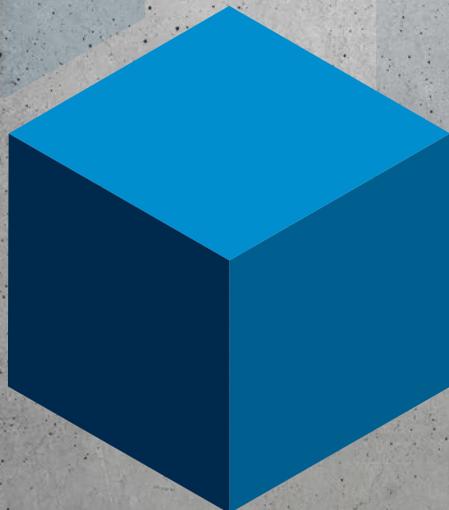
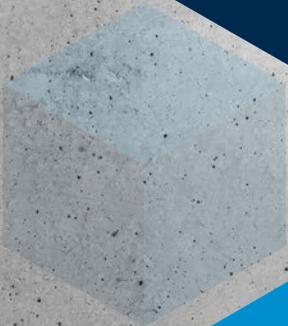
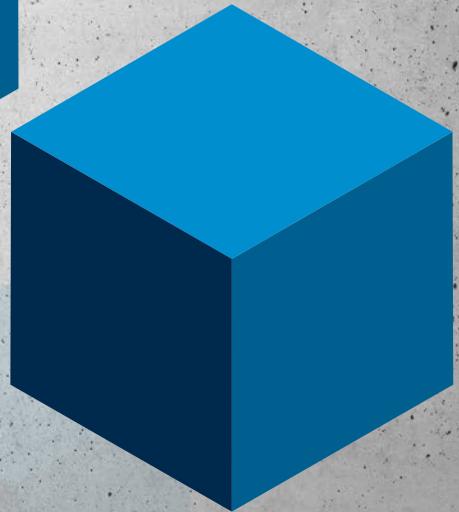
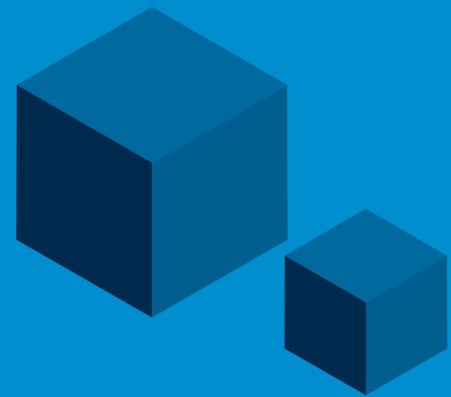


GESCHÄFTSBERICHT 2023



**WOHNBAUGRUPPE
AUGSBURG**

Das Wohnungsunternehmen
der Stadt Augsburg



AUF EINEN BLICK

		2023	2022	Veränderung
Bilanzsumme	in T€	630.486,9	596.737,3	5,66 %
Umsatz	in T€	80.548,3	74.094,1	8,71 %
Eigene Wohn- und Gewerbeeinheiten		10.754	10.505	2,37 %
Fremdbetreute Wohn- und Gewerbeeinheiten		456	885	- 48,47 %
Jahresüberschuss	in T€	6.782,7	5.008,1	35,43 %
Eigenmittel	in T€	177.899,9	171.175,9	3,93 %
Cashflow	in T€	21.846,5	19.871,7	9,94 %
Darlehensstilgungen (planmäßig)	in T€	14.740,6	12.897,9	14,29 %
Cashflow nach Tilgungen	in T€	7.105,9	6.973,8	1,89 %
Betriebskosten je m ² /Wohnfläche mtl.	in €	1,73	1,58	9,49 %
Heiz-/Warmwasserkosten je m ² Heizfläche mtl.	in €	1,65	1,10	50,00 %
Investitionen I (Instandhaltungskosten je m ² Nfl./p. a.)	in €	24,14	25,34	- 4,74 %
Investitionen II (Modernisierungs- und Instandhaltungskosten)	in T€	19.690,2	19.791,3	- 0,51 %
Investitionen III (Neubau/Ankauf)	in T€	40.119,9	56.564,5	- 29,07 %
Durchschnittsmiete je m ² /Wohnfläche mtl.	in €	6,94	6,55	5,95 %
Verwaltungskosten je Mieteinheit	in €	420,00	385,00	9,09 %
Baubetreuungen		34	42	- 19,05 %
Maßnahmenträgeraufgaben		3	3	0,00%

Stadt Augsburg
100 %



Unternehmensgruppe



WOHNBAUGRUPPE
AUGSBURG

Konzern



Leben WOHNBAUGRUPPE
AUGSBURG

Wohnbaugruppe Augsburg
Leben GmbH



Stiftung WOHNBAUGRUPPE
AUGSBURG

100 %



Entwickeln WOHNBAUGRUPPE
AUGSBURG

Wohnbaugruppe Augsburg
Entwickeln GmbH

DIE WOHNBAUGRUPPE AUGSBURG

Seit unserer Gründung im Jahr 1927 sind wir der Garant für sicheren und sozial ausgewogenen Wohnraum in Augsburg. Als das Wohnungsunternehmen der Stadt Augsburg bieten wir in unseren mehr als 10.700 Wohnungen rund 22.000 Menschen ein Zuhause und sind damit Augsburgs größter Vermieter.

Mit der Wohnbaugruppe Augsburg Leben stellen wir uns der Aufgabe, breite Schichten der Augsburger Bevölkerung mit dauerhaft bezahlbarem Wohnraum zu versorgen. Durch ein umfangreiches Neubauprogramm wurden im Jahr 2023 insgesamt 248 Wohnungen fertiggestellt, 70 Wohneinheiten befanden sich zum Jahresende im Bau und weitere 279 in Planung.

Des Weiteren zählen die Modernisierung, die energetische Sanierung und Instandhaltung sowie die Vermietung und Betreuung unseres Wohnungsbestands zu den maßgeblichen Tätigkeitsfeldern, die wir mit der Wohnbaugruppe Augsburg Leben bedienen.

Über unser Tochterunternehmen, die Wohnbaugruppe Augsburg Entwickeln, erbringen wir immobilienbezogene Dienstleistungen, schwerpunktmäßig für die Stadt Augsburg: Unter anderem übernehmen wir die Entwicklung der Augsburger Kasernenflächen und diverse Bauaufgaben – von der Modernisierung städtischer Schulen bis hin zum Bau von Kindertagesstätten.

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





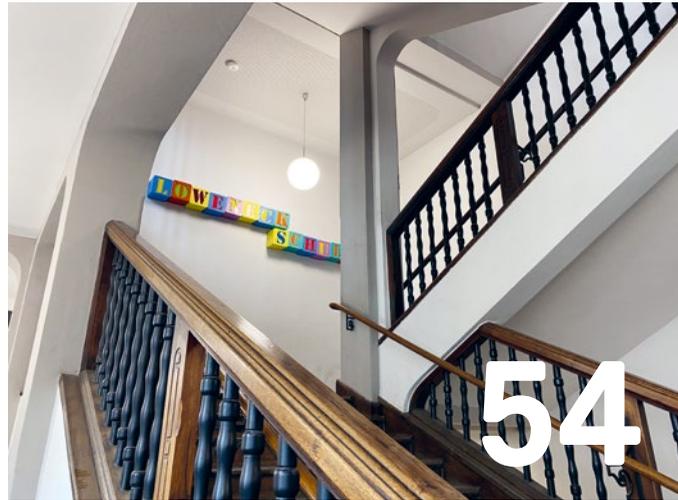
24



14



8



54



36

Inhalt

- 4 Grußwort der Oberbürgermeisterin
- 5 Grußwort des Geschäftsführers

6 Wohnbaugruppe Augsburg

- 8 Interview: Gemeinsam stark für die Stadt
- 14 Der neue Firmensitz der Wohnbaugruppe
- 16 Gelebter Klimaschutz
- 20 Marktbericht und Wohntrends
- 24 Unser Engagement für Augsburg
- 28 Unsere Stiftung zeichnet Studierende aus

30 Wohnbaugruppe Augsburg Leben

- 32 Projekte und Wohnungsbestand
- 33 Wohnraum und Statistiken
- 34 Unsere Tätigkeitsfelder
- 36 Weltweise: Ein Quartier der Zukunft
- 38 Neubau & Modernisierung
- 48 Vermietung und Bestandsmanagement

52 Wohnbaugruppe Augsburg Entwickeln

- 54 Unsere Tätigkeitsfelder
- 60 Entwicklungsmaßnahmen

62 Jahresabschluss

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

- 84 Bildverzeichnis & Kontakt



Grußwort der Oberbürgermeisterin

Sorge für diejenigen zu tragen, die sich am freien Markt nicht bedienen können, und dringend benötigten Wohnraum für die Menschen in unserer Stadt zu schaffen – nachhaltig, sozial ausgewogen und allem voran bezahlbar: Die Kernfunktion unserer Tochter, der Wohnbaugruppe Augsburg, ist in der heutigen Zeit wichtiger denn je. Denn Wohnraum anzubieten bedeutet mehr als ein Dach über dem Kopf im Sinne einer Grundversorgung bereitzustellen. Es geht auch darum, Stadtentwicklung für alle Bürgerinnen und Bürger mit zu denken und voranzubringen. Dafür haben wir mit der Wohnbaugruppe seit nunmehr 97 Jahren eine verlässliche Partnerin an unserer Seite.

EVA WEBER

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



Grußwort des Geschäftsführers

2023 konnten wir mit knapp 250 fertiggestellten Wohnungen nicht nur etlichen Menschen ein neues Zuhause geben, sondern auch wichtige Weichen für die Zukunft der Wohnbaugruppe Augsburg stellen: Mit einem Realisierungswettbewerb durften wir etwa die Grundlage für ein richtungsweisendes Quartier an der „Weltwiese“ schaffen und haben unseren Pfad hin zu einem klimaneutralen Gebäudebestand weiterverfolgt. Und natürlich schritt der Neubau unserer Firmenzentrale weiter voran – ein Meilenstein für die Wohnbaugruppe und eine wichtige Voraussetzung für unseren auch in Zukunft maßgeblichen Auftrag: der Schaffung bezahlbaren Wohnraums für unser schönes Augsburg.

DR. MARK DOMINIK HOPPE

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

Wohnbaugruppe Augsburg





GEMEINSAM STARK FÜR DIE STADT

2023 konnten wir mit knapp 250 fertiggestellten Wohnungen etlichen Menschen ein neues Zuhause geben – ein wichtiger Beitrag für Augsburg, denn die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum ist schwieriger denn je. Hinzu kommt die ganz zentrale Aufgabe, Klimaschutz und ein moderates Mietniveau wirtschaftlich in Einklang zu bringen. **Eva Weber**, Oberbürgermeisterin und Aufsichtsratsvorsitzende der Wohnbaugruppe Augsburg, und Geschäftsführer **Dr. Mark Dominik Hoppe** sprechen nicht nur über die Herausforderungen der aktuellen Zeit, sondern auch über die Rolle der Wohnbaugruppe für die Entwicklung der Stadt und die Menschen, die in Augsburg zuhause sind.

Was waren aus Ihrer Sicht die wesentlichen Meilensteine des Jahres 2023?

Eva Weber: Ein wesentlicher Erfolg 2023 war, dass die Wohnbaugruppe trotz der schwierigen Rahmenbedingungen im Baubereich weiterhin neuen bezahlbaren Wohnraum anbieten konnte. Die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt ist sehr hoch. Mit der Wohnbaugruppe können wir als Stadt etwas Druck aus dem Kessel nehmen. Die Durchschnittsmiete bei unserem städtischen Wohnungsunternehmen lag 2023 bei 6,94 €/m². Auf den bekannten Portalen wie Immobilienscout24 sehen wir hingegen kaum mehr Angebote unter 12 €/m² bis hin zu kaum leistbaren 18 €/m² – Werte, die man vor fünf Jahren gar nicht kannte. Daher ist die Wohnbaugruppe für uns das wichtigste Steuerungsinstrument auf dem Wohnungsmarkt, zumal sie auch die nachhaltige und soziale Entwicklung der Viertel mitdenkt. Sie ist uns als Stadt und den Bürgerinnen und Bürgern eine verlässliche Partnerin.

Dr. Mark Dominik Hoppe: Dies kann ich nur zurückgeben, denn ohne die Stadt und unseren Aufsichtsrat im Rücken wäre die Bewältigung all dieser Aufgaben nicht möglich. Besonders wichtig ist die Frage, wie wir den Augsburger Wohnungsmarkt weiter entlasten können. Insofern war das Jahr 2023 aus Sicht der Wohnbaugruppe ein erfolgreiches: Wir konnten im Berichtsjahr mit knapp 250 fertiggestellten Wohnungen etlichen Augsburgerinnen und Augsburgern ein neues Zuhause geben. Darüber hinaus haben wir die Grundlage für ein zukunftsweisendes Quartier geschaffen: Der Realisierungswettbewerb zur Neuentwicklung des Gebiets Weltwiese/Centerville-Nord brachte einen vielversprechenden Siegerentwurf hervor. Und, was mich besonders freut: Der Bau unserer neuen Firmenzentrale an der Bürgermeister-Ackermann-Straße befindet sich auf der Zielgeraden und wir werden zum geplanten Termin einziehen können. Wir verlassen unseren Traditionsstandort mit einem lachenden und einem weinenden



„Die Wohnbaugruppe ist für uns das wichtigste Steuerungsinstrument auf dem Wohnungsmarkt.“

Eva Weber

Auge, da wir hier 95 Jahre – fast die ganze Zeit unseres Bestehens – verbracht haben, durch den Auszug aber vor allem Raumnöte hinter uns lassen können. Wir müssen uns mit unseren wachsenden Aufgaben auch als Unternehmen weiterentwickeln.

Eine zentrale Frage bewegt gerade ganz Deutschland: Welche Voraussetzungen braucht es, um in der aktuellen Zeit bezahlbaren Wohnraum schaffen zu können?

Dr. Mark Dominik Hoppe: Etliche Parameter stehen hier wirklich ungünstig: Insbesondere sehr hohe Baukosten mit stark gestiegenen Zinsen erhöhen den finanziellen Aufwand pro Wohnung ganz deutlich. Wenn dann noch – wie geschehen – Förderprogramme überraschend wegbrechen, wird der Motor gänzlich abgewürgt. Die Bautätigkeit im freifinanzierten und geförderten Wohnungsbau ist in den letzten Jahren nochmals signifikant zurückgegangen. Umso mehr freuen wir uns,

dass wir dennoch eine beachtliche Anzahl an Wohneinheiten für Augsburg errichten konnten, die allesamt dem bayerischen Modell der Einkommensorientierten Förderung (EOF) unterliegen – und damit ausnahmslos bezahlbar sind. Der Fokus liegt hier auf Familien, die z. B. in der höchsten Einkommensstufe als 4-köpfiger Haushalt über 100.000 € brutto verdienen dürfen, um noch in den Genuss der staatlichen Unterstützung zu kommen. Eine Förderung, die also auch den Mittelstand nicht vergisst und durch die Mischung von Anfang an stabile Nachbarschaften schafft.

Eva Weber: Gerade die genannte EOF leistet einen wichtigen Beitrag, um ein „Zwei-Klassen-Wohnen“ in Augsburg zu verhindern. Über die Berücksichtigung unterschiedlicher Stufen werden hier vom Transferleistungsempfänger bis zur mittleren Einkommensgruppe breite Schichten der Bevölkerung – dem Gründungsauftrag der Wohnbaugruppe im Jahre 1927 entsprechend – erreicht. Um

unser Wohnungsunternehmen hierbei zu unterstützen, hat der Stadtrat beschlossen, der Wohnbaugruppe kostenfrei mehrere Grundstücke zu übertragen, zum Beispiel an der Urmelstraße in Lechhausen, wo bis Sommer 2026 weitere 47 geförderte Wohnungen entstehen.

Neben der Wohnraumversorgung übernimmt die Wohnbaugruppe als Projektbetreiberin auch viele Bauaufgaben für die Stadt. Wie wichtig ist diese Funktion für Augsburg?

Eva Weber: Sehr wichtig, denn in einer Stadt unserer Größe könnten wir die Vielzahl an Projekten ohne die Wohnbaugruppe rein personell gar nicht stemmen. Viele Bauvorhaben setzen wir daher gemeinsam als Partnerinnen um. Ganz aktuell etwa den Neubau der Kita Lützwowstraße oder die große Modernisierung der St. Anna Grundschule, die wir 2023 begonnen haben. Aber auch Jahrhundertprojekte wie die Sanierung des denkmalgeschützten Eiskanals im Olympiapark, die im Jahr zuvor rechtzeitig zur Kanuslalom-WM abgeschlossen wurde, haben wir im engen Schulterschluss gemeinsam gemeistert. Insofern haben wir mit der Wohn-

baugruppe nicht nur ein Instrument, mit dem wir auf dem Wohnungsmarkt lindernd eingreifen können, sondern auch einen großartigen Dienstleister für die Planung und Umsetzung der zahlreichen Aufgaben, die wir erfüllen.

Dr. Mark Dominik Hoppe: Und mit der Stadt haben wir einen einzigartigen Auftraggeber: Wer darf schon an so vielen stadtbildprägenden Projekten entscheidend mitwirken, sei es beim Curt-Frenzel-Stadion oder bei Kongress am Park, der Grottenau oder der Messehalle, um nur einige zu nennen. Auch die Entwicklung des Westparks, die zwischenzeitlich weitgehend abgeschlossen ist, war eine Aufgabe, die wir gerne für die Augsburgerinnen und Augsburger durchgeführt haben – mit ihm durften wir den Naherholungsraum der Stadt wesentlich erweitern. Aktuell planen wir für die Stadt zudem den Neubau des Spickelbads hin zu einem modernen, nachhaltigen und energieeffizienten Bad mit hoher Aufenthaltsqualität.

„Wir konnten 2023 mit knapp 250 fertiggestellten Wohnungen etlichen Augsburgerinnen und Augsburgern ein neues Zuhause geben.“

Dr. Mark Dominik Hoppe



„Ein langfristiges und sicheres Förderzenario für die Bereiche Neubau und Sanierung ist unabdingbar.“

Eva Weber

Mit welchen Herausforderungen haben es die Stadt und die Wohnbaugruppe aktuell und auch in Zukunft zu tun und wie können diese bewältigt werden?

Eva Weber: Wir haben in Augsburg in den letzten Jahren zahlreiche Maßnahmen für den Klimaschutz auf den Weg gebracht. Wir wissen, dass das Thema eine Gemeinschaftsaufgabe ist, deswegen gehen wir es auch mit vielen Partnerinnen und Partnern an, zum Beispiel im Klimapakt Wirtschaft und unter der großen Dachmarke Blue City Augsburg. Wir greifen hier auf unser starkes Netzwerk aus Wirtschaft, Zivilgesellschaft, Wissenschaft, Forschung und Verwaltung zu, um bereits laufende Projekte zu optimieren und neue, ganzheitliche Lösungen zu entwickeln. Um gemeinsam das zu erreichen, was nur zusammen gelingen kann. Der Gebäudesektor hat eine sehr hohe klimapolitische Relevanz. Immerhin werden in Deutschland knapp 29% der Endenergie in privaten Haushalten verbraucht. Insofern spielt die Wohnbaugruppe als größte Vermieterin

Augsburgs eine entscheidende Rolle. Dieser Herausforderung haben wir uns schon früh gestellt und die Wohnbaugruppe als Blue City-Gründungsmitglied im Boot zu haben, ist schon mehr als ein wichtiges Signal.

Dr. Mark Dominik Hoppe: Der Klimaschutz ist DIE Aufgabe unserer Zeit und wir haben in diesem Zusammenhang das Ziel, unseren gesamten Gebäudebestand bis 2040 zur Klimaneutralität zu führen. Diese große Herausforderung können wir allerdings nicht aus eigener Kraft stemmen. Sowohl die Erhaltung unseres Bestandes als auch der Neubau von Gebäuden in einem sehr guten energetischen Standard ist extrem kostenintensiv – noch nie wurde so teuer gebaut wie heute! Wenn wir in den Klimaschutz investieren und gleichzeitig ein angemessenes Mietniveau halten wollen – seit unserer Gründung unsere vornehmste Aufgabe –, braucht es Förderzenarien und Lösungen, die beides wirtschaftlich in Einklang bringen. Absehbar ist das leider derzeit noch nicht.

