

2018

GESCHÄFTSBERICHT



INHALT

TEIL I

TÄTIGKEITS-
BERICHT 2018

I. Tätigkeiten	06
1. Vorbemerkungen	08
2. Wohnungsentwicklung	09
3. Wirtschaftliche Entwicklung	12
4. Geschäftsfelder	14
4.1 Wohnungsbewirtschaftung	15
4.2 Grundstücksverkehr/Neubautätigkeit	17
4.3 Modernisierung	19
4.4 Instandhaltung/Aktiver Bauunterhalt	21
4.5 Verwaltungsmäßige Betreuung	21
4.6 Stadtsanierung	22
4.7 Soziale Stadt	34
4.8 Sonstiges	38

TEIL II

JAHRES-
ABSCHLUSS 2018

II. Lagebericht	44	III. Aufsichtsrat	55
A. Grundlagen des Unternehmens	44		
I. Geschäftsmodell des Unternehmens	44	IV. Bilanz 2018	56
II. Geschäftsfelder	44		
B. Wirtschaftsbericht	45	V. Gewinn- und Verlustrechnung	60
I. Gesamtwirtschaftliche und branchen- bezogene Rahmenbedingungen	45		
II. Geschäftsverlauf	46	VI. Anhang	61
III. Lage	47	A. Allgemeine Angaben	61
IV. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren	50	B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	61
C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht	51	C. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz	64
I. Prognosebericht	51	D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung	68
II. Risikobericht	52	E. Sonstige Angaben	68
III. Chancenbericht	52		
D. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten	53		



SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN,

steigende Baukosten, Engpässe bei Firmen, Förderungen und kurzfristige Entscheidungen beeinflussen maßgeblich das Vorankommen in unserer Stadt. Das sind Punkte, die wir oftmals nicht selbst entscheiden können, sondern uns von außen auferlegt werden. Aber gerade diese Herausforderungen sind es auch, die unsere Arbeit beeinflussen. Mit viel Engagement und Herzblut sind wir bereit, jede Hürde für eine zukunftsfähige Stadtentwicklung zu nehmen.

Wir haben die Aufgabe, unsere Stadt aus demografischer, sozialer, ökologischer und ökonomischer Art zu betrachten. Dazu gehören unter anderem eine alternde Gesellschaft, eine zunehmende Vielfalt der Lebensstile und Haushaltsformen, die Globalisierung von Ökonomie, der technologische Wandel, die Begrenztheit der zur Verfügung stehenden Ressourcen, aber auch die steigenden Umweltrisiken und -belastungen und massive Folgen des Klimawandels. Diese Herausforderungen machen andere Zielsetzungen einer zukunftsfähigen Stadtentwicklung und neue Formen und Modelle des städtischen Zusammenlebens notwendig. Darauf hat unsere WSCO bereits vor Jahren reagiert und entsprechende Konzepte entwickelt.

Die Innenstadt nimmt hier eine besondere Stellung ein. Neben einem vielfältigen Handelsangebot, das sich im Kampf um jeden Kunden befindet, ist es notwendig, eine attraktive fußgänger- und fahrradfreundliche Stadt mit ausreichend Begrünung zu schaffen. Auch Plätze der Begegnung, wie der

Markt- oder Albertsplatz, spielen hier eine wichtige Rolle. Diese Punkte sind wichtig, um auch in Zukunft eine Innenstadt zu haben, in der das Leben pulsiert, in der Handel und Kommunikation Chancen zur Entfaltung finden und wir weiter als Oberzentrum wahrgenommen werden.

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.

Ihr

A handwritten signature in black ink, which appears to read 'Norbert Tessmer'. The signature is stylized and written in a cursive script.

Norbert Tessmer
Oberbürgermeister und Aufsichtsratsvorsitzender



Eine nachhaltige Stadtentwicklung setzt Impulse für eine lebendige Innenstadt.



TEIL

TÄTIGKEITSBERICHT 2018



VORBEMERKUNGEN

WAS WIRD SEIN?

Es gab in den letzten Jahren viele negative Prognosen für Coburg, die einen deutlichen Rückgang der Bevölkerung vorausgesagt haben. Stattdessen sehen wir glücklicherweise positive Entwicklungen: Eine starke Wirtschaft und der Zuzug gleicht den Sterbeüberschuss aus. Wir sind also aktuell Zuzugsstadt – es geht uns gut. Aber ist das nur eine kurze Erholungsphase oder eine echte Kehrtwende?

Coburg profitiert sehr stark vom Zuzug aus Südthüringen und dem Landkreis. Das Problem liegt darin, dass in diesen Gebieten die Bevölkerung rückläufig ist. Langfristig gehen uns damit die „Nachschubgebiete“ aus. Damit die Entwicklung weiter positiv bleibt, müssen wir Alternativen finden. Coburg muss für Menschen in ganz Deutschland interessant werden.

Die empirica erforscht das Phänomen der sogenannten Schwarmbewegungen. Es gibt weniger junge Menschen - diese rotten sich zusammen. Wo viele junge Menschen sind, gehen noch mehr junge Menschen hin. Dadurch bilden sich sogenannte Schwarmstädte. Städte, die so interessant für junge Menschen sind, dass immer mehr junge Menschen kommen - und die Stadt dadurch für den „Schwarm“ junger Menschen noch interessanter macht. Entscheidend für uns ist dabei: Nicht nur Großstädte können Schwarmstädte sein. Auch Coburg hat durchaus die Voraussetzungen. Dafür haben in den letzten Jahren verschiedene Akteure bereits viel geleistet. Allerdings ist noch sehr viel Entwicklung nötig - es wird kein Selbstläufer.

Die WSCO will und wird natürlich weiterhin ihren Beitrag dazu leisten. Wir müssen uns dabei immer

wieder intensiv mit der Frage auseinandersetzen, ob unser Stadtentwicklungskonzept alle Generationen berücksichtigt. Stadtentwicklung funktioniert langfristig und dauert seine Zeit. Und damit müssen wir auch die Bedürfnisse von Generationen berücksichtigen, die vielleicht noch nicht mal geboren sind. Somit klafft zwischen dem Alter der „Entscheider“ und dem Alter der Zielgruppe eine große Lücke. Wie können wir diese überwinden?

Es tut sich viel in Coburg – an allen Ecken und Enden wird gebaut und das ist gut so! Jeder Kran bringt uns weiter und ist ein Zeichen für Fortschritt. Allerdings stößt die Bauwirtschaft an ihre Kapazitätsgrenzen. Engpässe, vor allem beim Personal, und steigende Baukosten – mit all diesen Problemen sehen wir uns aktuell konfrontiert. So steigen die Preise in Coburg spürbar, hier müssen wir dringend gegensteuern.

Es wird keine leichte Aufgabe - aber mit vorausschauender Planung und guter Zusammenarbeit der Akteure wird es uns gelingen, Coburg weiter gemeinsam positiv zu entwickeln.



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'C. Meyer', written over a light-colored background.

Christian Meyer
Geschäftsführer
der Wohnbau
Stadt Coburg GmbH



2.

WOHNUNGS- ENTWICKLUNG

BESTANDSÜBERSICHT / BAULEISTUNGEN

FERTIGGESTELLTE WOHNUNGEN UND SONSTIGE

	MW	gE	Eigentumsverwaltung		
			EW	gE	Ga / Stellpl.
Stand 31.12.2017	3.055	21	427	18	250
BA 408 - Neubau Karl-Türk-Str. 19/ 19 a	+ 9	1			
BA 362 - Verkauf Jean-Paul-Weg 12, ETW	- 3				
Abgabe Eigentumsverwaltung			- 410	- 9	- 230
BA 410 - Mauer 12, Geschäftshaus WSCO		1			
BA 410 - Mauer 12 b, Teileigentum Nr. 6		1			
Stand 31.12.2018	3.061	24	17	9	20

NEUBAUTÄTIGKEIT, BETREUUNGS- UND VERKAUFSTÄTIGKEIT

IM BAU BEFINDLICHE WOHN-EINHEITEN UND SONSTIGE

	MW	gE	Eigentumsverwaltung		
			EW	gE	Ga / Stellpl.
BA 394 - Ketschengasse 42	5	1			
BA 405 - Max-Böhme-Ring 52 - 58	34				
BA 407 - Fischersleite 14 / 14 a	18				
BA 60 - Im Grund 25	9				
BA 402 - Fröbelstraße 10	31				
	97	1	-	-	-

IN BAUVORBEREITUNG BEFINDLICHE WOHN-EINHEITEN UND SONSTIGE

	MW	gE	Eigentumsverwaltung		
			EW	gE	Ga / Stellpl.
BA 406 - Max-Böhme-Ring 44 - 50	48				
BA 59 - Heiligkreuzstraße 26	30				
BA 409 - Heiligkreuzstraße 24	30				
	108	-	-	-	-

GESAMTAUFSTELLUNG

	MW	gE	Eigentumsverwaltung		
			EW	gE	Ga / Stellpl.
fertiggestellt	3.061	24	17	9	20
im Bau befindlich	97	1			
in Bauvorbereitung	108				
	3.266	25	17	9	20

VERTEILUNG DER FERTIGGESTELLTEN
WOHNEINHEITEN UND GEWERBLICHEN EINHEITEN
IM STADTGEBIET

	MW	gE	Eigentumsverwaltung			Insgesamt
			EW	gE	Ga / Stellpl.	
1. Heimatring / Kantstraße	417	2				419
2. Wüstenahorn	653	2				655
3. Gustav-Hirschfeld-Ring/ Creidlitzer Straße / Creidlitz	418	3				421
4. Pilgramsroth / Eupenstraße	299	1				300
5. Marschberg	218	1				219
6. Am Schießstand	204					204
7. Thüringer Viertel	59		6			65
8. Pelzhügel / von-Mayer-Straße	123	1				124
9. Seidmannsdorfer Hang	200					200
10. Rodacher Straße / Neuses	48					48
11. Cortendorf / Rosenauer Straße	94	1				95
12. Südring / Erlengrund/ Weichengereuth	72					72
13. Bertelsdorfer Höhe	100					100
14. Innenstadt	156	13	11	9	20	209
	3.061	24	17	9	20	3.131

ANZAHL VON STELLPLÄTZEN
UND GARAGEN
IM EIGENEN BESTAND

	Garagen	Stellplätze/Carpports
Bestand 31.12.2017	433	1.462
BA 362 - Verkauf Jean-Paul-Weg 12	- 2	
Bestand 31.12.2018	431	1.462

Legende:

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



3.

WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG

	2016	2017	2018
	[T€]	[T€]	[T€]
Bilanzsumme	123.955	128.878	128.620
nachrichtlich Treuhandvermögen	7.297*	7.468	9.414
Umsatzerlöse	18.148	17.221	17.556
Jahresüberschuss	2.137	2.603	2.245

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

3.1 UMSATZENTWICKLUNG

Aus den gesamten Aktivitäten des Unternehmens ergibt sich folgende Umsatzentwicklung:

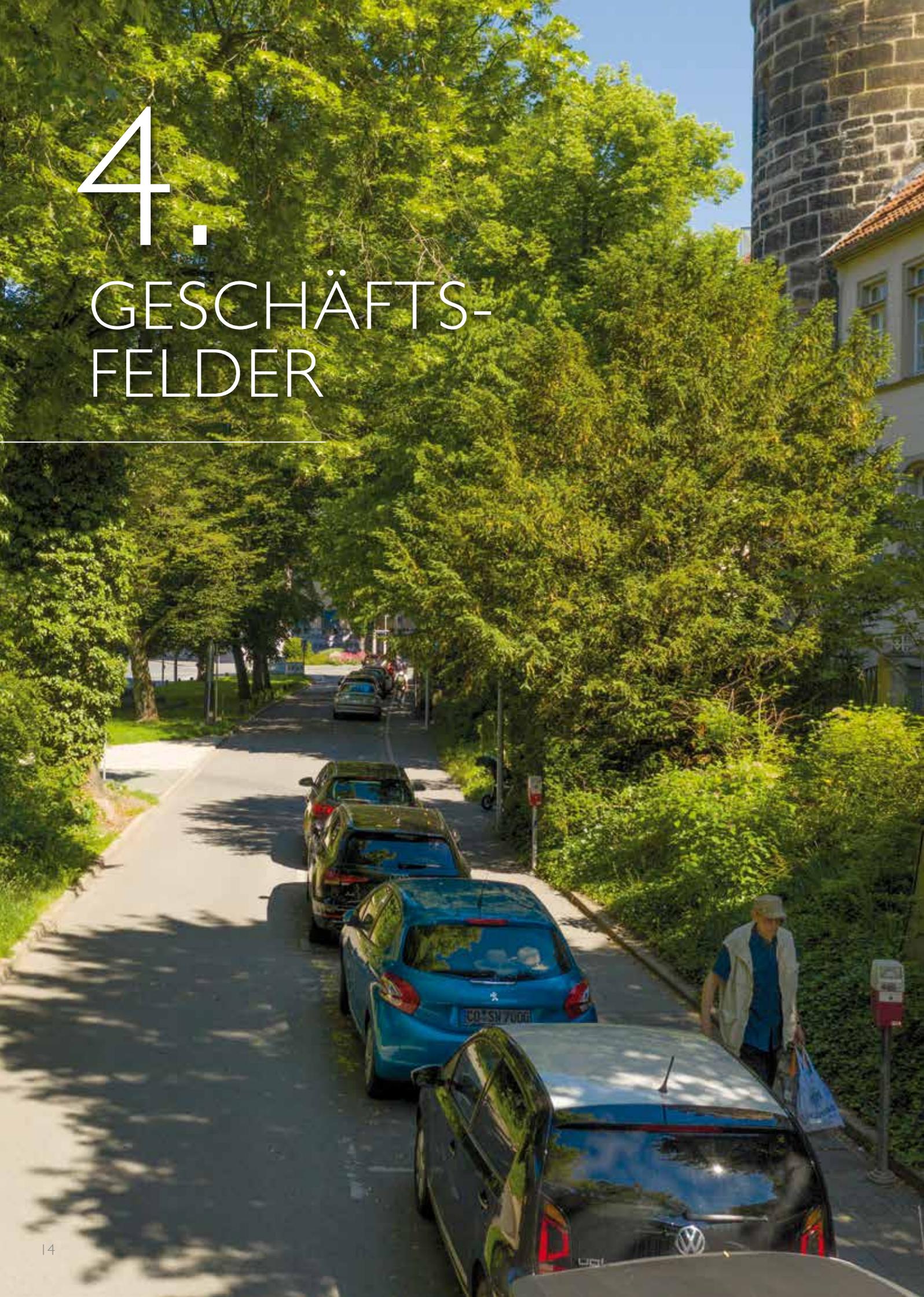
	2016	2017	2018
	[T€]	[T€]	[T€]
Umsatzerlöse			
Hausbewirtschaftung	14.838	15.426	15.428
Verkauf von Grundstücken	1.793	115	0
Betreuungstätigkeit	961	1.127	1.605
Andere Lieferungen + Leistungen	556	553	523
Summe	18.148	17.221	17.556

Die Umsätze aus der Hausbewirtschaftung sind im Berichtsjahr nahezu unverändert, die Sollmieten haben sich um 146 T€ und die Umlagen für Betriebskosten um 73 T€ vermindert. Die Erlösschmälerungen haben sich um 71 T€ erhöht.

Mit der vorgesehenen Portfoliobereinigung konnten im Berichtsjahr Erträge aus Grundstücksverkäufen in Höhe von 162 T€ (Sonstige betriebliche Erträge) erzielt werden.

Die Umsätze aus Betreuungstätigkeit betragen 1.605 T€. Darin enthalten sind auch die Erträge aus der Sanierungsträger- und Projektsteuerungsarbeit (kostendeckender Aufwendungsersatz).

4. GESCHÄFTS- FELDER



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 2018 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 666,1 € liegen über dem Vorjahreswert und betragen 4,14 % der Sollmieten (Vorjahr 3,86 %). 71,33 % dieser Mietausfälle entfallen jedoch auf Wohnungsmodernisierungen und die anteiligen Betriebskostenumlagen, so dass der vergleichbare Mietausfall – bereinigt um die Wohnungsmodernisierungen – nur 1,19 % (Vorjahr 1,31 %) beträgt.

Im Jahr 2018 haben insgesamt 273 Mieter ihre Wohnung aufgegeben. Die Fluktuationsquote beträgt 8,92 %. Wenn die Wohnungswechsel wegen Modernisierung und Tausch berücksichtigt werden, liegt die verbleibende Fluktuationsquote bei 6,73 %. 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 4,64 € je m² gut. Bereinigt um die nicht bewohnbaren Wohnungen beträgt die Gesamtdurchschnittsmiete 4,69 € je m². Aufgrund der positiven Geschäftsentwicklung konnte die Durchschnittsmiete im Jahr 2018 annähernd konstant gehalten und somit der wirtschaftliche 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 31.12.2018 sind 1.077 Wohnungssuchende vorgemerkt. Davon beziehen sich 239 Wohnungsvormerkungen auf Tauschwohnungen, so dass tatsächlich 838 Wohnungen (Vorjahr 868) 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 bleibt und die Betriebskosten niedrig gestaltet werden können.

Von den Nachfragern beziehen 52,83 % Einkünfte aus aktiver Beschäftigung, 13,83 % sind Rentner. Die restlichen 33,34 % der Nachfrager sind Transfereinkommensbezieher. Die größte Gruppe davon sind Hartz-IV-Bezieher.

Der Anteil der einheimischen Nachfrager liegt bei 64,07 %, 3,16 % entfallen auf russische und 3,25 % auf türkische Bürger. Die restlichen 29,52 % der Nachfrager verteilen sich auf weitere 29 Nationen.

Von der Gesamtnachfrage entfallen 16 % auf 1- bis 1,5-Zimmer-Wohnungen, 36 % auf 2- bis 2,5-Zimmer-Wohnungen, 32 % auf 3- bis 3,5-Zimmer-Wohnungen und 13 % fragen eine 4-Zimmer-Wohnung nach. Lediglich 3 % wünschen eine noch größere Wohnung.

Dieser Nachfrage können wir mit unserem Wohnungsbestandsmix gut entsprechen. Die Nachfrage-

situation 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.

Aktuell ist eine gestiegene Nachfrage nach großen Wohnungen erkennbar. 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 2018 hat die Wohnbau Stadt Coburg GmbH drei Wohnungen und zwei Garagen (Jean-Paul-Weg 12) veräußert. Des Weiteren wurde das Objekt Mauer 14/14a an die Stadtentwicklungsgesellschaft Coburg mbH verkauft.

Kaufstätigkeiten

Im Rahmen der Kaufstätigkeiten wurden eine Wohnung (Mauer 12b), drei Stellplätze im Parkhaus

Mauer sowie ein Miteigentumsanteil an der Freifläche Nägeleinsgasse erworben.

Neubau

Im Berichtsjahr wurde mit den Neubauprojekten in der Fischersleite 14/14a, Im Grund 25, Karl-Türk-Straße 19/19a sowie Max-Böhme-Ring 52-58 (Baufeld 1) begonnen.

Des Weiteren wurde der Neubau in der Fröbelstraße 10 fortgeführt.



Die Baumaßnahmen
am Max-Böhme-Ring 52-58
schreiten zügig voran.



Umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen stehen in der Anlage am Pelzhügel an. 89 Wohneinheiten bieten unseren Mietern dort ein Zuhause.

4.3 MODERNISIERUNG

Stillstand ist Rückschritt. Diese Weisheit bewahrt sich im Bereich des Gebäudebestandes in besonderer Form. Die fortlaufende Modernisierung des Wohnungsbestandes ist eine Grundkonstante, die auch in Zeiten, in denen der Neubau im Vordergrund steht, unvermindert fortgeführt werden muss.

Diesem Anspruch wurden wir auch im Jahr 2018 wieder gerecht, in dem die laufenden Maßnahmen Am Lauersgraben und in der von-Behring-Straße zügig fortgeführt wurden und die ersten Wohnungen wieder an die Mieter übergeben werden konnten. Positiv ist zu vermerken, dass trotz des schwierigen Marktumfeldes im Bereich der Modernisierungsmaßnahmen die Kostenrahmen fast durchweg eingehalten und zum Teil sogar unterschritten werden konnten.

In die Planung aufgenommen wurden die Projekte Pelzhügel und Karl-Türk-Straße 59. Während es sich

beim Vorhaben in Wüstenahorn – dem Hochhaus am Wolfgangsee – um ein Einzelgebäude handelt, das in einem Zug modernisiert werden soll, wird sich die Anlage am Pelzhügel über mehrere Jahre und Bauabschnitte erstrecken. Dabei wird im ersten Bauabschnitt neben den ersten Wohnungen der Schwerpunkt vorrangig auf der Erneuerung der Technikzentralen liegen.

Zugleich gibt es auch Überlegungen, inwieweit Modernisierungen auch in bewohntem Zustand denkbar und logistisch zu lösen sind. Dabei gilt es, insbesondere die Einschränkungen und Belastungen für die Mieter auf ein absolut notwendiges Mindestmaß zu beschränken. Diese sind zwar nicht ganz zu vermeiden, machen jedoch den sonst üblichen doppelten Umzug hinfällig. Der bisher übliche Zyklus von rund zwei bis drei Jahren für Leerzug, Modernisierung und Neubezug würde so durchbrochen werden und zu einer wesentlichen Kosteneinsparung beitragen.

Nach der Sanierung erstrahlt die von-Behring-Straße in neuem Glanz.





Die Instandhaltung von
Grünanlagen gehört –
wie hier in der Fröbelstraße –
zu den Aufgaben des eigenen
WSCO-Gärtner-Teams.

4.4 INSTANDHALTUNG/ AKTIVER BAUUNTERHALT

Das Jahr 2018 zeichnete sich erneut durch eine extrem guten Konjunkturlage am Bau aus. Dies macht es zunehmend schwieriger, die geplanten und erforderlichen Unterhaltsmaßnahmen am Markt zu platzieren. Das Interesse – insbesondere an den Jahresausschreibungen für Handwerksleistungen – ist stark rückläufig und macht es immer schwieriger, qualitativ gute und wirtschaftlich vertretbare Leistungen einzukaufen. Hätten die Firmen bisher vielfach Interesse, sich mit den in der Regel mindestens zwei Jahre laufenden Ausschreibungen eine Grundausschreibung zu sichern, möchte man sich heute nach Möglichkeit nicht mehr mittel- bis langfristig binden. Die Aufträge werden dann oftmals auch nur nachrangig abgearbeitet, was zu zusätzlichen Verzögerungen führt.

