



**Wozu hält sich eine Stadt ein Immobilienunternehmen ?**

## **WBG – Augsburg**

---

**Eine strategische Beteiligung der Kommune**

---

## ■ **WBG:** Geschäftsbereiche

---

- Bewirtschaftung von ca. 10.000 WE/ME
- Neubau Wohnungen: - Bestand
- Bauträger
  
- Neubau: Gewerbe/Gemeinbedarf (z.B. Messehalle, Stadtbücherei)
- WEG und BGB-Verwalter für Dritte
  
- Bilanzsumme 2009: ca. 383 Mio. €
- Neubau/Mod.-Investitionen 2009: ca. 49 Mio. €
- Umsatzerlöse (Vermietung): ca. 51 Mio. €
- Jahresüberschuss ca. 970.000 €
- Gesellschafterbedingte  
Kapitalverwendung 2009 ca. 3,2 Mio. € (Messehalle)  
ca. 3,6 Mio. € (außerordentliche  
Darlehensrückzahlung)

## ■ AGS: Geschäftsbereiche

---

- Liegenschaftsdienstleister für Stadt Augsburg und Dritte (WEG, BGB)
- Entwicklungsträger nach § 167 BauGB
- Sanierungsträger nach § 127 BauGB
- Technischer Geschäftsbesorger für kommunale Stiftungen
- Gewerblicher Zwischenvermieter
- Projektsteuerer
  - Neubau von Sozialeinrichtungen
  - Werkswohnungen Dritter
  - Tiefbau (Straßen- und Wegebau)
  - Planungsberater nach § 3 BauGB
- WBG-Stiftung Fördereinrichtung für Architekten- und Ingenieur-Studenten

# Spannungsfeld des gesellschaftsrechtlichen Auftrags

---

## Sozialer Auftrag

(Innovative Wohnformen, nachhaltige Wohnungsversorgung,  
Technische Innovation)



## Betriebswirtschaftlicher

### Ertrag

- Reinvestition
- Rücklagen
- (- Kapitalrückführungen)

## Volkswirtschaftliche

### Leistung

- Hartz IV
- Transferzahlungsempfänger
- Lokaler Auftraggeber
- Stadtentwicklung

# 1. Hauptgeschäft: Wohnen für alle Bürger

## Wer wohnt in Augsburg ? – Was sind „breite“ Schichten ?

---

- ➔ Die Stadt Augsburg besitzt eine stark **polarisierte Milieustruktur** zwischen alt (ETB = Etablierte, KON = Konservative, TRA = Traditionsverwurzelte, DDR = DDR-Nostalgiker) und jung (PER = Moderne Performer , HED = Hedonisten) und statushoch/kaufkraftstark (PMA = Postmaterielle , KON = Konservative ) und statusniedrig/kaufkraftschwach (MAT = Konsum-Materialisten, Hedonisten, EXP = Experimentalisten).
- ➔ Die **Bürgerliche Mitte** (BUM) als Bindeglied zwischen den Extremen ist nahezu nicht vorhanden; dies ist auf historische Umlandwanderungsbewegungen zurückzuführen. BUM als typische Preis-Leistungsoptimierer haben ihre Wohnwünsche im preiswerteren Umland realisiert.