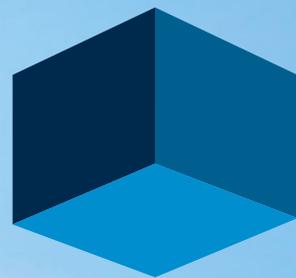
Ausblick in die nahe Zukunft: Was steht bei der Wohnbaugruppe in den kommenden Jahren an?

Eva Weber: Wir blicken positiv in die Zukunft, sehen uns aber durchaus mit einer schwierigen Ausgangslage konfrontiert, da wir auf die entscheidenden Gegebenheiten nur bedingt einwirken können. Ein langfristiges und sicheres Förderzenario für die Bereiche Neubau und Sanierung auf den Weg zu bringen, ist unabdingbar. Dafür mache ich mich als Mitglied im Vorstand des Bayerischen Städtetags gemeinsam mit meinen Kolleginnen und Kollegen im Gremium stark. Bei der Entwicklung der Baukosten sind uns die Hände gebunden – ebenso beim Zinsniveau, das zuletzt zwar leicht rückläufig war, sich auf dem aktuellen Stand aber wohl einpendeln wird. Nichtsdestotrotz unterstützen wir als Stadt und insbesondere im Aufsichtsrat unsere Wohnbaugruppe, wo es möglich ist. Wir sind uns ihrer wichtigen Rolle wohl bewusst, wenn es etwa um die Verbesserung der Lebensqualität für unsere Bürgerinnen

und Bürger und damit auch um einen maßgeblichen Beitrag zum sozialen Frieden in unserer Stadt geht.

Dr. Mark Dominik Hoppe: Für die Unterstützung und die Anerkennung unseres Mehrwerts über die Rolle des günstigen Vermieters hinaus sind wir herzlich dankbar. Der Spagat zwischen günstigen Mieten – und einer damit gewollt niedrigen Einnahmenseite – und sehr hohen Baukosten, die entsprechend hohe Ausgaben nach sich ziehen, lassen unsere Aufgaben in den nächsten Jahren durchaus spannend erscheinen. Für unsere Tätigkeitsfelder Neubau und Modernisierung werden wir ohne zeitnahe Zusage von beträchtlichen Fördergeldern aus eigener Kraft nicht das leisten können, was in den letzten Jahren fast mühelos gelungen und weiter für die Entwicklung Augsburgs nötig ist. Insofern bin ich dankbar, dass wir für die nächsten Jahre sechs Baumaßnahmen mit insgesamt knapp 380 Wohnungen und einem Investitionsvolumen von 163 Mio. € in unseren Wirtschaftsplänen hinterlegt haben.





Nachhaltig und klimafreundlich

UNSER NEUES ZUHAUSE



Der Bau der neuen Firmenzentrale der Wohnbaugruppe war 2023 in einer entscheidenden Phase. Unser künftiges Zuhause überzeugt durch ein durchdachtes Nachhaltigkeitskonzept und trägt hierbei dem Klimaschutz in besonderem Maße Rechnung.

Als Wohnungsunternehmen der Stadt Augsburg stellen wir uns für die Zukunft auf und bauen seit Sommer 2021 an unserem neuen Firmensitz auf einem Grundstück an der Bürgermeister-Ackermann-Straße. Im April 2023 haben wir das Richtfest gefeiert, im Sommer 2024 erfolgte der Umzug an den neuen Standort.

Seit 1927 waren wir mit unserem Unternehmen in der Rosenaustraße fest verwurzelt. Von dort aus haben wir das Stadtbild sowie den Wohnungsmarkt der Fuggerstadt entscheidend mitgeprägt. Mit Augsburgs Wachstum steigen auch die Anforderungen an die Wohnbaugruppe. Nach über 90 Jahren im Schubert Hof haben wir uns für den Bau eines neuen, modernen Firmensitzes entschieden, um auch künftig das umfangreiche Aufgabenpaket für unsere schöne Stadt erfüllen zu können. Dafür investierten wir in zeitgemäße Arbeitsplätze und barrierefreie Räumlichkeiten, die am bisherigen Standort nicht gegeben waren.

Das Gebäude ist nicht nur im wörtlichen Sinne „herausragend“ – auch dem Thema nachhaltiges und klimafreundliches Bauen trägt die neue Firmenzentrale in besonderem Maße Rechnung. Die Wohnbaugruppe strebt die Platin-Zertifizierung der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) an. Hierfür setzen wir unter anderem folgende Maßnahmen um:

Ökobilanz:

- Der neue Firmensitz erfüllt als Effizienzhaus 40 EE den höchsten energetischen Standard für Nichtwohngebäude.

- Ein Retentionsdach speichert – insbesondere bei Starkregenereignissen – Regenwasser zwischen und fördert den natürlichen Wasserkreislauf.
- Der verwendete Beton wurde u. a. aus Kies hergestellt, der aus der Baugrube der neuen Firmenzentrale stammt.
- Eine Photovoltaik-Anlage auf dem Dach des Werkstattgebäudes erzeugt Strom für den Eigenverbrauch.

Arbeitsplatzqualität:

- Die neue Firmenzentrale ist zu 100 % barrierefrei.
- Kommunikationszonen auf allen Stockwerken fördern den Austausch zwischen den Kolleginnen und Kollegen.
- Die großzügige Dachterrasse und moderne Gemeinschaftsräume mit Küche und Essbereich stärken das Miteinander.
- Das durchdachte Raum-, Licht- und Akustik-Konzept erzeugt ein Wohlfühlklima am Arbeitsplatz.

Biodiversität:

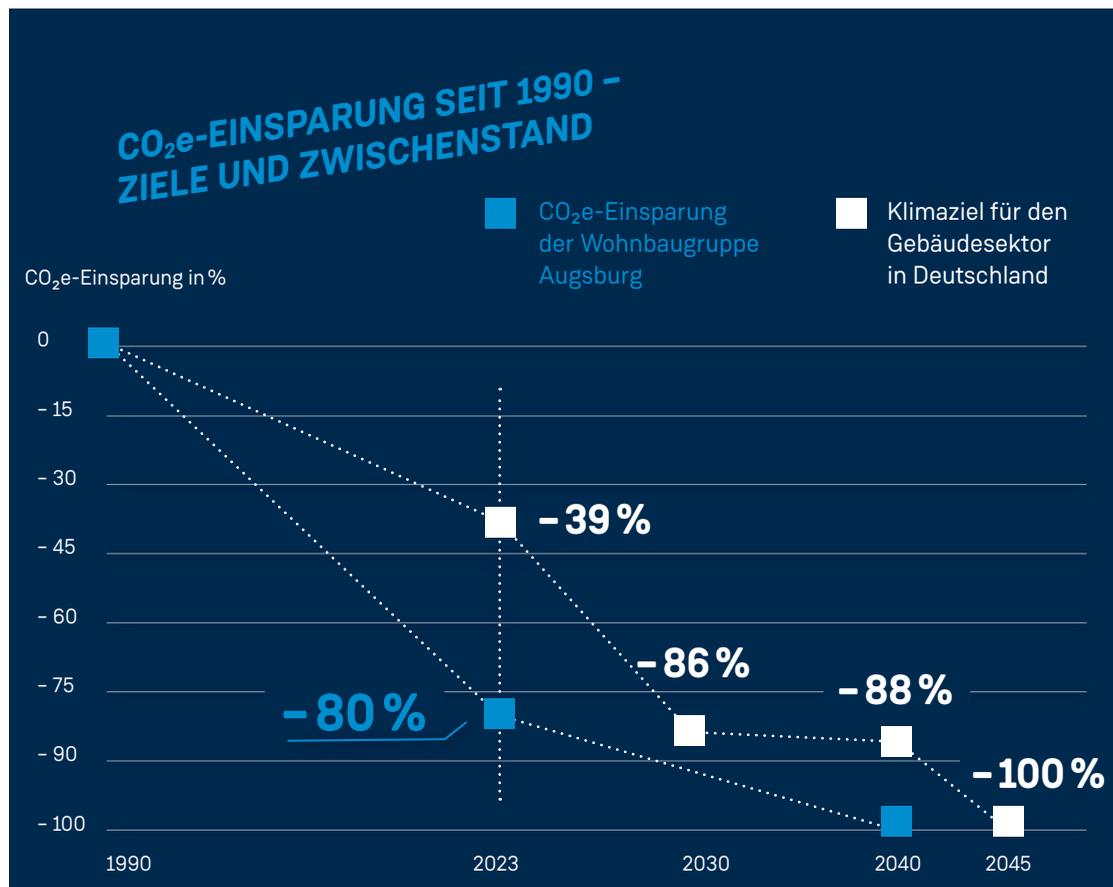
- Ein Teil der Dachfläche wird als Biodiversitätsdach bepflanzt, z. B. dienen spezielle Kies- und Sandflächen, Totholz sowie ein Nistkasten als Habitat für Insekten.
- Das Baumbiotop südlich des Gebäudes wurde sorgsam in die Außenanlagen eingebunden.
- Für den Schutz der natürlichen Artenvielfalt entsteht ebenfalls südlich des Gebäudes eine Kräuterwiese mit gebietseigenem Saatgut.
- Effizient und klimaneutral: Beheizt wird das Gebäude über Fernwärme, gekühlt mit Grundwasser.

GELEBTER KLIMASCHUTZ

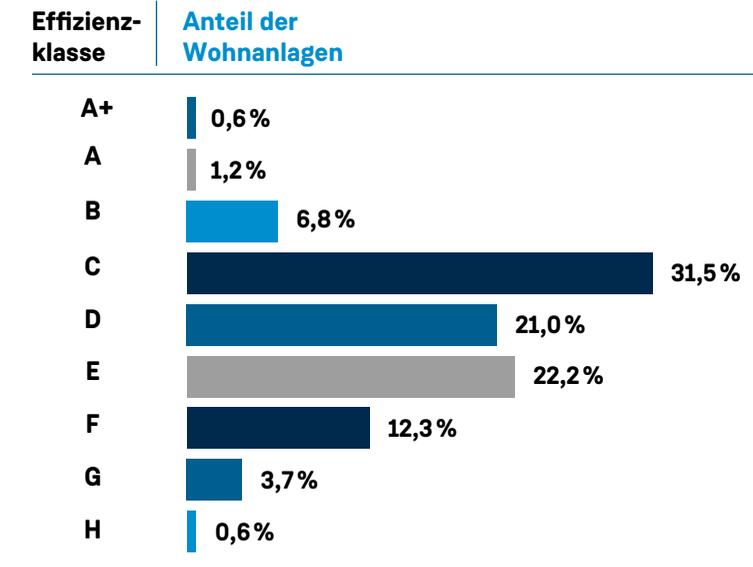
Knapp 29% der Endenergie in Deutschland werden laut Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz in privaten Haushalten verbraucht, 70% davon für Raumwärme. Entsprechend kommt dem Gebäudesektor – und in der Konsequenz uns als Wohnungsunternehmen der Stadt und Handlungsträger in diesem Bereich – große Verantwortung zu. Dieser stellen wir uns, indem wir unserem Auftrag gemäß bezahlbaren Wohnraum für

breite Bevölkerungsschichten anbieten und zugleich bei Neubau und Sanierung dem Thema Energieeffizienz stets bestmöglich Rechnung tragen. Mit unserer Modernisierungstätigkeit sind wir schon seit Mitte der 1990er Jahre am Werk und setzen mit unseren Maßnahmen genau dort an, wo der Großteil der Emissionen im Gebäudesektor entsteht: bei den Faktoren Warmwasser und Heizung.

Seit 2021 führt die Wohnbaugruppe Augsburg eine detaillierte Treibhausgas-Bilanz. Diese dient als Basis für den Klimapfad des Unternehmens.



VERTEILUNG DER WOHNANLAGEN NACH EFFIZIENZKLASSEN 2023



Ziel jedes Klimapfads muss es sein, bis 2040 einen klimaneutralen Gebäudebestand zu erreichen. Die Herausforderung liegt jedoch darin, die hierfür notwendigen Investitionen mit der Prämisse der Wirtschaftlichkeit zu vereinbaren. Die Klimaneutralität bis 2040 aus eigenen Mitteln in Verbindung mit den aktuellen KfW-Zuschüssen über Heizungs-umstellungen zu realisieren, fordert uns wirtschaftlich sehr stark. Die gleichzeitige Erfüllung der Vorgaben an die Gebäudehülle aus der EU-Richtlinie, die parallel gefordert wird, ist ohne zusätzliche Fördermittel jedoch keinesfalls zu schaffen.

Maßnahmen aus dem objektorientierten **Modernisierungsfahrplan** der Wohnbaugruppe sind im Rahmen der energetischen Sanierung der Wohnanlagen in erster Linie die Umstellung der Heizungen auf erneuerbare Energien und der Anschluss an das Fernwärmenetz.

Im Bereich **Neubau** planen wir sämtliche Gebäude – unter Einsatz nachhaltiger Baustoffe und mit dem Fokus auf Energieeffizienz – im Standard Klimafreundliches Wohngebäude (KFWG). Zudem werden ausschließlich Heizungen auf Basis von erneuerbaren Energien wie Wärmepumpen in Verbindung mit Photovoltaik oder Fernwärme eingesetzt. Sowohl im Neubau als auch in Bestandswohnanlagen prüfen wir darüber hinaus wirtschaftliche Konzepte für den Einsatz von Photovoltaik.

Seit dem Basisjahr 2021 wurde der Treibhausgasausstoß um weitere 1,2 kg pro m² Wohnfläche im Jahr auf 24,9 kg CO₂e (Kohlenstoffdioxid-Äquivalente) reduziert. Damit liegen wir im deutschlandweiten Vergleich der Wohnungsunternehmen der „Initiative Wohnen.2050“ deutlich unter dem Mittelwert von 28 kg CO₂e pro m² Wohnfläche.

HEIZARTEN IN UNSEREM
WOHNUNGSBESTAND 2023

14 %

Erdgas
(Einzelheizung)

29 %

Fernwärme

12 %

Nahwärme (Gas)

1 %

Pellets

42 %

Erdgas
(Zentralheizung)

1 %

Wärmepumpe

1 %

Power-to-Gas

HEIZARTEN IN UNSEREM
WOHNUNGSBESTAND –
ZIEL BIS 2040

1 %

Power-to-Gas

10 %

erneuerbare
Energien

89 %

Fernwärme

WEITERE MASSNAHMEN
FÜR DEN KLIMASCHUTZ

Weiterhin arbeiten wir als Unternehmen daran, unseren Fuhrpark auf mit Ökostrom betriebene Elektrofahrzeuge umzustellen sowie die Dienstwagenflotte auf lange Sicht mithilfe eines effizienten Nutzungskonzepts zu verkleinern.

Gemäß eines gemeinsam mit Landschaftsarchitekten ausgearbeiteten Plans pflanzen wir überdies jährlich Bäume in neuen und bestehenden Wohnanlagen. Seit 2018 wurden im Rahmen dieses Programms rund 450 Bäume gepflanzt.

Zudem engagieren wir uns bei Projekten und Initiativen, die sich für den Klimaschutz einsetzen:

So sind wir Gründungsmitglied bei der **Initiative Wohnen.2050**, einem Zusammenschluss von Wohnungsunternehmen aus ganz Deutschland, die gemeinsam Strategien erarbeiten, wie Klimaschutz im Wohnungsbau wirtschaftlich umgesetzt werden kann.

Die Wohnbaugruppe setzt verstärkt auf die Zusammenarbeit mit Experten vor Ort, zum Beispiel mit der **Technischen Hochschule Augsburg** im Rahmen des Studiengangs Energieeffizientes Planen und Bauen.

In Augsburg ist die Wohnbaugruppe als Mitglied im **Blue-City Klimapakt Augsburger Wirtschaft** und im **Klimabeirat der Stadt Augsburg** aktiv.



Marktbericht und Wohntrends

1. Mietpreise Wohnungen in Augsburg

2023 war in Augsburg ein langsamer Anstieg der Grundmiete um 1,24 % zu beobachten. Die Grund- bzw. Nettokaltmiete entspricht der monatlichen Miete ohne Neben- und Heizkosten.

WOHNUNGEN	€/m² Wfl. und Monat
Bestand	
mit einfachem Wohnwert	8,80
mit mittlerem Wohnwert	10,20
mit gutem Wohnwert	11,80
mit sehr gutem Wohnwert	12,90
Neubau	
mit gutem Wohnwert	12,30
mit sehr gutem Wohnwert	13,30
mit hohem Komfort und Innenstadtlage	14,50

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

2. Mietpreise Reihenhäuser und Doppelhaushälften in Augsburg

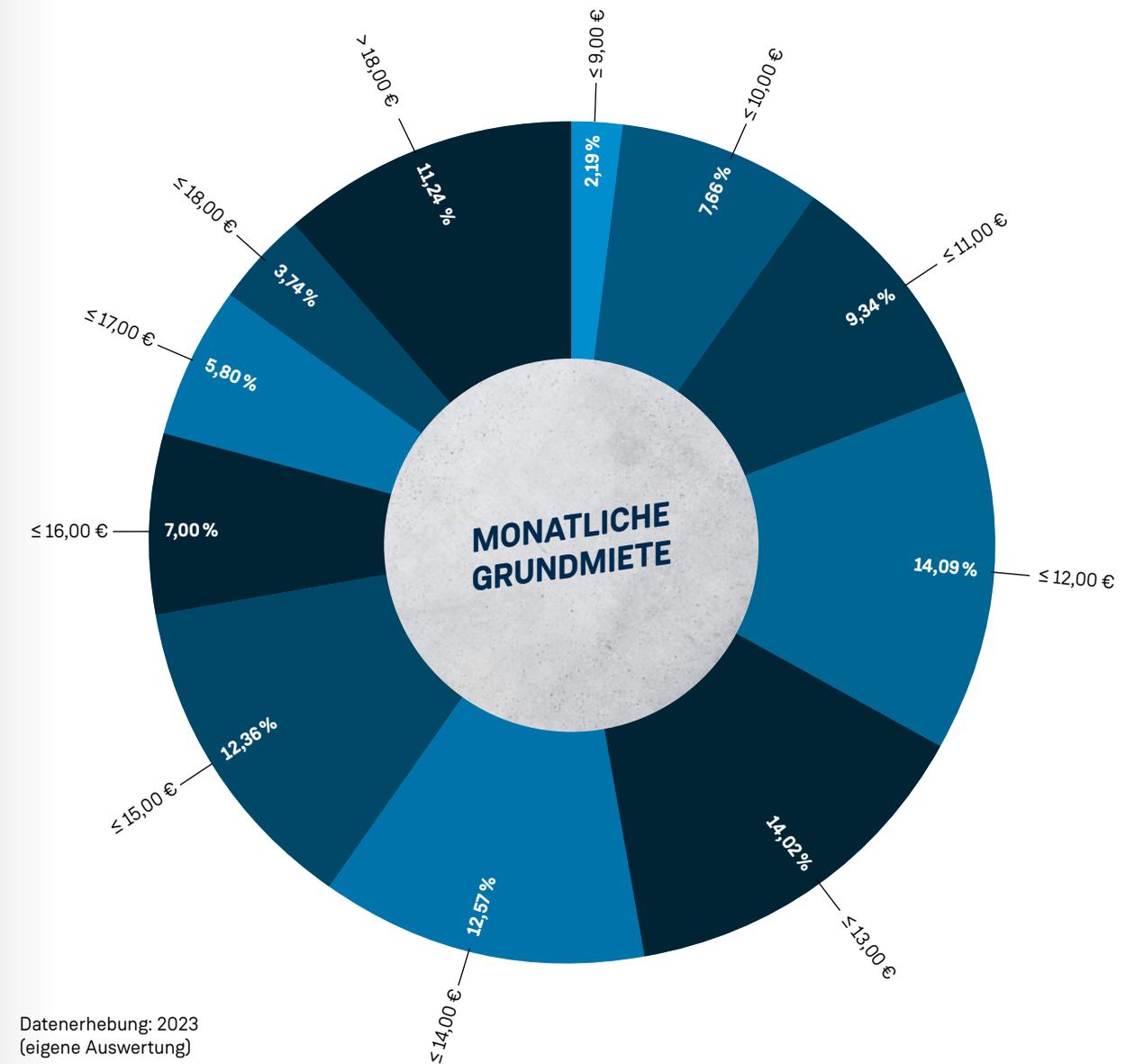
Die Mieten für Reihenhäuser und Doppelhaushälften stiegen durchschnittlich um rund 1,71 %.