In Folge dieser Umstände gibt es hier Überlegungen, in Zukunft auch wieder über die Einstellung und den verstärkten Einsatz eigener Fachkräfte nachzudenken. Denkbar wäre dies beispielsweise im Bereich der Malerarbeiten, da hier nach ersten Schätzungen

ein eigener Trupp von 2 - 3 Arbeitern ganzjährig in Vollzeit beschäftigt werden könnte. Sollten tatsächlich freie Kapazitäten entstehen, könnten diese im Rahmen einer verstärkten Zusammenarbeit mit der Stadt Coburg und den weiteren Tochtergesellschaften gegebenenfalls auch hier zum Einsatz kommen. Als größte Herausforderung dabei stellt sich jedoch die Gewinnung von qualifizierten Fachkräften heraus, da diese am Arbeitsmarkt praktisch nicht mehr verfügbar sind. Einen Ausweg sehen wir darin, künftig in die Ausbildung eigener gewerblicher Mitarbeiter zu investieren.

In einem ersten Schritt bilden wir seit September 2018 einen jungen Mann im Elektrikerhandwerk aus. Im Laufe der nächsten Jahre soll hier noch ein Auszubildender im Heizungs-, Lüftungs- und Sanitärbau folgen. Im Bereich der Grünpflege, in dem ebenfalls erheblicher Bedarf besteht, scheitert man bisher an den Prüfungsinhalten, die wir leider nur teilweise erfüllen und daher nicht als Ausbildungsbetrieb anerkannt werden.

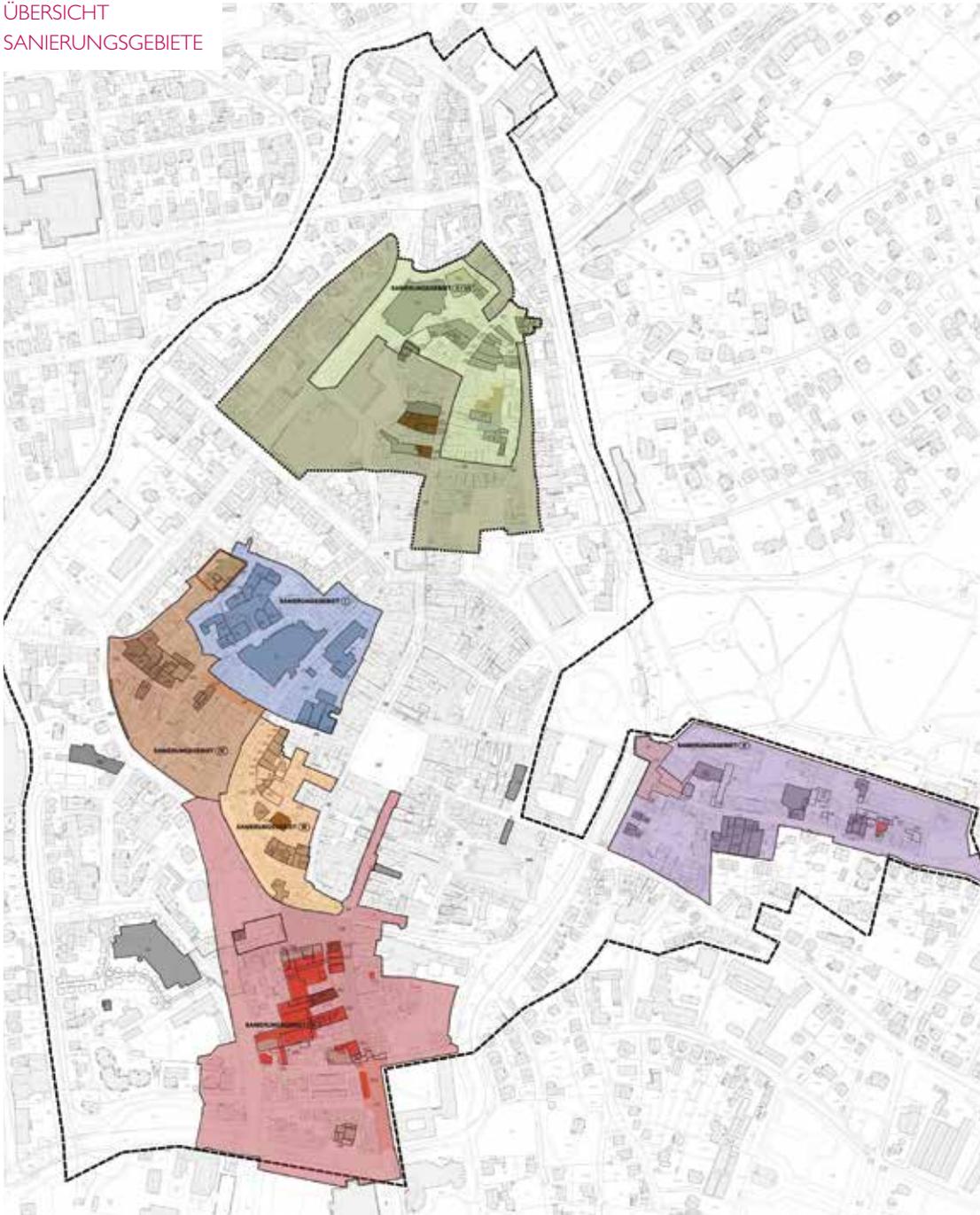


4.5 VERWALTUNGSMÄSSIGE BETREUUNG

Gemäß Beschluss wurde die verwaltungsmäßige Betreuung in 2018 aufgegeben.

4.6 STADTSANIERUNG

ÜBERSICHT SANIERUNGSGEBIETE



- Sanierungsgebiet I
- Sanierungsgebiet II / VII
- Sanierungsgebiet III
- Sanierungsgebiet IV
- Sanierungsgebiet V
- Sanierungsgebiet VI

Stadtentwicklung – unser Beitrag als Sanierungsträger

In den Jahren 2016 und 2017 wurden die Vorbereitenden Untersuchungen im bestehenden Sanierungsgebiet II – erweitert durch das Areal zwischen Gemüsemarkt, Oberer Bürglaß, Heiligkreuzstraße, Schenkergasse, Seifartshofstraße, Badergasse, Georgengasse und Mohrenstraße – 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.

Die durch das Büro UmbauStadt, Weimar, erarbeiteten Sanierungsziele wurden definiert und auf Basis der Ergebnisse der Untersuchungen 17 Maßnahmen und Impulsprojekte vorgeschlagen.

Die förmliche Festlegung des neuen Sanierungsgebiets VII erfolgte schließlich im Stadtrat am 27. Juli 2017. Der detaillierte Endbericht über die Vorbereitenden Untersuchungen wurde als Arbeits- und Informationsgrundlage im gleichen Jahr veröffentlicht.

In Vorbereitung der Maßnahmenumsetzung konnten im Jahr 2018 mehrere Schlüsselimmobilien im

Steinweg und Lohgraben erworben werden. Parallel erfolgte die Abstimmung der Auslobung des städtebaulichen Realisierungswettbewerbs für die Freianlagengestaltung Lohgraben, Schenkergasse, Steinweg und angrenzende Stadträume.

Das „Kommunale Förderprogramm“, das zunächst für drei Jahre von 2016 bis 2018 aufgelegt wurde, konnte 2018 für zwei weitere Jahre im Rahmen der Budgetierung beschlossen werden.

Auch 2018 konnten weitere private Investoren zu Investitionen in den Sanierungsgebieten motiviert werden, sodass durch die geförderten Maßnahmen wichtige Entwicklungsimpulse in den Sanierungsgebieten gesetzt werden 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 2018 wurden für alle Sanierungsgebiete 822.000,00 € und zusätzlich für den Schlachthof 35.000,00 € beantragt.

ZUGETEILT WURDEN ALS KONTINGENT FÜR 2018

Soziale Stadt - Wüstenahorn und Soziale Stadt - Innenstadt	900.000,00 €
Landesmittel „Innen statt Außen“	450.000,00 €
	1.350.000,00 € €

IM KALENDERJAHR 2018 WURDEN FOLGENDE EINZELMASSNAHMEN BEWILLIGT:

ESG Stadtumbaumanagement und kuratorisch-strategische Projektgruppe	108.500,00 €
Tag der Städtebauförderung 2018	1.500,00 €
	110.000,00 € €

Für das Programmjahr 2019 wurden Städtebaufördermittel in Höhe von 6.882.000,00 € als Kontingent beantragt. Über den Antrag hat die Regierung bisher nicht entschieden.

Nachfolgend werden die wesentlichen Entwicklungen aller Sanierungsgebiete dargestellt.



Die Steinwegvorstadt von oben.
Im Sanierungsgebiet II/VII
wurden 2018 Maßnahmen zur
Quartiersaufwertung konkretisiert.
Erste Arbeiten starten dazu 2019.



SANIERUNGSGEBIET II – STEINWEGVORSTADT UND VII – NÖRDLICHE INNENSTADT

Einige der aus den Voruntersuchungen hervorgegangenen 17 Maßnahmenvorschläge zur Quartiersaufwertung und -erneuerung konnten in 2018 zu möglichen Projekten entwickelt werden.

Als priorisierte Maßnahme wurde die Entwicklung des rückwärtigen Gebäudebestands zwischen Steinweg und Lohgraben sowie die freiräumliche Entwicklung und Aufwertung der öffentlichen Stadträume bewertet.

Für den in Absprache mit der Regierung von Oberfranken geplanten Ideen- und Realisierungswettbewerb für die Frei- und Verkehrsflächen wurde 2018 eine Auslobung für den Wettbewerb konzipiert. Die Abstimmung und Veröffentlichung der Auslobungsunterlagen und die Durchführung des Wettbewerbs sind für 2019 vorgesehen.

In 2018 konnten die Immobilien Steinweg 37/Lohgraben 14, 16 und Steinweg 30 in der nördlichen Innenstadt erworben werden.

Im Zusammenhang mit dem Kauf des Anwesens Steinweg 45 wurde auch das Gebäude Schenk-gasse 1 erworben, das für das Projekt „Fahrradstation Schenk-gasse“ aus den Vorbereitenden Untersuchungen als Maßnahme hervorging. Das Projekt sieht vor, die derzeit leerstehende Scheune Schenk-gasse 1 zu einem Gebäude für Fahrradabstellplätze umzugestalten. Da im Quartier eine ausreichende Zahl an geeigneten Fahrradabstellplätzen nicht gewährleistet ist, soll das Projekt diesen Mangel an Parkflächen im näheren, von Wohnnutzung geprägten Umfeld begegnen und darüber hinaus dazu animieren, wechselseitig vom öffentlichen Personenverkehr bzw. Autoverkehr auf individuellen Radverkehr umzusteigen.

Zum Tag der Städtebauförderung 2018 fand im Steinweg 29 ein Programm mit Stadtspaziergängen und historischen Kurzfilmen zur Stadtentwicklung unter reger Bürgerbeteiligung statt.

