



**WOHNBAUGRUPPE  
AUGSBURG**

Das Wohnungsunternehmen  
der Stadt Augsburg

# Geschäftsbericht 2020

## Auf einen Blick

		2020	2019	Veränderung
Bilanzsumme	in T€	<b>507.885,7</b>	479.716,0	5,87 %
Umsatz	in T€	<b>68.702,9</b>	67.071,0	2,43 %
Eigene Wohn- und Gewerbeeinheiten		<b>10.136</b>	10.138	-0,02 %
Fremdbetreute Wohn- und Gewerbeeinheiten		<b>740</b>	740	0,00 %
Jahresüberschuss	in T€	<b>6.124,7</b>	4.960,0	23,48 %

		2020	2019	Veränderung
Eigenmittel	in T€	<b>161.370,7</b>	155.641,3	3,68 %
Cashflow	in T€	<b>17.895,0</b>	17.934,1	-0,22 %
Darlehensstilgungen (planmäßig)	in T€	<b>11.210,8</b>	10.758,6	4,20 %
Cashflow nach Tilgungen	in T€	<b>6.684,2</b>	7.175,5	-6,85 %
Mitarbeiter/-innen		<b>162</b>	151	7,28 %
davon teilzeit- bzw. geringfügig beschäftigt		<b>30</b>	29	3,45 %
Betriebskosten je m <sup>2</sup> /Wohnfläche mtl.	in €	<b>1,47</b>	1,41	4,26 %
Heiz-/Warmwasserkosten je m <sup>2</sup> Heizfläche mtl.	in €	<b>0,83</b>	0,89	-6,74 %
Investitionen I (Instandhaltungskosten je m <sup>2</sup> Nfl./p. a.)	in €	<b>31,26</b>	29,41	6,29 %
Investitionen II (Modernisierungs- und Instandhaltungskosten)	in T€	<b>21.363,4</b>	20.215,4	5,68 %
Investitionen III (Neubau/Ankauf)	in T€	<b>42.209,0</b>	22.062,8	91,31 %
Durchschnittsmiete je m <sup>2</sup> /Wohnfläche mtl.	in €	<b>6,02</b>	5,93	1,52 %
Verwaltungskosten je Mieteinheit	in €	<b>327,00</b>	344,00	-4,94 %
Baubetreuungen		<b>41</b>	36	13,89 %
Maßnahmenträgeraufgaben		<b>3</b>	3	0,00 %

## 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 das Wohnungsunternehmen der Stadt Augsburg bietet sie in ihren mehr als 10.000 Wohnungen über 21.000 Menschen ein Zuhause und ist damit Augsburgs größter Vermieter.

Die Wohnbaugruppe Augsburg Leben stellt sich der Aufgabe, breite Schichten der Augsburger Bevölkerung mit dauerhaft bezahlbarem Wohnraum zu versorgen. Durch ein umfangreiches Neubauprogramm 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. Das Engagement für Nachwuchs-Fachkräfte umfasst darüber hinaus zwei Unternehmensstipendien in Zusammenarbeit mit der Hochschule Augsburg.

Stadt Augsburg  
100 %  
↓  
**WBG-Unternehmensgruppe**



WOHNBAUGRUPPE  
AUGSBURG

## WBG-Konzern



**Leben** WOHNBAUGRUPPE  
AUGSBURG

Wohnbaugruppe Augsburg  
Leben GmbH

100 %  
↓



**Entwickeln** WOHNBAUGRUPPE  
AUGSBURG

Wohnbaugruppe Augsburg  
Entwickeln GmbH



Stiftung WOHNBAUGRUPPE  
AUGSBURG

## Geschäftsbericht 2020

Ein Thema hat uns annähernd das ganze Jahr 2020 beschäftigt – die COVID19-Pandemie oder kurz: Corona. Eine Herausforderung, die wir nur gemeinsam meistern konnten und können. Den Zusammenhalt innerhalb der Wohnbaugruppe Augsburg haben wir im vergangenen Jahr umso mehr schätzen gelernt und konnten – nicht zuletzt dank unseres engagierten Teams – die Erfüllung unseres wichtigen Auftrags zu jeder Zeit aufrechterhalten.

Unsere Projekte sind von Bedeutung für die Stadtgesellschaft und schaffen Verbindungen zwischen den Augsburgern und Augsburgern. Wir errichten neuen Wohnraum, der von unseren Mieterinnen und Mietern mit Leben erfüllt wird. Wir bauen Tagesbetreuungseinrichtungen und bringen Schulen auf Vordermann, wo Kinder auf ihrem Weg begleitet und gefördert werden. Nicht zuletzt gestalten wir vielseitige Parklandschaften mit, die den Menschen, die hier leben, Gelegenheit zur Erholung und zum Austausch bieten.

Das farbige Band, das sich kreuz und quer durch diesen Geschäftsbericht zieht, symbolisiert diese verbindende Wirkung unseres Handelns und führt zu unseren wichtigsten Projekten und Schritten im Jahr 2020.

# INHALT

4	Grußwort der Oberbürgermeisterin
5	Grußwort des Geschäftsführers
<b>6</b>	<b>Wohnbaugruppe Augsburg</b>
8	Interview: Miteinander durch ein herausforderndes Jahr 2020
12	Gelebter Klimaschutz
16	Marktbericht und Wohntrends
20	Unser Engagement für Augsburg
<b>24</b>	<b>Wohnbaugruppe Augsburg Leben</b>
27	Wohnraum und Statistiken
28	Tätigkeitsfelder der Wohnbaugruppe Augsburg Leben
30	Neubau & Modernisierung
38	Zahlen und Fakten zur Vermietung
<b>42</b>	<b>Wohnbaugruppe Augsburg Entwickeln</b>
44	Projektmanagement
45	Modernisierung der Löweneckschule
46	Sanierung der Werner-Egk-Schule
46	Auf dem Weg zur Weltmeisterschaft 2022
48	Sport- und Stadtgarten: Fertigstellung der OASE
49	Objektmanagement
50	Entwicklungsmaßnahmen
<b>54</b>	<b>Jahresabschluss</b>
55	Bericht des Aufsichtsrats
56	Unternehmensorganisation
58	Vermögenslage
62	Konzernbilanz
64	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
65	Zusammengefasster Anhang und Konzernanhang 2020
69	Konzern-Verbindlichkeitspiegel
70	Entwicklung des Konzern-Anlagevermögens
72	Kapitalflussrechnung
73	Konzern-Eigenkapitalspiegel
74	Stiftungskapital und Organe der Stiftung
76	Kontakt & Bildverzeichnis



21



50



8



28



48


**EVA WEBER**

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

## Grußwort der Oberbürgermeisterin

Das vergangene, von der Corona-Pandemie gezeichnete Jahr hat unserer Stadt und der gesamten Stadtgesellschaft viel abverlangt. 2020 hat mir aber auch gezeigt, dass es wichtig ist, zusammenzuhalten. Denn nur gemeinsam können wir die enormen Herausforderungen meistern und unsere Stadt, ihre Bewohnerinnen und ihre Bewohner aus der Pandemie führen.

Gemeinsam mit unserer Wohnbaugruppe kümmern wir uns seit über 90 Jahren darum, dass Wohnen in Augsburg bezahlbar bleibt. Umso mehr freue ich mich, dass unser städtisches Tochterunternehmen trotz der Pandemie ihren Auftrag, nämlich neuen Wohnraum für viele Augsburgerinnen und Augsburger zu schaffen, auch im Jahr 2020 mit großen Schritten voranbringen konnte. Wir haben uns zum Ziel gesetzt, den Wohnungsbestand der Wohnbaugruppe bis 2026 um rund zehn Prozent auf ca. 11.000 Wohneinheiten zu vergrößern. Und wir sind auf einem guten Weg: Mehr als 550 dauerhaft bezahlbare Wohnungen werden im Moment bei der Wohnbaugruppe gebaut, weitere werden folgen. Damit leisten wir einen wichtigen Beitrag für das soziale Gleichgewicht in Augsburg.

Auch wenn Corona weiterhin das beherrschende Thema bleibt, lassen wir andere Aufgaben, wie den Klimaschutz, nicht aus den Augen. Auch hierbei ist Verlass auf die Wohnbaugruppe, die kontinuierlich daran arbeitet, ihren Wohnungsbestand zu modernisieren und dadurch klimaschonender zu gestalten, was wiederum der Klimabilanz unserer Stadt zugutekommt. Die Wohnbaugruppe steht uns als starke Partnerin zur Seite, denn nur gemeinsam können wir Herausforderungen meistern und dafür sorgen, dass unsere Stadt lebenswert bleibt.

## Grußwort des Geschäftsführers

Das bestimmende Thema 2020 waren die COVID-19 Beschränkungen, die für viele von uns nach wie vor sehr belastend sind. Bei der Wohnbaugruppe können wir uns glücklich schätzen, dass sich die Krise bislang nur in geringem Maße auf das Unternehmen ausgewirkt hat und wir insbesondere unsere derzeit wichtigste Aufgabe, die Schaffung neuen Wohnraums, ungehindert voranbringen konnten.

Im Moment realisieren wir sechs Neubaumaßnahmen mit 552 geförderten und barrierefreien Wohneinheiten, allen voran unser derzeit größtes Projekt „Reesepark I“ mit 141 Wohnungen, das kurz vor dem Abschluss steht.

Viele Menschen jedoch wurden von den Folgen der Corona-Krise mit voller Wucht getroffen und in ihrer wirtschaftlichen Grundlage erschüttert. Als das Wohnungsunternehmen der Stadt Augsburg ist es für uns ein großes Anliegen, gerade in solch einer schwierigen Zeit ein verlässlicher Partner für unsere Mieterinnen und Mieter zu sein. Daher haben wir uns 2020 dazu entschieden, gänzlich auf Mieterhöhungen im laufenden Mietverhältnis zu verzichten. Dieses Versprechen haben wir nochmals bis zum Sommer 2021 verlängert.

Dass wir bei der Wohnbaugruppe weitgehend Normalität in unserem Geschäftsbetrieb aufrechterhalten konnten, ist vor allem auch unserem motivierten und zuverlässigen Team zu verdanken. Diesen Zusammenhalt haben wir im Jahr 2020 umso mehr schätzen gelernt. Trotz der Pandemie arbeiten wir weiterhin voller Zuversicht an unseren Aufgaben und sind optimistisch, auch die kommenden Herausforderungen gemeinsam zu meistern.


**DR. MARK DOMINIK HOPPE**

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

# Wohnbaugruppe Augsburg



# Miteinander durch ein herausforderndes Jahr 2020

Mit der Schaffung neuen Wohnraums und damit neuer Lebensräume zeigt die Wohnbaugruppe Augsburg ihre Verbundenheit gegenüber der Stadt und ihren Bürgerinnen und Bürgern. Im Interview spricht Geschäftsführer Dr. Mark Dominik Hoppe über das herausfordernde Jahr 2020, über Solidarität und die Themen der Zukunft.

**Das Jahr 2020 war überschattet von der Ausbreitung des Corona-Virus. Wie hat sich die Pandemie auf die Wohnbaugruppe Augsburg ausgewirkt?**

Die Corona-Pandemie ging an uns allen nicht spurlos vorbei. Im Hinblick auf unsere unternehmerischen Tätigkeiten können wir uns jedoch glücklich schätzen, dass die Auswirkungen auf die Wohnbaugruppe und unsere Belegschaft gering waren. Unser Geschäftsbetrieb lief im Großen und Ganzen normal weiter: Wir haben zu keinem Zeitpunkt unsere Kolleginnen und Kollegen in Kurzarbeit schicken müssen, konnten unser

Team mit 23 Neu- und Ersatzeinstellungen verstärken und unsere Bauprojekte nahezu unbeeinträchtigt voranbringen. Was seit Beginn der Pandemie leider auch bei uns auf der Strecke bleibt, ist der persönliche Kontakt innerhalb der Belegschaft sowie zu unseren Kunden und Partnern. Jedoch stand für uns die Sicherheit aller von Anfang an an erster Stelle. Daher haben wir vorübergehend auf eine digitale Kundenbetreuung und Homeoffice-Lösungen umgestellt, was die Gewähr bot, den Geschäftsbetrieb aufrecht erhalten zu können – wenn auch mit der einen oder anderen Effizienzeinbuße.



**Mit einem Mieterhöhungsverzicht hat die Wohnbaugruppe zudem der Verbundenheit ihren Mieterinnen und Mietern gegenüber Ausdruck verliehen. Warum kam es zu diesem Schritt?**

Als sozialverpflichtetes Wohnungsunternehmen sehen wir uns in solch einer Krise in besonderer Verantwortung. In dem Bewusstsein, dass viele Augsburgerinnen und Augsburger in Folge der Pandemie auch finanziell zu kämpfen haben, haben wir uns dazu entschieden, 2020 auf jegliche Mieterhöhung im laufenden Mietverhältnis zu verzichten, um unsere Mieterinnen und Mieter nicht zusätzlich zu belasten. Diese Entscheidung haben wir aufgrund der anhaltenden Krise bis Ende Juni 2021 verlängert. Uns ist es wichtig, den Menschen, die bei uns wohnen, auch in schwierigen Zeiten ein verlässlicher Partner zu sein. Wir verstehen das als Zeichen gelebter Solidarität und als wesentlichen Bestandteil unseres sozialen Auftrags.

**Ein weiterer wichtiger Aspekt der Aufgabe der Wohnbaugruppe ist der Bau dringend benötigter bezahlbarer Wohnungen. Was hat sich in diesem Bereich 2020 getan?**

Wir können auf erfolgreiche Projektfortschritte im Jahr 2020 zurückblicken: Unser aktuell größtes Bauvorhaben, die Wohnanlage „Reesepark I“ mit 141 Wohnungen, feierte im vergangenen Jahr Richtfest und steht mittlerweile kurz vor dem Abschluss. Der Baustart der angrenzenden Wohnanlage „Reesepark II“ mit weiteren 135 Wohnungen ist ebenfalls bereits erfolgt. Des Weiteren fiel Anfang 2020 der Startschuss für 58 Wohneinheiten im Rahmen des Neubauprojekts „Anton“ und in der Nordfriedhofstraße laufen seit Sommer 2020 die Rohbaumaßnahmen für 36 Wohnungen. Mit diesen und weiteren Bauvorhaben haben wir die Weichen für insgesamt 234 Neubauwohnungen gestellt, die 2021 bzw. Anfang 2022 fertiggestellt werden sollen. Damit arbeiten wir mit Hochdruck an der von der Stadtregierung gestellten Aufgabe, unseren Gesamtbestand bis 2026 um rund zehn Prozent auf rund 11.000 Wohneinheiten zu vergrößern.

**Die Wohnbaugruppe leistet über den Wohnungsneubau hinaus wichtige Beiträge für unsere Stadt. Welche weiteren Meilensteine wurden 2020 erreicht?**

Auch im Bereich Baubetreuungen für die Stadt Augsburg hat sich 2020 einiges getan. So dürfen wir uns beispielsweise um Schulsanierungen und den Bau von Kindertagesstätten kümmern. 2020 haben wir unter anderem den Neubau der Kita Schwimmschulstraße für 137 Kinder sowie den des Horts an der Eichendorff-Schule für 75 Kinder fertigstellen dürfen. Darüber hinaus schreitet die Sanierung der Olympia-Kanustrecke am Eiskanal für die Weltmeisterschaft 2022 trotz „sportlichen“ Zeitplans pünktlich voran. Im Sommer letzten Jahres ist hier mit einem „Paddel-Stich“ der offizielle Baustart erfolgt. Mit diesen Bauvorhaben prägen wir Augsburg für Jahrzehnte positiv mit – ein Aspekt, der uns immer wieder aufs Neue motiviert.

