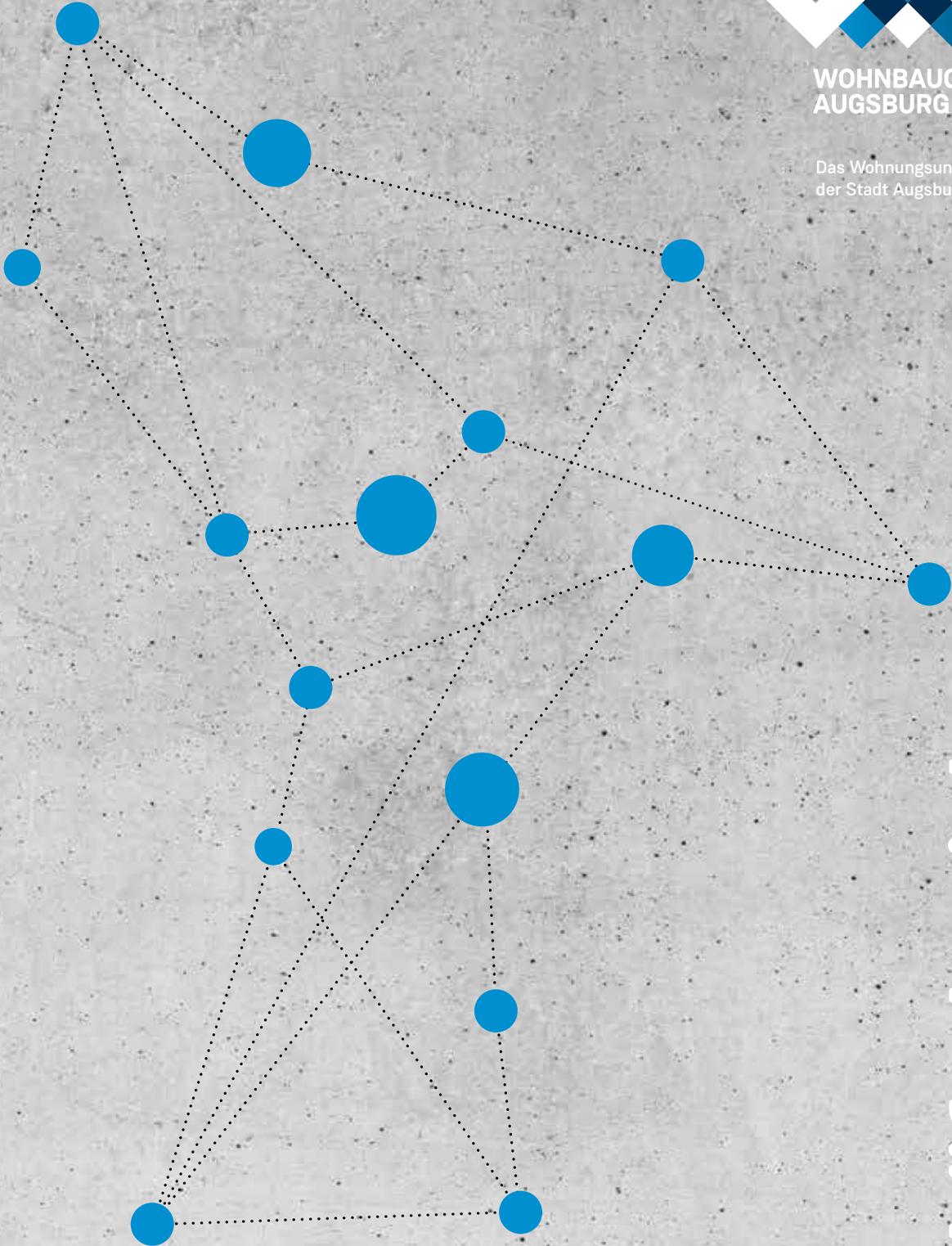




WOHNBAUGRUPPE
AUGSBURG

Das Wohnungsunternehmen
der Stadt Augsburg



2021 Geschäftsbericht

Auf einen Blick

		2021	2020	Veränderung
Bilanzsumme	in T€	557.427,3	507.885,7	9,75 %
Umsatz	in T€	70.660,0	68.702,9	2,85 %
Eigene Wohn- und Gewerbeeinheiten		10.278	10.136	1,40%
Fremdbetrente Wohn- und Gewerbeeinheiten		748	740	1,08 %
Jahresüberschuss	in T€	4.837,6	6.124,7	- 21,01 %
Eigenmittel	in T€	166.199,8	161.370,7	2,99 %
Cashflow	in T€	17.909,7	17.895,0	0,08 %
Darlehensstilgungen (planmäßig)	in T€	11.848,3	11.210,8	5,69%
Cashflow nach Tilgungen	in T€	6.061,4	6.684,2	- 9,32 %
Mitarbeiter/-innen		166	162	2,47 %
davon teilzeit- bzw. geringfügig beschäftigt		30	30	0,00 %
Betriebskosten je m ² /Wohnfläche mtl.	in €	1,57	1,47	6,80 %
Heiz-/Warmwasserkosten je m ² Heizfläche mtl.	in €	0,89	0,83	7,23 %
Investitionen I (Instandhaltungskosten je m ² Nfl./p. a.)	in €	29,78	31,26	- 4,73 %
Investitionen II (Modernisierungs- und Instandhaltungskosten)	in T€	20.801,5	21.363,4	- 2,63 %
Investitionen III (Neubau/Ankauf)	in T€	60.419,2	42.209,0	43,14 %
Durchschnittsmiete je m ² /Wohnfläche mtl.	in €	6,27	6,02	4,15 %
Verwaltungskosten je Mieteinheit	in €	343,00	327,00	4,89 %
Baubetreuungen		43	41	4,88 %
Maßnahmenträgeraufgaben		3	3	0,00 %

Stadt Augsburg
100 %



Unternehmensgruppe



WOHNBAUGRUPPE
AUGSBURG



Stiftung WOHNBAUGRUPPE
AUGSBURG

Konzern



Leben WOHNBAUGRUPPE
AUGSBURG

Wohnbaugruppe Augsburg
Leben GmbH

100 %



Entwickeln WOHNBAUGRUPPE
AUGSBURG

Wohnbaugruppe Augsburg
Entwickeln GmbH

Die Wohnbaugruppe Augsburg stellt sich vor

Die Wohnbaugruppe Augsburg ist seit ihrer Gründung im Jahr 1927 der Garant für sicheren und sozial ausgewogenen Wohnraum in Augsburg. Als das Wohnungsunternehmen der Stadt Augsburg bietet sie in ihren mehr als 10.000 Wohnungen über 21.000 Menschen ein Zuhause und ist damit Augsburgs größter Vermieter.

Die Wohnbaugruppe Augsburg Leben stellt sich der Aufgabe, breite Schichten der Augsburger Bevölkerung mit dauerhaft bezahlbarem Wohnraum zu versorgen. Durch ein umfangreiches Neubauprogramm plant die Wohnbaugruppe, ihren Wohnungsbestand bis zum Jahr 2026 auf insgesamt über 11.000 Wohnungen zu vergrößern. Des Weiteren zählen die Modernisierung, die energetische Sanierung und Instandhaltung sowie die Vermietung und Betreuung ihres Wohnungsbestands zu den maßgeblichen Tätigkeitsfeldern der Wohnbaugruppe Augsburg Leben.

Ihr Tochterunternehmen, die Wohnbaugruppe Augsburg Entwickeln, erbringt immobilienbezogene Dienstleistungen, schwerpunktmäßig für die Stadt Augsburg: Unter anderem übernimmt sie die Entwicklung der Augsburger Kasernenflächen und diverse Bauaufgaben – von der Modernisierung städtischer Schulen bis zur Sanierung des Eiskanals für die Kanu-Weltmeisterschaft 2022. Daneben ist sie zuständig für die Verwaltung von Eigentümergemeinschaften und institutioneller Wohnungsbestände sowie die Baubetreuung städtischer Liegenschaften.

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



48°22'01.5"N
10°52'52.4"E

Geschäftsbericht 2021

Präsenz – die bewusst wahrgenommene Gegenwärtigkeit. Ein Wort, das durch die COVID19-Pandemie in den letzten zwei Jahren an Aktualität gewonnen hat. In dieser Zeit mussten wir auf Präsenzveranstaltungen verzichten, Videokonferenzen kennen und schätzen lernen und die bis dahin als vollkommen normal befundene stete Möglichkeit jederzeit Gemeinschaft im Beruflichen wie im Privaten erleben zu können, neu bewerten.

Anwesend sein, da sein, präsent sein zählt. Wir sind seit 95 Jahren für den Bau und die Bewirtschaftung von Wohnraum als größter Vermieter Augsburgs in unserer schönen Stadt tätig. Für mehr als ein Vierteljahrhundert verantworten wir die Sanierung von Schulen und die Gestaltung von vielseitigen Parklandschaften auf den ehemaligen Kasernenflächen.

Wie umfangreich sich unser Handeln im letzten Jahr auf Augsburg auswirkt hat, will dieser Geschäftsbericht Ihnen veranschaulichen. Das Netz, die Punkte und die Koordinaten, welche sich durch die kommenden Seiten ziehen, weisen den Weg zu unseren aktuellen und abgeschlossenen Bauprojekten.

Räumlich konnten wir 2021 z.B. mit unseren Neubauten Reesepark I und II, Sheridanpark I und II, Nordfriedhofstraße, Anton und Michaelipark neue Ankerpunkte auf der Stadtkarte setzen und unser Koordinatennetz so erweitern. Folgen Sie unseren Spuren und entdecken Sie, wo überall wir mit unserem Bestand und unseren Aufgaben für Augsburg im Stadtgebiet präsent sind.

**S. 14****S. 39****S. 9****S. 32****S. 55**

INHALT

4	Grußwort der Oberbürgermeisterin
5	Grußwort des Geschäftsführers
6	Wohnbaugruppe Augsburg
8	Interview: Die Zukunft im Blick
14	Unsere zukünftige Adresse
18	Gelebter Klimaschutz
20	Marktbericht und Wohntrends
24	Unser Engagement für Augsburg
28	Wohnbaugruppe Augsburg Leben
31	Wohnraum und Statistiken
32	Tätigkeitsfelder der Wohnbaugruppe Augsburg Leben
34	Neubau & Modernisierung
42	Zahlen und Fakten zur Vermietung
46	Wohnbaugruppe Augsburg Entwickeln
48	25 Jahre Wohnbaugruppe Augsburg Entwickeln
52	Projektmanagement
53	Sanierung der Löweneckschule schreitet voran
54	Arbeiten an der Werner-Egk-Grundschule machen Fortschritte
55	Fertigstellung der Olympiakanustrecke
56	Startschuss für den Westendorfer Weg
57	Objektmanagement
58	Entwicklungsmaßnahmen
62	Jahresabschluss
63	Bericht des Aufsichtsrats
64	Unternehmensorganisation
66	Vermögenslage
70	Konzernbilanz
72	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
73	Zusammengefasster Anhang und Konzernanhang 2021
77	Konzern-Verbindlichkeitspiegel
78	Entwicklung des Konzern-Anlagevermögens
80	Kapitalflussrechnung
81	Konzern-Eigenkapitalspiegel
82	Stiftungskapital und Organe der Stiftung
84	Kontakt & Bildverzeichnis


EVA WEBER

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

48°22'7.3"N
10°53'55.3"E

Grußwort der Oberbürgermeisterin

Auch im zweiten Jahr hat die Corona-Pandemie unserer Stadt und den Bürgerinnen und Bürgern viel Kraft gekostet. Gerade in der Krise ist es wichtig, mit Partnerinnen und Partnern zusammenzuarbeiten, auf die man sich verlassen kann.

Für uns als Stadt Augsburg stellt unsere Wohnbaugruppe eine solche verlässliche Partnerin dar. Seit über 90 Jahren kümmert sie sich darum, dass Wohnen in Augsburg bezahlbar bleibt. Es freut mich sehr, dass unser städtisches Tochterunternehmen ihrem Auftrag, neuen Wohnraum für viele Augsburgerinnen und Augsburger zu schaffen, auch 2021 mit großem Erfolg wieder gerecht werden konnte: 141 dauerhaft bezahlbare Wohnungen wurden im vergangenen Jahr dem Wohnungsmarkt zugeführt und für weitere 271 haben wir Spatenstich gefeiert.

Die Wohnbaugruppe sorgt durch preiswerte Mieten für ein soziales Gleichgewicht in Augsburg und behält dabei auch die Umwelt im Blick. So modernisiert die Wohnbaugruppe ihren Bestand – seit fast drei Jahrzehnten – kontinuierlich und achtet bei den neuen Wohnanlagen auf eine energieeffiziente Bauweise. Im „Klimapakt Augsburger Wirtschaft“ engagiert sich die Wohnbaugruppe gemeinsam mit Partnern aus Wirtschaft, Wissenschaft und Forschung für den Klimaschutz. Damit ist sie aktiver Teil der Blue City Augsburg – unserer klimafreundlichen Metropole, in der Klimaschutz über den Tellerrand hinaus gedacht wird und die Themen Klima, Ressourcen, Technologie, Infrastruktur und Energie miteinander vernetzt werden.


DR. MARK DOMINIK HOPPE

Geschäftsführer der
Wohnbaugruppe Augsburg Leben GmbH und
Wohnbaugruppe Augsburg Entwickeln GmbH

48°21'11.2"N
10°53'32.9"E

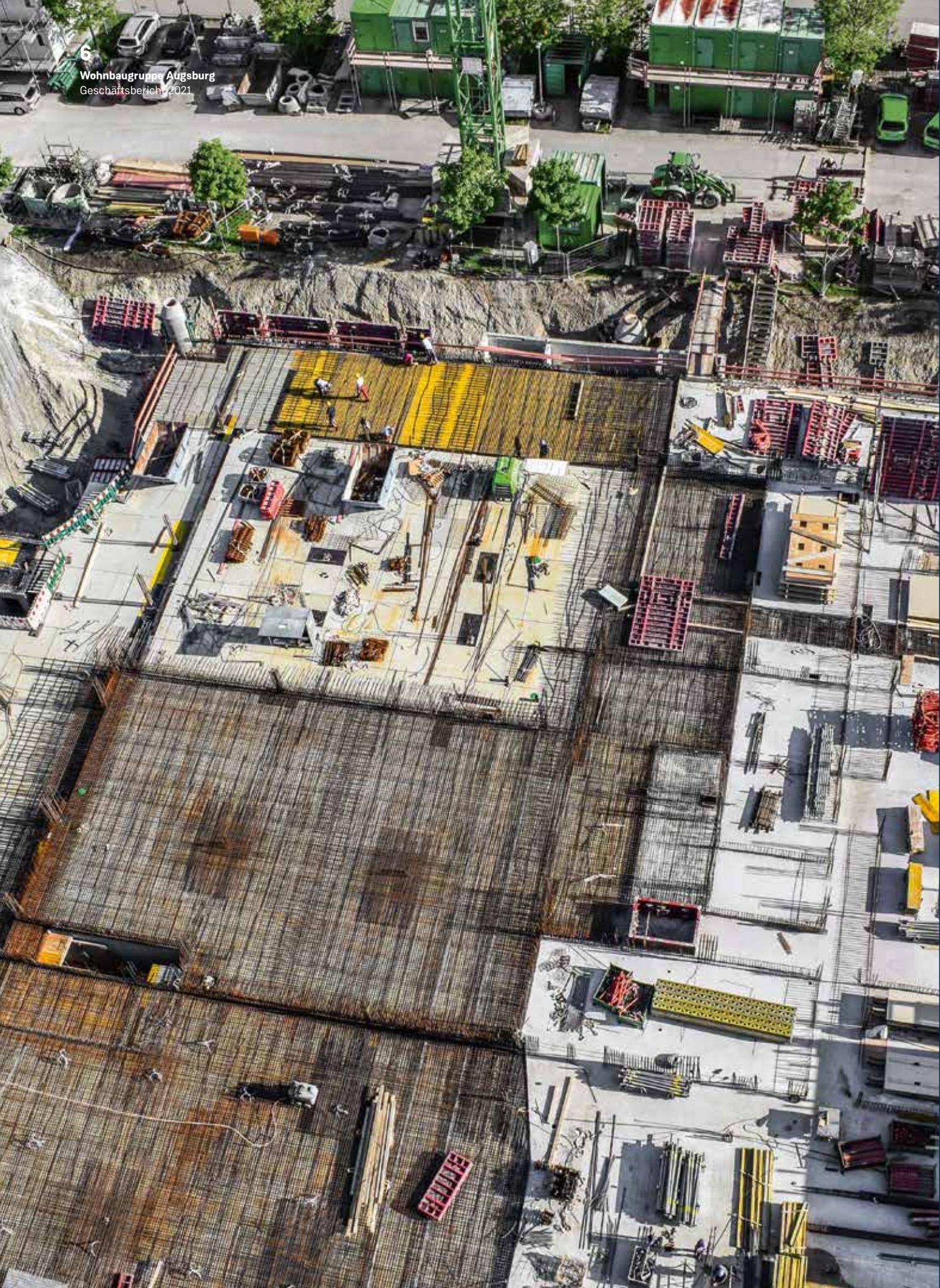
Grußwort des Geschäftsführers

Seit bald 95 Jahren kümmern wir uns verantwortungsvoll darum, die Augsburger Bevölkerung mit preiswertem, sicherem und sozial ausgewogenem Wohnraum zu versorgen. Diesem Auftrag sind wir auch im Jahr 2021 wieder mit großem Engagement nachgekommen. Im Peak hatten wir gleichzeitig 580 Wohneinheiten im Bau und dies trotz der anhaltenden COVID-19 Beschränkungen, die uns weiter begleitet haben.

Die erfolgreiche Sanierung der Olympia Kanustrecke am Eiskanal war ein weiteres Highlight. Die denkmalgeschützte Wettkampfstrecke wurde, 50 Jahre nachdem hier die Olympischen Spiele ausgetragen wurden, für die Kanuslalom WM 2022 wieder weltklassefähig gemacht.

Leichte Verzögerungen gab es beim Bau unserer neuen Firmenzentrale: Um von einem neuen Förderprogramm zu profitieren, wurde der Baustart um ein halbes Jahr nach hinten verlegt. Seitdem läuft die Baustelle reibungslos.

Zu verdanken sind all diese Fortschritte der konstruktiven Begleitung durch unseren Aufsichtsrat, der uneingeschränkten Unterstützung durch den Stadtrat sowie dem vertrauensvollen Austausch mit der Stadtverwaltung. Gemeinsam mit unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die den Geschäftsbetrieb auch im zweiten Pandemie-Jahr weitgehend unbeeinträchtigt aufrechterhalten haben, arbeiten wir auch in Zukunft weiter daran, den Augsburger Wohnungsmarkt zu verbessern und unsere schöne Stadt dadurch noch lebenswerter zu gestalten.



Wohnbaugruppe
Augsburg 

Neue Firmenzentrale

48°22'01.5"N
10°52'52.4"E



 Vernetzung über
das Stadtgebiet

Die Zukunft im Blick

Die Wohnbaugruppe Augsburg schafft neue Lebens- und Wohnräume für die Bürgerinnen und Bürger der Stadt. Im Interview spricht Geschäftsführer Dr. Mark Dominik Hoppe über die wichtigsten Meilensteine, die 2021 erreicht werden konnten, und wie die Zukunft des Unternehmens aussieht.

Ein weiteres Jahr Corona: Wie hat sich das auf die Wohnbaugruppe Augsburg ausgewirkt?