Im „Kommunalen Förderprogramm“ wurde die private Sanierungsmaßnahme des Anwesens Steinweg 34 abgeschlossen.

Mit der Umsetzung der privaten Sanierungsmaßnahme Steinweg 33 wurde in 2018 begonnen.

SANIERUNGSGEBIET III – METZGERGASSE, KLEINE ROSENGASSE

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

SANIERUNGSGEBIET IV – JUDENGASSE, VIKTORIASTRASSE, WALKMÜHLGASSE

Für das Areal Walkmühl-gasse/Mühl-gasse sieht die beschlossene Rahmenplanung sowohl eine Lösung als Wohnbebauung als auch eine begrünte Parkierungsanlage im Bereich Walkmühl-gasse 17a und Mühl-gasse 8 alternativ vor.



Durch einen privaten Investor, der das Anwesen Walkmühl-gasse 21 erwerben wird und das Objekt Walkmühl-gasse 17a bereits erworben hat, nimmt eine Grundstücksordnung im Sinne der Sanierungsziele konkrete Züge an.

Ein entsprechender Aufstellungsbeschluss für ein Bebauungsplanverfahren wurde bereits gefasst.

Die geplante Stadtraumgestaltungsmaßnahme für die öffentlichen Frei- und Verkehrsflächen in der Walkmühl-gasse im Sinne der Rahmenplanung kann nach erfolgter Grundstücksneuordnung durch die Stadtplanung realisiert werden.

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 noch der Ausbau der „unteren“ Judengasse und der Kleinen Judengasse durchzuführen.

Das Haus Mühlgasse 8 nach der Sanierung im Sanierungsgebiet IV







Stadtraumgestaltung im
Umgriff Reithalle – nach der
wiederholten Ausschreibung
sind die Weichen für die
Neugestaltung gestellt.
Diese startet im Frühjahr 2019.

SANIERUNGSGEBIET V – STEINTOR, LEOPOLDSTRASSE, HINTERM MARSTALL

Auf Anregung der Regierung von Oberfranken wurden die bisherigen Sanierungsziele des Sanierungsgebiets V hinsichtlich ihres Mehrwerts und ihrer Entwicklungsqualität für das Sanierungsgebiet und damit auch hinsichtlich ihrer Förderfähigkeit unter Beteiligung der Öffentlichkeit vom Büro plan&werk, Bamberg, überprüft und qualifiziert.

Nach Durchführung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Einarbeitung der Stellungnahmen soll, nach erfolgtem Gremienbeschluss, der städtebauliche Evaluationsbericht als Basis für die weitere Quartiersentwicklung und den Abschluss des Sanierungsgebietes dienen.

Die Ausschreibung für die Stadtraumgestaltungsmaßnahme im Umgriff der Reithalle wurde im Juli 2018 durchgeführt. Aus Gründen der Unwirtschaftlichkeit und Unverhältnismäßigkeit wurde die Ausschreibung aufgehoben und nochmals im IV. Quartal durchgeführt, sodass die beiden Teilabschnitte südlich vor dem Studentenwohnheim „Otto Waldrich“ und im Bereich des Vorplatzes zur Reithalle in 2019 fertiggestellt werden können.

Zur Qualitätssicherung der städtebaulichen Situation am Johann-Strauß-Platz ist nach Abstimmung mit der Förderstelle eine Mehrfachbeauftragung zur Überplanung der freiräumlichen und verkehrlichen Bestandssituation geplant.

Die Aufgabenstellung der Mehrfachbeauftragung beinhaltet – neben der freiraumplanerischen Gestaltung des öffentlichen Platzes und dem städtischen Grünstreifen im direkten Umfeld – die verkehrsplanerische Einordnung der angrenzenden Straßenräume sowie die Planung eines Kiosks/Bäckereicafés in zwei Varianten (Bestand mit Erweiterung bzw. Neubau).

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 privaten Sanierungsmaßnahmen Ketschengasse 28 und 45 wurden im Rahmen des „Kommunalen Förderprogramms“ gefördert und 2018 fertiggestellt.

Die private Sanierungsmaßnahme Ketschengasse 34 wird mit Mitteln der „Pauschalförderung“ durchgeführt und soll Mitte 2019 abgeschlossen werden.

Das Anwesen Goethestraße 11 wurde an einen privaten Investor mit Sanierungsauflagen weiterveräußert. Diese Maßnahme wird im Rahmen des „Kommunalen Förderprogramms“ unterstützt.

Die Sanierung des Baudenkmals Ketschengasse 42 wurde im Jahr 2017 begonnen. Die Förderkulisse und Finanzierung ist gesichert. Drei Wohnungen werden durch das Programm „Leerstand nutzen – Lebensraum schaffen“ gefördert. Die im Erdgeschoss angesiedelte Arztpraxis und die fünf Wohneinheiten werden Mitte 2019 fertiggestellt.



Seit 20.12.2018 heißt es wieder „Freie Fahrt durchs Tor“ und die Stadtspitze gab den sanierten Straßenabschnitt offiziell frei.

Die Stadtraumgestaltung, BA 3, Ketschendorfer Straße zwischen „Äußerem Ketschentor“ und Schützenstraße wurde 2018 abgeschlossen.

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.

Die Wohnbau Stadt Coburg GmbH plant, die Liegenschaften Ketschengasse 11 und 13 zu erwerben. Nach einem entsprechenden Gremienbeschluss ist

vorgesehen, die Häuser mit Hilfe des Sonderprogramms „Innen statt Außen“ zu sanieren und als Teileigentum zu veräußern.

Im Zuge der Außenanlagenplanung zum Bildungshaus Lutherschule wurde auch die bereits im Ideen- und Realisierungswettbewerb beschlossene Stadt-raumgestaltungsmaßnahme Ernstplatz/Am Viktoria-brunnen angegangen. Zunächst wird der Focus aufgrund der terminlichen Vorgaben zum Bildungshaus auf die Realisierung der Außenanlagen Lutherschule gelegt und zeitnah umgesetzt.

Die Umsetzung der Frei- und Verkehrsanlagenplanung „Ernstplatz“ und „Am Viktoria-brunnen“ soll in den kommenden Jahren umgesetzt werden.

Für die Sanierung und Ertüchtigung der „Alten Angerturnhalle“ wurden 2018 Städtebauförderungsmittel beantragt, um nach Wegfall der „Angerturnhalle“ sowohl eine Alternative für die Sportnutzung vorhalten zu können als auch die kulturelle und soziale Nutzung im Quartier weiter auszubauen.

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. Entsprechend der Beschlussfassung ist das ISEK, Teilbereich Kultur und Soziales, als Fördervoraussetzung nun fortzuschreiben.

Weitere Stadtentwicklungsmaßnahmen außerhalb von förmlichen Sanierungsgebieten:

EHEMALIGER SCHLACHTHOF/ GÜTERBAHNHOF

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

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

Zur Komplettierung der Bestandserfassung im Zuge der Altlastenkartierung werden derzeit die letzten Flächen untersucht und ein Konzept für das Gesamtareal erarbeitet, welches den Umgang mit belastetem Aushubmaterial, Qualitäten der Aufschüttungen und Handlungsvorschläge zu Hot-Spot-Sanierungen beinhaltet. Diese Maßnahmen werden noch im „Bayerischen Sonderprogramm zur Revitalisierung von Industrie- und Gewerbebranchen“ gefördert.

Der Programmwechsel zum Städtebauförderprogramm „Stadtumbau West“ wurde 2017 vollzogen. In dieser Förderkulisse wurden das Stadtumbaumanagement sowie die strategisch-kuratorische Projektgruppe und der dazugehörige Quartiersfonds angesiedelt. Die Maßnahmen wurden aktuell bis Mitte Oktober 2019 bewilligt.

Die im Rahmenplan bereits vorgesehene Garagenanlage im südlichen Areal mit angedachten 780 Stellplätzen wird konzeptionell durch die Stadtentwicklungsgesellschaft Coburg mbH realisiert. Die Fassade des Neubaus könnte im Rahmen der Städtebauförderung gefördert werden.

Für die Sanierung des Panoramawaggon, der als Bürgerinformationszentrum, Veranstaltungs- und Ausstellungslokation sowie Quartierstreiffpunkt auf dem ehemaligen Schlachthof- und Güterbahnhofareal dienen soll, wurden Städtebaufördermittel beantragt.

Aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen und der Festlegung des Güterbahnhofes als Standort für die Interimsspielstätte des Landestheaters wird derzeit die Rahmenplanung für das Areal aus dem Jahr 2015 vom Büro Schirmer Architekten + Stadtplaner fortgeschrieben.

Dem Stadtrat wird voraussichtlich im Frühjahr 2019 ein Ergebnis mit Handlungsempfehlungen vorgelegt.

Für die Flächenrevitalisierungs- und altlastenbedingten Sanierungsmaßnahmen auf dem Schlachthofareal (1. BA) sowie im Bereich des Globes und der „Alten Pakethalle“ (2. BA) wurden, wie auch für die Sanierung und Ertüchtigung der „Alten Pakethalle“ zur Veranstaltungslokation, Mittel aus dem „Europäischen Fonds für regionale Entwicklung“ (EFRE) beantragt.





Allee-Charakter im südlichen Entree zur Innenstadt. Nach der aufwendigen Sanierung zeigt sich die Ketschendorfer Straße zwischen Äußerem Ketschentor und Schützenstraße modern, einladend und großzügig.

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 Integrierten Handlungskonzepts stehen, konnten in 2018 fortgeführt werden.

Im Rahmen der Integrationsarbeit lief das Vorhaben Stadtteilmütterprojekt „Känguru“ zur Jahresmitte als Fördermaßnahme aus. Die Maßnahme wird aufgrund der erfolgreichen Ergebnisse durch die Stadt Coburg im Quartier verstetigt.

Das Quartiersmanagement und der dazugehörige Quartiersfonds werden als Fördermaßnahmen bis 30.04.2020 fortgeführt.

Die Neubaumaßnahme „Bürger- und Stadtteilhaus Wüstenahorn“ wird voraussichtlich im III. Quartal 2019 abgeschlossen.

Nachdem das Bestandsgebäude Karl-Türk-Straße 19 bis Dezember 2017 rückgebaut wurde, erfolgte

die Nachbebauung in Form eines Neubaus mit einer Arztpraxis und acht Wohneinheiten 2018. Der Bezug der Arztpraxis ist zu Jahresbeginn 2019 und der Bezug der Wohnungen im III. Quartal 2019 geplant.

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 mit insgesamt 27 Wohneinheiten fertiggestellt.

Der zweite Bauabschnitt beinhaltet die Modernisierung der Gebäude Am Lauersgraben 11, 13 und 15 mit weiteren 27 Wohneinheiten.

Die Sanierungsarbeiten am Anwesen Am Lauersgraben 19 mit 15 Wohneinheiten wurden 2018 begonnen und werden, wie das Gebäude Am Lauersgraben 17, mit weiteren 15 Wohneinheiten in 2019 bezugsfertig sein.

Die Neubaumaßnahme „Fröbelstraße 10“ mit 31 Wohneinheiten befindet sich derzeit im Bau. Bezugsfertigstellung ist im Frühjahr 2019 geplant.

