



2020

GESCHÄFTSBERICHT



INHALT

Blick durch den Spiegel
auf den Vorplatz der Reithalle

TEIL I

TÄTIGKEITS-
BERICHT 2020

I. Tätigkeitsbericht	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	19
4.4 Instandhaltung/Aktiver Bauunterhalt	21
4.5 Verwaltungsmäßige Betreuung	21
4.6 Stadtsanierung	22
4.7 Soziale Stadt	28
4.8 Sonstiges	31

TEIL II

JAHRES-
ABSCHLUSS 2020

II. Lagebericht	42	III. Aufsichtsrat	53
A. Grundlagen des Unternehmens	42	IV. Bilanz 2020	54
I. Geschäftsmodell des Unternehmens	42	V. Gewinn- und Verlustrechnung	56
II. Geschäftsfelder	42	VI. Anhang	57
B. Wirtschaftsbericht	43	A. Allgemeine Angaben	57
I. Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen	43	B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	57
II. Geschäftsverlauf	44	C. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz	60
III. Lage	46	D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung	63
IV. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren	49	E. Sonstige Angaben	64
C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht	50		
I. Prognosebericht	50		
II. Risikobericht	50		
III. Chancenbericht	51		
D. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten	52		



SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN,

seit über 70 Jahren sorgt unsere Wohnbau- und Stadtentwicklungsgesellschaft für Lebensqualität in unserer Stadt. Die WSCO steht dabei nicht nur für bezahlbaren und qualitätvollen Wohnraum. Sie steht auch für aktive Stadtentwicklung. Davon zeugte zuletzt die (leider nur virtuelle) Projektschau im Rahmen des Tages der Städtebauförderung. Die WSCO ist der Partner der Stadt Coburg in den sieben Sanierungsgebieten in unserer Altstadt, aber auch im Projekt „Soziale Stadt“ in Wüstenahorn oder der Weiterentwicklung des Wohngebiets DEMO am Heimatring in Richtung Klimaschutz und Nachhaltigkeit. Aber auch bei der Entwicklung des Güterbahnhofgeländes ist unsere Wohnbau ein zentraler Akteur – von der Aufstellung einer umfassenden Rahmenplanung bis zum Bau eines Parkdecks im Süden des Quartiers.

Von dem Wirken unserer Wohnbau profitieren also nicht nur tausende von Mieter:innen, sondern auch alle, die in Coburg leben, aus nah und fern einkaufen in unserer Innenstadt oder (hoffentlich bald wieder) herrliche Urlaubstage erleben. Denn viele Plätze und Straßenräume tragen die Handschrift der Planer und Architekten der WSCO und ebenso die Tiefgarage unter dem Albertsplatz oder unsere drei zentrumsnahen Parkhäuser. Mit dem Team „Integriertes Innenstadtmanagement“ bringt die Wohnbau nun auch die wichtigen kommunalen Akteure zur Belebung unserer Innenstadt im Auftrag der Stadt als „Stadtmacher“ an einen Tisch – gemäß dem Motto: Gemeinsam blüht Coburg auf!

Dabei ruht sich die WSCO nicht auf dem Erreichten aus: Das Sanierungsgebiet rund um den Steinweg

muss nach einem ersten Entwicklungsschub in den 80er Jahren erneut überplant und aktuellen Anforderungen entsprechend weiterentwickelt werden. Hier sehen wir ein Zusammenspiel von Wohnen, Gastronomie und Freizeit sowie Handel, um dieses Quartier lebendig zu erhalten. Im Lohgraben wird der historische Wasserlauf in Teilen nachempfunden und eine Promenade entstehen. Und im Bereich der Heilig-Kreuz-Kirche entstehen hochspannende Projekte zum „Jungen Wohnen“. Denn Coburg ist eine Hochschulstadt und will ein attraktiver (Lebens-) Standort für Studierende, Auszubildende und Gründer sein.

Das alles sind große Herausforderungen, die die Stadt und ihre Tochter WSCO im engen Schulterschluss gemeinsam angehen wollen und werden – insbesondere unter dem Aspekt von Klimaschutz und Klimafolgenanpassung. Für ihren steten Einsatz und die Offenheit gegenüber ständig neuen Gedankenansätzen zur Entwicklung von Coburg als Stadt der Chancen danke ich der Geschäftsleitung aus Christian Meyer, Ullrich Pfuhlmann und Manuela Deißner sowie dem gesamten Wohnbau-Team im Namen der Stadt und aller Bürger:innen.

Ihr

Dominik Sauerteig
Oberbürgermeister und Aufsichtsratsvorsitzender



TELL

TÄTIGKEITSBERICHT 2020





Ein wichtiger Baustein für das Sanierungsgebiet V.
Die Neugestaltung des Reithallen-Vorplatzes.
Die Oberflächengestaltung mit neu geordneten
Parkflächen, Beleuchtung, Bäumen und sanierten
Treppenanlagen werten den Übergang zwischen
dem Quartier und dem Schlossplatz deutlich auf.



VORBEMERKUNGEN

Die Corona-Pandemie hat uns weiterhin im Griff und auch das 70. Jubiläumsjahr der WSCO stark geprägt. Wir können uns glücklich schätzen, in einer so krisensicheren Branche zu arbeiten, in der die Arbeitsplätze unserer Mitarbeiter:innen sicher sind und wir unsere Mieter:innen nicht mit horrenden Mieterhöhungen noch zusätzlich belasten müssen. Ähnlich wie in der letzten Finanzkrise zeigt sich die Wohnungswirtschaft als konstant und verlässlich.

Andererseits sind natürlich unsere Mieter:innen zum Teil sehr schwer von der Corona-Krise betroffen mit Kurzarbeit, Jobverlust oder durch geschlossene Kinderbetreuungseinrichtungen. Umso wichtiger ist es, dass wir ihnen helfen, gut durch die Krise zu kommen. So konnten wir im Jahr 2020 die Bestandsmieten konstant halten und haben auf deren Erhöhung komplett verzichtet.

Diese Krise stellt die Menschen aber nicht nur vor finanzielle Probleme – auch das Konfliktpotential unserer Mieter:innen untereinander in der Nachbarschaft und damit die Anzahl der Mieterbeschwerden sind im Laufe der Corona-Pandemie spürbar gestiegen. Die häufig angespannte Stimmung aufgrund der Situation machte sich auch gegenüber den Mitarbeiter:innen der Wohnbau bemerkbar, wodurch allen ein kühler Kopf, viel Verständnis und Hilfsbereitschaft abverlangt wurde.

Nicht nur die Corona-Pandemie ist eine soziale Frage dieser Zeit. Auch der Klimawandel bringt große Fragen und Herausforderungen mit sich. Als Gründungsmitglied der Initiative Wohnen.2050 haben wir uns Klimaneutralität des Bestandes in 30 Jahren auf die Fahne geschrieben und arbeiten bundesweit mit vielen weiteren Wohnungsbauunternehmen zusammen an Lösungen. Dabei geht es nicht nur um die Frage, welche Baustoffe und Energieträger Sinn machen, sondern auch darum, wie wir die Kosten so gering wie möglich halten können. Der Auftrag, bezahlbaren Wohnraum für die Coburger:innen bereitzustellen, muss weiterhin an erster Stelle stehen. Der rasante Anstieg der Baukosten macht diese Situation nur noch verzwickter.

Wir sind sicher, dass wir in Zusammenarbeit mit Politik und Stadtverwaltung Lösungen finden, die für alle verträglich sind. Wir wollen weiterhin ein verlässlicher Partner für die Coburger:innen sein, eine Konstante, auch in der Krise.



Christian Meyer
Geschäftsführer der Wohnbau Stadt Coburg GmbH



2. WOHNUNGS- ENTWICKLUNG

Mit der Sanierung der Ketschengasse 42 wurde ein vom Abriss bedrohtes Denkmal erhalten und bezahlbarer Wohnraum sowie eine Arztpraxis geschaffen.

BESTANDSÜBERSICHT / BAULEISTUNGEN

FERTIGGESTELLTE WOHNUNGEN UND SONSTIGE

	MW	gE	Eigentumsverwaltung			Objektbetreuung		
			EW	gE	Ga/ Stellpl.	vE	gE	Ga/ Stellpl.
Stand 31.12.2019	3.092	24	11	9	20			
BA 60 - Im Grund 25						+ 9		
BA 94 - Am Lauersgraben 21, 23	- 5							
BA 245 - Viktoriastraße 7, 7a	- 1							
BA 394 - Ketschengasse 42	+ 5	+ 1						
BA 405 - Max-Böhme-Ring 52 - 58						+ 34		+ 29
BA 407 - Fischersleite 14, 14a	+ 18							
BA 414 - Ketschengasse 13	+ 5	+ 2						
Stand 31.12.2020	3.114	27	11	9	20	43	-	29

NEUBAUTÄTIGKEIT, BETREUUNGS- UND VERKAUFSTÄTIGKEIT

IM BAU BEFINDLICHE WOHNEINHEITEN UND SONSTIGE

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

IN BAUVORBEREITUNG BEFINDLICHE WOHNEINHEITEN UND SONSTIGE

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

GESAMTAUFSTELLUNG

	MW	gE	Eigentumsverwaltung			Objektbetreuung		
			EW	gE	Ga/ Stellpl.	vE	gE	Ga/ Stellpl.
fertiggestellt	3.114	27	11	9	20	43	-	29
im Bau befindlich	-	-	-	-	-	-	-	-
in Bauvorbereitung	-	-	-	-	-	-	-	-
Stand 31.12.2020	3.114	27	11	9	20	43	-	29

VERTEILUNG DER FERTIGGESTELLTEN
WOHNEINHEITEN UND
GEWERBLICHEN EINHEITEN
IM STADTGEBIET

	MW	gE	Eigentumsverwaltung			Objektbetreuung			Ins- gesamt
			EW	gE	Ga / Stellpl.	vE	gE	Ga / Stellpl.	
1. Heimatring / Kantstraße	417	2							419
2. Wüstenahorn	679	2							681
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	112	1				9			122
12. Südring / Erlengrund / Weichengereuth	72								72
13. Bertelsdorfer Höhe	100					34		29	163
14. Innenstadt	165	16	11	9	20				221
	3.114	27	11	9	20	43		29	3.253

ANZAHL VON STELLPLÄTZEN
UND GARAGEN
IM EIGENEN BESTAND

	Garagen	Stellplätze/Carports
Bestand 31.12.2019	431	1.462
Bestand 31.12.2020	431	1.462

Legende:

MW = Mietwohnungen

gE = gewerbliche Einheiten

EW = Eigentumswohnungen

vE = verwaltete Einheit

Stellpl. = Stellplätze

Ga = Garagen

3.

WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG

Das Bürgerhaus am Wolfgangsee steht als Treffpunkt und Veranstaltungsort allen Bürgern in Wüstenahorn offen.



	2018	2019	2020
	[T€]	[T€]	[T€]
Bilanzsumme	128.620	133.724	135.386
nachrichtlich Treuhandvermögen	9.414	9.274	9.512
Umsatzerlöse	17.556	17.579	18.181
Jahresüberschuss	2.245	2.474	2.595

3.1 UMSATZENTWICKLUNG

Aus den gesamten Aktivitäten des Unternehmens ergibt sich folgende Umsatzentwicklung:

	2018	2019	2020
	[T€]	[T€]	[T€]
Umsatzerlöse			
Hausbewirtschaftung	15.428	15.735	16.296
Verkauf von Grundstücken	0	0	0
Betreuungstätigkeit	1.605	1.384	1.399
Andere Lieferungen + Leistungen	523	460	486
Summe	17.556	17.579	18.181

Die Umsätze aus der Hausbewirtschaftung sind im Berichtsjahr gestiegen, die Sollmieten haben sich um 299 T€ und die Umlagen für Betriebskosten um 251 T€ erhöht, während die Erlösschmälerungen um 11 T€ gesunken sind.

Im Berichtsjahr konnten aus Grundstücksverkäufen Erträge in Höhe von 820 T€ (Sonstige betriebliche Erträge) erzielt werden.

Die Umsätze aus Betreuungstätigkeit betragen 1.399 T€. Darin enthalten sind auch die Erträge aus der Sanierungsträger- und Projektsteuerungsarbeit (kostendeckender Aufwendersatz).



4. GESCHÄFTS- FELDER

Drohnenblick auf die Karl-Türk-Straße 59



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 703 T€ liegen unter dem Vorjahreswert und betragen 4,21 % der Sollmieten (Vorjahr 4,36 %). 70,7 %

dieser Mietausfälle entfallen jedoch auf Wohnungsmodernisierungen und die anteiligen Betriebskostenumlagen, so dass der vergleichbare Mietausfall – bereinigt um die Wohnungsmodernisierungen – nur 1,23 % (Vorjahr 1,34 %) beträgt.

Im Jahr 2020 haben insgesamt 233 Mieter ihre Wohnung aufgegeben. Die Fluktuationsquote beträgt 7,48 %. Wenn die Wohnungswechsel wegen Modernisierung und Tausch berücksichtigt werden, liegt die verbleibende Fluktuationsquote bei 5,65 %. 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. Es war uns wichtig, unseren Mietern gut durch die Corona-Krise zu helfen. So haben wir 2020 auch auf eine Erhöhung der Bestandsmieten verzichtet.