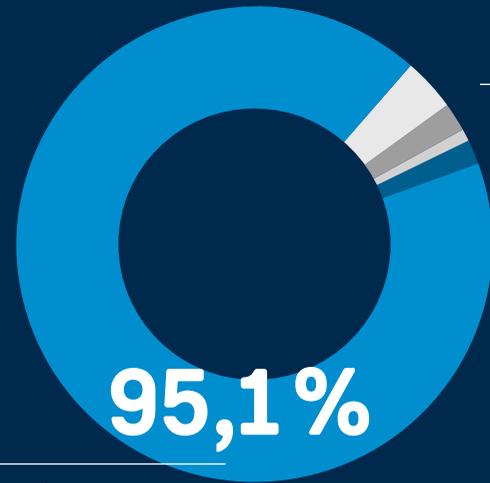
REIHENHÄUSER	€ Gesamtmiete pro Monat
Bestand	
mit einfachem Wohnwert	1.150
mit mittlerem Wohnwert	1.400
mit gutem Wohnwert	1.500
Neubau	
mit mittlerem Wohnwert	1.600
mit gutem Wohnwert	1.700
DOPPELHAUSHÄLFTEN	
Bestand	
mit einfachem Wohnwert	1.300
mit mittlerem Wohnwert	1.550
mit gutem Wohnwert	1.680
Neubau	
mit mittlerem Wohnwert	1.650
mit gutem Wohnwert	1.750

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

Wohnungsmieten in Augsburg

2023 wurden nur noch rund 2,2% der Wohnungen mit einem Mietpreis unter bzw. bis 9,00 €/m² Wohnfläche monatlich auf dem Wohnungsmarkt angeboten. Zum Vergleich: Die Wohnbaugruppe Augsburg hat im Jahr 2023 noch über 55% ihrer Wohnungen bis zu 9,00 €/m² vermietet.





freifinanzierter
Wohnungsbestand
Stadtgebiet

2,5%

Sozialwohnungsbestand
1. Förderweg

1,3%

EOF (alle Einkommensstufen)

0,1%

3. Förderweg

1,0%

sonstige Belegungsrechte
(inkl. Bayerisches
Modernisierungsprogramm)

ENTWICKLUNG EINWOHNER *
& WOHNUNGSBESTAND IN AUGSBURG



Einwohner *
Wohnungen

* Haupt- und Nebenwohnsitz
** Schätzwert

3. Sozialer/geförderter
Wohnungsbau in Augsburg

Die Anzahl der geförderten Wohnungen in Augsburg ist erneut zurückgegangen und beläuft sich zum Ende des Berichtsjahrs auf 7.816 Wohneinheiten (Vj. 8.492), was – bezogen auf das Stadtgebiet – einem Anteil von ca. 4,9% entspricht. Der reine Sozialwohnungsbestand (1. Förderweg) betrug im Berichtsjahr rund 2,5% (3.939 Wohnungen) und die Stadt Augsburg stellte 3.196 Wohnberechtigungsscheine aus, 214 weniger als noch 2022. Der Anteil der Wohnbaugruppe am Gesamtbestand der geförderten Wohnungen in Augsburg lag 2023 bei 53% und ist damit im Vergleich zum Vorjahr (56%) leicht gesunken.

Der Bedarf an preiswertem Wohnraum kann ohne den Einsatz staatlicher Fördermittel nicht gedeckt werden. Die Bewilligungsstelle der Stadt Augsburg konnte mittels Baudarlehen aus dem Bayerischen Wohnungsbauprogramm in Höhe von ca. 28,50 Mio. € und Zuschüssen von ca. 7,15 Mio. € den Neubau von 119 Miet- und Genossenschaftswohnungen unterstützen. Für die Modernisierung von 36 Miet- und Genossenschaftswohnungen wurden im Jahr 2023 Fördermittel aus dem Bayerischen Modernisierungsprogramm in Höhe von ca. 1,85 Mio. € ausgereicht, rund 500.000 € davon als Zuschuss.

4. Merkmale des Augsburger
Mietwohnungsmarktes

Der Mietwohnungsmarkt in Augsburg bietet eine Vielfalt an Wohnformen, darunter Ein- und Mehrfamilienhäuser, Eigentumswohnungen, Mietwohnungen, Studentenwohnheime und Seniorenresidenzen. Nichtsdestotrotz bleibt der Bedarf seit Jahren hinter dem Wohnungsbau zurück und es herrscht weiterhin ein angespannter Wohnungsmarkt. Eine Erleichterung ist aufgrund der wirtschaftlichen Lage sowie des immensen Baukosten- und Zinsanstiegs vorerst nicht zu erwarten.

Laut Immobilienmarktbericht sind die Wohnungsmieten in Augsburg zwischen 2018 und 2023 um ca. 20% gestiegen. Zu den tendenziell steigenden Mieten in Deutschland bringt in Augsburg die Nähe zu München weitere zahlungskräftige Mieter auf den Wohnungsmarkt.

Zum Ende des Berichtsjahrs leben 305.981 Menschen (Haupt- und Nebenwohnsitz) in Augsburg – 1.876 mehr als zum Ende des Vorjahres. Dem gegenüber stehen 1.192 neue Wohnungen. Ausgehend von einem Belegungsfaktor von 1,9 Bewohnenden je Wohnung konnte das Wachstum rechnerisch aufgefangen werden.

5. Steigende Bau- und
Grundstückskosten

Aufgrund des geringen Angebots und der hohen Nachfrage sind die Preise für Baugrundstücke in den letzten fünf Jahren stark gestiegen, allerdings beeinflusste der angestiegene Zins im Berichtsjahr viele Immobilienkäufe. Daher konnten einige Bauprojekte aufgrund der hohen Bau- und Grundstückskosten in Verbindung mit dem gestiegenen Zinsniveau nicht realisiert werden. Dies führte zu einem Rückgang der Grundstückspreise von ca. 9% im Berichtsjahr. Betrachtet man die Jahre zwischen 2018 und 2023, weisen Marktberichtsdaten des IVD einen Anstieg der Grundstückspreise von ca. 65% aus.

Die Baukosten sind im Jahr 2023 nahezu identisch zum Vorjahr geblieben. Betrachtet man allerdings die letzten fünf Jahre, ist der Baupreisindex um über 30% gestiegen. Ursächlich war nicht nur die Energiekrise infolge des Ukraine-Kriegs 2022 und damit verbunden die Teuerung von Baumaterialien, auch der zunehmende Aufwand für die technische Gebäudeausstattung und deren Planung sind ein Grund für diese Entwicklung. Hinzu kommen höhere Anforderungen an den Schall- und Brandschutz sowie die hohe Auslastung der ansässigen Baufirmen. Zudem haben sich die

Ansprüche, z. B. in Bezug auf die Ausstattung von Wohnraum, verändert. Auch die Umsetzung von Kriterien wie etwa der Barrierefreiheit ist nicht ohne Mehrkosten zu bewerkstelligen.

6. Steigende Betriebs- und
Heizkosten

In den letzten Jahren sind die Betriebs- und Heizkosten stark gestiegen, das Institut für deutsche Wirtschaft stellt 43% höhere Abschläge für Betriebs- und Heizkosten als vor Kriegsbeginn in der Ukraine fest.

Ein wesentlicher Treiber für diese Entwicklung sind die allgemeinen Inflationstendenzen. Kosten für Wartung, Reparaturen, Versicherungen und Verwaltung nehmen oft im Einklang mit der allgemeinen Preisentwicklung zu. Auch die stark gestiegenen Energiepreise führen zu vermehrten Betriebskosten.

Neben den Betriebs- und Nebenkosten zählen auch die Heizkosten zur sogenannten zweiten Miete. Die Heizkosten hängen sehr von den Energiepreisen ab, insbesondere von den Preisen für fossile Brennstoffe wie Öl und Gas. Preisanstiege auf den globalen Energiemärkten wirken sich direkt auf die Heizkosten aus. Laut einer Auswertung des Portals Statista hat sich beispielsweise der Fernwärmepreis in Deutschland in den letzten fünf Jahren nahezu verdoppelt.

Maßnahmen wie die Installation energieeffizienter Heizungssysteme oder die Verbesserung der Gebäudeisolierung können langfristig dazu beitragen, die Betriebs- und Heizkosten zu senken. Eine umfassende Analyse der Kostenentwicklung sowie die Implementierung nachhaltiger Lösungen sind entscheidend, um langfristig die Betriebs- und Heizkosten im Rahmen zu halten. Gemäß Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbunds zahlten Mieterinnen und Mieter im Jahr 2022 deutschlandweit ca. 2,30 €/m² Betriebskosten. Hinzu kamen 1,07 €/m² für die Heizkosten.



UNSER ENGAGEMENT FÜR AUGSBURG

Verantwortung für die Stadtgesellschaft zeigen wir nicht nur durch die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, sondern auch durch unser Engagement im Rahmen von Spenden und Kooperationen. Mit knapp 97.000 € haben wir 2023 verschiedene Einrichtungen, Veranstaltungen und soziale Projekte in Augsburg unterstützt.

Lebendige Stadt

Darunter beispielsweise der 2022 unter anderem von Sozialreferent Martin Schenkelberg ins Leben gerufene Augsburger Faschingsumzug: Ab punkt 11:33 Uhr schlängelte sich am Rosenmontag der „Gaudiwurm“ mit über 600 Teilnehmern vom Rathausplatz aus durch die Augsburger Innenstadt. Wie bereits im Vorjahr, ermöglichten wir in 2023 mit unserer Spende in Höhe von 5.000 € die närrische Veranstaltung.

Auch mit einer Künstlerpatenschaft beim Augsburger Straßenfestival **La Strada**, dem Sponsoring einer Jazz-Bühne auf den **Sommerächten** oder der Stiftung des Hauptpreises für das Gewinnspiel zum **Turamichele-Fest**, richteten wir uns unterstützend an verschiedene Veranstaltungen, die die Stadtgesellschaft um ein lebendiges und kulturelles Miteinander bereichern. Darüber hinaus bezuschussten wir über ein sogenanntes Community-Ticket die Teilnahme am Musik-Festival „**Modular**“ für Menschen, die den regulären Ticketpreis nicht aus eigenen Mitteln aufbringen konnten.

Ein Zeichen für den Frieden

Der künstlerischen Auseinandersetzung mit einem gesellschaftlich relevanten Thema boten wir an einer unserer Hauswände Raum (siehe links): In der Schertlinstraße im Antonsviertel hat der bekannte **Street-Art-Künstler AKUT** ein großes Graffiti gestaltet, um auf Bombenangriffe auf Zivilisten in verschiedenen Ländern aufmerksam zu machen. Er engagiert sich damit für die Kampagne „Stop Bombing Civilians“ der Hilfsorganisation Handicap International. Eindringlich zeigt das Motiv riesige Hände, die sich schützend über Menschen, die besondere Hilfe benötigen, ausbreiten. Gerne haben wir für dieses Kunstwerk eine Fassade unseres Gebäudes zur Verfügung gestellt.





Tierpatenschaft

Mit der **Patenschaft** für Giraffendame Tara unterstützen wir nun das dritte Jahr in Folge eine tierische Bewohnerin der Fuggerstadt. Diese lebt seit 2021 im Augsburger Zoo und begeistert dort große und kleine Besucher. Über unsere jährliche Spende in Höhe von 3.000 € können die Jahresfutterkosten für das Tier gedeckt werden.

Mobiles Spielangebot

Mit abwechslungsreichen Geschicklichkeitsspielen, Sportgeräten, verschiedenen Tischspielen und einem Bastelprogramm erfreute der **Spielwagen** – ein mobiles Spielangebot – auch in 2023 wieder Kinder in verschiedenen Stadtteilen Augsburgs. Das Projekt des Deutschen Kinderschutzbundes, das wir in diesem Jahr mit rund 76.000 € förderten, machte an insgesamt 145 Tagen Stopps an neun unserer Wohnanlagen. Der Spielwagen vermittelt Spaß an der Bewegung am Spielen im Freien und stärkt das Miteinander in der Nachbarschaft.



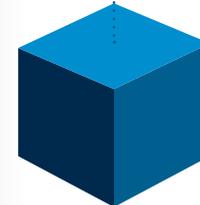
Bildung

Neben kulturellen Angeboten für die Bewohnerinnen und Bewohner der Stadt liegen uns der Nachwuchs und die Schulen Augsburgs besonders am Herzen. Eine enge Partnerschaft etwa erhalten wir seit rund sechs Jahren mit der **Drei-Auen-Grundschule** aufrecht, indem wir durch eine jährliche Spende in Höhe von 13.000 € das Angebot einer Hausaufgabenbetreuung in den Räumlichkeiten der Schule in Oberhausen ermöglichen. Das Geld wird vor allem benötigt, um die Kosten für das Personal zu decken, das den Kindern bei den Hausaufgaben hilft und diese nachmittags betreut.

Eine weitere Zusammenarbeit mit pädagogischem Hintergrund besteht seit einigen Jahren mit dem Freiwilligen-Zentrum Augsburg: Das Projekt „**Kleine Entdecker**“, das wir auch 2023 wieder mit einer Summe von 11.000 € förderten, hat zum Ziel, Kindern naturwissenschaftliche Themen spielerisch näherzubringen. Hierfür besuchen geschulte Freiwillige Augsburger Kindertagesstätten und Grundschulen und wecken mittels spannender Mitmach-Experimente den Forschergeist der Mädchen und Jungen. 2023 konnten knapp 300 Schülerinnen und Schüler von dem Projekt profitieren.



Dr. Mark Dominik Hoppe übergab mit Oberbürgermeisterin Eva Weber den symbolischen Scheck an Elfie Kleinfelder (St. Gregor Jugendhilfe) und Arnd Hansen (Geschäftsführer Kartei der Not).

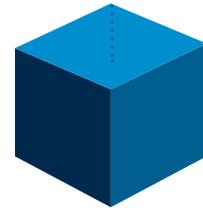


Helfen, um Hilfe zu ermöglichen

Auch im Berichtsjahr spendeten wir in der Adventszeit wieder an gemeinnützige Organisationen in Augsburg, 2023 waren es insgesamt rund 47.000 €.

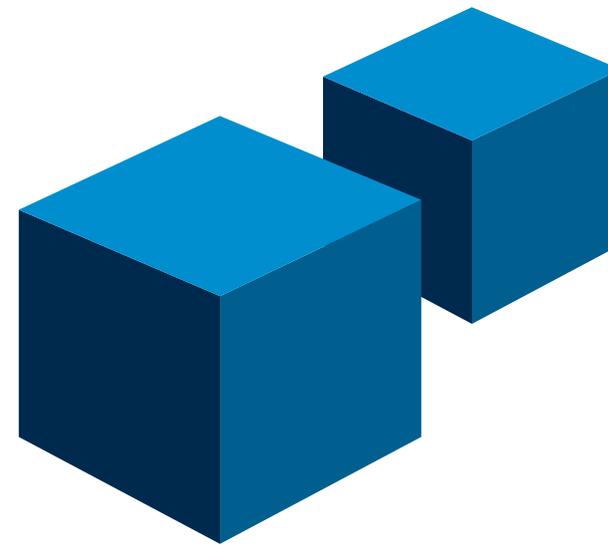
1.000 € davon haben unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Rahmen einer Spendenaktion beigesteuert. Neben den beiden Waisenhäusern, der **St. Gregor Jugendhilfe** und dem **Evangelischen Kinder- und Jugendhilfezentrum (EvKi)**, die wir seit rund acht Jahren finanziell unterstützen, wurden 17 weitere Vereine und Organisationen bedacht. Die symbolische Spendenübergabe fand gemeinsam mit Oberbürgermeisterin Eva Weber, die zudem Aufsichtsratsvorsitzende der Wohnbaugruppe ist, statt.





Preise für besondere Leistungen

UNSERE STIFTUNG ZEICHNET STUDIERENDE AUS



Mit unserer WBG-Stiftung Architektur und Bauingenieurwesen fördern wir seit 27 Jahren regelmäßig besondere Leistungen von Studierenden. Auch 2023 lobten wir gemeinsam mit der Technischen Hochschule einen Wettbewerb zu Themen der Stadtentwicklung und Architektur in Augsburg aus. Insgesamt wurden Preise in Höhe von 2.400 € vergeben.

Für das Jahr 2023 wurden 19 Arbeiten zu fünf Aufgabenstellungen eingereicht, die sich mit Ideen für Orte und Gebäude in Augsburg im Hinblick auf aktuelle städtebauliche Fragen auseinandersetzen. Die Auszeichnungen gingen an drei Arbeiten, die von einem Gremium aus Fachleuten der Hochschule, städtischen Experten und Mitgliedern des Stiftungsvorstands benannt und vom Vorstandsvorsitzenden der WBG-Stiftung, Dr. Mark Dominik Hoppe, 3. Bürgermeister Bernd Kränzle und dem Dekan der Fakultät für Architektur und Bauwesen der Technischen Hochschule Augsburg, Prof. Dr. Wolfgang Nowak, verliehen wurden.

Den mit 1.000 € dotierten WBG-Preis 2023 erhielt **Pia Schwarzkopf** für ihre Bachelorarbeit im Studiengang Energieeffizientes Planen und Bauen – E2D zum Thema „GemeinsamZukunftLeben – Ressourcen-, klima- und kreislaufgerechte Nachverdichtung“. Ziel war es, ein Fabrik-Areal zu einem multifunktionalen Wohngebiet mit unterschiedlichen Wohn- und Eigentumsformen mit sozialer Durchmischung zu entwickeln. „Der Entwurf konnte sowohl durch die Formensprache des Gebäudes im Zusammenspiel mit dem Bestand als auch durch die intelligente Zuordnung der geforderten Funktionen – etwa Flächen für Veranstaltungen oder gemeinschaftlich genutzte Werkstätten – über-

zeugen“, würdigt Dr. Mark Dominik Hoppe, Geschäftsführer der Wohnbaugruppe Augsburg, die Leistung.

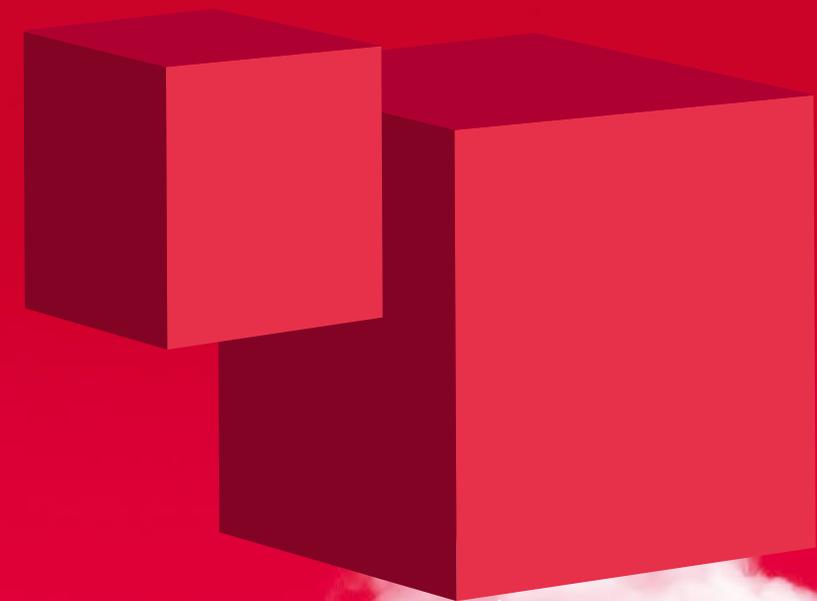
Dieselbe Aufgabenstellung bearbeitete **Lara Schöllhorn** im Rahmen ihrer Bachelorarbeit. Sie wurde mit einem Anerkennungspreis (700 €) bedacht, ebenso wie **Johanna Holzer** (Anerkennung über 700 €), die dem Thema „Leben an der städtischen Peripherie“ mit einem Entwurf für ein modular zusammengesetztes Quartier begegnete.



