



2016

GESCHÄFTSBERICHT



Unsere fleißigen Mitarbeiter
begeben sich in schwindelerregende Höhen
– danke dem gesamten Wohnbau-Team für
das im vergangenen Jahr Geleistete.

Foto: Rainer Bräbæk

INHALT

I. TÄTIGKEITEN	06	D. RISIKOBERICHTERSTATTUNG ÜBER DIE VERWENDUNG VON FINANZINSTRUMENTEN	39
1. VORBEMERKUNGEN	07		
2. WOHNUNGSENTWICKLUNG	08		
3. WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG	10		
4. GESCHÄFTSFELDER	10		
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	29	III. AUFSICHTSRAT	40
A. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS	29	A. BERICHT DES AUFSICHTSRATS	
I. Geschäftsmodell des Unternehmens		B. ZUSAMMENSETZUNG DES AUFSICHTSRATS	
II. Geschäftsfelder			
B. WIRTSCHAFTSBERICHT	30	IV. BILANZ 2016	42
I. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen			
II. Geschäftsverlauf		V. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	44
III. Lage			
IV. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren		VI. ANHANG	45
C. PROGNOSE-, RISIKO- UND CHANCENBERICHT	37	A. ALLGEMEINE ANGABEN	45
I. Prognosebericht		B. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN	45
II. Risikobericht		C. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN POSTEN DER BILANZ	48
III. Chancenbericht		D. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN POSTEN DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	51
		E. SONSTIGE ANGABEN	51
		VII. NACHTRAGSBERICHT	53

LIEBE LESERIN, LIEBER LESER,

Kaufpreise explodieren, drohende Wohnungsnot in Innenstädten, Mietpreise gehen durch die Decke – so oder so ähnlich umschreiben die Medien die derzeitige Entwicklung an den deutschen Wohnimmobilienmärkten. Nach vielen Jahren der scheinbaren Ruhe ist das facettenreiche Thema Wohnen stärker denn je in den Blickpunkt der Öffentlichkeit gerückt und gibt auch in Coburg Anlass zu kontroversen Diskussionen zwischen Mietern, Eigentümern, Verbänden und der Politik.

Auch in Coburg diskutieren wir, wie sich die Wohnbau in Zukunft noch bürgernäher aufstellen kann, welche Maßnahmen für eine optimale Wohnungsversorgung getätigt und welche Sanierungsgebiete angegangen werden müssen.

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.

Uns ist allen bewusst, dass wirtschaftlicher Erfolg und Investitionsfähigkeit auch die Voraussetzung für soziale Investitionen in unserer Stadt ist. Der Geschäftsbericht wird Ihnen einen Rückblick über das abgeschlossene Jahr 2016 geben und gleichzeitig auch einen Blick in die zukünftigen Vorhaben der Wohnbau. In den nächsten 3 – 4 Jahren wird die Wohnbau rund 70 Millionen Euro in der Stadt investieren. Der Großteil wird in den Bau neuer Sozialwohnungen oder in die Modernisierung fließen.

Denn 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.

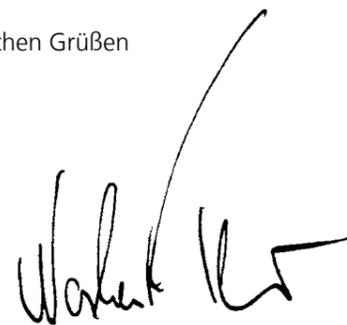
Die Wohnbau Stadt Coburg GmbH als kommunales Tochterunternehmen stellt mit ihren Mietwohnungen einen großen Teil des Wohnungsbestandes in unserer Stadt bereit und sorgt für die soziale Versorgung von unterschiedlichen Bedarfsgruppen.

Neben der anhaltenden aktuellen politischen Herausforderung in der Flüchtlingspolitik 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 und ich freue mich auf die bevorstehenden Projekte und Aufgaben. Denn gemeinsam mit unserer Wohnbau werden wir Coburg weiter zukunftsfähig gestalten.

Mit herzlichen Grüßen



Norbert Tessmer
Oberbürgermeister und Aufsichtsratsvorsitzender

Im Herzen der Coburger Innenstadt:
Der Albertsplatz ist ein beliebter Anlaufpunkt,
um das sonnige Wetter zu genießen.



Foto: Rainer Brabec

I. TÄTIGKEITEN



Foto: Rainer Bräbe

Die WSCO krempelt die Ärmel hoch (v.l.): Geschäftsführer Christian Meyer, Ullrich Pfuhlmann und Manuela Deißner (Mitglieder Geschäftsleitung) freuen sich auf unser zukünftiges Geschäftsgebäude.

I. VORBEMERKUNGEN

2016 war für die Wohnbau Stadt Coburg GmbH ein spannendes Geschäftsjahr mit positiven Entwicklungen, aber auch mit aussichtsreichen Zukunftsperspektiven. Dementsprechend ist das gute Ergebnis, das das Unternehmen verzeichnen konnte, ein Zeugnis für den Erfolg unserer nachhaltigen Unternehmensstrategie.

Nach wie vor gilt, dass gutes, sicheres und bezahlbares Wohnen in lebenswerten Quartieren mit funktionierender Infrastruktur einen entscheidenden Faktor für Lebensqualität darstellt. In einer Stadt, die als attraktiver Standort auch von Wohnraumknappheit betroffen ist, ist preiswerter und dennoch hochwertiger Wohnraum keine Selbstverständlichkeit. Aus diesem Grund suchen wir – unserem Auftrag und Selbstverständnis entsprechend – kontinuierlich nach Lösungen, die Coburg als Wohn-, Familien-, Arbeits- und Heimatstandort gezielt weiterentwickeln.

Im Sinne des hohen Anspruchs, den wir an uns stellen, begegnen wir den Anforderungen des Wohnungsmarktes nicht nur mit Quantität, sondern auch mit einer entsprechenden Qualität der Wohnungen. Wir stehen für innovative Modelle und orientieren uns auf Basis einer langfristig gesicherten Versorgung unserer Mieter an deren Bedürfnissen. Gemeinsam mit der Stadt Coburg entwickeln wir daher in den kommenden Geschäftsjahren ein Wohnungsbauprogramm, das u.a. über 200 zeitgemäße Wohnungen in einem attraktiven Umfeld im öffentlich geförderten Wohnungsbau realisieren soll.

Nicht außer Acht zu lassen ist, dass auch ein positives Marktumfeld der Stadt Coburg eine kontinuierliche Nachfrage nach Wohnraum stützt. So blüht Coburg mit einer Branchenvielfalt, die sich u.a. über die Dienstleistungsbranche bis hin zum produzierenden Gewerbe erstreckt, und durch infrastrukturell vorausschauende Entwicklungen, wie etwa die Anbindung an das ICE-Netz, als ein ökonomisch wertvoller Standort Oberfrankens auf. In diesem Zusammenhang ist auch die Wohnbau Stadt Coburg GmbH als lokaler Investitionsmotor hervorzuheben: In 2016 erfolgten 75 % der Auftragsvergaben an regional ansässige Unternehmen. Dies stärkt nicht nur die heimische Wirtschaft, sondern dient auch einer erheblichen Qualitätssicherung.

Darüber hinaus ist es uns gelungen, in einem Spannungsfeld zwischen gesellschaftspolitischer Verantwortung und marktwirtschaftlicher Anforderung deutliche Akzente zu setzen und sowohl für das Unternehmen als auch für die Öffentlichkeit wesentliche Impulse zu geben. Die guten Ergebnisse, die wir aktuell verzeichnen können, sind eine wichtige Basis, um in Anbetracht drohender Baukostensteigerungen handlungsfähig bleiben zu können. So basiert auch die Entscheidung privater Investoren für ein Engagement in unserer Stadt auf den guten Perspektiven, die Coburg ihnen bieten kann. Daher setzen wir weiterhin darauf, dieses Engagement verstärkt zu fördern.

Jede Zeit hat ihre Herausforderung: Unsere ist es, die erfolgreichen Entwicklungen der vergangenen Jahre zu bilanzieren und kontinuierlich fortzuführen. Bisher trug auch ein breiter wohnungspolitischer Konsens auf kommunaler Ebene zur unternehmenspolitischen Stabilität bei. Nicht zuletzt gilt unserem Aufsichtsrat, der Politik, aber auch den Mietern und Geschäftspartnern, die uns ihr Vertrauen geschenkt und somit ihren Beitrag zu unserem Unternehmenserfolg geleistet haben, dafür unser Dank. Denn nur im Zusammenspiel mit allen Akteuren können wir weiterhin die richtigen Weichen stellen.

„Zukunft kann man bauen“, besagt ein geflügeltes Wort, in dem wir viel Wahrheit erkennen. Daher freuen wir uns, dass unsere engagierte Verbundenheit mit unserer Stadt als große Stärke unseres Hauses Wahrnehmung findet.

Geschäftsführer der Wohnbau Stadt Coburg GmbH

Christian Meyer

2. WOHNUNGSENTWICKLUNG

BESTANDSÜBERSICHT / BAULEISTUNGEN

Fertiggestellte Wohnungen und Sonstige

	MW	gE	Eigentumsverwaltung		
			EW	gE	Ga / Stellpl.
Stand 31.12.2015	3.078	21	422	18	250
Viktoriastr. 7 a	.1				
Albertsplatz 4	5				
Ketschengasse 46	3				
Georg-Hansen-Weg 1, 3, 5, 7	3				
Nicolaus-Zech-Str. 1	.3				
Georg-Hansen-Weg 1, 3, 5, 7			5		
Stand 31.12.2016	3.085	21	427	18	250

NEUBAUTÄTIGKEIT, BETREUUNGS- UND VERKAUFSTÄTIGKEIT

Im Bau befindliche Wohneinheiten und Sonstige

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

In Bauvorbereitung befindliche Wohneinheiten und Sonstige

	MW	gE	Eigentumsverwaltung		
			EW	gE	Ga / Stellpl.
Max Böhme Ring Baufeld 1	34				
	34	-	-	-	-

Gesamtaufstellung

	MW	gE	Eigentumsverwaltung		
			EW	gE	Ga / Stellpl.
fertiggestellt	3.085	21	427	18	250
im Bau befindlich	31				
in Bauvorbereitung	34				
	3.150	21	427	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 / Creidlitzer 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	94	1				95
12. Südring / Erlengrund / Weichengereuth	72		12			84
13. Bertelsdorfer Höhe	100					100
14. Innenstadt	171	11	49	18	144	393
	3.085	21	427	20	250	3.803

Anzahl von Stellplätzen und Garagen im eigenen Bestand

	Garagen	Carports	Stellplätze
Bestand 31.12.2015	433	153	1.347
Bestand 31.12.2016	433	153	1.347

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

3. WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG

	2014	2015	2016
	[T€]	[T€]	[T€]
Bilanzsumme	115.907	120.182	123.955
nachrichtlich Treuhandvermögen	40.345	44.451	7.297*
Umsatzerlöse	16.379	16.697	18.148
Jahresüberschuss	2.230	1.892	2.137

* ab 2016 – Erstellung nach HGB, vorher Ermittlung nach Einnahmen-/Ausgabenrechnung

Umsatzentwicklung

Aus den gesamten Aktivitäten des Unternehmens ergibt sich folgende Umsatzentwicklung:

	2014	2015	2016
	[T€]	[T€]	[T€]
Umsatzerlöse			
Hausbewirtschaftung	14.788	14.820	14.838
Verkauf unbebauter Grundstücke	231	258	1.793
Betreuungstätigkeit	786	1.092	961
Andere Lieferungen + Leistungen	574	527	556
Summe	16.379	16.697	18.148

Die Umsätze aus der Hausbewirtschaftung sind im Berichtsjahr leicht gestiegen, die Sollmieten haben sich um 303 T€ erhöht, aber die Umlagen für Betriebskosten sind um 242 T€ gesunken. Auch die Erlösschmälerungen haben sich um 43 T€ erhöht.

Neben dem Verkauf von bebauten und unbebauten Grundstücken in Höhe von 1.793 T€ konnten im Be-

richtsjahr mit der vorgesehenen Portfoliobereinigung Erträge aus Grundstücksverkäufen in Höhe von 141 T€ (Sonstige betriebliche Erträge) erzielt werden.

Die Umsätze aus Betreuungstätigkeit betragen 961 T€. Darin enthalten sind auch die Erträge aus der Sanierungsträger- und Projektsteuerungsarbeit (kosten-deckender Aufwendungsersatz).

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 2016 erfolgte die Wohnungsverwaltung ordnungs- und planmäßig. Dabei steigen weiterhin die Ansprüche an das Wohnen bei wachsenden, individu-

ellen Wohnvorstellungen und einer Begrenzung der Mietzahlungsbereitschaft. Bei einem Teil unserer Kunden sind wirtschaftliche Probleme zu erkennen.

Mietausfälle und Erlösschmälerungen von insgesamt 571,8 € liegen über dem Vorjahreswert und betragen 3,72 % der Sollmieten (Vorjahr 3,53 %). 63,44 % dieser Mietausfälle entfallen jedoch auf Wohnungsmodernisierungen und die anteiligen Betriebskostenumlagen, so dass der vergleichbare Mietausfall – bereinigt um die Wohnungsmodernisierungen – nur 1,36 % (Vorjahr 1,48 %) beträgt.

Im Jahr 2016 haben insgesamt 328 Mieter ihre Wohnung aufgegeben. Die Fluktuationsquote beträgt 10,63 %. Wenn die Wohnungswechsel wegen Modernisierung und Tausch berücksichtigt werden, liegt die verbleibende Fluktuationsquote bei 7,49 %. Die vergleichsweise niedrige Fluktuationsquote spricht dafür, dass sich die Mieter der Wohnbau in ihrer Wohnung wohlfühlen und im Schnitt über 13 Jahre in ihrer Wohnung verweilen.

Die Vermietungssituation ist nicht zuletzt wegen der niedrigen Gesamtdurchschnittsmiete von 4,41 € je m² gut. Bereinigt um die nicht bewohnbaren Wohnungen beträgt die Gesamtdurchschnittsmiete 4,42 € je m². Aufgrund der positiven Geschäftsentwicklung konnte die Durchschnittsmiete im Jahr 2016 annähernd konstant gehalten und somit der wirtschaftliche Erfolg an die Mieter weitergegeben werden. Dem Unternehmenszweck der Gesellschaft konnte voll entsprochen werden.

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 Rechtsauslegung bei den Schönheitsreparaturen zwingt die Vermieter zum Kalkulationsmodell, d. h. sie müssen diese bei der Vermietung mit einpreisen. Auch dies wird leider in den nächsten Jahren zu einer Erhöhung der Mieten führen.

Wohnungsvormerkungen

Zum 31.12.2016 sind 1.169 Wohnungssuchende vor-

gemerkt. Davon beziehen sich 190 Wohnungsvormerkungen auf Tauschwohnungen, so dass tatsächlich 979 Wohnungen (Vorjahr 902) nachgefragt werden. Die Steigerung der Anzahl der Wohnungssuchenden belegt den gegebenen Bedarf an bezahlbarem Wohnraum in Coburg.

