



# 2021

GESCHÄFTSBERICHT



# INHALT

„ALLE HINDERNISSE UND SCHWIERIGKEITEN SIND STUFEN,  
AUF DENEN WIR IN DIE HÖHE STEIGEN.“ Christian Morgenstern (1871 - 1914)

Abrissfotos? Zerstörung und Zerfall? Ja! In unserem diesjährigen Geschäftsbericht zeigen wir der Öffentlichkeit bewusst auch das, worauf wir sonst nicht die Scheinwerfer richten. Schutt und Abfall sind auch Abbild unseres Alltags. Ohne das gäbe es keinen Neuanfang. Durch Abriss – wo er denn sein muss und es keine Alternative gibt – schaffen wir Freiraum für Aufbau und Erneuerung. Und zugleich Perspektiven für eine moderne Zukunft – so wie hier in der von-Mayer-Straße 35-37.

# TEIL I

TÄTIGKEITSBERICHT  
2021

# TEIL II

JAHRESABSCHLUSS  
2021

---

<b>I. TÄTIGKEITSBERICHT</b>	06	<b>II. LAGEBERICHT</b>	38
1. VORBEMERKUNGEN	08	<b>A. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS</b>	38
2. WOHNUNGSENTWICKLUNG	09	I. Geschäftsmodell des Unternehmens	38
3. WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG	12	II. Geschäftsfelder	38
4. GESCHÄFTSFELDER	14	<b>B. WIRTSCHAFTSBERICHT</b>	39
4.1 Wohnungsbewirtschaftung	15	I. Gesamtwirtschaftliche und branchen- spezifische Rahmenbedingungen	39
4.2 Grundstücksverkehr/Neubautätigkeit	16	II. Geschäftsverlauf	40
4.3 Modernisierung	18	III. Lage	42
4.4 Instandhaltung/Aktiver Bauunterhalt	21	IV. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren	45
4.5 Verwaltungsmäßige Betreuung	21	<b>C. PROGNOSE-, RISIKO- UND CHANCENBERICHT</b>	46
4.6 Stadtsanierung	22	I. Prognosebericht	46
4.7 Soziale Stadt	30	II. Risikobericht	47
4.8 Sonstiges	31	III. Chancenbericht	48
		<b>D. RISIKOBERICHTERSTATTUNG ÜBER DIE VERWENDUNG VON FINANZINSTRUMENTEN</b>	48

---

<b>III. AUFSICHTSRAT</b>	49
--------------------------	----

---

<b>IV. BILANZ 2021</b>	50
------------------------	----

---

<b>V. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG</b>	52
---	----

---

<b>VI. ANHANG</b>	53
A. Allgemeine Angaben	53
B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	53
C. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz	56
D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung	59
E. Sonstige Angaben	60



## SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN,

Wohnen ist ein Grundrecht. Und daran, dass dieses Grundrecht in der Stadt Coburg für breite Bevölkerungsschichten auch erfüllt wird, arbeitet tagtäglich das Team unserer Wohnbau Stadt Coburg GmbH sowie unserer Stadtentwicklungsgesellschaft Coburg mbH. Rund 100 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aus Planung, Vermietung, Hausverwaltung und Handwerkerpool sorgen dafür, dass sich Menschen in den über 3.000 Wohnung der WSCO rundum wohlfühlen. Aber vor allem sorgt unsere Wohnbau auch dafür, dass gutes Wohnen in der Stadt Coburg für alle Bürgerinnen und Bürger bezahlbar bleibt.

Die Verbindung von guter Wohnqualität und bezahlbarer Miete war bisher schon eine Herausforderung. Mit einer Durchschnittsmiete von nur 4,88 € pro Quadratmeter setzt die WSCO ein Ausrufezeichen auch im Feld des sozialen Wohnungsbaus.

Nunmehr wollen wir die Klimaneutralität als drittes Entwicklungsziel mit aufnehmen. Denn nur so kann es uns gelingen, auch unseren Kindern und Enkelkindern eine lebenswerte Umwelt zu hinterlassen. Was im Neubau technisch noch relativ einfach umsetzbar ist, stellt bei der Altbauanierung oder gar noch in Baudenkmalern eine enorme Herausforderung dar – vor allem, wenn die Investitionen eben nicht zu einer überproportionalen Verteuerung der Mieten führen soll. Und wir alle wissen, wie sich Lieferengpässe nach Corona oder jetzt mit Blick auf den Krieg in der Ukraine auf die Baukosten auswirken. Letztlich wird klimaneutrales Wohnen nur bezahlbar bleiben, wenn Land und Bund entsprechende Förderkulissen bereitstellen und zuverlässig mittelfristig absichern.

