

2017

GESCHÄFTSBERICHT



TÄTIGKEITS-BERICHT 2017

Ι.	Tätigkeiten	06
1.	Vorbemerkungen	08
2.	Wohnungsentwicklung	11
3.	Wirtschaftliche Entwicklung	14
4.	Geschäftsfelder 4.1 Wohnungsbewirtschaftung	16 17
	4.2 Grundstücksverkehr/Neubautätigkeit 4.3 Modernisierung	19
	4.4 Instandhaltung/Aktiver Bauunterhalt	22
	4.5 Verwaltungsmäßige Betreuung	24
	4.6 Stadtsanierung	24
	4.7 Soziale Stadt	34
	4.8 Sonstiges	36

JAHRES-ABSCHLUSS 2017

II.	Lagebericht	44	IV. Bilanz 2017	56
Α.	Grundlagen des Unternehmens I. Geschäftsmodell des Unternehmens II. Geschäftsfelder	44 44 44	V. Gewinn- und Verlustrechnung	60
В.	Wirtschaftsbericht I. Gesamtwirtschaftliche und branchen-	45	VI. Anhang	61
	bezogene Rahmenbedingungen II. Geschäftsverlauf	45 46	A. Allgemeine Angaben	61
	III. Lage	47	B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	61
	IV. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren	50	C. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz	64
С.	Prognose-, Risiko- und Chancenbericht I. Prognosebericht	51 51	D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung	68
	II. Risikobericht III. Chancenbericht	51 52	E. Sonstige Angaben	68
D.	Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten	53	VII. Nachtragsbericht	70

III. Aufsichtsrat



SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN,

die Zukunftsfähigkeit unserer Innenstadt hängt im großen Maße davon ab, wie vital und urban wir sind. Dazu ist es notwendig, sich immer wieder Fragen zu stellen: Wie können wir die Bedeutung und die Funktion der Innenstadt aufrechterhalten? Wie können wir es schaffen, dass für unsere gesamte Bevölkerung alle Konsummöglichkeiten hier zu finden sind? Wie bleiben wir attraktiv und was benötigen wir, damit unsere Bürgerinnen und Bürger hier gerne leben und einkaufen?

Diese Fragen sind wichtig, um auch in Zukunft eine Innenstadt zu haben, in der das Leben pulsiert, in denen Handel und Kommunikation Chancen zur Entfaltung finden und wir weiter als Oberzentrum wahrgenommen werden. Eine aktive Stadtentwicklungspolitik ist daher wichtig für unser Coburg – für unsere Stadt. Neben der Aufenthaltsqualität, dem Einzelhandelsmix und der Anpassung der Serviceleistungen der Angebote an die Erwartungen der Kunden wollen wir gemeinsam mit Politik, Bürgerinnen und Bürgern unsere Innenstadt attraktiver für junge sowie ältere Menschen entwickeln. Dabei steht für uns die Stärkung unserer Innenstadt mit den zentralen Versorgungsbereichen im Mittelpunkt.

Wenn Sie einmal durch unsere Stadt gelaufen sind, ist Ihnen bestimmt aufgefallen, dass es trotz vieler Bemühungen immer noch Häuser gibt, die renovierungs- und sanierungsbedürftig sind. So bin ich sehr froh, dass wir mit dem kommunalen Förderprogramm einen weiteren wichtigen Baustein – der

dazu auch noch einmalig in Bayern ist – geschaffen haben. Seit 1972 werden in der Stadt Coburg in den Sanierungsgebieten Schwerpunkte im öffentlichen Bereich gesetzt. Mit Auflegung eines überarbeiteten kommunalen Förderprogrammes sollen alle Interessierten bei der Schaffung beziehungsweise Revitalisierung von innerstädtischem Wohnraum unterstützt und gefördert werden.

Aus dem gesamten gemeinsamen Maßnahmenkatalog haben wir den Grundstein für eine gezielte und erfolgsversprechende Stadtentwicklung gelegt.

Unser Anspruch ist eine nachhaltige Entwicklung unserer Stadt und dafür müssen wir alle – Stadt, Politik, Wirtschaft und auch alle Bürgerinnen und Bürger – an einem Strang ziehen.

Ich danke allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, allen voran dem Geschäftsführer Christian Meyer, für die vertrauensvolle und gemeinsame Arbeit an unserer zukunftsfähigen Stadt.

hr

Norbert Tessmer

Oberbürgermeister und Aufsichtsratsvorsitzender









WAS WÄRE WENN...?

Eine spannende Frage – denn oft sind Dinge für uns selbstverständlich, ohne dass wir sie hinterfragen. Haben Sie sich schon mal gefragt, wie Coburg aussehen würde, wenn es die WSCO nicht geben würde? Mit 3.200 Wohnungen bieten wir jedem fünften Coburger ein Zuhause und sichern so den Wohnstandort Coburg. Hier zeigt sich deutlich, dass wir unsere primäre Aufgabe als kommunales Wohnungsbauunternehmen erfüllen. Neben bezahlbarem Wohnraum sorgen wir außerdem dafür, dass unsere wunderschöne Altstadt noch schöner wird. Die hohe Anzahl an aktuellen Sanierungsprojekten im Auftrag der Stadt Coburg wird ergänzt durch das kommunale Förderprogramm als beispielhaftes und einzigartiges Projekt in Bayern. Es ist ein schöner Gedanke, dass wir in mittlerweile über 60 Jahren aktiv als Partner der Stadt dazu beigetragen haben, unsere Stadt noch lebenswerter zu machen. Ohne die WSCO würde in Coburg etwas fehlen. Doch darauf dürfen und werden wir uns natürlich nicht ausruhen. Ganz im Gegenteil – es ist der Ansporn für uns, noch besser zu werden und somit Coburg weiter voranzubringen.

Das gute Geschäftsergebnis, das wir im Jahr 2017 erzielen konnten, ist der Lohn für diese nachhaltige Arbeit und zeugt vom Erfolg der Unternehmensstrategie für den Standort Coburg. Aber auch die aktuell gute Lage für die Wohnungswirtschaft schlägt sich in unserem Geschäftsergebnis nieder. Die allgemeine Wohnungsknappheit und der derzeitige Kapitalmarkt sorgen für gute Bedingungen in der Branche.

Unser oberstes Ziel und Selbstverständnis ist das Schaffen und Erhalten von bezahlbarem Wohnraum. Denn nur so kann Coburg langfristig für alle Bevölkerungsschichten attraktiv bleiben. Wir tragen eine gesellschaftspolitische Verantwortung, der wir uns gerne aktiv stellen. Im Rahmen des aktuellen Wohnungsbauprogramms wurde bereits mit dem Bau von 200 sozialgebundenen Wohnungen begonnen. Doch die Zeichen in der Branche stehen auf Veränderung. Die enorm gestiegenen Baukosten sind ein großes Problem, besonders für den sozialen Wohnungsbau. Hier bewegen wir uns in einem komplexen Spannungsfeld zwischen der sozialen Aufgabe und dem wirtschaftlichen Erfolg. Bei der gegebenen Kostenentwicklung gilt es, alle Anstrengungen zu unternehmen, auch weiterhin wirtschaftlich erfolgreich zu arbeiten.

Es wird dabei perspektivisch nicht reichen, geradeaus zu schauen. Um die richtigen Weichen zu stellen, müssen wir auch nach rechts und links blicken, neue und ganzheitliche Wege finden und auch andere Felder erschließen sowie neue Synergien mit Partnern der Gebäudebewirtschaftung und der Stadt Coburg bilden. Als Digitalisierungsstadt nimmt Coburg eine Vorreiterrolle ein und bietet somit besonders gute Bedingungen, um das Potenzial in diesem Bereich auszuschöpfen. Mit der Entwicklung einer innovativen Online-Plattform für junges Wohnen haben wir hier bereits ein Pilotprojekt gestartet. Wenn sich die Rahmenbedingungen ändern, wird es nicht reichen, genauso weiter zu machen wie bisher. Gemeinsam müssen und werden wir die richtigen Antworten finden.

Bauen alleine reicht eben nicht, es muss vor allem am Kundenbedürfnis ausgerichtet sein. Gemäß unserem Motto bedeutet Wohnen nicht nur eine schöne Wohnung zu bauen. Wir müssen uns am Bedarf des Marktes ausrichten und dürfen dabei nicht vergessen, dass wir nicht nur für die Generationen von heute, sondern vor allem auch für die von morgen bauen! Hier müssen wir die Wünsche der jungen Generationen in der Stadtentwicklung in Zukunft noch stärker berücksichtigen. So bleibt Coburg auch langfristig attraktiv für alle Altersgruppen.

Ein besonders wichtiger Baustein des Erfolges – heute wie auch in Zukunft – ist die gute kommunale Zusammenarbeit in Coburg. Denn nicht nur das rechtzeitige Erkennen der Vorzeichen ist entscheidend - wir müssen auch gemeinsam aktiv handeln.

Und das kann nur durch ein gutes Zusammenspiel aller Handelnden ohne Scheu vor Veränderungen funktionieren. Unter den aktuellen Bedingungen bei der Kooperation der kommunalen Akteure können wir trotz der Veränderung und Ungewissheit positiv in die Zukunft sehen. Deshalb möchte ich noch einmal ausdrücklich der Politik, aber auch den Mietern und Geschäftspartnern, die uns ihr Vertrauen geschenkt haben, meinen Dank aussprechen. Natürlich gilt dieser Dank auch den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der WSCO für die geleistete Arbeit und das gute, motivierte Miteinander.

Der Standort Coburg bietet ein großartiges Umfeld, für das es sich lohnt, die großen Herausforderungen, die vor uns liegen, engagiert anzupacken! Es treibt uns dabei immer das Bestreben an, unsere schöne Stadt noch schöner zu machen. Wir sind sicher, dass uns so der Spagat zwischen den verschiedenen Spannungsfeldern gelingen wird.