Die günstige Durchschnittsmiete ist ein Beleg der erfolgreichen Arbeit der Wohnbau in den letzten Jahren – gemäß Gesellschaftszweck –, kostengünstige Mieten in Coburg zu gewährleisten. Jedoch wird dieses niedrige Mietniveau durch die aktive Neubau- und Modernisierungstätigkeit sowie stetig steigender, gesetzlicher Anforderungen dauerhaft nicht mehr zu halten sein und machen es erforderlich, sich auf steigende Kosten für das Gut „Wohnen“ einzustellen. Unter diesen Aspekten gilt es – insbesondere für einkommensschwache Bevölkerungsgruppen – Lösungen zu finden.

Wohnungsvormerkungen

Zum 31.12.2020 sind 1.175 Wohnungssuchende vorgemerkt. Davon beziehen sich 213 Wohnungsvormerkungen auf Tauschwohnungen, so dass tatsächlich 962 Wohnungen (Vorjahr 1.034) 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 55,57 % Einkünfte aus aktiver Beschäftigung, 14,21 % sind Rentner. Die restlichen 30,22 % der Nachfrager sind Transfer-einkommensbezieher.

Von der Gesamtnachfrage entfallen 14,7 % auf 1- bis 1,5-Zimmer-Wohnungen, 33,6 % auf 2- bis 2,5-Zimmer-Wohnungen, 31,7 % auf 3- bis 3,5-Zimmer-Wohnungen und 16,2 % fragen eine 4-Zimmer-Wohnung nach. Lediglich 3,8 % 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 GRUNDSTÜCKSVERVERKEHR/ NEUBAUTÄTIGKEIT

Grundstücksverkehr

> Verkaufstätigkeiten

Die Wohnbau Stadt Coburg GmbH hat das Objekt Max-Böhme-Ring 52 - 58 mit 34 Wohneinheiten im Jahr 2020 an die Stadt Coburg veräußert.

Im Rahmen einer Portfoliobereinigung wurde von der Wohnbau Stadt Coburg GmbH eine Wohnung nebst Stellplatz im Objekt Viktoriastraße 7 an einen Selbstnutzer verkauft.

Das im Jahr 2019 erworbene Objekt Ketschengasse 11 wurde von der Wohnbau Stadt Coburg GmbH an den Mieter desselben Gebäudes, der im Erdgeschoss ein Ladengeschäft betreibt, veräußert.

> Erwerbsmaßnahmen

Im Zuge der Entwicklung des Sanierungsgebietes II/VII – Nördliche Innenstadt und Steinwegvorstadt wurden die folgenden Objekte, die als Schlüsselobjekte für innerstädtisches Wohnen im Quartier gelten, im Namen des Sanierungstreuhänders erworben:

Anwesen Steinweg 35/Lohgraben 12 sowie das Objekt Gerbergasse 7.

Neubau

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

Das Objekt Max-Böhme-Ring 52 - 58 wurde vor dem Bezug an die Stadt Coburg im Rahmen des kommunalen Förderprogramms veräußert.





Dr.-Hans-Schack-Straße 18/20

4.3 MODERNISIERUNG

Wie in vielen anderen Bereichen, wurden auch die Modernisierungsmaßnahmen im Jahr 2020 durch die Einschränkungen der Corona-Pandemie zum Teil stark beeinträchtigt. Zwar konnten die Baustellen auch während der Lockdown-Phasen weiterbetrieben werden, wurden durch den quarantänebedingten Ausfall von Mitarbeitern und Lieferengpässen jedoch spürbar behindert.

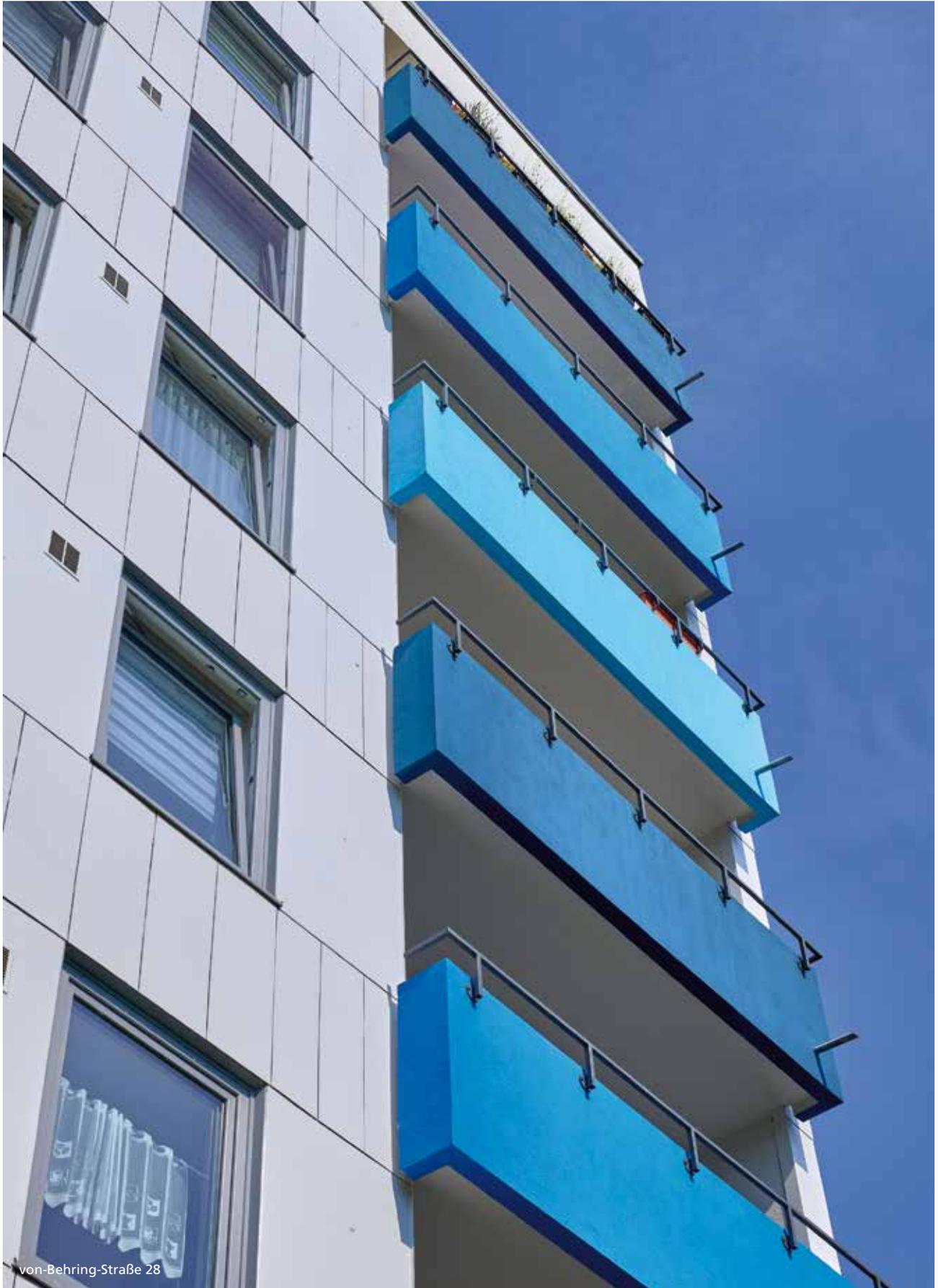
Bei der Modernisierungsmaßnahme Dr.-Hans-Schack-Straße 18 und 20, die im bewohnten Zustand erfolgte, entstanden aufgrund der geltenden Hygienebestimmungen erhebliche Mehraufwendungen im Bereich der temporären Sanitärzellen. Während der Ausführung musste zudem die Zahl der gleichzeitig in einer Wohnung tätigen Mitarbeiter begrenzt werden, was ebenfalls zu Verzögerungen bzw. Mehraufwand führte. Insgesamt konnten baulich bedingte Mehrkosten durch ein geschicktes Baustellenmanagement zwar weitestgehend vermieden werden, gleichwohl ist ein erheblicher Mehraufwand bei der Koordinierung bzw. den Personalkosten entstanden.

Am Lauersgraben wurde mit den Gebäuden 21 und 23 der letzte Wohnblock in Angriff genommen und bis zum Jahresende nahezu abgeschlossen. An den fünfgeschossigen Gebäuden wurde erstmals auch die Nachrüstung von Balkonen umgesetzt, so dass jetzt alle Wohnungen über einen eigenen Balkon verfügen.

Bei der Wohnungsaufteilung musste aufgrund einer fehlenden Anleiter-Möglichkeit der Feuerwehr auf der Rückseite des Gebäudes eine Umgestaltung vorgenommen werden. Dies hatte einerseits zwar erhebliche bauliche Mehraufwendungen zur Folge, bediente andererseits aber die wachsende Nachfrage nach größeren Wohnungen. Trotz dieser zusätzlichen Aufwendungen konnten die Maßnahmen innerhalb des vorgegebenen Budgets fristgerecht umgesetzt werden.

Aufgrund der Erfahrungen aus dem Vorhaben, insbesondere der Nachrüstung der Balkone, hat man sich entschlossen, auch am Gebäude 17 und 19 nachträglich noch Balkone anzubauen, da diese





doch zu einer erheblichen Qualitätssteigerung der Wohnungen beitragen. Die Realisierung ist für das Jahr 2021 geplant.

In der von-Behring-Straße konnte die Modernisierung des Hauses Nr. 28 abgeschlossen werden. Hier hatte man sich, entgegen dem Vorgehen im baugleichen Gebäude Am Ölberg, aufgrund der extrem aufwendigen Fassadensanierung dazu entschieden, die vorhandene und technisch intakte Fassade zu belassen. Die hinterlüftete Fassadenkonstruktion darf bei der Bestimmung des Wärmedämmwertes zwar formal nicht angerechnet werden, trägt aber gleichwohl zu einer Verminderung der Abstrahlung bei. Durch den nun möglichen direkten Vergleich der beiden Objekte erhoffen wir uns praktische Erkenntnisse für künftige Maßnahmen, da die theoretischen Einsparpotentiale der Fassadendämmung in der Regel noch nicht einmal ansatzweise erzielt werden können. Die erzielten Einsparungen können so ggf. deutlich effektiver in der Energiegewinnung eingesetzt werden.

In der Planung der Modernisierung des achtgeschossigen Gebäudes Karl-Türk-Straße 59 am Wolfgangsee wurden erstmals in vollem Umfang die Klimaschutzziele der Initiative Wohnen.2050 berücksichtigt. Dazu musste die bereits vorhandene Planung, insbesondere im Bereich Energieerzeugung, nochmals überarbeitet werden. Da dies insbesondere wirtschaftlich eine enorme Herausforderung darstellt, wurde hier erstmals verstärkt die Abteilung Controlling bei der Budgetierung der einzelnen Maßnahmen mit einbezogen. Insgesamt konnte so eine klimafreundliche und wirtschaftliche Lösung gefunden werden, die als optimiertes Modell für künftige Maßnahmen gelten soll.

Vor dem Hintergrund der oben genannten Problematik haben sich die demnächst anstehenden weiteren Modernisierungsmaßnahmen am Pelzhügel und im Bereich Demo am Heimatring ebenfalls etwas verzögert. Mit den Erfahrungen aus den bisherigen Objekten sollte es aber auch hier möglich sein, der Herausforderung nach klimaneutralem und bezahlbarem Wohnraum gerecht werden zu können.

4.4 INSTANDHALTUNG/ AKTIVER BAUUNTERHALT

Die Entwicklung der zunehmend schwierigeren Rekrutierung von Fachfirmen und Handwerkern für den Bereich Instandhaltung und Bauunterhalt setzte sich auch im Jahr 2020 trotz Corona-Pandemie ungebremst fort. Aufgrund der durch die niedrigen Zinsen besonders regen Neubautätigkeit gibt es immer weniger Firmen, die bereit sind, auch kleinere Arbeiten im Bestand auszuführen.