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 45,94 % Einkünfte aus aktiver Beschäftigung, 15,91 % sind Rentner. Die restlichen 38,15 % der Nachfrager sind Transfereinkommensbezieher. Die größte Gruppe davon sind Hartz-IV-Bezieher.

Der Anteil der einheimischen Nachfrager liegt bei 66,98 %, 4,62 % entfallen auf russische und 5,47 % auf türkische Bürger. Die restlichen 22,93 % der Nachfrager verteilen sich auf weitere 27 Nationen.

Von der Gesamtnachfrage entfallen 16 % auf 1- bis 1,5-Zimmer-Wohnungen, 36 % auf 2- bis 2,5-Zimmer-Wohnungen, 32 % auf 3- bis 3,5-Zimmer-Wohnungen und 14 % fragen eine 4-Zimmer-Wohnung nach. Lediglich 2 % wünschen 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 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

Verkaufstätigkeiten

Im Jahr 2016 hat die Wohnbau Stadt Coburg GmbH insgesamt sechs Wohnungen im Georg-Hansen-Weg (5 WE) und in der Viktoriastraße 7 a (1 WE) sowie zwei Häuser, Nicolaus-Zech-Straße 1 und Leopoldstraße 45, und ein Grundstück zur Bebauung im Lucas-Cranach-Weg verkauft.

Kaufstätigkeiten

Des Weiteren hat die Wohnbau Stadt Coburg GmbH das neue Geschäftsgebäude auf den Anwesen Mauer 12, a, b, c / Mauer 14, a sowie die betonierte Freifläche an der Nägeleinsgasse erworben. Die dazugehörigen fünf Stellplätze im Parkhaus Mauer wurden ebenfalls übernommen.

Im Zuge der Neugestaltung des Quartiers Wüstenahorn hat die Wohnbau Stadt Coburg GmbH die Grundstücke Fröbelstraße 1, 3, 5, 7, 8, 9, 10 von der Stadt Coburg erworben. Die Wohnbau Stadt Coburg GmbH war ehemals Erbbaurechtsnehmer der genannten Flächen.

Neubau

Die Arbeiten an den Objekten Albertsplatz 4 und Kuhgasse 2 wurden im Juni 2016 abgeschlossen. Der Erstbezug erfolgte ab dem 16. Juni 2016.

Die Sanierungsarbeiten und der Ersatzneubau (Hinterhaus) des Projektes Ketschengasse 46 wurden im November 2016 beendet.



Für 7 Wohneinheiten sowie eine Gewerbefläche bietet das Objekt Ketschengasse 46 Platz.



Fotos: Rainer Bräbäck

4.3 MODERNISIERUNG



Sowohl optisch als auch energetisch wurden die Wohnungen in der Weimarer Straße auf den neusten Stand gebracht.



Ausführung der weiteren Bauabschnitte ein und tragen so zu einer funktionalen und wirtschaftlichen Optimierung der Wohnungen bei.

Viele der in den Vorjahren begonnenen Modernisierungsmaßnahmen konnten im Jahr 2016 fortgeführt oder erfolgreich abgeschlossen werden. Die Maßnahme in der Weimarer Straße konnte nach vier Bauabschnitten endgültig fertiggestellt und alle Wohnungen an die zukünftigen Bewohner übergeben werden. Neben den optischen Verbesserungen und der Aufwertung durch neue Balkone können sich die Mieter vor allem über deutlich verbesserte Verbrauchswerte der Heizungsanlage freuen.

Die Arbeiten Am Lauersgraben 7 und 9 wurden analog der bereits fertiggestellten Haus-Nummer 5 fortgeführt und die Planungen für die Haus-Nummern 11, 13 und 15 in Angriff genommen. Dabei fließen die Erfahrungen der ersten Bauabschnitte direkt in die Planung und

Am Ölberg 21 konnten die Arbeiten ebenfalls bis auf wenige Restarbeiten abgeschlossen und die Wohnungen wieder bezogen werden. Trotz der enormen Belastungen für die Bewohner durch die abschnittsweise Modernisierung zeigten sich alle Mieter mit dem Vorgehen und dem Ergebnis mehr als zufrieden. Sämtliche Wohnungen verfügen jetzt über eine dem neuesten Stand entsprechende Haustechnik und einen zeitgemäßen energetischen Standard. Parallel erfolgten bereits die Planungen für das nahezu baugleiche Gebäude in der von-Behring-Straße 28, welches im Jahr 2017 begonnen werden soll.

Um langfristig bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung stellen zu können, müssen für künftige Modernisierungsmaßnahmen jedoch immer anspruchsvollere Standards kritisch hinterfragt werden. Insbesondere bei den Anforderungen an Schall- und Feuchteschutz, Barrierefreiheit und Wärmeschutz sind zunehmend kreative Lösungen gefragt, die auch wirtschaftlich darstellbar sind und den Kosten-Nutzen-Faktor nicht aus den Augen verlieren.



Bezahlbarer Wohnraum ist knapp! In kurzer Zeit wurden Am Ölberg 39 Wohneinheiten und Am Lauersgraben 18 Wohneinheiten modernisiert.



4.4 INSTANDHALTUNG/AKTIVER BAUUNTERHALT

Zentrales Ziel der Instandhaltung und des aktiven Bauunterhaltes bleibt der Erhalt der vorhandenen Bausubstanz. Dabei gilt es, die zur Verfügung stehenden Mittel so gezielt einzusetzen, dass sie zu einer möglichst langfristigen Nutzungsdauer und damit dem Werterhalt der Immobilien beitragen. Grundlage dafür ist eine sorgfältige Beobachtung des Bestandes, die frühzeitiges Eingreifen ermöglicht, bevor ausgedehnte Schäden überhaupt erst entstehen können.

Die Instandhaltung bleibt damit auch weiterhin ein Garant für ausreichend Wohnraum im unteren Preissegment, der im Neubaubereich durch die sehr hohen Anforderungen fast nicht mehr realisierbar ist.

Am Ende profitiert auch das Stadtbild von ansprechenden Fassaden und Dächern und trägt zu einer positiven Wahrnehmung der Gebäude und Stadtviertel bei. Aus diesem Grund erhielten in der zweiten Jahreshälfte unter anderem noch zwei Blocks in der Kantstraße kurzfristig einen neuen Fassadenanstrich.



Zwei Wohngebäude in der Kantstraße erhielten eine Fassadenüberarbeitung. Nun glänzen sie im neuen Look.



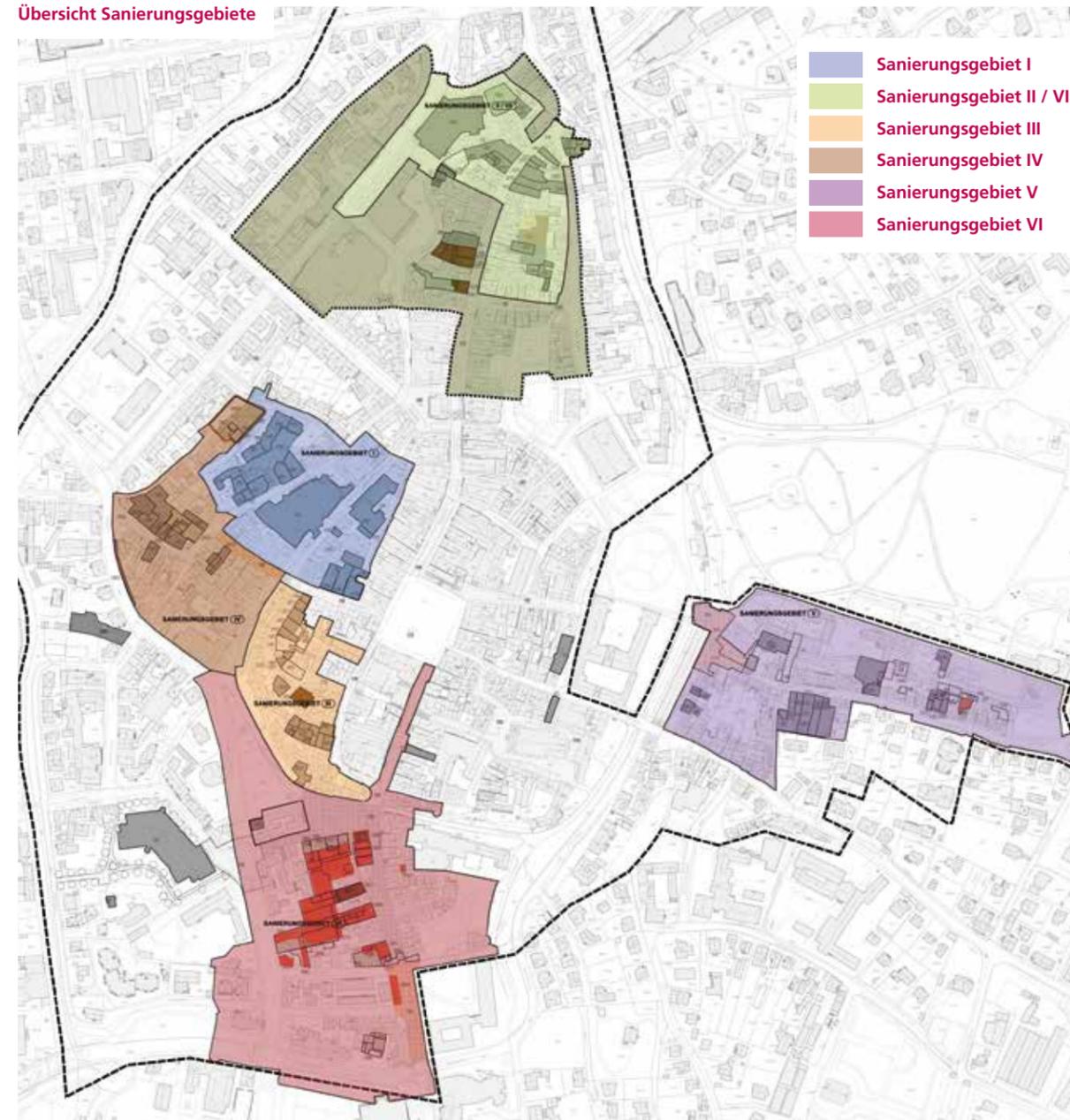
4.5 VERWALTUNGSMÄSSIGE BETREUUNG

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 nach einem geringen Verlust in 2015 stabilisiert und einen Gewinn in Höhe von 0,2 T€ erzielt.

4.6 STADTSANIERUNG

Übersicht Sanierungsgebiete



Stadtentwicklung – unser Beitrag als Sanierungsträger

Als Gegenpol zu dem bereits erfolgreich im südlichen Innenstadtbereich – Ketschenvorstadt – durchgeführten städtebaulichen Entwicklungs- und Erneuerungsprozess wurden in der nördlichen Innenstadt problematische städtebauliche Entwicklungen, Struktur-

wandelprozesse und Funktionsverluste erkannt und der Sanierungsträger durch die Stadt Coburg im Jahr 2015 mit den Vorbereitenden Untersuchungen im bestehenden Sanierungsgebiet II, erweitert durch das Areal zwischen Gemüsemarkt, Oberer Bürglaß, Heiligkreuzstraße, Schenkergasse, Seifartshofstraße, Badergasse, Georgengasse und Mohrenstraße, beauftragt.

Die Evaluierung wurde unter Beteiligung der Bürger und der Öffentlichkeit und Einbeziehung der Ergebnisse aus der Fortschreibung des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) und des Verkehrsentwicklungsplans, Teilbereich Parkraumkonzept, durch den Sanierungsträger weiter vorangetrieben.

Das mit den Aufgaben betraute Planungsbüro UmbauStadt, Weimar, erarbeitete konkrete Sanierungsziele für ein neues Sanierungsgebiet und definierte in einem weiteren Schritt Planungs- und Handlungsleitlinien und entsprechende Beurteilungsunterlagen über die Durchführung der Sanierung durch 17 Maßnahmenvorschläge und Impulsprojekte. Die förmliche Festlegung des neuen Sanierungsgebiets kann somit Mitte 2017 erfolgen.

Wie immer setzen wir auf ein bewährtes Beteiligungsmanagement, das zu Qualität und Akzeptanz in der Bevölkerung und dadurch zu nachhaltigem Erfolg führt.

Das „Kommunale Förderprogramm“, 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, wurde in 2016 durch Stadtratsbeschluss auf den Weg gebracht.

Mehrere private Investoren konnten in diesem kommunalen Programm bereits zu Investitionen in den Sanierungsgebieten motiviert werden, sodass durch die geförderten Maßnahmen wichtige Entwicklungsimpulse in den Sanierungsgebieten gesetzt und die Quartierserneuerung forciert werden kann.

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

Für das Jahr 2016 wurden für alle Sanierungsgebiete 3.204.900,00 € und zusätzlich für den Schlachthof 505.000,00 € beantragt.

Im Kalenderjahr 2016 wurden folgende Einzelmaßnahmen bewilligt:

Ordnungsmaßnahme Abbruch Rückgebäude u. Anbau Ketschengasse 54	29.500,00 €
Private Sanierungsmaßnahme Obere Salvatorgasse 1	23.800,00 €
Rahmenplanung Nachbewilligung	293.500,00 €
ESG – ehem. Schlachthof-Güterbahnhof, Abbrüche, inkl. Nachbewilligung ESG – Hot-Spot Sanierung in 326	1.683.600,00 €
Öffentlichkeitsarbeit zum Tag der Städtebauförderung	27.900,00 €
Private Sanierungsmaßnahme Ketschengasse 42	650.000,00 €
Vorbereitende Untersuchungen SG II / VII	80.000,00 €
Ordnungsmaßnahme Abbruch Leopoldstr. 45	33.100,00 €
Rahmenplanung Walkmühlgasse/ Mühlgasse	19.300,00 €
Aktivierung Schlickgebäude	41.600,00 €
Tag der Städtebauförderung 2016	5.200,00 €
Trägervergütung 2016	94.500,00 €
ESG: Zwischenlagerfläche	20.400,00 €
Öffentlichkeitsarbeit: Infobroschüre „Kommunales Förderprogramm“	3.900,00 €
Stadtumbaumanagement u. kuratorisch-strategische Projektgruppe	254.000,00 €
ESG: Ordnungsmaßnahme Abbrüche 3. BA	500.000,00 €
Private Sanierungsmaßnahme Mühlgasse 8	53.000,00 €
Ordnungsmaßnahmen Abbruch Gebäude Fröbelstr. 1,3, 5	168.900,00 €
Quartiersfond 2015 –2017 inkl. Nachbewilligung	28.500,00 €
	4.010.070,00 €

Förderunschädlicher Maßnahmenbeginn:
Vorplatz Reithalle + Platzgestaltung Leopoldstr. 1, 3, Wettiner Anlage, Abbruch Leopoldstr. 5

Für das Programmjahr 2017 wurden Städtebaufördermittel in Höhe von 3.020.100 € als Kontingent beantragt. Über den Antrag hat die Regierung bisher nicht entschieden.