/h. hr

Christian Meyer Geschäftsführer der Wohnbau Stadt Coburg GmbH



BESTANDSÜBERSICHT/BAULEISTUNGEN

FERTIGGESTELLTE
WOHNUNGEN
UND SONSTIGE

OND SONSTIGE			Eigentumsverwaltung		
	MW	gE			
Stand 31.12.2016	3.085	21	427	18	250
BA 76 - Karl-Türk-Straße 19	./. 12				
BA 502 - Am Pfarranger 4	./. 3				
BA 557 - Allee 5	./. 15				
Stand 31.12.2017	3.055	21	427	18	250

NEUBAUTÄTIGKEIT, BETREUUNGS- UND VERKAUFSTÄTIGKEIT

IM BAU BEFINDLICHE WOHNEINHEITEN UND SONSTIGE

UND SONSTIGE			ng		
	MW	gE			Ga/Stellpl.
BA 401 - Fröbelstraße 10	31				
	31	-	-	-	-

IN BAUVORBEREITUNG
BEFINDLICHE WOHNEINHEITEN
LIND SONSTIGE

UND SONSTIGE			Eigentumsverwaltung		
	MW	gE			Ga/Stellpl.
Max-Böhme-Ring Baufeld 1	34				
Fischersleite	18				
	52	-	-	-	-

GESAMTAUFSTELLUNG			Eigentumsverwaltung		
	MW	gE			Ga/Stellpl.
fertiggestellt	3.055	21	422	18	250
im Bau befindlich	31				
in Bauvorbereitung	52				
	3.138	21	422	18	250

VERTEILUNG DER
FERTIGGESTELLTEN
WOHNEINHEITEN UND
GEWERBLICHEN EINHEITEN

IM STADTGEBIET				Eigentumsverwaltung			
		MW	gE	EW			Insgesamt
1.	Heimatring / Kantstraße	417	2	85		65	569
2.	Wüstenahorn	644	1				645
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	156	11	44	18	144	373
		3.055	21	422	20	250	3.768

ANZAHLVON STELLPLÄTZEN UND GARAGEN IM

 EIGENEN BESTAND
 Garagen
 Carports
 Stellplätze

 Bestand 31.12.2016
 433
 153
 1.347

 Bestand 31.12.2017
 433
 153
 1.347

Legende:

MW = Mietwohnungen gE = gewerbliche Einheiten EW = Eigentumswonhnungen

Ga = Garagen Stellpl. = Stellplätze



	2015	2016	2017
			[T €]
Bilanzsumme	120.182	123.955	128.878
nachrichtlich Treuhandvermögen	44.451	7.297*	7.468
Umsatzerlöse	16.697	18.148	17.221
Jahresüberschuss	1.892	2.137	2.603

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

3.1 **UMSATZENTWICKLUNG**

Aus den gesamten Aktivitäten des Unternehmens ergibt sich folgende Umsatzentwicklung:

	2015	2016	2017
	[T€]	[T€]	[T €]
Umsatzerlöse			
Hausbewirtschaftung	14.820	14.838	15.426
Verkauf von Grundstücken	258	1.793	115
Betreuungstätigkeit	1.092	961	1.127
Andere Lieferungen + Leistungen	527	556	553
Summe	16.697	18.148	17.221

Die Umsätze aus der Hausbewirtschaftung sind im Berichtsjahr gestiegen, die Sollmieten haben sich um 326 T€ und die Umlagen für Betriebskosten um 310 T€ erhöht. Die Erlösschmälerungen haben sich um 48 T€ erhöht.

Mit der vorgesehenen Portfoliobereinigung konnten im Berichtsjahr Erträge aus Grundstücksverkäufen in Höhe von 493 T€ (Sonstige betriebliche Erträge) erzielt werden.

Die Umsätze aus Betreuungstätigkeit betragen 1.127 T€. Darin enthalten sind auch die Erträge aus der Sanierungsträger- und Projektsteuerungsarbeit (kostendeckender Aufwendungsersatz).



Grundlage der strategischen Planung ist nach wie vor eine konsequente Portfoliobetrachtung. Das Portfoliomanagement legt transparent offen, bei welchen Anlagen Handlungsbedarf besteht. Vom aktiven Bauunterhalt über Modernisierung, Abbruch und Neubau reichen die Handlungsalternativen.

4.1 WOHNUNGS-BEWIRTSCHAFTUNG

Wohnungsverwaltung des eigenen Bestandes

Auch im Jahr 2017 erfolgte die Wohnungsverwaltung ordnungs- und planmäßig. Dabei steigen weiterhin die Ansprüche an das Wohnen bei wachsenden, individuellen Wohnvorstellungen und einer Begrenzung der Mietzahlungsbereitschaft. Bei einem Teil unserer Kunden sind wirtschaftliche Probleme zu erkennen

Mietausfälle und Erlösschmälerungen von insgesamt 618,6 € liegen über dem Vorjahreswert und betragen 3,86 % der Sollmieten (Vorjahr 3,72 %). 66,04 % dieser Mietausfälle entfallen jedoch auf Wohnungsmodernisierungen und die anteiligen Betriebskostenumlagen, so dass der vergleichbare Mietausfall – bereinigt um die Wohnungsmodernisierungen – nur 1,31 % (Vorjahr 1,36 %) beträgt.

Im Jahr 2017 haben insgesamt 305 Mieter ihre Wohnung aufgegeben. Die Fluktuationsquote beträgt 9,98 %. Wenn die Wohnungswechsel wegen Modernisierung und Tausch berücksichtigt werden, liegt die verbleibende Fluktuationsquote bei 6,81 %. 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 4,59 € je m² gut. Bereinigt um die nicht bewohnbaren Wohnungen beträgt die Gesamtdurchschnittsmiete 4,62 € je m². Aufgrund der positiven Geschäftsentwicklung konnte die Durchschnittsmiete im Jahr 2017 annähernd konstant gehalten und somit der wirtschaft-

liche Erfolg an die Mieter weitergegeben werden. Dem Unternehmenszweck der Gesellschaft konnte somit 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 ist erforderlich, sich auf steigende Kosten für das Gut "Wohnen" einzustellen. Unter diesen Aspekten gilt es – insbesondere für einkommensschwache Bevölkerungsgruppen – Lösungen zu finden.

Wohnungsvormerkungen

Zum 31.12.2017 sind 1.120 Wohnungssuchende vorgemerkt. Davon beziehen sich 252 Wohnungsvormerkungen auf Tauschwohnungen, so dass tatsächlich 868 Wohnungen (Vorjahr 979) nachgefragt werden. Die 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 51,25 % Einkünfte aus aktiver Beschäftigung, 13,84 % sind Rentner. Die restlichen 34,91 % der Nachfrager sind Transfereinkommensbezieher. Die größte Gruppe davon sind Hartz-IV-Bezieher.

Der Anteil der einheimischen Nachfrager liegt bei 61,43 %, 3,57 % entfallen auf russische und 3,93 % auf türkische Bürger. Die restlichen 31,07 % der Nachfrager verteilen sich auf weitere 27 Nationen.

Von der Gesamtnachfrage entfallen 18 % auf 1- bis 1,5-Zimmer-Wohnungen, 35 % auf 2- bis 2,5-Zimmer-Wohnungen, 29 % auf 3- bis 3,5-Zimmer-Wohnungen und 15 % fragen eine 4-Zimmer-Wohnung nach. Lediglich 3 % 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. Entsprechende Konzepte sind in unserer neuen Praxisstudie am Max-Böhme-Ring berücksichtigt.



4.2 GRUNDSTÜCKSVERKEHR / **NEUBAUTÄTIGKEIT**

Verkaufstätigkeiten

Im Jahr 2017 hat die Wohnbau Stadt Coburg GmbH zwei Mehrfamilienhäuser (Am Pfarranger 4 und Allee 5) veräußert. Des Weiteren wurde das Objekt Casimirstraße 5 und ein Stellplatz in der Tiefgarage Kleine Rosengasse in der Rolle als Sanierungsträger verkauft.

Kauftätigkeiten

Im Rahmen der Neugestaltung des ehemaligen Betriebsgebäudes Heiligkreuzstraße 26 wurde das Anwesen Heiligkreuzstraße 24 erworben.

Neubau

Im Berichtsjahr wurde mit dem Neubau des Objektes Fröbelstraße 10 begonnen.



4.3 MODERNISIERUNG

Die Modernisierung des Gebäudebestandes bleibt – trotz der gegenwärtigen sehr umfangreichen Neubautätigkeit der WSCO – auch in Zukunft eines der zentralen Handlungsfelder. Dies ist vor allem dem sehr großen Gebäudebestand aus den 60er und 70er Jahren geschuldet, der noch keiner umfassenden Sanierung unterzogen wurde. Hier kommen insbesondere die haustechnischen Anlagen endgültig in den Bereich ihrer Haltbarkeit und zwingen zu substanziellen Maßnahmen.

Beispielhaft hierfür ist die Modernisierung der Gebäude Am Lauersgraben. Die im Jahr 2015 begonnene Maßnahme umfasst insgesamt vier Gebäude bzw. 10 Hausnummern. Im Jahr 2017 konnte an den Hausnummern 11, 13 und 15 mit jeweils 6 Wohneinheiten begonnen und die ersten zwei Gebäude auch bereits fertiggestellt werden. Für das Jahr 2018 ff. sind dann die Arbeiten an den rückseitigen 5-Geschossern geplant.

Dabei steht zu vermuten, dass aufgrund der Notwendigkeit zur Schaffung weiterer Fluchttreppen und der Sinnhaftigkeit eines Aufzuges durch die höhere Geschosszahl die Sanierungskosten fast das Niveau der Neubaukosten erreichen werden. Hier bedarf es daher einer besonders eingehenden Prüfung möglicher Varianten und einer Abwägung, inwieweit auch ein Ersatzneubau sinnvoll sein könnte. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass auch im Bereich des günstigen Wohnraumes verstärkt der Wunsch nach zusätzlichem Komfort, wie Balkonen oder Aufzug, an uns herangetragen wird.

Neue Wege zur wirtschaftlichen Optimierung von Modernisierungsmaßnahmen haben wir am Gebäude von-Behring-Straße 28 beschritten. Vor dem Hintergrund der in der Realität stark von den theoretischen Rechenwerten abweichenden Werten der Energieverbräuche, haben wir uns die Spielräume der EnEV zu Nutzen gemacht und bewusst auf die Anbringung eines Wärmedämmverbundsystems verzichtet. Neben den wirtschaftlichen Überlegungen war dabei auch die Schonung von Ressourcen ein wichtiges Argument. Durch den Erhalt der funktionierenden Fassadenverkleidung aus Faserzement wurde kein zusätzlicher Abfall erzeugt und kein zumindest ökologisch zweifelhaftes Dämmmaterial in Form von Polystyrol verbaut. Die brandschutztech-

nischen Probleme, die sich beim Brand eines Hochhauses in London zeigten, bestätigten dabei nur die Vorgehensweise. Nun erwarten wir mit Spannung den Abgleich der tatsächlichen Heizverbräuche mit dem baugleichen Gebäude Am Ölberg 21, um in Zukunft auf Grundlage realistischer Werte arbeiten zu können und einen optimalen Kosten-Nutzen-Faktor zu erzielen.







4.4 INSTANDHALTUNG/ **AKTIVER BAUUNTERHALT**

Durch systematische Instandhaltung können die Lebensdauer von Bauteilen und die Modernisierungszyklen deutlich verlängert werden. Dies kann entscheidend zur Kostensenkung bei der Bewirtschaftung des Gebäudebestandes und zur Vermeidung von Bauschäden beitragen.

Da aufgrund variierender Beanspruchungs- und Einbaubedingungen selbst innerhalb eines Gebäudes die Alterungs- und Abnutzungsgeschwindigkeit desgleichen Bauteils extrem schwanken kann, ist die genaue Beobachtung des Bestandes von entscheidender Bedeutung.