Unsere unternehmerischen Tätigkeiten konnten wir im Ergebnis glücklicherweise auch im zweiten Pandemie-Jahr fast unbeeinträchtigt fortführen: Sowohl die Betreuung unserer Kundinnen und Kunden, die Neuvermietungstätigkeit als auch der Betrieb unserer vielen Baustellen liefen weitgehend reibungslos.

Zu verdanken ist das vor allem der Leistung und dem Engagement der Belegschaft in dieser herausfordernden Zeit. Natürlich arbeiteten viele Kolleginnen und Kollegen weiterhin im Home-Office. In der Kundenbetreuung lief viel auf Distanz – telefonisch oder digital. Der fehlende persönliche Kontakt nach außen und nach innen war allzeit zu spüren. Der Betrieb lief trotz dieser Einschränkungen aber weiter – wenn teilweise auch mit Effizienzeinbußen.

Was waren 2021 die wichtigsten Meilensteine für die Wohnbaugruppe Augsburg?

Wir konnten letztes Jahr unser größtes Neubauprojekt, den Reesepark I, abschließen. Es entstanden 141 Wohnungen inklusive Nahversorgungsangebot für das Quartier. Eine große Herausforderung sowohl wirtschaftlich als auch für unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, denn: Zeitgleich befanden sich weitere 473 Wohnungen in 6 Projekten im Bau.

Eine unserer spannendsten Aufgaben war die Sanierung der denkmalgeschützten Olympia-Kanustrecke am Eiskanal durch die Wohnbaugruppe Augsburg entwickeln. Unsere Tochter konnte das Projekt trotz anspruchsvollem Zeitplan par excellence meistern – pünktlich und in Kosten. Hier findet im Juli 2022 – 50 Jahre nach den Olympischen Sommerspielen 1972 auf dieser Strecke – die Kanuslalom Weltmeisterschaft mit Kanuten und Kanutinnen aus über 70 Ländern.



48°21'50.7"N
10°51'23.5"E

2021 konnten wir außerdem mit den Arbeiten an unserer neuen Firmenzentrale beginnen. Der Start war für den März vorgesehen, wurde jedoch in den Juli verlegt, um von einem neu aufgelegten Förderprogramm zu profitieren. Mit dem Energiestandard KfW Effizienzhaus 40 – der höchste für Nichtwohngebäude – konnten wir uns eine Fördersumme von über 3,7 Mio. € sichern.

Im November feierten wir im coronabedingten kleinen Kreis Spatenstich und setzten so ein wichtiges Zeichen für unsere Zukunft, ohne unsere Historie aus den Blick zu verlieren: Mit der Adresse „Bürgermeister-Ackermann-Straße“ tragen wir künftig den Namen unseres Gründervaters, Friedrich Ackermann, in der Anschrift.

Sie haben aufgezeigt, warum der Neubau wichtig für das Unternehmen ist, was bedeutet der Bau der neuen Firmenzentrale für Augsburg?

Seit bald 90 Jahren sind wir an der Rosenaustraße zuhause. In dieser Zeit hat sich viel getan: Unser Bestand ist deutlich gewachsen und wir übernehmen viele anspruchsvolle Aufträge für die Stadt. In den Räumlichkeiten des Schubert-Hofs stoßen wir seit Jahren an die Kapazitätsgrenzen und können notwendige neue Stellen allein schon aufgrund fehlender Arbeitsplätze nicht besetzen. Wenn wir unsere Aufgaben auch in Zukunft bewältigen wollen, brauchen wir ein modernes Umfeld und zeitgemäß ausgestattete Räume. Mit dem Neubau schaffen wir moderne Arbeitsplätze sowie die Möglichkeit, personell weiter zu wachsen, um mehr Projekte zu realisieren. Das heißt auch: Mehr bezahlbarer Wohnraum, der neu errichtet, modernisiert und verwaltet werden kann, sanierte Schulen und Sportstätten für Augsburg.

Zudem setzen wir mit unserem Neubau Wohnpotenzial frei. Die Firmenzentrale vereint unsere Standorte der Verwaltung im Schubert-Hof und der Werkstatt an der Schillstraße. Die Büroräume in der Innenstadt können zu zehn Wohnungen zurückgebaut werden und auf dem Gelände in Lechhausen errichten wir voraussichtlich 118 Wohneinheiten.

Und wie sah es 2021 im Bereich des Wohnungsbaus aus?

Wir konnten, wie oben erwähnt, den Reesepark I fertigstellen und 141 Wohnungen dem Augsburger Wohnungsmarkt zuführen, während sich gleichzeitig 473 weitere im Bau befanden – so viele wie seit Jahrzehnten nicht. Diese Neubauten haben nur wenig mit den klassischen Sozialwohnungen der 1950er Jahre zu tun. Was hier gebaut wird, hat das Niveau einer guten Eigentumswohnung. Durch das EOF-Programm sind die Wohnungen für eine breite Bevölkerungsschicht zugänglich und bieten gerade jungen Familien ein bezahlbares Zuhause in stabilen Nachbarschaften.

»Mit dem Neubau schaffen wir moderne Arbeitsplätze und die Möglichkeit, personell weiter zu wachsen, um mehr Projekte zum Wohle unserer schönen Stadt zu realisieren.«

Dr. Mark Dominik Hoppe

Sie sind seit September 2021 auch Mitglied des Klimabeirats in Augsburg. Wie kam es dazu und was kann die Wohnbaugruppe Augsburg hier beitragen?

Den Themen Gebäude und Wohnen fällt in der Diskussion um die Reduzierung von CO₂ ein gewichtiger Anteil zu. Rund ein Viertel des Gesamt-CO₂-Ausstoßes wird hier verursacht. Ich bin als Vertreter der Wirtschaft in das Gremium berufen worden und verstehe meine Rolle so, dass ich aufzeige, was wirtschaftlich und technisch realisierbar ist – und was eben nicht. Es geht darum, Möglichkeiten auszuloten und die Umsetz-

barkeit der Ziele im Auge zu behalten. Dies kann nur gelingen, wenn wir klimaschonend bauen und gleichzeitig den Bestand modernisieren. Seit Mitte der 90er Jahre haben wir schon 69% unserer Wohnanlagen saniert. Aktuell planen wir bei dieser Tätigkeit verstärkt einen Umstieg auf regenerative Energien und Fernwärme ein, installieren Wärmepumpen und Photovoltaik-Anlagen. Hier sind wir im engen Austausch mit unserer Schwester, den Stadtwerken Augsburg. Ein gemeinschaftlicher Ansatz von Energie- und Wohnungsunternehmen ist der richtige Schritt, um die Klimaziele zu erreichen.



Ein Ausblick: Was beschäftigt die Wohnbaugruppe Augsburg in den kommenden Jahren?

Die umfassende Neuentwicklung und Umsetzung des Gebietes rund um die Weltwiese hin zu einem modernen Quartier mit bezahlbarem Wohnraum, einem innovativen Verkehrskonzept und hochwertigen Grünanlagen wird ein spannender Prozess für die kommenden Jahre. Dazu startet nun zunächst der städtebauliche Realisierungswettbewerb. Die Wohnbaugruppe Augsburg steht hier vor großen Aufgaben: aus den aktuell 340 Wohnungen können gut 1.100 werden.

Die Wohnanlagen stammen aus den 1950er Jahren und wurden von der amerikanischen Armee als Unterkunft für Zivilbedienstete errichtet. Nach dem Erwerb durch die Wohnbaugruppe wurden die Gebäude Mitte der 1990er bereits einmal saniert. Eine erneute Modernisierung macht zur Erreichung hoher energetischer Standards und unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten keinen Sinn. Insbesondere bietet sich die Möglichkeit, hier mit einer Neubebauung ein in jeder Hinsicht zukunftsfähiges Quartier zu schaffen. Im Anschluss daran freuen wir uns schon in Haunstetten-Südwest unseren Teil für ein Gelingen des neuen Stadtteils beitragen zu dürfen.

»Der Weg zur CO₂-Neutralität führt über Neubauten mit hohem energetischen Standard und über die Modernisierung des Bestandes.«

Dr. Mark Dominik Hoppe

Unsere zukünftige Adresse

Das Wohnbauunternehmen der Stadt Augsburg richtet sich zukunftsicher aus: Im Sommer 2021 startete der Bau der neuen Firmenzentrale. Bei der Standortwahl fiel die Entscheidung auf das Grundstück an der Ecke Bürgermeister-Ackermann-Straße / Reinöhlstraße. Damit trägt die Adresse der Wohnbaugruppe Augsburg künftig den Namen ihres Gründervaters, Friedrich Ackermann.

Seit 1927 ist das Unternehmen in der Rosenaustraße fest verwurzelt und hat das Stadtbild sowie den Wohnungsmarkt der Fuggerstadt von dort aus mitgeprägt. Mit Augsburgs Wachstum steigen auch die Anforderungen an die Wohnbaugruppe. Nach über 90 Jahren im Schubertthof realisiert die städtische Tochter nun einen modernen Firmensitz, um auch künftig das umfangreiche Aufgabenpaket der Stadt zu erfüllen. Dafür wird in zeitgemäße Arbeitsplätze und barrierefreie Räumlichkeiten investiert, die am aktuellen Standort nicht gegeben sind.

Da es sich um ein Einzelbaudenkmal handelt, das heutigen Anforderungen schon länger nicht mehr gerecht wird, sind bauliche Veränderungen ausgeschlossen. Rund 100 der 180 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter arbeiten in der Zentrale, weitere 35 in der Werkstatt in Lechhausen. Zuletzt wurde 2019, um den dringenden Platzbedarf zu decken, ein Büro-Container im Innenhof errichtet und die Abteilung Rechnungswesen dorthin ausgelagert. Die Verwaltung des wachsenden Bestands und die Durchführung umfassender Sanierungsprojekte für energieeffizientere Wohnungen sind jedoch nur durch weiteres personelles Wachstum zu stemmen. Dies kann an der Rosenaustraße nicht länger realisiert werden. Mitte 2024 zieht die Wohnbaugruppe daher um und vereint damit auch Verwaltung und Werkstatt an einem Ort. Die ersten bauseitigen Meilensteine konnten im ergangenen Jahr bereits gefeiert werden.



48°21'11.2"N
10°53'32.9"E

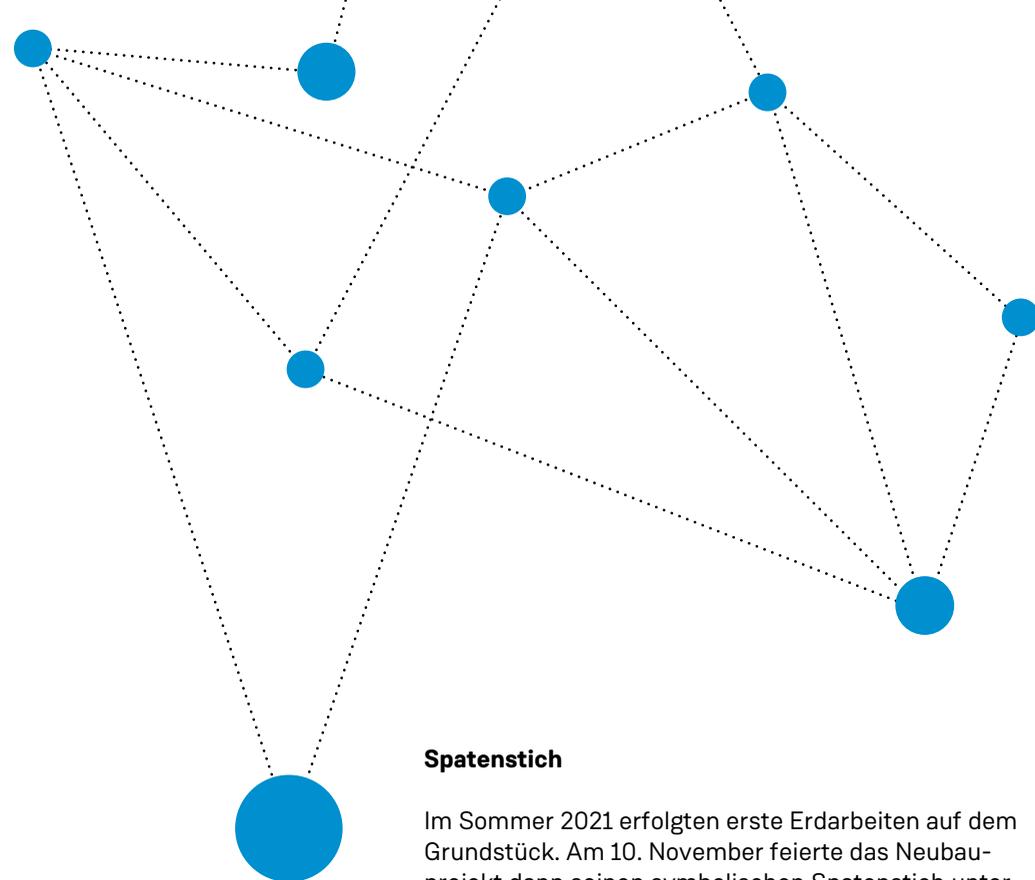
Baubeginn
Sommer 2021

Spatenstich
November 2021

Grundsteinlegung
Februar 2022

Richtfest
Frühjahr 2023

Einzug
Sommer 2024



Spatenstich

Im Sommer 2021 erfolgten erste Erdarbeiten auf dem Grundstück. Am 10. November feierte das Neubauprojekt dann seinen symbolischen Spatenstich unter anderem im Beisein von Eva Weber, Oberbürgermeisterin und Aufsichtsratsvorsitzende, Geschäftsführer Dr. Mark Dominik Hoppe, Mitgliedern des aktuellen und ehemaligen Aufsichtsrates sowie den wichtigsten Projektverantwortlichen.



Grundsteinlegung

Knapp drei Monate nach dem ersten offiziellen Festakt fand am 21. Februar 2022 eine Grundsteinlegung statt. Dabei wurde eine Schatulle aus Edelstahl im Fundament der neuen Firmenzentrale einbetoniert. Die Zeitkapsel enthält die tagesaktuelle Augsburg Allgemeine Zeitung, Fotos vom Spatenstich, Bilder der Visualisierung sowie Baupläne. Auch eine Stofftasche im Design der Kanu Slalom WM 2022 sowie eine Stoffmaske der Stadt Augsburg befinden sich im Inneren. Zudem wurde ein Brief der Oberbürgermeisterin mit den besten Wünschen und einer Botschaft für die Zukunft beigelegt.

Das Klima im Blick

Das Gebäude wird im weithin anerkannten DGNB-Gold-Standard errichtet und sichert dadurch eine nachhaltige Ausrichtung gemäß den Kriterien Ökologie, Ökonomie und Soziokulturelles. Letzteres wird durch die hohe Qualität der neuen Arbeitsräume ermöglicht, die entsprechend der Anforderungen an Gesundheit, Behaglichkeit und Nutzerzufriedenheit gestaltet werden. So sind beispielsweise auch Begegnungs- und Kommunikationsflächen eingeplant. Das Projekt trägt durch die Realisierung des höchsten energetischen Standards für Nichtwohngebäude – Effizienzhaus 40 EE – aktiv zum Klimaschutz bei. Für den Neubau wurden daher 3,7 Mio. € aus Mitteln der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) zugesagt.

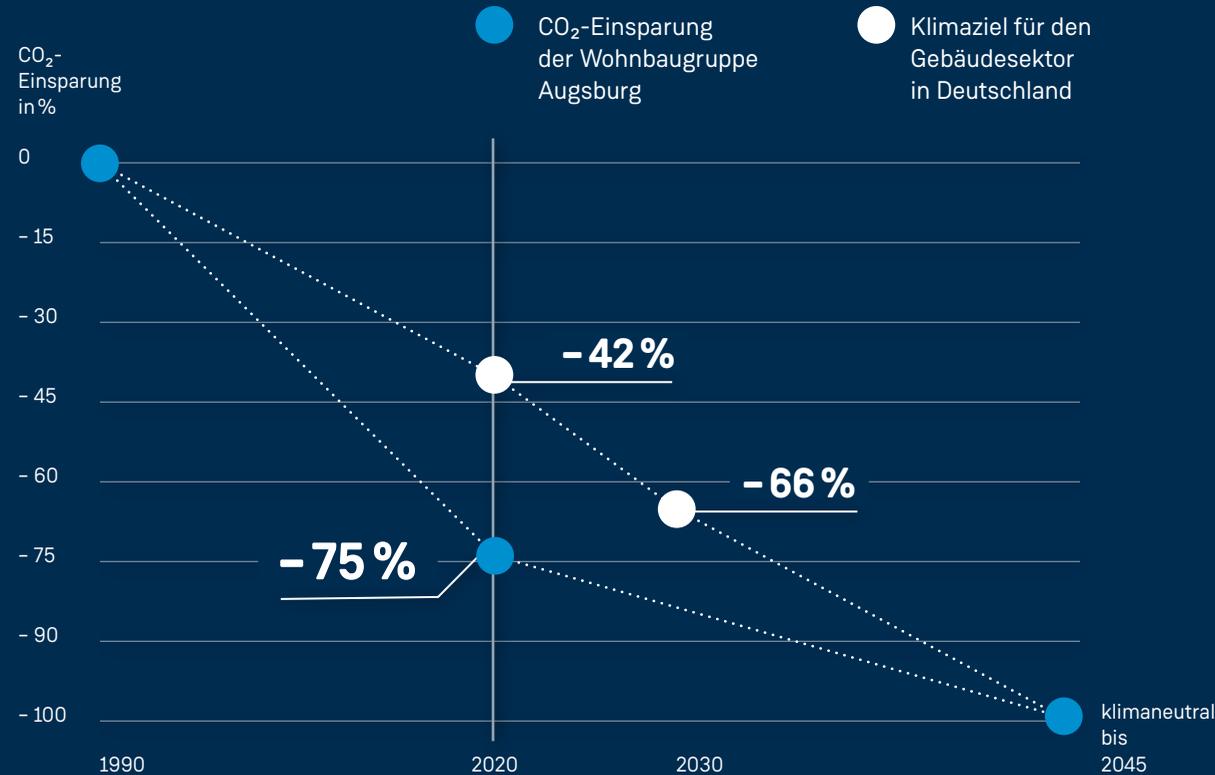
Die hohe Energieeffizienz wird durch einen hohen Dämmstandard, die Kühlung mit Grundwasser, den Fernwärme-Anschluss, energieeffiziente Heiz- und Kühldecken und die mechanische Be- und Entlüftung mit Wärmerückgewinnung ermöglicht. Zusätzlich wird die Dachfläche im Sinne der Biodiversität und des Artenschutzes bepflanzt.

GELEBTER KLIMASCHUTZ

Energieeffizientes Bauen und Wohnen nimmt eine zentrale Rolle beim Thema Klimaschutz ein. Als städtisches Tochterunternehmen ist die Wohnbaugruppe Augsburg nicht nur dafür verantwortlich, bezahlbaren Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten anzubieten, sondern auch bei Neubau und Sanierung auf Energieeffizienz zu achten. Schon vor der Jahrtausendwende lag dies im Fokus des Unternehmens.

Rund 69% des Wohnungsbestandes wurden seither saniert. Dadurch konnte der jährliche CO₂-Ausstoß um ca. 75% im Vergleich zu 1990 gesenkt werden. Heute liegt der Ausstoß der 10.245 Wohnungen der Wohnbaugruppe bei rund 20.000 t CO₂ pro Jahr. Aufgrund der durchschnittlichen Wohnungsbelegung mit ca. 2,1 Personen ergeben sich pro Kopf Emissionen von etwa 1 t CO₂ pro Jahr. 1990 lag dieser Wert noch bei rund 3,5 t CO₂.

