen Wettbewerb der WBG-Stiftung auch zwei Unternehmensstipendien für Studierende der Hochschule Augsburg. Mit je 300 € monatlich unterstützt die Wohnbaugruppe Stephanie Brandmeier und Jan Nüske, die beide Architektur studieren.



STIFTUNG DER WOHNBAUGRUPPE AUGSBURG VERGIBT 3.000 € AN STUDIERENDE

Die WBG-Stiftung Architektur und Bauingenieurwesen der Wohnbaugruppe Augsburg fördert alljährlich besondere Leistungen zu Themen der „Stadtentwicklung und Architektur in Augsburg“. In Zusammenarbeit mit der Hochschule Augsburg wurde dazu auch 2019 ein Wettbewerb ausgelobt. Bei der Preisverleihung mit Bürgermeisterin Eva Weber wurden insgesamt Preise in Höhe von 3.000 € ausgegeben, darunter der WBG-Preis 2019, der mit 1.000 € dotiert ist.



„Wir durften insgesamt 16 Arbeiten begutachten, die sich auf bestehende Orte und auf aktuelle städtebauliche Herausforderungen in Augsburg beziehen“, sagt Dr. Mark Dominik Hoppe, Geschäftsführer der Wohnbaugruppe Augsburg und Vorstandsvorsitzender der WBG-Stiftung. Unter anderem wurde am Beispiel Haunstetten erarbeitet, wie sich in einem Stadtteil, der durch eine Verkehrsader „durchschnitten“ wird, durch bauliche Maßnahmen ein Stadtteilzentrum entwickeln lässt. „Das sind relevante Themen, die uns auch in Zukunft bei der Gestaltung unserer Stadt beschäftigen werden“, so Dr. Hoppe.

Gremium aus Experten von Stadt, Hochschule und Stiftung

Insgesamt wurden fünf Arbeiten ausgezeichnet und Preise in Gesamthöhe von 3.000 € ausgegeben. Die Stadtparkasse Augsburg unterstützte den Wettbewerb auch in diesem Jahr mit einer großzügigen Spende. Ausgewählt wurden die Arbeiten auch in diesem Jahr von einem Gremium, das aus Stadtbaurat Gerd Merkle, dem Vorsitzenden des Baukunstbeirats der Stadt Augsburg Michael Olesch, Experten der Hochschule und Mitgliedern des Stiftungsvorstands besteht.

1.000 € für herausragende Studienarbeit

Die Gewinnerin des mit 1.000 € dotierten WBG-Preises 2019 heißt Katharina Gaßner. Die Master-Studentin hat ihre Arbeit zum Thema „Vertikale Fuggerei / Augsburg 2040 – Wie wollen wir leben?“ eingereicht. Aufgabe war es, die Fuggerei als Analysedatenbank zu nutzen und Szenarien für die Kernfragen des Wohnens in Augsburg im Jahr 2040 zu gestalten. Dies wurde in Form eines Entwurfs auf einem freien Grundstück gegenüber dem historischen Vorbild umgesetzt. Der Preisträgerin ist dies nach Meinung des Gremiums herausragend gelungen, da die Arbeit eine eigene Haltung zeige, bei einem gleichzeitig sensiblen Umgang mit dem Bestand.

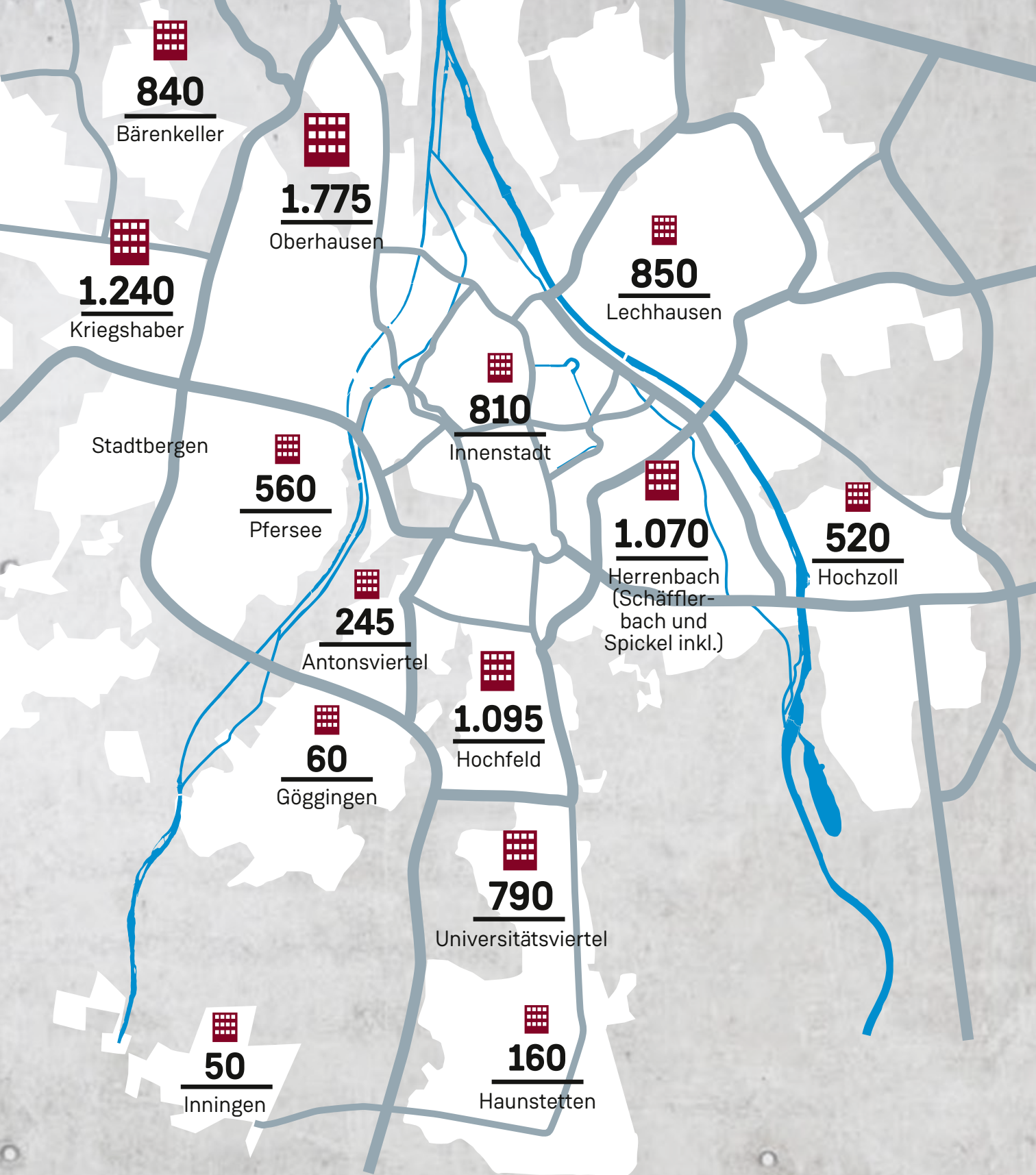
Dank an Kuratorium und Hochschule

Der Vorstand dankt den Mitgliedern des Kuratoriums und den beteiligten Professorinnen und Professoren sowie den Lehrbeauftragten der Hochschule Augsburg für ihren engagierten Einsatz. Ihre fachliche und organisatorische Unterstützung sichert eine kontinuierlich hohe Qualität der Arbeiten.



02. LEBEN

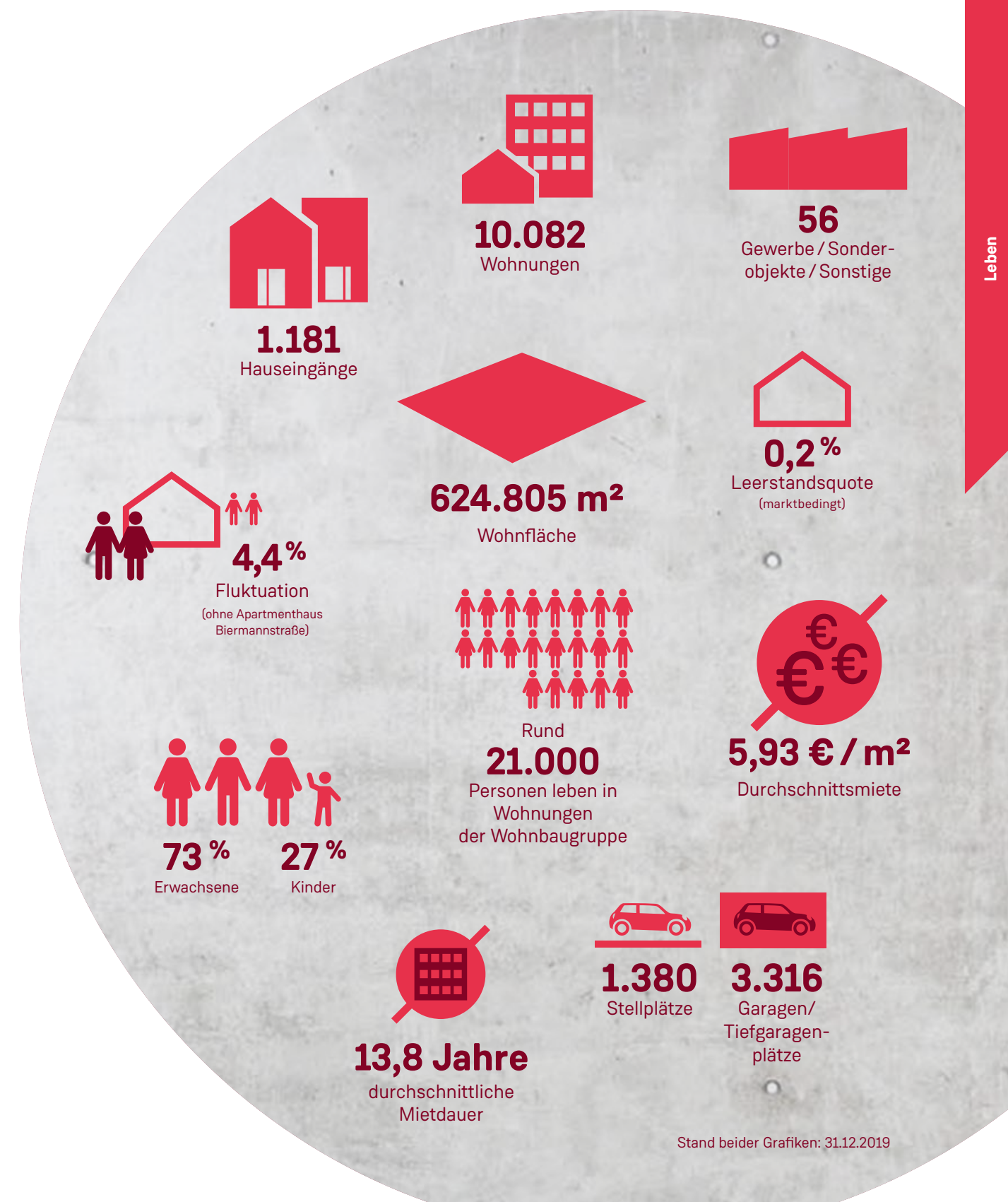




 VERTEILUNG DES WOHNUNGSBESTANDES DER WOHNBAUGRUPPE AUGSBURG ÜBER DAS STADTGEBIET

Alle Angaben sind ca.-Angaben

Wohnraum und Statistiken



Stand beider Grafiken: 31.12.2019

Tätigkeitsfelder der Wohnbaugruppe Augsburg | Leben

Eine wichtige Aufgabe der Wohnbaugruppe Augsburg | Leben ist neben dem Erhalt die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum. Sämtliche Baumaßnahmen werden derzeit im Rahmen der Einkommensorientierten Förderung (EoF), dem aktuellen Neubau-Förderprogramm des Freistaats Bayern, errichtet. Dadurch kann das Wohnungsunternehmen der Stadt Augsburg den Mieterinnen und Mietern hochwertige, neue Wohnungen zu vergleichsweise günstigen Mieten zur Verfügung stellen.