Starre Intervalle sind dabei in der Regel wenig hilfreich und unwirtschaftlich. Sie können die individuelle Einschätzung durch den zuständigen Mitarbeiter nicht ersetzen und auch durch moderne Arbeitsmittel, wie Facility-Management-Programme, nur sehr bedingt optimiert werden. Entscheidend bleiben Mitarbeiter, die mit ihrem Bestand sehr gut vertraut sind.

Zusätzliche Bedeutung gewinnt der aktive Bauunterhalt auch durch ständig steigende Modernisierungskosten, die möglichst lange Modernisierungszyklen erforderlich machen und den sich immer stärker abzeichnenden Fachkräftemangel im Handwerk. Hier ist es im Rahmen bestehender langfristiger Rahmenverträge oftmals deutlich einfacher, qualifizierte Handwerker auf die Baustelle zu bekommen, als dies aufgrund der sehr guten konjunkturellen Lage am Bau aktuell bei Einzelausschreibungen der Fall ist. Diese Entwicklung könnte sich in Zukunft als echte Herausforderung erweisen, so dass gegebenenfalls selbst der Einsatz eigener Betriebshandwerker wieder sinnvoll sein könnte.



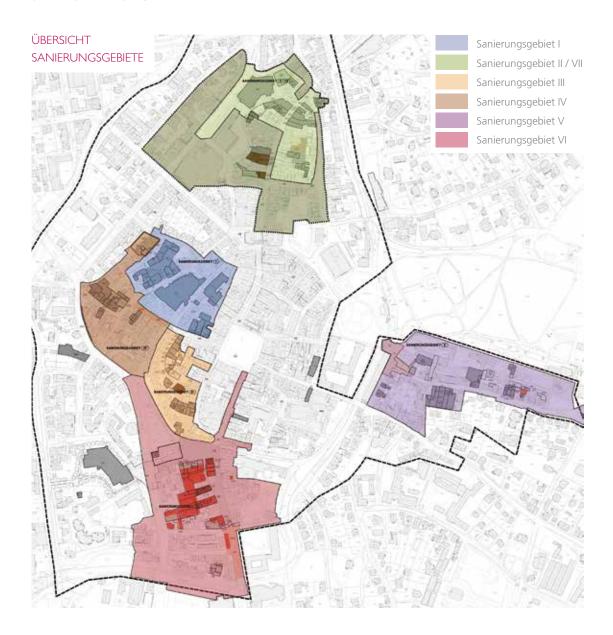
4.5 VERWALTUNGSMÄSSIGE BETREUUNG

Bei der verwaltungsmäßigen Betreuung wachsen weiterhin die Anforderungen an unsere Dienstleistungen, ohne dabei höhere Verwaltungskosten erzielen zu können. Der Preisdruck am Markt ist spürbar. Konnte 2016 noch ein geringer Gewinn von 0,2 T€ erzielt und von einer Stabilisierung ausgegangen werden, musste 2017 wieder ein negatives Ergebnis von 11,7 T€ festgestellt werden.

Die 2017 im Aufsichtsrat beschlossene Auflösung des Geschäftsfeldes stellt sich als konsequente und richtige Entscheidung dar.

Die hierdurch 2018 zu erwartenden freien Mitarbeiterkapazitäten werden anderweitig benötigt und können im Unternehmen aufgefangen werden.

4.6 STADTSANIERUNG



Stadtentwicklung – unser Beitrag als Sanierungsträger

Der Sanierungsträger wurde durch die Stadt Coburg im Jahr 2015 mit den Vorbereitenden Untersuchungen im bestehenden Sanierungsgebiet II, erweitert durch das Areal zwischen Gemüsemarkt, Oberer Bürglaß, Heiligkreuzstraße, Schenkgasse, Seifartshofstraße, Badergasse, Georgengasse und Mohrenstraße, beauftragt.

Die Vorbereitenden Untersuchungen wurden 2016 und 2017 unter Beteiligung der Bürger und der Öffentlichkeit und Einbeziehung der Ergebnisse aus der Fortschreibung des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) und des Verkehrsentwicklungsplans, Teilbereich Parkraumkonzept, durchgeführt.

Das beauftragte 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.

Durch die Beteiligung der Öffentlichkeit während des gesamten Prozesses und Veröffentlichung der Ergebnisse mittels eines Flyers fanden die Konzepte und Projektideen eine hohe Akzeptanz in der Bevölkerung. Die Vorbereitenden Untersuchungen konnten 2017 abgeschlossen werden. Die förmliche

Festlegung des neuen Sanierungsgebiets VII erfolgte schließlich im Stadtrat am 27. Juli 2017.

Im Jahr 2018 wird ein detaillierter Endbericht der Untersuchungen als Arbeits- und Informationsgrundlage veröffentlicht, um den Informationsbedarf der breiten Öffentlichkeit abzurunden. Auf der Grundlage der Projektideen und Sanierungsziele wurden bereits mit mehreren Eigentümern Gespräche hinsichtlich des Erwerbs und einer möglichen Zusammenarbeit geführt, um die Weichen für die Realisierung der Maßnahmen voranzutreiben.

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 2016 beschlossen. Im Jahr 2017 konnten weitere private Investoren zu Investitionen in den Sanierungsgebieten motiviert werden, sodass durch die geförderten Maßnahmen wichtige Entwicklungsimpulse in den Sanierungsgebieten gesetzt und die Quartierserneuerung forciert wird.

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

Für das Jahr 2017 wurden für alle Sanierungsgebiete 1.197.500,00 € und zusätzlich für den Schlachthof 247.000,00 € beantragt.

IM KALENDERJAHR 2017 WURDEN FOLGENDE EINZELMASSNAHMEN BEWILLIGT:

Ketschengasse 30 - Kittner Weber Birzer	73.900,00 €
Ketschengasse 32 - Kittner Weber Birzer	58.200,00 €
Abbrüche 3. BA ESG - Schlachthofstr. 1 + 3 (zu BB 326 gen.)	665.000,00 €
Mühlgasse 8, Wichtrey, Komm. Förderprogramm	53.000,00 €
Fortschreibung der Sanierungsziele SG V	45.000,00 €
Ketschengasse 28, ET: Birzer Kittner Weber GbR, Komm. Förderprogramm	106.500,00 €
Ketschengasse 45, ungewisse, Komm. Förderprogramm	25.500,00 €
Tag der StbF 2017, Öffentlichkeitsarbeit, Vorträge, Flyer, etc., inkl. Panoramawagon zzgl. Urban Gardening	41.300,00 €
Neubau Bürgerhaus	1.975.000,00 €
	3.043.400,00 €€

Für das Programmjahr 2018 wurden Städtebaufördermittel in Höhe von 7.101.000,00 € als Kontingent beantragt. Über den Antrag hat die Regierung bisher nicht entschieden.

Nachfolgend werden die wesentlichen Entwicklungen aller Sanierungsgebiete dargestellt.





SANIERUNGSGEBIET II – STEINWEGVORSTADT UND VII – NÖRDL. INNENSTADT

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

Als zeitlich zu priorisierende Projektideen sind der Entwicklungsbedarf des rückwärtigen Gebäudebestands zwischen Steinweg und Lohgraben sowie die freiräumliche Entwicklung und Aufwertung der öffentlichen Stadträume zu sehen.

Der in Absprache mit der Regierung von Oberfranken geplante Ideen- und Realisierungswettbewerb für die Frei- und Verkehrsflächen wird 2018 auf den Weg gebracht werden, sobald für die Grundlagen des Wettbewerbs wichtige Parameter durch den am Quartier interessierten Investor feststehen.

Zum Tag der Städtebauförderung 2017 fand an zwei Tagen im Steinweg 29 und auf dem ehemaligen Schlachthof- und Güterbahnhofareal ein umfangreiches Programm mit Veranstaltungen, Impulsvorträgen, Stadtspaziergängen und Ausstellungen der Obersten Baubehörde zum Thema Städtebau an beiden Veranstaltungsorten statt.

Im "Kommunalen Förderprogramm" wurde die private Sanierungsmaßnahme des Anwesens Steinweg 34 bewilligt. Der Maßnahmenbeginn erfolgte im Herbst 2017.

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.

Der Ausbau der Rosengasse vom Marktplatz bis zur Metzgergasse wurde vorerst zurückgestellt.

SANIERUNGSGEBIET IV – JUDENGASSE, VIKTORIASTRASSE, WALKMÜHLGASSE

Um eine Förderung für das Areal Walkmühlgasse/ Mühlgasse zu ermöglichen, wurde seitens der Regierung von Oberfranken eine Rahmenplanung angeregt, die 2016 fertiggestellt und im Bau- und Umweltsenat beschlossen wurde.

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

Durch private Investoren der Anwesen Mühlgasse 8, Walkmühlgasse 21 und 17a nimmt eine Grundstücksordnung im Sinne der Sanierungsziele konkrete Züge an. Die Umsetzung des Gesamtkonzeptes, das umfangreiche Grundstücksneuordnungen umfasst, ist für 2018 geplant.

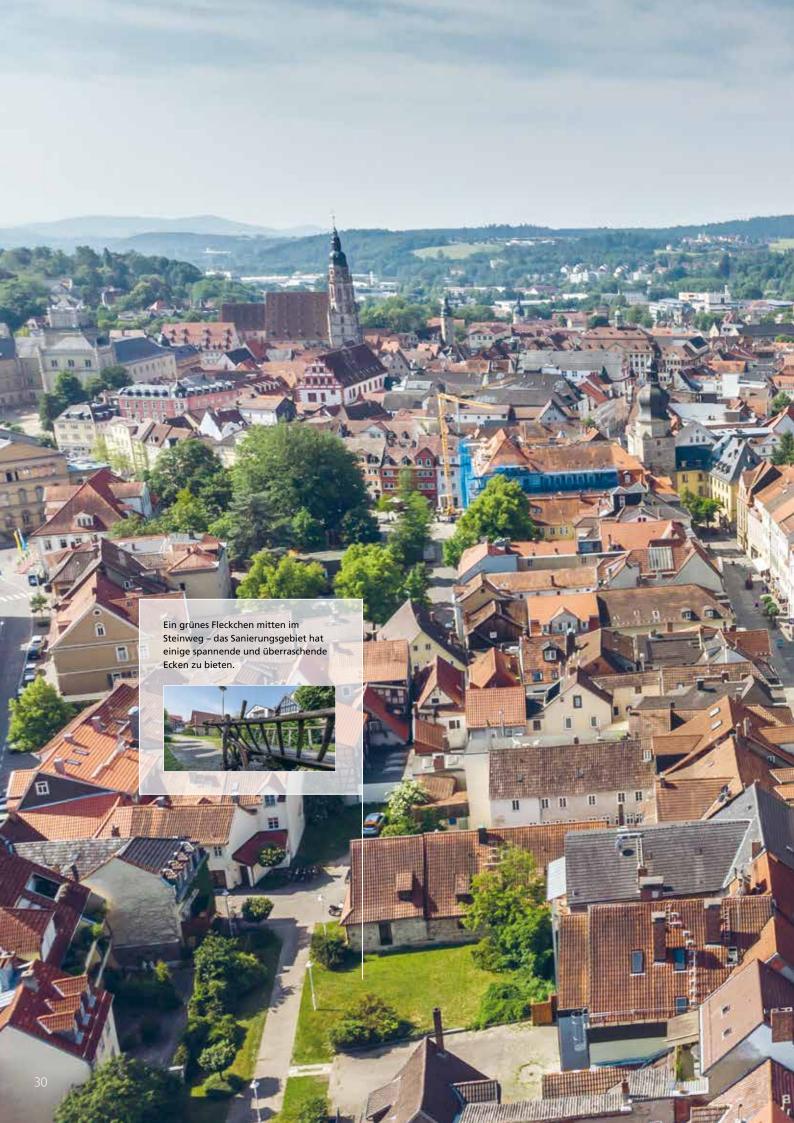
Als Baustein des Gesamtkonzeptes konnte das Objekt Mühlgasse 8 als eines der ersten Projekte mit Mitteln aus dem "Kommunalen Förderprogramm" im Jahr 2017 erfolgreich umgesetzt werden.