**»Uns ist es wichtig, den Menschen, die bei uns wohnen, auch in schwierigen Zeiten ein verlässlicher Partner zu sein. Wir verstehen das als Zeichen gelebter Solidarität und als wesentlichen Bestandteil unseres sozialen Auftrags.«**

**Dr. Mark Dominik Hoppe**

**Auch das Thema Klimaschutz begleitet die Wohnbaugruppe. In welcher Form sind Sie hier gefordert?**

Umwelt- und Klimaschutz ist eine wesentliche gesellschaftliche Aufgabe, der wir uns seit langem gestellt haben. Im Januar 2020 wurden wir Gründungsmitglied im Verein „Initiative Wohnen 2050 e. V.“ – ein Zusammenschluss, in dem Wohnungsunternehmen aus ganz Deutschland Strategien erarbeiten, wie die ausgegebenen Klimaziele 2050 erreicht werden können. Konkret geht es für uns darum, durch energetische Sanierungen Emissionen an Bestandsgebäuden zu verringern – seit Beginn der 1990er Jahre konnte so der CO<sub>2</sub>-Ausstoß über den gesamten Bestand um rund 75% reduziert werden – und Gebäude möglichst klimaschonend zu errichten und zu bewirtschaften: Künftige Neubauvorhaben bauen wir mindestens als KfW-Effizienzhaus 40 (bis jetzt KfW 55-Standard). Wichtig ist, dass hier ausreichende Fördermittel zur Verfügung stehen, um den

Zielkonflikt zur Bezahlbarkeit unserer Wohnungen nicht aufkommen zu lassen. Glücklicherweise sieht das Szenario derzeit sehr gut aus.

**Im vergangenen Jahr wurden darüber hinaus die Weichen für zwei Projekte gestellt, mit denen die Wohnbaugruppe in die Zukunft steuern wird...**

Das ist richtig. Innerhalb der Wohnbaugruppe schreitet die Einführung eines neuen ERP-Systems – eines Enterprise Resource Planning Tools als „softwarebasiertem Rückgrat“ eines Unternehmens – zügig voran, insbesondere dank unserer sehr engagierten Projektgruppe. Dieses Programm ermöglicht es, sämtliche Unternehmensprozesse zu optimieren und sie synergetischer und effizienter zu gestalten. Zum Jahresende fiel die Entscheidung für einen Anbieter, mit welchem wir Anfang dieses Jahres in die Implementierung gegangen sind.



**Außerdem konnten 2020 die Planungen für die neue Firmenzentrale der Wohnbaugruppe maßgeblich weitergeführt werden...**

Der Bau der neuen Firmenzentrale, der im Spätsommer 2021 starten soll, ist für uns ein notwendiger und wichtiger Schritt, um unsere wachsenden Aufgaben erfüllen und uns unternehmerisch weiterentwickeln zu können. Dazu zählt nicht nur, unseren Kolleginnen und Kollegen ein zeitgemäßes Arbeitsumfeld zu bieten, sondern auch bei der Suche nach Fachkräften auf dem Arbeitsmarkt zu punkten. Zudem bietet sich uns die historische Chance, Verwaltung und Werkstatt – die jetzt noch räumlich getrennt voneinander sind – erstmals an

einem Standort zu vereinen. Bei dem Neubau setzen wir auf den höchsten Standard für Nichtwohngebäude: Effizienzhaus 40. Damit werden wir mit hoher Wahrscheinlichkeit die Goldzertifizierung der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen erhalten. Zudem werden wir hier eine elektrifizierte Fahrzeugflotte ermöglichen können. Dafür sind die Möglichkeiten am jetzigen, historischen Standort Schuberthof begrenzt, weshalb wir hier lediglich den Startschuss geben konnten.

Kurz gesagt: Mit der neuen Firmenzentrale legen wir den Grundstein für die Zukunft der Wohnbaugruppe Augsburg.

**»Wir arbeiten mit Hochdruck an der von der Stadtregierung gestellten Aufgabe, unseren Gesamtbestand bis 2026 um rund zehn Prozent auf ca. 11.000 Wohneinheiten zu vergrößern.«**

**Dr. Mark Dominik Hoppe**

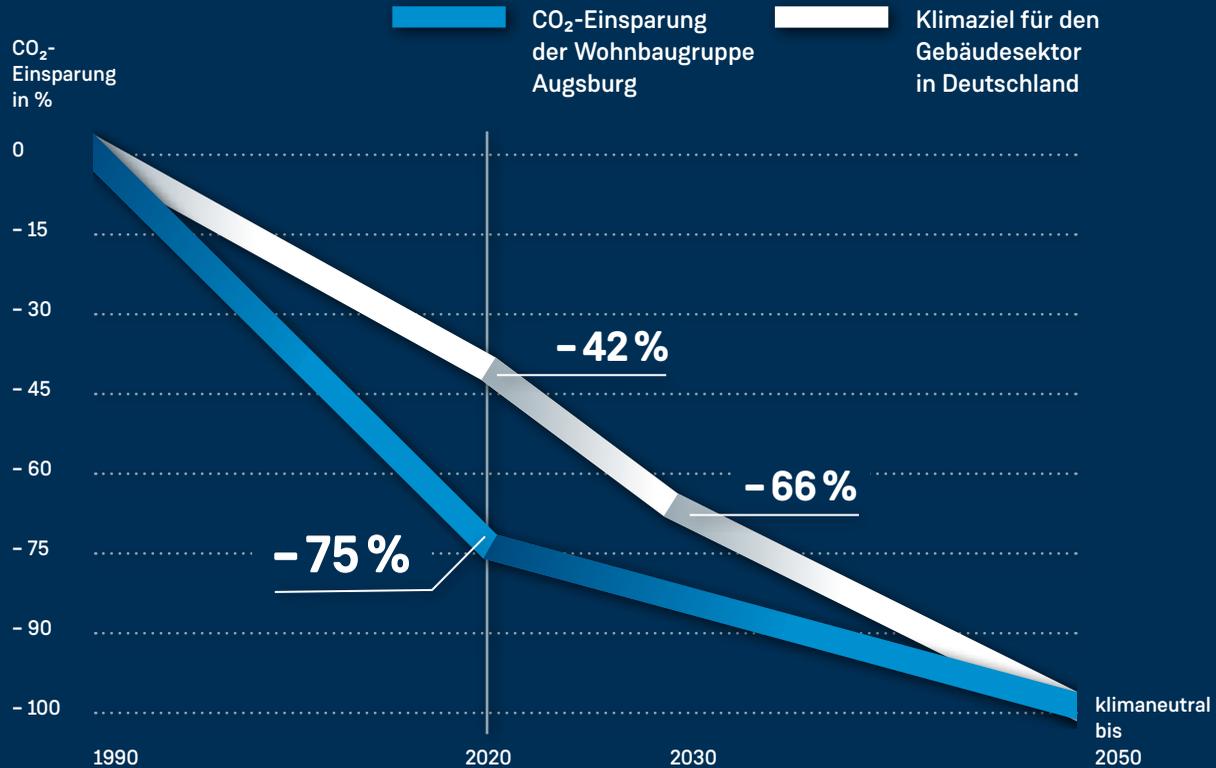
# GELEBTER KLIMASCHUTZ

## 75% CO<sub>2</sub>-Einsparung

Seit den 1990er Jahren ist das Thema Energieeinsparung im Fokus der Wohnbaugruppe Augsburg. Durch das kontinuierlich fortgeführte Modernisierungsprogramm konnten deutliche Einsparungen, insbesondere bei Heizung und Warmwasser, erreicht werden. Rund 60% des Wohnungsbestandes wurde bereits saniert und dadurch der CO<sub>2</sub>-Ausstoß pro Jahr um 75% im Vergleich zu 1990 gesenkt.

Heute liegt die Emission der 10.082 Wohnungen der Wohnbaugruppe bei rund 20.000 t CO<sub>2</sub> pro Jahr. Aufgrund der durchschnittlichen Wohnungsbelegung mit ca. 2,1 Personen ergibt sich ein Ausstoß je Mieter von ca. 1 t CO<sub>2</sub> pro Jahr. Im Jahr 1990 lag dieser Wert noch bei ca. 3,5 t CO<sub>2</sub> je Mieter.

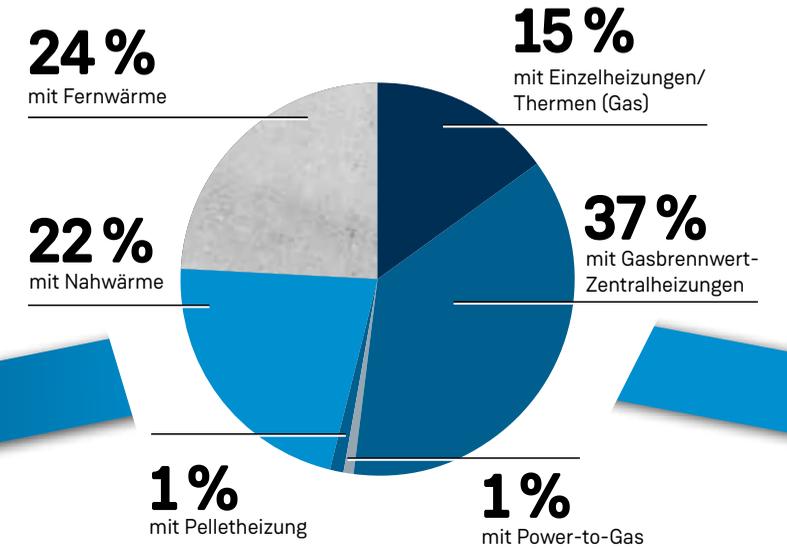
## CO<sub>2</sub>-EINSPARUNG SEIT 1990



Auch der Heizenergieverbrauch konnte im Vergleich zu den 1990er Jahren insgesamt um 57% verringert werden. Während damals noch 230 Kilowattstunden pro Quadratmeter pro Jahr verbraucht wurden, sind es 2020 nur noch 100. Dies entspricht einer Entwicklung von Energieeffizienzklasse G zu D. Möglich war diese Einsparung durch energetische Maßnahmen, Heizungsmodernisierungen und die Umstellung auf Erdgas sowie städtische Fern- und Nahwärme.

## HEIZARTEN

in den Wohnanlagen der Wohnbaugruppe Augsburg

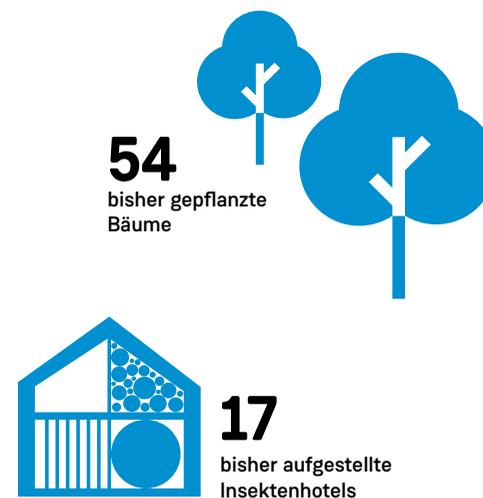


## Aktuelle Projekte

Neben den Themen Modernisierung und Neubau beschäftigt sich die Wohnbaugruppe Augsburg auch damit, ihre Wohnanlagen „grüner“ und insektenfreundlicher zu gestalten. Dafür werden jedes Jahr zusätzliche Bäume innerhalb des Bestands gepflanzt, Insektennisthilfen aufgestellt und Blühwiesen angelegt. Bei Letzteren wurde, in Zusammenarbeit mit dem Landschaftspflegeverband der Stadt Augsburg, regionales Saatgut aus dem Augsburger Stadtwald verwendet.

Das sorgt dafür, dass die Pflanzen genau auf die Bedürfnisse heimischer Insekten angepasst sind.

Mit acht neuen E-Fahrzeugen wird die Wohnbaugruppe dem Thema Klima auch im Bereich der Mobilität gerecht. Schritt für Schritt wird der Fuhrpark elektrifiziert: Ziel ist es, die gesamte Flotte in den kommenden Jahren auf E-Fahrzeuge umzustellen.



# Marktbericht und Wohntrends

## 1. Mietpreise Wohnungen in Augsburg

Auch 2020 war in Augsburg ein weiterer Anstieg der Grundmieten um 5,21% zu beobachten. Unter Grundmiete oder auch Nettokaltmiete versteht man die Miete ohne Neben- und Heizkosten.

WOHNUNGEN		
Kategorie	Mietpreis €/m <sup>2</sup> mtl. von	Mietpreis €/m <sup>2</sup> mtl. bis
<b>Bestand</b>		
mit einfachem Wohnwert	7,80	8,20
mit mittlerem Wohnwert	8,90	9,10
mit gutem Wohnwert	10,60	10,80
sehr guter Wohnwert	12,10	12,20
<b>Neubau</b>		
mit gutem Wohnwert	11,10	11,40
mit sehr gutem Wohnwert	12,00	12,40
<b>Doppelhaushälften</b>		
mit hohem Komfort und Innenstadtlage	13,20	13,60

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

## 2. Mietpreise Reihenhäuser und Doppelhaushälften in Augsburg

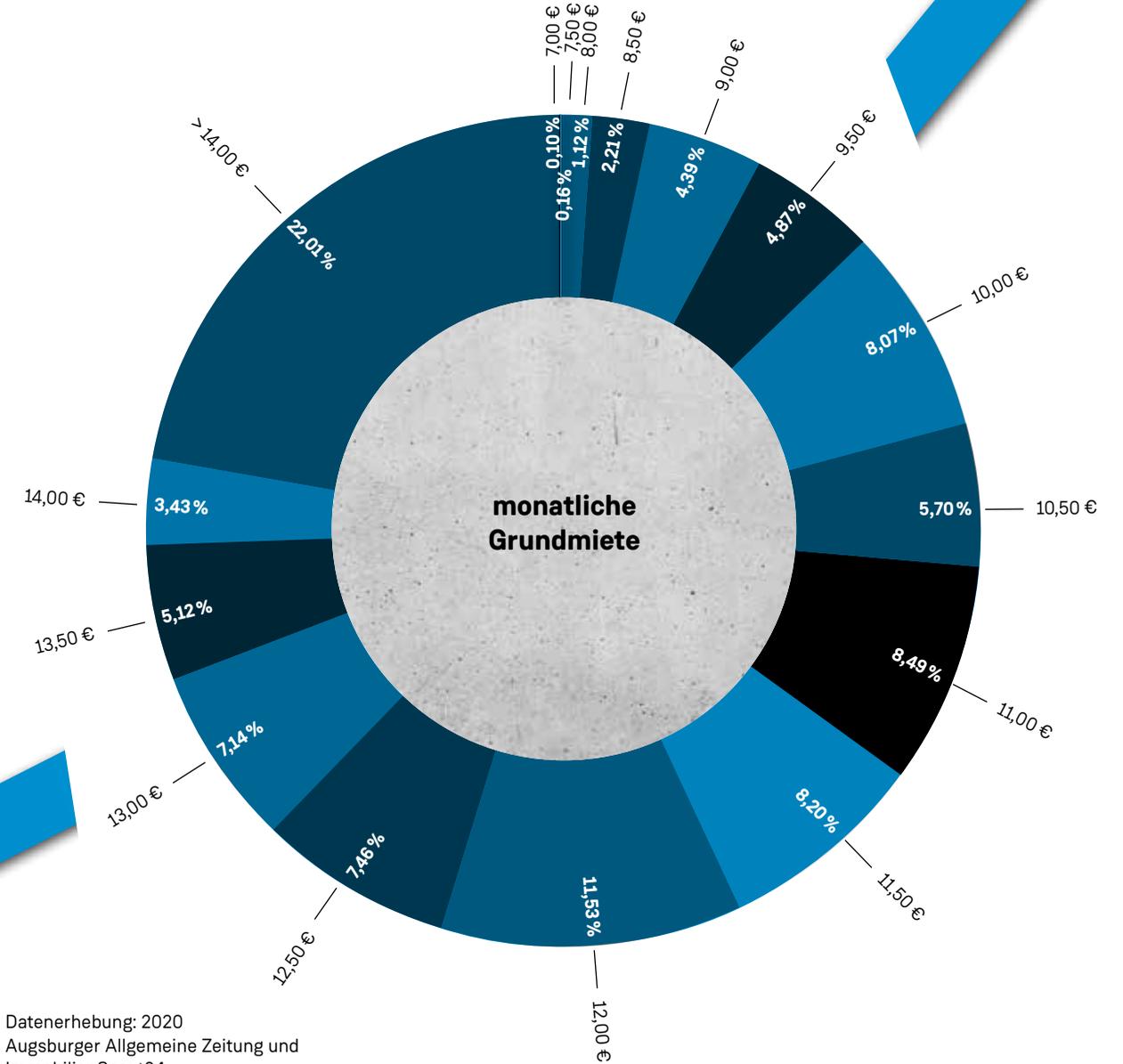
Auch die Mieten für Reihenhäuser und Doppelhaushälften sind im Berichtsjahr durchschnittlich um rund 5,7% gestiegen.

