



2019

GESCHÄFTSBERICHT



INHALT



Die Bebilderung des diesjährigen Geschäftsberichts besteht aus vielen Einreichungen des Foto- und Videowettbewerbs „Deine Stadt. Dein Lieblingsplatz.“ anlässlich des Tags der Städtebauförderung 2019.

TEIL I TÄTIGKEITS- BERICHT 2019

I. Tätigkeiten	06
1. Vorbemerkungen	08
2. Wohnungsentwicklung	09
3. Wirtschaftliche Entwicklung	12
4. Geschäftsfelder	14
4.1 Wohnungsbewirtschaftung	15
4.2 Grundstücksverkehr/Neubautätigkeit	16
4.3 Modernisierung	16
4.4 Instandhaltung/Aktiver Bauunterhalt	18
4.5 Verwaltungsmäßige Betreuung	18
4.6 Stadtsanierung	20
4.7 Soziale Stadt	24
4.8 Sonstiges	26

TEIL II JAHRES- ABSCHLUSS 2019

II. Lagebericht	44	III. Aufsichtsrat	55
A. Grundlagen des Unternehmens	44	IV. Bilanz 2019	56
I. Geschäftsmodell des Unternehmens	44	V. Gewinn- und Verlustrechnung	60
II. Geschäftsfelder	44	VI. Anhang	61
B. Wirtschaftsbericht	45	A. Allgemeine Angaben	61
I. Gesamtwirtschaftliche und branchen- bezogene Rahmenbedingungen	45	B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	61
II. Geschäftsverlauf	46	C. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz	64
III. Lage	47	D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung	67
IV. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren	50	E. Sonstige Angaben	68
C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht	51		
I. Prognosebericht	51		
II. Risikobericht	52		
III. Chancenbericht	52		
D. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten	53		



SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN,

„My home is my castle!“ Mit diesem Zitat wollte der Brite Edward Coke deutlich machen, dass für ihn ein Zuhause für Schutz, Sicherheit und Geborgenheit steht. Mein Bild der eigenen vier Wände geht aber noch weiter. Für mich stellt Wohnen ein Grundrecht dar. Unser Anspruch muss es sein, dass jede Bürgerin und jeder Bürger, alt oder jung, gut und gern in unserer schönen Stadt leben kann. Und genau für diesen Anspruch steht seit nunmehr 70 Jahren unsere Wohnungsbaugesellschaft.

Ein besonderer Fokus ihrer Arbeit war stets die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum. Denn in der Tat dürfen die eigenen vier Wände nicht zum unbezahlbaren Luxusgut werden. Während Kommunen, Länder und Bund in den 1990er und 2000er Jahren oftmals Wohnungen in großem Maße an Konzerne verkauften, die Wohnraum als Möglichkeit zur Gewinnmaximierung ansehen, bietet die Coburger Wohnbau weiterhin etwa jedem fünften Bürger bezahlbaren Wohnraum.

Dabei gilt es, die unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen im Blick zu behalten. Mit den Projekten „Junges Wohnen“ in der ehemaligen Geschäftsstelle Heiligkreuzstraße, den Sanierungen in der Ketschenvorstadt sowie im Steinweg oder dem Projekt „Soziale Stadt“ in Wüstenahorn – um nur einige zu nennen – löst die Wohnbau dieses Versprechen umfassend ein.

Die größte Zukunftsherausforderung wird aber der ökologische Umbau unserer Altbestände sein. Das

Demo am Heimatring in seiner Gänze erneut zu einem Demonstrativvorhaben zu entwickeln, diesmal als Leuchtturm des modernen Klimaschutzes, wird ein solcher mutiger und wegweisender Schritt.

Ich wünsche mir, dass begrünte Dächer, Vorgärten voller bienenfreundlicher Pflanzen, Blühwiesen und schattenspendende Bäume, energieneutrale Wohnungen oder Parkhäuser für einen technologischen Mix von PKW und Fahrrädern gleichermaßen künftig zum Markenzeichen für unsere ganze Stadt werden! Denn damit kann Coburg – können wir alle – zeigen, dass wir verstanden haben und unsere Stadt bereit für die Zukunft machen. Dafür müssen wir alle – Stadt, Politik, Wirtschaft und auch Bürgerinnen und Bürger – an einem Strang ziehen.

Ich danke dem Team der Wohnbau für die engagierte Arbeit und wünsche uns auch künftig den Mut, Coburg gemeinsam zur Stadt der Chancen zu entwickeln.

Ihr

Dominik Sauerteig
Oberbürgermeister und Aufsichtsratsvorsitzender



TEIL I

TÄTIGKEITSBERICHT 2019



VORBEMERKUNGEN

GROSSE HERAUSFORDERUNGEN

Viele Aufgaben haben wir gemeinsam in der Coburger Stadtentwicklung in den letzten Jahren gemeistert und viele Ziele erreicht. Sichtbar wird das zum Beispiel in der sanierten und belebten Ketschenvorstadt. Doch es warten ständig neue Aufgaben und Herausforderungen auf uns, denn Stadtentwicklung ist nicht nur ein langfristiger Prozess, sondern gleichzeitig im stetigen Wandel. Unsere Gesellschaft verändert sich immer schneller und damit wandeln sich auch die Bedürfnisse und Anforderungen an eine Stadt sehr schnell. Wie schnell sich eine Situation bedeutend ändern kann, hat uns die Corona-Krise innerhalb kürzester Zeit deutlich gezeigt. Stadtentwicklung bedeutet also, vorausschauend und gleichzeitig flexibel zu handeln, um im Wettbewerb der Städte langfristig bestehen zu können. Für die Zukunft von Coburg wird es entscheidend sein, welche Weichen wir heute stellen und wie gut wir durch diese Krise kommen. Die Herausforderungen werden durch die aktuelle Lage noch größer, doch wir dürfen deshalb unsere langfristigen, wichtigen Ziele nicht aus den Augen verlieren, sondern sie flexibel an die neue Situation anpassen.

Eine der größten Herausforderungen für Coburg ist und bleibt die Bevölkerungsentwicklung. Bisher konnten wir dank Zuzug die Einwohnerzahl entgegen aller Prognosen stabil halten. Langfristig wird uns das aber nur gelingen, wenn wir Menschen überregional für unsere Stadt begeistern und neue Wege gehen. Die Gebiete, aus denen Menschen vor allem nach Coburg ziehen, kämpfen selbst mit Überalterung und einer negativen Bevölkerungsentwicklung. Wir müssen deshalb vor allem junge Menschen und kreative Köpfe anziehen und uns so das Phänomen der Schwarmbewegungen zu Nutze machen.

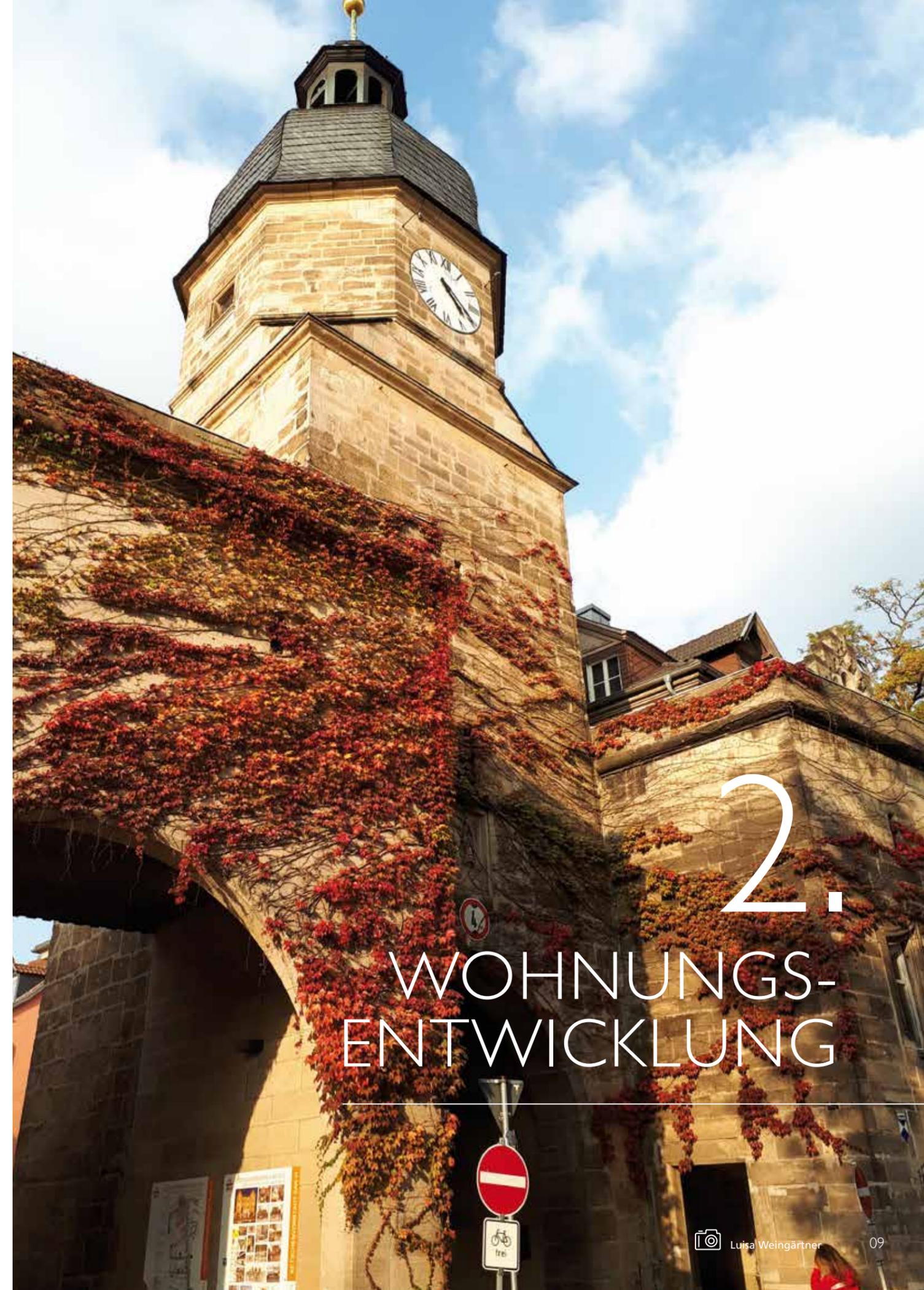
Das Sanierungsgebiet II / VII rund um den Steinweg wird richtungsweisend für die zukünftige Entwicklung unserer schönen Stadt. Wenn wir gemeinsam hinhören, Raum für kreative Köpfe schaffen und diese auch „einfach mal machen“ lassen, wird der Steinweg zu einem Anziehungspunkt, einem Magneten für junge Menschen. Gleichzeitig soll Lebensraum für alle Generationen entstehen, für ein gutes Miteinander im Quartier in allen Lebensphasen.

Zusätzlich muss es unser Ziel sein, so schnell wie möglich klimaneutral zu werden. Die große Herausforderung dabei besteht darin, den Wandel sozialverträglich zu schaffen, denn es ist und bleibt unsere Kernaufgabe, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Deshalb bin ich sehr froh, dass wir auch hier im Jahr 2019 weitere große Schritte mit dem Neubau von preisgünstigen Wohnungen machen konnten. Gerade in Krisenzeiten ist dies für die Coburger/-innen wichtiger denn je.

Wir werden uns deshalb auf dem Erreichten nicht ausruhen und uns von der Krise nicht abschrecken lassen, sondern weiterhin an unseren wichtigsten Aufgaben arbeiten: bezahlbaren Wohnraum schaffen und an der Entwicklung einer noch lebenswerteren Stadt Coburg mitarbeiten.



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 31.12.2018	3.061	24	17	9	20
BA 402 - Fröbelstraße 10	31				
Abgabe Eigentumsverwaltung			-6		
Stand 31.12.2019	3.092	24	11	9	20

NEUBAUTÄTIGKEIT, BETREUUNGS- UND VERKAUFSTÄTIGKEIT

IM BAU BEFINDLICHE WOHN-EINHEITEN UND SONSTIGE

	MW	gE	Eigentumsverwaltung		
			EW	gE	Ga / Stellpl.
BA 407 - Fischersleite 14, 14 a	18				
BA 405 - Max-Böhme-Ring 52 - 58	34				
	52	-	-	-	-

IN BAUVORBEREITUNG BEFINDLICHE WOHN-EINHEITEN UND SONSTIGE

	MW	gE	Eigentumsverwaltung		
			EW	gE	Ga / Stellpl.
	-	-	-	-	-

GESAMTAUFSTELLUNG

	MW	gE	Eigentumsverwaltung		
			EW	gE	Ga / Stellpl.
fertiggestellt	3.092	24	11	9	20
im Bau befindlich	52	-	-	-	-
in Bauvorbereitung	-	-	-	-	-
	3.144	24	11	9	20

ANZAHL VON STELLPLÄTZEN UND GARAGEN IM EIGENEN BESTAND

	Garagen	Stellplätze/Carports
Bestand 31.12.2018	431	1.462
Bestand 31.12.2019	431	1.462

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

VERTEILUNG DER FERTIGGESTELLTEN WOHN-EINHEITEN UND GEWERBLICHEN EINHEITEN IM STADTGEBIET

	MW	gE	Eigentumsverwaltung			Insgesamt
			EW	gE	Ga / Stellpl.	
1. Heimatring / Kantstraße	417	2				419
2. Wüstenahorn	684	2				686
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					59
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
	3.092	24	11	9	20	3.156



 Mario Ille



3. WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG

	2017 [T€]	2018 [T€]	2019 [T€]
Bilanzsumme	128.878	128.620	133.724
nachrichtlich Treuhandvermögen	7.468	9.414	9.274
Umsatzerlöse	17.221	17.556	17.579
Jahresüberschuss	2.603	2.245	2.474

3.1 UMSATZENTWICKLUNG

Aus den gesamten Aktivitäten des Unternehmens ergibt sich folgende Umsatzentwicklung:

	2017 [T€]	2018 [T€]	2019 [T€]
Umsatzerlöse			
Hausbewirtschaftung	15.426	15.428	15.735
Verkauf von Grundstücken	115	0	0
Betreuungstätigkeit	1.127	1.605	1.384
Andere Lieferungen + Leistungen	553	523	460
Summe	17.221	17.556	17.579

Die Umsätze aus der Hausbewirtschaftung sind im Berichtsjahr gestiegen, die Sollmieten haben sich um 307 T€ erhöht, während die Umlagen für Betriebskosten und die Erlösschmälerungen nahezu unverändert geblieben sind.