Bei der Preisverleihung zum Wettbewerb 2023 der WBG-Stiftung mit dabei (v. li.): Prof. Victoria von Gaudecker, Prof. Susanne Runkel, Pia Schwarzkopf, Prof. Joachim Müller, Lara Schöllhorn, Dr. Mark Dominik Hoppe, 3. Bürgermeister Bernd Kränzle, Johanna Holzer, Prof. Dr. Wolfgang Nowak



Die Gewinnerin des WBG-Preises 2023 Pia Schwarzkopf mit Prof. Dr. Wolfgang Nowak und Dr. Mark Dominik Hoppe



Leben



PROJEKTE UND WOHNUNGSBESTAND

der Wohnbaugruppe Augsburg Leben

834
Bärenkeller

1.827
Oberhausen

165
849
Lechhausen

1.517
Kriegshaber

293
1.276
Innenstadt

24
520
Hochzoll

824
Pfersee

47
622
Herrenbach
Schäfflerbach
Spickel

316
Antonsviertel

47
1.077
Hochfeld

62
Göggingen

785
Universitätsviertel

**Wohnungen
in Planung**

70
49
Inningen

160
Haunstetten

**Moderni-
sierungen**

**Wohnungen
im Bau**

WOHNRAUM UND STATISTIKEN

1.219
Hausaufgänge

10.695
Wohnungen

59
Gewerbe, Sonderobjekte,
Sonstige

4,5 %
Fluktuation
(ohne Apartmenthaus Biermannstraße)

31 %
Kinder

665.792 m²
Wohnfläche

69 %
Erwachsene

6,94 € / m²
Durchschnittsmiete

Rund **21.800**
Personen leben in Wohnungen
der Wohnbaugruppe

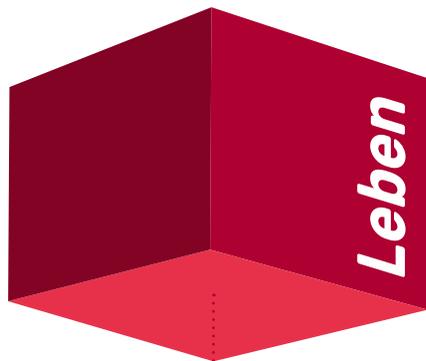
0,36 %
Leerstandsquote
(marktbedingt)

1.574 Stellplätze
3.830 Garagen/
Tiefgaragenplätze

139
Spielplätze

14,8 Jahre
durchschnittliche
Mietdauer

Stand: 31.12.2023



UNSERE TÄTIGKEITSFELDER

Neubau

Unsere vorrangige Aufgabe mit der Wohnbaugruppe Augsburg **Leben** ist die Schaffung von dauerhaft bezahlbarem Wohnraum. In diesem Zuge werden sämtliche Neubaumaßnahmen im Rahmen der Einkommensorientierten Förderung (EOF), dem Neubau-Förderprogramm des Freistaats Bayern, errichtet. Als Wohnungsunternehmen der Stadt Augsburg können wir so den Mieterinnen und Mietern hochwertige neue Wohnungen zu einem bezahlbaren Preis zur Verfügung stellen. Anders als im klassischen sozialen Wohnungsbau erreicht unser Angebot dabei nicht nur Transferleistungsempfänger, sondern auch weite Teile des Mittelstandes und bietet insbesondere Familien bezahlbaren Wohnraum. 2023 haben wir 248 geförderte Wohnungen auf den Markt gebracht, 60 weitere Wohneinheiten befanden sich im Bau.

Entwicklung des Wohnbestands

Nachdem in den letzten zehn Jahren der Fokus verstärkt auf dem Neubau lag, nahm der Bestand der Wohnbaugruppe Augsburg seither stetig zu. Dieses Wachstum verlangsamt sich jedoch aktuell aufgrund der schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, wie

z. B. enorm gestiegener Baukosten, hoher Zinsen und fehlender langfristiger Förderprogramme.

2023 schritten zudem die Planungen für Ersatzneubauten voran, was sich ab 2025 in der Bestandsentwicklung abzeichnen wird. Bei diesen Immobilien beginnt der erste Schritt mit Entmietung und Abbruch bestehender Gebäude, was zu einer Verringerung der Wohnungsanzahl führt. Betroffen sind Wohnanlagen, bei denen eine Modernisierung nicht sicher gewährleistet werden kann, unter wirtschaftlichem Mitteleinsatz qualitativ hochwertigen und zeitgemäßen Wohnraum und aktuelle Energieeffizienz zu erreichen. Ziel ist es, im Rahmen der Neuerrichtung mehr Wohneinheiten zu schaffen, absehbar wird dies jedoch nicht überall erreicht werden.

Modernisierung

Neben der Schaffung von neuem Wohnraum investieren wir jedes Jahr in die Instandhaltung und Modernisierung unseres Wohnungsbestands. Im Jahr 2023 haben wir hierfür rund 20 Mio. € ausgegeben. Dies entspricht einem jährlichen Aufwand von 27 €/m² Nutzfläche.

Seit 1995 haben wir knapp 71% unseres Gebäudebestands modernisiert. Über Maßnahmen wie den Einbau neuer Bäder oder den Anbau von Balkonen wird der Gebrauchswert einer Wohnung für die Mieter erhöht und zugleich ein zeitgemäßer Gebäudestandard sichergestellt. So wurden im Berichtsjahr 110 Einzelmodernisierungen bei Wohnungswechseln vorgenommen und dabei 75 Bäder erneuert.

Gemäß dem Bayerischen Klimaschutzgesetz verfolgen wir das Ziel, bis 2040 einen klimaneutralen Gebäudebestand ohne schädliche Emissionen zu erreichen. Daher liegt ein großes Augenmerk auf der energetischen Sanierung unseres Bestandes. Diese umfasst unter anderem die Dämmung von Fassaden, Keller- und oberster Geschossdecke, den Austausch der Fenster, den Einbau von Wärmepumpen oder den Anschluss an das Fernwärmenetz. Seit Anfang der 1990er

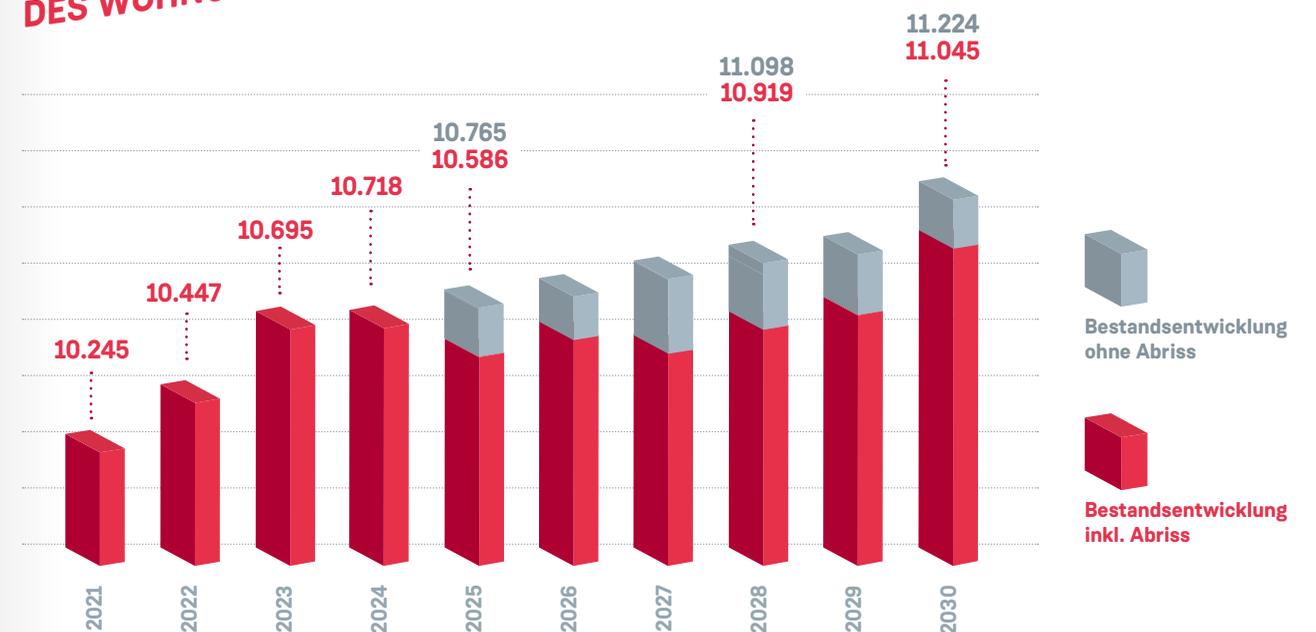
Jahre konnte so der CO₂-Ausstoß über den gesamten Bestand der Wohnbaugruppe um rund 80% reduziert werden.

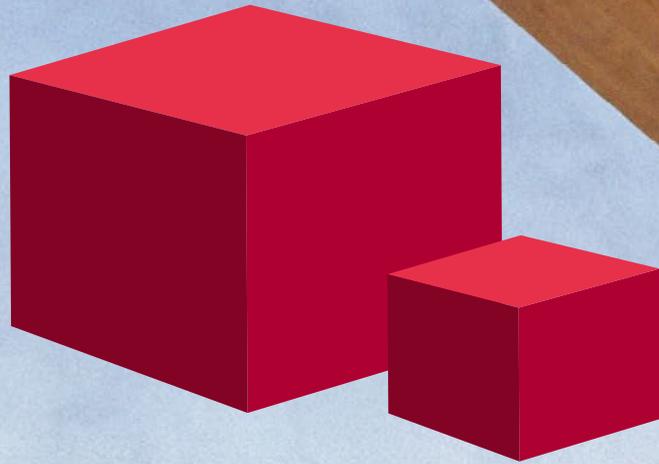
Nach dem zum Teil drastischen Anstieg der Energiekosten in den letzten Jahren zeigte sich, dass die erreichte Energieeinsparung nicht nur den wichtigen ökologischen Zwecken dient, sondern durch die mögliche Einsparung der Mieter bei den Nebenkosten durchaus eine wesentliche soziale Komponente beinhaltet.

Vermietung und Bestandsmanagement

Unser Kerngeschäft ist die Bereitstellung und Bewirtschaftung unserer – zum Ende des Jahres 2023 – 10.695 Wohnungen. So konnten wir rund 21.800 Augsburgerinnen und Augsburgern langfristig bezahlbaren Wohnraum bieten. Zur Instandhaltung, Verwaltung und Vermietung unseres Bestandes finden Sie weitere Zahlen und Informationen ab Seite 48.

ENTWICKLUNG DES WOHNUNGSBESTANDS





Neuentwicklung des Areals Centerville-Nord

WELTWIESE: EIN QUARTIER DER ZUKUNFT

Im Fokus eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen Realisierungswettbewerbs stand im September 2023 ein rund 14,5 ha großes Gelände rund um die Carl-Schurz-Straße in Kriegshaber. Das Areal, das die unter US-Besatzung erbaute Siedlung „Centerville-Nord“ und die ehemals teilweise als Baseball-Feld genutzte Grünfläche „Weltwiese“ umfasst, soll umstrukturiert und neu bebaut werden – zukunftsfähig und modern, mit deutlich mehr Wohneinheiten als bisher: Aktuell befinden sich auf dem südwestlich an den Reesepark anschließenden Grundstück 344 Wohnungen der Wohnbaugruppe Augsburg, im neuen Quartier ist mit rund 1.200 Wohneinheiten zu rechnen.

Im Zuge eines Wettbewerbs wurde hierfür der Siegerentwurf ermittelt: Die Planungen der Stuttgarter Büros asp Architekten und Bäuerle Landschaftsarchitektur + Stadtplanung sehen ein eigenständiges Quartier mit größtenteils drei- bis fünfgeschossigen Gebäuden vor, die sich um einen Boulevard für Fahrradfahrer und Fußgänger arrangieren. Als landschaftlichen Mittelpunkt setzen die Planer eine verkleinerte Weltwiese, die im neuen Konzept deutlich an Aufenthaltsqualität gewinnt. Daneben umfasst das künftige Wohngebiet gemeinschaftliche Höfe und Nachbarschaftsplätze, Kitas, einen Jugendtreff, studentisches Wohnen und ein Seniorenzentrum.

Überzeugen konnte auch das den Planungen zugrundeliegende „Schwammstadt“-Prinzip sowie das ökologische Gesamtkonzept, das Grünanlagen als Retentionsflächen, die Schaffung von Biotopen sowie verschiedene Freiflächenangebote vorsieht. Das Viertel selbst ist als weitgehend autofreie Zone konzipiert: Hierfür sieht der Entwurf vor, die Carl-Schurz-Straße – derzeitige Hauptverkehrsachse – zurückzubauen und den Zugang zum Quartier mit sogenannten „Mobility Hubs“ in Form von Hochgaragen zu ergänzen.

Im nächsten Schritt soll nun ein Bebauungsplan für das Großprojekt entstehen. Mit dessen Umsetzung ist jedoch nicht vor 2030 zu rechnen.

Drei Hochgaragen bieten als „Mobility Hubs“ an den Eingängen zum Quartier nicht nur Stellplätze für Pkw und (Lasten-) Räder, sondern sind auch Anlaufstelle für den Lieferverkehr und ermöglichen den Umstieg auf andere Mobilitätsformen.



NEUBAU & MODERNISIERUNG

Reesepark II

Am nordwestlichen Ende der ehemaligen Reese-Kaserne konnte nach zweieinhalbjähriger Bauphase der Reesepark II erfolgreich abgeschlossen und vollständig bezogen werden. Die letzten der modern ausgestatteten 135 geförderten 2- bis 5-Zimmer-Wohnungen konnten wir im September 2023 an die neuen Bewohnerinnen und Bewohner übergeben. Im Erdgeschoss der Wohnanlage wurde zudem ein Begegnungszentrum mit Quartiersmanagement und einem Mehrgenerationentreff integriert. Es ergänzt die im Zuge des Reesepark I geschaffene Nahversorgung um eine sozial wirksame Infrastruktur. Außerdem wurden im Rahmen der Gestaltung der Grünanlage 30 neue Bäume gepflanzt. Die Gesamtkosten für das Projekt betragen etwa 42 Mio. €.

Für den unter dem Motto „Waldlichtung“ stehenden Innenhof der Wohnanlage wurden 30 neue Bäume gepflanzt.

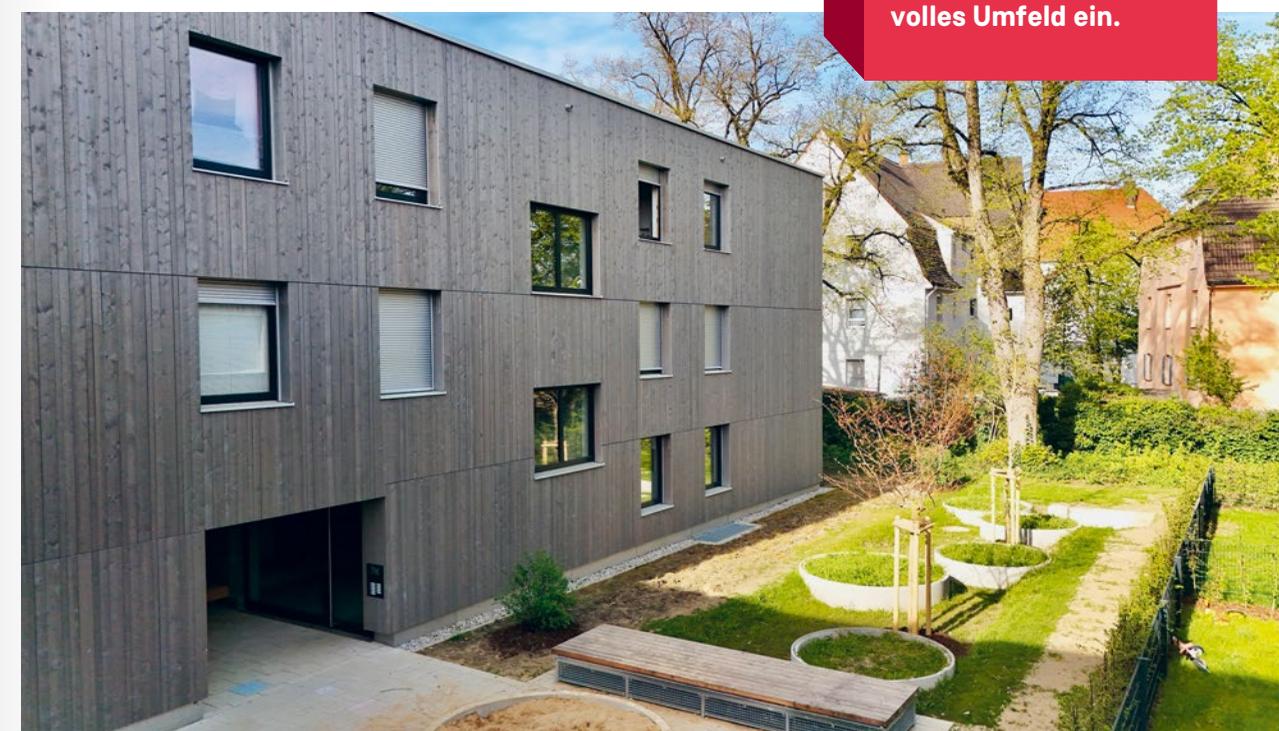




Michaelipark

Nach rund zweieinhalbjähriger Bauphase konnte im Stadtteil Pfersee die EOF-geförderte Wohnanlage Michaelipark – unser erstes Projekt in klimaschonender Holz-Bauweise (KfW Effizienzhaus 40) – mit 74 dauerhaft bezahlbaren 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen fertiggestellt werden. Die insgesamt sieben Gebäude der Anlage verteilen sich auf eine Fläche von rund 7.500 Quadratmeter und bieten einen Wohnungsmix für verschiedene Anspruchsgruppen. Angebote wie Mietergärten, ein Gemeinschaftsplatz und ein öffentlicher Weg durch die Wohnanlage von West nach Ost fördern die Kommunikation der Menschen innerhalb und außerhalb des Quartiers. Die Kosten für das Projekt lagen bei ca. 28 Mio. €.

Der Erhalt des alten Baumbestandes bewahrt den Lebensraum ansässiger Tierarten und bettet die Wohnanlage in ein ökologisch wertvolles Umfeld ein.





Teilen statt Kaufen:
Die Wohnbaugruppe stellt ihren Mietern hier zwei Rasenmäher, zwei Fahrradanhänger und ein elektrisches Lastenrad kostenlos zur Verfügung.

Sheridanpark II

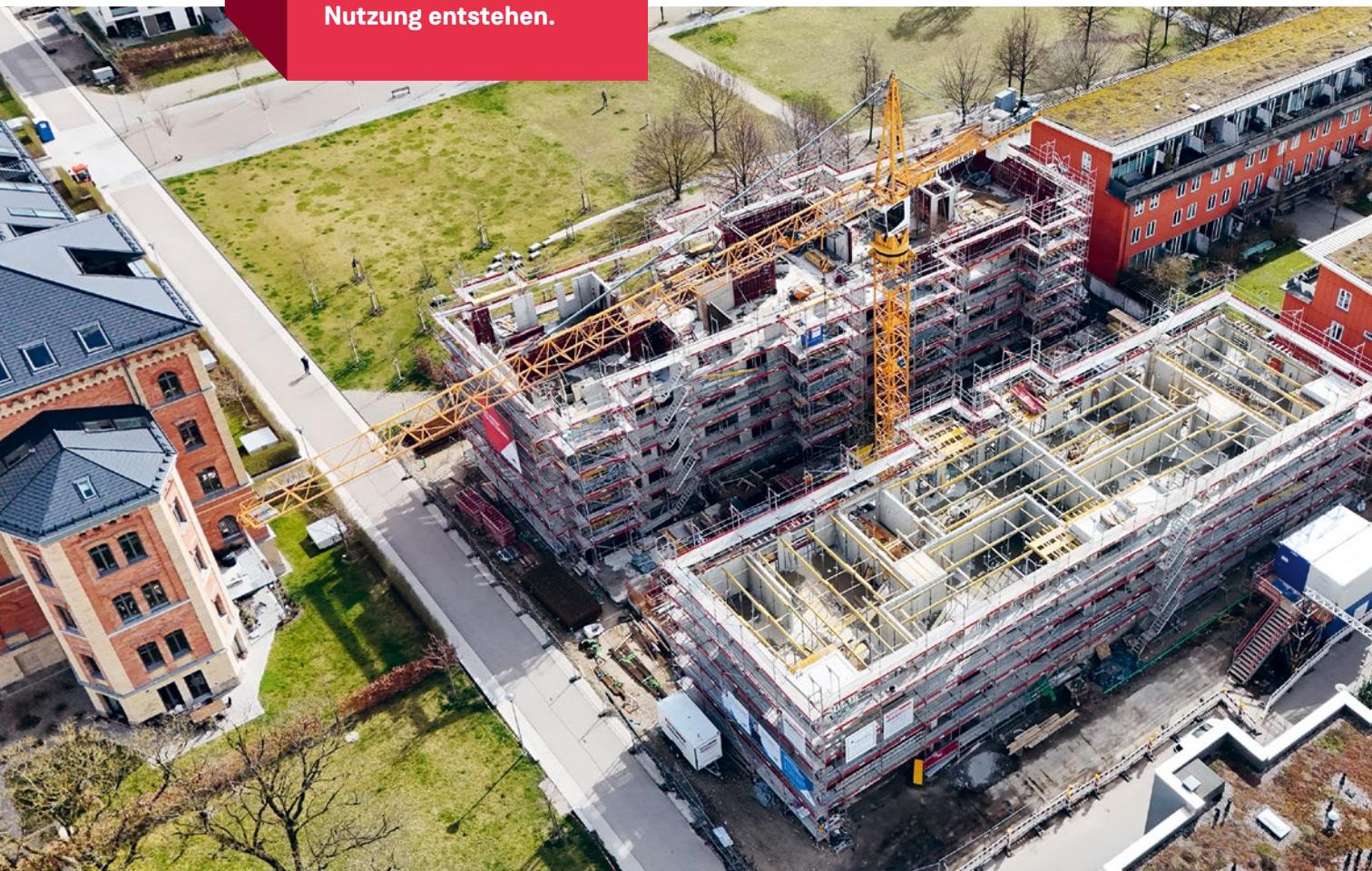
Ende 2023 fanden die Bauarbeiten für 49 Wohnungen des Sheridanpark II nach zwei Jahren ihren Abschluss. Die Fertigstellung der restlichen 23 Einheiten erfolgte zum Februar 2024. Insgesamt entstanden an der Ernst-Lossa-Straße damit 62 geförderte 1- bis 5-Zimmer Wohnungen auf einem der letzten freien Baufelder der ehemaligen Sheridan-Kaserne in Pfersee. Diese verteilen sich auf vier Gebäude, die im nördlichen Teil des Sheridanparks angesiedelt sind. Alle Wohnungen wurden barrierefrei, vier davon rollstuhlfahrergerecht, errichtet. Die Kosten des Neubauprojekts beliefen sich auf rund 21 Mio. €.