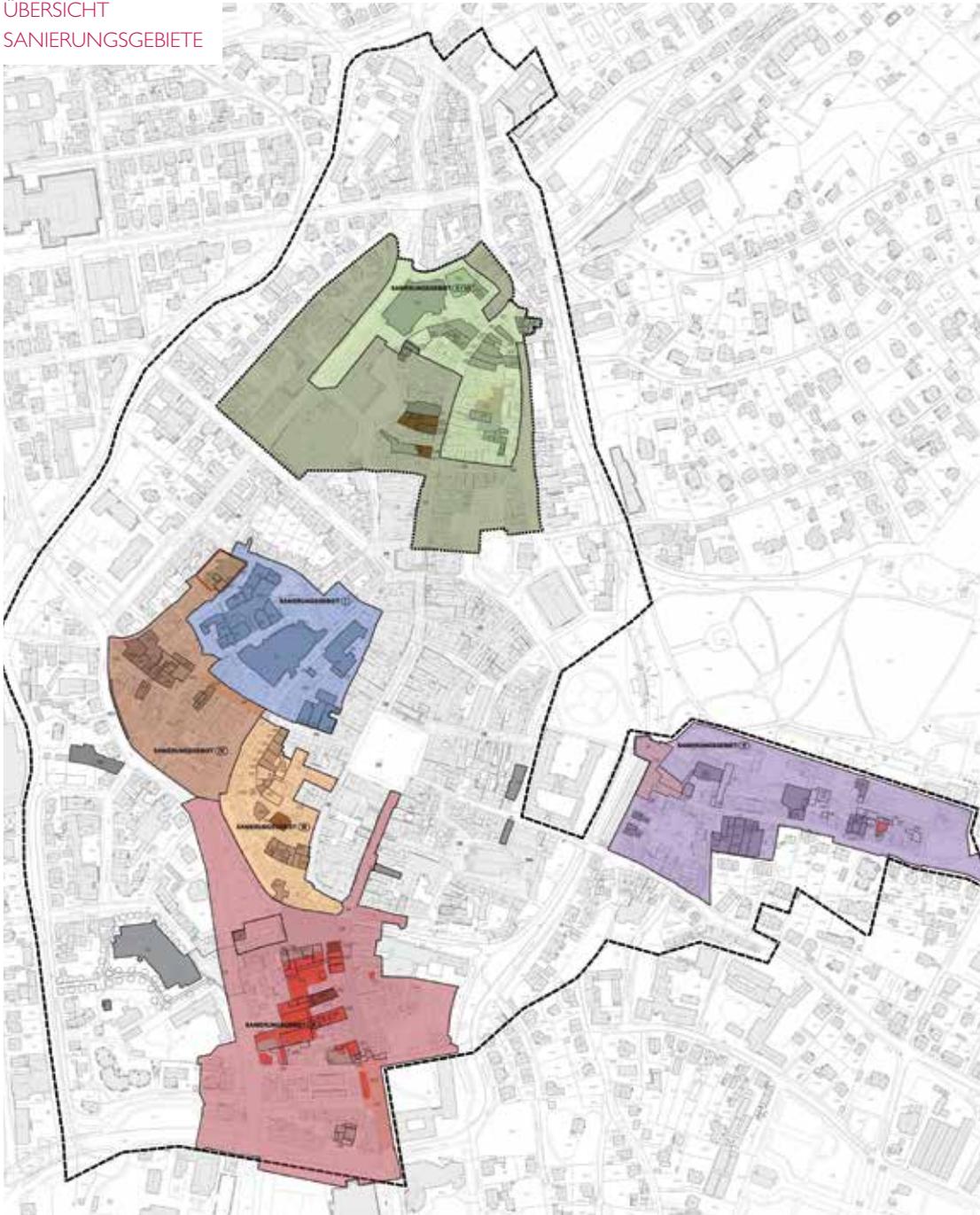
Die Überlegung, hier mittelfristig auch wieder mit eigenem gewerblichen Personal entgegenzuwirken, wird somit von einer Möglichkeit immer mehr zu einer Notwendigkeit. Ein erster Schritt in diese Richtung war es, wieder in die Ausbildung eigener Fachkräfte, insbesondere im Bereich Haustechnik, einzusteigen. Einem ersten Auszubildenden im Bereich Elektrotechnik im Herbst 2018 sollen nun regelmäßig weitere folgen. Auch im Bereich Heizung/Klima/Sanitär konnte zwischenzeitlich ein Auszubildender gefunden werden. Mittelfristig sollte es so möglich sein, einen Teil der anfallenden Instandhaltungsarbeiten mit eigenem Personal zu stemmen. Weitere Gewerke im Ausbaubereich, wie Maler, Trockenbauer, Schreiner usw. können und sollen folgen.

4.5 VERWALTUNGSMÄSSIGE BETREUUNG

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

4.6 STADTSANIERUNG

ÜBERSICHT SANIERUNGSGEBIETE



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

**STADTENTWICKLUNG –
UNSER BEITRAG ALS SANIERUNGSTRÄGER**

In Vorbereitung der Maßnahmenumsetzung im Sanierungsgebiet VII – Steinwegvorstadt konnten im Jahr 2020 Schlüsselimmobilien im Steinweg und Lohgraben erworben werden. Der städtebauliche Realisierungswettbewerb für die Freianlagengestaltung Lohgraben, Schenkgasse, Gerbergasse und angrenzende Stadträume brachte A24, Berlin, als Wettbewerbssieger hervor. Die aus den Vorbereitenden Untersuchungen für das Sanierungsgebiet VII als Projektidee 10 „Fahrradstation Schenkgasse“ hervorgegangene Maßnahme wurde 2020 umgesetzt.

Die Fortführung des „Kommunalen Förderprogramms“ wurde vom Stadtrat im Juni 2020 für die Jahre 2021 bis einschließlich 2023 im Rahmen der Budgetierung beschlossen.

Auch 2020 konnten weitere private Investoren motiviert werden, mit Hilfe von Städtebauförderungsmitteln im Rahmen des Kommunalen Förderprogramms Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen in den Sanierungsgebieten durchzuführen. Durch die geförderten Maßnahmen werden zusätzlich zum kommunalen Engagement und den Investi-

tionen der WSCO weitere wichtige Entwicklungsimpulse in den Sanierungsgebieten gesetzt und die Quartierserneuerung gefördert.

Im Jahr 2020 wurde in der Städtebauförderung der Programmwechsel für die innerstädtischen Sanierungsgebiete durch die Förderstelle, die Regierung von Oberfranken, vom Programm „Soziale Stadt“ auf das Förderprogramm „Lebendige Zentren“ vollzogen.

Aufgrund der gesetzlichen Vorgaben erarbeitet der Sanierungsträger derzeit in Abstimmung mit der Stadt Coburg, dem Sanierungsrat und der Regierung von Oberfranken eine Grundlage für die (Teil-) Schließung der Sanierungsgebiete II-V zur Entscheidung im Stadtrat vor.

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

Für das Jahr 2020 wurden für alle SG 1.370.100,00 € und zusätzlich für den Schlachthof 35.000,00 € beantragt.

IM KALENDERJAHR 2020 WURDEN FOLGENDE EINZELMASSNAHMEN BEWILLIGT:

Abbruch Leopoldstr. 5, anschl. Antrag als Gesamtpaket	85.000,00 €
Freiflächengestaltung Leopoldstr. 1 + 3, seitr. Platz	1.463.000,00 €
Wettiner Anlage und Abbruch Leopoldstr. 5	2.240.337,00 €
Wettbewerbsbetreuung freiräuml. Ideen- und Realisierungswettbewerb Lohgraben	182.332,00 €
Trägervergütung 2019	49.650,00 €

Für das Programmjahr 2021 wurden Städtebaufördermittel in Höhe von 5.904.000,00 € als Kontingent beantragt. Über den Antrag hat die Regierung bisher nicht entschieden.

Nachfolgend werden die wesentlichen Entwicklungen aller Sanierungsgebiete dargestellt.

SANIERUNGSGEBIET II – STEINWEGVORSTADT UND VII – NÖRDLICHE INNENSTADT

Einige der aus den Voruntersuchungen hervorgegangenen 17 Maßnahmenvorschläge zur Quartiersaufwertung und -erneuerung konnten in 2020 weiterentwickelt werden.

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

Der in Absprache mit der Regierung von Oberfranken durchgeführte Ideen- und Realisierungswettbewerb für die Frei- und Verkehrsflächen konnte abgeschlossen und der Wettbewerbssieger prämiert werden.

In 2020 konnte die Immobilie Steinweg 35 / Lohgraben 12 erworben werden.

Für die Projektidee 1 „Mehrgenerationenwohnen“ im Steinweg 25-29 und das „Junge Wohnen“ im Steinweg 35 und 37 wurde eine Grundlage für eine Machbarkeitsstudie erarbeitet. Für das „Mehrgenerationenwohnen“ bildet diese die Basis für eine mit

der Regierung von Oberfranken abgestimmte Mehrfachbeauftragung. Diese soll in 2021 durchgeführt werden.

Das aus der Voruntersuchung hervorgegangene Schlüsselprojekt „Fahrradstation Schenk-gasse“ wurde umgesetzt, da im Quartier keine ausreichende Zahl an geeigneten Fahrradabstellplätzen vorhanden war. Das Angebot soll Anwohner und Touristen dazu animieren, wechselseitig vom öffentlichen Personenverkehr bzw. Autoverkehr auf individuellen Radverkehr umzusteigen. Die leerstehende, historische Scheune Schenk-gasse 1 wurde zu einem Gebäude für Fahrradabstellplätze umgestaltet. Die Fläche der Fahrradscheune umfasst etwa 110 m² nutzbare Fläche, auf dem 72 Stellplätze im Doppelstocksystem angeboten werden können. Durch die neue Nutzung der Scheune wird ein Zeugnis des historischen Quartierscharakters der Steinwegvorstadt erhalten.

Der „Tag der Städtebauförderung 2020“ konnte aufgrund der durch das Covid-19 hervorgerufenen Einschränkungen nicht stattfinden.

Die über das Kommunale Förderprogramm unterstützte private Sanierungsmaßnahme Oberer Bürgerlaß 9 wurde in 2020 fortgesetzt; ebenso die private Sanierungsmaßnahme Steinweg 33.



SANIERUNGSGEBIET III – METZGERGASSE, KLEINE ROSENGASSE

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

Die private Sanierungsmaßnahme Metzgergasse 15, die mit Hilfe von Städtebaufördermittel aus dem Kommunalen Förderprogramm umgesetzt wird, wurde in 2020 begonnen.

SANIERUNGSGEBIET IV – JUDENGASSE, VIKTORIASTRASSE, WALKMÜHLGASSE

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

Ein weiterer Fortschritt konnte hinsichtlich der Neuordnung Walkmühlgasse/Mühlgasse erreicht werden. Der Eigentümer des Anwesens Walkmühlgasse 21 entwickelte ein Konzept in Verbindung mit dem Objekt Walkmühlgasse 17a, um die beiden Liegenschaften zusammen für eine Wohnnutzung im Sinne der Rahmenplanung umzusetzen.

Die Sanierungsmaßnahme Walkmühlgasse 21 wird durch das Kommunale Förderprogramm gefördert. Gemäß einer der Alternativen der Rahmenplanung für das Quartier wurde das Bestandsgebäude Walkmühlgasse 17a rückgebaut und Grundstücksflächen im Umgriff der Liegenschaft zur Erfüllung der Sanierungsziele neugeordnet.

Ein entsprechender Aufstellungsbeschluss für ein Bebauungsplanverfahren wurde bereits gefasst.

Die geplante Stadtraumgestaltungsmaßnahme für die öffentlichen Frei- und Verkehrsflächen in der Walkmühlgasse 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 wird eine Nutzung als Hostel priorisiert. Die Umsetzung soll durch eine Stiftung erfolgen.

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



Mehr Platz für Fahrräder auf dem Vorplatz der Reithalle

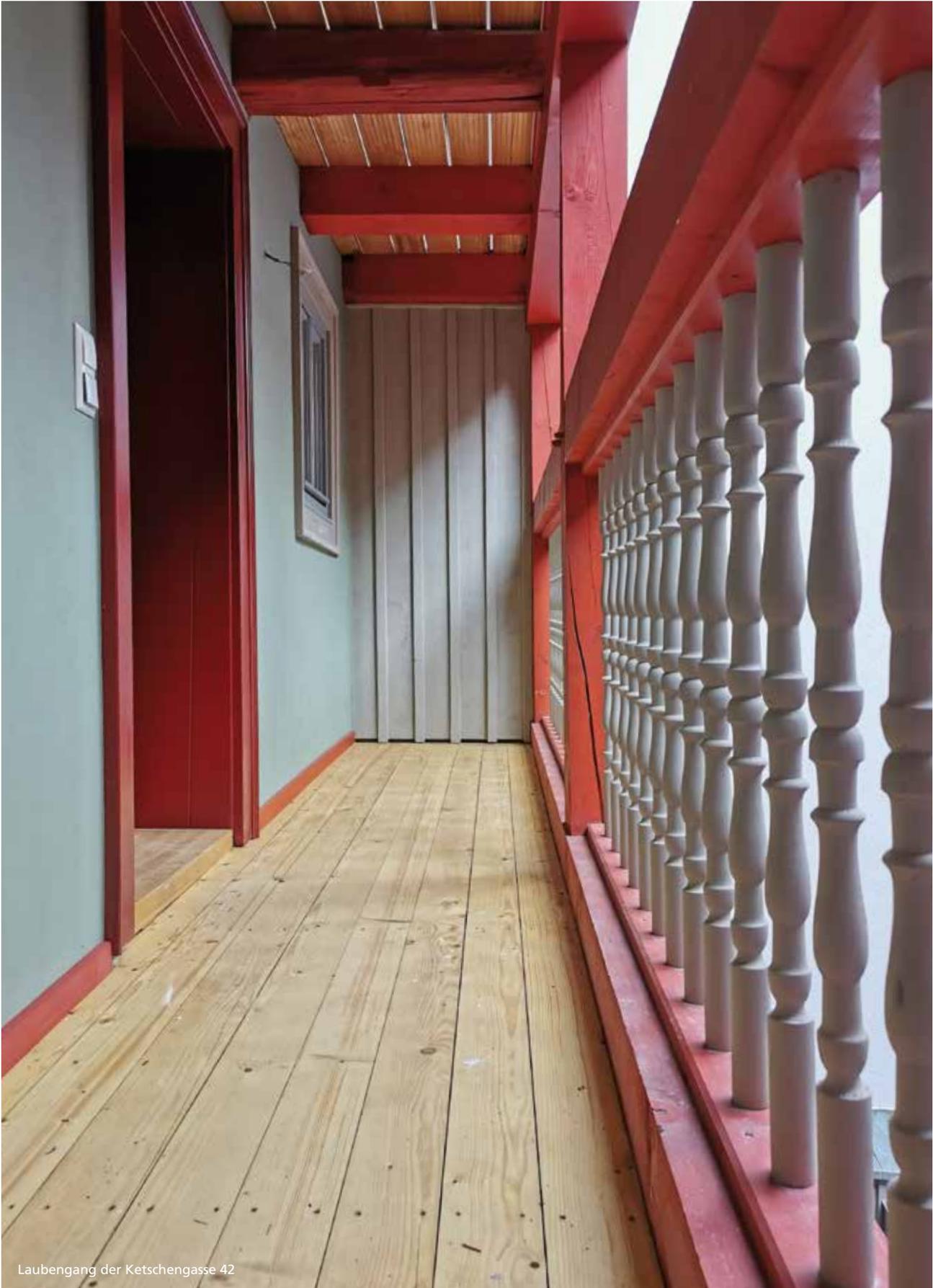
SANIERUNGSGEBIET V – STEINTOR, LEOPOLDSTRASSE, HINTERM MARSTALL

Die Stadtraumgestaltungsmaßnahme im Umgriff der Reithalle wurde in 2020 fertiggestellt und an die Stadt Coburg übergeben.