Insofern hat unsere Wohnbau eine Herkulesaufgabe vor sich, um den Dreiklang aus sozialer Ausgewo-

genheit, Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit umsetzen zu können. In mehreren Pilotprojekten testen wir aus, welche Techniken auch im Echtbetrieb zu-friedenstellen. Denn wir müssen und wir wollen immer unsere Mieter:innen und ihre Wohnqualität im Mittelpunkt des Handelns behalten.

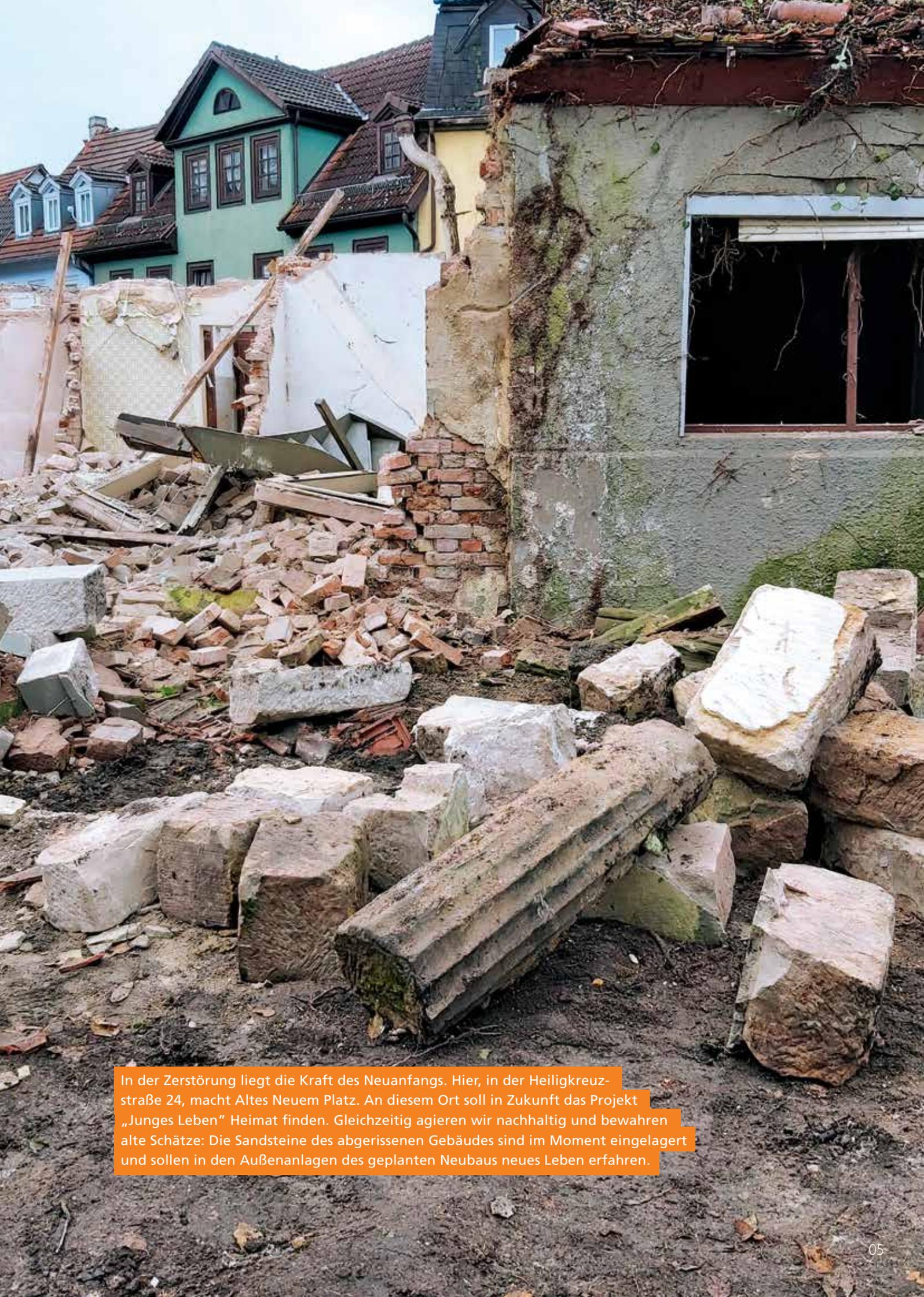
Doch unsere WSCO kümmert sich nicht nur um das Wohnen in unserer Stadt. Sie bewirtschaftet unsere vier Parkhäuser und Tiefgaragen. Sie hat in Kooperation mit Wirtschaftsförderung, Coburg Marketing und Stadt Coburg höchst erfolgreich das Team „Stadtmacher“ formiert, das mit einem integrierten Ansatz und vielfältigen Aktivitäten an der dauerhaften Belebung unserer Innenstadt arbeitet. Dass Coburg mit diesem Weg als Modellkommune im Freistaat Bayern ausgewählt wurde und Fördermittel im sechsstelligen Bereich von Land und Bund akquirieren konnte, zeigt: Wir sind auch hier auf dem richtigen Weg.

