

# 2017

## Geschäftsbericht

WOHNBAUGRUPPE  
AUGSBURG



WOHNBAUGRUPPE  
AUGSBURG

# Die Wohnbaugruppe Augsburg stellt sich vor

Die städtische Wohnungsbaugesellschaft ist der Garant für sicheren und sozial ausgewogenen Wohnraum in Augsburg. Sie bietet vielen tausend Augsburgern ein Zuhause, kümmert sich um den Erhalt ihres Wohnraums ebenso wie um den Bau neuer Wohnungen und die Realisierung städtischer Projekte, wie beispielsweise Umbaumaßnahmen von Schulen, Kindertagesstätten und anderen Einrichtungen.

1927 als Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Augsburg GmbH, kurz WBG, gegründet, hat sich die WBG-Unternehmensgruppe anlässlich ihres 90-jährigen Bestehens 2017 in Wohnbaugruppe Augsburg umbenannt. Aus der WBG wurde die Wohnbaugruppe Augsburg | Leben. Ihr Tochterunternehmen AGS – Augsburger Gesellschaft für Stadtentwicklung und Immobilienbetreuung GmbH, gegründet 1996, heißt nun Wohnbaugruppe Augsburg | Entwickeln.

Nach wie vor werden die beiden Firmen als Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Augsburg GmbH und AGS – Augsburger Gesellschaft für Stadtentwicklung und Immobilienbetreuung GmbH im Handelsregister geführt. Auch an den jeweiligen Tätigkeitsfeldern hat sich durch die Umbenennung nichts geändert.

Die Wohnbaugruppe Augsburg | Leben stellt sich weiterhin der Aufgabe, breite Schichten der Augsburger Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen. In ihren rund 10.000 Wohnungen bietet sie etwa 21.000 Menschen ein Zuhause. Die Wohnbaugruppe Augsburg | Entwickeln führt städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen auf den Kasernenflächen durch und steuert Projekte für die Stadt Augsburg, zum Beispiel Sanierungsmaßnahmen an Augsburger Schulen. Daneben ist sie zuständig für die Verwaltung von Eigentümergemeinschaften bzw. Stiftungen der Stadt Augsburg sowie für die Baubetreuung städtischer Liegenschaften.

Zur Unternehmensgruppe gehört zudem die WBG-Stiftung Architektur und Bauingenieurwesen, die 1996 ins Leben gerufen wurde, um Studierende zu fördern. Seitdem ruft die Stiftung einen jährlichen Wettbewerb zum Thema „Stadtentwicklung und Architektur in Augsburg“ aus, bei dem die Teilnehmer Geld- und Sachpreise gewinnen können. Das Engagement für Nachwuchs-Fachkräfte wurde im letzten Jahr auf zwei Unternehmensstipendien an der Hochschule Augsburg ausgeweitet: Die Wohnbaugruppe Augsburg unterstützt mit je 300 € monatlich zwei Studenten aus dem Fachbereich Architektur und Bauwesen.

# Geschäftsbericht 2017

## WOHNBAUGRUPPE AUGSBURG

## AUF EINEN BLICK

		2017	2016	Veränderung in %
Bilanzsumme	in T€	<b>460.984,5</b>	453.675,2	1,61
Umsatz	in T€	<b>62.901,5</b>	61.570,6	2,16
Eigene Wohn- und Gewerbeeinheiten		<b>10.018</b>	9.976	0,42
Fremdbetreute Wohn- und Gewerbeeinheiten		<b>442</b>	442	0,00
Jahresüberschuss	in T€	<b>5.315,3</b>	4.063,8	30,80
Eigenmittel	in T€	<b>144.819,6</b>	139.578,5	3,75
Cashflow	in T€	<b>17.028,8</b>	15.670,1	8,67
Darlehensstilgungen (planmäßig)	in T€	<b>8.382,1</b>	7.820,8	7,18
Cashflow nach Tilgungen	in T€	<b>8.646,7</b>	7.849,3	10,16
Mitarbeiter/-innen		<b>143</b>	135	5,93
davon teilzeit- bzw. geringfügig beschäftigt		<b>25</b>	24	4,17
Betriebskosten je m² Wohnfläche mtl.	in €	<b>1,37</b>	1,37	0,00
Heiz-/Warmwasserkosten je m² Heizfläche mtl.	in €	<b>0,81</b>	0,86	-5,81
Investitionen I (Instandhaltungskosten je m² Nfl. p. a.)	in €	<b>25,11</b>	24,17	3,89
Investitionen II (Modernisierungs- und Instandhaltungskosten)	in T€	<b>19.725,3</b>	16.735,6	17,86
Investitionen III (Neubau/Ankauf)	in T€	<b>35.292,1</b>	13.218,5	166,99
Durchschnittsmiete je m² Wohnfläche mtl.	in €	<b>5,62</b>	5,45	3,12
Verwaltungskosten je Mieteinheit	in €	<b>317,00</b>	299,00	6,02
Baubetreuungen		<b>47</b>	54	-12,96
Maßnahmenträgeraufgaben		<b>3</b>	3	0,00

Stadt Augsburg  
100 %



### WBG-Unternehmensgruppe



WOHNBAUGRUPPE  
AUGSBURG

### WBG-Konzern



Stiftung  
WOHNBAUGRUPPE  
AUGSBURG



Leben  
WOHNBAUGRUPPE  
AUGSBURG

(Wohnungbaugesellschaft  
der Stadt Augsburg GmbH)

100 %



Entwickeln  
WOHNBAUGRUPPE  
AUGSBURG

(AGS - Augsburgische Gesellschaft  
für Stadtentwicklung und  
Immobilienbetreuung GmbH)

## Geschäftsbericht 2017

### WOHNBAUGRUPPE AUGSBURG



## INHALT

4	Grußwort des Oberbürgermeisters
5	Grußwort des Geschäftsführers
<b>6</b>	<b>Wohnbaugruppe Augsburg</b>
8	90 Jahre, 90 Taten
12	Auf dem Weg in die Zukunft
16	Marktbericht und Wohntrends
20	Das war 2017
24	Stiftung der Wohnbaugruppe Augsburg
<b>26</b>	<b>Wohnbaugruppe Augsburg   Leben</b>
29	Wohnraum und Statistiken
30	Prozesse und Projekte
30	Neubau
34	Modernisierung und Instandhaltung
36	Zahlen und Fakten zur Vermietung
40	Corporate Social Responsibility
<b>42</b>	<b>Wohnbaugruppe Augsburg   Entwickeln</b>
44	Prozesse und Projekte
45	Projektmanagement
48	Entwicklungsmaßnahmen
49	Objektmanagement
<b>50</b>	<b>Jahresabschluss</b>
51	Bericht des Aufsichtsrates
52	Unternehmensorganisation
54	Vermögenslage
58	Konzernbilanz
60	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
61	Zusammengefasster Anhang und Konzernanhang 2017
65	Konzern-Verbindlichkeitspiegel
66	Entwicklung des Konzern-Anlagevermögens
68	Konzern-Kapitalflussrechnung
69	Konzern-Eigenkapitalspiegel
70	Stiftungskapital und Organe der Stiftung
71	Auf einen Blick
71	Jahresrechnung 2017
72	Kontakt & Bildnachweis

## Grußwort des Oberbürgermeisters

Das Thema sozial verträglicher Wohnraum hat uns 2017 durchweg begleitet: sowohl hier in Augsburg mit unserer Offensive Wohnraum, als auch im Nachgang zur Bundestagswahl. Bei den Koalitionsverhandlungen konnten wir in diesem Zusammenhang wichtige Meilensteine, wie die Zusicherung des Bundes von dringend benötigten Geldern für den geförderten Wohnungsbau, erreichen.

Für Augsburg übernimmt die städtische Wohnungsbaugesellschaft seit 1927 die wichtige Aufgabe, bezahlbaren Wohnraum insbesondere auch für diejenigen zu schaffen, die anderweitig keine Wohnung finden. Die Wohnbaugruppe ist ein verlässlicher Partner für unsere Stadt: Gemeinsam haben wir Spatenstiche begangen, Richtfeste gefeiert und neue Wohnungen übergeben. Das alles waren wichtige Etappen im Jahr 2017, an denen es kontinuierlich weiterzuarbeiten gilt. Bei unserem ausgegebenen Ziel, in dieser Legislaturperiode 600 Wohnungen zu erwerben oder zu errichten, sind wir auf einem sehr guten Weg.

Mit der Umbenennung in Wohnbaugruppe Augsburg hat für unser Tochterunternehmen 2017 ein neues Kapitel begonnen – mit derselben wichtigen Aufgabe für unsere Bürgerinnen und Bürger wie schon vor 90 Jahren. Diesem Auftrag kommt unsere Wohnungsbaugesellschaft seit ihrer Gründung mit großem Engagement nach.

**DR. KURT GRIBL**

*Oberbürgermeister der Stadt Augsburg  
Aufsichtsratsvorsitzender der Wohnbaugruppe Augsburg*



## Grußwort des Geschäftsführers

Das Jahr 2017 stand ganz im Zeichen unseres 90. Firmenjubiläums. Aufgrund dessen haben wir 90.000 € in die Hand genommen und 90 stadtgesehliche Projekte unterstützt. Dass uns Augsburgs Bürgerinnen und Bürger am Herzen liegen, möchten wir auch durch unsere tägliche Arbeit zeigen: der Schaffung und Bewirtschaftung von bezahlbarem Wohnraum.

Diese Aufgabe erfüllen wir insbesondere durch den Neubau geförderter Wohnungen. 2017 wurde die Wohnanlage „Donauwörther Straße“ bezogen und dank des Erwerbs einer Fläche von rund 89.000 m<sup>2</sup> in Haunstetten Südwest können wir beim Thema Neubau auch mit einem Horizont von über zehn Jahren planen.

Wir bewirtschaften rund 10.000 Wohnungen. Knapp die Hälfte davon sind freifinanziert, das heißt, in diesen Wohnungen kann jeder Bürger wohnen – und das zu verträglichen Mieten. 2017 haben wir rund 75 % unserer Wohnungen unter 7 €/m<sup>2</sup> vermietet und sind damit in Augsburg ein wichtiger Akteur in diesem ansonsten schwachen Segment.

Wohnen bezahlbar zu halten, entspricht unserem Gründungsauftrag, der aktuell von besonders hoher Wichtigkeit ist. Daran und an den Zielen, die wir 2017 erreichen konnten, anknüpfend nehmen wir Kurs in Richtung Zukunft.

**DR. MARK DOMINIK HOPPE**

*Geschäftsführer  
der Wohnbaugruppe Augsburg*

# „Ich sehe unsere Stärke in der Liebe zur Stadt.“

Dr. Mark Dominik Hoppe  
Geschäftsführer

WOHNBAUGRUPPE  
AUGSBURG

GROSSE SPENDENAKTION ZUM 90. GEBURTSTAG

# 90 JAHRE, 90 TATEN

Am 10. September 1927 wurde die städtische Wohnungsgesellschaft gegründet. Anlässlich ihres 90. Geburtstags im Jahr 2017 hat die Wohnbaugruppe Augsburg die Spendenaktion „90 Jahre, 90 Taten“ ins Leben gerufen. Dabei hat das Unternehmen 90 „gute Taten“ in Augsburg vollbracht und insgesamt 90.000 € gespendet. Über je 1.000 € freuten sich insgesamt 90 (Sport-)Vereine, Schulen, Mehrgenerationen- und Seniorentreffs, Helferkreise, Kinder- und Jugendhilfe-Einrichtungen sowie kirchliche, kulturelle und andere gemeinnützige Organisationen. Aus einer Vielzahl eingereicherter Vorschläge wurden u. a. folgende Projekte ausgewählt:

Für den **Sozialdienst katholischer Frauen** hat die Wohnbaugruppe Augsburg gerne eine „gute Tat“ vollbracht und 1.000 € gespendet. Zweite Bürgermeisterin und stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende Eva Weber (3. v.l.) überbrachte als Botschafterin den Scheck. Das Geld geht an den Betreuungsverein und an das Appartementhaus für Mutter und Kind.



Der **SKM Augsburg** (Katholischer Verband für soziale Dienste) leistet Hilfe für Menschen in Not. Ein bekanntes Angebot ist die Wärmestube. Auch mobile Straßen-Sozialarbeit bietet der SKM Augsburg an – ein Projekt, das die Wohnbaugruppe Augsburg gerne mit der Spende von 1.000 € unterstützte. Augsburgs Dritter Bürgermeister Dr. Stefan Kiefer (re.) überreichte symbolisch den Scheck an Martin Kraus.



Unter dem Motto „**Nicht nur ein Ma(h)!**“ lädt die Evangelisch-Lutherische Kirchengemeinde St. Thomas jede Woche zum offenen Mittagstisch ein. Ein Menü kostet einen Euro, damit sich jeder das gemeinsame Essen leisten kann. Die Küche, in der alles gekocht wird, musste erneuert werden, wobei die Wohnbaugruppe gerne mit 1.000 € half. Aufsichtsratsmitglied Günter Göttling (Mi.) übergab den symbolischen Scheck.



Der **Helferkreis St. Albert** unterstützt geflüchtete Menschen in Haunstetten und ist dafür auf Spenden angewiesen. Die 1.000 € der Wohnbaugruppe Augsburg kommen u. a. der „Fahrradwerkstatt“ zugute – ein Projekt, das auch Aufsichtsratsmitglied Margarete Heinrich (Mi. mit Schild) am Herzen liegt.



Dr. Marianne Schuber und ihr **Museumsstüble** in Oberhausen sind in Augsburg weithin bekannt. Nachdem die Gründerin stets auf finanzielle Unterstützung angewiesen ist, um die ortsgeschichtliche Sammlung zu erhalten, spendete die Wohnbaugruppe Augsburg gerne 1.000 €. Als Überbringer war Aufsichtsratsmitglied Dieter Benkard im Einsatz.



Im Mehrgenerationentreffpunkt Firnhaberger/Hammerschmiede hat ein Team aus Ehrenamtlichen die Geschichte der Firnhaberger zusammengetragen. Für das Zeitzeugenprojekt **„Firnhaberger Geschichten“** leistete die Wohnbaugruppe Augsburg gerne im Rahmen der „90 Jahre, 90 Taten“ einen Beitrag. Aufsichtsratsmitglied Ulrich Wagner (3. v. r., vordere Reihe) war diesmal als Überbringer des Schecks im Einsatz.



Die Kinder der jüngsten Wettkampfgruppe des **Schwimmvereins Augsburg 1911** freuten sich über einen Faltpavillon, der dank der Spende der Wohnbaugruppe Augsburg gekauft werden konnte. Der Pavillon kommt bei Schwimmwettkämpfen als vor Witterung schützende Aufenthaltsmöglichkeit zum Einsatz.

**Mukis e. V.**, der Förderverein der Klinik für Kinder und Jugendliche, schwäbisches Mutter-Kind-Zentrum Augsburg, freute sich ebenfalls über eine Spende in Höhe von 1.000 €, die Geschäftsführer Dr. Mark Dominik Hoppe (re.) überbrachte. Das Geld fließt in die Anschaffung von Überwachungsmonitoren für die kleinen Patienten.