Zum 1. Juli 2019 konnte die Wohnanlage „Dr.-Dürrwanger-Straße“ mit 36 Wohneinheiten fertiggestellt und bezogen werden. 343 geförderte Wohnungen für insgesamt rund 128,6 Mio. € befinden sich derzeit im Bau. Bis zum Jahr 2026 plant die Wohnbaugruppe, ihren Bestand auf 11.000 Wohneinheiten zu vergrößern. Um dieses Ziel zu erreichen, ist im Jahr 2020 der Baustart von über 400 Wohnungen geplant.

Ein weiteres Tätigkeitsfeld der Wohnbaugruppe Augsburg | Leben ist die Pflege und der Erhalt ihres Wohnungsbestands durch Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen. Die 10.082 Wohnungen der Wohnbaugruppe Augsburg wurden im Jahr 2019 für 19,9 Mio. € (Vj.: 17,4 Mio. €) instandgehalten. Dies entspricht einem jährlichen Aufwand von 29,41 €/m² Nutzfläche (Vj.: 25,86 €/m²).

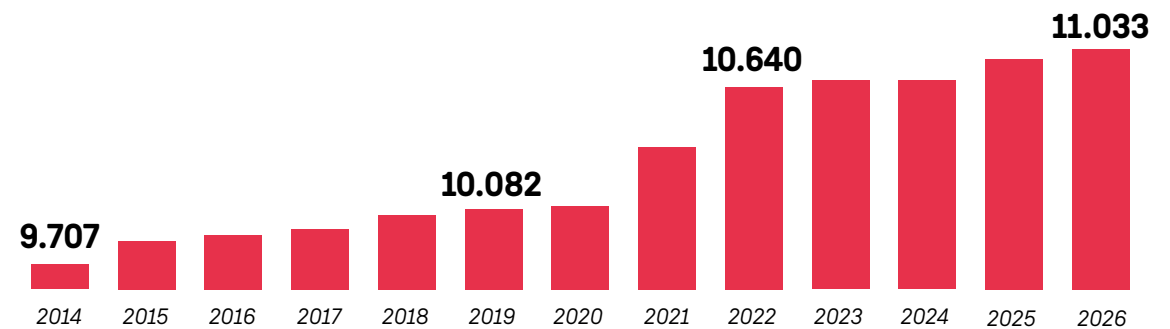
Seit 1995 hat die Wohnbaugruppe Augsburg 58 % ihres Gebäudebestandes modernisiert. Dadurch wurde der Heizmittelverbrauch dauerhaft begrenzt, was seit 1990 zu einer CO₂-Einsparung von ca. 72 % geführt hat. Die energetische Sanierung beinhaltet die Dämmung von Fassaden, Keller- und oberster Geschossdecke, den Austausch der Fenster, den Einbau einer neuen, energieeffizienten Heizungsanlage sowie einer dezentralen Wohnraumbelüftung. Bei jeder Maßnahme wird dadurch der Heizwärmeverbrauch eines Gebäudes um über 50 % reduziert. Zudem erhöhen wir mit weiteren Maßnahmen in der Wohnung den Gebrauchswert für unsere Mieter, beispielsweise durch neue Bäder und Balkonbauten, und stellen damit eine zeitgemäße Wohnungsausstattung sicher. 2019 wurden im Rahmen von Einzelmodernisierungen bei Wohnungswechseln 81 Bäder für insgesamt rund 2,5 Mio. € erneuert.

Mit den Investitionen in Neubau, Bauunterhalt und Modernisierung schafft die Wohnbaugruppe Augsburg nicht nur zukunftsfähigen Wohnraum, sondern will zudem



einen Beitrag zur regionalen Wertschöpfung leisten. Auch 2019 hat das Unternehmen – soweit vergaberechtlich zulässig – überwiegend lokale Fachfirmen beauftragt und dazu beigetragen, nachhaltig Beschäftigung und Arbeitsplätze in Stadt und Region zu sichern. Insgesamt wurden im Berichtsjahr Aufträge in einer Gesamthöhe von 39 Mio. € vergeben.

ENTWICKLUNG DES WOHNUNGSBESTANDS DER WOHNBAUGRUPPE AUGSBURG | LEBEN



Neubau & Modernisierung

Reesepark I: Neubau von 141 Wohnungen

Im Frühjahr 2019 erfolgte der Spatenstich für das aktuell größte Projekt der Wohnbaugruppe Augsburg, die Wohnanlage „Reesepark I“ mit 141 geförderten Wohnungen. Knapp ein Jahr später konnte bereits das Richtfest gefeiert werden. Die Wohnanlage sichert dabei die langersehnte Nahversorgung für das ganze Quartier: Hier befinden sich ein Supermarkt mit über 2.000 Quadratmetern Verkaufsfläche, ein Tagescafé sowie ein Drogeriemarkt. Die 141 barrierefreien Wohnungen werden im Rahmen der Einkommensorientierten Förderung des Freistaats Bayern errichtet. Auf einer Wohnfläche von insgesamt knapp 11.000 Quadratmetern entstehen 2- bis 5-Zimmer-Wohnungen, vier davon sind rollstuhlgerecht. Eine Besonderheit der Wohnanlage ist zudem ein Dachgarten, der von den Mieterinnen und Mietern gemeinschaftlich genutzt werden kann. Die Gesamtkosten für das Projekt, das im zweiten Quartal 2021 fertig sein soll, liegen bei ca. 64,5 Mio. €.



»Mit Unterstützung der Wohnbaugruppe kann ich berufsbegleitend meinen Bachelor im Studiengang Real Estate absolvieren. Die hierbei vermittelten Inhalte möchte ich bestmöglich im Unternehmen einbringen.«

SARAH HÖLZLE
Bestandsmanagement



Neubau von 109 Wohnungen im „Sheridanpark I“

Ebenfalls begonnen hat der Neubau der Wohnanlage „Sheridanpark I“ mit 109 geförderten Wohnungen im Stadtteil Pfersee. Auf ca. 7.500 Quadratmetern Wohnfläche entstehen 1- bis 5-Zimmer-Wohnungen, davon vier rollstuhlgerechte Wohnungen sowie ein Gemein-

schaftsraum. Die Wohnanlage, bestehend aus vier Baukörpern, wird zudem durch eine Tiefgarage mit 85 Stellplätzen ergänzt. Die Gesamtkosten für das Projekt, das im Frühjahr 2022 fertig sein soll, liegen bei voraussichtlich ca. 33,3 Mio. €.



Weichen gestellt: Ankauf von 58 Wohnungen

Um ihren Wohnungsbestand zu erweitern, erwirbt die Wohnbaugruppe Augsburg 58 Wohneinheiten von Klaus Wohnbau. Für den Ankauf konnten 2019 die Weichen gestellt werden, der Kaufvertrag wurde im Mai 2020 unterzeichnet. Die Wohnungen gehören zur Wohnanlage „Anton“, die sich derzeit im Bau befindet. Die Fertigstellung ist für das 4. Quartal 2021 vorgesehen. Alle Wohnungen werden im Rahmen der Einkommensorientierten Förderung errichtet.

Baustart für Wohnanlage an der Nordfriedhofstraße

Im Berichtsjahr haben die vorbereitenden Maßnahmen für den Neubau von 35 geförderten Wohnungen an der Nordfriedhofstraße im Stadtteil Oberhausen begonnen. Die Wohnanlage entsteht auf einem Grundstück, auf dem vormals der Augsburger Abfallwirtschafts- und Stadtreinigungsbetrieb untergebracht war. Im Juni 2019 starteten die Abbrucharbeiten der alten Gebäudestrukturen, bevor dann im Herbst Aushub und Verbau folgten. Die Rohbauarbeiten laufen seit Frühjahr 2020. Auf einer Wohnfläche von ca. 2.300 Quadratmetern errichtet die Wohnbaugruppe barrierefreie 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen sowie eine rollstuhlgerechte Wohnung. Die Gesamtkosten des Neubauprojekts, das im 4. Quartal 2021 fertiggestellt werden soll, belaufen sich auf ca. 10,5 Mio. €.

Modernisierung der Wohnanlage „Bärenkeller XIV“

Im Mai 2019 hat die Wohnbaugruppe Augsburg mit der Modernisierung der Wohnanlage „Bärenkeller XIV“ begonnen. Die beiden Wohngebäude aus dem Baujahr 1978 mit insgesamt 78 Wohneinheiten wurden energetisch und wohnwertverbessernd saniert. Dazu wurden alle Fassaden gedämmt, neue Fenster und Balkontüren eingebaut und die Loggien mit modernen Sichtschutzelementen versehen. Die Gesamtkosten der Maßnahme, die nach rund einem Jahr abgeschlossen werden konnte, belaufen sich auf ca. 2,2 Mio. €.

»Vor vier Jahren habe ich als Werkstudentin bei der Wohnbaugruppe angefangen. Heute kann ich im Bereich Bestandsmodernisierung dazu beitragen, für unsere Mieter hochwertige und dennoch bezahlbare Wohnungen zu schaffen.«

ISABELL RUCHTI
Projektleiterin



Zahlen und Fakten zur Vermietung

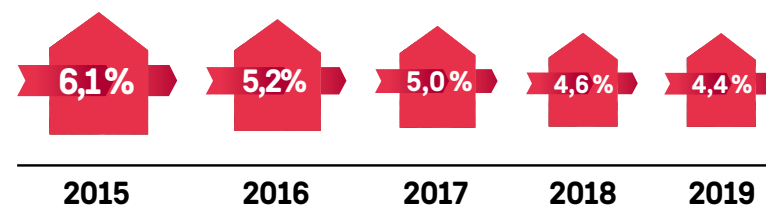
Ein wichtiges Tätigkeitsfeld der Wohnbaugruppe Augsburg | Leben ist die Bereitstellung ihres Wohnungsbestands zu sozial verträglichen Mietpreisen. Zum Ende des Jahres 2019 bietet das Unternehmen in 10.082 Wohnungen auf insgesamt 624.805 Quadratmetern Wohnfläche rund 21.000 Augsburgerinnen und Augsburgern ein Zuhause. Daneben hat die Wohnbaugruppe 39 Gewerbeeinheiten sowie 17 Sonder- und sonstige Objekte in ihrem Bestand.