Nachfolgend werden die wesentlichen Entwicklungen der Sanierungsgebiete dargestellt:

Sanierungsgebiet II – Steinwegvorstadt

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen stehen der Entwicklungsbedarf des rückwärtigen Gebäudebestands zwischen Hindenburgstraße und Lohgraben sowie die Bausubstanz zwischen Steinweg und Lohgraben und zum anderen die öffentlichen Stadträume, als auch die Klärung der Verkehrsführung im Steinweg, im Fokus.

Als Ergebnis der weitgehend abgeschlossenen Voruntersuchungen haben sich zur Quartiersaufwertung und -erneuerung 17 Maßnahmenvorschläge ergeben, die zu möglichen Projekten entwickelt werden können.

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

Zum Tag der Städtebauförderung 2016 wurde die ehem. Fleischfabrik „Schlick“ im Steinweg 29 als Sanierungswerkstatt „Schlick29“ als Quartiers-, Seminar- und Baubüro reaktiviert.

In Kooperation mit der Stadt Coburg, der Hochschule Coburg und der Bayerischen Architektenkammer, Abteilung Coburger Architekturtreff, wurde ein umfangreiches Programm mit diversen Veranstaltungen im Rahmen der „Coburger Baukulturwochen“, in Verbindung mit dem „Tag der Städtebauförderung“, angeboten.

Sanierungsgebiet III – Metzgergasse, Kleine Rosengasse

Ursprünglich war für das durch einen Brandschaden beschädigte Gebäude Rosengasse 14 geplant, mit dem Grundstückseigentümer einen Zeitplan zu entwickeln, der den Rückbau im Rahmen einer langfristig geplanten Teilsanierung des Gebäudekomplexes durch den Eigentümer vorsieht.

Derzeit plant der Eigentümer eine umfassende Umbaumaßnahme des Hotels. Außerdem gibt es Bestrebungen des Eigentümers, zusätzliche Fördermöglichkeiten über das Sachgebiet „Wirtschaftsförderung“ der Regierung von Oberfranken zu generieren. Voraussetzung für die Umsetzung des Vorhabens ist ein Gesamtkonzept mit Finanzierungs- und Kostenübersicht.

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

Sanierungsgebiet IV – Judengasse, Viktoriastraße, Walkmühlgasse

Um eine Förderung für das Areal Walkmühlgasse/ Mühlgasse zu ermöglichen, wurde seitens der Regierung von Oberfranken eine Rahmenplanung angeregt.

Diese wurde in 2016 fertiggestellt und bereits im Bau- und Umweltsenat beschlossen.

Als Ergebnis der Rahmenplanung ist eine Lösung als Wohnbebauung – aber auch als begrünte Parkieranlage – im Bereich Walkmühlgasse 17 a, 21 und Mühlgasse 8 möglich.

Durch private Investoren der Anwesen Mühlgasse 8, Walkmühlgasse 17 a und 21 nimmt eine Grundstücksordnung im Sinne der Sanierungsziele konkrete Züge an.

Das Objekt Mühlgasse 8 wurde als eines der ersten Projekte mit Mitteln aus dem „Kommunalen Förderprogramm“ erfolgreich umgesetzt.

Auch der Aufstellungsbeschluss für ein Bebauungsplanverfahren wurde bereits 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 Leopoldstraße 1 und 3 entwickelt, das nun auf Bitten der Stadtplanung um die an



Die WSCO schafft Plätze zum Wohlfühlen.

das Sanierungsgebiet V angrenzende Wettiner Anlage erweitert und in den Förderantrag aufgenommen wurde und in Verbindung mit dem vorgenannten Umgriff durchgeführt werden soll.

Nach erfolgter Feinabstimmung mit den Anrainern kann in 2017 mit einer Umsetzung der Maßnahme in Abschnitten, beginnend mit dem südlichen Teilabschnitt, angefangen werden.

Die Ordnungsmaßnahme „Abbruch Leopoldstraße 5“ wurde in 2016 durchgeführt und größtenteils mit Städtebauförderungsmitteln finanziert. Die Neubaumaßnahme Studentenwohnheim „Otto Waldrich“ in der Leopoldstraße 5 wird Mitte 2017 des Jahres fertiggestellt sein. Eine gestalterische Einbindung der Maßnahme soll an die Platzgestaltung der Reithalle erfolgen.

Das Objekt Leopoldstraße 45 wurde als Städtebaufördermaßnahme abgebrochen.

Derzeit entsteht auf diesem Grundstück ein Einfamilienhaus eines privaten Investors.

Auf Veranlassung der Regierung von Oberfranken sollten die bisherigen Sanierungsziele des Sanierungsgebietes V hinsichtlich ihres Mehrwerts und ihrer Entwicklungsqualität für das Sanierungsgebiet und damit auch hinsichtlich ihrer Förderfähigkeit überprüft und

qualifiziert werden. Mit einem städtebaulichen Evaluationsbericht soll außerdem eine geeignete Basis für die weitere Quartiersentwicklung gelegt werden.

Die Wohnbau Stadt Coburg GmbH als Sanierungsträger wurde mit der Fortschreibung der Sanierungsziele für das Sanierungsgebiet V – Steintor / Leopoldstraße / Hinterm Marstall – beauftragt. Das Planungsbüro plan&werk, Bamberg, als Sieger der beschränkten Ausschreibung, kann nach Auswertung der Ausschreibung und dem erfolgten Gremienbeschluss mit den Untersuchungen in 2017 beauftragt werden.

Sanierungsgebiet VI – Ketschenvorstadt

Die mit Sanierungsaufgaben veräußerten Objekte Ketschengasse 30 und 32 werden mit Mitteln der Pauschalförderung im Städtebau gefördert. Die Baumaßnahmen werden ab Februar 2017 durchgeführt.

Die Anwesen Ketschengasse 28 und 45 werden im Rahmen des „Kommunalen Förderprogramms“ gefördert. Die Umsetzung der Vorhaben wird voraussichtlich in 2017 erfolgen.

Die private Sanierungsmaßnahme Ketschengasse 34 wird derzeit durchgeführt.

Die Sanierungsmaßnahme Obere Salvatorgasse 1 eines privaten Investors wurde im Pauschalierungsmodell gefördert und konnte bereits abgeschlossen werden.



Die Ketschenvorstadt ist ein Quartier, in dem das Leben pulsiert.
Groß und klein kommen hier auf ihre Kosten.



Fotos: Rainer Bräbe

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 Goethestr. 9 soll gemeinsam mit dem vorgenannten Baudenkmal erfolgen.

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 Ende 2016 abgeschlossen.

Die Sanierung des Baudenkmals Ketschengasse 42 ist für das Jahr 2017 geplant. Die Förderkulisse und Finanzierung ist gesichert. Drei Wohnungen werden durch das Programm „Leerstand nutzen - Lebensraum schaffen“ gefördert.

Im Rahmen der Stadtraumgestaltung, BA 3, Ketschendorfer Straße zwischen „Äußerem Ketschentor“ und Schützenstraße wurden 2016 planmäßig die „vorgezogenen Maßnahmen“ durchgeführt. Diese umfassen die Treppenanlagen der Anwesen Ketschendorfer Str. 4, 6 und 8 sowie die Vorplatzgestaltung der Ketschendorfer Straße 4, die Erweiterung des Grundstückes Ketschendorfer Str. 2 sowie die Umsetzung des Beleuchtungskonzepts im Bereich des Äußeren Ketschentors.

Für die Straßenraumgestaltung Ketschengasse zwischen Albertsplatz und Markt liegen die erforderlichen Planunterlagen vor. Bei gegebener Finanzierung könnte diese Maßnahme sowie der noch durchzuführende Ausbau der Rosengasse umgesetzt werden.

Für die Frei- und Verkehrsanlagen im Umgriff des Bildungshauses können Mittel, die nicht durch FAG- oder KAG-Förderung abgedeckt sind, im Strukturprogramm „Bund-Länder-Investitionspakt Soziale Integration“ generiert werden. Voraussetzung ist allerdings der Gremienbeschluss der Stadt Coburg für die Aufnahme in das neue Programm mit einem 90%-igen Fördersatz.

Die Regierung von Oberfranken empfiehlt, für alle Sanierungsgebiete und die gesamte Coburger Innenstadt das Programm „Soziale Stadt“ aufzulegen, da die Mittel in der bisherigen Förderkulisse Städtebaulicher Denkmalschutz stark reduziert werden.

Weitere Stadtentwicklungsmaßnahmen außerhalb von förmlichen Sanierungsgebieten:

Ehemaliger Schlachthof / Güterbahnhof

Nachdem die WSCO für die Erarbeitung der Rahmenplanung in Kooperation mit dem Planungsbüro Schirmer | Architekten + Stadtplaner, Würzburg, und Umsetzung der Abbrüche auf dem Areal verantwortlich war, wurde durch die Stadt Coburg die Brücke zur Erschließung des südlichen Bereichs erstellt.

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

Im Jahr 2016 wurden gemäß der Rahmenplanung durch die Wohnbau diverse Ordnungsmaßnahmen, „Rückbau Gebäude Phase 2“ abgeschlossen und mit dem Rückbau der „Phase 3“ begonnen.

Zur Komplettierung der Bestandserfassung im Zuge der Altlastenkartierung sind 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 beinhaltet. Hier konnten in Zusammenarbeit mit der Stadt Coburg und dem CEB im „Bayerischen Sonderprogramm Revitalisierung von Industrie- und Gewerbebrachen“ weitere Förderanträge, u. a. für eine temporäre Zwischenlagerfläche, gestellt und Mittel erfolgreich gebunden werden.

Derzeit ist ein Programmwechsel zum Städtebauförderprogramm „Stadtumbau West“ vorgesehen. In diesem Programm wurde bereits in Zusammenarbeit mit der Wifög ein förderunschädlicher Maßnahmenbeginn für die Installation einer strategisch-kuratorischen Projektgruppe erwirkt und ein Kontingent für ein anvisiertes Quartiersmanagement gesichert. Funktion der Projektgruppe ist die Erarbeitung eines Konzeptes für mögliche Zwischennutzungen.

Die Festlegung als Gebiet „Stadtumbau West“ durch Gremienbeschluss und die anschließende Durchführung der Ausschreibung für ein Quartiersmanagement sind für 2017 geplant.

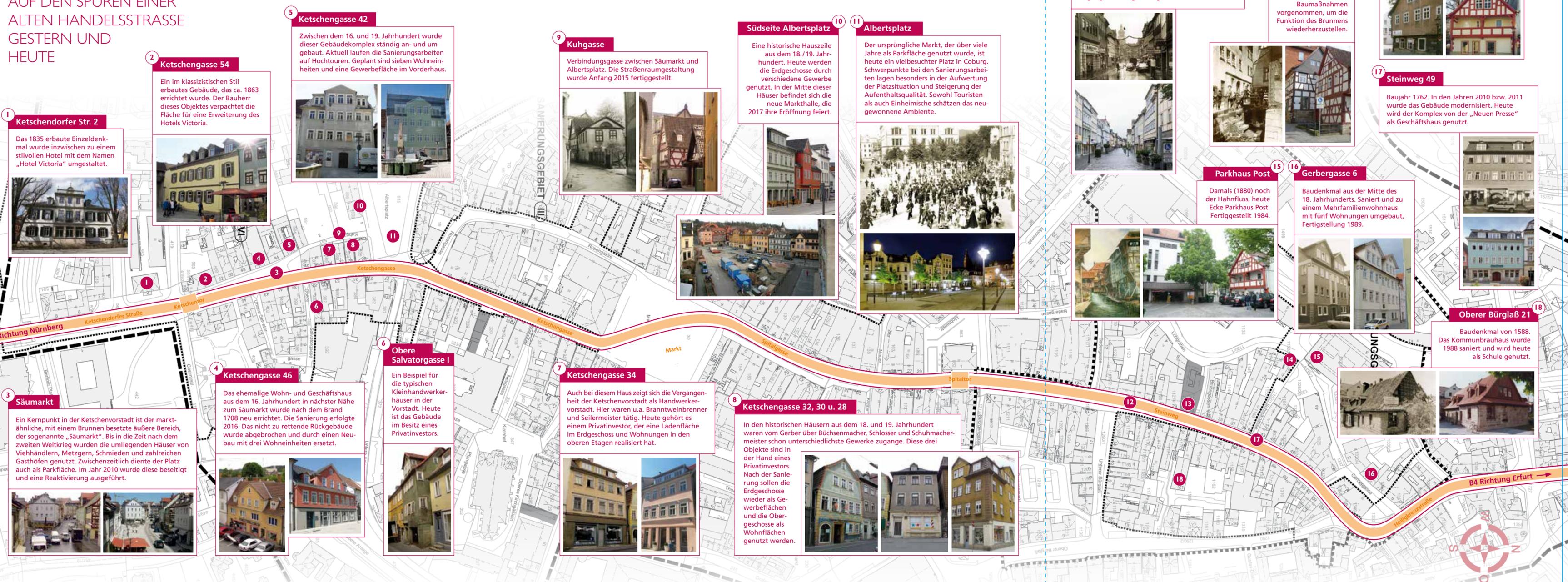
WEG-WEISEND!

AUF DEN SPUREN EINER ALTEN HANDELSSTRASSE GESTERN UND HEUTE

Nirgendwo sonst lässt sich das Thema Stadtentwicklung in Coburg so gut nachempfinden, wie am Verlauf der jahrhundertealten Handelsstraße. Im Mittelalter war sie die wichtigste Süd-Nord-Verbindung von Nürnberg nach Erfurt und verlief unter anderem über die Städte Bamberg und Coburg weiter Richtung Osten.

Über die Jahre und die Zeit haben Menschen dort ihre Spuren hinterlassen, wurde die Straße weiterentwickelt und den industriellen und modernen Errungenschaften angepasst. Schließlich führte sie als B4 bis zu ihrer Verlegung mitten durch die Stadt. Heute durchquert die für Coburg immer noch prägnante Straße vier Sanierungsgebiete. Die Autos sind zum Großteil den Menschen gewichen.

Die Bauten, die eine solche Straße allerdings mit sich bringt, sind geblieben. Villen, Häuser, Handelsflächen – viele von ihnen sind Denkmäler, die bis heute unsere Stadt, unser Stadtbild prägen und deren Pflege und Erhalt zum großen Teil Aufgabe von Stadt und Stadtanierung ist. Die nachhaltige Belebung dieser alten Achse bildet für uns eine Grundlage für eine lebendige Innenstadt.



1 Ketschendorfer Str. 2
Das 1835 erbaute Einzeldenkmal wurde inzwischen zu einem stilvollen Hotel mit dem Namen „Hotel Victoria“ umgestaltet.



2 Ketschengasse 54
Ein im klassizistischen Stil erbautes Gebäude, das ca. 1863 errichtet wurde. Der Bauherr dieses Objektes verpachtet die Fläche für eine Erweiterung des Hotels Victoria.



5 Ketschengasse 42
Zwischen dem 16. und 19. Jahrhundert wurde dieser Gebäudekomplex ständig an- und umgebaut. Aktuell laufen die Sanierungsarbeiten auf Hochtouren. Geplant sind sieben Wohneinheiten und eine Gewerbefläche im Vorderhaus.



