

2015

GESCHÄFTSBERICHT

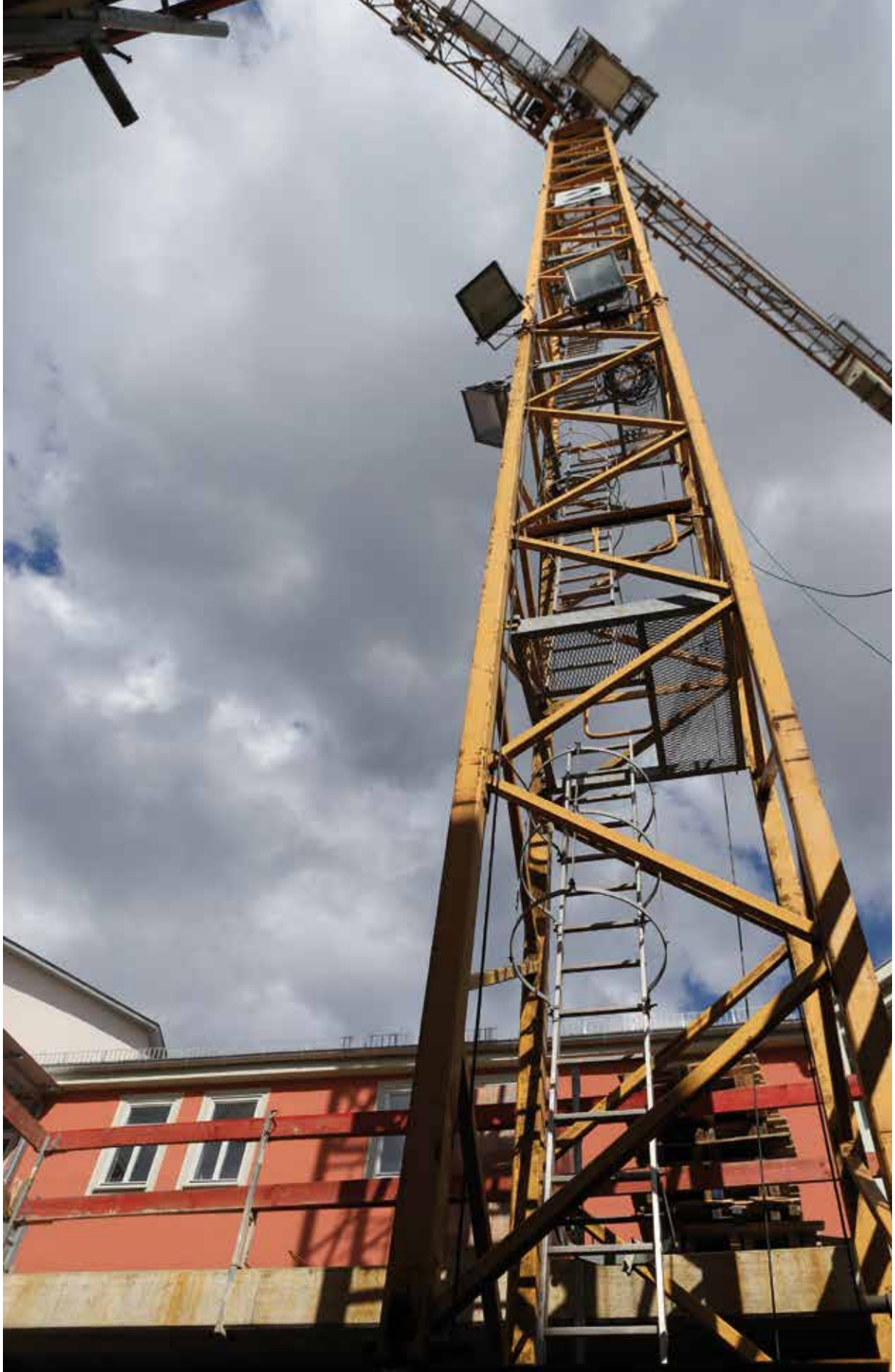


Foto: Henning Rosenbusch

INHALT

I. TÄTIGKEITEN 06

1. VORBEMERKUNGEN 07

2. WOHNUNGSENTWICKLUNG 08

3. WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG 10

- 3.1 Umsatzentwicklung
- 3.2 Investitionen
- 3.3 Finanzierung der Investitionen

4. GESCHÄFTSFELDER 12

- 4.1 Wohnungsbewirtschaftung
- 4.2 Grundstücksverkehr/Neubautätigkeit
- 4.3 Modernisierung
- 4.4 Instandhaltung/Aktiver Bauunterhalt
- 4.5 Verwaltungsmäßige Betreuung
- 4.6 Stadtsanierung
- 4.7 Soziale Stadt
- 4.8 Sonstiges

II. LAGEBERICHT 26

1. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS 26

2. WIRTSCHAFTSBERICHT 27

- 2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen
- 2.2 Geschäftsverlauf
- 2.3 Lage
- 2.4 Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

3. NACHTRAGSBERICHT 32

4. PROGNOSE-, RISIKO- UND CHANCENBERICHT 32

- 4.1 Prognosebericht
- 4.2 Risikobericht
- 4.3 Chancenbericht

5. RISIKOBERICHTERSTATTUNG ÜBER DIE VERWENDUNG VON FINANZINSTRUMENTEN 34

III. BERICHT DES AUFSICHTSRATES 35

IV. BILANZ 2015 36

V. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 38

VI. ANHANG 39

A. ALLGEMEINE ANGABEN 39

B. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN 39

C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 41

D. SONSTIGE ANGABEN 44

LIEBE LESERINNEN UND LESER,

eines der heutigen Themen ist „Wohnen in prosperierenden Städten“ – zu denen wir auch Coburg zählen.

Unsere Stadt in ihrer Bedeutung als Hochschulstadt und Wirtschafts- sowie Versorgungs- und Dienstleistungsstandort verlangt es, dass wirtschaftliches und soziales Handeln ineinander greifen. Die Lage Coburgs als Oberzentrum zwischen Rennsteig und Obermain und zwischen den Hassbergen und dem Frankenwald macht die Stadt für unterschiedliche Menschen und Unternehmen interessant. Dafür ist eine qualitativ gute und quantitativ ausreichende Wohnungsversorgung wichtige Grundvoraussetzung. Denn wirtschaftlicher Erfolg und Investitionsfähigkeit sind auch die Voraussetzung für soziale Investitionen in unsere Stadt.

Notwendig ist ein breites Wohnraumangebot, das unterschiedliche Versorgungsstandards abdeckt und insbesondere die soziale Lage verschiedener Nachfragegruppen berücksichtigt. Das Hauptaugenmerk der Wohnbau liegt darauf, Angebote für Menschen im unteren und mittleren Preissegment zu sichern und zu erweitern. Mieter mit kleinen bis mittleren Einkommen (dazu gehören insbesondere Alleinstehende, Familien, Alleinerziehende, MigrantInnen aus unterschiedlichen Kulturkreisen und Studierende, aber auch akute Wohnungsnotfälle) finden hier besondere Berücksichtigung.

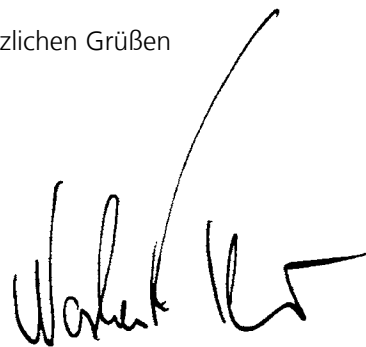
Die Wohnbau der Stadt Coburg GmbH als kommunales Tochterunternehmen stellt mit ihren Mietwohnungen einen großen Teil des Wohnungsbestandes in unserer Stadt bereit und sorgt für die soziale Versorgung von unterschiedlichen Bedarfsgruppen.

Die akute Flüchtlingssituation im Jahr 2015 hatte zur Folge, dass schnell, möglichst unbürokratisch und lösungsorientiert gehandelt werden musste, um die angespannte Lage gemeinsam zu meistern. Henry Ford sagte es einmal so: „Zusammenkommen ist ein Beginn, Zusammenbleiben ist ein Fortschritt, Zusammenarbeiten ist ein Erfolg“. Und ich bin froh, dass ich heute von einem Erfolg des Zusammenarbeitens sprechen kann.

Neben der aktuellen politischen Herausforderung müssen weitere Projekte wie die Soziale Stadt und die Sanierungsgebiete Ketschen- und Steinwegvorstadt vorangetrieben werden. Es ist sehr gut für unsere Stadt Coburg, die Wohnbau als städtische Tochtergesellschaft und verlässliche Partnerin für die Gestaltung der zukünftigen Stadtentwicklung zu haben.

Ich danke den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, allen voran dem Geschäftsführer Christian Meyer, für die vertrauensvolle und gute Zusammenarbeit in den vergangenen Jahren.

Mit herzlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Norbert Tessmer', with a long, sweeping flourish extending upwards and to the right.

Norbert Tessmer

Oberbürgermeister und Aufsichtsratsvorsitzender



Die Wohnwünsche in
Zukunft werden vielfältiger.
Wohnungsangebote zu
schaffen, die sowohl die
individuellen Anforderungen
an das Wohnen als auch die
Zahlungsbereitschaft und
-möglichkeit berücksichtigen,
ist wichtiges Ziel und grund-
legende Aufgabe. Hierfür
übernimmt die Wohnbau
Stadt Coburg GmbH
Verantwortung.

I. TÄTIGKEITEN



Foto: UmbauStadt

Die Stadtsanierung in Coburg bewirkt Sichtbares und Spürbares. Quartiere wie die Steinwegvorstadt werden gestärkt und Wohn- und Lebensräume für die Menschen verbessert. Wohnen und arbeiten mitten in der Stadt – die Ergebnisse der Stadtsanierung beweisen, dass dies möglich ist, auch wenn es noch viel zu tun gibt.

I. VORBEMERKUNGEN

Wohnen umfasst einen der wichtigsten und komplexesten Lebensbereiche, den es klug, vorausschauend und flexibel zu gestalten gilt.

Jede fünfte Coburgerin, jeder fünfte Coburger vertraut darauf, dass wir uns als kommunales Wohnungsunternehmen dieser Aufgabe konsequent und innovativ denkend stellen. Denn mit ca. 3.100 Wohnungen im Bestand hält die Wohnbau Stadt Coburg GmbH einen erheblichen Anteil an Wohnraum vor und trägt somit maßgeblich zum Erhalt, zur Entwicklung und zur Gestaltung des Wohnstandortes Coburg bei.

Im Sinne des kommunalen Auftrags einer generellen Daseinsvorsorge verstehen wir es als eine unserer grundlegendsten Aufgaben, dort zu unterstützen, wo der Markt den elementaren Versorgungsbedarf nicht mehr gewährleisten kann. Fest im Unternehmenszweck verankert, garantiert nicht zuletzt unser Gesellschaftervertrag allen Bevölkerungsschichten bezahlbare Mieten und entsprechenden Wohnraum. Somit entspricht auch die Sicherung einer Wohnraumversorgung, die ein soziales Gleichgewicht auch auf einem angespannten Wohnungsmarkt ermöglicht, unserem Selbstverständnis.

Nach jüngsten Entwicklungen stellen wir fest, dass das einst prognostizierte Negativszenario einer rückläufigen Bevölkerungsentwicklung in Coburg so nicht eingetreten ist. In Erwartung einer Stagnation schien der geringere Ausbau des Wohnbestandes am Markt die logische Konsequenz zu sein. Doch die Grundlagen für unsere Planungen haben sich rasant geändert. Aktuell können wir verzeichnen, dass die Wohnungsnachfrage stärker gestiegen ist als gebaut bzw. modernisiert wurde. Ob diese Prognose einen langfristigen Trend voraussagt, wissen wir nicht. Wir stehen nun vor der Herausforderung, entsprechende Strategien zu entwickeln, um auf einen schnelllebigeren Markt mit weniger statischen Wohnmodellen flexibel und wandelbar reagieren zu können. Es gilt für uns, die Entwicklung des Wohnraumbedarfs noch genauer im Blick zu behalten.

Im Kontext aktueller Diskussionen um bezahlbaren Wohnraum heißt das für uns auch, Wohn- und Lebensformen in unserem Handeln und Denken zu berücksichtigen, die sowohl heutigen Ansprüchen und

Wünschen als auch denen künftiger Generationen entsprechen. Angesichts dessen werden Projekte – wie etwa das Schaffen von barrierefreiem Wohnraum oder die Stadtteilarbeit im Bereich der „Sozialen Stadt“ – immer mehr an Bedeutung gewinnen. Die Stabilisierung solcher Quartiere steht für uns längst im Fokus. Dabei müssen alle Aspekte des sozialen Wohnungsbaus ihre Berücksichtigung finden und das Angebot an generationengerechtem Wohnen – dem aktuellen Wohnungsbedarf entsprechend – gestärkt werden.

Bei all den Überlegungen hinsichtlich unseres sozialen Auftrages und einer ausgewogenen demografischen Entwicklung unserer Stadt darf nicht außer Acht gelassen werden, dass der sozialen Aufgabe langfristig nur unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit Rechnung getragen werden kann. Und auch hier stehen wir in der Verantwortung, beide Aspekte unserer Unternehmenspolitik langfristig in Einklang zu halten.

Die entsprechenden Rahmenbedingungen dafür gestaltet und lenkt die Politik – kommunal wie landesweit. Das vertrauensvolle und sehr konstruktive gemeinsame Wirken mit der Politik auf kommunaler Ebene war uns bisher stets ein Garant für unternehmerischen Erfolg. Die Unterstützung des Aufsichtsrates der Wohnbau Stadt Coburg GmbH sowie des Stadtrates der Stadt Coburg stellt uns maßgeblich Weichen.