Hier gibt es **alle 90 Projekte** zu sehen:

[www.wohnbaugruppe.de/ueber-uns/news/233-jubilaumsaktion-90-jahre-90-taten-2](http://www.wohnbaugruppe.de/ueber-uns/news/233-jubilaumsaktion-90-jahre-90-taten-2)



# Auf dem Weg in die Zukunft

Mit der Umbenennung in Wohnbaugruppe Augsburg im Jahr 2017 hat sich die städtische Wohnungsbaugesellschaft auf den Weg in Richtung Zukunft gemacht. Geschäftsführer **Dr. Mark Dominik Hoppe**, der stellvertretende Geschäftsführer der Wohnbaugruppe Augsburg | Entwickeln **Steffen Ruch** und Technik-Abteilungsleiter **Bernd Silbermann** unterhalten sich mit Sprecherin Andrea Wolf über die Meilensteine des vergangenen Jahres, die nächsten Etappen und wohin die Reise der Wohnbaugruppe geht.

*2017 ist einiges passiert: die „Geburt“ der Wohnbaugruppe, das 90. Firmenjubiläum... und viele weitere Grundsteine für die Zukunft wurden gelegt. Was sind Ihre persönlichen Highlights des vergangenen Jahres?*

**Dr. Mark Dominik Hoppe:** Ein großer Meilenstein ist für mich zum einen der neue Marketingauftritt, der sich im neuen Logo und Namen zeigt. Zum anderen haben wir 2017 eine knapp 90.000 Quadratmeter große Fläche in Haunstetten Südwest gekauft, auf der wir in voraussichtlich zehn bis zwölf Jahren wohl 750 bis 800 Wohnungen bauen werden. Damit haben wir Planungssicherheit für unsere Neubautätigkeit.

**Steffen Ruch:** Der Marketingauftritt war für mich ebenfalls prägend, das macht man nicht alle Jahre. Bedeutend war aus meiner Sicht auch die Überführung der Grundstücke aus den Entwicklungsmaßnahmen an die Wohnbaugruppe Augsburg | Leben, die dadurch ihre wohnungspolitischen Aufträge voranbringen kann. Das konnten wir mit voller Unterstützung von Stadtrat und unserem Aufsichtsrat jeweils mit einstimmigen Beschlüssen ermöglichen.

**Bernd Silbermann:** Beim Neubau konnten wir 2017 tatsächlich einiges erreichen, zum Beispiel die Fertigstellung der Wohnanlage „Donauwörther Straße“ mit 42 Wohneinheiten und die Baubeginne in der Bärenstraße und Dr.-Dürrwanger-Straße. Auch die erfolgreichen Abstimmungsrunden mit dem Stadtplanungsamt zu unserem Neubau „Am Reesepark I“ – übrigens die größte Maßnahme, die wir planen – sind Meilensteine für mich.

*Herr Silbermann, Sie sind zwar schon seit rund 20 Jahren im Unternehmen, hatten aber 2017 Ihre Premiere als Abteilungsleiter Technik. Wie haben Sie das vergangene Jahr erlebt?*

**Silbermann:** Es war ein ganz besonderes Jahr mit großen Chancen und Herausforderungen, die wir im Team gemeinsam gut bewältigt haben. Während in den letzten 20 Jahren unser Fokus auf der Modernisierung unseres Bestands lag, steht jetzt eindeutig der Neubau im Vordergrund. Man lernt täglich dazu und das macht das Ganze so interessant.



**„Gute Architektur und geförderter Wohnungsbau widersprechen sich nicht.“**

Bernd Silbermann  
Prokurist Wohnbaugruppe Augsburg | Leben

**Dr. Hoppe:** Dieses erste Jahr hat Herr Silbermann hervorragend gemeistert. Er hat viele wichtige Impulse gesetzt. Wir mussten die Neubau-Abteilung sozusagen neu aufbauen und haben dabei viel dazugelernt, was uns bei künftigen Bauvorhaben weiterhelfen wird.

*Impulse wurden 2017 auch durch den neuen Marketingauftritt gesetzt, den Sie alle als Meilenstein genannt haben. Dieser Schritt ist also geglückt?*

**Dr. Hoppe:** Absolut! Die neuen Farben symbolisieren ein selbstbewusstes Auftreten, das uns gut zu Gesicht steht.

**Ruch:** Früher gab es die WBG und die AGS – das waren zwei völlig verschiedene Themen. Mittlerweile sind wir die Wohnbaugruppe Augsburg: Man ist sich näher gerückt, das Gefühl der Zugehörigkeit hat sich verstärkt.

**Silbermann:** ...und das ist jetzt die interne Sicht. Auch für Außenstehende ist der Wandel sichtbar. Allein wenn man jetzt ins Gebäude kommt, sieht man, dass das Unternehmen im Umbruch ist.

*Woran ist dieser Umbruch noch spürbar? Vielleicht am Zuwachs im letzten Jahr? Schließlich kamen 19 neue Mitarbeiter ins Unternehmen...*

**Dr. Hoppe:** ...Worüber ich auch richtig froh bin. In einer Zeit, in der alle von Fachkräftemangel reden, konnten wir im letzten Jahr tolle Mitarbeiter für uns gewinnen.

**Ruch:** Viele Leute, die sich bei uns bewerben, stehen unserem Haus tatsächlich sehr positiv und aufgeschlossen gegenüber. Allerdings ist das Auftreten der Wohnbaugruppe Augsburg auch ein ganz anderes als das der „WBG“. Fast jede Stadt hat eine Wohnungsbau-Gesellschaft, die dazu noch häufig „WBG“ heißt. Die Wohnbaugruppe Augsburg ist einzigartig.

**Silbermann:** Bei unserem Image tut sich etwas, und das hängt auch mit unserer Architektur zusammen. Unsere Neubau-Wohnungen sind top und müssen den Vergleich mit Wohnungen auf dem freien Markt nicht scheuen. Gute Architektur lässt sich auch im geförderten Wohnungsbau realisieren.



**„Das Auftreten als Wohnbaugruppe Augsburg ist ein ganz anderes als das der WBG.“**

Steffen Ruch  
Stellvertretender Geschäftsführer  
Wohnbaugruppe Augsburg | Entwickeln



**„Ich sehe unsere Stärke in der Liebe zur Stadt.“**

Dr. Mark Dominik Hoppe  
Geschäftsführer

**Dr. Hoppe:** Die Wertigkeit unserer Wohnanlagen ist entscheidend: Wenn wir jetzt einen Baukörper für die nächsten 80 Jahre errichten, dann muss der städtebaulich und architektonisch passen und er muss von hoher Qualität sein. Qualität heißt aber nicht, dass wir die Wirtschaftlichkeit aus den Augen verlieren.

*Nun wurden bereits einige Eigenschaften der Wohnbaugruppe Augsburg genannt: die Qualität im Neubau und die Attraktivität als Arbeitgeber zum Beispiel. Welche Stärken sehen Sie noch?*

**Dr. Hoppe:** Ich sehe unsere Stärke in der Liebe zur Stadt. Ein Grund für unseren Marketingaufschlag war ja auch, dass wir mit unseren wichtigen kommunalen Aufgaben mehr in die Köpfe der Bürger wollen. Egal wo ich mich in der Stadt bewege, sehe ich, wie wir Augsburg in den letzten 90 Jahren geprägt haben.

**Ruch:** Die Wohnbaugruppe ist das wohnungspolitische Instrument der Stadt. Wir agieren zwar wirtschaftlich, aber nicht profitorientiert und sind nicht vom Markt getrieben. Das wiederum macht den Kopf frei, um sich auf Qualität und Vorbildcharakter zu konzentrieren.

*Welche Aufgaben und Herausforderungen stehen in naher Zukunft an?*

**Silbermann:** Aus technischer Sicht natürlich die Neubaulprojekte, die wir schon in Planung bzw. angefangen haben,

zum Beispiel die rund 260 Wohnungen im Reesepark. Die Herausforderungen liegen auch darin, die Energie-wende zu schaffen. Das wird besonders interessant, wenn das neue Gebäudeenergiegesetz zum Tragen kommt. Das kann nochmals eine Verschärfung der energetischen Anforderungen und damit eine Verteuerung der Baukosten bedeuten.

**Ruch:** Die Aussicht ist spannend. Der Bebauungsplan im nordwestlichen Bereich der Sheridan-Kaserne wird rechtskräftig werden und in der Flak- und Reese-Kaserne werden wir viel Zeit und Planung in die Gestaltung der Grünanlagen investieren. Auch in unserer Funktion als Projektsteuerer für die Stadt Augsburg haben wir große Aufgaben zu bewältigen. Die Bevölkerungszahl steigt – sowohl bei den großen, als auch den kleinen Bürgern. Wir werden also mit der Bereitstellung von Betreuungsplätzen für Kinder sehr viel zu tun haben. Daneben laufen Großprojekte, wie der Umbau der ehemaligen Grottenau-Post und der Neubau der Messehalle 2.

**Dr. Hoppe:** Neben den vielfältigen Aufgaben für die Stadt hat bei mir der Bau unseres neuen Verwaltungsgebäudes Priorität. Der Neubau ist die logische Konsequenz aus der Raumnot am jetzigen Standort im Schubertthof, wo wir seit 1928 untergebracht sind. Zu sehen, wo unsere Reise hingeht und wo die Wohnbaugruppe in den nächsten Jahrzehnten ihre Heimat finden wird, ist für mich eine echte Herzensangelegenheit.

# Marktbericht und Wohntrends

## 1. Mietpreise Wohnungen in Augsburg

2017 war in Augsburg ein weiterer Anstieg der Grundmieten um rund 4,2% 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>Wiedervermietungswohnungen</b>		
mit einfachem Wohnwert	7,10	7,40
mit mittlerem Wohnwert	8,30	8,45
mit gutem Wohnwert	9,50	10,00
sehr guter Wohnwert	10,70	10,90
<b>Neubauwohnungen</b>		
mit gutem Wohnwert	9,95	10,30
mit sehr gutem Wohnwert	10,50	10,80
mit hohem Komfort und Innenstadtlage	11,70	12,00

Die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum (bis zu 7 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich) ist anhaltend hoch. Mit Ausnahme der sogenannten sozialverpflichteten Wohnungsunternehmen werden solche Wohnungen jedoch kaum von anderen Marktteilnehmern angeboten.

## 2. Mietpreise Reihenhäuser und Doppelhaushälften in Augsburg

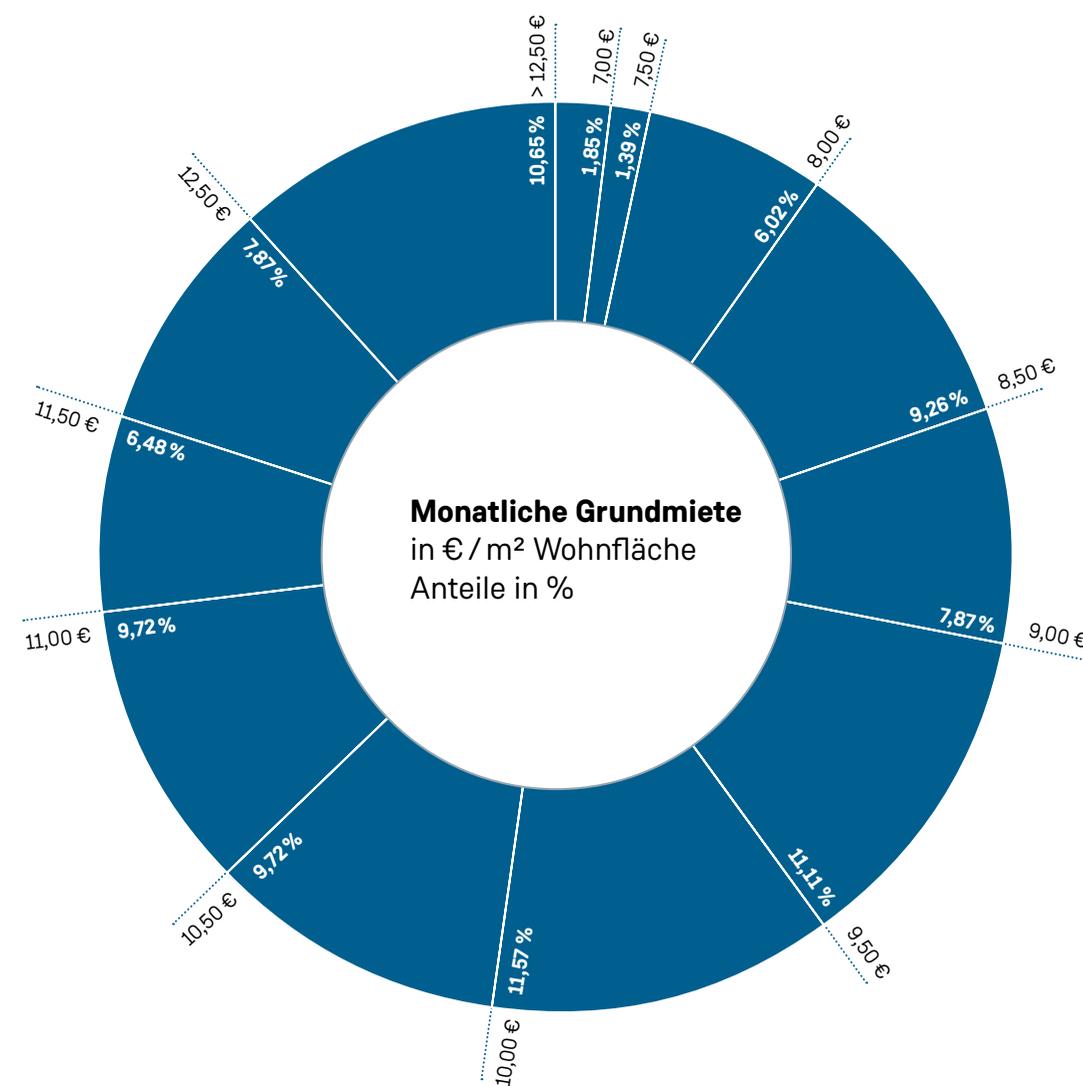
Auch die Mieten für Reihenhäuser und Doppelhaushälften sind im Berichtsjahr durchschnittlich um rund 2,7% gestiegen.

