



**WOHNBAUGRUPPE  
AUGSBURG**

# Immobilientage Augsburg

**3. Februar 2023**

**Dr. Mark Dominik Hoppe | Wohnbaugruppe Augsburg**

# Geschäftsführer Dr. Mark Dominik Hoppe



- 47 Jahre
- verheiratet, zwei Kinder
- Studium der Rechtswissenschaften und Promotion in Augsburg
- Schwerpunkt im Bau- und Architektenrecht
- vor dem Wechsel zur Wohnbaugruppe Jurist im städtischen Baureferat
- Geschäftsführer der Wohnbaugruppe Augsburg seit 2013
- Mitglied im Klimabeirat der Stadt Augsburg



# Wohnbaugruppe Augsburg

## Unternehmensaufbau



- 1927 gegründet
- Bestandhalter von über 10.000 Wohnungen
- 100 % Tochter der Stadt Augsburg



- 1996 gegründet
- Förderung von Studenten aus dem Fachbereich Bauingenieurwesen und Architektur



- 1996 gegründet
- Dienstleistungen rund um die Immobilie
- 100 % Tochter der Wohnbaugruppe Augsburg Leben GmbH



# Wohnbaugruppe Augsburg

## Wichtiges auf einen Blick



**10.447**  
Wohneinheiten

**184**  
Mitarbeiter-  
innen und  
Mitarbeiter

**ca. 21.000**  
Augsburger-  
innen und  
Augsburger



**11.000**  
Wohneinheiten  
bis 2026

**6,56 €/m<sup>2</sup>**  
Durchschnitts-  
miete

**81 %**  
der Vermietungen  
zum Sozial-  
Mietspiegel

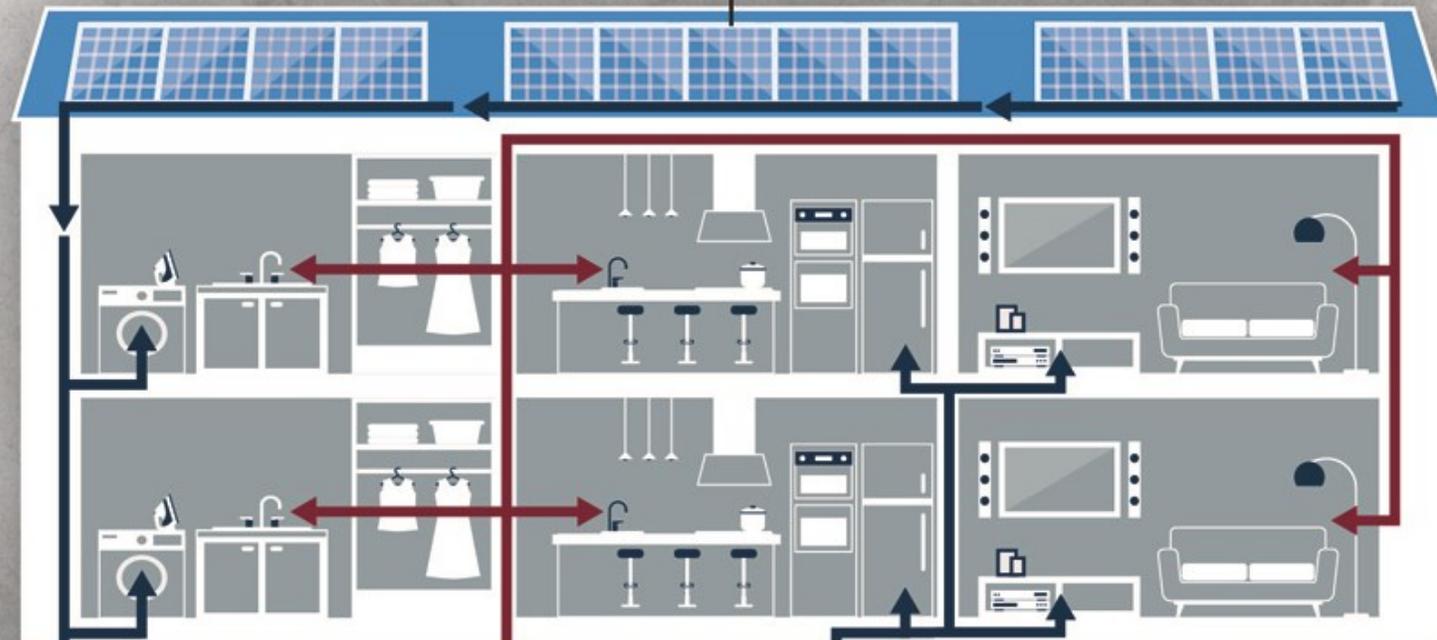
The image shows a modern, multi-story apartment building with a white facade and teal accents. The building is surrounded by lush green trees and a well-maintained lawn. In the foreground, there is a small playground area with black equipment. The entire scene is framed by a dark blue background with a pattern of white and light blue geometric shapes, including hexagons and irregular polygons. The word "Modernisierungen" is written in white, bold, sans-serif font across the center of the image.