REIHENHÄUSER		
Kategorie	Mietpreis mtl. in € von	Mietpreis mtl. in € bis
<b>Bestand</b>		
mit einfachem Wohnwert	960	980
mit mittlerem Wohnwert	1.210	1.325
mit gutem Wohnwert	1.320	1.400
<b>Neubau</b>		
mit mittlerem Wohnwert	1.460	1.550
mit gutem Wohnwert	1.560	1.650
<b>DOPPELHAUSHÄLFTEN</b>		
Kategorie	Mietpreis mtl. in € von	Mietpreis mtl. in € bis
<b>Bestand</b>		
mit einfachem Wohnwert	1.060	1.150
mit mittlerem Wohnwert	1.285	1.375
mit gutem Wohnwert	1.415	1.550
<b>Neubau</b>		
mit mittlerem Wohnwert	1.530	1.630
mit gutem Wohnwert	1.660	1.760

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

## WOHNUNGSMIETEN IN AUGSBURG

Nur rund 1,38% der Wohnungen wurden 2020 mit einem Mietpreis unter bzw. bis 8,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich auf dem Wohnungsmarkt in Augsburg angeboten. Zum Vergleich: Die Wohnbaugruppe Augsburg hat im Jahr 2020 rund 66% ihrer Wohnungen unter bzw. bis 8,00 €/m<sup>2</sup> vermietet.



Datenerhebung: 2020  
Augsburger Allgemeine Zeitung und ImmobilienScout24



freifinanzierter  
Wohnungsbestand  
Stadtgebiet

- 3,2%** Sozialwohnungsbestand  
1. Förderweg

---

- 0,8%** EOF (alle Einkommensstufen)

---

- 0,1%** 3. Förderweg

---

- 1,4%** sonstige Belegungsrechte  
(inkl. Bayerisches  
Modernisierungsprogramm)

### ENTWICKLUNG EINWOHNER\* & WOHNUNGSBESTAND IN AUGSBURG

	2016	2017	2018	2019	2020
<b>Einwohner</b>	293.415	295.895	298.255	299.620	299.021
<b>Wohnungen</b>	151.320	152.194	153.360	154.049	154.800 **

\* Haupt- und Nebenwohnsitz  
\*\* Schätzwert

### 3. Sozialer/geförderter Wohnungsbau in Augsburg

Der geförderte Wohnungsbestand in Augsburg ist wieder gestiegen. Hierfür ist die vermehrte Inanspruchnahme des Programms der Einkommensorientierten Förderung (EOF) verantwortlich. Damit gab es zum Ende des Berichtsjahrs 8.506 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 2020 bei 63% und ist damit im Vergleich zum Vorjahr (60%) leicht gestiegen. 2020 betrug der reine Sozialwohnungsbestand (1. Förderweg) wie im Jahr zuvor rund 3,2% (4.933 Wohnungen). Im Berichtsjahr stellte die Stadt Augsburg 2.638 Wohnberechtigungsscheine aus, 2019 waren es noch 2.997.

Der Bedarf an preiswertem Wohnraum kann ohne den Einsatz von staatlichen Fördermitteln nicht gedeckt werden. Die Bewilligungsstelle der Stadt Augsburg konnte mittels staatlicher Bau Darlehen aus dem Bayerischen Wohnungsbauprogramm in Höhe von ca. 36,0 Mio. € und Zuschüssen von ca. 4,7 Mio. € den Neubau von 232 Miet- und Genossenschaftswohnungen

unterstützen. Für die Modernisierung von 388 Miet- und Genossenschaftswohnungen bzw. Wohnplätzen in stationären Pflegeeinrichtungen wurden mithilfe des Bayerischen Modernisierungsprogramms Darlehen in Höhe von ca. 17,1 Mio. € und Zuschüsse von ca. 2,4 Mio. € gewährt.

### 4. Merkmale des Augsburger Mietwohnungsmarktes

In Augsburg herrscht weiterhin ein angespannter Wohnungsmarkt. Im Besonderen bei günstigem Wohnraum besteht nach wie vor eine deutlich erhöhte Nachfrage, die das Angebot nicht auffangen kann. Dies wird auch für die kommenden Jahre erwartet. Laut Immobilienmarktbericht sind die Wohnungsmieten in Augsburg zwischen 2015 und 2020 um ca. 21% gestiegen. Zu den tendenziell steigenden Mieten in gesamt Deutschland bringt in Augsburg die Nähe zu München weitere zahlungskräftige Mieter auf den Wohnungsmarkt. Augsburg hat in den letzten Jahren zudem das Interesse vieler Investoren geweckt.

Zum Ende des Berichtsjahrs leben 299.021 Menschen (Haupt- und Nebenwohnsitz) in Augsburg – 599 weniger als zum Ende des Vorjahres. Diese Entwicklung ist vermutlich darauf zurückzuführen, dass Studierende der Universität und Hochschule aufgrund der Pandemie nicht nach Augsburg gezogen sind. Hierbei wird nicht von einem nachhaltigen Trend ausgegangen.

### 5. Steigende Bau- und Grundstückskosten

Aufgrund des geringen Angebots und der hohen Nachfrage sind die Preise für Baugrundstücke in den letzten fünf Jahren stark gestiegen. Durch die Vermarktung der Grundstücke im Bieterverfahren haben sich die Preise für geschosswohnungsbaugeeignete Grundstücke immer weiter erhöht. Hierbei weist ein Vergleich der IVD-Marktberichtszahlen zwischen 2015 und 2020 einen Anstieg von ca. 70% aus.

Die Baukosten sind in den letzten fünf Jahren nach dem Baupreisindex um knapp 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 Baufirmen. Zudem sind die Ansprüche an Wohnraum gestiegen. Auch Anforderungen an die Barrierefreiheit sind 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.

# UNSER ENGAGEMENT FÜR AUGSBURG

## ÜBER 77.000 EURO FÜR DEN GUTEN ZWECK

Die Wohnbaugruppe Augsburg hat 2020 mehr als 77.000 Euro an verschiedene Einrichtungen und soziale Projekte gespendet. Darunter beispielsweise 5.000 Euro an die **Hans-Adlhoch-Schule in Pfersee**, die die Wohnbaugruppe Augsburg im Auftrag der Stadt für rund 9,5 Mio. Euro saniert hat. „Es ist beeindruckend, wie in einem 100 Jahre alten Gebäude jetzt ein moderner Schulbetrieb möglich ist. Gerne steuern wir mit der Spende noch einen Beitrag für eine zeitgemäße Ausstattung der Hans-Adlhoch-Schule bei“, so Dr. Mark Dominik Hoppe.



Der neue Hort an der **Eichendorff-Grundschule in Haunstetten** erhielt ebenfalls eine Spende. Anlässlich der Einweihungsfeier übergab Dr. Mark Dominik Hoppe einen Scheck in Höhe von 2.500 Euro an Hort-Leiterin Sylvia Bluege. Das Geld wird u. a. für die Ausstattung des Medienraums benötigt: „Die Kinder wünschen sich eigene Laptops für die Hausaufgaben oder für Lernspiele. Dazu wäre ein Mikroskop zum Forschen schön, da unser Medienzimmer auch als Forscher- oder Experimentierraum ausgestattet werden soll“, so Bluege.



Auch das **Fritz-Felsenstein-Haus** wurde 2020 mit einer Spende bedacht. 1.000 Euro flossen in eine „Snoezelen-Einheit“, in welcher der Heilpädagogischer Fachdienst des FFHs therapeutische Angebote umsetzen kann. Ein Snoezelraum ermöglicht es Kindern, Jugendlichen und Erwachsenen sich in gemütlicher, ruhiger und reizarmer Atmosphäre aufzuhalten. Den Spendenscheck übergab die Wohnbaugruppe bei einer gemeinsamen Besichtigung des Rohbaus der Wohnanlage „Reesepark I“. Das Fritz-Felsenstein-Haus, welches seine Anfänge auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Wohnanlage nahm, unterstützte bei der Erstellung einer optimalen Konzeption für die hier untergebrachten vier rollstuhlgerechten Wohnungen.



Zum Jahresende unterstützte die Wohnbaugruppe Augsburg verschiedene soziale Einrichtungen mit **Weihnachtsspenden in Gesamthöhe von 25.500 Euro**. „Die schlechtere wirtschaftliche Lage infolge der Corona-Pandemie trifft diejenigen umso härter, die es ohnehin schwer haben“, sagte Geschäftsführer Dr. Mark Dominik Hoppe. „Daher haben wir unser Spendenvolumen in diesem Jahr deutlich erhöht; wir sehen uns hier in der Verantwortung“. Insgesamt zehn Projekte und Einrichtungen wurden mit dem Geld bedacht. „Mit ihren Weihnachtsspenden sendet unsere Wohnbaugruppe ein klares Zeichen: Augsburg hält Abstand, aber steht zusammen“, betonte Oberbürgermeisterin Eva Weber.

### Turamichele-Gewinnspiel

Marlene (10) und Leopold (8) aus Augsburg freuten sich sehr, als Dr. Mark Dominik Hoppe und Ekkehard Schmölz, Leiter von Augsburg Marketing, ihnen auf dem Augsburger Rathausplatz gratulierten. Die beiden Geschwister sind die Gewinner des diesjährigen Hauptpreises vom Turamichele-Gewinnspiel. Spondiert wurde der Preis von der Wohnbaugruppe: eine Heißluftballonfahrt für vier Personen über Augsburg.



## NACHWUCHSFÖRDERUNG

Die Wohnbaugruppe Augsburg blieb auch 2020 ein zuverlässiger Partner der Hochschule Augsburg. Das Unternehmen unterstützte im Wintersemester 2020/2021 wieder zwei Studierende aus dem Bereich Architektur und Bauwesen: Florian Appel (Energie Effizienz Design) und Johannes Ruhland (Architektur) erhielten je 300 Euro monatlich im Rahmen eines Unternehmensstipendiums.

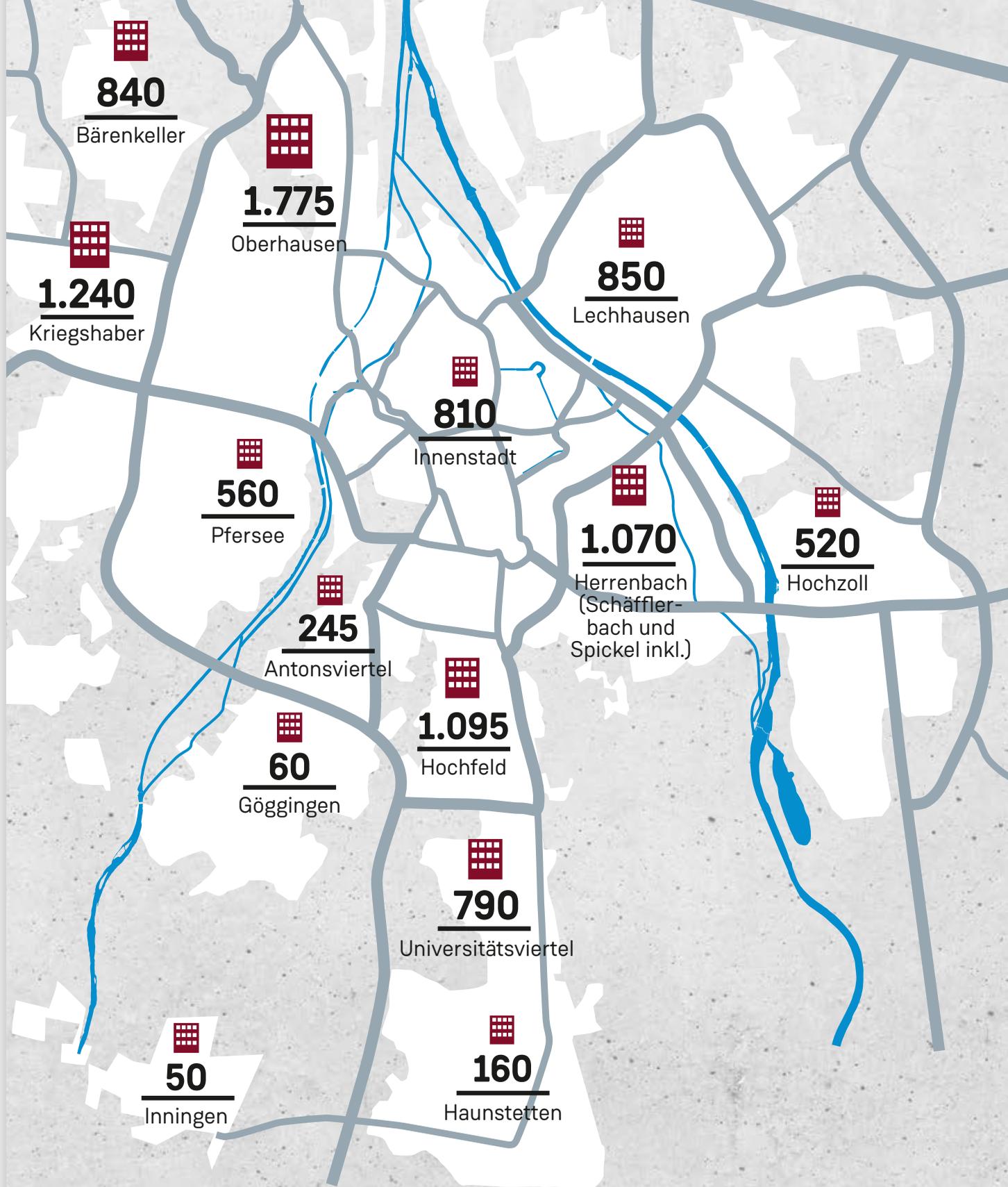
### WBG-Stiftung

Der jährliche Wettbewerb der WBG-Stiftung für Architektur und Bauingenieurwesen musste 2020 Corona bedingt entfallen. Dies nahmen die Organisatoren der Hochschule Augsburg zum Anlass und gestalteten die Ausstellung „Blick zurück nach vorn – Retrospektive zu Stadtentwicklung und Architektur in Augsburg“. Prof. Dr.-Ing. Elisabeth Krön, Vizepräsidentin für Weiterbildung und Wissenstransfer, eröffnete gemeinsam mit Dr. Mark Dominik Hoppe sowie Prof. Dipl.-Ing. Christian Peter, Fakultät für Architektur und Bauwesen, die Ausstellung.