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 Umsetzung der Maßnahme Platzgestaltung Johann-Strauß-Platz wurde zunächst bis zur Fertigstellung des benachbarten Neubaus eines Investors zurückgestellt und soll durch die Stadt Coburg ohne Städtebaufördermittel umgesetzt werden.

Im Quartier wird das Objekt Leopoldstraße 13 durch einen privaten Investor mit Mitteln aus dem Kommunalen Förderprogramm saniert.



Laubengang der Ketschengasse 42

SANIERUNGSGEBIET VI – KETSCHENVORSTADT

Die mit Sanierungsaufgaben veräußerten Objekte Ketschengasse 30 und 32 wurden mit Mitteln der Pauschalförderung im Städtebau gefördert. Beide Baumaßnahmen wurden in 2020 fertiggestellt.

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 und wurde im Jahr 2020 abgewickelt.

Die Sanierung des Baudenkmals Ketschengasse 42 wurde im Jahr 2017 begonnen. Drei der insgesamt fünf Wohnungen wurden durch das Programm „Leerstand nutzen – Lebensraum schaffen“ gefördert. Die im Erdgeschoss angesiedelte Arztpraxis wurde Mitte 2019 fertiggestellt. Die Wohneinheiten wurden Mitte 2020 abgeschlossen.



Treppenhaus
Ketschengasse 42

Das Objekt Ketschengasse 48 wurde von der Wohnbau Stadt Coburg GmbH im Jahr 2019 an einen privaten Investor veräußert. Dieser führt, beginnend in 2020, im Rahmen des Kommunalen Förderprogramms eine private Sanierungsmaßnahme durch.

Mit der Umsetzung der privaten Sanierungsmaßnahme Obere Salvatorgasse 6 wurde im Jahr 2020 mit Städtebaufördermitteln über das Kommunale Förderprogramm begonnen.

Für die Straßenraumgestaltung Ketschengasse zwischen Albertsplatz und Markt liegen die erforderli-

chen 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. Das Objekt Ketschengasse 11 wurde an den langjährigen gewerblichen Mieter weiterveräußert. Das Anwesen Ketschengasse 13 soll mit Hilfe des Sonderprogramms „Innen statt Außen“ saniert und als Teileigentum veräußert werden.

Im Zuge der Außenanlagenplanung zum Bildungshaus Lutherschule wurde auch die bereits im Ideen- und Realisierungswettbewerb beschlossene Stadt-raumgestaltungsmaßnahme Ernstplatz/Am Viktoriabrunnen angegangen.

Die Arbeiten zur Stadtraumgestaltungsmaßnahme „Frei- und Verkehrsanlagenplanung Ernstplatz und Am Viktoriabrunnen, BA 1“ sowie zur Realisierung der Außenanlagen Bildungshaus Lutherschule mit Erstellung einer Lärmschutzwand wurden 2020 ausgeschrieben. Aufgrund des unwirtschaftlichen Ausschreibungsergebnisses wurde die Ausschreibung aufgehoben und die Maßnahmen erneut im IV. Quartal 2020 – aufgeteilt in drei Lose – ausgeschrieben.

Die Umsetzung der Maßnahmen soll in 2021 erfolgen. Aufgrund der terminlichen Vorgaben zum Bildungshaus muss mit der Realisierung der Außenanlagen Lutherschule begonnen werden.

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 hat zur Gewährung der Inanspruchnahme der Förderkulisse die Teilfortschreibung des ISEK – sozialfachliches Handlungskonzept – für das Untersuchungsgebiet Coburger Innenstadt inklusive der Sanierungsgebiete empfohlen. Entsprechend der Beschlussfassung des Stadtrates wurde die Ausschreibung für die Betreuung der Teilfortschreibung des ISEK in 2020 durchgeführt. Den Zuschlag erhielt das Büro UmbauStadt, Berlin.

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 2020 fortgeführt werden.

Im Rahmen der Integrationsarbeit werden das Quartiersmanagement sowie der dazugehörige Quartiersfonds als Fördermaßnahmen bis 30.04.20 fortgeführt.

Die Neubaumaßnahme „Bürger- und Stadtteilhaus Wüstenahorn“ wurde im III. Quartal 2020 abgeschlossen.

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

In einem ersten Abschnitt wurden die Gebäude Am Lauersgraben 5, 7 und 9 mit insgesamt 27 Wohneinheiten fertiggestellt.

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

Die Anwesen Am Lauersgraben 19 mit 15 Wohneinheiten und das Gebäude Am Lauersgraben 17 mit weiteren 15 Wohneinheiten wurden ab 2018 saniert und in 2019 fertiggestellt sowie bezogen.

Mit der Modernisierung der Objekte Am Lauersgraben 21 und 23 mit je 10 Wohneinheiten wurde in 2020 begonnen.

Das Bestandsgebäude Karl-Türk-Straße 19 wurde in 2019 rückgebaut. Die Nachbebauung erfolgte durch

einen Neubau einer Arztpraxis und acht Wohneinheiten. Die bereits leerstehenden 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 2019/2020 durchgeführt, um die Nahversorgung im „Soziale-Stadt-Quartier“ zu gewährleisten. Der Abschlussbericht mit der Empfehlung für die Standortwahl in der Karl-Türk-Straße wurde 2020 vorgelegt.

Im Jahr 2020 wurde von der bisherigen Förderkulisse „Soziale Stadt“ auf Veranlassung der Förderstelle der Programmwechsel in das Förderprogramm „Sozialer Zusammenhalt“ vollzogen.





Das fertiggestellte Bürgerhaus wurde im Beisein des damaligen Staatssekretärs im Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, Klaus Holetschek von der WSCO an die Stadt Coburg übergeben.

Weitere Stadtentwicklungsmaßnahmen außerhalb von förmlichen Sanierungsgebieten:

EHEMALIGER SCHLACHTHOF/ GÜTERBAHNHOF

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

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.

Im Jahr 2020 erfolgte ein weiterer Programmwechsel durch die Förderstelle vom Programm „Stadtumbau West“ auf das Förderprogramm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“.

Die im Rahmenplan bereits vorgesehene Garagenanlage im südlichen Areal wird konzeptionell durch die Stadtentwicklungsgesellschaft Coburg mbH rea-

lisiert. Die ursprüngliche Planung sah eine Kapazität von 780 Stellplätzen vor. Aufgrund der Möglichkeit der Mehrfachnutzung von Stellplätzen durch sich nicht überschneidende Parkzeiten wurde ein geringerer Bedarf ausgelöst, so dass die Stellplatzanzahl auf 354 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 Panoramawagons, der als Bürgerinformationszentrum, Veranstaltungs- und Ausstellungslokalation 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 Veranstaltungslokalation, Mittel aus dem „Europäischen Fonds für regionale Entwicklung“ (EFRE) beantragt. Im Jahr 2020 gab die Stadt Coburg die EFRE-Mittel für den ersten Bauabschnitt zurück, da abzusehen war, dass die Maßnahme zeitlich nicht bis zum Ablauf der Bewilligungsfrist 2021 abgewickelt werden kann.

4.8 SONSTIGES

Initiative Wohnen.2050 und Klimastrategie

Zum 100-jährigen Jubiläum im Jahr 2050 soll der komplette WSCO-Wohnungsbestand klimaneutral sein – ein ehrgeiziges Ziel, das nur gemeinsam erreicht werden kann. Deshalb hat sich die WSCO im Januar 2020 der Initiative „Wohnen.2050 – klimaneutral in die Zukunft“ angeschlossen. 24 Wohnungsbauunternehmen mit insgesamt mehr als einer Million Wohnungen haben sich dieses gemeinsame Ziel bei der Gründung der Initiative in Berlin gesetzt. Als Gründungsmitglied ist die WSCO von Anfang an dabei. Mit der Einrichtung einer Stabstelle Klimaschutz unterstreicht die WSCO, dass nachdrücklich an diesem Ziel gearbeitet werden kann. Aktuell wird eine umfassende Klimastrategie für das Unternehmen entwickelt, die in Zukunft bei allen Modernisierungen sowie im Neubau zum Tragen kommen wird.

Ausbildung 2020

Gleich fünf neue Gesichter konnte die WSCO zum Ausbildungsstart im September 2020 begrüßen. Jule Anica Ohlsen und Fabio Taubmann erlernen den Beruf zur Immobilienkauffrau bzw. zum Immobilienkaufmann. Sebastian Höllein startete seine Ausbildung im technischen Bereich und wird zum Sanitär- und Heizungstechniker ausgebildet. Sabrina Tiroch begann ihre Ausbildung zur Bauzeichnerin. Mit Laura Riedel startete erstmals auch eine Studen-

tin ein Duales Studium im Bereich Immobilien und wechselt zwischen Hochschule und WSCO hin und her. Als etabliertes mittelständisches Wohnungswirtschaftsunternehmen bietet die WSCO engagierten und interessierten jungen Menschen einen abwechslungsreichen Start in ihre berufliche Laufbahn und oftmals im Anschluss an die Ausbildung weitere Entwicklungsmöglichkeiten. Es erwartet die Auszubildenden eine fundierte und praxisnahe 3-jährige Berufsausbildung. Sie durchlaufen dabei alle relevanten Abteilungen und bekommen damit einen breitgefächerten Einblick in ihren künftigen Beruf. Gleichzeitig kann dadurch jede bzw. jeder Auszubildende ihre/seine Stärken kennenlernen und zum Einsatz bringen.

Das sich die gründliche Ausbildung sowie Fleiß und Durchhaltevermögen auszahlen, bewies die frisch ausgelernte Immobilienkauffrau Agnieszka Schyga. In ihrem Abschlusszeugnis der Berufsschule hat sie einen Schnitt von 1,14 erreicht. Auch in ihrem IHK-Prüfungszeugnis konnte sie 88-Punkte erzielen, die einem Schnitt von 1,8 entsprechen. Gerade in einer Zeit mit erschwerten Bedingungen während der Corona-Pandemie ist dies eine gute Leistung. Dafür ist sie mit einer Prämie von der WSCO und einem Blumenstrauß von Geschäftsführer Christian Meyer belohnt worden.



Ausbildungsstart September 2020:

- 1 Sabrina Tiroch
(Ausbildung Bauzeichnerin)
- 2 Sebastian Höllein
(Ausbildung Anlagenmechaniker
für Sanitär-, Heizungs- und
Klimatechnik)
- 3 Jule Anica Ohlsen
(Ausbildung Immobilienkauffrau)
- 4 Laura Riedel
(Duales Studium Immobilien)
- 5 Fabio Taubmann
(Ausbildung Immobilienkaufmann)

Mit auf dem Foto sind
6 Geschäftsführer Christian Meyer
und die Ausbilder:innen
7 Ralf Lippmann,
8 Evelyn Ebert und
9 Eva Biederer.



Das Gründungsjahr der Wohnbau zog sich als Motto durch die Veranstaltung

70 Jahre WSCO - die große Jubiläumsfeier

Genau 70 Jahre nach dem Gründungsdatum der Wohnbau Stadt Coburg GmbH am 9. März 1950 wurde das Jubiläum mit einer großen Feier in den Geschäftsräumen begangen. Der Abend stand ganz im Zeichen des Gründungsjahres und damit der 50er Jahre. Nicht nur viele Mitarbeiter und Gäste hatten sich im Stil der 50er verkleidet, auch das Buffet mit Mett-Igeln und Kartoffelsuppe passte perfekt zum ausgerufenen Motto. Vor der Tür begrüßte die Gäste eine Isetta und neben einer Fotobox und einer Ausstellung zu den letzten sieben Jahrzehnten war auch Livemusik für die rund 200 Gäste geboten. Geladen waren neben Mitarbeitern, Wegbegleitern, Stadtverwaltung und Politik auch die langjährigsten Mieter. Zum Zeitpunkt der Feierlichkeiten war noch nicht klar, welches Ausmaß die Corona-Pandemie annehmen würde und so fand die Feier noch kurz vor dem ersten Lockdown ohne Einschränkungen statt. Gerade deshalb wird der schöne Abend bei allen Gästen ganz besonders in Erinnerung bleiben.



Das Foyer der Mauer 12 war zur Eröffnung gut gefüllt.



Der damalige Oberbürgermeister Norbert Tessmer und Geschäftsführer Christian Meyer schnitten gemeinsam die Jubiläums-Torte an.

70 Jahre WSCO – 70 Bäume für Coburg

Eine der wenigen Jubiläumsmaßnahmen, die trotz der Corona-Pandemie stattfinden konnte, war die Pflanzung von 70 Bäumen – für jedes „Lebensjahr“ der Wohnbau Stadt Coburg GmbH einer. In Verlängerung der Niorter Straße wurden südlich der Garden-City-Straße 70 Bäume – angeordnet als 4-reihige Allee – gepflanzt. Diese soll zukünftig den Blick zur Veste rahmen und bildet den Auftakt für den geplanten Park der Arten. Am Freitag, 13.11.2020, haben hierfür Oberbürgermeister Dominik Sauerteig, Wohnbau-Geschäftsführer Christian Meyer und der technische Leiter Ullrich Pfuhlmann gemeinsam die ersten beiden Bäume gepflanzt. „Wir sind gerne Baumpaten für die Pflanzaktion und freuen uns, dass wir das Projekt in diesen schwierigen Zeiten unterstützen können. Zum Jubiläumsjahr hatten

wir viel vor, aber coronabedingt konnten wir unsere Ideen nicht alle umsetzen. Umso schöner ist es, dass die Idee „70 Jahre – 70 Bäume“ an dieser Stelle doch noch zum Tragen kommt“, freut sich Christian Meyer. Baumpatenschaft heißt gleichzeitig auch Klimapatenschaft und so wird die Allee hoffentlich nicht nur schön, sondern leistet auch einen Beitrag zur CO₂-Reduktion in und für Coburg. Denn Klimaschutz beginnt Zuhause.