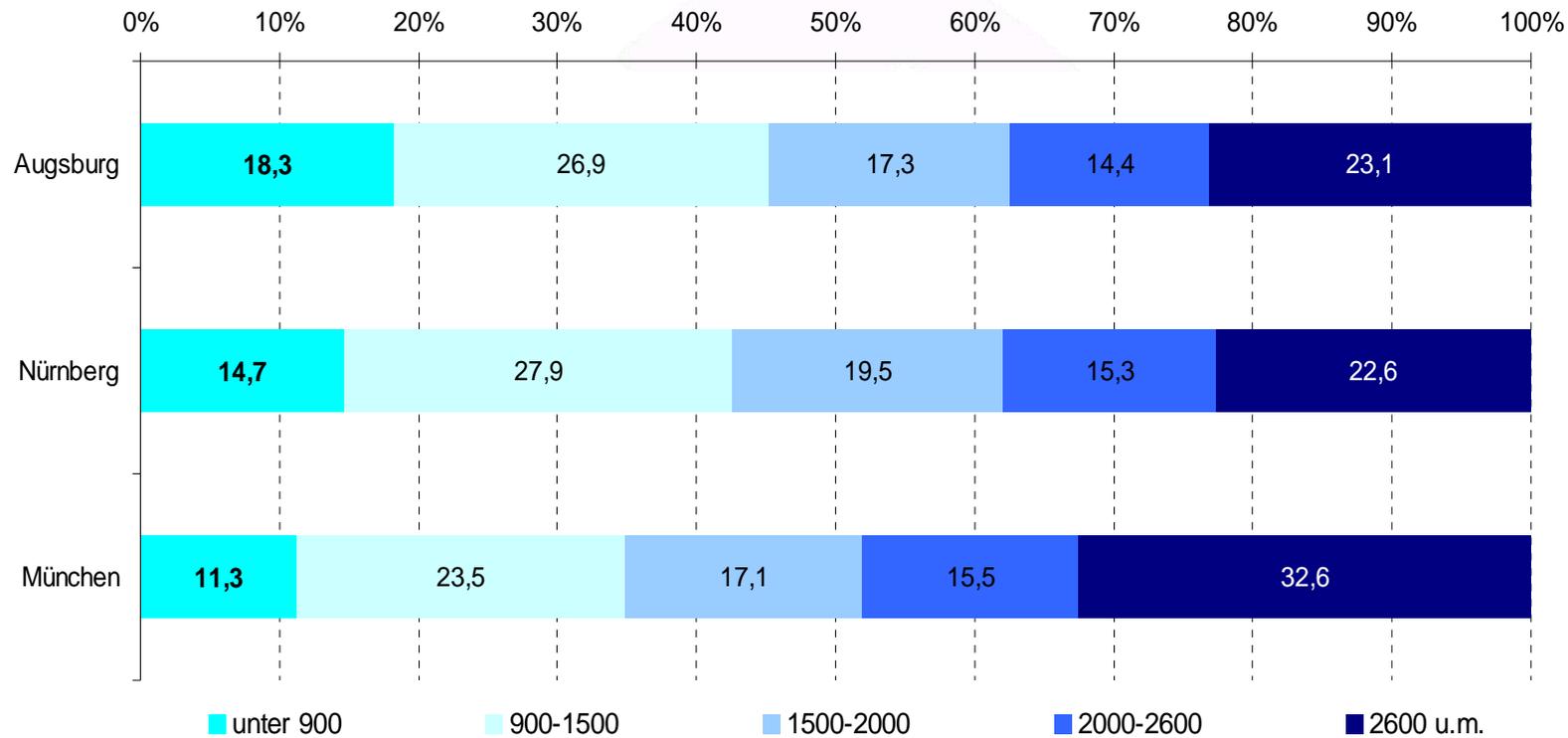
## Wer wohnt bei der WBG ?