# Leben





 **VERTEILUNG DES WOHNUNGSBESTANDES DER WOHNBAUGRUPPE AUGSBURG ÜBER DAS STADTGEBIET**

Alle Angaben sind ca.-Angaben

## Wohnraum und Statistiken



**1.179**  
Hausaufgänge



**10.082**  
Wohnungen



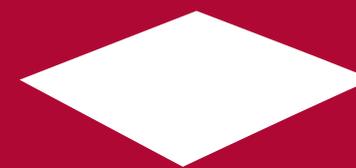
**54**  
Gewerbe / Sonder-  
objekte / Sonstige



**4,2%**  
Fluktuation  
(ohne Apartmenthaus  
Biermannstraße)



**0,2%**  
Leerstandsquote  
(marktbedingt)



**624.855 m<sup>2</sup>**  
Wohnfläche



Rund  
**21.000**  
Personen leben in  
Wohnungen  
der Wohnbaugruppe



**73%**  
Erwachsene



**27%**  
Kinder



**6,02 € / m<sup>2</sup>**  
Durchschnittsmiete



**1.382**  
Stellplätze



**3.317**  
Garagen/  
Tiefgaragen-  
plätze



**13,8 Jahre**  
durchschnittliche  
Mietdauer

Stand beider Grafiken: 31.12.2020

# Tätigkeitsfelder der Wohnbaugruppe Augsburg Leben

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

Derzeit befinden sich 552 geförderte Wohnungen für insgesamt rund 202 Mio. € im Bau.

Bis zum Jahr 2026 plant die Wohnbaugruppe, ihren Bestand um rund zehn Prozent auf 11.000 Wohneinheiten zu erhöhen. Um dieses Ziel zu erreichen, ist im Jahr 2021 der Baustart weiterer Projekte geplant: Mit den Bauvorhaben „Sheridanpark II“ und „Michaelipark“ sowie „Reesepark II“ entstehen weitere 271 geförderte Wohnungen für Augsburg.

Neben der Schaffung sind auch Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestands wichtige Tätigkeitsfelder der Wohnbaugruppe Augsburg Leben. Im Jahr 2020 wurden für die 10.082 Wohnungen 21,1 Mio. € (Vj.: 19,9 Mio. €) in die Instandhaltung investiert. Dies entspricht einem jährlichen Aufwand von 31,26 €/m<sup>2</sup> Nutzfläche (Vj.: 29,41 €/m<sup>2</sup>).

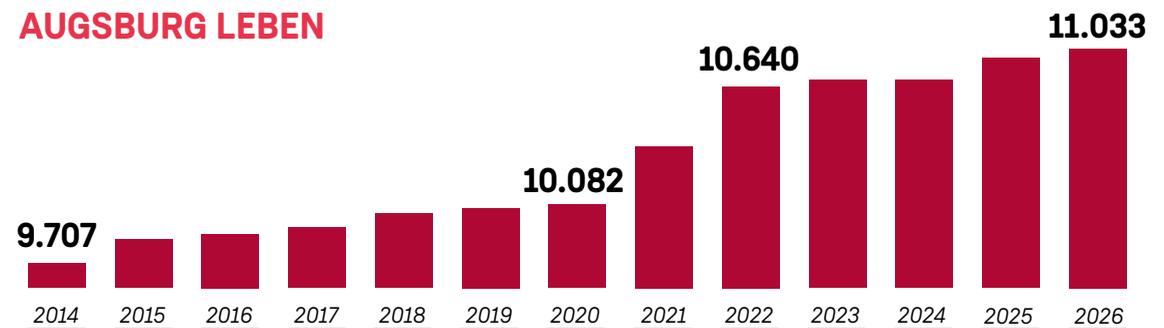
Seit 1995 hat die Wohnbaugruppe Augsburg knapp 60 % ihres Gebäudebestands modernisiert. Dabei wird zum einen der Gebrauchswert einer Wohnung für die Mieter erhöht, beispielsweise durch neue Bäder und Balkonanbauten. Damit stellt die Wohnbaugruppe einen zeitgemäßen Gebäudestandard sicher. 2020 wurden im Rahmen von Einzelmodernisierungen bei Wohnungswechseln 72 Bäder für insgesamt rund 2 Mio. € erneuert.

Zum anderen liegt ein großes Augenmerk auf der energetischen Sanierung. Diese beinhaltet unter anderem die Dämmung von Fassaden, Keller- und Geschossdecken, 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. Seit Anfang der 1990er Jahre konnte so eine Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes um rund 75 % über den gesamten Bestand verzeichnet werden.

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 2020 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 62 Mio. € vergeben.



## ENTWICKLUNG DES WOHNUNGSBESTANDS DER WOHNBAUGRUPPE AUGSBURG LEBEN



# Neubau & Modernisierung

## Reesepark I: Neubau von 141 Wohnungen auf der Zielgeraden

Das aktuell größte Bauvorhaben der Wohnbaugruppe Augsburg, die Wohnanlage „Reesepark I“, steht vor dem Abschluss. Im 4. Quartal 2020 startete die Vermarktung der 141 geförderten Wohnungen. Bereits im Mai 2021 konnten die ersten Mieter in die modern ausgestatteten 2- bis 5-Zimmer-Wohnungen am Reesepark einziehen. Neben Wohnraum entsteht vor Ort auch ein Nahversorgungszentrum für das ganze Quartier: Es eröffnen ein Supermarkt mit über 2.000 Quadratmetern Verkaufsfläche, sowie ein Tagescafé und ein Drogeriemarkt. Die Gesamtkosten für das Projekt liegen bei etwa 64,5 Mio. €.



### Wohnanlage an der Nordfriedhofstraße nimmt Gestalt an

Wo zuvor ein Teil des Augsburger Abfallwirtschafts- und Stadtreinigungsbetrieb untergebracht war, realisiert die Wohnbaugruppe Augsburg Leben derzeit moderne Neubauwohnungen im Stadtteil Oberhausen im Rahmen der Einkommensorientierten Förderung (EOF). Die Rohbauarbeiten laufen seit Frühjahr 2020. Auf einer Wohnfläche von ca. 2.300 Quadratmetern werden 35 barrierefreie 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen sowie eine rollstuhlgerechte Wohnung errichtet. Die Gesamtkosten des Neubauprojekts, das im 1. Quartal 2022 fertiggestellt werden soll, betragen voraussichtlich rund 10,5 Mio. €.

### 109 Wohnungen im „Sheridanpark I“

Am nördlichen Ende der ehemaligen Sheridan-Kaserne fiel im März 2020 der Startschuss für die Wohnanlage „Sheridanpark I“. Das Neubauprojekt im Stadtteil Pfersee schreitet seither zügig voran und soll im 1. Quartal 2022 fertiggestellt werden. In vier Baukörpern entstehen auf ca. 7.500 Quadratmetern Wohnfläche 109 geförderte 1- bis 5-Zimmer-Wohnungen, davon vier rollstuhlgerecht, sowie ein Gemeinschaftsraum. Die Gesamtkosten für das Projekt belaufen sich voraussichtlich auf ca. 33,3 Mio. €.



Scannen Sie den QR-Code oder gehen Sie auf [wohnbaugruppe.de/webcams](http://wohnbaugruppe.de/webcams)



### Startschuss für die Wohnanlage „Michaelipark“

Inmitten des Stadtteils Pfersee auf dem Gelände der ehemaligen Spicherer Schule entstehen mit dem Neubauprojekt „Michaelipark“ weitere 74 geförderte Wohnungen mit einer Gesamt-Wohnfläche von rund 4.700 Quadratmetern. Die sieben Häuser der Wohnanlage werden in nachhaltiger Holz-Bauweise und als energiesparendes KfW-Effizienzhaus 40 errichtet. Die Erdarbeiten haben Ende Februar 2021 begonnen. Die Wohnbaugruppe Augsburg plant die Fertigstellung der Wohnungen für das 1. Quartal 2023.



Scannen Sie den QR-Code oder gehen Sie auf [wohnbaugruppe.de/webcams](http://wohnbaugruppe.de/webcams)

### Baubeginn für die Wohnanlage „Reesepark II“

Während die Wohnanlage „Reesepark I“ zum Abschluss kommt, laufen die Arbeiten für das Projekt „Reesepark II“ auf dem südwestlich benachbarten Baufeld an. Mit den vorbereitenden Erdarbeiten wurde bereits im Dezember 2020 begonnen, die Rohbauarbeiten starteten im Mai 2021. Weitere 135 geförderte 1- bis 5-Zimmer Wohnungen sowie ein Nachbarschaftszentrum mit Mehrgenerationentreff, Quartiersmanagement und sozialen Beratungsstellen werden hier realisiert. Die Landschaftsgestaltung des Projekts steht unter dem Motto „Waldlichtung“ und beinhaltet die Neupflanzung von 30 zusätzlichen Bäumen. Die Wohnanlage soll bis Anfang des Jahres 2023 fertiggestellt werden. Die Gesamtkosten belaufen sich voraussichtlich auf knapp 48 Mio. €.



Scannen Sie den QR-Code oder gehen Sie auf [wohnbaugruppe.de/webcams](http://wohnbaugruppe.de/webcams)



### Neubau der Wohnanlage „Anton“ läuft nach Plan

Im Mai 2020 unterzeichnete die Wohnbaugruppe Augsburg den Vertrag für den Ankauf von 58 Wohneinheiten von der Klaus Wohnbau GmbH. Die Wohnungen gehören zur Wohnanlage „Anton“, die derzeit im Stadtteil Hochfeld auf der Fläche des ehemaligen St.-Servatius-Stifts entsteht. Auch diese Wohnungen werden im Rahmen der Einkommensorientierten Förderung errichtet. Auf einer Wohnfläche von rund 3.700 Quadratmetern entstehen barrierefreie 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen, drei davon rollstuhlgerecht. Die Fertigstellung des ersten Bauabschnitts, der die Wohnungen der Wohnbaugruppe Augsburg umfasst, ist für das 1. Quartal 2022 geplant.



### Neuer Vorplatz für die „Siedlung des Volkes“

Im Rahmen einer Sanierung erneuerte die Wohnbaugruppe Augsburg den Vorplatz der Wohnanlage „Siedlung des Volkes“. Der Start der Baumaßnahmen erfolgte bereits im Oktober 2019, im Mai 2020 wurden die Landschaftsbauarbeiten fertiggestellt. Der Bereich verläuft parallel zur Haunstetter Straße und wird von fünf Vierfamilienhäusern umringt. Außerdem wurde der Spielplatz auf der Rückseite des Häuserriegels umgestaltet. Die Stele mit der Skulptur einer Storchenfamilie bildet weiterhin den Mittelpunkt des Vorplatzes. Für den Umzug in eine kleinere Wohnung bietet die Wohnbaugruppe ihre Unterstützung in Form einer Prämie und einer Mietpreisgarantie für drei Jahre an. Insgesamt hat die Wohnbaugruppe Augsburg rund 520.000 € in das Projekt investiert.

## Zahlen und Fakten zur Vermietung

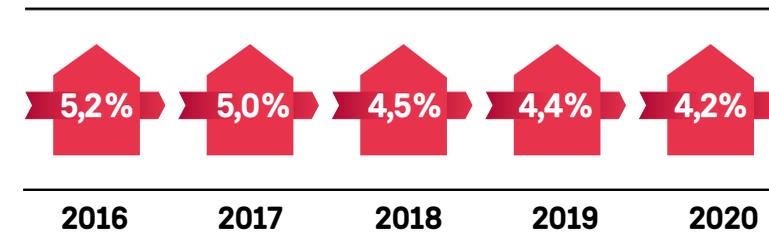
Das wichtigste Tätigkeitsfeld der Wohnbaugruppe Augsburg Leben ist die Bereitstellung ihres Wohnungsbestands zu sozial verträglichen Mietpreisen. Zum Ende des Jahres 2020 bot das Unternehmen in 10.082 Wohnungen auf insgesamt 624.855 Quadratmetern Wohnfläche rund 21.000 Augsburgerninnen und Augsburgern ein Zuhause. Das Wohnungsunternehmen der Stadt Augsburg trieb 2020 Neubauprojekte mit insgesamt 343 Wohneinheiten voran und wird in der Bestandsentwicklung ab 2021 davon profitieren. Daneben bewirtschaftete die Wohnbaugruppe 37 Gewerbeeinheiten sowie 17 Sonderobjekte, beispielsweise die Neue Stadtbücherei und das Technologiezentrum Augsburg.

### Fluktuation, Leerstände und Neuvermietungen

Weiterhin sind deutlich mehr Wohnungssuchende registriert, als die Wohnbaugruppe Augsburg versorgen kann. Die Anzahl der Kündigungen ist auch 2020 weiter gesunken; die Fluktuation lag lediglich noch bei 4,2 %. Die Konstanz der Mietverhältnisse ist sehr hoch: Die durchschnittliche Wohndauer von Mieterinnen und Mietern der Wohnbaugruppe Augsburg betrug zum Stichtag 13,8 Jahre.

### MIETERFLUKTUATION

(ohne Apartmenthaus Biermannstraße)



Dies ist insbesondere auf das moderate Preisgefüge sowie einen überwiegend modernisierten Wohnungsbestand zurückzuführen. Zudem ist den Mieterinnen und Mietern bewusst, dass selbst der Umzug in eine kleinere Wohnung außerhalb des Wohnungsangebots der Wohnbaugruppe derzeit mit höheren Kosten verbunden ist.

Um Anreize für Mieterinnen und Mieter zu schaffen, in eine bedarfsgemäße Wohnung innerhalb des Bestands der Wohnbaugruppe umzuziehen – beispielsweise, wenn sich die jeweilige Lebenssituation ändert – wurde 2020 das Programm „Umziehen für Familien“ ins Leben gerufen.

Für den Umzug in eine kleinere Wohnung bietet die Wohnbaugruppe ihre Unterstützung in Form einer Prämie und einer Mietpreisgarantie für drei Jahre an.

Der Gesamtleerstand ist bei der Wohnbaugruppe Augsburg im Jahr 2020 um 0,2 Prozentpunkte auf 1,1 % leicht angestiegen. Dies ist darauf zurückzuführen, dass 23 Wohneinheiten sanierungsbedingt nicht vermietet werden konnten.

Besichtigungstermine wurden zum Schutz aller Beteiligten nicht über den Vormieter und bei Leerstand nur in Einzelterminen durchgeführt. Dies hat den Vermietungsprozess erschwert. Der marktbedingte Leerstand ist mit 0,18 % dennoch auf konstant niedrigem Niveau geblieben.