Die Umsätze aus Betreuungstätigkeit betragen 1.384 T€. Darin enthalten sind auch die Erträge aus der Sanierungsträger- und Projektsteuerungsarbeit (kostendeckender Aufwendersersatz).

Im Berichtsjahr konnten aus Grundstücksverkäufen Erträge in Höhe von 285 T€ (Sonstige betriebliche Erträge) erzielt werden.

4. GESCHÄFTSFELDER

Foto: Susanne Ille



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 WOHNUNGSBEWIRTSCHAFTUNG

Wohnungsverwaltung des eigenen Bestandes

Auch im Jahr 2019 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 716,2 T€ liegen über dem Vorjahreswert und betragen 4,36 % der Sollmieten (Vorjahr 4,14 %). 69,37 % dieser Mietausfälle entfallen jedoch auf Wohnungsmodernisierungen und die anteiligen Betriebskostenumlagen, so dass der vergleichbare Mietausfall – bereinigt um die Wohnungsmodernisierungen – nur 1,34 % (Vorjahr 1,19 %) beträgt.

Im Jahr 2019 haben insgesamt 270 Mieter ihre Wohnung aufgegeben. Die Fluktuationsquote beträgt 8,73 %. Wenn die Wohnungswechsel wegen Modernisierung und Tausch berücksichtigt werden, liegt die verbleibende Fluktuationsquote bei 5,85 %. 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 4,73 € je m² gut. Bereinigt um die nicht bewohnbaren Wohnungen beträgt die Gesamtdurchschnittsmiete 4,81 € je m². Aufgrund der positiven Geschäftsentwicklung konnte die Durchschnittsmiete im Jahr 2019 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 Jah-

ren – 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 31.12.2019 sind 1.246 Wohnungssuchende vorgemerkt. Davon beziehen sich 212 Wohnungsvormerkungen auf Tauschwohnungen, so dass tatsächlich 1.034 Wohnungen (Vorjahr 838) 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 54,01 % Einkünfte aus aktiver Beschäftigung, 14,13 % sind Rentner. Die restlichen 31,86 % der Nachfrager sind Transfereinkommensbezieher. Die größte Gruppe davon sind Bezieher von Arbeitslosengeld II.

Von der Gesamtnachfrage entfallen 14 % auf 1- bis 1,5-Zimmer-Wohnungen, 34 % auf 2- bis 2,5-Zimmer-Wohnungen, 33 % auf 3- bis 3,5-Zimmer-Wohnungen und 15 % fragen eine 4-Zimmer-Wohnung nach. Lediglich 4 % wünschen eine noch größere Wohnung.

Dieser Nachfrage können wir mit unserem Wohnungsbestandsmix gut entsprechen. Die Nachfragesituation berücksichtigen wir darüber hinaus bei Modernisierung, Sanierung und Neubauten. Sie ist eine wichtige Grundlage unserer Arbeit. Auch der demografischen Entwicklung tragen wir Rechnung und erhöhen die Anzahl altersgerechter Wohnungen stetig.

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 bereits in Planung.

4.2 GRUNDSTÜCKSVERKEHR/ NEUBAUTÄTIGKEIT

Grundstücksverkehr

> Verkaufstätigkeiten

Zur Schaffung von günstigem Wohnraum hat die Wohnbau Stadt Coburg GmbH über einen Bauträger das Objekt Im Grund 25 mit insgesamt neun Wohneinheiten errichten lassen und im Jahr 2019 an die Stadt Coburg veräußert.

Die Wohnbau Stadt Coburg GmbH als Sanierungstreuhänder der Stadt Coburg hat im Rahmen der Stadtentwicklung im Jahr 2019 die Objekte Ketschengasse 48 und Walkmühlgasse 21 an Privatinvestoren veräußert.

Ebenfalls wurde im Rahmen der Sanierungstätigkeit ein unbebautes Grundstück in der Leopoldstraße an eine Anwohnerin zur Erweiterung ihres Gartengrundstückes verkauft.

> Erwerbsmaßnahmen

Im Zuge der Entwicklung des Sanierungsgebietes II/III wurden die folgenden Objekte im Namen des Sanierungstreuhänders erworben: Steinweg 25 / Lohgraben 4, Steinweg 45 / Schenkasse 1 sowie das Objekt Steinweg 57.

Ebenfalls wurde durch den Sanierungstreuhänder ein Stellplatz in der Tiefgarage Leopoldstraße / Queckbrunnengasse gekauft.

Die Wohnbau Stadt Coburg GmbH hat einen Dachbodenanteil und die Stadtentwicklungsgesellschaft Coburg mbH eine Gewerbefläche im Erdgeschoss des Hauses Mauer 12 b erworben.

Neubautätigkeit

Im Berichtsjahr wurden die Neubauprojekte Fischersleite 14/14 a und Max-Böhme-Ring 52 - 58 (Baufeld 1) fortgeführt.

Des Weiteren wurde der Neubau in der Fröbelstraße 10 abgeschlossen und bezogen.

Das Objekt Im Grund 25 wurde vor dem Bezug an die Stadt Coburg im Rahmen des kommunalen Förderprogramms veräußert.

4.3 MODERNISIERUNG

Die Modernisierungsmaßnahmen im Jahr 2019 waren von einem schwierigen wirtschaftlichen Umfeld geprägt. Einer sehr hohen Nachfrage im Baugewerbe stehen immer noch unzureichende Kapazitäten auf Seiten der ausführenden Firmen gegenüber. Dies führte zu sehr hohen Baupreisen und Verzögerungen im Bauablauf, welche durch spätere Nutzungsaufnahmen wiederum kostenrelevant waren.

Die sich immer weiter zuspitzende gesellschaftliche Diskussion im Hinblick auf einen effektiven

Klimaschutz zwingt auch die WSCO dazu, die klimarelevanten Faktoren – wie Gebäudedämmung, Schonung der Ressourcen und lokale Energieerzeugung – immer wieder neu zu überdenken. Dies gilt insbesondere auch für die Modernisierungen des Gebäudebestandes.

Zur Erreichung des Ziels der Klimaneutralität im Jahr 2050 sind insbesondere hier besondere Anstrengungen notwendig. Die größte Herausforderung dabei wird es sein, die verfügbaren technischen Möglichkeiten mit dem Anspruch weiterhin bezahlbarer Mieten in Einklang zu bringen.

Da die Ertüchtigungen der Gebäudehüllen in vielen Fällen schon an der Grenze des Sinnvollen angelangt ist, ist nun ein verstärktes Augenmerk auf die Wahl des Energieträgers und der Energieerzeugung zu legen. Auf den Einsatz fossiler Energieträger ist dabei mittel- bis langfristig weitestgehend zu verzichten.

Dies gilt auch für die bisher favorisierten Kraftwärmekopplungsanlagen, an deren Stelle künftig

flächendeckend erneuerbare Energien eingesetzt werden sollen. Denkbar sind hier Photovoltaik- und Solaranlagen, Wärmepumpen, Nah- und Fernwärme aus nachwachsenden Rohstoffen, aber auch Brennstoffzellen für Wasserstoff.

Eine weiterhin fortlaufende Herausforderung stellt der im Hinblick auf die demographische Entwicklung sich weiter verstärkende Bedarf an barrierefreien Wohnungen dar. Auch hier sind der flächendeckenden Umsetzung oftmals wirtschaftliche – zum Teil aber auch technische oder geometrische – Grenzen gesetzt. Hier muss entgegen der grundsätzlichen Anforderung in Einzelfällen oftmals auch eine an den tatsächlichen Bedürfnissen orientierte Lösung abgewogen werden.

Eine bodenbündige Dusche ist zum Beispiel im Sinne der Barrierefreiheit eigentlich unumgänglich - bei Familien, insbesondere mit kleinen Kindern, aber wenig zweckmäßig. Es gilt daher, nach Möglichkeit immer einen Kompromiss zu finden, der allen Nutzergruppen bestmöglich gerecht wird.



34 neue Wohnungen entstehen im Max-Böhme-Ring 52-58.

Nach vielen Jahren, in denen wir Modernisierungen nur in zuvor leer gezogenen Gebäuden oder Gebäudeteilen durchgeführt haben, befassten wir uns im Jahr 2019 erstmals wieder mit dem Thema der Modernisierung im bewohnten Zustand. Neben wirtschaftlichen Vorteilen aufgrund fortlaufender Mieteinnahmen, begrüßen dies zum Teil auch die Mieter selbst, da ein zweimaliger Umzug entfällt und die Bewohner in ihrem gewohnten Umfeld verbleiben können.

Um die mit der Baumaßnahme einhergehenden Einschränkungen und Belastungen auf ein Mindestmaß zu reduzieren, ist es allerdings notwendig, die Ausführungszeiten soweit als möglich zu begrenzen.

Wir haben uns deshalb entschieden, dies nicht – wie gewohnt – mit Einzelgewerken und einer Vielzahl an ausführenden Firmen, sondern mittels eines Generalunternehmers zu bewerkstelligen. Die Schnittstellen zwischen den Einzelgewerken können so minimiert und ein zügiger Ausbau garantiert werden. Die für diese Vorgehen ausgewählten Gebäude in der

Dr.-Hans-Schack-Straße 18 und 20 wurden auch aufgrund der Tatsache ausgewählt, dass die Fassade und Fenster bereits vor mehreren Jahren instandgesetzt wurden und jetzt primär die Gebäudetechnik und die Sanitärräume im Inneren erneuert werden müssen.

4.4 INSTANDHALTUNG/ AKTIVER BAUUNTERHALT

Als schwere Bürde haben sich im Jahr 2019 abermals die Jahresverträge für die Instandhaltungsarbeiten in Verbindung mit Mieterwechseln herauskristallisiert. Hier wird es zunehmend schwieriger, geeignete Firmen zu finden, die bereit sind, zu vertretbaren Preisen tätig zu werden.

In der Regel handelt es sich bei diesen Firmen um Handwerksbetriebe mit überschaubaren Mitarbeiterstämmen, die vielfach auch im privaten Bereich tätig sind. Die durch das Vergaberecht relativ bürokratischen Auftragsverfahren führen in vielen Fällen leider dazu, dass die Firmen lieber im privaten Umfeld arbeiten und sich nur noch mit erheblichen Preisaufschlägen an Ausschreibungen der WSCO beteiligen. Sollte sich die Nachfrage – insbesondere im Bereich des privaten Bauens – mittelfristig nicht normalisieren, muss hier durch geeignete Maßnahmen gegengesteuert werden.