---

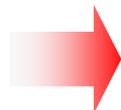
- ➔ Die Milieustruktur im WBG-Bestand ist deutlich **statusniedriger** im Vergleich zur Gesamtstadt. Auch hier zeigt sich eine **starke Polarisierung** zwischen alt (traditionelle Milieus TRA und DDR: 30%) und jung (HED: 26%). BUM-Haushalte sind auch im WBG Bestand eher die Ausnahme. Es besteht ein signifikanter Anteil an **ETB** (statushohe Paare, teilw. Empty-nest und Familienhaushalte, im WBG-Bestand abweichend mit eher geringer Kaufkraft), **PER** (junges, aufstrebendes, finanzstarkes Milieu) und **MAT** (statusniedriger Mainstream).
- ➔ Insgesamt liegen die **Kaufkraftwerte** im WBG-Bestand deutlich unter dem Augsburger Durchschnitt. Dies korrespondiert mit der statusniedrigen Milieustruktur.
- ➔ Die Kaufkraft ist im Vergleich zur Gesamtstadt gleichmäßiger auf die einzelnen Milieus verteilt. Lediglich **PER**, sowie PMA und KON (jedoch mit nicht signifikanten Anteilen in der Milieustruktur) erweisen sich als **kaufkräftige Mieter**.
- ➔ Schließlich ist auch das **Zahlungsausfallrisiko** im WBG-Bestand fast doppelt so hoch im Vergleich zur Stadt. Verantwortlich hierfür ist u.a. der nahezu doppelte Anteil an MAT und HED.
- ➔ Der Anteil **Nichtdeutscher** an der WBG-Mieterschaft liegt im Vergleich zur Gesamtstadt höher. Unter den Staatsangehörigkeiten überwiegt die türkische Nationalität.

# Augsburg: Familien nach Einkommensklassen 2008

Anteil Familien nach Einkommensklassen im Stadtvergleich, in %



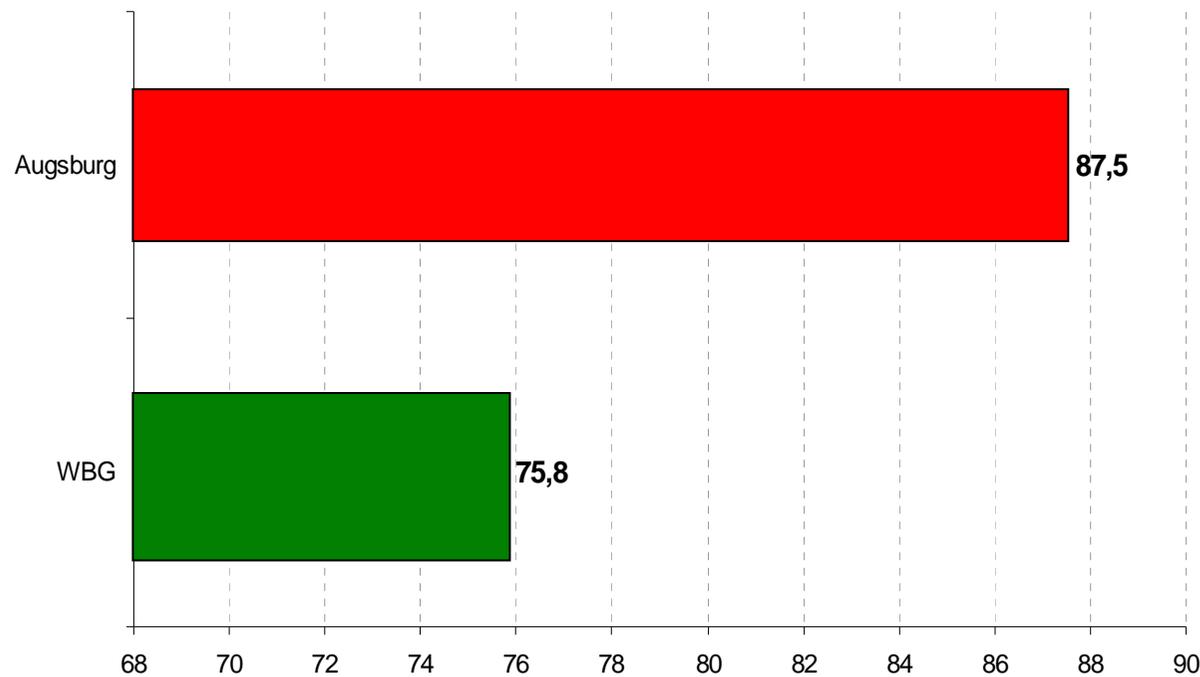
Quelle: BBR 2005



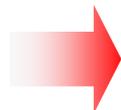
Im Großstadtvergleich fällt insbesondere der deutlich höhere Anteil von Familienhaushalten mit einem Einkommen unter EUR 1.500 auf – dieser liegt in Augsburg bei fast 46 %.

