

Geschäftsbericht

2018



**WOHNBAUGRUPPE
AUGSBURG**

AUF EINEN BLICK

		2018	2017	Veränderung in %
Bilanzsumme	in T€	468.232,5	460.984,5	1,57%
Umsatz	in T€	63.814,2	62.901,5	1,45%
Eigene Wohn- und Gewerbeeinheiten		10.103	10.018	0,85%
Fremdbetreute Wohn- und Gewerbeeinheiten		533	442	20,59%
Jahresüberschuss	in T€	6.117,0	5.315,3	15,08%

		2018	2017	Veränderung in %
Eigenmittel	in T€	150.721,0	144.819,6	4,08%
Cashflow	in T€	18.149,6	17.028,8	6,58%
Darlehensstilgungen (planmäßig)	in T€	9.802,0	8.382,1	16,94%
Cashflow nach Tilgungen	in T€	8.347,6	8.646,7	-3,46%
Mitarbeiter/-innen		147	138	6,52%
davon teilzeit- bzw. geringfügig beschäftigt		26	25	4,00%
Betriebskosten je m ² /Wohnfläche mtl.	in €	1,41	1,37	2,92%
Heiz-/Warmwasserkosten je m ² Heizfläche/mtl.	in €	0,81	0,81	0,00%
Investitionen I (Instandhaltungskosten je m ² Nfl./p. a.)	in €	25,86	25,11	2,99%
Investitionen II (Modernisierungs- und Instandhaltungskosten)	in T€	17.997,1	19.725,3	-8,76%
Investitionen III (Neubau/Ankauf)	in T€	16.782,3	35.292,1	-52,45%
Durchschnittsmiete je m ² /Wohnfläche mtl.	in €	5,73	5,62	1,96%
Verwaltungskosten je Mieteinheit	in €	342,00	317,00	7,89%
Baubetreuungen		43	47	-8,51%
Maßnahmenträgeraufgaben		3	3	0,00%

Die Wohnbaugruppe Augsburg stellt sich vor

Die Wohnbaugruppe Augsburg ist der Garant für sicheren und sozial ausgewogenen Wohnraum in Augsburg. Sie bietet vielen tausend Augsburgern ein Zuhause und kümmert sich um den Erhalt ihres Wohnraums ebenso wie um den Bau neuer Wohnungen. Mit ihrer Tochtergesellschaft übernimmt sie mitunter die Realisierung städtischer Projekte, wie beispielsweise Umbau- und Sanierungsmaßnahmen von Schulen.

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

Die Wohnbaugruppe Augsburg | Leben stellt sich der Aufgabe, breite Schichten der Augsburger Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen. In ihren über 10.000 Wohnungen bietet sie etwa 21.000 Menschen ein Zuhause und ist damit Augsburgs größte Vermieterin. Zu ihren Tätigkeitsfeldern zählen der Neubau von Wohnungen, Modernisierungen und Instandhaltungen sowie das Bestandsmanagement.

Die Wohnbaugruppe Augsburg | Entwickeln führt städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen auf den Kasernenflächen durch und steuert Projekte für die Stadt Augsburg, zum Beispiel Sanierungsmaßnahmen an Augsburger Schulen. Daneben ist sie zuständig für die Verwaltung von Eigentümergemeinschaften sowie für die Baubetreuung städtischer Liegenschaften.

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

Stadt Augsburg
100 %
↓
WBG-Unternehmensgruppe



WBG-Konzern



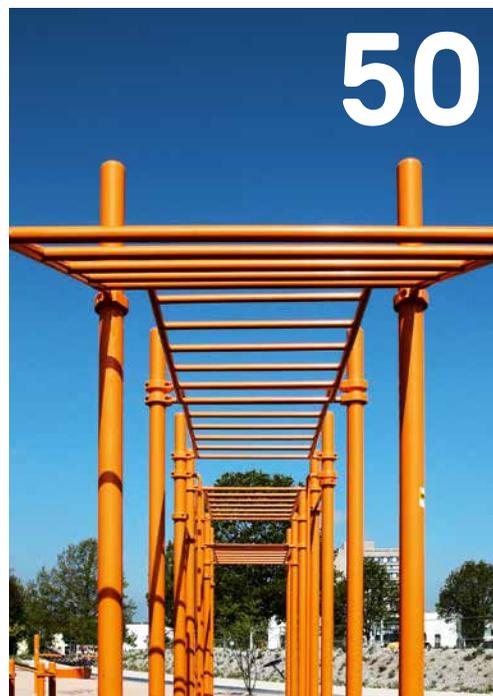
100 %
↓



2018

Geschäftsbericht

WOHNBAUGRUPPE
AUGSBURG



INHALT

- 4 Grußwort des Oberbürgermeisters
- 5 Grußwort des Geschäftsführers

- 6 Wohnbaugruppe Augsburg**
- 8 Highlights 2018
- 10 Interview: Auf Wachstumskurs
- 14 Marktbericht und Wohntrends
- 18 Unser Engagement
- 20 Stiftung der Wohnbaugruppe Augsburg

- 22 Wohnbaugruppe Augsburg | Leben**
- 25 Wohnraum und Statistiken
- 26 Baustart für die Wohnanlage „Reesepark I“
- 28 Neubau der Wohnanlage „Dr.-Dürrwanger-Straße“
- 30 Sanierung der Wohnanlage „Am Eser“
- 32 Tätigkeitsfelder der Wohnbaugruppe Augsburg | Leben
- 36 Power-to-Gas: Innovatives Projekt in der Marconistraße
- 38 Zahlen und Fakten zur Vermietung

- 42 Wohnbaugruppe Augsburg | Entwickeln**
- 44 Sanierung und Umbau der Grottenau
- 46 Neubau der Messehalle 2
- 48 Neuer Hort für den „Lernort Eichendorff“
- 50 Tätigkeitsfelder der Wohnbaugruppe Augsburg | Entwickeln

- 54 Jahresabschluss**
- 55 Bericht des Aufsichtsrates
- 56 Unternehmensorganisation
- 58 Vermögenslage
- 62 Konzernbilanz
- 64 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 65 Zusammengefasster Anhang und Konzernanhang 2018
- 69 Konzern-Verbindlichkeitspiegel
- 70 Entwicklung des Konzern-Anlagevermögens
- 72 Konzern-Kapitalflussrechnung
- 73 Konzern-Eigenkapitalpiegel
- 74 Stiftungskapital und Organe der Stiftung
- 75 Auf einen Blick
- 75 Jahresrechnung 2018
- 76 Kontakt & Bildnachweis



Grußwort des Oberbürgermeisters

Insgesamt rund 2.360 Neubürgerinnen und Neubürger durften wir 2018 begrüßen. Das zeigt: Augsburg ist eine wachsende, dynamische Stadt – eine erfreuliche Entwicklung, die dazu anspornt, uns der Belange und Bedürfnisse unserer Stadtgesellschaft auch weiterhin anzunehmen.

Bezahlbares Wohnen ist an dieser Stelle ein elementares Thema. Seit ihrer Gründung 1927 nimmt die städtische Wohnungsgesellschaft diese Aufgabe für unsere Stadt wahr: Sie kümmert sich darum, dass auch diejenigen ein Dach über dem Kopf haben, die auf dem freien Markt nur schwer eine Wohnung finden. Daran arbeitet die Wohnbaugruppe Augsburg unermüdlich und errichtet z. B. im Stadtteil Kriegshaber in den nächsten drei Jahren 276 neue Wohnungen – ein wichtiger Baustein für unsere wachsende Stadt.

Zu einer guten Lebensqualität zählt auch das Thema Naherholung. Hier hat die Wohnbaugruppe in Augsburg ebenfalls maßgeblich mitgewirkt: Durch die Entwicklung der ehemaligen Kasernenflächen sind mit dem Reesepark und dem Sheridanpark vielfältige und großzügige Parkflächen entstanden, die von den Bürgern hervorragend angenommen werden.

Seit über 90 Jahren beweist sich die Wohnbaugruppe Augsburg in Belangen der Stadtentwicklung als verlässlicher Partner. Ich vertraue darauf, dass wir auch die künftigen Herausforderungen, die unsere dynamische Stadt mit sich bringt, gemeinsam erfolgreich bewältigen werden.

DR. KURT GRIBL
Oberbürgermeister der Stadt Augsburg
Aufsichtsratsvorsitzender
der Wohnbaugruppe Augsburg



Grußwort des Geschäftsführers

2018 hatte die Wohnbaugruppe Augsburg Grund zu feiern: Mit Fertigstellung der Wohnanlagen „Offinger Straße“ und „Neue Bärenstraße“ haben wir die Marke von 10.000 Wohnungen überschritten. Damit ist unser Bestand auf insgesamt 10.047 Wohneinheiten angestiegen.

Die Wohnbaugruppe Augsburg wächst – und das in vielerlei Hinsicht. Aktuell entstehen im Rahmen des Neubau-Projekts „Reesepark I“ im Stadtteil Kriegshaber 141 geförderte Wohnungen. Beim angrenzenden Bauvorhaben „Reesepark II“ werden noch einmal 135 Wohnungen dazukommen, weitere rund 620 Wohneinheiten sind darüber hinaus derzeit in Planung. Damit treten wir der anhaltend hohen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum beherzt entgegen.

In Kriegshaber gedeiht aktuell auch ein anderes besonderes Projekt: Auf der Weltwiese haben wir eine 1.500 m² große Insektenwiese angelegt und möchten damit im Rahmen der städtischen Initiative „Insekten.Vielfalt. Augsburg“ zum Schutz unserer Tier- und Pflanzenwelt beitragen.

All diese vielfältigen Aufgaben meistern wir mit einem starken und verlässlichen Team: 2018 konnten wir hierfür 20 neue Kolleginnen und Kollegen dazugewinnen. Gemeinsam gehen wir die kommenden Herausforderungen tatkräftig an, wachsen miteinander – und manchmal sogar über uns hinaus.

DR. MARK DOMINIK HOPPE
Geschäftsführer
der Wohnbaugruppe Augsburg

WOHNBAUGRUPPE AUGSBURG

DIE WOHNBAUGRUPPE PRÄGT DAS STADTBILD
MASSGEBLICH MIT. DARAUF SIND WIR STOLZ!

Dr. Mark Dominik Hoppe
Geschäftsführer



HIGHLIGHTS 2018

April:

Die 10.000ste Wohnung in der „Offinger Straße“

Nach eineinhalb Jahren Bauzeit konnte im April 2018 die Wohnanlage „Offinger Straße“ mit 45 geförderten Wohnungen von ihren neuen Mietern bezogen werden. Doch nicht nur die Fertigstellung bot Anlass zu feiern: In dieser Wohnanlage hat die Wohnbaugruppe ihre 10.000ste Wohnung errichtet, weshalb zu diesem Jubiläum ein „Tag der offenen Tür“ stattgefunden hat. Besonders freuen durfte sich Familie Elias, die in die 10.000ste Wohnung eingezogen ist: Die Wohnbaugruppe spendierte einen augsburg-city Gutschein im Wert von 1.000 € und die Stadtwerke Augsburg schenkten der vierköpfigen Familie 2.500 Kilowattstunden, was dem durchschnittlichen Jahres-Stromverbrauch einer Familie entspricht. Den Balkon der Wohnung ziert außerdem eine auf die Balkonplatte montierte „10.000“, die von der Sommerstraße aus zu sehen ist.

Juli:

Graffiti fürs Friedensfest

Eines der Aushängeschilder des Augsburger Friedensfestes, das 2018 unter dem Motto „Utopie: Was wäre wenn...?“ stand, ist ein großes Graffiti, das jedes Jahr an einem Gebäude in der Stadt entsteht. 2018 hat die Wohnbaugruppe Augsburg | Leben dafür die Hauswand einer ihrer Wohnanlagen am Alten Postweg zur Verfügung gestellt. Künstler Guido Zimmermann begann Ende Juli 2018 mit dem Kunstwerk, das er innerhalb weniger Tage vollendet hatte. Vor dem Hintergrund der vielfältigen Mieterschaft der Wohnbaugruppe Augsburg | Leben ist das Graffiti-Projekt sinnbildlich für ein friedliches Miteinander.



**1.500
QUADRAT-
METER
BLÜHFLÄCHE**

August:

Blühwiese zum Schutz heimischer Insekten

Gemeinsam mit dem Landschaftspflegeverband Stadt Augsburg (LPV) hat die Wohnbaugruppe Augsburg auf der sogenannten Weltwiese an der Carl-Schurz-Straße in Kriegshaber eine rund 1.500 Quadratmeter große Blühfläche angelegt. Im Rahmen des städtischen Projekts „Insekten. Vielfalt. Augsburg“ soll damit zum Schutz heimischer Insekten beigetragen werden. Die Besonderheit an der Blühwiese: Die Pflanzensamen stammen aus blütenreichen Wiesen des Augsburger Stadtwalds. Somit wachsen hier Pflanzen, die von den heimischen Insekten besonders geschätzt und angenommen werden.

Oktober:

Wohnbaugruppe Augsburg fördert Studierende

Das Engagement für Nachwuchs-Fachkräfte bei der Wohnbaugruppe Augsburg umfasst neben dem jährlichen Wettbewerb der WBG-Stiftung auch zwei Unternehmensstipendien für Studierende der Hochschule Augsburg. Mit je 300 € monatlich unterstützt die Wohnbaugruppe im Wintersemester 2018/2019 Hanna Marie Lorenz und Lucas Hölscher, die beide Architektur studieren. Die Stipendiatenfeier, die zu Beginn des Semesters stattfand, bot Gelegenheit zum Kennenlernen und zum Austausch.



AUF WACHSTUMS- KURS



Das Jahr 2018 stand für die Wohnbaugruppe Augsburg im Zeichen des Wachstums.

Nicht nur der Wohnungsbestand und das Team der Wohnbaugruppe haben sich vergrößert, auch neue Kooperationen mit städtischen Partnern sind entstanden. Im Interview spricht Geschäftsführer [Dr. Mark Dominik Hoppe](#) über die Meilensteine 2018 sowie aktuelle und künftige Herausforderungen.



Was waren besondere Meilensteine im Jahr 2018 – für Sie persönlich und für das Unternehmen?

Ein Highlight war für mich auf jeden Fall, dass wir in der „Offinger Straße“ unsere 10.000ste Wohnung an ihre neuen Mieter übergeben konnten. Und das in einer Wohnanlage mit einer ansprechenden Architektur und Qualität. Ganz in der Nähe dazu entsteht unser aktuell größtes Neubauprojekt „Reesepark I“ mit 141 geförderten Wohnungen. Im Rahmen dieser Baumaßnahme schließen wir zudem die Nahversorgungslücke im Viertel, indem wir einen Supermarkt sowie ein Café und einen Drogeriemarkt errichten. Für das Projekt konnten wir im April 2018 den Städtebaulichen Vertrag unterzeichnen und ein knappes Jahr später den Spatenstich mit Bayerns Bauminister Dr. Hans Reichhart feiern.

Ein Unternehmensschwerpunkt ist der Bau neuer Wohnungen. Mit welchen Herausforderungen muss die Wohnbaugruppe hier umgehen?

Die geförderten Wohnungen, die wir bauen, haben den selben Qualitätsstandard wie Eigentumswohnungen freier Bauträger und bewegen sich mindestens auf demselben Kostenniveau. Zudem bauen wir 100 Prozent unserer Wohnungen barrierefrei. Daher erschweren auch uns die überproportional gestiegenen Baukosten die Umsetzung unseres Auftrags. Ohne ausreichende Mittel für den geförderten Wohnungsbau und die anhaltende Niedrigzinsphase wäre die Finanzierbarkeit von Neubaumaßnahmen kaum gewährleistet. Glücklicherweise hat sich das staatliche Förderszenario inzwischen positiv verfestigt.