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 Anette Vogel sowie dem gesamten Wohnbau-Team im Namen der Stadt und aller Bürger:innen.

Ihr

A handwritten signature in blue ink that reads "Dominik Sauerteig". The signature is fluid and cursive.

Dominik Sauerteig  
Oberbürgermeister und Aufsichtsratsvorsitzender



In der Zerstörung liegt die Kraft des Neuanfangs. Hier, in der Heiligkreuzstraße 24, macht Altes Neuem Platz. An diesem Ort soll in Zukunft das Projekt „Junges Leben“ Heimat finden. Gleichzeitig agieren wir nachhaltig und bewahren alte Schätze: Die Sandsteine des abgerissenen Gebäudes sind im Moment eingelagert und sollen in den Außenanlagen des geplanten Neubaus neues Leben erfahren.

# TEIL I

## TÄTIGKEITSBERICHT 2021

Beim Abriss sind wir nicht blauäugig. Wir wägen genau ab, wann ein Haus dem Kran zum Opfer fallen muss und wann es saniert werden kann. Letzteres steht übrigens immer an erster Stelle unserer Überlegungen.





# VORBEMERKUNGEN

Wir blicken auf das Jahr 2021. Ein Jahr, von dem wir dachten, dass es eigentlich nicht schlimmer kommen kann: Die Pandemie hatte auch dieses vergangene Jahr extrem überschattet. Mit der Sicht von heute allerdings, mit der traurigen Tatsache, dass Krieg in Europa herrscht, wissen wir: Es geht leider noch schlimmer. Denn Krieg, der mit Gewalt und Hass Menschenleben auslöscht, ist an Grausamkeit nicht zu überbieten. Der russische Angriffskrieg gegen die Ukraine hat zusätzlich viele unangenehme Auswirkungen auf die wirtschaftlichen Entwicklungen der gesamten globalisierten Welt. Am Ende der Kette macht sich das im Geldbeutel jeder und jedes Einzelnen bemerkbar – viele Waren werden teurer, Rohstoffe werden knapp, die Energie- und Heizkosten steigen. Auch oder gerade für uns als Wohnungsunternehmen sind das immense Herausforderungen, denen wir uns stellen müssen, damit sich unsere Mieterinnen und Mieter auch weiterhin in unseren Wohnungen wohlfühlen können.

Zum Glück haben wir uns als WSCO bereits auf einen guten Weg gemacht: Mit einer Stabsstelle für Klimaschutz im Haus und als Gründungsmitglied der Initiative Wohnen.2050 haben wir ein sicheres Fundament gelegt für unsere anspruchsvollen Ziele rund um klimaneutrales Bauen.

Gemäß dem eingangs erwähnten Zitat von Christian Morgenstern sind für uns noch viele Stufen zu erklimmen: Wie können wir in den kommenden Jahren unsere Häuser mit erneuerbaren Energien ausstatten? Wie können wir zunehmend auch Baustoffe aus nachwachsenden Rohstoffen zum Einsatz bringen? Und die für uns drängendste Frage ist

und bleibt: Wie können wir das so sozialverträglich meistern, dass die Mieten auf einem fairen Preisniveau gehalten werden? Denn das ist und bleibt unser höchster Anspruch.

Mehr Geld beim Bauen und Modernisieren ausgeben zu müssen – weil klimaneutrales Bauen nun einmal kostenintensiver ist – und gleichzeitig ein niedriges Mietniveau zu halten, das ist ein Spagat, der uns schwerfallen wird. Wir brauchen Unterstützung und Hilfestellung – allen voran von der Landes- und Bundespolitik.