## Augsburg: Kaufkraft

Index (Durchschnitt West =100), WBG (vermieteter Bestand)



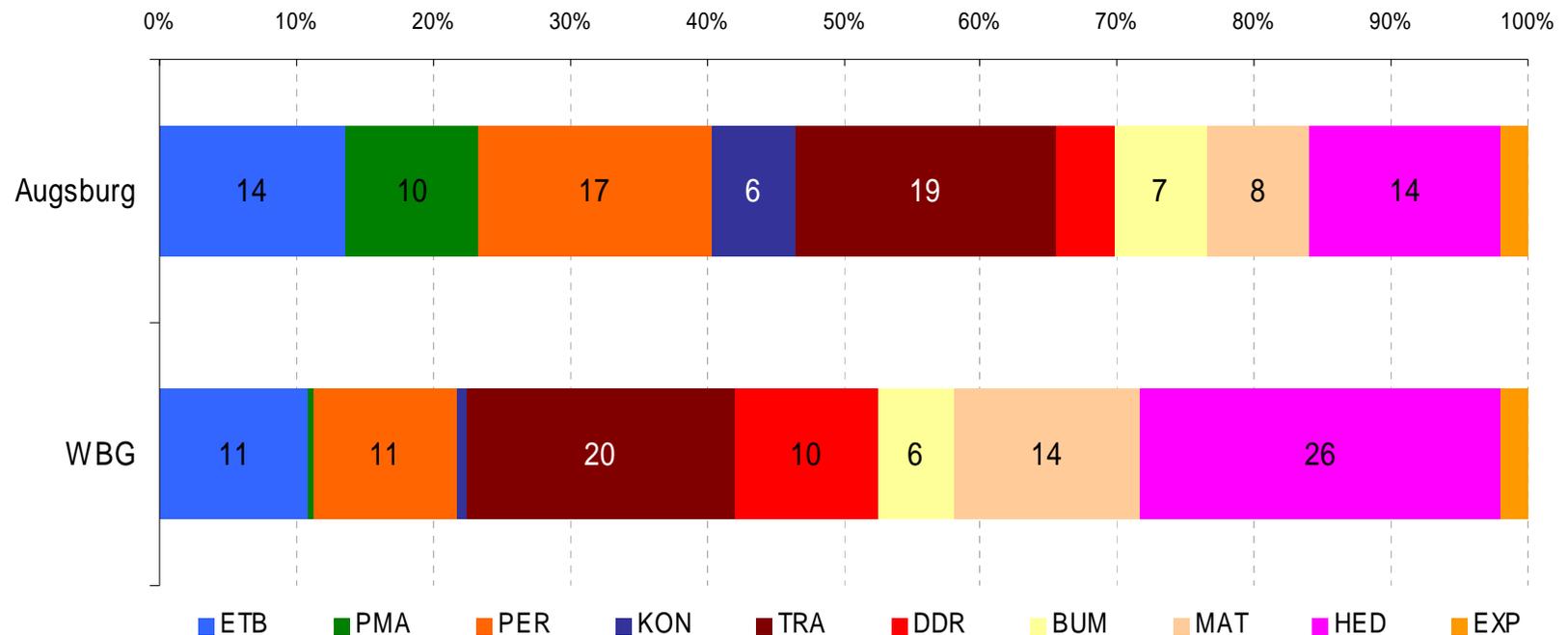
Quelle: microm



Die niedrige Kaufkraft unter WBG-Mietern korrespondiert mit der Dominanz statusniedriger Milieus.