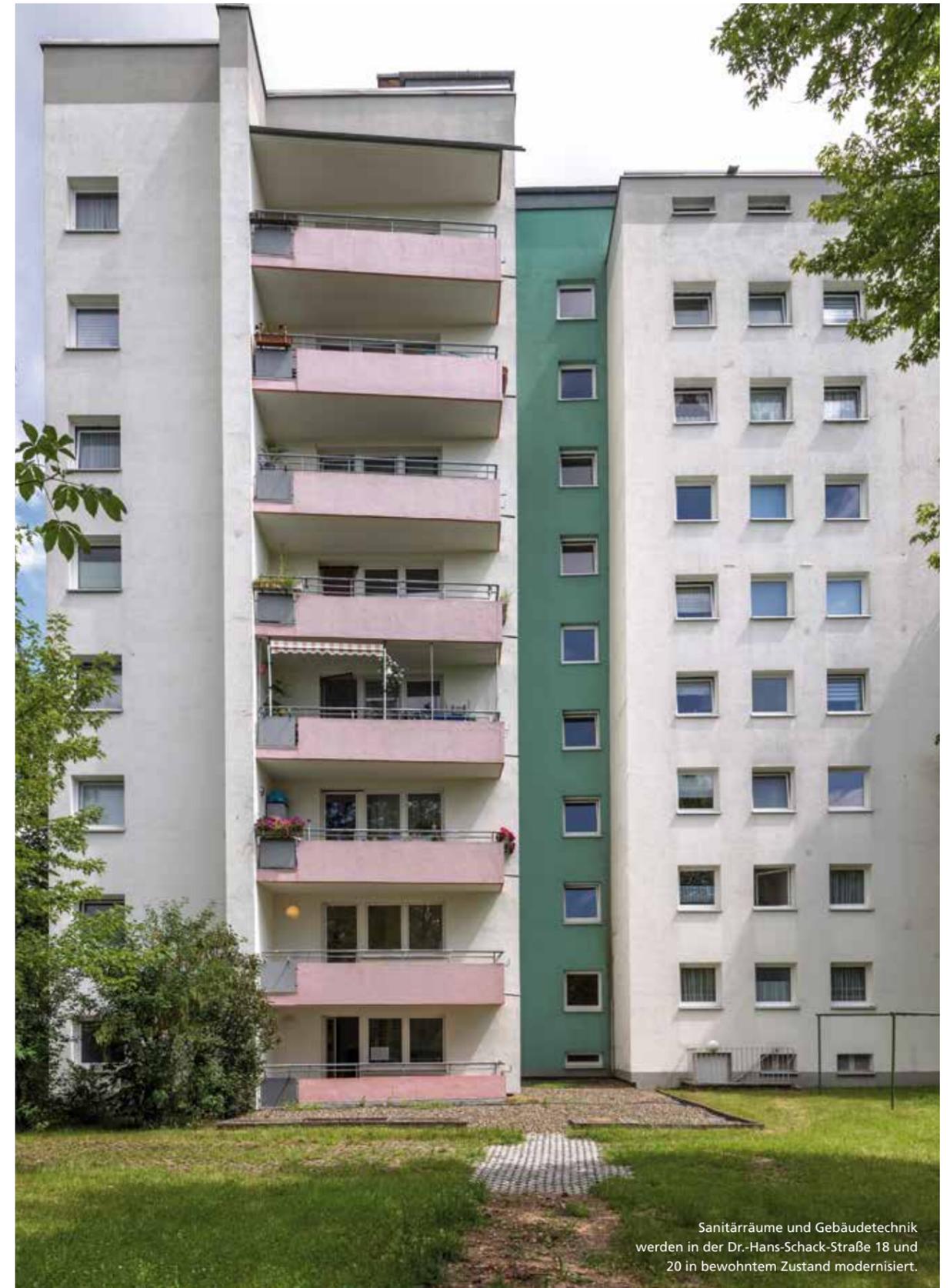
In letzter Konsequenz müssten gegebenenfalls wieder eigene Handwerker eingestellt werden, um weiterhin handlungsfähig zu bleiben. Vor dem Hintergrund des allgemeinen Fachkräftemangels ist dies allerdings ebenfalls nicht kurzfristig zu realisieren.

4.5 VERWALTUNGSMÄSSIGE BETREUUNG

Die verwaltungsmäßige Betreuung von Eigentumswohnanlagen wurde gemäß Aufsichtsratsbeschluss aus unternehmerischen Gründen auf ein Minimum reduziert.



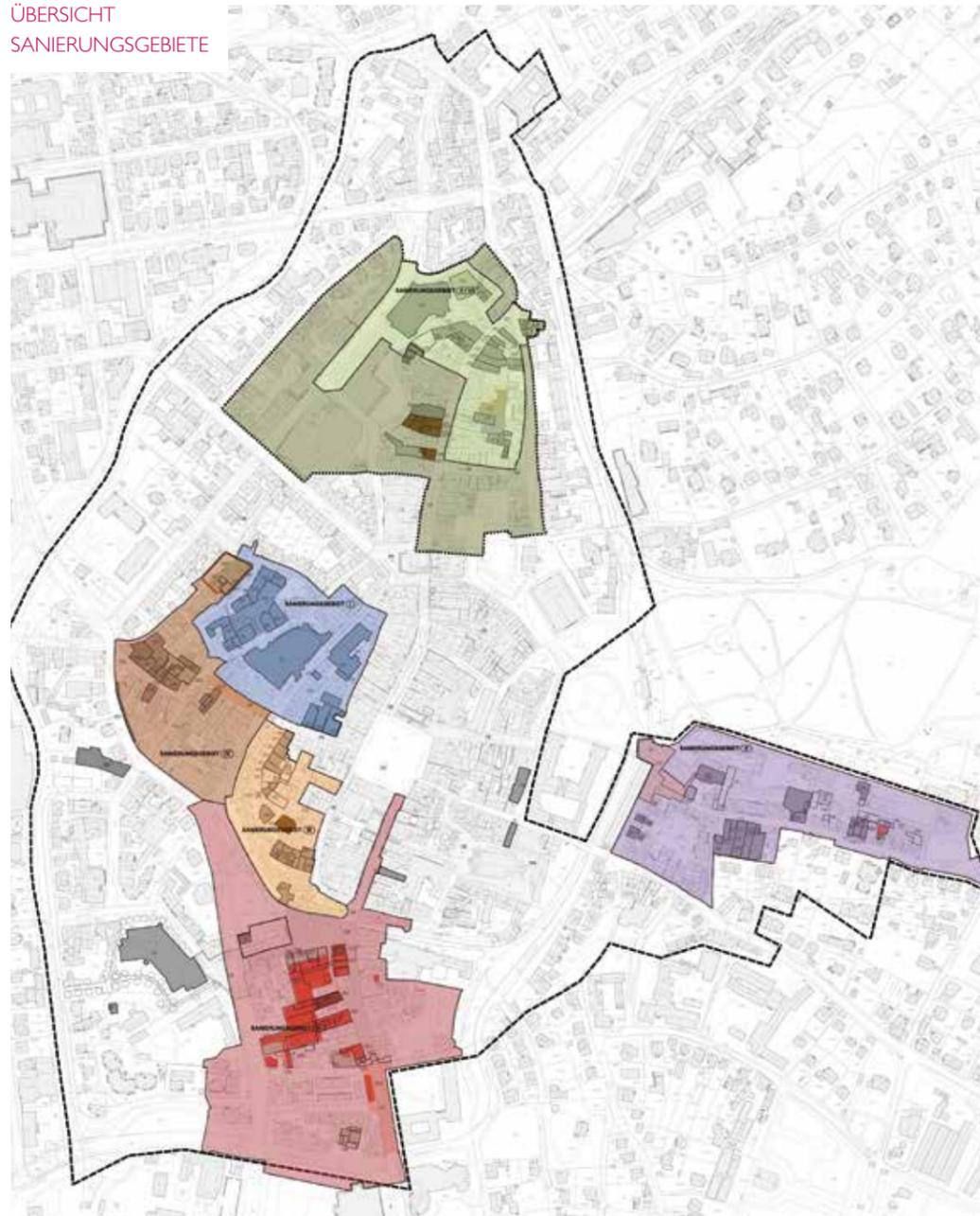
Dr.-Hans-Schack-Straße 18-20



Sanitärräume und Gebäudetechnik werden in der Dr.-Hans-Schack-Straße 18 und 20 in bewohntem Zustand modernisiert.

4.6
STADTSANIERUNG

ÜBERSICHT
SANIERUNGSGEBIETE



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

Stadtentwicklung –
unser Beitrag als Sanierungsträger

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

In Vorbereitung der Maßnahmenumsetzung konnten im Jahr 2019 mehrere Schlüsselimmobilien im Steinweg und Lohgraben erworben werden. Parallel erfolgte die Abstimmung der Auslobung des städtebaulichen Realisierungswettbewerbs für die Freianlagengestaltung Lohgraben, Schenk-gasse, Gerbergasse und angrenzende Stadträume. Als eines der Schlüsselprojekte ging aus den Vorbereitenden Untersuchungen u. a. die Maßnahme „10 – Fahrradstation Schenk-gasse“ hervor, die als wichtiges Impulsprojekt der Stadtentwicklung im Quartier zu betrachten ist. Mit der Umsetzung der Maßnahme wurde 2019 begonnen.

Die Fortführung des „Kommunalen Förderprogramms“ wurde 2018 um zwei Jahre bis einschließlich 2020 im Rahmen der Budgetierung beschlossen.

Auch 2019 konnten weitere private Investoren zu Investitionen in den Sanierungsgebieten motiviert werden, sodass durch die geförderten Maßnahmen wichtige Entwicklungsimpulse in den Sanierungsgebieten gesetzt wurden und die Quartierserneuerung insgesamt gefördert wird.

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

Für das Jahr 2019 wurden für alle Sanierungsgebiete 1.382.600,00 € und zusätzlich für den Schlachthof 35.000,00 € beantragt.

IM KALENDERJAHR 2019 WURDEN FOLGENDE
EINZELMASSNAHMEN BEWILLIGT:

Trägervergütung 2018	10.100,00 €
Panoramawaggon, ESG	130.000,00 €
Tag der Städtebauförderung 2019	20.500,00 €
Sanierung und Ertüchtigung Alte Angerturnhalle, Schützenstraße 2	296.500,00 €
Steinweg 34, Wiesner, Kommunales Förderprogramm	44.400,00 €
Mehrfachbeauftragung Johann-Strauß-Platz	56.700,00 €
Ordnungsmaßnahme, Abbruch Karl-Türk-Straße 19	168.900,00 €
Realisierungswettbewerb Pilotprojekt "Junges Leben" in der Heiligkreuzstraße 24+26	190.000,00 €
	917.100,00 €

Für das Programmjahr 2020 wurden Städtebaufördermittel in Höhe von 7.654.000 € als Kontingent beantragt. Über den Antrag hat die Regierung bisher nicht entschieden.

Nachfolgend werden die wesentlichen Entwicklungen aller Sanierungsgebiete dargestellt.

SANIERUNGSGEBIET II – STEINWEGVORSTADT
UND VII – NÖRDLICHE INNENSTADT

Einige der aus den Voruntersuchungen hervorgegangenen 17 Maßnahmenvorschläge zur Quartiersaufwertung und -erneuerung konnten in 2019 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 eine Wettbewerbsauslobung konzipiert und abgestimmt. Die Auslobungsunterlagen wurden im Jahr 2019 veröffentlicht und der Wettbewerb im Dezember 2019 gestartet.

In 2019 konnten die Immobilien Steinweg 25 / Lohgraben 4, Steinweg 45 / Schenk-gasse 1 und Stein-

weg 57 in der nördlichen Innenstadt / Steinwegvorstadt erworben werden.

Im Zusammenhang mit dem Kauf des Anwesens Steinweg 45 wurde auch das Gebäude Schenk-gasse 1 erworben, welches für das Projekt „Fahrradstation Schenk-gasse“ aus den Vorbereitenden Untersuchungen als Maßnahme hervorging. Das Projekt sieht vor, die derzeit leerstehende, historische 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 diesem 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. Die nutzbare Fläche der Fahrradscheune umfasst etwa 110 m², auf der 65 Stellplätze im Doppelstocksystem angeboten werden können. Durch die neue Nutzung der Scheune wird ein Zeugnis des historischen Quartierscharakters der Steinwegvorstadt erhalten.

Zum Tag der Städtebauförderung 2019 fand im Quartiersbüro Steinweg 29 ein Programm mit Fachvorträgen und Stadtspaziergängen sowie einem Foto- und einem Videowettbewerb unter reger Bürgerbeteiligung statt.

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

Die Umsetzung der privaten Sanierungsmaßnahme Oberer Bürglaß 9 wurde in 2019 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 Parkie-

rungsanlage im Bereich Walkmühl-gasse 17a und Mühl-gasse 8 alternativ vor.

Ein weiterer Fortschritt konnte hinsichtlich der Neuordnung Walkmühl-gasse / Mühl-gasse erreicht werden. Ein privater Investor erwarb das Anwesen Walkmühl-gasse 21 von der Wohnbau Stadt Coburg GmbH im Jahr 2019, nachdem er das Objekt Walkmühl-gasse 17 a bereits erstanden hatte, um die beiden Liegenschaften zusammen für eine Wohnnutzung im Sinne der Rahmenplanung zu entwickeln. Durch die geplante Sanierungsmaßnahme, die durch das Kommunale Förderprogramm gefördert wird, nimmt die 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 der Ausbau der „unteren“ Judengasse und der Kleinen Judengasse noch durchzuführen.

SANIERUNGSGEBIET V – STEINTOR, LEOPOLDSTRASSE, HINTERM MARSTALL

Die Überprüfung und Qualifizierung der bisherigen Sanierungsziele des Sanierungsgebiets V hinsichtlich ihres Mehrwerts und ihrer Entwicklungsqualität für das Sanierungsgebiet und damit auch hinsichtlich ihrer Förderfähigkeit wurde vom Büro plan&werk aus Bamberg im Jahr 2019 abgeschlossen.

Der städtebauliche Evaluationsbericht hat ergeben, die Sanierungsziele der Vorbereitenden Untersuchungen von 1994 mit der im Jahr 1995 festgesetzten Abgrenzung des Sanierungsgebietes zu bestätigen. Der Stadtrat beschloss am 11.04.2019, das Gebiet nicht zu erweitern und nach Abschluss der Maßnahmen „Platzgestaltung im Umgriff der Reithalle“ und „Platzgestaltung Johann-Strauß-Platz“ das Sanierungsgebiet zu schließen.

Die im Juli 2018 durchgeführte Ausschreibung der Stadtraumgestaltungsmaßnahme im Umgriff der Reithalle wurde aus Gründen der Unwirtschaftlichkeit und Unverhältnismäßigkeit aufgehoben und nochmals im IV. Quartal 2018 durchgeführt. Nachdem ein wirtschaftlicheres Ausschreibungsergebnis erzielt werden konnte, wurde die Maßnahme mit dem Teilabschnitt südlich des Studentenwohnheims „Otto Waldrich“ von März bis Juli 2019 umgesetzt. Der zweite Bauabschnitt im Bereich des Vorplatzes zur Reithalle wurde im November 2019 begonnen und soll im III. Quartal 2020 fertiggestellt werden.