Auf unsere Stärken besinnt, verstehen wir die aktuellen Voraussetzungen als eine wichtige Chance, den Standort Coburg als Wohn- und Heimatstandort gezielt zu entwickeln. Das ist unsere Zukunftsbotschaft an unsere schöne Stadt.

Geschäftsführer der Wohnbau Stadt Coburg GmbH



Christian Meyer

2. WOHNUNGSENTWICKLUNG

BESTANDSÜBERSICHT / BAULEISTUNGEN

Fertiggestellte Wohnungen und Sonstige

	MW	gE	Eigentumsverwaltung		
			EW	gE	Ga / Stellpl.
Stand 31.12.2014	3.125	23	423	18	250
Fröbelstraße 6	+ 26				
Am Schießstand 4	./. 2				
Hutstraße 62 b	./. 1				
Hutstraße 62	./. 1				
Hutstraße 62 a	./. 1				
Steinweg 50			./. 1		
Abbruch Im Grund 23 a	./. 9				
Abbruch Fröbelstraße 1, 3, 5, 7, 9	./. 59				
Zusammenlegung Sally-Ehrlich-Str. 2		./. 2			
Stand 31.12.2015	3.078	21	422	18	250

NEUBAUTÄTIGKEIT, BETREUUNGS- UND VERKAUFSTÄTIGKEIT

Im Bau befindliche Wohneinheiten und Sonstige

	MW	gE	Eigentumsverwaltung		
			EW	gE	Ga / Stellpl.
BA 392, Albertsplatz 3	3	1			
BA 393, Albertsplatz 4	5	1			
BA 398, Kubenhäuser			8		
	8	2	8	–	–

In Bauvorbereitung befindliche Wohneinheiten und Sonstige

	MW	gE	Eigentumsverwaltung		
			EW	gE	Ga / Stellpl.
BA 401, Fröbelstraße 10	31				
	31	–	–	–	–

Legende: MW = Mietwohnungen EW = Eigentumswohnungen Stellpl. = Stellplätze
 gE = gewerbliche Einheiten Ga = Garagen

Gesamtaufstellung

	MW	gE	Eigentumsverwaltung		
			EW	gE	Ga / Stellpl.
fertiggestellt	3.078	21	422	18	250
im Bau befindlich	8	2	8		
in Bauvorbereitung	31				
	3.117	23	430	18	250

Verteilung der fertiggestellten Wohneinheiten und gewerblichen Einheiten im Stadtgebiet

	MW	gE	Eigentumsverwaltung			Insgesamt
			EW	gE	Ga / Stellpl.	
1. Heimatring / Kantstraße	420	2	85		65	572
2. Wüstenahorn	656	1				657
3. Gustav-Hirschfeld-Ring / Creidlitz Straße / Creidlitz	418	3	99		14	534
4. Pilgramsroth / Eupenstraße	299	1	107		4	411
5. Marschberg	221	1	24	2	9	257
6. Am Schießstand	204					204
7. Thüringer Viertel	59		45		14	118
8. Pelzhügel / von-Mayer-Straße	123	1	6			130
9. Seidmannsdorfer Hang	200					200
10. Rodacher Straße / Neuses	48					48
11. Cortendorf/Rosenauer Straße	97	1				98
12. Südring / Erlengrund / Weichengereuth	72		12			84
13. Bertelsdorfer Höhe	100					100
14. Innenstadt	161	11	44	16	144	376
	3.078	21	422	18	250	3.789

Anzahl von Stellplätzen und Garagen im eigenen Bestand

	Garagen	Carports	Stellplätze
Bestand 31.12.2014	433	153	1.347
	-	-	-
Bestand 31.12.2015	433	153	1.347

3. WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG

	2013	2014	2015
	[T€]	[T€]	[T€]
Bilanzsumme	113.189	115.907	120.182
nachrichtlich Treuhandvermögen	39.604	40.345	44.451
Umsatzerlöse	17.156	16.379	16.697
Jahresüberschuss	1.882	2.230	1.892

3.1 UMSATZENTWICKLUNG

Aus den gesamten Aktivitäten des Unternehmens ergibt sich folgende Umsatzentwicklung:

	2013	2014	2015
	[T€]	[T€]	[T€]
Umsatzerlöse			
Hausbewirtschaftung	14.558	14.788	14.820
Verkauf unbebauter Grundstücke	179	231	258
Betreuungstätigkeit	1.759	786	1.092
Andere Lieferungen + Leistungen	660	574	527
Summe	17.156	16.379	16.697

Die Umsätze aus der Hausbewirtschaftung sind im Berichtsjahr leicht gestiegen, die Sollmieten haben sich um 298 T€ erhöht, aber die Umlagen für Betriebskosten sind um 207 T€ gesunken. Auch die Erlösschmälerungen haben sich um 57 T€ erhöht und die Mietaufwendungszuschüsse sind um 2 T€ gesunken.

Neben dem Verkauf von unbebauten Grundstücken in Höhe von 258 T€ konnten im Berichtsjahr mit der vorgesehenen Portfoliobereinigung Erträge aus Grundstücksverkäufen in Höhe von 157 T€ (Sonstige betriebliche Erträge) erzielt werden.

Die Umsätze aus Betreuungstätigkeit betragen 1.092 T€. Darin enthalten sind auch die Erträge aus der Sanierungsträger- und Projektsteuerungsarbeit (kostendeckender Aufwendungsersatz).

3.2 INVESTITIONEN

	2013	2014	2015
	[T€]	[T€]	[T€]
Neubau	2.548	1.398	1.489
Modernisierung	2.559	3.026	4.153
Sonstige Investitionen	207	65	114
Finanzanlagen	0	0	5
gesamt	5.314	4.489	5.761

Bei den Neubauinvestitionen handelt es sich um 148 T€ Bauvorbereitung für geplante Baumaßnahmen, 784 T€ für das Objekt Fröbelstraße 2 + 6 und 557 T€ für das Objekt Albertsplatz 4.

Die Modernisierungskosten mit 4.153 T€ sind im Lagebericht unter Ziffer 2.2 näher erläutert.

Die sonstigen Investitionen betreffen die Betriebs- und Geschäftsausstattung.

Die Finanzanlagen betreffen die Beteiligung an der „Markthalle Coburg GmbH“.

3.3 FINANZIERUNG DER INVESTITIONEN

	2013	2014	2015
	[T€]	[T€]	[T€]
Kapitalmarktdarlehen	2.454	0	125
Wohnungsbaufördermittel	2.206	1.612	2.822
Kommunale Darlehen	818	968	523
Eigenkapital	- 164	1.909	2.291
gesamt	5.314	4.489	5.761

Die Finanzierung der Investitionen erfolgte im Berichtsjahr neben kommunalen Darlehen in Höhe von 523 T€ mit Wohnungsbaufördermitteln von 2.822 T€, Kapitalmarktdarlehen von 125 T€ und Eigenkapital in Höhe von 2.291 T€.

Darüber hinaus sind die im Berichtsjahr aufgewendeten Instandhaltungskosten in Höhe von 2.606 T€ aus dem laufenden Geschäftsbetrieb finanziert worden.

4. GESCHÄFTSFELDER

Grundlage der strategischen Planung ist nach wie vor eine konsequente Portfoliobetrachtung. Das Portfolio-Management legt transparent offen, bei welchen

Anlagen Handlungsbedarf besteht. Vom aktiven Bauunterhalt über Modernisierung, Abbruch und Neubau reichen die Handlungsalternativen.

4.1 WOHNUNGSBEWIRTSCHAFTUNG

Wohnungsverwaltung des eigenen Bestandes

Auch im Jahr 2015 erfolgte die Wohnungsverwaltung ordnungs- und planmäßig. Dabei steigen weiterhin die Ansprüche an das Wohnen bei wachsenden, individuellen Wohnvorstellungen und einer Begrenzung der Mietzahlungsbereitschaft. Bei einem Teil unserer Kunden sind wirtschaftliche Probleme zu erkennen.

Mietausfälle und Erlösschmälerungen von insgesamt 537,7 T€ liegen über dem Vorjahreswert und betragen 3,53 % der Sollmieten (Vorjahr 2,97 %). 58,02 % dieser Mietausfälle entfallen jedoch auf Wohnungsmodernisierungen und die anteiligen Betriebskostenumlagen, so dass der vergleichbare Mietausfall – bereinigt um die Wohnungsmodernisierungen – nur 1,48 % (Vorjahr 1,4 %) beträgt.

Im Jahr 2015 haben insgesamt 306 Mieter ihre Wohnung aufgegeben. Die Fluktuationsquote beträgt 9,75 %. Wenn die Wohnungswechsel wegen Modernisierung und Tausch berücksichtigt werden, liegt die verbleibende Fluktuationsquote bei 6,92 %. Die vergleichsweise niedrige Fluktuationsquote spricht dafür, dass sich die Mieter der Wohnbau in ihrer Wohnung wohlfühlen und im Schnitt knapp 14 Jahre in ihrer Wohnung verweilen.

Die Vermietungssituation ist nicht zuletzt wegen der niedrigen Gesamtdurchschnittsmiete von 4,39 € je m² gut. Bereinigt um die nicht bewohnbaren Wohnungen beträgt die Gesamtdurchschnittsmiete 4,48 € je m². Die günstige Durchschnittsmiete ist ein Beleg der erfolgreichen Arbeit der Wohnbau in den letzten Jahren – gemäß Gesellschaftszweck –, kostengünstige Mieten in Coburg zu gewährleisten. Jedoch wird dieses niedrige Mietniveau durch die aktive Neubau- und Modernisierungstätigkeit sowie stetig steigender, gesetzlicher Anforderungen dauerhaft nicht mehr zu halten sein und es erfordert, sich auf steigende Kosten für das Gut

„Wohnen“ einzustellen. Unter diesen Aspekten gilt es – insbesondere für einkommensschwache Bevölkerungsgruppen – Lösungen zu finden.

Auch die neue Rechtsauslegung bei den Schönheitsreparaturen zwingt die Vermieter zum Kalkulationsmodell, d. h. er muss diese künftig bei der Vermietung mit einpreisen. Auch dies wird leider zu einer Steigerung der Mieten führen.

Wohnungsvormerkungen

Zum 31.12.2015 sind 1.103 Wohnungssuchende vormerkelt. Davon beziehen sich 201 Wohnungsvormerkungen auf Tauschwohnungen, so dass tatsächlich 902 Wohnungen (Vorjahr 961) nachgefragt werden.

Aus den Wohnungswünschen wird erneut deutlich, dass sich die Schere bei der Mietzahlungsfähigkeit weiter öffnet und sich ein erheblicher Teil der Nachfrager auf besonders preisgünstige Wohnungen bezieht. Da von allen ein guter Wohnstandard gewünscht wird, ist es für die nachhaltige Vermietbarkeit sehr wichtig, dass auch die modernisierten Wohnungen so finanziert werden, dass die Kaltmiete bezahlbar und die Betriebskosten niedrig gestaltet werden können.

Von den Nachfragern beziehen 53,04 % Einkünfte aus aktiver Beschäftigung, 15,41 % sind Rentner. Die restlichen 31,55 % der Nachfrager sind Transfereinkommensbezieher. Die größte Gruppe davon sind Hartz IV-Bezieher.

Der Anteil der einheimischen Nachfrager liegt bei 76,07 %, 6,35 % entfallen auf russische und 6,26 % auf türkische Bürger. Die restlichen 11,32 % der Nachfrager verteilen sich auf weitere 30 Nationen.

Von der Gesamtnachfrage entfallen 12 % auf 1- bis 1,5-Zimmer-Wohnungen, 38 % auf 2- bis 2,5-Zimmer-

Wohnungen, 34 % auf 3- bis 3,5-Zimmer-Wohnungen und 15 % fragen eine 4-Zimmer-Wohnung nach. Lediglich 1 % wünscht eine noch größere Wohnung.

Dieser Nachfrage können wir mit unserem Wohnungsbestandsmix gut entsprechen. Die Nachfragesituation berücksichtigen wir darüber hinaus bei Modernisierung, Sanierung und Neubauten. Sie ist eine wichtige Grundlage unserer Arbeit. Auch der demografischen

Entwicklung tragen wir Rechnung und erhöhen die Anzahl altersgerechter Wohnungen stetig.

Aufgrund der aktuellen Flüchtlingsthematik steigt aktuell die Nachfrage nach großen Wohnungen. Es ist jedoch fraglich, ob dieser Trend von Dauer ist. Es gilt daher, auch über intelligente Zwischenlösungen, wie etwa das Zusammenlegen von zwei kleinen Wohnungen, nachzudenken.

4.2 GRUNDSTÜCKSVERVERKEHR/NEUBAUTÄTIGKEIT



Der Neubau Fröbelstraße 6 im Stadtteil Wüstenahorn ist seit November 2015 vollvermietet.

Grundstücksverkehr

Es erfolgte eine weitere Portfoliobereinigung: Insgesamt wurden 5 WE – bestehend aus 1 Zweifamilienhaus und 3 Reihenhäusern – verkauft.

Des Weiteren wurde jeweils ein Grundstück im Lucas-Cranach-Weg und im Jean-Paul-Weg zur Einzel- bzw. Mehrfamilienhausbebauung veräußert.

Neubau

Die Fröbelstraße 6 wurde mit 26 Wohneinheiten im Juli 2015 fertiggestellt. Die ersten Mieter zogen bereits im August ein. Die Vollvermietung wurde bereits im November 2015 erreicht.

Die Arbeiten an den Objekten Albertsplatz 4, Kuhgasse 2 und Georg-Hansen-Weg 1, 3, 5, 7 wurden in Zusammenarbeit mit der Stadtentwicklungsgesellschaft fortgeführt und werden im Jahr 2016 abgeschlossen.