## WBG Augsburg: Milieustruktur

Anteil des dominanten Milieus, WBG nur vermieteteter Bestand



Quelle: microm



Die Stadt Augsburg ist charakterisiert durch eine relativ polarisierte Milieustruktur (jung und alt, statushoch und statusniedrig); Bürgerliche Mitte bzw. Mainstream Milieus sind stark unterrepräsentiert. Zu den Mietern der WBG gehören vor allem eher statusniedrige Milieus.

## Mieterstrukturen in 2009

<u>WBG</u>	<u>Stadtbewohner</u>	
30%	16%	Ausländer
19%	9,7%	Hartz IV/Sozialh.

[Risiken]

## Mietangebote in Augsburg/WBG (Dezember 2009)

	<u>Stadt</u>	<u>WBG</u>
bis € 4,--/m <sup>2</sup> /mtl.	0,4%	5%
bis € 5,--/m <sup>2</sup> /mtl.	5,5%	25% (kumuliert)
bis € 6,--/m <sup>2</sup> /mtl.	21,7%	87% (kumuliert)
über € 6,--/m <sup>2</sup> /mtl.	72,4%	13%

[Potentiale]

# Die Produkte der WBG (I)

## WBG:

-Neubauprojekt Lützowstraße (Niedrigenergie/Passivhausstandard)

Lützowstr. 31 + 31a



Lützowstr. 31 + 31a, Süd-Ost Ansicht



- Neubauprojekt Ahornerstraße (barrierefrei, rollstuhlfahrgerecht)



Ahornerstr. 9 + 9a  
Ost-Ansicht



Ahornerstr. 9

## Die Produkte der WBG (II)

WBG:

- Neubauprojekt Schönbachstraße (Familienwohnen)



Schönbachstr. 21 + 23, Süd Ost Ansicht



Schönbachstr. 21 + 23

## Die Produkte der WBG (III)

---

WBG:

-Neubauprojekt Von-Cobres-Straße

Neue Wohnform:

Frauenwohnen jung und alt



Von-Cobres-Straße

# Die Produkte der WBG (IV)

## Energiesparendes 5-Liter-Haus

- Modernisierung
- Herrenbach
- Oberhausen
- Zeppelinhof (Baudenkmal)



## Die Produkte der WBG (VI)



Wohnanlage Geisberghof



Herrenbachstraße



Geriatisches Wohnen  
und  
Wohnen in allen Lebenslagen

## 2. Hauptgeschäft: Stadtentwicklung für den Gesellschafter

### Gelebte Praxis:

#### 1) Transferprojekte

z.B. Vierzügige Grundschule mit Hort, Kindergarten, Stadtteilbüro, Ganztagsbetreuung (Planungsbeginn 2004, Bezug 2007)

- Investitionsvolumen
  - Bau € 10 Mio.
  - Grundstück € 4 Mio. (Ex-Eigentum der WBG)
- Planung/Bauabwicklung AGS (WBG-Tochterunternehmen)
- Finanzierung der (nicht vorhandenen) Eigenmittel der Stadt
  - Grundstück:
    - a) Ausweisung eines förmlichen Sanierungsgebietes
      - B-Plan
    - b) Herabzonen von Wohnbau zu Gemeinbedarf
      - „Schadensersatzanspruch“ der WBG nach BauGB – verrechnet mit sanierungsbedingtem Ausgleichsbetrag
      - parallel modernisiert WBG Wohnanlagen im Sanierungsgebiet, Liquiditätsbeschaffung über Sanierungsafa



*Drei Auen-Schule*



Erdgeschoss	
Hort	↗
Drei-Auen-Volksschule	↗
Schulleitung	1.Obergeschoss ↗
Sekretariat	1.Obergeschoss ↗
Elternsprechzimmer	2.OG ↗
Mehrzwecksaal	↘
Ganztagsbetreuung	↘
Internetcafe	↘
Bürgertreff	↘

# Gelebte Praxis:

## 1) Transferprojekte

- Gebäude:
  - a) Vorzeitige Rückzahlung zinsloser Gesellschafterdarlehen
  - b) Erwerb eigener Anteile, etc.