REIHENHÄUSER			
Kategorie	Mietpreis mtl. von	Mietpreis mtl. bis	
<b>Bestand</b>			
mit einfachem Wohnwert	870	900	
mit mittlerem Wohnwert	1.005	1.050	
mit gutem Wohnwert	1.120	1.200	
<b>Neubau</b>			
mit mittlerem Wohnwert	1.300	1.350	
mit gutem Wohnwert	1.400	1.450	
<b>DOPPELHAUSHÄLFTEN</b>			
Kategorie	Mietpreis mtl. von	Mietpreis mtl. bis	
<b>Bestand</b>			
mit einfachem Wohnwert	1.065	1.100	
mit mittlerem Wohnwert	1.265	1.310	
mit gutem Wohnwert	1.415	1.490	
<b>Neubau</b>			
mit mittlerem Wohnwert	1.420	1.500	
mit gutem Wohnwert	1.520	1.630	

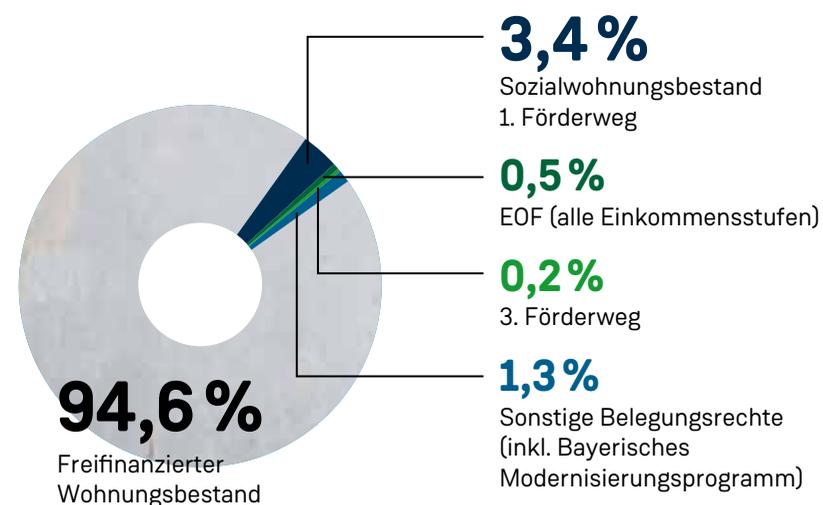
Die Daten stammen vom IVD-Institut (Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH) sowie aus eigenen Marktanalysen.

## WOHNUNGSMIETEN IN AUGSBURG

Nachstehend sind die in der Augsburger Allgemeinen und dem Internetportal ImmobilienScout24 inserierten Wohnungen zu Beginn des Jahres 2018 ersichtlich. Hierbei wurden die Wohnungen verschiedenen Mietpreiskategorien zugeordnet. Daraus wird deutlich: Nur 1,85% der Wohnungen wurden 2017 mit einem Mietpreis unter 7 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich auf dem Wohnungsmarkt in Augsburg angeboten. Zum Vergleich: Die Wohnbaugruppe Augsburg hat im Jahr 2017 über 75% ihrer Wohnungen unter 7 €/m<sup>2</sup> vermietet.



Datenerhebung: Januar und Februar 2018, Augsburg Allgemeine Zeitung und ImmobilienScout24



**1.240**

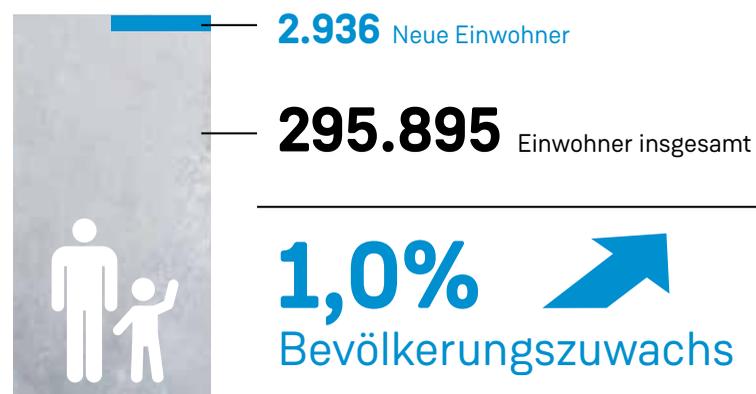
Benötigte  
Wohnungen

**875**

Gebaute  
Wohnungen

**365**

Wohnungs-  
defizit



Statistiken sind auf die Stadt Augsburg bezogen

### 3. Sozialer Wohnungsbau in Augsburg

Insgesamt standen zum Jahresende 2017 in Augsburg 8.209 geförderte Wohnungen für Wohnungsberechtigte zur Verfügung. Dies entspricht einem Anteil von 5,4 % aller Wohneinheiten im Stadtgebiet. Der reine Sozialwohnungsbestand (1. Förderweg) betrug 2017 noch 3,4 % (5.123 Wohnungen), im Vorjahr waren es 3,5 % (5.262 Wohnungen). Stellte die Stadt Augsburg im Berichtsjahr 2.722 Wohnberechtigungsscheine aus, waren es 2016 noch 2.022. Zum Ende des Jahres 2017 wurden 1.842 (Vj.: 1.311) wohnungssuchende Haushalte gemeldet.

Der Bedarf an preiswertem Wohnraum kann ohne den Einsatz von staatlichen Fördermitteln nicht gedeckt werden. Die Bewilligungsstelle der Stadt Augsburg konnte mittels staatlicher Baudarlehen aus dem Bayerischen Wohnungsbauprogramm in Höhe von 28 Mio. € und Zuschüssen von 5,1 Mio. € den Neubau von 250 Miet- und Genossenschaftswohnungen unterstützen. Für die Modernisierung von 112 Miet- und Genossenschaftswohnungen bzw. Wohnplätzen in stationären Pflegeeinrichtungen wurden mithilfe des Bayerischen Modernisierungsprogramms Darlehen in Höhe von knapp 5,3 Mio. € und Zuschüsse von 390 T€ ausgeschüttet.

### 4. Merkmale des Augsburger Mietwohnungsmarktes

Zum Ende des Berichtsjahrs leben 295.895 Menschen in Augsburg. 2.936 Menschen sind 2017 zugezogen (Vj.: 4.784). Dies entspricht einem Bevölkerungszuwachs von etwa 1,0 %. Dem gegenüber stehen nur ca. 875 neue Wohnungen in Augsburg. Geht man von rund zwei Personen pro Wohnung aus, sind allein im letzten Jahr etwa 365 Wohnungen zu wenig gebaut worden. Die Differenz zwischen Einwohnerzuwachs und neuem Wohnraum hat sich im Vergleich zum Vorjahr zwar verringert. Doch immer noch herrscht Wohnungsknappheit, weshalb der Augsburger Wohnungsmarkt weiterhin mehr betriebswirtschaftliche Chancen als Risiken bietet.

### 5. Steigende Bau- und Grundstückskosten

Aufgrund der hohen Nachfrage sind die Preise für Baugrundstücke in den letzten fünf Jahren um ca. 50 % gestiegen. Die Konversionsflächen im Augsburger Westen sind weitestgehend vermarktet, sodass derzeit keine Grundstücke für große Geschosswohnungsbauprojekte verfügbar sind. Daneben erschweren die seit 2011 um rund 40 % gestiegenen Baukosten den Bau von preiswerten Mietwohnungen. Der Grund hierfür ist vor allem der zunehmende Aufwand für die technische Gebäudeausstattung und deren Planung. Hinzu kommen gestiegene Anforderungen an den Schall- und Brandschutz sowie die hohe Auslastung der ansässigen Baufirmen. Zudem sind die Ansprüche an Wohnraum gestiegen. Auch die Umsetzung von Kriterien wie Barrierefreiheit ist nicht ohne Mehrkosten zu bewerkstelligen.

# Das war 2017

## JANUAR

### Die Augsburger Wohnungsbau- gesellschaft wird 90

Im Jahr 1927, also vor 90 Jahren, gegründet, startet die Wohnungsbau-gesellschaft der Stadt Augsburg ins Geburtstagsjahr 2017.

## FEBRUAR

### Verstärkung

Nachwuchskräfte für die Wohnbau-gruppe: Im Februar startet Isabell Ruchti, zunächst als Werkstudentin im Bereich Technik, wo sie rund ein Jahr später als Projektleiterin übernommen wird. Auch Sophie Leimer, die bei der Wohnbaugruppe ihre Ausbildung zur Immobilienkauf-frau erfolgreich abgeschlossen hat, bleibt im Unternehmen und kümmert sich in der Abteilung Objektmanage-ment um die Fremdverwaltung von Stiftungs- und Eigentumswohnan-lagen. Insgesamt wird das Team der Wohnbaugruppe 2017 um 16 weitere Kolleginnen und Kollegen, darunter zwei Auszubildende, verstärkt.

## MÄRZ

### Offensive Wohnraum Augsburg

Die Stadtspitze lädt zur Pressekonfe-renz ins Rathaus: Die „Offensive Wohnraum Augsburg“, ein Programm zur Verbesserung und Stabilisierung der Wohnsituation in Augsburg, wird vorgestellt. Hierbei nimmt auch die städtische Wohnungsbaugesell-schaft eine wichtige Säule ein.

## APRIL

### Aus WBG wird Wohnbaugruppe

Neues Logo, neuer Name: Es kommt frischer Wind in das 90 Jahre alte Unternehmen. Aus der WBG-Unter-nnehmensgruppe wird die Wohnbau-gruppe Augsburg. Bei der Presse-konferenz mit Oberbürgermeister Dr. Kurt Gribl präsentiert die Wohnbau-gruppe ihr neues Erscheinungsbild.

## MAI

### Augsburg läuft

Ein fester Termin im Kalender vieler Augsburger ist der M-Net Firmenlauf, der im Mai stattfindet. Auch die Wohnbaugruppe Augsburg ist schon seit vielen Jahren regelmäßig mit am Start.

## JUNI

### Willkommen zuhause

Die erste Etappe beim Neubau-projekt „Donauwörther Straße“ ist vollendet: Die beiden Punkthäuser mit insgesamt 22 Wohneinheiten können von ihren neuen Mietern bezogen werden. Das Riegelgebäude mit weiteren 18 Wohnungen und einer betreuten Wohngruppe folgt dann im November.

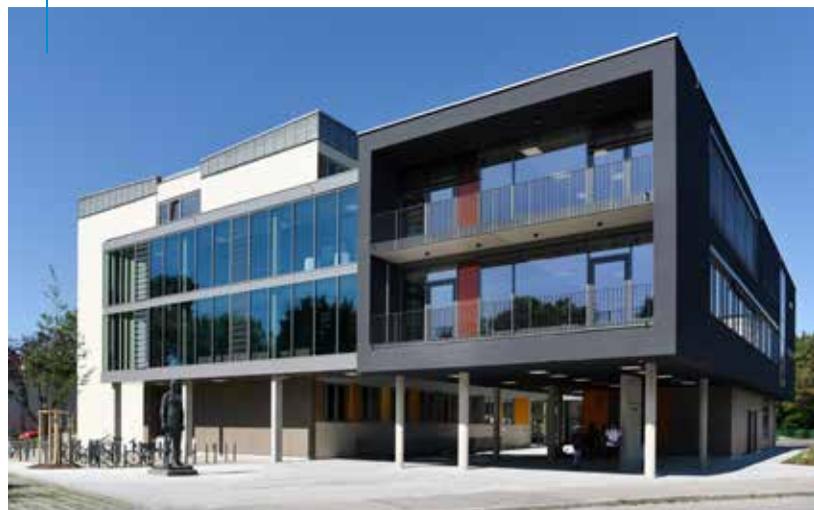




## JULI

## Eröffnung

Die Heinrich-von-Buz-Realschule in Oberhausen wurde saniert und zur Ganztagschule ausgebaut – eines von vielen Schulsanierungs-Projekten, die die Wohnbaugruppe Augsburg | Entwickeln für die Stadt durchführt. Nach knapp zwei Jahren wird der Anbau, in dem zum Beispiel die Mensa untergebracht ist, eröffnet.



## AUGUST

## Reesepark

Mit der Beurkundung wird jeweils die Grundlage für die beiden Projekte „Am Reesepark I und II“ und damit auch für die Errichtung eines Vollsortimenters für Kriegshaber gelegt. Im Reesepark wird die Wohnbaugruppe Augsburg insgesamt ca. 260 geförderte Wohnungen bauen.

## SEPTEMBER

## Grundstückskauf

Die Wohnbaugruppe Augsburg kauft eine Fläche von rund 89.000 m<sup>2</sup> im Baugebiet Haunstetten Südwest. Damit wird auch in dem neuen Stadtviertel die Grundlage für den Wohnungsneubau durch die Wohnbaugruppe gelegt.

## OKTOBER

## Vertrag verlängert

Der Aufsichtsrat hat Dr. Mark Dominik Hoppe einstimmig in seinem Amt bestätigt. Der Vertrag des Geschäftsführers wird vorzeitig um weitere fünf Jahre bis Oktober 2023 verlängert.

## NOVEMBER

## Eishockey-Abend

Team-Building beim Eishockey: Die Wohnbaugruppe lädt ihre Mitarbeiter zum gemeinsamen Besuch eines Spiels der Augsburger Panther ein. Spielstätte ist das Curt-Frenzel-Stadion, dessen Umbau unter der Projektleitung der Wohnbaugruppe Augsburg | Entwickeln durchgeführt wurde.



## DEZEMBER

## Weihnachtsspende

6.000 € für den guten Zweck: Die St. Gregor Jugendhilfe und das Evangelische Kinder- und Jugendhilfzentrum freuen sich auch 2017 über eine Weihnachtsspende der Wohnbaugruppe von jeweils 3.000 €.

## Stiftung der Wohnbaugruppe Augsburg

### Die WBG-Stiftung Architektur und Bauingenieurwesen würdigt herausragende Leistungen

Die WBG-Stiftung Architektur und Bauingenieurwesen fördert alljährlich besondere Leistungen zu Themen der „Stadtentwicklung und Architektur in Augsburg“. Zweck der Stiftung ist es, mit den Preisen Studierende zu fördern und zu motivieren, neue, zukunftsfähige Ideen zu finden. Dazu stehen aus den Erträgen des Grundstockvermögens und Spenden jedes Jahr rund 3.500 € zur Verfügung.

Die Teilnehmer am Wettbewerb 2017 stellten sich erneut vielen aktuellen Fragen und Themen: Was geschieht mit leerstehenden, nicht mehr genutzten Gebäuden? Wie können bestehende architektonische Strukturen aufgewertet werden? Und welche Aspekte spielen beim Thema Wohnen in Zukunft eine bedeutende Rolle?

Alle Projekte, die eingereicht wurden, bezogen sich auf Orte und Gebäude, aber auch auf städtebauliche Herausforderungen in Augsburg. Die Gewinnerin des 2017 zum ersten Mal vergebenen WBG- Preises, Melanie Huber, zeigte mit ihrer Masterarbeit „Perspektiven für die Stadtgesellschaft“ auf und entwickelte ein Konzept zur Nachnutzung der ehemaligen JVA im Augsburger Domviertel als Archäologisches Museum.



### Preisverleihung am 28. Juli 2017

Bei der Preisverleihung an der Hochschule Augsburg wurden die besten Arbeiten vorgestellt und die Preisträger ausgezeichnet. Prämiert wurden insgesamt acht Arbeiten zu folgenden Themen:

- **Nachnutzung von Bauten der öffentlichen Hand am Beispiel der ehemaligen JVA in Augsburg – Perspektiven für die Stadtgesellschaft**
- **Wohnen plus X – Areal Spicherer Schule**
- **FlexMod – Flexibel nutzbare Holzmodule: Neukonzept für das Parkhaus am Ernst-Reuter-Platz**
- **Experia – Kinderuniversität Augsburg**
- **Solarcity – Neue Passivhäuser – Areal Landvogt-/Sommestraße**

Insgesamt hat das Gremium, das sich aus Fachleuten der Hochschule, städtischen Experten und Mitgliedern des Stiftungsvorstands zusammensetzt, 14 Preisträger bestimmt. Zum ersten Mal wurde der WBG-Preis 2017 ausgelobt, der mit 1.000 € dotiert war.