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. Auf Wunsch der Stadtplanung wurde der Förderantrag um die an das Sanierungsgebiet V angrenzende Wettiner Anlage erweitert. Dieser Teilbereich soll in Verbindung mit dem vorgenannten Umgriff im Anschluss an die Platzgestaltung und nach Abschluss der Sanierung des Landestheaters durchgeführt werden.

Die Stadtraumgestaltungsmaßnahme im Umgriff der Reithalle soll in drei Bauabschnitten umgesetzt werden. In 2018 wird mit der Umsetzung des südlichen Teilabschnitts begonnen werden.

Die Neubaumaßnahme Studentenwohnheim "Otto Waldrich" in der Leopoldstraße 5 wurde Mitte 2017 fertiggestellt. Die gestalterische Einbindung der Maßnahme an die Platzgestaltung wurde planerisch eingearbeitet und erfolgt im Rahmen des 1. Bauabschnittes.

Das Objekt Leopoldstraße 45 wurde als Städtebaufördermaßnahme abgebrochen und die Nachbebauung planmäßig in 2017 durch einen privaten Investor umgesetzt.

Auf Veranlassung der Regierung von Oberfranken sollten die bisherigen Sanierungsziele des Sanierungsgebiets 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, führte in 2017 die Untersuchung durch. In deren Rahmen wurde eine Bestandsanalyse durchgeführt und die Bürger im Quartier durch eine Fragebogenaktion im selben Jahr beteiligt. Die hieraus entwickelten Leitsätze und Konzepte wurden den Bürgern in einer Informationsveranstaltung vorgestellt.

SANIERUNGSGEBIET VI – KETSCHENVORSTADT

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

Die Anwesen Ketschengasse 28 und 45 werden im Rahmen des "Kommunalen Förderprogramms" gefördert. Die Umsetzung der beiden Vorhaben begann ebenfalls in 2017.

Die private Sanierungsmaßnahme Ketschengasse 34 wird derzeit durchgeführt.

Das Anwesen Goethestraße 11 wurde zum 01.10.2015 veräußert. Die Sanierung des Gebäudes wurde mit dem Sanierungsträger vertraglich abgestimmt. Das Bebauungskonzept für den Neubau Georg-Hansen-Weg 9 sollte gemeinsam mit dem vorgenannten Baudenkmal erfolgen. Da mit der Umsetzung der Maßnahme nicht begonnen wurde, wurde das Bestandsgebäude Goethestraße 11 an einen privaten Investor mit Sanierungsauflagen weiterveräußert.

Die Sanierung des Baudenkmals Ketschengasse 42 wurde planmäßig im Jahr 2017 begonnen. 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 die "vorgezogenen Maßnahmen" durchgeführt. Diese umfassen die Treppenanlagen der Anwesen Ketschendorfer Straße 4, 6 und 8 sowie die Vorplatzgestaltung der Ketschendorfer Straße 4, die Erweiterung des Grundstückes Ketschendorfer Straße 2 sowie die Umsetzung des Beleuchtungskonzepts im Bereich des Äußeren Ketschentors. Die Hauptmaßnahme Stadtraumgestaltung wird nach dem "Lutherjahr" 2017 planmäßig durchgeführt.

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 Um- und Hochbaumaßnahme des Bildungshauses Lutherschule konnten Mittel, die nicht durch FAG- oder KAG-Förderung abgedeckt sind, im Strukturprogramm "Bund-Länder-Investitionspakt Soziale Integration" generiert werden. Die Frei- und Verkehrsanlagen im Umgriff des Bildungshauses sollen nach Vorlage einer abgestimmten und beschlossenen Planung in 2018 umgesetzt werden.

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 wurden. Nach entsprechender Beschlussfassung ist das ISEK, Teilbereich Kultur und Soziales, als Fördervoraussetzung fortzuschreiben.

Weitere Stadtentwicklungsmaßnahmen außerhalb von förmlichen Sanierungsgebieten:

EHEMALIGER SCHLACHTHOF / GÜTERBAHNHOF

Nachdem die WSCO für die Erarbeitung der Rahmenplanung, in Kooperation mit dem Planungsbüro Schirmer I 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 2017 wurden gemäß der Rahmenplanung durch die WSCO diverse Ordnungsmaßnahmen mit dem Rückbau der "Phase 3" durchgeführt.

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.

In 2017 erfolgte der Programmwechsel zum Städtebauförderprogramm "Stadtumbau West". Grundlage hierfür bildete der Stadtratsbeschluss. In diesem Programm wurde bereits in Zusammenarbeit mit der WiFöG ein förderunschädlicher Maßnahmenbeginn für die Installation einer strategisch-kuratorischen Projektgruppe und das Quartiersmanagement gesichert.

Die Ausschreibung für das Quartiersmanagement wurde Mitte 2017 durchgeführt, sodass mit Beschluss des Stadtrates vom 19.10.2017 das Quartiersmanagement installiert werden konnte.

Im Rahmen des Tags der Städtebauförderung im Mai 2017 konnte mit Städtebaufördermitteln ein historischer Panoramawaggon auf dem ehem. Schlachthof- und Güterbahnhofareal kurzfristig instand gesetzt werden. Dieser soll neben seiner ortsbildprägenden Funktion als Lokation für Veranstaltungen auch als Bürgertreff und Informationsanlaufstelle dienen

Als weitere geplante Maßnahme auf dem Areal wurde bei der Förderstelle eine mögliche Förderkulisse für die Sanierung der "Alten Pakethalle" und für ein nach dem Rahmenplan im Süden des Areals verortetes Parkhaus angefragt. Die Fördermöglichkeiten werden hinsichtlich ihrer Förderfähigkeit seitens der Förderstelle geprüft.

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 2017 fortgeführt werden.

Im Rahmen der Integrationsarbeit wurden die erfolgreichen Vorhaben Stadtteilmütterprojekt "Känguru" und Quartiersmanagement fortgeführt.

Die Ordnungsmaßnahme Karl-Türk-Straße 39 wurde im November/Dezember 2017 durchgeführt. Die Neubaumaßnahme "Bürger- und Stadtteilhaus Wüstenahorn" wird im Anschluss begonnen. Fertigstellung ist für das Frühjahr 2019 geplant.

Das Bestandsgebäude Karl-Türk-Straße 19 wurde im November/Dezember 2017 rückgebaut. Im Rahmen der Nachbebauung ist ein Gebäude mit Arztpraxis und acht Wohneinheiten vorgesehen. Baubeginn ist für das Frühjahr 2018 angedacht.

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

In einem ersten Abschnitt wurden die Gebäude Am Lauersgraben 5, 7 und 9 fertiggestellt.

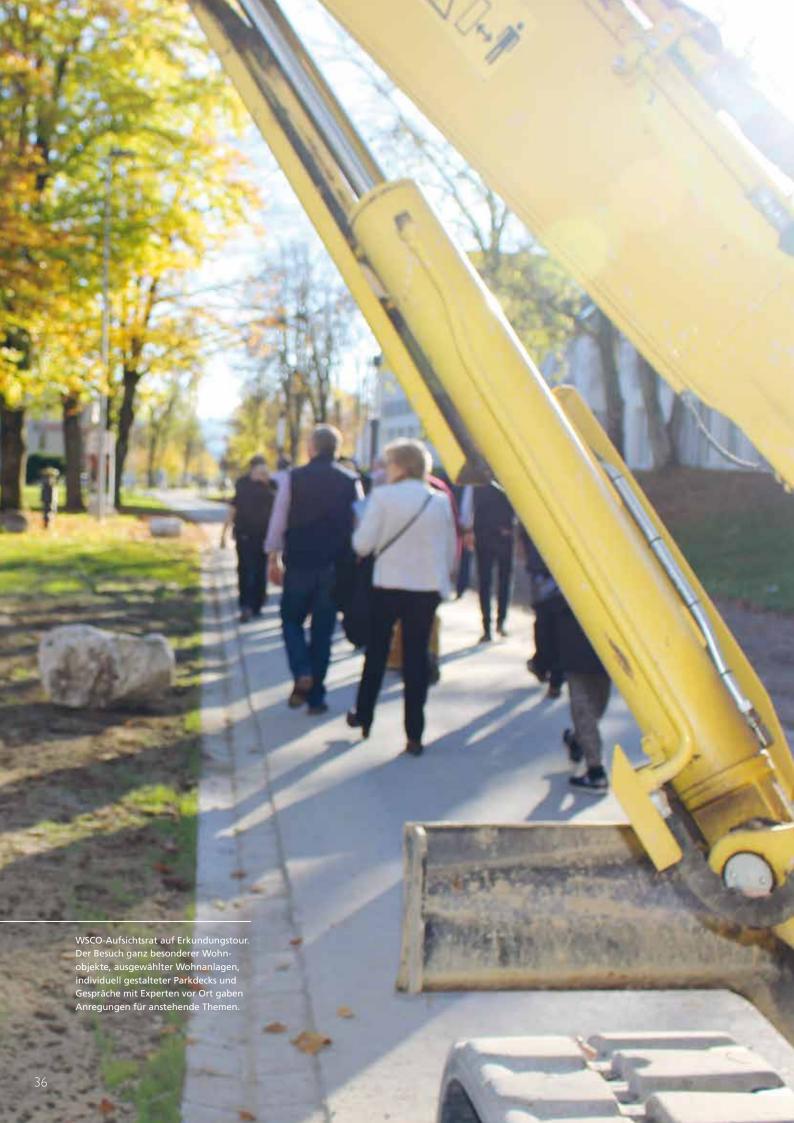
Im Jahr 2017 ist die Sanierung der Gebäude Am Lauersgraben 13 und 15 erfolgt. Die Maßnahme Am Lauersgraben 11 wurde im Herbst 2017 begonnen. Fertigstellung ist für Sommer 2018 geplant.