**Messbarer Vorteil für die Stadt:** Kapitaleinsparung aus Liquidität



Drei Auen-Schule



## 2) Treuhandmodelle

Konversion von Kasernenflächen – derzeit zwei wesentliche Projekte  
(Invest. AGS rd. € 120 Mio. bis 2020) – 70 ha und 40 ha



- ausschließlich bei großflächigen Stadtentwicklungen
  - WBG/AGS erwirbt z.B. Kasernenflächen als Treuhänder der Stadt (Treuhandvermögen ist Kreditschuldner)
  - schließt städtebaulichen Vertrag über Entwicklung des Gebietes
    - B-Plan-gerechte Flächennutzung
    - Bau der Erschließungseinrichtungen (Straßen/Wege/Beleuchtung/Versorgung etc. Parks)
    - Hochbauinfrastruktur (Kindergärten/Schule, Bürgerhaus)
  - verwertet die im Ertrag steigenden Flächen und refinanziert daraus die Infrastruktur

Flak - Kaserne



## 2) Treuhandmodelle

- bei Abrechnung nach Abschluss der Entwicklungsmaßnahmen fließt Saldo aus Verkaufserträgen und Entwicklungskosten steuerfrei der Stadt zu
- **Messbarer Vorteil für die Stadt:**
  - keine Haushaltsbelastung (obgleich kommunales Projekt)
  - kein Personaleinsatz der Stadt (hoheitliche Aufgaben ausgenommen)
  - unternehmerischer Gewinn (Verlust) Chancen/Risiken aus Verwertung
  - formal außerhalb des strengen Wettbewerbsrechtes der Kommune



**SHERIDAN PARK**  
Wohnen • Arbeiten • Wohlfühlen  
Sheridan - Kaserne



## 2) Treuhandmodelle

### Westparkschule (Baubeginn Ende 2009)

Finanzierungsvolumen rd. 20 Mio €

- aus Gewinne der Grundstücksverwertung (städtebaulicher Vertrag)
- Schulförderprogramm
- kommunale Eigenmittel



Vorteil Stadt:

1. Finanzierungsanteil „Gewinne“ keine allgemeinen Haushaltsmittel (Zugriffsmöglichkeit der Finanzverwaltung eingeschränkt)
2. Vorfinanzierungsmöglichkeit der Gesamtmaßnahme
3. Keine Kreditvolumenanwendung auf Haushalt

### 3) Investitionsmodelle

Planung, Bau und Finanzierung von Gemeinbedarfsimmobilien

Beispiel Stadtbücherei: Investition ca. € 19 Mio. (€16 Mio. Objekt, € 3 Mio. Ausstattung)

- Stadt räumt WBG zeitlich beschränktes Nutzungsrecht auf städtischem Grundstück ein
- WBG baut und finanziert Bücherei auf diesem Grundstück
- Verpachtet für max. 30 Jahre an die Stadt
  - Entgelt ist Refinanzierung mit anteiliger Fremdkapitalbelastung zzgl. sonstigem Aufwandsersatz (Bauunterhaltung/Instandhaltung)



Stadtbücherei



### 3) Investitionsmodelle

- Verhältnis Fremdfinanzierung zu Eigenkapital entsprechend Leasingerglass, d.h. max. 90% der Investitionssumme dürfen aus Fremdmitteln sein
  - Stadt erteilt Einredeverzicht für Annuitätsleistungen
  - Länderspezifische Kommunalfinanzierungsvergaben müssen eingehalten werden (nicht teurer als Kommunalkreditfinanzierung)
- Eigenkapitaleinsatz (EK) der WBG verzinst wie Fremdkapital, Tilgung erst nach Ende des Nutzungsrechts
- WBG kann als wirtschaftlicher Eigentümer steuerliche Afa nutzen