Zusammen mit Prof. Susanne Gampfer, Dekanin der Fakultät für Architektur und Bauwesen, überreichte Bürgermeister Dr. Stefan Kiefer im Namen des Oberbürgermeisters und Kuratoriumsvorsitzenden Dr. Kurt Gribl Stiftungspreise in Höhe von 3.700 €. Die Sparkasse Augsburg unterstützte den Wettbewerb der Stiftung auch in diesem Jahr mit einer großzügigen Spende.

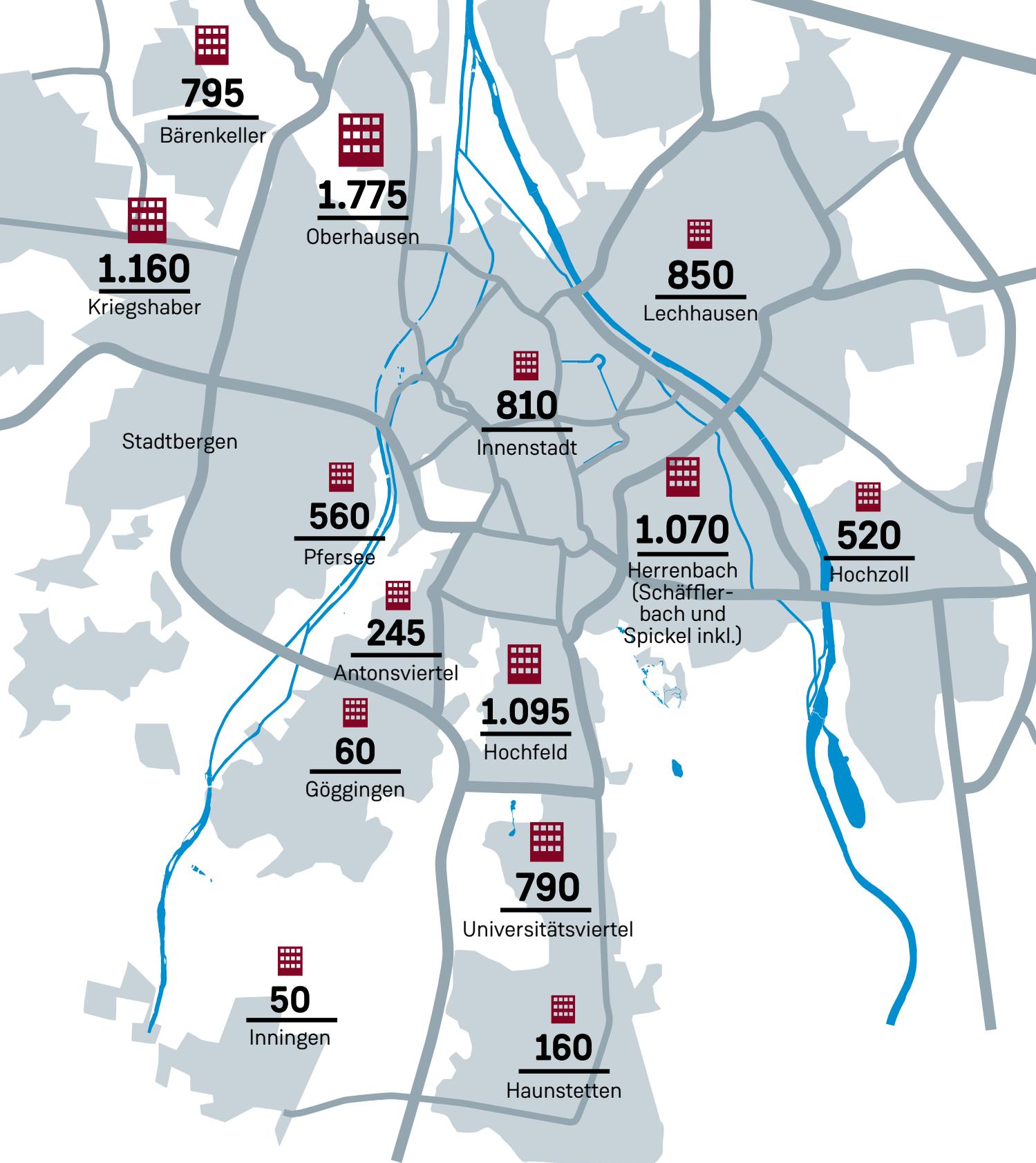
### Dank an Kuratorium und Hochschule

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

**„Gute  
Architektur  
lässt sich auch  
im geförderten  
Wohnungsbau  
realisieren.“**

Bernd Silbermann  
Prokurist Wohnbaugruppe Augsburg | Leben

WOHNBAUGRUPPE  
AUGSBURG  
LEBEN



 **Verteilung des Wohnungsbestandes der Wohnbaugruppe Augsburg über das Stadtgebiet**

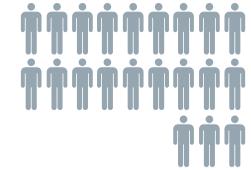
Alle Angaben sind ca.-Angaben

## Wohnraum und Statistiken

  
**1.171**  
Hauseingänge

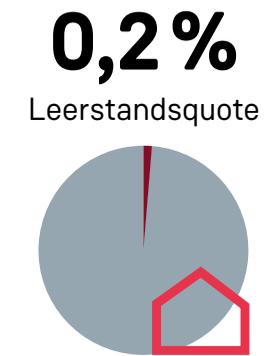
  
**9.962**  
Wohnungen

  
**56**  
Gewerbe



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

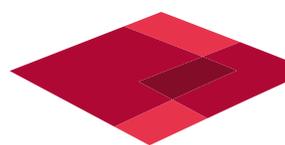
  
  
  
  
**1.333** Stellplätze  
**3.229** Garagen/  
Tiefgaragenplätze



**5,0%**

**Fluktuation**  
(ohne Apartmenthaus  
Biermannstraße)

  
  
  
  
**73%** Erwachsene  
**27%** Kinder

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

  
  
  
Durchschnittsmiete  
**5,62 €/m<sup>2</sup>**

Stand beider Grafiken: 31.12.2017

# PROZESSE UND PROJEKTE

## Tätigkeitsfelder der Wohnbaugruppe Augsburg | Leben

Das Aufgabenfeld der Wohnbaugruppe Augsburg | Leben (Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Augsburg GmbH) umfasst mehrere Bereiche. Eine wichtige Säule ist der Neubau: Dank der Einkommensorientierten Förderung (EOF), dem aktuellen Neubau-Förderprogramm des Freistaats Bayern für Wohnungsbaugesellschaften, können neue Wohnungen zu vergleichsweise niedrigen Mieten angeboten werden. Ein weiterer Bestandteil ist die Pflege und Erhaltung des Wohnungsbestands durch Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sowie die Hausbewirtschaftung und Vermietung.

## Neubau

Im März 2017 stellte die Stadt Augsburg die „Offensive Wohnraum“ vor, die Lösungsansätze für den angespannten Wohnungsmarkt enthält. Wesentlicher Bestandteil ist die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum durch die Wohnbaugruppe Augsburg.

Der Schwerpunkt lag im vergangenen Jahr daher auf dem Neubau von geförderten Wohnungen, die zudem durchweg barrierefrei und nach den neuesten energetischen Standards errichtet werden. Rund 750 Wohnungen sind darüber hinaus in Planung.



### Grundstückskauf in Haunstetten Südwest

Im September 2017 hat die Wohnbaugruppe Grundstücke mit einer Fläche von rund 89.000 m<sup>2</sup> im Neubaugebiet Haunstetten Südwest erworben und damit die Grundlage für den Neubau von bis zu 800 Wohnungen geschaffen.



### Bezug der Wohnanlage „Donauwörther Straße“

Nach rund zwei Jahren Bauzeit wurde 2017 die Wohnanlage „Donauwörther Straße“ mit 40 Wohnungen fertiggestellt. Hier sind außerdem zwei Wohngemeinschaften des Diakonischen Werks Augsburg untergebracht, wo psychisch gehandicapte junge Erwachsene leben und ambulant betreut werden.





### Richtfest im Bärenkeller

Bei der Baumaßnahme „Bärenstraße“ wurde im September mit Oberbürgermeister Dr. Kurt Gribl und den Projektbeteiligten das Richtfest gefeiert. Die neuen Mieter der 42 geförderten Wohnungen sollen im Herbst 2018 einziehen. Der Mietpreis wird 9,50 €/m<sup>2</sup> betragen, wobei die Miete je nach Einkommen um bis zu 4,40 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich bezuschusst wird. Die Kosten des Neubaus belaufen sich auf rund 10,3 Mio. €.



### Richtfest und Bezug der „Offinger Straße“

Im Juli 2017 wurde in der Wohnanlage „Offinger Straße“ das Richtfest gefeiert – ein knappes Jahr später, im Mai 2018, konnten die Mieter der 45 geförderten Wohnungen einziehen. Die Kosten für das Bauvorhaben betragen inklusive Grundstück rund 10,7 Mio. €. Die Zielmiete beläuft sich auf 9,50 €/m<sup>2</sup>. Je nach Einkommen erhalten die Mieter einen Zuschuss von bis zu 4,10 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich. Mit der Fertigstellung der „Offinger Straße“ wird die 10.000. Wohnung der Wohnbaugruppe Augsburg bezogen.



### Spatenstich in Kriegshaber

Für den Bau von 36 geförderten Wohnungen in der „Dr.-Dürrwanger-Straße“ in Kriegshaber fiel im November mit dem Spatenstich der offizielle Startschuss. Die Zielmiete wird 10 €/m<sup>2</sup> betragen, wobei die Mieter je nach Einkommen einen Zuschuss von bis zu 4,40 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich erhalten. Die Kosten für das Neubau-Projekt belaufen sich insgesamt auf rund 10,4 Mio. €. Voraussichtlich im Sommer 2019 wird die Wohnanlage bezugsfertig sein.



## Modernisierung und Instandhaltung

Die rund 10.000 Wohnungen der Wohnbaugruppe Augsburg wurden im Jahr 2017 für 16,7 Mio. € (Vj.: 15,9 Mio. €) instandgehalten. Dies entspricht einem jährlichen Aufwand von 25,11 €/m<sup>2</sup> Nutzfläche (Vj.: 24,17 €/m<sup>2</sup>).



### Großinstandhaltung „Uni II“

Seit Mai 2018 läuft die Instandhaltung der Wohnanlage „Uni II“ mit 70 Wohnungen in der Lilienthalstraße 9 und 11 im Univiertel. Bestandsmieter zahlen nach der Modernisierung, die im Sommer 2019 abgeschlossen sein soll, 6,40 €/m<sup>2</sup>. Die Gesamtkosten der Maßnahme betragen rund 6,7 Mio. €.



### Sanierung in der Johannes-Rössle-Straße

Das Obdachlosenwohnheim in der Johannes-Rössle-Straße 10 wird nach einem Brand im August 2017 saniert und kann im Mai 2018 wieder bezogen werden. Die Kosten belaufen sich auf rund 950 T€.



### Modernisierung von „Bär X“

Die Modernisierung der Wohnanlage „Bär X“ im Drosselweg 9, 7 und 5 ½ für rund 5,1 Mio. € wurde 2017 abgeschlossen. Von den 70 Wohnungen sind 32 an die Stadt Augsburg als Obdachlosenwohnungen vermietet. Für Bestandsmieter beträgt die Miete nach der Modernisierung 6,55 €/m<sup>2</sup>.



### Sanierung „Am Eser 5-9“

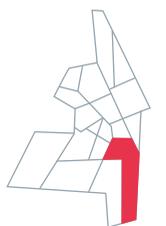
Mit der Sanierung der Wohnanlage „Am Eser“ arbeitet die Wohnbaugruppe Augsburg seit Frühjahr 2017 an einem besonderen Projekt: Die Häusergruppe stammt aus dem 15. Jahrhundert und zählt damit zu Augsburgs ältesten Gebäuden. Aus diesem Grund werden alle Maßnahmen mit der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Augsburg und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt. Begonnen wurde mit der Sanierung der Gebäude Am Eser 5 und 7, das Haus Am Eser 9 folgt im Anschluss. Durch die Sanierung soll ein zeitgemäßer Wohnstandard erreicht werden. So werden in beide Häuser u. a. eine zentrale Heizungsanlage und Warmwasserversorgung installiert, die einzelnen Wohnungen beim Brand- und Schallschutz auf einen aktuellen Stand gebracht und eine dezentrale Lüftungsanlage eingebaut wie auch die Dachstühle saniert. Daneben erhalten die Wohnungen neue Massivholzböden und Sanitäranlagen. Unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes werden Fassade, Fenster und Fensterläden sowie die Eingangstüren neu gestrichen. Im Sommer 2018 ist die Sanierung der Häuser 5 und 7 voraussichtlich abgeschlossen, die Kosten belaufen sich auf rund 3,2 Mio. €.



### Modernisierung der „Marconistraße“

Die Modernisierung der Wohnanlage in der Marconistraße 15, 17, 19 wurde im März 2017 begonnen und soll mit den Außenanlagen im Herbst 2018 abgeschlossen werden. Unter anderem neue Fenster, Bäder und Balkone erhielten die Mieter der Wohnanlage, die für rund 5,8 Mio. € modernisiert wurde. Die Besonderheit bei dieser Maßnahme: Zusammen mit den Stadtwerken Augsburg und der Firma Exytron setzt die Wohnbaugruppe in der Marconistraße ein innovatives Projekt um: In der Wohnanlage wird eine „Power-to-Gas-Anlage“ installiert – laut Exytron die weltweit erste kommerzielle Power-to-Gas Anlage, die in ein Bestandsgebäude eingebaut wird. Mit dieser Anlage kann über-

schüssiger Sonnenstrom in Gas umgewandelt, vor Ort gespeichert und anschließend mittels eines Blockheizkraftwerks zur Wärme- und Stromerzeugung herangezogen werden – eine klimafreundliche Lösung, durch die der Ausstoß von Kohlenstoffdioxid und Stickoxiden um mehr als 70 Prozent verringert wird. So kann bereits heute der Klimaschutzstandard von 2030 erreicht werden. Ein weiterer großer Vorteil für die Mieter der 70 Wohnungen der Wohnbaugruppe ist, dass trotz umweltfreundlicher und nachhaltiger Versorgung der Energiepreis stabil bleibt. Die Mieten in dieser Wohnanlage liegen für Bestandsmieter bei 6,60 €/m<sup>2</sup>.