Mieterfluktuation und Leerstände

Die Anzahl der Kündigungen ist auch 2019 weiter gesunken; die Fluktuation liegt lediglich noch bei 4,4%. Die durchschnittliche Wohndauer von Mieterinnen und Mietern der Wohnbaugruppe Augsburg beträgt 13,8 Jahre. Dies ist insbesondere auf die kundenfreundliche Mieterbetreuung, das moderate Preisgefüge sowie einen überwiegend modernisierten Wohnungsbestand zurückzuführen. Zudem ist den Mieterinnen und Mietern bewusst, dass selbst der Umzug in eine kleinere Wohnung derzeit mit dauerhaft höheren Kosten verbunden ist.

MIETERFLUKTUATION

(ohne Apartmenthaus Biermannstraße)



Mieterstruktur und Neuvermietungen

Aufgrund der weiterhin sinkenden Fluktuation bewegen sich die Neuvermietungen auf niedrigem Niveau. 2019 standen 438 eingegangenen Kündigungen 439 erfolgte Vermietungen gegenüber. Zusätzlich wurden die 36 Wohnungen der Wohnanlage „Dr.-Dürrwanger-Straße“, die im Juli 2019 fertiggestellt wurde, von ihren neuen Mieterinnen und Mietern bezogen.

Die Auswahl der neuen Mieterinnen und Mieter erfolgt unabhängig von Herkunft, Religion oder sozialem Stand. 2019 ist jede fünfte Vermietung an Mieterklientel mit Transferleistungseinkommen erfolgt. Nach Einführung fester Vermietungsrichtlinien ist die Dauer, die ein Interessent bereits mit seinem Gesuch bei der Wohnbaugruppe Augsburg erfasst ist, ein wesentliches Auswahlkriterium.

Mit 4.763 neuen Interessenten liegt dieser Wert auf Vorjahresniveau. Im Schnitt kommen mehr als zehn Interessenten auf eine angebotene Wohnung.

Forderungsmanagement

Auch 2019 konnten die Forderungen gegenüber Mieterinnen und Mietern weiter gesenkt werden. Mit einer Mietausfallquote von 0,73 % bewegt sich die Wohnbaugruppe Augsburg auf sehr niedrigem Niveau. Als sozial verpflichtetes Unternehmen ist sie stets bemüht, eine akzeptable Lösung mit ihren Mieterinnen und Mietern zu finden, wenn es einmal Probleme gibt. Erst als allerletzte Konsequenz wird die Zwangsräumung der Wohnung durchgesetzt.

»Wir möchten die Bereiche Vermietung und Kundenbetreuung noch stärker an den Bedürfnissen unserer Mieter ausrichten. Dazu wollen wir künftig – neben unserem neuen Service-Center – auch weitere Kommunikationswege nutzen.«

JAN BECKMANN
Abteilungsleiter
Bestandsmanagement



Mietentwicklung

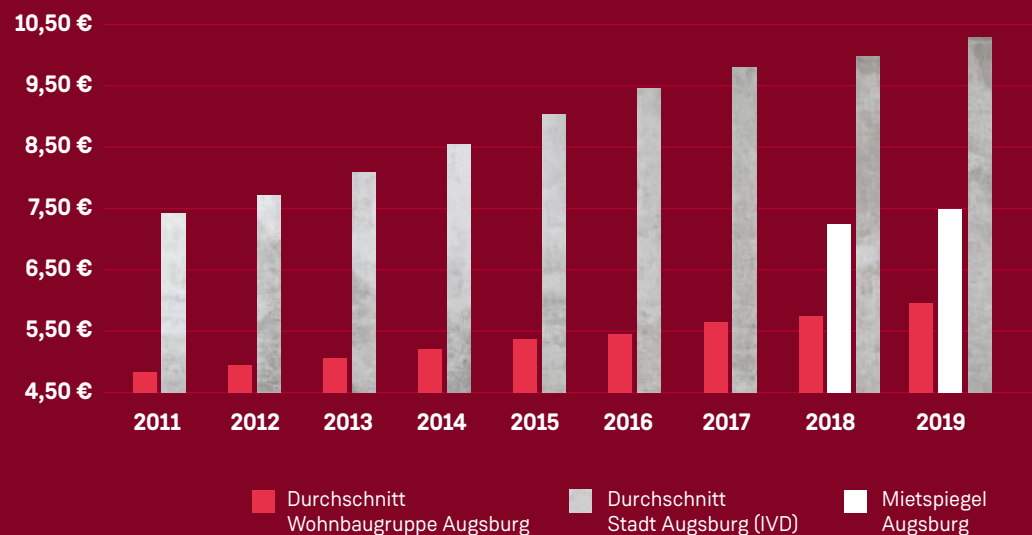
Aufgrund der weiterhin sinkenden Fluktuation bewegen sich die Neuvermietungen auf niedrigem Niveau. 2019 wurde der qualifizierte Mietspiegel der Stadt Augsburg gemäß Verbraucherpreiskostenindex für zwei weitere Jahre fortgeschrieben. Hierbei wurde eine Preissteigerung von 2,78 % für die geltenden Mietpreisgrenzen angesetzt. Für eine Weiterentwicklung der zukünftigen Mietspiegelstruktur ab Dezember 2021 wurde unter Leitung des Wohnungs- und Stiftungsamtes eine Kommission gegründet, in der auch Vertreter der Wohnbaugruppe Augsburg aktiv teilnehmen.

In ihrer Mietpolitik hält sich die Wohnbaugruppe Augsburg vollumfänglich an die Einstufungen des Mietspiegels. Zudem werden nur moderate Anpassungen bei Bestandsmieterinnen und -mietern durchgeführt, deren Kaltmieten oftmals noch deutlich unterhalb der Mietspiegelwerte liegen.

Mit 5,93 €/m² Durchschnittsmiete über ihren Gesamtbestand bietet die Wohnbaugruppe Augsburg bezahlbaren Wohnraum und wirkt gleichzeitig als Regulativ für die zukünftige Mietentwicklung der Stadt. Im Jahr 2019 wurden unter Berücksichtigung der EoF-Subjektförderung mehr als 84 % der Neuvermietungen innerhalb der Angemessenheitsgrenzen für Unterkunft und Heizung für Leistungsempfänger (ab 1. Januar 2020) vermietet. Durch in 2019 ausgelaufene Fördermittel sind bei der Wohnbaugruppe 314 Wohnungen aus der Preisbindung gefallen. Dennoch wurden hier die Mieterhöhungspotentiale nicht genutzt, sodass die Mieterinnen und Mieter weiterhin zu günstigen Konditionen bei der Wohnbaugruppe Augsburg wohnen können. Insgesamt erhöht sich der Anteil an freifinanzierten Wohnungen auf 50 %.

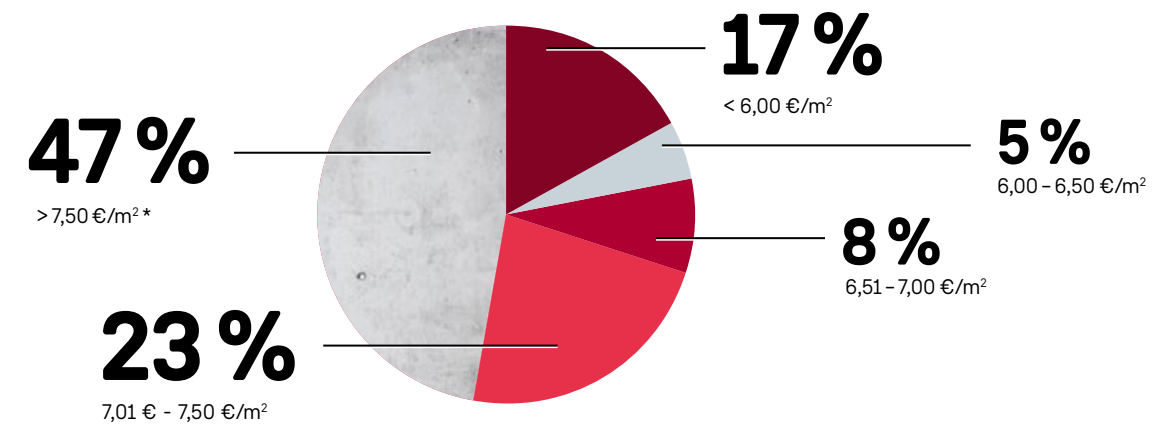
36 Wohnungen kamen durch geförderten Neubau im Berichtsjahr hinzu. Durch die Schaffung neuen Wohnraums und Mietanpassungen stieg die Bruttosollmiete für 2019 um 3,41 % im Vergleich zum Vorjahr (59,1 Mio. €) auf 61 Mio. € an.

DURCHSCHNITTSMIETE
(pro Quadratmeter)



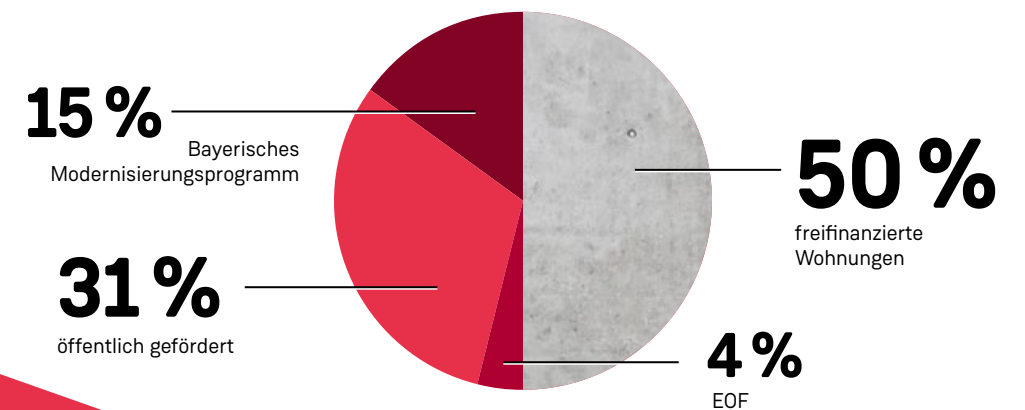
NEUVERMIETUNGEN 2019

nach Mietpreis kategorisiert



* ganz überwiegend Vermietung von Neubauwohnungen

VERTEILUNG DES WOHNUNGSBESTANDES
nach Art der Förderung



Stand: 31.12.2019



03. ENTWICKELN

Tätigkeitsfelder der Wohnbaugruppe Augsburg | Entwickeln

Die Wohnbaugruppe Augsburg | Entwickeln wurde 1996 gegründet und erbringt, schwerpunktmäßig für die Stadt Augsburg, verschiedene immobilienbezogene Dienstleistungen: 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 für die Baubetreuung städtischer Liegenschaften.