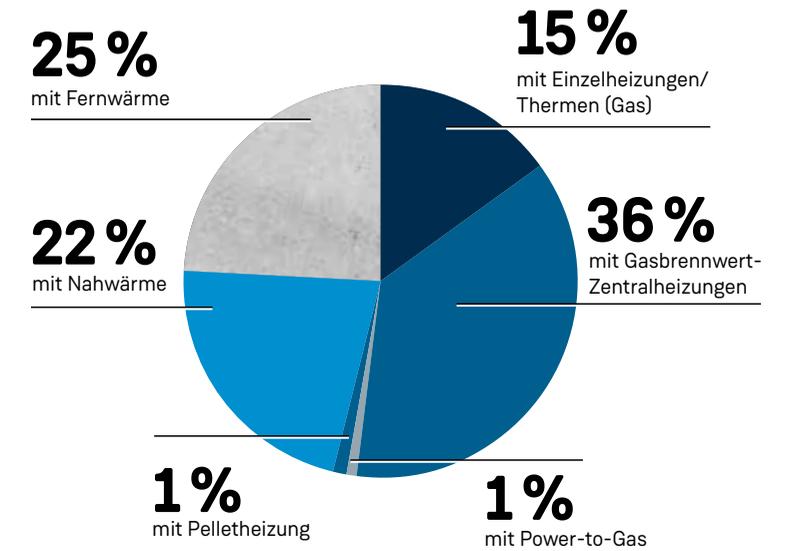
CO₂-EINSPARUNG SEIT 1990



Durch das kontinuierliche Modernisierungsprogramm konnte gerade auch der Heizenergieverbrauch verringert werden. Während vor gut 30 Jahren noch 230,42 Kilowattstunden pro Quadratmeter pro Jahr verbraucht wurden, sind es 2021 nur noch 100,34. Dies entspricht einer Reduktion um 56,5% und einer Entwicklung von Energieeffizienzklasse G zu D. Möglich war diese Einsparung durch energetische Maßnahmen, Heizungsmodernisierungen und die Umstellung auf Erdgas sowie städtische Fernwärme.

HEIZARTEN

in den Wohnanlagen der Wohnbaugruppe Augsburg (Alles ca.-Angaben)



Klimapakt – Blue City Augsburg

Auf dem Weg zur „Blue City“ hat sich die Stadt Augsburg das Ziel gesetzt, die CO₂-Emissionen bis 2030 auf jährlich 9,7 Mio. t zu reduzieren. Rund die Hälfte davon stammen in der Fuggerstadt aus Industrie und Gewerbe. Am 6. April 2022 unterzeichnete die Wohnbaugruppe daher gemeinsam mit

zehn weiteren Unternehmen sowie sechs (Fach-)Partnern den „Klimapakt Augsburger Wirtschaft“ – ein dauerhaft angelegtes Gemeinschaftsprojekt um einzelne wie kollektive Klimaschutzmaßnahmen sowie Beratungsangebote weiterzuentwickeln und auszubauen.



Marktbericht und Wohntrends

1. Mietpreise Wohnungen in Augsburg

Auch 2021 war in Augsburg ein weiterer Anstieg der Grundmieten um 4,97% 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
Bestand		
mit einfachem Wohnwert	8,20	8,40
mit mittlerem Wohnwert	9,10	9,60
mit gutem Wohnwert	10,80	11,20
mit sehr gutem Wohnwert	12,20	12,60
Neubau		
mit gutem Wohnwert	11,40	11,80
mit sehr gutem Wohnwert	12,40	12,70
DOPPELHAUSHÄLFTEN		
mit hohem Komfort und Innenstadtlage	13,60	13,90

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

2. Mietpreise Reihenhäuser und Doppelhaushälften in Augsburg

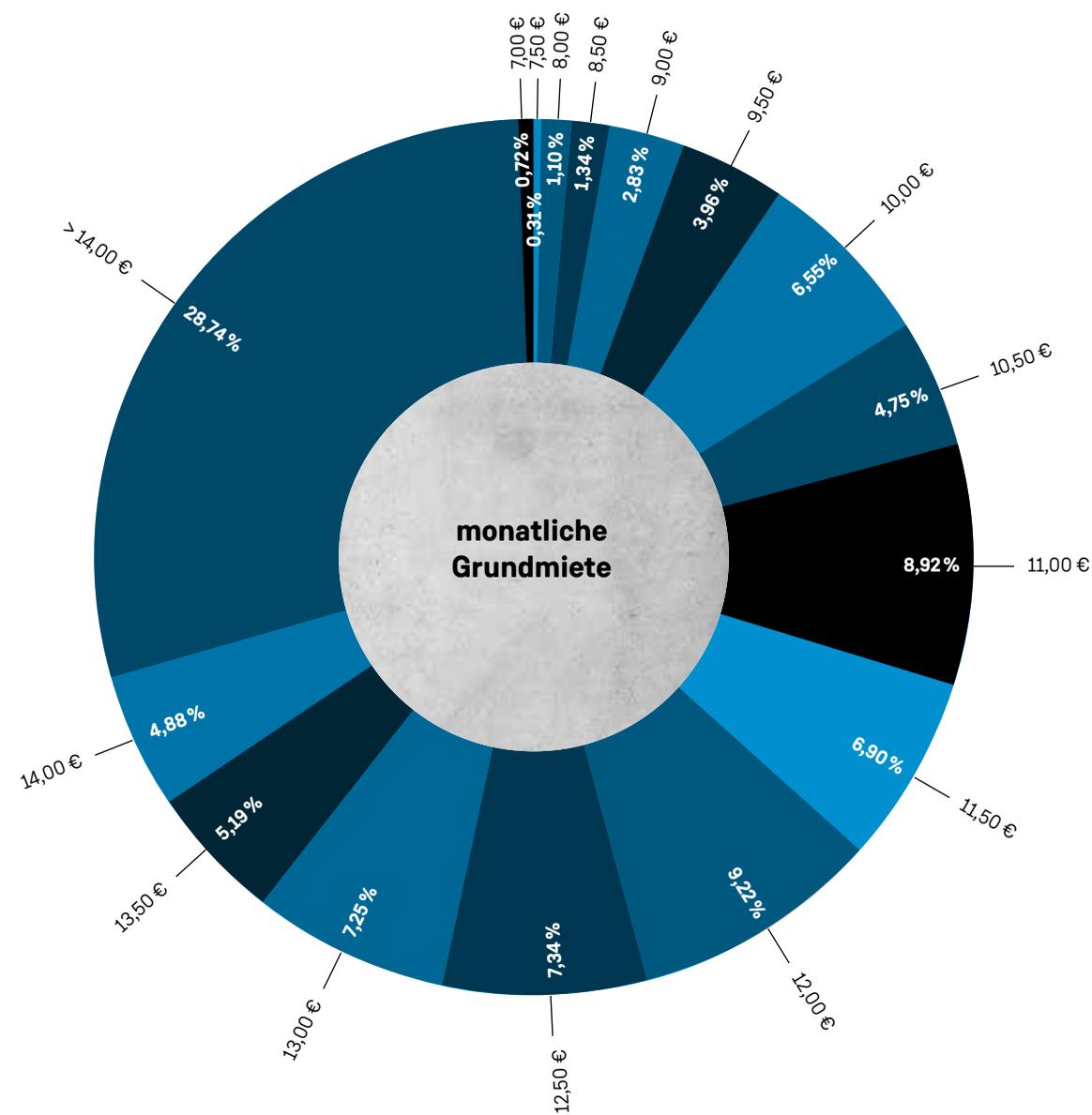
Auch die Mieten für Reihenhäuser und Doppelhaushälften sind im Berichtsjahr durchschnittlich um rund 7,49% gestiegen.

REIHENHÄUSER		
Kategorie	Mietpreis mtl. in € von	Mietpreis mtl. in € bis
Bestand		
mit einfachem Wohnwert	980	1.100
mit mittlerem Wohnwert	1.300	1.350
mit gutem Wohnwert	1.400	1.500
Neubau		
mit mittlerem Wohnwert	1.550	1.600
mit gutem Wohnwert	1.650	1.750
DOPPELHAUSHÄLFTEN		
Kategorie	Mietpreis mtl. in € von	Mietpreis mtl. in € bis
Bestand		
mit einfachem Wohnwert	1.150	1.250
mit mittlerem Wohnwert	1.400	1.500
mit gutem Wohnwert	1.550	1.600
Neubau		
mit mittlerem Wohnwert	1.550	1.650
mit gutem Wohnwert	1.700	1.800

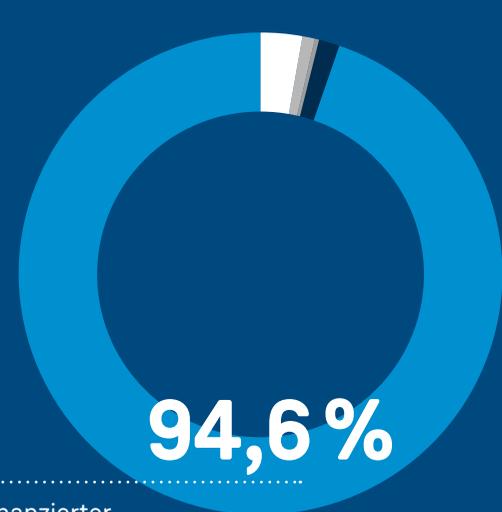
Die Daten stammen vom IVD-Institut (Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH) sowie aus eigenen Marktanalysen.

WOHNUNGSMIETEN IN AUGSBURG

Nur rund 2,12% der Wohnungen wurden 2021 mit einem Mietpreis unter bzw. bis 8,00 €/m² Wohnfläche monatlich auf dem Wohnungsmarkt in Augsburg angeboten. Zum Vergleich: Die Wohnbaugruppe Augsburg hat im Jahr 2021 rund 49% ihrer Wohnungen bis 8,00 €/m² vermietet.



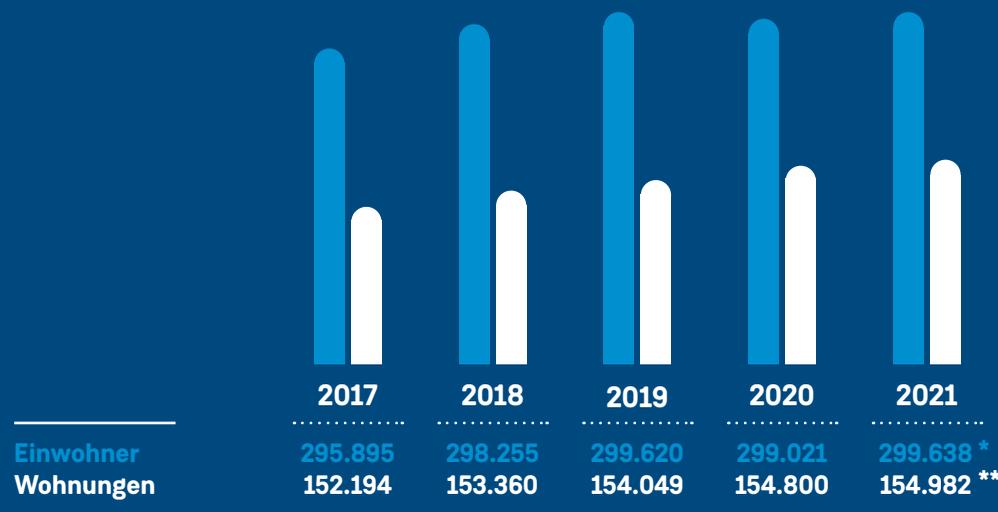
Datenerhebung: 2021
Immoscout24 und Ebay Kleinanzeigen



freifinanzierter Wohnungsbestand Stadtgebiet

- 3,0%** Sozialwohnungsbestand 1. Förderweg
- 0,9%** EOF (alle Einkommensstufen)
- 0,1%** 3. Förderweg
- 1,4%** sonstige Belegungsrechte (inkl. Bayerisches Modernisierungsprogramm)

ENTWICKLUNG EINWOHNER* & WOHNUNGSBESTAND IN AUGSBURG



* Haupt- und Nebenwohnsitz
** Schätzwert

3. Sozialer Wohnungsbau in Augsburg

Die Anzahl des geförderten Wohnungsbestands in Augsburg ist leicht gesunken. Es fielen mehr Wohnungen aus der Preisbindung, als neue im Rahmen der Einkommensorientierten Förderung (EOF) fertiggestellt werden konnten. Zum Ende des Berichtsjahrs gab es 8.480 geförderte Wohneinheiten in Augsburg (Vj. 8.506). Dies entspricht ca. 5,5% aller Wohneinheiten im Stadtgebiet. Der Anteil der Wohnbaugruppe am Gesamtbestand der geförderten Wohnungen in Augsburg lag 2021 bei 57% und ist damit im Vergleich zum Vorjahr (56%) leicht gestiegen. 2021 betrug der reine Sozialwohnungsbestand (1. Förderweg) rund 3% (4.682 Wohnungen). Im Berichtsjahr stellte die Stadt Augsburg 3.539 Wohnberechtigungsscheine aus, 1.101 mehr als noch 2020.

Der Bedarf an preiswertem Wohnraum kann ohne den Einsatz von staatlichen Fördermitteln nicht gedeckt werden. Die Bewilligungsstelle der Stadt Augsburg konnte mittels staatlicher Baudarlehen aus dem Bayerischen Wohnungsbauprogramm in Höhe von ca. 26,4 Mio. € und Zuschüssen von ca. 3,4 Mio. € den Neubau von 177 Miet- und Genossenschaftswohnungen unterstützen.

Für die Modernisierung von Miet- und Genossenschaftswohnungen bzw. Wohnplätzen in stationären Pflegeeinrichtungen wurden im Jahr 2021 keine Fördermittel ausgereicht.

4. Merkmale des Augsburger Mietwohnungsmarktes

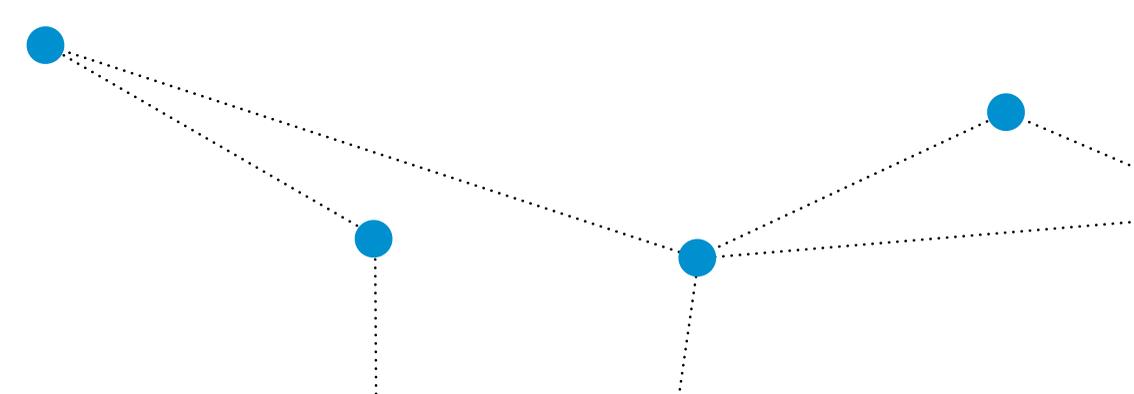
In Augsburg herrscht weiterhin ein angespannter Wohnungsmarkt. Im Besonderen bei günstigem Wohnraum besteht nach wie vor eine deutlich erhöhte Nachfrage, die das Angebot nicht auffangen kann. Dies wird auch für die kommenden Jahre erwartet. Laut Immobilienmarktbericht sind die Wohnungsmieten in Augsburg zwischen 2016 und 2021 um ca. 22% gestiegen. Zu den tendenziell höheren Mieten in gesamt Deutschland bringt in Augsburg die Nähe zu München weitere zahlungskräftige Mieter auf den Wohnungsmarkt. Augsburg hat in den letzten Jahren zudem das Interesse vieler Investoren geweckt.

Zum Ende des Berichtsjahrs leben 299.638 Menschen (Haupt- und Nebenwohnsitz) in Augsburg – 617 mehr als zum Ende des Vorjahres. Dem gegenüber stehen 182 neue Wohnungen. Ausgehend von einem Belegungsfaktor von 1,9 Bewohnenden je Wohnung konnte das Wachstum rechnerisch nur knapp zur Hälfte aufgefangen werden.

5. Steigende Bau- und Grundstückskosten

Aufgrund des geringen Angebots und der hohen Nachfrage sind die Preise für Baugrund in den letzten fünf Jahren stark gestiegen. Ein Treiber ist die Vermarktung der Flächen in Bieterverfahren. Hierbei weist ein Vergleich der IVD-Marktberichtszahlen zwischen 2016 und 2021 einen Anstieg von ca. 87% aus.

Die Baukosten sind in den letzten fünf Jahren nach dem Baupreisindex um 32,8% gestiegen. Grund dafür ist vor allem der zunehmende Aufwand für die technische Gebäudeausstattung und deren Planung. Hinzu kommen höhere Anforderungen an den Schall- und Brandschutz sowie die starke Auslastung der ansässigen Baufirmen. Zudem sind die Ansprüche an Wohnraum gestiegen. Auch die Umsetzung von Kriterien wie Barrierefreiheit ist nicht ohne Mehrkosten zu bewerkstelligen. Die Preisentwicklung der Baukosten ist aufgrund der sehr hohen Bautätigkeit in der Schwarmstadt Augsburg besonders spürbar, was den Bau von bezahlbaren Mietwohnungen erschwert.



UNSER ENGAGEMENT FÜR AUGSBURG

ÜBER 81.000 € FÜR DEN GUTEN ZWECK

Die Wohnbaugruppe Augsburg hat 2021 über 81.000 € an verschiedene Einrichtungen und soziale Projekte gespendet. Darunter beispielsweise 1.000 € an den **TSV 1847 Schwaben Augsburg e.V.**, der auf Spenden angewiesen war, um die Umzäunung und die Korbanlagen der wiederbelebten Basketball-Anlage zu finanzieren. „Bei unseren jährlichen Spenden versuchen wir verschiedenste Organisationen zu unterstützen. Der Basketballplatz bietet dem TSV einerseits die Möglichkeit seinen Sport auszuüben und andererseits ermöglicht er zukünftige vereinsübergreifende Veranstaltungen, die den Verein stark für unsere Region machen“, so Dr. Mark Dominik Hoppe.



48°22'08.0"N
10°54'03.3"E



Bei dem Projekt „Kleine Entdecker“ des **Freiwilligenzentrum Augsburg** wird gemeinsam mit Kindern experimentiert, um ihnen naturwissenschaftliche Themen näher zu bringen. Dabei besuchen geschulte Freiwillige Augsburger Kindertagesstätten und Grundschulen und fördern die Kreativität der Kinder durch spannende Experimente. Für dieses Projekt spendete die Wohnbaugruppe Augsburg auch für das Schuljahr 2021/2022 wieder 11.000 € und trägt so zur Realisierung bei. „Das Projekt leistet einen wichtigen Beitrag, ergänzt unseren Bildungsauftrag und fördert die Kreativität unserer Kinder“, betont auch Martina Wild, Zweite Bürgermeisterin und Aufsichtsratsmitglied der Wohnbaugruppe Augsburg.



48°23'30.4"N
10°53'06.4"E

Seit dem Jahr 2019 bietet die **Drei-Auen-Grundschule im Stadtteil Oberhausen** eine Hausaufgabenbetreuung an. Möglich macht das die Wohnbaugruppe Augsburg, die die jährlichen Kosten in Höhe von rund 13.000 € übernimmt. Durch die Spende wird unter anderem das Betreuungspersonal finanziert, das sich nachmittags mit den Kindern beschäftigt und Ihnen bei den Hausaufgaben hilft oder Lesen mit ihnen übt. „Unsere Wohnbaugruppe engagiert sich auf verschiedenen Ebenen für unsere Gesellschaft. Neben bezahlbarem Wohnraum ist auch das Thema Bildung immer wieder im Fokus des Unternehmens. Damit investiert die Wohnbaugruppe in die Zukunft der neuen Generation“, freut sich Sozialreferent Martin Schenkelberg.