## Zahlen und Fakten zur Vermietung

### Bestand und Leerstände

Ein wichtiges Tätigkeitsfeld der Wohnbaugruppe Augsburg | Leben ist die Bewirtschaftung ihres Wohnungsbestands zu sozial verträglichen Mietpreisen. Zum Ende des Jahres 2017 bietet das Unternehmen in 9.962 Wohnungen rund 21.000 Augsburgern ein Zuhause und bewirtschaftet damit insgesamt 619.484 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Daneben hat die Wohnbaugruppe 56 Gewerbeeinheiten, 1.333 oberirdische Stellplätze und 3.229 (Tief-) Garagenstellplätze in ihrem Bestand.

Die Umsatzerlöse aus der Vermietung sind gegenüber dem Vorjahr um rund 1,57 Mio. € gestiegen (2,6 %).

**Marktbedingt** standen 2017, wie im Vorjahr, durchschnittlich 20 Wohnungen leer. Das entspricht einer Quote von rund 0,2 %. Diese Leerstände verteilten sich gleichmäßig im Wohnungsbestand. Auch Wohnanlagen, die in den vergangenen Jahren schwieriger zu vermieten waren, z. B. die Wohnanlage Carl-Schurz-Straße, wurden ausreichend nachgefragt. Dennoch lassen sich Wohnungen bei einem Mieterwechsel nicht immer unmittelbar nach Auszug des Mieters neu beziehen. Leerstände kommen beispielsweise vor, wenn ein Mietinteressent kurzfristig absagt oder weil die Zielgruppe, etwa bei der sogenannten Einkommensorientierten Förderung, klein ist. Erlöschmälerungen aufgrund von marktbedingtem Wohnungsleerstand entstanden 2017 in Höhe von 92.472 €.

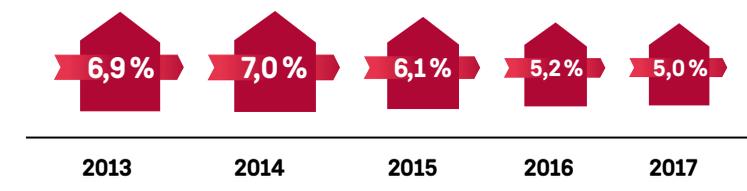
**Instandhaltungsbedingt** waren im Jahr 2017 durchschnittlich 81 Wohnungen nicht vermietet (2016: 50 Wohnungen). Kommt es zum Mieterwechsel, werden hier oftmals Instandsetzungen durchgeführt, beispielsweise die Fußbodenbeläge oder Badezimmereinrichtungen erneuert. Der Unterschied im Jahresvergleich 2016 und 2017 war durch die Wohnanlage „Drosselweg“ bedingt. Die 34 Wohnungen wurden 2017 im Leerstand umfassend modernisiert.

**Sanierungsbedingt** standen 2017 die 14 Wohnungen in der Wohnanlage „Am Eser 5, 7 und 9“ leer.

Nach Abstimmung mit dem Sozialreferat der Stadt Augsburg ist vorgesehen, die Wohnanlage an den Diakonieverein Augsburg zu vermieten, der dort psychisch beeinträchtigte Personen in Wohngemeinschaften betreuen wird.

Die Fluktuation im Bestand (ohne das Apartmenthaus) lag vor zehn Jahren noch bei 8,3 Prozent. Seitdem sank die Quote auf 5,0 % im Jahr 2017 ab. Im Berichtsjahr wurden im Bestand 522 Wohnungen sowie 35 Apartments in der Biermannstraße neu vermietet.

### Mieterfluktuation (ohne Apartmenthaus Biermannstraße)



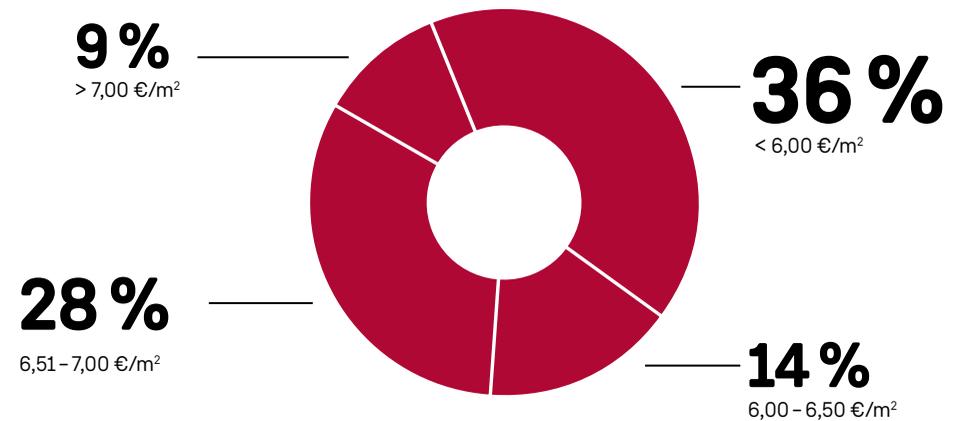
### Mietniveau der Wohnbaugruppe Augsburg | Leben

Die Mieten der Wohnbaugruppe Augsburg liegen Ende 2017 für überwiegend modern ausgestattete, preisgebundene Wohnungen mit durchschnittlich 5,49 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich bzw. für nicht preisgebundene Wohnungen mit 5,74 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich deutlich unter den Mietpreisen auf dem „freien“ Augsburger Wohnungsmarkt (durchschnittlich 9,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich).

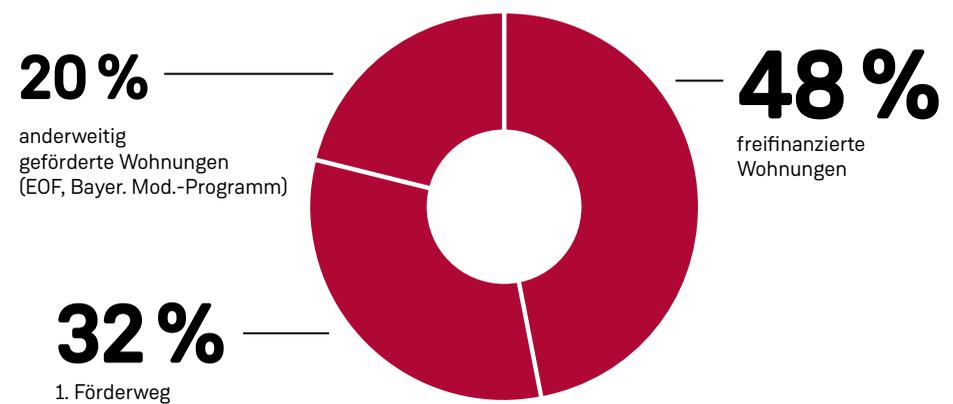
Die gewogene Miete aller Wohnungen der Wohnbaugruppe Augsburg | Leben beträgt 5,62 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich. Damit liegt die Durchschnittsmiete merklich unter der Vergleichsmiete kommunaler Gesellschaften in Bayern mit 6,24 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich. Abgesehen von den Eigentumswohnungen Am Römertor wurde keine Wohnung über 9,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich vermietet.

**NEUVERMIETUNGEN 2017**

nach Mietpreis kategorisiert

**VERTEILUNG  
DES WOHNUNGSBESTANDES**

nach Art der Förderung

**Hohe Zahl an Mietinteressenten**

4.155 Bewerber haben sich im Jahr 2017 bei der Wohnbaugruppe Augsburg | Leben neu vorgestellt (2016: 4.251) und wurden in die Vermittlungskartei aufgenommen. Somit kamen durchschnittlich auf jede freie Wohnung rund acht Interessenten. Hinzu kommen auch bereits registrierte Bewerber aus den Vorjahren, die weiterhin auf Wohnungssuche sind.

**Betriebskosten**

In 2017 lagen die sog. kalten Nebenkosten in Wohnungen der Wohnbaugruppe Augsburg wie im Vorjahr bei 1,37 €/m² Wohnfläche und Monat. Die durchschnittlichen Heiz- und Warmwasserkosten reduzierten sich auf 0,81 €/m² Wohnfläche monatlich (2016: 0,86 €/m² Wohnfläche monatlich).

**Mietrückstände und Ausfälle**

Die Mietrückstände sind von 535 T€ zum Jahresende 2016 auf 519 T€ am 31. Dezember 2017 gesunken. Forderungen aus Mietverhältnissen wurden in Höhe von 226 T€ ausgebucht (2016: 321 T€). Bezogen auf das Jahresmietensoll inklusive Umlagen betrug die Ausfallquote 1,3 % (2016: 1,5 %).

**Bewertung der Bewirtschaftungskennzahlen**

Aufgrund der hohen Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum entwickeln sich die Vermietungskennziffern weiter zufriedenstellend. Grundsätzlich birgt die Bewirtschaftung auf absehbare Zeit, auch unter Einbeziehung der demografischen Entwicklung und der instabilen Finanzmarktlage, keine unternehmensgefährdenden Risiken.



## Corporate Social Responsibility

Die Wohnbaugruppe Augsburg steht in unternehmerischer sozialgesellschaftlicher, aber auch ökologischer Verantwortung. Dies setzt das Unternehmen unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit, der Umweltqualität und des sozialen Friedens um.

Ein wichtiges Ziel ist zum einen der Klimaschutz. So haben die energetischen Baumaßnahmen den Heizmittelverbrauch dauerhaft begrenzt, was seit 1990 zu einer CO<sub>2</sub>-Einsparung von 72% über den Gesamtbestand geführt hat. Zum anderen schafft die Wohnbaugruppe Augsburg mit den Investitionen in Neubau, Bauunterhalt und Modernisierung nicht nur zukunftsfähigen Wohnraum für ihre Kunden, sondern will zudem einen Beitrag zur regionalen Wertschöpfung leisten.

Auch 2017 beauftragte das Unternehmen – soweit vergaberechtlich zulässig – überwiegend lokale Fachfirmen und trägt dazu bei, nachhaltig Beschäftigung und Arbeitsplätze in Stadt und Region zu sichern. Insgesamt vergab das Unternehmen 2017 Aufträge in einer Gesamthöhe von 34 Mio. €.

Verantwortung für die Stadtgesellschaft zeigt die Wohnbaugruppe Augsburg außerdem in verschiedenen Kooperationen, u. a. mit der Katholischen Jugendfürsorge und dem Stadtjugendring, wo zum Beispiel Räumlichkeiten für die Kinder- und Jugendarbeit in unterschiedlichen Stadtteilen angeboten werden. Auch mit der Betreuung von Mietern bei Bedarf in Zusammenarbeit mit Behörden und privaten Partnern wie Wohlfahrtsverbänden, Beratungsstellen und Sozialarbeitern, kommt die Wohnbaugruppe Augsburg ihrem Auftrag nach. Beispielsweise bietet sie in Zusammenarbeit mit der AWO in der Weidachstraße in Oberhausen, wie auch am Geisberghof im Herrenbach Betreutes Wohnen an.

Für viele Mieterkinder nicht mehr wegzudenken ist auch der „Spielwagen“ – ein Projekt, das die Wohnbaugruppe Augsburg seit 20 Jahren mit dem Kinderschutzbund anbietet. Ihre Unterstützung hat die Wohnbaugruppe 2017 deutlich erweitert und rund 66.000 € investiert (2016: ca. 21.000 €), sodass nun auch am Wochenende der Spielwagen in die Wohnanlagen kommen kann. Dieses Angebot wird nach wie vor sehr gut angenommen und dient als Treffpunkt für Kinder und Eltern aus der Nachbarschaft.

**„Als Projekt-  
steuerer für die  
Stadt Augsburg  
haben wir  
große Aufgaben  
zu bewältigen.“**

Steffen Ruch  
Stellvertretender Geschäftsführer  
Wohnbaugruppe Augsburg | Entwickeln

WOHNBAUGRUPPE  
AUGSBURG  
ENTWICKELN

# PROZESSE UND PROJEKTE

## Tätigkeitsfelder der Wohnbaugruppe Augsburg | Entwickeln

Die Wohnbaugruppe Augsburg | Entwickeln (AGS – Augsburgische Gesellschaft für Stadtentwicklung und Immobilienbetreuung GmbH) ist für alle nicht wohnungswirtschaftlichen Aufgaben verantwortlich und gliedert sich in die drei Abteilungen „Objektmanagement“, „Entwicklungsmaßnahmen“ und „Projektmanagement“.

## Projektmanagement

Die Abteilung **Projektmanagement** realisiert fast ausschließlich Bauprojekte für die Stadt Augsburg und übernimmt die technische Baubetreuung kommunaler Gemeinbedarfsimmobilien, beispielsweise von Schulen und Kindertagesstätten. Jährlich sind dies rund 30 größere und kleinere Projekte.



### Umbau und Sanierung der ehemaligen Hauptpost Grottenau

Ein Großprojekt, das seit Sommer 2017 läuft, ist der Umbau der ehemaligen Hauptpost in der Grottenau. Das Gebäude, an dem umfangreiche Sanierungsmaßnahmen notwendig sind, wurde im Jahr 1910 erbaut. Hier sollen ab Ende des Jahres 2019 städtische Dienststellen sowie das Leopold-Mozart-Zentrum (LMZ) der Universität Augsburg untergebracht werden. Die Wohnbaugruppe Augsburg | Entwickeln ist mit der Projektleitung beauftragt, Bauherren sind das Wirtschafts- und Finanzreferat sowie das Bildungsreferat. Besonderes Highlight ist der Konzertsaal, der in der historischen Schalterhalle untergebracht wird. Daneben werden im Erdgeschoss sowie im 1. und 2. Obergeschoss städtische Dienststellen, im 3. und 4. Obergeschoss das LMZ einziehen. Laut des durchführenden Büros Knoche Architekten wird die markanteste Veränderung in der Dachlandschaft vorgenommen, wo Musikübungsräume und der Ensemblesaal untergebracht werden. Die Gesamtkosten des Projekts belaufen sich auf rund 26,5 Mio. €.





### Kindertagesstätte Meisenweg

Die Kita im Bärenkeller erhielt einen Erweiterungsbau, wodurch hier zusätzlich zum Kindergarten auch eine Kinderkrippe einziehen konnte. Insgesamt sind nun am Meisenweg eine Krippen-, vier Kindergarten- und eine Hortgruppe untergebracht. Eine exklusive Führung durch die Kita erhielten Oberbürgermeister Dr. Kurt Gribl und Schulreferent Hermann Köhler bei der Einweihungsfeier im März. Bis zum Herbst 2018 werden auch die Außenanlagen fertig gestaltet sein. Die Kosten für den Anbau betragen rund 1,4 Mio. €.



### Hans-Adlhoch-Schule

Das denkmalgeschützte Gebäude der Grund- und Mittelschule in Pfersee wird für knapp 9 Mio. € saniert und umgebaut. Neben der Modernisierung der Unterrichtsräume wurden u. a. die Sportflächen und Pausenhöfe neu gestaltet. Die Fassade der seit 1916 bestehenden Schule wurde gestrichen und das Dach frisch gedeckt. Für eine barrierefreie Zugänglichkeit wird in das Gebäude zudem ein Aufzug eingebaut. Die Fertigstellung ist für März 2019 geplant.