### Mietentwicklung

Mit einer Durchschnittsmiete von 6,02 €/m<sup>2</sup> im Jahr 2020 über ihren Gesamtbestand bietet die Wohnbaugruppe Augsburg bezahlbaren Wohnraum und wirkt gleichzeitig als Regulativ für die zukünftige Mietentwicklung der Stadt.

Die Neubauprojekte der Wohnbaugruppe Augsburg werden vollständig unter Zuhilfenahme der Einkommensorientierten Förderung (EOF) gebaut und können Augsburgerninnen und Augsburgern zu einer m<sup>2</sup>-Miete von 7,00 € bis 9,00 € nach Abzug des monatlichen Zuschusses angeboten werden. Die Zielmiete beträgt bei den aktuell genehmigten Vorhaben 12,00 €/m<sup>2</sup> bzw. 12,50 €/m<sup>2</sup>.

### BERECHNUNGSBEISPIEL

Reesepark I

Stufe I	12,00 €/m <sup>2</sup>		
	5,00 €/m <sup>2</sup>	7,00 €/m <sup>2</sup>	
Stufe II	12,00 €/m <sup>2</sup>		
	4,00 €/m <sup>2</sup>	8,00 €/m <sup>2</sup>	
Stufe III	12,00 €/m <sup>2</sup>		
	3,00 €/m <sup>2</sup>	9,00 €/m <sup>2</sup>	

EOF-Stufe  Zielmiete  
 EOF-Zuschuss für den Mieter  tatsächliche Grundmiete

Die in 2019 fertiggestellten und erstmals vermieteten Wohnungen hatten Einfluss auf die Mietentwicklung in 2020, da diese Wohnungen mit ihrem überproportional höheren Mietpreis über das vollständige Jahr mit eingeflossen sind. Das Wesen der EOF als Individualförderung der Mietenden sorgt dafür, dass der Vermieter den ursprünglich kalkulierten Mietpreis erhält. Dies treibt die Durchschnittsmiete der Wohnbaugruppe Augsburg erstmals auf über 6 €/m<sup>2</sup>, obwohl wegen der Pandemie-Situation im gesamten Jahr auf Mietanpassungen an die ortsübliche Vergleichsmiete verzichtet wurde.

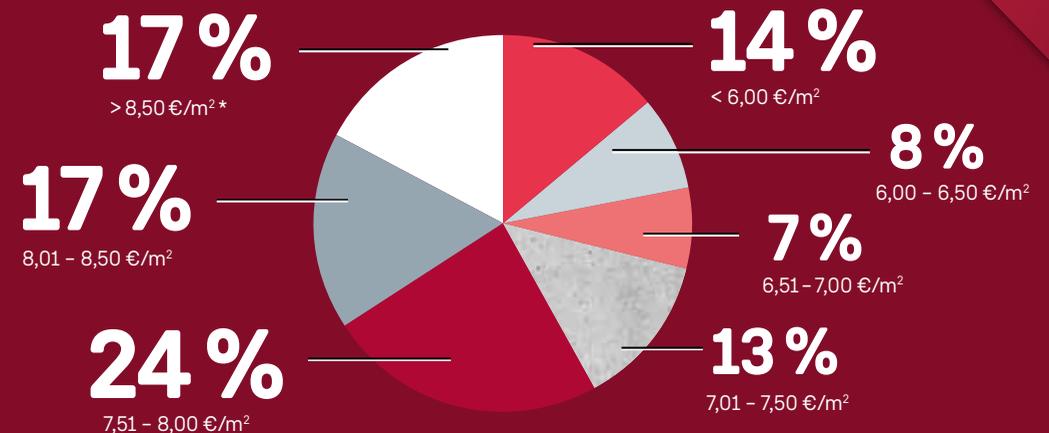
Mit einer Preissteigerung von lediglich 1,5% auf den Gesamtbestand wirkt die Wohnbaugruppe Augsburg mit ihrer Mietpolitik weiter dämpfend auf den Markt. Wird die Zielmiete der Neubaumaßnahmen um den EOF-Zuschuss für die Mietenden kalkulatorisch verringert, ergibt sich eine Durchschnittsmiete der Wohnbaugruppe Augsburg von 5,95 €/m<sup>2</sup>.

Schon bevor der Gesetzgeber Mietenden die Möglichkeit gegeben hat, die Miete stunden zu lassen, hat die Wohnbaugruppe mieterfreundliche Lösungen bei Zahlungsschwierigkeiten gefunden. Auf Grund ihrer Mietstruktur mussten nur sehr wenige Betroffene (35 Fälle) davon Gebrauch machen. 2020 konnten die Mietrückstände sogar leicht reduziert werden, die Mietausfallquote betrug 0,70%.

Durch in 2020 ausgelaufene Fördermittel sind bei der Wohnbaugruppe 311 Wohnungen aus der Preisbindung gefallen, die nun als freifinanzierte Wohnungen im Bestand der Wohnbaugruppe fortgeführt werden. Dennoch können die Mieterinnen und Mieter weiterhin zu günstigen Konditionen bei der Wohnbaugruppe Augsburg wohnen. Insgesamt erhöhte sich der Anteil an freifinanzierten Wohnungen auf 53%. Durch die Schaffung neuen Wohnraums und Mietanpassungen stieg die Bruttosollmiete für 2020 im Vergleich zum Vorjahr (61 Mio. €) um 3,14% auf rund 63 Mio. € an.

## VERMIETUNGEN 2020

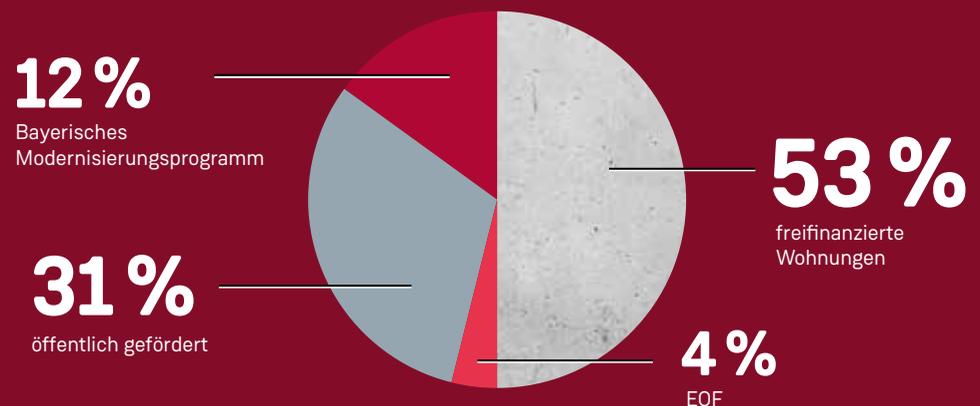
nach Mietpreis kategorisiert



\* ganz überwiegend Vermietung von Neubauwohnungen

## VERTEILUNG DES WOHNUNGSBESTANDES

nach Art der Förderung



Stand: 31.12.2020



# Entwickeln

# Tätigkeitsfelder der Wohnbaugruppe Augsburg Entwickeln

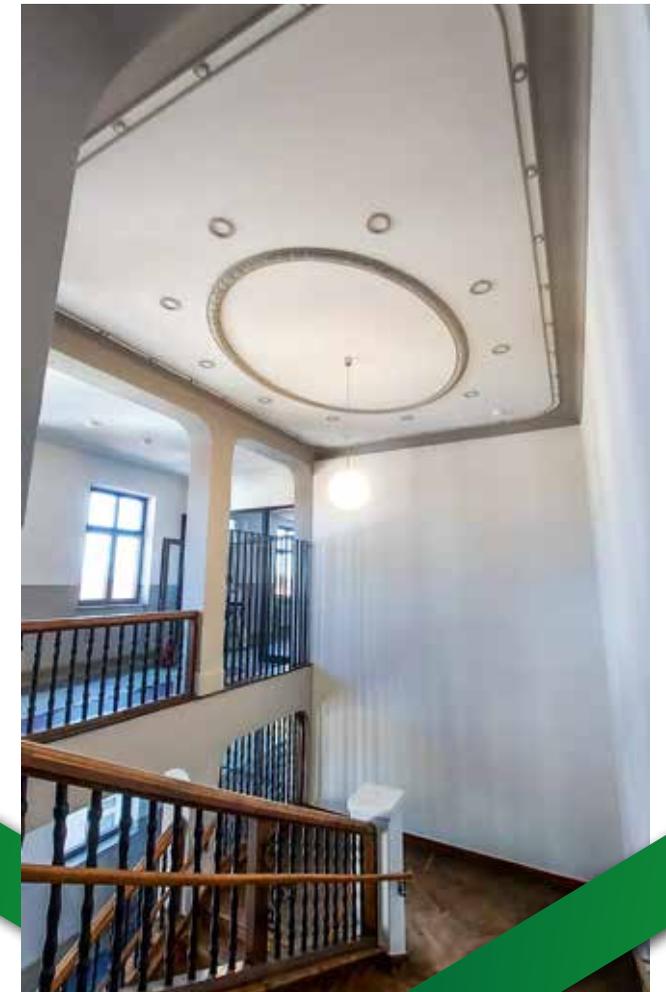
Die Wohnbaugruppe Augsburg erbringt seit ihrer Gründung 1996 immobilienbezogene Dienstleistungen, dies ganz überwiegend für die Stadt Augsburg. Die Tochtergesellschaft der Wohnbaugruppe Augsburg Leben gliedert sich in die drei Abteilungen Projektmanagement, Entwicklungsmaßnahmen und Objektmanagement.

## Projektmanagement

Das Projektmanagement realisiert fast ausschließlich Bauprojekte für die Stadt Augsburg und übernimmt die Sanierung und den Neubau kommunaler Gemeinbedarfsimmobilien, beispielsweise von Schulen und Kindertagesstätten. Auch der Neubau der Messehalle 2 und aktuell die Sanierung der Olympia-Kanustrecke am Augsburger Eiskanal gehören zum bunten Aufgabenfeld der Wohnbaugruppe Augsburg Entwickeln. Daneben wurde im Berichtsjahr an den nachfolgenden Projekten gearbeitet:

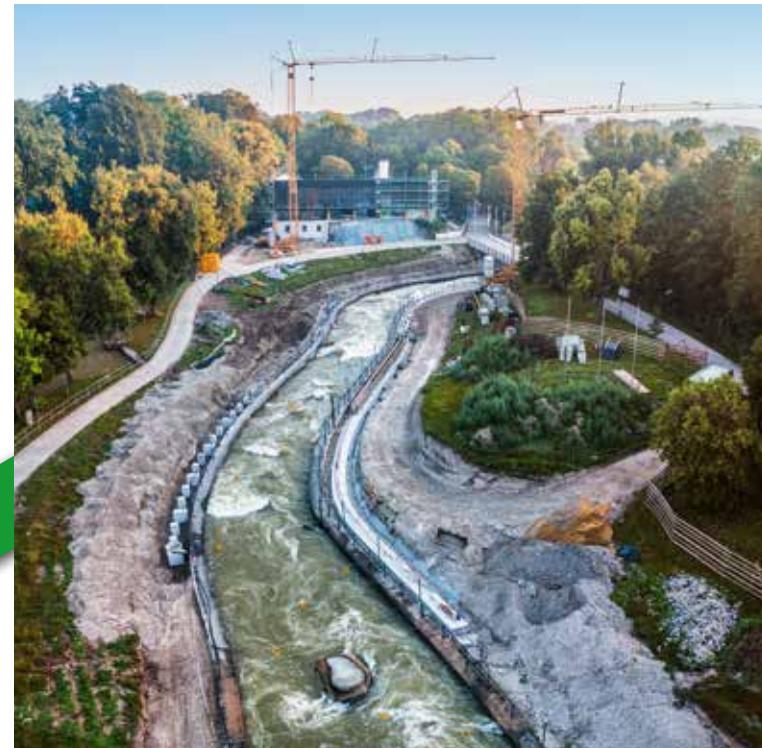
### Modernisierung der Löweneckschule

Mit der Löweneckschule wird unter Regie der Wohnbaugruppe ein Stück Augsburger Schulgeschichte saniert. Das Gebäude mit Giebel und Turmuhraufbau, das aus dem frühen 20. Jahrhundert stammt, sowie die Außenanlagen werden seit Februar 2020 für rund 15,9 Mio. € saniert. Besonderes Augenmerk liegt dabei auf dem Thema Barrierefreiheit: So werden ein Aufzug an der Nordseite über alle Geschosse sowie drei barrierefreie Toiletten installiert. Neue Fenster und ein neuer Fassadenanstrich stehen ebenso auf dem Programm wie die Erneuerung von Heizungs- und Sanitäranlagen, Lüftung, Elektronik, Beleuchtung, Brandschutztechnik und IT. Zudem können die Schülerinnen und Schüler nun eine moderne Turnhalle für den Sportunterricht nutzen. Im Fokus steht auch der Umbau des Untergeschosses zu einem sogenannten „Lichthof“. Durch ein spezielles Belichtungs- und Belüftungskonzept entstehen freundliche und helle Räumlichkeiten, in welche die Ganztagsbetreuung einziehen wird.