Weitere 2 Gewerbeeinheiten werden durch die Stadtentwicklungsgesellschaft erstellt.

Die öffentliche Tiefgarage Albertsplatz mit 176 Stellplätzen wurde durch die Stadtentwicklungsgesellschaft feierlich am 11.12.2015 eröffnet.

Die Arbeiten am Gebäude Albertsplatz 4 gehen zügig voran.



Die ersten Wohnungen in der Kuhgasse 2 sind bereits vermietet.



Die Kubenhäuser im Georg-Hansen-Weg 1, 3, 5, 7 stehen kurz vor Fertigstellung und bieten künftig modernes Wohnen mitten in der Stadt.

4.3 MODERNISIERUNG

Die Fortführung des nachhaltigen Modernisierungsprogramms blieb auch im Jahr 2015 ein Kernpunkt unserer Bautätigkeit.

Am Ölberg 21 wurde mit der stufenweisen Modernisierung des Gebäudes begonnen. Die 39 Wohnungen werden dafür abschnittsweise geräumt, während die übrigen Bewohner auch im Laufe der Bauarbeiten in ihren Wohnungen bleiben. Dies stellt nicht nur eine enorme logistische Herausforderung für die am Bau Tätigen, sondern auch eine Belastung für die Mieter dar.

Die Maßnahme schließt neben der Erneuerung der verbrauchten Oberflächen auch die Neuinstallation der gesamten Haustechnik mit ein. Darüber hinaus liegt ein Schwerpunkt auf der energetischen und optischen Verbesserung der Fassade. Nach der Modernisierung zeigt sich das Gebäude, insbesondere von außen, in einem zeitgemäßen und ansprechenden Erscheinungsbild.

Am Lauersgraben wurde in die Sanierung der dortigen Wohnblocks, die eine Einzelmaßnahme im Rahmen der Sozialen Stadt Wüstenahorn darstellt, eingestiegen. Auch hier umschließt die Modernisierung der 9 Wohneinheiten ein sehr umfangreiches Maßnahmenpaket. Neben der Erneuerung der gesamten Haustechnik wurden die Grundrisse der Bäder und Küchen optimiert, den Anforderungen der Energieeinsparverordnung Genüge getan und das Erscheinungsbild nachhaltig verbessert.

In der Weimarer Str. 3 sowie teilweise in der Weimarer Straße 3 a wurde ein weiterer Bauabschnitt der insgesamt 5 Teilabschnitte umfassenden Maßnahme realisiert. Im 4. Bauabschnitt wurden insgesamt 9 WE umfassend ertüchtigt und mit den Anforderungen eines zeitgemäßen Wohnungsbaus in Einklang gebracht. Neben den energetischen Komponenten wurde durch verschiedene Maßnahmen auch versucht, den demografisch bedingten Anforderungen in Bezug auf eine möglichst altengerechte Ausführung der Wohnungen nachzukommen. Darüber hinaus erhielten von den 9 Wohnungen 6 Wohnungen neue Balkone, die eine deutliche Verbesserung der Wohnqualität darstellen, die restlichen 3 vorhandenen Balkone wurden renoviert.



Mehr Wohnqualität und ein zeitgemäßes Erscheinungsbild brachten die umfassenden Modernisierungsmaßnahmen am Ölberg 21 und in der Weimarer Str. 3 mit sich.



**Die Gebäudesanierung
Im Grund 19 zeigt beispielhaft,
wie durch Modernisierung und
Instandhaltung Wohnraum auf
Dauer gesichert und Wünsche
rund ums Wohnen bezahlbar
erfüllt werden können.**



4.4 INSTANDHALTUNG / AKTIVER BAUUNTERHALT

Die langfristige Sicherung des Gebäudebestandes erfordert auch im Jahr 2015 zahlreiche Maßnahmen im Bereich der Instandhaltung und des aktiven Bauunterhaltes. Allein das Volumen von rund 3,21 Mio. € (Eigen- und Fremdkosten) verdeutlicht dabei den zentralen Stellenwert dieses Geschäftsfeldes in den Überlegungen des Unternehmens.

Neben der Bestandserhaltung sollen die Maßnahmen nach Möglichkeit immer auch einen Mehrwert für den

Mieter bieten. Dies kann sowohl eine Attraktivitätssteigerung der Wohnung oder des Umfeldes als auch eine Optimierung von technischen Anlagen sein.

Die Instandhaltung ermöglicht es uns auch weiterhin, insbesondere im unteren Preissegment, ausreichend Wohnraum für einkommensschwache Bevölkerungsschichten bereitzustellen und bleibt deshalb neben der Modernisierung und dem Neubau ein wichtiges Instrument der Wohnraumbewirtschaftung.

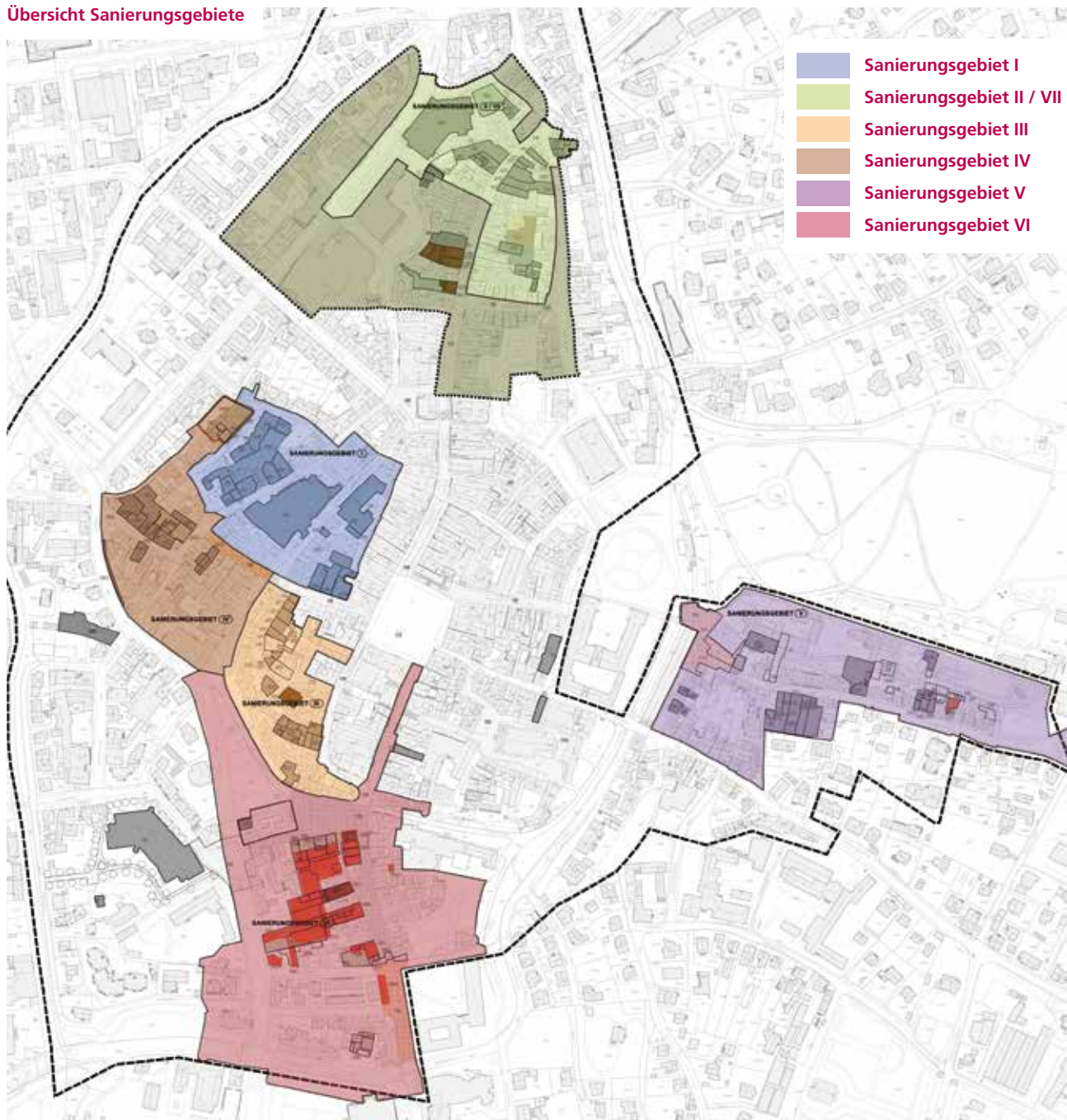
4.5 VERWALTUNGSMÄSSIGE BETREUUNG

Auch bei der verwaltungsmäßigen Betreuung wachsen die Anforderungen an unsere Dienstleistungen, ohne dabei höhere Verwaltungskosten erzielen zu können. Der Preisdruck am Markt ist spürbar. Die verwaltungsmäßige Betreuung hat sich – auch wenn nach dem positiven Ergebnis von 2014 ein Verlust von 4 T€ erzielt wurde – trotzdem positiv entwickelt.

Nachdem in 2014/2015 erstmals wieder neue Objekte hinzugewonnen werden konnten, rechnen wir auch für die Zukunft mit ausgeglichenen Ergebnissen.

4.6 STADTSANIERUNG

Übersicht Sanierungsgebiete



Stadtentwicklung – unser Beitrag als Sanierungsträger

Im Jahr 2015 hat die Stadt Coburg den Sanierungsträger beauftragt, die Erweiterung und Entwicklung des Sanierungsgebiets II zu veranlassen. Das neue Untersuchungsgebiet II / VII umfasst dann neben dem bestehenden Sanierungsgebiet II das Areal zwischen Gemüsemarkt, Oberer Bürglaß, Heiligkreuzstraße,

Schenkasse, Seifartshofstraße, Badergasse, Georgengasse und Mohnenstraße.

Die Aufgabe des Planungsbüros UmbauStadt, Weimar, beinhaltet, die vorbereitenden Untersuchungen in 2016 durchzuführen und konkrete Sanierungsziele für ein neues, förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet herauszuarbeiten, Planungs- und Handlungsleitlinien zu

definieren und entsprechende Beurteilungsunterlagen über die Durchführung der Sanierung durch Maßnahmenvorschläge und Impulsprojekte zu erarbeiten – unter Einbeziehung der Ergebnisse aus der Fortschreibung des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) und des Verkehrsentwicklungsplans, Teilbereich Parkraumkonzept.

Ein weiterer Schwerpunkt liegt in der Entwicklung eines „Kommunalen Förderprogramms“, das der Sanierungsträger in enger Abstimmung mit der Stadt Coburg und der Regierung von Oberfranken nach Vorbild des erfolgreich umgesetzten „Pilotprojektes“ im Sanierungsgebiet VI vorbereitet hat und in 2016 durch Stadtratsbeschluss auf den Weg gebracht werden soll.

Hierdurch sollen private Investoren zu Investitionen motiviert und Entwicklungsimpulse in den Sanierungsgebieten gesetzt werden.

Wie immer setzen wir auf ein starkes Beteiligungsmanagement. Denn es hat sich bewährt. Qualität und Akzeptanz führen zu einem nachhaltigen Erfolg.

Wir danken auch der Stadt Coburg, der Verwaltung, den politischen Entscheidungsträgern für das geschenkte Vertrauen und die gute Zusammenarbeit.

Für das Jahr 2015 wurden für alle Sanierungsgebiete 4.357 T€ und zusätzlich für den Schlachthof 1.150 T€ beantragt.

Im Kalenderjahr 2015 wurden folgende Einzelmaßnahmen bewilligt:

Errichtung / Neubau TG Ketschenvorstadt	5.964,4 T€
ESG - ehem. Schlachthof-Güterbahnhof	225,0 T€
Rahmenplanung Nachbewilligung	253,4 T€
ESG - ehem. Schlachthof-Güterbahnhof, Abbrüche, inkl. Nachbewilligung	1.338,3 T€
Trägervergütung 2014 Nachbewilligung	247,0 T€
Ketschengasse 46, WSCO, Nachbewilligung	150,4 T€
Öffentlichkeitsarbeit zum Tag der Städtebauförderung	31,4 T€
Trägervergütung 2015	101,5 T€
Straßenraumgestaltung BA 3, Ketschendorfer Str.	1.073,4 T€
Rahmenplanung Walkmühlgasse / Mühlgasse	19,3 T€
Abbruch Fröbelstraße 7, 8, 9, 10	254,5 T€
Abbruch Fröbelstraße 1, 3, 5	302,7 T€
Quartiersmanagement 2015 - 2017	165,6 T€
Realisierungswettbewerb Bürgerhaus Wüstenahorn	104,0 T€
Fortführung Stadtteilmütterprojekt „Känguru“, Phase 2	147,3 T€
Quartiersfond 2015 - 2017	18,0 T€

10.396,2 T€

Für das Programmjahr 2016 wurden Städtebaufördermittel in Höhe von 7.038.800 € als Kontingent beantragt.

Über den Antrag hat die Regierung bisher nicht entschieden.

Nachfolgend werden die wesentlichen Entwicklungen der Sanierungsgebiete dargestellt:

Sanierungsgebiet II - Steinwegvorstadt

Nach den erfolgreichen Entwicklungen im südlichen Innenstadtbereich wurde ein starker Handlungsbedarf im nördlichen Innenstadtbereich erkannt und erste Schritte in Richtung der Erweiterung des bestehenden nördlichen Sanierungsgebietes eingeleitet.

Hierbei stehen zum einen der Entwicklungsbedarf des rückwärtigen Gebäudebestands des Postgeländes – der Bausubstanz zwischen Steinweg und Lohgraben – und zum anderen die öffentlichen Stadträume als auch die Klärung der Verkehrsführung im Steinweg im Fokus.

Grundsätzlich kann nach Rücksprache mit der Regierung von Oberfranken das Gebiet sowohl fortgeschrieben als auch aufgehoben und dann förmlich neu festgelegt werden.