Projektmanagement

Umbau und Sanierung der Grottenau

Ein Projekt, an dem die Wohnbaugruppe Augsburg | Entwickeln auch 2019 kontinuierlich gearbeitet hat, ist der Umbau der ehemaligen Hauptpost Grottenau. In dem altherwürdigen Gebäude ziehen voraussichtlich im Sommer 2020 städtische Dienststellen sowie das Leopold-Mozart-Zentrum der Universität Augsburg ein. Die Gesamtkosten liegen bei rund 31,5 Mio. €. Besonders herausfordernd bei diesem Projekt ist die Vereinbarkeit der unterschiedlichen Nutzungen: Mitunter durch spezielle Wand- und Deckenaufbauten wird dafür gesorgt, dass gleichzeitig Musik gemacht und Büroarbeit erledigt werden kann.



Neubau der Messehalle 2

Für die Augsburger Schwabenhallen Messe- und Veranstaltungsgesellschaft mbH hat die Wohnbaugruppe Augsburg | Entwickeln den Bau der neuen Messehalle 2 übernommen. Diese wurde nach nur einem Jahr Bauzeit im Herbst 2019 eröffnet. Sie ist aufgrund ihrer Größe von rund 8.500 Quadratmetern, einer Höhe von rund 16 Metern und ihrer stützenfreien Bauart attraktiv für internationale Messen und Veranstaltungen. Die Projektkosten betragen ca. 29,5 Mio. €.

Sanierung der Hans-Adlhoch-Schule

Im Auftrag für die Stadt Augsburg hat die Wohnbaugruppe Augsburg | Entwickeln die Hans-Adlhoch-Schule in Pfersee für rund 9,5 Mio. € saniert. In dem über 100 Jahre alten, denkmalgeschützten Gebäude wurden u. a. Klassenzimmer und Sanitäranlagen saniert sowie ein moderner Mensabereich inkl. Mittagsbetreuung geschaffen. Für einen barrierefreien Zugang des Gebäudes wurde außerdem ein Aufzug eingebaut. Nach knapp drei Jahren Bauzeit wurden die Arbeiten im Gebäude Ende des Jahres 2019 abgeschlossen. Der Anbau der Fluchttreppen und die Erneuerung der Außenanlagen erfolgen bis Sommer 2020.





Neubau des Hortes an der Eichendorff-Schule

Nach etwa eineinhalb Jahren Bauzeit wurde im Dezember 2019 der neue Hort an der Eichendorff-Schule in Haunstetten fertiggestellt. 75 Schulkinder erhalten hier eine vielfältige Nachmittagsbetreuung. Die Kosten für den Hort-Neubau belaufen sich auf rund 3,2 Mio. €.

Neue Kita an der Schwimmschulstraße

Im Juni 2018 fiel der Startschuss für den Neubau der Kindertagesstätte an der Schwimmschulstraße. Nach einer Bauzeit von rund eineinhalb Jahren können hier nun insgesamt 137 Kinder, verteilt auf eine Krippen- und eine Hortgruppe sowie vier Kindergartengruppen, einziehen. Die Gesamtkosten des Projekts belaufen sich auf ca. 5,6 Mio. €.

Inbetriebnahme der neuen Plärrerwache

Pünktlich zum Start des Herbstplärrers 2019 wurde die neue Plärrerwache in Betrieb genommen. Die Wohnbaugruppe Augsburg | Entwickeln hat den Neubau für knapp 900.000 € im Auftrag der Stadt Augsburg durchgeführt. In dem Container-Bau haben die Polizeibeamten und Rettungssanitäter nun größere und besser ausgestattete Dienst- und Aufenthaltsräume während der Volksfestzeit.

Umbau der „Kresslesmühle“

Für knapp 1,6 Mio. € hat die Wohnbaugruppe Augsburg | Entwickeln die „Kresslesmühle“ bei teilweise laufendem Betrieb modernisiert. Das erste Obergeschoss wurde entkernt und zum Bildungs- und Beratungszentrum umgebaut. Es wurden einige brandschutztechnische Maßnahmen durchgeführt und mit dem Einbau eines Aufzugs hat das Haus nun auch einen behindertengerechten Zugang. Nach rund neun Monaten Bauzeit feierte das Kulturhaus im Sommer 2019 seine Wiedereröffnung.

Objektmanagement

Das Objektmanagement der Wohnbaugruppe Augsburg | Entwickeln verwaltet Wohnungen von Eigentümergemeinschaften, der Stadtparkasse Augsburg bzw. Stiftungen der Stadt. Auch 2019 umfasst dies vier Wohnungseigentümergeinschaften mit 148 Wohnungen, fünf Gewerbeeinheiten und 120 Garagen bzw. Stellplätze. Daneben bewirtschaftet das Objektmanagement 254 Wohnungen, 35 Gewerbeeinheiten und 72 Garagen der von der Stadt Augsburg betreuten Stiftungen. Auch die

Verwaltung der Gemeinbedarfsimmobilien der Wohnbaugruppe Augsburg | Leben, u. a. die Messehalle 5, die Stadtbücherei und das Technologiezentrum Augsburg, erfolgt durch das Objektmanagement. Zudem betreut die Wohnbaugruppe Augsburg | Entwickeln Liegenschaften der Stadtparkasse Augsburg. Dabei handelt es sich um 7 Wohnanlagen mit 298 Wohn- und Gewerbeeinheiten sowie 300 Garagen und Carports.



»Unsere Abteilung ist sozusagen eine kleine Hausverwaltung. Unser Ziel ist es, dieses Angebot weiter auszubauen und in der Öffentlichkeit zu etablieren.«

DANIEL FAUST
Abteilungsleiter
Objektmanagement

Entwicklungsmaßnahmen

Die Abteilung Entwicklungsmaßnahmen ist zuständig für die Planung, Erschließung und Entwicklung in den sogenannten Konversionsgebieten. Wo lange Zeit ehemalige US-Kasernen standen, sind in den letzten Jahren neue Wohn- und Gewerbegebiete sowie Parkanlagen entstanden. Der Reesepark und der Sheridanpark bilden heute einen großzügigen Grüngürtel im Westen der Stadt. Hier wird außerdem das Zusammenwirken von Mutter- und Tochtergesellschaft deutlich: Nachdem die Wohnbaugruppe Augsburg | Entwickeln die Flächen erschlossen hat, kann die Wohnbaugruppe Augsburg | Leben auf dadurch entstandenen Grundstücken Neubauprojekte realisieren. Zum Beispiel baut die Wohnbaugruppe Augsburg | Leben im nördlichen Bereich der insgesamt über 40 Hektar großen ehemaligen Reese-Kaserne ihre Wohnanlage „Reesepark I“ mit 141 geförderten Wohnungen.

Neue Sport- und Freizeitflächen im Reesepark

Im Reesepark hat die Wohnbaugruppe Augsburg | Entwickeln 2019 weitere Elemente der Grünanlage fertiggestellt: Seit Sommer steht Skatern und Radfahrern eine neue Bewegungsfläche zur Verfügung, die an eine „Kraterlandschaft“ erinnert: Auf einer Fläche von ca. 1.450 Quadratmetern entstanden elf „Vulkane“ und vier Anlaufhügel. Hierfür wurden rund 400 Kubikmeter Beton und 15 Tonnen Stahlgeflecht, das der Stabilisierung des Betons dient, verbaut. Daneben hat die Wohnbaugruppe Augsburg | Entwickeln eine ca. 500 Quadratmeter große Ballspielfläche sowie ein Sportrasenfeld angelegt. Komplettiert wird der Sport- und Freizeitbereich im südlichen Bereich des Reeseparks von einer Calisthenics-Anlage inklusive Beachvolleyballfeld.



Neuer Quartiersplatz am Kobelcenter-Süd

Im Herbst 2019 haben auf dem Areal der ehemaligen Flak-Kaserne die Arbeiten für den Quartiersplatz „Urban Star“ begonnen, der an der Kreuzung Alfred-Nobel-Straße und Neusäßer Straße entsteht. Mittelpunkt des Platzes ist eine Sitz- und Aufenthalts-Konstruktion aus farbigen, teils beleuchteten Beton-Blöcken. Ebenfalls bereits im Bau ist das „Westhouse“, ein Projekt, das u. a. Hotel, Büros, Gastronomie und Veranstaltungsräume beinhaltet. Auf einem weiteren Gewerbegrundstück am Kobelcenter-Süd, das im Berichtsjahr verkauft werden konnte, sind die Planungen für einen Hotel-Neubau weitestgehend abgeschlossen.

Sheridanpark: Konzeptvergabe von Wohnbaugrundstücken

Sämtliche Wohnbau- und Mischgebietsflächen sowie Gewerbeflächen in der ehemaligen Sheridan-Kaserne wurden vermarktet. Für noch verfügbare Wohnbaugrundstücke wird ein Konzeptvergabeverfahren erarbeitet. Gemäß diesem Prinzip ist nicht der gebotene Preis ausschlaggebend, sondern der zu erwartende Mehrwert für Zusammenleben im Quartier. Zusätzliche Akteure wie Genossenschaften, Vereine, soziale Träger und Baugemeinschaften sollen damit bei der Vergabe mitberücksichtigt werden. Voraussichtlich im Herbst 2020 beginnt die Ausschreibung der Grundstücke. Die „Halle 116“, die am nördlichen Ende des bereits entstandenen Gewerbegebiets liegt, wurde 2019 an die Stadt Augsburg verkauft. Hier will das Kulturreferat einen „Lernort Frieden“ etablieren.

»Als Treuhänderin der Stadt Augsburg können wir an der Entwicklung der ehemaligen Kasernenareale in moderne Stadtviertel mit attraktiven Wohn- und Gewerbegebieten sowie weitläufigen Parklandschaften mitwirken.«

STEPHAN BEDNORZ
Abteilungsleiter Entwicklungsmaßnahmen

JAHRESABSCHLUSS

zum 31. Dezember 2019

Bericht des Aufsichtsrates	55
Unternehmensorganisation	56
Vermögenslage	58
Konzernbilanz	62
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	64
Zusammengefasster Anhang und Konzernanhang 2019	65
Konzern-Verbindlichkeitspiegel	69
Entwicklung des Konzern-Anlagevermögens	70
Konzern-Kapitalflussrechnung	72
Konzern-Eigenkapitalspiegel	73
Stiftungskapital und Organe der Stiftung	74
Auf einen Blick	75
Jahresrechnung 2019	75

Bericht des Aufsichtsrates

Im Berichtszeitraum fanden fünf Aufsichtsratssitzungen sowie drei Sitzungen des Personalausschusses statt. Zudem wurden 19 Beschlüsse des Vergabeausschusses im Umlaufverfahren gefasst.