Mit einer **Gesamtsumme von 49.503,64 €** unterstützt die Wohnbaugruppe Augsburg auch Weihnachten 2021 wieder verschiedene soziale Einrichtungen. Die höchste Fördersumme mit 17.003,64 € ging an die Kartei der Not über den rt1-Spendenmarathon „Firma mit Herz“. „Menschlichkeit und Zusammenhalt sind wichtige Güter, die man sich nicht kaufen kann. Aber man kann sie zeigen. Die Wohnbaugruppe Augsburg tut dies mit ihren Weihnachtsspenden und hilft dabei den Menschen aus der Region, die es gerade in der derzeitigen Situation nicht leicht haben“, betont Oberbürgermeisterin Eva Weber.



Zoo-Patenschaft

Im September 2021 zog Giraffendame „Tara“ in den Augsburger Zoo. Für sie übernahm die Wohnbaugruppe Augsburg die Patenschaft und unterstützt damit eine der beliebtesten Freizeiteinrichtungen und Bildungsstätten der Stadt. Geschäftsführer Dr. Mark Dominik Hoppe stattete Tara Ende des Jahres einen Besuch ab, um sie persönlich in der Fuggerstadt willkommen zu heißen.



48°20'42.3"N
10°55'01.2"E

Turamichele-Gewinnspiel

Große Freude bei Familie Schwab aus Augsburg: Die 9 und 13 Jahre alten Geschwisterkinder sind die Gewinner des Turamichele-Gewinnspiels 2021. Dr. Mark Dominik Hoppe, Geschäftsführer der Wohnbaugruppe Augsburg, und Ekkehard Schmölz, Leiter von Augsburg Marketing, gratulierten beiden Ende November im Goldenen Saal. Der Hauptpreis, spendiert von der Wohnbaugruppe: **eine Heißluftballonfahrt für vier Personen über Augsburg.**



48°21'20.0"N
10°54'20.6"E

NACHWUCHSFÖRDERUNG**Unternehmensstipendium**

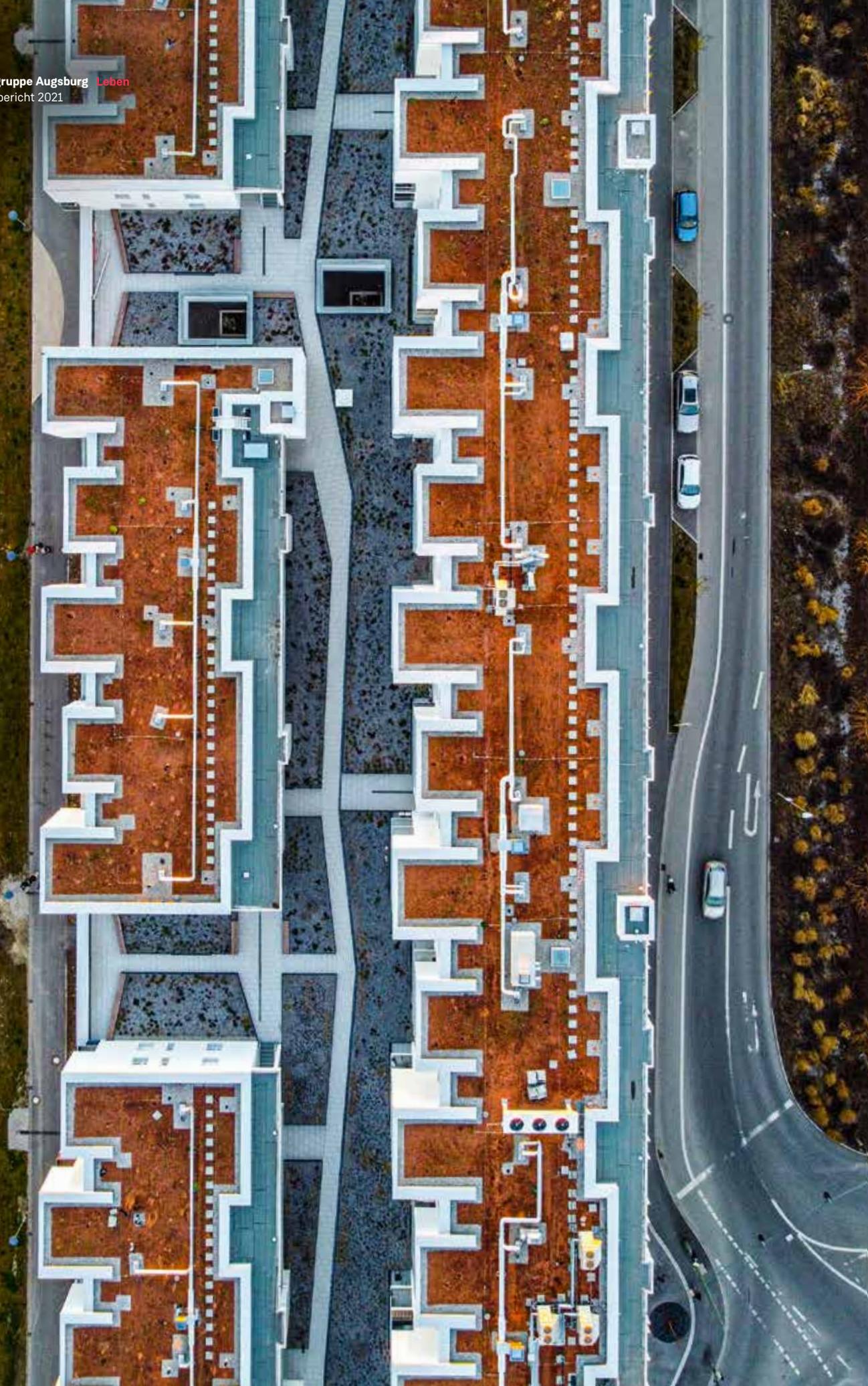
Jährlich fördert die Wohnbaugruppe Augsburg zwei Studierende der Fakultät Architektur und Bauwesen der Hochschule Augsburg mittels eines Unternehmensstipendiums. Im Wintersemester 2021/2022 fiel die Wahl auf Florian Appel (Energie Effizienz Design) und Sarah Tinz (Architektur). Mit monatlich je 300 € werden die Studierenden zwei Semester lang unterstützt.

WBG-Stiftung

Nach einjähriger Corona-Pause konnte 2021 wieder der Wettbewerb der WBG-Stiftung für Architektur und Bauingenieurwesen ausgelobt werden. Dieser findet in Kooperation mit der Hochschule Augsburg statt und motiviert Studierende, sich mit Fragen rund um die Stadtentwicklung und Architektur in Augsburg auseinander zu setzen. Die Aufgabenstellung ist vielfältig gestaltet und lässt den Teilnehmenden Raum für Kreativität. 2021 standen 15 Arbeiten zu fünf Themen im Finale. Bewertet wurden diese von Experten der Hochschule, Mitgliedern des Stiftungsvorstands sowie Baureferent Gerd Merkle und dem Vorsitzenden des Baukunstbeirats der Stadt Augsburg, Michael Olesch. Als Gewinner des mit 1.200 € dotierten WBG-Preises setzte sich Lukas Junginger durch, dessen Arbeit zum Thema „Zukunft Schule – neues Peutinger Gymnasium am Reese Park“ die Jury vollumfänglich überzeugte.

„Die Qualität, die bei diesem Wettbewerb an den Tag gelegt wird, zeigt deutlich, dass die Nachwuchskräfte der Hochschule Augsburg eine erfolgreiche Zukunft erwarten wird, die wir sehr gerne fördern“, betont Dr. Mark Dominik Hoppe. Neben dem Gewinner wurden zwei weitere Projekte mit Sonderpreisen in Höhe von je 800 € prämiert: Martina Heilig überzeugte mit Ihrem Entwurf zum Thema „CO-X AUGSBURG Make Learn Share: Eine offene Werkstatt in der Stadtkultur“ und Raphael Schwanbeck mit seinem Beitrag zu „INaB-A Innovationswerkstatt für nachhaltige Baustoffe“. Die feierliche Übergabe fand im Zuge des Sommerfestes der Fakultät für Architektur und Bauwesen statt, für das die Wohnbaugruppe einen zusätzlichen Betrag in Höhe von 500 € spendete.

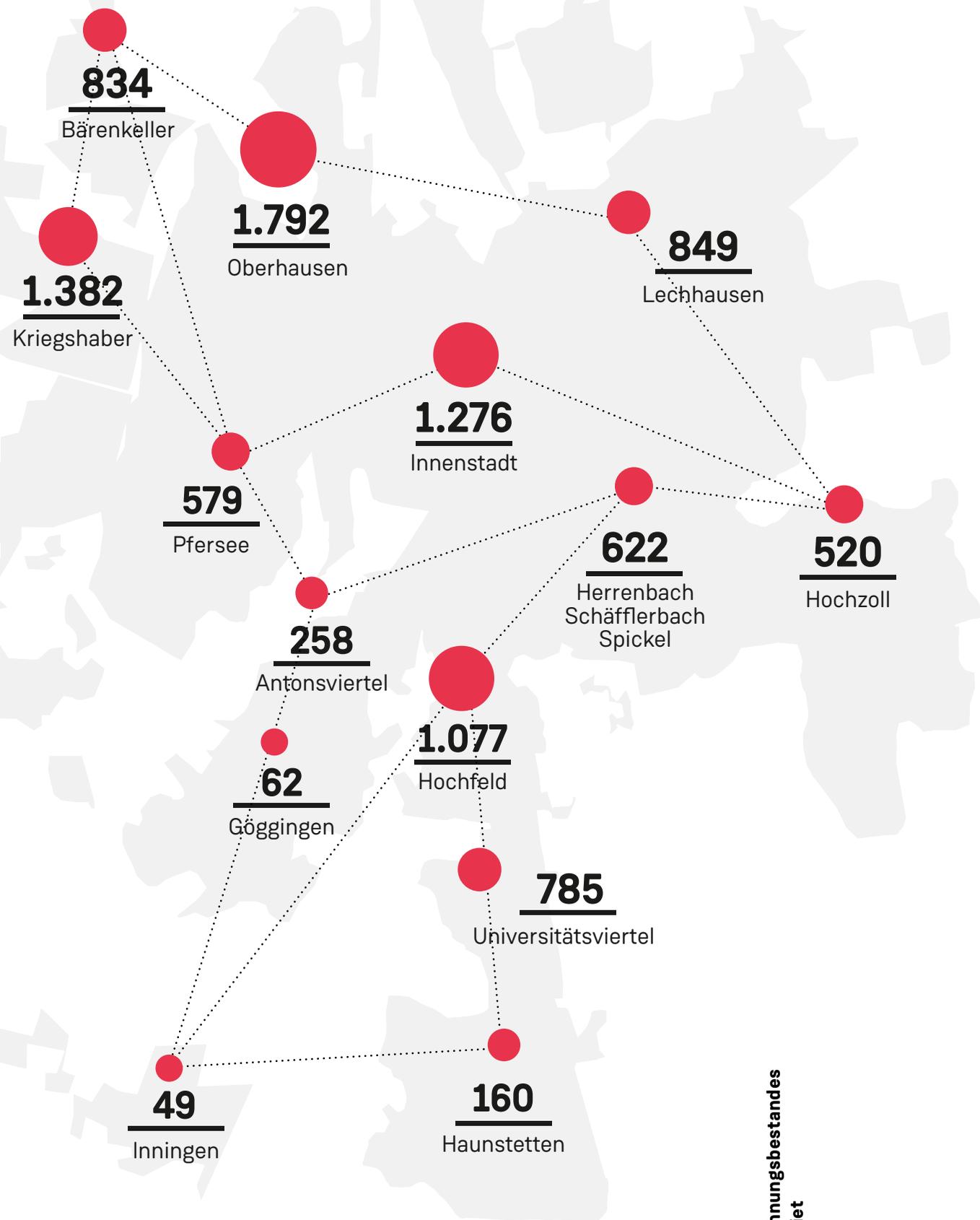




Reesepark I
48°22'49.7"N
10°51'59.9"E



 Neubauprojekte 2021



Verteilung des Wohnungsbestandes
über das Stadtgebiet

Wohnraum und Statistiken



1.187
Hausaufgänge



10.245
Wohnungen



57
Gewerbe / Sonder-
objekte / Sonstige



635.575 m²
Wohnfläche



4,9%
Fluktuation
(ohne Apartmenthaus
Biermannstraße)



0,6%
Leerstandsquote
(marktbedingt)



Rund
21.000
Personen leben in
Wohnungen
der Wohnbaugruppe



73%
Erwachsene



27%
Kinder



6,27 € / m²
Durchschnittsmiete



1.382
Stellplätze



3.545
Garagen/
Tiefgaragen-
plätze



13,8 Jahre
durchschnittliche
Mietdauer

Stand beider Grafiken: 31.12.2021



48°21'49.1"N
10°52'04.7"E

Tätigkeitsfelder der Wohnbaugruppe Augsburg Leben

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

Derzeit befinden sich 271 geförderte Wohnungen für insgesamt rund 97 Mio. € im Bau. Mit den Bauvorhaben Reesepark II, Sheridanpark II und Michaelpark entstehen so in den kommenden Jahren moderne, geförderte Wohnungen in den Stadtteilen Kriegshaber und Pfersee. Durch die Realisierung dieser und weiterer Baumaßnahmen, kommt die Wohnbaugruppe ihrem Ziel, bis zum Jahr 2026 ihren Bestand auf rund 11.000 Wohneinheiten zu erhöhen, ein großes Stück näher.

Neben der Schaffung sind auch Instandhaltung und Modernisierung des 10.447 Einheiten umfassenden Wohnungsbestands wichtige Tätigkeitsfelder der Wohnbaugruppe

Augsburg Leben. Im Jahr 2021 wurden rund 21 Mio. € hierin investiert. Dies entspricht einem jährlichen Aufwand von 30,17 €/m² Nutzfläche.

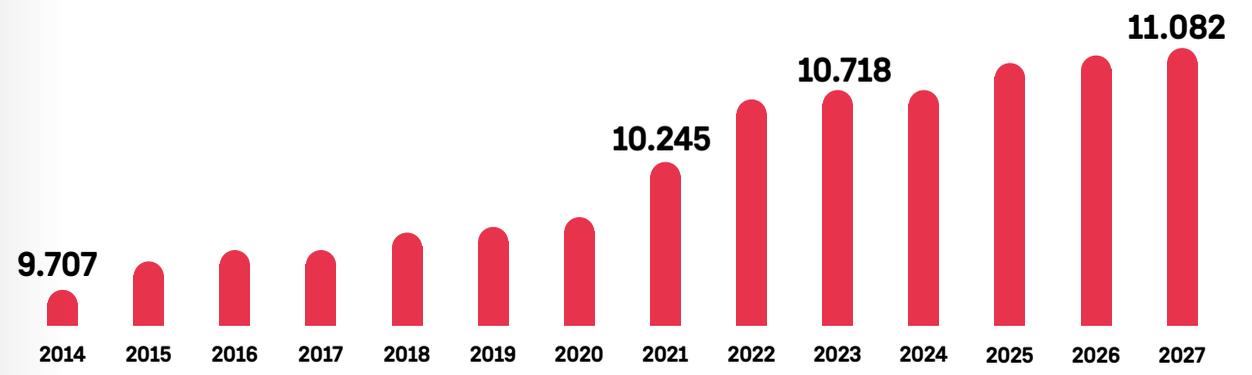
Seit 1995 hat die Wohnbaugruppe Augsburg knapp 69 % ihres Gebäudebestands modernisiert. Dabei wird der Gebrauchswert einer Wohnung für die Mieter erhöht, beispielsweise durch neue Bäder und Balkonbauten. Zugleich stellt die Wohnbaugruppe einen zeitgemäßen Gebäudestandard sicher. 2021 wurden im Rahmen von Einzelmodernisierungen bei Wohnungswechseln 79 Bäder für insgesamt rund 2,3 Mio. € erneuert.

Ein großes Augenmerk liegt weiter auf der energetischen Sanierung. Diese beinhaltet unter anderem die Dämmung von Fassaden, Keller- und oberster Geschossdecke, den

Austausch der Fenster, den Einbau einer neuen, energieeffizienten Heizungsanlage sowie einer dezentralen Wohnraumbelüftung. Seit Anfang der 1990er Jahre konnte so eine Reduzierung des CO₂-Ausstoßes um rund 75 % über den gesamten Bestand verzeichnet werden.

Mit den Investitionen in Neubau, Bauunterhalt und Modernisierung schafft die Wohnbaugruppe Augsburg nicht nur zukunftsfähigen Wohnraum, sondern will auch einen Beitrag zur regionalen Wertschöpfung leisten: Das Unternehmen beauftragte – soweit vergaberechtlich zulässig – überwiegend lokale Fachfirmen und trug so dazu bei, nachhaltig Beschäftigung und Arbeitsplätze in Stadt und Region zu sichern. Insgesamt wurden im Berichtsjahr Aufträge in einer Gesamthöhe von 80 Mio. € vergeben.

ENTWICKLUNG DES WOHNUNGSBESTANDS





Reesepark I Größtes Neubauprojekt abgeschlossen

Das größte laufende Neubauprojekt der Wohnbaugruppe Augsburg konnte Anfang Herbst 2021 erfolgreich abgeschlossen werden. Neben den modern ausgestatteten 141 bezahlbaren 2- bis 5-Zimmer-Wohnungen entstand vor Ort auch ein Nahversorgungszentrum mit REWE Center, Rossmann-Filiale und Ihle Bakers, von dem das ganze Quartier profitiert. Die Gesamtkosten für das Projekt betragen 64,5 Mio. €.

48°22'49.7"N
10°51'59.9"E

48°23'14.6"N
10°52'33.3"E

Erfolgreicher Einzug in der Nordfriedhofstraße

Die im Frühjahr 2020 begonnenen Arbeiten für die Wohnanlage an der Nordfriedhofstraße fanden zum Anfang des Jahres 2022 ihren erfolgreichen Abschluss. Auf dem Gelände, wo zuvor ein Teil des Augsburger Abfallwirtschafts- und Stadtreinigungsbetriebes untergebracht war, realisierte die Wohnbaugruppe Augsburg 35 barrierefreie 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen sowie eine rollstuhlgerechte Wohnung. Einzugstermin für die im Rahmen der Einkommensorientierten Förderung (EOF) entstandenen Wohneinheiten war März 2022. Nahegelegene Einkaufsmöglichkeiten, gute Anbindung an ÖPNV und Regionalverkehr sowie die attraktive Lage mit Blick ins Grüne bieten optimale Voraussetzungen für die neuen Mieter. Die Gesamtkosten des Neubauprojekts betragen rund 10,5 Mio. €.



135 Wohnungen im ReesePark II

Im Mai 2021 fiel der Startschuss für die Wohnanlage ReesePark II. In direkter Nachbarschaft zum derzeit größten Neubauprojekt ReesePark I entstehen 135 geförderte 1- bis 5-Zimmer Wohnungen. Diese verteilen sich auf acht Gebäude, die um einen zentralen Innenhof angelegt sind. Im Erdgeschoss der Wohnanlage ist ein Begegnungszentrum mit Quartiersmanagement und einem Mehrgenerationentreff untergebracht. Außerdem werden im Zuge der Gestaltung der Grünanlage, die unter dem Motto „Waldlichtung“ steht, 30 neue Bäume gepflanzt. Die Gesamtkosten für das Projekt, das im 2. Quartal 2023 fertiggestellt werden soll, betragen voraussichtlich 48 Mio. €.