Prinz-Karl-Viertel

In der Max-Gutmann-Straße auf dem ehemaligen Areal der Prinz-Karl-Kaserne im Stadtteil Hochfeld sind aktuell 47 dauerhaft bezahlbare Wohnungen in Bau. Der Start des Projektes erfolgte 2022, abgeschlossen sein soll es im 2. Quartal 2025. Die Anlage entsteht auf dem letzten freien Baufeld für Wohnbebauung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Prinz-Karl-Viertel und umfasst vier Gebäude mit 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen, die barrierefrei, zwei zudem rollstuhlgerecht, erbaut werden. Die Wohnanlage wird als KfW-Effizienzhaus 40 NH (Nachhaltigkeits-Klasse) errichtet und wird den Mieterinnen und Mietern damit einen dauerhaft niedrigen Heizenergieverbrauch sichern. Zudem stellt es unser erstes Neubauprojekt mit Nachhaltigkeitszertifizierung durch den Verein Nachhaltiger Wohnungsbau (NahWo) dar. Die Gesamtkosten für das Projekt liegen bei voraussichtlich rund 19,5 Mio. €.

Pro Hausaufgang wird ein Dachgarten zur gemeinschaftlichen Nutzung entstehen.



Die Gebäude liegen im Bereich des denkmalgeschützten Ensembles Altstadt Augsburg.

Am Pfärle

Mit der Wohnanlage Am Pfärle sanieren wir seit Juli 2022 fünf Baukörper, die sich im Bereich des denkmalgeschützten Ensembles Altstadt Augsburg befinden. Neben der Erneuerung der Fassade und der das Straßenbild prägenden Stehfalzverblechung wurden dabei unter anderem die elektrischen Anlagen, Heizungen und Fenster modernisiert. Darüber hinaus erhalten alle 38 Wohneinheiten neue Badezimmer. Auch der Anschluss an das Fernwärmenetz wurde geschaffen. Durch die Modernisierung erlangt die Wohnanlage den KfW 55 Standard. Die Bauarbeiten sollen im Herbst 2024 abgeschlossen werden und kosten rund 6 Mio. €.

Studentenwohnheim an der Lechbrücke

Augsburgs erstes und höchstes Studentenwohnheim, das zum Bestand der Wohnbaugruppe gehört, soll bis 2026 modernisiert werden. Dafür schritten die Planungen im Berichtsjahr maßgeblich voran. Die Maßnahme umfasst einerseits die bauliche Sanierung und energetische Ertüchtigung des über 50 Jahre alten Gebäudes. Andererseits soll eine weitreichende Neugestaltung die Aufenthaltsqualität für die Bewohnerinnen und Bewohner erheblich erhöhen: Alle 255 Einzelapartments erhalten neue Fenster, Türen, Innenausstattung, Bodenbeläge und Bäder. Zudem sollen neue Gemeinschaftsräume und eine große Dachterrasse Freizeitflächen für Sport, Entspannung und Austausch bieten. Die Investition seitens der Wohnbaugruppe beträgt rund 25 Mio. €. Die Maßnahme wird vom Freistaat Bayern mit rund 10 Mio. € und einer BAFA-Förderung in Höhe von knapp 1,7 Mio. € bezuschusst.

Hochzoll-Süd II

Insgesamt 24 Wohnungen werden in der Wohnanlage Hochzoll-Süd II seit August 2022 saniert. Im Zuge einer Reihe von energetischen Maßnahmen werden hierbei die aus dem Jahr 1969 stammenden Gebäude auf Effizienzhaus-Stufe 55 EE verbessert und Wärmepumpen zur Warmwasserbereitung und Heizung eingebaut. Zudem erfolgte die Erneuerung der elektrischen Anlagen und der Bäder. Weitere Maßnahmen betrafen überdies die Dächer, Balkone, Haustüren und Fenster sowie die Heizflächen und das Rohrleitungsnetz. Die Kosten für die Modernisierung belaufen sich auf insgesamt rund 4,6 Mio. €.

Eine neu installierte Photovoltaikanlage sorgt für klimafreundliche Energiegewinnung.



Durch die Sanierung kann der Endenergieverbrauch für das Gebäude um 62 % reduziert werden, der CO₂-Ausstoß sogar um 68 %.



Vermietung und Bestandsmanagement

Unser wichtigstes Tätigkeitsfeld ist die Bereitstellung von langfristig bezahlbarem Wohnraum. Zum Ende des Jahres 2023 befanden sich 10.695 Wohnungen in unserem Bestand und wir konnten rund 22.000 Augsburgerinnen und Augsburgern ein Zuhause bieten.

Grundsätzlich ist der Wohnungsmarkt in Augsburg weiterhin als angespannt zu bezeichnen. Die Wohnbaugruppe Augsburg vermietet rund 10 % aller Mietwohnungen in Augsburg, 53 % aller geförderten Wohnungen Augsburgs befinden sich in unserem Bestand. Durch unsere Neubauaktivitäten in diesem Segment wird sich dieser Anteil zukünftig weiter leicht verstärken. Allerdings fielen – wie schon in den vergangenen Jahren – auch in 2023 mehr Wohnungen aus der Bindung, als wir neu dazu bauen konnten. So verringerte sich der Anteil der geförderten Wohnungen im Bestand der Wohnbaugruppe Augsburg seit 2018 von 53 % auf 39 %.

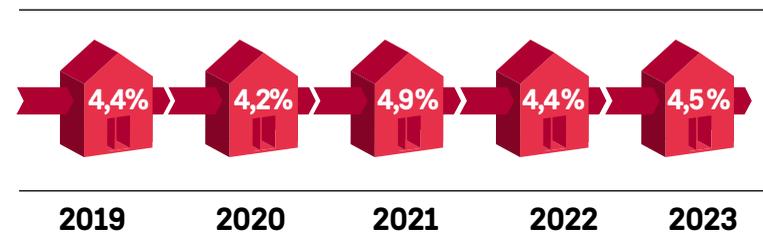
Zum Ende des Berichtsjahres waren 8.940 Interessenten bei uns registriert und wir verzeichneten zwischen 400 und 500 Neuanmeldungen pro Monat. Demgegenüber standen 2023 nur rund 500 Wiedervermietungen von Bestandswohnungen. Hinzu kamen 241 Erstvermietungen von neugebauten Wohnungen.

Fluktuation und Leerstände

Die Konstanz unserer Mietverhältnisse ist weiterhin sehr hoch: Die durchschnittliche Wohndauer von Mieterinnen und Mietern der Wohnbaugruppe Augsburg beträgt rund 14,8 Jahre. Die Fluktuation pendelt sich mit 4,5 % etwa auf dem Vorjahresniveau ein.

MIETERFLUKTUATION

(ohne Apartmenthaus Biermannstraße)



Durch den gezielten Aufbau benötigter Kapazitäten für die Bestands- und Neubauvermietungen konnte die Leerstandsquote in sämtlichen Bereichen deutlich gesenkt werden. Der instandhaltungsbedingte Leerstand zwischen Mieterwechseln betrug durchschnittlich 34 Tage, während eine Wohnung, die einer Einzelmodernisierung (neues Bad, Vinyl-Boden und neue Elektroinstallation erforderlich) unterzogen werden musste, im Schnitt 86 Tage leer stand. Der vermarktungsbedingte Leerstand beträgt im Durchschnitt 39 Tage und ist damit auf einem sehr guten Niveau.

Mietentwicklung

In 2023 hat sich die Durchschnittsmiete über alle 10.695 Wohnungen bei der Wohnbaugruppe im Vergleich zum Vorjahr um 6 % erhöht und liegt zum Stichtag 31. Dezember 2023 bei 6,94 €/m². Einfluss hierauf hatten einerseits moderate Mieterhöhungen bei Bestandskunden und Preissteigerungen durch Wiedervermietungen von Bestandswohnungen. Der mit Abstand wichtigste Faktor hierfür ist jedoch die Neubautätigkeit und die damit verbundene Erstvermietung von Neubauwohnungen, welche in der Nettomiete (ohne Berücksichtigung der abmildernden Zusatzförderung) mit 12,50 €/m² stark überdurchschnittlich sind. Die Neubauprojekte der Wohnbaugruppe Augsburg, z. B. aktuell die Wohnanlage Prinz-Karl-Viertel, werden vollständig unter Zuhilfenahme der einkommensorientierten Förderung (EOF) gebaut und können nach Abzug des monatlichen Zuschusses zu einer m²-Miete von 7,00 €/m² bis 9,00 €/m² angeboten werden.

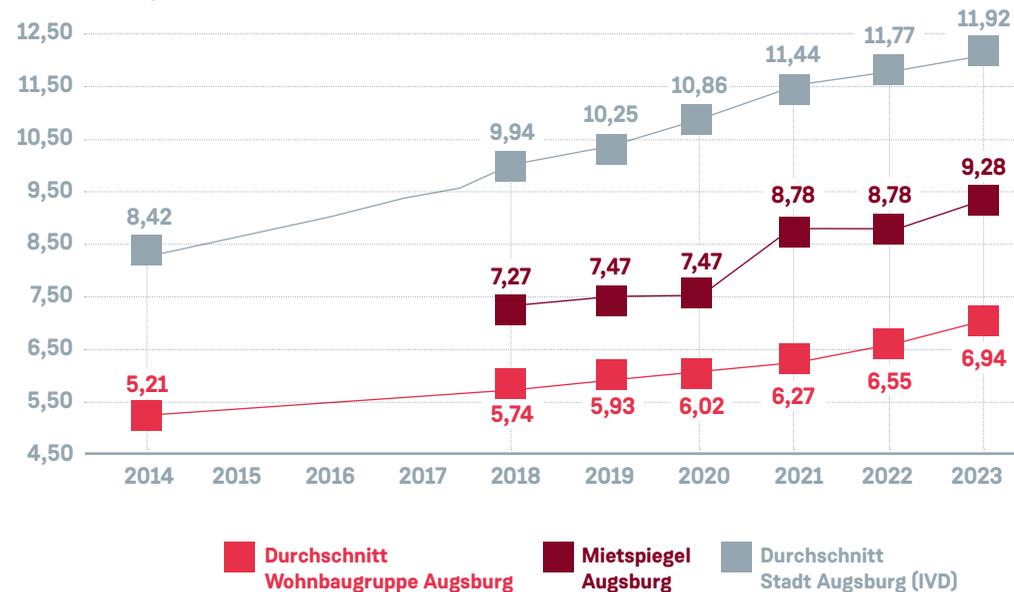


Die Vorauszahlungen für Nebenkosten mussten im Berichtsjahr aufgrund von Teuerungen um 13% angehoben werden. Wesentlicher Faktor für diese Maßnahme waren die gestiegenen Energiepreise. Um wirtschaftlichen Überforderungen vorzubeugen, haben wir ggf. mit Mietern Ratenzahlungsvereinbarungen geschlossen. Darüber hinaus gibt die unterjährige Verbrauchsinformation (UVI) unseren Mietern einen monatlichen Überblick über die von ihnen verbrauchte Energie sowie den Durchschnittswert ihrer Wohnanlage und unterstützt sie damit in ihrem Nutzerverhalten.

Mietspiegel

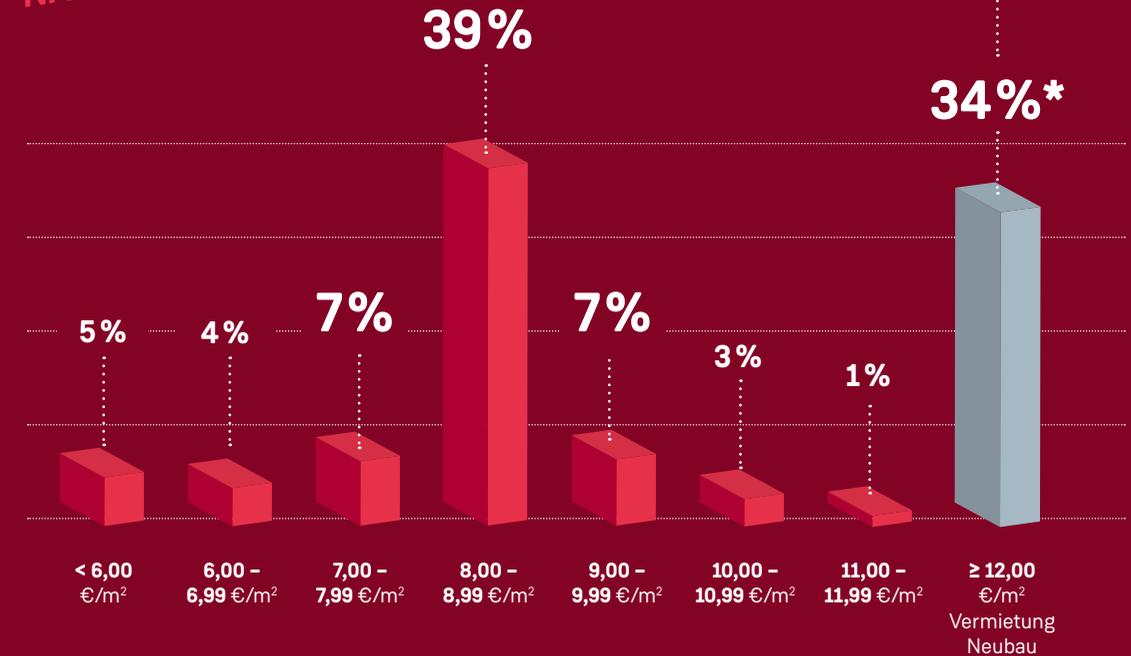
Zum Dezember 2023 wurde der Augsburger Mietspiegel mit einem Anstieg von 5,7% auf durchschnittlich 9,28 €/m² fortgeschrieben. Diese Erhöhung lag unterhalb der Inflationsrate, weil erstmalig von einer Steigerung gemäß Lebenshaltungskosten-Index abgewichen wurde. Bei uns sind mittlerweile 61% des Wohnungsbestandes freifinanziert. Diese Wohnungen werden streng nach den Kriterien des Mietspiegels bepreist und (wieder-)vermietet. Unsere Analysen der Wohnungsangebote auf Immobilienscout24 sowie Kleinanzeigen legen nahe, dass dieses Vorgehen nicht bei allen Vermietern in Augsburg gleichermaßen konsequent eingehalten wird. Die in den Online-Portalen verlangten Mietpreise übersteigen das Mietspiegelniveau großteils deutlich und sorgen somit weiter für eine sehr angespannte Situation am Augsburger Wohnungsmarkt – dies besonders im eigentlich nicht mehr vorhandenen unteren Preissegment.

**DURCHSCHNITTSMIETE
(€ PRO QUADRATMETER)**

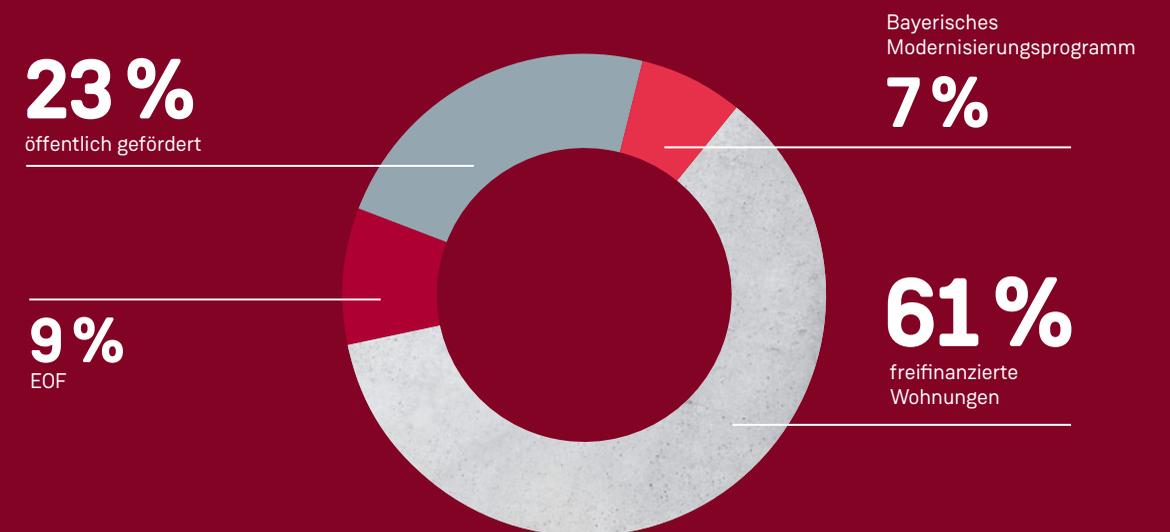


* Hierbei handelt es sich um die Zielmiete. Die Belastung für den Mieter liegt dank EOF letztendlich zwischen 7,00 €/m² und 9,00 €/m².

**NEUVERMIETUNGEN
NACH m²-PREIS**



**WOHNUNGSBESTAND
NACH ART DER FÖRDERUNG**





Entwickeln





UNSERE TÄTIGKEITSFELDER

Mit der Wohnbaugruppe Augsburg Entwickeln, der Tochtergesellschaft der Wohnbaugruppe Augsburg Leben, erbringen wir verschiedene immobilienbezogene Dienstleistungen, schwerpunktmäßig für die Stadt Augsburg.

Projektmanagement

Mit dem Projektmanagement der Wohnbaugruppe Augsburg Entwickeln realisieren wir fast ausschließlich Bauprojekte für die Stadt Augsburg und übernehmen die Sanierung und den Neubau kommunaler Gemeinbedarfsimmobilien, beispielsweise von Kindertagesstätten für die Kindertagesbetreuung der Stadt sowie Schulen im Auftrag des Schulverwaltungsamts. Auf letzteren lag im Berichtsjahr ein Schwerpunkt: 2023 wurde unter anderem an der Ertüchtigung von vier Bildungsstätten gearbeitet.



Ansprechende Sitzmöglichkeiten im Freien laden zum Verweilen ein und verknüpfen Tiefparterre und Pausenhof.