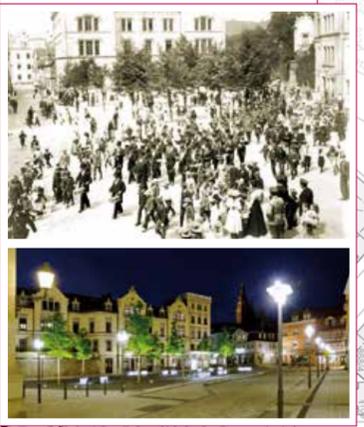
9 Kuhgasse
Verbindungsgasse zwischen Säumarkt und Albertsplatz. Die Straßenraumgestaltung wurde Anfang 2015 fertiggestellt.



Südseite Albertsplatz 10
Eine historische Hauszeile aus dem 18./19. Jahrhundert. Heute werden die Erdgeschosse durch verschiedene Gewerbe genutzt. In der Mitte dieser Häuser befindet sich die neue Markthalle, die 2017 ihre Eröffnung feiert.



11 Albertsplatz
Der ursprüngliche Markt, der über viele Jahre als Parkfläche genutzt wurde, ist heute ein vielbesuchter Platz in Coburg. Schwerpunkte bei den Sanierungsarbeiten lagen besonders in der Aufwertung der Platzsituation und Steigerung der Aufenthaltsqualität. Sowohl Touristen als auch Einheimische schätzen das neu-gewonnene Ambiente.



12 Steinweg
Damals war der Steinweg ein Teil der ehemaligen Bundesstraße 4, Nachfolgerin der jahrhundertealten Handelstraße zwischen Nürnberg – Erfurt. Allerdings hatten schlechte Verkehrsverhältnisse und verstopfte Straßen zur Folge, dass der Steinweg möglichst vom fließenden und ruhenden Verkehr freigehalten werden sollte. Aus diesem Grund ist er bis heute nur noch für Fußgänger zugänglich. Fertigstellung 1996.



13 Steinweg 31
Der sogenannte „Kindlesbrunnen“ liegt in der Steinwegvorstadt (nordwestlicher Altstadtbereich). Die Freilegung des Brunnens fand 1992 statt. Nachfolgend wurden verschiedene Baumaßnahmen vorgenommen, um die Funktion des Brunnens wiederherzustellen.



14 Schenkengasse 4
Baudenkmal aus dem Jahr 1618. Ehemaliges Gerberhaus, saniert und umgebaut zu einem Wohn- und Geschäftshaus, bestehend aus einer Gewerbefläche und drei Wohnungen. Fertiggestellt 1992.



17 Steinweg 49
Bauhjahr 1762. In den Jahren 2010 bzw. 2011 wurde das Gebäude modernisiert. Heute wird der Komplex von der „Neuen Presse“ als Geschäftshaus genutzt.



15 Parkhaus Post
Damals (1880) noch der Hahnfluss, heute Ecke Parkhaus Post. Fertiggestellt 1984.



16 Gerbergasse 6
Baudenkmal aus der Mitte des 18. Jahrhunderts. Saniert und zu einem Mehrfamilienwohnhaus mit fünf Wohnungen umgebaut, Fertigstellung 1989.



18 Oberer Bürglaß 21
Baudenkmal von 1588. Das Kommunbrauhaus wurde 1988 saniert und wird heute als Schule genutzt.



3 Säumarkt
Ein Kernpunkt in der Ketschenvorstadt ist der marktähnliche, mit einem Brunnen besetzte äußere Bereich, der sogenannte „Säumarkt“. Bis in die Zeit nach dem zweiten Weltkrieg wurden die umliegenden Häuser von Viehhändlern, Metzgern, Schmieden und zahlreichen Gasthöfen genutzt. Zwischenzeitlich diente der Platz auch als Parkfläche. Im Jahr 2010 wurde diese beseitigt und eine Reaktivierung ausgeführt.



4 Ketschengasse 46
Das ehemalige Wohn- und Geschäftshaus aus dem 16. Jahrhundert in nächster Nähe zum Säumarkt wurde nach dem Brand 1708 neu errichtet. Die Sanierung erfolgte 2016. Das nicht zu rettende Rückgebäude wurde abgebrochen und durch einen Neubau mit drei Wohneinheiten ersetzt.



6 Obere Salvatorgasse 1
Ein Beispiel für die typischen Kleinhandwerkerhäuser in der Vorstadt. Heute ist das Gebäude im Besitz eines Privatinvestors.



7 Ketschengasse 34
Auch bei diesem Haus zeigt sich die Vergangenheit der Ketschenvorstadt als Handwerker-vorstadt. Hier waren u.a. Branntweinbrenner und Seilermeister tätig. Heute gehört es einem Privatinvestor, der eine Ladenfläche im Erdgeschoss und Wohnungen in den oberen Etagen realisiert hat.



8 Ketschengasse 32, 30 u. 28
In den historischen Häusern aus dem 18. und 19. Jahrhundert waren vom Gerber über Büchsenmacher, Schlosser und Schuhmachermeister schon unterschiedlichste Gewerke zugegangen. Diese drei Objekte sind in der Hand eines Privatinvestors. Nach der Sanierung sollen die Erdgeschosse wieder als Gewerbeflächen und die Obergeschosse als Wohnflächen genutzt werden.



EIN BLICK IN DIE ZUKUNFT

Stadtentwicklung ist ein Wechselspiel von Weiterentwickeln und Bewahren, sie kennt keine Pause und bleibt stets eine spannende Herausforderung.

Eine Auswahl unserer kommenden Projekte:

Lohgraben

Durch die Abdeckung des Hahnflusses und das Anheben des Bodenniveaus verlor der Lohgraben seinen stadtbildprägenden Charakter. Ebenfalls litt die Funktionalität der Erdgeschosse, insbesondere bei den alten Gerberhäusern, welche ein wertvolles Zeitzeugnis der alten Coburger Geschichte darstellen. Allerdings bietet der Stadtraum durch das naheliegende Parkhaus und der hohen Fußgängerfrequenz ein großes Potenzial, um diesen Bereich wieder aufleben zu lassen. Folgende Maßnahmen sind geplant:

- Aufenthaltsqualität für Anwohner schaffen/ Einbindung Wasserthematik
- Gestaltung als zusammenhängender Freiraum von Heiligkreuzstraße bis Badergasse
- Qualifizierung der verkehrlichen Schnittstellen/ Berücksichtigung der Barrierefreiheit und Fahrradinfrastruktur

Nordpol

Weiterhin im Fokus, Erschaffen eines „Nordpols“ am nördlichen Auftakt des Steinwegs. Ziel ist es, am Steinweg die typischen Erdgeschossnutzungen aus Ladengeschäft oder Dienstleistungsunternehmen dauerhaft zu unterstützen. Eine Idee für einen überregionalen Anziehungspunkt wäre ein kleiner Ausstellungsraum für Medienkunst.

Gestaltung Gemüsemarkt

Zur Wiedergewinnung des historischen Platzes ist eine Umgestaltung des Gemüsemarkts geplant. Hierbei ist ein Ziel die Stärkung des innerstädtischen Wohnens. Sowohl Freiraum- als auch Stellplatzversorgung sind wesentliche Rahmenbedingungen der Wohnfunktion von heute. Deshalb müssen diese zwei Bedingungen bei der Umsetzung der geplanten Vorhaben zwingend berücksichtigt werden, um so das Potenzial von hochwertigem Grünraum in Verbindung mit direkter Wohnlage in der Innenstadt perfekt nutzen zu können.

Lückenschließung Schenkergasse

Das ca. 500 m² große brachliegende Grundstück soll nicht mehr lange so bleiben. Eine Projektentwicklung zur Schließung und Nutzung der Baulücke und einer damit verbundenen Ergänzung der fehlenden Raumkanten wird in Angriff genommen. Über verschiedene Nutzungsmöglichkeiten wurden schon zahlreiche Ideen zusammengetragen. Eine denkbare Nutzung wäre zum Beispiel eine Art „Junges Wohnen“ etwa für Studenten, ggf. auch eine Kombination mit Dienstleistungsnutzungen wie Büros und Praxen oder ein kleineres Hotel, aber auch eine Erweiterung des Parkhauses wäre realisierbar.

Fahrradstation Schenkergasse

Die Umnutzung der Scheune in der Schenkergasse bietet sich ideal an, um den Mangel an Raum für Fahrräder und Müllbehältern im näheren Umfeld zu beheben. Gleichzeitig kann dies dazu beitragen, dieses Zeugnis des früheren Quartierscharakters zu erhalten. Ebenso besteht die Möglichkeit, die Scheune zu einer kleinen Fahrradwerkstatt oder DIY-Werkstatt weiter zu entwickeln. Dieses kleine Projekt wäre bei vergleichsweise geringem Aufwand ein wichtiger Baustein zur Belebung des öffentlichen Raumes und zur Stärkung der Wohnfunktion im Quartier.

Konzept Beleuchtung & Möblierung

Mit gutem Beispiel voran geht der Albertsplatz in Coburg mit einer zeitgemäßen Freiraumgestaltung im innerstädtischen Kontext. Daran wollen wir anknüpfen, beispielsweise ist für die Steinwegvorstadt ein differenziertes Gestaltungskonzept für Beleuchtung und Möblierung in der Entwicklung. Attraktive Aufenthaltsbereiche und punktuelle Akzentmöblierung sind dabei nur einige von vielen Ideen.

Weitere Vorhaben: Mehrgenerationenwohnen · Nordanbindung Steinweg · Qualifizierung südlicher Anbindungsbereiche Oberer Bürglaß · Quartiersgarten Ehemaliges Kommunbrauhaus · Adaption Kaufhof · Vernetzung Ost-West · Hindenburgstraße · Lückenschließung Hindenburgstraße · Innenbereiche Seifartshofstraße · Denkmalsanierung · Umsetzung Parkraumkonzept

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 2016 fortgeführt werden.

Im Rahmen der Integrationsarbeit wurden die erfolgreichen Vorhaben Stadteilmütterprojekt „Känguru“ und Quartiersmanagement fortgeführt.



Bilinguales Vorlesen auf dem Markt der Möglichkeiten in der HUK-Arena (April 2016).

Fußend auf einem Architekturwettbewerb im kooperativen Verfahren konnte das als Sieger hervorgegangene Planungsbüro GründerKirkel, Bedheim, in 2016 mit der Planung der Neubaumaßnahme „Bürger- und Stadtteilhaus Wüstenahorn“ beauftragt werden. Die Genehmigungsunterlagen für den Neubau des Bürger- und Stadtteilhauses Wüstenahorn wurden eingereicht, so dass im Herbst 2017 nach erfolgter Ordnungsmaßnahme „Abbruch des Bestandsgebäudes“ mit der Umsetzung des Vorhabens begonnen werden kann.

Nach der Wettbewerbsentscheidung für den Neubau des Bürgerhaus am Wolfgangsee Ende 2015 wurden die Planungen für das Gebäude konkretisiert und zur Ausführungsreife weiterentwickelt. Dabei waren neben den statischen Besonderheiten des Baugrundes auch die hohen Anforderungen der EnEV und Barrierefreiheit zu berücksichtigen. In einem intensiven Planungsprozess und unter Beteiligung der Lenkungsgruppe konnte letzten Endes ein überzeugendes Konzept innerhalb des vorgegebenen Budgets erzielt 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.

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



Standort des zukünftigen Bürgerhauses

Für das an der Ecke Karl-Türk-Straße und Marschberg liegende Grundstück mit den Gebäuden Karl-Türk-Straße 13, 15, 17 und 19 zeichnete sich zum Jahresende ebenfalls eine positive Entwicklung ab. Die als Notunterkünfte Anfang der 60er Jahre entstandenen Gebäude verfügen über eine sehr schlechte Substanz, erhebliche funktionelle Mängel und weisen daher hohen Handlungsbedarf auf. Hier könnte aufgrund aktueller Nachfragen ein neues Quartier mit Arztpraxis, Nahversorger und Geschosswohnungen entstehen.

Nach Klärung des Grunderwerbs und der Erschließung konnte im Herbst 2016 mit dem Neubau des Gebäudes Fröbelstr. 10 begonnen werden. Um einen möglichst zügigen Baubeginn zu ermöglichen, wurden hier zunächst die in der Regel sehr witterungsabhängigen Erdarbeiten vorgezogen, um nach den Wintermonaten direkt mit dem Rohbau starten zu können. Bis Anfang 2018 sollen hier 31 zeitgemäße und barrierefreie Wohnungen entstehen und die bereits vorhandenen Neubauten arrondieren.



Von Tag zu Tag nehmen die 31 neuentstehenden Wohnungen in der Fröbelstraße immer mehr Gestalt an.



4.8 SONSTIGES



Mit 13 Veranstaltungen feierte die WSCO im Rahmen der Städtebauförderung die Baukultur.

Baukultur aus der Wurstküche – Die Coburger Baukulturwochen zum Tag der Städtebauförderung 2016

Neue Wege in der Kommunikation zwischen Planern, Stadt und Bürgern konnte die WSCO zum Tag der Städtebauförderung 2016 beschreiten. Als „bayernweit einmalig“ lobte Heidrun Piwernetz, Regierungspräsidentin von Oberfranken, die Coburger Baukulturwochen zum Tag der Städtebauförderung 2016, die über sechs Wochen hinweg einen regen Informationsaustausch und eine neue Diskussions- und Planungskultur anstoßen sollten.

Als Kooperationsprojekt zwischen der WSCO, der Stadt Coburg selbst, der Hochschule Coburg / Fakultät Design, der Regionalgruppe Coburg des Bundes Deutscher Baumeister und nicht zuletzt des ArchitekturTreffs Coburg, förderten die Coburger Baukulturwochen einen stetigen und offenen Austausch mit den Bürgern zu den Themen der Stadtentwicklung und Stadterneuerung. Ziel war es, Baukultur als Standortfaktor in den Mittelpunkt der öffentlichen Wahrnehmung zu rücken. Die Kooperationspartner erhielten dabei tatkräftige Unterstützung von der Regierung von Oberfranken.

Unter dem Titel „Chance Baukultur“ stand ein vielseitiges Programm aus Vortrags-, Film- und Diskussionsveranstaltungen auf dem Plan. Außerdem erwarteten die Coburger zu aktuellen Entwicklungen verschiedene Workshops, Stadtführungen und Ausstellungen.

So sprachen z. B. Prof. Thomas Knerer (Knerer und Lang) und Prof. Dr. Herrmann Knoflacher zum Wohnen in der Stadt, aber auch einfache Mobilität und Alternativen zum Auto waren Thema. Darüber hinaus diskutierte Peter Brückner (Brückner & Brückner Architekten) mit Bodo Busse, dem Intendanten des Landestheaters, über Möglichkeiten der bevorstehenden Generalsanierung und dessen Vorschläge über ein Theater in der Stadt. Dr. Marta Doehler-Bezadi und Sally Below von der IBA Thüringen gaben ebenfalls Anregungen zum Thema.