Die Bestandsgebäude Karl-Türk-Straße 13-17 sollen ebenfalls rückgebaut werden. Hier könnte weiterer Geschosswohnungsbau entstehen. Aufgrund der fehlenden Expansionsmöglichkeiten für den im Quartier ansässigen Nahversorger ist in Abstimmung mit der Regierung von Oberfranken eine Standort- und Bedarfsanalyse für das Quartier vorgesehen, um die Nahversorgung im „Soziale-Stadt-Quartier“ zu gewährleisten.





„Glück auf“ hieß es beim Richtfest für das Bürgerhaus in Wüstenahorn im Juli 2018. Oberbürgermeister Norbert Tessmer, 3. Bürgermeister Thomas Nowak, WSCO Geschäftsführer Christian Meyer und 2. Bürgermeisterin Dr. Birgit Weber feierten gemeinsam mit zahlreichen Gästen.



Die Modernisierung der Gebäude
Am Lauersgraben Nr. 11, 13 und 15
wurde 2018 fertiggestellt.
2019 werden die Gebäude Nr. 17
und Nr. 19 modernisiert.



**4.8
SONSTIGES**

**Wohnbau & Wirtschaftsförderungsgesellschaft
feiern ihr neues Zuhause**

Nach einjähriger Umbauzeit und einem reibungslosen Umzug zum Jahreswechsel 2017/2018 wurde am 16. Juni 2018 die offizielle Eröffnung in der Mauer 12 und 14 gefeiert. Die WSCO hat gemeinsam mit ihrem neuen Nachbarn, der Wirtschaftsförderungsgesellschaft der Stadt Coburg, zahlreiche Ehrengäste aus der Politik, der Wohnungs- und regionalen Wirtschaft empfangen. Mit dabei waren außerdem langjährige Wegbegleiter, Freunde und Mitarbeiter. Ein ganz besonderer Abend, der umrahmt wurde von zauberhaften Kunststücken des Entertainers Dirk Denzer und klangvoller Musik des jungen Nachwuchsmusikers Erik Konietzko.



Stephan Horn, Wifög-Geschäftsführer und Christian Meyer, WSCO-Geschäftsführer



Dirk Denzer



v.l.n.r.
Lutz Wallenstein
Dr. Birgit Weber
Christian Meyer
OB Norbert Tessmer
Dr. Stefan Roth
Marion Resch-Heckel
Stefan Horn



Dr. Wolfgang Gawin und Gattin



Lutz Wallenstein und Kirsten Köhn



Gäste genießen das neue Ambiente.



Friedrich Herdan



Hans-Heinrich Ulmann und OB Norbert Tessmer

Aufsichtsratsworkshop 2018 – Schlüsselfeld

Im Jahr 2014 wurde der Aufsichtsratsworkshop der Wohnbau Stadt Coburg GmbH erstmalig initiiert mit der Zielsetzung, wichtige Impulse und Überlegungen im Sinne der strategischen Ausrichtung des Unternehmens zu generieren und zu sammeln. Seither gehen Vertreter des Aufsichtsrates, des Stadt-rates, externe Gäste, Referenten und WSCO-Mitarbeiter einmal im Jahr auf Einladung der Wohnbau in Klausur, um über aktuelle Themen zu diskutieren und Impulse für anstehende Projekte zielgerichtet zu setzen. Der Workshop 2018 beschäftigte sich mit dem Thema „Stadtentwicklung für Alle?“.

Die Bevölkerungsentwicklung ist entgegen aller Prognosen nicht rückläufig und Coburg ist im Wettbewerb der Städte weiterhin „im Rennen“. Digitalisierung, demografischer Wandel und veränderte Lebensweisen stellen die Stadtentwicklung vor neue Herausforderungen. Zahlreiche Fragen wurden dabei von den Workshop-Teilnehmern kritisch beleuchtet. Wir tun schon sehr viel, aber tun wir auch das Richtige?

Sind wir bei der Stadtentwicklung auf dem richtigen Weg? Wo finden sich Ansatzpunkte für eine Stadtentwicklung, die alle Generationen berücksichtigt?

Input dazu lieferten die Vorträge von Frau Annamaria Deiters-Schwedt vom empirica-Institut zum Thema „Schwarmverhalten und Stadtentwicklung“ sowie von Frau Prof. Dr. Antje-Britta Mörstedt von der Privaten Hochschule Göttingen PFH zum Thema „Generation Z: Geht's noch“.

Das Fazit des produktiven Workshops: Die große Herausforderung ist es, Zuzugsstadt zu bleiben oder sogar Schwarmstadt zu werden. Dies erfordert große Anstrengung und ist kein Selbstläufer. Immer schneller eintretende Veränderungen und Trends erfordern ein Bewusstsein hierfür und eine schnelle Anpassungsfähigkeit und hohe Flexibilität der Entscheidungsträger. Das neue Sanierungsgebiet IIV/II ist eine große Chance für Coburg, weil hier aktuelle Entwicklungen aufgegriffen und umgesetzt werden können.

Wichtige Impulse für die Stadtentwicklung gab es beim 5. Aufsichtsratsworkshop in Schlüsselfeld.



Ausstellungen, Konzerte und Vorträge Veranstaltungen im WSCO Foyer – eine Bilanz

Mit dem Umbau wurden im WSCO-Geschäftsgebäude auf der Mauer 12 nicht nur moderne Arbeitsplätze für die Mitarbeiter geschaffen. Eine Besonderheit stellt das großzügige Foyer dar, mit dem Coburg nun einen weiteren Veranstaltungsort in der Innenstadt dazu bekommen hat.

Bereits im ersten Jahr wurde die Fläche sehr gut von verschiedenen Akteuren und Vereinen angenommen. Acht externe Veranstaltungen fanden im Jahr 2018 bereits statt und das, obwohl die erste Testveranstaltung nach dem Umzug erst Ende April starten konnte. Die Tendenz ist nach mehreren erfolgreichen Veranstaltungen steigend und das WSCO Foyer hat sich als neuer Veranstaltungsraum etabliert. Zusätzlich konnte die WSCO hier auch eigene Veranstaltungen abhalten, wie etwa Bürgerinformationen und die Eröffnung des Geschäftsgebäudes.

Die Fläche stellt allerdings keine Konkurrenz zu den etablierten Veranstaltungsräumen dar, sondern ist eine Ergänzung für die Kulturlandschaft in Coburg. Aus diesem Grund steht das Foyer ausschließlich für nichtkommerzielle Veranstaltungen zur Verfügung. Durch die vorhandene Technik, wie Beamer und Bühne, sowie die Flexibilität der Räumlichkeiten kann dieses sehr vielseitig genutzt werden. Vom Vortrag über Ausstellungen und Konzerte bis hin zu Lesungen – für all diese Formate hat sich der Raum bewährt. Die Idee, mit der entstandenen Veranstaltungsfläche die Innenstadt zu beleben, ist somit gelungen.



Tag der Städtebauförderung

Auch am vierten bundesweiten Tag der Städtebauförderung am Samstag, den 05.05.2018, beteiligte sich die WSCO erneut mit einem Programm. Die WSCO nutzte diesen Tag, um interessierte Bürgerinnen und Bürgern über Stadtentwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen in Coburg zu informieren. Im Fokus stand diesmal das neue Sanierungsgebiet II/VII – Nördliche Innenstadt/Steinwegvorstadt.

Im „Schlick 29. Die Sanierungswerkstatt.“ im Steinweg wurde der Abschluss der Vorbereitenden Untersuchungen im Sanierungsgebiet vorgestellt und die Broschüren an die Besucher verteilt. Mitarbeiter der WSCO standen außerdem für Fragen der Anwohner und Interessierten bereit. Bei einem Stadtspaziergang durch das Quartier informierte Reiner Wessels, Abteilungsleiter Sanierung, die Teilnehmer über die Projektideen und gab auch die ein oder andere Anekdote zum Besten.

Der „Tag der Städtebauförderung“ ist ein gemeinsam von Bund, Ländern, kommunalen Spitzenverbänden und weiteren Partnern getragenes Projekt. Die Initiative will Städtebauförderung für Bürgerinnen und Bürger erlebbar machen. Bundesweit beteiligen sich jährlich über 500 Städte und Gemeinden mit verschiedensten Veranstaltungen am Aktionstag.

Mit Bürgerinformationen zu aktuellen Projekten beteiligte sich die WSCO am vierten Tag der Städtebauförderung.



Stadtpaziergänge führten durch die Steinwegvorstadt.

Das Schlick 29. Die Sanierungswerkstatt ist beliebte Anlaufstelle.



Zahlreiche Besucher informierten sich.





TELLI

JAHRESABSCHLUSS 2018



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 %
Treuhänderischer Anteil der Wohnbau Stadt Coburg GmbH	<u>40.904,00 €</u>	0,98 %
Stammkapital	<u>4.169.075,00 €</u>	

Das gezeichnete Kapital ist voll eingezahlt.

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

Die Gesellschaft errichtet, betreut, bewirtschaftet, veräußert und verwaltet Gebäude in allen Rechts- und Nutzungsformen, darunter Eigenheime und Eigentumswohnungen. Sie kann außerdem alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen, Grundstücke erwerben, belasten und veräußern. Sie kann Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden, Gewerbebauten, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen bereitstellen.

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

Beteiligungen

Stadtentwicklungsgesellschaft Coburg mbH, Coburg

Anteil I 14.060,53 € = 55,00 %
(nachrichtl. 27.500,00 DM)

Anteil II 9.970,19 € = 39,00 %
(nachrichtl. 19.500,00 DM)

Erwerb am 01.09.2011

Stammkapitalerhöhung 01/2019:

Anteil I um 239,47 € auf
14.300,00 € = 55,00 %

Anteil II um 169,81 € auf
10.140,00 € = 39,00 %

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. Ein weiteres Geschäftsfeld bildet die Entwicklung und Betreuung von fünf Sanierungsgebieten sowie dem Gebiet Soziale Stadt in Coburg.

B. WIRTSCHAFTSBERICHT

I. GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENBEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war im Jahr 2018 gekennzeichnet durch ein solides und stetiges Wirtschaftswachstum. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes im Jahresdurchschnitt 2018 um 1,5 % höher als im Vorjahr. In den beiden vorangegangenen Jahren war das BIP jeweils um 2,2 % gestiegen. Eine längerfristige Betrachtung zeigt, dass das Wirtschaftswachstum im Jahr 2018 über dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre von + 1,2 % lag.

Die Verbraucherpreise stiegen im Jahresdurchschnitt im Jahr 2018 gegenüber 2017 um 1,9 %.

Die Arbeitslosenquote in Deutschland ist zum Jahresende 2018 um 0,5 Prozentpunkte auf jetzt 5,2 % gesunken. Im Jahresdurchschnitt waren 2,34 Millionen Menschen arbeitslos gemeldet, rund 190.000 weniger als vor einem Jahr.

Die Erwerbstätigkeit ist im November 2018 auf 44,85 Millionen Menschen angestiegen, das waren 490.000 mehr als im November 2017. Damit konnte die Erwerbstätigkeit gegenüber dem Vorjahr nochmals gesteigert werden. Im IHK-Bezirk Coburg lag die Arbeitslosigkeit im Jahresdurchschnitt 2018 bei 3,7 % (Vj. 3,7 %).