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

Die Aufgabenstellung der Mehrfachbeauftragung beinhaltete 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).

Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt durch die Stadt Coburg ohne Städtebaufördermittel und wurde vorerst bis zur Fertigstellung des benachbarten Neubaus eines Investors zurückgestellt.

SANIERUNGSGEBIET VI – KETSCHENVORSTADT

Die mit Sanierungsaufgaben veräußerten Objekte Ketschengasse 30 und 32 werden mit Mitteln der Pauschalförderung im Städtebau gefördert. Die Bau-maßnahmen werden seit Februar 2017 durchgeführt.

Die private Sanierungsmaßnahme Ketschengasse 28 wurde im Rahmen des „Kommunalen Förderprogramms“ gefördert und 2019 abgerechnet.

Die private Sanierungsmaßnahme Ketschengasse 34 wurde mit Mitteln der „Pauschalförderung“ gefördert und Anfang 2020 abgeschlossen.

Das Anwesen Goethestraße 11 wurde an einen privaten Investor mit Sanierungsaufgaben weiterveräußert. Die private Sanierungsmaßnahme wird

im Rahmen des „Kommunalen Förderprogramms“ unterstützt. Die Maßnahme wird 2020 abgeschlossen.

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 wurde Mitte 2019 fertiggestellt. Die fünf Wohneinheiten werden voraussichtlich Mitte 2020 abgeschlossen.

Das Objekt Ketschengasse 48 wurde von der Wohnbau Stadt Coburg GmbH im III. Quartal 2019 an einen privaten Investor veräußert. Dieser plant eine private Sanierungsmaßnahme über das „Kommunale Förderprogramm“ beginnend im Jahr 2020.

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 hat die Liegenschaften Ketschengasse 11 und 13 erworben. Es ist vorgesehen, das Objekt Ketschengasse 11 an den derzeitigen gewerblichen Mieter weiter zu veräußern und das Anwesen Ketschengasse 13 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 Stadtraumgestaltungsmaßnahme Ernstplatz/Am Viktoriabrunnen angegangen. Aufgrund der terminlichen Vorgaben zum Bildungshaus wurde mit der Realisierung der Außenanlagen der Lutherschule begonnen.

Die Umsetzung der Frei- und Verkehrsanlagenplanung „Ernstplatz“ und „Am Viktoriabrunnen“, BA 1, wird 2020 planmäßig durchgeführt.

Für die Sanierung und Ertüchtigung der „Alten Angerturnhalle“ wurden Städtebaufördermittel beantragt. Nach Wegfall der Angerturnhalle ist sowohl eine kulturelle und soziale Nutzung als auch eine Sportnutzung vorgesehen. Mit der Umsetzung der Maßnahme wurde Ende 2019 begonnen.

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 fortzuschreiben.

Weitere Stadtentwicklungsmaßnahmen außerhalb von förmlichen Sanierungsgebieten:

EHEMALIGER SCHLACHTHOF/ GÜTERBAHNHOF

Nachdem die Wohnbau Stadt Coburg GmbH für die Erarbeitung der Rahmenplanung in Kooperation mit dem Planungsbüro Schirmer Architekten + Stadtplaner aus 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 wurden die 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 wurden im „Bayerischen Sonderprogramm zur Revitalisierung von Industrie- und Gewerbebrachen“ 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 im Rahmenplan bereits vorgesehene Garagenanlage im südlichen Areal wird konzeptionell durch die Stadtentwicklungsgesellschaft Coburg mbH realisiert. Die ursprüngliche Planung sah eine Kapazität von 780 Stellplätzen vor. Aufgrund der Möglichkeit der Mehrfachnutzung von Stellplätzen durch nicht überschneidende Parkzeiten wurde ein geringerer

Bedarf ausgelöst, so dass die Stellplatzanzahl auf 400 reduziert wurde. Falls ein Mehrbedarf entstehen sollte, ist jedoch eine Erweiterung auf die anfänglich geplante Kapazität bei laufendem Betrieb möglich. Die Fassade des Neubaus könnte im Rahmen der Städtebauförderung gefördert werden.

Die Sanierung des Panoramawaggon, der als Bürgerinformationszentrum, Veranstaltungs- und Ausstellungslotation sowie Quartierstreffpunkt auf dem ehemaligen Schlachthof- und Güterbahnhofareal dienen soll, wird aktuell durchgeführt. Die Fertigstellung wird voraussichtlich Anfang 2021 erfolgen.

Aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen und der Festlegung des Güterbahnhofes als Standort für die Interimsspielstätte „Globe“ des Landestheaters wurde in 2019 die Fortschreibung der Rahmenplanung für das Areal aus dem Jahr 2015 vom Büro Schirmer Architekten + Stadtplaner durchgeführt.

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 Veranstaltungslotation, Mittel aus dem „Europäischen Fonds für regionale Entwicklung“ (EFRE) beantragt.

4.7 „SOZIALE STADT“ WÜSTENAHORN

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

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

Wichtige soziale Projekte, die im Einklang mit den Zielen und Handlungsempfehlungen des IHK stehen, konnten in 2019 fortgeführt werden.



Karl-Türk-Straße 19



Fröbelstraße 10

Im Rahmen der Integrationsarbeit wird das Quartiersmanagement sowie der dazugehörige Quartiersfonds als Fördermaßnahmen bis 30.04.2020 fortgeführt.

Die Neubaumaßnahme „Bürger- und Stadtteilhaus Wüstenahorn“ wird voraussichtlich im III. Quartal 2020 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. Der Bezug der Arztpraxis erfolgte zum Jahresbeginn 2019 und der der Wohnungen im Februar 2019.

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 beinhaltete 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 ebenso wie das Gebäude Am Lauersgraben 17 mit weiteren 15 Wohneinheiten in 2019 bezogen.

Die Neubaumaßnahme Fröbelstraße 10 mit 31 Wohneinheiten wurde im Frühjahr 2019 fertiggestellt.

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 wurde in Abstimmung mit der Regierung von Oberfranken eine Standort- und Bedarfsanalyse im Jahr 2019 für das Quartier durchgeführt, um die Nahversorgung im „Soziale-Stadt-Quartier“ zu gewährleisten.

Der Abschlussbericht ist für das Jahr 2020 vorgesehen.

4.8 SONSTIGES

Projekt Junges Leben – Coburg als Schwarmstadt

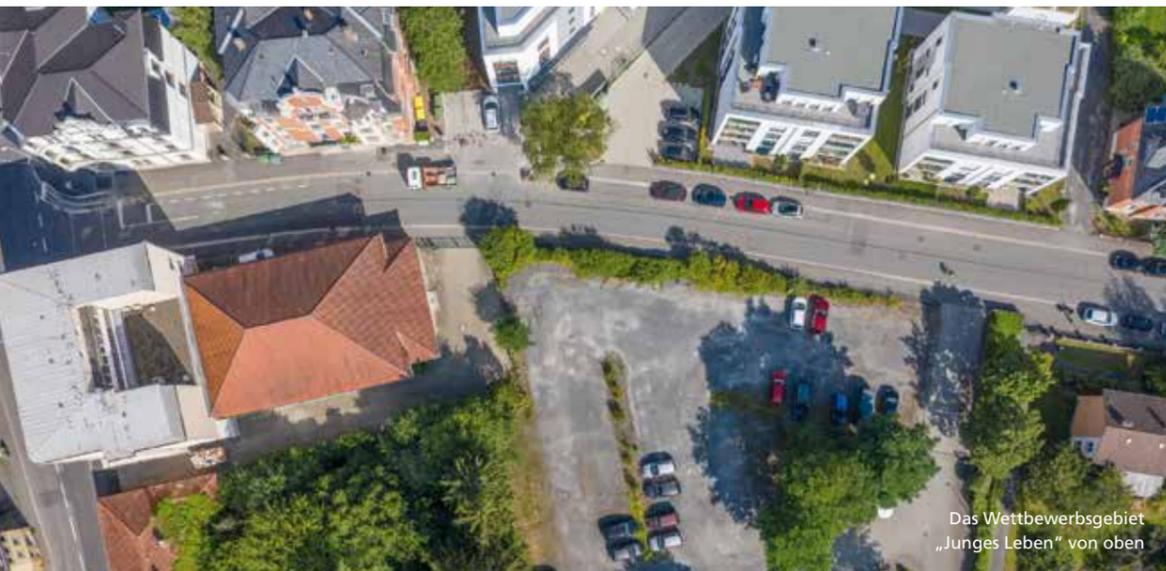
Seit 2016 beschäftigt sich die WSCO bereits mit der Schwarmstadt-Studie der empirica sowie der Frage, wie es uns gelingen kann, „Stadtentwicklung für alle“ zu leben. Dazu wurden immer wieder Gespräche mit Experten geführt und Vertreter der empirica sowie Generationen-Forscher eingeladen. Diese sind sich einig: Coburg hat das Zeug zur Schwarmstadt für junge Menschen, wir müssen dafür aber etwas tun. Mit einem ersten Impulsprojekt soll nun die Entwicklung Coburgs zur Schwarmstadt angestoßen werden. Auf den Grundstücken der Heiligkreuzstraße 24 und 26 soll ein innovatives Wohnprojekt für junge Menschen von 18 bis 28 Jahren entstehen. Bewusst setzt das Konzept nicht nur auf Studenten, auch Auszubildende und Berufseinsteiger sollen angesprochen werden. Um möglichst viel Input für das geplante Wohnprojekt und für die „Schwarmstadt

Coburg“ zu bekommen, hat die WSCO bereits ein breites Netzwerk in der Stadt sowie überregional aufgebaut. In einem Workshop mit vielen Beteiligten aus unterschiedlichsten Bereichen, freien Architekten, Start Ups, Studenten, Stadt Coburg, SÜC, IHK und vielen weiteren, entstand eine erste Konzept-Idee. Die großen Wohntrends Nachhaltigkeit, Digitalisierung und innovative Wohnformen wurden dabei genauso berücksichtigt wie die Coburger Rahmenbedingungen und Besonderheiten. Das alles dient nun als Grundlage für die Auslobung eines europaweiten Architektur-Realisierungswettbewerbs.

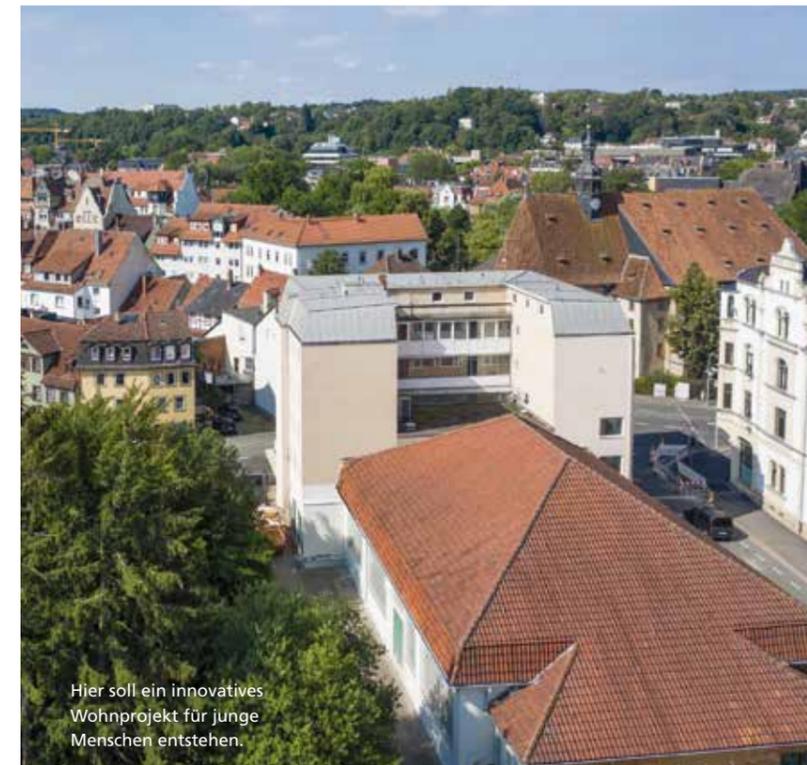


Ein Blick vom Dach der Heiligkreuzstraße 26 zeigt das große Potenzial dieses Standortes.

Wie wichtig dieses Thema in Zukunft auch für andere Städte sein wird, erkannte auch die Regierung von Oberfranken. Sie unterstützt den Wettbewerb mit Mitteln aus der Städtebauförderung, unterstreicht so die Wichtigkeit des Projekts und würdigt die Arbeit der WSCO-Projektgruppe und aller Beteiligten. Aufbauend auf den Architektur-Wettbewerb sollen auch Konzepte zur Digitalisierung, Nachhaltigkeit und Marketing erarbeitet werden.



Das Wettbewerbsgebiet „Junges Leben“ von oben



Hier soll ein innovatives Wohnprojekt für junge Menschen entstehen.

Das Projekt erregt nicht nur regional Aufmerksamkeit. Der frühere Oberbürgermeister Norbert Tessmer, WSCO-Geschäftsführer Christian Meyer und die WSCO-Projektgruppe waren in das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr in München eingeladen, um Ingrid Simet, Ministerialdirigentin des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr, das Projekt und den aktuellen Stand zu präsentieren. Neben dem Austausch über das Konzept, ging es bei dem Termin auch um das Ausloten von Fördermöglichkeiten für die Umsetzung des Vorhabens Heiligkreuzstraße 24 und 26.