Doch wir wissen, was am Anfang weh tut, wird nach einer Weile leichter. Auch wir werden Mittel und Wege finden, wie wir Stück für Stück gemeinsam an einer „grüneren“ Zukunft bauen – an einer Zukunft, die unseren Kindern eine Perspektive bietet. Hindernisse und Schwierigkeiten, die wir dabei zu bewältigen haben, lassen uns wachsen.

Wir haben in diesem Geschäftsbericht ungewöhnliche Blickwinkel eingenommen: Kräne, die Hauswände einreißen, Bauschutt, der sich zu Hügeln auftürmt. Diese Bilder sind Teil unserer Realität. Sie symbolisieren nicht das Ende, sondern stehen für Veränderung und Neubeginn. Wir sind auf dem Weg.



Christian Meyer  
Geschäftsführer der Wohnbau Stadt Coburg GmbH



# 2. WOHNUNGS- ENTWICKLUNG

Wo geht es hin? Wir schauen zuversichtlich in alle Richtungen, um unseren Mieter:innen die besten Perspektiven zu bieten. Hier: Blickpunkt Treppenhaus Karl-Türk-Straße 59.

## BESTANDSÜBERSICHT / BAULEISTUNGEN

### FERTIGGESTELLTE

#### WOHNUNGEN

#### UND SONSTIGE

	MW	gE	Eigentumsverwaltung			Objektbetreuung		
			EW	gE	Ga / Stellpl.	vE	gE	Ga / Stellpl.
Stand 31.12.2020	3.114	27	11	9	20	43	-	29
BA 27 – von-Mayer-Str. 35, 37 (Abbruch)	- 22							
BA 94 – Am Lauersgraben 5-23 (Mod.)	- 5							
BA 416 – Schenkgrasse 2 a		1						
Stand 31.12.2021	3.087	28	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.
BA 409 – Heiligkreuzstraße 24	*10							
BA 415 – von-Mayer-Straße 35	27							
	37	-	-	-	-	-	-	-

\*gem. aktueller Planung – genaue Anzahl der MW noch unklar

### GESAMTAUFSTELLUNG

	MW	gE	Eigentumsverwaltung			Objektbetreuung		
			EW	gE	Ga / Stellpl.	vE	gE	Ga / Stellpl.
fertiggestellt	3.087	28	11	9	20	43	-	29
im Bau befindlich	-	-	-	-	-	-	-	-
in Bauvorbereitung	37	-	-	-	-	-	-	-
Stand 31.12.2021	3.124	28	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	674	2							676
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	101	1							102
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	17	11	9	20				222
	<b>3.087</b>	<b>28</b>	<b>11</b>	<b>9</b>	<b>20</b>	<b>43</b>		<b>29</b>	<b>3.227</b>

ANZAHL VON STELLPLÄTZEN  
UND GARAGEN  
IM EIGENEN BESTAND

	Garagen	Stellplätze/Carports
<b>Bestand 31.12.2020</b>	431	1.462
BA 245 – Viktoriastraße 7, 7 a wg. Verkauf	- 1	
BA 30 – Rodacher Straße 39 - 45 wg. Bestandskorrektur*	- 3	
BA 7410 – TG PH Mauer 12, 12 a - c wg. Bestandskorrektur**	+ 8	
BA 416 – Schenkgasse 2 a		+ 2
BA 7407 – Fischersleite 14, 14 a		+ 17
BA 7094 – Am Lauersgraben 5 - 23		+ 6
BA 356 – Gustav-Hirschfeld-Ring 23		+ 3
BA 323 – Lucas-Cranach-Weg		+ 1
Bestandskorrektur		+ 69
<b>Bestand 31.12.2021</b>	<b>435</b>	<b>1.560</b>

\* keine Garagen, sondern 3 x Schuppen (Eigennutzung), Nutzungsart von „Garage“ auf „Sonstige Einheit“ geändert  
\*\* in der Anbu nicht berücksichtigt (5 vermietet, 3 Eigennutzung)

Legende:

MW = Mietwohnungen

EW = Eigentumswohnungen

Stellpl. = Stellplätze

gE = gewerbliche Einheiten

vE = verwaltete Einheit

Ga = Garagen

# 3.

## WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG



Mit der Modernisierung dieses Wohnhauses in der Karl-Türk-Straße 59, aus dem Mieter:innen diesen wunderschönen Ausblick genießen können, ist 2021 begonnen worden.