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 2018, den Wirtschaftsplan 2020-2024 sowie die Investitionsprogramme (Neubau, Modernisierung, Instandhaltung) und deren Umsetzung beschlossen und beraten.

Die Jahresabschlüsse des Unternehmens und des Konzerns sowie der zusammengefasste Lagebericht und Konzernlagebericht über das Geschäftsjahr 2019 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.

An der Sitzung zur Erörterung der Jahresabschlüsse hat der Abschlussprüfer teilgenommen und über den Prüfungsverlauf sowie die Prüfungsergebnisse berichtet. Nach eingehender Prüfung haben die Mitglieder des Aufsichtsrates den Jahresabschluss und den zusammengefassten Lagebericht und Konzernlagebericht gebilligt und der Generalversammlung empfohlen, die Feststellung des Jahresabschlusses zu beschließen und diesem seine Zustimmung zu erteilen sowie den Jahresüberschuss i. H. v. 4.959.964,68 € den „Anderen Gewinnrücklagen“ zuzuführen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Generalversammlung, die Geschäftsführung zu entlasten.

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

Augsburg, 29. April 2020

Der Aufsichtsratsvorsitzende



Dr. Kurt Gribl
Oberbürgermeister der Stadt Augsburg

Unternehmensorganisation

Unternehmen und Organe der Gesellschaften

Die Wohnbaugruppe Augsburg setzt sich zusammen aus der Wohnbaugruppe Augsburg | Leben (Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Augsburg GmbH) und der Wohnbaugruppe Augsburg | Entwickeln (AGS – Augsburgische Gesellschaft für Stadtentwicklung und Immobilienbetreuung GmbH). Beide sind kommunale Dienstleistungsunternehmen für die Wohnungswirtschaft, die städtebauliche und Gemeinbedarfsimmobilieneentwicklung.

Gesellschafter

- a) Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Augsburg GmbH
Stadt Augsburg
- b) AGS – Augsburgische Gesellschaft für Stadtentwicklung und Immobilienbetreuung GmbH
Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Augsburg GmbH

Geschäftsführung

Wohnbaugruppe Augsburg
Dr. Mark Dominik Hoppe

Prokuristen

Wohnbaugruppe Augsburg | Leben
Thomas Breitsameter
Bernd Silbermann
Jürgen Pahr
Jan Beckmann
Stephan Wiedemann

Wohnbaugruppe Augsburg | Entwickeln
Stefan Kern

Betriebsorganisation

Die Personalkosten betragen einschließlich Sozialabgaben und Rückstellungen 9.962 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 sog. Overheadkosten. Nach Kostenverrechnung dieser Leistungsbereiche betragen die jährlichen Verwaltungskosten der Hausbewirtschaftung 344 € je Wohneinheit (Vj.: 342 €). Bezogen auf die Verwaltungskostenpauschale bei Sozialwohnungen in Höhe von 284,62 € je Wohnung ist das Ergebnis zufriedenstellend und im bayerischen Unternehmensvergleich erheblich unter dem Durchschnitt (rund 393 €/Wohnung p. a.).

Aufsichtsrat

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

Oberbürgermeister Dr. Kurt Gribl
Vorsitzender

2. Bürgermeisterin Eva Weber
Stellv. Vorsitzende

Stadtrat Dieter Benkard
Stadtrat Leo Dietz
Stadtrat Günter Götting
Stadträtin Margarete Heinrich
Stadtrat Juri Heiser
Stadtrat Peter Uhl
Stadtrat Ulrich Wagner

Gemäß Beschluss der Gesellschafterversammlungen gehören dem Aufsichtsrat zudem folgende kooptierte Sachverständige an:

3. Bürgermeister (Leiter des Sozialreferats der Stadt Augsburg) Dr. Stefan Kiefer
Berufsm. Stadtrat (Leiter des Baureferats der Stadt Augsburg) Gerd Merkle

ALTERSSTRUKTUR DER WOHNBAUGRUPPE AUGSBURG – BELEGSCHAFT 2019

Alter	gewerbliche Arbeitnehmer		angestellte Arbeitnehmer		Insgesamt
	hauptberuflich	teilzeitbeschäftigt	hauptberuflich	teilzeitbeschäftigt	
bis 20	0	0	4	0	4
21 bis 30	4	0	19	2	25
31 bis 40	10	0	13	3	26
41 bis 50	13	3	19	7	42
51 bis 60	11	0	22	10	43
über 60	7	3	6	2	18
Insgesamt	45	6	83	24	158

PERSONALSTAND WOHNBAUGRUPPE AUGSBURG

	2019	2018
Geschäftsführer	1	1
Kaufm. Angestellte	68	69
davon teilzeitbeschäftigt	21	19
Auszubildende	6	6
Techn. Angestellte	28	26
davon teilzeitbeschäftigt	3	1
Hausverwalter/-innen	4	4
Handwerker/-innen	19	20
davon teilzeitbeschäftigt	1	1
Hausmeister/-innen	32	30
davon geringfügig	5	5
hauptberuflich	128	130
geringfügig/teilzeitbeschäftigt	30	26
Insgesamt	158	156

»Mit über 90 Jahren Firmengeschichte im Rücken ist die Wohnbaugruppe ein verlässlicher und moderner Arbeitgeber, der sich stetig weiterentwickelt. Ich freue mich, diesen Prozess auch in Zukunft mitzugestalten.«

IRINA KOOP
Human Resources

Vermögenslage

Das Umlaufvermögen, das insbesondere aus „Unfertigen Leistungen“ (abrechenbare Betriebs- und Heizkosten), „Forderungen“ und „Flüssigen Mitteln“ besteht, ist bei der Wohnbaugruppe Augsburg | Leben mit 31,8 Mio. € (Vj. 30,9 Mio. €) und im Konzernabschluss mit 38,2 Mio. € (Vj. 37,3 Mio. €) bilanziert. Die Erhöhung des Umlaufvermögens ist maßgeblich durch die Zunahme von „Unfertigen Leistungen“ und „Forderungen“ geprägt.

Die Wohnbaugruppe Augsburg | Leben hat zum Bilanzstichtag ein Anlagevermögen von 440,4 Mio. € (Vj. 429,7 Mio. €) und der Konzern von 440,9 Mio. € (Vj. 430,2 Mio. €). Dies entspricht einem Anteil von 93,2 % (Vj. 93,1 %) an der Bilanzsumme bei der Muttergesellschaft. Der Konzern-Anteil mit 91,9 % bewegt sich auf ähnlichem Niveau und ist zum Vorjahr unverändert. Die Veränderungen des Anlagevermögens ergeben sich im Wesentlichen aus dem Saldo von Neubaukosten und Abschreibungen.

Im Einzelabschluss der Wohnbaugruppe Augsburg | Leben beträgt das Eigenkapital 153,3 Mio. € (Vj. 148,3 Mio. €) und im Konzernabschluss 154,2 Mio. € (Vj. 149,3 Mio. €). Bezogen auf die Bilanzsumme ergibt sich eine Eigenkapitalquote von 32,4 % (Vj. 32,2 %) bei der WBG und im Konzern von 32,2 % (Vj. 31,9 %). Berücksichtigt man zum Eigenkapital die eigenkapitalähnlichen Rückstellungen für Bauinstand-

haltung, so erhöhte sich obige Kennzahl auf 32,7 % (Vj. 32,5 %) bei der Wohnbaugruppe Augsburg | Leben und im Konzern auf 32,4 % (Vj. 32,2 %).

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 278,1 Mio. € (Vj. 272,4 Mio. €) zuzurechnen. Dem Zugang an Finanzierungsmitteln aus Neuvaluierungen in Höhe von 25,2 Mio. € stehen Tilgungen mit 19,5 Mio. € (davon planmäßige Tilgungen 10,5 Mio. €) gegenüber.

Ein Forderungsverkauf in Höhe von 10,6 Mio. € ist in den passiven Rechnungsabgrenzungsposten bilanziert. Dieser wurde im Geschäftsjahr in Höhe der planmäßigen Tilgung mit 287,3 T€ aufgelöst. Der Kapitalbedarf für langfristige Vermögensanlagen ist durch geeignete Fremd- und Eigenmittel gedeckt.

Die Vermögenslage der Wohnbaugruppe Augsburg | 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	2018	Prognose 2019	2019	Prognose 2020
Umsatzerlöse Wohnbaugruppe Augsburg Leben	62,8 Mio. €	64,8 Mio. €	65,7 Mio. €	66,3 Mio. €
Jahresüberschuss	6.117,0 T€	5.900,0 T€	4.960,0 T€	6.800,0 T€
Instandhaltungskosten je m ²	25,87 €	28,00 €	29,41 €	28,00 €
Eigenkapitalquote Wohnbaugruppe Augsburg Leben	32,2 %	32,8 %	32,4 %	32,7 %
Fluktuationsrate	4,6 %	4,6 %	4,4 %	4,2 %
Leerstandsquote	0,2 %	0,2 %	0,2 %	0,2 %
Mietforderungen	514,7 T€	510,0 T€	447,8 T€	450,0 T€

Die Differenz zum prognostizierten Jahresüberschuss 2019 (- 15,9 %) ergibt sich aufgrund vorgezogener Instandhaltungsmaßnahmen.

Quantitative Angaben zum Einfluss der Coronakrise auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der

Aufstellung des Lageberichts noch nicht verlässlich möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer der Beeinträchtigungen durch das Virus und die darauf folgende wirtschaftliche Erholung ab. Es ist allerdings mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen.

Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

1. Prognosebericht

Ziel der Wohnbaugruppe Augsburg | Leben ist es verstärkt, Wohnungen zu bauen oder zuzukaufen. Im Jahr 2020 soll mit dem Bau von weiteren 376 Wohnungen begonnen werden.

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. Im Einzelfall ist mit Blick auf die Klimaschutzziele 2050 zu prüfen, ob ein Abriss und Neubau an gleicher Stelle einer Modernisierung vorzuziehen ist.

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 (Haunstetten Süd-West) sind mittel- bis langfristig planungsreif. Die Wohnbaugruppe Augsburg | Leben selbst verfügt im eigenen Bestand über Baulandreserven mit einer Fläche von 104.000 m² und erwirbt, wenn möglich weitere Flächen, die für den geförderten Wohnungsneubau geeignet sind.