# Modernisierungen

# Marconistraße



SOLARZELLEN



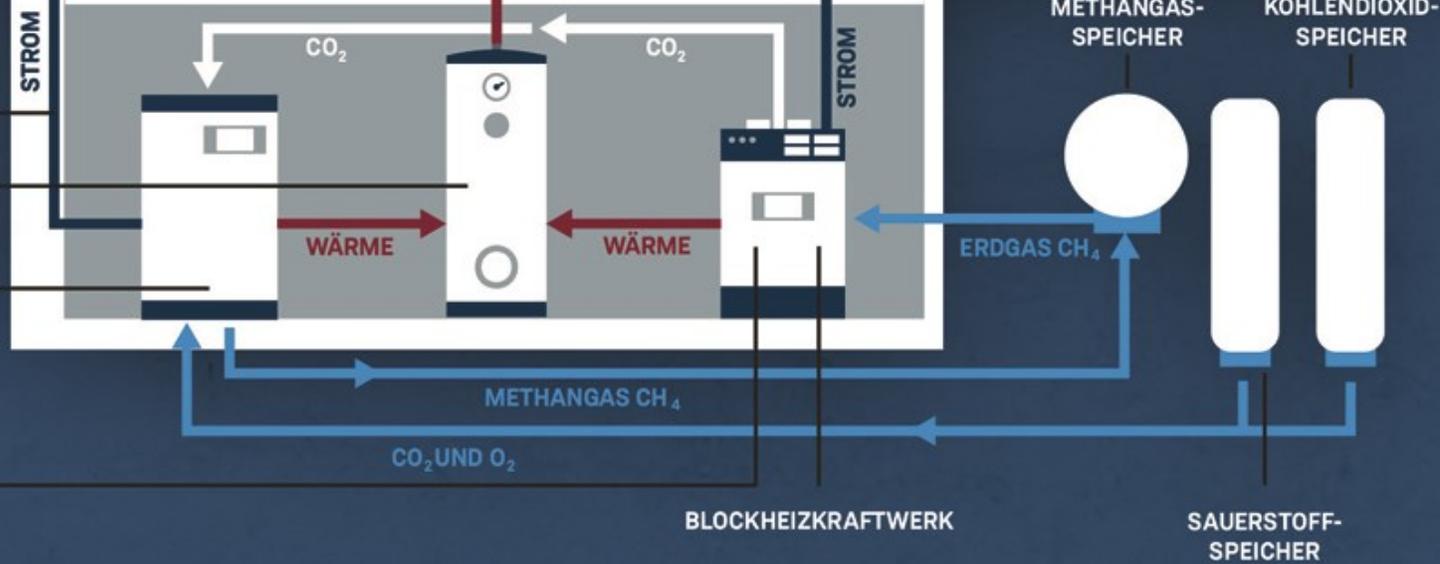
INBETRIEBNAHME: FEBRUAR 2019

BEI BEDARF:  
STROM AUS DEM  
ÖFFENTLICHEN NETZ

PUFFERSPEICHER

METHANGASERZEUGUNG  
DURCH ELEKTROLYSE  
UND METHANISIERUNG

BEI BEDARF:  
ERDGAS AUS DEM  
ÖFFENTLICHEN NETZ



METHANGAS-  
SPEICHER

KOHLENDIOXID-  
SPEICHER

ERDGAS CH<sub>4</sub>

METHANGAS CH<sub>4</sub>

CO<sub>2</sub> UND O<sub>2</sub>

BLOCKHEIZKRAFTWERK

SAUERSTOFF-  
SPEICHER



**Bärenkeller**

An aerial photograph of a construction site in a residential neighborhood. A large yellow tower crane is positioned on the site, which is surrounded by houses with red and brown roofs. The ground is a mix of dirt, concrete, and construction materials. The scene is captured from a high angle, showing the layout of the buildings and the surrounding street.

# Neubauprojekte



# Reesepark II

# Michaelipark







# Sheridanpark II







WOHNBAUGRUPPE  
AUGSBURG



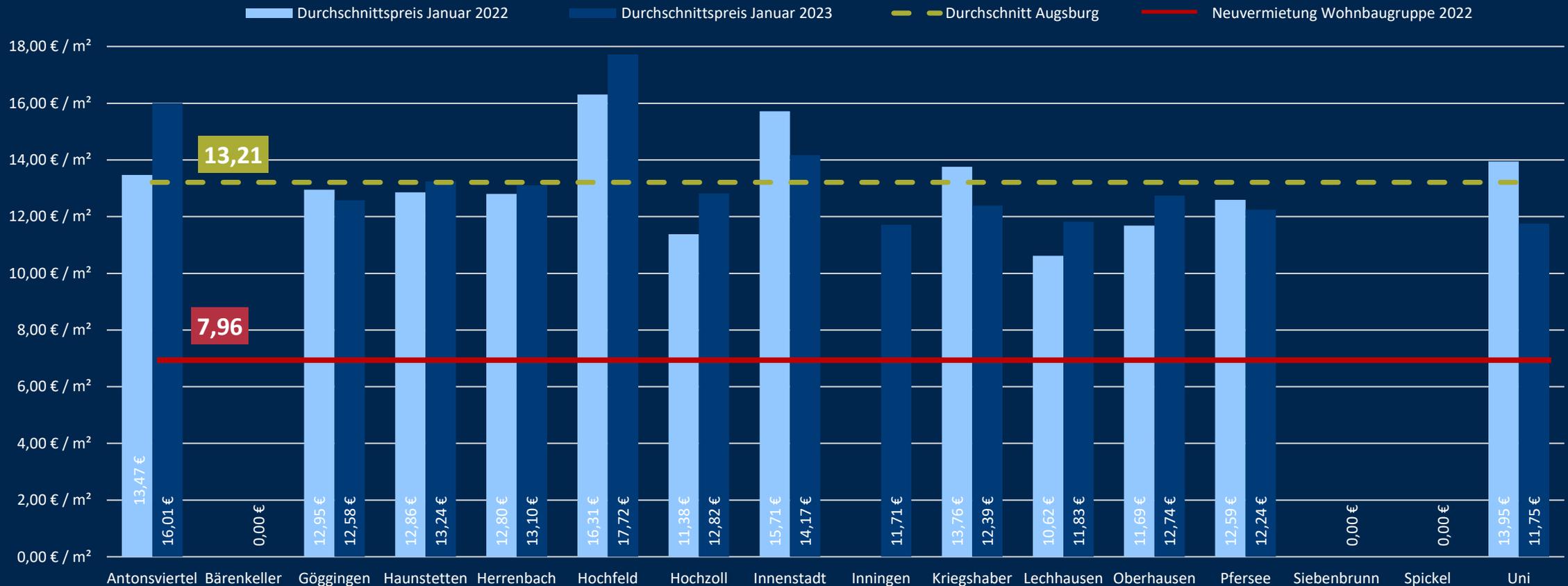
The image features a photograph of a modern residential building with a garden and bicycles. The scene is overlaid with a dark blue geometric pattern consisting of various hexagonal shapes. A central dark blue horizontal bar contains the text "Immobilienmarkt" in white. The background shows a multi-story building with light-colored walls and windows, a garden with various plants and flowers, and a paved path in the foreground. Two bicycles are parked near the garden.