„Als wohnungspolitisches Instrument der Stadt steht unser sozialer Auftrag im Vordergrund.“

Auch verfügbare Grundstücke sind momentan rar. Wie sieht diesbezüglich die Situation bei der Wohnbaugruppe aus?

Für die Projekte, die wir in den nächsten Jahren vorhaben, stehen uns ausreichend Grundstücke zur Verfügung. Mittelfristig können wir mit einer Fläche von rund 89.000 m² im Bereich Haunstetten Südwest, die wir von der Stadt erworben haben, planen und hier wohl mindestens 600 Wohneinheiten errichten.

Welche Rolle spielt bei all den Aufgaben ein schlagkräftiges Team?

Ganz klar: Eine ganz entscheidende – ohne ein kompetentes Team geht es nicht. Wir haben 2018 wieder 20 Kolleginnen und Kollegen dazugewinnen können. Dieser „Wachstumskurs“ ist notwendig, denn nur so können wir unsere zunehmenden Aufgaben – sei es beim Neubau und der Verwaltung der errichteten Wohnungen oder bei den anstehenden Schulsanierungen – bewältigen und gleichzeitig unsere Tätigkeit als Dienstleister verbessern.

Was macht die Wohnbaugruppe Augsburg attraktiv für Arbeitnehmer?

An erster Stelle haben wir einen sicheren und zukunftsfähigen Arbeitsplatz zu bieten. Als wohnungspolitisches Instrument der Stadt steht unser sozialer Auftrag im Vordergrund, ein Aspekt, der heute vielen Arbeitnehmern wichtig ist. Die Wohnbaugruppe kümmert sich seit über 90 Jahren um bezahlbaren Wohnraum in Augsburg. 2018 lag unsere durchschnittliche Miete, betrachtet über den Gesamtbestand, bei 5,73 €/m². Damit bedienen wir als einer von ganz Wenigen ein elementares Bedürfnis unserer Gesellschaft. Und: Unsere Tätigkeit ist nach außen hin sichtbar. Egal, ob wir Wohnungen errichten, in denen viele Augsburger ein Zuhause finden, oder ob wir Schulen für Augsburgs Kinder modernisieren – die Wohnbaugruppe prägt das Stadtbild maßgeblich mit. Darauf sind wir stolz!

Dies tut die Wohnbaugruppe stets auch in Zusammenarbeit mit anderen städtischen Partnern. Welche Kooperationen kamen 2018 hinzu?

Zum einen haben wir zusammen mit dem Landschaftspflegeverband eine 1.500 m² große Blühwiese angelegt, um einen Beitrag für den Schutz unserer Insekten- und Pflanzenwelt zu leisten. Des Weiteren hat uns die Stadtparkasse Augsburg die Verwaltung eines Teils ihrer Liegenschaften – knapp 300 Wohn- und Gewerbeeinheiten – anvertraut. Mit den Stadtwerken Augsburg haben wir außerdem ein innovatives Energieversorgungs-Projekt umgesetzt: Im Zuge der Modernisierung unserer Wohnanlage „Marconistraße“ wurde in das Gebäude eine Power-to-Gas-Anlage eingebaut. Damit wird überschüssiger, regenerativ erzeugter Strom in synthetisches Erdgas umgewandelt, vor Ort gespeichert und dort auch wieder verbraucht. Für unsere Mieter heißt das: klimafreundlich mit Strom und Wärme versorgt werden und dabei sparen. Mithilfe dieser Partnerschaften tauschen wir städtischen Schwesternunternehmen nicht nur Wissen und Erfahrung aus, sondern können gemeinsam etwas bewegen für unsere Stadt.

Wie ist Ihr Ausblick auf die kommenden Jahre?

Die künftigen Herausforderungen sind schwerpunktmäßig auch diejenigen der letzten Jahre. Nachdem wir unsere Neubauabteilung vor rund fünf Jahren erst einmal neu aufbauen mussten, haben wir inzwischen in diesem Bereich deutlich an Effizienz gewonnen. Somit können wir unseren städtischen Auftrag, 100 Wohnungen jährlich zu bauen oder zu erwerben, zum Ende des Jahres 2021 deutlich überkompensieren. Bei der Wohnbaugruppe Augsburg | Entwickeln stehen Highlights wie die Sanierung des Olympiaparks am Eiskanal an. Diese Maßnahme führen wir als Projektbetreuer für das Sport- und Ordnungsreferat aus, damit Augsburg dann 2022 für die Kanuslalom-Weltmeisterschaft bestens gerüstet ist.

Marktbericht und Wohntrends

1. Mietpreise Wohnungen in Augsburg

2018 war in Augsburg ein weiterer Anstieg der Grundmieten um rund 2,2 % zu beobachten. Unter Grundmiete oder auch Nettokaltmiete versteht man die Miete ohne Neben- und Heizkosten.

WOHNUNGEN		
Kategorie	Mietpreis €/m ² mtl. von	Mietpreis €/m ² mtl. bis
Wiedervermietungswohnungen		
mit einfachem Wohnwert	7,25	7,50
mit mittlerem Wohnwert	8,45	8,55
mit gutem Wohnwert	9,70	10,00
sehr guter Wohnwert	11,00	11,30
Neubauwohnungen		
mit gutem Wohnwert	10,10	10,50
mit sehr gutem Wohnwert	10,65	11,00
mit hohem Komfort und Innenstadtlage	11,80	12,10

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

2. Mietpreise Reihenhäuser und Doppelhaushälften in Augsburg

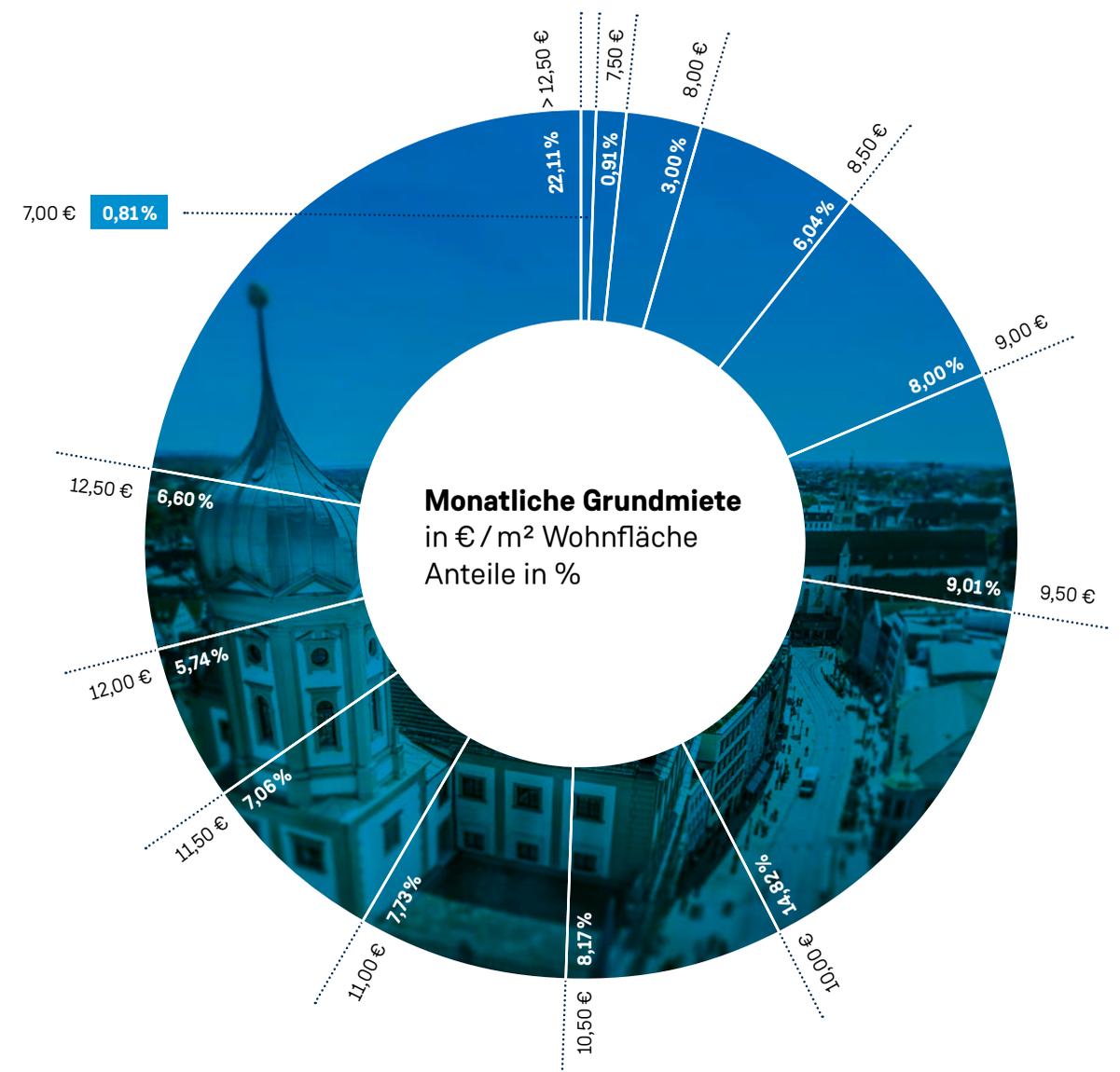
Auch die Mieten für Reihenhäuser und Doppelhaushälften sind im Berichtsjahr durchschnittlich um rund 1,6 % gestiegen.

REIHENHÄUSER		
Kategorie	Mietpreis mtl. von	Mietpreis mtl. bis
Bestand		
mit einfachem Wohnwert	900	950
mit mittlerem Wohnwert	1.025	1.075
mit gutem Wohnwert	1.055	1.250
Neubau		
mit mittlerem Wohnwert	1.310	1.360
mit gutem Wohnwert	1.420	1.470
DOPPELHAUSHÄLFTEN		
Kategorie	Mietpreis mtl. von	Mietpreis mtl. bis
Bestand		
mit einfachem Wohnwert	1.070	1.200
mit mittlerem Wohnwert	1.280	1.350
mit gutem Wohnwert	1.425	1.500
Neubau		
mit mittlerem Wohnwert	1.430	1.510
mit gutem Wohnwert	1.530	1.640

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

WOHNUNGSMIETEN IN AUGSBURG

Nachstehend sind die in der Augsburger Allgemeinen und dem Internetportal ImmobilienScout24 inserierten Wohnungen für das Jahr 2018 ersichtlich. Hierbei wurden die Wohnungen verschiedenen Mietpreiskategorien zugeordnet. Daraus wird deutlich: Nur 0,81 % der Wohnungen wurden 2018 mit einem Mietpreis unter 7 €/m² Wohnfläche monatlich auf dem Wohnungsmarkt in Augsburg angeboten. Zum Vergleich: Die Wohnbaugruppe Augsburg hat im Jahr 2018 über 45 % ihrer Wohnungen unter 7 €/m² vermietet.

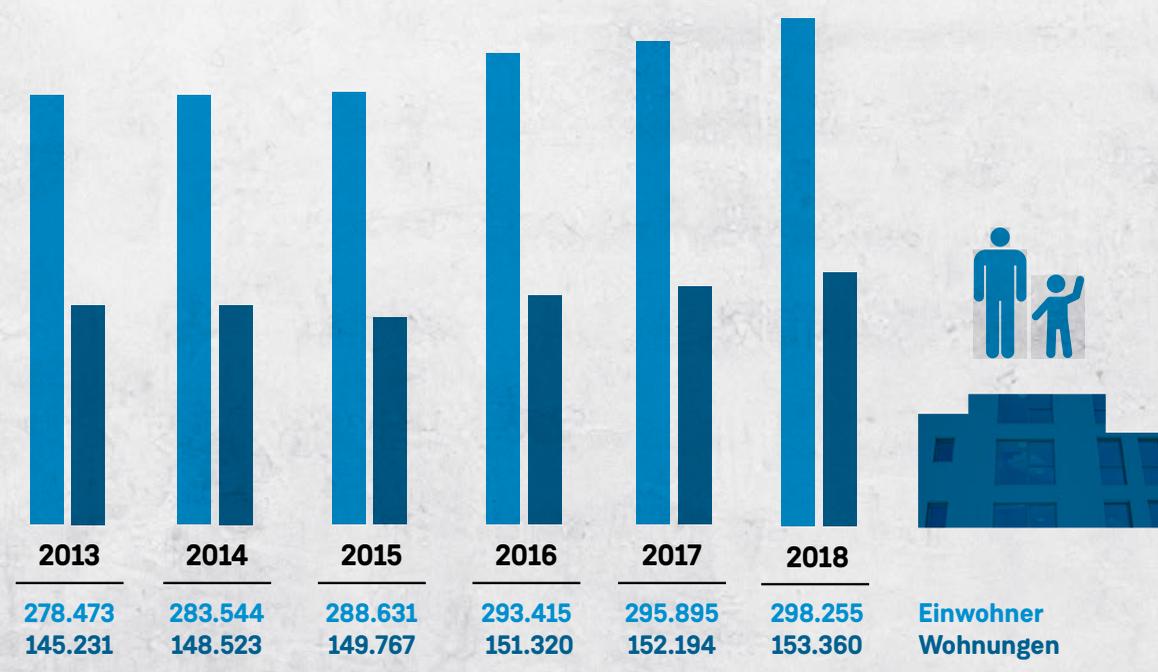




Freifinanzierter Wohnungsbestand

3,3%	Sozialwohnungsbestand 1. Förderweg
0,6%	EOF (alle Einkommensstufen)
0,1%	3. Förderweg
1,4%	Sonstige Belegungsrechte (inkl. Bayerisches Modernisierungsprogramm)

Entwicklung Einwohner* & Wohnungsbestand in Augsburg



* (Haupt- und Nebenwohnsitz)

3. Sozialer Wohnungsbau in Augsburg

Nach Jahren des Rückgangs ist bei gefördertem Wohnraum in Augsburg eine leichte Zunahme zu verzeichnen. Im Jahr 2018 sind insgesamt 135 geförderte Wohnungen hinzugekommen, bei 111 Wohneinheiten ist die Bindungsfrist ausgelaufen. Für den Zuwachs ist die Wohnbaugruppe Augsburg | Leben mit 87 Wohnungen maßgeblich mitverantwortlich. Damit gab es zum Ende des Berichtsjahrs 8.233 geförderte Wohneinheiten in Augsburg, was einem Anteil von 5,4 % aller Wohneinheiten im Stadtgebiet entspricht. 5.334 Wohneinheiten, also 65 % der geförderten Wohnungen in Augsburg, sind im Besitz der Wohnbaugruppe Augsburg | Leben. 2018 betrug der reine Sozialwohnungsbestand (1. Förderweg) 3,3 % (4.955 Wohnungen), im Vorjahr waren es 3,4 % (5.123 Wohnungen). Stellte die Stadt Augsburg im Berichtsjahr 2.764 Wohnberechtigungsscheine aus, waren es 2017 noch 2.722.

Der Bedarf an preiswertem Wohnraum kann ohne den Einsatz von staatlichen Fördermitteln nicht gedeckt werden. Die Bewilligungsstelle der Stadt Augsburg konnte mittels staatlicher Baudarlehen aus dem Bayerischen Wohnungsbauprogramm in Höhe von 33,4 Mio. € und Zuschüssen von 4,8 Mio. € den Neubau von 231 Miet- und Genossenschaftswohnungen unterstützen. Für die Modernisierung von 187 Miet- und Genossenschaftswohnungen bzw. Wohnplätzen in stationären Pflegeeinrichtungen wurden mithilfe des Bayerischen Modernisierungsprogramms Darlehen in Höhe von knapp 11,1 Mio. € und Zuschüsse von 1,2 Mio. € ausgeschüttet.