Der Ausschreibungswettbewerb ergab, dass von den angeschriebenen 13 Büros vier in die engere Auswahl kamen. Anschließend wurde im Bau- und Umweltsektor beschlossen, dass UmbauStadt, Weimar, mit den vorbereitenden Untersuchungen beauftragt wird und diese in 2016 ausführen soll.

Sanierungsgebiet III – Metzgergasse, Kleine Rosengasse

Für das durch einen Brandschaden beschädigte Gebäude Rosengasse 14 gilt, dass mit dem Grundstückseigentümer ein Zeitplan entwickelt werden soll, der den Rückbau im Rahmen einer langfristig geplanten Teilsanierung des Gebäudekomplexes durch den Eigentümer vorsieht.

Offen ist der Ausbau der Rosengasse vom Marktplatz bis zur Metzgergasse.

Sanierungsgebiet IV – Judengasse, Viktoriastraße, Walkmühlgasse

Im Areal Walkmühlgasse haben unterschiedliche Investoren versucht, die Grundstücke für eine größere Wohnbebauung zu erwerben. Dies scheiterte bisher an einer ganzheitlichen Konzeption. Durch private Investoren im Quartier nimmt eine Grundstücksordnung im Sinne der Sanierungsziele konkrete Züge an. Im Zuge



Für den Gebäudekomplex in der Walkmühlgasse stehen Sanierungsmaßnahmen noch aus.

dessen wurde eine Rahmenplanung ausgeschrieben, um die Förderkulisse zu sichern. Nach Vergabe an ein Planungsbüro wird diese in 2016 umgesetzt. Gleichzeitig wurde der Aufstellungsbeschluss für ein Bebauungsplanverfahren gefasst.

Für das Gebäude Judengasse 36 wird vom Sanierungsträger die Entwicklung besonderer Wohnformen angeregt. Es werden weiterhin Alternativen geprüft.

Vor einem möglichen Abschluss des Sanierungsgebietes ist der Ausbau der „unteren“ Judengasse und der Kleinen Judengasse noch durchzuführen.

Sanierungsgebiet V – Steintor, Leopoldstraße, Hinterm Marstall

2008 wurde bereits ein Konzept für den Bereich Vorplatz Theater Reithalle und Leopoldstr. 1 und 3 entwickelt, dieses soll um die angrenzende Wettiner Anlage erweitert und nach einem geplanten Neubau des Anwesens Leopoldstr. 5 im Jahr 2017 umgesetzt werden.

Durch Verhandlungen mit einem privaten Investor steht der Abbruch des Objektes Leopoldstr. 45 durch den Sanierungsträger unmittelbar bevor. Danach soll das Grundstück in 2016 mit einem Neubau durch den Investor erstellt werden.

Sanierungsgebiet VI - Ketschenvorstadt

Die Sanierungsobjekte Albertsplatz 3 und Zinkenwehr 1 konnten in den Obergeschossen im Berichtsjahr weitgehend fertiggestellt und Anfang 2016 bezogen werden. Die Neubauten Kuhgasse 2 und Albertsplatz 4 sind soweit fortgeschritten, so dass sie in 2016 vermietet werden können.

In der Oberen Salvatorgasse 1, der Ketschengasse 34 und 54, der Ketschendorfer Straße 2 wurden von privaten Investoren Sanierungsmaßnahmen begonnen. Das vereinfachte Förderverfahren, eine anteilige Förderung von Baukosten, hat den entscheidenden Beitrag geleistet.

Die Eigentümer der Ketschengasse 28, 30, 32 befinden sich in der Ausführungsplanung.

Die Baumaßnahme des Anwesens Ketschengasse 34, das ebenfalls an einen privaten Investor unter Sanierungsaufgaben verkauft wurde, wird derzeit durchgeführt.

Das Anwesen Obere Salvatorgasse 1 ist weitestgehend abgeschlossen.

Auch der Sanierungsträger bzw. die Wohnbau Stadt Coburg GmbH beteiligt sich mit der Sanierung der Ketschengasse 46 an der nachhaltigen Entwicklung des Quartiers. Die Sanierungs- und Neubaumaßnahme wurde in 2015 begonnen und ist voraussichtlich im Herbst 2016 abgeschlossen.

Die Sanierung des Objektes Ketschengasse 54 wurde fertiggestellt und seit Herbst 2015 als Bettenhaus eines gegenüberliegenden Hotels genutzt.

Weitere Maßnahmen im öffentlichen Raum, z. B. die Straßenraumgestaltung, BA 3, Ketschenvorstadt, sollen in 2016 / 2017 umgesetzt werden.

Aus Sicht der Regierung und Landesdenkmalpflege saniert die Stadt Coburg mit ihrem Sanierungsträger beispielhaft und nachhaltig.

Das Anwesen Goethestr. 11 wurde zum 01.10.2015 veräußert. Die Sanierung des Gebäudes ist mit dem Sanierungsträger vertraglich abgestimmt worden. Das Bebauungskonzept für den anschließenden Neubau



**Nachhaltig wird derzeit das Gebäude
Ketschengasse 46 saniert.**

Goethestr. 9/11 soll gemeinsam mit dem vorgenannten Baudenkmal erfolgen.

Die Sanierung des Baudenkmals Ketschengasse 42 ist für das Jahr 2016 geplant. Die Maßnahme kann erst durchgeführt werden, wenn die Förderkulle im Rahmen des neu aufzulegenden „Kommunalen Förderprogramms“ abgeklärt und die Finanzierung gesichert ist. Aufgrund der vorbildlichen Quartiersentwicklung setzt sich das Landesamt für Denkmalpflege hier aktiv zur Gewährung von Fördergeldern u. a. der Oberfrankenstiftung ein.

Der Ausbau der Kuhgasse konnte fertiggestellt und 2015 der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt werden.

Weitere Stadtentwicklungsmaßnahmen außerhalb von förmlichen Sanierungsgebieten:

Ehemaliger Schlachthof / Güterbahnhof

Für das Areal wurde in siebenmonatiger Arbeit mit dem Büro Schirmer eine Rahmenplanung erstellt und vom Stadtrat im Frühjahr 2015 beschlossen.

Im Zuge der weiteren Entwicklung des Geländes ist die WSCO grundsätzlich in beratender Funktion tätig und wird im Rahmen von Einzelmaßnahmen, z. B. Abbrüche, konkret mit der Umsetzung beauftragt.

Durch die WSCO wurde die artenschutzrechtliche Prüfung bedrohter Tierarten (saP) begleitet. Der Abschlussbericht liegt vor.

Im Zuge der Erfassung der Altlasten wurden bereits diverse Voruntersuchungen durchgeführt. Abschließend sind zur Komplettierung der Bestandserfassung

im Zuge der Altlastenkartierung die letzten Flächen zu untersuchen und ein Konzept für das Gesamtareal zu erarbeiten, welches den Umgang mit belastetem Aushubmaterial, Qualitäten der Aufschüttungen und Handlungsvorschläge zu Hot-Spot-Sanierungen beinhalten muss. Auch hier steht die WSCO der Stadt Coburg / Untere Bodenschutzbehörde zur Seite.

Der ehemalige Güterbahnhof stellt zusammen mit den Flächen des alten Schlachthofes ein großes Entwicklungspotenzial im Stadtgebiet von Coburg dar.



4.7 „SOZIALE STADT“ WÜSTENAHORN

Auf der Grundlage des erarbeiteten integrierten Handlungskonzepts (IHK) betreibt die Stadt Coburg seit nunmehr sieben Jahren die städtebauliche und soziale Erneuerung des Stadtteils Wüstenahorn.

Um den Herausforderungen im Zuge der städtebaulichen und sozialen Quartierserneuerung gerecht zu werden, benachteiligten Haushalten die Chancen der positiven Entwicklung im Quartier anzubieten und die Teilhabe am Erneuerungsprozess zu ermöglichen, wurden 2010 verschiedene zielgerichtete Integrationsmaßnahmen initiiert und durch die Städtebauförderung unterstützt.

Wichtige soziale Projekte, die im Einklang mit den Zielen und Handlungsempfehlungen des IHK stehen, konnten in 2015 fortgeführt werden.

So wurde in Abstimmung mit dem Kultur- und Sozialreferat das Quartiersmanagement neu ausgeschrieben und ab 01.01.2015 vergeben.

Im Rahmen der Integrationsarbeit wird auch das erfolgreiche Vorhaben Stadtteilmütterprojekt „Känguru“ fortgeführt.

Die zwischenzeitlich aufgrund geänderter Rahmenbedingungen ins Stocken geratenen Planungen für das Bürgerhaus konnten in 2015 wieder aufgenommen werden. Um auch bei reduziertem Raumprogramm und Kosten ein der zentralen Bedeutung für das gesamte Gebiet angemessenes Gebäude entstehen zu lassen, wurde auf Anregung des Fördergebers ein Architekturwettbewerb ausgelobt.

Der Wettbewerb erfolgte im sogenannten kooperativen Verfahren unter Einbeziehung aller vor Ort beteiligten Akteure. Am Verfahren beteiligten sich insgesamt 10 Büros. Ziel des Verfahrens ist die Beauftragung des Planungsbüros in 2016 und der Baubeginn im Frühjahr 2017. Der vorläufige Bewilligungsbescheid in Höhe von 1,8 Mio. € förderfähige Kosten wurde bereits erteilt.

Die Neubauten in der Fröbelstraße 2 und 6 wurden fertiggestellt und bezogen. Der verbleibende Bestand Fröbelstr. 1, 3, 5, 7, 8, 9 und 10 wurde bzw. wird im Rahmen der Neuordnung abgebrochen.



Eine Ausstellung zeigte Modelle und Pläne aus dem Realisierungswettbewerb Bürgerhaus Wüstenahorn.

Als weiterer Beitrag zur Entwicklung des Quartiers wird der Gebäudebestand Am Lauersgraben 5 – 23 modernisiert.

Auf den Weg gebracht wurde auch die Fortführung der Neubaumaßnahmen in der Fröbelstraße mit dem Neubau der Fröbelstr. 10, die in 2016 begonnen werden soll.

Im Rahmen des Abschlusses eines Erschließungsvertrages mit der Stadt konnte auch die Finanzierung der für die Erschließung der weiteren Neubauten notwendigen Stichstraße final geklärt werden.

Somit konnte nicht zuletzt durch das Engagement von Bürgern, Aktiven, dem Stadtteilarbeitskreis, Vereinen, sozialen Trägern und dem Quartiersmanagement unter Mitwirkung der Stadt Coburg und des Sanierungsträgers der Stadtteil aufgewertet und die städtebauliche Entwicklung vorangetrieben werden.

4.8 SONSTIGES



Richtfest im Quartier am Albertsplatz

Mit einem Richtfest auf der Baustelle am Albertsplatz wurde am 24.07.2015 der Beginn des letzten Bauabschnitts gefeiert. Zum Richtfest im Innenhof vor den Kubenhäusern waren Gäste aus Politik, Wirtschaft, der Stadtverwaltung, Wohnbau-Mitarbeiter und Nachbarn geladen. Rund 120 Teilnehmer folgten der Einladung der Wohnbau. Unter den zahlreichen Gästen waren Oberbürgermeister Tessmer, Alt-OB Kastner, Baubürgermeisterin Dr. Weber, Staatssekretär Eck, MdB Michelbach, MdL Jürgen W. Heike, Geschäftsführer der WSCO Christian Meyer, die Regierungsvizepräsidentin von Oberfranken Petra Platzgummer-Martin, ehemaliger Geschäftsführer Willibald Fehn u.v.m. Den traditionellen Richtspruch hielt Zimmermeister Thorsten Einbecker vom Vorsprung des Reihenhauskomplexes Kuhgasse 2. Die Albert's Brass Showband unter der Leitung von Herrn Uwe Friedrich umrahmte das Programm musikalisch.



**Glück auf!
Zahlreiche Gäste
feierten gemeinsam
das Richtfest
im Quartier
am Albertsplatz.**

„Tag der Städtebauförderung“ am 09.05.2015

Mit der Vorstellung zweier Leuchtturmprojekte der Stadtentwicklung fand in Coburg am Samstag, 09.05.2015, der „Tag der Städtebauförderung“ statt. Mit der erstmaligen Beteiligung an der bundesweiten Initiative konnte das Thema Städtebauförderung für Bürgerinnen und Bürger erlebbar gemacht und die Öffentlichkeit über die zahlreichen Ergebnisse der Stadtentwicklung informiert werden. Der „Tag der Städtebauförderung“ stand dabei auch in Coburg ganz im Sinne der Beteiligung der Öffentlichkeit.



Zum einen wurde die Ketschenvorstadt zum Aktionstag in den Fokus gerückt, da sie beispielhaft ist für ein positives Gemeinschaftswerk im Rahmen der Stadtentwicklung. In welcher Vielfalt Städtebauförderung hier zum Tragen kam bzw. immer noch kommt, zeigte eine Ausstellung in der Coburger Baubude.

Nicht zuletzt die Aufwertung des öffentlichen und privaten Raums in der Ketschenvorstadt wurde mit Städtebaufördermitteln aus dem Bund-Länder-Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ gefördert. Von der vorbereitenden Untersuchung, über den europaweit ausgeschriebenen Realisierungswettbewerb bis hin zum Umsetzungsprozess – die Ausstellung dokumentierte Vergangenes, bisher Erreichtes und künftig Geplantes. Zudem fanden Quartiersführungen zwischen Ketschentor und Alberstplatz statt.

Zum anderen wurde das beispielhafte Beteiligungsverfahren rund um die Entwicklung des ehemaligen Schlachthof- und Güterbahnhofareals vorgestellt, wofür in nur sieben Monaten ein Rahmenplan erarbeitet werden konnte. Gefördert wurde dieses Projekt im Bayerischen Sonderprogramm der Städtebauförderung zur Revitalisierung von Industrie- und Gewerbebrachen mit Mitteln des Freistaats Bayern.