Ulrich Pfuhlmann, Oberbürgermeister
Dominik Sauerteig und Christian Meyer pflanzten
den ersten der 70 Bäume zum WSCO-Jubiläum.

Junges Leben in Coburg – Wettbewerb und Fassadengestaltung

Trotz coronabedingten Verzögerungen konnte das Projekt „Junges Leben in Coburg“ weiter vorangetrieben werden. Mit dem Start des Realisierungswettbewerbs am 29.07.2020 beschäftigten sich 20 Architekturbüros mit dem Konzept und entwickelten Ideen für Neubau und Altbestand. Die große Anzahl an Bewerbungen im Vorfeld bestätigte nochmal das große Interesse an dem Thema „Junges Leben“ und an alternativen, nachhaltigen Wohnformen. Die ursprünglich für den 11.02.2021 geplante Preisgerichtssitzung musste aufgrund der Corona-Lage leider verschoben werden.

Das Preisgericht konnte unter strengen Hygiene-Auflagen am 20.04.2021 durchgeführt werden und unter 16 abgegebenen Arbeiten wurden die drei Preisträger ermittelt. Für Preisverleihung und Ausstellung sind aufgrund der Lage Online-Angebote geplant.

Zusätzlich zum Start des Wettbewerbs wurde auch von außen sichtbar, dass sich in der Heiligkreuz-

straße 26 etwas tut. Das ehemalige Geschäftshaus wurde durch eine kreative Fassadengestaltung geschmückt. Der studentische Verein WIRGESTALTEN e.V. hat der Balkonfassade unter dem Motto „WIE WILLST DU LEBEN?“ ein völlig neues Gesicht verliehen und einen Blick für unentdeckte Perspektiven geweckt. Auf den unterschiedlich gestalteten Balkonen lässt sich viel entdecken: Von Urlaub auf Balkonien, über „Jungle“-Leuchtreklame und Discofeeling bis hin zur Coburger Silhouette mitsamt Ehrenburg und Veste.



Unter dem Motto „Wie willst Du leben?“
macht die Fassadengestaltung auf
das Projekt „Junges Leben“ aufmerksam.

Die Kooperation zwischen der Wohnbau Stadt Coburg GmbH und WIRGESTALTEN e.V. – dessen Vereinsheim sich gleichzeitig im Leerstand Heiligkreuzstraße 26 befindet – entstand aus der Motivation heraus, die Coburgerinnen und Coburger auf den Realisierungswettbewerb aufmerksam zu machen, Vorfreude darauf zu wecken und Partizipation anzuregen.

Und das hat funktioniert: Die Installation fällt schnell ins Auge und lässt die Menschen miteinander ins Gespräch kommen. Die Studierenden des Vereins WIRGESTALTEN e.V. zeigen mit ihrer Aktion, wie junge Menschen in Coburg ihre Stadt selbst gestalten und Diskurse im öffentlichen Raum anstoßen können. Den Vereinsmitgliedern ist es ein Anliegen, die Potentiale und die Attraktivität ihres Studienorts hervorzuheben, um ihren Altersgenossen Mut zu machen, sich aktiv an der Stadtgestaltung zu beteiligen.





Die Fassadeninstallation an den Balkonen der Heiligkreuzstraße 26 ist bei Dunkelheit ein besonderer Hingucker.

Stadtmacher –

Projektgruppe Integriertes Innenstadtmanagement

Die Stadt Coburg geht in der angefragten Kooperation seit Anfang des Jahres 2021 einen neuen Weg über ein Integriertes Innenstadtmanagement. Innenstädte stehen vor einem bedeutsamen Wandel. Eine lebendige Innenstadt setzt einen gesunden Mix aus Wohnen und Leben, Arbeiten und Einkaufen, Freizeit und Gastronomie voraus. Nur wenn diese Mischung stimmt, kann sich auch jeder Einzelbereich gut entwickeln. Um dieses Gesamtziel für Coburg zu erreichen, werden in Coburg mit dem Integrierten Innenstadtmanagement neue Wege beschriffen und Instrumente, Methoden und Maßnahmen optimal koordiniert und gebündelt.



Mit Blick auf den Druck auf öffentliche Haushalte sind dabei Synergieeffekte und Förderkulissen bestmöglich zu nutzen. In der Vergangenheit bewährte Instrumente betrachten Geschäftslagen und Leerstände (Wirtschaftsförderungsgesellschaft der Stadt Coburg mbH), den Einzelhandel (Coburg Marketing) bzw. Wohn-, Arbeits- und Erlebniswelten (Wohnbau Stadt Coburg GmbH) jeweils in eigenständigen Strukturen. Durch das Zusammenlegen von Kompetenzen in einem abteilungsübergreifenden Team aus Mitarbeitern dieser drei Bereiche sollen bei den aktuellen und künftigen Herausforderungen bewährte Handlungsmethoden zusammengeführt, aber auch neue Wege mit Blick auf die Entwicklung der Innenstadt beschriffen werden. Ziel ist eine enge ressortübergreifende Arbeitsweise, eine gezielte Aktivierung und Koordination von integrierten Konzepten zu Funktion, Gestaltung und Nutzung der Coburger Innenstadt. Die Einführung einer "Task Force Innenstadt" läutet einen Strategiewechsel in der Innenstadtentwicklung ein, einen aktivierenden und innovativen Ansatz mit deutlich mehr Bezug zu den Bereichen Städtebauförderung, Stadtentwicklung und Geschäftslagenentwicklung, ergänzt durch ein strategisch sinnvoll eingesetztes Citymanagement als Schnittstelle zu Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistung.

Die Projektgruppe arbeitet seit Mitte Januar 2021 unter den Namen „Stadtmacher“ zusammen. Eine enge Kooperation der Projektgruppe mit der Aktiengemeinschaft Zentrum Coburg, der IHK und der Stadtverwaltung ist dabei selbstverständlich. Erste Maßnahmen und Projektideen wurden entwickelt und bereits umgesetzt, wie beispielsweise die Kampagne „Coburg blüht auf“ oder „Kunst im Leerstand“. Ein zentrales Stadtmacher-Büro als Anlaufstelle der Projektgruppe "Stadtmacher" für Bürger:innen wurde außerdem im Steinweg 37 realisiert.

Zwischenzeit Steinweg

Vor der Sanierung können Geschäfte im Steinweg oft nur noch für kurze Zeit vermietet werden, das macht die Suche nach einem Mieter schwierig.

Damit die Geschäfte trotzdem nicht leer stehen, hat die WSCO das Projekt „Zwischenzeit Steinweg“ ins Leben gerufen. Leere Läden werden zu sehr günstigen Mieten oder nur gegen Zahlung der Nebenkosten für ausgewählte Projekte angeboten. Was als Ergänzung zum Projekt „Junges Leben“ begonnen hat, ist mittlerweile ein eigenständiges Projekt mit

zahlreichen tollen Kooperationen und umgesetzten Ideen. Viele bis zur Sanierung leer stehende Ladenflächen im Sanierungsgebiet II/VII konnten so belebt und aufgewertet werden. Der „Umsonstladen“ von Transition e.V. im Steinweg 21, Ausstellungen verschiedener Designer im Steinweg 45 und 57 in Zusammenarbeit mit dem Coburger Designforum Oberfranken, das Atelier des Vereins „Bunte Palette e.V.“ und Werkstätten von Studierenden der Hochschule Coburg im Lohgraben 14 und Steinweg 35 sind nur einige Beispiele für die interessanten Zwischennutzungen. Das Projekt bietet Raum für Kreatives und um sich einfach auszuprobieren. Außerdem gibt das Projekt auch Hinweise auf den Bedarf an Räumen im Quartier, die für die anstehende Sanierung und Gestaltung sehr wertvoll sind.

Alle Vögel sind schon da – Vogelschwarm im Steinweg

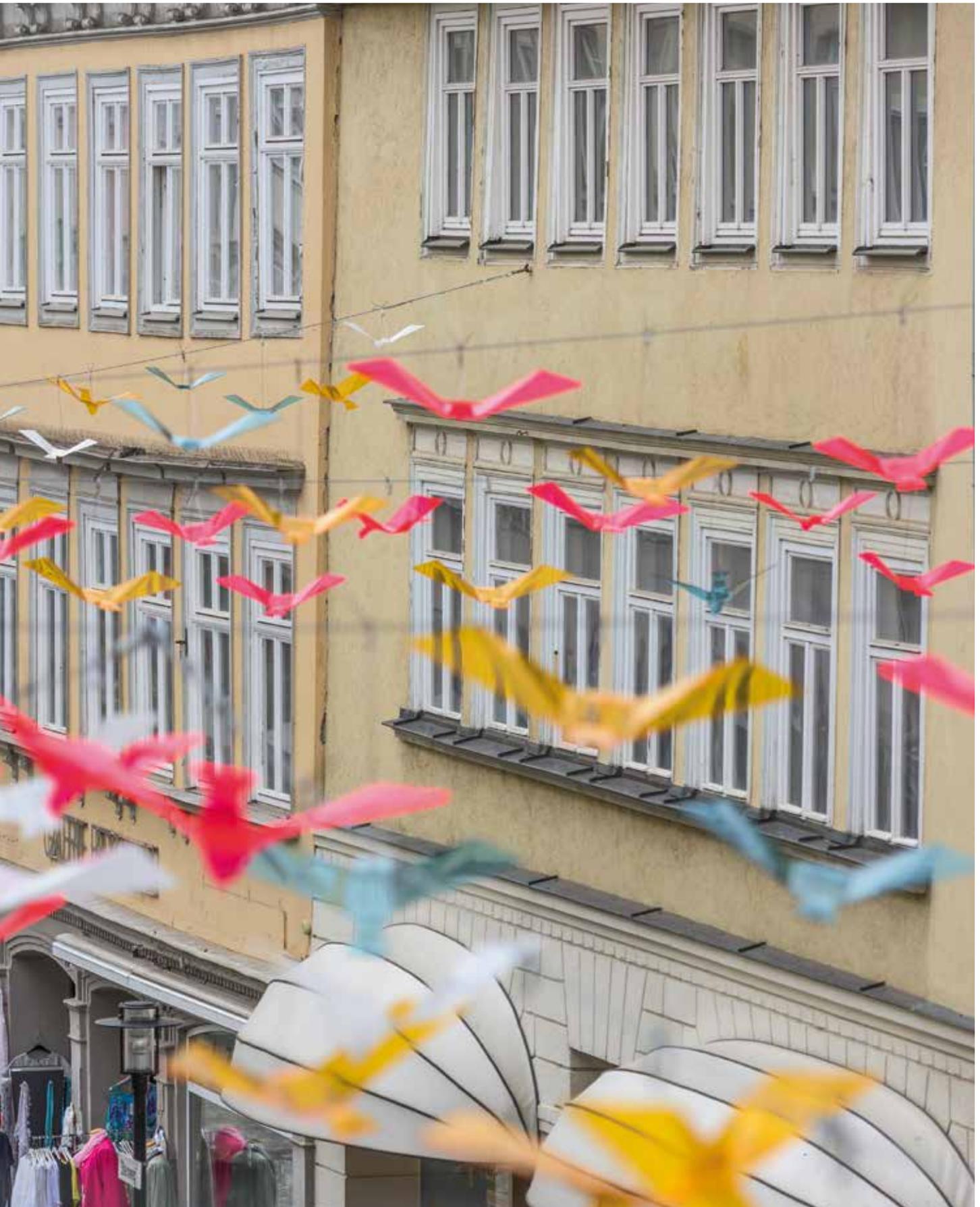
Der bunte Vogelschwarm war im Sommer 2020 der Hingucker im Steinweg und ein Zeichen des Aufbruchs & Aufschwungs sowie außerdem eine Unterstützung für die ansässige Gastronomie, die den Anstoß für die Installation gab. Mit dem Coburger Designforum Oberfranken (CDO) war schnell ein Kooperationspartner und ein Motiv für die Design-Installation gefunden. „Unser gemeinsames Ziel ist es, Coburg mit Design und partizipativer Gestaltung in eine Schwarmstadt zu verwandeln, in der sich Wohlfühllosen bilden, in denen sich die kreative Szene und junge Menschen wohlfühlen und gerne niederlassen“, unterstreicht Prof. Auwi Stübbe, Vorstand vom Coburger Designforum Oberfranken, die Idee.



Die fast 500 Vögel aus bunt schimmerndem Plexiglas stehen für die übergeordnete Idee, Coburg als Schwarmstadt, als Zuzugsstadt zu entwickeln. „Mit der Installation möchten wir eine Absichtserklärung geben, mit Mut und Kreativität eine positive Zukunftsperspektive für den Standort Coburg – für und mit jungen Menschen zu gestalten. Das Potential zur Schwarmstadt ist da. Wir müssen es nur nutzen und gemeinsam verwirklichen“, betont Christian Meyer. Ende November wurde die Installation durch die Weihnachtsbeleuchtung ausgetauscht und dann mit Blick auf die Nachhaltigkeit im Frühjahr 2021 erneut aufgehängt. Der Vogelschwarm soll die gesamten Baumaßnahmen im Sanierungsgebiet II/VII über mehrere Jahre begleiten und stellt dabei einen neuen, attraktiven Anziehungspunkt im Sinne eines Baustellenmarketings dar. Die Installation wurde finanziell von der Regierung von Oberfranken unterstützt, die die Anbringung der Installation im Rahmen des Quartiersfonds „Soziale Stadt“ fördert.