Löweneckschule

An der Löweneck-Grund- und Mittelschule in Oberhausen stehen die umfassenden Sanierungs- und Umbauarbeiten zum Ende des Jahres 2023 kurz vor dem Abschluss. Das im Kern über 100 Jahre alte Gebäude wurde ab 2020 in vier Bauabschnitten im Auftrag der Stadt Augsburg rundum erneuert und zu einem zukunftsfähigen Lern- und Entwicklungsort umgestaltet. Unter anderem wurde die Schule hierfür an die derzeitigen Anforderungen in Bezug auf Sicherheit und Brandschutz angepasst, barrierefrei erschlossen und mit einer zeitgemäßen technischen Infrastruktur ausgestattet. Zusätzlich wurden im Tiefparterre Räumlichkeiten für die Ganztagsbetreuung geschaffen, die dank des neuen Lichthofs ein hohes Maß an Aufenthaltsqualität bieten. Die Maßnahme mit einem Kostenumfang von rund 18,9 Mio. € wurde im 3. Quartal 2024 abgeschlossen.

Eine stockwerks-
bezogene Farbge-
staltung erleichtert
die Orientierung
im Gebäude und
bringt Lebendigkeit.



Werner-Egk-Grundschule

Fortsetzung fand auch die seit 2020 für die Stadt durchgeführte Schulsanierung der Werner-Egk-Grundschule im Stadtteil Oberhausen. Im Zuge der drei Bauabschnitte des 7,8 Mio. € teuren Projekts wurde die Schule zunächst durch einen Anbau mit zwei Klassenzimmern und einem EDV-Raum erweitert und der älteste Teil des Schulgebäudes, der aus dem Jahr 1892 stammt, umfassend saniert. In einem dritten und letzten Bauabschnitt werden nun die sogenannten Fingerbauten – eine Erweiterung des Schulgebäudes von 1994 – ertüchtigt. Der Fokus sämtlicher Arbeiten liegt hierbei auf den Themen Brandschutz, Vernetzung und Inklusion. Die Maßnahme soll im Sommer 2024 abgeschlossen werden.

Die Statue des namensgebenden
Dichters Friedrich Schiller vor dem
Eingang der Schule stammt vom
Staatstheater Augsburg und steht
unter Denkmalschutz.



Schillerschule

Im Stadtteil Lechhausen führten wir 2023 die Sanierungs- und Erweiterungsarbeiten der Schillerschule fort. Ziel des vom Schulverwaltungsamt der Stadt Augsburg übertragenen Projekts ist es, das aus dem Jahr 1964 stammende Bestandsgebäude an die Anforderungen einer modernen Bildungsstätte anzupassen. Zudem soll über Erweiterungsmaßnahmen die Kapazität der Schule erhöht werden. In diesem Zuge wurden in einem ersten Bauabschnitt zunächst zwei Anbauten errichtet, die barrierefrei an das bestehende Gebäude anschließen und mit neuen Klassen- und Gruppenräumen Platz für mehr Schülerinnen und Schüler bieten. Darüber hinaus ergänzt eine neue Mensa die Schulanlage. Insgesamt umfasst die Maßnahme rund 10,6 Mio. €. Die Fertigstellung des ersten Bauabschnitts des Projekts ist für das 3. Quartal 2024 geplant.

St.-Anna-Grundschule

Im Rahmen eines feierlichen Auftaktes im Oktober 2023 fiel der Startschuss für ein weiteres Sanierungsprojekt: Mit der St.-Anna-Grundschule ertüchtigen wir mit der Wohnbaugruppe Augsburg Entwickeln im Auftrag des Schulverwaltungsamtes ein im Stil der Neurenaissance errichtetes Einzeldenkmal aus dem Jahr 1872/73. Dieses soll schadstoffsaniert und barrierefrei erschlossen werden. Darüber hinaus wird die Modernisierung der Treppenanlagen, der Haustechnik und der IT-Vernetzung erfolgen. Zudem werden Fenster, Dach und die Fassade des über 150 Jahren alten denkmalgeschützten Bauwerks erneuert. Mit dem Abschluss des rund 6,4 Mio. € teuren Projekts ist in rund drei Jahren zu rechnen.

Die Sanierung soll dem
denkmalgeschützten
„Schloss“ unter
Erhalt der historischen
Optik zu neuem Glanz
und einem zeitgemäßen
Standard verhelfen –
innen wie außen.





75 Kinder finden hier – vom Kindergarten bis zum Hort – einen Betreuungsplatz.

Kita Lützowstraße

2023 schritt im Stadtteil Lechhausen der Neubau für die Kindertageseinrichtung Lützowstraße voran. Bauherrin ist das Amt für Kindertagesbetreuung der Stadt Augsburg. Das Gebäude und die neu gestalteten Außenspielflächen werden künftig zwei Kindergartengruppen und einer Hortgruppe Platz bieten. Der neue Kindergarten soll im 3. Quartal 2025 an die Kindertagesbetreuung übergeben werden. Einschließlich der Freianlagen belaufen sich die Projektkosten auf ca. 5,9 Mio. €.

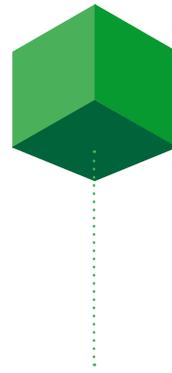


Sitz- und Spielmöglichkeiten im Freien sowie ein kleiner Quartiersplatz runden das sozialintegrative Konzept ab.

Westendorfer Weg

Im ehemaligen sogenannten Fischerholz im Norden Oberhausens setzten wir im Auftrag der Stadt Augsburg ein Neubauprojekt für rund 10 Mio. € um. Die Wohnanlage wurde im Rahmen des Kommunalen Wohnraumförderungsprogrammes (KommWFP) des Freistaats Bayern errichtet und im 2. Quartal 2024 fertiggestellt. Die insgesamt 38 Wohnungen, verteilt auf vier Mehrfamilienhäuser, bieten Lebensraum für Menschen, die sich aus eigener Kraft am Wohnungsmarkt nicht versorgen können. Profitieren sollen insbesondere Alleinstehende, Alleinerziehende, Seniorinnen, Senioren und Familien. Ihnen soll zusätzlich ein sozialpädagogischer Ansprechpartner mit Büro vor Ort zur Seite gestellt werden.





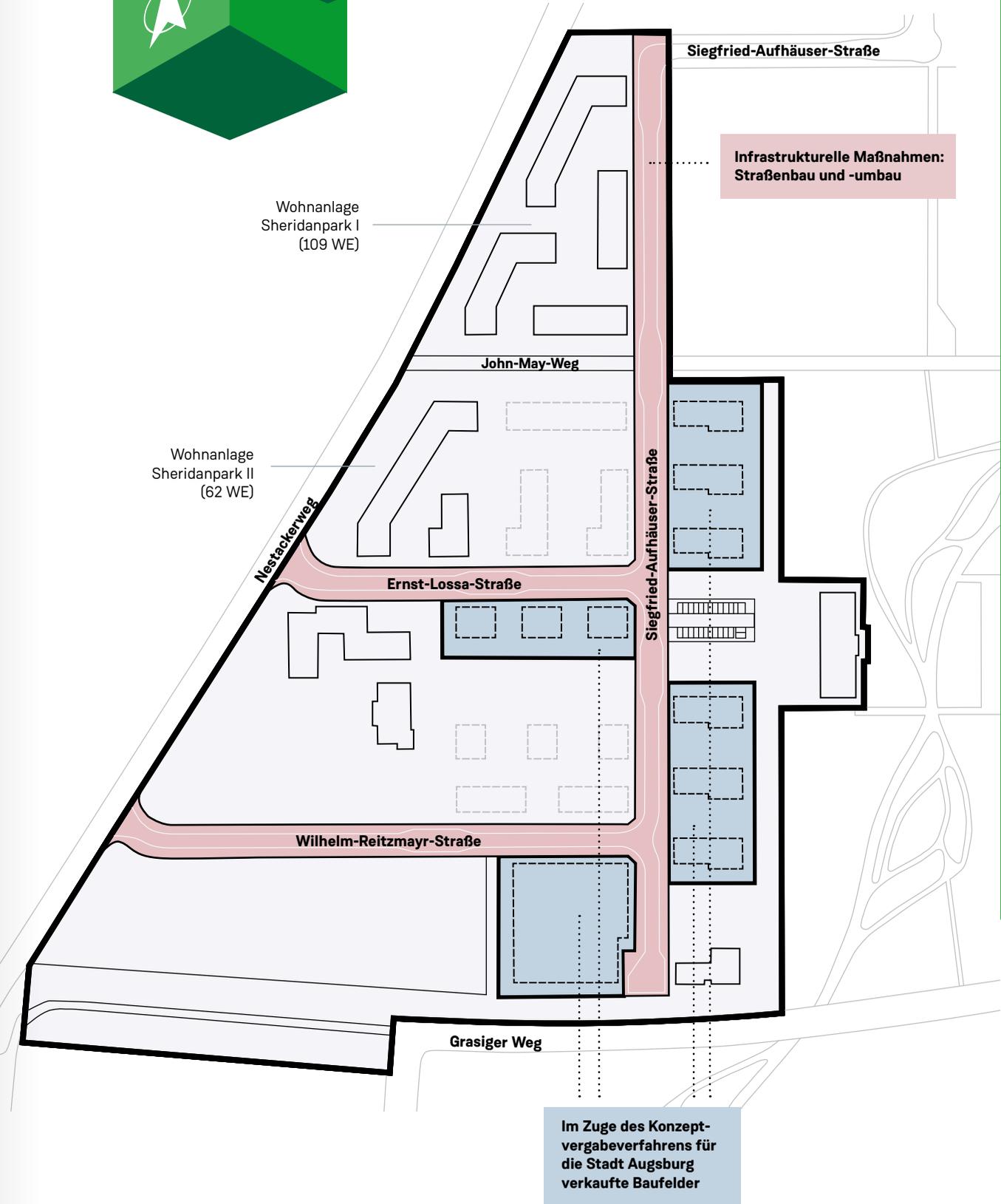
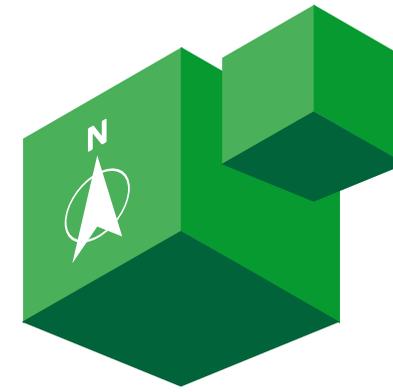
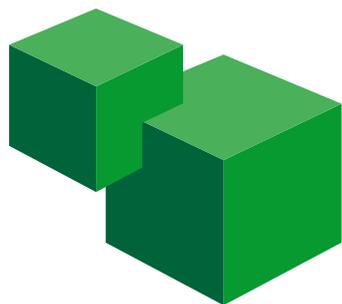
Entwicklungs- maßnahmen

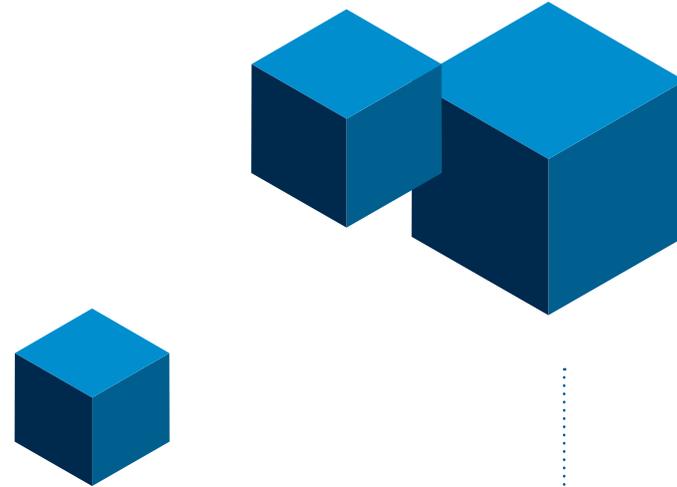
Mit der Abteilung Entwicklungsmaßnahmen sind wir als Treuhänderin für die Stadt Augsburg für die Planung, Erschließung und Entwicklung der ehemaligen Kasernengebiete Flak, Reese und Sheridan befasst. Hier wurden in den letzten Jahrzehnten neue Wohn- und Gewerbegebiete sowie hochwertige Parkanlagen geschaffen. Reese- und Sheridanpark bilden heute einen großzügigen Grüngürtel im Westen der Stadt mit wellenförmigen Wegen, Spielplätzen, Sport- und Freizeitmöglichkeiten.

Auf dem Areal der früheren Sheridan-Kaserne hat die Stadt Augsburg erstmals vier Baufelder im sogenannten Konzeptvergabeverfahren vergeben. Die Wohnbaugruppe Augsburg Entwickeln hat den Verkauf der Grundstücke 2023 erfolgreich für die Stadt begleitet und abgewickelt. Hier setzen nun vier Baugemeinschaften ihre Vision von gemeinschaftlichem Wohnen um.

Zudem wurde im Rahmen der infrastrukturellen Entwicklung des Areals mit dem Bau der Wilhelm-Reitzmayr-Straße eine zusätzliche Ost-West-Verbindung zwischen Nestackerweg und Siegfried-Aufhäuser-Straße geschaffen. Darüber hinaus wurde die Ernst-Lossa-Straße im Zuge der Nutzungsänderung des Areals als Wohngebiet umgebaut und hierfür mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen wie einer Tempo-30-Zone und Querungshilfen ausgestattet.

Die Übersichtskarte verortet die maßgeblichen Tätigkeiten der Abteilung Entwicklungsmaßnahmen auf dem Gebiet der ehemaligen Sheridan-Kaserne im Berichtsjahr.

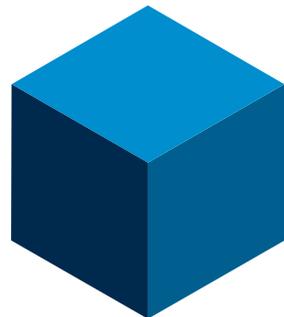




JAHRESABSCHLUSS

zum 31. Dezember 2023

Unternehmensorganisation	64
Vermögenslage	66
Konzernbilanz	70
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	72
Zusammengefasster Anhang und Konzernanhang 2023	73
Verbindlichkeitspiegel	77
Entwicklung des Konzern-Anlagevermögens	78
Kapitalflussrechnung	80
Konzern-Eigenkapitalspiegel	81
Stiftungskapital und Organe der Stiftung	82



Bericht des Aufsichtsrats

Im Berichtszeitraum fanden zwei Aufsichtsratssitzungen statt.

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

Die Geschäftsführung hat den Aufsichtsrat aktuell und umfassend über alle für das Unternehmen bedeutsamen Fragen der Planung und Geschäftsentwicklung sowie über mögliche Chancen und etwaige Risiken schriftlich und mündlich informiert. Bei den Sitzungen des Aufsichtsrates hat dieser im vergangenen Jahr insbesondere den Jahresabschluss 2022, den Wirtschaftsplan 2024-2028 sowie die Investitionsprogramme (Neubau, Modernisierung, Instandhaltung) und deren Umsetzung beraten und beschlossen.

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

Die Jahresabschlüsse des Unternehmens und des Konzerns sowie der zusammengefasste Lagebericht und Konzernlagebericht über das Geschäftsjahr 2023 wurden vom Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e. V., München, gesetzlicher Prüfungsverband, geprüft. Der Abschlussprüfer hat uneinge-

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

An der Sitzung zur Erörterung der Jahresabschlüsse hat der Abschlussprüfer teilgenommen und über den Prüfungsverlauf sowie die Prüfungsergebnisse berichtet. Nach eingehender Prüfung empfehlen die Mitglieder des Aufsichtsrates der Gesellschafterversammlung, die Feststellung des Jahresabschlusses zu beschließen, den zusammengefassten Lagebericht der Gesellschaft und des Konzerns zu billigen sowie den Jahresüberschuss i. H. v. 6.782.686,31 € den „Anderen Gewinnrücklagen“ zuzuführen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Gesellschafterversammlung, die Geschäftsführung zu entlasten.

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

Die Aufsichtsratsvorsitzende

Eva Weber
Oberbürgermeisterin
der Stadt Augsburg

Unternehmensorganisation

Unternehmen und Organe der Gesellschaften

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

Gesellschafter

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

Geschäftsführung

Wohnbaugruppe Augsburg
Dr. Mark Dominik Hoppe

Prokuristen

Wohnbaugruppe Augsburg Leben GmbH

Jan Beckmann
Jürgen Pahr
Bernd Silbermann
Stephan Wiedemann

Wohnbaugruppe Augsburg Entwickeln GmbH

Stefan Kern

Aufsichtsrat

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

Oberbürgermeisterin Eva Weber
Vorsitzende

Stadtrat Leo Dietz
stellv. Vorsitzender

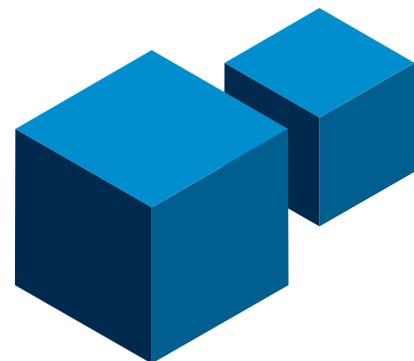
2. Bürgermeisterin Martina Wild
Stadträtin Dr. Pia Haertinger
Stadtrat Horst Hinterbrandner
Stadträtin Verena von Mutius-Bartholy
Sozialreferent Martin Schenkelberg
Stadtrat Peter Schwab
Stadtrat Peter Uhl

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

Oberbürgermeisterin Eva Weber
Vorsitzende

Stadtrat Leo Dietz
stellv. Vorsitzender

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



Betriebsorganisation

Die Personalkosten betragen einschließlich Sozialabgaben und Rückstellungen 12.200 T€. Die Betriebsbereiche Technik und Neubauerstellung, Baubetreuung, Geschäftsbesorgung und Projektsteuerung bei der Wohnbaugruppe Augsburg Entwickeln unterliegen eigener Kosten und Ertragsverantwortung. Jeder Bereich erwirtschaftet auskömmlich Deckungsbeiträge für sogenannte Overheadkosten. Nach Kostenverrechnung dieser Leistungsbereiche betragen die jährlichen Verwaltungskosten der Hausbewirtschaftung 420 € je Wohneinheit (Vj. 385 €). Bezogen auf die Verwaltungskosten vergleichbarer bayerischer Unternehmen, liegt das Ergebnis erheblich unter dem Durchschnitt (rund 564 €/Wohnung p. a.).

ALTERSSTRUKTUR DER WOHNBAUGRUPPE AUGSBURG – BELEGSCHAFT 2023

Alter	gewerbliche Arbeitnehmer		angestellte Arbeitnehmer		insgesamt
	hauptberuflich	teilzeitbeschäftigt	hauptberuflich	teilzeitbeschäftigt	
bis 20	1	0	5	0	6
21 bis 30	5	0	17	3	25
31 bis 40	10	1	18	10	39
41 bis 50	17	2	19	5	43
51 bis 60	17	0	28	8	53
über 60	5	2	4	8	19
insgesamt	55	5	91	34	185

PERSONALSTAND WOHNBAUGRUPPE AUGSBURG

	2023	2022
Geschäftsführer	1	1
Kaufm. Angestellte	83	79
davon teilzeitbeschäftigt	26	25
davon geringfügig	1	0
Auszubildende	5	5
Techn. Angestellte	32	35
davon teilzeitbeschäftigt	7	4
Hausverwalter/-innen	4	4
Handwerker/-innen	29	27
davon teilzeitbeschäftigt	1	2
Hausmeister/-innen	31	32
davon geringfügig	4	5
hauptberuflich	147	147
geringfügig/teilzeitbeschäftigt	39	36
insgesamt	185	183

Vermögenslage

Das Umlaufvermögen, das insbesondere aus „Unfertigen Leistungen“ (abrechenbare Betriebs- und Heizkosten), „Forderungen“ und „Flüssigen Mitteln“ besteht, ist bei der Wohnbaugruppe Augsburg Leben mit 44,9 Mio. € (Vj. 35,8 Mio. €) und im Konzernabschluss mit 51,2 Mio. € (Vj. 42,2 Mio. €) bilanziert. Die Erhöhung des Umlaufvermögens ist maßgeblich durch die Zunahme von „Flüssigen Mitteln“ und „Unfertigen Leistungen“ geprägt.

Die Wohnbaugruppe Augsburg Leben hat zum Bilanzstichtag ein Anlagevermögen von 576,9 Mio. € (Vj. 552,3 Mio. €) und der Konzern von 577,4 Mio. € (Vj. 552,7 Mio. €). Dies entspricht einem Anteil von 92,5% (Vj. 93,6%) an der Bilanzsumme bei der Muttergesellschaft. Der Konzern-Anteil mit aktuell 91,5% bewegt sich auf ähnlichem Niveau. Die Veränderungen des Anlagevermögens ergeben sich im Wesentlichen aus dem Saldo von Neubaukosten und Abschreibungen.