	2019	2020	2021
	[T€]	[T€]	[T€]
Bilanzsumme	133.724	135.386	136.425
nachrichtlich Treuhandvermögen	9.274	9.512	9.752
Umsatzerlöse	17.579	18.200	18.521
Jahresüberschuss	2.474	2.595	1.142

### 3.1 UMSATZENTWICKLUNG

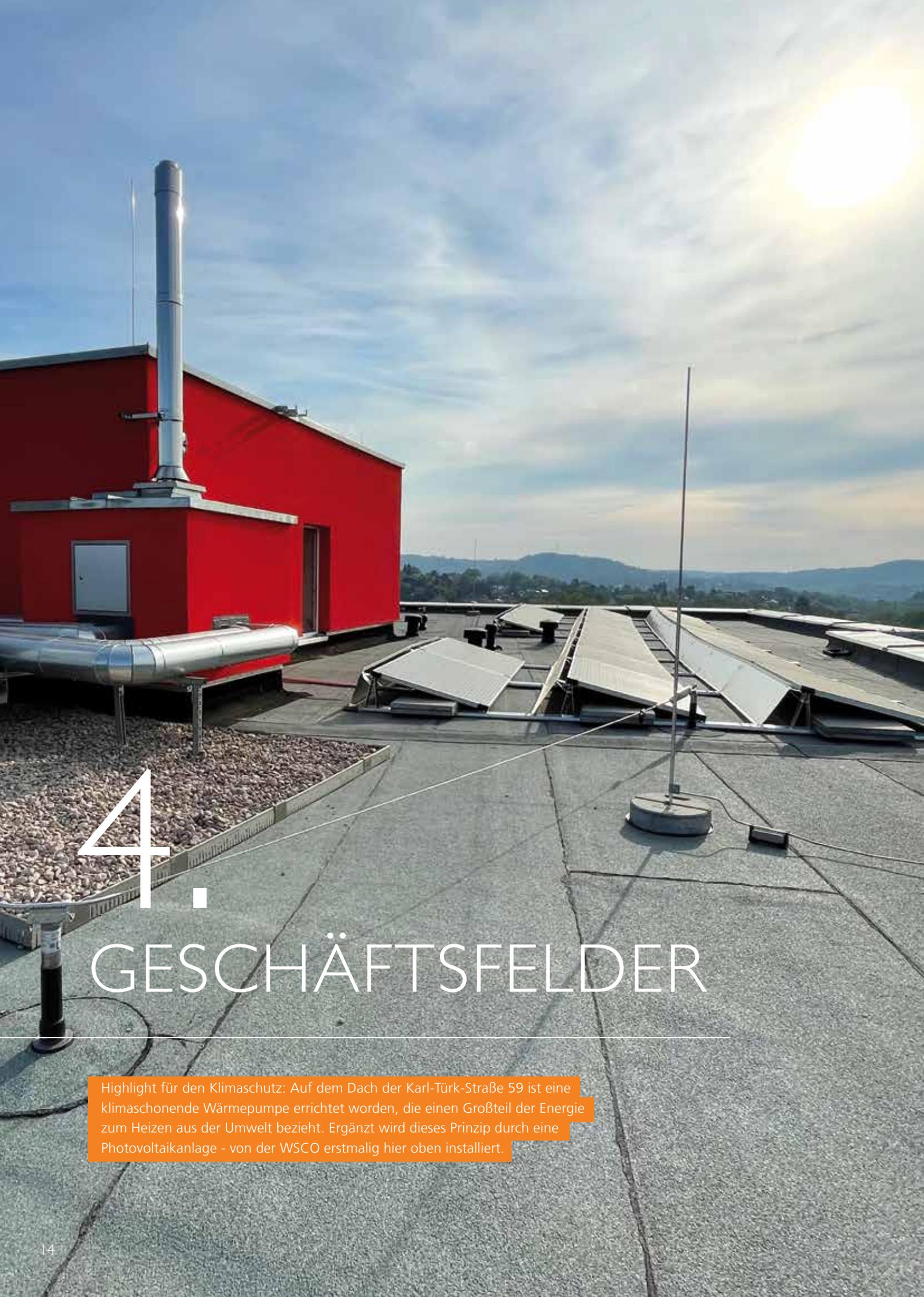
Aus den gesamten Aktivitäten des Unternehmens ergibt sich folgende Umsatzentwicklung:

	2019	2020	2021
	[T€]	[T€]	[T€]
<b>Umsatzerlöse</b>			
Hausbewirtschaftung	15.735	16.296	16.421
Verkauf von Grundstücken	0	0	0
Betreuungstätigkeit	1.384	1.399	1.625
Andere Lieferungen + Leistungen	460	505	475
<b>Summe</b>	<b>17.579</b>	<b>18.200</b>	<b>18.521</b>

Die Umsätze aus der Hausbewirtschaftung sind im Berichtsjahr gestiegen, die Sollmieten haben sich um 191 T€ und die Umlagen für Betriebskosten um 33 T€ erhöht, während die Erlösschmälerungen um 99 T€ gestiegen sind.