Die Visionen, Ergebnisse und Pläne der Rahmenplanung wurden mittels einer Ausstellung ebenfalls am 09.05.2015 auf dem ehemaligen Schlachthof- und Güterbahnhofgelände präsentiert. Zudem fanden geführte Rundgänge durch das Areal statt. Hier wurden auch die Ergebnisse der Rahmenplanung genauer erläutert.

Aufsichtsratsworkshop der Wohnbau Stadt Coburg GmbH

Über 40 Teilnehmer aus Politik, Verwaltung und einzelnen Fachbereichen folgten am 09.10.2015 der Einladung der Wohnbau Stadt Coburg zum zweiten Aufsichtsratsworkshop der kommunalen Wohnungsgesellschaft in Coburg. Unter dem Themenschwerpunkt „Bezahlbares Wohnen: Angebot schaffen – Nachfrage befriedigen“ setzten sich die Teilnehmer intensiv mit der Thematik und einer entsprechenden Strategiefindung auseinander.

Im Rahmen des Workshops erarbeiteten Gastgeber wie Teilnehmer gemeinsame Vorschläge, um der aktuell rasant steigenden Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum gerecht zu werden. So sprach die WSCO etwa die Empfehlung aus, künftig über „Light-Modernisierungen“ nachzudenken. Demnach sollten Modernisierungsstandards aufgebrochen und Maßnahmen zwar weiterhin nachhaltig, aber gegebenenfalls nicht mehr vollumfänglich durchgeführt werden. Auch um die Bestandsmieter und vor allem transfereinkommensberechtigte bzw. einkommensschwache Mieter noch besser schützen zu können, setzten sich die Teilnehmer das Ziel, weitere Synergieeffekte zwischen Stadt Coburg und WSCO sowie privaten Investoren künftig noch genauer zu prüfen und in Betracht zu ziehen.

Zudem formulierte das Unternehmen das Vorhaben, unter entsprechenden Rahmenbedingungen selbst weitere 150 Wohnungen mittels Neubau zu schaffen. Bei entsprechender Förderkulisse könne dies bereits in den kommenden zwei Jahren realisiert werden. Unter dem Aspekt des demografischen Wandels in Coburg setzte sich die WSCO im Rahmen des Workshops ein weiteres langfristiges Unternehmensziel: Bis zu 30 Prozent des gesamten Gebäudebestandes des Unternehmens sollen möglichst barrierefrei umgerüstet werden.

Auch in diesem Jahr konnte die WSCO als Gastgeberin mit dem Aufsichtsratsworkshop eine erfolgreiche Veran-

staltung verbuchen. Mittels Aufsichtsratsbeschluss wurde festgelegt, den Workshop im Zweijahrestakt in Coburg abzuhalten. Der gute Zuspruch, den der Workshop in den Wohnbau-Räumlichkeiten erhalten konnte, motiviert, die Veranstaltung auch in Coburg zu etablieren.

Eröffnung der Tiefgarage Albertsplatz

Am Freitag, 11.12.2015, eröffnete nach rund drei Jahren Bauzeit die Stadtentwicklungsgesellschaft Coburg GmbH die Tiefgarage Albertsplatz. So standen pünktlich zur Weihnachtszeit 176 komfortable Stellplätze auf zwei Ebenen den Besuchern Coburgs zur Verfügung und sind seither ein weiteres Plus für ein entspanntes Parken in der Innenstadt.

Oberbürgermeister Norbert Tessmer, 2. Bürgermeisterin Dr. Birgit Weber, 3. Bürgermeister Thomas Nowak, MdB Michelbach, Geschäftsführer der WSCO Christian Meyer und der Technische Leiter Ullrich Pfuhlmann haben gemeinsam die Parkanlage freigegeben – im Beisein vieler am Bau beteiligter Mitarbeiter der Wohnbau und weiteren Vertretern der Stadt.

Die Zufahrt in die moderne Tiefgarage und die Ausfahrt erfolgen über die Goethestraße. Der Eingang und Ausgang für Fußgänger ist derzeit wegen der laufenden Bautätigkeiten im Umfeld noch ausschließlich über das Gebäude Zinkenwehr 1/Albertsplatz möglich.

Alle regulären Stellplätze sind 2,50 Meter breit und entsprechen damit den neuesten Standards. Die Tiefgarage wurde außerdem mit sowohl behindertengerechten als auch familienfreundlichen Stellplätzen ausgestattet.

Auch in Sachen Sicherheit ist die Parkfläche auf dem aktuellsten Stand. So erhellt energiesparendes LED-Licht alle Räumlichkeiten und für noch mehr Sicherheit wird die Tiefgarage rund um die Uhr mit schwenkbarer Kamertechnik videoüberwacht. Die Tiefgarage Albertsplatz verfügt außerdem über eine Brandmeldeanlage, die im Brandfall mit einer vollflächigen Besprenkelung reagieren kann.

Für die Nutzer des Parkhauses steht eine E-Tankstelle kostenlos zur Verfügung, die durch den im unternehmenseigenen BHKW hergestellten Strom gespeist wird. Zudem wurde eine CO₂-Messanlage installiert, die bei Überschreitung der vorgegebenen Werte innerhalb von sechs Minuten einen Luftaustausch mit Frischluft in der kompletten Anlage durchführt.

Die Tiefgarage ist rund um die Uhr für alle Besucher der Innenstadt geöffnet. Hier gilt der Parktarif, der dem Tarif des Parkhauses Zinkenwehr entspricht. Seit April 2016 wird in der Tiefgarage außerdem ein Shoppingtarif getestet und das Parken wird ab der dritten Stunde günstiger.



II. LAGEBERICHT

I. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

Rechtsverhältnisse

Gründung: 09.03.1950
Eintragung ins Handelsregister: 28.03.1950 unter HRB 107

Als allgemeiner Sanierungsträger in Bayern seit 26.04.1972 anerkannt.
Erlaubnis nach § 34 Gewerbeordnung als Makler und Bauträger ab 13.08.1993.

Gesellschafter

Stadt Coburg	4.128.170,65 €	99,02 %	(= 8.074.000,00 DM)
„Verein“ Coburg	<u>40.903,35 €</u>	0,98 %	(= 80.000,00 DM)
Stammkapital	<u>4.169.074,00 €</u>		(= 8.154.000,00 DM)

Das gezeichnete Kapital ist voll eingezahlt.

Zweck der Gesellschaft ist vorrangig eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung in Coburg.

Die Gesellschaft errichtet, betreut, bewirtschaftet, veräußert und verwaltet Gebäude in allen Rechts- und Nutzungsformen, darunter Eigenheime und Eigentumswohnungen. Sie kann außerdem alle im Bereich

der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen, Grundstücke erwerben, belasten und veräußern. Sie kann Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden, Gewerbebauten, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen bereitstellen.

Die Gesellschaft darf auch sonstige Geschäfte betreiben, die dem Gesellschaftszweck (mittelbar oder unmittelbar) dienen.

Beteiligungen

Stadtentwicklungsgesellschaft Coburg mbH

Anteil I
14.060,53 € = 55,00 %
(nachrichtl. 27.500,00 DM)
Anteil II
9.970,19 € = 39,00 %
(nachrichtl. 19.500,00 DM) Erwerb am 01.09.2011

SOPHIA – Wohn- und Lebensqualität GmbH & Co. KG,
Bamberg

25.000,00 € = 11,11 %

Markthalle Coburg GmbH

5.000,00 € = 10,00 %

Mitgliedschaften

1. Verband Bayer. Wohnungsunternehmen (Baugenossenschaften und -gesellschaften) e.V., München
2. Arbeitsgemeinschaft der Gemeinnützigen Wohnungsunternehmen in Oberfranken
3. Arbeitgeberverband der Wohnungswirtschaft e.V., Frankfurt
4. Deswos Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V., Köln
5. Industrie- und Handelskammer + Handwerkskammer, Coburg
6. Verein zur Förderung der Fachhochschule e. V., Coburg
7. Arbeitsgemeinschaft Deutscher Sanierungsträger
8. vhw – Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e. V., Berlin
9. VDIV Bayern e. V. – Verband der Immobilienverwalter Bayern e. V., München

2. WIRTSCHAFTSBERICHT

2.1 GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENBEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN

Im Jahr 2015 betrug das Wirtschaftswachstum 1,7 %. Für das Jahr 2016 rechnen die Institute mit einem Wachstum von 1,6 %.

Durch die positive Wirtschaftslage der letzten Jahre bleibt der Arbeitsmarkt weiter stabil. Die Arbeitslosenquote im IHK-Bezirk hat sich von 4,6 % auf 4,4 % vermindert.

Die Auswirkungen der Finanzmarktkrise sind sicherlich noch spürbar, haben sich aber in unserer Region nicht so negativ wie befürchtet bemerkbar gemacht.

Mit der aktuell weiter überproportionalen Baukostenentwicklung hält die Einkommensentwicklung unserer Mieter nicht Schritt. Die Mietzahlungsfähigkeit unserer Kunden bleibt begrenzt.

Die Anforderungen an die baulichen Standards wachsen weiter. Dabei wird in der Öffentlichkeit und in der Politik zu wenig die Frage beantwortet, wie dieser Mehraufwand finanziert werden kann.

In der Zwischenzeit werden wieder die Probleme des bezahlbaren Wohnens, ausgehend von den Ballungszentren, aber auch in unserer Region, in der Öffentlichkeit wahrgenommen und in der Politik Konzepte diskutiert.

Wir bemühen uns dabei nach wie vor, neben den offensichtlichen Problemen in Ballungsräumen und der Miethöhe auch auf die besonderen Probleme außerhalb der bayerischen Ballungszentren aufmerksam zu machen. Das Ziel, gleiche Lebensverhältnisse in ganz Bayern zu schaffen, verlieren wir dabei nicht aus den Augen. Denn nur mit einer regionalen Stärkung der strukturschwachen Regionen kann dauerhaft dem Boom der Ballungsgebiete entgegengesteuert werden.

2.2 GESCHÄFTSVERLAUF

Die Gesellschaft war im Berichtszeitraum im Wesentlichen in der Modernisierung und Instandhaltung ihres Gebäudebestandes sowie dem Neubau von Mietwohnungen tätig.

Wohnungsbewirtschaftung

Im Bestand der Gesellschaft befinden sich zum 31.12.2015 insgesamt 3.078 Wohnungen mit 198.408,99 m² Wohnfläche, 21 gewerbliche Einheiten mit 4.997,89 m² sowie 433 Garagen, 153 Carports und 1.347 Stellplätze/Carports.

Grundstücksverkehr/Neubautätigkeit

• Neubautätigkeit

Das Objekt Fröbelstraße 6 (26 WE) wurde im Berichtsjahr fertiggestellt. Die Arbeiten an den Objekten Albertsplatz 4 (5 WE + 1 gE) sowie Georg-Hansen-Weg 1, 3, 5, 7 (8 WE) wurden im Berichtsjahr fortgeführt.

• Verkaufsmaßnahmen

Im Geschäftsjahr 2015 wurden 5 WE – bestehend aus 1 Zweifamilienhaus und 3 Reihenhäusern – sowie jeweils ein Grundstück im Lucas-Cranach-Weg und im Jean-Paul-Weg verkauft (Vorjahr: 4 Einzelhäuser, 16 Mietwohnungen, 2 Garagen).

• Erwerbsmaßnahmen

Im Geschäftsjahr 2015 wurden 6 m² des Grundstücks Ketschengasse 48 erworben.

Modernisierung

Für die Modernisierung des Gebäudes Weimarer Straße 1 b mit 10 WE sind Fremdkosten von 269 T€ angefallen. Insgesamt wurden Kosten von 289 T€ aktiviert. Die Maßnahme wurde zum 31.12.2014 zu 80 % abgeschlossen und in 2015 fertiggestellt.

Für die Modernisierung des Gebäudes von-Mayer-Straße 39 mit 12 WE sind Fremdkosten von 91 T€ angefallen. Insgesamt wurden Kosten von 96 T€ aktiviert. Die Maßnahme wurde zum 31.12.2014 zu 95 % abgeschlossen und in 2015 fertiggestellt.

Für die Modernisierung des Gebäudes Im Grund 19/21 mit 2 x 4 WE sind Fremdkosten von 339 T€ angefallen. Insgesamt wurden Kosten von 360 T€ aktiviert. Die Maßnahme wurde zum 31.12.2014 zu 80 % abgeschlossen und in 2015 fertiggestellt.

Für die Modernisierung der Gebäude Weimarer Straße 3 mit 6 WE und Weimarer Straße 3 a mit 3 WE sind Fremdkosten von 555 T€ angefallen. Insgesamt wurden Kosten von 620 T€ aktiviert. Die Maßnahme wurde zum 31.12.2015 zu 100 % abgeschlossen.

Für die Modernisierung des Gebäudes Am Ölberg 21 mit 39 WE sind Fremdkosten von 1.389 T€ angefallen. Insgesamt wurden Kosten von 1.488 T€ aktiviert. Die Maßnahme wurde zum 31.12.2015 zu 50 % fertiggestellt.

Für die Modernisierung des Gebäudes Am Lauersgraben 5 mit 9 WE sind Fremdkosten von 505 T€ angefallen. Insgesamt wurden Kosten von 513 T€ aktiviert. Die Maßnahme wurde zum 31.12.2015 zu 100 % abgeschlossen.

Instandhaltung

Für Instandhaltungsmaßnahmen wurden 3,21 Mio. € ausgegeben.