Ebenfalls besonders war der Veranstaltungsort: Eine seit mehr als zwei Jahrzehnten leer stehende Großmetzgerei im Steinweg 29, die ehemalige Hofschlachtere Schlick. Bewusst hatte die WSCO wenig verändert, um möglichst viel vom Charme der Fleischfabrik zu erhalten. So wurde auf diese Weise die 240 m² große Nutzfläche im Erdgeschoss des „Schlick 29. Die Sanierungswerkstatt“ für eine quartiersnahe Zwischennutzung reaktiviert. Bezuschusst wurde dies durch städtebauliche Fördermittel der Regierung von Oberfranken.



Am Tag der Städtebauförderung informierten sich interessierte Bürgerinnen und Bürger über die Sanierungsgeschichte der Steinwegvorstadt.

Aufsichtsratsworkshop der Wohnbau Stadt Coburg GmbH 2016

Als mittlerweile feste Größe im Wohnbalkalender etabliert, fand der dritte Aufsichtsratsworkshop der WSCO in 2016 auf Schloss Burgellern in Scheßlitz statt. Auch in diesem Jahr trafen sich unternehmenspolitisch relevante Akteure aus Politik, Verwaltung und weiteren Fachbereichen, um Perspektiven und Zielsetzungen für kommende marktwirtschaftliche und gesellschaftliche Herausforderungen zu diskutieren und zu formulieren.



Ein Highlight der Veranstaltung war der Vortrag von Dr. Reiner Braun, stellv. Vorsitzender des Forschungsinstituts empirica in Berlin, das deutschlandweit Binnenwanderung beobachtet, auswertet und prognostiziert. Im Rahmen der Standortanalyse, die Dr. Braun zum Schwarmverhalten am Standort Coburg vorstellte, konnte eine aktuell positive Wachstumsentwicklung für den Standort verzeichnet werden. Eine dynamische

Trendwende zu einem überregionalen bzw. internationalen Wachstum sei zwar noch nicht erkennbar, aber nach Dr. Braun ist Coburg auf dem richtigen Weg und hat die einstigen Negativprognosen zu einer rückläufigen Entwicklung vorerst widerlegt.

Dr. Braun betonte auch, wie wichtig politische Entscheidungen bezüglich des Stadtraums seien, um junge Erwachsene und vor allem die unter 40-Jährigen für einen Zuzug nach Coburg zu motivieren. Denn diese Zielgruppe zeige laut Studienergebnissen die höchste Wanderungsbereitschaft.

Davon, dass Coburg noch der „Hipnessfaktor“ fehle, wie Dr. Reiner Braun äußerte, wollte Isabell Strehle, Bau- rätin der Regierung von Oberfranken, nichts wissen. Coburg nehme laut Strehle als „kleiner King“ eine wichtige Rolle der Daseinsvorsorge für die Region ein. Im Auftrag der Regierung von Oberfranken referierte Isabell Strehle zum Thema „Baukultur“ und verdeutlichte, dass Baukultur ein Teil der Identität einer Stadt ist, der langfristig gesellschaftlichen und ökonomischen Mehrwert schafft und durchaus als Chance für die Stadtentwicklung zu verstehen sei. Isabell Strehle verwies in diesem Zusammenhang auch auf die positive Zusammenarbeit der Regierung von Oberfranken mit der Stadt Coburg und der WSCO und unterstrich dies auch mit dem Hinweis, dass allein in 2016 ein städtebauliches Gesamtfördervolumen von knapp 2 Mio. € am Standort Coburg umgesetzt werden konnte.

In den vergangenen Jahren hat es sich bewährt, den Workshop zu nutzen, um abteilungsinterne Themen aus dem aktuellen Tagesgeschäft aufzugreifen und vorzustellen. So referierten ebenfalls Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der WSCO aus den Bereichen Sanierung, Vermietung und Controlling. Im Rahmen aller bisher durchgeführten Workshops konnten wegweisende Entscheidungen und Strategien entwickelt werden, die auch ihre Umsetzung fanden. „Das Zusammenspiel und die Kooperation zwischen uns, der Verwaltung, der Politik und privaten Akteuren steht für uns im Vordergrund dieses Workshops“, so Christian Meyer, Geschäftsführer der WSCO. Man müsse perspektivisch daran anknüpfen, ein gegenseitiges Verständnis zu schaffen und die Wichtigkeit eines gemeinsamen Handelns zu erkennen. „Die Politik setzt Leitplanken für wohnungspolitische Zukunftskonzepte, nach denen wir und auch die Verwaltung handeln können. Wir sind auf ein konstruktives Miteinander angewiesen.“

Exklusives Wohnen in der Ketschenvorstadt – Verkauf der Eigentumswohnungen im Georg-Hansen-Weg

Im Jahr 2016 wurden von den acht fertiggestellten Eigentumswohnungen in den sogenannten „Kubenhäusern“ im Georg-Hansen-Weg 1, 3, 5 und 7 fünf Einheiten im Bieterverfahren an private Nutzer veräußert. Drei Wohnungen wurden in den Mietbestand der Wohnbau Stadt Coburg GmbH übernommen.



Foto: Rainer Bräbäck

Die Wohnungen sind ein gelungenes Beispiel für individuelle und hochwertige Architektur im Herzen der Innenstadt, nur wenige Schritte vom Marktplatz entfernt. Der quasi in unmittelbarer Nähe liegende Albertsplatz, um den sich attraktive Geschäfte und Cafés angesiedelt haben, hat sich zu einer Bestlage im Zentrum Coburgs entwickelt. Durch die in Kürze eröffnende

Gewerbefläche, die ein hochwertiges regionales Sortiment anbietet, wird sich die Wohn- und Lebensqualität weiter steigern.

Als Erlös für die fünf veräußerten Einheiten (Wohnung 2, 3, 5, 6, 8) wurde eine Gesamtsumme von 1.742.740,00 € erzielt.

Die zeitgemäßen Wohnungen sind bei einer Größe von 74 bis zu 141 m² Wohnfläche sehr individuell gestaltet und verfügen entweder über großzügige Dachterrassen oder private Gärten (Erdgeschosswohnungen).

Ein Fahrstuhl bringt die Bewohner zu allen Etagen und sorgt für barrierefreien Zugang. Auch bei der Innengestaltung der Wohnungen wurde mit einem schwellenlosen Zugang zu den Terrassen und bodengleichen Duschlösungen großer Wert auf Barrierefreiheit gelegt.

Großzügige und helle Wohn- und Essbereiche mit offenen Küchenlösungen und eine gehobene Ausstattung – u.a. mit Echtholzparkettböden, elektrischen Markisen, hochwertigen Sanitäreinrichtungen und Fußbodenheizung – vermitteln eine ganz besondere Atmosphäre, die das Wohnen für Jung und Alt gleichermaßen attraktiv macht.

Mit den Wohnungen im Georg-Hansen-Weg zeigt die Wohnbau Stadt Coburg GmbH einmal mehr, dass Sanierungsquartiere abwechslungsreich und der unterschiedlichen Nachfrage einer großen Bandbreite von Wohnungsinteressenten entsprechend gestaltet werden können und letztlich nach erfolgreichem Abschluss eine Bereicherung der Wohnsituation im Quartier darstellen.

II. LAGEBERICHT

A. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

I. GESCHÄFTSMODELL 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	40.903,35 €	0,98 %	(= 80.000,00 DM)
Stammkapital	4.169.074,00 €		(= 8.154.000,00 DM)

nachrichtlich: Stammkapitalerhöhung ab 01/2017

Stadt Coburg	4.128.171,00 €
„Verein“ Coburg	40.904,00 €
Stammkapital	4.169.075,00 €

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, Coburg	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 – Franken GmbH & Co. KG, Bamberg	25.000,00 € = 11,11 %
Markthalle Coburg GmbH, Winnenden	5.000,00 € = 10,00 %

Mitgliedschaften

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

II. GESCHÄFTSFELDER

Kerngeschäft des Unternehmens ist die Bewirtschaftung und Entwicklung von Wohnungsbeständen in Coburg und Umgebung. Weitere Geschäftsfelder liegen in der WEG-Verwaltung sowie Drittverwaltung für

private Eigentümer. Ferner widmete es sich im Berichtsjahr der Neubau- und Verkaufstätigkeit. Ein weiteres Geschäftsfeld bildet die Entwicklung und Betreuung von fünf Sanierungsgebieten.

B. WIRTSCHAFTSBERICHT

I. GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENBEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war im Jahr 2016 gekennzeichnet durch ein solides und stetiges Wirtschaftswachstum. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes im Jahresdurchschnitt 2016 mit 1,9 % höher als im Vorjahr. In den beiden vorange-

gangenen Jahren war das BIP in einer ähnlichen Größenordnung gewachsen: 2015 um 1,7 % und 2014 um 1,6 %. Eine längerfristige Betrachtung zeigt, dass das Wirtschaftswachstum im Jahr 2016 einen halben Prozentpunkt über dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre von + 1,4 % lag.

Die Verbraucherpreise stiegen im Jahresdurchschnitt im Jahr 2016 gegenüber 2015 um 0,5 %.

Die Arbeitslosenquote in Deutschland ist zum Jahresende 2016 um 0,3 Prozentpunkte auf jetzt 6,1 % gesunken. Im Jahresdurchschnitt waren 2,69 Millionen Menschen arbeitslos gemeldet, rund 100.000 weniger als vor einem Jahr.

Die Erwerbstätigkeit ist im November 2016 auf 43,48 Millionen Menschen angestiegen, das waren 300.000 mehr als im November 2015. Damit konnte die Erwerbstätigkeit gegenüber dem Vorjahr nochmals gesteigert werden. Im IHK-Bezirk Coburg lag die Arbeitslosigkeit im Jahresdurchschnitt 2016 bei 4,0 % (Vj. 4,4 %).

Das Zinsniveau bewegt sich auf einem historisch niedrigen Niveau. Der Leitzins der EZW beträgt nach der letzten Zinsanpassung der Europäischen Zentralbank im März 2016 0,00 %. Der erstmals im Juni 2014 eingeführte negative Einlagesatz wurde im März 2016 nochmals von -0,3 % auf -0,4 % abgesenkt. Dennoch besteht auch weiterhin die Gefahr einer Deflation. Die Zinssenkungen wirkten sich auch weiterhin positiv auf das Zinsniveau bei Kreditaufnahmen aus.

Branchenspezifische Rahmenbedingungen

Die Wohnungswirtschaft steht vor wachsenden demografischen Herausforderungen. Trotz der deutlichen Stagnation der Flüchtlingszahlen nach Deutschland wird weiterhin sowohl eine hohe Nettozuwanderung als auch eine anhaltende Binnenwanderung in den großstädtischen Verdichtungsräumen prognostiziert.

Die Baugenehmigungszahlen lassen auf ein höheres Baufertigstellungsergebnis schließen. Von Januar bis Oktober 2016 wurde in Deutschland der Bau von insgesamt 308.700 Wohnungen genehmigt. Das waren 23,4 % oder 58.500 Wohnungen mehr als in den ersten zehn Monaten 2015. Die im Jahr 2010 begonnene positive Entwicklung bei den Baugenehmigungen im Wohnungsbau hat sich 2016 damit weiter fortgesetzt.

Nach den Informationen des Hauptverbandes der Deutschen Bauindustrie e. V. werden 2017 zwischen 310.000 und 320.000 Wohnungen fertiggestellt. Das entspricht zwar mehr als einer Verdopplung seit 2009, ist jedoch nicht ausreichend, um den Bedarf von mindestens 350.000 Einheiten zu decken. Der Wohnungsneubau bleibt dennoch im Bauhauptgewerbe eine treibende Kraft der Bauindustrie.

Der demografische Wandel in der Bevölkerung bedingt auch eine Vielzahl von bautechnischen Erfordernissen, die ebenfalls mit höheren Kosten für die Wohnungsunternehmen verbunden sind. Ein besonderer Fokus ist dementsprechend auf die Integration älterer Menschen, verbunden mit der Bezahlbarkeit von Wohnraum auch für Einkommensschwächere, zu legen.

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.

Regionale Rahmenbedingungen

In Coburg entwickelt sich der Immobilienmarkt in seinen Teilsegmenten unterschiedlich.

Im Wohnungseigentumssektor ist die Nachfrage nach Eigentumswohnungen unverändert hoch. Es kann jedoch nicht zwingend davon ausgegangen werden, dass dieser Trend von Dauer ist.

Im Bereich der Mietwohnungen ist die Nachfrage weiter stark. Zeitgemäß ausgestattete Bestandswohnungen werden hierbei verstärkt nachgefragt. Unverändert hoch ist der Bedarf nach bezahlbaren Wohnungen. Der Trend zu größerem Wohnraum ist aktuell noch gegeben.

Wettbewerbsverhältnisse

Die Gesellschaft bewirtschaftet ca. 20 % des Gesamtwohnungsmarktes in der Stadt Coburg.

II. 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 31.12.2016 insgesamt 3.085 Wohnungen mit 199.034,11 m² Wohnfläche, 21 gewerbliche Einheiten mit 4.997,89 m² sowie 433 Garagen, 153 Carports und 1.347 Stellplätze/Carports.

Grundstücksverkehr/Neubautätigkeit

• Neubautätigkeit

Die Objekte Albertsplatz 4 (5 WE + 1 gE) und Kuhgasse 2 (10 WE) sowie die Sanierungsarbeiten und der Ersatzneubau in der Ketschengasse 46 (3 WE + 1 gE) wurden im Berichtsjahr fertiggestellt.

• Verkaufsmaßnahmen

Im Geschäftsjahr 2016 wurden insgesamt sechs Wohnungen im Georg-Hansen-Weg (5 WE) und in der Viktoriastraße 7 a (1 WE) sowie zwei Häuser, Nicolaus-Zech-Straße 1 und Leopoldstraße 45, und ein Grundstück zur Bebauung im Lucas-Cranach-Weg verkauft.

(Vorjahr: 5 WE – bestehend aus 1 Zweifamilienhaus und 3 Reihenhäusern – sowie 2 Grundstücke).

• Erwerbsmaßnahmen

Im Geschäftsjahr 2016 wurden die Anwesen Mauer 12, a, b, c / Mauer 14, a, die betonierete Freifläche an der Nägleinsgasse und die dazugehörigen fünf Stellplätze im Parkhaus Mauer sowie die Grundstücke Fröbelstraße 1, 3, 5, 7, 8, 9, 10 erworben.

Modernisierung

Für die Modernisierung des Gebäudes Am Ölberg 21 mit 39 WE sind Fremdkosten von 1.179 T€ angefallen. Insgesamt wurden Kosten von 2.727 T€ aktiviert. Die Maßnahme wurde zum 31.12.2016 zu 95 % fertiggestellt.

Für die Modernisierung der Gebäude Am Lauersgraben 7, 9 mit 18 WE sind Fremdkosten von 700 T€ angefallen. Insgesamt wurden Kosten von 741 T€ aktiviert. Die Maßnahme wurde zum 31.12.2016 zu 80 % fertiggestellt.

Für die Modernisierung der Gebäude Weimarer Straße 3a und 5 mit jeweils 10 WE sind Fremdkosten von 733 T€ angefallen. Insgesamt wurden Kosten von 762 T€ aktiviert. Die Maßnahme wurde zum 31.12.2016 zu 90 % fertiggestellt.