4. Merkmale des Augsburger Mietwohnungsmarktes

In Augsburg herrscht ein Vermietermarkt mit deutlich mehr Nachfrage als Angebot an Wohnraum. Diese Entwicklung wird auch für die kommenden Jahre erwartet. Laut Immobilienmarktbericht sind die Wohnungsmieten in Augsburg zwischen 2011 und 2018 um 40 % gestiegen. Der Augsburger Wohnungsmarkt gehört somit in Bezug auf die dynamische Entwicklung zu den Top 5 in Deutschland.

Zum Ende des Berichtsjahrs leben 298.255 Menschen in Augsburg. Damit sind 2018 netto 2.360 Menschen zugezogen (Vj.: 2.936), was einem Bevölkerungszuwachs von rund 0,8 % entspricht. Dem gegenüber stehen ca. 1.300 neue Wohnungen in Augsburg. Ausgehend von einem Belegungsfaktor von 1,9 Bewohnern je Wohnung konnte der Zuzug aufgefangen werden. Eine spürbare Entspannung auf dem Wohnungsmarkt kann durch die aktuellen Neubauaktivitäten jedoch nicht eintreten.

5. Steigende Bau- und Grundstückskosten

Aufgrund des geringen Angebots und der hohen Nachfrage sind die Preise für Baugrundstücke in den letzten fünf Jahren stark gestiegen. Durch die Vermarktung der Grundstücke im Bieterverfahren haben sich die Preise für geschosswohnungsbaugeeignete Grundstücke immer weiter erhöht.

Die Baukosten sind in den letzten fünf Jahren nach dem Baupreisindex um 15 % gestiegen. Grund dafür ist vor allem der zunehmende Aufwand für die technische Gebäudeausstattung und deren Planung. Hinzu kommen gestiegene Anforderungen an den Schall- und Brandschutz sowie die hohe Auslastung der ansässigen Baufirmen. Zudem sind die Ansprüche an Wohnraum gestiegen. Auch die Umsetzung von Kriterien wie Barrierefreiheit ist nicht ohne Mehrkosten zu bewerkstelligen. Der Anstieg der Baukosten ist aufgrund der sehr hohen Bautätigkeit in der Schwarmstadt Augsburg besonders spürbar, was den Bau von preiswerten Mietwohnungen erschwert.

UNSER ENGAGEMENT

Weitere Projekte, die von der Wohnbaugruppe Augsburg 2018 unterstützt wurden:

Verantwortung für die Stadtgesellschaft zeigt die Wohnbaugruppe Augsburg nicht nur durch die Erfüllung ihres Gründungsauftrags, der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, sondern auch durch ihr Engagement im Rahmen von Spenden und Kooperationen.

Als ein Beispiel ist das Projekt „Eser Lebensräume“ in der Wohnanlage „Am Eser“ zu nennen. Die Wohnbaugruppe vermietet 13 Wohnungen an den Diakonieverein Eserwall, der durch das Wohnprojekt Menschen mit psychischem Handicap hilft, sich wieder in das soziale und berufliche Leben einzugliedern.

Auch mit dem Deutschen Kinderschutzbund in Augsburg besteht schon seit vielen Jahren eine gute Zusammenarbeit: Für die Kinder in den Wohnanlagen bietet die Wohnbaugruppe seit über 20 Jahren den „Spielwagen“ an. Der „mobile Spielplatz“ wird von Eltern und Kindern sehr gut angenommen und dient als generationenübergreifender Treffpunkt in der Nachbarschaft.

Unterstützung für Augsburgs Schulkinder

Die finanzielle Unterstützung von Schulen und sozialen Einrichtungen liegt der Wohnbaugruppe ebenfalls am Herzen. Eine besondere Zusammenarbeit, vermittelt durch das Schulreferat der Stadt Augsburg, ist zum einen mit der Drei-Auen-Grundschule entstanden. Hier fehlte es dringend an einer Hausaufgabenbetreuung. Um dies zu ermöglichen, half die Wohnbaugruppe gerne mit einer Spende in Höhe von 13.000 €. Zum anderen kann das Freiwilligenzentrum Augsburg mit Hilfe der Wohnbaugruppe das Förderprojekt „Kleine Entdecker“ künftig auch für Grundschulen anbieten.



Bei diesem Programm werden Kinder auf spielerische Weise in naturwissenschaftlichen Fächern gefördert. Auch hierzu spendete die Wohnbaugruppe gerne 11.000 €.

Beide Projekte sind langfristig angelegt und sollen Augsburgs Schulkindern auch in den nächsten Jahren zugutekommen.

Darüber hinaus unterstützte die Wohnbaugruppe mit 1.000 € die Grundschule Augsburg-Kriegshaber: Mithilfe der Spende konnten neue Instrumente für den Musikunterricht gekauft werden.

Auch die Eichendorff-Grundschule in Haunstetten freute sich über eine Spende: Die Schule wurde von der Wohnbaugruppe Augsburg | Entwickeln bereits für rund 5,9 Mio. € modernisiert, jedoch lag Schulleiterin Ute Guggemos noch ein Thema am Herzen, bei dem finanzielle Unterstützung notwendig war: eine eigene Beschallungsanlage, die dank einer Spende über 2.000 € angeschafft werden konnte.



Seit 2015 ist die **Weihnachtsspende** der Wohnbaugruppe Augsburg Tradition: Auch 2018 gingen 6.000 € an hilfsbedürftige Kinder und Jugendliche. Je 3.000 € kamen der St. Gregor-Jugendhilfe und dem Evangelischen Kinder- und Jugendhilfzentrum zugute. Knapp 1.000 € davon haben die Mitarbeiter beigesteuert, die im Rahmen zu diesem Zweck gesammelt haben.



2018 beteiligte sich die Wohnbaugruppe Augsburg erstmals am **RT1-Spendenmarathon**. Die Erlöse der Spendenaktion kommen der „Kartei der Not“ zugute, einer Stiftung, die Menschen aus Augsburg und der Region unterstützt, die unverschuldet in Not geraten sind. Gerne spendete die Wohnbaugruppe Augsburg für diesen Zweck 5.000 €.

Das „**Turamichele**“-Fest ist tief in der Augsburger Tradition verankert. Wie schon im Jahr zuvor durfte die Wohnbaugruppe Augsburg auch 2018 den Hauptpreis, eine Heißluftballonfahrt, spendieren. Über den Hauptgewinn freuten sich die Geschwister Luzie und Benno aus Augsburg.



PREISVERLEIHUNG 2018: 3.000 € FÜR STUDIERENDE

Die WBG-Stiftung „Architektur und Bauingenieurwesen“ fördert alljährlich besondere Leistungen zu Themen der „Stadtentwicklung und Architektur in Augsburg“. Zweck der Stiftung ist es, mit den Preisen Studierende zu fördern und zu motivieren. Im Rahmen des Wettbewerbs 2018 wurden Preise in Höhe von 3.000 € ausgegeben, darunter der WBG-Preis 2018, der mit 1.000 € dotiert ist.



Insgesamt wurden 20 Arbeiten eingereicht, die sich auf Orte und Gebäude in Augsburg sowie auf aktuelle Herausforderungen beziehen. „Zum Beispiel haben die Teilnehmer Möglichkeiten der Nachverdichtung in Augsburgs Werkssiedlungen ausgearbeitet. Das sind realitätsnahe Themen, die derzeit von hoher Wichtigkeit sind“, sagte Dr. Mark Dominik Hoppe, der Geschäftsführer der Wohnbaugruppe Augsburg und Vorstandsvorsitzender der WBG-Stiftung.

Den mit 1.000 € dotierten WBG-Preis 2018 erhielt Johanna Klimesch mit ihrer Bachelorarbeit im Studiengang Energieeffizientes Planen und Bauen zum Thema „Cyber Office and Housing – Arbeiten und Wohnen innerhalb eines zu entwickelnden nachhaltigen Stadtquartiers“. Dabei sollte ein Quartier mit unterschiedlichen Nutzungen geplant werden: mit Gewerbe- und Büroräumen bis hin zu Wohnen und Homeworking-Konzepten, ergänzt durch Kinderbetreuungseinrichtungen und einen Quartiersplatz. Die Arbeit überzeugte das Gremium durch eine äußerst ansprechende und realistische Planung sowie das gute städtebauliche Ensemble.

Preisverleihung am 7. Dezember 2018

Insgesamt hat das Gremium, das sich aus Fachleuten der Hochschule, städtischen Experten und Mitgliedern des Stiftungsvorstands zusammensetzt, acht Preisträger bestimmt, die folgende Themen bearbeitet haben:

- **Cyber Office and Housing**
Arbeiten und Wohnen innerhalb eines zu entwickelnden nachhaltigen Stadtquartiers
- **Nachverdichten, aber wie?**
Augsburgs Werkssiedlungen
- **SchauWerkForum**
- **Klimahaus**

Zusammen mit Prof. Susanne Gampfer, Dekanin der Fakultät für Architektur und Bauwesen, überreichte Bürgermeister Dr. Stefan Kiefer im Namen des Oberbürgermeisters und Kuratoriumsvorsitzenden Dr. Kurt Gribl Stiftungspreise in Höhe von 3.000 €. Die Stadtparkasse Augsburg unterstützte den Wettbewerb der WBG-Stiftung auch in diesem Jahr mit einer großzügigen Spende.

Dank an Kuratorium und Hochschule

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

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

WOHNBAUGRUPPE AUGSBURG

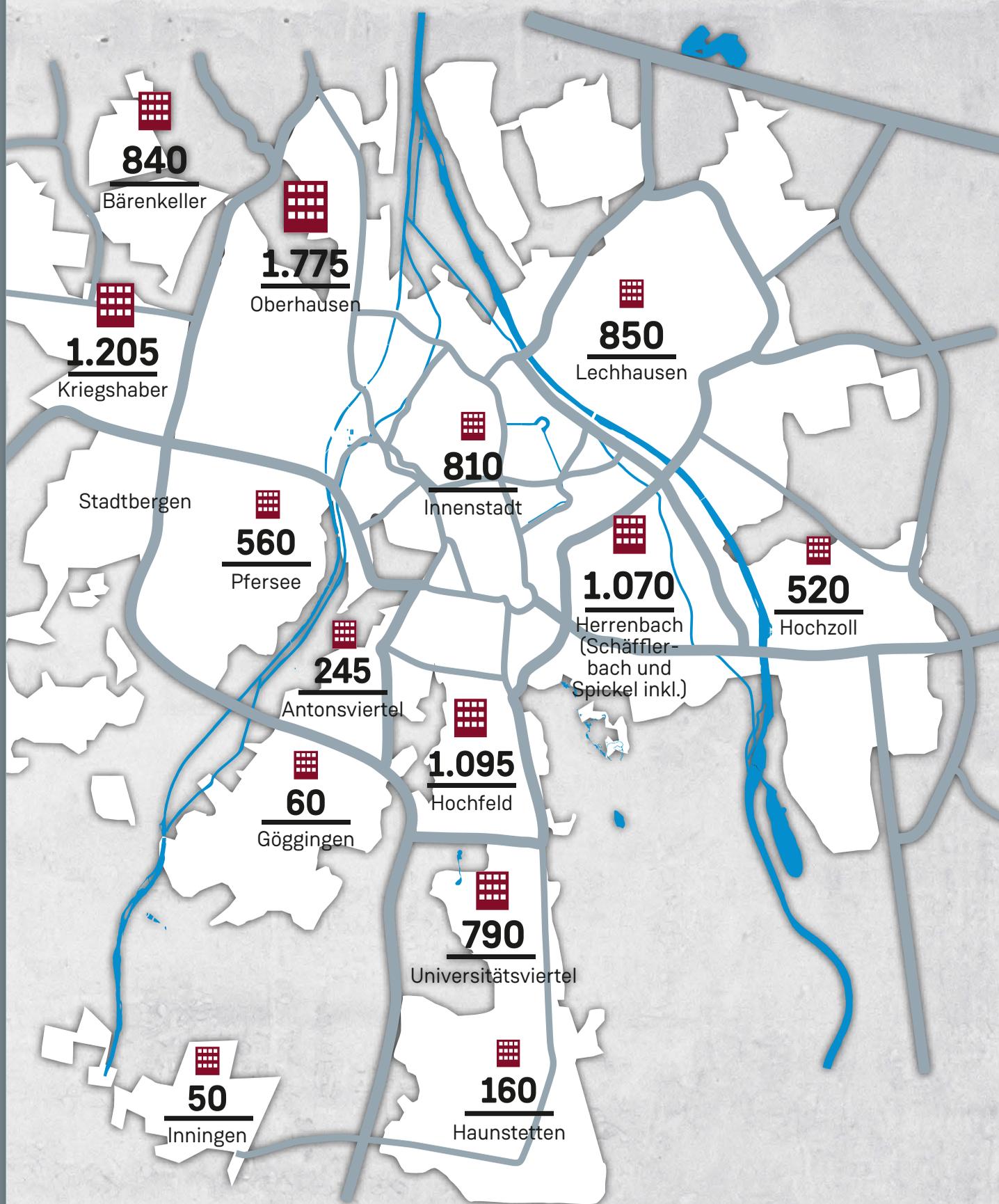
UNSER WUNSCH IST ES, DASS SICH DIE KÜNFTIGEN
BEWOHNER IM NEUEN WOHNQUARTIER
„REESE PARK“ AN BEZAHLBAREM WOHNRAUM MIT
EINER HOHEN LEBENSQUALITÄT ERFREUEN KÖNNEN.

Christian Treimer und Tilman Göhlert,
Projektleiter bei der Wohnbaugruppe Augsburg | **Leben**
zum Neubau der Wohnanlage „Reesepark I“

LEBEN

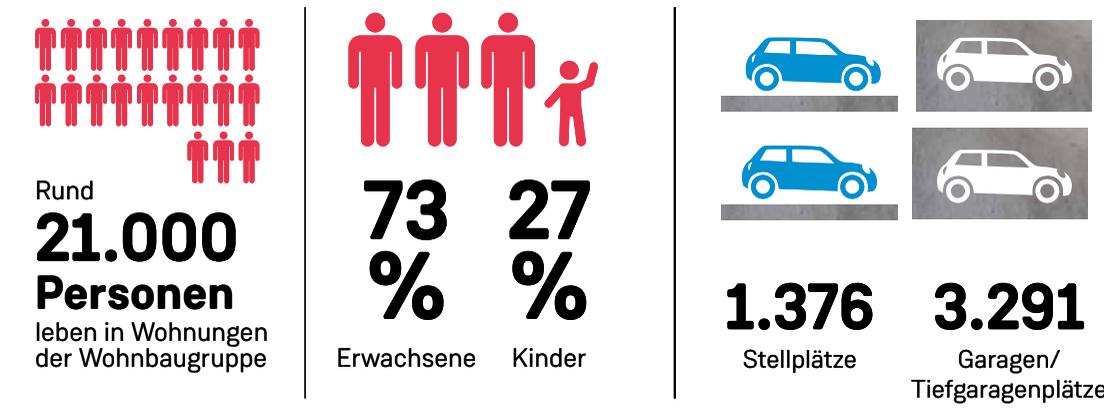
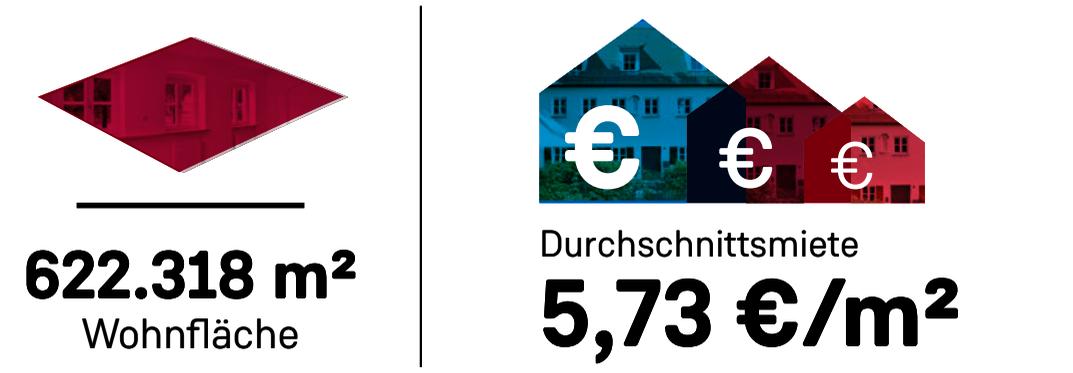


Wohnraum und Statistiken



Verteilung des Wohnungsbestandes der Wohnbaugruppe Augsburg über das Stadtgebiet

Alle Angaben sind ca.-Angaben



Stand beider Grafiken: 31.12.2018



Fakten zum Projekt

Projekt: Neubau der Wohnanlage
„Reesepark I“ mit 141 Wohnungen

Beginn: Herbst 2018

Fertigstellung: voraussichtlich Herbst 2021

Kosten: ca. 64,5 Mio. €

Besonderheit: Das Projekt ist die aktuell größte
Neubaumaßnahme der Wohnbaugruppe Augsburg.
Neben Wohnungen entstehen hier auch ein Super-
markt sowie ein Café und ein Drogeriemarkt.