#### **Messbarer Vorteil für die Stadt:**

- Keine Tilgungsleistungen auf WBG-EK (d.h. ggf. abgezinste Ankaufsrücklage bei Stadt erforderlich, nur für nominales WBG-EK)
- Kostenlose Übergabe der (instand gehaltenen) Bücherei nach Ablauf des Nutzungsrechts



Ratskeller



OBD-Wohnungen  
Joh.-Rösle-Straße



## 4) Pachtmodelle

### Revitalisierung des Ratskellers im Rathaus aus dem 17. Jahrhundert

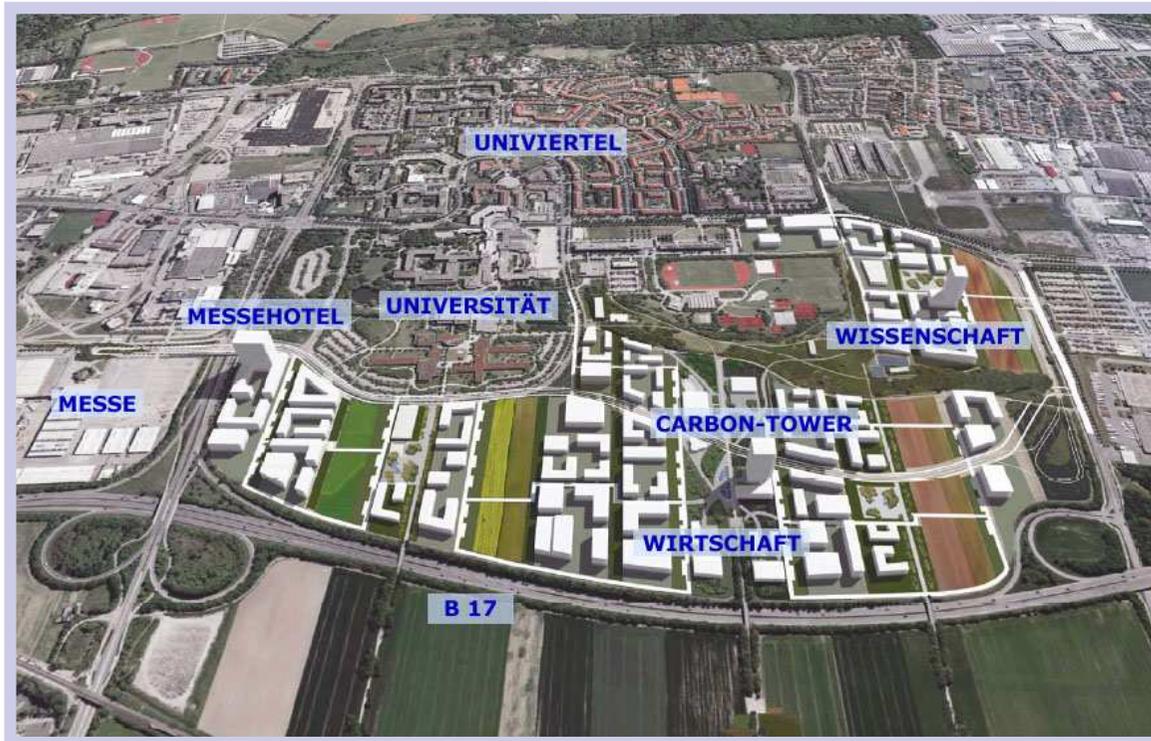
- Virtuelle „Realteilung“ des Rathauses in
  - öffentliches und
  - privates Gebäude
- Pachtvertrag mit Investitionsverpflichtung
- Zuordnung von Gemeinkosten (z.B. barrierefreier Aufzug, Toiletten) dem Pachtobjekt

Vorteil für die Stadt: „Privatrechtliche“ Zuordnung von anteiligen öffentlichen Aufwendungen



## Neu im Angebot

Ein Technologiezentrum für Carbon-Faser-Technik (geplantes Invest:  
20 Mio €)





Danke für Ihre  
Aufmerksamkeit