Fast 500 bunte Vögel aus Plexiglas schmücken den Steinweg.



TEIL II

JAHRESABSCHLUSS 2020



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.

Durch Bescheid vom 08.03.2019 wurde dem Unter-
nehmen die Erlaubnis zur Tätigkeit als Wohnimmo-
bilienverwalter erteilt.

Gesellschafter

Stadt Coburg	4.128.171,00 €	99,02 %
--------------	----------------	---------

Treuhänderischer

Anteil der Wohnbau

Stadt Coburg GmbH	<u>40.904,00 €</u>	0,98 %
-------------------	--------------------	--------

Stammkapital	<u>4.169.075,00 €</u>	
--------------	-----------------------	--

Das gezeichnete Kapital ist voll eingezahlt.

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

Die Gesellschaft errichtet, betreut, bewirtschaftet,
veräußert und verwaltet Gebäude in allen Rechts-
und Nutzungsformen, darunter Eigenheime und Eigen-
tumswohnungen. Sie kann außerdem alle im Bereich
der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Inf-
rastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen, Grund-
stücke erwerben, belasten und veräußern. Sie kann
Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden,
Gewerbebauten, soziale, wirtschaftliche und kulturel-
le Einrichtungen und Dienstleistungen bereitstellen.

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

Beteiligungen

Stadtentwicklungsgesellschaft Coburg mbH, Coburg

Anteil I	14.300,00 €	=	55,00 %
----------	-------------	---	---------

Anteil II	10.140,00 €	=	39,00 %
-----------	-------------	---	---------

Markthalle Coburg GmbH, Winnenden

5.000,00 €	=	10,00 %
------------	---	---------

II. GESCHÄFTSFELDER

Kerngeschäft des Unternehmens ist die Bewirtschaf-
tung und Entwicklung von Wohnungsbeständen in
Coburg und Umgebung. Ein weiteres Geschäftsfeld
bildet die Entwicklung und Betreuung von fünf Sa-
nierungsgebieten sowie des Gebiets Soziale Stadt in
Coburg.

B. WIRTSCHAFTSBERICHT

I. GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENBEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Die Coronavirus-Pandemie verursacht starke negative Auswirkungen auf die globalen Volkswirtschaften mit einer ausgeprägten Rezession. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Einschränkungen geführt.

Zunehmend ist mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur durch Insolvenzen und Entlassungen sowie mit geringeren Investitionen der öffentlichen Haushalte aufgrund von finanziellen Belastungen bedingt durch die Coronavirus-Pandemie zu rechnen. Die Wohnungswirtschaft hat sich in der Pandemie bisher allerdings als robust und widerstandsfähig erwiesen.

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war im Jahr 2020 gekennzeichnet durch ein sinkendes Wirtschaftswachstum. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes im Jahresdurchschnitt 2020 um 5,0 % niedriger als im Vorjahr. Die deutsche Wirtschaft ist somit nach einer zehnjährigen Wachstumsphase im Corona-Krisenjahr 2020 in eine tiefe Rezession geraten, ähnlich wie zuletzt während der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009. Der konjunkturelle Einbruch fiel aber im Jahr 2020 den vorläufigen Berechnungen zufolge insgesamt weniger stark aus als 2009 mit -5,7 %.

Die Verbraucherpreise in Deutschland erhöhten sich im Jahresdurchschnitt 2020 um 0,5 % gegenüber 2019 und damit deutlich geringer als im Vorjahr (2019: +1,4 %).

Die Arbeitslosenquote im Jahr 2020 betrug durchschnittlich rund 5,9 Prozent. Im Jahr 2020 waren durchschnittlich rund 2,7 Millionen Personen arbeitslos gemeldet. Im Monat Dezember waren in Deutschland rund 2,71 Millionen Arbeitslose registriert, somit ist seit Beginn der Corona-Krise eine leichte

Erholung erkennbar. Die Zahl der als arbeitslos gemeldeten Personen stieg im Dezember gegenüber dem Vormonat um mehr als 8.000, im Vergleich zum Vorjahresmonat (Dezember 2019) lag die Zahl der Arbeitslosen um rund 480.000 höher.

Die Erwerbstätigkeit ist im November 2020 auf 44,51 Millionen Menschen gesunken, das waren 680.000 weniger als im November 2019.

Im IHK-Bezirk Coburg lag die Arbeitslosigkeit im Jahresdurchschnitt 2020 bei 4,4 % (Vj. 3,7 %).

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

Branchenspezifische Rahmenbedingungen

Von Januar bis November 2020 wurde in Deutschland der Bau von insgesamt 331.800 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 3,9 % mehr Baugenehmigungen von Wohnungen 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 2020 ist die Zahl der Baugenehmigungen für neue Mehrfamilienhäuser um 3,0 % gestiegen. Die Zahl der Baugenehmigungen für neue Zweifamilienhäuser verzeichnete ebenfalls ein Wachstum um 26,8 % und die Genehmigungen für neue Einfamilienhäuser bei 17,5 %. Die Zahl der Neubaugenehmigungen für Wohnungen in Wohnheimen nahm im Vergleich zum Vorjahr zu (49,49 %).

Die Aussichten für 2021 sind zurückhaltend: Auch das Bauhauptgewerbe leidet unter den Folgen der Corona-Pandemie. Im Vergleich zur Gesamtwirtschaft fallen die Beeinträchtigungen jedoch deutlich gemäßigter aus. Zuversichtlich stimmt zudem, dass die Branche durch den Bauboom der vergangenen Jahre neue Kraft tanken konnte und sich deshalb zu Jahresbeginn in bemerkenswerter Verfassung befand. Allerdings ist zu erwarten, dass in den nächsten Monaten die Baunachfrage in einigen Segmenten spürbar zurückgehen wird.

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

Seit Beginn der Coronavirus-Krise zu Jahresbeginn 2020 waren lediglich in geringem Umfang negative Auswirkungen auf die Geschäftsentwicklung zu verzeichnen. Sie betrafen in untergeordnetem Umfang Ausfälle bei Mietforderungen sowie in Einzelfällen Verzögerungen bei laufenden Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen. Daher wurde bzgl. der beobachteten Leistungsindikatoren die Erwartung für den Berichtszeitraum durch die Coronakrise nicht maßgeblich beeinflusst.

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 31.12.2020 insgesamt 3.114 Wohnungen mit 201.838,09 m² Wohnfläche, 27 gewerbliche Einheiten mit 7.364,82 m² sowie 431 Garagen und 1.462 Stellplätze/Carports.

Grundstücksverkehr/Neubautätigkeit

> Neubautätigkeit

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

Das Objekt Max-Böhme-Ring 52-58 wurde vor dem Bezug an die Stadt Coburg im Rahmen des kommunalen Förderprogramms veräußert.

> Verkaufsmaßnahmen

Die Wohnbau Stadt Coburg GmbH hat das Objekt Max-Böhme-Ring 52-58 mit 34 Wohneinheiten im Jahr 2020 an die Stadt Coburg veräußert.

Im Rahmen einer Portfoliobereinigung wurde von der Wohnbau Stadt Coburg GmbH eine Wohnung nebst Stellplatz im Objekt Viktoriastraße 7 an einen Selbstnutzer verkauft.

Das im Jahr 2019 erworbene Objekt Ketschengasse 11 mit Übergang Besitz, Nutzen und Lasten zum 01.01.2020 wurde von der Wohnbau Stadt Coburg GmbH an den Mieter desselben Gebäudes, der im Erdgeschoss ein Ladengeschäft betreibt, veräußert.

(Vorjahr: Im Grund 25 mit 9 WE, Objekte Ketschengasse 48 und Walkmühlgasse 21, 1 unbebautes Grundstück Leopoldstraße).

> Erwerbsmaßnahmen

Im Zuge der Entwicklung des Sanierungsgebietes II/VII – Nördliche Innenstadt und Steinwegvorstadt wurden die folgenden Objekte, die als Schlüsselobjekte für innerstädtisches Wohnen im Quartier gelten, im Namen des Sanierungstreuhänders erworben:

Anwesen Steinweg 35/Lohgraben 12 sowie das Objekt Gerbergasse 7.

Modernisierung

Für die Modernisierung der Gebäude Am Lauersgraben 21 und 23 mit 20 WE sind Fremdkosten von 1.619.116,52 € angefallen. Insgesamt wurden Kosten von 1.731.115,52 € aktiviert. Im Jahr 2019 wurde mit den Vorarbeiten (Entrümpelung/Entsorgung Sperrmüll) zur Modernisierung und im Februar 2020 mit der Baumaßnahme begonnen. Die Maßnahme wurde zum 31.12.2020 zu ca. 92,5 % fertiggestellt.

Für die Modernisierung des Gebäudes von-Behring-Straße 28 mit 39 WE sind im Berichtsjahr Fremdkosten von 191.340,52 € angefallen. Insgesamt wurden in 2020 Kosten von insgesamt 221.906,52 € aktiviert. Die Maßnahme wurde zum 31.12.2019 zu 95 % und zum 31.12.2020 komplett fertiggestellt.

Für die Modernisierung der Gebäude Dr.-Hans-Schack-Straße 18 und 20 mit insgesamt 48 WE wurden Kosten von 2.508.154,87 € aktiviert. Die Maßnahme wurde zum 31.12.2020 zu 90 % fertiggestellt.

Instandhaltung

Für Instandhaltungsmaßnahmen wurden 1,98 Mio. € ausgegeben.

Verwaltungsmäßige Betreuung

Die Wohnbau Stadt Coburg GmbH verwaltet Wohnanlagen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) von privaten Eigentümern. Am 31.12.2020 wurden 11 Eigentumswohnungen, 9 gewerbliche Einheiten sowie 20 Stellplätze verwaltet. Bei den verwalteten Objekten wurden die vertragsmäßigen Vorgaben der Eigentümer umgesetzt.

Stadt-sanierung

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

	2018	2019	2020
	[T€]	[T€]	[T€]
Ertragsanalyse			
Hausbewirtschaftung	4.709	4.885	4.674
abzgl. Instandhaltung	- 2.582	- 2.677	- 1.983
Bau- und Verkaufstätigkeit	- 222	- 171	- 264
Sanierung/Betreuung	52	76	75
Finanzbereich	79	76	59
Sonstiger Bereich	229	290	316
Steuern vom Einkommen und Ertrag	- 20	- 5	- 282
Jahresüberschuss	2.245	2.474	2.595
Einstellung in die Rücklagen	1.500	1.700	1.800
Bilanzgewinn	745	774	795

Die Umsatzerlöse entwickelten sich wie folgt:

	2018	2019	2020
	17.556 T€	17.579 T€	18.200 T€€

Die Ertragslage wird weiterhin durch das positive Hausbewirtschaftungsergebnis bestimmt.

Für das Geschäftsjahr 2020 haben sich die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung aufgrund der im Berichtsjahr kontinuierlich durchgeführten Modernisierungen, Neubaumaßnahmen sowie regelmäßigen Mietanpassungen um 562 T€ auf 16,3 Mio. € erhöht. Damit wurde die Prognose von 15,8 Mio. € bis 16,3 Mio. € eingehalten.

Die „fremden“ Instandhaltungskosten betragen rund 2,0 Mio. €. Die ursprüngliche Prognose für 2020 von 2,5 bis 3,3 Mio. € konnte coronabedingt nicht umgesetzt werden.

2. Finanzlage

a) Kapitalstruktur

Die Eigenkapitalquote beträgt 51,58 % 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-

Aus der Sanierungs- und Betreuungstätigkeit ergibt sich ein Gewinn in Höhe von 75 T€.

Der Überschuss aus dem Finanzierungsbereich stellt Zinserträge dar. Wie bereits im Wirtschaftsplan absehbar, bleiben die Erträge aus Kapitalanlagen wegen der Finanzmarktkrise auf einem niedrigeren Niveau, da keine spekulativen Anlagen getätigt werden.

Im sonstigen Bereich wurden alle übrigen Einflüsse zusammengefasst.

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

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

Auf der Passivseite haben sich die mittel- und langfristigen Fremdmittel im Wesentlichen durch planmäßige Tilgungen und Rückzahlungen nach Abzug von Kreditaufnahmen um 1.698,1 T€ verringert.

b) Investitionen

	2018	2019	2020
	[T€]	[T€]	[T€]
Neubau	9.708	6.051	2.730
Modernisierung	2.542	2.924	6.036
Grundstückskäufe	198	23	10
Sonstige Investitionen	360	61	62
Anzahlungen	0	916	0
gesamt	12.808	9.975	8.838

Bei den Neubauinvestitionen handelt es sich um 104 T€ Bauvorbereitung für geplante Baumaßnahmen sowie 187 T€ Nachtragskosten für das neue Bürogebäude Mauer 12, 403 T€ für die Ketschengasse 42, 1.472 T€ für den Max-Böhme-Ring 52-58 und 564 T€ für die Fischersleite.

Die Modernisierungskosten mit 6.036 T€ sind im Lagebericht unter Ziffer B.II näher erläutert.

Die Grundstückskäufe betreffen eine Garage in der Albrecht-Dürer-Straße.

Die sonstigen Investitionen betreffen die Betriebs- und Geschäftsausstattung.