Baustart für die Wohnanlage „Reesepark I“



Links: Christian Treimer (40)

Projektleiter bei der Wohnbaugruppe Augsburg seit 2016

Rechts: Tilman Göhlert (58)

Projektleiter bei der Wohnbaugruppe Augsburg seit 2015

Das Spannende bei diesem Projekt war es, die Nahversorgung des Quartiers und geförderten Wohnungsbau an einem Punkt zusammenzuführen. Die Wohnanlage weist eine bauliche und architektonische Qualität auf, die im geförderten Wohnungsbau nicht alltäglich ist. Besonderheiten sind der Dachgarten über dem Erdgeschoß, der den Mieterinnen und Mietern zur Verfügung steht, der Blick ins Grüne von einem Großteil der Wohnungen aus sowie die direkte Lage am Park. Unser Wunsch ist es, dass sich die künftigen Bewohner im neuen Wohnquartier „Reesepark“ an bezahlbarem Wohnraum mit hoher Lebensqualität erfreuen können. Als Projektleiter erfüllt es uns mit Stolz, mitverantwortlich zu sein für das aktuell größte Neubauprojekt der Wohnbaugruppe.

Fakten zum Projekt

Projekt: Neubau der Wohnanlage
„Dr.-Dürrwanger-Straße“ mit 36 Wohnungen

Beginn: Oktober 2017

Fertigstellung: Juli 2019

Kosten: ca. 9,8 Mio. €

Besonderheit: Mit der Wohnanlage ist ein durchdachtes und nachhaltiges Gebäude entstanden, das sich nicht zuletzt durch einen überdurchschnittlich guten Energiestandard (KfW 55), eine ökologisch wie ökonomisch und auch gestalterisch ansprechende Fassade auszeichnet.

Neubau der Wohnanlage „Dr.-Dürrwanger-Straße“



Felix Fink (40)

Projektleiter bei der Wohnbaugruppe Augsburg seit 2017

Nachdem ich 2017 als Projektleiter bei der Wohnbaugruppe Augsburg angefangen habe, war der Neubau der Wohnanlage Dr.-Dürrwanger-Straße das erste Projekt, das ich von der Planungsphase an betreuen durfte. Den Zeitplan konnten wir in den rund zweieinhalb Jahren der Planung und Realisierung nahezu einhalten und haben bei dieser Maßnahme sogar rund 600 T€ an Kosten eingespart. Dass alles gut geklappt hat, ist insbesondere einem reibungslos funktionierenden Planungsteam zu verdanken. Diese effiziente Zusammenarbeit sowie das Gebäude in die Höhe wachsen zu sehen, haben letztendlich den Spaß am Projekt ausgemacht. Ich bin stolz darauf, bei der Errichtung von 36 hochwertigen Wohnungen mitgewirkt und ein neues Zuhause für die zukünftigen Mieterinnen und Mieter mitgestaltet zu haben.



Fakten zum Projekt

Projekt: Sanierung
der Wohnanlage „Am Eser“

Beginn: Frühjahr 2017

Fertigstellung: voraussichtlich
Sommer 2019

Kosten: ca. 3,6 Mio. €

Besonderheit: Die Wohnanlage
umfasst drei Häuser, die zu
den ältesten Gebäuden Augsburgs
zählen. Diese wurden auf einen
zeitgemäßen Stand gebracht und
bieten Bewohnern des Projekts
„Eser Lebensräume“ ein Zuhause.
Das Programm hilft Menschen mit
psychischem Handicap,
sich wieder in das berufliche und
soziale Leben einzugliedern.

Denkmalgerechte Sanierung der Wohnanlage „Am Eser“



Links: Manfred Schmid (53)

Technischer Sachbearbeiter bei der Wohnbaugruppe
Augsburg seit 1998

Rechts: Bernd Silbermann (52)

Projektleiter bei der Wohnbaugruppe Augsburg seit 1997

Das Herausfordernde bei diesem Projekt war es, Gebäude zu sanieren, deren Ursprung auf das 15. Jahrhundert zurückgeht. Da die Häuser unter Denkmalschutz stehen, mussten die oftmals sehr maroden Bauteile aufwändig saniert werden, was besonders zeit- und kostenintensiv ist. Wenn dann nach all' den Mühen die Wohnanlage bis ins Detail fertiggestellt ist und man das Endergebnis sieht, freut es uns als Projektleiter, wie schön alles geworden ist. Die Häuser und der Innenhof sind zu richtigen Schmuckstücken geworden, die sich hervorragend in das Innenstadtbild Augsburgs einfügen.



Tätigkeitsfelder der Wohnbaugruppe Augsburg | Leben

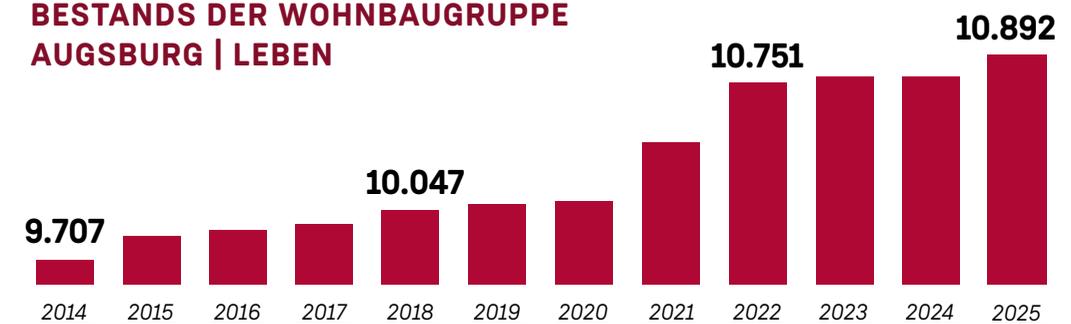
Das Aufgabenfeld der Wohnbaugruppe Augsburg umfasst mehrere Bereiche. Eine wichtige Säule ist der Neubau: Dank der Einkommensorientierten Förderung (EOF), dem aktuellen Neubau-Förderprogramm des Freistaats Bayern, können neue Wohnungen zu vergleichsweise niedrigen Mieten angeboten werden. Ein Schwerpunkt im Jahr 2018 lag daher auf dem Neubau von geförderten Wohnungen. Zwei Wohnanlagen mit insgesamt 87 Wohneinheiten wurden im Berichtsjahr fertiggestellt. Mit 141 Wohnungen im Bau und weiteren rund 620 Einheiten in Planung wird der Wohnungsbestand der Wohnbaugruppe Augsburg | Leben ab 2022 deutlich ansteigen.

Weitere Tätigkeitsfelder der Wohnbaugruppe Augsburg | Leben sind die Pflege und Erhaltung des Wohnungsbestands durch Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sowie das Bestandsmanagement und die Vermietung. Die rund 10.000 Wohnungen der Wohnbaugruppe Augsburg wurden im Jahr 2018 für 17,4 Mio. € (Vj.: 16,7 Mio. €) instandgehalten. Dies entspricht einem jährlichen Aufwand von 25,86 €/m² Nutzfläche (Vj.: 25,11 €/m²).

Eine wichtige Rolle im Rahmen der Modernisierungsmaßnahmen spielt der Klimaschutz. So haben die energetischen Baumaßnahmen den Heizmittelverbrauch dauerhaft begrenzt, was seit 1990 zu einer CO₂-Einsparung von 72 % über den Gesamtbestand geführt hat. Zum anderen schafft die Wohnbaugruppe Augsburg mit den Investitionen in Neubau, Bauunterhalt und Modernisierung nicht nur zukunftsfähigen Wohnraum für ihre Kunden,

sondern will zudem einen Beitrag zur regionalen Wertschöpfung leisten. Auch 2018 beauftragte das Unternehmen – soweit vergaberechtlich zulässig – überwiegend lokale Fachfirmen und trägt dazu bei, nachhaltig Beschäftigung und Arbeitsplätze in Stadt und Region zu sichern. Insgesamt vergab das Unternehmen 2018 Aufträge in einer Gesamthöhe von 31 Mio. €.

ENTWICKLUNG DES WOHNUNGS- BESTANDS DER WOHNBAUGRUPPE AUGSBURG | LEBEN





Neubauvorhaben „Spicherer Straße“: Architektenwettbewerb

Auf dem Grundstück der ehemaligen Spicherer Schule in Augsburg-Pfersee baut die Wohnbaugruppe Augsburg 74 geförderte Wohnungen. Das Besondere: die Wohnanlage wird in Holz-Hybrid-Bauweise gebaut. Für dieses Projekt wurde ein Architektenwettbewerb ausgelobt. Die Entscheidung des Preisgerichts fiel auf das Büro des renommierten Architekten Prof. Hermann Kaufmann aus Vorarlberg, der Inhaber des Lehrstuhls für Entwerfen und Holzbau an der Fakultät für Architektur der Technischen Universität München ist. Der Baubeginn soll im Frühjahr 2020 erfolgen.



Fertigstellung der Wohnanlage „Neue Bärenstraße“: Mieter ziehen ein

In der Wohnanlage „Neue Bärenstraße“ hat die Wohnbaugruppe Augsburg 42 geförderte Wohnungen, verteilt auf vier Häuser errichtet, die im Herbst 2018 fertiggestellt wurden. Bei der Wohnungsübergabe erklärt Hausmeister Thomas Lutz den neuen Mietern vor Ort, wie z. B. die Lüftungs- und Sprechanlage funktionieren oder auch, wie richtig geheizt wird.



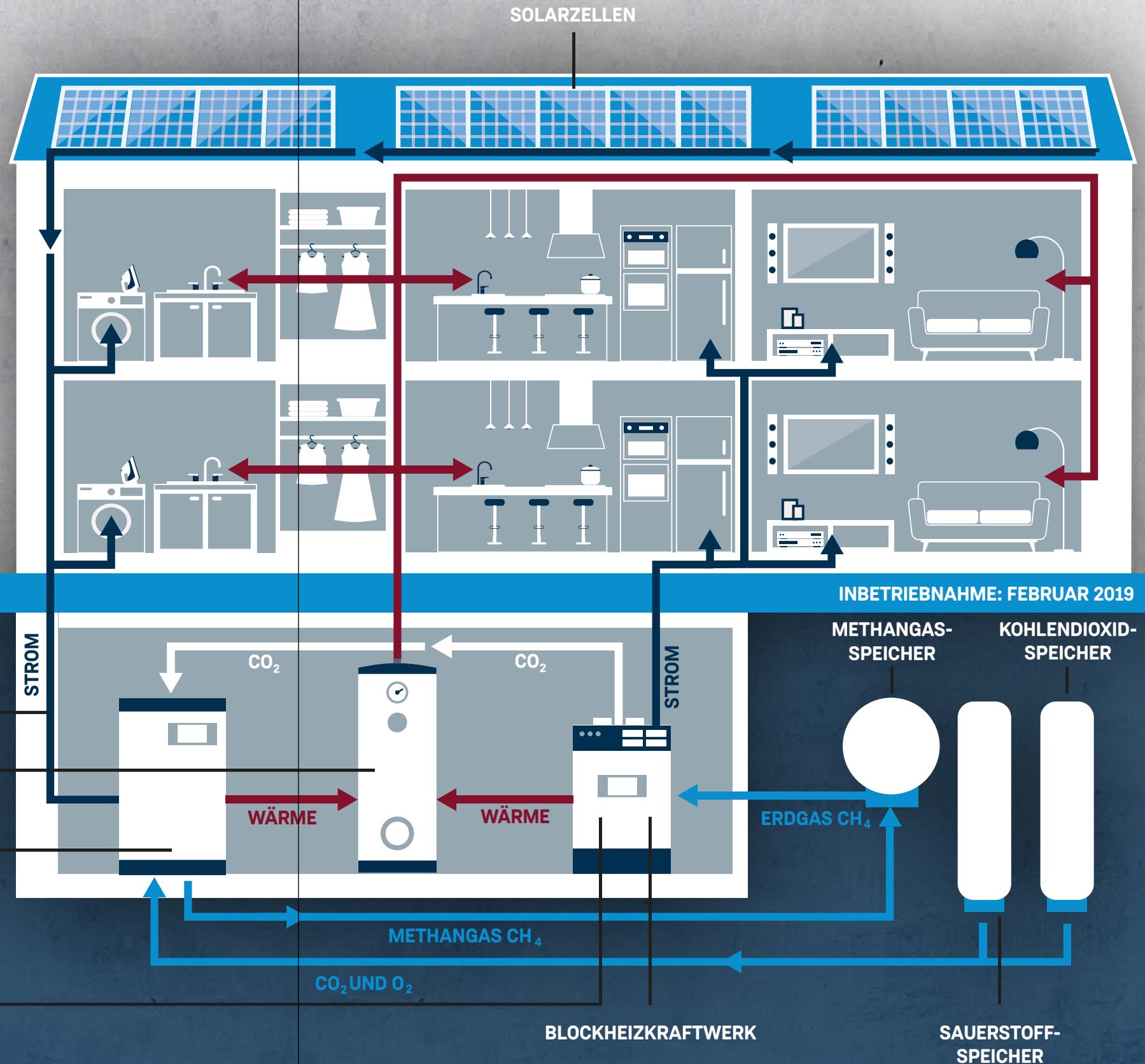
Modernisierung abgeschlossen: Mieterfest im Bärenkeller

Für insgesamt rund 7,9 Mio. € hat die Wohnbaugruppe Augsburg die Wohnanlagen „Bärenkeller IX“ und „Bärenkeller X“ mit 118 Wohnungen modernisiert. Zu den Maßnahmen zählten u. a. die Erneuerung der Bäder sowie die Anbringung von Balkonen. Nach Abschluss der Arbeiten lud die Wohnbaugruppe die Mieterinnen und Mieter als Dank zu einem kleinen Fest ein. Auch Oberbürgermeister Dr. Kurt Gribl kam vorbei, um gemeinsam die überstandene Bauzeit zu feiern.