Instandhaltung

Für Instandhaltungsmaßnahmen wurden 3,83 Mio. € ausgegeben.

Verwaltungsmäßige Betreuung

Die Wohnbau Stadt Coburg GmbH verwaltet Wohnanlagen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) von privaten Eigentümern. Am 31.12.2016 wurden 441 Eigentumswohnungen, 18 gewerbliche Einheiten sowie 254 Stellplätze verwaltet. Bei den verwalteten Objekten wurden die vertragsmäßigen Vorgaben der Eigentümer umgesetzt.

Stadtsanierung

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 erforderten hierbei die Sanierungsgebiete V und VI.

Beurteilung der Entwicklung

Im Berichtsjahr hat sich der Geschäftsverlauf weiter zufriedenstellend entwickelt.

Trotz erfolgter Modernisierungsleistungen wurden die Sollmieten im Berichtsjahr nur unwesentlich angepasst.

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

III. LAGE

1. Ertragslage

	2014	2015	2016
	[T€]	[T€]	[T€]
Ertragsanalyse			
Hausbewirtschaftung	4.780	4.952	4.930
abzgl. Instandhaltung	- 3.089	- 2.606	- 3.239
Bau- und Verkaufstätigkeit	- 117	- 204	194
Sanierung / Betreuung	23	31	19
Finanzbereich	40	66	99
Sonstiger und a.o. Bereich	595	- 355	149
Steuern vom Einkommen und Ertrag	- 2	8	- 15
Jahresüberschuss	2.230	1.892	2.137
Einstellung in die Rücklagen	1.500	1.200	1.500
Bilanzgewinn	730	692	637

Die Umsatzerlöse entwickelten sich wie folgt:

	2014	2015	2016
	16.379 T€	16.697 T€	18.148 T€

Die Entwicklung beruht insbesondere auf dem Verkauf von Grundstücken.

Die Ertragslage wird weiterhin durch das positive Hausbewirtschaftungsergebnis bestimmt.

Die „fremden“ Instandhaltungskosten betragen rund 3,2 Mio. €.

Aus der Sanierungs- und Betreuungstätigkeit ergibt sich ein Gewinn in Höhe von 19 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.

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

2. Finanzlage

a) Kapitalstruktur

Die Eigenkapitalquote beträgt 48,34 % und gibt damit den erforderlichen Handlungsspielraum für die zukünftig geplanten Projekte.

Die langfristigen Fremdmittel betreffen ausschließlich langfristige Objektfinanzierungen. Die Zinsen für lang-

fristige Darlehen sind in der Regel mindestens 10 Jahre – teilweise auch bis zu 30 Jahre – gesichert.

Auf der Passivseite haben sich die langfristigen Fremdmittel im Wesentlichen durch Kreditaufnahmen nach Abzug planmäßiger Tilgungen um 1.504 T€ erhöht.

b) Investitionen

	2014	2015	2016
	[T€]	[T€]	[T€]
Neubau	1.398	1.489	2.501
Modernisierung	3.026	4.153	4.494
Grundstückskäufe	0	0	138
Sonstige Investitionen	65	114	85
Finanzanlagen	0	5	0
gesamt	4.489	5.761	7.218

Bei den Neubauinvestitionen handelt es sich um 525 T€ Bauvorbereitung für geplante Baumaßnahmen, 1.553 T€ für das neue Bürogebäude Mauer 12/14 und 423 T€ für das Objekt Albertsplatz 4.

Die Grundstückskäufe betreffen „Nägelsingasse“ und „Fröbelstraße“.

Die sonstigen Investitionen betreffen die Betriebs- und Geschäftsausstattung.

Die Modernisierungskosten mit 4.494 T€ sind im Lagebericht unter Ziffer B.II näher erläutert.

Finanzierung der Investitionen

	2014	2015	2016
	[T€]	[T€]	[T€]
Kapitalmarktdarlehen	0	125	2.409
Wohnungsbaufördermittel	1.612	2.822	127
Kommunale Darlehen	968	523	771
Eigenkapital	1.909	2.291	3.911
gesamt	4.489	5.761	7.218

Die Finanzierung der Investitionen erfolgte im Berichtsjahr neben kommunalen Darlehen in Höhe von 771 T€ mit Wohnungsbaufördermitteln von 127 T€, Kapitalmarktdarlehen von 2.409 T€ und Eigenkapital in Höhe von 3.911 T€.

Darüber hinaus sind die im Berichtsjahr aufgewendeten Instandhaltungskosten in Höhe von 3.239 T€ aus dem laufenden Geschäftsbetrieb finanziert worden.

Am Abschlussstichtag bestehen folgende wesentliche Investitionsverpflichtungen:

Für Neubau: 947,6 T€

c) Zusammenfassung der Vermögens- und Kapitalstruktur

	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016
	[T€]	[T€]	[T€]
Aktiva			
langfristige Investitionen	93.930	99.003	101.577
Bauland + Vorbereitungskosten	1.028	858	1.338
kurzfristige Aktiva	20.949	20.321	21.040
	115.907	120.182	123.955
Passiva			
Eigenkapital	55.892	57.784	59.921
langfristige Fremdmittel	49.678	51.336	52.779
kurzfristige Passiva	10.337	11.062	11.255
	115.907	120.182	123.955
Anteil Eigenkapital an Bilanzsumme	48,22 %	48,08 %	48,34 %

d) Liquidität

Die Zahlungsströme des Geschäftsjahres 2016 stellen sich wie folgt dar:

	2014	2015	2016
	[T€]	[T€]	[T€]
Kapitalflussrechnung			
Finanzmittelbestand 01.01.	11.819	14.060	12.315
Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit			
Jahresüberschuss	2.230	1.892	2.137
Abschreibungen	3.206	3.228	3.325
Veränderung Aktiva und Passiva	348	- 2.750	1.776
	17.603	16.430	19.553
Mittelabfluss			
für Investitionen	- 4.489	- 5.761	- 7.218
Mittelzufluss aus Finanzierung			
Aufnahme von Krediten	2.580	3.470	3.307
Tilgungen und Rückzahlungen	- 1.634	- 1.824	- 1.803
Finanzmittelbestand 31.12.	14.060	12.315	13.839

Die Investitionen in Höhe von 7.218 T€ wurden mit Krediten von 3.307 T€ und mit 3.911 T€ Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit finanziert. Weiterhin erfolgten Darlehenstilgungen aus dem Mittelzufluss der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von 1.803 T€. Der Finanzmittelbestand ist um 1.524 T€ gestiegen.

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.

Nachrichtlich ist anzumerken, dass der Finanzmittelbestand fremde Finanzmittel für Mietkautionen in Höhe von 1.951 T€ enthält, so dass der verfügbare Finanzmittelbestand 11.888 T€ beträgt.

3. Vermögenslage

Ergänzend verweisen wir auf die Zusammenfassung unter B.2.c) dieses Berichts.

Die Veränderung des Anlagevermögens (80,4 % – Vj. 79,8 % der Bilanzsumme) ist insbesondere auf Aktivierungen aufgrund von Modernisierungen und Wohnungsneubauten zurückzuführen. Gegenläufig wirken sich Abschreibungen und Buchwertabgänge aus.

Das Umlaufvermögen, das sich insbesondere aus Verkaufsgrundstücken, Unfertigen Leistungen, Vorräten, Forderungen und flüssigen Mitteln zusammensetzt, ist bei der Gesellschaft zum 31.12.2016 mit 23.906,6 T€ (Vj. 23.844,7 T€) bilanziert.

Das Eigenkapital 59.920,8 T€ (Vj. 57.783,9 T€) beträgt, wie bereits aufgeführt, 48,34 % (Vj. 48,1 %) der Bilanzsumme.

In den Verbindlichkeiten sind im Wesentlichen Finanzierungsmittel von Kreditinstituten und anderen Kreditgebern ausgewiesen. Zugängen von 3.307,2 T€

stehen planmäßige (1.667,6 T€) und außerplanmäßige (135,4 T€) Tilgungen gegenüber.

Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet.

Die Geschäftsführung der Wohnbau Stadt Coburg GmbH beurteilt die wirtschaftliche Lage aufgrund der vorliegenden Parameter positiv.

Die Eigenkapitalquote konnte im Geschäftsjahr nochmals gesteigert werden und gibt mit 48,34 % die erforderliche Sicherheit und den Handlungsspielraum für die zukünftig geplanten Aufgaben.

Die langfristigen Investitionen der Gesellschaft zum 31.12.2016 sind zusammenfassend mit geeigneten, überwiegend öffentlichen und zinsgünstigen Fremdmitteln sowie Eigenkapital finanziert.

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

IV. FINANZIELLE UND NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

a) finanzielle Leistungsindikatoren

Eigenkapitalquote	$\frac{\text{Eigenkapital am 31.12.}}{\text{Bilanzsumme am 31.12.}}$	= 48,34 %	(Vj. 48,08 %)
Eigenkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresergebnis vor Ertragsteuern}}{\text{Eigenkapital am 31.12.}}$	= 3,59%	(Vj. 3,27 %)
Durchschnittliche Wohnungsmiete*	$\frac{\text{Sollmiete Dezember Wohnungen}}{\text{Wohnfläche}}$	= 4,42 €/m ²	(Vj. 4,34 €/m ²)
Fluktuationsquote**	$\frac{\text{Mieterwechsel (Auszüge) Wohnungen}}{\text{Anzahl der Wohneinheiten}}$	= 7,49 %	(Vj. 7,05 %)
Jährl. Instandhaltungskosten je m ²	$\frac{\text{Instandhaltungskosten}}{\text{Wohn- und Gewerbefläche}}$	= 18,74 €/m ²	(Vj. 15,76 €/m ²)
Erhaltungsinvestitionen je m ²	$\frac{\text{Instandhaltungskosten + Modernisierungsaufwand}}{\text{Wohn- und Gewerbefläche}}$	= 37,02 €/m ²	(Vj. 36,17 €/m ²)
Zinsdeckung	$\frac{\text{Fremdkapitalzinsen der Hausbewirtschaftung}}{\text{Jahressollmiete abzgl. Erlösschmälerung}}$	= 5,61 %	(Vj. 5,67 %)

* bereinigt um die nicht bewohnbaren Wohnungen

** ohne Tauschwohnungen, Wohnungswechsel wegen Modernisierung

b) nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Der Erfolg unserer Gesellschaft beruht auf den Fähigkeiten sowie der Einsatzbereitschaft ihrer Mitarbeiter. Sie nehmen regelmäßig an Fort- und Weiterbildungslehrgängen teil. Hierfür wurden im Berichtsjahr 19,2 T€ ausgegeben.

Für das Folgejahr rechnet die Geschäftsführung mit Ausgaben von 30 T€.

Die Leistungsindikatoren des Geschäftsjahres 2016 entsprechen den prognostizierten Erwartungen.

Für das Geschäftsjahr 2017 wird bei den Leistungsindikatoren eine branchenübliche, positive Entwicklung erwartet.

C. PROGNOSE-, RISIKO- UND CHANCENBERICHT

I. 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.

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

Die bis zur Abfassung des Lageberichts zu verzeichnenden Entwicklungen im Hauptgeschäftsfeld Mietwohnungsverwaltung lassen für 2017 leicht steigende Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erwarten.

Wir erwarten für 2017 Instandhaltungsaufwendungen in Höhe ca. 3,3 Mio. €. Prognoseunsicherheiten ergeben sich insbesondere bei unerwarteten/nicht planbaren Instandhaltungsaufwendungen. Um mit dieser Unsicherheit umzugehen, werden unterjährig Soll-/Ist-Vergleiche durchgeführt.

Für 2017 wird ein Jahresüberschuss von 1.600 T€ erwartet.

Die hierbei zugrunde gelegten Prämissen sind gesicherte Mieteinnahmen durch nachhaltige Bestandsbewirtschaftung und geplante Instandhaltungskosten.

Aufgrund des nicht ausreichenden Angebots an preisgünstigen freifinanzierten und öffentlich geförderten Wohnungen will die Gesellschaft der Stadt Coburg in den kommenden Jahren zusätzlichen Wohnraum durch Neubauten bereitstellen.

Das aufgrund der hohen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in Coburg durch die Politik gewünschte Neubauprogramm von bis zu 200 neuen Wohnungen wird eine Herausforderung für das Unternehmen darstellen. Allerdings ist eine Realisierung nur bei möglicher Inanspruchnahme des Wohnungspakts Bayern geplant, so dass durch entsprechende Förderprogramme von einer gesicherten Finanzierung ausgegangen werden kann.

Für 2017 rechnen wir mit einer durchschnittlichen Wohnungsmiete von 4,54 €/m² (Vj: 4,42 €/m²).

II. 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 ggf. 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 beobachten, ob dieser Trend nachhaltig oder nur vorübergehend ist.

Die älter werdende 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.

III. 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.

Aufgrund der sehr geringen Mietsteigerung in 2016 hat sich somit zusätzliches, theoretisches Mieterhöhungspotenzial ergeben.

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

D. 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.

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, 30. Juni 2017

Geschäftsführer der Wohnbau Stadt Coburg GmbH



Christian Meyer

III. AUFSICHTSRAT

A. BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Die Geschäftsführung hat im Jahr 2016 den Aufsichtsrat laufend über die geschäftliche Entwicklung und die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft unterrichtet.

Die Bilanz zum 31.12.2016 und die Gewinn- und Verlustrechnung für 2016 wird dem Aufsichtsrat in der Sitzung vom 11. Juli 2017 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 2016.

Im Geschäftsjahr 2016 fanden

- 6 Sitzungen des gesamten Aufsichtsrates,
 - 2 Sitzungen des Prüfungsausschusses und
 - 1 Sitzung des Prüfungsausschusses Vergabe statt.
- Für die geleistete Arbeit spricht der Aufsichtsrat der Geschäftsführung und den Mitarbeitern der Gesellschaft Dank und Anerkennung aus.

Coburg, 30. Juni 2017/11. Juli 2017



Norbert Tessmer, Aufsichtsratsvorsitzender

B. ZUSAMMENSETZUNG DES AUFSICHTSRATS

Die Geschäftsführung bedankt sich bei den Mitgliedern Herrn Dr. Hans-Heinrich Eidt und Herrn Uwe Friedrich, die zum 12.01.2017 aus dem Aufsichtsrat ausgeschie-

den sind, für die geleistete Arbeit und Unterstützung. Im Anschluss stellen wir den künftigen Aufsichtsrat der Wohnbau Stadt Coburg GmbH vor:



**Oberbürgermeister
Norbert Tessmer
Stadt Coburg,
Vorsitzender**

Coburg ist ein lebendiges und kulturell vielfältiges Zentrum und ein lebens- und liebenswerter Wohnort für alle Teile der Bevölkerung. Unsere

Wohnbau trägt mit dazu bei, dass sich Menschen in jeder Lebensphase in Coburg wohlfühlen können.



**Stadträtin
Petra Schneider,
Dipl.-Ing. (FH), Architektin,
stv. Vorsitzende**

Bereits seit 15 Jahren unterstütze ich die positive Entwicklung der Gesellschaft. Dazu motivieren mich immer wieder Projekte, die von einem

überaus engagierten Mitarbeiterteam unserer Wohnbau umgesetzt werden. Danke dafür.