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

48°22'47.8"N
10°51'48.9"E



48°21'50.7"N
10°51'23.5"E

Wohnen im Sheridanpark I

109 geförderte Wohnungen brachte die Wohnbaugruppe Augsburg mit dem Projekt Sheridanpark I im März 2022 auf den Markt. Auf einer Fläche von ca. 7.500 Quadratmetern entstanden 1- bis 5-Zimmer-Wohnungen, davon vier rollstuhlgerecht. Nahe der Wohnanlage, die aus vier Baukörpern besteht, liegt der preisgekrönte gleichnamige Sheridanpark mit über 20 Hektar Naherholungsfläche. Dieses attraktive Umfeld kommt auch den zukünftigen Mietern der derzeit im Bau befindlichen Wohnanlage Sheridanpark II zu Gute, die Ende 2023 fertiggestellt werden soll. Die Gesamtkosten betragen ca. 33,3 Mio. €.

48°21'45.8"N
10°51'21.7"E

Baubeginn für 62 Wohnungen im Sheridanpark II

In direkter Nachbarschaft zu der im März 2022 fertiggestellten Wohnanlage Sheridanpark I realisiert die Wohnbaugruppe Augsburg ein weiteres Neubauprojekt mit 62 dauerhaft bezahlbaren Wohnungen. Sheridanpark II entsteht an der Ernst-Lossa-Straße auf einem der letzten freien Baufelder der ehemaligen Sheridan-Kaserne in Pfersee. Offizieller Baustart für die 1- bis 5-Zimmer-Wohnungen war im Oktober 2021. Diese verteilen sich auf zwei Gebäude und sind alle barrierefrei. Vier Wohnungen werden rollstuhlgerecht errichtet. Die Wohnanlage soll Ende 2023 fertiggestellt werden. Die Gesamtkosten belaufen sich auf voraussichtlich 21 Mio. €.



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





48°21'11.2"N
10°53'32.9"E



58 Wohnungen der Anlage Anton übernommen

In drei Bauabschnitten entstanden an der Windprechtstraße auf der Fläche des ehemaligen St.-Servatius-Stifts insgesamt 193 Wohnungen der Firma Klaus Wohnbau GmbH. Von diesen kaufte die Wohnbaugruppe Augsburg 58 Wohneinheiten, die im Zuge des ersten Bauabschnitts im Dezember 2021 fertiggestellt wurden. Alle geförderten 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen wurden im Zuge der Einkommensorientierten Förderung (EOF) errichtet. Einzug in die Neubauwohnungen war im Februar 2022.

48°21'49.1"N
10°52'04.7"E



Spatenstich für Wohnanlage Michaelipark

Ende Februar 2021 gab die Wohnbaugruppe Augsburg den Startschuss für ein weiteres Bauprojekt mit 74 dauerhaft bezahlbaren Wohnungen. Bisher laufen die Arbeiten an dem Neubauprojekt Michaelipark nach Plan, sodass mit einer Fertigstellung für das 3. Quartal 2023 gerechnet werden kann. Auf der Grundstücksfläche von 7.500 Quadratmetern entstehen in sieben Häusern barrierefreie 2- bis 5-Zimmer-Wohnungen, davon 4 rollstuhlgerecht. Die Wohnanlage wird in klimaschonender Holz-Bauweise (KfW Effizienzhaus 40) errichtet. Die Kosten liegen bei voraussichtlich ca. 28 Mio. €.



Scannen Sie den QR-Code oder gehen Sie auf wohnbaugruppe.de/webcams



Zahlen und Fakten zur Vermietung

Das wichtigste Tätigkeitsfeld der Wohnbaugruppe Augsburg Leben ist die Bereitstellung ihres Wohnungsbestandes zu bezahlbaren Mietpreisen. Zum Ende des Jahres 2021 bietet das Unternehmen in 10.245 Wohnungen auf insgesamt 635.575 Quadratmetern Wohnfläche rund 21.000 Augsburgerinnen und Augsburgern ein Zuhause. Das Wohnungsunternehmen der Stadt Augsburg hat im vergangenen Jahr 7 Neubauprojekte mit insgesamt 614 Wohneinheiten vorangetrieben und profitierte in der Bestandsentwicklung 2022 und 2023 davon. Daneben bewirtschaftet die Wohnbaugruppe 40 Gewerbeeinheiten sowie 17 Sonderobjekte, wie beispielsweise die Neue Stadtbücherei und das Technologiezentrum Augsburg.

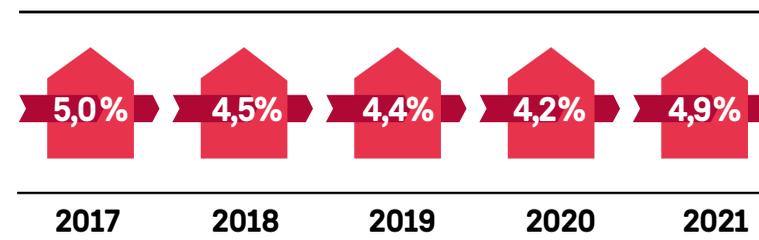
Fluktuation und Leerstände

Weiterhin sind deutlich mehr Wohnungssuchende registriert, als die Wohnbaugruppe Augsburg versorgen kann. Nach einem absoluten Tiefststand der Fluktuation in 2020 ist diese im vergangenen Jahr wieder angestiegen und liegt bei 4,9%. Es deutet allerdings nichts darauf hin, dass sich dieser Trend künftig fortsetzt. Einen internen Treiber stellen einige Modernisierungsprojekte dar, bei denen bewusst Mieter/innen ermuntert wurden, die Wohnung zu wechseln. Der leere Zustand ermöglicht eine deutlich einfachere und technisch umfangreiche Sanierung. Die Konstanz der Mietverhältnisse ist weiterhin sehr hoch: Die durchschnittliche Wohndauer von Mieterinnen und Mietern der Wohnbaugruppe Augsburg beträgt nach wie vor rund 13,8 Jahre.

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

MIETERFLUKTUATION

(ohne Apartmenthaus Biermannstraße)



Der Gesamtleerstand ist bei der Wohnbaugruppe Augsburg im Jahr 2021 um 0,54 Prozentpunkte auf 1,64% angestiegen. Bedingt wurde dies durch Vermarktungsschwierigkeiten zu Beginn des Neubauprojektes Reesepark I. Bei der Erstvermietung war festzustellen, dass die Bedarfe und Verfügbarkeiten an Interessenten/innen für die jeweiligen Stufen sehr unterschiedlich sind. So waren zum Vermietungsstart im Juli 2021 beispielsweise 2.076 Personen Inhaber eines Wohnberechtigungsscheins der Stufe I, während in der Stufe II und III nur 288 bzw. 144 Haushalte wohnberechtigt waren. Diese enormen Unterschiede stehen in Diskrepanz zur Aufteilung der Förderstufen (Drittel-Mix). Da die Kennzahl die durchschnittlichen Tage des Leerstandszeitraums betrachtet und nicht die reine Anzahl an Leerständen, hatte dies einen entsprechend großen Effekt.

Mietentwicklung

Die Bestandsmieten bei der Wohnbaugruppe haben sich um 4,15% erhöht und liegen zum Stichtag 31. Dezember 2021 bei 6,27 €/m². Wesentlicher Treiber hierfür ist die Erstvermietung der Neubaugewohnungen von Reesepark I, welche in der Nettomiete (ohne Berücksichtigung der abmildernden Zusatzförderung) mit 12 €/m² stark überdurchschnittlich sind. Die Neubauprojekte der Wohnbaugruppe Augsburg werden vollständig unter Zuhilfenahme der einkommensorientierten Förderung (EOF) gebaut und können nach Abzug des monatlichen Zuschusses zu einer m²-Miete von 7,00 € bis 9,00 € angeboten werden.

BERECHNUNGSBEISPIEL

Reesepark I

Stufe	Zielmiete	EOF-Zuschuss für den Mieter	tatsächliche Grundmiete
Stufe I	12,00 €/m ²	5,00 €/m ²	7,00 €/m ²
Stufe II	12,00 €/m ²	4,00 €/m ²	8,00 €/m ²
Stufe III	12,00 €/m ²	3,00 €/m ²	9,00 €/m ²

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

2021 stiegen die Mietrückstände zwar leicht an, bewegten sich jedoch nach wie vor auf geringem Niveau, die Mietausfallquote betrug 0,72%. Von einem spürbaren „Corona-Effekt“ kann nicht gesprochen werden.

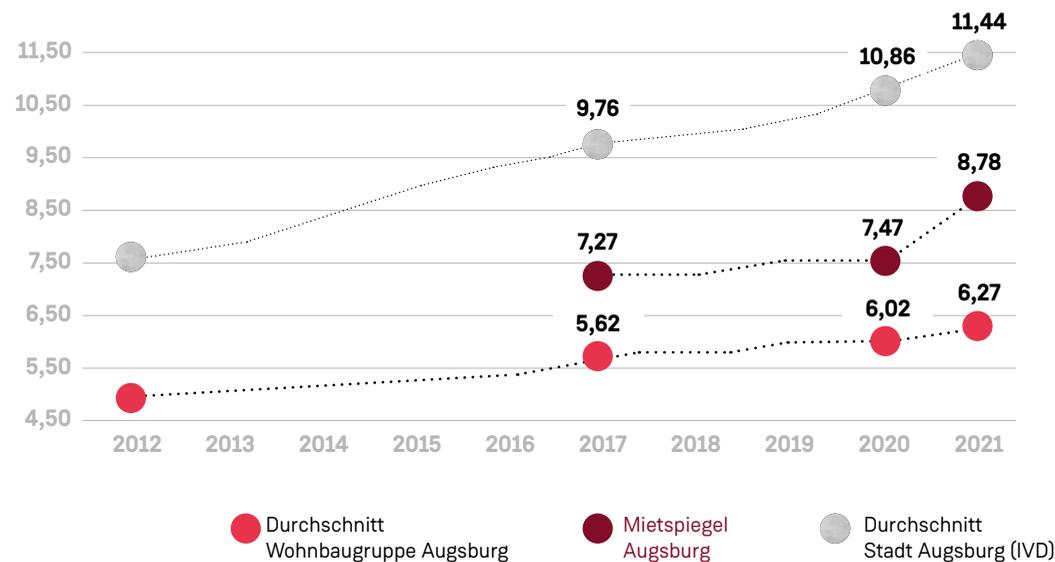
Der Anteil an freifinanzierten Wohnungen blieb konstant bei 53%. Durch die Schaffung neuen Wohnraums und Mietanpassungen stieg die Bruttosollmiete für 2021 im Vergleich zum Vorjahr (ca. 63 Mio. €) um 2,95% auf rund 65 Mio. € an.

Mietspiegel

Die Stadt Augsburg ließ bereits zwei qualifizierte Mietspiegel erarbeiten. Mit Gültigkeit ab 1. Dezember 2021 wurde eine überarbeitete Fassung durch den Stadtrat beschlossen. Nachdem der in 2017 aufgesetzte Mietspiegel im Jahr 2019 gemäß den gesetzlichen Möglichkeiten fortgeschrieben wurde, galt es deshalb den enormen Veränderungen, welchen der Augsburger Wohnungsmarkt in dieser Zeitspanne unterworfen war, Rechnung zu tragen. In einem fast zweijährigen Entwicklungsprozess wurden die Beurteilungskriterien und Mietwerttabellen überarbeitet. Dementsprechend deutlich fiel die Steigerung der Mietpreistabellen aus. Mit nun 8,78 €/m² liegt die Durchschnittsmiete des Mietspiegels um fast 15% höher. Selbst diese Entwicklung erscheint vor den steigenden Preisen am Augsburger Wohnungsmarkt schon fast wieder überholt zu sein. Die durchschnittlichen Angebotsmieten (laut IVD) sind im Berichtsjahr um weitere 5,3% auf 11,44 €/m² angestiegen.

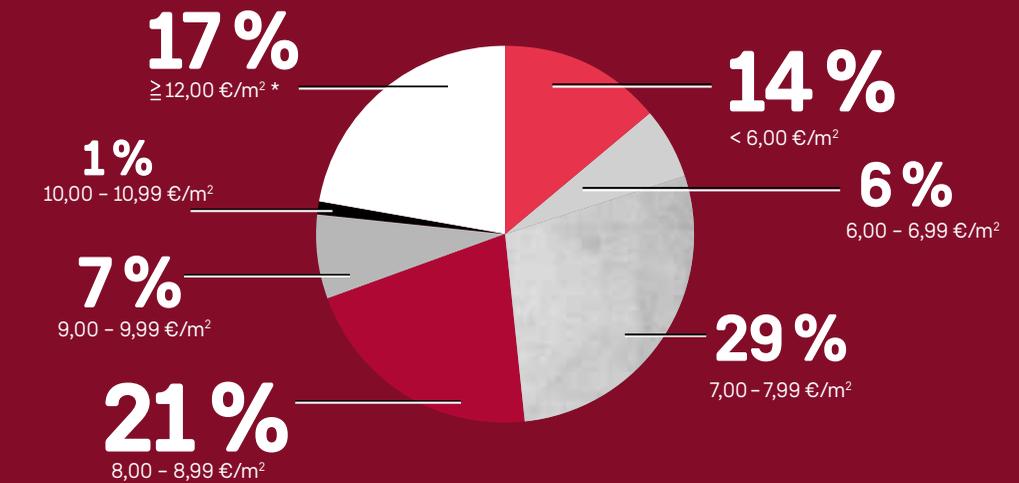
DURCHSCHNITTSMIETE

(€ pro Quadratmeter)



VERMIETUNGEN 2021

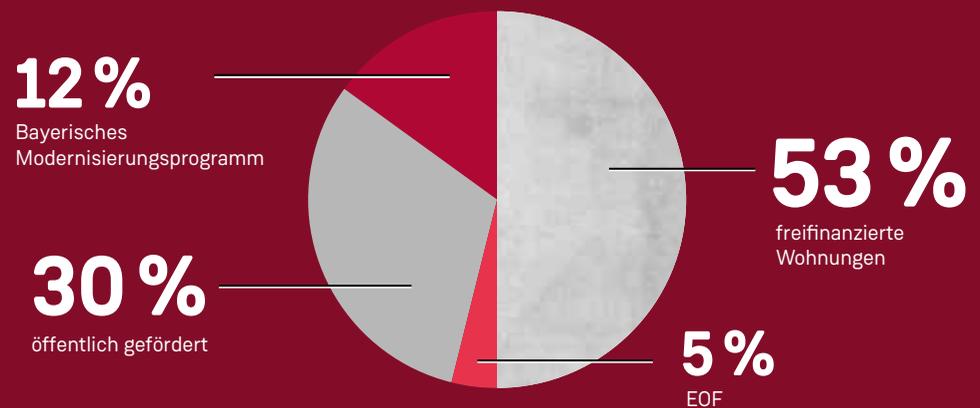
nach Mietpreis kategorisiert



* Vermietung Neubau Reesepark I; ohne Mietzuschuss

VERTEILUNG DES WOHNUNGSBESTANDES

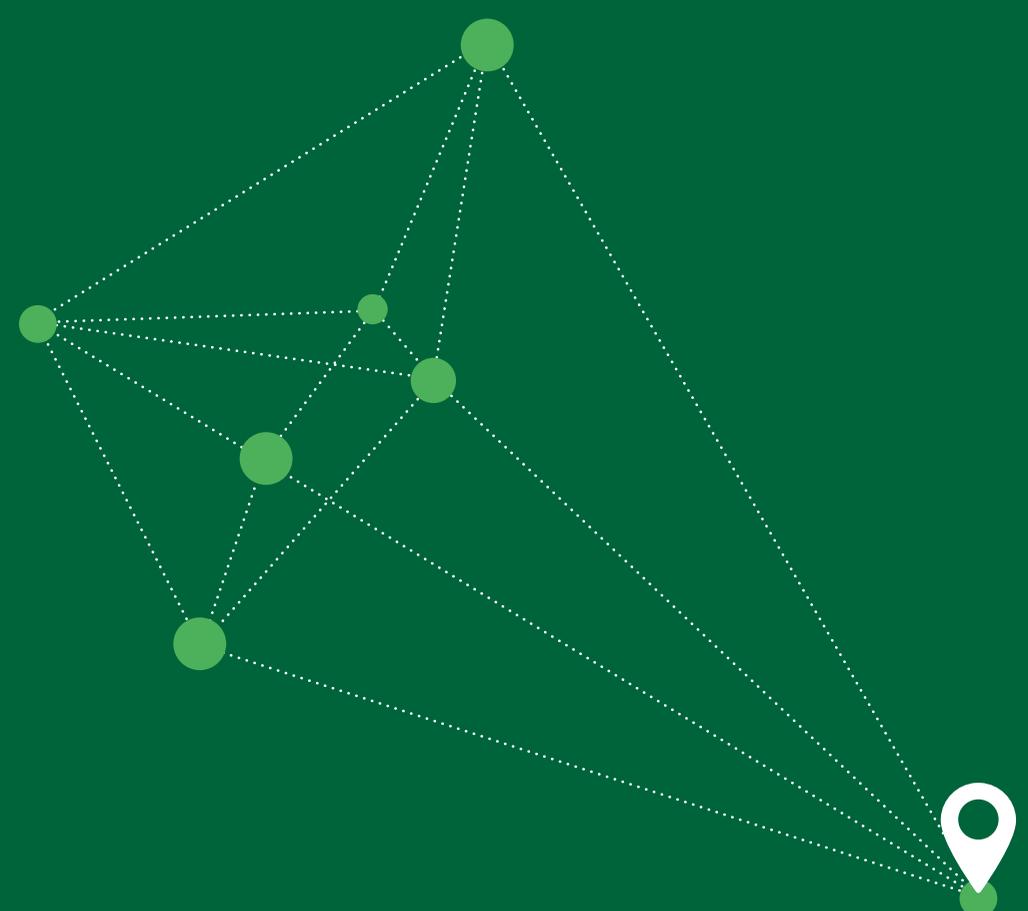
nach Art der Förderung



Stand: 31.12.2021



Entwickeln 



Olympiakanustrecke
48°20'52.3"N
10°56'12.6"E

 Projekte 2021

25 Jahre Wohnbaugruppe Augsburg Entwickeln

Die Wohnbaugruppe Augsburg Entwickeln erbringt verschiedene immobilienbezogene Dienstleistungen, schwerpunktmäßig für die Stadt Augsburg. Die Tochtergesellschaft der Wohnbaugruppe Augsburg Leben gliedert sich in die drei Abteilungen Projektmanagement, Entwicklungsmaßnahmen und Objektmanagement. Im Sommer 2021 feierte das Unternehmen sein 25jähriges Bestehen.

Am 24. Juli 1996 als AGS (Augsburger Gesellschaft für Stadtentwicklung und Immobilienbetreuung GmbH) gegründet, kümmert sich das Unternehmen seither um alle Tätigkeiten für Dritte: Dazu zählen Sanierungen und Modernisierungen von Schulen, Kindergärten, Feuerwehrhäusern, Sportplätzen und kommunalen Immobilien sowie deren Verwaltung und die Entwicklung der Kasernenflächen. Ein buntes Aufgabenpaket das in ganz Augsburg seine Spuren hinterlässt.