Finanzierung der Investitionen

	2018	2019	2020
	[T€]	[T€]	[T€]
Kapitalmarktdarlehen	0	2.217	198
Wohnungsbaufördermittel	0	2.975	476
Kommunale Darlehen	711	206	0
Eigenkapital	12.097	4.577	8.164
gesamt	12.808	9.975	8.838

Die Finanzierung der Investitionen erfolgte im Berichtsjahr – ohne kommunalen Darlehen – mit Kapitalmarktdarlehen von 198 T€, Wohnungsbaufördermitteln von 476 T€ und Eigenkapital in Höhe von 8.164 T€.

ten Instandhaltungskosten in Höhe von 1.983 T€ aus dem laufenden Geschäftsbetrieb finanziert worden.

Am Abschlusstichtag bestehen folgende wesentliche Investitionsverpflichtungen:

Darüber hinaus sind die im Berichtsjahr aufgewende-

Für Neubau und Modernisierung: 1.111,8 T€.

c) Zusammenfassung der Vermögens- und Kapitalstruktur

	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
	[T€]	[T€]	[T€]
Aktiva			
langfristige Investitionen	116.406	120.313	115.902
Bauland + Vorbereitungskosten	791	1.421	923
kurzfristige Aktiva	11.423	11.990	18.561
	128.620	133.724	135.386
Passiva			
Eigenkapital	64.769	67.243	69.838
langfristige Fremdmittel	52.114	57.465	55.842
kurzfristige Passiva	11.737	9.016	9.706
	128.620	133.724	135.386
Anteil Eigenkapital an Bilanzsumme	50,36 %	50,29 %	51,58 %

d) Liquidität

Die Zahlungsströme des Geschäftsjahres 2020 stellen sich wie folgt dar:

	2018	2019	2020
	[T€]	[T€]	[T€]
Kapitalflussrechnung			
Finanzmittelbestand 01.01.	11.203	2.309	4.195
Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit			
Jahresüberschuss	2.245	2.474	2.595
Abschreibungen	3.656	3.853	4.618
Veränderung Aktiva und Passiva	- 579	2.360	9.623
	16.525	10.996	21.031
Mittelabfluss			
für Investitionen	- 12.808	- 10.815	- 8.838
Mittelzufluss aus Finanzierung			
Aufnahme von Krediten	711	6.238	674
Tilgungen und Rückzahlungen	- 2.119	- 2.224	- 2.372
Finanzmittelbestand 31.12.	2.309	4.195	10.495

Die Investitionen in Höhe von 8.838 T€ wurden mit Krediten von 674 T€ und mit Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit finanziert. Weiterhin erfolgten Darlehenstilgungen und -rückzahlungen aus dem Mittelzufluss der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von 2.372 T€. Der Finanzmittelbestand ist um 6.300 T€ gestiegen.

Nachrichtlich ist anzumerken, dass der Finanzmittelbestand fremde Finanzmittel für Mietkautionen in Höhe von 2.191 T€ enthält, so dass der verfügbare Finanzmittelbestand 8.304 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 (84,8 % – Vj. 89,3 % der Bilanzsumme) ist insbesondere auf den Verkauf von Grundstücken und Abschreibungen zurückzuführen. Gegenläufig wirken sich Aktivierungen aufgrund von Neubau und Modernisierungsmaßnahmen aus.

Das Umlaufvermögen, das sich insbesondere aus Verkaufsgrundstücken, Unfertigen Leistungen, Vorräten, Forderungen und flüssigen Mitteln zusammensetzt, ist bei der Gesellschaft zum 31.12.2020 mit 20.319,1 T€ (Vj. 14.098,5 T€) bilanziert.

Das Eigenkapital zum 31.12.2020 beträgt 69.837,7 T€ (Vj. 67.243,1 T€) und damit 51,58 % (Vj. 50,29 %) der Bilanzsumme.

In den Verbindlichkeiten sind im Wesentlichen Finanzierungsmittel von Kreditinstituten und anderen Kreditgebern ausgewiesen. Zugängen von 673,8 T€ stehen planmäßige (2.107,8 T€) Tilgungen und Rückzahlungen (177,8 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 51,58 % die erforderliche Sicherheit und den Handlungsspielraum für die zukünftig geplanten Aufgaben.

Die langfristigen Investitionen der Gesellschaft zum 31.12.2020 sind zusammenfassend mit geeigne-

ten, überwiegend öffentlichen und zinsgünstigen Fremdmitteln sowie Eigenkapital finanziert.

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

IV. FINANZIELLE UND NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

a) Finanzielle Leistungsindikatoren

		Ist 2020	Ist 2019	Prognose 2020	Prognose 2021
Eigenkapitalquote	%	51,58	50,29	49 - 50	49 - 52
Durchschnittliche Wohnungsmiete*	€/m ²	4,81	4,81	4,84 - 4,88	4,84 - 4,90
Fluktuationsquote**	%	5,65	5,85	5,7 - 5,8	5,5 - 5,6

* bereinigt um die nicht bewohnbaren Wohnungen

** ohne Tauschwohnungen, Wohnungswechsel wegen Modernisierung

Die Eigenkapitalquote erhöhte sich durch den Jahresüberschuss des Geschäftsjahres. Für 2021 wird aufgrund der Aufnahme von Fremdmitteln bei den geplanten Investitionen eine Steigerung der Bilanzsumme und eine Eigenkapitalquote auf dem Niveau der Vorjahre erwartet.

Die durchschnittliche Wohnungsmiete erhöhte sich 2020 gegenüber dem Vorjahr nicht. Grund dafür war, dass durch die Corona-Krise keine Mieterhöhungen durchgeführt wurden. Für 2021 wird durch

Neubezüge und die Fertigstellung von Neubauten und Modernisierungen eine Erhöhung auf ca. 4,84 - 4,86 €/qm erwartet. Mieterhöhungen für 2021 sind aktuell noch nicht geplant.

Die Fluktuationsquote ist – wie prognostiziert – weiter gesunken. Es ist davon auszugehen, dass sich diese Entwicklung aufgrund der Corona-Pandemie weiter fortsetzen wird. Es wird auch zukünftig bezahlbarer Wohnraum benötigt, da weiterhin Menschen von Arbeitslosigkeit sowie Kurzarbeit bedroht sind.

b) Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

		Ist 2020	Ist 2019	Prognose 2020	Prognose 2021
Fort- und Weiterbildungslehrgänge	T€	21,1	27,8	30 - 35	20 - 25

Die Kosten für die Fort- und Weiterbildungslehrgänge verminderten sich aufgrund der Corona-Pandemie.

Für 2021 wird mit einem etwas höheren Aufwand gerechnet.

C. PROGNOSE-, RISIKO- UND CHANCENBERICHT

I. PROGNOSEBERICHT

Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2021 mit Unsicherheiten verbunden. Die offene Dauer sowie der Umfang der Maßnahmen der Bundesregierung zur Pandemiebekämpfung machen es dabei schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen.

Verlässliche Angaben zum Einfluss der anhaltenden Corona-Krise auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts quantitativ daher nicht möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer der Beeinträchtigungen durch das Virus und die darauffolgende wirtschaftliche Erholung ab. Es ist allerdings mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen.

Für die Gesellschaft sind die demographischen Entwicklungen und das weiterhin niedrige Zinsniveau dennoch Anlass, mit der eingeschlagenen Modernisierungsstrategie fortzufahren, da die Nachfrage für modernisierte Wohnungen groß ist und sich die Nachhaltigkeit der Nachfrage nach modernisiertem Wohnraum gefestigt hat.

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 die beobachteten finanziellen und nichtfinanziellen Leistungsindikatoren erwartet die Gesellschaft auf Basis der Unternehmensplanung (Stand: Dezember 2020) folgende Entwicklung.

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 2021 weiter stabile Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung zwischen 16,0 Mio. € bis 16,5 Mio. € erwarten.

Wir erwarten für 2021 Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von 2,5 Mio. € bis 3,1 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 Herausforderung, noch entsprechende und qualifizierte Partner zu finden. Allerdings zeichnet sich durch die aktuelle Konjunktorentwicklung diesbezüglich eine leichte Entspannung ab.

Für 2021 wird ein Jahresüberschuss in der Spanne zwischen 1,2 Mio. € bis 1,5 Mio. € erwartet. Die hierbei zugrunde gelegten Prämissen sind gesicherte Mieteinnahmen durch nachhaltige Bestandsbewirtschaftung und geplante Instandhaltungskosten.

Für 2021 rechnen wir mit einer durchschnittlichen Wohnungsmiete von 4,84 €/m² bis 4,90 €/m² (Vj: 4,84 bis 4,88 €/m²).

II. RISIKOBERICHT

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkung zuverlässig einzuschätzen.

zen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Gesellschaft zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle 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. Dies betrifft auch Maßnahmen zur Anpassung von operativen Geschäftsprozessen unter Nutzung aktueller technologischer Möglichkeiten.

Für die Gesellschaft waren für 2020 keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar. Bestandsgefährdende Risiken und sonstige Risiken mit einem wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand auch für den Prognosezeitraum sowie die überschaubare Zukunft nicht.

Aus der anhaltenden Corona-Pandemie ist mit Risiken für die Geschäftsentwicklung und den zukünftigen Geschäftsverlauf der Gesellschaft zu rechnen. Zu nennen sind mögliche Risiken aus der Verzögerung von Planungs- und Genehmigungsverfahren, bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Mögliche Mietausfälle betreffen vor allem den Bereich von Gewerbemietflächen. Darüber hinaus ist mit krisenbedingten Einschränkungen der eigenen Geschäftsprozesse und damit verbundene operative Risiken sowie ggf. mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen.

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

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

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

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

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

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

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

III. CHANCENBERICHT

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

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

Wir sind zuversichtlich, dass wir die immer komplexeren Anforderungen durch Kunden, durch die demografische Entwicklung und die gesetzlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen auch in der Zukunft be-

wältigen 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 nicht durchgeführten Mietsteigerung in 2020 hat sich somit zusätzliches, theoretisches

Mieterhöhungspotenzial ergeben.

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

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

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

D. RISIKOBERICHTERSTATTUNG ÜBER DIE VERWENDUNG VON FINANZINSTRUMENTEN

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

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

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

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

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

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

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

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Coburg, 31. März 2021



Christian Meyer
Geschäftsführer der Wohnbau Stadt Coburg GmbH



III. AUFSICHTSRAT

Die Geschäftsführung hat im Jahr 2020 den Aufsichtsrat laufend über die geschäftliche Entwicklung und die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft unterrichtet.

Die Bilanz zum 31.12.2020 und die Gewinn- und Verlustrechnung für 2020 wird dem Aufsichtsrat in der Sitzung vom 15.07.2021 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 2020.

Im Geschäftsjahr 2020 fanden
4 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, 31. März 2021/15. Juli 2021

Dominik Sauerteig
Aufsichtsratsvorsitzender

IV. BILANZ 2020

I. AKTIVSEITE

	2020		Vorjahr
	[€]	[€]	[€]
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		30.432,22	47.839,44
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	103.759.980,10		95.723.822,86
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	7.069.651,89		6.254.310,83
3. Grundstücke ohne Bauten	59.304,85		59.304,85
4. Technische Anlagen u. Maschinen	992.689,07		1.145.940,84
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	290.860,93		340.176,24
6. Anlagen im Bau	0,00		11.764.124,52
7. Bauvorbereitungskosten	807.858,96		1.305.474,73
8. Anzahlungen Grundstücke Anlagevermögen	0,00	112.980.345,80	915.889,47
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.763.078,82		1.763.078,82
2. Beteiligungen	5.000,00		5.000,00
3. Andere Finanzanlagen	520,00	1.768.598,82	520,00
Anlagevermögen insgesamt		114.779.376,84	119.325.482,60
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	55.906,26		55.906,26
2. Unfertige Leistungen	5.000.000,00		4.726.140,00
3. Andere Vorräte	162.424,26		204.341,17
4. Sonstige Anzahlungen	0,00	5.218.330,52	10.128,58
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	150.930,46		125.456,63
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	797.716,90		798.945,68
3. Forderungen aus Lieferungen u. Leistungen	9.940,82		9.079,12
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.935.474,78		2.292.956,73
5. Sonstige Vermögensgegenstände	1.711.338,10	4.605.401,06	1.681.061,55
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		10.495.377,22	4.194.526,37
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	135.291,72		145.530,66
2. And. Rechnungsabgrenzungsposten	152.419,38	287.711,10	154.315,51
Bilanzsumme		135.386.196,74	133.723.870,86
Treuhandvermögen		9.511.939,40	9.273.884,47

Bilanz zum 31. Dezember 2020

2. PASSIVSEITE

	2020		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	42.466.883,84		40.666.883,84
3. Andere Gewinnrücklagen	20.215.237,83	64.874.026,44	19.440.985,28
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	2.594.624,01		2.474.252,55
2. Einstellungen in Rücklagen	1.800.000,00	794.624,01	1.700.000,00
Eigenkapital insgesamt		69.837.725,45	67.243.101,44
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	1.165.071,00		1.160.725,00
2. Steuerrückstellungen	139.000,00		21.000,00
3. Sonstige Rückstellungen	486.510,56	1.790.581,56	540.740,38
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	35.124.356,46		35.755.104,94
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	17.430.682,17		18.496.720,63
3. Erhaltene Anzahlungen	5.274.502,38		5.141.954,83
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.416.328,88		2.335.690,09
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.033.725,88		2.630.975,00
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.250,63		109.015,63
7. Sonstige Verbindlichkeiten	354.609,53	63.635.455,93	167.355,53
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 €			(0,00)
davon aus Steuern: 323.785,32 €			(126.300,48)
D. Rechnungsabgrenzungsposten		122.433,80	121.487,39
Bilanzsumme		135.386.196,74	133.723.870,86
Treuhandvermögen		9.511.939,40	9.273.844,47

Bilanz zum 31. Dezember 2020

V. GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG

	2020		Vorjahr
	[€]	[€]	[€]
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	16.296.431,49		15.734.881,64
b) aus Betreuungstätigkeit	1.399.018,31		1.384.586,56
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	504.517,68	18.199.967,48	459.602,06
2. Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		273.860,00	243.914,80
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		706.111,54	779.974,01
4. Sonstige betriebliche Erträge		1.128.350,21	612.251,24
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	6.566.662,64		6.898.433,93
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	220.840,83	6.787.503,47	250.636,45
Rohergebnis		13.520.785,76	12.066.139,93
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	3.233.493,67		3.117.985,63
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	923.448,48	4.156.942,15	908.344,97
davon für Altersversorgung: 253.584,94 €			(268.686,60)
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		4.617.621,40	3.853.224,26
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		995.257,41	835.368,20
9. Erträge aus anderen Finanzlagen		15,60	15,60
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		59.896,01	76.613,39
davon aus verbundenen Unternehmen: 58.509,70 €			(74.913,52)
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		660.498,98	675.626,23
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		281.983,36	4.860,36
13. Ergebnis nach Steuern		2.868.394,07	2.747.359,27
14. Sonstige Steuern		273.770,06	273.106,72
15. Jahresüberschuss		2.594.624,01	2.474.252,55
16. Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage		1.800.000,00	1.700.000,00
17. Bilanzgewinn		794.624,01	774.252,55

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

VI. ANHANG

A. ALLGEMEINE ANGABEN

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

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

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

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

Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung 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 Staffelschreibungen 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.