**Stadtrat
Wolf-Rüdiger Benz,
Kfz-Sachverständiger,
stv. Vorsitzender
(ab 21.02.2017)**

Mein Hauptaugenmerk liegt darauf, gerade auch für einkommensschwache Bevölkerungsgruppen kostengünstigen Wohn-

raum in der Stadt sicherzustellen. Das wird immer schwieriger, weil die Einkommen der betroffenen Bevölkerungsgruppen immer weiter zurückgehen und die Baukosten stetig steigen. Hier müssen Lösungen und Wege gefunden werden. Dieser Herausforderung stelle ich mich gerne.



**Stadtrat Thomas Bittorf,
Rechtsanwalt/
Steuerberater**

Die WSCO setzt mit ihren motivierten Mitarbeitern entscheidende Impulse für die Fortentwicklung des Städtebaus und des Wohnungsmarktes in Coburg. Als Rechtsanwalt und Steuerberater bringe ich gerne mein Fach-

wissen zu den teilweise komplexen Fragestellungen im Aufsichtsrat ein und kann so zu der weiteren, positiven Entwicklung beitragen.



**Stadtrat Jürgen Oehm
Dipl.-Ing. Architekt,
Ltd. Baudirektor i. R.**

Mich motiviert die Freude an der Mitgestaltung einer attraktiven Stadt Coburg mit den Zielen, gute und preiswerte Wohnungen für alle bereitzustellen und ausreichenden und bezahlbaren Parkraum in der Innenstadt zu schaffen. Besonders liegt mir die Aufwertung der Steinwegvorstadt am Herzen.



**Stadträtin
Barbara Kammerscheid,
Geschäftsführerin**

Meine Zielsetzung ist, den sozialen Wohnungsbau in Coburg zu verbessern und notwendige Investitionen in Bestand und Neubau zur Verbesserung der Wohnqualität in unserer Stadt voranzubringen.



**Stadtrat
Peter Kammerscheid,
Architekt**

Als freiberuflicher Architekt liegt mir insbesondere das Baugeschehen und das Stadtbild am Herzen. Die WSCO als Sanierungsträger trägt hierzu ganz entscheidend bei; als Aufsichtsrat bin ich frühzeitig in die Planungs- und Bauprozesse eingebunden.



**Stadtrat Kurt Knoch,
Dipl.-Betriebswirt,
(FH)/Steuerberater**

Auch vor dem beruflichen Hintergrund als Steuerberater und Betriebswirt ist es mir Aufgabe und Ehre zugleich, Augenmerk zu legen auf eine klare strategische Ausrichtung – möglichst hinterlegt mit messbaren Zielgrößen.



**Stadtrat
Christian Müller,
Rechtsanwalt**

Wohnungsbau und Stadtentwicklung sind auch wichtige Themen der Stadtpolitik. Als Mitglied im Aufsichtsrat der WSCO kann ich hieran im Interesse der Bürger mitwirken.

IV. BILANZ 2016

I. AKTIVSEITE	2016		Vorjahr
	[€]	[€]	[€]
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		38.469,45	14.204,10
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	91.517.627,35		88.988.301,07
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	1.778.391,80		1.748.416,42
3. Grundstücke ohne Bauten	59.304,85		59.304,85
4. Technische Anlagen u. Maschinen	1.605.696,13		1.758.947,90
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	228.998,87		276.871,41
6. Anlagen im Bau	1.553.055,26		716.541,14
7. Bauvorbereitungskosten	1.131.053,94	97.874.128,20	622.987,06
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.762.669,53		1.762.669,53
2. Beteiligungen	30.000,00		30.000,00
3. Andere Finanzanlagen	520,00	1.793.189,53	520,00
Anlagevermögen insgesamt		99.705.787,18	95.978.763,48
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	147.516,57		176.054,17
2. Grundstücke mit unfertigen Bauten	0,00		1.255.839,24
3. Unfertige Leistungen	4.837.473,55		4.575.690,71
4. Andere Vorräte	188.423,18	5.173.413,30	231.204,23
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	126.836,38		121.910,56
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	67.301,15		0,00
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	266.735,41		242.568,58
4. Forderungen aus Lieferungen u. Leistungen	944.987,00		1.010.223,71
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	3.353.168,01		3.736.401,41
6. Sonstige Vermögensgegenstände	134.501,82	4.893.529,77	179.472,90
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		13.839.649,28	12.315.362,46
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	179.435,58		192.110,62
2. And. Rechnungsabgrenzungsposten	163.671,23	343.106,81	166.614,08
Bilanzsumme		123.955.486,34	120.182.216,15
Treuhandvermögen		7.297.168,76	44.450.702,73
2016 – Ermittlung nach HGB			
2015 – Ermittlung nach Einnahmen-/Ausgabenrechnung			

Bilanz zum 31. Dezember

2. PASSIVSEITE	2016		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	35.566.883,84		34.066.883,84
3. Andere Gewinnrücklagen	17.356.032,84	55.114.821,45	16.664.108,39
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	2.136.875,16		1.891.924,45
2. Einstellungen in Rücklagen	1.500.000,00	636.875,16	1.200.000,00
Eigenkapital insgesamt		59.920.770,61	57.783.895,45
B. Zur Durchführung der beschlossenen Kapitalerhöhung geleistete Einlagen		1,00	0,00
C. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	1.126.406,00		1.150.819,00
2. Steuerrückstellungen	15.000,00		0,00
3. Sonstige Rückstellungen	417.104,74	1.558.510,74	331.197,02
D. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	32.089.309,58		30.495.644,94
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	19.708.610,67		19.911.144,47
3. Erhaltene Anzahlungen	5.788.490,50		5.999.016,83
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.201.342,62		2.196.007,94
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.342.013,30		1.954.439,91
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	5.262,79		137.132,51
7. Sonstige Verbindlichkeiten	224.639,00	62.359.668,46	100.259,79
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 0,00 €			(0,00)
davon aus Steuern 224.181,84 €			(74.448,17)
E. Rechnungsabgrenzungsposten		116.535,53	122.658,29
Bilanzsumme		123.955.486,34	120.182.216,15
Treuhandvermögen		7.297.168,76	44.450.702,73
2016 – Ermittlung nach HGB			
2015 – Ermittlung nach Einnahmen-/Ausgabenrechnung			

Bilanz zum 31. Dezember

V. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

	2016		Vorjahr
	[€]	[€]	[€]
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	14.838.112,86		14.819.971,83
b) aus Verkauf von Grundstücken	1.793.228,87		257.832,50
c) aus Betreuungstätigkeit	960.581,95		1.091.601,96
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	556.340,38	18.148.264,06	527.344,18
2. Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-321.140,75	848.507,07
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		537.269,97	482.976,92
4. Sonstige betriebliche Erträge		300.197,66	306.387,39
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	7.257.091,15		6.474.960,77
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	679.296,39		1.057.082,48
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	269.641,93	8.206.029,47	292.240,25
Rohergebnis		10.458.561,47	10.510.338,35
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.665.961,17		2.602.298,69
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	782.093,71	3.448.054,88	766.770,11
davon für Altersversorgung 244.093,13 €			(248.591,12)
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.325.242,31	3.228.200,32
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		688.382,51	1.105.409,50
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		99.189,15	66.082,01
davon gegenüber verbundenen Unternehmen 97.385,39 €			(55.992,53)
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		673.080,65	729.774,47
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		15.000,00	-7.918,25
12. Ergebnis nach Steuern		2.407.990,27	2.151.885,52
13. Sonstige Steuern		271.115,11	259.961,07
14. Jahresüberschuss		2.136.875,16	1.891.924,45
15. Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage		1.500.000,00	1.200.000,00
16. Bilanzgewinn		636.875,16	691.924,45

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2016

VI. ANHANG

A. ALLGEMEINE ANGABEN

Die Wohnbau Stadt Coburg GmbH ist beim Amtsgericht Coburg unter HRB 107 eingetragen.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) sowie nach den einschlägigen Vorschriften des Gesetzes betreffend der Gesellschaften mit beschränkter Haftung und der Regelungen des Gesellschaftsvertrags der Gesellschaft aufgestellt.

Im Interesse einer besseren Klarheit und Übersichtlichkeit werden die nach den gesetzlichen Vorschriften bei den Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung anzubringenden Vermerke ebenso wie die Vermerke, die wahlweise in der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzubringen sind, weitestgehend im Anhang dargestellt.

Die Gesellschaft ist eine mittelgroße Kapitalgesellschaft gem. § 267 HGB. Aufgrund der Bestimmungen des Artikel 94 Abs. 1 Nr. 2 der Bayerischen Gemeindeordnung hat die Jahresabschlusserstellung nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften zu erfolgen.

Im Berichtsjahr wurden folgende Abweichungen von in Vorperioden angewandten Darstellungs-, Bilanzierungs- und/oder Bewertungsmethoden vorgenommen:

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde erstmalig unter Anwendung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) aufgestellt.

Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17. Juli 2015 wurde beachtet.

Durch die erstmalige Anwendung des BilRUG sind die Vorjahreszahlen der Umsatzerlöse und der sonstige betriebliche Erträge aufgrund der Neufassung des § 277 Abs. 1 HGB nicht vergleichbar.

B. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Entgeltlich von Dritten erworbene Immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten aktiviert und entsprechend ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer linear abgeschrieben. Dabei werden entgeltlich erworbene EDV-Programme über eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 3 bzw. 5 Jahren abgeschrieben. Sachanlagen sind mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich planmäßiger linearer bzw. Staffel-Abschreibungen bewertet. Die Abschreibungen auf Zugänge des Sachanlagevermögens erfolgen grundsätzlich zeitanteilig.

zusätzlich außerplanmäßige Abschreibungen bei voraussichtlich dauernder Wertminderung vorgenommen.

Soweit die beizulegenden Werte einzelner Vermögensgegenstände ihren Buchwert unterschreiten, werden

Von dem Wahlrecht zur Beibehaltung niedrigerer steuerrechtlicher Wertansätze gem. Art. 67 Abs. 4 S. 1 EGHGB wurde Gebrauch gemacht.

Aufwendungen für die umfassende Modernisierung von Gebäuden wurden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinausgehenden wesentlichen Verbesserung führten. Die nachträglichen Herstellungskosten wurden auf die Restnutzungsdauer der Gebäude

abgeschrieben. Bei umfassenden Modernisierungen wird die Restnutzungsdauer der Gebäude nach Abschluss der jeweiligen Maßnahme auf einen Zeitraum von maximal 50 Jahren neu festgelegt.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer. Den planmäßigen Abschreibungen liegen folgende Nutzungsdauern zugrunde:

Posten	Nutzungsdauer
Wohnbauten	80 Jahre, 50 Jahre
Geschäftsbauten, Parkhäuser, Heizhaus/Heizzentralen	80 Jahre, 50 Jahre, 40 Jahre, 33 Jahre, 25 Jahre, 10 Jahre
Garagen/Kfz-Stellplätze	25 Jahre, 10 Jahre
Betriebs- und Geschäftsausstattung, Technische Anlagen und Maschinen	zwischen 3 und 20 Jahre

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 2,50 %

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.

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

Das 2011 umfassend modernisierte Gebäude Leopoldstraße 37 (WE 378) wird ebenfalls in Form einer Staffelschreibung – allerdings auf 50 Jahre und mit anfangs 7 %, nunmehr 2,5 % – abgeschrieben.

Bewegliche Vermögensgegenstände des Anlagevermögens, die einer selbständigen Nutzung unterliegen, werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe als Aufwand erfasst, wenn die Anschaffungskosten 150 € netto nicht übersteigen. Für Vermögensgegenstände, deren Anschaffungskosten netto mehr als 150 € und bis zu 1.000 € betragen, wird ein jährlicher Sammelposten gebildet. Der jährliche Sammelposten wird über fünf Jahre gewinnmindernd aufgelöst und anschließend im Anlagenspiegel als Abgang dargestellt.

Bei den Finanzanlagen sind die Anteile an verbundenen Unternehmen und die Beteiligungen zu Anschaffungskosten bewertet.

Im Umlaufvermögen sind die Grundstücke ohne Bauten sowie die Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

Unter den Unfertigen Leistungen sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten und erbrachte, aber noch nicht abgerechnete Betreuungsleistungen ausgewiesen. Sie wurden mit den voraussichtlich abrechenbaren Kosten angesetzt.

Die Ermittlung der Anschaffungskosten bei den Ölvorräten erfolgt nach der FiFo-Methode (First in - First out).

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nominalwert bzw. mit dem am Bilanzstichtag beizulegenden niedrigeren Wert angesetzt. Bei Forderungen, deren Einbringlichkeit mit erkennbaren Risiken behaftet ist, werden angemessene Wertabschläge vorgenommen; uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben.

Die Flüssigen Mittel sind zum Nennwert angesetzt.

Als Aktive Rechnungsabgrenzungsposten sind Geldbeschaffungskosten (vom Bilanzierungswahlrecht wurde Gebrauch gemacht) und Erschließungskosten für Erbbaurechtsgrundstücke ausgewiesen, welche über die Laufzeit des Erbbaurechtsvertrages abgeschrieben werden. Die aktivierten Geldbeschaffungskosten werden über die jeweilige Laufzeit der Zinsbindung abgeschrieben.

Das Gezeichnete Kapital wird zum Nennwert bilanziert.

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen werden auf der Grundlage versicherungsmathematischer Berechnungen nach dem modifizierten Teilwertverfahren unter Berücksichtigung der Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Heubeck bewertet. Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden pauschal mit dem von der Deutschen Bundesbank im Monat November 2016 veröffentlichten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre abgezinst, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt (§ 253 Abs. 2 Satz 2 HGB). Dieser Zinssatz beträgt 4,03 %. Bei der Ermittlung wurden jährliche Lohn- und Gehaltssteigerungen von 0,0 %, Rentensteigerungen von jährlich 1,5 % sowie eine Fluktuation in Höhe von 0,0 % p.a. unterstellt.

Die Sonstigen Rückstellungen sind so bemessen, dass die erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen berücksichtigt sind. Die Bewertung erfolgt jeweils in Höhe des Erfüllungsbetrags, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist, um zukünftige Zahlungsverpflichtungen abzudecken. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, sofern ausreichende objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen.

Die Berechnung der Rückstellungen für künftige Beihilfezahlungen wurde nach dem Anwartschaftsbarwert-

verfahren berechnet. Den Berechnungen wurde der pauschal abgeleitete Abzinsungssatz für eine angenommene Restlaufzeit von 15 Jahren zugrunde gelegt (3,28 % Stand November 2016). Die Rückstellung beträgt zum 31.12. des Berichtsjahres 24.678,00 € und betrifft ehemalige Mitglieder und Hinterbliebene früherer Mitglieder des Geschäftsführungsorgans.