Strahlkraft und Innovation

In 25 Jahren war das Unternehmen an zahlreichen, für die Stadt zukunftsweisenden Projekten beteiligt und federführend tätig, die zum Teil auch international Aufmerksamkeit erregten. Dazu zählt der Bau des **Technologiezentrum Augsburg** im Innovationspark, die Errichtung mehrerer **Messehallen**, die für Leitmesse wie Interlift und GrindTec eine entscheidende Rolle spielen. Publikum lockt weiter auch der modernisierte **Kongress am Park** an.

Mit den Räumlichkeiten der **Augsburger Puppenkiste**, das wohl bekannteste Marionettentheater Deutschlands, verwaltet die Wohnbaugruppe Augsburg Entwickeln ein Wahrzeichen der Stadt. Dort finden sich auch die Stadtbücherei, die alte **Grottenau** und die **Kresslesmühle**, welche von der städtischen Tochtergesellschaft erbaut bzw. modernisiert wurden. Mit dem **Textilmuseum (tim)**, der **Stadtarchäologie** und dem **Stadtarchiv** wurde 2010 ein wichtiges Kulturgut der Fuggerstadt im Textilviertel fertiggestellt, welches die Geschichte Augsburgs bewahrt.



Grottenau


 Technologiezentrum Augsburg


Kresslesmühle



 Textilmuseum (tim)

Hans-Adlhoch-
Schule

Bildung und Bewegung

Die Sanierung und Modernisierung von Schulen, Kindergärten und Kindertagesstätten ist eine der zentralen Aufgaben der Wohnbaugruppe Augsburg Entwickeln. Zu den jüngsten Projekten zählt der neue **Hort an der Eichendorff-Schule**, die **Kita an der Schwimmschulstraße** oder auch die **Hans-Adlhoch-Schule**. 2011 wurde mit der **Westpark Grundschule** ein Schulneubau realisiert. An der **Werner-Egk-Schule** und der **Löweneckschule** laufen die Maßnahmen aktuell noch.

Kita an der
Schwimmschulstraße

Mit der Ertüchtigung der **OASE** Rechts der Wertach steht Kindern und Teenagern seit 2020 wieder ein Jugendzentrum inklusive Sportplätzen und Gemeinschaftsgarten zur Verfügung. Die 1972 anlässlich der Olympischen Spiele errichtete **Kanustrecke am Eiskanal** wurde wieder für den Spitzensport fit gemacht. Die denkmalgeschützte Sanierung konnte im Frühjahr 2022 erfolgreich beendet werden – pünktlich und in Kosten. Das **Curt-Frenzel-Stadion**, das bis zum Jahr 2013 modernisiert wurde, ist Heimspielstätte des Augsburger Eishockey Vereins und war bereits Austragungsort für den Deutschland Cup.

Grünflächen und Treffpunkte

Seit 1998 unterstützt die Wohnbaugruppe Augsburg Entwickeln die Stadt bei der Überplanung von Teilgebieten der Kasernenflächen **Reese, Sheridan und Flak**. Wo lange Zeit das US-Militär stationiert war, wurden über die Jahre neue Wohn- und Gewerbegebiete sowie Parklandschaften geschaffen. Heute prägen **Spielplätze, Skatepark, Freeletics-Anlage** und moderne Landschaftsarchitektur den **Westpark** – der grüne Landschaftszug, der Reese- und Sheridan-Park mit mäandrisch gewundenen Wegen verbindet. Menschen jedes Alters können sich hier wohnungsnah vom Alltagsstress erholen und Energie tanken. Es wurde ein qualitativ hochwertiger, generationsübergreifender Lebensraum für die Augsburgerinnen und Augsburger geschaffen, von dem die Bevölkerung dauerhaft profitieren wird. Dabei wird auch dem Andenken an die frühere Nutzung der Flächen durch die Amerikaner Rechnung getragen. Auf dem Areal der ehemaligen Flak-Kaserne wurden beispielsweise auf Präriebepflanzung geachtet und drei skulpturale Sterne installiert, die als Treffpunkt (**Urban Star**), Spielort (**Lumber Star**) und Nistplatz für Dohlen (**Dark Stark**) fungieren.

Freeletics-Anlage und
Skatepark Reese

Sheridanpark

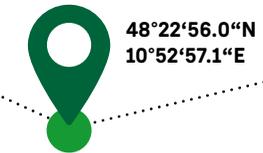


Tätigkeitsfelder der Wohnbaugruppe Augsburg Entwickeln



Projektmanagement

Das Projektmanagement realisiert fast ausschließlich Bau-
projekte für die Stadt Augsburg und übernimmt die Sanierung
und den Neubau kommunaler Gemeinbedarfsimmobilien,
beispielsweise von Schulen im Auftrag des Schulverwaltungs-
amts, sowie von Kindertagesstätten für die Kindertagesbe-
treuung der Stadt. Auch die 2022 abgeschlossene Sanierung
der Olympia-Kanustrecke am Augsburger Eiskanal fällt in
das Aufgabengebiet der Abteilung. Im Berichtsjahr wurde an
folgenden Projekten gearbeitet:



Sanierung der Löweneckschule schreitet voran

Die Löweneck-Grund- und Mittelschule in Oberhausen wird seit Februar 2020 umfassend modernisiert. Das Gebäude stammt aus dem frühen 20. Jahrhundert und liegt „Links der Wertach“ im Stadtteil Oberhausen. Im Auftrag der Stadt setzt die Wohnbaugruppe Augsburg Entwickeln die umfassende Sanierung derzeit um und konnte den 1. Abschnitt im Sommer 2021 erfolgreich dem Schulbetrieb übergeben. Hierbei wurde unter anderem der Eingangstrakt grundsaniert. Dieser umfasst die Schulverwaltung mit Sekretariat und Rektorat. Ziel der in drei Bauabschnitte gegliederten Maßnahmen ist es, bauliche Mängel zu beseitigen, die Schule bauseitig rundum zu erneuern und so an den heutigen Unterrichts- und Betreuungsbedarf anzupassen.





48°23'12.6"N
10°52'35.4"E

Arbeiten an der Werner-Egk-Grundschule machen Fortschritte

Die Schulsanierung der Werner-Egk-Grundschule im Stadtteil Oberhausen schreiten weiter voran. Baubeginn für das 7,6 Mio. €-Projekt war im September 2020. In einem ersten Schritt wurde zunächst ein Anbau mit Platz für drei Klassenzimmer errichtet. Das alte Schulgebäude aus dem Jahr 1892 wird im Zuge der Maßnahme komplett, der Gebäudeteil aus dem Jahr 1995 teilsaniert, wobei der Fokus auf Brandschutz liegt. Auch das Thema Inklusion wird umgesetzt: Ein neu eingebauter Aufzug ermöglicht den barrierefreien Zugang des Neubaus, in der Aula sorgt eine Induktionsschleife für Hörgeräte dafür, dass hörbeeinträchtigte Menschen Klänge und akustische Signale ohne Rückkopplung und Nebengeräusche empfangen können.



48°20'52.3"N
10°56'12.6"E

Fit für die WM: Fertigstellung der Olympiakanustrecke

Im April 2022 wurde nach rund 2 Jahren Bauzeit die denkmalgerechte Sanierung der Kanustrecke am Eiskanal pünktlich abgeschlossen. Die international bekannte Sportstätte ist Austragungsort der Kanuslalom-Weltmeisterschaft Ende Juli. Es ist die erste künstliche Wildwasserstrecke Deutschlands, die 1972 anlässlich der in München ausgetragenen Olympischen Spiele erbaut wurde. Durch die Modernisierung blieb der historische Charakter vollständig erhalten. Gleichzeitig konnte die Funktionalität der Anlage beispielsweise durch neue Lichtanlagen, einen verbreiterten Trainergang am Wasser und die umfassende Sanierung der Gebäude verbessert werden. Letzteres umfasst die Bootshäuser inklusive Kampfrichterturm, welche das Athletenzentrum bilden, sowie das ehemalige Gaststättengebäude, das künftig als Organisationszentrum dient. Die rund 21 Mio. € teure Maßnahme wurde von der Stadt mit Hilfe von Bundes- und Landesfördermitteln finanziert.



48°24'13.7"N
10°53'13.2"E**Startschuss für den Westendorfer Weg**

Im Rahmen des Kommunalen Wohnraumförderungsprogrammes (KommWFP) des Freistaats Bayern errichtet die Wohnbaugruppe Augsburg Entwickeln im Auftrag der Stadt 38 Wohnungen am namensgebenden Westendorfer Weg. Am 17. März 2022 feierte das Projekt Spatenstich, zu welchem neben der Oberbürgermeisterin Eva Weber auch der Bayerische Staatsminister für Wohnen, Bau und Verkehr, Christian Bernreiter, zugegen war. Die Wohnungen sollen Menschen, die sich aus eigener Kraft am Wohnungsmarkt nicht versorgen können, ab Herbst 2023 ein Zuhause bieten.



Objektmanagement

Das Objektmanagement der Wohnbaugruppe Augsburg Entwickeln verwaltet Wohnungen von Eigentümergemeinschaften (fünf Wohnungseigentümergemeinschaften mit 156 Wohneinheiten), der Stadtparkasse Augsburg (sieben Wohnanlagen mit 298 Wohn- und Gewerbeeinheiten) sowie städtischer Stiftungen (254 Wohnungen). Hierunter fällt auch die Verwaltung und Baubetreuung der Augsburger Puppenkiste sowie die Gemeinbedarfsimmobiliien der Wohnbaugruppe Augsburg Leben: die Messehalle 5, die Stadtbücherei sowie das Technologiezentrum Augsburg.

Ab 2022 übernimmt das Objektmanagement der Wohnbaugruppe Augsburg Entwickeln diese Aufgaben auch für zwei Gebäuden mit 135 Wohneinheiten beim Neubau-Projekt Anton im Hochfeld. 58 weitere Wohnungen dieser Wohnanlage hat die Wohnbaugruppe Augsburg Leben für ihr Bestandsportfolio erworben.

Entwicklungsmaßnahmen

Die Abteilung Entwicklungsmaßnahmen ist als Treuhänderin für die Stadt Augsburg für die Planung, Erschließung und Entwicklung der drei Militärkonversionen Flak-, Reese- und Sheridan-Kaserne zuständig. Wo lange Zeit ehemalige US-Kasernen standen, sind in den letzten Jahrzehnten neue Wohn- und Gewerbegebiete sowie Parkanlagen entstanden. Der Reesepark und der Sheridanpark bilden heute einen großzügigen Grüngürtel im Westen der Stadt. Folgende Projekte auf den Konversionsflächen standen im Jahr 2021 im Mittelpunkt:



48°22'38.9"N
10°51'57.6"E

Gold für den Westpark

Wo einst die Kasernen Sheridan und Reese dem US-Militär und dessen Angehörigen eine Heimat in der Ferne gaben, wird heute neuer, moderner Wohn- und Lebensraum für die Augsburger Bevölkerung geschaffen. Zwischen den Quartieren entstanden in den vergangenen Jahren zwei Grünflächen die schließlich zum sogenannten Westpark verschmolzen. Die Gestaltung der Areale übernahm das Büro Lohaus Carl Köhlmos Landschaftsarchitekten Stadtplaner aus Hannover, das den Park im Auftrag der Stadt Augsburg und der Wohnbaugruppe Augsburg Entwickeln entworfen hat. Der Westpark wurde 2021 mit dem ersten Platz beim Deutschen Landschaftsarchitekturpreis ausgezeichnet. Er setzte sich gegen 118 Mitbewerber durch.





48°21'53.0"N
10°51'33.2"E

Wohnen neu gedacht

Im Nordwesten des Sheridan-Areals wurden im Februar 2021 vier Flächen für Baugemeinschaften im Konzeptvergabeverfahren ausgeschrieben. Die Wohngrundstücke haben einen vorher vereinbarten festen Preis und gehen somit nicht an den Höchstbietenden – ausschlaggebend sind Konzepte, welche Themen wie Inklusion, Integration, Ökologie, Nachhaltigkeit und neue Wohnformen in den Mittelpunkt stellen. Ziel ist, einen sozialen, nachhaltigen und innovativen Mehrwert für alle Bewohner, die Nachbarn im Stadtteil und die Stadtgesellschaft zu schaffen. Aus den 19 Bewerbungen wurden im Juli vier Gewinnervorschläge ausgewählt.



48°23'10.3"N
10°50'37.1"E

Dohlenturm für mehr Artenvielfalt

Auf dem Areal der ehemaligen Flak-Kaserne (heutiges Kobelcenter-Süd) wurde mit dem „Dark Star“ 2021 der insgesamt dritte skulpturale Stern installiert. Er ergänzt den „Urban Star“ mit seinen bunten beleuchteten Sitz-Würfeln sowie den Aufenthalts- und Spielort „Lumber Start“. Im Zusammenspiel mit der Präriebepflanzung erinnern diese Elemente an die lange Nutzung des Gebiets durch die Amerikaner und die damit verbundene kulturelle Prägung. Bei der neusten im Auftrag der Stadt errichteten Installation handelt es sich um einen Dohlenturm. Dohlen, auch Turmkrähen genannt, zählen noch nicht zu den gefährdeten Arten, aufgrund fehlender Brutmöglichkeiten ist ihre Population jedoch rückläufig. Der „Dark Star“ mit seinen bis zu 9m hohen Holz-Stützen und horizontalen Streben, bietet den Vögeln insgesamt 54 Nistkästen.



JAHRESABSCHLUSS

zum 31. Dezember 2021

Bericht des Aufsichtsrats	63
Unternehmensorganisation	64
Vermögenslage	66
Konzernbilanz	70
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	72
Zusammengefasster Anhang und Konzernanhang 2021	73
Verbindlichkeitspiegel	77
Entwicklung des Konzern-Anlagevermögens	78
Kapitalflussrechnung	80
Konzern-Eigenkapitalspiegel	81
Stiftungskapital und Organe der Stiftung	82

Bericht des Aufsichtsrats

Im Berichtszeitraum fanden zwei Aufsichtsratssitzungen statt.

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

Die Geschäftsführung hat den Aufsichtsrat aktuell und umfassend über alle für das Unternehmen bedeutsamen Fragen der Planung und Geschäftsentwicklung sowie über mögliche Chancen und etwaige Risiken schriftlich und mündlich informiert. Bei den Sitzungen des Aufsichtsrates hat dieser im vergangenen Jahr insbesondere den Jahresabschluss 2020, den Wirtschaftsplan 2022-2026 sowie die Investitionsprogramme (Neubau, Modernisierung, Instandhaltung) und deren Umsetzung beraten und beschlossen.

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

Die Jahresabschlüsse des Unternehmens und des Konzerns sowie der zusammengefasste Lagebericht und Konzernlagebericht über das Geschäftsjahr 2021 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. Der Aufsichtsrat schließt sich den Prüfungsberichten an und erhebt keine Einwendungen gegen die Prüfungsfeststellungen. Eine besondere Stellungnahme zu den Prüfungsberichten ist nicht erforderlich, da diese keine Beanstandungen enthalten.

An der Sitzung zur Erörterung der Jahresabschlüsse hat der Abschlussprüfer teilgenommen und über den Prüfungsverlauf sowie die Prüfungsergebnisse berichtet. Nach eingehender Prüfung empfehlen die Mitglieder des Aufsichtsrates der Gesellschafterversammlung, die Feststellung des Jahresabschlusses zu beschließen, den zusammengefassten Lagebericht der Gesellschaft und des Konzerns zu billigen sowie den Jahresüberschuss i. H. v. 4.837.605,54 € 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, 23. Mai 2022

Die Aufsichtsratsvorsitzende

Eva Weber
Oberbürgermeisterin
der Stadt Augsburg

Unternehmensorganisation

Unternehmen und Organe der Gesellschaften

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

Gesellschafter

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

Geschäftsführung

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

Prokuristen

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

Wohnbaugruppe Augsburg Entwickeln
Stefan Kern

Aufsichtsrat

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

Oberbürgermeisterin Eva Weber
Vorsitzende

Stadtrat Leo Dietz
Stellv. Vorsitzender

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

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

Oberbürgermeisterin Eva Weber
Vorsitzende

Stadtrat Leo Dietz
Stellv. Vorsitzender

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

Betriebsorganisation

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

ALTERSSTRUKTUR DER WOHNBAUGRUPPE AUGSBURG – BELEGSCHAFT 2021

Alter	gewerbliche Arbeitnehmer		angestellte Arbeitnehmer		Insgesamt
	hauptberuflich	teilzeitbeschäftigt	hauptberuflich	teilzeitbeschäftigt	
bis 20	0	0	2	0	2
21 bis 30	7	0	20	2	29
31 bis 40	7	0	20	5	32
41 bis 50	22	3	16	4	45
51 bis 60	13	0	30	11	54
über 60	8	3	5	2	18
Insgesamt	57	6	93	24	180

PERSONALSTAND WOHNBAUGRUPPE AUGSBURG

	2021	2020
Geschäftsführer	1	1
Kaufm. Angestellte	73	72
davon teilzeitbeschäftigt	22	22
Auszubildende	5	6
Techn. Angestellte	34	31
davon teilzeitbeschäftigt	2	2
Hausverwalter/-innen	4	4
Handwerker/-innen	30	23
davon teilzeitbeschäftigt	1	1
Hausmeister/-innen	33	34
davon geringfügig	5	5
hauptberuflich	150	141
geringfügig/teilzeitbeschäftigt	30	30
Insgesamt	180	171

Vermögenslage

Das Umlaufvermögen, das insbesondere aus „Unfertigen Leistungen“ (abrechenbare Betriebs- und Heizkosten), „Forderungen“ und „Flüssigen Mitteln“ besteht, ist bei der Wohnbaugruppe Leben mit 37,1 Mio. € (Vj. 35,6 Mio. €) und im Konzernabschluss mit 43,1 Mio. € (Vj. 42,1 Mio. €) bilanziert. Die Erhöhung des Umlaufvermögens ist maßgeblich durch die Zunahme von „Unfertigen Leistungen“ und der „Sonstigen Vermögensgegenstände“ geprägt.

Die Wohnbaugruppe Leben hat zum Bilanzstichtag ein Anlagevermögen von 512,7 Mio. € (Vj. 464,3 Mio. €) und der Konzern von 513,2 Mio. € (Vj. 464,8 Mio. €). Dies entspricht einem Anteil von 93,1% (Vj. 92,7%) an der Bilanzsumme bei der Muttergesellschaft. Der Konzern-Anteil mit 92% bewegt sich auf ähnlichem Niveau. Die Veränderungen des Anlagevermögens ergeben sich im Wesentlichen aus dem Saldo von Neubaufkosten und Abschreibungen.

Im Einzelabschluss der Wohnbaugruppe Leben beträgt das Eigenkapital 164,2 Mio. € (Vj. 159,4 Mio. €) und im Konzernabschluss 165,2 Mio. € (Vj. 160,4 Mio. €). Bezogen auf die Bilanzsumme ergibt sich eine Eigenkapitalquote von 29,8% (Vj. 31,8%) bei der Wohnbaugruppe Leben und im Konzern von 29,6% (Vj. 31,6%). Berücksichtigt man zum Eigenkapital die eigenkapitalähnlichen Rückstellungen für Bauinstandhaltung, so erhöht sich obige Kennzahl auf

30,0% (Vj. 32,0%) bei der Wohnbaugruppe Leben und im Konzern auf 29,8% (Vj. 31,8%).

Die Entwicklung des Konzern-Eigenkapitals ist im Konzernabschluss enthalten.

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

Den Objektfinanzierungsmitteln sind 343,1 Mio. € (Vj. 301,5 Mio. €) zuzurechnen. Dem Zugang an Finanzierungsmitteln aus Neuvaluierungen in Höhe von 63,0 Mio. € stehen Tilgungen mit 21,5 Mio. € (davon planmäßige Tilgungen 11,5 Mio. €) gegenüber.