Das Zinsniveau bewegt sich weiterhin 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

Von Januar bis Juni 2018 wurde in Deutschland der Bau von insgesamt 168.500 Wohnungen genehmigt. Darunter fallen alle Genehmigungen für

Baumaßnahmen von neu errichteten sowie an bestehenden Wohn- und Nichtwohngebäuden. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) weiter mitteilt, waren das 0,6 % oder 960 Baugenehmigungen von Wohnungen weniger als im Vorjahreszeitraum. Ohne Berücksichtigung der Wohnungen in Wohnheimen stieg die Zahl der Baugenehmigungen um 1,8 % auf 161.800. In den ersten sechs Monaten 2018 ist die Zahl der Baugenehmigungen für neue Mehrfamilienhäuser um 4,9 % gestiegen. Dagegen ist die Zahl der Baugenehmigungen für neue Einfamilienhäuser um 1,6 % und für neue Zweifamilienhäuser um 2,9 % zurückgegangen. Die Zahl der Neubaugenehmigungen für Wohnungen in Wohnheimen ist stark gesunken (-35,9 %).

Die Aussichten für 2019 sind dennoch weiterhin positiv: Gemäß der ifo Konjunkturumfrage blicken die befragten Bauunternehmen zwar etwas weniger optimistisch in die nahe Zukunft, die Einschätzungen zur aktuellen Geschäftslage fielen allerdings erneut positiv aus.

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 31.12.2018 insgesamt 3.061 Wohnungen mit 197.615,73 m² Wohnfläche, 24 gewerbliche Einheiten mit 7.116,14 m² sowie 431 Garagen, 1.462 Stellplätze/Carports.

Grundstücksverkehr/Neubautätigkeit

> Neubautätigkeit

Im Berichtsjahr wurde mit den Neubauprojekten in der Fischersleite 14/14a (18 WE), Im Grund 25 (9 WE), Karl-Türk-Straße 19/19a (9 WE, 1 gew.) sowie Max-Böhme-Ring 52–58 / Baufeld 1 (34 WE) begonnen und der Neubau in der Fröbelstraße 10 (31 WE) fortgeführt.

> Verkaufsmaßnahmen

Im Geschäftsjahr 2018 wurden drei Wohnungen und zwei Garagen (Jean-Paul-Weg 12) veräußert. Das Objekt Mauer 14/14a wurde an die Stadtentwicklungsgesellschaft Coburg mbH verkauft.

(Vorjahr: 18 WE, 1 Gartenhaus mit Grundstück sowie 1 unbebautes Grundstück).

> Erwerbsmaßnahmen

Im Geschäftsjahr 2018 wurden eine Wohnung (Mauer 12 b), drei Stellplätze im Parkhaus Mauer sowie ein Miteigentumsanteil an der Freifläche Nägeleinsgasse erworben.

Modernisierung

Für die Modernisierung der Gebäude Am Lauersgraben 11, 13, 15 mit 27 WE sind Fremdkosten von 621 T€ angefallen. Insgesamt wurden Kosten von 658 T€ aktiviert. Die Maßnahme wurde zum 31.12.2017 zu 70 % und in 2018 fertiggestellt.

Für die Modernisierung der Gebäude Am Lauersgraben 17, 19 mit 30 WE sind Fremdkosten von 736 T€ angefallen. Insgesamt wurden Kosten von 792 T€ aktiviert. Die Maßnahme wurde zum 31.12.2018 zu 40 % fertiggestellt.

Für die Modernisierung des Gebäudes von Behring-Straße 28 mit 39 WE sind Fremdkosten

von 906 T€ angefallen. Insgesamt wurden Kosten von 1.029 T€ aktiviert. Die Maßnahme wurde zum 31.12.2018 zu 80 % fertiggestellt.

Instandhaltung

Für Instandhaltungsmaßnahmen wurden 2,58 Mio. € ausgegeben.

Verwaltungsmäßige Betreuung

Die Wohnbau Stadt Coburg GmbH verwaltet Wohnanlagen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) von privaten Eigentümern. Am 31.12.2018 wurden 17 Eigentumswohnungen, 9 gewerbliche Einheiten sowie 20 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 bis 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

	2016	2017	2018
	[T€]	[T€]	[T€]
Ertragsanalyse			
Hausbewirtschaftung	4.930	5.313	4.709
abzgl. Instandhaltung	- 3.239	- 2.625	- 2.582
Bau- und Verkaufstätigkeit	194	- 184	- 222
Sanierung/Betreuung	19	19	52
Finanzbereich	99	108	79
Sonstiger Bereich	149	87	229
Steuern vom Einkommen und Ertrag	- 15	- 115	- 20
Jahresüberschuss	2.137	2.603	2.245
Einstellung in die Rücklagen	1.500	1.900	1.500
Bilanzgewinn	637	703	745

Die Umsatzerlöse entwickelten sich wie folgt:

	2016	2017	2018
	18.148 T€	17.221 T€	17.556 T€€

Die Ertragslage wird weiterhin durch das positive Hausbewirtschaftungsergebnis bestimmt.

Für das Geschäftsjahr 2018 haben sich die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung, trotz der im Berichtsjahr kontinuierlich durchgeführten Modernisierungen, Neubaumaßnahmen sowie regelmäßigen Mietanpassungen nur um 2 T€ auf 15,4 Mio. € erhöht. Damit wurde die Prognose von 15,6 Mio. € um 0,2 Mio. € unterschritten. Grund hierfür sind höhere Erlösschmälerungen und niedrigere Einnahmen aus Heizkostenabrechnungen.

Die „fremden“ Instandhaltungskosten betragen rund 2,6 Mio. €. Die ursprüngliche Prognose für 2018 belief sich auf 2.500 T€ bis 3.300 T€.

Aus der Sanierungs- und Betreuungstätigkeit ergibt sich ein Gewinn in Höhe von 52 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 50,36 % 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 planmäßige Tilgungen um 1.466 T€ vermindert.

b) Investitionen

	2016	2017	2018
	[T€]	[T€]	[T€]
Neubau	2.501	6.810	9.708
Modernisierung	4.494	3.346	2.542
Grundstückskäufe	138	134	198
Sonstige Investitionen	85	101	360
Finanzanlagen	0	0	0
gesamt	7.218	10.391	12.808

Bei den Neubauinvestitionen handelt es sich um 89 T€ Bauvorbereitung für geplante Baumaßnahmen sowie 433 T€ für das neue Bürogebäude Mauer 12, 488 T€ für die Ketschengasse 42, 2.187 T€ für die Fröbelstraße 10, 517 T€ für Im Grund 23 a, 2.370 T€ für den Max-Böhme-Ring 52-58, 2.174 T€ für die Fischersleite und 1.450 T€ für die Karl-Türk-Straße 19.

Die Grundstückskäufe betreffen das Teileigentum Keintzel, Mauer 12.

Die sonstigen Investitionen betreffen die Betriebs- und Geschäftsausstattung.

Die Modernisierungskosten mit 2.542 T€ sind im Lagebericht unter Ziffer B.II näher erläutert.

Finanzierung der Investitionen

	2016	2017	2018
	[T€]	[T€]	[T€]
Kapitalmarktdarlehen	2.409	1.626	0
Wohnungsbaufördermittel	127	470	0
Kommunale Darlehen	771	677	711
Eigenkapital	3.911	7.618	12.097
gesamt	7.218	10.391	12.808

Die Finanzierung der Investitionen erfolgte im Berichtsjahr neben kommunalen Darlehen in Höhe von 711 T€ mit Eigenkapital in Höhe von 12.097 T€.

Am Abschlusstichtag bestehen folgende wesentliche Investitionsverpflichtungen:

Für Neubau und Modernisierung: 5.971,8 T€.

Darüber hinaus sind die im Berichtsjahr aufgewendeten Instandhaltungskosten in Höhe von 2.582 T€ aus dem laufenden Geschäftsbetrieb finanziert worden.

c) Zusammenfassung der Vermögens- und Kapitalstruktur

	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018
	[T€]	[T€]	[T€]
Aktiva			
langfristige Investitionen	101.577	106.612	116.406
Bauland + Vorbereitungskosten	1.338	2.600	791
kurzfristige Aktiva	21.040	19.666	11.423
	123.955	128.878	128.620
Passiva			
Eigenkapital	59.921	62.523	64.769
langfristige Fremdmittel	52.779	53.623	52.114
kurzfristige Passiva	11.255	12.731	11.737
	123.955	128.878	128.620
Anteil Eigenkapital an Bilanzsumme	48,34 %	48,51 %	50,36 %

d) Liquidität

Die Zahlungsströme des Geschäftsjahres 2018 stellen sich wie folgt dar:

	2016	2017	2018
	[T€]	[T€]	[T€]
Kapitalflussrechnung			
Finanzmittelbestand 01.01.	12.315	13.839	11.203
Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit			
Jahresüberschuss	2.137	2.603	2.245
Abschreibungen	3.325	3.438	3.656
Veränderung Aktiva und Passiva	1.776	789	- 579
	19.553	20.683	16.525
Mittelabfluss			
für Investitionen	- 7.218	- 10.391	- 12.808
Mittelzufluss aus Finanzierung			
Aufnahme von Krediten	3.307	2.773	711
Tilgungen und Rückzahlungen	- 1.803	- 1.804	- 2.119
Finanzmittelbestand 31.12.	13.839	11.203	2.309

Die Investitionen in Höhe von 12.808 T€ wurden mit Krediten von 711 T€ und mit Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit finanziert. Weiterhin erfolgten Darlehenstilgungen und -rückzahlungen aus dem Mittelzufluss der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von 2.119 T€. Der Finanzmittelbestand ist um 8.894 T€ gesunken.

Nachrichtlich ist anzumerken, dass der Finanzmittelbestand fremde Finanzmittel für Mietkautionen in

Höhe von 2.021 T€ enthält, so dass der verfügbare Finanzmittelbestand 288 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 (89,2 % – Vj. 82,6 % 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 31.12.2018 mit 13.531,2 T€ (Vj. 22.112,4 T€) bilanziert.

Das Eigenkapital zum 31.12.2018 beträgt 64.768,8 T€ (Vj. 62.523,7 T€) und damit 50,36 % (Vj. 48,51 %) der Bilanzsumme.

In den Verbindlichkeiten sind im Wesentlichen Finanzierungsmittel von Kreditinstituten und anderen

Kreditgebern ausgewiesen. Zugängen von 711 T€ stehen planmäßige (1.996,5 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 50,36 % die erforderliche Sicherheit und den Handlungsspielraum für die zukünftig geplanten Aufgaben.

Die langfristigen Investitionen der Gesellschaft zum 31.12.2018 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

		Ist 2018	Ist 2017	Prognose 2018	Prognose 2019
Eigenkapitalquote	%	50,36	48,51	48,5	48,0 - 48,5
Durchschnittliche Wohnungsmiete*	€/m ²	4,69	4,62	4,65 - 4,70	4,75 - 4,80
Fluktuationsquote**	%	6,73	5,86	6,7 - 6,8	6,8 - 6,9

* bereinigt um die nicht bewohnbaren Wohnungen

** ohne Tauschwohnungen, Wohnungswechsel wegen Modernisierung

Die Eigenkapitalquote erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr aufgrund des hohen Eigenmitteleinsatzes bei der Finanzierung der Investitionen und der dadurch nahezu unveränderten Bilanzsumme.