# Immobilienmarkt

# Auswertung der Mietpreise in Augsburg

## 1.1.1 Mietpreise Wohnungen | Immobilienscout24

Vergleich der Mietpreise nach Stadtteilen  
Stadtteile mit einem Angebotsanteil < 1,5 % werden nicht berücksichtigt



# EOF-Förderung

Einkommensorientierte Förderung des Freistaates Bayern

**3**

Einkommens-  
stufen

**monatlicher  
Zuschuss für  
Mieter**



Bis zu **100.000 €**  
brutto Jahresgehalt

**25 bzw. 40**  
Jahre  
Bildungsdauer



# EOF-Förderung

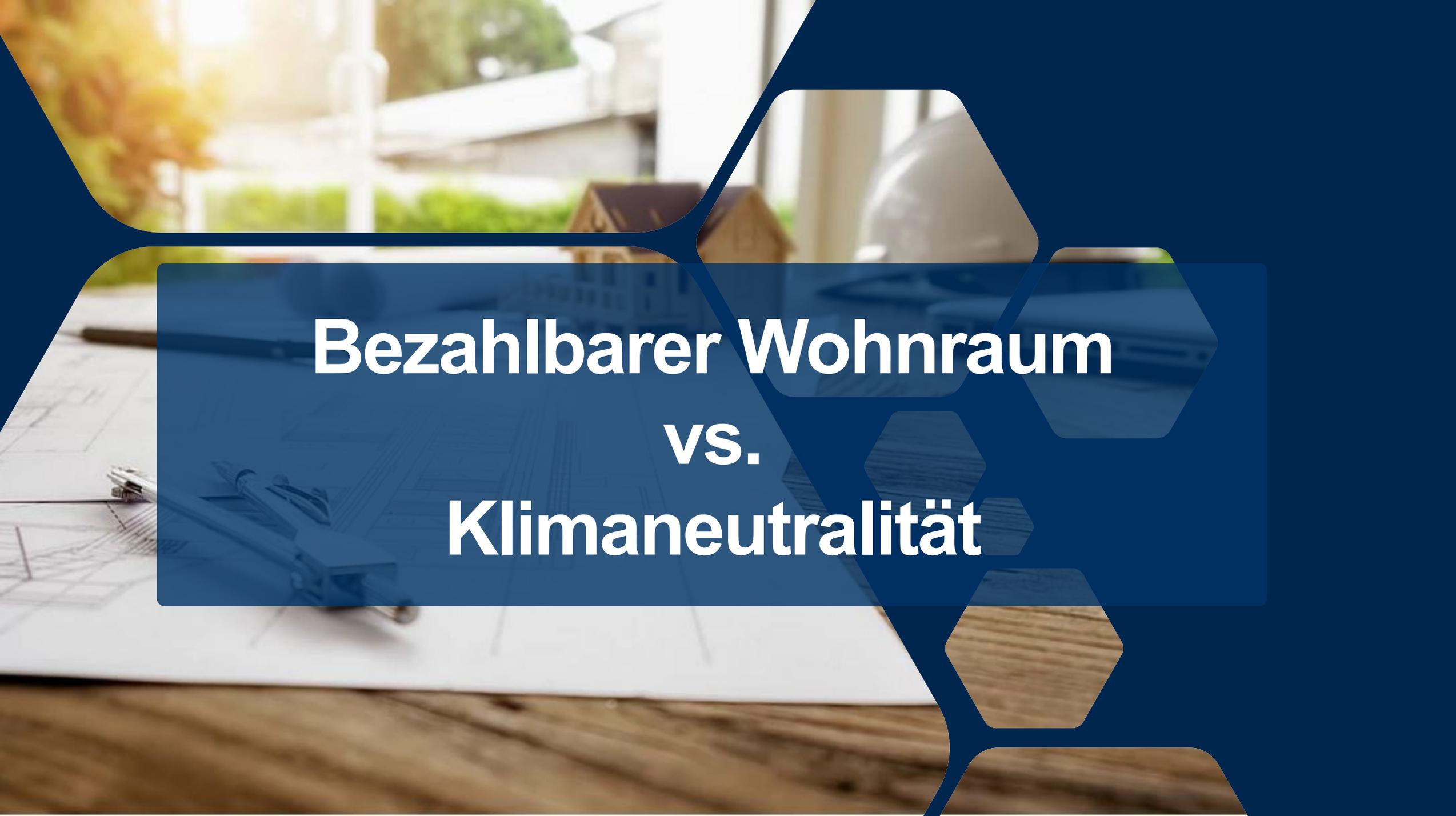
Einkommensorientierte Förderung des Freistaates Bayern