Ein Forderungsverkauf in Höhe von 10,0 Mio. € ist in den passiven Rechnungsabgrenzungsposten bilanziert. Dieser wurde im Geschäftsjahr in Höhe der planmäßigen Tilgung mit 307,3 T€ aufgelöst. Der Kapitalbedarf für langfristige Vermögensanlagen ist durch geeignete Fremd- und Eigenmittel gedeckt.

Die Vermögenslage der Wohnbaugruppe Leben und des Konzerns ist geordnet.

FINANZIELLE UND NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

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

Kennzahl	2020	Prognose 2021	2021	Prognose 2022
Umsatzerlöse Wohnbaugruppe Augsburg Leben	67,0 Mio. €	69,1 Mio. €	68,3 Mio. €	73,4 Mio. €
Jahresüberschuss	6.124,7 T€	3.700,0 T€	4.837,6 T€	6.600,0 T€
Instandhaltungskosten je m ²	31,26 €	29,00 €	29,78 €	29,00 €
Eigenkapitalquote Wohnbaugruppe Augsburg Leben	31,8 %	31,9 %	29,8 %	29,9 %
Fluktuationsrate	4,2 %	4,2 %	4,9 %	4,5 %
Leerstandsquote	0,2 %	0,2 %	0,6 %	0,8 %
Mietforderungen	439,2 T€	430,0 T€	467,8 T€	450,0 T€

Die Differenz zum prognostizierten Jahresüberschuss 2021 (+ 30,7%) ergibt sich aufgrund erhaltener Zuschüsse für Modernisierungsmaßnahmen und Erträgen aus Anlageverkäufen. Der Rückgang der Eigenkapitalquote resultiert aus den sehr hohen Investitionen im Jahr 2021.

Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts noch nicht verlässlich möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer des Krieges und die darauffolgenden wirtschaftlichen und sozialen Folgen ab. Es ist allerdings mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen.

Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

1. Prognosebericht

Ziel der Wohnbaugruppe Leben ist es verstärkt Wohnungen zu bauen oder zuzukaufen. Im Jahr 2022 soll mit dem Bau von weiteren 47 Wohnungen begonnen werden, 473 Wohnungen befinden sich im Bau.

Gleichzeitig wird die Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes fortgeführt. Die vorhandene Substanz wird durch Anbau von Balkonen, Modernisierung der Sanitäranlagen, Energieeinsparmaßnahmen einschließlich Erneuerung der Heizungsanlage etc. an heutige Standards angepasst und weiterentwickelt. Im Einzelfall ist mit Blick auf die Klimaschutzziele 2050 zu prüfen, ob ein Abriss und Neubau an gleicher Stelle einer Modernisierung vorzuziehen ist.

Aufgrund der knapper werdenden Grundstücksflächen trifft das Wohnraumangebot grundsätzlich in allen Nutzungssegmenten auf eine stärkere Nachfrage, sodass betriebswirtschaftliche Chancen die Risiken überwiegen. Größere neue Entwicklungsgebiete (Haunstetten Süd-West) sind mittel- bis langfristig planungsreif. Die Wohnbaugruppe Leben selbst verfügt im eigenen Bestand über Baulandreserven mit einer Fläche von rd. 72.000 m² und erwirbt, wenn möglich weitere Flächen, die für den geförderten Wohnungsneubau geeignet sind.

Das fortgeschriebene Investitionsprogramm bis 2027 sieht Ausgaben von 469,9 Mio. € vor. Davon sind 269,4 Mio. € für den Neubau von Wohnungen und den Neubau einer Firmenzentrale sowie 200,5 Mio. € für die künftige Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes geplant.

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

Der Wirtschaftsplan und der bisherige Geschäftsverlauf 2022 lassen erkennen, dass im

folgenden Jahr mit einem Jahresergebnis von rd. 6,5 Mio. € bis 7,0 Mio. € gerechnet werden darf.

2. Risikomanagement

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

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

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

3. Chancen- und Risikobericht

In Augsburg herrscht weiterhin ein angespannter Wohnungsmarkt. Im Besonderen bei günstigem Wohnraum besteht weiterhin eine deutlich erhöhte Nachfrage, die das Angebot nicht auffangen kann. Trotz einer pandemiebedingten Stagnation der Einwohnerzahl, wird die bestehende Neubauaktivität im Stadtgebiet keine entscheidende Entlastung bringen, da diese überwiegend (bis auf geförderte Wohnungen) mit hochpreisigen Mieten angeboten werden.

Die gewogene durchschnittliche Kaltmiete aller Wohnungen bei der Wohnbaugruppe Augsburg Leben beträgt zum Jahresende 6,27 € je m² Wfl. Damit liegt der Wert deutlich unter der im Mietspiegel genannten durchschnittlichen Nettokaltmiete von 8,78 €/m² Wfl. und unter der von Neubezugwohnungen. Diese werden aktuell in Augsburg für durchschnittlich 11,44 €/m² Wfl. (Quelle: IVD).

Aus diesem Preisgefälle lässt sich auch zukünftig eine langfristige Vermietung sowie ein zusätzliches Ertragspotenzial für die rd. 5.400 freifinanzierten Wohnungen ableiten.

Bereits seit Oktober 2021 erleben wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise. Sollte dieser Trend anhalten oder sich gar verstärken, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter, insbesondere Einpersonen- und Alleinerziehendenhaushalte in großen Wohnungen, übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren. Mit der Strategie der energetischen Modernisierung unter Einsatz öffentlicher Förderung verfolgt die Gesellschaft daher konsequent das Ziel, den Betriebskostenanstieg für die Mieter dauerhaft zu dämpfen. Die Gesamtbelastung für Mieter mit sehr niedrigen Einkommen wird jedoch trotz Einsparmaßnahmen voraussichtlich weiter anwachsen.

Zudem könnte der Ukraine-Krieg zu Versorgungsengpässen und zusätzlich steigenden Energiekosten und mithin Betriebskosten der Mieter führen. Darüber hinaus ist mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen. Die Geschäftsführung beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken.

Im Zusammenhang mit der Sicherstellung der Versorgungssicherheit im Energiesektor zeigt sich, dass der Pfad zu einer nachhaltigen Transformation der Wirtschaft derzeit überdacht werden muss. Es wird deutlich, dass vor allem Maßnahmen ergriffen werden müssen, die die Abhängigkeit vom Energieträger Gas mildern. Infolgedessen wird die Wohnbaugruppe Augsburg ihre Klimastrategie entsprechend ausrichten.

Ferner besteht ein Risiko in der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) mit Auswirkungen auf bestehende und geplante Bauprojekte. Dies betrifft den Bereich Neubau ebenso wie die Modernisierung und die Instandhaltung von

Wohnobjekten. Hier kann es zu Verzögerungen und damit zu einem Instandhaltungsstau kommen.

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.

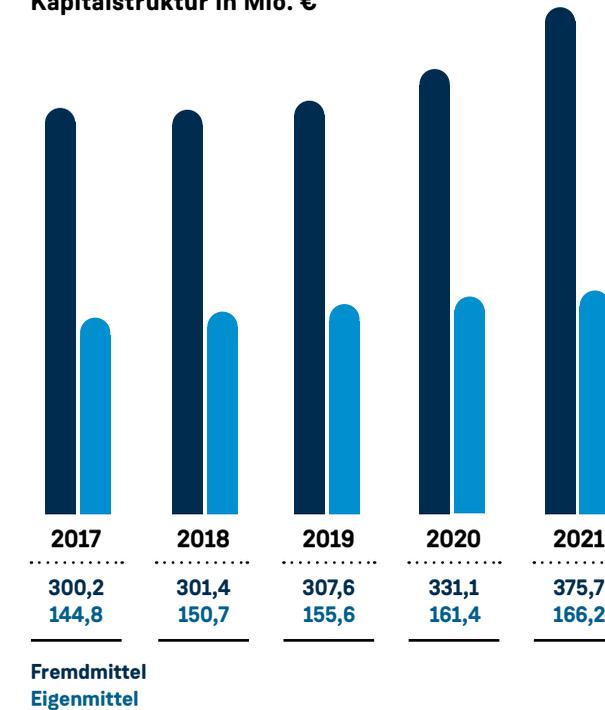
Die Unternehmensverbindlichkeiten bestehen fast ausschließlich aus Darlehensgewährung von Kreditinstituten. Hier spiegeln sog. clusterfreie Objektfinanzierungen die prägenden Werte der Bilanz. Ihre in der Regel langen Fristen sowie die Zinsfestschreibungen werden überwacht. Langjährige Zinsbindungen 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 31.12.2021 beträgt das gesicherte Kreditvolumen 9,6 Mio. €.

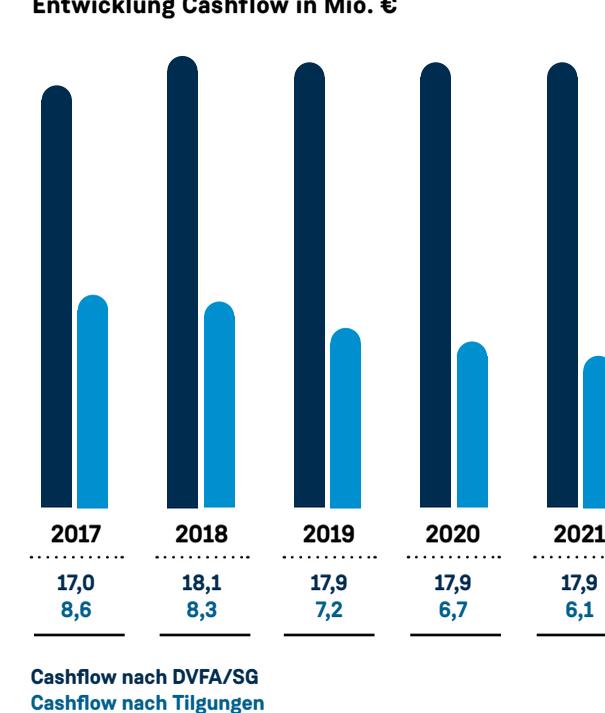
Die Wirksamkeit des Absicherungszusammenhangs mit dem Grundgeschäft wird regelmäßig überprüft. Derivate werden nicht für spekulative Zwecke benutzt.

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

Kapitalstruktur in Mio. €



Entwicklung Cashflow in Mio. €



Konzernbilanz zum 31. Dezember 2021

AKTIVA Beträge in €	2021	2020
Anlagevermögen		
<i>Immaterielle Vermögensgegenstände</i>	165.907,00	99.003,00
<i>Sachanlagen</i>		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	391.366.059,12	343.968.543,28
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	396.776,30	403.348,30
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	7.118.199,13	19.566.968,38
Bauten auf fremden Grundstücken	24.596.867,00	26.186.017,00
Technische Anlagen und Maschinen	3.425.575,00	3.819.126,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.389.238,00	1.090.776,00
Anlagen im Bau	81.550.598,75	63.254.910,16
Bauvorbereitungskosten	1.004.564,40	6.186.971,46
Geleistete Anzahlungen	0,00	510.847.877,70
<i>Finanzanlagen</i>		
Sonstige Ausleihungen	1.967,84	2.990,42
Andere Finanzanlagen	652,00	2.619,84
Anlagevermögen insgesamt	513.182.775,07	464.831.504,00
Umlaufvermögen		
<i>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</i>		
Unfertige Leistungen	22.349.719,21	22.050.650,05
Andere Vorräte	287.234,52	22.636.953,73
<i>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</i>		
Forderungen aus Vermietung	324.708,97	333.454,62
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	878.027,37	515.954,60
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	175.573,21	166.144,57
Sonstige Vermögensgegenstände	1.631.355,28	3.009.664,83
<i>Flüssige Mittel</i>		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	17.416.115,34	17.567.103,85
Rechnungsabgrenzungsposten		
Geldbeschaffungskosten	1.161.802,50	942.316,50
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	20.019,77	1.181.822,27
Bilanzsumme	557.427.331,24	507.885.719,55

PASSIVA Beträge in €	2021	2020
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	76.021.539,67	146.940.676,48
<i>Konzern-Jahresüberschuss</i>	4.837.605,54	6.124.665,14
Eigenkapital insgesamt	165.193.282,02	160.355.676,48
Rückstellungen		
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	2.521.354,00	2.420.885,00
Steuerrückstellungen	181.964,90	181.964,90
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	1.006.514,70	1.015.000,00
Sonstige Rückstellungen	2.492.622,72	6.202.456,32
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	317.829.423,12	292.128.430,70
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	26.000.713,42	9.993.856,36
Erhaltene Anzahlungen	22.947.410,04	22.687.356,28
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.620.561,41	4.289.602,20
Sonstige Verbindlichkeiten	2.274.504,72	375.672.612,71
davon aus Steuern: 217.661,73 € (Vj.: 153.477,82 €)		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 43,96 € (Vj.: 50,45 €)		
Rechnungsabgrenzungsposten	10.358.980,19	10.718.902,89
Bilanzsumme	557.427.331,24	507.885.719,55

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

Beträge in €	2021	2020
<i>Umsatzerlöse</i>		
a) aus der Hausbewirtschaftung	+ 67.434.291,47	+ 65.853.396,20
b) aus Betreuungstätigkeit	+ 2.811.657,14	+ 2.417.328,73
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	+ 414.059,43	+ 432.223,31
	+ 70.660.008,04	
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	+ 299.069,16	+ 655.136,32
Andere aktivierte Eigenleistungen	+ 283.627,65	+ 69.593,74
Sonstige betriebliche Erträge	+ 2.137.450,39	+ 2.324.259,47
<i>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</i>		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	- 35.489.915,98	- 34.352.522,81
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	- 0,00	- 0,00
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	- 15.370,30	- 17.719,77
	- 35.505.286,28	
Rohergebnis	+ 37.874.868,96	+ 37.381.695,19
<i>Personalaufwand</i>		
a) Löhne und Gehälter	- 8.534.105,76	- 8.171.204,42
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	- 2.340.363,55	- 2.096.021,65
davon für Altersversorgung: 610.024,54 € (Vj.: 553.781,33 €)		
<i>Abschreibungen</i>		
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	- 12.861.731,23	- 12.282.125,16
Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 3.027.546,66	- 2.345.257,83
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	+ 10,16	+ 5,25
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	+ 5.637,37	+ 8.418,36
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- 6.238.877,90	- 6.170.247,58
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	- 299,45	- 160.364,27
Ergebnis nach Steuern	+ 4.877.591,94	+ 6.164.897,89
Sonstige Steuern	- 39.986,40	- 40.232,75
Konzern-Jahresüberschuss	4.837.605,54	6.124.665,14

Zusammengefasster Anhang und Konzernanhang 2021 (Auszug)

A. Allgemeine Angaben

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

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

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

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

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

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

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

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Im Konzern gelten einheitlich angewandte Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.

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

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

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

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

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

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

Die „Anderen Finanzanlagen“ betreffen sämtlich Geschäftsanteile bei Genossenschaftsbanken.

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

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

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

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

Die Rückstellungen für Versorgungsverpflichtungen wurden nach dem modifizierten Teilwertverfahren unter Berücksichtigung einer 1%igen Rentenanpassung errechnet. Zur Ermittlung der Verpflichtung zum Bilanzstichtag wurden die Richttafeln für Pensionsversicherung (2018 G) von Prof. Dr. Klaus Heubeck sowie der von der Deutschen Bundesbank ermittelte pauschal abgeleitete Abzinsungzinssatz für eine Restlaufzeit von 15 Jahren mit 2,38 % (Stichtag November 2020) bzw. 1,94 % (Stichtag November 2021/10-Jahres-Zinssatz) zugrunde gelegt. Die Differenz zu der früheren Betrachtung über sieben Jahre ergibt einen Betrag von 164,2 T€. Dieser Betrag unterliegt der Ausschüttungssperre.

Die Rückstellungen für Beihilfeverpflichtungen wurden auf der Grundlage von § 252 Abs. 2 HGB n. F. ermittelt und richten sich nach der vernünftigen kaufmännischen Beurteilung des notwendigen Erfüllungsbetrages. Als Bewertungsverfahren wurde ebenfalls das modifizierte Teilwertverfahren angewandt und der pauschal abgeleitete Abzinsungzinssatz von 1,37 % 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 2021 bzw. zukünftig verbraucht. Der Verbrauch (8,5 T€) wurde unter dem Posten „Sonstige betrieblichen Erträge“ abgebildet.

Die Bildung der „Sonstigen Rückstellungen“ erfolgt in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages. Die Rückstellungen für die Altersteilzeit- und Jubiläumsverpflichtungen wurden auf der Grundlage von § 253 Absatz 2 HGB n. F. nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung ermittelt und nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der Richttafeln von Prof. Dr. K. Heubeck (2018 G) berechnet. Die erwarteten Lohn- und Gehaltserhöhungen sowie die Preis- und Kostensteigerungen wurden mit 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 0,78 %, Jubiläumzahlungen 1,37 % und für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen 0,30 % bis 1,04 %) abgezinst worden.

Die Verpflichtungen aus Altersteilzeit von 1.363,3 T€ sind saldiert mit dem Zeitwert des verpfändeten Deckungsvermögens (§ 8a ATG) in Höhe von 901,7 T€.

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

C. Erläuterungen zur Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind gegenüber den Mietern noch nicht abrechnete umlagefähige Betriebskosten von 17.173,8 T€ (Vorjahr 15.883,1 T€) enthalten.

Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen in Höhe von 85,8 T€ unter der Bilanzposition „Sonstige Vermögensgegenstände“.

Gegenüber der alleinigen Gesellschafterin (Stadt Augsburg) sind beim Konzern „Forderungen aus Betreuungstätigkeit“ in Höhe von 491,4 T€ (von der Wohnbaugruppe Entwickeln, Vorjahr 136,0 T€) sowie bei Wohnbaugruppe Leben und Konzern „Sonstige Vermögensgegenstände“ in Höhe von 302,0 T€ (Vorjahr 322,3 T€) ausgewiesen.

Der Jahresüberschuss des Vorjahres von 6.124,7 T€ wurde gemäß Beschluss der Gesellschafterversammlung der Position „Andere Gewinnrücklagen“ zugeführt.

Unter den „Sonstigen Rückstellungen“ sind im Wesentlichen noch zu erwartende Betriebs- und Instandhaltungskosten (Wohnbaugruppe Leben: 870 T€), ausstehende Urlaubsansprüche (Wohnbaugruppe Leben: 471 T€; Konzern: 528 T€) und Rückstellungen für Altersteilzeit (Wohnbaugruppe Leben: 461,7 T€) ausgewiesen.