POWER-TO-GAS: EIN INNOVATIVES UND NACHHALTIGES PROJEKT IN DER WOHNANLAGE „MARCONISTRASSE“

Für rund 6 Mio. € wurde die Wohnanlage „Marconistraße“ energetisch und wohnwertverbessernd vollmodernisiert. Die Besonderheit bei dieser Maßnahme: Zusammen mit den Stadtwerken Augsburg und der Firma Exytron hat die Wohnbaugruppe Augsburg hier erstmals eine dezentrale Power-to-Gas-Anlage in eine bestehende Wohnanlage eingebaut und im Februar 2019 schließlich in Betrieb genommen. Damit wird überschüssiger, regenerativ erzeugter Strom in synthetisches Erdgas (Methangas) umgewandelt und kann damit vor Ort gespeichert werden. Die Verbrennung erfolgt dann in einem marktüblichen Blockheizkraftwerk und Brennwertthermen. Dieser Kreislauf läuft klimaneutral - ohne den Ausstoß von Feinstaub, Stickstoff und Kohlendioxid.

Mit der Power-to-Gas-Anlage werden in der seit 1974 bestehenden Wohnanlage über 180 Bewohner in 70 Wohnungen klimafreundlich mit Strom und Wärme versorgt und das zu einem verträglichen Mietpreis, der nach der Modernisierung durchschnittlich 6,60 €/m² beträgt (zuvor durchschnittlich 5,96 €/m²). Das Projekt wurde mit dem Innovationspreis der deutschen Gaswirtschaft ausgezeichnet.



Zahlen und Fakten zur Vermietung

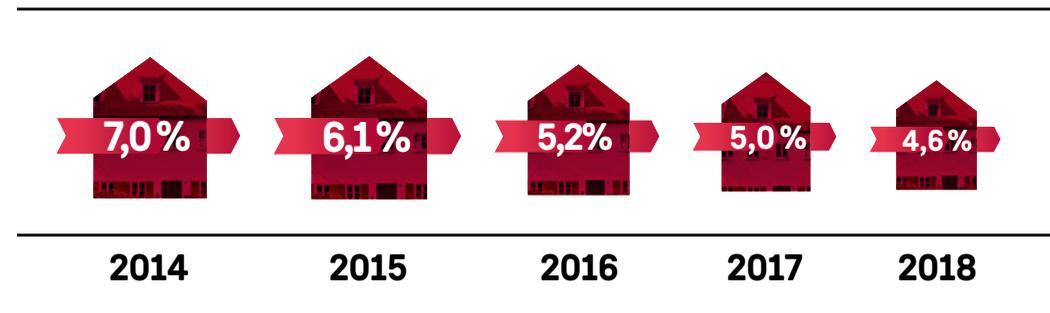
Das wichtigste Tätigkeitsfeld der Wohnbaugruppe Augsburg | Leben ist die Bewirtschaftung ihres Wohnungsbestands zu sozial verträglichen Mietpreisen. Zum Ende des Jahres 2018 bietet das Unternehmen in 10.047 Wohnungen rund 21.000 Augsburgern ein Zuhause und bewirtschaftet damit insgesamt 622.318 Quadratmeter Wohnfläche. Daneben hat die Wohnbaugruppe 39 Gewerbeeinheiten sowie 17 Sonder- und sonstige Objekte in ihrem Bestand.

Die Umsatzerlöse aus der Vermietung sind gegenüber dem Vorjahr um rund 1,1 Mio. € gestiegen (entspricht 1,8 %).

Fluktuation und Leerstände

Die Fluktuation in unseren Wohnanlagen ist auf 4,6 % gesunken. Dies entspricht einem Rückgang der Wohnungswechselrate von ca. 45 % innerhalb der letzten acht Jahre. Den Mietern ist bewusst, dass selbst der Umzug in eine kleinere Wohnung mit dauerhaft höheren Kosten verbunden ist.

Mieterfluktuation (ohne Apartmenthaus Biermannstraße)



Im Hinblick auf die Vermarktungsfähigkeit lässt sich feststellen, dass sich sämtliche Wohnungen nahezu problemlos vermieten lassen. Einzig die Wohnanlagen „Friedberger Straße“ und „Carl-Schurz-Straße“ erfordern einen höheren Aufwand bei der Wiedervermietung. Beide Objekte bilden derzeit jedoch noch keine besonderen Fluktuationsschwerpunkte.

Der Gesamtleerstand ist 2018 auf 0,9 % zurückgegangen. Ursächlich dafür ist der gesunkene modernisierungsbedingte Leerstand. 25 Wohnungen standen aufgrund der aktuellen Marktsituation in 2018 durchschnittlich leer. Dies ist eine leichte Steigerung im Vergleich zu 2017. Dafür sind keine primären Ursachen zu erkennen. Allerdings lässt sich ein leicht verlängerter Vermarktungszeitraum bei Wohnungen der einkommensorientierten Förderung feststellen.

Für Wohnungen der Förderstufe 1 im Rahmen der EOF besteht ein gesetzliches Benennungsrecht der Stadt Augsburg. Hierdurch entstehen vereinzelt Verzögerungen. Bei Wohnungen der Stufen 2 und 3 müssen die Interessenten verschiedene Kriterien (u. a. Einkommen, Personen im Haushalt) erfüllen, um Wohnungen der jeweiligen Stufe anmieten zu können. Die Suche nach geeigneten Interessenten ist dadurch häufig zeitintensiv.

Bei der Vermietung von Garagen und Stellplätzen setzt sich die positive Entwicklung aus den letzten Jahren fort und die Leerstandsquote sank auf 5,5 %.

Die Erlösschmälerungen haben sich im Jahr 2018 um ca. 7 % auf 386.971 € erhöht.

Mieterstruktur und Neuvermietungen

Aufgrund der sinkenden Fluktuation bewegen sich die Neuvermietungen auf niedrigem Niveau. Mit 538 Neuvermietungen (Vj.: 526) im Berichtsjahr (insgesamt, inkl. 87 fertiggestellte Neubauwohnungen) ist ein leichter Anstieg zu verzeichnen. Dagegen ist die Wiedervermietung von Bestandswohnungen im Vergleich zu 2017 weiter rückläufig. Die Anzahl der neu erfassten Interessenten ist im vergangenen Jahr um 15,5 % auf 4.797 angestiegen. Im Schnitt kommen somit ca. 10 Interessenten auf eine frei werdende Wohnung.

Mientwicklung

Die Mieten der Wohnbaugruppe Augsburg | Leben liegen mit einem Durchschnitt von 5,73 €/m², verteilt über 10.047 Wohnungen, deutlich unter den ortsüblichen Vergleichsmieten. Der hauptsächliche Grund für die Steigerung der Durchschnittsmiete ist die höhere Neuvermietungsmiete bei Wiedervermietungen. Durch die Einführung des Mietspiegels sind die Mieten, insbesondere bei Wohnungen unter 45 m², gestiegen. Bei bestehenden Mietverhältnissen werden turnusmäßig Mieterhöhungen umgesetzt. Hierbei wird der mögliche gesetzliche Rahmen nur im Ausnahmefall ausgeschöpft.

Die durchschnittliche Neuvermietungsmiete bei der Wohnbaugruppe Augsburg | Leben lag 2018 bei 7,04 €/m². Damit liegt dieser Wert unter der im Mietspiegel genannten durchschnittlichen Nettokaltmiete von 7,27 €/m² sowie unter der Durchschnittsmiete am Augsburger Wohnungsmarkt, welche aktuell bei 10,16 €/m² liegt. 45 % der Neuvermietungen der Wohnbaugruppe Augsburg | Leben sind in 2018 für unter bzw. bis 7 €/m² angeboten worden.

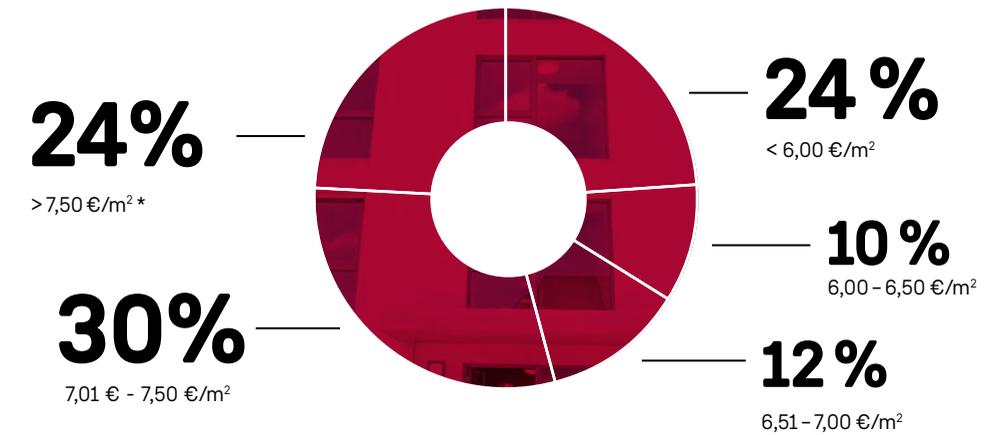
Die Summe aller Bruttosollmieten ist um ca. 2 % auf 59,1 Mio. € gestiegen

Forderungsmanagement

Die Mietrückstände bewegen sich mit 0,87 % der gesamten Mieteinnahmen auf einem sehr niedrigen Niveau. Im Verlauf der letzten fünf Jahre ist ein Rückgang um ca. 40 % zu verzeichnen. Bei lediglich 26 durchgeführten von 51 beantragten Wohnungsräumungen zeigt sich, dass die Wohnbaugruppe Augsburg immer bemüht ist, eine akzeptable Lösung mit ihren Mietern zu finden. Erst als letzte Konsequenz wird die Zwangsräumung der Wohnung durchgesetzt.

NEUVERMIETUNGEN 2018

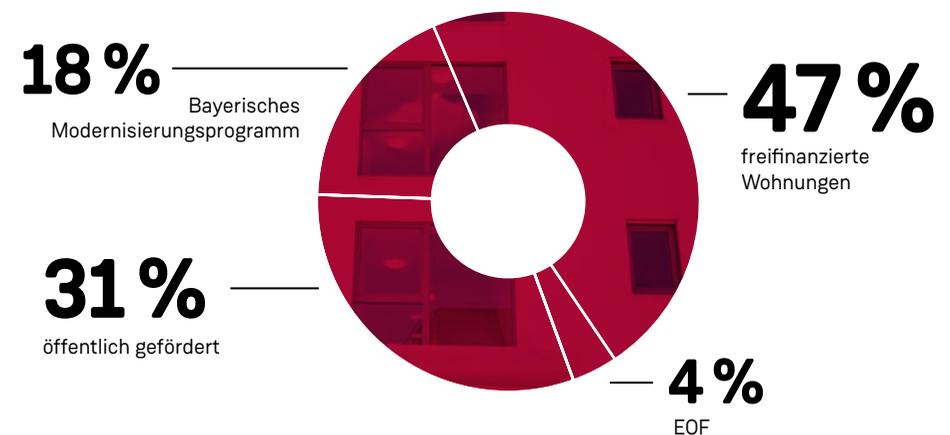
nach Mietpreis kategorisiert



* ganz überwiegend Vermietung von Neubauwohnungen

VERTEILUNG DES WOHNUNGSBESTANDES

nach Art der Förderung



WOHNBAUGRUPPE AUGSBURG

ALLE PROJEKT BETEILIGTEN ARBEITEN MOTIVIERT
UND ZIELSTREBIG ZUSAMMEN, DIE RÄDCHEN
GREIFEN PERFEKT INEINANDER. EIN TEIL
DIESES „UHRWERKS“ ZU SEIN, MACHT UNS ALS
PROJEKT BETREUERN GROSSEN SPASS.

Anna Holland und Wolfgang Tanzer,
Projektleiter bei der Wohnbaugruppe Augsburg | Entwickeln
zum Bau der Messehalle 2

ENTWICKELN



Umbau und Sanierung der ehemaligen Hauptpost Grottenau



Links: Tobias Deggendorfer (40)

Projektleiter bei der Wohnbaugruppe Augsburg seit 2017

Rechts: Stefan Kern (52)

Projektleiter bei der Wohnbaugruppe Augsburg seit 2011

Der Umbau der altherwürdigen ehemaligen Hauptpost Grottenau stellt für uns ein mutiges architektonisches Statement im Umgang mit historischer Bausubstanz dar. Wir dürfen daran mitwirken, dass das alte Postgebäude wieder aus einer Art „Dornröschenschlaf“ erweckt wird und seine ihm angemessene städtebauliche Bedeutung wiedererlangt. Das Spannende hierbei ist, dass wir in der Grottenau künftig völlig unterschiedliche Nutzergruppen haben: Die städtischen Ämter, die eine ruhige, zweckmäßige Arbeitsatmosphäre brauchen, und das Leopold-Mozart-Zentrum, wo Musik im Mittelpunkt steht, wo geprobt wird und Konzerte stattfinden. Wir bilden durch diese Baumaßnahme die Grundlage dafür, dass sich diese Nutzungen unter einem Dach zu einem harmonischen Ganzen zusammenfügen.

Fakten zum Projekt

Projekt: Sanierung und Umbau der ehemaligen Hauptpost Grottenau

Bauherren: Wirtschafts- und Finanzreferat und Bildungsreferat der Stadt Augsburg

Beginn: Sommer 2017

Fertigstellung: Winter 2019

Kosten: ca. 29,3 Mio. €

Besonderheit: Das Gebäude wurde um das Jahr 1910 herum erbaut und steht unter Denkmalschutz.

Fakten zum Projekt

Projekt: Neubau der Messehalle 2
Bauherrin: Augsburger Schwabenhallen
 Messe- und Veranstaltungsgesellschaft
Beginn: Herbst 2018
Fertigstellung: Herbst 2019
Kosten: ca. 27,2 Mio. €
Besonderheit: Die Halle ist 8.500 m² groß,
 16m hoch und wird stützenfrei erbaut, so
 dass sie – auch aufgrund ihrer hochmodernen
 technischen Ausstattung – internationalen
 Ansprüchen gerecht wird.

2

Neubau der Messehalle 2



Anna Holland (27)

Projektleiterin bei der Wohnbaugruppe Augsburg seit 2018

Wolfgang Tanzer (65)

Projektleiter bei der Wohnbaugruppe Augsburg seit 1997

Das Spannende bei diesem Projekt ist der relativ enge Zeitrahmen. Für die neue Messehalle ist trotz ihrer Größe und Komplexität eine Bauzeit von nur einem Jahr vorgesehen. Das ist natürlich eine Herausforderung, spornt aber alle Projektbeteiligten an, diese Zielvorgabe einzuhalten. Wir arbeiten motiviert und zielstrebig zusammen, die Rädchen greifen perfekt ineinander. Ein Teil dieses „Uhrwerks“ zu sein, macht uns als Projektbetreuern großen Spaß. Wir freuen uns schon darauf, wenn die neue Messehalle im Oktober 2019 zur „Interlift“ zum ersten Mal der internationalen Öffentlichkeit präsentiert wird. Uns ist das Projekt schon jetzt ans Herz gewachsen.

Fakten zum Projekt

Projekt: Neubau eines Horts im Zuge des Projekts „Lernort Eichendorff“

Bauherr: Bildungsreferat der Stadt Augsburg

Beginn: Mai 2018

Fertigstellung: voraussichtlich Dezember 2019

Kosten: ca. 3,2 Mio. €

Besonderheit: Hier werden viele kindgerechte Details umgesetzt, z. B. Höhlen, Verstecke und andere Erlebnisbereiche integriert.

Neubau eines Horts an der Eichendorff-Schule

Ulrich Vlcek (59)

Projektleiter bei der Wohnbaugruppe Augsburg seit 2000

Das Besondere an diesem Projekt besteht für mich darin, dass wir hier die Gelegenheit bekommen haben, neben der bereits sanierten Schule, einem historischen Gebäude, den „Lernort-Eichendorff“ mit dem Hort-Neubau zu ergänzen. Hierbei ist unser Ziel, die räumlichen Anforderungen und die Freianlagen optimal umzusetzen und für die Kinder beste Voraussetzungen zu schaffen. Viele kindgerechte Details, wie Höhlen und Verstecke, Sitznischen und Bullaugen, sorgen dafür, dass hier ein Ort entsteht, der den Kindern Möglichkeiten zur Entfaltung und Entwicklung bietet.