Verwaltungsmäßige Betreuung

Die Wohnbau Stadt Coburg GmbH verwaltet Wohnanlagen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) von privaten Eigentümern. Am 31.12.2015 wurden 435 Eigentumswohnungen, 18 gewerbliche Einheiten sowie 254 Stellplätze verwaltet. Bei den verwalteten Objekten wurden die vertragsmäßigen Vorgaben der Eigentümer umgesetzt.

Stadtсанierung

Die Wohnbau Stadt Coburg GmbH entwickelt und betreut folgende Sanierungsgebiete:

- Sanierungsgebiet II – Steinwegvorstadt
(ab 2015 Erweiterung Sanierungsgebiet II/VII)
- Sanierungsgebiet III –
Metzgergasse, Kleine Rosengasse
- Sanierungsgebiet IV –
Judengasse, Viktoriastraße, Walkmühlgasse
- Sanierungsgebiet V –
Steintor, Leopoldstraße, Hinterm Marstall
- Sanierungsgebiet VI – Ketschenvorstadt

Das größte Engagement im Berichtsjahr erforderte hierbei noch immer das aktuellste Sanierungsgebiet

Ketschenvorstadt. Allerdings laufen auch bereits die Vorarbeiten für das neue Sanierungsgebiet II/VII an, das künftig einen Gegenpol zum gelungenen Sanierungsgebiet Ketschenvorstadt bilden soll.

Beurteilung der Entwicklung

Im Berichtsjahr hat sich der Geschäftsverlauf weiter zufriedenstellend entwickelt.

Aufgrund unserer Modernisierungsleistungen konnten die Sollmieten erneut gesteigert werden.

Die großen Anstrengungen, auch bei der Modernisierung, sichern die Wirtschaftlichkeit zwar mit zunächst bescheidener Eigenkapitalverzinsung, dafür aber nachhaltig.

2.3 LAGE

a) Ertragslage

	2013	2014	2015
	[T€]	[T€]	[T€]
Ertragsanalyse			
Hausbewirtschaftung	4.866	4.780	4.952
abzgl. Instandhaltung	- 2.497	- 3.089	- 2.606
Bau- und Verkaufstätigkeit	- 159	- 117	- 204
Sanierung / Betreuung	69	23	31
Finanzbereich	31	40	66
Sonstiger und a.o. Bereich	- 420	595	- 355
Steuern vom Einkommen und Ertrag	- 8	- 2	8
Jahresüberschuss	1.882	2.230	1.892
Einstellung in die Rücklagen	1.200	1.500	1.200
Bilanzgewinn	682	730	692

Im Geschäftsjahr 2015 wurde ein Jahresüberschuss von 1.892 T€ (Vorjahr 2.230 T€) erzielt. Nach Vorwegestellung in die Bauerneuerungsrücklage von 1.200 T€ wird ein Bilanzgewinn in Höhe von 692 T€ ausgewiesen.

Die Ertragslage wird weiterhin durch das positive Hausbewirtschaftungsergebnis bestimmt.

Die „fremden“ Instandhaltungskosten betragen rund 2,6 Mio. €.

Die Verluste aus der Bautätigkeit ergeben sich im Wesentlichen aus nicht aktivierten Nebenkosten. Aus der Sanierungs- und Betreuungstätigkeit ergibt sich ein Gewinn in Höhe von 31 T€.

Der Gewinn aus dem Finanzierungsbereich stellt Zinserträge dar. Die Zunahme aus dem Finanzierungsbereich stellt Zinserträge dar, die insbesondere durch ein Gesellschafterdarlehen an die Stadtentwicklungsgesellschaft Coburg mbH resultieren. Wie bereits im Wirtschaftsplan

absehbar, bleiben die Erträge aus Kapitalanlagen wegen der Finanzmarktkrise auf einem niedrigeren Niveau, da keine spekulativen Anlagen getätigt werden.

Im sonstigen und außerordentlichen Bereich wurden alle übrigen Einflüsse zusammengefasst. Hier sind insbesondere Verluste aus dem Abgang von Gegenständen

des Anlagevermögens wegen Abbrüchen in Höhe von 324 T€ enthalten.

Die Ertragslage des Unternehmens ist weiterhin gut. Sie entspricht der im Rahmen der mietpreisrechtlichen Beschränkungen und der vorhandenen Marktsituation erzielbaren Wirtschaftlichkeit.

b) Finanzlage

	2013	2014	2015
	[T€]	[T€]	[T€]
Kapitalflussrechnung			
Finanzmittelbestand 01.01.	8.726	11.819	14.060
Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit			
Jahresüberschuss	1.882	2.230	1.892
Abschreibungen	3.639	3.206	3.228
Veränderung Aktiva und Passiva	602	348	- 2.750
	14.849	17.603	16.430
Mittelabfluss			
für Investitionen	- 5.314	- 4.489	- 5.761
Mittelzufluss aus Finanzierung			
Aufnahme von Krediten	5.478	2.580	3.470
Tilgungen und Rückzahlungen	- 3.194	- 1.634	- 1.824
Finanzmittelbestand 31.12.	11.819	14.060	12.315

Die Investitionen in Höhe von 5.761 T€ wurden mit Krediten von 3.470 T€ und mit 2.291 T€ Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit finanziert. Weiterhin erfolgten Darlehenstilgungen aus dem Mittelzufluss der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von 1.824 T€. Der Finanzmittelbestand ist um 1.745 T€ gesunken.

Nachrichtlich ist anzumerken, dass der Finanzmittelbestand fremde Finanzmittel für Mietkautionen in Höhe von 1.895 T€ enthält, so dass der verfügbare Finanzmittelbestand 10.420 T€ beträgt.

Die Zahlungsbereitschaft war im Berichtszeitraum zu jeder Zeit gegeben. Sie ist auch für die überschaubare Zukunft gewährleistet. Die Finanzverhältnisse sind geordnet. Kontokorrentkredite wurden im Berichtsjahr nicht beansprucht.

c) Vermögenslage

	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015
	[T€]	[T€]	[T€]
Aktiva			
langfristige Investitionen	93.292	93.930	99.003
Bauland + Vorbereitungskosten	1.200	1.028	858
kurzfristige Aktiva	18.697	20.949	20.321
	113.189	115.907	120.182
Passiva			
Eigenkapital	53.662	55.892	57.784
langfristige Fremdmittel	48.756	49.678	51.336
kurzfristige Passiva	10.771	10.337	11.062
	113.189	115.907	120.182
Anteil Eigenkapital an Bilanzsumme	47,41 %	48,22 %	48,08 %

Die Veränderung der Bilanzsumme beruht auf der Aktivseite zum einen auf Aktivierungen aufgrund von Modernisierungen und Wohnungsneubauten sowie der Erhöhung von Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen. Andererseits hat sich das Anlagevermögen durch Abschreibungen und Buchwertabgänge sowie durch Grundstücksverkäufe aus dem Umlaufvermögen und dem Rückgang der flüssigen Mittel verringert.

Auf der Passivseite haben sich die langfristigen Fremdmittel im Wesentlichen durch Kreditaufnahmen nach Abzug planmäßiger Tilgungen um 1.566 T€ erhöht.

Die gute Eigenkapitalausstattung gibt mit 48,08 % den erforderlichen Handlungsspielraum für die zukünftig geplanten Projekte.

Die langfristigen Investitionen der Gesellschaft zum 31.12.2015 sind zusammenfassend mit geeigneten, überwiegend öffentlichen und zinsgünstigen Fremdmitteln sowie Eigenkapital finanziert.

Es steht eine ausreichende Kapitalreserve für die zukünftigen Aktivitäten zur Verfügung.

Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet. Es werden ausreichend Rückstellungen für mögliche Risiken gebildet.

Die wirtschaftliche Lage des Unternehmens ist geordnet.

2.4 FINANZIELLE UND NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Eigenkapitalquote	$\frac{\text{Eigenkapital am 31.12.}}{\text{Bilanzsumme am 31.12.}}$	= 48,08 %	(Vj. 48,22 %)
Eigenkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresergebnis vor Ertragsteuern}}{\text{Eigenkapital am 31.12.}}$	= 3,27 %	(Vj. 3,99 %)
Durchschnittliche Wohnungsmiete*	$\frac{\text{Sollmiete Dezember Wohnungen}}{\text{Wohnfläche}}$	= 4,48 €/m ²	(Vj. 4,23 €/m ²)
Fluktuationsquote**	$\frac{\text{Mieterwechsel (Auszüge) Wohnungen}}{\text{Anzahl der Wohneinheiten}}$	= 7,05 %	(Vj. 7,00 %)
Jährl. Instandhaltungskosten je m ²	$\frac{\text{Instandhaltungskosten}}{\text{Wohn- und Gewerbefläche}}$	= 15,76 €/m ²	(Vj. 18,18 €/m ²)
Erhaltungsinvestitionen je m ²	$\frac{\text{Instandhaltungskosten + Modernisierungsaufwand}}{\text{Wohn- und Gewerbefläche}}$	= 36,17 €/m ²	(Vj. 32,70 €/m ²)
Zinsdeckung	$\frac{\text{Fremdkapitalzinsen der Hausbewirtschaftung}}{\text{Jahressollmiete abzgl. Erlösschmälerung}}$	= 5,67 %	(Vj. 6,02 %)

* bereinigt um die nicht bewohnbaren Wohnungen

** ohne Tauschwohnungen, Wohnungswechsel wegen Modernisierung

3. NACHTRAGSBERICHT

Nach Beendigung des Geschäftsjahres sind der Geschäftsführung keine Vorgänge bekannt geworden,

die von besonderer Bedeutung für den Jahresabschluss 2015 und die Beurteilung der wirtschaftlichen Lage sind.

4. PROGNOSE-, RISIKO- UND CHANCENBERICHT

4.1 PROGNOSEBERICHT

Bei unveränderten, branchenspezifischen Bedingungen wird trotz der demografischen Entwicklung für die nächsten Geschäftsjahre mit einer stabilen Vermietungssituation gerechnet. Gestützt wird diese Einschätzung durch eine steigende Nachfrage nach Wohnraum aus dem ländlichen Raum.

Es wird auch zukünftig mit einer guten Ertragslage gerechnet. Für 2016 wird ein Jahresüberschuss in Höhe von 1.201 T€ erwartet. Die hierbei zugrunde gelegten Prämissen sind gesicherte Mieteinnahmen durch nachhaltige Bestandsbewirtschaftung und geplante Instandhaltungskosten.

Die Finanzierung der mittelfristigen Modernisierungs- und Investitionskosten ist nach dem mittelfristigen Finanzplan gesichert.

4.2 RISIKOBERICHT

Ein Risikofrühwarnsystem ist in Funktion. Hieraus ergaben sich nach heutigem Kenntnisstand keine Risiken mit wesentlichen, kritischen Einflüssen auf die Geschäftstätigkeit und die wirtschaftliche Lage des Unternehmens. Wirtschaftlich und rechtlich bestandsgefährdende Risiken bzw. Risiken mit einem wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind zum Berichtszeitpunkt nicht zu erkennen.

Die Modernisierung des Wohnungsbestandes mit einer Ergänzung von Wohnungsneubauten wird planmäßig weitergeführt.

Zukünftige Risiken, die ggfs. in einer Auftragnehmerinsolvenz gesehen werden könnten, bestehen ebenfalls nicht, weil grundsätzlich keine Vorleistungen erfolgen.

Mögliche Risiken liegen beim Gesetzgeber im Bereich der zukünftigen Wohnungsbau- und Städtebauförderungsmittel, bei energetischen Vorgaben sowie durch zusätzliche staatliche Regulierungen.

Der demografische Wandel erfordert Änderungen der Angebotsstrukturen. Von Bedeutung ist die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Coburg. Entgegen rückläufiger Prognosen stabilisieren sich aktuell die Einwohnerzahlen. Es bleibt zu beachten, ob dieser Trend nachhaltig oder nur vorübergehend ist.

Die älterwerdende Bevölkerung, die Zunahme von Ein-Personen-Haushalten und die zunehmende Nachfrage nach hochwertigen Wohnungen erfordern Anpassungen des Wohnungsbestandes und bauliche Investitionen auch dort, wo eigentlich die bauliche Restnutzungsdauer noch nicht erreicht ist.

Aufgrund des zunehmenden Anteils der älteren Bevölkerung an der Gesamtbevölkerung sowie der tendenziell rückläufigen Kaufkraft der Altersrenten können sich Ausfallrisiken für die Mieterträge ergeben.

4.3 CHANCENBERICHT

Durch unser kundenorientiertes Handeln und die bereits erwirtschafteten und geplanten Eigenmittel erarbeiten wir das Potenzial für unsere zukünftigen Aktivitäten. Kundenreaktionen und Nachfragen zeigen, dass wir mit unserer Geschäftspolitik richtig liegen.

Wir werden auch zukünftig die sich ändernden Rahmenbedingungen beachten und die Wohnungswünsche zu bezahlbaren Preisen erfüllen.

Wir sind zuversichtlich, dass wir die immer komplexeren Anforderungen durch Kunden, durch die demografische Entwicklung und die gesetzlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen auch in der Zukunft bewältigen und erreichen können, dass Coburger Bürger bei ihrer Wohnbau gut wohnen und sich wohlfühlen.

Wegen unserer Modernisierungstätigkeit und der kontinuierlichen Zunahme unseres Wohnungsbestandes durch Sanierung und Neubauten und der laufenden

Anpassung der Mieten im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten und der örtlichen Marktlage wird von einer positiven Umsatzentwicklung ausgegangen.

Die Durchschnittsmiete unseres Unternehmens beinhaltet darüber hinaus ein Potenzial für die zukünftige Umsatzentwicklung, gerade weil wir von einer stabilen Nachfrage ausgehen können.