Stufe	1	2	3
Miete Neubauwohnung	13 €/m <sup>2</sup>	13 €/m <sup>2</sup>	13 €/m <sup>2</sup>
Zuschuss	6 €/m <sup>2</sup>	4,50 €/m <sup>2</sup>	3 €/m <sup>2</sup>
<hr/> <hr/>			
Belastung für den Mieter	7 €/m <sup>2</sup>	8,50 €/m <sup>2</sup>	10 €/m <sup>2</sup>



# Das EOF-Wohnhaus

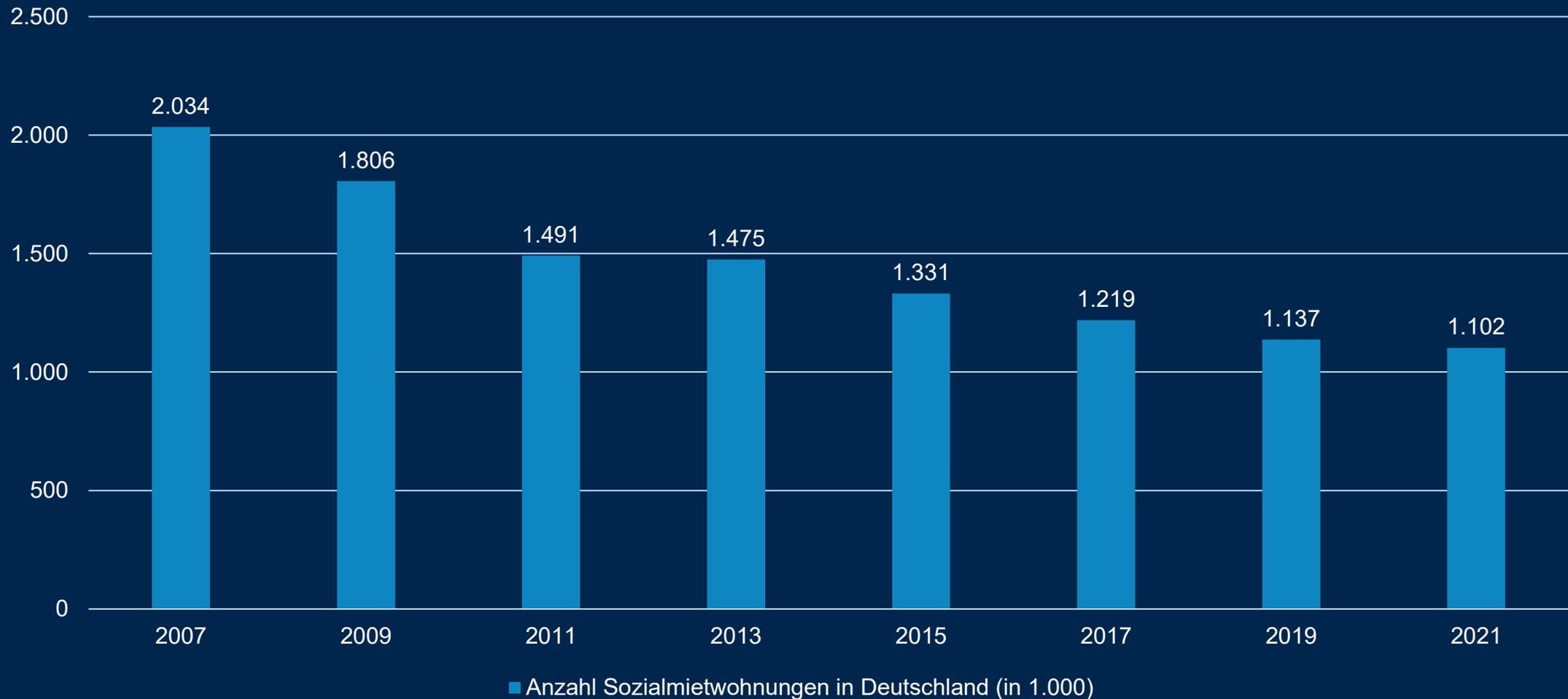


The background features a blurred image of a house with a white railing and greenery, overlaid with a dark blue geometric pattern of interconnected hexagons. In the foreground, there are architectural blueprints on a wooden table, with a pen and a pair of glasses resting on them.