Im Einzelabschluss der Wohnbaugruppe Augsburg Leben beträgt das Eigenkapital 176,0 Mio. € (Vj. 169,3 Mio. €) und im Konzernabschluss 177,0 Mio. € (Vj. 170,2 Mio. €). Bezogen auf die Bilanzsumme ergibt sich eine Eigenkapitalquote von 28,2% (Vj. 28,7%) bei der Wohnbaugruppe Augsburg Leben und im Konzern von 28,1% (Vj. 28,5%). Berücksichtigt man zum Eigenkapital die eigenkapitalähnlichen Rück-

stellungen für Bauinstandhaltung, so erhöht sich obige Kennzahl auf 28,4% (Vj. 28,9%) bei der Wohnbaugruppe Augsburg Leben und im Konzern auf 28,2% (Vj. 28,7%).

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 392,9 Mio. € (Vj. 375,9 Mio. €) zuzurechnen. Dem Zugang an Finanzierungsmitteln aus Neuvaluierungen in Höhe von 39,1 Mio. € stehen Tilgungen mit 22,1 Mio. € (davon planmäßige Tilgungen 14,3 Mio. €) gegenüber.

Ein Forderungsverkauf in Höhe von 9,3 Mio. € ist in den passiven Rechnungsabgrenzungsposten bilanziert. Dieser wurde im Geschäftsjahr in Höhe der planmäßigen Tilgung mit 328,8 T€ aufgelöst. Der Kapitalbedarf für langfristige Vermögensanlagen ist durch geeignete Fremd- und Eigenmittel gedeckt.

Die Vermögenslage der Wohnbaugruppe Augsburg Leben und des Konzerns ist geordnet.

FINANZIELLE UND NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

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

Kennzahl	2022	Prognose 2023	2023	Prognose 2024
Umsatzerlöse Wohnbaugruppe Augsburg Leben	73,4 Mio. €	76,6 Mio. €	79,6 Mio. €	86,1 Mio. €
Jahresüberschuss	5.008,1 T€	5.300,0 T€	6.782,7 T€	7.150,0 T€
Instandhaltungskosten je m ²	25,34 €	28,00 €	24,14 €	25,00 €
Eigenkapitalquote Wohnbaugruppe Augsburg Leben	28,7%	29,0%	28,2%	29,5%
Fluktuationsrate	4,4%	4,4%	4,5%	4,5%
Leerstandsquote	0,7%	0,5%	0,4%	0,4%
Mietforderungen	985,2 T€	850,0 T€	1.254,2 T€	750,0 T€

Die Differenz zu den prognostizierten Umsatzerlösen 2023 (+ 3,9%) ergibt sich aufgrund deutlich höherer Umlagen aus der Betriebskostenabrechnung. Der höhere Jahresüberschuss (+ 32,2%) resultiert unter anderem aus den

niedrigeren Ausgaben für Instandhaltungskosten. Die niedrigere Eigenkapitalquote resultiert aus der Verzögerung bei der Einlage von Grundstücken durch den Gesellschafter.

Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

1. Prognosebericht

Derzeit befinden sich 47 Wohnungen im Bau. Weitere Neubautätigkeiten sind geplant, jedoch wird der Fokus der Bautätigkeiten in den nächsten Jahren auf der energetischen Modernisierung unseres Gebäudebestandes liegen.

Ziel der Wohnbaugruppe ist es, die Klimaziele der Bundes- und Landesregierung einzuhalten und somit die Klimaneutralität unserer Gebäude bis 2040 zu erreichen.

Neben den energetischen Großmodernisierungen mit energiesparenden Dämmmaßnahmen, Anbau von Balkonen, Erneuerungen der Sanitäranlagen und dem Einbau von klimaneutralen Heizungen werden auch bereits modernisierte Wohnanlagen entweder an das Fernwärmenetz angeschlossen oder ebenfalls mit klimaneutralen Heizungen ausgestattet. Ergänzt werden diese Maßnahmen durch den Bau von Photovoltaikanlagen auf den Dächern unserer Neubauten sowie der modernisierten Gebäude. Der Abriss und Neubau von Wohngebäuden an gleicher Stelle ist ein weiterer Baustein unserer Klimaschutzstrategie.

Neben dem Entwicklungsgebiet Haunstetten Süd-West steht der Wohnbaugruppe Augsburg Leben das Gebiet um die Weltwiese als weitere Fläche für ein neues Wohnquartier (ca. 1200 WE) zur Verfügung. Die Realisierung beider Projekte ist mittel- bis langfristig angelegt. Aufgrund des hohen Investitionsbedarfs zur Klimaneutralität sind solche Investitionen in den nächsten Jahren jedoch nur mit Zuschüssen und Einlagen Dritter zu realisieren.

Das fortgeschriebene Investitionsprogramm bis 2029 sieht Ausgaben von 278,3 Mio. € vor. Davon sind 153,1 Mio. € für den Neubau von Wohnungen und den Neubau einer Firmenzentrale sowie 125,2 Mio. € für die künftige Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes geplant.

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

Der Wirtschaftsplan und der bisherige Geschäftsverlauf 2024 lassen erkennen, dass im folgenden Jahr mit einem Jahresergebnis von rund 7,0 Mio. € bis 7,5 Mio. € gerechnet werden darf.

2. Risikomanagement

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

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

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

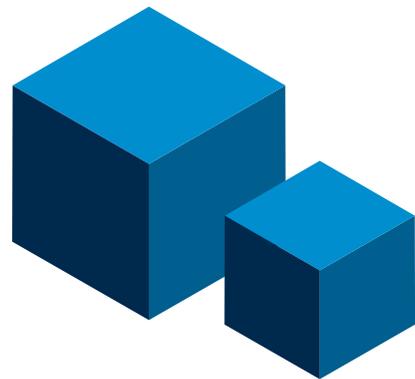
3. Chancen- und Risikobericht

In Augsburg herrscht weiterhin ein angespannter Wohnungsmarkt. Im Besonderen bei günstigem Wohnraum besteht weiterhin eine deutlich erhöhte Nachfrage, die das Angebot bei weitem übertrifft. Im Gesamten entwickelte sich der Wohnungsmarkt in Augsburg größtenteils seitwärts. Die gedämpfte Neubauproduktion im Stadtgebiet wird keine entscheidende Entlastung bringen. Unter den aktuellen Rahmenbedingungen (Baukosten und Kapitalmarktzinsniveau) wird sich die Bauaktivität in Augsburg nicht signifikant erhöhen. Die Bevölkerung der Stadt Augsburg wird hingegen in den nächsten Jahren weiter wachsen.

Die gewogene durchschnittliche Kaltmiete aller Wohnungen bei der Wohnbaugruppe Augsburg Leben beträgt zum Jahresende 6,94 € je m² Wfl. Damit liegt der Wert deutlich unter der im Mietspiegel genannten durchschnittlichen Nettokaltmiete von 9,29 €/m² Wfl. und unter der von Neubezugswohnungen. Diese werden aktuell in Augsburg für durchschnittlich 11,75 €/m² Wfl. (Quelle: IVD) angeboten. Aus diesem Preisgefälle lässt sich auch zukünftig eine langfristige Vermietung sowie ein zusätzliches Ertragspotenzial für die rund 6.450 freifinanzierten Wohnungen ableiten.

Steigende Baukosten und ein deutlich höheres Zinsniveau haben die Rahmenbedingungen für Investitionen in Neubauten und Modernisierungen erheblich teurer gemacht. Die Anforderungen an die Klimaneutralität unserer Wohnanlagen schränkt die Möglichkeit für die Erstellung von dringend benötigtem zusätzlichem Wohnraum entscheidend ein.

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



Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Dem Unternehmenszweck entsprechend 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 Investmentmanagement gesteuert. Entsprechende Kriterien sind Sicherheit vor Ertrag und Liquiditätspläne für den Mittelbedarf beim Wohnungsbau bzw. sonstigen Investitionen. Die Anlagen erfolgen marktgestreut.

Die Unternehmensverbindlichkeiten bestehen fast ausschließlich aus Darlehensgewährung von Kreditinstituten. Hier spiegeln sog. Clusterfreie Objektfinanzierungen die prägenden Werte der Bilanz. Ihre in der Regel langen Fristen sowie die Zinsfestschreibungen werden überwacht. Langjährige Zinsbindungen von bis zu 30 Jahren wurden bis zum Anstieg des Zinsniveaus genutzt und werden im aktuellen Marktniveau stets geprüft. Die Marktvielfalt der Geldanbieter wurde in Anspruch genommen.

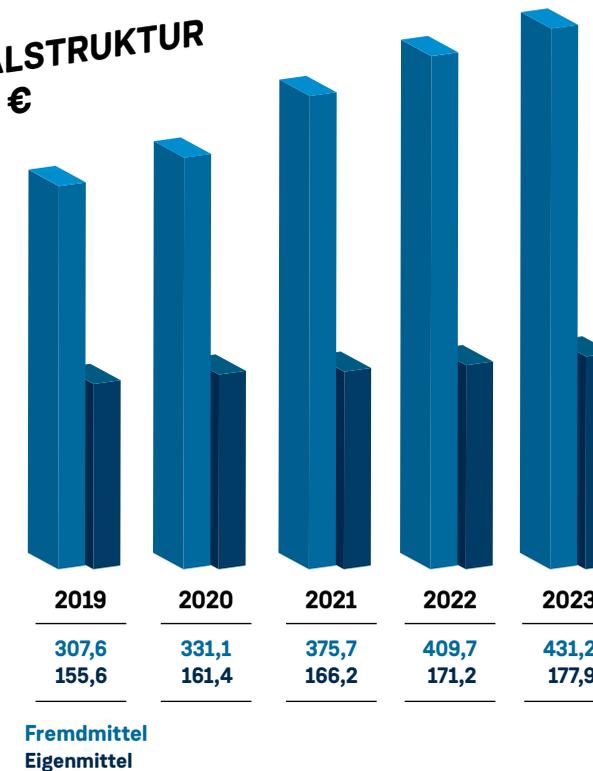
Der Finanzierungsbedarf von auslaufenden Darlehen stellt trotz des erhöhten Zinsniveaus in den nächsten Jahren kein Risiko dar.

Zur Begrenzung von Zinsänderungsrisiken wird bei einem langfristigen Darlehen ein Derivat (Zins-swap) eingesetzt. Zum 31.12.2023 beträgt das gesicherte Kreditvolumen 8,75 Mio. €.

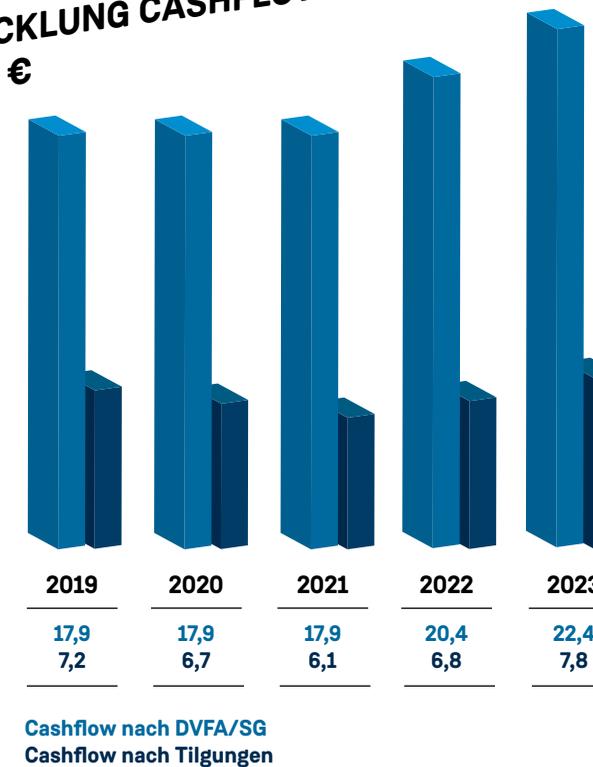
Die Wirksamkeit des Absicherungszusammenhangs mit dem Grundgeschäft wird regelmäßig überprüft. Derivate werden nicht für spekulative Zwecke benutzt.

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

KAPITALSTRUKTUR IN MIO. €



ENTWICKLUNG CASHFLOW IN MIO. €



Konzernbilanz zum 31. Dezember 2023

AKTIVA Beträge in €		
	2023	2022
Anlagevermögen		
<i>Immaterielle Vermögensgegenstände</i>	1.912.402,00	2.133.564,00
<i>Sachanlagen</i>		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	502.148.123,02	438.289.630,07
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	383.674,30	390.225,30
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	7.118.199,13	7.118.199,13
Bauten auf fremden Grundstücken	21.474.183,00	23.011.829,00
Technische Anlagen und Maschinen	2.601.979,00	2.957.399,00
Anderer Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.311.263,00	1.337.945,00
Anlagen im Bau	39.050.027,39	77.048.247,56
Bauvorbereitungskosten	1.359.278,36	425.551,22
Geleistete Anzahlungen	41.564,40	0,00
Sonstige Ausleihungen	0,00	945,26
Anderer Finanzanlagen	652,00	652,00
Anlagevermögen insgesamt	577.401.345,60	552.714.187,54
Umlaufvermögen		
<i>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</i>		
Unfertige Leistungen	28.184.506,51	23.020.079,98
Anderer Vorräte	364.261,82	315.343,68
<i>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</i>		
Forderungen aus Vermietung	858.019,66	686.567,73
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	858.778,69	1.165.529,69
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	188.866,11	166.232,65
Sonstige Vermögensgegenstände	2.158.004,11	2.065.099,70
<i>Flüssige Mittel</i>		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	18.595.837,75	14.736.406,08
Rechnungsabgrenzungsposten		
Geldbeschaffungskosten	1.730.889,00	1.491.703,00
Anderer Rechnungsabgrenzungsposten	48.847,06	11.293,09
Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung	97.560,36	364.808,32
Bilanzsumme	630.486.916,67	596.737.251,46

PASSIVA Beträge in €		
	2023	2022
Eigenkapital		
<i>Gezeichnetes Kapital</i>	4.065.000,00	4.065.000,00
<i>Kapitalrücklage</i>	9.350.000,00	9.350.000,00
<i>Gewinnrücklagen</i>		
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	2.032.500,00	2.032.500,00
Bauerneuerungsrücklage	68.886.636,81	68.886.636,81
Anderer Gewinnrücklagen	85.867.282,69	156.786.419,50
<i>Konzern-Jahresüberschuss</i>	6.782.686,31	5.008.137,48
Eigenkapital insgesamt	176.984.105,81	170.201.419,50
Rückstellungen		
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	2.510.236,00	2.540.833,00
Steuerrückstellungen	527.009,20	8.898,44
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	915.817,02	974.483,55
Sonstige Rückstellungen	8.256.448,46	12.209.510,68
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	369.957.822,44	351.818.831,97
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	24.149.794,22	24.970.137,43
Erhaltene Anzahlungen	27.961.332,38	25.176.096,69
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.279.480,57	5.186.033,06
Sonstige Verbindlichkeiten	2.861.765,22	431.210.194,83
davon aus Steuern: 165.499,99 € (Vj.: 237.444,04 €)		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 2.170,85 € (Vj.: 1.483,34 €)		
Rechnungsabgrenzungsposten	10.083.105,35	10.061.251,95
Bilanzsumme	630.486.916,67	596.737.251,46

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023

Beträge in €	2023	2022
<i>Umsatzerlöse</i>		
a) aus der Hausbewirtschaftung	+ 78.502.668,85	+ 72.368.469,77
b) aus Betreuungstätigkeit	+ 1.650.601,08	+ 1.388.021,52
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	+ 395.061,87	+ 337.565,36
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	+ 5.164.426,53	+ 670.360,77
Andere aktivierte Eigenleistungen	+ 291.724,62	+ 214.026,81
Sonstige betriebliche Erträge	+ 1.130.730,71	+ 1.587.257,84
<i>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</i>		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	- 40.121.094,05	- 34.319.520,39
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	- 103.362,35	- 130.492,05
Rohergebnis	+ 46.910.757,26	+ 42.115.689,63
<i>Personalaufwand</i>		
a) Löhne und Gehälter	- 9.686.874,59	- 9.207.916,48
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	- 2.492.789,49	- 2.492.528,97
davon für Altersversorgung: 625.847,36 € (Vj.: 715.330,43 €)		
<i>Abschreibungen</i>		
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	- 16.128.239,08	- 14.852.364,00
Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 5.102.821,33	- 4.389.779,76
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	+ 16,28	+ 22,41
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	+ 405.351,46	+ 405.367,74
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- 6.370.074,73	- 6.154.806,43
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	- 654.278,35	- 3.740,25
Ergebnis nach Steuern	+ 6.881.047,43	+ 5.041.154,11
Sonstige Steuern	- 98.361,12	- 33.016,63
Konzern-Jahresüberschuss	6.782.686,31	5.008.137,48

Zusammengefasster Anhang und Konzernanhang 2023 (Auszug)

A. Allgemeine Angaben

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

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

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

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

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

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

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

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Im Konzern gelten einheitlich angewandte Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.

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

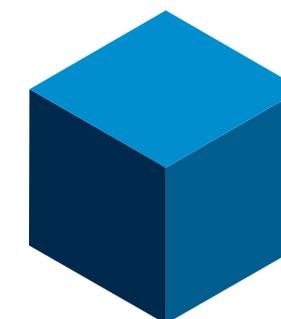
Das Anlagevermögen ist mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um die planmäßige und, soweit erforderlich, außerplanmäßige Abschreibung, angesetzt.

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

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

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

Die „Anderen Finanzanlagen“ betreffen sämtlich Geschäftsanteile bei Genossenschaftsbanken.



Unfertige Leistungen werden in Höhe der voraussichtlich abrechenbaren Kosten angesetzt. Andere Vorräte, das sind Lagerbestände, werden zu Anschaffungskosten unter Anwendung des Durchschnitts-Verfahrens bewertet.

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

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

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

Die Rückstellungen für Versorgungsverpflichtungen wurden nach dem modifizierten Teilwertverfahren unter Berücksichtigung einer Rentenanpassung von 2% (Vj. 2%) errechnet. Zur Ermittlung der Verpflichtung zum Bilanzstichtag wurden die Richttafeln für Pensionsversicherung (2018 G) von Prof. Dr. Klaus Heubeck sowie der von der Deutschen Bundesbank ermittelte pauschal abgeleitete Abzinsungzinssatz für eine Restlaufzeit von 15 Jahren mit 1,78% (Stichtag November 2022) bzw. 1,82% (Stichtag November 2023/10-Jahres-Zinssatz) zugrunde gelegt. Die Differenz zu der früheren Betrachtung über sieben Jahre ergibt einen Betrag von 30,8 T€. Dieser Betrag unterliegt der Ausschüttungssperre.

Die Rückstellungen für Beihilfeverpflichtungen wurden auf der Grundlage von § 252 Abs. 2 HGB n. F. ermittelt und richten sich nach der vernünftigen kaufmännischen Beurteilung

des notwendigen Erfüllungsbetrages. Als Bewertungsverfahren wurde ebenfalls das modifizierte Teilwertverfahren angewandt und der von der Deutschen Bundesbank ermittelte pauschal abgeleitete Abzinsungzinssatz von 1,42% (Stichtag November 2022) bzw. 1,70% (Stichtag November 2023) für eine Restlaufzeit von 15 Jahren verwendet. Künftige Veränderungen der Beihilfeprämien wurden mit 2,0% p.a. (Vj. 2,0%) berücksichtigt.

Die nach § 249 Abs. 2 HGB i. d. F. vor dem BilMoG gebildeten Rückstellungen für Bauinstandhaltung wurden zum Umstellungszeitpunkt 1.1.2010 gem. Art. 67 Abs. 3 S. 1 EGHGB teilweise beibehalten und im Geschäftsjahr 2022 bzw. zukünftig verbraucht. Der Verbrauch (58,7 T€) wurde unter dem Posten „Sonstige betriebliche Erträge“ abgebildet.