Die vorgesehenen Investitionen werden die Wirtschaftlichkeit des Unternehmens nachhaltig stärken und die Ertragssituation weiter verbessern. Die günstigen Kapitalkosten werden hierfür genutzt, ohne jedoch die Gefahr einzugehen, bei steigenden Zinsen in eine spätere Zinsfalle zu geraten.

Der angedachte Ausbau von Geschäftsfeldern wie Gebäudemanagement, Projektentwicklung oder Bauträgertätigkeit birgt Potenzial, um in Zukunft neue Einnahmequellen erschließen zu können.

5. RISIKOBERICHTERSTATTUNG ÜBER DIE VERWENDUNG VON FINANZINSTRUMENTEN

Originäre Finanzinstrumente umfassen auf der Aktivseite der Bilanz im Wesentlichen kurzfristige Forderungen und Guthaben bei Kreditinstituten. Den Ausfallrisiken auf kurzfristige Forderungen wurde durch Abschreibungen bzw. Einzel- und Pauschalwertberichtigungen Rechnung getragen.

Im Anlagebereich erfolgen die Festgeldanlagen grundsätzlich nach Sicherheitsüberlegungen unter Berücksichtigung der Einlagensicherung und der Institutshaftung, auch wenn dies niedrigere Zinserträge zur Folge hat.

Auf der Passivseite der Bilanz bestehen originäre Finanzinstrumente, insbesondere in Form von langfristigen Zinsbindungen für Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, durch die das Anlagevermögen langfristig finanziert ist. Es handelt sich hierbei im Wesentlichen um zinsgünstige, öffentliche (Modernisierungs-) Darlehen. Die fristenkongruente Finanzierung des Anlagevermögens erfolgt im Wesentlichen durch langfristige Kapitalmarktdarlehen.

Generell erfolgt der Abschluss festverzinslicher Kreditverträge. Die Zinsen werden langfristig, in der Regel über 10 Jahre oder mehr, gesichert.

Die Zinsentwicklung wird laufend überwacht. Rechtzeitig vor Ablauf der Zinsbindung wird eine Verlängerung bzw. ein Neuabschluss angestrebt, um so die gegenwärtig noch günstigen Zinskonditionen zu sichern. Altverträge mit noch höheren Zinslasten werden vorzeitig getilgt.

Aufgrund der langfristigen und zinsgünstigen Finanzierungen der Wohnimmobilien ist derzeit keine Gefährdung unseres Wohnungsunternehmens zu befürchten.

Mittelfristig können wir aber derzeit nicht ausschließen, dass sich die Finanzierungsmöglichkeiten und die Finanzkonditionen ungünstig entwickeln könnten. Deshalb werden wir den Finanzbereich noch stärker als Schwerpunkt in unser Risikomanagement integrieren, um rechtzeitig Liquiditätsengpässen und Zinsänderungsrisiken vorbeugen zu können. Eine langfristig gesicherte, hohe Eigenkapitalquote dient als weitere Sicherheit gegen steigende Kapitalmarktkosten.

Gegebenenfalls stehen für eine Finanzierung nicht belastete Grundstücke für erststellige Ränge als Beleihungsspielraum zur Verfügung.

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Coburg, 31. März 2016

Geschäftsführer der Wohnbau Stadt Coburg GmbH



Christian Meyer

III. BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Die Geschäftsführung hat im Jahr 2015 den Aufsichtsrat laufend über die geschäftliche Entwicklung und die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft unterrichtet.

Die Bilanz zum 31.12.2015 und die Gewinn- und Verlustrechnung für 2015 wird dem Aufsichtsrat in der Sitzung vom 2. Juni 2016 vorgelegt.

Die Jahresrechnung ist vom gesetzlichen Prüfungsverband geprüft worden. Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk ist in Aussicht gestellt.

Der Aufsichtsrat befürwortet den Vorschlag der Geschäftsführung zur Verwendung des Reingewinns 2015.

Im Geschäftsjahr 2015 fanden

- 6 Sitzungen des gesamten Aufsichtsrates und
- 2 Sitzungen des Prüfungsausschusses statt.

Für die geleistete Arbeit spricht der Aufsichtsrat der Geschäftsführung und den Mitarbeitern der Gesellschaft Dank und Anerkennung aus.

Coburg, 31. März 2016 / 2. Juni 2016



Norbert Tessmer, Aufsichtsratsvorsitzender

IV. BILANZ 2015

I. AKTIVSEITE	2015		Vorjahr
	[€]	[€]	[€]
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		14.204,10	10.280,04
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	88.988.301,07		82.404.797,44
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	1.748.416,42		1.854.686,79
3. Grundstücke ohne Bauten	59.304,85		59.304,85
4. Technische Anlagen u. Maschinen	1.758.947,90		1.912.199,66
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	276.871,41		302.141,05
6. Anlagen im Bau	716.541,14		4.987.111,11
7. Bauvorbereitungskosten	622.987,06	94.171.369,85	570.696,54
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.762.669,53		1.762.669,53
2. Beteiligungen	30.000,00		25.000,00
3. Andere Finanzanlagen	520,00	1.793.189,53	520,00
Anlagevermögen insgesamt		95.978.763,48	93.889.407,01
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	176.054,17		398.086,98
2. Grundstücke mit unfertigen Bauten	1.255.839,24		321.072,01
3. Unfertige Leistungen	4.575.690,71		4.661.965,87
4. Andere Vorräte	231.204,23	6.238.788,35	273.521,59
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	121.910,56		100.719,40
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00		209,00
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	242.568,58		135.268,77
4. Forderungen aus Lieferungen u. Leistungen	1.010.223,71		970.965,40
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	3.736.401,41		331.175,48
6. Sonstige Vermögensgegenstände	179.472,90	5.290.577,16	413.484,54
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		12.315.362,46	14.060.564,82
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	192.110,62		180.241,66
2. And. Rechnungsabgrenzungsposten	166.614,08	358.724,70	170.217,50
Bilanzsumme		120.182.216,15	115.906.900,03
Treuhandvermögen		44.450.702,73	40.345.028,28

Bilanz zum 31. Dezember

2. PASSIVSEITE

	2015		Vorjahr
	[€]	[€]	[€]
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		4.169.074,00	4.169.074,00
II. Gewinnrücklagen			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	2.191.904,77		2.191.904,77
2. Bauerneuerungsrücklage	34.066.883,84		32.866.883,84
3. Andere Gewinnrücklagen	16.664.108,39	52.922.897,00	15.934.223,38
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	1.891.924,45		2.229.885,01
2. Einstellungen in Rücklagen	1.200.000,00	691.924,45	1.500.000,00
Eigenkapital insgesamt		57.783.895,45	55.891.971,00
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	1.150.819,00		1.087.924,00
2. Sonstige Rückstellungen	331.197,02	1.482.016,02	373.944,65
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	30.495.644,94		28.207.665,54
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	19.911.144,47		20.215.046,81
3. Erhaltene Anzahlungen	5.999.016,83		5.801.237,88
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.196.007,94		2.152.870,74
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.954.439,91		2.038.921,61
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	137.132,51		841,08
7. Sonstige Verbindlichkeiten	100.259,79	60.793.646,39	32.532,55
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 0,00 €			(0,00)
davon aus Steuern 74.448,17 €			(31.963,85)
D. Rechnungsabgrenzungsposten		122.658,29	103.944,17
Bilanzsumme		120.182.216,15	115.906.900,03
Treuhandverbindlichkeiten		44.450.702,73	40.345.028,28

V. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

	2015		Vorjahr
	[€]	[€]	[€]
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	14.819.971,83		14.788.220,15
b) aus Verkauf unbebauter Grundstücke	257.832,50		231.540,00
c) aus Betreuungstätigkeit	1.091.601,96		785.794,85
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	527.344,18	16.696.750,47	573.827,41
2. Erhöhung /Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken ohne Bauten und unfertigen Leistungen		848.507,07	-32.032,04
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		482.976,92	511.675,32
4. Sonstige betriebliche Erträge		306.387,39	971.456,89
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	6.474.960,77		7.041.136,72
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	1.057.082,48		274.903,48
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	292.240,25	7.824.283,50	304.911,73
Rohergebnis		10.510.338,35	10.209.530,65
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.602.298,69		2.316.701,36
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	766.770,11	3.369.068,80	705.285,32
davon für Altersversorgung 248.591,12 €			(232.551,05)
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.228.200,32	3.206.315,54
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.105.409,50	804.066,53
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		66.082,01	40.845,17
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		729.774,47	716.916,58
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		2.143.967,27	2.501.090,49
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-7.918,25		1.820,16
13. Sonstige Steuern	259.961,07	252.042,82	269.385,32
14. Jahresüberschuss		1.891.924,45	2.229.885,01
15. Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage		1.200.000,00	1.500.000,00
16. Bilanzgewinn		691.924,45	729.885,01

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2015

VI. ANHANG

A. ALLGEMEINE ANGABEN

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht den Bestimmungen der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren angewendet.

Die Gesellschaft ist zum Abschlussstichtag als mittelgroße Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 HGB einzustufen.

Aufgrund der Bestimmungen im Gesellschaftsvertrag sowie gemäß Art. 94 Abs. 1 Nr. 2 der Bayerischen Gemeindeordnung ist der Jahresabschluss nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften des HGB aufgestellt.

B. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Sachanlagen sind zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen sowie unter Beibehaltung der niedrigeren steuerrechtlichen Wertansätze zum 31.12.2009 gem. Art. 67 Abs. 4 S. 1 EGHGB bewertet.

Von dem Wahlrecht der Aktivierung von Verwaltungskosten und Fremdkapitalzinsen während der Bauzeit wird bei der Ermittlung der Herstellungskosten kein Gebrauch gemacht.

Modernisierungskosten werden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert, wenn die Voraussetzungen des § 255 HGB vorliegen.

Die Abschreibung auf immaterielle Vermögensgegenstände wurde auf 3 bzw. 5 Jahre vorgenommen.

Die Abschreibungen auf Sachanlagen wurden wie folgt bemessen:

- **Wohnbauten:** 80 Jahre, 50 Jahre; linear
- **Geschäftsbauten, Parkhäuser, Heizhaus/Heizzentralen:** 80 Jahre, 50 Jahre, 40 Jahre, 33 Jahre, 25 Jahre, 10 Jahre, linear
- **Garagen:** 4 % / 10 %; linear
- **Kfz-Stellplätze:** 4 % / 10 %; linear

- **Betriebs- und Geschäftsausstattung, Technische Anlagen und Maschinen:**

zwischen 5 % und 33,33 %; linear

- **Geringwertige Vermögensgegenstände**

werden als Sammelposten erfasst, auf fünf Jahre abgeschrieben und nach diesem Zeitraum im Anlagenspiegel als Abgang dargestellt.

In den folgenden Fällen wurde von den oben genannten Abschreibungsmethoden abgewichen:

Die nach dem 01.01.1991 fertiggestellten Wohnbauten werden in Form von Staffelschreibungen abgeschrieben; im Berichtsjahr betragen die %-Sätze:

- **für die entsprechenden Wohngebäude:** 1,25 %
- **und für Garagen:** 2,5 % der Herstellungskosten.

Der Neubau Eupenstraße 99, 101 (WE 385), bezugsfertig Oktober 2010, wird entsprechend dem tatsächlichen Verlauf des Werteverzehrs auf 80 Jahre in Form einer Staffelschreibung mit anfangs 4 % abgeschrieben. Im Berichtsjahr erfolgte der Wechsel auf 2 %.

Das 2011 umfassend modernisierte Gebäude Leopoldstraße 37 (WE 378) wird ebenfalls in Form einer Staffelschreibung, allerdings auf 50 Jahre und mit zunächst 7 %, abgeschrieben.

Die zum 01.01.2008 von der Stadt Coburg gekauften Wohnbauten werden auf die durch Gutachten ermittelte Restnutzungsdauer (25 Jahre, 30 Jahre, 35 Jahre und 40 Jahre) linear abgeschrieben.

Die in 2006 gekauften Wohnbauten Leopoldstraße 5 und Leopoldstraße 45 werden mit linear 10 % abgeschrieben, da mit einer Restnutzungsdauer von 10 Jahren gerechnet wird.

Die Kosten von Modernisierungsmaßnahmen werden auf eine verlängerte Restnutzungsdauer von maximal 50 Jahren verteilt. Zuschüsse für Investitionen werden baukostenmindernd erfasst.

Unbebaute Vorratsgrundstücke des Anlage- und des Umlaufvermögens werden jeweils zu Anschaffungskosten (einschl. Nebenkosten des Grunderwerbs und Erschließungskosten) bewertet.

Finanzanlagen sind zu den Anschaffungskosten bilanziert.

Die unfertigen Leistungen sind in Höhe der voraussichtlich abrechenbaren Kosten sowie die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände mit dem Nominalwert, vermindert um Abschreibungen für erkennbare Risiken, bewertet.

Andere Vorräte sind zu Anschaffungskosten bewertet (Fifo-Methode beim Heizöl).

Geldbeschaffungskosten werden aktiviert und mit 1 % bzw. auf die Dauer der Zinsbindung abgeschrieben.

Erschließungskosten für Erbbaurechtsgrundstücke werden über die Laufzeit des Erbbaurechtsvertrages abgeschrieben.

Die Bildung von Rückstellungen erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt. Sonstige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit den von der Bundesbank veröffentlichten Abzinsungssätzen abgezinst.

Rückstellungen für Pensionen wurden nach dem modifizierten Teilwertverfahren unter Berücksichtigung von

zukünftigen Gehaltssteigerungen sowie Rentenanpassungen berechnet. Den Berechnungen wurden die Richttafeln für die Pensionsversicherung von Dr. Klaus Heubeck (2005 G) sowie der pauschal abgeleitete Abzinsungssatz für eine angenommene Restlaufzeit von 15 Jahren zugrunde gelegt (4,00 % Stand Monatsende November 2015).