Für 2019 wird aufgrund der Aufnahme von Fremdmitteln bei den geplanten Investitionen eine Steigerung der Bilanzsumme und eine Eigenkapitalquote auf dem Niveau der Vorjahre erwartet.

Die durchschnittliche Wohnungsmiete erhöhte sich 2018 gegenüber dem Vorjahr aufgrund der durchgeführten Mieterhöhungen sowie diverser Neubezüge. Für 2019 wird durch die Fertigstellung von

Neubauten und der Beendigung der Modernisierungen sowie der jährlich geplanten Mieterhöhungen eine Erhöhung auf ca. 4,75 - 4,80 €/qm erwartet.

Die Fluktuationsquote könnte für 2019 geringfügig zunehmen, was aktuellen Modernisierungsmaßnahmen geschuldet ist. Mit unseren Mietpreisen für Neubauten und modernisierten Wohnungen treten wir in direkte Konkurrenz mit privaten Bauträgern. Somit haben entsprechend solvente Mieter die Wahl, ob sie eine Wohnung bei der Wohnbau Stadt Coburg GmbH oder auf dem privaten Markt suchen.

b) Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

		Ist 2018	Ist 2017	Prognose 2018	Prognose 2019
Fort- und Weiterbildungslehrgänge	T€	46,3	20,2	30	30 - 35

Die Kosten für die Fort- und Weiterbildungslehrgänge erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr im Wesentlichen aufgrund der Kostenübernahme für ein Fernstudium und lagen damit über den prognostizierten Kosten.

Für 2019 wird mit einem niedrigeren Aufwand gerechnet.

C. PROGNOSE-, RISIKO- UND CHANCENBERICHT

I. PROGNOSEBERICHT

Der prognostizierte Bevölkerungsrückgang ist bisher nicht eingetreten. Bei unveränderten, branchenspezifischen Bedingungen wird 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 2019 leicht steigende Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung zwischen 15,8 Mio. € bis 16,3 Mio. € erwarten.

Wir erwarten für 2019 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 2019 wird ein Jahresüberschuss in der Spanne zwischen 1,4 Mio. € bis 1,6 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 2019 rechnen wir mit einer durchschnittlichen Wohnungsmiete von 4,75 bis 4,80 €/m² (Vj: 4,64 €/m²).

II. RISIKOBERICHT

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

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

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

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

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

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

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

III. CHANCENBERICHT

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

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

Wir sind zuversichtlich, dass wir die immer komplexeren Anforderungen durch Kunden, durch die demografische Entwicklung und die gesetzlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen auch in der Zukunft bewältigen und erreichen können, dass Coburger Bürger bei der 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 2018 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 die räumlichen Voraussetzungen, sich als Unternehmen weiter zu entwickeln.

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.

Die Investitionen 2018 wurden überwiegend mit liquiden Mitteln finanziert.

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

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

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

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

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

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Coburg, 29. März 2019



Christian Meyer
Geschäftsführer der Wohnbau Stadt Coburg GmbH



Detailaufnahme aus dem
Sanierungsgebiet II/VII – Lohgraben

III. AUFSICHTSRAT

Die Geschäftsführung hat im Jahr 2018 den Aufsichtsrat laufend über die geschäftliche Entwicklung und die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft unterrichtet.

Die Bilanz zum 31.12.2018 und die Gewinn- und Verlustrechnung für 2018 wird dem Aufsichtsrat in der Sitzung vom 13.05.2019 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 2018.

Im Geschäftsjahr 2018 fanden
5 Sitzungen des gesamten Aufsichtsrates,
2 Sitzungen des Prüfungsausschusses und
1 Sitzung des Prüfungsausschusses Vergabe statt.

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

Coburg, 29. März 2019 / 13. Mai 2019



Norbert Tessmer
Aufsichtsratsvorsitzender

IV. BILANZ 2018

I. AKTIVSEITE

	2018		Vorjahr
	[€]	[€]	[€]
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		58.653,14	36.404,67
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	92.381.564,84		91.793.905,76
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	6.374.233,98		1.684.489,86
3. Grundstücke ohne Bauten	59.304,85		59.304,85
4. Technische Anlagen u. Maschinen	1.299.192,60		1.452.444,37
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	407.774,71		218.751,57
6. Anlagen im Bau	11.749.961,64		6.914.117,34
7. Bauvorbereitungskosten	675.059,44		2.485.048,84
8. Anzahlungen Grundstücke Anlagevermögen	926,89	112.948.018,95	0,00
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.762.669,53		1.762.669,53
2. Beteiligungen	5.000,00		30.000,00
3. Andere Finanzanlagen	520,00	1.768.189,53	520,00
Anlagevermögen insgesamt		114.774.861,62	106.437.656,79
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	55.906,26		55.906,26
2. Unfertige Leistungen	4.482.225,20		4.929.742,81
3. Andere Vorräte	205.159,06	4.743.290,52	198.140,67
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	227.805,89		173.487,72
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00		0,00
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	771.538,36		396.265,19
4. Forderungen aus Lieferungen u. Leistungen	1.432.452,49		1.486.552,31
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	3.912.480,81		3.466.596,94
6. Sonstige Vermögensgegenstände	134.925,23	6.479.202,78	202.036,89
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		2.308.711,65	11.203.687,01
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	156.520,60		167.510,54
2. And. Rechnungsabgrenzungsposten	157.258,36	313.778,96	160.750,99
Bilanzsumme		128.619.845,53	128.878.334,12
Treuhandvermögen		9.414.211,56	7.468.461,05

Bilanz zum 31. Dezember 2018

2. PASSIVSEITE

	2018		Vorjahr
	[€]	[€]	[€]
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		4.169.075,00	4.169.075,00
II. Gewinnrücklagen			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	2.191.904,77		2.191.904,77
2. Bauerneuerungsrücklage	38.966.883,84		37.466.883,84
3. Andere Gewinnrücklagen	18.695.854,34	59.854.642,95	17.992.908,00
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	2.245.130,94		2.602.946,34
2. Einstellungen in Rücklagen	1.500.000,00	745.130,94	1.900.000,00
Eigenkapital insgesamt		64.768.848,89	62.523.717,95
B. Zur Durchführung der beschlossenen Kapitalerhöhung geleistete Einlagen		0,00	0,00
C. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	1.122.588,00		1.150.898,00
2. Steuerrückstellungen	112.136,25		130.000,00
3. Sonstige Rückstellungen	538.668,39	1.773.392,64	626.989,22
D. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	31.923.436,63		33.205.570,20
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	19.183.660,63		19.367.520,58
3. Erhaltene Anzahlungen	5.122.966,38		5.175.739,81
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.258.772,36		2.254.094,21
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.259.450,98		3.839.409,86
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	23,33		1.074,72
7. Sonstige Verbindlichkeiten	222.350,71	61.970.661,02	488.652,83
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 €			(0,00)
davon aus Steuern: 215.075,84 €			(80.461,40)
E. Rechnungsabgrenzungsposten		106.942,98	114.666,74
Bilanzsumme		128.619.845,53	128.878.334,12
Treuhandvermögen		9.414.211,56	7.468.461,05

Bilanz zum 31. Dezember 2018





Die Arbeiten am Neubau des Bürgerhauses Wüstenhorn gehen gut voran. Der neue Treffpunkt für Bürger soll 2019 fertiggestellt sein.

V. GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG

	2018		Vorjahr
	[€]	[€]	[€]
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	15.428.150,68		15.426.354,03
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00		115.000,00
c) aus Betreuungstätigkeit	1.604.991,62		1.127.112,75
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	523.285,26	17.556.427,56	552.809,83
2. Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-447.517,61	92.269,26
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		807.826,53	674.114,93
4. Sonstige betriebliche Erträge		514.203,23	572.246,23
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	6.615.093,05		6.544.235,58
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,00		106.091,72
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	229.183,03	6.844.276,08	273.588,44
Rohergebnis		11.586.663,63	11.635.991,29
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	3.000.364,36		2.809.625,62
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	867.121,09	3.867.485,45	837.716,19
davon für Altersversorgung: 268.749,00 €			(271.366,26)
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.655.883,65	3.438.137,52
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		912.742,16	982.559,13
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		80.320,55	108.110,19
davon gegenüber verbundenen Unternehmen 78.521,72 €			(88.092,89)
10. Abschreibungen auf Finanzanlagen		25.000,00	0,00
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		663.516,50	684.260,12
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		19.481,31	114.999,35
13. Ergebnis nach Steuern		2.522.875,11	2.876.803,55
14. Sonstige Steuern		277.744,17	273.857,21
15. Jahresüberschuss		2.245.130,94	2.602.946,34
16. Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage		1.500.000,00	1.900.000,00
17. Bilanzgewinn		745.130,94	702.946,34

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018

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.

B. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

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

Soweit die beizulegenden Werte einzelner Vermögensgegenstände 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 250 € 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 2018 G von Prof. Dr. Heubeck bewertet. Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden pauschal mit dem von der Deutschen Bundesbank im Monat Dezember 2018 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 3,25 %. 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 (2,36 % Stand Dezember 2018). Die Rückstellung beträgt zum 31.12. des Berichtsjahres 23.124,00 € und betrifft ehemalige Mitglieder und Hinterbliebene früherer Mitglieder des Geschäftsführungsorgans.

Rückstellungen für Jubiläumszuwendungen werden nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren berechnet. Den Berechnungen wurden die Richt-

tafeln für die Pensionsversicherung von Dr. Klaus Heubeck (2018 G) sowie der pauschal abgeleitete Abzinsungssatz für eine Restlaufzeit von 15 Jahren zugrunde gelegt (2,36 % Stand Dezember 2018). 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 2018

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				AK/HK 31.12.2018
	AK/HK 01.01.2018	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	
	[€]	[€]	[€]	[€]	[€]
Immaterielle Vermögensgegenstände	305.149,38	39.968,88	15.349,82		329.768,44
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	167.156.879,79	2.552.632,55	503.038,61	1.634.410,48	170.810.884,21
Grundstücke mit Geschäftsbauten	5.337.109,23	197.244,41	8.587,48	4.686.642,45	10.212.408,61
Grundstücke ohne Bauten	59.304,85				59.304,85
Technische Anlagen und Maschinen	2.522.038,83				2.522.038,83
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.123.358,61	320.059,00	108.246,41		1.335.171,20
Anlagen im Bau	6.914.117,34	9.923.563,51	712.791,43	-4.374.927,78	11.749.961,64
Bauvorbereitungskosten	2.485.048,84	136.135,75		-1.946.125,15	675.059,44
Anzahlungen		926,89			926,89
	185.597.857,49	13.100.562,11	1.332.663,93	0,00	197.365.755,67
Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.762.669,53				1.762.669,53
Beteiligungen	30.000,00		25.000,00		5.000,00
Andere Finanzanlagen	520,00				520,00
	1.793.189,53	0,00	25.000,00	0,00	1.768.189,53
Anlagevermögen insgesamt	187.696.196,40	13.140.530,99	1.373.013,75	0,00	199.463.713,64

Abschreibungen				Buchwerte	
Abschreibungen (kumulierte) 01.01.2018	Abschreibungen des Geschäfts- jahres	Abgänge	Abschreibungen (kumulierte) 31.12.2018	Buchwert am 31.12.2018	Buchwert am 31.12.2017
[€]	[€]	[€]	[€]	[€]	[€]
268.744,71	17.714,41	15.343,82	271.115,30	58.653,14	36.404,67
75.362.974,03	3.166.314,50	99.969,16	78.429.319,37	92.381.564,84	91.793.905,76
3.652.619,37	190.127,28	4.572,02	3.838.174,63	6.374.233,98	1.684.489,86
1.069.594,46	153.251,77		1.222.846,23	59.304,85	59.304,85
904.607,04	128.475,69	105.686,24	927.396,49	1.299.192,60	1.452.444,37
				407.774,71	218.751,57
				11.749.961,64	6.914.117,34
				675.059,44	2.485.048,84
				926,89	0,00
80.989.794,90	3.638.169,24	210.227,42	84.417.736,72	112.948.018,95	104.608.062,59
				1.762.669,53	1.762.669,53
	25.000,00	25.000,00	0,00	5.000,00	30.000,00
				520,00	520,00
	25.000,00	25.000,00		1.768.189,53	1.793.189,53
81.258.539,61	3.680.883,65	250.571,24	84.688.852,02	114.774.861,62	106.437.656,79

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	7.992.114,65	481.520,12	31.12.2018
Markthalle Coburg GmbH, Winnenden	10	56.424,92	16.816,02	31.12.2017

Unfertige Leistungen

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 4.463.337,20 € (Vj. 4.688.877,63 €) 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 1.430 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 31.12.2018: 2.390.709,20 €). 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 2.052.120,34 €.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

In den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten sind Disagioträge in Höhe von 156,2 T€ (Vorjahr 167,5 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 €.