Die Neubaumaßnahme "Fröbelstraße 10" mit 31 Wohneinheiten befindet sich derzeit im Bau. Bezugsfertigstellung ist für Ende 2018 geplant.

Als quartiersstärkende Maßnahme wurde im Oktober 2017 erstmals ein Bürgerfest in der Fröbelstraße unter Beteiligung von Vereinen, des Stadtteilarbeitskreises und des Quartiersmanagements durchgeführt.

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.







Einblicke und Eindrücke gab es beim Rundgang durch die "City of Wood" in Bad Aibling.

4.8 **SONSTIGES**

Aufsichtsrat "On Tour"

Workshop der Wohnbau Stadt Coburg GmbH 2017

Nach drei gelungenen Aufsichtsratsworkshops gab es im Jahr 2017 eine Neuauflage in Form einer Aufsichtsratsfahrt. Vom 26.10. bis 27.10.2017 lud die Wohnbau Vertreter des Aufsichts- und Stadtrates sowie weitere unternehmensnahe Akteure aus der Stadtverwaltung zu einer Erkundungsfahrt in den Süden von Bayern. Ziel war es, an Best-Practice-Beispielen und vor allem live vor Ort die für Coburg und die WSCO relevanten Themen Parkdeck-Bau und Systembauweisen im sozialen Wohnungsbau zu erleben und mit Experten zu diskutieren.

Erste Station war der Firmensitz von Max Bögl in Neumarkt mit dem Ziel, sich über den Bau von Parkdecks in Systembauweise zu informieren und zwei Parkdecks, die das Unternehmen Max Bögl realisierte, zu erkunden. Die Fahrt führte weiter nach Bad Aibling und dort zur Siedlung der B & O Wohnungswirtschaft GmbH. Bei diesem Gelände handelt es sich um eine "City of Wood" – ein beeindruckendes Konzept, das Wohnen, Arbeiten und Leben miteinander verbindet. Bei einer Führung durch das Firmengelände bekamen die Teilnehmer einen Einblick in die Umsetzung dieses spannenden Konzeptes. Abgerundet wurde der erste Tag der Aufsichtsratsfahrt mit einem Vortrag von Rainer Hofmann, Mitinhaber im Architekturbüro Bogevisch in München. Das renommierte Büro plant in Coburg für die WSCO das Objekt Max-Böhme-Ring im Baufeld 2 und so war der direkte Praxisbezug zum Thema "Experimenteller Wohnungsbau" sofort hergestellt. Herr Hofmann gab als Entwurfsverfasser einen ersten theoretischen Einblick in das Objekt "Finsterwalder Straße 54 bis 78" in Rosenheim.

Besagtes Objekt war dann auch erstes Ziel an Tag zwei der Tour. Joachim Seethaler von der GRWS Rosenheim informierte ausführlich über diese besondere Wohnanlage. Nach Abriss der Bauten aus den 50er Jahren entstanden Wohnungen, die mit moderner Heiztechnik, gutem Lärmschutz, durchdachten Grünanlagen und einem mutigen Farbkonzept umgesetzt wurden.

Von Rosenheim führte die Reise nach München und dort zum Objekt WagnisART, ein faszinierendes Lehrstück über Gemeinsinn und Selbstverwaltung einer Wohnungsbaugenossenschaft in Kombination mit experimentellem Wohnungsbau. Letzte Station auf der Rückfahrt nach Coburg war der Firmensitz des Unternehmens Goldbeck in Nürnberg, welches

u. a. in Systembauweise Parkhäuser plant und baut. Nach dem obligatorischen Mittagsimbiss mit Nürnberger Bratwürstchen gab ein Vortrag Einblick in das "Goldbeck-System", welches besonders benutzerfreundlich, individuell und wirtschaftlich Parkhäuser umsetzt. In Nürnberg wurden im Anschluss zwei Goldbeck-Parkhäuser mit jeweils ganz unterschiedlicher Fassadengestaltung besichtigt.

Mit der Informationsfahrt ging die WSCO 2017 einen neuen Weg und verzahnte für die eigenen, wohnungspolitisch anstehenden Projekte in Coburg Theorie- mit Praxiswissen, gab über Führungen umfassende Einblicke und dabei außerdem wegweisende Impulse.

Fassadengestaltung einmal anders! In Nürnberg wurden mehrere Parkhäuser in Systembauweise und deren facettenreiche Fassadengestaltung in Augenschein genommen.





Eine ganz besondere Wohnanlage in Rosenheim – die Finsterwalder Straße 54 - 78



Mutiges Farbkonzept als Blickfang – eine moderne Wohnanlage mit besonderem Charakter.





Tag der Städtebauförderung

Auch im Jahr 2017 nutzte die WSCO den bundesweit initiierten Tag der Städtebauförderung, um die Leistungen und Erfolge des bewährten Instruments der Stadtentwicklung zu präsentieren und Bürgerinnen und Bürger zum Mitwirken zu motivieren und zu informieren. Der bereits dritte Aktionstag in Coburg wurde in Kooperation mit der Stadt Coburg und der Wirtschaftsförderungsgesellschaft der Stadt Coburg durchgeführt. Die Besucherinnen und Besucher konnten am 13. und 14. Mai an verschiedenen Standorten in Coburg ein vielfältiges Angebot an Veranstaltungen, Vorträgen, Führungen und Ausstellungen besuchen. In diesem Jahr stand an jedem der zwei Tage ein anderes Gebiet der Stadtentwicklung im Mittelpunkt.

Der erste Tag stand ganz im Zeichen der vorbereitenden Untersuchungen in der nördlichen Innenstadt. Dazu wurde ein bereits bewährter Veranstaltungsort gewählt, die ehemalige Fleischerei "Schlick". Das "Schlick 29. Die Sanierungswerkstatt" mitten im Sanierungsgebiet war bereits im Jahr 2016 Schauplatz des Städtebaufördertags. Am zweiten Tag standen die Entwicklungen im Bereich Schlachthof – Pakethalle - Güterbahnhof im Mittelpunkt. Das gesamte Gelände des alten Schlachthofs wurde als Ausstellungsfläche genutzt. In der darauf befindlichen Pakethalle fanden Vorträge, Diskussionen und Bürgerbeteiligungen statt. Das positive Feedback und die rege Beteiligung haben verdeutlicht, dass diese Veranstaltung eine gute Gelegenheit für Information und Dialog mit den Bürgern darstellt.





An zwei verschiedenen Standorten in Coburg konnten sich die Bürger am Tag der Städtebauförderung über die aktuellen Entwicklungen informieren.



Reiner Wessels, Abteilungsleiter Sanierung, führt interessierte Bürger durch das Sanierungsgebiet.



In den neuen, hellen Büroräumen können sich Mitarbeiter, Mieter und Gäste wohlfühlen.





Umzug in die Mauer 12 -Ein neues Zuhause für die WSCO

Der Jahreswechsel ist immer eine Zeit für Neues und Veränderung. Zum Jahreswechsel 2017/2018 stand auch für die WSCO-Familie eine große Neuerung an: Nach mehr als 50 Jahren in der Heiligkreuzstraße packten vor Weihnachten alle ihre Büros in Kisten. Als am letzten Tag vor dem Umzug die Mitarbeiter zu einer kleinen Abschiedsrunde zusammenkamen, machte sich vor allem bei den langjährigen Mitarbeitern doch ein wehmütiges Gefühl breit. Einige haben schließlich über 30 Jahre ihres Berufslebens hier verbracht. Zwischen den Feiertagen managten dann zuständige WSCO-Mitarbeiter und eine Umzugsfirma einen reibungslosen Umzug in das neue Zuhause auf der Mauer 12.

Aus einem großen Einzelhandel ein Bürogebäude zu machen, war eine große Herausforderung. Doch es hat sich gelohnt, diese anzunehmen – im ehemaligen Modehaus entstanden funktionale, moderne und schöne Büros mit insgesamt 60 Arbeitsplätzen für die WSCO-Mitarbeiter. Zusätzlich entstanden unterschiedlich große Besprechungsräume. Das Gebäude betritt man durch das helle, freundliche Foyer, das nicht nur Anlaufstelle für alle Mieter und Gäste ist. Der Eingangsbereich kann auch als kleiner Veranstaltungsraum mit bis zu 100 Sitzplätzen genutzt werden. Mit einer kleinen Bühne und der entsprechenden Technik soll dieses für nichtkommerzielle Veranstaltungen zur Verfügung stehen und so die Innenstadt weiter belebt werden.

Doch die WSCO ist nicht alleine in das Gebäude eingezogen. Mit dem neuen Nachbarn, der Wirtschaftsförderungsgesellschaft der Stadt Coburg, teilt sich die WSCO in Zukunft die Besprechungsräume. Außerdem entstehen in der Mauer 14 noch weitere Büros, so dass der gesamte vorhandene Platz im Gebäude effektiv genutzt wird.



Markthalle -Belebung des Albertsplatzes

Mit der Umsetzung der Gewerbefläche am Albertsplatz wurde ein weiterer wichtiger Schritt zur Quartiersentwicklung in der Ketschenvorstadt getan. Durch die Markthalle Coburg wurde gemeinsam ein mutiger – wenn auch nicht einfacher – Weg zur weiteren, impulsgebenden Innenstadtentwicklung eingeschlagen und das gesamte Quartier positiv weiterentwickelt. Nach mehrjähriger Entwicklungsund Bauzeit öffnete die neue Markthalle am 8. September 2017 das erste Mal ihre Tore. Auf einer Fläche von 1.200 m² finden Besucher im Herzen der Coburger Innenstadt ein Einkaufskonzept mit einem Angebot aus Genuss und Mode.

Im Jahr 2015 stellte der Coburger Stadtrat die Weichen für die Entwicklung der Gewerbefläche. Wichtige Partner und Unterstützer, wie die Stadt Coburg, die IHK zu Coburg und die Stadt und Land aktiv GmbH, arbeiteten gemeinsam mit der Stadtentwicklungsgesellschaft Coburg mbH an der Entwicklung der Gewerbefläche und der Belebung des Quartiers.





002

BESPRECHUNG FOYER

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
 4.128.171,00 €
 99,02 %

 "Verein" Coburg
 40.904,00 €
 0,98 %

 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 Rechtsund 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 %

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 2017 gekennzeichnet durch ein solides und stetiges Wirtschaftswachstum. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes im Jahresdurchschnitt 2017 um 2,2 % höher als im Vorjahr. In den beiden vorangegangenen Jahren war das BIP in einer ähnlichen Größenordnung gewachsen: 2016 um 1,9 % und 2015 um 1,7 %. Eine längerfristige Betrachtung zeigt, dass das Wirtschaftswachstum im Jahr 2017 knapp einen Prozentpunkt über dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre von + 1,3 % lag.