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 Betriebs- und Heizkosten 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 versiche-

rechnungsmathematischer 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 2020 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 2,38 %. 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 (1,68 % Stand November 2020). Die Rückstellung beträgt zum 31.12. des Berichtsjahres 23.291,00 € und betrifft ehemalige Mitglieder des Geschäftsführungsorgans.

Rückstellungen für Jubiläumsszuwendungen 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 (1,68 % Stand November 2020). 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 2020

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				AK/HK 31.12.2020
	AK/HK 01.01.2020	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	
	[€]	[€]	[€]	[€]	[€]
Immaterielle Vermögensgegenstände	320.379,60				320.379,60
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	177.492.902,64	4.782.800,83	119.747,91	6.913.929,65	189.069.885,21
Grundstücke mit Geschäftsbauten	10.285.133,03	333.918,85	379.649,87	1.066.948,88	11.306.350,89
Grundstücke ohne Bauten	59.304,85				59.304,85
Technische Anlagen und Maschinen	2.522.038,83				2.522.038,83
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.351.279,90	61.647,10	83.874,01		1.329.052,99
Anlagen im Bau	11.764.124,52	2.439.314,30	7.467.343,95	-6.736.094,87	0,00
Bauvorbereitungskosten	1.305.474,73	390.675,87		-328.894,19	1.367.256,41
Anzahlungen	915.889,47			-915.889,47	0,00
	205.696.147,97	8.008.356,95	8.050.615,74	0,00	205.653.889,18
Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.763.078,82				1.763.078,82
Beteiligungen	5.000,00				5.000,00
Andere Finanzanlagen	520,00				520,00
	1.768.598,82	0,00	0,00	0,00	1.768.598,82
Anlagevermögen insgesamt	207.785.126,39	8.008.356,95	8.050.615,74	0,00	207.742.867,60

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	8.633.929,41	83.863,04	31.12.2020
Markthalle Coburg GmbH, Winnenden	10	31.973,27	15.663,42	31.12.2019

Abschreibungen					Buchwerte	
Abschreibungen (kumulierte) 01.01.2020	Abschreibungen des Geschäfts- jahres	Abgänge	Zuschreibungen	Abschreibungen (kumulierte) 31.12.2020	Buchwert am 31.12.2020	Buchwert am 31.12.2019
[€]	[€]	[€]	[€]	[€]	[€]	[€]
272.540,16	17.407,22			289.947,38	30.432,22	47.839,44
81.769.079,78	3.568.963,27	13.457,89	14.680,05	85.309.905,11	103.759.980,10	95.723.822,86
4.030.822,20	207.662,28	1.785,48		4.236.699,00	7.069.651,89	6.254.310,83
					59.304,85	59.304,85
1.376.097,99	153.251,77			1.529.349,76	992.689,07	1.145.940,84
1.011.103,66	110.939,41	83.851,01		1.038.192,06	290.860,93	340.176,24
					0,00	11.764.124,52
	559.397,45			559.397,45	807.858,96	1.305.474,73
					0,00	915.889,47
88.187.103,63	4.600.214,18	99.094,38	14.680,05	92.673.543,38	112.980.345,80	117.509.044,34
					1.763.078,82	1.763.078,82
					5.000,00	5.000,00
					520,00	520,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.768.598,82	1.768.598,82
88.459.643,79	4.617.621,40	99.094,38	14.680,05	92.963.490,76	114.779.376,84	119.325.482,60

Unfertige Leistungen

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 5.000.000,00 € (Vj. 4.700.000,00 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

In der Position „Forderungen gegen verbundene Unternehmen“ ist ein Gesellschafterdarlehen an die Stadtentwicklungsgesellschaft Coburg mbH über nominal 3.500,0 T€ enthalten (Stand zum 31.12.2020: 1.703.377,66 €). 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 1.344.176,63 €.

In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind Abschlagszahlungen an die Städtischen Werke in Höhe von 1.540 T€ (Vj. 1.540 T€) enthalten.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

In den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten sind Disagiobeträge in Höhe von 135,3 T€ (Vorjahr 145,3 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 86,7 T€. Gewinne dürfen nur ausgeschüttet werden, wenn danach frei verfügbare Rücklagen – zuzüglich eines Gewinnvor-

trags und abzüglich eines Verlustvortrags – mindestens in Höhe des Unterschiedsbetrags verbleiben.

Sonstige Rückstellungen

Enthalten sind insbesondere:

> Gewährleistung	79,4 T€
> Erstellung der Betriebskostenabrechnung	131,5 T€
> Prüfungs-, Abschluss- und Steuerberatungskosten	90,5 T€
> Urlaub, Überstunden	20,9 T€
> Verwaltungs- u. Prozesskosten	102,0 T€

Die Rückstellungsbeträge für die genannten Sachverhalte entsprechen rund 87% 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:

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL 2020

	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	35.124.356,46 (35.755.104,94)	1.262.842,93 (356.546,33)	4.550.839,59 (4.366.466,71)	29.310.673,94 (31.032.091,90)	35.091.140,17 (35.723.203,30)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	17.430.682,17 (18.496.720,63)	853.643,52 (877.406,64)	3.352.438,76 (3.338.743,68)	13.224.599,89 (14.280.570,31)	17.430.679,87 (18.496.718,20)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	5.274.502,38 (5.141.954,83)	5.274.502,38 (5.141.954,83)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.416.328,88 (2.335.690,09)	261.731,55 (251.181,39)		2.154.597,33 (2.084.508,70)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.033.725,88 (2.630.975,00)	3.033.725,88 (2.630.975,00)				
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.250,63 (109.015,63)	1.250,63 (109.015,63)				
Sonstige Verbindlichkeiten	354.609,53 (167.355,53)	354.609,53 (167.355,53)				
Gesamtbetrag	63.635.455,93 (64.636.816,65)	11.042.306,42 (9.534.435,35)	7.903.278,35 (7.705.210,39)	44.689.871,16 (47.397.170,91)	52.521.820,04 (54.219.921,50)	

GPR = Grundpfandrecht () = Vorjahr

Die Positionen „Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten“ und „Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern“ enthalten im Berichtsjahr aufgelaufene Zinsen und rückständige Annuitäten von 33.216,29 € bzw. 2,30 €.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Un-

ternehmen resultieren aus dem Lieferungs- und Leistungsverkehr.

Gegenüber Gesellschaftern bestehen in der Bilanz nicht gesondert ausgewiesene Forderungen und Verbindlichkeiten; sie sind unter folgenden Bilanzposten ausgewiesen:

	2020	Vorjahr
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	780.252,97 €	788.363,86 €
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.277,25 €	0,00 €
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	17.423.851,17 €	18.301.002,33 €
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0,00 €	383,000 €

D. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN POSTEN DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Sonstige betriebliche Erträge

Im abgelaufenen Geschäftsjahr sind außergewöhnliche Erträge in Höhe von 820,1 T€ angefallen, die Gewinne aus der Veräußerung von im Bau befindlichen Gebäuden betreffen.

Außerdem sind periodenfremde Erträge aus früheren Jahren (106,6 T€) und aus der Auflösung von Rückstellungen (T€ 10,1) enthalten.

Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen

Die Abschreibungen enthalten außerplanmäßige Abschreibungen auf Bauvorbereitungskosten in Höhe von 559,4 T€.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

In der Position „Sonstige betriebliche Aufwendungen“ sind periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 89,5 T€ enthalten.

Finanzergebnis

Die Sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge resultieren in Höhe von 0,8 T€ (Vorjahr 1,0 T€) aus der Abzinsung von Rückstellungen. In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind in Höhe von 82,2 T€ (Vorjahr 92,3 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 2020 in Höhe von 246,0 T€ sowie die Gewerbesteuer 2020 in Höhe von 36,0 T€.

E. SONSTIGE ANGABEN

Arbeitnehmer

Im Geschäftsjahr waren durchschnittlich beschäftigt:

Gruppen	Vollzeit- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	13	18
Technische Mitarbeiter	15	7
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswart etc.	16	1
Summe	44	26

Außerdem wurden 7 Auszubildende beschäftigt.

Geschäftsführung

Geschäftsführer war:

Christian Meyer, Dipl.-Betriebswirt (FH)

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

Aufsichtsrat bis 30.04.2020:

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

ab 14.05.2020:

- > Herr Oberbürgermeister Dominik Sauerteig
Stadt Coburg, Vorsitzender
- > Frau Stadträtin Petra Schneider
Dipl.-Ing. (FH), Architektin, stv. Vorsitzende
- > Herr Stadtrat Peter Kammerscheid
Architekt, stv. Vorsitzender
- > Herr Stadtrat Can Sadik Aydin
Direktionsbevollmächtigter für Kommunen
- > Frau Stadträtin Melanie Becker
Studentin
- > Frau Stadträtin Martina Benzel-Weyh
Konrektorin (bis 19.11.2020)
- > Herr Stadtrat Wolf-Rüdiger Benzel
Kfz-Sachverständiger i. R. (ab 01.01.2021)
- > Herr Stadtrat Alper Hasirci
Jurist/selbständig
- > Herr Stadtrat Kurt Knoch
Dipl.-Betriebswirt (FH)/Steuerberater
- > Frau Stadträtin Dr. Birgit Weber
Ärztin

Für die Tätigkeit im Geschäftsjahr wurden dem Aufsichtsrat Aufwandsentschädigungen in Höhe von 28,2 T€ gewährt.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen und außerbilanzielle Geschäfte

Aus Erbbaurechtsverpflichtungen ergeben sich jährliche Belastungen (Erbbauzinsen). Im Berichtsjahr betrug die Erbbauzinsen 30,1 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 bilanzie-

rende Verpflichtungen. Diese belaufen sich für die Objekte des Anlagevermögens auf 1.111,8 T€ (Vorjahr 2.525,5 T€). Dem stehen zugesagte Kreditmittel in gleicher Höhe gegenüber.

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

Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen

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

Verbundspiegel	Gesellschafter u. dessen Tochterunternehmen T€	Beteiligungsunternehmen T€	Zweckverbände des Gesellschafters T€
Erhaltene Finanzierung (zum 31.12.2020)	17.423,9		1.463,1
Begebene Finanzierung (zum 31.12.2020)		1.703,4	10.493,4
Bezug von Lieferungen und Leistungen	3.741,8		0,4
Erbringung von Leistungen	920,5	511,3	
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	99,1		30,5
Zinsen und ähnliche Erträge		58,5	

Gesamthonorar des Abschlussprüfers

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

Honorar für	T€
Abschlussprüfungsleistungen	41,5
Summe	41,5

Erhöht wird der Aufwand des Geschäftsjahres um Mehrkosten in Höhe von 2,2 T€.

In den flüssigen Mitteln bzw. in den Verbindlichkeiten aus Vermietung sind Treuhandguthaben von 2.191,5 T€ bzw. Treuhandverbindlichkeiten (Mietkautionen) von 2.154,6 T€ enthalten.

Gewinnverwendungsvorschlag der Geschäftsführung

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Bilanzgewinn von 794,6 T€, der sich aus dem Jahresüberschuss von 2.594,6 T€ abzüglich der Zuweisung zur Bauerneuerungsrücklage von 1.800 T€ ergibt, den anderen Gewinnrücklagen zuzuführen.

Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2020 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

Coburg, 31. März 2021



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: 2, 5, 6/7, 14, 15, 17, 18, 19, 20, 25,
31, 32, 33 (rechts), 34/35, 37 (rechts), 38/39, 67
Frank Wunderratsch: Seiten 12, 29
Stadt Coburg: Seiten 4, 33 (links)
WSCO: Seiten 9, 22 (Kartengrafik), 24, 26, 27,
28/29, 36, 37 (links), 40/41

Druck:
Druckerei Jörg
Gewerbering · 96253 Untersiemau

Stand: 02.08.2021