Hierfür gab es positive Signale seitens des Ministeriums, so dass im Jahr 2020 eine geeignete Förderkulle erarbeitet werden kann.

Mieterfest Eupenstraße & Pilgramsroth – das zweite Fest für gute Nachbarschaft

Viel los war auch bei der zweiten Auflage des WSCO Mieterfestes am Sonntag, 29.09.2019. In diesem Jahr lud die WSCO ihre Mieter im Pilgramsroth und in der Eupenstraße zum gemeinsamen Feiern ein. Bei strahlendem Sonnenschein kamen viele Gäste und nutzten die Gelegenheit, mitten im Grünen die Nachbarn kennenzulernen und gemeinsam das bunte Programm zu genießen: Kinderschminken und Glücksrad-Drehen, ein Quartierstark mit Anwohnern und Verantwortlichen aus Politik und Wohnbau, Torwandschießen mit dem HSC und spontane Tanzeinlagen von Kindern aus dem Quartier machten das Fest zu einem Erlebnis für Jung und Alt. Am Ende war klar, dass es dieses Mieterfest im Pilgramsroth auf jedem Fall noch einmal geben soll.



Für das leibliche Wohl sorgte der Bürgerverein Wüstenahorn.



Mit einem Wohnprojekt allein wird sich natürlich noch kein Schwarm junger Menschen auf den Weg Richtung Coburg machen. Das große Potenzial eröffnet sich jedoch durch die Nähe zum neuen Sanierungsgebiet II/VII Nördliche Innenstadt/Steinwegvorstadt, da hier große Chancen für ein Quartier mit Anziehungskraft für junge Menschen sowie potenziell geeignete Objekte für weitere Wohnstandorte vorhanden sind.

**Zum Abschluss eine Studienfahrt nach Weimar
Sechs Jahre Aufsichtsrat, 100 Jahre Bauhaus**

Nach sechs erfolgreichen, impulsgebenden Wohnbau-Workshops und zum Ende der Amtszeit des amtierenden Aufsichtsrats der WSCO stand im Jahr 2019 erstmals eine Abschlussfahrt an. Die WSCO hatte nach Weimar eingeladen. Drei Tage begaben sich die Aufsichtsratsmitglieder gemeinsam mit der Geschäftsführung der WSCO auf die Spuren zu 100 Jahren Bauhaus. Das Programm war vollgepackt mit Besichtigungen und Führungen zu den Destinationen der wohl berühmtesten Design- und Kunstschule des 20. Jahrhunderts in Deutschland.

Nach Ankunft in Weimar gab es eine Führung durch die Bauhausuniversität mit viel Input zu den geschichtsträchtigen Räumen. In den nächsten Tagen wurde das neue Bauhaus-Museum Weimar, das Neue Museum, das Haus am Horn und das Wohnhaus des Bauhaus-Pioniers van de Velde – das Haus Hohe Pappel – besichtigt. Zum Abschluss konnten die Teilnehmer die nach einem verheerenden Brand wiederhergestellte Herzogin-Anna-Amalia-Bibliothek sowie die neue Universitätsbibliothek in Augenschein nehmen. Nach etlichen Kilometern Fußmarsch, einer Zeitreise in die Bauhaus-Jahre und einem wirklich konstruktiven Erfahrungsaustausch ging es wieder nach Hause.

Ein schöner und würdiger Abschluss für die erfolgreiche Arbeit der letzten sechs Jahre. Das Team der WSCO freut sich schon auf einen weiteren Wohnbau-Workshop im kommenden Jahr – dann in neuer Zusammensetzung.

Besonders beeindruckend:
Das neue Bauhaus-Museum.
Die Treppe erstreckt sich
über alle fünf Stockwerke.



Vor dem Museum



Abgehängte Skulptur im
Eingangsbereich des neuen
Bauhaus-Museums



**Coburgs erstes Winterfest – der Albertsplatz als
Treffpunkt „zwischen den Jahren“**

Die Ketschenvorstadt hat sich durch die umfassende Sanierung und Gestaltung zu einem lebendigen Treffpunkt für Jung und Alt entwickelt. Besonders der Albertsplatz ist ein Magnet für Coburger und Besucher. In diesem Jahr kam zu vielen weiteren Veranstaltungen auf dem Platz noch ein großes Highlight hinzu – das erste Coburger Winterfest. Zwischen Weihnachten und Silvester, wenn der Weihnachtsmarkt schon abgebaut ist, mit Freunden und Familien in toller Kulisse gemütlich beisammen stehen für das ein oder andere Heißgetränk – das war in diesem Jahr in Coburg erstmals möglich. Organisiert wurde es von Markthallen-Geschäftsführer Sebastian Hofmann und Markthallen-Partner Enrico Pizzato, unterstützt und initiiert durch die WSCO.

Es gab natürlich nicht nur Heißgetränke und gutes Essen, auch Live-Musik und ein DJ sorgten für gute Unterhaltung. Als großer Besuchermagnet stellte sich vor allem die Eisstockbahn heraus und etliche große und kleine Eisstockschützen versuchten sich auf der acht Meter langen Bahn im Zielschießen. Insgesamt 1.546 € haben die Eisstockschützen für die Nutzung gespendet. Der Betrag wurde von der WSCO im Rahmen des Doppeljubiläums auf 2.070 € aufgestockt und dem Kinderschutzbund Coburg e.V. übergeben.

Großes Highlight des Festes war außerdem der WSCO-FunCup mit insgesamt 26 Mannschaften. Ob Vereine, Parteien, Familien oder Freunde, bunt

gemischt waren die Teams auf jeden Fall. Die siegreichen Mannschaften durften sich über Eisstockpokale und Verzehrgutscheine für das Winterfest freuen. Neben der sportlichen Leistung wurde auch die Kreativität gekürt und das kreativste Team ebenfalls ausgezeichnet. Das neue Fest hat die Innenstadt zwischen den Tagen belebt und es gab tolles Feedback der Besucher. Somit kann ein durchweg positives Fazit gezogen werden: Das Winterfest war ein gelungener Auftakt zum WSCO-Jubiläumsjahr 2020 und eine Bereicherung für den Coburger Veranstaltungskalender.



Der Spaß stand im Vordergrund:
Die Gewinner-Teams des
WSCO FunCups mit Christian Meyer
und Markthallen-Geschäftsführer
Sebastian Hofmann.

Tag der Städtebauförderung – eine Woche für die Baukultur & Stadtentwicklung

Bereits zum fünften Mal nutzte die WSCO die bundesweite Initiative „Tag der Städtebauförderung“, um Baukultur als Standortfaktor ins Zentrum der öffentlichen Wahrnehmung zu rücken. Vom 8. bis 15. Mai fand deshalb die zweite Baukulturwoche in Coburg statt.

In enger Zusammenarbeit mit der Hochschule Coburg (Fakultät Design), dem Treffpunkt Architektur für Ober- und Mittelfranken der Bayerischen Architektenkammer, der Regierung von Oberfranken und vielen weiteren Akteuren entstand ein dichtes Rahmenprogramm. Das einwöchige, vielfältige Programm mit Vorträgen, Filmvorführungen, Podiumsdiskussionen, Stadtspaziergängen (analog und digital), Ausstellungen und einem abwechslungsreichen Aktionstag im Steinweg sollte verschiedenste Zielgruppen ansprechen. Ziel war es, Baukultur und Stadtentwicklung zu einem Thema des öffentlichen Tagesgesprächs in Coburg zu machen und mit Bürgern jeden Alters, erfahrenen Fachleuten aber auch jungen Stadtmachern ins Gespräch zu kommen.

Mit dem Foto- und Videowettbewerb „Deine Stadt. Dein Lieblingsplatz“ und einem digitalen Stadtspaziergang „QR durch Coburg“ wurden dabei auch neue Wege ausprobiert. Leider wurde vor allem der große Aktionstag, aber auch der Stadtspaziergang von schlechtem Wetter überschattet, so dass einige Aktionen ausfallen mussten.



Stadtspaziergang mit Schirm: Reiner Wessels führte die Interessierten durch die leider verregnete Ketschenvorstadt.



Oberbürgermeister Norbert Tessmer eröffnet den Tag der Städtebauförderung im Trocken im Schlick 29. Die Sanierungswerkstatt.



Mit dem Foto- und Videowettbewerb wurde ein ganz neues Format für den Tag der Städtebauförderung getestet. Teilnehmen durfte jeder, ob Profi- oder Hobby-Fotograf, Kinder und Erwachsene, alleine oder im Team. Die Aufgabe war für alle die gleiche: Den eigenen Coburger Lieblingsplatz fotografieren und filmen. Und das Konzept ging auf – bei der Premiere des Wettbewerbs gingen nahezu 100 vielfältige und qualitativ hochwertige Beiträge von über 60 Teilnehmern ein. Der Geschäftsbericht 2019 ist mit Fotos der Wettbewerbsteilnehmer bebildert und auf den folgenden Seiten zusätzlich eine Auswahl davon abgedruckt.

 Die Preisträger aller Kategorien

Fotowettbewerb

- 1. Platz: Sonja Seufferth
- 2. Platz: Ralf Wientzek
- 3. Platz: Norman Zapf

Fotowettbewerb Jugend

- 1. Platz: Ludwig Wäschenfelder
- 2. Platz: Greta Meyer
- 3. Platz: Henriette Wäschenfelder

Publikumspreis Foto

Horst Schunk

Videowettbewerb

- 1. Platz: Henrik Köhn
- 2. Platz: Leonie Erhardt
- 3. Platz: Robin Erhardt

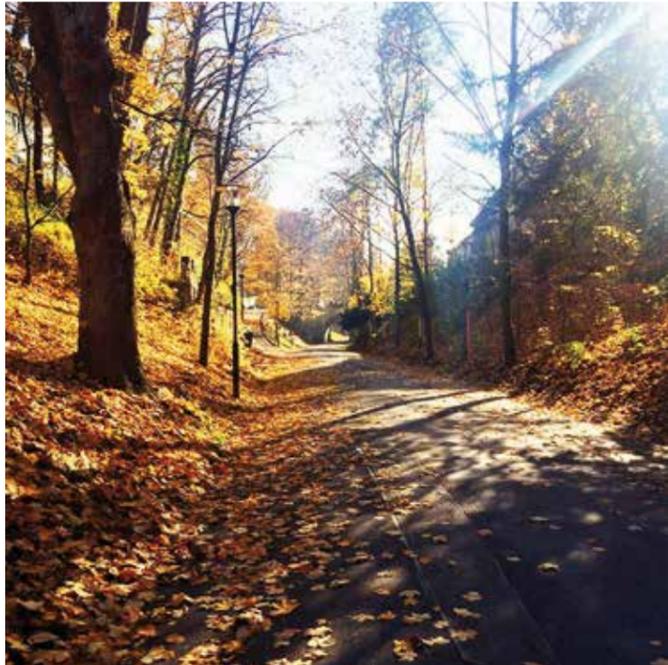
Publikumspreis Video

Max Henkel und Leonhard Schwarm



WSCO-Geschäftsführer Christian Meyer mit einem Teil der Preisträger.