TÄTIGKEITSFELDER DER WOHNBAUGRUPPE AUGSBURG | ENTWICKELN

Die Wohnbaugruppe Augsburg | Entwickeln (AGS – Augsburgische Gesellschaft für Stadtentwicklung und Immobilienbetreuung GmbH) wurde 1996 gegründet, um jegliche Dienstleistung in der Immobilienbranche zu erbringen. Hierzu zählen Maßnahmenträgeraufgaben bei städtebaulichen Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen, Projektsteuerungen, Wohnungsverwaltungen von Eigentümergemeinschaften sowie technische Baubetreuungen von städtischen Liegenschaften.



ENTWICKLUNGSMASSNAHMEN

Die Abteilung Entwicklungsmaßnahmen ist zuständig für die Planung, Erschließung und Entwicklung in den sogenannten Konversionsgebieten. Wo lange Zeit ehemalige US-Kasernen standen, sind in den letzten Jahren neue Wohnungen, Gewerbegebiete und Parkanlagen entstanden. Der Reesepark und der Sheridanpark bilden heute einen großzügigen Grüngürtel im Westen der Stadt.

In diesem Unternehmensbereich wird außerdem das Zusammenwirken von Mutter- und Tochtergesellschaft besonders deutlich: Nachdem die Wohnbaugruppe Augsburg | Entwickeln die Flächen erschlossen hat, kann die Wohnbaugruppe Augsburg | Leben auf dadurch entstandenen Grundstücken Neubauprojekte realisieren.

Am nördlichen Ende der ehemaligen Reese-Kaserne haben die Arbeiten für den Neubau „Reesepark I“ der Wohnbaugruppe Augsburg | Leben mit 141 geförderten Wohnungen begonnen, der Baustart für die angrenzende Wohnanlage „Reesepark II“ soll 2020 erfolgen. Auch der dritte Bauabschnitt des Grünzugs wurde 2018 fertiggestellt. Hier ist ein Bereich mit sogenannten Calisthenics Sportgeräten inklusive einem Volleyballfeld entstanden, die „Skaterlandschaft“ soll bis Sommer 2019 fertig sein.

In der ehemaligen Sheridan-Kaserne sind inzwischen alle Abbrucharbeiten abgeschlossen und der Grünzug soll noch 2018 an die Stadt Augsburg übertragen werden. Bisher konnten neben den gesamten Wohnbau- und

Mischgebietsflächen auch alle Gewerbeflächen vermarktet werden. Für das ehemalige Offizierscasino wurde eine Standortanalyse durchgeführt und Konzepte für eine künftige Nutzung erarbeitet. Zudem erfolgt eine Bestandsaufnahme des Gebäudes hinsichtlich Statik, Aufbau sowie Heizung, Sanitär und Lüftung. Ergebnisse werden im 2. Quartal 2019 erwartet.

Die Erschließung der Flak-Kaserne in Kriegshaber auf Höhe der Uniklinik ist weitgehend abgeschlossen. Das Klinikgebäude ist seit Frühjahr 2018 bezogen, das Bürogebäude auf dem nördlichsten Gewerbegrundstück wurde im Juni 2018 fertiggestellt. Das südlich angrenzende Gewerbegrundstück wurde noch im Dezember 2018 verkauft. Nachdem der Stadtrat im Dezember 2018 die Vergabekriterien für den Verkauf von zehn Wohnbaugrundstücken beschlossen hat, läuft seit Beginn des Jahres 2019 das Auswahlverfahren.



PROJEKTMANAGEMENT

Die Abteilung Projektmanagement realisiert fast ausschließlich Bauprojekte für die Stadt Augsburg und übernimmt die technische Baubetreuung kommunaler Gemeinbedarfsimmobilien, beispielsweise von Schulen und Kindertagesstätten. 2018 wurde neben dem Umbau der Grottenau, dem Neubau der Messehalle 2 und des Hortes für die Eichendorff-Schule u.a. an folgenden Projekten gearbeitet:

Neubau der Kindertagesstätte Schwimmschulstraße

Die Kindertagesstätte an der Schwimmschulstraße nahe dem Plärrergelände war ursprünglich als Kindertagesstätte mit vier Gruppen (2 Kindergartengruppen, 1 Hort, 1 Krippe) geplant. Nachdem die Nachfrage an Betreuungsplätzen in Augsburg anhaltend hoch ist, wurde die Baumaßnahme auf sechs Gruppen erweitert. Nun finden eine Krippe, eine Hortgruppe und vier Kindergartengruppen in dem Neubau Platz, der in Holzmodulbauweise errichtet wird und rund 5,3 Mio. € kosten wird. Im Juni 2018 erfolgte mit dem Spatenstich der offizielle Baustart, die Fertigstellung ist für November 2019 geplant.



OBJEKTMANAGEMENT

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

2018 wurden vier Wohnungseigentümergemeinschaften mit 148 Wohnungen, fünf Gewerbeeinheiten und 120 Garagen bzw. Stellplätzen verwaltet. Außerdem bewirtschaftete das Objektmanagement im Berichtsjahr 254 Wohnungen, 35 Gewerbeeinheiten und 72 Garagen der von der Stadt Augsburg betreuten Stiftungen und verwaltet die Gemeinbedarfsimmobilien der Wohnbaugruppe Augsburg: die Messehalle 5, die Stadtbücherei, das Technologiezentrum Augsburg und auch die Augsburger Puppenkiste. Seit Dezember 2018 betreut das Objektmanagement zudem Liegenschaften der Stadtsparkasse Augsburg. Dabei handelt es sich um 7 Wohnanlagen mit 298 Wohn- und Gewerbeeinheiten sowie 300 Garagen und Carports.

Die Abteilung ist ebenso für die technische Betreuung von sechs stiftungseigenen Wohn- und Pflegeeinrichtungen sowie für rund die Hälfte der städtischen Kindertagesstätten zuständig und führt im Rahmen dessen Reparaturen und Instandhaltungsmaßnahmen durch. Für den laufenden Bauunterhalt wurden im Berichtsjahr rund 2,4 Mio. € ausgegeben.

Kulturhaus Kresslesmühle: Umbau und Sanierung

Im September 2018 fiel der Startschuss für den Umbau des Kulturhauses Kresslesmühle. Im ersten Stock der „Mühle“ entsteht ein Bildungs-, Beratungs- und Begegnungszentrum für zugezogene Augsburgerinnen und Augsburger. Daneben wird das Gebäude brandschutztechnisch aufgerüstet und durch den Einbau eines Aufzugs barrierefrei und behindertengerecht zugänglich gemacht. Im Frühsommer 2019 wird der Betrieb mit Kulturprogramm und Cafébetrieb wiederaufgenommen. Die Kosten der Maßnahme belaufen sich auf rund 1,6 Mio. €.

Werner-Egk-Schule: Ausbau zur Ganztagsbetreuung

Für die Werner-Egk-Schule in Oberhausen war die Wohnbaugruppe Augsburg | Entwickeln 2018 mit dem Bau einer Mensa und dem Ausbau zur Ganztagschule beauftragt. Mit der Mensa, die im Schuljahr 2019/2020 in Betrieb gehen soll, wurden außerdem zwei Differenzierungsräume gebaut. Im Februar 2019 erfolgte die Übergabe an den Bauherren, das Bildungsreferat der Stadt Augsburg. Die Kosten der Maßnahme betragen rund 2,9 Mio. €.

JAHRESABSCHLUSS

zum 31. Dezember 2018

Bericht des Aufsichtsrates	55
Unternehmensorganisation	56
Vermögenslage	58
Konzernbilanz	62
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	64
Zusammengefasster Anhang und Konzernanhang 2018	65
Konzern-Verbindlichkeitspiegel	69
Entwicklung des Konzern-Anlagevermögens	70
Konzern-Kapitalflussrechnung	72
Konzern-Eigenkapitalspiegel	73
Stiftungskapital und Organe der Stiftung	74
Auf einen Blick	75
Jahresrechnung	75

Bericht des Aufsichtsrates

Im Berichtszeitraum fanden drei Aufsichtsratssitzungen sowie drei Sitzungen des Personalausschusses statt. Zudem wurden 17 Beschlüsse des Vergabeausschusses im Umlaufverfahren gefasst.

Der Aufsichtsrat hat die ihm nach Gesetz und Gesellschaftsvertrag obliegenden Aufgaben im abgelaufenen Geschäftsjahr wahrgenommen und die Geschäftsführung überwacht. Geschäfte, zu denen die Zustimmung des Aufsichtsrats 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 2017, den Wirtschaftsplan 2019-2023 sowie die Investitionsprogramme (Neubau, Modernisierung, Instandhaltung) und deren Umsetzung beschlossen und beraten.

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

Die Jahresabschlüsse des Unternehmens und des Konzerns sowie der zusammengefasste Lagebericht und Konzernlagebericht über das Geschäftsjahr 2018 wurden vom Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e. V., München, gesetzlicher Prüfungsverband,

geprüft. Der Abschlussprüfer hat uneingeschränkte Bestätigungsvermerke erteilt und die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung nach § 53 HGrG festgestellt.

An der Sitzung zur Erörterung der Jahresabschlüsse hat der Abschlussprüfer teilgenommen und über den Prüfungsverlauf sowie die Prüfungsergebnisse berichtet. Nach eingehender Prüfung haben die Mitglieder des Aufsichtsrates den Jahresabschluss und den zusammengefassten Lagebericht und Konzernlagebericht gebilligt und der Gesellschafterversammlung empfohlen, die Feststellung des Jahresabschlusses zu beschließen und diesem seine Zustimmung zu erteilen sowie den Jahresüberschuss i. H. v. 6.117.012,04 € den „Anderen Gewinnrücklagen“ zuzuführen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Gesellschafterversammlung, die Geschäftsführung zu entlasten.

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

Augsburg, 15. Juli 2019
Der Aufsichtsratsvorsitzende

DR. KURT GRIBL
Oberbürgermeister

Unternehmensorganisation

Unternehmen und Organe der Gesellschaften

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

Gesellschafter

a) Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Augsburg GmbH

Stadt Augsburg

b) AGS – Augsburgische Gesellschaft für Stadtentwicklung und Immobilienbetreuung GmbH

Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Augsburg GmbH

Geschäftsführung

Wohnbaugruppe Augsburg
Dr. Mark Dominik Hoppe

Prokuristen

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

Aufsichtsrat



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

Oberbürgermeister Dr. Kurt Gribl
Vorsitzender

2. Bürgermeisterin Eva Weber
Stellv. Vorsitzende

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

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

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

Betriebsorganisation

Die Personalkosten betragen einschließlich Sozialabgaben und Rückstellungen 9.302 T€. Die Betriebsbereiche Technik und Neubauerstellung, Baubetreuung, Geschäftsbesorgung und Projektsteuerung bei der Wohnbaugruppe Augsburg | Entwickeln unterliegen eigener Kosten- und Ertragsverantwortung. Jeder Bereich erwirtschaftet auskömmlich Deckungsbeiträge für sog. Overheadkosten. Nach Kostenverrechnung dieser Leistungsbereiche betragen die jährlichen Verwaltungskosten der Hausbewirtschaftung 342 € je Wohneinheit (Vj.: 317 €). Bezogen auf die Verwaltungskostenpauschale bei Sozialwohnungen in Höhe von 284,62 € je Wohnung ist das Ergebnis zufriedenstellend und im bayerischen Unternehmensvergleich erheblich unter dem Durchschnitt (rund 412 €/Wohnung p. a.).

ALTERSSTRUKTUR DER WOHNBAUGRUPPE AUGSBURG – BELEGSCHAFT 2018

Alter	gewerbliche Arbeitnehmer		angestellte Arbeitnehmer		Insgesamt
	hauptberuflich	teilzeitbeschäftigt	hauptberuflich	teilzeitbeschäftigt	
bis 20	0	0	4	0	4
21 bis 30	7	0	19	1	27
31 bis 40	9	1	15	2	27
41 bis 50	12	2	18	8	40
51 bis 60	12	2	23	8	45
über 60	4	1	7	1	13
Insgesamt	44	6	86	20	156

PERSONALSTAND WOHNBAUGRUPPE AUGSBURG

	2018	2017
Geschäftsführer	1	1
Kaufm. Angestellte	69	62
davon teilzeitbeschäftigt	19	17
Auszubildende	6	5
Techn. Angestellte	26	22
davon teilzeitbeschäftigt	1	1
Hausverwalter/-innen	4	4
Handwerker/-innen	20	18
davon teilzeitbeschäftigt	1	1
Hausmeister/-innen	30	30
davon geringfügig	5	5
hauptberuflich	130	119
geringfügig/teilzeitbeschäftigt	26	24
Insgesamt	156	143

Vermögenslage

Das Umlaufvermögen, das insbesondere aus „Unfertigen Leistungen“ (abrechenbare Betriebs- und Heizkosten), „Forderungen“ und „Flüssigen Mitteln“ besteht, ist bei der WBG mit 30,9 Mio. € (Vj. 28,5 Mio. €) und im Konzernabschluss mit 37,3 Mio. € (Vj. 33,6 Mio. €) bilanziert. Die Erhöhung des Umlaufvermögens ist maßgeblich durch die Zunahme von „Flüssigen Mitteln“ geprägt.

Die WBG hat zum Bilanzstichtag ein Anlagevermögen von 429,7 Mio. € (Vj. 426,2 Mio. €) und der Konzern von 430,2 Mio. € (Vj. 426,8 Mio. €). Dies entspricht einem Anteil von 93,1 % (Vj. 93,6 %) an der Bilanzsumme bei der Muttergesellschaft. Der Konzern-Anteil mit 91,9 % (Vj. 92,6 %) bewegt sich auf ähnlichem Niveau. Die Veränderungen des Anlagevermögens ergeben sich im Wesentlichen aus dem Saldo von Neubaukosten und Abschreibungen.

Im Einzelabschluss der WBG beträgt das Eigenkapital 148,3 Mio. € (Vj. 142,2 Mio. €) und im Konzernabschluss 149,3 Mio. € (Vj. 143,2 Mio. €). Bezogen auf die Bilanzsumme ergibt sich eine Eigenkapitalquote von 32,2 % (Vj. 31,2 %) bei der WBG und im Konzern von 31,9 % (Vj. 31,1 %). Berücksichtigt man zum Eigenkapital die eigenkapitalähnlichen Rückstellungen für Bauinstandhaltung, so erhöhte sich obige Kennzahl auf 32,5 % (Vj. 31,6 %) bei der WBG und im Konzern auf 32,2 % (Vj. 31,4 %).

Die Entwicklung des Konzern-Eigenkapitals ist im Konzernabschluss enthalten.

KENNZAHLEN ZUR UNTERNEHMENSSTEUERUNG DER WOHNBAUGRUPPE AUGSBURG

Kennzahl	Prognose		Prognose	
	2017	2018	2018	2019
Umsatzerlöse WBG	62,0 Mio. €	63,4 Mio. €	62,8 Mio. €	64,8 Mio. €
Jahresüberschuss	5.315,3 T€	3.010,0 T€	6.117,0 T€	5.900,0 T€
Instandhaltungskosten je m ²	25,11 €	28,00 €	25,87 €	28,00 €
Eigenkapitalquote WBG	31,2 %	31,4 %	32,2 %	32,8 %
Fluktuationsrate	5,0 %	4,7 %	4,6 %	4,6 %
Leerstandsquote	0,2 %	0,2 %	0,2 %	0,2 %
Mietforderungen	518,7 T€	500,0 T€	514,7 T€	510,0 T€

Die Differenz zum prognostizierten Jahresüberschuss 2018 (+ 103,2 %) ergibt sich aufgrund verschobener Instandhaltungsmaßnahmen.