**Bezahlbarer Wohnraum  
vs.  
Klimaneutralität**

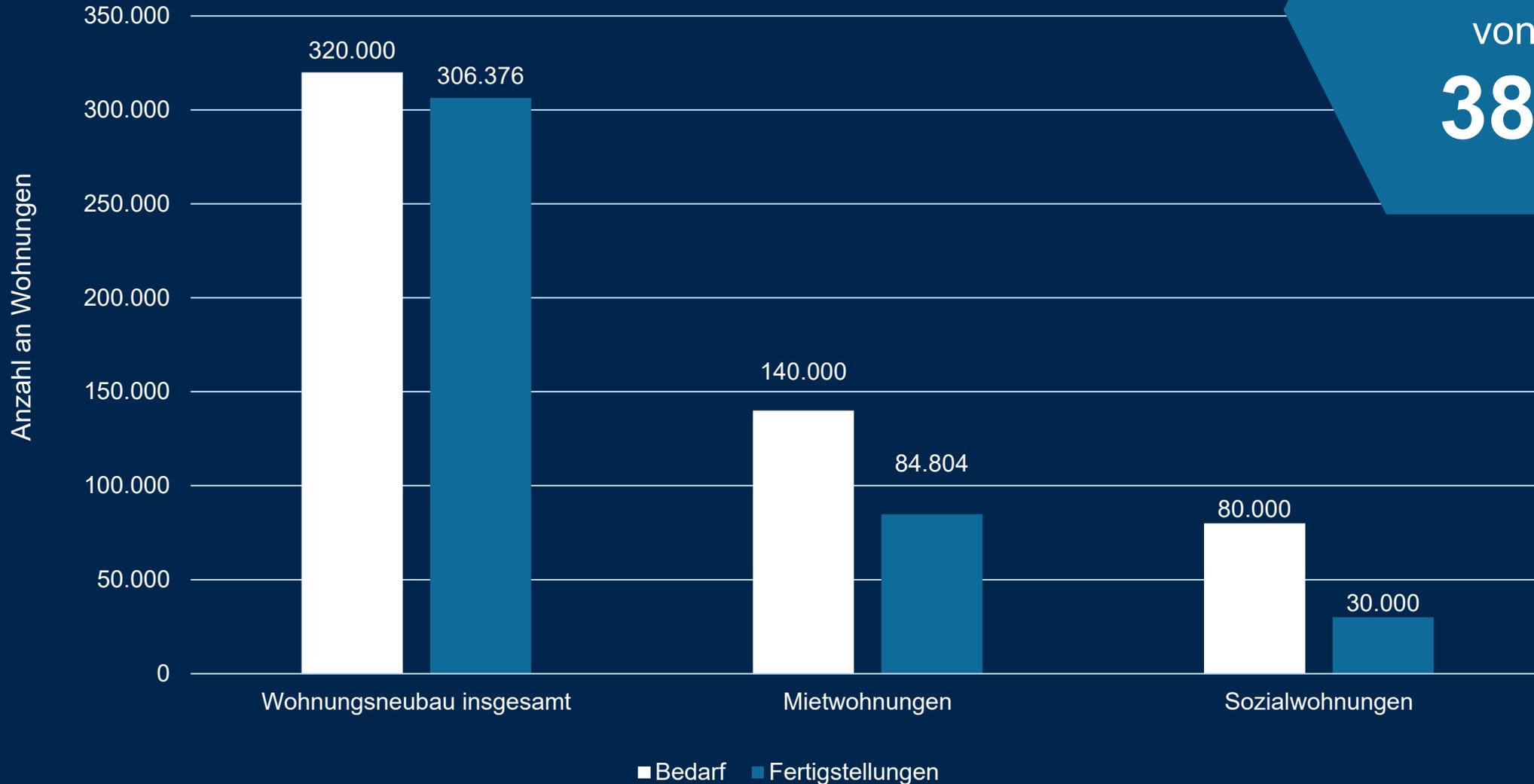
# Rückgang des sozial gebundenen Wohnungsangebotes

## Sozialmietwohnungen in Deutschland



# Wohnungsbau in Deutschland

Bilanz Wohnungsbau 2020



Bedarfsdeckung  
bei  
Sozialwohnungen  
von nur

**38 %**

# BEG Förderprogramm

Bundesförderung für effiziente Gebäude



Unterstützung bei Sanierung und Erstellung von Gebäuden, die dauerhaft Energiekosten einsparen und damit das Klima schützen