EINE BILDERAUSWAHL AUS DEM FOTOWETTBEWERB



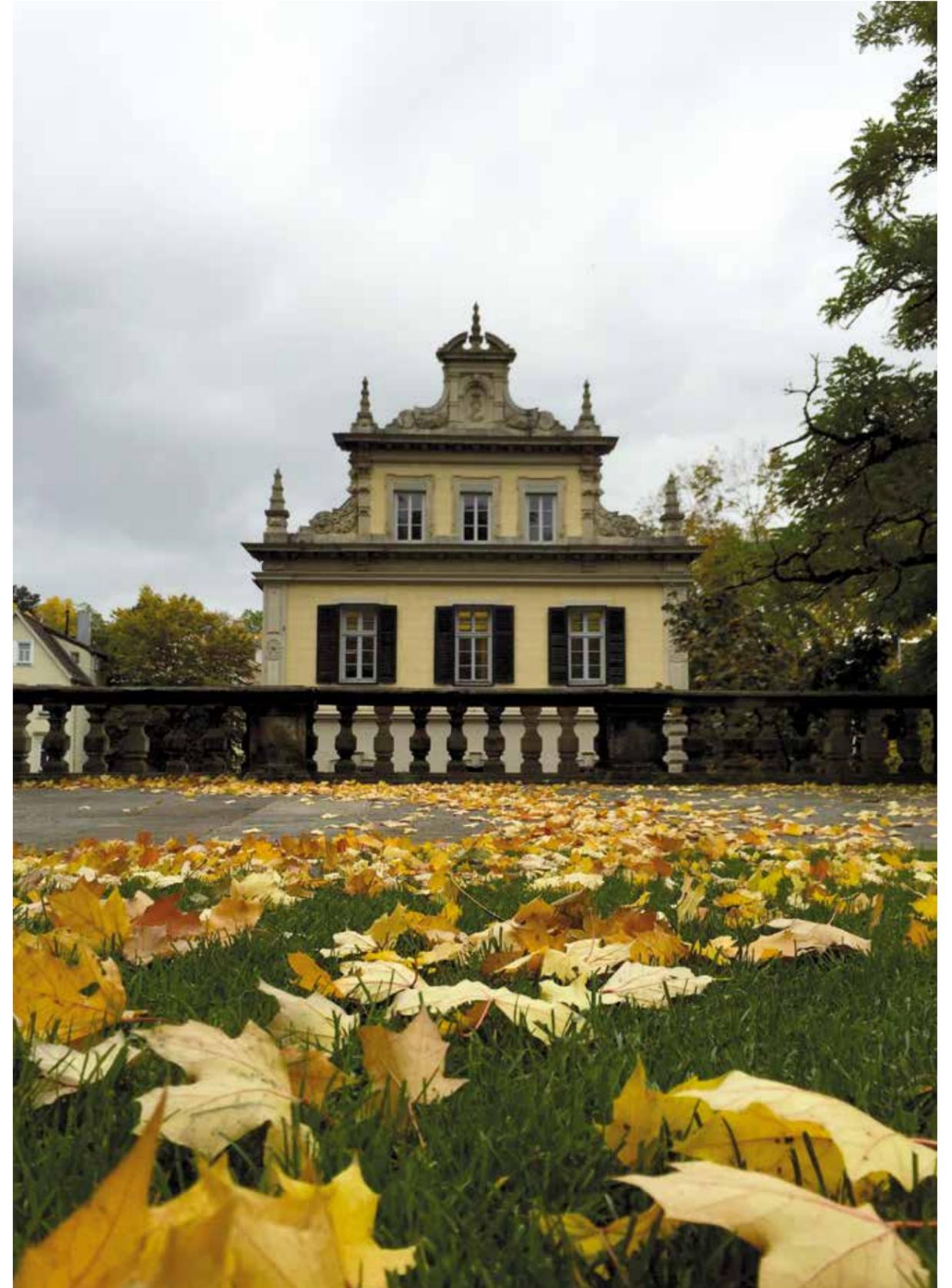
 Christian Bögle



 Norman Zapf



 Richard Franz



 Anastasiya Fliychuk



 Susan Smieszkol



 Luisa Weingärtner



 Anton Wieland



 Patricia Fitz



 Lorenz Raab



 Ralph Wientzek



 Michael Fischer



 Thomas Lange



 Leo Heinrich



 Richard Arnhold



 Andreas Schmerer



 Anton Wieland



 Tanja Göpel



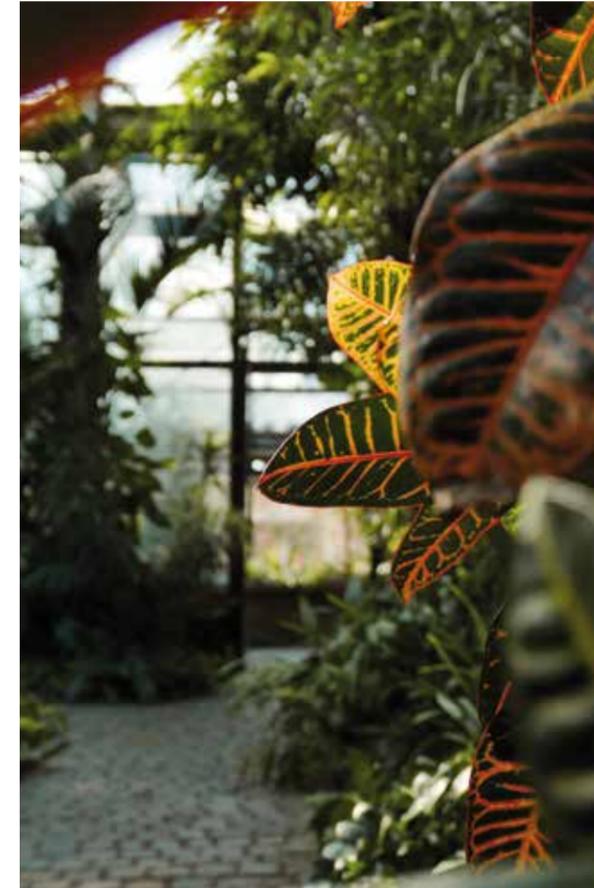
 Peter Jojko



 Norman Zapf



 Bianca Hoch



 Dominique Kunath



 Sonja Seufferth



 Julia Ruck



 Host Schunk



 Franziska Dorn



 Sonja Seufferth

TEIL II

JAHRESABSCHLUSS 2019



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	40.904,00 €	0,98 %
Stammkapital	4.169.075,00 €	

Das gezeichnete Kapital ist voll eingezahlt.

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

Die Gesellschaft errichtet, betreut, bewirtschaftet, veräußert und verwaltet Gebäude in allen 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 2019 gekennzeichnet durch ein solides und stetiges Wirtschaftswachstum. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes im Jahresdurchschnitt 2019 um 0,6 % höher als im Vorjahr. Im Vergleich dazu war das preisbereinigte BIP in den beiden Vorjahren stärker gestiegen, 2017 wurde ein Anstieg um 2,5 % und 2018 um 1,5 % verzeichnet. Auch eine längerfristige Betrachtung zeigt, dass das Wirtschaftswachstum im Jahr 2019 unter dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre von + 1,3 % lag.

Die Verbraucherpreise stiegen im Jahresdurchschnitt im Jahr 2019 gegenüber 2018 um 1,4 %.

Die Arbeitslosenquote in Deutschland ist zum Jahresende 2019 um 0,2 Prozentpunkte auf jetzt 5,0 % gesunken. Im Jahresdurchschnitt waren 2,27 Millionen Menschen arbeitslos gemeldet, rund 70.000 weniger als vor einem Jahr.

Die Erwerbstätigkeit ist im November 2019 auf 45,19 Millionen Menschen angestiegen, das waren 300.000 mehr als im November 2018. Damit konnte die Erwerbstätigkeit gegenüber dem Vorjahr nochmals gesteigert werden. Im IHK-Bezirk Coburg lag die Arbeitslosigkeit im Jahresdurchschnitt 2019 bei 3,7 % (Vj. 3,7 %).

Das Zinsniveau bewegt sich weiterhin auf einem historisch niedrigen Niveau. Der Leitzins der EZB trägt 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.

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (Covid-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zunehmend zu

deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Abkühlung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche können noch nicht verlässlich abgeschätzt werden. Er ist jedoch mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur durch Insolvenzen und Entlassungen, verschlechterten Finanzierungsbedingungen sowie geringeren Investitionen und Kaufzurückhaltung bei Haushalten und damit einhergehend mit einem negativen Wirtschaftswachstum zu rechnen.

Branchenspezifische Rahmenbedingungen

Von Januar bis November 2019 wurde in Deutschland der Bau von insgesamt 319.200 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 1,3 % oder 4.011 Baugenehmigungen von Wohnungen mehr als im Vorjahreszeitraum. Ohne Berücksichtigung der Wohnungen in Wohnheimen stieg die Zahl der Baugenehmigungen um 2,6 % auf 309.400. In den ersten elf Monaten 2019 ist die Zahl der Baugenehmigungen für neue Mehrfamilienhäuser um 0,9 % gestiegen. Die Zahl der Baugenehmigungen für neue Zweifamilienhäuser verzeichnete ebenfalls ein Wachstum um 0,9 %, wogegen die Genehmigungen für neue Einfamilienhäuser mit einem Wachstum von 1,5 % stärker anstieg. Die Zahl der Neubaugenehmigungen für Wohnungen in Wohnheimen ist weiterhin deutlich rückläufig (-56,6 %).

Die Aussichten für 2020 sind zurückhaltend: Gemäß der ifo Konjunkturumfrage beurteilen die befragten Bauunternehmen die aktuelle Geschäftslage als gut, ihre Erwartungen für die nahe Zukunft sind mit Ausnahme des Wohnungsbaus jedoch rückläufig.

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 31.12.2019 insgesamt 3.092 Wohnungen mit 199.608,74 m² Wohnfläche, 24 gewerbliche Einheiten mit 7.116,14 m² sowie 431 Garagen, 1.462 Stellplätze/Carports.

Grundstücksverkehr/Neubautätigkeit

> Neubautätigkeit
Im Berichtsjahr wurden die Neubauprojekte Fischersleite 14 / 14 a (18 WE) und Max-Böhmering 52 - 58 / Baufeld 1 (34 WE) fortgeführt.

Der Neubau in der Fröbelstraße 10 wurde abgeschlossen und bezogen.

Das Objekt Im Grund 25 (9 WE) wurde vor dem Bezug an die Stadt Coburg im Rahmen des kommunalen Förderprogramms veräußert.

> Verkaufsmaßnahmen
Zur Schaffung von günstigem Wohnraum hat die Wohnbau Stadt Coburg GmbH über einen Bauträger das Objekt Im Grund 25 mit insgesamt 9 Wohneinheiten errichten lassen und im Jahr 2019 an die Stadt Coburg veräußert.

Die Wohnbau Stadt Coburg GmbH als Sanierungstreuhänder der Stadt Coburg hat im Rahmen der Stadtentwicklung im Jahr 2019 die Objekte Ketschengasse 48 und Walkmühlgasse 21 an Privatinvestoren veräußert.

Ebenfalls wurde im Rahmen der Sanierungstätigkeit ein unbebautes Grundstück in der Leopoldstraße an eine Anwohnerin zur Erweiterung ihres Gartengrundstückes verkauft. (Vorjahr: 3 WE, 2 Garagen, Objekt Mauer 14 / 14 a).

> Erwerbsmaßnahmen
Im Zuge der Entwicklung des Sanierungsgebietes II/VII wurden die folgenden Objekte im Namen des Sanierungstreuhänders erworben: Steinweg 25 / Lohgraben 4, Steinweg 45 / Schenkengasse 1 sowie das Objekt Steinweg 57.

Ebenfalls wurde durch den Sanierungstreuhänder ein Stellplatz in der Tiefgarage Leopoldstraße/Queckbrunnengasse gekauft.

Die Wohnbau Stadt Coburg GmbH hat einen Dachbodenanteil und die Stadtentwicklungsgesellschaft Coburg mbH eine Gewerbefläche im Erdgeschoss des Hauses Mauer 12 b erworben.

Modernisierung

Für die Modernisierung der Gebäude Am Lauersgraben 17 und 19 mit 30 WE sind Fremdkosten von 1.098 T€ angefallen. Insgesamt wurden Kosten von 1.148 T€ aktiviert. Die Maßnahme wurde zum 31.12.2018 zu 40 % und zum 31.12.2019 komplett fertiggestellt.

Für die Modernisierung der Gebäude Am Lauersgraben 21 und 23 mit 20 WE sind Fremdkosten von 58 T€ angefallen. Insgesamt wurden Kosten von 120 T€ aktiviert. Im Jahr 2019 wurde mit den Vorarbeiten (Entrümpelung / Entsorgung Sperrmüll) zur Modernisierung und im Februar 2020 mit der Baumaßnahme begonnen.

Für die Modernisierung des Gebäudes von Behring-Straße 28 mit 39 WE sind Fremdkosten von 830 T€ angefallen. Insgesamt wurden Kosten von 917 T€ aktiviert. Die Maßnahme wurde zum 31.12.2019 zu 95 % fertiggestellt.

Instandhaltung

Für Instandhaltungsmaßnahmen wurden 2,68 Mio. € ausgegeben.

Verwaltungsmäßige Betreuung

Die Wohnbau Stadt Coburg GmbH verwaltet Wohnanlagen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) von privaten Eigentümern. Am 31.12.2019 wurden 11 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 – Nördliche 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

	2017 [T€]	2018 [T€]	2019 [T€]
Ertragsanalyse			
Hausbewirtschaftung	5.313	4.709	4.885
abzgl. Instandhaltung	- 2.625	- 2.582	- 2.677
Bau- und Verkaufstätigkeit	- 184	- 222	- 171
Sanierung/Betreuung	19	52	76
Finanzbereich	108	79	76
Sonstiger Bereich	87	229	290
Steuern vom Einkommen und Ertrag	- 115	- 20	- 5
Jahresüberschuss	2.603	2.245	2.474
Einstellung in die Rücklagen	1.900	1.500	1.700
Bilanzgewinn	703	745	774

Die Umsatzerlöse entwickelten sich wie folgt:

	2017	2018	2019
	17.221 T€	17.556 T€	17.579 T€€

Die Ertragslage wird weiterhin durch das positive Hausbewirtschaftungsergebnis bestimmt.

Bigen Mietanpassungen um 307 T€ auf 15,7 Mio. € erhöht. Damit wurde die Prognose von 15,7 Mio. € erreicht.

Für das Geschäftsjahr 2019 haben sich die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung aufgrund der im Berichtsjahr kontinuierlich durchgeführten Modernisierungen, Neubaumaßnahmen sowie regelmä-

Die „fremden“ Instandhaltungskosten betragen rund 2,7 Mio. €. Die ursprüngliche Prognose für 2019 belief sich auf 2.600 T€ bis 3.300 T€.

Aus der Sanierungs- und Betreuungstätigkeit ergibt sich ein Gewinn in Höhe von 76 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.

2. Finanzlage

a) Kapitalstruktur

Die Eigenkapitalquote beträgt 50,29 % 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-

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.

tens 10 Jahre – teilweise auch bis zu 30 Jahre – gesichert.