Die Verbraucherpreise stiegen im Jahresdurchschnitt im Jahr 2017 gegenüber 2016 um 1,8 %.

Die Arbeitslosenquote in Deutschland ist zum Jahresende 2017 um 0,4 % auf jetzt 5,7 % gesunken. Im Jahresdurchschnitt waren 2,53 Millionen Menschen arbeitslos gemeldet, rund 160.000 weniger als vor einem Jahr.

Die Erwerbstätigkeit ist im November 2017 auf 44,38 Millionen Menschen angestiegen, das waren 610.000 mehr als im November 2016. Damit konnte die Erwerbstätigkeit gegenüber dem Vorjahr nochmals gesteigert werden. Im IHK-Bezirk Coburg lag die Arbeitslosigkeit im Jahresdurchschnitt 2017 bei 3,7 % (Vj. 4,0 %).

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

Branchenspezifische Rahmenbedingungen

In 2017 wurde in Deutschland im ersten Halbjahr der Bau von insgesamt 169.500 Wohnungen genehmigt. Das waren 7,3 % oder 13.400 Wohnungen weniger als in den ersten sechs Monaten 2016. Die im Jahr 2010 begonnene positive Entwicklung bei den Baugenehmigungen im Wohnungsbau hat sich 2017 damit nicht weiter fortgesetzt.

Die Aussichten für 2018 sind dennoch weiterhin positiv: 86,0 % der im Rahmen des ifo Konjunkturtests Mitte Dezember befragten Bauunternehmen erwarten in den kommenden sechs Monaten eine günstigere oder zumindest gleichbleibende – und somit gute – Geschäftslage, so viele wie noch nie zum Jahresende.

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.

Regionale Rahmenbedingungen

In Coburg ist der Immobilienmarkt nach wie vor in Teilsegmenten ausgeglichen. Im Wohnungseigentumssektor ist die Nachfrage nach Eigentumswohnungen unverändert hoch. Im Bereich der Mietwohnungen ist die Nachfrage konstant. Zeitgemäß ausgestattete Bestandswohnungen werden verstärkt nachgefragt. Unverändert hoch ist der Bedarf nach qualitativ hochwertig modernisierten Wohnungen. Nach einfach ausgestatteten Wohnungen besteht eine geringe Nachfrage. Der Trend zu größerem Wohnraum ist ungebrochen.

Wettbewerbsverhältnisse

Bis zu 20 % der Bewohner Coburgs leben in einer Wohnung der Wohnbau Stadt Coburg GmbH.

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 31.12.2017 insgesamt 3.055 Wohnungen mit 197.347,09 m² Wohnfläche, 21 gewerbliche Einheiten mit 4.997,89 m² sowie 433 Garagen, 153 Carports und 1.347 Stellplätze/Carports.

Grundstücksverkehr/Neubautätigkeit

- Neubautätigkeit
 Im Berichtsjahr wurde mit dem Neubau von
 31 WE in der Fröbelstraße 10 begonnen.
- Verkaufsmaßnahmen Im Geschäftsjahr 2017 wurden 2 Mehrfamilienhäuser – Am Pfarranger 4 (3 WE) und Allee 5 (15 WE) –, das Objekt Casimirstraße 5 und das unbebaute Grundstück Jean-Paul-Weg verkauft.
 - (Vorjahr: 6 WE, 2 Häuser sowie 1 Grundstück).
- > Erwerbsmaßnahmen Im Geschäftsjahr 2017 wurde das Anwesen Heiligkreuzstraße 24 erworben sowie die beiden unbebauten Grundstücke Max-Böhme-Ring und Fischersleite.

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 % abgeschlossen und in 2017 fertiggestellt.

Für die Modernisierung der Gebäude Am Lauersgraben 7 und 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 % abgeschlossen und in 2017 fertiggestellt.

Für die Modernisierung der Gebäude Weimarer Straße 3 a und 5 mit jeweils 10 WE sind Fremd-kosten von 733 T€ angefallen. Insgesamt wurden Kosten von 762 T€ aktiviert. Die Maßnahme wurde zum 31.12.2016 zu 90 % abgeschlossen und in 2017 fertiggestellt.

Für die Modernisierung der Gebäude Am Lauersgraben 11,13,15 mit 27 WE sind Fremdkosten von 838 T€ angefallen. Insgesamt wurden Kosten von 903 T€ aktiviert. Die Maßnahme wurde zum 31.12.2017 zu 70 % fertiggestellt.

Für die Modernisierung des Gebäudes von-Behring-Straße 28 mit 39 WE sind Fremdkosten von 988 T€ angefallen. Insgesamt wurden Kosten von 1.073 T€ aktiviert. Die Maßnahme wurde zum 31.12.2017 zu 25 % fertiggestellt.

Für die Modernisierung des Gebäudes Ketschengasse 46 mit 8 WE sind Fremdkosten von 264 T€ angefallen. Insgesamt wurden Kosten von 268 T€ aktiviert. Die Maßnahme wurde zum 31.12.2017 zu 100 % fertiggestellt.

Instandhaltung

Für Instandhaltungsmaßnahmen wurden 2,62 Mio. € ausgegeben.

Verwaltungsmäßige Betreuung

Die Wohnbau Stadt Coburg GmbH verwaltet Wohnanlagen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) von privaten Eigentümern. Am 31.12.2017 wurden 445 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 und VII - Nördl. Innenstadt
- > 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 sowie die Vorbereitung für das neu geplante Sanierungsgebiet II/VII.

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

Analyse nach Geschäftsfeldern

	2015	2016	2017
Ertragsanalyse			
Hausbewirtschaftung	4.952	4.930	5.313
abzgl. Instandhaltung	- 2.606	- 3.239	- 2.625
Bau- und Verkaufstätigkeit	- 204	194	- 184
Sanierung / Betreuung	31	19	19
Finanzbereich	66	99	108
Sonstiger Bereich	- 355	149	87
Steuern vom Einkommen und Ertrag	8	- 15	- 115
Jahresüberschuss	1.892	2.137	2.603
Einstellung in die Rücklagen	1.200	1.500	1.900
Bilanzgewinn	692	637	703

Die Umsatzerlöse entwickelten sich wie folgt:

2015	2016	2017
16.697 T€	18.148 T€	17.221 T€€

Die Ertragslage wird weiterhin durch das positive Hausbewirtschaftungsergebnis bestimmt.

Für das Geschäftsjahr 2017 haben sich die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung, insbesondere aufgrund der im Vorjahr und im Berichtsjahr kontinuierlich durchgeführten Modernisierungen, Neubaumaßnahmen sowie regelmäßigen Mietenanpassungen um 0,6 T€ auf 15,4 Mio. € erhöht. Damit wurde die Prognose um 0,2 Mio. € überschritten.

Die "fremden" Instandhaltungskosten betragen rund 2,6 Mio. €. Die ursprüngliche Prognose belief sich auf rund 3.300 T€.

Aus der Sanierungs- und Betreuungstätigkeit ergibt

sich ein Gewinn in Höhe von 19 T€.

Der Gewinn aus dem Finanzierungsbereich stellt Zinserträge dar. 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 Bereich wurden alle übrigen Einflüsse zusammengefasst.

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

2. Finanzlage

a) Kapitalstruktur

Die Eigenkapitalquote beträgt 48,51 % und gibt damit den erforderlichen Handlungsspielraum für die zukünftig geplanten Projekte.

Die langfristigen Fremdmittel betreffen ausschließlich langfristige Objektfinanzierungen. Die Zinsen für langfristige Darlehen sind in der Regel mindes-

tens 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 925 T€ erhöht.

b) Investitionen

	2015	2016	2017
Neubau	1.489	2.501	6.810
Modernisierung	4.153	4.494	3.346
Grundstückskäufe	0	138	134
Sonstige Investitionen	114	85	101
Finanzanlagen	5	0	0
gesamt	5.761	7.218	10.391

Bei den Neubauinvestitionen handelt es sich um 1.806 T€ Bauvorbereitung für geplante Baumaßnahmen, 3.109 T€ für das neue Bürogebäude Mauer 12, 1.618 T€ für das Objekt Fröbelstraße 10 und 277 T€ für das Objekt Ketschengasse 42.

Die Modernisierungskosten mit 3.346 T€ sind im Lagebericht unter Ziffer B.II näher erläutert.

Die Grundstückskäufe betreffen die Heiligkreuzstraße 24

Die sonstigen Investitionen betreffen die Betriebsund Geschäftsausstattung.

Finanzierung der Investitionen

	2015	2016	2017
			[T €]
Kapitalmarktdarlehen	125	2.409	1.626
Wohnungsbaufördermittel	2.822	127	470
Kommunale Darlehen	523	771	677
Eigenkapital	2.291	3.911	7.618
gesamt	5.761	7.218	10.391

Die Finanzierung der Investitionen erfolgte im Berichtsjahr neben kommunalen Darlehen in Höhe von 677 T€ mit Wohnungsbaufördermitteln von 470 T€, Kapitalmarktdarlehen von 1.626 T€ und restlich mit Eigenkapital.

Darüber hinaus sind die im Berichtsjahr aufgewendeten Instandhaltungskosten in Höhe von 2.625 T€ aus dem laufenden Geschäftsbetrieb finanziert worden.

Am Abschlussstichtag bestehen folgende wesentliche Investitionsverpflichtungen:

Für Neubau und Modernisierung: 6.293,5 T€

c) Zusammenfassung der Vermögensund Kapitalstruktur

	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017
	[T €]	[T€]	[T€]
Aktiva			
langfristige Investitionen	99.003	101.577	106.612
Bauland + Vorbereitungskosten	858	1.338	2.600
kurzfristige Aktiva	20.321	21.040	19.666
	120.182	123.955	128.878
Passiva			
Eigenkapital	57.784	59.921	62.523
langfristige Fremdmittel	51.336	52.779	53.623
kurzfristige Passiva	11.062	11.255	12.731
	120.182	123.955	128.878
Anteil Eigenkapital an Bilanzsumme	48,08 %	48,34 %	48,51 %

d) Liquidität

Die Zahlungsströme des Geschäftsjahres 2017 stellen sich wie folgt dar:

	2015	2016	2017
	[T €]	[T€]	
Kapitalflussrechnung			
Finanzmittelbestand 01.01.	14.060	12.315	13.839
Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit			
Jahresüberschuss	1.892	2.137	2.603
Abschreibungen	3.228	3.325	3.438
Veränderung Aktiva und Passiva	- 2.750	1.776	789
	16.430	19.553	20.683
Mittelabfluss			
für Investitionen	- 5.761	- 7.218	- 10.391
Mittelzufluss aus Finanzierung			
Aufnahme von Krediten	3.470	3.307	2.773
Tilgungen und Rückzahlungen	- 1.824	- 1.803	- 1.804
Finanzmittelbestand 31.12.	12.315	13.839	11.203

Die Investitionen in Höhe von 10.391 T€ wurden mit Krediten von 2.773 T€ und mit Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit finanziert. Weiterhin erfolgten Darlehenstilgungen aus dem Mittelzufluss der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von 1.804 T€. Der Finanzmittelbestand ist um 2.636 T€ gesunken.