Die Bildung der „Sonstigen Rückstellungen“ erfolgt in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages. Die Rückstellungen für die Altersteilzeit- und Jubiläumsverpflichtungen wurden auf der Grundlage von § 253 Absatz 2 HGB n. F. nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung ermittelt und nach dem Barwertverfahren unter Anwendung der Richttafeln von Prof. Dr. K. Heubeck (2018 G) berechnet. Die erwarteten Lohn- und Gehaltserhöhungen sowie die Preis- und Kostensteigerungen wurden mit 3,0% (Vj. 3,0%) bei der Bewertung berücksichtigt. Rückstellungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr sind mit den von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten Abzinsungssätzen (Rückstellung für Altersteilzeit 1,19% und für Jubiläumzahlungen 1,70%) abgezinst worden.

Die Verpflichtungen aus Altersteilzeit von 2.158,0 T€ sind saldiert mit dem Zeitwert des verpfändeten Deckungsvermögens (§ 8a ATG) in Höhe von 1.412,6 T€. Der Zeitwert entspricht den Anschaffungskosten. Der aktive Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung ist ausschüttungsgesperrt nach § 268 Abs. 8 HGB.

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

C. Erläuterungen zur Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind gegenüber den Mietern noch nicht abrechnete umlagefähige Betriebskosten von 22.422,2 T€ (Vj. 17.286,7 T€) enthalten.

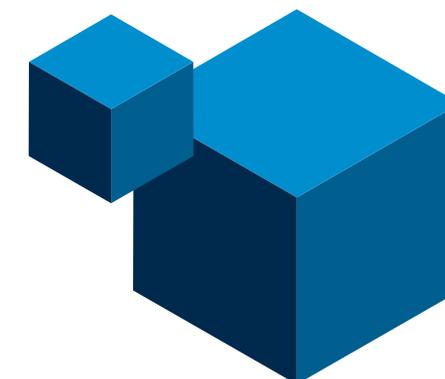
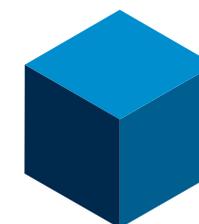
Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen nicht (Vj. 83,2 T€).

Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen entfallen mit 1.374,3 T€ (Vj. 1.212,2 T€) auf „Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen“ und mit - 542,3 T€ (Vj. -299,7 T€) auf „Sonstige Vermögensgegenstände“.

Gegenüber der alleinigen Gesellschafterin (Stadt Augsburg) sind beim Konzern „Forderungen aus Betreuungstätigkeit“ in Höhe von 338,8 T€ (von der Wohnbaugruppe Augsburg Entwickeln, Vj. 414,6 T€) sowie bei Wohnbaugruppe Augsburg Leben und Konzern „Sonstige Vermögensgegenstände“ in Höhe von 256,0 T€ (Vj. 321,1 T€) ausgewiesen.

Der Jahresüberschuss des Vorjahres von 5.008,1 T€ wurde gemäß Beschluss der Gesellschafterversammlung der Position „Andere Gewinnrücklagen“ zugeführt.

Unter den „Sonstigen Rückstellungen“ sind im Wesentlichen noch zu erwartende Instandhaltungskosten (Wohnbaugruppe Augsburg Leben: 1.020 T€) und zu erwartende Betriebskosten (Wohnbaugruppe Augsburg Leben: 5.350 T€), ausstehende Urlaubsansprüche (Wohnbaugruppe Augsburg Leben: 472 T€; Konzern: 516 T€) und Rückstellungen für Altersteilzeit (Wohnbaugruppe Augsburg Leben: 745,5 T€) ausgewiesen.



Der passive Rechnungsabgrenzungsposten beinhaltet mit 9.333,0 T€ (Vj. 9.661,8 T€) Zahlungen aus der Veräußerung künftiger Einnahmen (Realkostenmiete), die der Betreiber eines Technologiezentrums an die Wohnbaugruppe Augsburg Leben zu entrichten hat. Die Auflösung des passiven Rechnungsabgrenzungspostens erfolgt in Höhe der planmäßig zu leistenden Tilgungen.

Bei den „Aufwendungen für Hausbewirtschaftung“ sind mit 1.601,0 T€ (Vj. 1.553,1 T€) abrechenbare Grundsteuern enthalten.

Aus der Ab- bzw. Aufzinsung von langfristigen Rückstellungen ergaben sich Zinserträge von 10,7 T€, im Konzern 11,1 T€ (Vj. 0,2 T€; Konzern: 0,3 T€) und Zinsaufwendungen von 31,0 T€, im Konzern 31,1 T€ (Vj. 58,2 T€; Konzern: 58,3 T€).

Erträge von außergewöhnlicher Höhe ergaben sich durch erfolgswirksam erfasste Zuschüsse in Höhe von 27,0 T€ und Erträgen aus Anlageverkäufen in Höhe von 41,5 T€.

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

D. Sonstige Angaben

Die Tochtergesellschaft Wohnbaugruppe Augsburg Entwickeln ist als Entwicklungsträgerin und Treuhänderin der Stadt Augsburg tätig. Sie verwaltet das Vermögen für die Entwicklungsmaßnahmen der drei ehemaligen Kasernen (Flak, Reese, Sheridan) in Höhe von 180.961,1 T€.

Diesem Vermögen stehen Verbindlichkeiten in gleicher Höhe gegenüber.

Aus laufenden Bau- und Modernisierungsmaßnahmen bestehen zum Stichtag Investitionsverpflichtungen in Höhe von 66.222,5 T€. Dem stehen noch erwartete Fremdmittel aus diesen Maßnahmen in Höhe von 56.830,2 T€ gegenüber.

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

Zur Begrenzung von Zinsänderungsrisiken besteht zum 31.12.2023 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 31.12.2023 einen Marktwert (Bewertung mark-to-market) von insgesamt - 1.191,6 T€ aus. Ein Rückstellungsbedarf für den negativen Marktwert ergibt sich deshalb nicht. In der Position „Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten“ sind zum 31.12.2023 zinsgesicherte Darlehen in Höhe von 8.749,0 T€ enthalten.

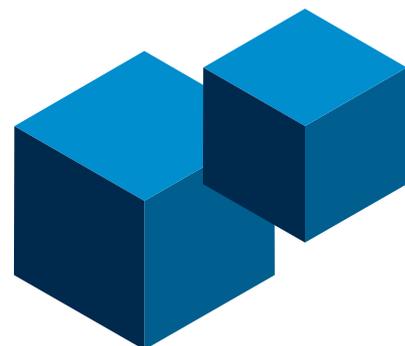
Für den Abschlussprüfer im Sinne von § 318 HGB sind im Geschäftsjahr Bruttohonorare für die Abschlussprüfung von 66,0 T€ (Konzern: 66,0 T€) und für andere Leistungen von 37,4 T€ (Konzern: 104,3 T€) als Aufwand erfasst.

Die Wohnbaugruppe Augsburg Entwickeln weist zum 31.12.2023 ein Eigenkapital von 500,1 T€ und im Geschäftsjahr 2023 ein Ergebnis vor Ergebnisabführung von - 794,8 T€ (Vj. - 588,0 T€) aus.

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss von 6.782,7 T€ den „Anderen Gewinnrücklagen“ zuzuweisen.

Nachtragsbericht

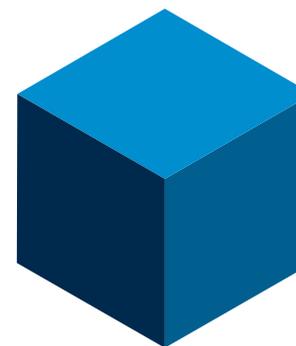
Ein Geschäftspartner der Wohnbaugruppe Augsburg Entwickeln GmbH hat im April 2024 Schadenersatzansprüche gegenüber der Gesellschaft aus einem mittlerweile beendeten Betreuungsvertrag geltend gemacht. Aus diesem Vorgang können sich negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft ergeben.

**Konzern-Verbindlichkeitspiegel**

Verbindlichkeiten in €	Insgesamt zum 31.12.2023	davon gegenüber den Gesellschaftern	davon Restlaufzeit			davon gesichert	Art der Sicherung
			unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	369.957.822,44	0,00	15.871.866,31	90.205.764,29	263.880.191,84	358.495.960,60	●
	(351.818.831,97)	(0,00)	(15.226.208,17)	(88.214.225,28)	(248.378.398,52)	(339.430.181,59)	
						10.194.675,67	●
						(10.945.833,31)	
						889.816,57	●
						(890.680,87)	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	24.149.794,22	2.994.374,76	1.157.286,35	3.814.453,76	19.178.054,11	21.155.419,46	●
	(24.970.137,43)	(3.280.494,17)	(1.144.312,53)	(4.259.727,94)	(19.566.096,96)	(21.689.643,26)	
Erhaltene Anzahlungen	27.961.332,38	5.021.975,18	26.983.407,70	977.924,68	0,00	0,00	
	(25.176.096,69)	(5.021.975,18)	(23.802.069,59)	(980.729,23)	(393.297,87)	(0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.279.480,57	50,00	5.411.301,08	868.179,49	0,00	0,00	
	(5.186.033,06)	(4.587,88)	(4.617.465,18)	(568.567,88)	(0,00)	(0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	2.861.765,22	2.597.866,22	263.899,00	865.955,41	1.731.910,81	0,00	
	(2.538.058,78)	(2.269.263,51)	(268.795,27)	(756.421,17)	(1.512.842,34)	(0,00)	
Gesamtbetrag	431.210.194,83	10.614.266,16	49.687.760,44	96.732.277,63	284.790.156,76	390.735.872,30	
	(409.689.157,93)	(10.576.320,74)	(45.058.850,74)	(94.779.671,50)	(269.850.635,69)	(372.956.339,03)	

- Grundpfandrechte
- Forderungsabtretungen
- Forderungsverkauf

In Klammer stehende Beträge sind Vorjahreszahlen.



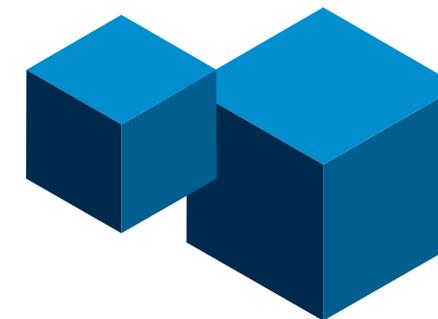
Entwicklung des Konzern-Anlagevermögens

	Anschaffungs-/Herstellungskosten					Stand 31.12.2023
	Stand 01.01.2023	Zugänge	davon Zinsen für Fremdkapital	Abgänge	Um- buchungen (+/-)	
Beträge in €						
Immaterielle Vermögensgegenstände	3.376.497,55	364.584,12	0,00	0,00	0,00	3.741.081,67
Sachanlagen						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	730.399.920,66	23.336.536,56	251.215,78	1.192.484,81	+ 54.612.931,61	807.156.904,02
Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- u. a. Bauten	2.838.792,36	0,00	0,00	0,00	0,00	2.838.792,36
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	7.118.199,13	0,00	0,00	0,00	0,00	7.118.199,13
Bauten auf fremden Grundstücken	42.404.511,79	55.125,00	0,00	0,00	0,00	42.459.636,79
Technische Anlagen und Maschinen	6.243.557,74	115.358,33	0,00	0,00	0,00	6.358.916,07
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.175.190,03	438.693,02	0,00	155.177,45	0,00	4.458.705,60
Anlagen im Bau	77.048.247,56	17.523.311,44	21.708,92	908.600,00	- 54.612.931,61	39.050.027,39
Bauvorbereitungskosten	425.551,22	1.042.254,34	0,00	108.527,20	0,00	1.359.278,36
Geleistete Anzahlungen	0,00	41.564,40	0,00	0,00	0,00	41.564,40
	870.653.970,49	42.552.843,09	272.924,70	2.364.789,46	0,00	910.842.024,12
Finanzanlagen						
Sonstige Ausleihungen	945,26	0,00	0,00	945,26	0,00	0,00
Andere Finanzanlagen	652,00	0,00	0,00	0,00	0,00	652,00
	1.597,26	0,00	0,00	945,26	0,00	652,00
Anlagevermögen insgesamt	874.032.065,30	42.917.427,21	272.924,70	2.365.734,72	0,00	914.583.757,79

	Abschreibungen (kumulierte)			Buchwerte		
	Stand 01.01.2023	Abschrei- bungen	Abgänge	Stand 31.12.2023	31.12.2023	31.12.2022
	1.242.933,55	585.746,12	0,00	1.828.679,67	1.912.402,00	2.133.564,00
	292.110.290,59	12.898.490,41	0,00	305.008.781,00	502.148.123,02	438.289.630,07
	2.448.567,06	6.551,00	0,00	2.455.118,06	383.674,30	390.225,30
	0,00	0,00	0,00	0,00	7.118.199,13	7.118.199,13
	19.392.682,79	1.592.771,00	0,00	20.985.453,79	21.474.183,00	23.011.829,00
	3.286.158,74	470.778,33	0,00	3.756.937,07	2.601.979,00	2.957.399,00
	2.837.245,03	465.375,02	155.177,45	3.147.442,60	1.311.263,00	1.337.945,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	39.050.027,39	77.048.247,56
	0,00	108.527,20	108.527,20	0,00	1.359.278,36	425.551,22
	0,00	0,00	0,00	0,00	41.564,40	0,00
	320.074.944,21	15.542.492,96	263.704,65	335.353.732,52	575.488.291,60	550.579.026,28
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	945,26
	0,00	0,00	0,00	0,00	652,00	652,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	652,00	1.597,26
Anlagevermögen insgesamt	321.317.877,76	16.128.239,08	263.704,65	337.182.412,19	577.401.345,60	552.714.187,54

Kapitalflussrechnung

Beträge in T€	Konzern	
	2023	2022
(Konzern-)Jahresüberschuss	6.782,7	5.008,1
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	16.128,0	14.852,4
Aktivierete Eigenleistungen	-291,7	-214,0
Zunahme langfristiger Rückstellungen	281,8	413,4
Abschreibungen auf (Miet-)Forderungen	955,2	240,9
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	69,5	63,0
Aufwendungen aus Verlustübernahme	0,0	0,0
Tilgungszuschüsse	-2.079,0	-492,1
Cashflow nach DVFA/SG	21.846,5	19.871,7
Zunahme kurzfristiger Rückstellungen	4.893,5	411,0
Gewinn aus dem Abgang von Anlagevermögen	-46,2	-3,2
Zunahme sonstiger kurzfristiger Aktiva	-6.110,2	-2.305,5
Zunahme sonstiger kurzfristiger Passiva	4.883,1	1.172,0
Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen/-erträge	5.802,7	5.999,7
Ertragsteueraufwand/-ertrag	654,3	3,7
Ertragsteuerzahlungen	-253,5	-96,4
verfügungsbeschränkte Liquide Mittel	0,0	-364,8
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	31.670,2	24.688,2
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-364,6	-367,9
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	2.147,3	3,2
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-44.340,1	-58.031,2
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	0,9	1,1
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	394,2	30,0
Erhaltene Zinsen	-269,4	-241,0
Einzahlung in Deckungsvermögen	0,0	0,0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-42.431,7	-58.605,8
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen (ohne Umschuldung)	39.067,3	47.368,6
Planmäßige Tilgungen (inkl. Auflösung RAP)	-14.740,6	-12.897,9
Außerplanmäßige Tilgungen (ohne Umschuldung)	-5.587,9	-1.431,6
Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen	2.079,0	4.228,5
Gezahlte Zinsen	-6.196,9	-6.029,7
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	14.620,9	31.237,9
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	3.859,4	-2.679,7
Finanzmittelbestand zum 1.1.	14.736,4	17.416,1
Finanzmittelbestand zum 31.12.	18.595,8	14.736,4



Konzern- Eigenkapitalspiegel

Beträge in €	Gezeichnetes Kapital Mutter- unternehmen	Kapital- rücklagen	erwirtschaftetes Konzerneigenkapital		Konzern- eigenkapital
			Gewinn- rücklagen	Jahres- überschuss	
Stand am 1.1.2022	4.065.000,00	9.350.000,00	146.940.676,48	4.837.605,54	165.193.282,02
Einstellungen in Rücklagen			4.837.605,54	-4.837.605,54	0,00
Konzern-Jahresüberschuss				5.008.137,48	5.008.137,48
Stand am 31.12.2022	4.065.000,00	9.350.000,00	151.778.282,02	5.008.137,48	170.201.419,50
Einstellungen in Rücklagen			5.008.137,48	-5.008.137,48	0,00
Konzern-Jahresüberschuss				6.782.686,31	6.782.686,31
Stand am 31.12.2023	4.065.000,00	9.350.000,00	156.786.419,50	6.782.686,31	176.984.105,81

Stiftungskapital und Organe der Stiftung

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

Kuratorium

Dem Kuratorium gehören nach den Vorgaben der Stiftungssatzung an:

Eva Weber

Oberbürgermeisterin und Vorsitzende

Prof. Dr.-Ing. Wolfgang Nowak

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

Steffen Kercher

Baureferent der Stadt Augsburg

Michael Gebhard

Vorsitzender des Baukunstbeirates der Stadt Augsburg

Dr. Pia Haertinger

Stadträtin, als Mitglied des Aufsichtsrats der Wohnbaugruppe Augsburg

Vorstand

Dem Vorstand gehören nach den Vorgaben der Stiftungssatzung an:

Dr. Mark Dominik Hoppe

Vorsitzender

Jürgen Pahr

stellv. Vorsitzender

Bernd Silbermann

Vorstandsmitglied

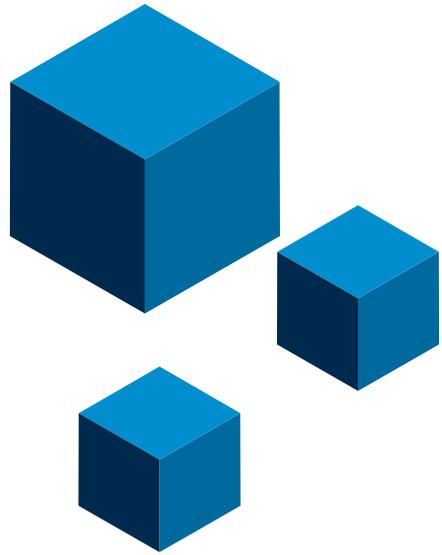


AUF EINEN BLICK

		2022	2023	Veränderung in %
Grundstockvermögen	in €	102.500	102.500	0
Kapitalerhaltungsrücklage	in €	5.400	5.700	5,6
Ausgaben für Stiftungszweck	in €	1.300	2.400	84,6
Prämierte Arbeiten		2	3	50

Gesetzliche Prüfung der Stiftungsaufsichtsbehörde JAHRESRECHNUNG 2023

Die Kapitalerhaltungsrücklage beträgt zum 31. Dezember 2023 5.700 €. Aufgrund geringer Kostenbewegungen gestattet die Behörde, die Prüfung in zweijährigem Turnus vorzunehmen. Die Jahresrechnung 2023 wird demnach mit der Jahresrechnung 2024 im Frühjahr/Sommer 2025 bei der Regierung von Schwaben zur Prüfung eingereicht.

**Bildverzeichnis**

asp Architekten GmbH, Stuttgart	S. 2, 36, 37
Loomn Architekturkommunikation	S. 58
Augsburg Marketing/ gobo pictures	S. 2, 25
Augsburg Marketing/ Martin Augsburg	S. 25
Felix Baptist	S. 5
Sebastian Bühler	S. 24
Freiwilligen-Zentrum Augsburg	S. 26
Barbara Gandenheimer	S. 2, 8
Nikky Maier	S. 13
Ruth Plössel/ Stadt Augsburg	S. 4
Pia Schwarzkopf	S. 28
Zoo Augsburg	S. 26

Gestaltung und Konzept

team m&m Werbeagentur GmbH & Co. KG © 2024
Konrad-Adenauer-Allee 51, 86150 Augsburg

Druck

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



**WOHNBAUGRUPPE
AUGSBURG**

**Bürgermeister-Ackermann-Straße 20
86156 Augsburg**

Tel. 08 21 50 44 - 100
Fax 08 21 50 44 - 70 40
www.wohnbaugruppe.de
info@wohnbaugruppe.de

Wohnbaugruppe Augsburg **Leben GmbH**

Bürgermeister-Ackermann-Straße 20
86156 Augsburg

Wohnbaugruppe Augsburg **Entwickeln GmbH**

Bürgermeister-Ackermann-Straße 20
86156 Augsburg

Wohnbaugruppe Augsburg **Stiftung**

WBG-Stiftung Architektur und Bauingenieurwesen
Bürgermeister-Ackermann-Straße 20
86156 Augsburg