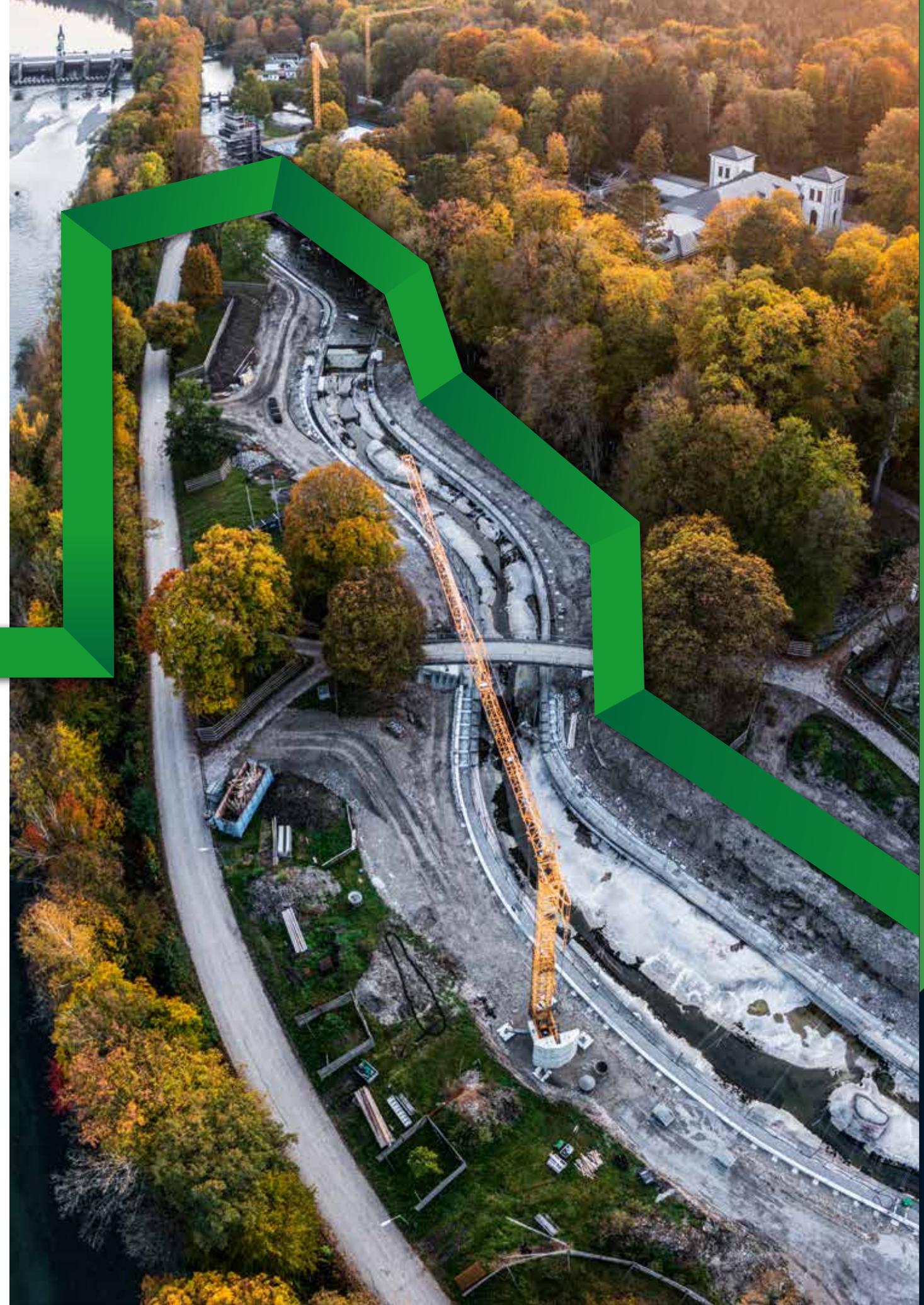


**Sanierung der Werner-Egk-Schule**

Im September 2020 erfolgte der Baubeginn für die Ertüchtigung der Werner-Egk-Grundschule im Stadtteil Oberhausen. Insgesamt fließen rund 7,6 Mio. € in die Maßnahme. In einem ersten Schritt wird ein neuer Anbau errichtet, in dem künftig drei Klassenzimmer untergebracht werden. Zudem wird das alte Schulgebäude aus dem Jahr 1892 komplett saniert sowie der Gebäudeteil aus dem Jahr 1995 teilsaniert, wobei der Fokus auf Brandschutz liegt. Auch dem Thema Inklusion gilt besonderes Augenmerk: Ein Aufzug ermöglicht den barrierefreien Zugang des Neubaus und in der Aula sorgt eine Induktionsschleife dafür, dass hörgeschädigte Menschen Klänge und akustische Signale ohne Rückkopplung und Nebengeräusche empfangen können.

**Auf dem Weg zur Weltmeisterschaft 2022**

Mit der Generalsanierung des Olympiaparks am Eiskanal modernisiert die Wohnbaugruppe Augsburg Entwickeln die international bekannte Sportstätte für die Kanuslalom-Weltmeisterschaft 2022. Es ist die erste künstliche Wildwasserstrecke Deutschlands, welche anlässlich der Olympischen Spiele 1972 in München als Austragungsort in Augsburg erbaut wurde. Nun erfolgt die denkmalgerechte Sanierung des Olympiaparks, die die Bootshäuser inklusive Kampfrichterturm als zukünftiges Athletenzentrum, das ehemalige Gaststättengebäude als zukünftiges Organisationszentrum sowie die Außenanlagen umfasst.



### Sport- und Stadtgarten: Fertigstellung der OASE

Ende des Jahres 2020 konnte die Sanierung des Sport- und Stadtgartens OASE durch die Wohnbaugruppe Augsburg Entwickeln fertiggestellt werden. Diese Anlaufstelle für Jugendliche übernimmt eine wichtige soziale Funktion im Quartier Rechts der Wertach. Neben dem Spiel- und Sportangebot unterstützen Pädagogen vor Ort in vielen Lebenslagen. Mit einer Investition von rund 2 Mio. € wurde die OASE nun modernisiert. So wurden Umkleiden und Schuppen abgebrochen und durch Neubauten ersetzt, ebenso wie die Sanitäranlagen, ein Übungsleiterraum und Lagerräume. Neu errichtet wurden unter anderem auch ein Allwetterplatz, der Basketballplatz, die Laufbahnen sowie die Weitsprung- und Volleyballanlage.



## Objektmanagement

Das Objektmanagement der Wohnbaugruppe Augsburg Entwickeln verwaltet Wohnungen von Eigentümergemeinschaften (vier mit 148 Wohneinheiten), der Stadtparkasse Augsburg (sieben Wohnanlagen mit 298 Wohn- und Gewerbeeinheiten) sowie städtischer Stiftungen (254 Wohnungen). Zum Aufgabenumfang gehören beispielsweise auch die Verwaltung und Baubetreuung der Augsburger Puppenkiste und die der Gemeinbedarfsimmobilien der Wohnbaugruppe Leben wie die Messehalle 5, die Neue Stadtbücherei und das Technologiezentrum Augsburg.

2020 konnte außerdem ein Vertrag mit der Klaus Bau GmbH unterzeichnet werden: Ab 2022 übernimmt das Objektmanagement der Wohnbaugruppe Augsburg Entwickeln die Betreuung von zwei Gebäuden mit 135 Wohneinheiten beim aktuell laufenden Neubau-Projekt „Anton“ im Hochfeld. 58 weitere Wohnungen dieser Wohnanlage hat die Wohnbaugruppe Augsburg Leben für ihr Bestandsportfolio erworben (siehe Seite 36).

## Entwicklungs- maßnahmen

Die Abteilung Entwicklungsmaßnahmen ist als Treuhänderin für die Stadt Augsburg für die Planung, Erschließung und Entwicklung der drei Militärkonversionen Flak-, Reese- und Sheridan-Kaserne zuständig. Wo lange Zeit ehemalige US-Kasernen standen, sind in den letzten Jahrzehnten neue Wohn- und Gewerbegebiete sowie Parkanlagen entstanden. Der Reesepark und der Sheridanpark bilden heute einen großzügigen Grüngürtel im Westen der Stadt. Folgende Projekte auf den Konversionsflächen standen im Jahr 2020 im Mittelpunkt:

### Urbane Ideen für den Reesepark

Die ehemalige Kasernenfläche befindet sich weiter im Umbruch. 2020 wurden die Abbruchmaßnahmen am „Reese-Theater“, der „Kantine“ und der „Kradhalle“ im Südosten durchgeführt. Unter der Federführung des Stadtplanungsamtes lief 2020 die Vorbereitung eines Wettbewerbs über die Bereiche zwischen der zentralen Parkachse hin zur Sommerstraße an, um die Bauflächen mit urbanen Wohn- und Nutzungsformen, alternativen Mobilitätsangeboten und quartiersbezogener Nahversorgung zu entwickeln. Neben den Bereichen „Wohnen“ und „Kultur“ soll der Fokus insbesondere auf der möglichen Realisierung eines weiteren Gymnasiums für Augsburg liegen.



### Konzept für mehr Miteinander

Vier Wohnbaugrundstücke im Nordwesten des Sheridanparks sind derzeit in einem sogenannten Konzeptvergabeverfahren ausgeschrieben. Während der Grundstückspreis hierbei von Anfang an festgelegt ist, ist ein sozialer, nachhaltiger und innovativer Mehrwert für das Zusammenleben im Quartier für die Erwerbszusage ausschlaggebend. Dadurch sollen Akteure wie Genossenschaften, Vereine, soziale Träger und Baugemeinschaften die Möglichkeit zum Kauf eines Grundstücks erhalten. Die Vergabekriterien, welche Projekte besonders vorzugswürdig sind, wurden im November 2020 festgelegt. Offizieller Start des Verfahrens war im Februar 2021.



### Neue Aufenthaltsplätze fürs Quartier

Der neue Quartiersplatz an der Zufahrt zum Kobelcenter-Süd, an der Kreuzung Alfred-Nobel-Straße und Neusäßer Straße, wurde 2020 fertiggestellt. Mittelpunkt des Platzes ist der „Urban Star“, eine Konstruktion aus farbigen, teils beleuchteten Beton-Würfeln. Dieser ist einer von mehreren sternförmig angelegten Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten, die an die Sterne auf der Flagge der USA erinnern sollen. In einem weiteren kleinen Quartierspark für die Anlieger der benachbarten Wohnhäuser ist 2020 zudem der „Lumber Star“ entstanden – ein Aufenthalts- und Spielbereich, der aus sternförmig übereinander angeordneten Baumstämmen besteht. Ein drittes Element wird der „Dark Star“ im nordwestlichen Bereich des Gebiets. Dieser stellt eine Holz-Skulptur dar und erfüllt künftig – mit 140 Nistkästen versehen – die Funktion als „Dohlenturm“. Abgeschlossen werden konnte 2020 der Bau des „Westhouse“. Das Projekt beinhaltet u. a. Büros, Gastronomie und Veranstaltungsräume sowie das Inklusionshotel „einsmehr“.

# JAHRESABSCHLUSS

zum 31. Dezember 2020

Bericht des Aufsichtsrats	55
Unternehmensorganisation	56
Vermögenslage	58
Konzernbilanz	62
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	64
Zusammengefasster Anhang und Konzernanhang 2020	65
Verbindlichkeitspiegel	69
Entwicklung des Konzern-Anlagevermögens	70
Konzern-Kapitalflussrechnung	72
Konzern-Eigenkapitalspiegel	73
Stiftungskapital und Organe der Stiftung	74

## Bericht des Aufsichtsrats

Im Berichtszeitraum fanden vier Aufsichtsratssitzungen sowie eine Sitzung des Personalausschusses statt. Zudem wurden 36 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 sind, 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 2019, den Wirtschaftsplan 2021-2025 sowie die Investitionsprogramme (Neubau, Modernisierung, Instandhaltung) und deren Umsetzung beschlossen und beraten.

Innerhalb des Neubau-Investitionsprogramms hat sich der Aufsichtsrat intensiv mit der Planung, Umsetzung und Kostenoptimierung der neuen Firmenzentrale auseinandergesetzt.

Die Jahresabschlüsse des Unternehmens und des Konzerns sowie der zusammengefasste Lagebericht und Konzernlagebericht über das Geschäftsjahr 2020 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 empfehlen die Mitglieder des Aufsichtsrates der Gesellschafterversammlung, die Feststellung des Jahresabschlusses zu beschließen, den zusammengefassten Lagebericht der Gesellschaft und des Konzerns zu billigen sowie den Jahresüberschuss i. H. v. 6.124.665,14 € den „Anderen Gewinnrücklagen“ zuzuführen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Gesellschafterversammlung, die Geschäftsführung zu entlasten.

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

Augsburg, 6. Mai 2021

Die Aufsichtsratsvorsitzende



**Eva Weber**  
Oberbürgermeisterin  
der Stadt Augsburg

# Unternehmensorganisation

## Unternehmen und Organe der Gesellschaften

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

### Gesellschafter

- a) Wohnbaugruppe Augsburg Leben GmbH  
Stadt Augsburg
- b) Wohnbaugruppe Augsburg Entwickeln GmbH  
Wohnbaugruppe Augsburg Leben GmbH

### Geschäftsführung

Wohnbaugruppe Augsburg Leben und  
Wohnbaugruppe Augsburg Entwickeln  
Dr. Mark Dominik Hoppe

### Prokuristen

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

Wohnbaugruppe Augsburg Entwickeln  
Stefan Kern

### Aufsichtsrat

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

Oberbürgermeisterin Eva Weber  
Vorsitzende

Stadtrat Leo Dietz  
Stellv. Vorsitzender

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

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

Oberbürgermeisterin Eva Weber  
Vorsitzende

Stadtrat Leo Dietz  
Stellv. Vorsitzender

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

## Betriebsorganisation

Die Personalkosten betragen einschließlich Sozialabgaben und Rückstellungen 10.238 T€. Die Betriebsbereiche Technik und Neubauerstellung, Baubetreuung, Geschäftsbesorgung und Projektsteuerung bei der Wohnbaugruppe Augsburg Entwickeln unterliegen eigener Kosten- und Ertragsverantwortung. Jeder Bereich erwirtschaftet auskömmlich Deckungsbeiträge für sogenannte Overheadkosten. Nach Kostenverrechnung dieser Leistungsbereiche betragen die jährlichen Verwaltungskosten der Hausbewirtschaftung 327 € je Wohneinheit (Vj.: 344 €). Bezogen auf die Verwaltungskostenpauschale bei Sozialwohnungen in Höhe von 298,41 € je Wohnung ist das Ergebnis zufriedenstellend und im bayerischen Unternehmensvergleich erheblich unter dem Durchschnitt (rund 445 €/Wohnung p. a.).

### ALTERSSTRUKTUR DER WOHNBAUGRUPPE AUGSBURG – BELEGSCHAFT 2020

Alter	gewerbliche Arbeitnehmer		angestellte Arbeitnehmer		Insgesamt
	hauptberuflich	teilzeitbeschäftigt	hauptberuflich	teilzeitbeschäftigt	
bis 20	1	0	2	0	3
21 bis 30	5	0	25	1	31
31 bis 40	7	0	15	4	26
41 bis 50	19	3	16	6	44
51 bis 60	13	0	28	9	50
über 60	6	3	6	2	17
<b>Insgesamt</b>	<b>51</b>	<b>6</b>	<b>92</b>	<b>22</b>	<b>171</b>

### PERSONALSTAND WOHNBAUGRUPPE AUGSBURG

	2020	2019
Geschäftsführer	1	1
Kaufm. Angestellte	72	68
davon teilzeitbeschäftigt	22	21
Auszubildende	6	6
Techn. Angestellte	31	28
davon teilzeitbeschäftigt	2	3
Hausverwalter/-innen	4	4
Handwerker/-innen	23	19
davon teilzeitbeschäftigt	1	1
Hausmeister/-innen	34	32
davon geringfügig	5	5
hauptberuflich	141	128
geringfügig/teilzeitbeschäftigt	30	30
<b>Insgesamt</b>	<b>171</b>	<b>158</b>

## Vermögenslage

Das Umlaufvermögen, das insbesondere aus „Unfertigen Leistungen“ (abrechenbare Betriebs- und Heizkosten), „Forderungen“ und „Flüssigen Mitteln“ besteht, ist bei der Wohnbaugruppe Augsburg Leben mit 35,6 Mio. € (Vj. 31,8 Mio. €) und im Konzernabschluss mit 42,1 Mio. € (Vj. 38,2 Mio. €) bilanziert. Die Erhöhung des Umlaufvermögens ist maßgeblich durch die Zunahme von „Flüssigen Mitteln“ geprägt.

Die Wohnbaugruppe Augsburg Leben hat zum Bilanzstichtag ein Anlagevermögen von 464,3 Mio. € (Vj. 440,4 Mio. €) und der Konzern von 464,8 Mio. € (Vj. 440,9 Mio. €). Dies entspricht einem Anteil von 92,7 % (Vj. 93,2 %) an der Bilanzsumme bei der Muttergesellschaft. Der Konzern-Anteil mit 91,5 % bewegt sich auf ähnlichem Niveau. Die Veränderungen des Anlagevermögens ergeben sich im Wesentlichen aus dem Saldo von Neubaufkosten und Abschreibungen.

Im Einzelabschluss der Wohnbaugruppe Augsburg Leben beträgt das Eigenkapital 159,4 Mio. € (Vj. 153,3 Mio. €) und im Konzernabschluss 160,4 Mio. € (Vj. 154,2 Mio. €). Bezogen auf die Bilanzsumme ergibt sich eine Eigenkapitalquote von 31,8 % (Vj. 32,4 %) bei der Wohnbaugruppe Augsburg Leben und im Konzern von 31,6 % (Vj. 32,2 %).