Das fortgeschriebene Investitionsprogramm bis 2025 sieht Ausgaben von 439,1 Mio. € vor. Davon sind 311,1 Mio. € für den Neubau von Wohnungen und den Neubau einer Firmenzentrale sowie 128,0 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 2020 lassen erkennen, dass im folgenden Jahr mit einem Jahresergebnis von rd. 6,6 Mio. € bis 7 Mio. € gerechnet werden darf.

2. Risikomanagement

Zur Quantifizierung aller Unternehmensrisiken bedient sich die Wohnbaugruppe Augsburg | 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 ein Vermietermarkt mit deutlich mehr Nachfrage als Angebot an Wohnraum. Diese Marktsituation wird auch für die kommenden Jahre erwartet. Die Bevölkerungsprognose für die Stadt Augsburg stellt fest, dass bis zum Jahr 2038 zusätzlicher Wohnraum für bis zu 36.000 Personen, also rund 18.000 WE benötigt wird. Die Mietpreise stiegen im Jahr 2019 nicht mehr so stark an, dennoch besteht weiterhin ein deutlicher Nachfrageüberhang. Auch kurzfristig wird der zu erwartende Zuzug nur bedingt durch die Neubauaktivität aufgefangen. Eine Entspannung des Wohnungsmarktes ist nicht in Sicht.

Die gewogene durchschnittliche Kaltmiete aller Wohnungen der Wohnbaugruppe Augsburg | Leben beträgt zum Jahresende 5,93 € je m² Wfl. Damit liegt der Wert deutlich unter der im Mietspiegel genannten durchschnittlichen Nettokaltmiete von 7,47 €/m² Wfl. und unter der von Neubezugswohnungen. Diese werden aktuell in Augsburg für durchschnittlich 10,25 €/m² Wfl. vermietet. Aus diesem Preisgefälle lässt sich auch zukünftig eine langfristige Vermietung sowie ein zusätzliches Ertragspotenzial für die rd. 5.000 freifinanzierten Wohnungen ableiten.

Eine Herausforderung stellen die nach wie vor steigenden Baukosten und die hohe Auslastung der Handwerksfirmen dar. Nur durch die anhaltend günstigen Finanzierungs- und Förderungsmöglichkeiten können Neubaumaßnahmen derzeit noch wirtschaftlich durchgeführt werden, wobei allerdings die Verzinsung des eingesetzten Eigenkapitals vornehmlich sinkt. Bei umfassenden Modernisierungsmaßnahmen wird die zum 1. Januar 2019 eingeführte Modernisierungs-Mietpreisbremse die Durchführung von Maßnahmen einschränken. Infolge der günstigen Mieten der Wohnbaugruppe Augsburg | Leben beträgt diese Kappungsgrenze 2 €/m² Wfl. Damit können Großmodernisierungen nur noch selten wirtschaftlich durchgeführt werden.

Aus der Corona-Pandemie ist mit Risiken für die Geschäftsentwicklung und den zukünftigen Geschäftsverlauf des Unternehmens zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle, mit krisenbedingten Einschränkungen der eigenen operativen Prozesse sowie ggf. mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen.

Die Geschäftsführung beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken. Davon umfasst sind auch Maßnahmen zur Anpassung von operati-

ven Geschäftsprozessen unter Nutzung neuer 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.

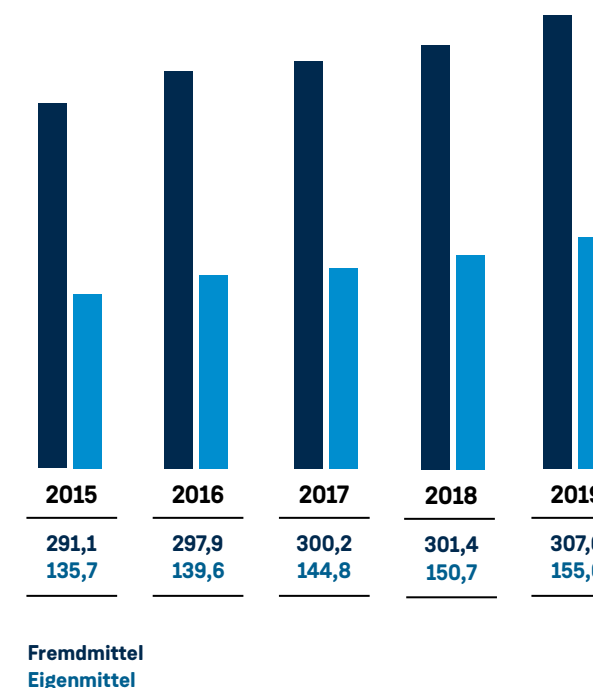
Die Unternehmensverbindlichkeiten bestehen fast ausschließlich aus Darlehensgewährung von Kreditinstituten. Hier spiegeln sog. clusterfreie Objektfinanzierungen die prägenden Werte der Bilanz. Ihre in der Regel langen Fristen sowie die Zinsfestschreibungen werden überwacht. Langjährige Zinsbindungen bis zu 30 Jahren werden genutzt und die Marktvielfalt der Geldanbieter in Anspruch genommen. Eventuell entstehende Zinsänderungsrisiken werden beobachtet.

Zur Begrenzung von Zinsänderungsrisiken wird bei einem langfristigen Darlehen ein Derivat (Zinsswap) eingesetzt. Zum 31.12.2019 beträgt das gesicherte Kreditvolumen 10,3 Mio. €.

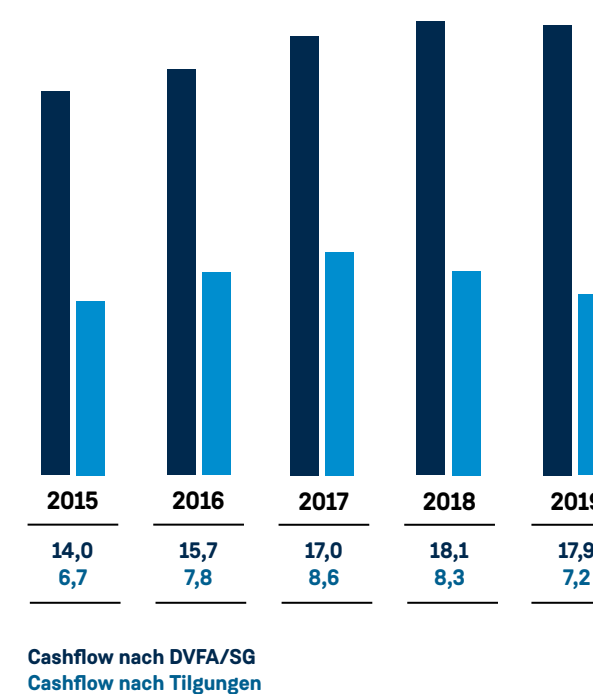
Die Wirksamkeit des Absicherungszusammenhangs mit dem Grundgeschäft wird regelmäßig überprüft. Derivate werden nicht für spekulative Zwecke benutzt.

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

Kapitalstruktur in Mio. €



Entwicklung Cashflow in Mio. €



Konzernbilanz zum 31. Dezember 2019

AKTIVA Beträge in €	2019	2018	
Anlagevermögen			
<i>Immaterielle Vermögensgegenstände</i>	54.909,00	24.346,00	
<i>Sachanlagen</i>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	353.770.217,86	353.536.105,30	
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	409.919,30	416.490,30	
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	24.344.342,05	28.468.049,47	
Bauten auf fremden Grundstücken	27.749.338,00	29.331.467,00	
Technische Anlagen und Maschinen	4.281.139,00	4.743.165,00	
Anderer Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.091.988,00	1.051.162,80	
Anlagen im Bau	24.919.301,90	6.380.543,86	
Bauvorbereitungskosten	3.645.464,03	6.305.118,34	
Geleistete Anzahlungen	597.975,00	440.809.685,14	0,00
<i>Finanzanlagen</i>			
Sonstige Ausleihungen	4.524,33	6.058,23	
Anderer Finanzanlagen	652,00	5.176,33	600,00
Anlagevermögen insgesamt	440.869.770,47	430.263.106,30	
Umlaufvermögen			
<i>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</i>			
Unfertige Leistungen	21.395.513,73	20.446.561,58	
Anderer Vorräte	229.833,53	21.625.347,26	203.356,63
<i>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</i>			
Forderungen aus Vermietung	252.602,97	288.478,82	
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	618.157,80	874.566,66	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	173.707,99	4.467,78	
Sonstige Vermögensgegenstände	1.649.000,35	2.693.469,11	976.567,04
<i>Flüssige Mittel</i>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	13.925.816,56	14.495.984,83	
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	576.848,50	636.853,50	
Anderer Rechnungsabgrenzungsposten	24.702,13	601.550,63	42.550,88
Bilanzsumme	479.715.954,03	468.232.494,02	

PASSIVA Beträge in €	2019	2018	
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	64.936.909,85	135.856.046,66	58.819.897,81
<i>Konzern-Jahresüberschuss</i>	4.959.964,68	6.117.012,04	
Eigenkapital insgesamt	154.231.011,34	149.271.046,66	
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	2.386.006,00	2.277.798,56	
Steuerrückstellungen	262.553,31	305.792,58	
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	1.410.295,75	1.450.000,00	
Sonstige Rückstellungen	2.887.327,73	6.946.182,79	2.399.291,44
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	270.507.373,30	260.647.669,61	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	8.619.657,27	12.428.297,81	
Erhaltene Anzahlungen	22.545.259,58	22.211.698,89	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.131.250,56	4.227.055,11	
Sonstige Verbindlichkeiten	1.785.036,15	307.588.576,86	1.863.062,52
davon aus Steuern: 150.858,58 € (Vj.: 264.936,70 €)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 406,87 € (Vj.: 0,00 €)			
Rechnungsabgrenzungsposten	10.950.183,04	11.150.780,84	
Bilanzsumme	479.715.954,03	468.232.494,02	

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

Beträge in €	2019	2018
<i>Umsatzerlöse</i>		
a) aus der Hausbewirtschaftung	+ 64.124.829,68	+ 61.933.114,85
b) aus Betreuungstätigkeit	+ 2.188.932,52	+ 1.524.274,28
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	+ 757.201,60	+ 356.795,06
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	+ 948.952,15	+ 1.042.953,62
Andere aktivierte Eigenleistungen	+ 6.576,75	+ 26.023,89
Sonstige betriebliche Erträge	+ 1.574.869,58	+ 2.064.886,98
<i>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</i>		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	- 33.732.042,44	- 30.586.176,96
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	- 1.420,49	- 93.978,02
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	- 25.571,96	- 35.499,90
Rohergebnis	+ 35.842.327,39	+ 36.232.393,80
<i>Personalaufwand</i>		
a) Löhne und Gehälter	- 7.940.714,80	- 7.412.768,23
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	- 2.021.594,31	- 1.889.185,40
davon für Altersversorgung: 542.029,34 € (Vj.: 528.197,82 €)		
<i>Abschreibungen</i>		
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	- 12.437.758,26	- 11.806.161,41
Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 1.916.382,13	- 1.866.709,61
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	+ 18,88	+ 18,88
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	+ 19.260,85	+ 19.279,73
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- 6.447.547,92	- 6.927.341,31
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	- 97.904,16	- 206.964,72
Ergebnis nach Steuern	+ 4.999.705,54	+ 6.145.811,17
Sonstige Steuern	- 39.740,86	- 28.799,13
Konzern-Jahresüberschuss	4.959.964,68	6.117.012,04

Zusammengefasster Anhang und Konzernanhang 2019 (Auszug)

A. Allgemeine Angaben

Die Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Augsburg 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 17. Juli 2015. 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.