### „Lernort Eichendorff“

Nach der Modernisierung der Eichendorff-Grundschule wird mit dem Neubau eines Hortes ein weiterer Bestandteil des sogenannten „Lernorts Eichendorff“ umgesetzt. Die Fertigstellung soll zum Jahresende 2019 erfolgen. 75 Schulkinder werden hier eine vielfältige Nachmittagsbetreuung erhalten. Die Kosten für den Hort-Neubau belaufen sich auf rund 3,2 Mio. €. Die angrenzende Grundschule wurde seit Sommer 2016 modernisiert und umgebaut. Rund zwei Jahre später, im Sommer 2018, sind diese Arbeiten abgeschlossen. Den Schülern stehen nun u. a. neue Freiflächen und Fachräume zur Verfügung.



## Entwicklungsmaßnahmen

Die Abteilung **Entwicklungsmaßnahmen** ist zuständig für die Planung, Erschließung und Entwicklung von Gewerbe-, Wohnbau- und Gemeinbedarfsflächen in den sogenannten Konversionsgebieten. Wo lange Zeit ehemalige US-Kasernen standen, sind in den letzten Jahren mitunter neue Wohnungen, Gewerbebetriebe und Parkanlagen entstanden.



### Sheridan-Kaserne

In der ehemaligen Sheridan-Kaserne sind inzwischen alle Abbrucharbeiten abgeschlossen und der Grünzug soll noch 2018 an die Stadt Augsburg übertragen werden. Bisher konnten neben den gesamten Wohnbau- und Mischgebietsflächen auch rund 93 % der derzeit verfügbaren Gewerbeflächen vermarktet werden. Der Bebauungsplan für den nordwestlichen Bereich soll im ersten Halbjahr 2018 beschlossen werden. In Bezug auf das ehemalige Offizierscasino, das unter Denkmalschutz steht, wird im Rahmen einer Machbarkeitsstudie weiter geprüft, wie eine künftige Nutzung aussehen kann.



### Flak-Kaserne

Abgesehen von wenigen kleineren Bereichen ist die Erschließung der Flak-Kaserne in Kriegshaber abgeschlossen. Beispielsweise fehlen im Bereich des Max-Born-Wegs noch zur Verkehrsberuhigung vorgesehene Pflasterinseln und die Asphaltdeckschicht, die aber noch eingebaut werden. Die Wohnbaugruppe Augsburg | Leben hat im Herbst 2017 mit den Baumaßnahmen für die Wohnanlage „Dr.-Dürrwanger-Straße“ mit 36 Wohneinheiten begonnen. Für die im Rahmen eines Investorenauswahlverfahrens reservierten Gewerbegrundstücke an der Alfred-Nobel-Straße werden Plangutachten durchgeführt.

### Reese-Kaserne

Auf dem Gelände der ehemaligen Reese-Kaserne hat die Wohnbaugruppe Augsburg | Entwickeln 2017 wichtige Etappen erreicht: Zwei Baufelder wurden an die Muttergesellschaft, die Wohnbaugruppe Augsburg | Leben verkauft, sodass hier nun die Planungen für die Wohnbebauung mit den Projekten „Am Reesepark I“ mit 141 Wohneinheiten und „Am Reesepark II“ mit rund 120 Wohneinheiten weitergehen können. Mit Ausnahme des Kulturhaus Abraxas und der vom Kulturpark West genutzten Gebäude sind die Bestandsgebäude abgebrochen worden. Daneben ist die Anbindung der Reeseallee an die Bürgermeister-Ackermann-Straße abgeschlossen. Die Neubauprojekte, darunter Reihen- und Mehrfamilienhäuser, sind im Westteil überwiegend fertiggestellt. Ebenso können die ersten beiden Abschnitte des Grünzugs bereits von der Öffentlichkeit genutzt werden.



## Objektmanagement

Das Objektmanagement verwaltet zum einen Wohnungen von Eigentümergemeinschaften bzw. Stiftungen der Stadt Augsburg und übernimmt die technische Betreuung von Einrichtungen wie Kindergärten oder Altenheimen. Unter die Verwaltung fallen beispielsweise die Durchführung von Eigentümerversammlungen, die Wohnungsvermittlung sowie die Vermietung.

2017 wurden vier Wohnungseigentümergemeinschaften mit 148 Wohnungen, fünf Gewerbeeinheiten und 120 Garagen bzw. Stellplätzen verwaltet. Außerdem bewirtschaftete das Objektmanagement im Berichtsjahr 254 Wohnungen, 35 Gewerbeeinheiten und 72 Garagen der von der Stadt Augsburg betreuten Stiftungen und verwaltet die Gemeinbedarfsimmobilien der Wohnbaugruppe Augsburg: die Messehalle 5, die Stadtbücherei und das Technologiezentrum Augsburg.

Die Abteilung ist ebenso für die technische Betreuung von sechs stiftungseigenen Wohn- und Pflegeeinrichtungen sowie für rund die Hälfte der städtischen Kindertagesstätten zuständig und führt im Rahmen dessen Reparaturen und Instandhaltungsmaßnahmen durch. Für den laufenden Bauunterhalt wurden im Berichtsjahr rund 2,2 Mio. € ausgegeben.

# JAHRESABSCHLUSS

zum 31. Dezember 2017

Bericht des Aufsichtsrates	51
Unternehmensorganisation	52
Vermögenslage	54
Konzernbilanz	58
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	60
Zusammengefasster Anhang und Konzernanhang 2017	61
Konzern-Verbindlichkeitspiegel	65
Entwicklung des Konzern-Anlagevermögens	66
Konzern-Kapitalflussrechnung	68
Konzern-Eigenkapitalpiegel	69
Stiftungskapital und Organe der Stiftung	70
Auf einen Blick	71
Jahresrechnung	71

## Bericht des Aufsichtsrates

In Vollsitzungen und Sitzungen des Prüfungs-, Personal- und Vergabeausschusses sowie aufgrund ausführlicher schriftlicher Berichterstattung durch die Geschäftsführung hat sich der Aufsichtsrat laufend und eingehend über die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung informiert.

Die Jahresabschlüsse der WBG und des Konzerns sowie der zusammengefasste Lagebericht und Konzernlagebericht über das Jahr 2017 wurden vom Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e.V., München, gesetzlicher Prüfungsverband, geprüft. Die Prüfung der AGS erfolgte durch die Bavaria Treu AG. Die Gesellschaften erhielten den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates haben die Jahresabschlüsse zum 31. Dezember 2017 und den zusammengefassten Lagebericht und Konzernlagebericht 2017 geprüft und der Gesellschafterversammlung empfohlen, die Feststellung der Jahresabschlüsse zum 31. Dezember 2017 zu beschließen sowie den Jahresüberschuss den „Anderen Gewinnrücklagen“ zuzuführen.

Der Aufsichtsrat bittet die Gesellschafterversammlung, über die eigene Entlastung und die der Geschäftsführung zu befinden.

Augsburg, 16. Juli 2018  
 Der Aufsichtsratsvorsitzende



Oberbürgermeister der Stadt Augsburg

# Unternehmensorganisation

## Unternehmen und Organe der Gesellschaften

Die Wohnbaugruppe Augsburg setzt sich zusammen aus der Wohnbaugruppe Augsburg | Leben (handelsrechtlich nach wie vor WBG – Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Augsburg GmbH) und der Wohnbaugruppe Augsburg | Entwickeln (handelsrechtlich weiterhin AGS – Augsburger Gesellschaft für Stadtentwicklung und Immobilienbetreuung GmbH). Beide sind kommunale Dienstleistungsunternehmen für die Wohnungswirtschaft, die städtebauliche und Gemeinbedarfsimmobilienentwicklung.

### Gesellschafter

a) WBG  
Stadt Augsburg

b) AGS  
WBG

### Geschäftsführung

Wohnbaugruppe Augsburg  
Dr. Mark Dominik Hoppe

### Prokuristen

Wohnbaugruppe Augsburg | Leben  
Thomas Breitsameter  
Bernd Silbermann  
Jürgen Pahr

Wohnbaugruppe Augsburg | Entwickeln  
Steffen Andreas Ruch

### Aufsichtsrat



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

Oberbürgermeister Dr. Kurt Gribl  
Vorsitzender

2. Bürgermeisterin Eva Weber  
Stellv. Vorsitzende

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

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

3. Bürgermeister Dr. Stefan Kiefer  
Berufsm. Stadtrat Gerd Merkle

## Betriebsorganisation

Die Personalkosten betragen einschließlich Sozialabgaben und Veränderungen von Rückstellungen **8.257 T€**. Sie sind im Berichtsjahr nominal um rund 9,8 % gestiegen. Bereinigt ist der Personalaufwand um 7,4 % gestiegen. Die Betriebsbereiche Technik und Neubauerstellung, Baubetreuung, Geschäftsbesorgung und Projektsteuerung bei der Wohnbaugruppe Augsburg | Entwickeln unterliegen eigener Kosten- und Ertragsverantwortung. Jeder Bereich erwirtschaftet auskömmlich Deckungsbeiträge für sog. Overheadkosten. Nach Kostenverrechnung dieser Leistungsbereiche betragen die jährlichen Verwaltungskosten der Hausbewirtschaftung **317 €** je Wohneinheit (Vj.: 299 €). Bezogen auf die Verwaltungskostenpauschale bei Sozialwohnungen in Höhe von 284,62 € je Wohnung ist das Ergebnis zufriedenstellend und im bayerischen Unternehmensvergleich erheblich unter dem Durchschnitt (rund **401 €/Wohnung** p. a.).

### ALTERSSTRUKTUR DER WOHNBAUGRUPPE AUGSBURG – BELEGSCHAFT 2017

Alter	gewerbliche Arbeitnehmer		angestellte Arbeitnehmer		Insgesamt
	hauptberuflich	teilzeitbeschäftigt	hauptberuflich	teilzeitbeschäftigt	
bis 20	0	0	3	0	3
21 bis 30	5	0	13	2	20
31 bis 40	9	0	13	2	24
41 bis 50	12	2	18	7	39
51 bis 60	12	2	23	7	44
über 60	5	2	6	0	13
<b>Insgesamt</b>	<b>43</b>	<b>6</b>	<b>76</b>	<b>18</b>	<b>143</b>

### PERSONALSTAND WOHNBAUGRUPPE AUGSBURG

	2017	2016
Geschäftsführer	1	1
Kaufm. Angestellte	62	61
davon teilzeitbeschäftigt	17	17
davon geringfügig	0	1
Auszubildende	5	4
Techn. Angestellte	22	19
davon geringfügig	1	0
Hausverwalter/-innen	4	4
Handwerker/-innen	18	15
Hausmeister/-innen	30	30
davon geringfügig	5	6
Reinigungspersonal	1	1
davon geringfügig	1	1
Hauptberuflich	119	110
Geringfügig/ Teilzeitbeschäftigt	24	25
<b>Insgesamt</b>	<b>143</b>	<b>135</b>

## Vermögenslage

Das Umlaufvermögen, das insbesondere aus „Unfertigen Leistungen“ (abrechenbare Betriebs- und Heizkosten), „Forderungen“ und „Flüssigen Mitteln“ besteht, ist bei der WBG mit 28,5 Mio. € (Vj.: 48,1 Mio. €) und im Konzernabschluss mit 33,6 Mio. € (Vj.: 52,7 Mio. €) bilanziert. Der Rückgang des Umlaufvermögens ist maßgeblich durch die Reduzierung von „Flüssigen Mitteln“ geprägt.

Die WBG hat zum Bilanzstichtag ein Anlagevermögen von 426,2 Mio. € (Vj.: 399,7 Mio. €) und der Konzern von 426,8 Mio. € (Vj.: 400,2 Mio. €). Dies entspricht einem Anteil von 93,6 % (Vj.: 89,1 %) an der Bilanzsumme bei der Muttergesellschaft. Der Konzern-Anteil mit 92,6 % (Vj.: 88,2 %) bewegt sich auf ähnlichem Niveau. Die Veränderungen des Anlagevermögens ergeben sich im Wesentlichen aus dem Saldo von Grundstückskäufen, Neubaukosten und Abschreibungen.

Im Einzelabschluss der WBG beträgt das Eigenkapital 142,2 Mio. € (Vj.: 136,9 Mio. €) und im Konzernabschluss 143,2 Mio. € (Vj.: 137,8 Mio. €). Bezogen auf die Bilanzsumme ergibt sich eine Eigenkapitalquote von 31,2 % (Vj.: 30,5 %) bei der WBG und im Konzern von 31,1 % (Vj.: 30,4 %). Berücksichtigt man zum Eigenkapital die eigenkapitalähnlichen Rückstellungen für Bauinstandhaltung, so erhöhte sich obige Kennzahl auf 31,6 % (Vj.: 30,9 %) bei der WBG und im Konzern auf 31,4 % (Vj.: 30,8 %).

Die Entwicklung des Konzern-Eigenkapitals ist im Konzernabschluss enthalten. In den Verbindlichkeiten sind im Wesentlichen Finanzierungsmittel von Kreditinstituten und anderen Kreditgebern ausgewiesen.

Den Objektfinanzierungsmitteln sind 272,3 Mio. € (Vj.: 271,8 Mio. €) zuzurechnen. Dem Zugang an Finanzierungsmitteln aus Neuvaluierungen in Höhe von 29,5 Mio. € stehen Tilgungen mit 29,0 Mio. € (davon planmäßige Tilgungen 8,1 Mio. €) gegenüber.

Ein Forderungsverkauf in Höhe von 11,1 Mio. € ist in den passiven Rechnungsabgrenzungsposten bilanziert. Dieser wurde im Geschäftsjahr in Höhe der planmäßigen Tilgung mit 268,5 T€ aufgelöst.

Der Kapitalbedarf für langfristige Vermögensanlagen ist durch geeignete Fremd- und Eigenmittel gedeckt.

Die Vermögenslage der WBG und des Konzerns ist geordnet.

### Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

#### 1. Prognosebericht

Ziel der WBG ist es verstärkt Wohnungen zu bauen oder zuzukaufen. Bis zum Jahr 2020 soll mit dem Bau von weiteren rund 600 Wohnungen begonnen werden.

Gleichzeitig wird die Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes auf hohem Niveau fortgeführt. Die vorhandene Substanz wird durch Anbau von Balkonen, Modernisierung der Sanitäranlagen, Energieeinsparmaßnahmen einschließlich Erneuerung der Heizungsanlage etc. an heutige Standards angepasst und weiterentwickelt. Dadurch kann die Vermietbarkeit langfristig gesichert bzw. die Zufriedenheit der Mieter gefördert werden.

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 WBG selbst verfügt im eigenen Bestand über Baulandreserven mit einer Fläche von rund 145.700 m<sup>2</sup> und erwirbt wenn möglich weitere Flächen, die für den geförderten Wohnungsneubau geeignet sind.

Das fortgeschriebene Investitionsprogramm bis 2023 sieht Ausgaben von rund 42,7 Mio. € vor. Davon sind rund 107,1 Mio. € für die künftige Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes und 235,5 Mio. € für den Neubau von Wohnungen geplant.