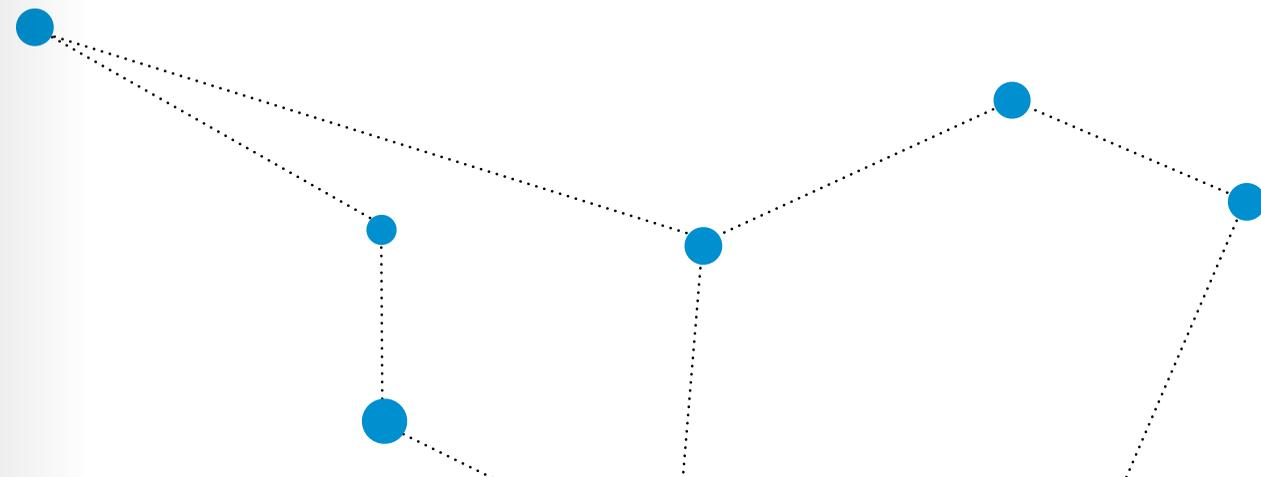
Der passive Rechnungsabgrenzungsposten beinhaltet mit 9.979,7 T€ Zahlungen aus der Veräußerung künftiger Einnahmen (Realkostenmiete), die der Betreiber eines Technologiezentrums an die Wohnbaugruppe Leben zu entrichten hat. Die Auflösung des passiven Rechnungsabgrenzungspostens erfolgt in Höhe der planmäßig zu leistenden Tilgungen.

Bei den „Aufwendungen für Hausbewirtschaftung“ sind mit 1.617,2 T€ (Vj.: 1.612,4 T€) abrechenbare Grundsteuern enthalten.

Aus der Ab- bzw. Aufzinsung von langfristigen Rückstellungen ergaben sich Zinserträge von 0,1 T€, im Konzern 0,2 T€ (Vj. 6,6 T€; Konzern: 6,7 T€) und Zinsaufwendungen von 211,5 T€, im Konzern 212,6 T€ (Vj. 169,2 T€; Konzern: 170,4 T€).

Erträge von außergewöhnlicher Höhe ergaben sich durch erfolgswirksam erfasste Zuschüsse in Höhe von 952,3 T€ und Erträgen aus Anlageverkäufen in Höhe von 843,2 T€.

Die Entwicklung des Anlagevermögens sowie die Fristigkeit der Verbindlichkeiten sind auf Seite 77 dargestellt.



D. Sonstige Angaben

Die Tochtergesellschaft Wohnbaugruppe Entwickeln ist als Entwicklungsträgerin und Treuhänderin der Stadt Augsburg tätig. Sie verwaltet das Vermögen für die Entwicklungsmaßnahmen der drei ehemaligen Kasernen (Flak, Reese, Sheridan) in Höhe von 159.4410,0 T€.

Diesem Vermögen stehen Verbindlichkeiten in gleicher Höhe gegenüber.

Aus laufenden Bau- und Modernisierungsmaßnahmen bestehen zum Stichtag Investitionsverpflichtungen in Höhe von 127.896,4 T€. Dem stehen noch erwartete Fremdmittel aus diesen Maßnahmen in Höhe von 102.733,2 T€ gegenüber.

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

Zur Begrenzung von Zinsänderungsrisiken besteht zum 31.12.2021 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 31.12.2021 einen Marktwert (Bewertung markto-market) von insgesamt 3.548,9 T€ aus. Ein Rückstellungsbedarf für den negativen Marktwert ergibt sich deshalb nicht. In der Position „Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten“ sind zum 31.12.2021 zinsgesicherte Darlehen in Höhe von 9.550,3 T€ enthalten.

Für den Abschlussprüfer im Sinne von § 318 HGB sind im Geschäftsjahr Bruttogehälter für die Abschlussprüfung von 59,5 T€ (Konzern: 73,0 T€) als Aufwand erfasst. Vermindert wird der Aufwand des Geschäftsjahres um Erträge aus der Auflösung der Rückstellung für das Vorjahr in Höhe von 1,5 T€ (Konzern: 3,2 T€).

Die Wohnbaugruppe Entwickeln weist zum 31.12.2020 ein Eigenkapital von 500,1 T€ und im Geschäftsjahr 2021 ein Ergebnis vor Ergebnisabführung von -55,0 T€ (Vj.: 37,1 T€) aus.

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss von 4.837,6 T€ den „Anderen Gewinnrücklagen“ zuzuweisen.

Nachtragsbericht

Der Krieg Russlands gegen die Ukraine führt mit seinem Ausbruch am 24.02.2022 neben unermesslichem Leid der Bevölkerung vor Ort derzeit auch zu wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen mit entsprechenden Folgen für Deutschland. Diese Folgen können sich auch schon kurzfristig negativ auf die Vermögens- Finanz- und Ertragslage der Wohnbaugruppe Augsburg z. B. in Gestalt von Mietausfällen, nachteiligen Änderungen auf den Kapitalmärkten (höhere Kreditkonditionen), gestiegenen Einkaufspreisen für Energieträger, der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) oder aus Cyberangriffen niederschlagen. Darüber hinaus sind ggf. Einschränkungen und Anpassungen der eigenen Geschäftsprozesse und -aktivitäten und damit verbunden operative Risiken zu erwarten. Ebenso werden die Fluchtbewegungen Auswirkungen auch in Deutschland zeigen. Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses noch nicht verlässlich möglich. Wir verweisen in diesem Zusammenhang ergänzend auf unsere Ausführungen im Lagebericht im Kapitel „Prognose-, Risiko- und Chancenbericht“.

Konzern-Verbindlichkeitspiegel

Verbindlichkeiten in €	Insgesamt zum 31.12.2021	davon gegenüber den Gesellschaftern	davon Restlaufzeit			davon gesichert	Art der Sicherung
			unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	317.829.423,12	0,00	13.534.162,50	51.299.555,19	252.995.705,43	305.274.763,48	●
	(292.128.430,70)	(0,00)	(15.990.318,54)	(46.013.128,02)	(230.124.984,14)	(278.887.972,30)	
						11.663.143,14	●
						(12.348.134,01)	
						891.516,50	●
						(892.324,39)	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	26.000.713,42	3.816.075,40	1.104.686,38	4.348.473,50	20.547.553,54	22.184.638,02	●
	(9.993.856,36)	(4.351.119,04)	(645.348,78)	(2.732.221,11)	(6.616.286,47)	(5.642.737,32)	
Erhaltene Anzahlungen	22.947.410,04	5.138.870,40	20.907.858,35	1.646.253,82	393.297,87	0,00	
	(22.687.356,28)	(4.768.752,79)	(20.986.704,01)	(1.307.354,40)	(393.297,87)	(0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.620.561,41	1.639,58	6.305.818,82	314.742,59	0,00	0,00	
	(4.289.602,20)	(12.369,96)	(4.031.864,92)	(257.737,28)	(0,00)	(0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	2.274.504,72	2.039.790,35	234.714,37	679.930,12	1.359.860,23	0,00	
	(2.026.487,74)	(1.481.417,10)	(200.705,62)	(608.594,04)	(1.217.188,08)	(0,00)	
Gesamtbetrag	375.672.612,71	10.996.375,73	42.087.240,42	58.288.955,22	275.296.417,07	340.014.061,14	
	(331.125.733,28)	(10.613.658,89)	(41.854.941,87)	(50.919.034,85)	(238.351.756,56)	(297.771.168,02)	

- Grundpfandrechte
- Forderungsabtretungen
- Forderungsverkauf

In Klammer stehende Beträge sind Vorjahreszahlen.

Entwicklung des Konzern-Anlagevermögens

	Anschaffungs- / Herstellungskosten					Stand 31.12.2021
	Stand 01.01.2021	Zugänge	davon Zinsen für Fremdkapital	Abgänge	Um- buchungen (+/-)	
Beträge in €						
Immaterielle Vermögensgegenstände	714.624,50	2.293.998,11	0,00	0,00	0,00	3.008.622,61
Sachanlagen						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	614.003.257,26	18.550.285,47	143.307,48	39.048,74	+ 39.194.463,11	671.708.957,10
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	19.566.968,38	0,00	0,00	0,00	- 12.448.769,25	7.118.199,13
Bauten auf fremden Grundstücken	42.397.182,71	1.670,17	0,00	0,00	0,00	42.398.852,88
Technische Anlagen und Maschinen	6.166.336,67	75.275,46	0,00	0,00	0,00	6.241.612,13
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.553.007,02	686.835,04	0,00	289.147,47	0,00	3.950.694,59
Anlagen im Bau	63.254.910,16	41.542.176,85	126.450,17	2.276.400,00	- 20.970.088,26	81.550.598,75
Bauvorbereitungskosten	6.186.971,46	593.198,54	0,00	0,00	- 5.775.605,60	1.004.564,40
Geleistete Anzahlungen	252.198,00	0,00	0,00	252.198,00	0,00	0,00
	758.219.624,02	61.449.441,53	269.757,65	2.856.794,21	0,00	816.812.271,34
Finanzanlagen						
Sonstige Ausleihungen	2.990,42	0,00	0,00	1.022,58	0,00	1.967,84
Andere Finanzanlagen	652,00	0,00	0,00	0,00	0,00	652,00
	3.642,42	0,00	0,00	1.022,58	0,00	2.619,84
Anlagevermögen insgesamt	758.937.890,94	63.743.439,64	269.757,65	2.857.816,79	0,00	819.823.513,79

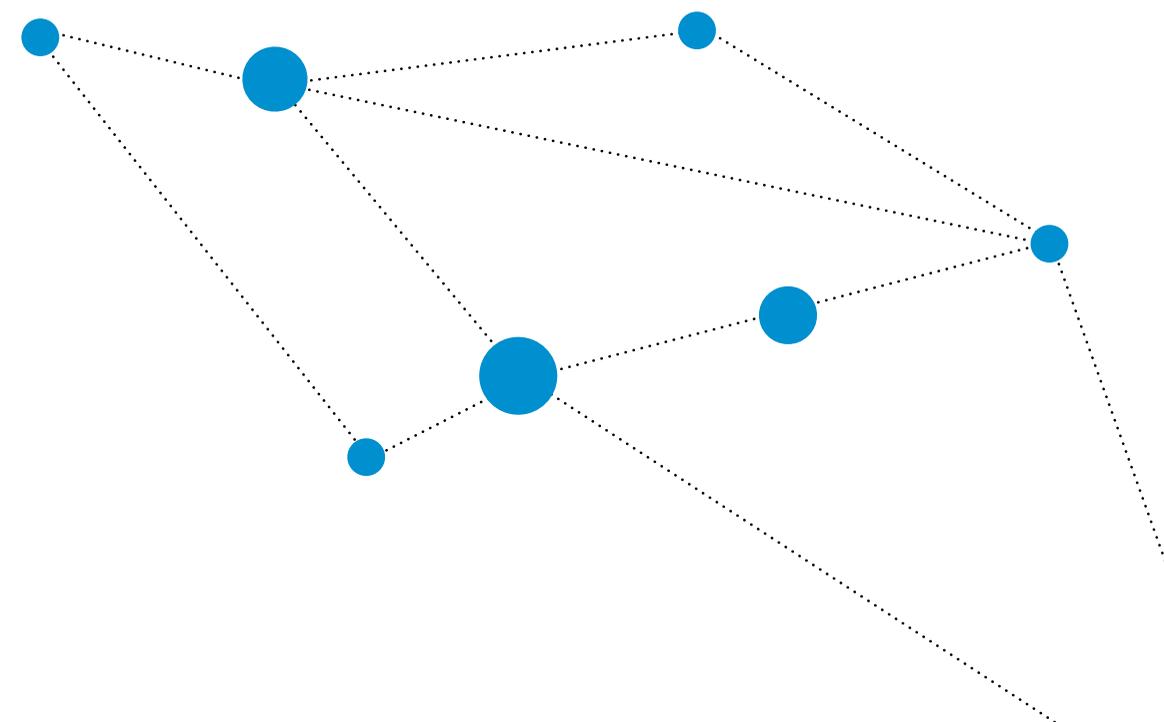
	Abschreibungen (kumulierte)			Stand 31.12.2021	Buchwerte	
	Stand 01.01.2021	Abschrei- bungen	Abgänge		31.12.2021	31.12.2020
	615.621,50	60.723,58	0,00	676.345,08	2.332.277,53	99.003,00
	270.034.713,98	10.346.415,98	38.231,98	280.342.897,98	391.366.059,12	343.968.543,28
	2.435.444,06	6.572,00	0,00	2.442.016,06	396.776,30	403.348,30
	0,00	0,00	0,00	0,00	7.118.199,13	19.566.968,38
	16.211.165,71	1.590.820,17	0,00	17.801.985,88	24.596.867,00	26.186.017,00
	2.347.210,67	468.826,46	0,00	2.816.037,13	3.425.575,00	3.819.126,00
	2.462.231,02	388.373,04	289.147,47	2.561.456,59	1.389.238,00	1.090.776,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	81.550.598,75	63.254.910,16
	0,00	0,00	0,00	0,00	1.004.564,40	6.186.971,46
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	252.198,00
	293.490.765,44	12.801.007,65	327.379,45	305.964.393,64	510.847.877,70	464.728.858,58
	0,00	0,00	0,00	0,00	1.967,84	2.990,42
	0,00	0,00	0,00	0,00	652,00	652,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	2.619,84	3.642,42
Anlagevermögen insgesamt	294.106.386,94	12.861.731,23	327.379,45	306.640.738,72	513.182.775,07	464.831.504,00

Kapitalflussrechnung

Beträge in T€	Konzern	
	2021	2020
(Konzern-)Jahresüberschuss	4.837,6	6.124,7
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	12.861,7	12.282,2
Aktivierete Eigenleistungen (VJ ohne aktivierete Zinsen während der Bauzeit)	- 283,6	- 69,6
Abnahme (VJ.: Zunahme) langfristiger Rückstellungen (ohne Saldierung Deckungsvermögen)	313,1	- 81,4
Abschreibungen auf (Miet-) Forderungen und Auflösung Wertberichtigung	155,3	59,5
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	88,5	95,1
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen	0,0	0,0
Erträge aus Ergebnisabführung	0,0	0,0
Tilgungszuschüsse	- 62,9	- 515,5
Cashflow nach DVFA/SG	17.909,7	17.895,0
Abnahme (VJ.: Zunahme) kurzfristiger Rückstellungen	355,9	- 926,5
Gewinn aus dem Abgang von Anlagevermögen	- 845,7	- 372,2
Zunahme sonstiger Aktiva	- 1.585,0	- 721,2
Zunahme sonstiger Passiva	3.189,3	556,1
Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen/-erträge	5.932,3	5.903,6
Ertragsteueraufwand	0,3	160,4
Ertragsteuerzahlungen	- 0,3	- 241,0
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	24.956,5	22.254,2
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	- 2.294,0	- 72,8
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	846,5	1.144,6
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	- 61.165,9	- 42.901,0
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	1,0	1,5
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0,0	0,0
Erhaltene Zinsen	5,5	1,2
Einzahlung in Deckungsvermögen	- 152,0	- 172,2
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	- 62.758,9	- 41.998,7
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen (ohne Umschuldung)	53.976,0	35.438,3
Planmäßige Tilgungen (inkl. Auflösung RAP)	- 11.848,3	- 11.210,8
Außerplanmäßige Tilgungen (ohne Umschuldung)	- 814,9	- 616,6
Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen	2.276,4	5.679,7
Gezahlte Zinsen	- 5.937,8	- 5.904,8
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	37.651,4	23.385,8
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-151,0	3.641,3
Finanzmittelbestand zum 1.1.	17.567,1	13.925,8
Finanzmittelbestand zum 31.12.2020	17.416,1	17.567,1

Konzern-Eigenkapitalspiegel

Beträge in €	Gezeichnetes Kapital Mutterunternehmen	Kapitalrücklagen	erwirtschaftetes Konzerneigenkapital		Konzern-eigenkapital
			Gewinnrücklagen	Jahresüberschuss	
Stand am 1.1.2020	4.065.000,00	9.350.000,00	135.856.046,66	4.959.964,68	154.231.011,34
Einstellungen in Rücklagen			4.959.964,68	- 4.959.964,68	0,00
Konzern-Jahresüberschuss				6.124.665,14	6.124.665,14
Stand am 31.12.2020	4.065.000,00	9.350.000,00	140.816.011,34	6.124.665,14	160.355.676,48
Einstellungen in Rücklagen			6.124.665,14	- 6.124.665,14	0,00
Konzern-Jahresüberschuss				4.837.605,54	4.837.605,54
Stand am 31.12.2021	4.065.000,00	9.350.000,00	146.940.676,48	4.837.605,54	165.193.282,02



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 1997 zum Anlass des 70-jährigen Bestehens der WBG gegründet. Das Grundstockvermögen beträgt 102.500 €. Dieses ist dauerhaft und ungeschmälert zu erhalten.

Kuratorium

Dem Kuratorium gehören nach den Vorgaben der Stiftungssatzung an:

Eva Weber

Oberbürgermeisterin und Vorsitzende

Prof. Dipl.-Ing. Christian Waibel

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

Gerd Merkle

Baureferent der Stadt Augsburg

Prof. Katinka Temme

Vorsitzende des Baukunstbeirates der Stadt Augsburg

Dr. Pia Haertinger

Stadträtin, als Mitglied des Aufsichtsrats der Wohnbaugruppe Augsburg

Vorstand

Dem Vorstand gehören nach den Vorgaben der Stiftungssatzung an:

Dr. Mark Dominik Hoppe

Vorsitzender

Thomas Breitsameter

stellv. Vorsitzender

Jürgen Pahr

Vorstandsmitglied

Auf einen Blick

		2021	2020	Veränderung in %
Grundstockvermögen	in €	102.500	102.500	0
Kapitalerhaltungsrücklage	in €	5.100	4.800	6,25
Ausgaben für Stiftungszweck	in €	2.800	0*	+ 100
Prämierte Arbeiten		3	0*	+ 100

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

GESETZLICHE PRÜFUNG
DER STIFTUNGSAUFSICHTSBEHÖRDE

Jahresrechnung 2021

Die Kapitalerhaltungsrücklage beträgt zum 31. Dezember 2021 5.100 €. Die Prüfung der Jahresrechnungen erfolgt gemäß Art. 16 BayStG in zweijährigem Turnus. Die Jahresrechnung 2021 wird demnach mit der Jahresrechnung 2022 im Frühjahr/Sommer 2023 bei der Regierung von Schwaben zur Prüfung eingereicht.



WOHNBAUGRUPPE
AUGSBURG

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

Wohnbaugruppe Augsburg **Leben GmbH**

Rosenaustraße 54
86152 Augsburg

Wohnbaugruppe Augsburg **Entwickeln GmbH**

Rosenaustraße 56
86152 Augsburg

Wohnbaugruppe Augsburg **Stiftung**

WBG-Stiftung Architektur und Bauingenieurwesen

Rosenaustraße 54
86152 Augsburg

Bildverzeichnis

Tobias Weishaupt S. 28, 34, 36/37, 38, 58/59
Ruth Plössel, Stadt Augsburg S. 17, 19, 26, 53, 56
Michael Hochgemuth, Stadt Augsburg S. 2, 24, 55
Ralf Maier, Maier Landschaftsarchitektur S. 51
Eckehart Matthäus S. 49
Barbara Gandenheimer S. 2, 39, 41
Christoph Urban S. 24
Nikky Mayer S. 16, 49
Felix Baptist S. 2, 5, 9, 12/13
Büro Raumflug S. 2, 14/15
Stadt Augsburg S. 4
Michael Neumann, Red-Gun GmbH S. 46

Gestaltung und Konzept

team m&m Werbeagentur GmbH & Co. KG © 2022
Konrad-Adenauer-Allee 51, 86150 Augsburg



48°22'01.5"N
10°52'52.4"E