Unter der Dachmarke „Wohnbaugruppe Augsburg“ wird in den Konzernabschluss im Rahmen der Vollkonsolidierung neben der Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Augsburg GmbH (WBG) die Tochtergesellschaft AGS – Augsburger Gesellschaft für Stadtentwicklung und Immobilienbetreuung GmbH (AGS) mit Sitz in Augsburg einbezogen. Die WBG ist zu 100 % an der AGS beteiligt.

Die Verrechnung des Beteiligungsansatzes an der AGS 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.

Grundsätzlich werden Wohn-, Geschäfts- und sonstige Bauten mit Sätzen zwischen 1,25 % und 10,3 % p. a., sonstige Vermögensgegenstände zwischen 5 % und 33 % p. a. linear abgeschrieben.

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.

Baukostenzuschüsse werden von den Herstellungskosten abgesetzt.

Unter dem Posten „Grundstücke ohne Bauten“ ist ein Grundstück mit einem Gebäude mit Abbruchabsicht enthalten.

Die „Anderen Finanzanlagen“ betreffen sämtlich Geschäftsanteile bei Genossenschaftsbanken.

Unfertige Leistungen werden in Höhe der voraussichtlich abrechenbaren Kosten angesetzt.

Andere Vorräte, das sind Lagerbestände, werden zu Anschaffungskosten unter Anwendung des Fifo-Verfahrens bewertet.

Forderungen sind mit dem Nominalwert angesetzt und, soweit erforderlich, einzel- bzw. bei Mietforderungen 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 daher 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 1%igen Rentenanpassung 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 Abzinsungszinssatz für eine Restlaufzeit von 15 Jahren mit 3,25% (Stichtag Dezember 2018) bzw. 2,79% (Stichtag November 2019/10-Jahres-Zinssatz) zugrunde gelegt. Die Differenz zu der früheren Betrachtung über sieben Jahre ergibt einen Betrag von 216 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 pauschal abgeleitete Abzinsungszinssatz von 2,36% bzw. 2,02% verwendet. Künftige Veränderungen der Beihilfeprämien wurden mit 2,0% p.a. 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 2019 bzw. zukünftig verbraucht bzw. aufgelöst. Der Verbrauch (39,7 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 versicherungsmathematischen Grundsätzen 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% 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 0,75%, Jubiläumzahlungen 2,02% und für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen 0,58% bis 1,59%) abgezinst worden.

Die Verpflichtungen aus Altersteilzeit von 862,1 T€ sind saldiert mit dem Zeitwert des verpfändeten Deckungsvermögens (§ 8a ATG) in Höhe von 577,4 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 15.798,6 T€ (Vorjahr 15.186,4 T€) enthalten.

Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen in Höhe von 91,0 T€ unter der Bilanzposition „Sonstige Vermögensgegenstände“.

Gegenüber der alleinigen Gesellschafterin (Stadt Augsburg) sind beim Konzern „Forderungen aus Betreuungstätigkeit“ in Höhe von 296,5 T€ (von der AGS, Vorjahr 686,0 T€) sowie bei WBG und Konzern „Sonstige Vermögensgegenstände“ in Höhe von 322,2 T€ (Vorjahr 6,2 T€) ausgewiesen.

Der Jahresüberschuss des Vorjahres von 6.117,0 T€ wurde gemäß Beschluss der Gesellschafterversammlung der Position „Andere Gewinnrücklagen“ zugeführt.

Unter den „Sonstigen Rückstellungen“ sind im Wesentlichen noch zu erwartende Betriebs- und Instandhaltungskosten (WBG: 840 T€), ausstehende Urlaubsansprüche (WBG: 444 T€; Konzern: 506 T€) und Rückstellungen für Altlasten (WBG: 725,9 T€) ausgewiesen.

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten beinhaltet mit 10.584,1 T€ Zahlungen aus der Veräußerung künftiger Einnahmen (Realkostenmiete), die der Betreiber eines Technologiezentrums an die WBG zu entrichten hat. Die Auflösung des passiven Rechnungsabgrenzungspostens erfolgt in Höhe der planmäßig zu leistenden Tilgungen.

Bei den „Aufwendungen für Hausbewirtschaftung“ sind mit 1.579,9 T€ (Vj.: 1.562 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. 0,3 T€; Konzern: 0,4 T€) und Zinsaufwendungen von 207,9 T€, im Konzern 209,3 T€ (Vj. 210,7 T€; Konzern: 212,2 T€). Erträge aus dem Deckungsvermögen in Höhe von 0,1 T€ wurden mit den Zinsaufwendungen saldiert.

Erträge von außergewöhnlicher Höhe ergaben sich durch erfolgswirksam erfasste Zuschüsse in Höhe von 884,4 T€ (Vj.: 1.204,8 T€).

Die Entwicklung des Anlagevermögens sowie die Fristigkeit der Verbindlichkeiten sind ab Seite 69 abgebildet.

»Unser Anspruch ist es, schnell und kompetent für unsere Mieter da zu sein. Dafür streben wir den Ausbau einiger Gewerke an. Ein respektvoller Umgang ist uns sowohl gegenüber den Kunden als auch im Team wichtig.«

MANFRED MAIER
Abteilungsleiter
Werkstatt



D. Sonstige Angaben

Die Tochtergesellschaft AGS ist als Entwicklungsträgerin und Treuhänderin der Stadt Augsburg tätig. Sie verwaltet das Vermögen für die Entwicklungsmaßnahmen der drei ehemaligen Kasernen (Flak, Reese und Sheridan) in Höhe von 158.164,8 T€.

Diesem Vermögen stehen Verbindlichkeiten in gleicher Höhe gegenüber.

Aus laufenden Bau- und Modernisierungsmaßnahmen bestehen zum Stichtag Investitionsverpflichtungen in Höhe von 41.477 T€. Dem stehen noch erwartete Fremdmittel aus diesen Maßnahmen in Höhe von 61.682,8 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 31.12.2019 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 31.12.2019 einen Marktwert (Bewertung mark-to-market) von insgesamt -4.404,7 T€ aus. Ein Rückstellungsbedarf für den negativen Marktwert ergibt sich deshalb nicht. In der Position „Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten“ sind zum 31.12.2019 zinsgesicherte Darlehen in Höhe von 10.277,9 T€ enthalten.

Für den Abschlussprüfer im Sinne von § 318 HGB sind im Geschäftsjahr Bruttohonorare für die Abschlussprüfung von 58 T€ (Konzern: 71,5 T€) als Aufwand erfasst. Vermindert wird der Aufwand des Geschäftsjahres um Erträge aus der Auflösung der Rückstellung für das Vorjahr in Höhe von 1,6 T€ (Konzern: 4,2 T€).

Die AGS weist zum 31.12.2019 ein Eigenkapital von 500,1 T€ und im Geschäftsjahr 2019 ein Ergebnis vor Gewinnabführung von 171,3 T€ (Vj.: 37,2 T€) aus.

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss von 4.960 T€ den „Anderen Gewinnrücklagen“ zuzuweisen.

Nachtragsbericht

Von staatlichen Stellen angeordnete Maßnahmen gegen die Ausbreitung des Coronavirus (Covid-19) führen derzeit zu umfassenden gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Einschränkungen. Diese Einschränkungen können sich in erheblichen negativen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in Gestalt von Mietausfällen, Objektbewertungen, Bau- und Instandhaltungsverzögerungen, Änderungen auf dem Kapitalmarkt usw. niederschlagen. Darüber hinaus sind erhebliche Einschränkungen der eigenen Geschäftsprozesse und damit verbundene operative Risiken mit ebenfalls negativen Auswirkungen und neuen Anforderungen an die strategische Ausrichtung zu erwarten. Quantitative Angaben zum Einfluss der Coronakrise auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses noch nicht verlässlich möglich. Wir weisen in diesem Zusammenhang ergänzend auf unsere Ausführungen im Lagebericht in den Kapiteln „Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren“ und „Chancen- und Risikobericht“ hin.

Konzern-Verbindlichkeitspiegel

Verbindlichkeiten in €	Insgesamt zum 31.12.2019	davon gegenüber den Gesellschaftern	davon Restlaufzeit			davon gesichert	Art der Sicherung
			unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	270.507.373,30	0,00	12.130.974,75	42.406.061,36	215.970.337,19	256.612.002,32	●
	(260.647.669,61)	(0,00)	(10.602.861,89)	(40.482.094,14)	(209.562.713,58)	(239.692.340,78)	
						0,00	●
						(6.319.266,37)	
						13.002.265,51	●
						(13.626.931,24)	
						893.105,47	●
						(893.860,62)	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	8.619.657,27	4.885.625,63	641.247,84	2.533.259,54	5.445.149,89	3.734.031,64	●
	(12.428.297,81)	(5.419.595,80)	(957.028,40)	(3.376.805,92)	(8.094.463,49)	(7.008.702,01)	
Erhaltene Anzahlungen	22.545.259,58	5.249.274,51	20.859.474,32	1.408.057,51	277.727,75	0,00	
	(22.211.698,89)	(5.299.304,54)	(20.169.335,88)	(1.764.635,26)	(277.727,75)	(0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.131.250,56	30.122,23	3.875.527,95	255.722,61	0,00	0,00	
	(4.227.055,11)	(29.708,60)	(4.070.309,11)	(156.746,00)	(0,00)	(0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	1.785.036,15	1.339.831,35	180.625,36	534.803,60	1.069.607,19	0,00	
	(1.863.062,52)	(1.367.815,42)	(371.349,92)	(497.237,53)	(994.475,07)	(0,00)	
Gesamtbetrag	307.588.576,86	11.504.853,72	37.687.850,22	47.137.904,62	222.762.822,02	274.241.404,94	
	(301.377.783,94)	(12.116.424,36)	(36.170.885,20)	(46.277.518,85)	(218.929.379,89)	(267.541.101,02)	

- Grundpfandrechte
- Ausfallbürgschaften
- Forderungsabtretungen
- Forderungsverkauf

In Klammer stehende Beträge sind Vorjahreszahlen.