Zur Deckung des Liquiditätsbedarfes werden die Ertragspotenziale aus der Bewirtschaftung der Immobilien herangezogen.

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

Der Wirtschaftsplan und der bisherige Geschäftsverlauf 2018 lassen erkennen, dass im folgenden Jahr mit einem Jahresergebnis von rund 3.000,0 T€ bis 3.200,0 T€ gerechnet werden darf.

#### 2. Risikomanagement

Zur Qualifizierung und zur Quantifizierung aller Unternehmensrisiken bedient sich die WBG 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

Aufgrund des weiter anhaltenden Zuzugs (rund 2.500 Personen im Jahr 2017) und des positiven Arbeitsmarktes steigt der Bedarf an Wohnungen in Augsburg stärker als das Neubaaufkommen. Vor allem im Marktsegment der WBG sind die Chancen daher wesentlich größer als die Risiken.

Die Stadt Augsburg ist entsprechend der bayerischen Mieterschutzverordnung ein Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt. Für solche Gebiete sieht das Gesetz eine Begrenzung der Wiedervermietungsmieten auf max. 10% über der ortsüblichen Vergleichsmiete vor. Dies gilt jedoch nicht für Neubauten und umfangreiche Modernisierungen.

Zum 30. November 2017 hat die Stadt Augsburg einen Mietpreisspiegel eingeführt. Dieser gibt die sog. ortsübliche Vergleichsmiete für nicht preisgebundene Mietwohnungen des freifinanzierten Wohnungsbaus vor. Die durchschnittliche Grundmiete ohne Bewertung objektspezifischer Zu- und Abschläge beträgt demnach 7,27 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Die gewogene durchschnittliche Kaltmiete aller WBG-Wohnungen beträgt zum Jahresende 5,62 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche/Monat und liegt somit unter dem aktuellen Mietspiegelwert.

Die Mietpreise auf dem freien Markt in Augsburg bewegen sich von ca. 8 € bis 13 € netto kalt pro m<sup>2</sup> Wohnfläche und Monat. Aus diesem Preisgefälle lässt sich auch zukünftig eine langfristige Vermietung bzw. ein zusätzliches Ertragspotenzial für rund 4.800 freifinanzierte Wohnungen ableiten.

Aufgrund der hohen Bautätigkeit ist der Entwicklung der Baupreise besondere Beachtung zu schenken.

### 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.

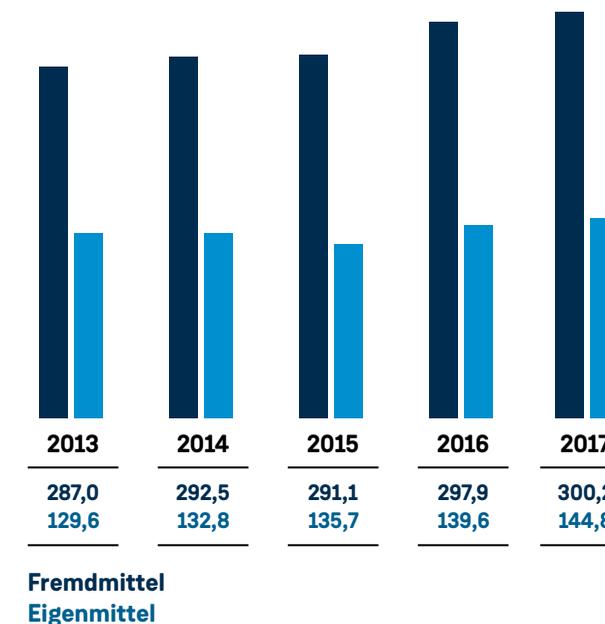
Die Unternehmensverbindlichkeiten bestehen fast ausschließlich aus Darlehensgewährung von Kreditinstituten. Hier spiegeln sog. clusterfreie Objektfinanzierungen die prägenden Werte der Bilanz. Ihre in der Regel langen Fristen sowie die Zinsfestschreibungen werden überwacht. Langjährige Zinsbindungen 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 31.12.2017 beträgt das gesicherte Kreditvolumen 10,9 Mio. €.

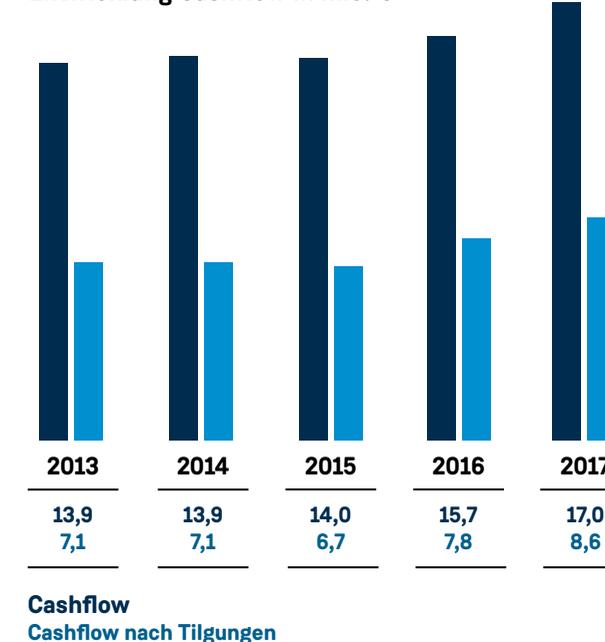
Die Wirksamkeit des Absicherungszusammenhangs mit dem Grundgeschäft wird regelmäßig überprüft. Derivate werden nicht für spekulative Zwecke benutzt.

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

### Kapitalstruktur in Mio. €



### Entwicklung Cashflow in Mio. €



**Konzernbilanz** zum 31. Dezember 2017

<b>AKTIVA</b> Beträge in €	<b>2017</b>	<b>2016</b>	
<b>Anlagevermögen</b>			
<i>Immaterielle Vermögensgegenstände</i>	36.048,00	45.280,00	
<i>Sachanlagen</i>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	345.602.012,40	341.789.481,52	
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	423.061,30	429.632,30	
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	25.442.858,04	6.065.036,22	
Bauten auf fremden Grundstücken	30.891.725,00	32.744.424,00	
Technische Anlagen und Maschinen	5.202.358,00	5.558.688,00	
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.114.271,00	856.136,00	
Anlagen im Bau	14.745.192,80	10.193.813,39	
Bauvorbereitungskosten	3.178.102,31	2.511.886,89	
Geleistete Anzahlungen	106.052,87	426.705.633,72	0,00
<i>Finanzanlagen</i>			
Sonstige Ausleihungen	8.103,39	13.727,62	
Andere Finanzanlagen	600,00	8.703,39	600,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>426.750.385,11</b>	<b>400.208.705,94</b>	
<b>Umlaufvermögen</b>			
<i>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</i>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00	206.340,00	
Unfertige Leistungen	19.403.607,96	19.098.748,10	
Andere Vorräte	196.972,92	19.600.580,88	198.369,99
<i>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</i>			
Forderungen aus Vermietung	296.508,01	220.312,27	
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	357.386,97	388.105,29	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	131.650,33	173.435,91	
Sonstige Vermögensgegenstände	854.566,02	1.640.111,33	492.166,61
<i>Flüssige Mittel</i>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	12.324.751,80	31.956.087,70	
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Geldbeschaffungskosten	668.703,50	732.973,50	
<b>Bilanzsumme</b>	<b>460.984.532,62</b>	<b>453.675.245,31</b>	

<b>PASSIVA</b> Beträge in €	<b>2017</b>	<b>2016</b>	
<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	53.504.584,16	124.423.720,97	52.090.797,87
<i>Konzern-Jahresüberschuss (Vj.: Konzern-Bilanzgewinn)</i>	5.315.313,65	1.413.786,29	
<b>Eigenkapital insgesamt</b>	<b>143.154.034,62</b>	<b>137.838.720,97</b>	
<b>Rückstellungen</b>			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	2.150.207,48	2.047.874,00	
Steuerrückstellungen	149.455,40	101.255,08	
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	1.665.549,13	1.739.743,52	
Sonstige Rückstellungen	2.218.955,61	6.184.167,62	2.396.601,12
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	256.895.835,05	255.121.777,68	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	16.159.507,19	17.119.144,50	
Erhaltene Anzahlungen	20.782.985,13	19.999.348,21	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.749.368,55	4.154.327,39	
Sonstige Verbindlichkeiten	1.646.649,27	300.234.345,19	1.465.057,16
davon aus Steuern: 351.067,03 € (Vj.: 300.679,50 €)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 887,79 € (Vj.: 0,00 €)			
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	11.411.985,19	11.691.395,68	
<b>Bilanzsumme</b>	<b>460.984.532,62</b>	<b>453.675.245,31</b>	

# Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017

Beträge in €	2017	2016
<i>Umsatzerlöse</i>		
a) aus der Hausbewirtschaftung	+ 60.792.027,55	+ 59.226.044,23
b) aus Verkauf von Grundstücken	+ 207.330,00	+ 0,00
c) aus Betreuungstätigkeit	+ 1.427.270,05	+ 1.708.439,20
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	+ 474.908,74	+ 636.121,53
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	+ 304.859,86	+ 313.369,38
Andere aktivierte Eigenleistungen	+ 182.812,32	+ 165.396,73
Sonstige betriebliche Erträge	+ 827.930,60	+ 350.091,40
<i>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</i>		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	- 29.544.310,79	- 29.068.284,08
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	- 206.340,00	- 80.723,14
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	- 56.814,25	- 157.105,25
<b>Rohergebnis</b>	<b>+ 34.409.674,08</b>	<b>+ 33.093.350,00</b>
<i>Personalaufwand</i>		
a) Löhne und Gehälter	- 6.519.197,32	- 6.045.683,37
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	- 1.737.756,93	- 1.474.517,75
davon für Altersversorgung: 475.689,93 € (Vj.: 308.521,36 €)		
<i>Abschreibungen</i>		
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	- 11.542.251,50	- 11.323.686,04
Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 1.950.462,23	- 1.939.899,51
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	+ 21,38	+ 21,38
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	+ 23.790,04	+ 32.963,39
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- 7.240.376,12	- 8.251.479,57
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	- 98.827,86	- 0,00
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>+ 5.344.613,54</b>	<b>+ 4.091.068,53</b>
Sonstige Steuern	- 29.299,89	- 27.282,24
<b>Konzern-Jahresüberschuss</b>	<b>5.315.313,65</b>	<b>4.063.786,29</b>
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in die Bauerneuerungsrücklage		- 2.650.000,00
<b>Konzern-Bilanzgewinn</b>		<b>1.413.786,29</b>

## Zusammengefasster Anhang und Konzernanhang 2017 (Auszug)

### A. Allgemeine Angaben

Die Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Augsburg GmbH, Augsburg ist beim Registergericht Augsburg unter der Nummer HRB 6007 eingetragen.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem für Wohnungsunternehmen vorgeschriebenen Formblatt in der Fassung vom 17.07.2015. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren angewandt. Die Gesellschaft ist zum Abschlussstichtag als große Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 HGB einzustufen und der Jahresabschluss wurde entsprechend den Vorschriften des HGB aufgestellt. Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

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

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

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

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

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

### B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Im Konzern gelten einheitlich angewandte Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden. Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

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

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

Geringwertige Wirtschaftsgüter bis maximal 150,00 € werden im Zugangsjahr voll abgeschrieben. Ab 150,01 € bis 1.000,00 € werden Sammelposten gebildet, über fünf Jahre linear verteilt und im darauffolgenden Jahr als Abgang gezeigt.

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. Bei einer Maßnahme wurden Fremdkapitalzinsen aktiviert.

Baukostenzuschüsse werden von den Herstellungskosten abgesetzt.

Unter dem Posten „Grundstücke ohne Bauten“ sind Grundstücke mit Gebäuden mit Abbruchabsicht enthalten.

Die „Anderen Finanzanlagen“ betreffen sämtlich Geschäftsanteile bei Genossenschaftsbanken.

Unfertige Leistungen werden in Höhe der voraussichtlich abrechenbaren Kosten angesetzt.

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

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

Aus temporären Differenzen zwischen handels- und steuerrechtlichen Wertansätzen beim Grundvermögen und bei den Rückstellungen resultieren ausschließlich aktive latente Steuern. 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 auf nach dem modifizierten Teilwertverfahren unter Berücksichtigung einer 1%igen Rentenanpassung errechnet. Zur Ermittlung der Verpflichtung zum Bilanzstichtag wurden die Richttafeln für Pensionsversicherung (2005 G) von Prof. Dr. Klaus Heubeck sowie der von der Deutschen Bundesbank ermittelte pauschal abgeleitete Abzinsungssatz für eine Restlaufzeit von 15 Jahren mit 3,32 % (Stichtag Januar 2017) bzw. 3,74 % (Stichtag Dezember 2017/10-Jahres-Zinssatz) zugrunde gelegt. Die Differenz zu der früheren Betrachtung über sieben Jahre ergibt einen Betrag von 213,2 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

Abzinsungssinssatz von 3,32 % bzw. 2,88 % 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 2017 bzw. zukünftig verbraucht. Die Inanspruchnahme wurde unter dem Posten „Sonstige betriebliche Erträge“ abgebildet.

Die Bildung der „Sonstigen Rückstellungen“ erfolgt in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages. Die Rückstellungen für die 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 (2005 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 (Jubiläumzahlungen 2,88 % und für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen 1,26 % bis 2,40 %) abgezinst worden.

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 14.697,3 T€ (Vj.: 14.935,7 T€) enthalten.

Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen in Höhe von 96,2 T€ unter der Bilanzposition „Sonstige Vermögensgegenstände“.

Gegenüber der alleinigen Gesellschafterin (Stadt Augsburg) sind Forderungen aus der Betreuungstätigkeit von 274,2 T€ bzw. sonstige Vermögensgegenstände von 23,5 T€ ausgewiesen.

Der Bilanzgewinn des Vorjahres von 1.413,8 T€ wurde gemäß Beschluss der Gesellschafterversammlung der Position „Andere Gewinnrücklagen“ zugeführt.

Unter den „Sonstigen Rückstellungen“ sind im Wesentlichen noch zu erwartende Betriebs- und Instandhaltungskosten (WBG: 435 T€), ausstehende Urlaubsansprüche (WBG: 396 T€; Konzern: 450 T€) und Rückstellungen für Altlasten (WBG: 805,6 T€) ausgewiesen.

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten beinhaltet mit 11.149,1 T€ Zahlungen aus der Veräußerung künftiger Einnahmen (Realkostenmiete), die der Betreiber eines Technologiezentrums an die WBG zu entrichten hat. Die Auflösung des passiven Rechnungsabgrenzungspostens erfolgt in Höhe der planmäßig zu leistenden Tilgungen.

Bei den „Aufwendungen für Hausbewirtschaftung“ sind mit 1.560,2 T€ (Vj.: 1.576,8 T€) abrechenbare Grundsteuern enthalten.