Auf der Passivseite haben sich die langfristigen Fremdmittel im Wesentlichen durch Kreditaufnahmen nach Abzug planmäßiger Tilgungen und Rückzahlungen um 3.278,1 T€ erhöht.

b) Investitionen

	2017	2018	2019
	[T€]	[T€]	[T€]
Neubau	6.810	9.708	6.051
Modernisierung	3.346	2.542	2.924
Grundstückskäufe	134	198	23
Sonstige Investitionen	101	360	61
Anzahlungen	0	0	916
gesamt	10.391	12.808	9.975

Bei den Neubauinvestitionen handelt es sich um 334 T€ Bauvorbereitung für geplante Baumaßnahmen sowie 49 T€ Nachtragskosten für das neue Bürogebäude Mauer 12, 930 T€ für die Ketschengasse 42, -66 T€ für die Fröbelstraße 10, 1.062 T€ für Im Grund 23 a, 2.433 T€ für den Max-Böhme-Ring 52 - 58 und 1.309 T€ für die Fischersleite.

Die Modernisierungskosten mit 2.924 T€ sind im Lagebericht unter Ziffer B.II näher erläutert.

Die Grundstückskäufe betreffen das Teileigentum Keintzel, Mauer 12.

Die sonstigen Investitionen betreffen die Betriebs- und Geschäftsausstattung.

Die Anzahlungen betreffen den Kauf Ketschengasse 11 und 13.

Finanzierung der Investitionen

	2017	2018	2019
	[T€]	[T€]	[T€]
Kapitalmarktdarlehen	1.626	0	2.217
Wohnungsbaufördermittel	470	0	2.975
Kommunale Darlehen	677	711	206
Eigenkapital	7.618	12.097	4.577
gesamt	10.391	12.808	9.975

Die Finanzierung der Investitionen erfolgte im Berichtsjahr neben kommunalen Darlehen in Höhe von 206 T€ mit Kapitalmarktdarlehen von 2.217 T€, Wohnungsbaufördermitteln von 2.975 T€ und Eigenkapital in Höhe von 4.577 T€.

Darüber hinaus sind die im Berichtsjahr aufgewende-

ten Instandhaltungskosten in Höhe von 2.677 T€ aus dem laufenden Geschäftsbetrieb finanziert worden.

Am Abschlussstichtag bestehen folgende wesentliche Investitionsverpflichtungen:

Für Neubau und Modernisierung: 2.525,5 T€.

c) Zusammenfassung der Vermögens- und Kapitalstruktur

	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019
	[T€]	[T€]	[T€]
Aktiva			
langfristige Investitionen	106.612	116.406	120.313
Bauland + Vorbereitungskosten	2.600	791	1.421
kurzfristige Aktiva	19.666	11.423	11.990
	128.878	128.620	133.724
Passiva			
Eigenkapital	62.523	64.769	67.243
langfristige Fremdmittel	53.623	52.114	57.465
kurzfristige Passiva	12.731	11.737	9.016
	128.878	128.620	133.724
Anteil Eigenkapital an Bilanzsumme	48,51 %	50,36 %	50,29 %

d) Liquidität

Die Zahlungsströme des Geschäftsjahres 2019 stellen sich wie folgt dar:

	2017	2018	2019
	[T€]	[T€]	[T€]
Kapitalflussrechnung			
Finanzmittelbestand 01.01.	13.839	11.203	2.309
Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit			
Jahresüberschuss	2.603	2.245	2.474
Abschreibungen	3.438	3.656	3.853
Veränderung Aktiva und Passiva	789	- 579	2.360
	20.669	16.525	10.996
Mittelabfluss			
für Investitionen	- 10.391	- 12.808	- 10.815
Mittelzufluss aus Finanzierung			
Aufnahme von Krediten	2.773	711	6.238
Tilgungen und Rückzahlungen	- 1.804	- 2.119	- 2.224
Finanzmittelbestand 31.12.	11.247	2.309	4.195

Die Investitionen in Höhe von 10.815 T€ wurden mit Krediten von 6.238 T€ und mit Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit finanziert. Weiterhin erfolgten Darlehenstilgungen und -rückzahlungen

aus dem Mittelzufluss der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von 2.224 T€. Der Finanzmittelbestand ist um 1.886 T€ gestiegen.

Nachrichtlich ist anzumerken, dass der Finanzmittelbestand fremde Finanzmittel für Mietkautionen in Höhe von 2.061 T€ enthält, so dass der verfügbare Finanzmittelbestand 2.134 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 (89,3 % – Vj. 82,2 % 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 31.12.2019 mit 14.098,5 T€ (Vj. 13.531,2 T€) bilanziert.

IV. FINANZIELLE UND NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

a) Finanzielle Leistungsindikatoren

		Ist 2019	Ist 2018	Prognose 2019	Prognose 2020
Eigenkapitalquote	%	50,29	50,36	48,0 - 48,5	49 - 50
Durchschnittliche Wohnungsmiete*	€/m ²	4,81	4,69	4,75 - 4,80	4,84 - 4,88
Fluktuationsquote**	%	5,85	6,73	6,8 - 6,9	5,7 - 5,8

* bereinigt um die nicht bewohnbaren Wohnungen ** ohne Tauschwohnungen, Wohnungswechsel wegen Modernisierung

Die Eigenkapitalquote verminderte sich gegenüber dem Vorjahr aufgrund des Anstiegs der Bilanzsumme durch Investitionen und Darlehensaufnahmen zur Finanzierung dieser Investitionen.

Für 2020 wird aufgrund der Aufnahme von Fremdmitteln bei den geplanten Investitionen eine Steigerung der Bilanzsumme und eine Eigenkapitalquote auf dem Niveau der Vorjahre erwartet.

Das Eigenkapital zum 31.12.2019 beträgt 67.243,1 T€ (Vj. 64.768,8 T€) und damit 50,29 % (Vj. 50,36 %) der Bilanzsumme.

In den Verbindlichkeiten sind im Wesentlichen Finanzierungsmittel von Kreditinstituten und anderen Kreditgebern ausgewiesen. Zugängen von 6.239,4 T€ stehen planmäßige (2.039,2 T€) Tilgungen und Rückzahlungen (185,3 T€) 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 gibt mit 50,29 % die erforderliche Sicherheit und den Handlungsspielraum für die zukünftig geplanten Aufgaben.

Die langfristigen Investitionen der Gesellschaft zum 31.12.2019 sind zusammenfassend mit geeigneten, überwiegend öffentlichen und zinsgünstigen Fremdmitteln sowie Eigenkapital finanziert.

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

Die durchschnittliche Wohnungsmiete erhöhte sich 2019 gegenüber dem Vorjahr aufgrund der durchgeführten Mieterhöhungen sowie diverser Neubezüge. Für 2020 wird durch Beendigung der Modernisierungen sowie durch Neubezüge eine Erhöhung auf ca. 4,84 - 4,88 €/m² erwartet.

Durch die Corona-Krise werden derzeit keine Mieterhöhungen geplant und umgesetzt.

Die Fluktuationsquote könnte in 2020 weiter sinken. Es ist festzustellen, dass die Zahl der Wohnungskündigungen abnimmt, da unsere Mieter aufgrund

der Corona-Krise und der damit verbundenen wirtschaftlichen Unsicherheit keinen Wohnungswechsel anstreben.

b) Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

	T€	Ist 2019	Ist 2018	Prognose 2019	Prognose 2020
Fort- und Weiterbildungslehrgänge		27,8	46,3	30 - 35	30 -35

Die Kosten für die Fort- und Weiterbildungslehrgänge verminderten sich gegenüber dem Vorjahr aufgrund der Beendigung des Fernstudiums und lagen etwas unter den prognostizierten Kosten.

Für 2020 wird mit einem etwas höheren 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 aktuelle Entwicklung gilt es jedoch – aufgrund der derzeitigen Corona-Krise – sehr sorgfältig zu beobachten.

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 2020 weiter stabile Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung zwischen 15,8 Mio. € bis 16,3 Mio. € erwarten.

Wir erwarten für 2020 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 nach wie vor zu einer Heraus-

forderung, noch entsprechende und qualifizierte Partner zu finden. Allerdings zeichnet sich durch die aktuelle Konjunktorentwicklung diesbezüglich eine leichte Entspannung ab.

Für 2020 wird ein Jahresüberschuss in der Spanne zwischen 2,0 Mio. € bis 2,2 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 2020 rechnen wir mit einer durchschnittlichen Wohnungsmiete von 4,84 €/m² bis 4,88 €/m² (Vj: 4,75 bis 4,80 €/m²).

Quantitative Angaben zum Einfluss der Coronakrise auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts noch nicht verlässlich möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer der Beeinträchtigungen durch das Virus und die darauffolgende wirtschaftliche Erholung

ab. Er ist allerdings mit einer negativen Abweichung der einzelnen Kennzahlen zu rechnen.

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.

Aus der Corona-Pandemie ist mit Risiken für die Geschäftsentwicklung und den zukünftigen Geschäftsverlauf des Unternehmens zu rechnen. Zu nennen

sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerung und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle, mit krisenbedingten Einschränkungen der eigenen operativen Prozesse sowie ggf. mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen.

Die Geschäftsführung beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken. Davon umfasst sind auch Maßnahmen zur Anpassung von operativen Geschäftsprozessen unter Nutzung neuer technologischer Möglichkeiten

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 2019 hat sich somit zusätzliches, theoretisches Mieterhöhungspotenzial ergeben.

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

D. RISIKOBERICHTERSTATTUNG ÜBER DIE VERWENDUNG VON FINANZINSTRUMENTEN

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

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

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

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

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

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

Das Unternehmensziel, bis 2050 einen klimaneutralen Wohnungsbestand zu erreichen, ist eine große Herausforderung, aber auch eine Investition für die Zukunft.

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

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

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Coburg, 30. Juni 2020



Christian Meyer
Geschäftsführer der Wohnbau Stadt Coburg GmbH



III. AUFSICHTSRAT

Die Geschäftsführung hat im Jahr 2019 den Aufsichtsrat laufend über die geschäftliche Entwicklung und die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft unterrichtet.

Die Bilanz zum 31.12.2019 und die Gewinn- und Verlustrechnung für 2019 wird dem Aufsichtsrat in der Sitzung vom 22.07.2020 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 2019.

Im Geschäftsjahr 2019 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, 30. Juni 2020 / 22. Juli 2020

Dominik Sauerteig
Aufsichtsratsvorsitzender

IV. BILANZ 2019

I. AKTIVSEITE

	2019		Vorjahr
	[€]	[€]	[€]
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		47.839,44	58.653,14
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	95.723.822,86		92.381.564,84
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	6.254.310,83		6.374.233,98
3. Grundstücke ohne Bauten	59.304,85		59.304,85
4. Technische Anlagen u. Maschinen	1.145.940,84		1.299.192,60
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	340.176,24		407.774,71
6. Anlagen im Bau	11.764.124,52		11.749.961,64
7. Bauvorbereitungskosten	1.305.474,73		675.059,44
8. Anzahlungen Grundstücke Anlagevermögen	915.889,47	1178.509.044,34	926,89
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.763.078,82		1.762.669,53
2. Beteiligungen	5.000,00		5.000,00
3. Andere Finanzanlagen	520,00	1.768.598,82	520,00
Anlagevermögen insgesamt		119.325.482,60	114.774.861,62
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	55.906,26		55.906,26
2. Unfertige Leistungen	4.726.140,00		4.482.225,20
3. Andere Vorräte	204.341,17		205.159,06
4. Sonstige Anzahlungen	10.128,58	4.996.516,01	0,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	125.456,63		227.805,89
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	798.945,68		771.538,36
3. Forderungen aus Lieferungen u. Leistungen	9.079,12		1.432.452,49
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	2.292.956,73		3.912.480,81
5. Sonstige Vermögensgegenstände	1.681.061,55	4.907.499,71	134.925,23
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		4.194.526,37	2.308.711,65
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	145.530,66		156.520,60
2. And. Rechnungsabgrenzungsposten	154.315,51	299.846,17	157.258,36
Bilanzsumme		133.723.870,86	128.619.845,53
Treuhandvermögen		9.273.884,47	9.414.211,56

Bilanz zum 31. Dezember 2019

2. PASSIVSEITE

	2019		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	40.666.883,84		38.966.883,84
3. Andere Gewinnrücklagen	19.440.985,28	62.299.773,89	18.695.854,34
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	2.474.252,55		2.245.130,94
2. Einstellungen in Rücklagen	1.700.000,00	774.252,55	1.500.000,00
Eigenkapital insgesamt		67.243.101,44	64.768.848,89
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	1.160.725,00		1.122.588,00
2. Steurrückstellungen	21.000,00		112.136,25
3. Sonstige Rückstellungen	540.740,38	1.722.465,38	538.668,39
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	35.755.104,94		31.923.436,63
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	18.496.720,63		19.183.660,63
3. Erhaltene Anzahlungen	5.141.954,83		5.122.966,38
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.335.690,09		2.258.772,36
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.630.975,00		3.259.450,98
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	109.015,63		23,33
7. Sonstige Verbindlichkeiten	167.355,53	64.636.816,65	222.350,71
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 €			(0,00)
davon aus Steuern: 126.300,48 €			(215.075,84)
D. Rechnungsabgrenzungsposten		121.487,39	106.942,98
Bilanzsumme		133.723.870,86	128.619.845,53
Treuhandvermögen		9.273.884,47	9.414.211,56

Bilanz zum 31. Dezember 2019



V. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

	2019		Vorjahr
	[€]	[€]	[€]
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	15.734.881,64		15.428.150,68
b) aus Betreuungstätigkeit	1.384.586,56		1.604.991,62
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	459.602,06	17.579.070,26	523.285,26
2. Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		243.914,80	-447.517,61
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		779.974,01	807.826,53
4. Sonstige betriebliche Erträge		612.251,24	514.203,23
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	6.898.433,93		6.615.093,05
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	250.636,45	7.149.070,38	229.183,03
Rohergebnis		12.066.139,93	11.586.663,63
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	3.117.985,63		3.000.364,36
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	908.344,97	4.026.330,60	867.121,09
davon für Altersversorgung: 268.686,60 €			(268.749,00)
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.853.224,26	3.655.883,65
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		835.368,20	912.742,16
9. Erträge aus anderen Finanzlagen		15,60	
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		76.613,39	80.320,55
davon aus verbundenen Unternehmen: 74.913,52 €			(78.521,72)
11. Abschreibungen auf Finanzanlagen		0,00	25.000,00
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		675.626,23	663.516,50
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		4.860,36	19.481,31
14. Ergebnis nach Steuern		2.747.359,27	2.522.875,11
15. Sonstige Steuern		273.106,72	277.744,17
16. Jahresüberschuss		2.474.252,55	2.245.130,94
17. Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage		1.700.000,00	1.500.000,00
18. Bilanzgewinn		774.252,55	745.130,94

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

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 Jahresabschlussstellung 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. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN 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 Stafflabschreibungen abgeschrieben. Im Berichtsjahr betragen die %-Sätze:

> für die entsprechenden Wohngebäude 1,25 %.