Entwicklung des Konzern-Anlagevermögens

	Anschaffungs- / Herstellungskosten					Stand 31.12.2019
	Stand 01.01.2019	Zugänge	davon Zinsen für Fremdkapital	Abgänge	Um- buchungen (+/-)	
Beträge in €						
Immaterielle Vermögensgegenstände	618.551,90	49.979,92	0,00	26.664,46	0,00	641.867,36
Sachanlagen						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	604.242.684,71	3.722.114,29	0,00	239.823,51	+ 6.382.080,63	614.107.056,12
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	28.468.049,47	2.180.111,74	0,00	234.776,82	- 6.069.042,34	24.344.342,05
Bauten auf fremden Grundstücken	42.362.037,57	7.704,59	0,00	0,00	0,00	42.369.742,16
Technische Anlagen und Maschinen	6.242.475,16	0,00	0,00	76.138,49	0,00	6.166.336,67
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.491.591,73	393.179,74	0,00	252.659,29	0,00	3.632.112,18
Anlagen im Bau	6.380.543,86	14.146.937,10	0,00	0,00	+ 4.391.820,94	24.919.301,90
Bauvorbereitungskosten	6.305.118,34	2.368.129,33	0,00	321.503,92**	- 4.706.279,72	3.645.464,03
Geleistete Anzahlungen	0,00	597.975,00	0,00	0,00	0,00	597.975,00
	700.331.293,20	23.416.151,79	0,00	1.124.902,03	- 1.420,49	722.621.122,47
Finanzanlagen						
Sonstige Ausleihungen	6.058,23	0,00	0,00	1.533,90	0,00	4.524,33
Andere Finanzanlagen	600,00	52,00	0,00	0,00	0,00	652,00
	6.658,23	52,00	0,00	1.533,90	0,00	5.176,33
Anlagevermögen insgesamt	700.956.503,33	23.466.183,71	0,00	1.153.100,39	-1.420,49*	723.268.166,16

* Umbuchung in Aufwand

** Außerplanmäßige Abschreibung

	Abschreibungen (kumulierte)			Stand 31.12.2019	Buchwerte	
	Stand 01.01.2019	Abschrei- bungen	Abgänge		31.12.2019	31.12.2018
Beträge in €						
Immaterielle Vermögensgegenstände	594.205,90	19.416,92	26.664,46	586.958,36	54.909,00	24.346,00
Sachanlagen						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	250.706.579,41	9.686.327,46	56.068,61	260.336.838,26	353.770.217,86	353.536.105,30
Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- u. a. Bauten	2.422.302,06	6.571,00	0,00	2.428.873,06	409.919,30	416.490,30
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00	0,00	0,00	0,00	24.344.342,05	28.468.049,47
Bauten auf fremden Grundstücken	13.030.570,57	1.589.833,59	0,00	14.620.404,16	27.749.338,00	29.331.467,00
Technische Anlagen und Maschinen	1.499.310,16	462.026,00	76.138,49	1.885.197,67	4.281.139,00	4.743.165,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.440.428,93	352.079,37	252.384,12	2.540.124,18	1.091.988,00	1.051.162,80
Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	24.919.301,90	6.380.543,86
Bauvorbereitungskosten	0,00	321.503,92	321.503,92	0,00	3.645.464,03	6.305.118,34
Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	597.975,00	0,00
	270.099.191,13	12.418.341,34	706.095,14	281.811.437,33	440.809.685,14	430.232.102,07
Finanzanlagen						
Sonstige Ausleihungen	0,00	0,00	0,00	0,00	4.524,33	6.058,23
Andere Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	652,00	600,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	5.176,33	6.658,23
Anlagevermögen insgesamt	270.693.397,03	12.437.758,26	732.759,60	282.398.395,69	440.869.770,47	430.263.106,30

Kapitalflussrechnung

Beträge in T €	Konzern	
	2019	2018
(Konzern-)Jahresüberschuss	4.960,0	6.117,0
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	12.437,8	11.806,1
Aktiviere Eigenleistungen (VJ ohne aktivierte Zinsen während der Bauzeit)	- 6,6	-14,7
Zunahme langfristiger Rückstellungen (ohne Saldierung Deckungsvermögen)	643,2	196,6
Abschreibungen auf (Miet-) Forderungen und Auflösung (VJ: Zuführung) Wertberichtigung	180,8	195,4
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	129,0	151,4
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen	1,4	17,2
Aktiviere Zinsen während der Bauzeit	0,0	-11,3
Tilgungszuschüsse	-411,5	-308,1
Cashflow nach DVFA/SG	17.934,1	18.149,6
Zunahme kurzfristiger Rückstellungen	272,4	114,1
Gewinn aus dem Abgang von Anlagevermögen	-264,1	-316,4
Zunahme sonstiger Aktiva	-1.522,1	-1.911,0
Zunahme sonstiger Passiva	570,6	1.095,9
Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen/-erträge	6.090,2	6.579,6
Ertragsteueraufwand	97,9	207,0
Ertragsteuerzahlungen	-141,1	-50,6
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	23.037,9	23.868,2
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-50,0	-8,7
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	265,7	660,0
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-23.409,5	-17.636,1
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	1,6	2,0
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-0,1	0,0
Erhaltene Zinsen	19,0	22,2
Einzahlung in Deckungsvermögen	-359,1	-218,3
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-23.532,4	-17.178,9
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen (ohne Umschuldung)	20.055,9	15.489,7
Planmäßige Tilgungen (inkl. Auflösung RAP)	-10.758,5	-9.802,0
Außerplanmäßige Tilgungen (ohne Umschuldung)	-3.263,9	-5.593,3
Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen	0,0	1.989,3
Gezahlte Zinsen	-6.109,2	-6.601,8
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-75,7	-4.518,1
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-570,2	2.171,2
Finanzmittelbestand zum 1.1.	14.496,0	12.324,8
Finanzmittelbestand zum 31.12.2019	13.925,8	14.496,0

Konzern-Eigenkapitalspiegel

Beträge in €	Gezeichnetes Kapital Mutterunternehmen	Kapitalrücklagen	erwirtschaftetes Konzerneigenkapital		Konzern-eigenkapital
			Gewinnrücklagen	Jahresüberschuss	
Stand am 1.1.2018	4.065.000,00	9.350.000,00	124.423.720,97	5.315.313,65	143.154.034,62
Einstellungen in Rücklagen			5.315.313,65	-5.315.313,65	0,00
Konzern-Jahresüberschuss				6.117.012,04	6.117.012,04
Stand am 31.12.2018	4.065.000,00	9.350.000,00	129.739.034,62	6.117.012,04	149.271.046,66
Einstellungen in Rücklagen			6.117.012,04	-6.117.012,04	0,00
Konzern-Jahresüberschuss				4.959.964,68	4.959.964,68
Stand am 31.12.2019	4.065.000,00	9.350.000,00	135.856.046,66	4.959.964,68	154.231.011,34

»Der Kontakt zu den Menschen ist einer der Hauptgründe, warum ich meine Arbeit gerne mache. Für die Zukunft wünsche ich mir auch weiterhin so einen guten Draht zu meinen Mietern.«

PETER GÖRNER
Hausmeister



STIFTUNG DER WOHNBAUGRUPPE AUGSBURG

Stiftungskapital und Organe der Stiftung

Die WBG-Stiftung Architektur und Bauingenieurwesen ist eine öffentliche Stiftung des bürgerlichen Rechts mit Sitz in Augsburg. Sie wurde 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:

Dr. Kurt Gribl

Oberbürgermeister und Vorsitzender

Prof. Dipl.-Ing. Susanne Gampfer

Dekanin der Hochschule Augsburg (Fakultät für Architektur und Bauwesen) und stellv. Vorsitzende

Gerd Merkle

Stadtbaurat und berufsm. Stadtrat

Michael Olesch

Baukunstbeiratsvorsitzender der Stadt Augsburg

Leo Dietz

Stadtrat und Mitglied des Aufsichtsrats

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

		2019	2018	Veränderung in %
Grundstockvermögen	in €	102.500	102.500	0,00
Kapitalerhaltungsrücklage	in €	4.500	4.100	9,76
Ausgaben für Stiftungszweck	in €	3.000	3.000	0,00
Prämierte Arbeiten		5	5	0,00

GESETZLICHE PRÜFUNG
DER STIFTUNGS-AUFSICHTSBEHÖRDE

Jahresrechnung 2019

Die Kapitalerhaltungsrücklage beträgt zum 31. Dezember 2019 4.500€. Die Prüfung der Jahresrechnungen erfolgt gemäß Art. 16 BayStG in zweijährigem Turnus. Die Jahresrechnung 2019 wird demnach mit der Jahresrechnung 2020 im Frühjahr/Sommer 2021 bei der Regierung von Schwaben zur Prüfung eingereicht.

»Durch eine Aktualisierung der IT-Systeme möchten wir die Digitalisierung mit Augenmaß voranbringen, die uns mit einer kosteneffizienten Verwaltung in die Lage versetzt, die Ziele der Wohnbaugruppe zu erreichen.«

ULI SCHRUPP
Abteilungsleiter IT



WOHNBAUGRUPPE
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**

Wohnungsbaugesellschaft
der Stadt Augsburg GmbH
Rosenaustraße 54
86152 Augsburg

Wohnbaugruppe Augsburg **Entwickeln**

AGS - Augsburger Gesellschaft
für Stadtentwicklung und
Immobilienbetreuung GmbH
Rosenaustraße 56
86152 Augsburg

Wohnbaugruppe Augsburg **Stiftung**

WBG-Stiftung Architektur und Bauingenieurwesen
Rosenaustraße 54
86152 Augsburg

Bildverzeichnis

Felix Baptist S. 2, 5, 8, 11, 13, 15, 28, 33, 35, 51, 52, 57, 67, 73, 75
C. Brechenmacher & R. Baumann Photography / Adrianowysch Architekten S. 38, 46, 47
Marco Dinaro S. 6, 26, 29
Stefan Fink S. 27
Barbara Gandenheimer S. 4, 23, 30
Jürgen Gebhardt / Ingenieurbüro Bestler S. 42, 43
Matthias Leo S. 2, 19
Ruth Plössel S. 18
Freiwilligen-Zentrum Augsburg S. 19
Klaus Wohnbau GmbH S. 32
ANNABAU Architektur und Landschaft GmbH S. 53

PERSPEKTIVE

WOHNBAUGRUPPE 2030

KENNZAHL	2020	2030
Wohneinheiten	10.082	11.400
MitarbeiterInnen	158	190
Baumpflanzungen	50	600
Blühwiesen in m ²	3.500	15.000
Insektenhotels	5	55
E-Fahrzeuge	2	40
Fremdverwaltete Wohneinheiten	770	1.500
Entwicklung der Kasernenflächen insgesamt	134 ha	70 %
Reese-Kaserne	41 ha	33 %
Sheridan-Kaserne	67 ha	85 %
Flak-Kaserne	26 ha	94 %