Rückstellungen für Jubiläumszuwendungen werden nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren berechnet. Den Berechnungen wurden die Richttafeln für die Pensionsversicherung von Dr. Klaus Heubeck (2005G) sowie der pauschal abgeleitete Abzinsungssatz für eine Restlaufzeit von 15 Jahren zugrunde gelegt (3,28 % Stand November 2016). Die Fluktuationswahrscheinlichkeit wurde mit 0,0 % angesetzt.

Die Rückstellung für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen ist zu Vollkosten angesetzt. Die Rückstellung wurde mit den von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten Zinssätzen abgezinst.

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Latente Steuern

Aufgrund des Aktivüberhangs der latenten Steuern zum Bilanzstichtag wird von dem Aktivierungswahlrecht des § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB kein Gebrauch gemacht.

C. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN POSTEN DER BILANZ

Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten ist im Anlagenspiegel nachfolgend dargestellt:

ANLAGENSPIEGEL 2016

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Abschreibungen					Buchwerte		
	AK/HK 01.01.2016	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	AK/HK 31.12.2016	Abschreibungen (kumulierte) 01.01.2016	Abschreibungen des Geschäfts- jahres	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Abschreibungen (kumulierte) 31.12.2016	Buchwert am 31.12.2016	Buchwert am 31.12.2015
	[€]	[€]	[€]	[€]	[€]	[€]	[€]	[€]	[€]	[€]	[€]	[€]
Immaterielle Vermögensgegenstände	264.391,43	39.340,20	10.705,23		293.026,40	250.187,33	13.777,00	9.407,38		254.556,95	38.469,45	14.204,10
Sachanlagen												
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	158.527.012,56	3.742.030,53	259.459,09	1.909.845,07	163.919.429,07	69.538.711,49	2.958.327,54	95.237,31		72.401.801,72	91.517.627,35	88.988.301,07
Grundstücke mit Geschäftsbauten	5.206.906,54	130.202,69			5.337.109,23	3.458.490,12	100.227,31			3.558.717,43	1.778.391,80	1.748.416,42
Grundstücke ohne Bauten	59.304,85				59.304,85						59.304,85	59.304,85
Technische Anlagen und Maschinen	2.522.038,83				2.522.038,83	763.090,93	153.251,77			916.342,70	1.605.696,13	1.758.947,90
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.131.967,76	44.899,96	62.252,89		1.114.614,83	855.096,35	92.758,50	62.238,89		885.615,96	228.998,87	276.871,41
Anlagen im Bau	716.541,14	1.976.232,60		-1.139.718,48	1.553.055,26	0,00					1.553.055,26	716.541,14
Bauvorbereitungskosten	622.987,06	612.178,01	6.900,19	-97.210,94	1.131.053,94		6.900,19	6.900,19		0,00	1.131.053,94	622.987,06
	168.786.758,74	6.505.543,79	328.612,17	672.915,65	175.636.606,01	74.615.388,89	3.311.465,31	164.376,39	0,00	77.762.477,81	97.874.128,20	94.171.369,85
Finanzanlagen												
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.762.669,53				1.762.669,53						1.762.669,53	1.762.669,53
Beteiligungen	30.000,00				30.000,00						30.000,00	30.000,00
Andere Finanzanlagen	520,00				520,00						520,00	520,00
	1.793.189,53	0,00	0,00	0,00	1.793.189,53						1.793.189,53	1.793.189,53
Anlagevermögen insgesamt	170.844.339,70	6.544.883,99	339.317,40	*672.915,65	177.722.821,94	74.865.576,22	3.325.242,31	173.783,77	0,00	78.017.034,76	99.705.787,18	95.978.763,48

Beteiligungsbesitz

Die unter den Finanzanlagen ausgewiesenen Anteile an verbundenen Unternehmen und Beteiligungen (Anteilsbesitz) – d. h. die Unternehmen, an denen die

Gesellschaft direkt oder indirekt eine Beteiligung i. S. d. § 271 HGB hält – setzen sich wie folgt zusammen:

Anteilsbesitz	Höhe am Kapital %	Eigenkapital €	Ergebnis €	Stichtag der Information
Stadtentwicklungsgesellschaft Coburg mbH	94	6.951.549,82	1.063.368,95	31.12.2016
SOPHIA Franken GmbH & Co.KG, Bamberg	11,11	143.422,28	- 30.095,16	31.12.2016
Markthalle Coburg GmbH, Winnenden	10	50.000,00	Eröffnung erst 2017	31.12.2016

Unfertige Leistungen

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 4.604.472,37 € (Vj. 4.427.935,29 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

In der Position „Forderungen aus Lieferungen und Leistungen“ sind Abschlagszahlungen an die Städtischen Werke in Höhe von 935 T€ enthalten.

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.: 3.038.599,35 €). 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 2.719.439,86 €.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

In den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten sind Disagiobeträge in Höhe von 179,4 T€ (Vorjahr 192,1 T€) für Modernisierungsdarlehen enthalten.

Aktive latente Steuern

Zum Bilanzstichtag ergibt sich nach Saldierung der aktiven und passiven latenten Steuern (Gesamtdifferenzenbetrachtung) ein Aktivüberhang der latenten Steuern. Die Gesellschaft macht von dem Aktivierungswahlrecht des § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB keinen Gebrauch, so dass ein Ansatz des Aktivüberhangs in der Bilanz unterbleibt. Die aktiven latenten Steuern resultieren im Wesentlichen aus temporären Differenzen zwischen handels- und steuerrechtlichen Wertansätzen im Bereich der Immobilienbestände. Weiterhin bestehen steuerliche Verlustvorträge, die berücksichtigt werden können.

Eigenkapital

Das im Handelsregister eingetragene und voll eingezahlte gezeichnet Kapital beträgt 8.154.000,00 DM; ausgewiesen wird der in Euro umgerechnete Betrag von 4.169.074,00 €.

Die im Geschäftsjahr 2016 beschlossene Kapitalerhöhung wurde am 12.01.2017 im Handelsregister eingetragen.

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt 86,9 T€. Gewinne dürfen nur ausgeschüttet werden, wenn danach frei verfügbare Rücklagen – zuzüglich eines Gewinnvortrags und abzüglich eines Verlustvortrags – mindestens in Höhe des Unterschiedsbetrags verbleiben.

Sonstige Rückstellungen

Enthalten sind insbesondere:

- Gewährleistung Kubenhäuser 85,7 T€
- Erstellung der Betriebskostenabrechnung 115,0 T€
- Prüfungs-, Abschluss- und Verwaltungskosten 71,8 T€
- Urlaub, Überstunden 65,3 T€

Die Rückstellungsbeträge für die genannten Sachverhalte entsprechen rd. 81 % des Postens der sonstigen Rückstellungen.

Verbindlichkeiten

Die Aufgliederung der Verbindlichkeiten nach Restlaufzeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte

o. ä. Rechte ergeben sich aus dem nachfolgenden Verbindlichkeitspiegel:

VERBINDLICHKEITEN- SPIEGEL 2016	insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit			davon gesichert	
		bis zu 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		Art der Sicherheit
	[€]	[€]	[€]	[€]	[€]	[€]
Verbindlichkeiten						
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	32.089.309,58 (30.495.644,94)	1.131.886,96 (1.179.499,92)	3.510.553,40 (3.298.796,36)	27.446.869,22 (26.017.348,66)	31.821.446,67 (30.114.736,23)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	19.708.610,67 (19.911.144,47)	851.448,38 (831.534,70)	3.289.609,63 (3.297.002,02)	15.567.552,66 (15.782.607,75)	19.708.607,85 (19.911.141,52)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	5.788.490,50 (5.999.016,83)	5.788.490,50 (5.999.016,83)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.201.342,62 (2.196.007,94)	264.628,46 (309.596,81)		1.936.714,16 (1.886.411,13)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.342.013,30 (1.954.439,91)	2.342.013,30 (1.954.439,91)				
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	5.262,79 (137.132,51)	5.262,79 (137.132,51)				
Sonstige Verbindlichkeiten	224.639,00 (100.259,79)	224.639,00 (100.259,79)				
Gesamtbetrag	62.359.668,46 (60.793.646,39)	10.608.369,39 (10.511.480,47)	6.800.163,03 (6.595.798,38)	44.951.136,04 (43.686.367,54)	51.530.054,52 (50.025.877,75)	

GPR = Grundpfandrecht () = Vorjahr

Die Positionen „Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten“ und „Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern“ enthalten im Berichtsjahr aufgelaufene Zinsen und rückständige Annuitäten von 46.018,47 € bzw. 2,82 €.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen resultieren aus dem Lieferungs- und Leistungsverkehr.

Gegenüber Gesellschaftern bestehen in der Bilanz nicht gesondert ausgewiesene Forderungen und Verbind-

lichkeiten; sie sind unter folgenden Bilanzposten ausgewiesen:

	2016	Vorjahr
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	249.608,65 €	211.756,30 €
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	784,36 €	1.402,76 €
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	19.335.464,76 €	19.396.594,85 €

D. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN POSTEN DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Umsatzerlöse

Im Rahmen der Anwendung des BilRUG wurden erstmals die Erlöse aus Pachten für unbebaute Grundstücke unter „Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen“ ausgewiesen. Die Position „Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen“ und „Sonstige betriebliche Erträge“ sind somit mit dem Vorjahr nicht vergleichbar. In der Fassung des BilRUG hätten sich folgende Vorjahreswerte ergeben:

- Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen 545,6 T€
- Sonstige betriebliche Erträge 288,1 T€

Sonstige betriebliche Erträge

Im abgelaufenen Geschäftsjahr sind außergewöhnliche Erträge in Höhe von 149,2 T€ angefallen, die Gewinne aus der Veräußerung von Gebäuden des Anlagevermögens und eines Pkws betreffen. Zudem konnten als periodenfremde Erträge Renovierungskostenzuschüsse in Höhe von 76,5 T€ vereinnahmt werden.

Aus der Auflösung von Rückstellungen wurden Erträge in Höhe von 26,4 T€ erzielt.

Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen

Die Abschreibungen enthalten außerplanmäßige Abschreibungen auf Bauvorbereitungskosten in Höhe von 6,9 T€.

Finanzergebnis

Die Sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge resultieren in Höhe von 0,4 T€ (Vorjahr 0,5 T€) aus der Abzinsung von Rückstellungen. In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind in Höhe von 46,8 T€ (Vorjahr 123,1 T€) Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen enthalten.

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag betreffen die Steuerrückstellung für das Jahr 2016 in Höhe von 15 T€.

E. SONSTIGE ANGABEN

Im Geschäftsjahr waren durchschnittlich beschäftigt:

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

Außerdem wurden 4 Auszubildende beschäftigt.

Aufsichtsrat

- Herr Oberbürgermeister Norbert Tessmer
Stadt Coburg, Vorsitzender
- Herr Stadtrat Wolf-Rüdiger Benzel
Kfz-Sachverständiger, stv. Vorsitzender
(ab 21.02.2017)
- Herr Stadtrat Thomas Bittorf
Rechtsanwalt/Steuerberater
- Herr Dr. Hans-Heinrich Eidt
Rechtsanwalt/Lehrbeauftragter
(bis 12.01.2017), stv. Vorsitzender
- Herr Uwe Friedrich
Studiendirektor (bis 12.01.2017)
- Frau Stadträtin Barbara Kammerscheid
Geschäftsführerin
- Herr Stadtrat Peter Kammerscheid
Architekt
- Herr Stadtrat Kurt Knoch
Dipl.-Betriebswirt (FH)/Steuerberater
- 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

Für die Tätigkeit im Geschäftsjahr wurden dem Aufsichtsrat Aufwandsentschädigungen in Höhe von 31,6 T€ gewährt.

Geschäftsführung

Geschäftsführer war:

Christian Meyer, Dipl.-Betriebswirt (FH)

Auf die Angabe von Bezügen der Geschäftsführung wird unter Anwendung von § 286 Abs. 4 HGB verzichtet.

Für ehemalige Mitglieder der Geschäftsführung und ihre Hinterbliebenen betragen die Bezüge im Geschäftsjahr 96,8 T€. Die Pensionsrückstellungen für ehemalige Mitglieder der Geschäftsführung und ihre Hinterbliebenen belaufen sich zum Bilanzstichtag auf 1.126,4 T€.

Haftungsverhältnisse

Folgende Haftungsverhältnisse werden unter Angabe der gewährten Pfandrechte und sonstigen Sicherheiten gesondert angegeben.

Aus Erbbaurechtsverpflichtungen ergeben sich jährliche Belastungen (Erbbauzinsen). Im Berichtsjahr betragen die Erbbauzinsen 31,2 T€ und werden in den kommenden Jahren in vergleichbarer Größenordnung anfallen. Sie werden über die Mieten weiterbelastet.

Aus Bauverträgen für verschiedene fertig gestellte oder im Bau befindliche Objekte bestehen noch weitere, jedoch zum Bilanzstichtag nicht zu bilanzierende Verpflichtungen. Diese belaufen sich für die Objekte des Umlaufvermögens auf 0,2 T€ (Vorjahr 472,6 T€) und für die des Anlagevermögens auf 947,6 T€ (Vorjahr 3.616,4 T€). Dem stehen 877.300,00 € zugesagte Kreditmittel gegenüber.

Neben den dargelegten sonstigen finanziellen Verpflichtungen sowie Haftungsverhältnissen existieren keine außerbilanziellen Geschäfte, die für die Finanzlage der Gesellschaft von Bedeutung wären.

Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Zusammenfassung der wesentlichen Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen nach Geschäftsarten:

Verbundspiegel	Gesellschafter u. dessen Tochterunternehmen T€	Beteiligungsunternehmen T€	Zweckverbände des Gesellschafters T€
Erhaltene Finanzierung *	19.335,5		2.625,2
Begebene Finanzierung *		3.038,6	12.769,5
Bezug von Lieferungen und Leistungen	3.597,6	49,2	4,2
Erbringung von Leistungen	374,3	533,3	
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	106,2		63,6
Zinsen und ähnliche Erträge		97,4	0,4

* zum 31.12.2016

Gesamthonorar des Abschlussprüfers

Für das Gesamthonorar des Abschlussprüfers für das abgelaufene Geschäftsjahr wurden folgende Beträge als Rückstellung erfasst:

Honorar für	T€
Abschlussprüfungsleistungen	38
Andere Bestätigungleistungen (Prüfung MaBV)	2
Summe	40

Vermindert wird der Aufwand des Geschäftsjahres um Erträge aus der Auflösung der Rückstellungen für das Vorjahr in Höhe von 5,7 T€.

In den flüssigen Mitteln bzw. in den Verbindlichkeiten aus Vermietung sind Treuhandguthaben bzw. Treuhandverbindlichkeiten (Mietkautionen) von 1.950,1 T€ enthalten.

Gewinnverwendungsvorschlag der Geschäftsführung

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Bilanzgewinn von 636,9 T€, der sich aus dem Jahresüberschuss von 2.136,9 T€

abzüglich der Zuweisung zur Bauerneuerungsrücklage von 1.500 T€ ergibt, auf neue Rechnung vorzutragen.

VII. NACHTRAGSBERICHT

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2016 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

Coburg, 30. Juni 2017

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 Untersiernau

Stand: 11.09.2017



... und wie versprochen werden wir
unser neues Zuhause pünktlich beziehen!