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 Stafflabschreibung (anfangs 4 %, nunmehr 2 %) abgeschrieben.

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

Bewegliche Vermögensgegenstände des Anlagevermögens, die einer selbstständigen Nutzung unterliegen, werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe als Aufwand erfasst, wenn die Anschaffungskosten 250,00 € netto nicht übersteigen. Für Vermögensgegenstände, deren Anschaffungskosten netto mehr

als 250,00 € und bis zu 1.000,00 € 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 November 2019 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 2,79 %. 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 (2,02 % Stand November 2019). Die Rückstellung beträgt zum 31.12. des Berichtsjahres 23.481,00 € und betrifft ehemalige Mitglieder des Geschäftsführungsorgans.

Rückstellungen für Jubiläumswendungen werden nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren berechnet. Den Berechnungen wurden die Richttafeln für die Pensionsversicherung von Dr. Klaus

Heubeck (2018 G) sowie der pauschal abgeleitete Abzinsungssatz für eine Restlaufzeit von 15 Jahren zugrunde gelegt (2,02 % Stand November 2019). 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 2019

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Abschreibungen					Buchwerte		
	AK/HK 01.01.2019	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	AK/HK 31.12.2019	Abschreibungen (kumulierte) 01.01.2019	Abschreibungen des Geschäfts- jahres	Abgänge	Zuschreibungen	Abschreibungen (kumulierte) 31.12.2019	Buchwert am 31.12.2019	Buchwert am 31.12.2018
	[€]	[€]	[€]	[€]	[€]	[€]	[€]	[€]	[€]	[€]	[€]	[€]
Immaterielle Vermögensgegenstände	329.768,44	9.795,40	19.184,24		320.379,60	271.115,30	20.482,04	19.057,18		272.540,16	47.839,44	58.653,14
Sachanlagen												
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	170.810.884,21	2.033.148,27	3.652,91	4.652.523,07	177.492.902,64	78.429.319,37	3.368.320,90		28.560,49	81.769.079,78	95.723.822,86	92.381.564,84
Grundstücke mit Geschäftsbauten	10.212.408,61	72.724,42			10.285.133,03	3.838.174,63	192.647,57			4.030.822,20	6.254.310,83	6.374.233,98
Grundstücke ohne Bauten	59.304,85				59.304,85						59.304,85	59.304,85
Technische Anlagen und Maschinen	2.522.038,83				2.522.038,83	1.222.846,23	153.251,76			1.376.097,99	1.145.940,84	1.299.192,60
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.335.171,20	50.944,52	34.835,82		1.351.279,90	927.396,49	118.521,99	34.814,82		1.011.103,66	340.176,24	407.774,71
Anlagen im Bau	11.749.961,64	6.261.490,84	1.594.804,89	-4.652.523,07	11.764.124,52						11.764.124,52	11.749.961,64
Bauvorbereitungskosten	675.059,44	630.415,29			1.305.474,73						1.305.474,73	675.059,44
Anzahlungen	926,89	915.889,47	926,89		915.889,47						915.889,47	926,89
	197.365.755,67	9.964.612,81	1.634.220,51	0,00	205.696.147,97	84.417.736,72	3.832.742,22	34.814,82	28.560,49	88.187.103,63	117.509.044,34	112.948.018,95
Finanzanlagen												
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.762.669,53	409,29			1.763.078,82						1.763.078,82	1.762.669,53
Beteiligungen	5.000,00				5.000,00					0,00	5.000,00	5.000,00
Andere Finanzanlagen	520,00				520,00						520,00	520,00
	1.768.189,53	409,29	0,00	0,00	1.768.598,82	0,00	0,00	0,00	0,00		1.768.598,82	1.768.189,53
Anlagevermögen insgesamt	199.463.713,64	9.974.817,50	1.653.404,75	0,00	207.785.126,39	84.688.852,02	3.853.224,26	53.872,00	28.560,49	88.459.643,79	119.325.482,60	114.774.861,62

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	8.486.875,28	494.325,22	31.12.2019
Markthalle Coburg GmbH, Winnenden	10	16.309,85	- 40.115,07	31.12.2018

Unfertige Leistungen

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 4.700.000,00 € (Vj. 4.463.337,20 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind erstmals Abschlagszahlungen an die Städtischen Werke in Höhe von 1.540 T€ enthalten. Der Vorjahresausweis erfolgte unter der Position „Forderungen aus Lieferungen und Leistungen“.

In der Position „Forderungen gegen verbundene Unternehmen“ ist ein Gesellschafterdarlehen an

die Stadtentwicklungsgesellschaft Coburg mbH über nominal 3.500,0 T€ enthalten (Stand zum 31.12.2019: 2.052.120,34 €). Das Darlehen hat eine Laufzeit von 10 Jahren und wird mit 3 % p.a. verzinst. Diese Forderung mit einer Restlaufzeit von über 1 Jahr beträgt 1.703.377,66 €.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

In den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten sind Disagioträge in Höhe von 145,3 T€ (Vorjahr 156,2 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 96,6 T€. Gewinne dürfen nur ausgeschüttet werden, wenn danach frei

verfügbare Rücklagen – zuzüglich eines Gewinnvortrags und abzüglich eines Verlustvortrags – mindestens in Höhe des Unterschiedsbetrags verbleiben.

Sonstige Rückstellungen

Enthalten sind insbesondere:

> Gewährleistung	80,0 T€
> Erstellung der Betriebskostenabrechnung	95,0 T€
> Prüfungs-, Abschluss- und Steuerberatungskosten	98,5 T€
> Urlaub, Überstunden	110,3 T€
> Verwaltungs- u. Prozesskosten	97,8 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 2019

	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	35.755.104,94 (31.923.436,63)	356.546,33 (1.177.211,40)	4.366.466,71 (4.401.500,31)	31.032.091,90 (26.344.724,92)	35.723.203,30 (31.863.073,64)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	18.496.720,63 (19.183.660,63)	877.406,64 (884.541,65)	3.338.743,68 (3.321.115,27)	14.280.570,31 (14.978.003,71)	18.496.718,20 (19.183.658,07)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	5.141.954,83 (5.122.966,38)	5.141.954,83 (5.122.966,38)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.335.690,09 (2.258.772,36)	251.181,39 (241.072,43)		2.084.508,70 (2.017.699,93)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.630.975,00 (3.259.450,98)	2.630.975,00 (3.259.450,98)				
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	109.015,63 (23,33)	109.015,63 (23,33)				
Sonstige Verbindlichkeiten	167.355,53 (222.350,71)	167.355,53 (222.350,71)				
Gesamtbetrag	64.636.816,65 (61.970.661,02)	9.534.435,35 (10.907.616,88)	7.705.210,39 (7.722.615,58)	47.397.170,91 (43.340.428,56)	54.219.291,50 (51.046.731,71)	

GPR = Grundpfandrecht () = Vorjahr

Die Positionen „Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten“ und „Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern“ enthalten im Berichtsjahr aufgelaufene Zinsen und rückständige Annuitäten von 31.901,64 € bzw. 2,43 €.

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:

	2019	Vorjahr
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	788.363,86 €	765.820,11 €
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00 €	784,36 €
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	18.301.002,33 €	18.978.330,33 €
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	383,00 €	0,00 €

D. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN POSTEN DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Sonstige betriebliche Erträge

Im abgelaufenen Geschäftsjahr sind außergewöhnliche Erträge in Höhe von 285,0 T€ angefallen, die Gewinne aus der Veräußerung von im Bau befindlichen Gebäuden betreffen.

Aus der Auflösung von Rückstellungen wurden periodenfremde Erträge in Höhe von 17,5 T€ erzielt.

Finanzergebnis

Die Sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge resul-

tieren in Höhe von 1,0 T€ (Vorjahr 1,2 T€) aus der Abzinsung von Rückstellungen. In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind in Höhe von 92,3 T€ (Vorjahr 97,9 T€) Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen enthalten.

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag betreffen die Körperschaftsteuer für 2017 - 2019 in Höhe von 11,6 T€ sowie die Gewerbesteuer 2017 und 2019 in Höhe von - 6,8 T€.

E. SONSTIGE ANGABEN

Arbeitnehmer

Im Geschäftsjahr waren durchschnittlich beschäftigt:

Gruppen	Vollzeit- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	12	18
Technische Mitarbeiter	15	7
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswart etc.	15	1
Summe	42	26

Außerdem wurden 6 Auszubildende beschäftigt.

Aufsichtsrat

- > Herr Oberbürgermeister Norbert Tessmer
Stadt Coburg, Vorsitzender
- > Herr Stadtrat Wolf-Rüdiger Benzl
Kfz-Sachverständiger, stv. Vorsitzender
- > Herr Stadtrat Thomas Bittorf
Rechtsanwalt/Steuerberater (bis 09.01.2019)
- > Frau Stadträtin Adelheid Frankenberger
Polizeiangestellte i. R. (ab 01.08.2019)
- > Frau Stadträtin Barbara Kammerscheid
Geschäftsführerin (bis 31.07.2019)
- > 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 31,3 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.

Haftungsverhältnisse

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

Aus Erbbaurechtsverpflichtungen ergeben sich jährliche Belastungen (Erbbauszinsen). Im Berichtsjahr betragen die Erbbauszinsen 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 2.525,5 T€ (Vorjahr 5.971,8 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€	Beteiligungs- unternehmen T€	Zweckverbände des Gesellschafters T€
Erhaltene Finanzierung (zum 31.12.2019)	18.301,0		1.766,3
Begebene Finanzierung (zum 31.12.2019)		2.052,1	4.193,1
Bezug von Lieferungen und Leistungen	4.099,2		0,9
Erbringung von Leistungen	927,6	491,9	
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	99,3		38,6
Zinsen und ähnliche Erträge		74,9	

Gesamthonorar des Abschlussprüfers

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

Honorar für	T€
Abschlussprüfungsleistungen	39
Summe	39

Erhöht wird der Aufwand des Geschäftsjahres um Mehrkosten in Höhe von 0,5 T€.

In den flüssigen Mitteln bzw. in den Verbindlichkeiten aus Vermietung sind Treuhandguthaben von 2.061,5 T€ bzw. Treuhandverbindlichkeiten (Mietkautionen) von 2.084,5 T€ enthalten.

Gewinnverwendungsvorschlag der Geschäftsführung

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Bilanzgewinn von 774,3 T€, der sich aus dem Jahresüberschuss von 2.474,3 T€ abzüglich der Zuweisung zur Bauerneuerungsrücklage von 1.700 T€ ergibt, den anderen Gewinnrücklagen zuzuführen.

Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2019 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

Von staatlichen Stellen angeordnete Maßnahmen gegen die Ausbreitung des Coronavirus (Covid-19) führen derzeit zu umfassenden gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Einschränkungen. Diese Einschränkungen können sich in erheblichen negativen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in Gestalt von Mietausfällen, Objektbewertungen, Bau- und Instandhaltungsverzögerungen, Änderungen auf dem Kapitalmarkt usw. niederschlagen.

Darüber hinaus sind erhebliche Einschränkungen der eigenen Geschäftsprozesse und damit verbundene operative Risiken mit ebenfalls negativen Auswirkungen und neuen Anforderungen an die strategische Ausrichtung zu erwarten. Quantitative Angaben zum Einfluss der Coronakrise auf der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses noch nicht verlässlich möglich. Wir weisen in diesem Zusammenhang ergänzend auf unsere Ausführungen im Lagebericht im Kapitel Prognosebericht und Risikobericht hin.

Coburg, 30. Juni 2020



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 Dominik Sauerteig

Sitz der Gesellschaft:
Coburg, Registergericht HRB 107

Gestaltung und Layout:
sibdesign, Hamburg · www.sibdesign.de

Bildnachweis:
Rainer Brabec: Seiten 16/17, 18, 19, 25, 26, 27 (links)
Stadt Coburg: Seite 4
WSCO: Seiten 20 (Kartengrafik),
27 (rechts oben & unten), 28, 29, 30, 31

Druck:
Druckerei Jörg
Gewerbering · 96253 Untersiemau

Stand: 17.09.2020