Nachrichtlich ist anzumerken, dass der Finanzmittelbestand fremde Finanzmittel für Mietkautionen in Höhe von 1.991 T€ enthält, so dass der verfügbare Finanzmittelbestand 9.212 T€ beträgt.

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

3. Vermögenslage

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

Die Veränderung des Anlagevermögens (82,6 % – Vj. 80,4 % 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 31.12.2017 mit 22.112,4 T€ (Vj. 23.906,6 T€) bilanziert.

Das Eigenkapital zum 31.12.2017 beträgt 62.523,7 T€ (Vj. 59.920,8 T€) und damit 48,51 % (Vj. 48,34 %) der Bilanzsumme.

In den Verbindlichkeiten sind im Wesentlichen Finanzierungsmittel von Kreditinstituten und anderen Kreditgebern ausgewiesen. Zugängen von 2.920,2 T€ stehen planmäßige (1.804,4 T€) und außerplanmäßige (190,7 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 48,51 % die erforderliche Sicherheit und den Handlungsspielraum für die zukünftig geplanten Aufgaben.

Die langfristigen Investitionen der Gesellschaft zum 31.12.2017 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	Eigenkapital am 31.12. Bilanzsumme am 31.12.	=	48,51 %	(Vj. 48,34 %)
Eigenkapitalrentabilität	Jahresergebnis vor Ertragsteuern Eigenkapital am 31.12.	=	4,35 %	(Vj. 3,59 %)
Durchschnittliche Wohnungsmiete*	Sollmiete Dezember Wohnungen Wohnfläche	=	4,62 €/m²	(Vj. 4,42 €/m²)
Fluktuationsquote**	Mieterwechsel (Auszüge) Wohnungen Anzahl der Wohneinheiten	=	5,86 %	(Vj. 7,49 %)
Jährl. Instandhaltungskosten je m²	Instandhaltungskosten Wohn- und Gewerbefläche	=	15,96 €/m²	(Vj. 18,74 €/m²)
Erhaltungsinvestitionen je m²	Instandhaltungskosten + Modernisierungsaufwand Wohn- und Gewerbefläche	=	32,25 €/m²	(Vj. 37,02 €/m²)
Zinsdeckung	Fremdkapitalzinsen der Hausbewirtschaftung Jahressollmiete abzgl. Erlösschmälerung	=	5,32 %	(Vj. 5,61 %)

^{*} 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 20,2 T€ ausgegeben.

Für das Folgejahr rechnet die Geschäftsführung mit Ausgaben von 30 T€. Die Leistungsindikatoren des Geschäftsjahres 2017 entsprechen den prognostizierten Erwartungen.

Für das Geschäftsjahr 2018 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 2018 leicht steigende Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung zwischen 15,8 Mio. € bis 16,2 Mio. € erwarten.

Wir erwarten für 2018 Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von 2,5 Mio. € bis 3,3 Mio. €. Prognoseunsicherheiten ergeben sich insbesondere bei unerwarteten/nicht planbaren Instandhaltungsaufwendungen. Um mit dieser Unsicherheit umzugehen, werden unterjährig Soll-/Ist-Vergleiche durchgeführt.

Die derzeitige hohe Auslastung der Handwerksfirmen entwickelt sich zu einer Herausforderung, noch entsprechende und qualifizierte Partner zu finden.

Für 2018 wird ein Jahresüberschuss zwischen 1,4 Mio. € bis 1,5 Mio. € 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.

Für 2018 rechnen wir mit einer durchschnittlichen Wohnungsmiete von 4,64 €/m² (Vj: 4,54 €/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-, Finanzund 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 älterwerdende Bevölkerung, die Zunahme von Ein-Personen-Haushalten und die zunehmende Nachfrage nach hochwertigen Wohnungen erfordern Anpassungen des Wohnungsbestandes und bauliche Investitionen auch dort, wo eigentlich die bauliche Restnutzungsdauer noch nicht erreicht ist.

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

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 Optimierung 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 2017 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.

Der Einzug in das neue Geschäftsgebäude Mauer 12 bietet hierfür beste Voraussetzungen.

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 Beleihungspielraum zur Verfügung.

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Coburg, 29. März 2018

Jan Mi

Christian Meyer Geschäftsführer der Wohnbau Stadt Coburg GmbH





III. AUFSICHTSRAT

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Die Geschäftsführung hat im Jahr 2017 den Aufsichtsrat laufend über die geschäftliche Entwicklung und die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft unterrichtet.

Die Bilanz zum 31.12.2017 und die Gewinn- und Verlustrechnung für 2017 wird dem Aufsichtsrat in der Sitzung vom 09.05.2018 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 2017.

Im Geschäftsjahr 2017 fanden

- **5** Sitzungen des gesamten Aufsichtsrates,
- 1 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, 29. März 2018 / 9. Mai 2018

Norbert Tessmer Aufsichtsratsvorsitzender

IV. BILANZ 2017

I. AKTIVSEITE

		20	17	Vorjahr
		[€]		[€]
A.	Anlagevermögen			
l.	Immaterielle Vermögensgegenstände		36.404,67	38.469,45
II.	Sachanlagen			
	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	91.793.905,76		91.517.627,35
	2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	1.684.489,86		1.778.391,80
	3. Grundstücke ohne Bauten	59.304,85		59.304,85
	4. Technische Anlagen u. Maschinen	1.452.444,37		1.605.696,13
	5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	218.751,57		228.998,87
	6. Anlagen im Bau	6.914.117,34		1.553.055,26
	7. Bauvorbereitungskosten	2.485.048,84	104.608.062,59	1.131.053,94
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		106.437.656,79	99.705.787,18
B.	Umlaufvermögen			
l.	Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
	1. Grundstücke ohne Bauten	55.906,26		147.516,57
	2. Unfertige Leistungen	4.929.742,81		4.837.473,55
	3. Andere Vorräte	198.140,67	5.183.789,74	188.423,18
II.	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
	1. Forderungen aus Vermietung	173.487,72		126.836,38
	2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00		67.301,15
	3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	396.265,19		266.735,41
	4. Forderungen aus Lieferungen u. Leistungen	1.486.552,31		944.987,00
	5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	3.466.596,94		3.353.168,01
	6. Sonstige Vermögensgegenstände	202.036,89	5.724.939,05	134.501,82
III.	Flüssige Mittel			
	Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		11.203.687,01	13.839.649,28
<u>С.</u>	Rechnungsabgrenzungsposten			
	1. Geldbeschaffungskosten	167.510,54		179.435,58
	2. And. Rechnungsabgrenzungsposten	160.750,99	328.261,53	163.671,23
Bilan	zsumme		128.878.334,12	123.955.486,34
Treuh	andvermögen		7.468.461,05	7.297.168,76

Bilanz zum 31. Dezember 2017

2. PASSIVSEITE

			17	Vorjahr	
		[€]	[€]	[€]	
Α.	Eigenkapital				
l.	Gezeichnetes Kapital		4.169.075,00	4.169.074,00	
II.	Gewinnrücklagen				
	1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	2.191.904,77		2.191.904,77	
	2. Bauerneuerungsrücklage	37.466.883,84		35.566.883,84	
	3. Andere Gewinnrücklagen	17.992.908,00	57.651.696,61	17.356.032,84	
III.	Bilanzgewinn				
	1. Jahresüberschuss	2.602.946,34		2.136.875,16	
	2. Einstellungen in Rücklagen	1.900.000,00	702.946,34	1.500.000,00	
	Eigenkapital insgesamt		62.523.717,95	59.920.770,61	
B.	Zur Durchführung der beschlossenen Kapitalerhöhung geleistete Einlagen		0.00	1,00	
			0,00	1,00	
<u>C.</u>	Rückstellungen 1. Rückstellungen für Pensionen	1.150.898,00		1.126.406,00	
	Steuerrückstellungen	130.000,00		15.000,00	
	Sonstige Rückstellungen	626.989,22	1.907.887,22	417.104,74	
	Verbindlichkeiten	020.303,22	1.907.007,22	417.104,74	
<u>D.</u>	Verbindlichkeiten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	33.205.507,20		32.089.309,58	
	Verbindlichkeiten gegenüber Arceitinstruten Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	19.367.520,58		19.708.610,67	
	Erhaltene Anzahlungen	5.175.739,81		5.788.490,50	
	Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.254.094,21		2.201.342,62	
	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.839.409,86		2.342.013,30	
	Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.074,72		5.262,79	
	7. Sonstige Verbindlichkeiten	488.652,83	64.332.062,21	224.639,00	
	davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 0,00€			(0,00)	
	davon aus Steuern 80.461,40 €			(224.181,84)	
E.	Rechnungsabgrenzungsposten		114.666,74	116.535,53	
Bilan	zsumme		128.878.334,12	123.955.486,34	
Treuh	andvermögen		7.468.461,05	7.297.168,76	

Bilanz zum 31. Dezember 2017





V. GEWINN-UND VERLUST-RECHNUNG

		2017		Vorjahr
		[€]		[€]
1.	Umsatzerlöse			
	a) aus der Hausbewirtschaftung	15.426.354,03		14.838.112,86
	b) aus Verkauf von Grundstücken	115.000,00		1.793.228,87
	c) aus Betreuungstätigkeit	1.127.112,75		960.581,95
	d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	552.809,83	17.221.276,61	556.340,38
2.	Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		92.269,26	-321.140,75
3.	Andere aktivierte Eigenleistungen		674.114,93	537.269,97
4.	Sonstige betriebliche Erträge		572.246,23	300.197,66
5.	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
	a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	6.544.235,58		7.257.091,15
	b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	106.091,72		679.296,39
	c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	273.588,44	6.923.915,74	269.641,93
Rohe	rgebnis		11.635.991,29	10.458.561,47
6.	Personalaufwand			
	a) Löhne und Gehälter	2.809.625,62		2.665.961,17
	 Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung 	837.716,19	3.647.341,81	782.093,71
	davon für Altersversorgung 271.366,26 €			(244.093,13)
7.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.438.137,52	3.325.242,31
8.	Sonstige betriebliche Aufwendungen		982.559,13	688.382,51
9.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		108.110,19	99.189,15
	davon gegenüber verbundenen Unternehmen 88.092,89 €			97.385,39
10.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen		684.260,12	673.080,65
11.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		114.999,35	15.000,00
12.	Ergebnis nach Steuern		2.876.803,55	2.407.990,27
13.	Sonstige Steuern		273.857,21	271.115,11
14.	Jahresüberschuss		2.602.946,34	2.136.875,16
15.	Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage		1.900.000,00	1.500.000,00
16.	Bilanzgewinn		702.946,34	636.875,16

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017



VI. ANHANG

A. ALLGEMEINE ANGABEN

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

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.

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.

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

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

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

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.

BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Entgeltlich von Dritten erworbene Immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten aktiviert und entsprechend ihrer voraussichtlichen Nutzungdauer 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.

Soweit die beizulegenden Werte einzelner Vermögens-

gegenstände ihren Buchwert unterschreiten, werden zusätzlich außerplanmäßige Abschreibungen bei voraussichtlich dauernder Wertminderung vorgenommen.

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
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 Staffelabschreibungen 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 Staffelabschreibung (anfangs 4 %, nunmehr 2 %) abgeschrieben.

Das 2011 umfassend modernisierte Gebäude Leopoldstraße 37 (WE 378) wird ebenfalls in Form einer Staffelabschreibung – 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.

Die Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten bewertet.

Im Umlaufvermögen sind die Grundstücke ohne 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 2017 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 3,74 %. 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 Anwartschaftsbarwertverfahren berechnet. Den Berechnungen wurde der pauschal abgeleitete Abzinsungssatz für eine angenommene Restlaufzeit von 15 Jahren zugrunde gelegt (2,88 % Stand Oktober 2017). Die Rückstellung beträgt zum 31.12. des Berichtsjahres 24.694,00 € 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 (2,88 % Stand Oktober 2017). 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 2017	Anschaffungs- und Herstellungskosten					
	AK/HK 01.01.2017	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/–)	AK/HK 31.12.2017	
Immaterielle	[€]	[€]		[€]		
Vermögensgegenstände	293.026,40	12.956,34	833,36		305.149,38	
Sachanlagen						
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	163.919.429,07	3.433.459,21	263.481,89	67.473,40	167.156.879,79	
Grundstücke mit Geschäftsbauten	5.337.109,23				5.337.109,23	
Grundstücke ohne Bauten	59.304,85				59.304,85	
Technische Anlagen und Maschinen	2.522.038,83				2.522.038,83	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.114.614,83	87.639,89	78.896,11		1.123.358,61	
Anlagen im Bau	1.553.055,26	5.004.716,75	0,00	356.345,33	6.914.117,34	
Bauvorbereitungskosten	1.131.053,94	1.852.473,70	74.660,07	-423.818,73	2.485.048,84	
Finanzanlagen	175.636.606,01	10.378.289,55	417.083,07	0,00	185.597.857,49	
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.762.669,53				1.762.669,53	
Beteiligungen	30.000,00				30.000,00	
Andere Finanzanlagen	520,00				520,00	
	1.793.189,53	0,00	0,00	0,00	1.793.189,53	
Anlagevermögen insgesamt	177.722.821,94	10.391.245,89	417.871,43	0,00	187.696.196,40	

Abschreibungen					Buchwerte	
Abschreibungen (kumulierte) 01.01.2017	Abschreibungen des Geschäfts- jahres	Abgänge	Umbu- chungen (+/-)	Abschreibungen (kumulierte) 31.12.2017	Buchwert am 31.12.2017	Buchwert am 31.12.2016
	[€]	[€]	[€]	[€]	[€]	[€]
254.556,95	15.020,12	832,36		268.744,71	36.404,67	38.469,45
72.401.801,72	3.078.989,37	117.817,06		75.362.974,03	91.793.905,76	91.517.627,35
3.558.717,43	93.901,94			3.652.619,37	1.684.489,86	1.778.391,80
					59.304,85	59.304,85
916.342,70	153.251,76			1.069.594,46	1.452.444,37	1.605.696,13
885.615,96	96.974,33	77.983,25		904.607,04	218.751,57	228.998,87
					6.914.117,34	1.553.055,26
0,00				0,00	2.485.048,84	1.131.053,94
77.762.477,81	3.423.117,40	195.800,31	0,00	80.989.794,90	104.608.062,59	97.874.128,20
					1.762.669,53	1.762.669,53
					30.000,00	30.000,00
					520,00	520,00
					1.793.189,53	1.793.189,53
78.017.034,76	3.438.137,52	196.632,67	0,00	81.258.539,61	106.437.656,79	99.705.787,18

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	7.510.594,53	594.044,71	31.12.2017
SOPHIA Franken GmbH & Co.KG, Bamberg	11,11	143.422,28	- 30.095,16	31.12.2016
Markthalle Coburg GmbH, Winnenden	10	39.608,90	- 7.872,40	31.12.2016

Unfertige Leistungen

In der Position "Unfertige Leistungen" sind $4.688.877,63 \in (Vj. 4.604.472,37 \in)$ 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 1.485 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 31.12.2017: 2.719.439,86 €). 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 2.390.709,20 €.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

In den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten sind Disagiobeträge in Höhe von 167,5 T€ (Vorjahr 179,4 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 4.169.075,00 €.

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 101,7 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	215,7 T€
>	Erstellung der	
	Betriebskostenabrechnung	105,0 T€
>	Prüfungs-, Abschluss-	
	und Verwaltungskosten	67,5 T€
>	Urlaub, Überstunden	103,8 T€
>	unterlassene Instandhaltung	50,0 T€

Die Rückstellungsbeträge für die genannten Sachverhalte entsprechen rund 86 % 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 Verbindlichkeitenspiegel:

VERBINDLICHKEITEN-SPIEGEL 2017

SPIEGEL 2017						
		davon				
	insgesamt	bis zu 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	davon gesichert	Art der Siche- rung
			[€]	[€]		
Verbindlichkeiten						
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	33.205.570,20 (32.089.309,58)	1.111.592,91 (1.131.886,96)	3.957.719,98 (3.510.553,40)	28.136.257,31 (27.446.869,22)	33.087.648,20 (31.821.446,67)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	19.367.520,58 (19.708.610,67)	881.930,77 (851.448,38)	3.316.899,44 (3.289.609,63)	15.168.690,37 (15.567.552,66)	19.367.517,89 (19.708.607,85)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	5.175.739,81 (5.788.490,50)	5.175.739,81 (5.788.490,50)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.254.094,21 (2.201.342,62)	261.446,30 (264.628,46)		1.992.647,91 (1.936.714,16)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.839.409,86 (2.342.013,30)	3.839.409,86 (2.342.013,30)				
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.074,72 (5.262,79)	1.074,72 (5.262,79)				
Sonstige Verbindlichkeiten	488.652,83 (224.639,00)	488.652,83 (224.639,00)				
Gesamtbetrag	64.332.062,21 (62.359.668,46)	11.759.847,20 (10.608.369,39)	7.274.619,42 (6.800.163,03)	45.297.595,59 (44.951.136,04)	52.455.166,09 (51.530.054,52)	

GPR = Grundpfandrecht () = Vorjahr

Die Positionen "Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten" und "Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern" enthalten im Berichtsjahr aufgelaufene Zinsen und rückständige Annuitäten von 51.087,12 € bzw. 2,69 €.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen resultieren aus dem Lieferungs- und Leistungsverkehr. Gegenüber Gesellschaftern bestehen in der Bilanz nicht gesondert ausgewiesene Forderungen und Verbindlichkeiten; sie sind unter folgenden Bilanzposten ausgewiesen:

	2017	Vorjahr
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	380.546,72 €	249.608,65 €
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	398,31 €	784,36 €
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	19.153.004,11 €	19.335.464,76 €
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	423,27 €	423,27 €

D. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN POSTEN DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Sonstige betriebliche Erträge

Im abgelaufenen Geschäftsjahr sind außergewöhnliche Erträge in Höhe von 492,7 T€ angefallen, die Gewinne aus der Veräußerung von Gebäuden des Anlagevermögens betreffen.

Aus der Auflösung von Rückstellungen wurden Erträge in Höhe von 21,1 T€ erzielt.

Aufwendungen für Hausbewirtschaftung

In den Instandhaltungskosten sind periodenfremde Kosten in Höhe von 74,7 T€ enthalten.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Im abgelaufenen Geschäftsjahr sind außergewöhnliche Aufwendungen aus dem Buchwertabgang

(64,4 T€) und Abrisskosten (87,0 T€) eines Gebäudes sowie der Zuführung zu einer Gewährleistungsrückstellung (130,0 T€) angefallen.

Finanzergebnis

Die Sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge resultieren in Höhe von 0,4 T€ (Vorjahr 0,4 T€) aus der Abzinsung von Rückstellungen. In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind in Höhe von 78,9 T€ (Vorjahr 46,8 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 2017 in Höhe von 115 T€.

E. SONSTIGE ANGABEN

Arbeitnehmer

Im Geschäftsjahr waren durchschnittlich beschäftigt:

Gruppen	Vollzeit- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	13	16
Technische Mitarbeiter	14	6
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswart etc.	15	1
Summe	42	23

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 stv. Vorsitzender (bis 12.01.2017)
- > 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 (ab 21.02.2017)

Für die Tätigkeit im Geschäftsjahr wurden dem Aufsichtsrat Aufwandsentschädigungen in Höhe von 28,6 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 betrugen die Bezüge im Geschäftsjahr 98,9 T€. Die Pensionsrückstellungen für ehemalige Mitglieder der Geschäftsführung und ihre Hinterbliebenen belaufen sich zum Bilanzstichtag auf 1.150,9 T€.

Haftungsverhältnisse

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

Aus Erbbaurechtsverpflichtungen ergeben sich

jährliche Belastungen (Erbbauzinsen). Im Berichtsjahr betrugen die Erbbauzinsen 31,0 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 Anlagevermögens auf 6.293,5 T€ (Vorjahr 947,6 T€). Dem stehen 3.233 T€ 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:

	Gesellschafter u. dessen Tochterunternehmen T€	Beteiligungs- unternehmen T€	Zweckverbände des Gesellschafters T€
Erhaltene Finanzierung (zum 31.12.2017)	19.153,0		2.348,6
Begebene Finanzierung (zum 31.12.2017)		2.719,4	11.136,1
Bezug von Lieferungen und Leistungen	3.054,1	46,7	4,3
Erbringung von Leistungen	535,9	544,9	
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	97,9		56,1
Zinsen und ähnliche Erträge		88,1	0,3

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)	1
Summe	39

Vermindert wird der Aufwand des Geschäftsjahres um Erträge aus der Auflösung der Rückstellungen für das Vorjahr in Höhe von 4,2 T€. In den flüssigen Mitteln bzw. in den Verbindlichkeiten aus Vermietung sind Treuhandguthaben von 1.991,4 T€ bzw. Treuhandverbindlichkeiten (Mietkautionen) von 1.992,6 T€ enthalten.

Gewinnverwendungsvorschlag der Geschäftsführung

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Bilanzgewinn von 702,9 T€, der sich aus dem Jahresüberschuss von 2.602,9 T€ abzüglich der Zuweisung zur Bauerneuerungsrücklage von 1.900 T€ ergibt, den anderen Gewinnrücklagen zuzuführen.

VII. NACHTRAGS-BERICHT

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2017 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

Coburg, 29. März 2018

In Mi

Christian Meyer Geschäftsführer der Wohnbau Stadt Coburg GmbH