Einführung

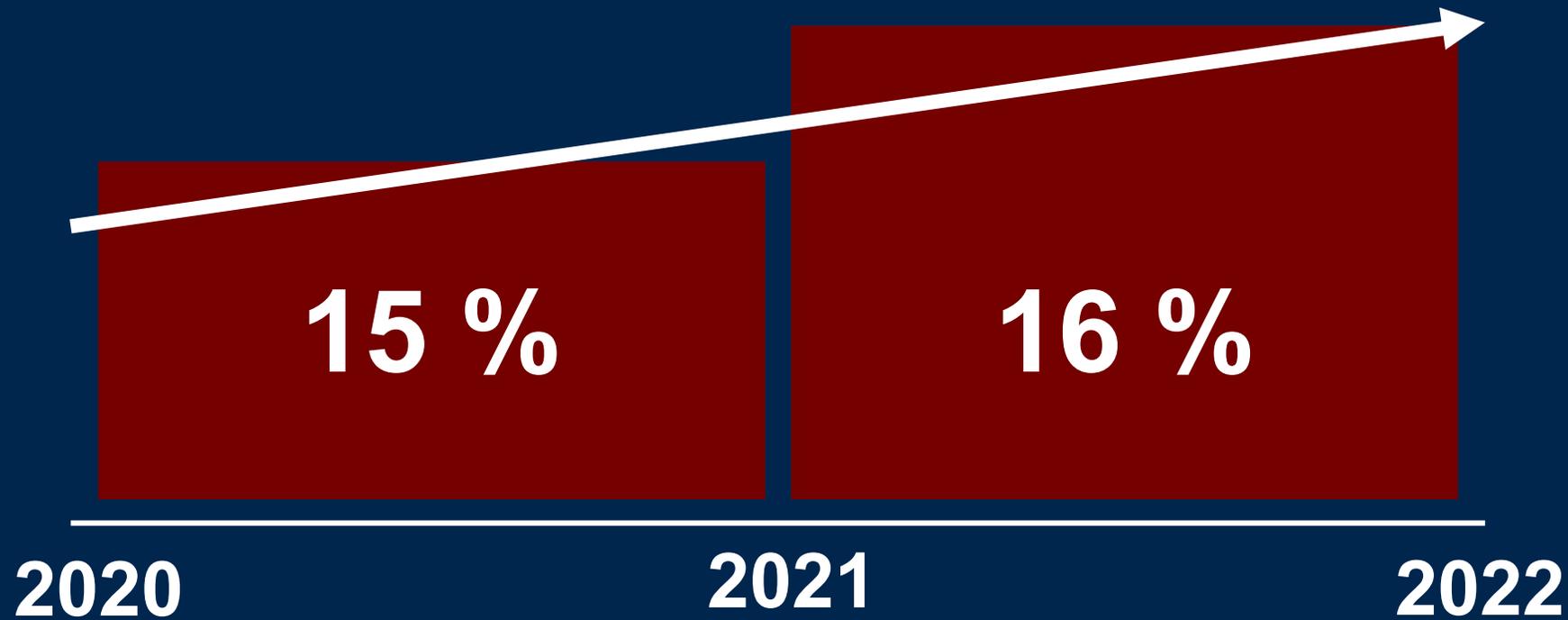
**1. Juli  
2021**



Stopp

**24. Januar  
2022**

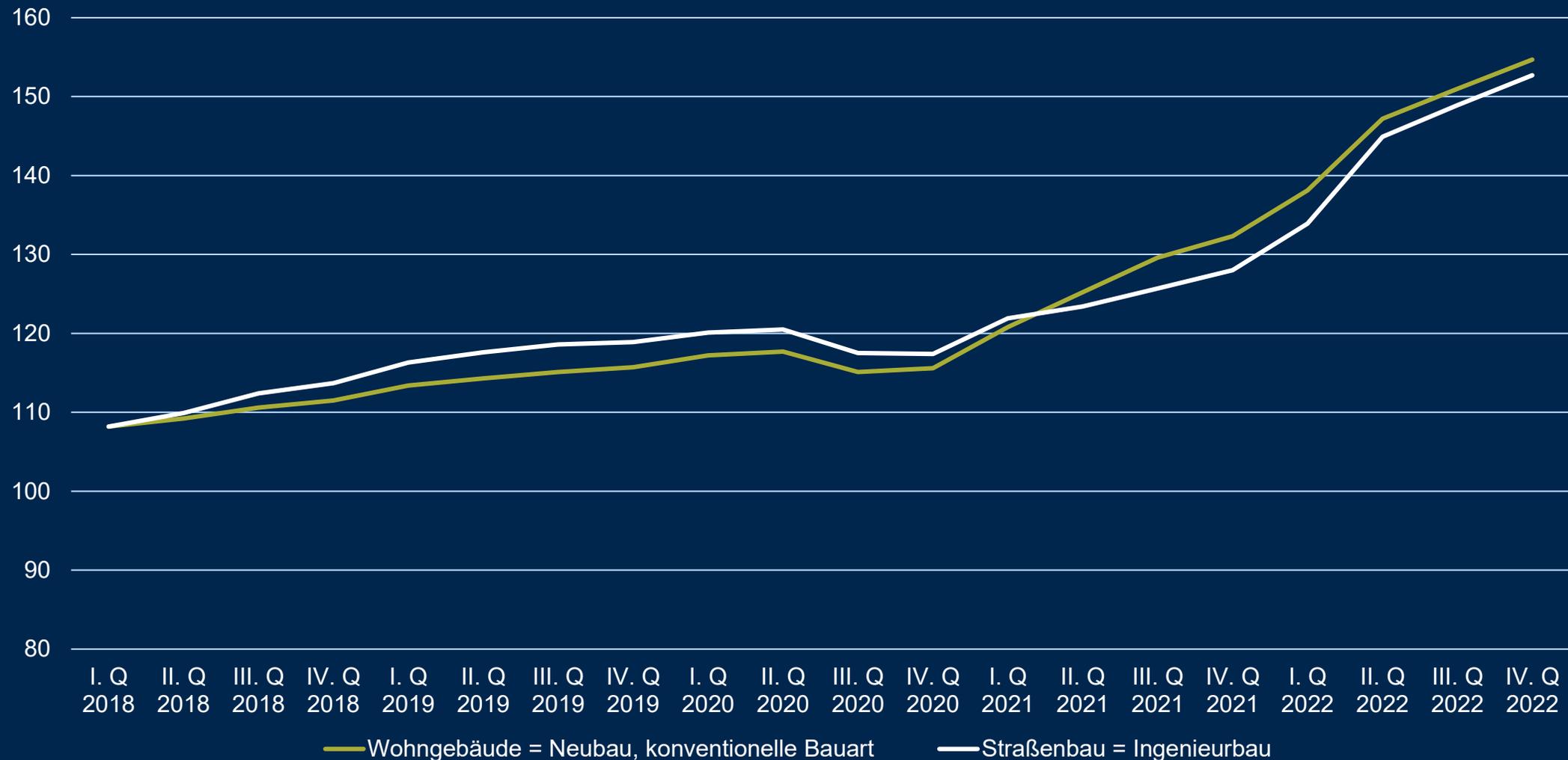
# Baukosten



**Steigerung gesamt: 31%**

# Kosten bei Neubauten und Modernisierungen

## Baupreisindizes für Wohngebäude und Straßenbau

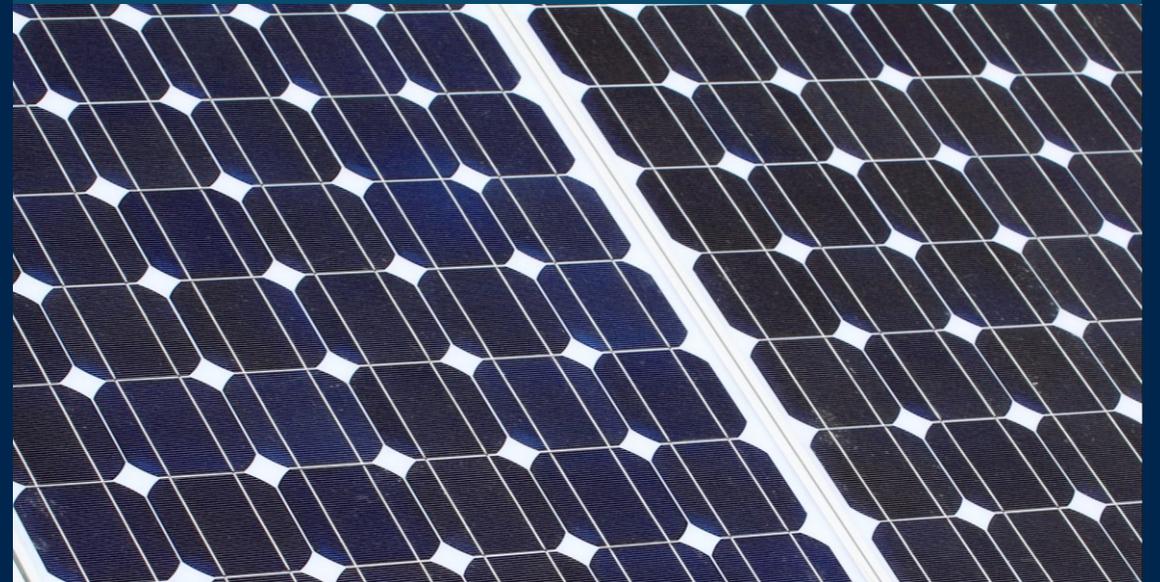


# Ein Beispiel aus der Wohnungswirtschaft - die Wohnbaugruppe Augsburg

enge Zusammenarbeit mit den  
Stadtwerken beim Thema  
**Fernwärmenetzausbau**

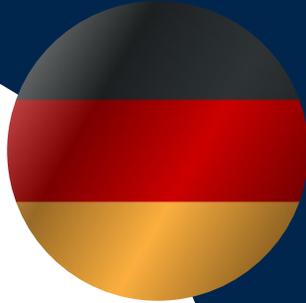


Errichtung von **PV-Anlagen**  
250 kWp/Jahr



# Aktuelle Fördermaßnahmen

## Bund



- Bestandsgebäude ab EH 85
- Neubauten nur für EH 40 NH
- Kredite mit Zinsverbilligung sowie Tilgungszuschuss

## Bayern



- EOF beim Neubau
- Sanierungen für Effizienzhäuser und erneuerbare Energien
- Kredite mit Zinsverbilligung sowie Tilgungszuschuss