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

Den Objektfinanzierungsmitteln sind 272,4 Mio. € (Vj. 272,3 Mio. €) zuzurechnen. Dem Zugang an Finanzierungsmitteln aus Neuvaluierungen in Höhe von 19,7 Mio. € stehen Tilgungen mit 19,6 Mio. € (davon planmäßige Tilgungen 9,5 Mio. €) gegenüber.

Ein Forderungsverkauf in Höhe von 10,9 Mio. € ist in den passiven Rechnungsabgrenzungsposten bilanziert. Dieser wurde im Geschäftsjahr in Höhe der planmäßigen Tilgung mit 277,7 T€ aufgelöst.

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

Die Vermögenslage der WBG und des Konzerns ist geordnet.

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

Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

1. Prognosebericht

Ziel der WBG ist es verstärkt Wohnungen zu bauen oder zuzukaufen. Bis zum Jahr 2020 soll mit dem Bau von weiteren 615 Wohnungen begonnen werden.

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

Aufgrund der knapper werdenden Grundstücksflächen trifft das Wohnraumangebot grundsätzlich in allen Nutzungssegmenten auf eine stärkere Nachfrage, sodass betriebswirtschaftliche Chancen die Risiken überwiegen. Größere neue Entwicklungsgebiete (Haunstetten Süd-West) sind mittel- bis langfristig planungsreif. Die WBG selbst verfügt im eigenen Bestand über Baulandreserven mit einer Fläche von 118.000 m² und erwirbt, wenn möglich weitere Flächen, die für den geförderten Wohnungsneubau geeignet sind.

Das fortgeschriebene Investitionsprogramm bis 2024 sieht Ausgaben von 403,4 Mio. € vor. Davon sind 272,5 Mio. € für den Neubau von Wohnungen und 130,9 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 2019 lassen erkennen, dass im folgenden Jahr mit einem Jahresergebnis von rd. 5,7 Mio. € bis 6 Mio. € gerechnet werden darf.

2. Risikomanagement

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

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

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

3. Chancen- und Risikobericht

In Augsburg herrscht ein Vermietermarkt mit deutlich mehr Nachfrage als Angebot an Wohnraum. Diese Marktsituation wird auch für die kommenden Jahre erwartet. Laut Immobilienmarktbericht sind die Wohnungsmieten in Augsburg zwischen 2011 und 2018 um 40 % gestiegen. Der Augsburger Wohnungsmarkt gehört somit in Bezug auf die dynamische Entwicklung zu den Top 5 in Deutschland.

Die Einwohnerzahl und die Anzahl der vermieteten Wohnungen im Stadtgebiet entwickeln sich kontinuierlich nach oben. Insgesamt stehen ca. 1.300 neue Wohnungen 2.220 zugezogenen Bürgern gegenüber. Ausgehend von einem Belegungsfaktor von 1,9 Bewohnern je Wohnung konnte der Zuzug aufgefangen werden. Eine spürbare Entspannung auf dem Wohnungsmarkt ist durch die Neubauaktivitäten jedoch nicht eingetreten.

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

Die gewogene durchschnittliche Kaltmiete aller WBG-Wohnungen beträgt zum Jahresende 5,73 € je m² Wfl., die durchschnittliche Neuvermietungsmiete lag 2018 bei 7,04 €/m² Wfl. Damit liegen beide Werte unter der im Mietspiegel genannten durchschnittlichen Nettokaltmiete von 7,27 €/m² Wfl. sowie deutlich unter der von Neubezugwohnungen. Diese werden aktuell in einer Spanne von ca. 8 €/m² Wfl. bis zu ca. 14 €/m² Wfl. (Durchschnittsmiete 10,16 €/m² Wfl.) vermietet.

Aus diesem Preisgefälle lässt sich auch zukünftig eine langfristige Vermietung sowie ein zusätzliches Ertragspotenzial für die rd. 4.700 freifinanzierten Wohnungen ableiten. Eine Herausforderung stellen die nach wie vor steigenden Baukosten und die hohe Auslastung der Handwerksfirmen dar. Nur durch die anhaltend günstigen Finanzierungs- und Förderungsmöglichkeiten können Neubaumaßnahmen derzeit noch wirtschaftlich durchgeführt werden, wobei allerdings die Verzinsung des eingesetzten Eigenkapitals vornehmlich sinkt. Bei umfassenden Modernisierungsmaßnahmen wird die zum 1. Januar 2019 eingeführte Modernisierungs-Mietpreisbremse die Durchführung von Maßnahmen einschränken. Infolge der günstigen Mieten der WBG Augsburg beträgt diese Kappungsgrenze 2 €/m² Wfl. Damit können Großmodernisierungen nur noch selten wirtschaftlich durchgeführt werden.

Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

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

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

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

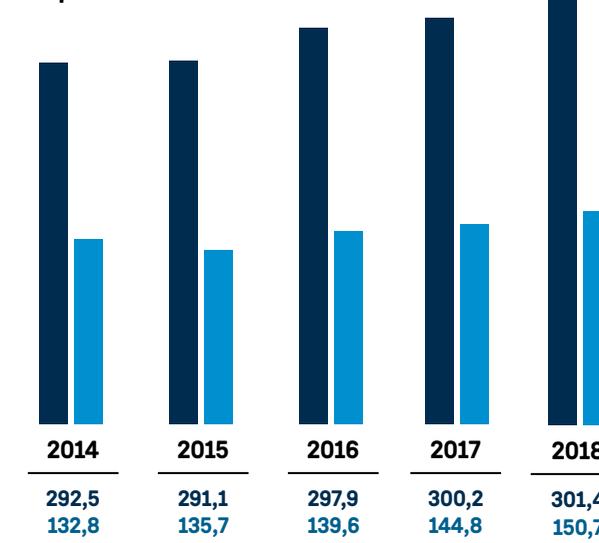
Die Unternehmensverbindlichkeiten bestehen fast ausschließlich aus Darlehensgewährung von Kreditinstituten. Hier spiegeln sog. clusterfreie Objektfinanzierungen die prägenden Werte der Bilanz. Ihre in der Regel langen Fristen sowie die Zinsfestschreibungen werden überwacht. Langjährige Zinsbindungen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

Zur Begrenzung von Zinsänderungsrisiken wird bei einem langfristigen Darlehen ein Derivat (Zinsswap) eingesetzt. Zum 31.12.2018 beträgt das gesicherte Kreditvolumen 10,6 Mio. €.

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

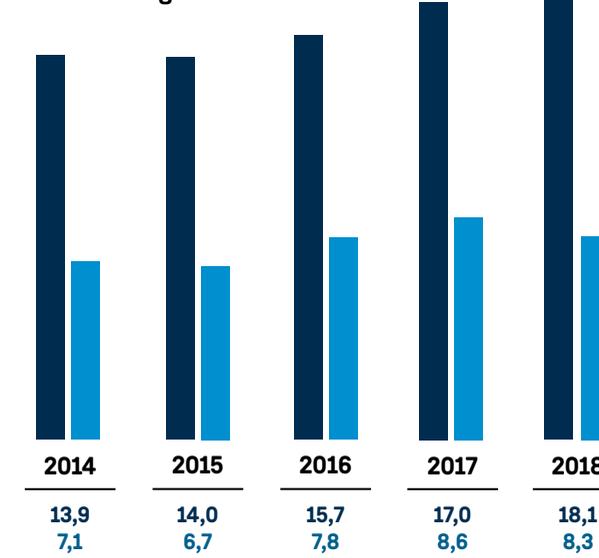
Andere Verbindlichkeiten betreffen Kundenanzahlungen und Abgrenzungen. Diesen stehen entsprechende Forderungen bzw. Vermögensgegenstände gegenüber.

Kapitalstruktur in Mio. €



Fremdmittel
Eigenmittel

Entwicklung Cashflow in Mio. €



Cashflow
Cashflow nach Tilgungen

Konzernbilanz zum 31. Dezember 2018

AKTIVA Beträge in €	2018	2017
Anlagevermögen		
<i>Immaterielle Vermögensgegenstände</i>	24.346,00	36.048,00
<i>Sachanlagen</i>		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	353.536.105,30	345.602.012,40
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	416.490,30	423.061,30
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	28.468.049,47	25.442.858,04
Bauten auf fremden Grundstücken	29.331.467,00	30.891.725,00
Technische Anlagen und Maschinen	4.743.165,00	5.202.358,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.051.162,80	1.114.271,00
Anlagen im Bau	6.380.543,86	14.745.192,80
Bauvorbereitungskosten	6.305.118,34	3.178.102,31
Geleistete Anzahlungen	0,00	430.232.102,07
<i>Finanzanlagen</i>		
Sonstige Ausleihungen	6.058,23	8.103,39
Andere Finanzanlagen	600,00	6.658,23
Anlagevermögen insgesamt	430.263.106,30	426.750.385,11
Umlaufvermögen		
<i>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</i>		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00	0,00
Unfertige Leistungen	20.446.561,58	19.403.607,96
Andere Vorräte	203.356,63	20.649.918,21
<i>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</i>		
Forderungen aus Vermietung	288.478,82	296.508,01
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	874.566,66	357.386,97
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.467,78	131.650,33
Sonstige Vermögensgegenstände	976.567,04	2.144.080,30
<i>Flüssige Mittel</i>		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	14.495.984,83	12.324.751,80
Rechnungsabgrenzungsposten		
Geldbeschaffungskosten	636.853,50	668.703,50
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	42.550,88	679.404,38
Bilanzsumme	468.232.494,02	460.984.532,62

PASSIVA Beträge in €	2018	2017
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
Andere Gewinnrücklagen	58.819.897,81	129.739.034,62
<i>Konzern-Jahresüberschuss</i>	6.117.012,04	5.315.313,65
Eigenkapital insgesamt	149.271.046,66	143.154.034,62
Rückstellungen		
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	2.277.798,56	2.150.207,48
Steuerrückstellungen	305.792,58	149.455,40
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	1.450.000,00	1.665.549,13
Sonstige Rückstellungen	2.399.291,44	6.432.882,58
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	260.647.669,61	256.895.835,05
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	12.428.297,81	16.159.507,19
Erhaltene Anzahlungen	22.211.698,89	20.782.985,13
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.227.055,11	4.749.368,55
Sonstige Verbindlichkeiten	1.863.062,52	301.377.783,94
davon aus Steuern: 264.936,70 € (Vj.: 351.067,03 €)		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 € (Vj.: 887,79 €)		
Rechnungsabgrenzungsposten	11.150.780,84	11.411.985,19
Bilanzsumme	468.232.494,02	460.984.532,62

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018

Beträge in €	2018	2017
<i>Umsatzerlöse</i>		
a) aus der Hausbewirtschaftung	+ 61.933.114,85	+ 60.792.027,55
b) aus Verkauf von Grundstücken	+ 0,00	+ 207.330,00
c) aus Betreuungstätigkeit	+ 1.524.274,28	+ 1.427.270,05
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	+ 356.795,06	+ 474.908,74
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	+ 1.042.953,62	+ 304.859,86
Andere aktivierte Eigenleistungen	+ 26.023,89	+ 182.812,32
Sonstige betriebliche Erträge	+ 2.064.886,98	+ 827.930,60
<i>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</i>		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	- 30.586.176,96	- 29.544.310,79
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	- 93.978,02	- 206.340,00
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	- 35.499,90	- 56.814,25
Rohergebnis	+ 36.232.393,80	+ 34.409.674,08
<i>Personalaufwand</i>		
a) Löhne und Gehälter	- 7.412.768,23	- 6.519.197,32
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	- 1.889.185,40	- 9.301.953,63
davon für Altersversorgung: 528.197,82 € (Vj.: 475.689,93 €)		
<i>Abschreibungen</i>		
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	- 11.806.161,41	- 11.542.251,50
Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 1.866.709,61	- 1.950.462,23
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	+ 18,88	+ 21,38
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	+ 22.529,17	+ 23.790,04
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- 6.927.341,31	- 7.240.376,12
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	- 206.964,72	- 98.827,86
Ergebnis nach Steuern	+ 6.145.811,17	+ 5.344.613,54
Sonstige Steuern	- 28.799,13	- 29.299,89
Konzern-Jahresüberschuss	6.117.012,04	5.315.313,65

Zusammengefasster Anhang und Konzernanhang 2018 (Auszug)

A. Allgemeine Angaben

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

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richten sich nach dem für Wohnungsunternehmen vorgeschriebenen Formblatt in der Fassung vom 17. Juli 2015. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren angewandt. Die Gesellschaft ist zum Abschlussstichtag als große Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 HGB einzustufen und der Jahresabschluss wurde entsprechend den Vorschriften des HGB aufgestellt. Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

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

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

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

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

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

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Im Konzern gelten einheitlich angewandte Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.

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

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

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

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

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

Auf die Aktivierung von Verwaltungsleistungen bei Neubauten während der Bauzeit wird verzichtet. Bei zwei Maßnahmen wurden Fremdkapitalzinsen aktiviert.

Baukostenzuschüsse werden von den Herstellungskosten abgesetzt.

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

Die „Anderen Finanzanlagen“ betreffen sämtlich Geschäftsanteile bei Genossenschaftsbanken.

Unfertige Leistungen werden in Höhe der voraussichtlich abrechenbaren Kosten angesetzt.

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

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

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

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

Die Rückstellungen für Versorgungsverpflichtungen wurden nach dem modifizierten Teilwertverfahren unter Berücksichtigung einer 1%igen Rentenanpassung errechnet. Zur Ermittlung der Verpflichtung zum Bilanzstichtag wurden die Richttafeln für Pensionsversicherung (2018 G) von Prof. Dr. Klaus Heubeck sowie der von der Deutschen Bundesbank ermittelte pauschal abgeleitete

Abzinsungszinssatz für eine Restlaufzeit von 15 Jahren mit 3,74 % (Stichtag November 2018) bzw. 3,25 % (Stichtag Dezember 2018/10-Jahres-Zinssatz) zugrunde gelegt. Die Differenz zu der früheren Betrachtung über sieben Jahre ergibt einen Betrag von 240,8 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 pauschal abgeleitete Abzinsungszinssatz von 2,88 % bzw. 2,36 % verwendet. Künftige Veränderungen der Beihilfeprämien wurden mit 2,0 % p.a. berücksichtigt. Die nach § 249 Abs. 2 HGB i. d. F. vor dem BilMoG gebildeten Rückstellungen für Bauinstandhaltung wurden zum Umstellungszeitpunkt 1.1.2010 gem. Art. 67 Abs. 3 S. 1 EGHGB teilweise beibehalten und im Geschäftsjahr 2018 bzw. zukünftig verbraucht bzw. aufgelöst. Verbrauch (59,0 T€) bzw. Auflösung (156,5 T€) wurden unter dem Posten „Sonstige betrieblichen Erträge“ abgebildet.

Die Bildung der „Sonstigen Rückstellungen“ erfolgt in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages. Die Rückstellungen für die Altersteilzeit- und Jubiläumsverpflichtungen wurden auf der Grundlage von § 253 Absatz 2 HGB n. F. nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung ermittelt und nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der Richttafeln von Prof. Dr. K. Heubeck (2018 G) berechnet. Die erwarteten Lohn- und Gehaltserhöhungen sowie die Preis- und Kostensteigerungen wurden mit 2,0 % bei der Bewertung berücksichtigt. Rückstellungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr sind mit den von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten Abzinsungssätzen (Rückstellung für Altersteilzeit 1,18 %, Jubiläumzahlungen 2,36 % und für

die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen 0,82 % bis 1,93 %) abgezinst worden.

Die Verpflichtungen aus Altersteilzeit von 284,5 T€ sind saldiert mit dem Zeitwert des verpfändeten Deckungsvermögens (§ 8a ATG) in Höhe von 218,2 T€.