Gehaltssteigerungen wurden in Höhe von 0,0 % p. a., Rentensteigerungen in Höhe von 1,5 % p. a. berücksichtigt; die Fluktuationswahrscheinlichkeit wurde mit 0,0 % angesetzt.

Die Berechnung der Rückstellung für Altersteilzeitverpflichtungen wurde nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren durchgeführt. Der Abzinsungssatz der durchschnittlichen Restlaufzeit der Altersteilzeitvereinbarung beträgt 2,14 % (Stand Monatsende November 2015). Zukünftige Lohn- und Gehaltssteigerungen wurden mit 2 % p. a. angesetzt. Die Rückstellung betraf eine Arbeitnehmerin in der Freistellungsphase. Die Altersteilzeitvereinbarung endete im Berichtsjahr, der Restbetrag der Rückstellung wurde aufgelöst.

Die Rückstellung für künftige Beihilfezahlungen wurde nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren berechnet. Den Berechnungen wurde der pauschal abgeleitete Abzinsungssatz für eine angenommene Restlaufzeit von 15 Jahren zugrunde gelegt (4,00 % Stand Monatsende November 2015).

Die Rückstellung beträgt zum 31.12. des Berichtsjahres 23.535,00 € und betrifft ehemalige Mitglieder und Hinterbliebene früherer Mitglieder des Geschäftsführungsorgans.

Rückstellungen für Jubiläumszahlungen wurden nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren berechnet. Den Berechnungen wurden die Richttafeln für die Pensionsversicherung von Dr. Klaus Heubeck (2005 G) sowie der pauschal abgeleitete Abzinsungssatz für eine Restlaufzeit von 15 Jahren zugrunde gelegt (4,00 % Stand Monatsende November 2015).

Die Fluktuationswahrscheinlichkeit wurde mit 0,0 % angesetzt.

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

Aus temporären Differenzen zwischen handels- und steuerrechtlichen Wertansätzen im Grundstücksvermögen, bei den Beteiligungen und den Rückstellungen resultiert insgesamt eine latente Steuerentlastung. Aufgrund der Inanspruchnahme des Wahlrechts

des § 274 Abs. 1 S. 2 HGB wurden aktive latente Steuern nicht angesetzt. Des Weiteren bestehen steuerliche Verlustvorträge, die gegebenenfalls bei der Berechnung aktiver latenter Steuern berücksichtigt werden können.

C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

I. BILANZ

1. Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist in dem nachfolgenden Anlagengitter dargestellt.
2. Die Position „Grundstücke mit unfertigen Bauten“ enthält eine Baumaßnahme mit vier Wohnungen, die nach Fertigstellung im Jahr 2016 in das Anlagevermögen umgewidmet werden. Die angefallenen Baukosten für diese Maßnahme betragen 627,9 T€.
3. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 4.427.935,29 € noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.
4. In der Position „Forderungen aus Lieferungen und Leistungen“ sind Abschlagszahlungen an die Städtischen Werke in Höhe von 990 T€ enthalten.
5. In der Position „Forderungen gegen verbundene Unternehmen“ ist ein Gesellschafterdarlehen an die Stadtentwicklungsgesellschaft Coburg mbH über nominal 3.500,0 T€ enthalten (Stand zum 31.12.: 3.348.466,34 €). Das Darlehen hat eine Laufzeit von 10 Jahren und wird mit 3 % p.a. verzinst. Diese Forderung mit einer Restlaufzeit von über 1 Jahr beträgt 3.038.599,35 €.
6. In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ ist ein Betrag von 2.407,80 € bezahlter Zinsabschlagsteuer für 2015 enthalten. Mit Abgabe der Steuererklärung wird die Rückzahlung beantragt.
7. In der Position „Geldbeschaffungskosten“ sind Disagiabeträge in Höhe von 192.110,62 € enthalten.
8. Die Position „Sonstige Rückstellungen“ enthält im Wesentlichen Urlaubs-/Überstunden- und Jubiläumsrückstellungen in Höhe von 112.042,02 €, Rückstellungen für Kosten des Jahresabschlusses in Höhe von 71.400,00 € und die Rückstellung für die Erstellung der Betriebskostenabrechnungen in Höhe von 108.000,00 €.
9. Die Positionen „Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten“ und „Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern“ enthalten im Berichtsjahr aufgelaufene Zinsen und rückständige Annuitäten in Höhe von 42.574,04 € bzw. 2,95 €.
10. Gegenüber Gesellschaftern bestehen in der Bilanz nicht gesondert ausgewiesene Forderungen und Verbindlichkeiten; sie sind unter folgenden Bilanzposten ausgewiesen:
 Forderungen aus Betreuungstätigkeit: 211.756,30 €
 Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen: 1.402,76 €
 Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern: 19.396.594,85 €

II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

1. Aus der Ab- bzw. Aufzinsung von langfristigen Rückstellungen ergaben sich im Geschäftsjahr folgende Zinserträge: 493,65 €
Zinsaufwendungen: 123.120,60 €
2. Bauvorbereitungskosten in Höhe von 40.743,11 € wurden außerplanmäßig abgeschrieben.
3. In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind 157,0 T€ aus Anlageverkäufen enthalten.
4. In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind Verluste aus dem Abgang von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens wegen Abbruch (324,0 T€) sowie Aufwendungen für Bestandkorrekturen aus früheren Jahren (62,0 T€) enthalten.

III. ANLAGENSPIEGEL 2015

	Anschaffungs- / Herstellungskosten	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres
	[€]	[€]	[€]
Immaterielle Vermögensgegenstände	253.989,91	14.574,38	4.172,86
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	149.847.745,89	4.062.707,03	1.140.852,27
Grundstücke mit Geschäftsbauten	5.206.906,54		
Grundstücke ohne Bauten	59.304,85		
Technische Anlagen und Maschinen	2.522.038,83		
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.122.758,10	99.099,46	89.889,80
Anlagen im Bau	4.987.111,11	1.341.110,11	
Bauvorbereitungskosten	570.696,54	238.765,46	40.743,11
	164.316.561,86	5.741.682,06	1.271.485,18
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.762.669,53		
Beteiligungen	25.000,00	5.000,00	0,00
Andere Finanzanlagen	520,00		
	1.788.189,53	5.000,00	
Anlagevermögen insgesamt	166.358.741,30	5.761.256,44	1.275.658,04

Umbuchungen (+/-)	Zuschreibungen	Abschreibungen (kumulierte)	Buchwert am 31.12.2015	Abschreibungen des Geschäftsjahres
[€]	[€]	[€]	[€]	[€]
		250.187,33	14.204,10	10.649,32
5.757.411,91		69.538.711,49	88.988.301,07	2.817.238,91
		3.458.490,12	1.748.416,42	106.270,37
			59.304,85	
		763.090,93	1.758.947,90	153.251,76
		855.096,35	276.871,41	100.046,85
-5.611.680,08		0,00	716.541,14	0,00
-145.731,83			622.987,06	40.743,11
0,00	0,00	74.615.388,89	94.171.369,85	3.217.551,00
			1.762.669,53	
			30.000,00	
			520,00	
			1.793.189,53	
0,00	0,00	74.865.576,22	95.978.763,48	3.228.200,32

IV. VERBINDLICHKEITENSPIEGEL 2015

Die Fälligkeit der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

	Insgesamt	Davon				
		Restlaufzeit			gesichert	
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		Art der Sicherung
	[€]	[€]	[€]	[€]	[€]	[€]
Verbindlichkeiten						
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	30.495.644,94	1.179.499,92 (768.920,77)	3.298.796,36 (3.012.424,90)	26.017.348,66 (24.426.319,87)	30.114.736,23 (28.164.527,95)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	19.911.144,47	831.534,70 (823.773,23)	3.297.002,02 (3.317.522,48)	15.782.607,75 (16.073.751,10)	19.911.141,52 (20.215.043,73)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	5.999.016,83	5.999.016,83 (5.801.237,88)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.196.007,94	309.596,81 (297.784,53)		1.886.411,13 (1.855.086,21)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.954.439,91	1.954.439,91 (2.038.921,61)				
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	137.132,51	137.132,51 (841,08)				
Sonstige Verbindlichkeiten	100.259,79	100.259,79 (32.532,55)				
Gesamtbetrag	60.793.646,39	10.511.480,47 (9.764.011,65)	6.595.798,38 (6.329.947,38)	43.686.367,54 (42.355.157,18)	50.025.877,75 (48.379.571,68)	

GPR = Grundpfandrecht () = Vorjahr

D. SONSTIGE ANGABEN

1. Die Gesellschaft besitzt 94 % der Kapitalanteile der Stadtentwicklungsgesellschaft Coburg mbH, Coburg. Deren Eigenkapital beträgt zum 31.12.2015 5.888,2 T€ und enthält den Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2015 in Höhe von 1.000,3 T€.

Die Gesellschaft hält zum 31.12.2015 einen Geschäftsanteil in Höhe von 25.000,00 € an der in 2004 gegründeten SOPHIA – Wohn- und Lebensqualität – Franken GmbH & Co. KG in Bamberg (Festkapital 225 T€). Das Eigenkapital beträgt zum 31.12.2014 160.147,22 € und der Jahresüberschuss 2014 6.324,68 €. Der Jahresabschluss zum 31.12.2015 liegt zurzeit noch nicht vor. Für 2015 und 2016 wird mit einem Gewinn gerechnet.

2. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeit beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	14	12
Technische Mitarbeiter	13	6
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswart etc.	15	1
	42	19

Außerdem wurden 2 Auszubildende beschäftigt.

3. Gesamtbezüge des Aufsichtsrates: 33.497,06 €

Auf die Angabe der Bezüge des Geschäftsführungsorgans wird in Anwendung von § 286 Abs. 4 HGB verzichtet.

4. Pensionsverpflichtungen für frühere Mitglieder des Geschäftsführungsorgans:

Für laufende Pensionen ist eine Rückstellung in Höhe von 1.150.819,00 € gebildet (Gesamtbezüge 2015 94.855,14 €).

5. Aus Erbbaurechtsverpflichtungen ergeben sich jährliche Belastungen (Erbbauzinsen). Im Berichtsjahr betrugen die Erbbauzinsen 31.066,16 € und werden in den kommenden Jahren in vergleichbarer Größenordnung anfallen. Sie werden über die Mieten weiterbelastet.

6. Für den Abschlussprüfer wurden für das Geschäftsjahr 2015 folgende Honorare als Aufwand erfasst:

Abschlussprüfungsleistungen: 40.000,00 €
Prüfung MaBV 2.000,00 €

Vermindert wird der Aufwand des Geschäftsjahres um Erträge aus der Auflösung der Rückstellung für das Vorjahr in Höhe von 358,51 €

Andere Bestätigungsleistungen: 10.676,09 €

7. In den flüssigen Mitteln bzw. in den Verbindlichkeiten aus Vermietung sind Treuhandguthaben bzw. Treuhandverbindlichkeiten (Mietkautionen) von 1,9 Mio. € enthalten.

8. Finanzielle Verpflichtungen ergeben sich zum Bilanzstichtag aus der Abwicklung von Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen (4,1 € Mio.).

9. Die Gesellschaft verwaltet ein Treuhandvermögen der Stadt Coburg mit einem bisher aufgelaufenen Umsatz (Ausgaben bzw. Einnahmen) in Höhe von 44.450.702,73 € (Vorjahr: 40.345.028,28 €).

10. Mitglieder der Geschäftsführung (Vor- und Zuname):

- Christian Meyer, Geschäftsführer
- Andreas F. Heipp, Geschäftsführer
- bis 30.06.2015

11. Mitglieder des Aufsichtsrates:

- Herr Oberbürgermeister Norbert Tessmer
Stadt Coburg, Vorsitzender
- Herr Stadtrat Wolf-Rüdiger Benzel
Kfz-Sachverständiger
- Herr Stadtrat Thomas Bittorf
Rechtsanwalt/Steuerberater
- Herr Dr. Hans-Heinrich Eidt
Rechtsanwalt/Lehrbeauftragter, stv. Vorsitzender
- Herr Uwe Friedrich
Studiendirektor
- Herr Stadtrat Peter Kammerscheid
Architekt
- Herr Stadtrat Kurt Knoch
Dipl.-Betriebswirt (FH)
- Herr Stadtrat Christian Müller
Rechtsanwalt
- Herr Stadtrat Jürgen Oehm
Dipl.-Ing. Architekt, Ltd. Baudirektor i. R.
- Frau Stadträtin Petra Schneider
Dipl.-Ing. (FH), Architektin, stv. Vorsitzende
- Herr Stadtrat Stefan Leistner
Rechtsanwalt – bis 23.04.2015
- Frau Stadträtin Barbara Kammerscheid
Geschäftsführerin – ab 24.04.2015

Coburg, 31. März 2016

Geschäftsführer der Wohnbau Stadt Coburg GmbH



Christian Meyer

IMPRESSUM

Herausgeber:

Wohnbau Stadt Coburg GmbH
Heiligkreuzstr. 26 · 96450 Coburg
www.wohnbau-coburg.de

Geschäftsführer:

Christian Meyer

Vorsitzender des Aufsichtsrates:

Oberbürgermeister Norbert Tessmer

Sitz der Gesellschaft:

Coburg, Registergericht HRB 107

Gestaltung und Layout:

sibdesign, Hamburg · www.sibdesign.de

Bildnachweis:

Alle Abbildungen und Pläne (wenn nicht anders vermerkt):
Wohnbau Stadt Coburg GmbH

Druck:

Druckerei Jörg
Gewerbering · 96253 Untersiemau

Stand: 08.06.2016



DIE BEGEISTERUNG FÜR DAS, WAS ES NOCH
ZU ERREICHEN GILT, IST UNSERE MOTIVATION.