Aus der Ab- bzw. Aufzinsung von langfristigen Rückstellungen ergaben sich Zinserträge von 0,3 T€, im Konzern 0,4 T€ (Vj.: 0,4 T€; Konzern: 0,6 T€) und Zinsaufwendungen von 82,6 T€, im Konzern 83,5 T€ (Vj.: 46,4 T€; Konzern: 47,1 T€).

Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten sowie die Entwicklung des Anlagevermögens sind ab Seite 65 dargestellt.

#### D. Sonstige Angaben

Die Tochtergesellschaft AGS ist als Entwicklungsträgerin und Treuhänderin der Stadt Augsburg tätig.

Sie verwaltet das Vermögen für die Entwicklungsmaßnahmen der drei ehemaligen Kasernen (Flak, Reese und Sheridan) in Höhe von 147.313,6 T€.

Diesem Vermögen stehen Verbindlichkeiten in gleicher Höhe gegenüber.

Aus laufenden Bau- und Modernisierungsmaßnahmen bestehen zum Stichtag Investitionsverpflichtungen in Höhe von 19.828,6 T€. Dem stehen noch erwartete Fremdmittel aus diesen Maßnahmen in Höhe von 38.686,1 T€ gegenüber.

Für ein in 2017 erworbenes Grundstück besteht eine mögliche Aufzahlungsverpflichtung in Höhe von 1.332,9 T€.

Zur Begrenzung von Zinsänderungsrisiken besteht zum 31.12.2017 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 31.12.2017 einen Marktwert (Bewertung mark-to-market) von insgesamt -4.126,0 T€ aus. Ein Rückstellungsbedarf für den negativen Marktwert ergibt sich deshalb nicht. In der Position „Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten“ sind zum 31.12.2017 zinsgesicherte Darlehen in Höhe von 10.938,6 T€ enthalten.

Für den Abschlussprüfer im Sinne von § 318 HGB sind im Geschäftsjahr Bruttogehälter für die Abschlussprüfung von 54,2 T€ (Konzern: 66,6 T€) und für sonstige Leistungen von 8,9 T€ (Konzern: 10,8 T€) als Aufwand erfasst. Vermindert wird der Aufwand des Geschäftsjahres um Erträge aus der Auflösung der Rückstellung für das Vorjahr in Höhe von 3,2 T€ (Konzern: 4,6 T€).

Die AGS weist zum 31.12.2017 ein Eigenkapital von 500,1 T€ und im Geschäftsjahr 2017 ein Ergebnis vor Gewinnabführung von 69,4 T€ (Vj.: 141,8 T€) aus.

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss von 5.315,3 T€ den „Anderen Gewinnrücklagen“ zuzuweisen.

Für einen im Berichtsjahr abgeschlossenen Grundstückskaufvertrag besteht eine Kaufpreisverpflichtung einschließlich Erschließung in Höhe von 2.743,8 T€.

## Konzern-Verbindlichkeitspiegel

Verbindlichkeiten in €	Insgesamt zum 31.12.2017	davon gegenüber den Gesell- schaftern	davon Restlaufzeit			davon gesichert	Art der Sicherung
			unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	256.895.835,05	0,00	8.357.836,53	32.374.227,66	216.163.770,86	232.013.203,92	1
	255.121.777,68	0,00	7.280.143,58	29.234.822,47	218.606.811,63	229.267.462,62	
						9.711.215,50	2
						10.165.891,35	
						14.223.461,72	3
						14.793.127,14	
						894.590,71	4
						895.296,57	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	16.159.507,19	5.953.030,11	1.343.541,21	3.753.630,32	11.062.335,66	10.206.477,08	1
	17.119.144,50	6.485.929,15	1.027.471,20	4.195.289,62	11.896.383,68	10.633.215,35	
Erhaltene Anzahlungen	20.782.985,13	4.249.756,84	18.911.517,80	1.726.467,33	145.000,00	0,00	
	19.999.348,21	3.737.415,55	18.188.297,79	1.776.050,42	35.000,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.749.368,55	2.899,14	4.542.079,02	207.289,53	0,00	0,00	
	4.154.327,39	14.726,86	3.952.257,44	202.069,95	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	1.646.649,27	1.153.181,61	372.281,36	424.789,30	849.578,61	0,00	
	1.465.057,16	1.029.353,73	386.203,91	359.617,75	719.235,50	0,00	
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>300.234.345,19</b>	<b>11.358.867,70</b>	<b>33.527.255,92</b>	<b>38.486.404,14</b>	<b>228.220.685,13</b>	<b>267.048.948,93</b>	
	<b>297.859.654,94</b>	<b>11.267.425,29</b>	<b>30.834.373,92</b>	<b>35.767.850,21</b>	<b>231.257.430,81</b>	<b>265.754.993,03</b>	

Die blauen Zahlen sind aus dem Geschäftsjahr 2017, die schwarzen sind Vorjahreszahlen  
1 = Grundpfandrechte; 2 = Ausfallbürgschaften; 3 = Forderungsabtretungen; 4 = Forderungsverkauf

# Entwicklung des Konzern-Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten					Stand 31.12.2017
	Stand 1.1.2017	Zugänge	davon Zinsen für Fremdkapital	Abgänge	Umb- chungen (+/-)	
Beträge in €						
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	595.479,68	14.357,35	0,00	0,00	0,00	609.837,03
<b>Sachanlagen</b>						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	573.924.496,78	6.132.429,67	29.782,25	228.780,28	+ 7.089.491,96	586.917.638,13
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	6.065.036,22	19.377.821,82	0,00	0,00	0,00	25.442.858,04
Bauten auf fremden Grundstücken	42.596.760,12	260.953,69	0,00	525.000,00	0,00	42.332.713,81
Technische Anlagen und Maschinen	6.127.514,41	112.080,75	0,00	0,00	0,00	6.239.595,16
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.051.458,01	534.058,02	0,00	190.666,24	0,00	3.394.849,79
Anlagen im Bau	10.193.813,39	11.185.900,82	0,00	0,00	- 6.634.521,41	14.745.192,80
Bauvorbereitungskosten	2.511.886,89	1.129.913,60	0,00	8.727,63	- 454.970,55	3.178.102,31
Geleistete Anzahlungen	0,00	106.052,87	0,00	0,00	0,00	106.052,87
	<b>647.309.758,18</b>	<b>38.839.211,24</b>	<b>29.782,25</b>	<b>953.174,15</b>	<b>0,00</b>	<b>685.195.795,27</b>
<b>Finanzanlagen</b>						
Sonstige Ausleihungen	13.727,62	0,00	0,00	5.624,23	0,00	8.103,39
Andere Finanzanlagen	600,00	0,00	0,00	0,00	0,00	600,00
	<b>14.327,62</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>5.624,23</b>	<b>0,00</b>	<b>8.703,39</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>647.919.565,48</b>	<b>38.853.568,59</b>	<b>29.782,25</b>	<b>958.798,38</b>	<b>0,00</b>	<b>685.814.335,69</b>

Stand 1.1.2017	Abschreibungen (kumulierte)			Stand 31.12.2017
	Abschrei- bungen	Abgänge		
550.199,68	23.589,35	0,00	573.789,03	
232.135.015,26	9.180.610,47	0,00	241.315.625,73	
2.409.160,06	6.571,00	0,00	2.415.731,06	
0,00	0,00	0,00	0,00	
9.852.336,12	1.588.652,69	0,00	11.440.988,81	
568.826,41	468.410,75	0,00	1.037.237,16	
2.195.322,01	265.689,61	180.432,83	2.280.578,79	
0,00	0,00	0,00	0,00	
0,00	8.727,63	8.727,63	0,00	
0,00	0,00	0,00	0,00	
<b>247.160.659,86</b>	<b>11.518.662,15</b>	<b>189.160,46</b>	<b>258.490.161,55</b>	
0,00	0,00	0,00	0,00	
0,00	0,00	0,00	0,00	
0,00	0,00	0,00	0,00	
<b>247.710.859,54</b>	<b>11.542.251,50</b>	<b>189.160,46</b>	<b>259.063.950,58</b>	

Buchwerte	
31.12.2017	31.12.2016
36.048,00	45.280,00
345.602.012,40	341.789.481,52
423.061,30	429.632,30
25.442.858,04	6.065.036,22
30.891.725,00	32.744.424,00
5.202.358,00	5.558.688,00
1.114.271,00	856.136,00
14.745.192,80	10.193.813,39
3.178.102,31	2.511.886,89
106.052,87	0,00
<b>426.705.633,72</b>	<b>400.149.098,32</b>
8.103,39	13.727,62
600,00	600,00
8.703,39	14.327,62
<b>426.750.385,11</b>	<b>400.208.705,94</b>

## Konzern-Kapitalflussrechnung

Beträge in T €	2017	2016
(Konzern-) Jahresüberschuss	5.315,3	4.063,8
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	11.542,3	11.323,6
Aktivierete Eigenleistungen	-153,0	-165,4
Zunahme (Vj.: Abnahme) langfristiger Rückstellungen	28,1	-135,5
Abschreibungen auf (Miet-)Forderungen (saldiert mit Auflösung Wertberichtigung)	167,6	349,9
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	158,3	156,9
Abschreibungen auf unbebaute Grundstücke (UV)	0,0	76,8
Aktivierete Zinsen während der Bauzeit	-29,8	0,0
<b>Cashflow nach DVFA/SG</b>	<b>17.028,8</b>	<b>15.670,1</b>
Abnahme (Vj.: Zunahme) kurzfristiger Rückstellungen	-177,6	25,3
Gewinn (saldiert mit Verlust) aus dem Abgang von Anlagevermögen	-25,1	-2,3
Abnahme Grundstücke des Umlaufvermögens	206,3	0,0
Zunahme sonstiger Aktiva	-930,8	-402,5
Zunahme sonstiger Passiva	1.857,2	1.193,0
Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen/-erträge	6.861,7	7.947,9
Ertragsteueraufwand	87,4	0,0
Ertragsteuerzahlungen	-50,6	-25,7
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>24.857,3</b>	<b>24.405,8</b>
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-14,4	-28,5
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	35,3	118,3
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-38.656,6	-14.255,5
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	5,6	2,6
Erhaltene Zinsen	24,2	33,2
Veränderung von Deckungsvermögen	0,0	96,0
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-38.605,9</b>	<b>-14.033,9</b>
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	10.732,5	13.243,5
Planmäßige Tilgungen (inkl. Auflösung RAP)	-8.382,1	-7.820,8
Außerplanmäßige Tilgungen	-2.101,0	-52,4
Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen	753,8	5.373,1
Auszahlungen für Dividenden	0,0	-111,9
Gezahlte Zinsen	-6.885,9	-7.981,1
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-5.882,7</b>	<b>2.650,4</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes</b>	<b>-19.631,3</b>	<b>13.022,3</b>
Finanzmittelbestand zum 1.1.	31.956,1	18.933,8
<b>Finanzmittelbestand zum 31.12.</b>	<b>12.324,8</b>	<b>31.956,1</b>

## Konzern-Eigenkapitalspiegel

Beträge in €	Gezeichnetes Kapital Mutterunternehmen	Kapitalrücklagen	erwirtschaftetes Konzerneigenkapital			Konzern-eigenkapital
			Gewinnrücklagen	Gewinnvortrag	Bilanzgewinn / Jahresüberschuss	
<b>Stand am 1.1.2016</b>	4.065.000,00	9.350.000,00	118.213.384,40	950.000,00	1.308.522,73	133.886.907,13
Gewinnausschüttung					-111.972,45	-111.972,45
Umgliederung Gewinnvortrag			950.000,00	-950.000,00	0,00	0,00
Einstellungen in Rücklagen			3.846.550,28		-1.196.550,28	2.650.000,00
Konzern-Bilanzgewinn					1.413.786,29	1.413.786,29
<b>Stand am 31.12.2016</b>	4.065.000,00	9.350.000,00	123.009.934,68	0,00	1.413.786,29	137.838.720,97
Einstellungen in Rücklagen			1.413.786,29		-1.413.786,29	0,00
Konzern-Jahresüberschuss					5.315.313,65	5.315.313,65
<b>Stand am 31.12.2017</b>	<b>4.065.000,00</b>	<b>9.350.000,00</b>	<b>124.423.720,97</b>	<b>0,00</b>	<b>5.315.313,65</b>	<b>143.154.034,62</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:

Dr. Kurt Gribl  
Oberbürgermeister und Vorsitzender

Prof. Dipl.-Ing. Susanne Gampfer  
Dekanin der Hochschule Augsburg  
(Fakultät für Architektur und Bauwesen)  
und stellv. Vorsitzende

Gerd Merkle  
Stadtbaurat und berufsm. Stadtrat

Dipl.-Ing. (Univ.) Architekt  
Walter Bachhuber  
bis Oktober 2017  
Baukunstbeiratsvorsitzender  
der Stadt Augsburg

Leo Dietz  
Stadtrat und Mitglied des Aufsichtsrats

### Vorstand

Dem Vorstand gehören nach den Vorgaben der Stiftungssatzung an:

Dr. Mark Dominik Hoppe  
Vorsitzender

Thomas Breitsameter  
Stellv. Vorsitzender

Jürgen Pahr  
Vorstandsmitglied

## Auf einen Blick

		2017	2016	Veränderung in %
Grundstockvermögen	in €	102.500	102.500	0,00
Kapitalerhaltungsrücklage	in €	3.700	3.300	12,12
Ausgaben für Stiftungszweck	in €	3.700	4.000	-7,50
Prämierte Arbeiten		8	15	-46,67

GESETZLICHE PRÜFUNG DER STIFTUNGSAUFSICHTSBEHÖRDE

## Jahresrechnung 2017

Die Kapitalerhaltungsrücklage beträgt zum 31. Dezember 2017 3.700 €. Die Prüfung der Jahresrechnungen erfolgt gemäß Art. 16 Abs. 2 BayStG in zweijährigem Turnus. Die Jahresrechnung 2017 wird demnach mit der Jahresrechnung 2018 im Frühjahr/Sommer 2019 bei der Regierung von Schwaben zur Prüfung eingereicht.



**WOHNBAUGRUPPE  
AUGSBURG**

Rosenaustraße 54-56  
86152 Augsburg  
Tel. 08 21 50 44 - 0  
Fax 08 21 50 44 - 70 40  
www.wohnbaugruppe.de  
info@wohnbaugruppe.de

**Wohnbaugruppe Augsburg *Leben***

Wohnungsbaugesellschaft  
der Stadt Augsburg GmbH  
Rosenaustraße 54  
86152 Augsburg

**Wohnbaugruppe Augsburg *Entwickeln***

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

**Wohnbaugruppe Augsburg *Stiftung***

WBG-Stiftung Architektur und Bauingenieurwesen  
Rosenaustraße 54  
86152 Augsburg

**Bildverzeichnis**

Stefan Fink (S. 31)  
Barbara Gandenheimer (S. 2, 4-6, 12-15, 26, 33, 52)  
Bernd Jaufmann (S. 21)  
Knoche Architekten (S. 44/45)  
Ruth Plössel/Stadt Augsburg (S. 22, 46)  
Titus Bernhard Architekten (S. 22/23)