# Auf dem Weg zur Klimaneutralität

**Reduzierung der  
Treibhausgasemissionen bis  
2030 um 55 %**

**Bund: bis 2045  
Treibhausgasneutralität für  
den Gebäudesektor**

**Bayern: bis 2040  
Treibhausgasneutralität für  
den Gebäudesektor**



# Wie erreicht man ein klimaneutrales Gebäude?



**Gebäude-  
standard  
EH 40 & EH 55**



**optimiertes  
Nutzer-  
verhalten**

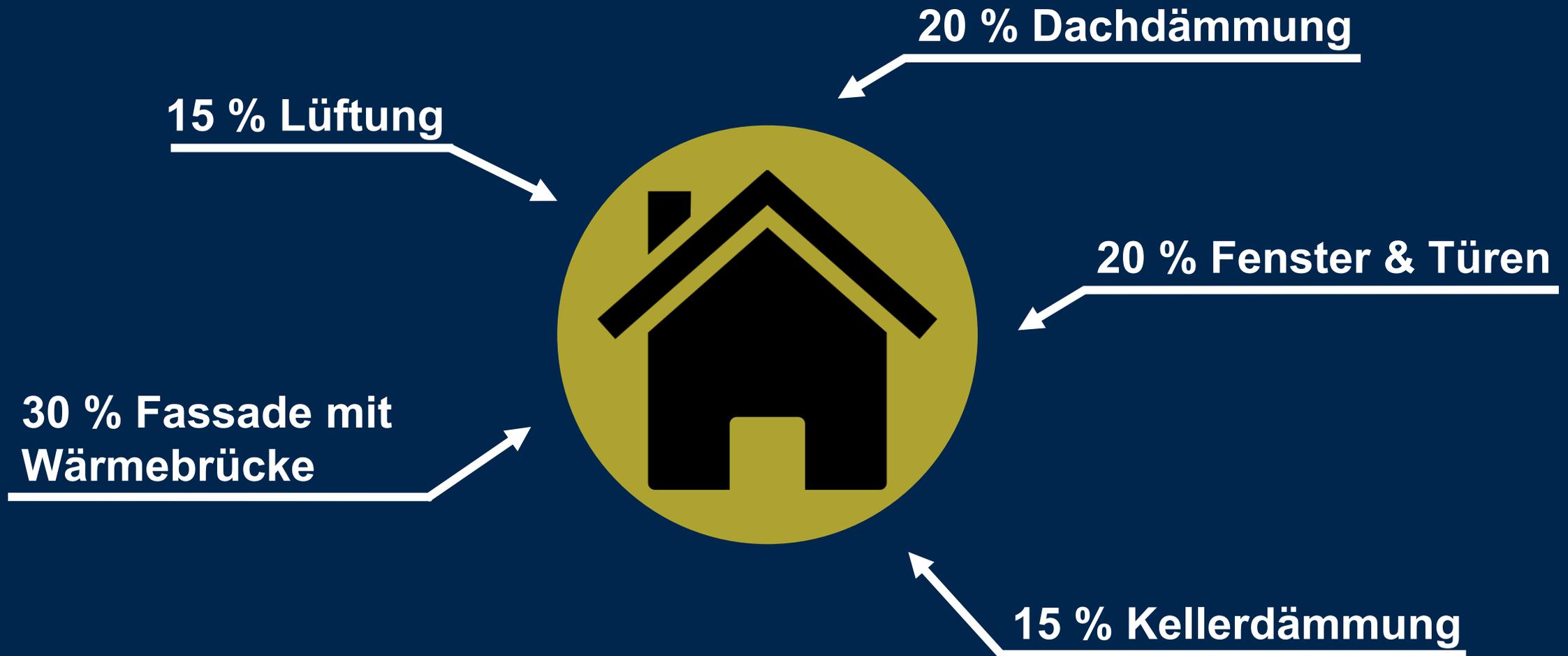


**erneuerbare  
Energien**

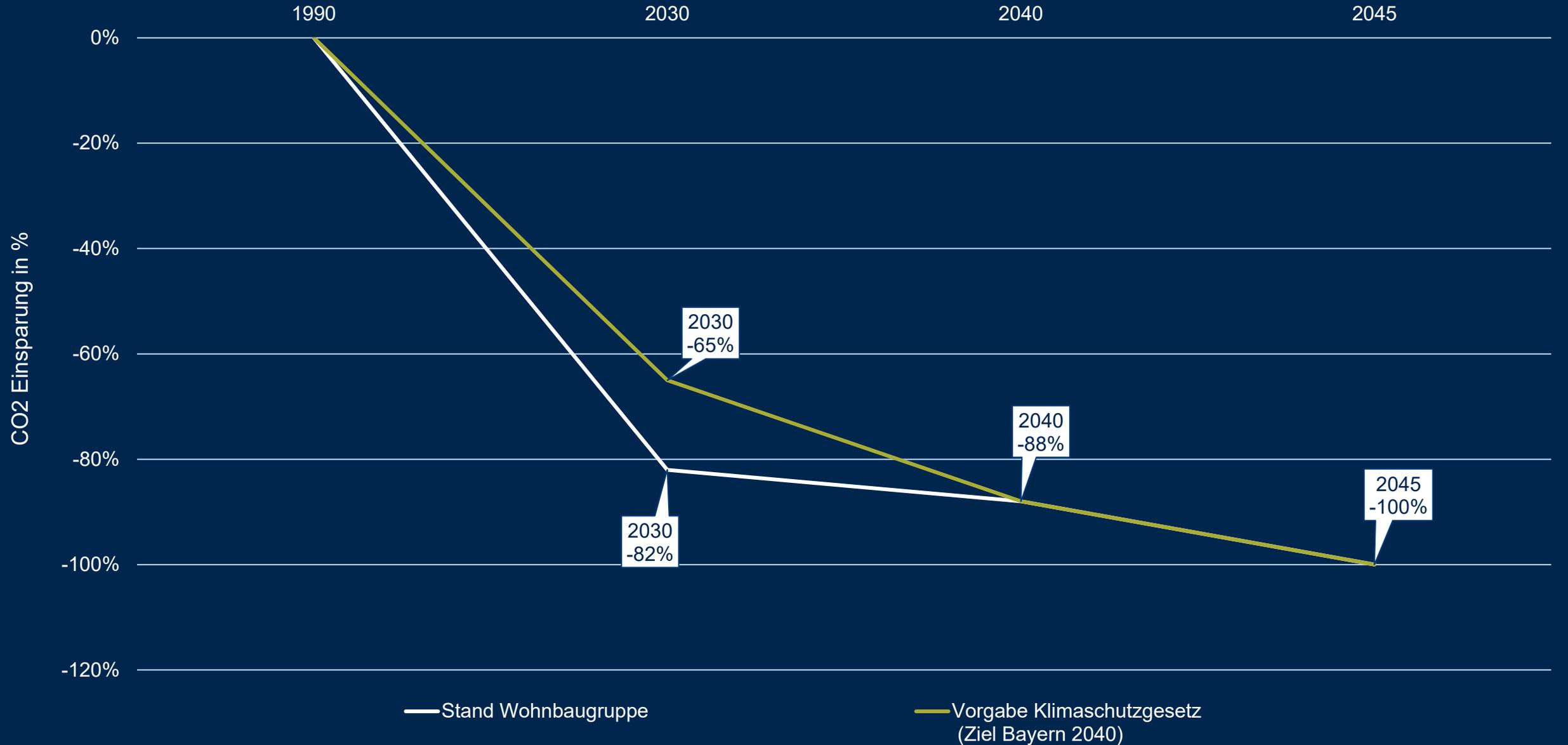


**PV-Anlagen**

# Auswirkung von energetischen Sanierungsmaßnahmen



# CO<sub>2</sub>-Reduzierung bis 2045



# Was ist die Lösung?

**Maßnahmen  
gegen  
Fachkräfte-  
mangel**



**staatliche  
Fördermittel**



**klimafreund-  
liche  
Energien**



**realistische  
Standards**



# Großmodernisierung der Wohnanlage „Hochzoll-Süd II“

## Bestand:

24 Wohneinheiten mit insgesamt ca. 1.700 m<sup>2</sup>

## Ziel:

EH 55 NH Gebäudestandard

## Maßnahmen:

- Grundwasser-Wärmepumpe
- PV-Anlage
- Vollwärmeschutz
- 3-fach verglaste Fenster

## Voraussichtliche Gesamtkosten:

4,35 Mio. €

## Mieterhöhung nach der Modernisierung:

Ø 1,94 €/m<sup>2</sup>



# Fazit

Beispiel: Großmodernisierung der Wohnanlage „Hochzoll-Süd II“



# Fazit

Beispiel: Großmodernisierung der Wohnanlage „Hochzoll-Süd II“



**Klimaneutralität** und  
**bezahlbarer Wohnungsbau**  
sind derzeit **nicht vereinbar**

Lösung

**zusätzliche staatliche Förderung!**



**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**

# Verteilung der Energieklassen innerhalb des Bestandes der Wohnbaugruppe