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 109,8 T€. Gewinne dürfen nur ausgeschüttet werden, wenn danach frei verfügbare Rücklagen – zuzüglich eines Gewinnvortrags und abzüglich eines Verlustvortrags – mindestens in Höhe des Unterschiedsbetrags verbleiben.

Der Differenzbetrag aus dem Übergang der Richttafeln 2005 G zu den Richttafeln 2018 G nach Heubeck beträgt einmalig in 2018: 19,4 T€.

Dieser außergewöhnliche Aufwand wird als Personalaufwand gebucht und ist im gesamten Personalaufwand in Höhe von - 46,8 T€, der aus der Bildung der Pensionsrückstellung resultiert, enthalten.

Sonstige Rückstellungen

Enthalten sind insbesondere:

> Gewährleistung	80,7 T€
> Erstellung der Betriebskostenabrechnung	102,5 T€
> Prüfungs-, Abschluss- und Steuerberatungskosten	79,5 T€
> Urlaub, Überstunden	124,6 T€
> Verwaltungs- u. Prozesskosten	95,0 T€

Die Rückstellungsbeträge für die genannten Sachverhalte entsprechen rund 89 % des Postens der sonstigen Rückstellungen.

Verbindlichkeiten

Die Aufgliederung der Verbindlichkeiten nach Restlaufzeiten sowie die zur Sicherheit gewährten

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

VERBINDLICHKEITEN- SPIEGEL 2018

	insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit			davon gesichert	Art der Sicherung
		bis zu 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
	[€]	[€]	[€]	[€]	[€]	
Verbindlichkeiten						
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	31.923.436,63 (33.205.570,20)	1.177.211,40 (1.111.592,91)	4.401.500,31 (3.957.719,98)	26.344.724,92 (28.136.257,31)	31.863.073,64 (33.087.648,20)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	19.183.660,63 (19.367.520,58)	884.541,65 (881.930,77)	3.321.115,27 (3.316.899,44)	14.978.003,71 (15.168.690,37)	19.183.658,07 (19.367.517,89)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	5.122.966,38 (5.175.739,81)	5.122.966,38 (5.175.739,81)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.258.772,36 (2.254.094,21)	241.072,43 (261.446,30)		2.017.699,93 (1.992.647,91)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.259.450,98 (3.839.409,86)	3.259.450,98 (3.839.409,86)				
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	23,33 (1.074,72)	23,33 (1.074,72)				
Sonstige Verbindlichkeiten	222.350,71 (488.652,83)	222.350,71 (488.652,83)				
Gesamtbetrag	61.970.661,02 (64.332.062,21)	10.907.616,88 (11.759.847,20)	7.722.615,58 (7.274.619,42)	43.340.428,56 (45.297.595,59)	51.046.731,71 (52.455.166,09)	

GPR = Grundpfandrecht () = Vorjahr

Die Positionen „Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten“ und „Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern“ enthalten im Berichtsjahr aufgelaufene Zinsen und rückständige Annuitäten von 60.362,29 € bzw. 2,56 €.

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:

	2018	Vorjahr
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	765.820,11 €	380.546,72 €
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	784,36 €	398,31 €
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	18.978.330,33 €	19.153.004,11 €
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0,00 €	423,27 €

D. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN POSTEN DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Sonstige betriebliche Erträge

Im abgelaufenen Geschäftsjahr sind außergewöhnliche Erträge in Höhe von 161,8 T€ angefallen, die Gewinne aus der Veräußerung von Gebäuden des Anlagevermögens betreffen sowie 79,9 T€ aus der Auflösung von Pensionsverpflichtungen.

Aus der Auflösung von Rückstellungen wurden Erträge in Höhe von 224,2 T€ erzielt.

Finanzergebnis

Die Sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge resultieren in Höhe von 1,2 T€ (Vorjahr 0,4 T€) aus der

Abzinsung von Rückstellungen. In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind in Höhe von 97,9 T€ (Vorjahr 78,9 T€) Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen enthalten.

Im Posten Abschreibungen auf Finanzanlagen ist die Abschreibung auf die Kommanditeinlage an der SOPHIA Franken GmbH & Co. KG (25,0 T€) enthalten, da die Gesellschaft liquidiert wurde.

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag betreffen die Steuerrückstellung für 2018 in Höhe von 19,5 T€.

E. SONSTIGE ANGABEN

Arbeitnehmer

Im Geschäftsjahr waren durchschnittlich beschäftigt:

Gruppen	Vollzeit-beschäftigte	Teilzeit-beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	13	17
Technische Mitarbeiter	15	7
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswart etc.	15	1
Summe	43	25

Außerdem wurden 5 Auszubildende beschäftigt.

Aufsichtsrat

- > Herr Oberbürgermeister Norbert Tessmer
Stadt Coburg, Vorsitzender
- > Herr Stadtrat Wolf-Rüdiger Benzel
Kfz-Sachverständiger, stv. Vorsitzender
- > Herr Stadtrat Thomas Bittorf
Rechtsanwalt/Steuerberater (bis 09.01.2019)
- > Frau Stadträtin Barbara Kammerscheid
Geschäftsführerin
- > Herr Stadtrat Peter Kammerscheid
Architekt
- > Herr Stadtrat Kurt Knoch
Dipl.-Betriebswirt (FH)/Steuerberater
- > Frau Bettina Lesch-Lasaridis
Rechtsanwältin (ab 09.01.2019)
- > Herr Stadtrat Christian Müller
Rechtsanwalt
- > Herr Stadtrat Jürgen Oehm
Dipl.-Ing. Architekt, Ltd. Baudirektor i. R.
- > Frau Stadträtin Petra Schneider
Dipl.-Ing. (FH), Architektin, stv. Vorsitzende

Für die Tätigkeit im Geschäftsjahr wurden dem Aufsichtsrat Aufwandsentschädigungen in Höhe von 25,5 T€ gewährt.

Geschäftsführung

Geschäftsführer war:
Christian Meyer, Dipl.-Betriebswirt (FH)

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

Für ehemalige Mitglieder der Geschäftsführung und ihre Hinterbliebenen betragen die Bezüge im Geschäftsjahr 74,7 T€. Die Pensionsrückstellungen für ehemalige Mitglieder der Geschäftsführung und ihre Hinterbliebenen belaufen sich zum Bilanzstichtag auf 1.122,6 T€.

Haftungsverhältnisse

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

Aus Erbbaurechtsverpflichtungen ergeben sich jährliche Belastungen (Erbbauzinsen). Im Berichtsjahr

betragen die Erbbauzinsen 30,0 T€ und werden in den kommenden Jahren in vergleichbarer Größenordnung anfallen. Sie werden über die Mieten weiterbelastet.

Aus Bauverträgen für verschiedene fertiggestellte oder im Bau befindliche Objekte bestehen noch weitere, jedoch zum Bilanzstichtag nicht zu bilanzierende Verpflichtungen. Diese belaufen sich für die Objekte des Anlagevermögens auf 5.971,8 T€ (Vorjahr 6.293,5 T€). Dem stehen zugesagte Kreditmittel in gleicher Höhe gegenüber.

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

Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen

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

Verbundspiegel	Gesellschafter u. dessen Tochterunternehmen T€	Beteiligungsunternehmen T€	Zweckverbände des Gesellschafters T€
Erhaltene Finanzierung (zum 31.12.2018)	18.978,3		2.061,4
Begebene Finanzierung (zum 31.12.2018)		2.390,7	2.307,8
Bezug von Lieferungen und Leistungen	3.730,4		5,8
Erbringung von Leistungen	567,8	578,5	
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	102,1		46,5
Zinsen und ähnliche Erträge		78,5	

Gesamthonorar des Abschlussprüfers

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

Honorar für	T€
Abschlussprüfungsleistungen	38
Summe	38

Vermindert wird der Aufwand des Geschäftsjahres um Erträge aus der Auflösung der Rückstellungen für das Vorjahr in Höhe von 2,0 T€.

In den flüssigen Mitteln bzw. in den Verbindlichkeiten aus Vermietung sind Treuhandguthaben von 2.021,5 T€ bzw. Treuhandverbindlichkeiten (Mietkautionen) von 2.017,7 T€ enthalten.

Gewinnverwendungsvorschlag der Geschäftsführung

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Bilanzgewinn von 745,1 T€, der sich aus dem Jahresüberschuss von 2.245,1 T€ abzüglich der Zuweisung zur Bauerneuerungsrücklage von 1.500 T€ ergibt, den anderen Gewinnrücklagen zuzuführen.

Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2018 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

Coburg, 29. März 2019



Christian Meyer
Geschäftsführer der Wohnbau Stadt Coburg GmbH

IMPRESSUM

Herausgeber:

Wohnbau Stadt Coburg GmbH
Mauer 12 · 96450 Coburg
www.wohnbau-coburg.de

Geschäftsführer:

Christian Meyer

Vorsitzender des Aufsichtsrates:

Oberbürgermeister Norbert Tessmer

Sitz der Gesellschaft:

Coburg, Registergericht HRB 107

Gestaltung und Layout:

sibdesign, Hamburg · www.sibdesign.de

Bildnachweis:

Rainer Brabec: Seiten U2/U3, 4, 5, 6/7, 9,
12, 14, 16/17, 18, 20, 24/25, 28/29, 32/33,
36/37, 41(unten rechts), 42/43, 54

Stefanie Rebhan: Seite 8, 21

Lena Wank: Seite 38

WSCO: Seiten 22 (Kartengrafik), 19, 27, 30,
34, 35, 39, 41 (oben, links Mitte, links unten)

Druck:

Druckerei Jörg
Gewerbering · 96253 Untersiemau

Stand: 02.07.2019