### FINANZIELLE UND NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

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

Kennzahl	2019	Prognose 2020	2020	Prognose 2021
Umsatzerlöse Wohnbaugruppe Augsburg Leben	65,7 Mio. €	66,3 Mio. €	67,0 Mio. €	69,1 Mio. €
Jahresüberschuss	4.960,0 T€	6.800,0 T€	6.124,7 T€	3.700,0 T€
Instandhaltungskosten je m <sup>2</sup>	29,41 €	28,00 €	31,26 €	29,00 €
Eigenkapitalquote Wohnbaugruppe Augsburg Leben	32,4 %	32,7 %	31,8 %	31,9 %
Fluktuationsrate	4,4 %	4,2 %	4,2 %	4,2 %
Leerstandsquote	0,2 %	0,2 %	0,2 %	0,2 %
Mietforderungen	447,8 T€	450,0 T€	439,2 T€	430,0 T€

Die Differenz zum prognostizierten Jahresüberschuss 2020 (- 9,9 %) ergibt sich aufgrund vorgezogener Instandhaltungsmaßnahmen. Der Rückgang der Eigenkapitalquote resultiert aus den sehr hohen Investitionen im Jahr 2020.

Seit Beginn der Coronavirus-Krise zu Jahresbeginn 2020 waren lediglich in geringem Umfang negative Auswirkungen

Berücksichtigt man zum Eigenkapital die eigenkapital-ähnlichen Rückstellungen für Bauinstandhaltung, so erhöht sich obige Kennzahl auf 32 % (Vj. 32,7 %) bei der Wohnbaugruppe Augsburg Leben und im Konzern auf 31,8 % (Vj. 32,4 %).

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

Den Objektfinanzierungsmitteln sind 301,5 Mio. € (Vj. 278,1 Mio. €) zuzurechnen. Dem Zugang an Finanzierungsmitteln aus Neuvaluierungen in Höhe von 39,7 Mio. € stehen Tilgungen mit 16,3 Mio. € (davon planmäßige Tilgungen 10,9 Mio. €) gegenüber.

Ein Forderungsverkauf in Höhe von 10,3 Mio. € ist in den passiven Rechnungsabgrenzungsposten bilanziert. Dieser wurde im Geschäftsjahr in Höhe der planmäßigen Tilgung mit 297,1 T€ aufgelöst. Der Kapitalbedarf für langfristige Vermögensanlagen ist durch geeignete Fremd- und Eigenmittel gedeckt.

Die Vermögenslage der Wohnbaugruppe Leben und des Konzerns ist geordnet.

gen auf die Geschäftsentwicklung zu verzeichnen. Sie betrafen in untergeordnetem Umfang Ausfälle bei Mietforderungen sowie in Einzelfällen Verzögerungen bei laufenden Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen. Daher wurde bzgl. der beobachteten Leistungsindikatoren die Erwartung für den Berichtszeitraum durch die Coronakrise nicht maßgeblich beeinflusst.

## Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

### 1. Prognosebericht

Ziel der Wohnbaugruppe Augsburg Leben ist es verstärkt Wohnungen zu bauen oder zuzukaufen. Im Jahr 2021 soll mit dem Bau von weiteren 271 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 rd. 94.000 m<sup>2</sup> und erwirbt, wenn möglich, weitere Flächen, die für den geförderten Wohnungsneubau geeignet sind.

Das fortgeschriebene Investitionsprogramm bis 2026 sieht Ausgaben von 382,6 Mio. € vor. Davon sind 259,1 Mio. € für den Neubau von Wohnungen und den Neubau einer Firmenzentrale sowie 123,5 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 2021 lassen erkennen, dass im folgenden Jahr mit einem Jahresergebnis von rd. 3,5 Mio. € bis 4 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 weiterhin ein angespannter Wohnungsmarkt. Im Besonderen bei günstigem Wohnraum besteht weiterhin eine deutlich erhöhte Nachfrage, die das Angebot nicht auffangen kann. Trotz einer pandemiebedingten Stagnation der Einwohnerzahl, wird die bestehende Neubauaktivität im Stadtgebiet keine entscheidende Entlastung bringen, da diese überwiegend mit hochpreisigen Mieten angeboten werden.

Die gewogene durchschnittliche Kaltmiete aller Wohnungen bei der Wohnbaugruppe Augsburg Leben beträgt zum Jahresende 6,02 €/m<sup>2</sup> Wfl. Damit liegt der Wert deutlich unter der im Mietspiegel genannten durchschnittlichen Nettokaltmiete von 7,47 €/m<sup>2</sup> Wfl. und unter der von Neubezugswohnungen. Diese werden aktuell in Augsburg für durchschnittlich 10,86 €/m<sup>2</sup> Wfl. vermietet (Quelle: IVD). Aus diesem Preisgefälle lässt sich auch zukünftig eine langfristige Vermietung sowie ein zusätzliches Ertragspotenzial für die rd. 5.400 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 schränkt die Modernisierungs-Mietpreisbremse die Durchführung von Maßnahmen ein. Infolge der günstigen Mieten der Wohnbaugruppe Augsburg Leben beträgt diese Kappungsgrenze 2 €/m<sup>2</sup> Wfl. Damit werden Großmodernisierungen immer mehr zur wirtschaftlichen Herausforderung.

Aus der anhaltenden Corona-Pandemie ist mit Risiken für die Geschäftsentwicklung und den zukünftigen Geschäftsverlauf der Gesellschaft zu rechnen. Zu nennen sind mögliche Risiken aus der Verzögerung von Planungs- und Genehmigungsverfahren, bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen.

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

### Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

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

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

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

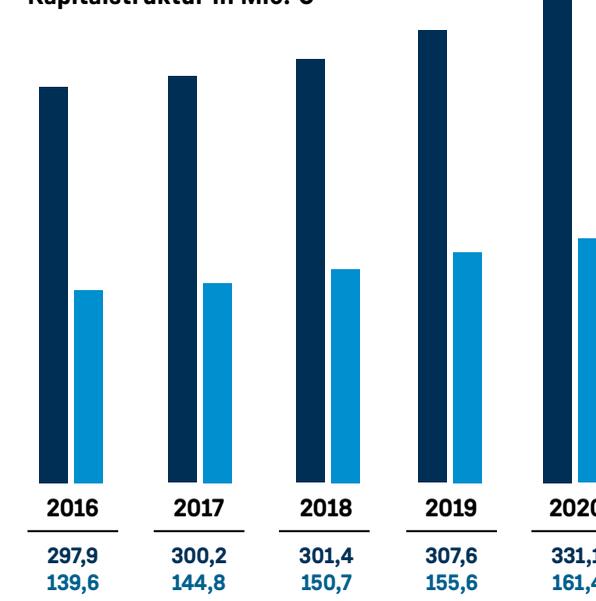
Die Unternehmensverbindlichkeiten bestehen fast ausschließlich aus Darlehensgewährung von Kreditinstituten. Hier spiegeln sog. clusterfreie Objektfinanzierungen die prägenden Werte der Bilanz. Ihre in der Regel langen Fristen sowie die Zinsfestschreibungen werden überwacht. Langjährige Zinsbindungen 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 31.12.2020 beträgt das gesicherte Kreditvolumen 9,9 Mio. €.

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

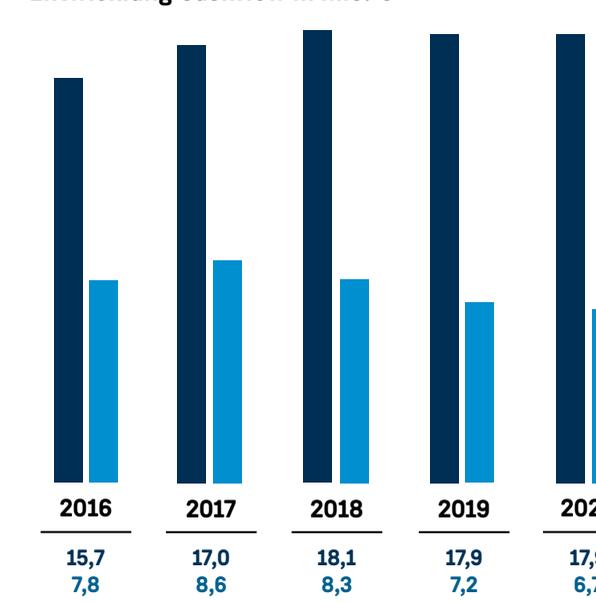
Andere Verbindlichkeiten betreffen Kundenanzahlungen und Abgrenzungen. Diesen stehen entsprechende Forderungen bzw. Vermögensgegenstände gegenüber.

### Kapitalstruktur in Mio. €



Fremdmittel  
Eigenmittel

### Entwicklung Cashflow in Mio. €



Cashflow nach DVFA/SG  
Cashflow nach Tilgungen

# Konzernbilanz zum 31. Dezember 2020

AKTIVA Beträge in €	2020	2019
<b>Anlagevermögen</b>		
<i>Immaterielle Vermögensgegenstände</i>	99.003,00	54.909,00
<i>Sachanlagen</i>		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	343.968.543,28	353.770.217,86
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	403.348,30	409.919,30
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	19.566.968,38	24.344.342,05
Bauten auf fremden Grundstücken	26.186.017,00	27.749.338,00
Technische Anlagen und Maschinen	3.819.126,00	4.281.139,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.090.776,00	1.091.988,00
Anlagen im Bau	63.254.910,16	24.919.301,90
Bauvorbereitungskosten	6.186.971,46	3.645.464,03
Geleistete Anzahlungen	252.198,00	464.728.858,58
597.975,00		
<i>Finanzanlagen</i>		
Sonstige Ausleihungen	2.990,42	4.524,33
Andere Finanzanlagen	652,00	3.642,42
652,00		
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>464.831.504,00</b>	<b>440.869.770,47</b>
<b>Umlaufvermögen</b>		
<i>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</i>		
Unfertige Leistungen	22.050.650,05	21.395.513,73
Andere Vorräte	251.331,02	22.301.981,07
229.833,53		
<i>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</i>		
Forderungen aus Vermietung	333.454,62	252.602,97
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	515.954,60	618.157,80
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	166.144,57	173.707,99
Sonstige Vermögensgegenstände	1.223.505,71	2.239.059,50
1.649.000,35		
<i>Flüssige Mittel</i>		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	17.567.103,85	13.925.816,56
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
Geldbeschaffungskosten	942.316,50	576.848,50
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	3.754,63	946.071,13
24.702,13		
<b>Bilanzsumme</b>	<b>507.885.719,55</b>	<b>479.715.954,03</b>

PASSIVA Beträge in €	2020	2019
<b>Eigenkapital</b>		
<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
Andere Gewinnrücklagen	69.896.874,53	140.816.011,34
64.936.909,85		
<i>Konzern-Jahresüberschuss</i>	6.124.665,14	4.959.964,68
<b>Eigenkapital insgesamt</b>	<b>160.355.676,48</b>	<b>154.231.011,34</b>
<b>Rückstellungen</b>		
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	2.420.885,00	2.386.006,00
Steuerrückstellungen	181.964,90	262.553,31
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	1.015.000,00	1.410.295,75
Sonstige Rückstellungen	2.067.557,00	5.685.406,90
2.887.327,73		
<b>Verbindlichkeiten</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	292.128.430,70	270.507.373,30
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	9.993.856,36	8.619.657,27
Erhaltene Anzahlungen	22.687.356,28	22.545.259,58
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.289.602,20	4.131.250,56
Sonstige Verbindlichkeiten	2.026.487,74	331.125.733,28
1.785.036,15		
davon aus Steuern: 153.477,82 € (Vj.: 150.858,58 €)		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 50,45 € (Vj.: 406,87 €)		
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	10.718.902,89	10.950.183,04
<b>Bilanzsumme</b>	<b>507.885.719,55</b>	<b>479.715.954,03</b>

# Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

Beträge in €	2020	2019
<i>Umsatzerlöse</i>		
a) aus der Hausbewirtschaftung	+ 65.853.396,20	+ 64.124.829,68
b) aus Betreuungstätigkeit	+ 2.417.328,73	+ 2.188.932,52
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	+ 432.223,31	+ 757.201,60
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	+ 655.136,32	+ 948.952,15
Andere aktivierte Eigenleistungen	+ 69.593,74	+ 6.576,75
Sonstige betriebliche Erträge	+ 2.324.259,47	+ 1.574.869,58
<i>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</i>		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	- 34.352.522,81	- 33.732.042,44
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	- 0,00	- 1.420,49
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	- 17.719,77	- 25.571,96
<b>Rohergebnis</b>	<b>+ 37.381.695,19</b>	+ 35.842.327,39
<i>Personalaufwand</i>		
a) Löhne und Gehälter	- 8.171.204,42	- 7.940.714,80
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	- 2.096.021,65	- 10.267.226,07
davon für Altersversorgung: 553.781,33 € (Vj.: 542.029,34 €)		
<i>Abschreibungen</i>		
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	- 12.282.125,16	- 12.437.758,26
Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 2.345.257,83	- 1.916.382,13
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	+ 5,25	+ 18,88
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	+ 8.418,36	+ 19.260,85
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- 6.170.247,58	- 6.447.547,92
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	- 160.364,27	- 97.904,16
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>+ 6.164.897,89</b>	<b>+ 4.999.705,54</b>
Sonstige Steuern	- 40.232,75	- 39.740,86
<b>Konzern-Jahresüberschuss</b>	<b>6.124.665,14</b>	<b>4.959.964,68</b>

# Zusammengefasster Anhang und Konzernanhang 2020 (Auszug)

## A. Allgemeine Angaben

Die Wohnbaugruppe Augsburg Leben GmbH, Augsburg, ist beim Registergericht Augsburg unter der Nummer HRB 6007 eingetragen. Diese geht nach der Umfirmierung vom 26. Mai 2020 (HRE 2. Juni 2020) aus der Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Augsburg GmbH hervor.

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.

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

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

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

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

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

## B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Im Konzern gelten einheitlich angewandte Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.

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

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

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. Zinsaufwendungen während der Bauzeit werden aktiviert. Baukostenzuschüsse werden von den Herstellungskosten abgesetzt.

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 Abzinsungssatz für eine Restlaufzeit von 15 Jahren mit 2,79 % (Stichtag November 2019) bzw. 2,38 % (Stichtag November 2020/10-Jahres-Zinssatz) zugrunde gelegt. Die Differenz zu der früheren Betrachtung über sieben Jahre ergibt einen Betrag von 198,1 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 Abzinsungssatz von 1,68 % 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 2020 bzw. zukünftig verbraucht bzw. aufgelöst. Der Verbrauch (59,3 T€) und eine Teilauflösung (336,0 T€) wurden 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 2,0 % bei der Bewertung berücksichtigt. Rückstellungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr sind mit den von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten Abzinsungssätzen (Rückstellung für Altersteilzeit 1,22 %, Jubiläumzahlungen 1,68 % und für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen 0,44 % bis 1,26 %) abgezinst worden.

Die Verpflichtungen aus Altersteilzeit von 1.144,7 T€ sind saldiert mit dem Zeitwert des verpfändeten Deckungsvermögens (§ 8a ATG) in Höhe von 749,6 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 abgerechnete umlagefähige Betriebskosten von 15.883,1 T€ (Vorjahr 15.798,6 T€) enthalten.

Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen in Höhe von 88,4 T€ unter der Bilanzposition „Sonstige Vermögensgegenstände“.

Gegenüber der alleinigen Gesellschafterin (Stadt Augsburg) sind beim Konzern „Forderungen aus Betreuungstätigkeit“ in Höhe von 136,0 T€ (von der Wohnbaugruppe Augsburg Entwickeln, Vorjahr 296,5 T€) sowie bei Wohnbaugruppe Augsburg Leben und Konzern „Sonstige Vermögensgegenstände“ in Höhe von 322,3 T€ (Vorjahr 322,2 T€) ausgewiesen.

Der Jahresüberschuss des Vorjahres von 4.960,0 T€ wurde gemäß Beschluss der Gesellschafterversammlung der Position „Andere Gewinnrücklagen“ zugeführt.

Unter den „Sonstigen Rückstellungen“ sind im Wesentlichen noch zu erwartende Betriebs- und Instandhaltungskosten (Wohnbaugruppe Augsburg Leben: 595 T€), ausstehende Urlaubsansprüche (Wohnbaugruppe Augsburg Leben: 429 T€; Konzern: 497 T€) und Rückstellungen für Altersteilzeit (Wohnbaugruppe Augsburg Leben: 395,1 T€) ausgewiesen.

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten beinhaltet mit 10.287 T€ Zahlungen aus der Veräußerung künftiger Einnahmen (Realkostenmiete), die der Betreiber eines Technologiezentrums an die Wohnbaugruppe Augsburg Leben zu entrichten hat. Die Auflösung des passiven Rechnungsabgrenzungspostens erfolgt in Höhe der planmäßig zu leistenden Tilgungen.

Bei den „Aufwendungen für Hausbewirtschaftung“ sind mit 1.612,4 T€ (Vj.: 1.579,9 T€) abrechenbare Grundsteuern enthalten.

Aus der Ab- bzw. Aufzinsung von langfristigen Rückstellungen ergaben sich Zinserträge von 6,6 T€, im Konzern 6,7 T€ (Vj. 0,3 T€; Konzern: 0,3 T€) und Zinsaufwendungen von 169,2 T€, im Konzern 170,4 T€ (Vj. 207,9 T€; Konzern: 209,3 T€).

Erträge von außergewöhnlicher Höhe ergaben sich durch erfolgswirksam erfasste Zuschüsse in Höhe von 932,9 T€ (Vj.: 884,4 T€).

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

**D. Sonstige Angaben**

Die Tochtergesellschaft Wohnbaugruppe Augsburg Entwickeln ist als Entwicklungsträgerin und Treuhänderin der Stadt Augsburg tätig. Sie verwaltet das Vermögen für die Entwicklungsmaßnahmen der drei ehemaligen Kasernen (Flak, Reese, Sheridan) in Höhe von 159.498,9 T€.

Diesem Vermögen stehen Verbindlichkeiten in gleicher Höhe gegenüber.

Aus laufenden Bau- und Modernisierungsmaßnahmen bestehen zum Stichtag Investitionsverpflichtungen in Höhe von 116.635,2 T€. Dem stehen noch erwartete Fremdmittel aus diesen Maßnahmen in Höhe von 128.374,1 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 31.12.2020 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 31.12.2020 einen Marktwert (Bewertung mark-to-market) von insgesamt -4.546,4 T€ aus. Ein Rückstellungsbedarf für den negativen Marktwert ergibt sich deshalb nicht. In der Position „Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten“ sind zum 31.12.2020 zinsgesicherte Darlehen in Höhe von 9.922,8 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 2,9 T€ (Konzern: 4,4 T€).

Die Wohnbaugruppe Augsburg Entwickeln weist zum 31.12.2020 ein Eigenkapital von 500,1 T€ und im Geschäftsjahr 2020 ein Ergebnis vor Gewinnabführung von 737,1 T€ (Vj.: 171,3 T€) aus.

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss von 6.124,7 T€ den „Anderen Gewinnrücklagen“ zuzuweisen.

**Konzern-Verbindlichkeitspiegel**

Verbindlichkeiten in €	Insgesamt zum 31.12.2020	davon gegenüber den Gesellschaftern	davon Restlaufzeit			davon gesichert	Art der Sicherung
			unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	292.128.430,70	0,00	15.990.318,54	46.013.128,02	230.124.984,14	278.887.972,30	●
	(270.507.373,30)	(0,00)	(12.130.974,75)	(42.406.061,36)	(215.970.337,19)	(256.612.002,32)	
						0,00	●
						(0,00)	
						12.348.134,01	●
						(13.002.265,51)	
						892.324,39	●
						(893.105,47)	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	9.993.856,36	4.351.119,04	645.348,78	2.732.221,11	6.616.286,47	5.642.737,32	●
	(8.619.657,27)	(4.885.625,63)	(641.247,84)	(2.533.259,54)	(5.445.149,89)	(3.734.031,64)	
Erhaltene Anzahlungen	22.687.356,28	4.768.752,79	20.986.704,01	1.307.354,40	393.297,87	0,00	
	22.545.259,58	(5.249.274,51)	(20.859.474,32)	(1.408.057,51)	(277.727,75)	(0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.289.602,20	12.369,96	4.031.864,92	257.737,28	0,00	0,00	
	(4.131.250,56)	(30.122,23)	(3.875.527,95)	(255.722,61)	(0,00)	(0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	2.026.487,74	1.481.417,10	200.705,62	608.594,04	1.217.188,08	0,00	
	(1.785.036,15)	(1.339.831,35)	(180.625,36)	(534.803,60)	(1.069.607,19)	(0,00)	
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>331.125.733,28</b>	<b>10.613.658,89</b>	<b>41.854.941,87</b>	<b>50.919.034,85</b>	<b>238.351.756,56</b>	<b>297.771.168,02</b>	
	(307.588.576,86)	(11.504.853,72)	(37.687.850,22)	(47.137.904,62)	(222.762.822,02)	(274.241.404,94)	

- Grundpfandrechte
- Ausfallbürgschaften
- Forderungsabtretungen
- Forderungsverkauf

In Klammer stehende Beträge sind Vorjahreszahlen.

# Entwicklung des Konzern-Anlagevermögens

	Anschaffungs- / Herstellungskosten					Stand 31.12.2020
	Stand 01.01.2020	Zugänge	davon Zinsen für Fremdkapital	Abgänge	Um- buchungen (+/-)	
Beträge in €						
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	641.867,36	72.757,14	0,00	0,00	0,00	714.624,50
<b>Sachanlagen</b>						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	614.107.056,12	688.760,79	0,00	792.559,65	+ 0,00	614.003.257,26
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	24.344.342,05	0,00	0,00	771.685,46	- 4.005.688,21	19.566.968,38
Bauten auf fremden Grundstücken	42.369.742,16	27.440,55	0,00	0,00	0,00	42.397.182,71
Technische Anlagen und Maschinen	6.166.336,67	0,00	0,00	0,00	0,00	6.166.336,67
Anderer Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.632.112,18	465.973,82	0,00	545.078,98	0,00	3.553.007,02
Anlagen im Bau	24.919.301,90	38.112.634,76	64.644,99	4.915.200,00	+ 5.138.173,50	63.254.910,16
Bauvorbereitungskosten	3.645.464,03	3.675.621,58	0,00	1.628,86*	- 1.132.485,29	6.186.971,46
Geleistete Anzahlungen	597.975,00	0,00	0,00	345.777,00	0,00	252.198,00
	<u>722.621.122,47</u>	<u>42.970.431,50</u>	<u>64.644,99</u>	<u>7.371.929,95</u>	<u>0,00</u>	<u>758.219.624,02</u>
<b>Finanzanlagen</b>						
Sonstige Ausleihungen	4.524,33	0,00	0,00	1.533,91	0,00	2.990,42
Anderer Finanzanlagen	652,00	0,00	0,00	0,00	0,00	652,00
	<u>5.176,33</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>1.533,91</u>	<u>0,00</u>	<u>3.642,42</u>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>723.268.166,16</b>	<b>43.043.188,64</b>	<b>64.644,99</b>	<b>7.373.463,86</b>	<b>0,00</b>	<b>758.937.890,94</b>

\* Außerplanmäßige Abschreibung

	Abschreibungen (kumulierte)			Stand 31.12.2020	Buchwerte	
	Stand 01.01.2020	Abschrei- bungen	Abgänge		31.12.2020	31.12.2019
	586.958,36	28.663,14	0,00	615.621,50	99.003,00	54.909,00
	260.336.838,26	9.725.535,79	27.660,07	270.034.713,98	343.968.543,28	353.770.217,86
	2.428.873,06	6.571,00	0,00	2.435.444,06	403.348,30	409.919,30
	0,00	0,00	0,00	0,00	19.566.968,38	24.344.342,05
	14.620.404,16	1.590.761,55	0,00	16.211.165,71	26.186.017,00	27.749.338,00
	1.885.197,67	462.013,00	0,00	2.347.210,67	3.819.126,00	4.281.139,00
	2.540.124,18	466.951,82	544.844,98	2.462.231,02	1.090.776,00	1.091.988,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	63.254.910,16	24.919.301,90
	0,00	1.628,86	1.628,86	0,00	6.186.971,46	3.645.464,03
	0,00	0,00	0,00	0,00	252.198,00	597.975,00
	<u>281.811.437,33</u>	<u>12.253.462,02</u>	<u>574.133,91</u>	<u>293.490.765,44</u>	<u>464.728.858,58</u>	<u>440.809.685,14</u>
	0,00	0,00	0,00	0,00	2.990,42	4.524,33
	0,00	0,00	0,00	0,00	652,00	652,00
	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>3.642,42</u>	<u>5.176,33</u>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>282.398.395,69</b>	<b>12.282.125,16</b>	<b>574.133,91</b>	<b>294.106.386,94</b>	<b>464.831.504,00</b>	<b>440.869.770,47</b>

## Kapitalflussrechnung

Beträge in T€	Konzern	
	2020	2019
(Konzern-)Jahresüberschuss	6.124,7	4.960,0
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	12.282,2	12.437,8
Aktivierete Eigenleistungen (VJ ohne aktivierete Zinsen während der Bauzeit)	-69,6	- 6,6
Abnahme (VJ.: Zunahme) langfristiger Rückstellungen (ohne Saldierung Deckungsvermögen)	-81,4	643,2
Abschreibungen auf (Miet-) Forderungen und Auflösung Wertberichtigung	59,5	180,8
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	95,1	129,0
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen	0,0	1,4
Erträge aus Ergebnisabführung	0,0	0,0
Tilgungszuschüsse	-515,5	-411,5
<b>Cashflow nach DVFA/SG</b>	<b>17.895,0</b>	<b>17.934,1</b>
Abnahme (VJ.: Zunahme) kurzfristiger Rückstellungen	-926,5	272,4
Gewinn aus dem Abgang von Anlagevermögen	-372,2	-264,1
Zunahme sonstiger Aktiva	-721,2	-1.522,1
Zunahme sonstiger Passiva	556,1	570,6
Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen/-erträge	5.903,6	6.090,2
Ertragsteueraufwand	160,4	97,9
Ertragsteuerzahlungen	-241,0	-141,1
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>22.254,2</b>	<b>23.037,9</b>
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-72,8	-50,0
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	1.144,6	265,7
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-42.901,0	-23.409,5
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	1,5	1,6
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0,0	-0,1
Erhaltene Zinsen	1,2	19,0
Einzahlung in Deckungsvermögen	-172,2	-359,1
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-41.998,7</b>	<b>-23.532,4</b>
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen (ohne Umschuldung)	35.438,3	20.055,9
Planmäßige Tilgungen (inkl. Auflösung RAP)	-11.210,8	-10.758,5
Außerplanmäßige Tilgungen (ohne Umschuldung)	-616,6	-3.263,9
Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen	5.679,7	0,0
Gezahlte Zinsen	-5.904,8	-6.109,2
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>23.385,8</b>	<b>-75,7</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes</b>	<b>3.641,3</b>	<b>-570,2</b>
Finanzmittelbestand zum 1.1.	13.925,8	14.496,0
<b>Finanzmittelbestand zum 31.12.2020</b>	<b>17.567,1</b>	<b>13.925,8</b>

## Konzern-Eigenkapitalspiegel

Beträge in €	Gezeichnetes Kapital Mutterunternehmen	Kapitalrücklagen	erwirtschaftetes Konzerneigenkapital		Konzern-eigenkapital
			Gewinnrücklagen	Jahresüberschuss	
<b>Stand am 1.1.2019</b>	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
<b>Stand am 31.12.2019</b>	4.065.000,00	9.350.000,00	135.856.046,66	4.959.964,68	154.231.011,34
Einstellungen in Rücklagen			4.959.964,68	-4.959.964,68	0,00
Konzern-Jahresüberschuss				6.124.665,14	6.124.665,14
<b>Stand am 31.12.2020</b>	<b>4.065.000,00</b>	<b>9.350.000,00</b>	<b>140.816.011,34</b>	<b>6.124.665,14</b>	<b>160.355.676,48</b>



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:

#### Eva Weber

Oberbürgermeisterin und Vorsitzende

#### Prof. Dipl.-Ing. Christian Waibel

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

#### Gerd Merkle

Stadtbaurat und berufsm. Stadtrat

#### Michael Olesch

Baukunstbeiratsvorsitzender der Stadt Augsburg

#### Dr. Pia Haertinger

Stadträtin 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

		2020	2019	Veränderung in %
Grundstockvermögen	in €	102.500	102.500	0
Kapitalerhaltungsrücklage	in €	4.800	4.500	6,67
Ausgaben für Stiftungszweck	in €	0*	3.000	- 100
Prämierte Arbeiten		0*	5	- 100

\* aufgrund der Corona-Pandemie entfiel der Wettbewerb 2020 der WBG-Stiftung

GESETZLICHE PRÜFUNG  
DER STIFTUNGSAUFSICHTSBEHÖRDE

## Jahresrechnung 2020

Aufgrund geringer Kostenbewertungen gestattet die Stiftungsaufsichtsbehörde – die Regierung von Schwaben – die Prüfung der Jahresrechnungen gemäß Art. 16 BayStG in zweijährigem Turnus vorzunehmen. Dementsprechend wurden im Frühjahr 2021 die Jahresrechnungen 2019 und 2020 der Stiftungsaufsichtsbehörde zur Prüfung vorgelegt. Das Prüfungsergebnis wird im Sommer 2021 erwartet.

**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** GmbH**

Rosenaustraße 54  
86152 Augsburg

**Wohnbaugruppe Augsburg **Entwickeln** GmbH**

Rosenaustraße 56  
86152 Augsburg

**Wohnbaugruppe Augsburg **Stiftung****

WBG-Stiftung Architektur und Bauingenieurwesen  
Rosenaustraße 54  
86152 Augsburg

**Bildverzeichnis**

Martin Augsburg, Stadt Augsburg S. 4  
Felix Baptist S. 2, 5, 9, 12,  
Marco Dinero S. 24  
Stefan Fink S. 2, 28  
Jessica Hövelborn S. 23  
Anna Schubert S. 22  
Tobias Weishaupt S. 30  
Büro Raumflug S. 33, 34, 36  
Thomas Knapp, Büro Hof 437 S. 35  
Ralf Maier, Maier Landschaftsarchitektur S. 2, 42, 50  
Michael Neumann, Red-Gun GmbH S. 2, 46, 47  
ANNABAU Architektur und Landschaft GmbH S. 53