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

C. Erläuterungen zur Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind gegenüber den Mietern noch nicht abgerechnete umlagefähige Betriebskosten von 15.186,4 T€ (Vorjahr 14.697,3 T€) enthalten.

Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen in Höhe von 93,6 T€ unter der Bilanzposition „Sonstige Vermögensgegenstände“.

Gegenüber der alleinigen Gesellschafterin (Stadt Augsburg) sind beim Konzern „Forderungen aus Betreuungstätigkeit“ in Höhe von 686,0 T€ (von der AGS, Vorjahr 274,2 T€) sowie bei WBG und Konzern „Sonstige Vermögensgegenstände“ in Höhe von 6,2 T€ (Vorjahr 23,5 T€) ausgewiesen.

Der Jahresüberschuss des Vorjahres von 5.315,3 T€ wurde gemäß Beschluss der Gesellschafterversammlung der Position „Andere Gewinnrücklagen“ zugeführt.

Unter den „Sonstigen Rückstellungen“ sind im Wesentlichen noch zu erwartende Betriebs- und Instandhaltungskosten (WBG: 570 T€), ausstehende Urlaubsansprüche (WBG: 432 T€; Konzern: 499 T€) und Rückstellungen für Altlasten (WBG: 728,1 T€) ausgewiesen.

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten beinhaltet mit 10.871,3 T€ Zahlungen aus der Veräußerung künftiger Einnahmen (Realkos-

tenmiete), die der Betreiber eines Technologiezentrums an die WBG zu entrichten hat. Die Auflösung des passiven Rechnungsabgrenzungspostens erfolgt in Höhe der planmäßig zu leistenden Tilgungen.

Bei den „Aufwendungen für Hausbewirtschaftung“ sind mit 1.562 T€ (Vj.: 1.560,2 T€) abrechenbare Grundsteuern enthalten.

Aus der Ab- bzw. Aufzinsung von langfristigen Rückstellungen ergaben sich Zinserträge von 0,3 T€, im Konzern 0,4 T€ (Vj. 0,3 T€; Konzern: 0,4 T€) und Zinsaufwendungen von 210,7 T€, im Konzern 212,2 T€ (Vj. 165,2 T€; Konzern: 166,5 T€). Erträge aus dem Deckungsvermögen in Höhe von 0,1 T€ wurden mit den Zinsaufwendungen saldiert.

Erträge von außergewöhnlicher Höhe ergaben sich durch erfolgswirksam erfasste Zuschüsse in Höhe von 1.204,8 T€ (Vj.: 362,3 T€).

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

D. Sonstige Angaben

Die Tochtergesellschaft AGS ist als Entwicklungsträgerin und Treuhänderin der Stadt Augsburg tätig. Sie verwaltet das Vermögen für die Entwicklungsmaßnahmen der drei ehemaligen Kasernen (Flak, Reese und Sheridan) in Höhe von 149.665,8 T€.

Diesem Vermögen stehen Verbindlichkeiten in gleicher Höhe gegenüber.

Zur Begrenzung von Zinsänderungsrisiken besteht zum 31.12.2018 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 31.12.2018 einen Marktwert (Bewertung mark-to-market) von insgesamt -3.895,6 T€ aus. Ein Rückstellungsbedarf für den negativen Marktwert ergibt sich deshalb nicht. In der Position „Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten“ sind zum 31.12.2018 zinsgesicherte Darlehen in Höhe von 10.616,2 T€ enthalten.

Für den Abschlussprüfer im Sinne von § 318 HGB sind im Geschäftsjahr Bruttogehälter für die Abschlussprüfung von 55,5 T€ (Konzern: 69,0 T€) und für sonstige Leistungen von 7,8 T€ (Konzern: 7,8 T€) als Aufwand erfasst. Vermindert wird der Aufwand des Geschäftsjahres um Erträge aus der Auflösung der Rückstellung für das Vorjahr in Höhe von 2,5 T€ (Konzern: 4,0 T€).

Die AGS weist zum 31.12.2018 ein Eigenkapital von 500,1 T€ und im Geschäftsjahr 2018 ein Ergebnis vor Gewinnabführung von 37,2 T€ (Vj.: 69,4 T€) aus.

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss von 6.117,0 T€ den „Anderen Gewinnrücklagen“ zuzuweisen.

Konzern-Verbindlichkeitspiegel

Verbindlichkeiten in €	Insgesamt zum 31.12.2018	davon gegenüber den Gesell- schaftern	davon Restlaufzeit			davon gesichert	Art der Sicherung
			unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	260.647.669,61	0,00	10.602.861,89	40.482.094,14	209.562.713,58	239.692.340,78	●
	256.895.835,05	0,00	8.357.836,53	32.374.227,66	216.163.770,86	232.013.203,92	
						6.319.266,37	●
						9.711.215,50	
						13.626.931,24	●
						14.223.461,72	
						893.860,62	●
						894.590,71	●
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	12.428.297,81	5.419.595,80	957.028,40	3.376.805,92	8.094.463,49	7.008.702,01	●
	16.159.507,19	5.953.030,11	1.343.541,21	3.753.630,32	11.062.335,66	10.206.477,08	
Erhaltene Anzahlungen	22.211.698,89	5.299.304,54	20.169.335,88	1.764.635,26	277.727,75	0,00	
	20.782.985,13	4.249.756,84	18.911.517,80	1.726.467,33	145.000,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.227.055,11	29.708,60	4.070.309,11	156.746,00	0,00	0,00	
	(4.749.368,55)	(2.899,14)	(4.542.079,02)	(207.289,53)	(0,00)	(0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	1.863.062,52	1.367.815,42	371.349,92	497.237,53	994.475,07	0,00	
	(1.646.649,27)	(1.153.181,61)	(372.281,36)	(424.789,30)	(849.578,61)	(0,00)	
Gesamtbetrag	301.377.783,94	12.116.424,36	36.170.885,20	46.277.518,85	218.929.379,89	267.541.101,02	
	(300.234.345,19)	(11.358.867,70)	(33.527.255,92)	(38.486.404,14)	(228.220.685,13)	(267.048.948,93)	

- Ausfallbürgschaften
- Grundpfandrechte
- Forderungsabtretungen
- Forderungsverkauf

Entwicklung des Konzern-Anlagevermögens

	Anschaffungs- / Herstellungskosten					Stand 31.12.2018
	Stand 01.01.2018	Zugänge	davon Zinsen für Fremdkapital	Abgänge	Um- buchungen (+/-)	
Beträge in €						
Immaterielle Vermögensgegenstände	609.837,03	8.714,87	0,00	0,00	0,00	618.551,90
Sachanlagen						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	586.917.638,13	7.112.937,45	11.276,88	2.191.610,36	+12.403.719,49	604.242.684,71
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	25.442.858,04	3.068.510,61	0,00	149.372,05	+ 106.052,87	28.468.049,47
Bauten auf fremden Grundstücken	42.332.713,81	30.437,69	0,00	1.113,93	0,00	42.362.037,57
Technische Anlagen und Maschinen	6.239.595,16	2.880,00	0,00	0,00	0,00	6.242.475,16
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.394.849,79	264.186,30	0,00	167.444,36	0,00	3.491.591,73
Anlagen im Bau	14.745.192,80	4.039.070,55	0,00	0,00	-12.403.719,49	6.380.543,86
Bauvorbereitungskosten	3.178.102,31	3.144.243,49	0,00	0,00	- 17.227,46	6.305.118,34
Geleistete Anzahlungen	106.052,87	0,00	0,00	0,00	- 106.052,87	0,00
	685.195.795,27	17.662.266,09	11.276,88	2.509.540,70	- 17.227,46	700.331.293,20
Finanzanlagen						
Sonstige Ausleihungen	8.103,39	0,00	0,00	2.045,16	0,00	6.058,23
Andere Finanzanlagen	600,00	0,00	0,00	0,00	0,00	600,00
	8.703,39	0,00	0,00	2.045,16	0,00	6.658,23
Anlagevermögen insgesamt	685.814.335,69	17.670.980,96	11.276,88	2.511.585,86	- 17.227,46 *	700.956.503,33

* Umbuchung in Aufwand

	Abschreibungen (kumulierte)			Stand 31.12.2018	Buchwerte	
	Stand 01.01.2018	Abschrei- bungen	Abgänge		31.12.2018	31.12.2017
	573.789,03	20.416,87	0,00	594.205,90	24.346,00	36.048,00
	241.315.625,73	9.400.895,48	9.941,80	250.706.579,41	353.536.105,30	345.602.012,40
	2.415.731,06	6.571,00	0,00	2.422.302,06	416.490,30	423.061,30
	0,00	0,00	0,00	0,00	28.468.049,47	25.442.858,04
	11.440.988,81	1.589.581,76	0,00	13.030.570,57	29.331.467,00	30.891.725,00
	1.037.237,16	462.073,00	0,00	1.499.310,16	4.743.165,00	5.202.358,00
	2.280.578,79	326.623,30	166.773,16	2.440.428,93	1.051.162,80	1.114.271,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	6.380.543,86	14.745.192,80
	0,00	0,00	0,00	0,00	6.305.118,34	3.178.102,31
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	106.052,87
	258.490.161,55	11.785.744,54	176.714,96	270.099.191,13	430.232.102,07	426.705.633,72
	0,00	0,00	0,00	0,00	6.058,23	8.103,39
	0,00	0,00	0,00	0,00	600,00	600,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	6.658,23	8.703,39
Anlagevermögen insgesamt	259.063.950,58	11.806.161,41	176.714,96	270.693.397,03	430.263.106,30	426.750.385,11

Kapitalflussrechnung

Beträge in T €	Konzern	
	2018	2017
Konzern-Jahresüberschuss	6.117,0	5.315,3
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	11.806,1	11.542,3
Aktiviere Eigenleistungen (ohne aktivierte Zinsen während der Bauzeit)	-14,7	-153,0
Zunahme langfristiger Rückstellungen (ohne Saldierung Deckungsvermögen)	196,6	28,1
Abschreibungen auf (Miet-) Forderungen und Zuführung (VJ: Auflösung) Wertberichtigung	195,4	167,6
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	151,4	158,3
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen	17,2	0,0
Aktiviere Zinsen während der Bauzeit	-11,3	-29,8
Erträge aus Ergebnisabführung	0,0	0,0
Tilgungszuschüsse	-308,1	0,0
Cashflow nach DVFA/SG	18.149,6	17.028,8
Zunahme (VJ: Abnahme) kurzfristiger Rückstellungen	114,1	-177,6
Gewinn aus dem Abgang von Anlagevermögen	-316,4	-25,1
Abnahme Grundstücke des Umlaufvermögens	0,0	206,3
Zunahme sonstiger Aktiva	-1.911,0	-930,8
Abnahme (VJ: Zunahme) sonstiger Passiva	1.095,9	1.857,2
Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen/-erträge	6.579,6	6.861,7
Ertragsteueraufwand	207,0	87,4
Ertragsteuerzahlungen	-50,6	-50,6
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	23.868,2	24.857,3
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-8,7	-14,4
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	660,0	35,3
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-17.636,1	-38.656,6
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	2,0	5,6
Erhaltene Zinsen	22,2	24,2
Einzahlung in Deckungsvermögen	-218,3	0,0
Zufluss aus Ergebnisabführungsvertrag	0,0	0,0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-17.178,9	-38.605,9
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen (ohne Umschuldung)	15.489,7	10.732,5
Planmäßige Tilgungen (inkl. Auflösung RAP)	-9.802,0	-8.382,1
Außerplanmäßige Tilgungen (ohne Umschuldung)	-5.593,3	-2.101,0
Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen	1.989,3	753,8
Gezahlte Zinsen	-6.601,8	-6.885,9
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-4.518,1	-5.882,7
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	2.171,2	-19.631,3
Finanzmittelbestand zum 1.1.	12.324,8	31.956,1
Finanzmittelbestand zum 31.12.2018	14.496,0	12.324,8

Konzern-Eigenkapitalspiegel

Beträge in €	Gezeichnetes Kapital Mutterunternehmen	Kapitalrücklagen	erwirtschaftetes Konzerneigenkapital		Konzern-eigenkapital
			Gewinnrücklagen	Jahresüberschuss	
Stand am 1.1.2017	4.065.000,00	9.350.000,00	123.009.934,68	1.413.786,29	137.838.720,97
Einstellungen in Rücklagen			1.413.786,29	-1.413.786,29	0,00
Konzern-Jahresüberschuss				5.315.313,65	5.315.313,65
Stand am 31.12.2017	4.065.000,00	9.350.000,00	124.423.720,97	5.315.313,65	143.154.034,62
Einstellungen in Rücklagen			5.315.313,65	-5.315.313,65	0,00
Konzern-Jahresüberschuss				6.117.012,04	6.117.012,04
Stand am 31.12.2018	4.065.000,00	9.350.000,00	129.739.034,62	6.117.012,04	149.271.046,66

STIFTUNG DER WOHNBAUGRUPPE AUGSBURG

Stiftungskapital und Organe der Stiftung

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

Kuratorium

Dem Kuratorium gehören nach den Vorgaben der Stiftungssatzung an:

Dr. Kurt Gribl

Oberbürgermeister und Vorsitzender

Prof. Dipl.-Ing. Susanne Gampfer

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

Gerd Merkle

Stadtbaurat und berufsm. Stadtrat

Prof. Dipl.-Ing. Architektin Anne Beer

Baukunstbeiratsvorsitzende der Stadt Augsburg

Leo Dietz

Stadtrat und Mitglied des Aufsichtsrats

Vorstand

Dem Vorstand gehören nach den Vorgaben der Stiftungssatzung an:

Dr. Mark Dominik Hoppe

Vorsitzender

Thomas Breitsameter

Stellv. Vorsitzender

Jürgen Pahr

Vorstandsmitglied

Auf einen Blick

		2018	2017	Veränderung in %
Grundstockvermögen	in €	102.500	102.500	0,00
Kapitalerhaltungsrücklage	in €	4.100	3.700	10,81
Ausgaben für Stiftungszweck	in €	3.000	3.700	-18,92
Prämierte Arbeiten		5	8	-37,50

GESETZLICHE PRÜFUNG
DER STIFTUNGSAUFSICHTSBEHÖRDE

Jahresrechnung 2018

Aufgrund geringer Kostenbewertungen gestattet die Stiftungsaufsichtsbehörde – die Regierung von Schwaben – die Prüfung der Jahresrechnungen gemäß Art. 16 BayStG in zweijährigem Turnus vorzunehmen. Dementsprechend wurden im Frühjahr 2019 die Jahresrechnungen 2017 und 2018 der Stiftungsaufsichtsbehörde zur Prüfung vorgelegt. Das Prüfungsergebnis wird im Sommer 2019 erwartet.



WOHNBAUGRUPPE AUGSBURG

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

Wohnbaugruppe Augsburg **Leben**

Wohnungsbaugesellschaft
der Stadt Augsburg GmbH
Rosenaustraße 54
86152 Augsburg

Wohnbaugruppe Augsburg **Entwickeln**

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

Wohnbaugruppe Augsburg **Stiftung**

WBG-Stiftung Architektur und Bauingenieurwesen
Rosenaustraße 54
86152 Augsburg

Bildverzeichnis

Felix Baptist (S. 2, 10, 12)
Marco Dinaro (S. 2, 26, 28)
Stefan Fink (S. 2, 30)
Barbara Gandenheimer (S. 4, 5, 7, 27, 28, 31, 35, 45, 47, 48, 56)
Matthias Leo (S. 9)
Nikky Maier (S. 2, 8)
Ruth Plössl (S. 19)
Knoche Architekten (S. 44)
Titus Bernhard Architekten (S. 23, 32)
Loomn Architektur Visualisierung (S. 2, 46)
Hof 437 Netzwerk für Raum und Form (S. 34)