Im Berichtsjahr konnten aus Grundstücksverkäufen Erträge in Höhe von 16 T€ (Sonstige betriebliche Erträge) erzielt werden.

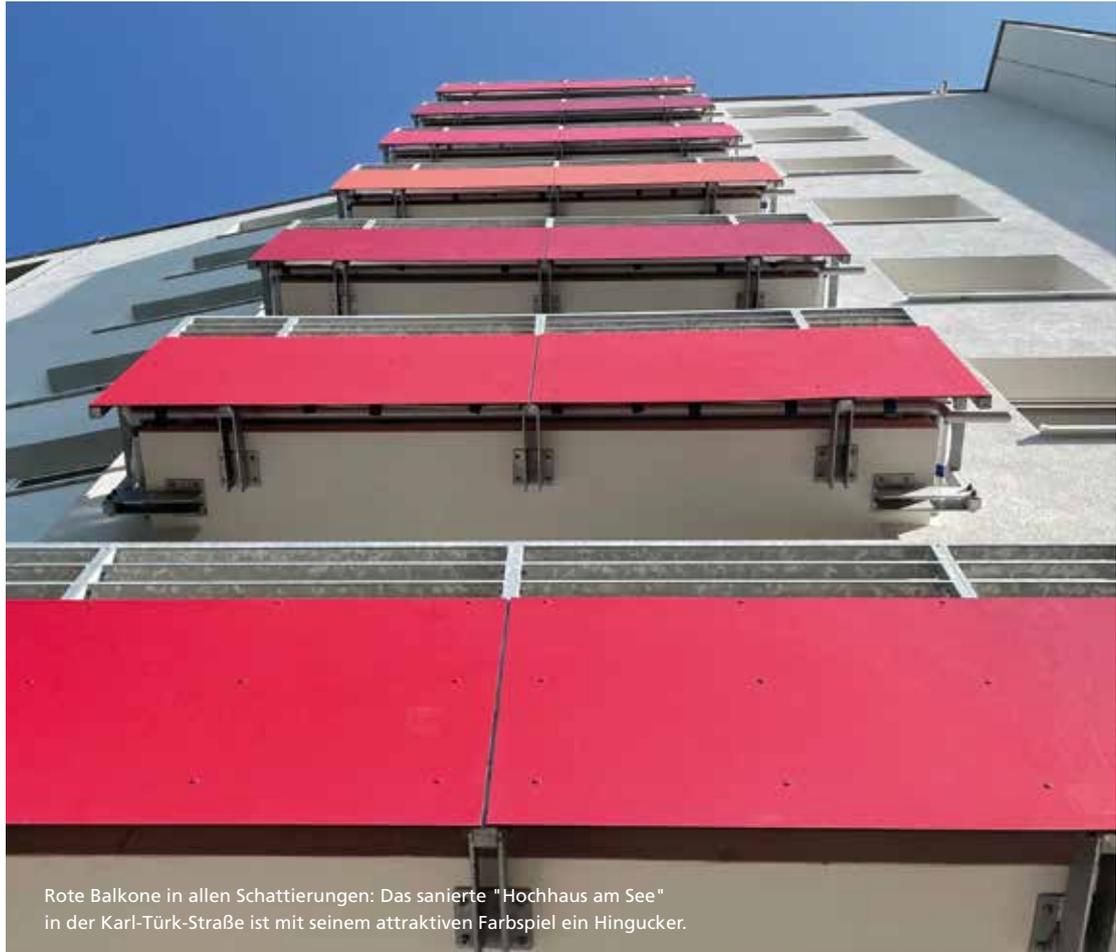
Die Umsätze aus Betreuungstätigkeit betragen 1.625 T€. Darin enthalten sind auch die Erträge aus der Sanierungsträger- und Projektsteuerungsarbeit (kostendeckender Aufwendersatz).



# 4.

## GESCHÄFTSFELDER

Highlight für den Klimaschutz: Auf dem Dach der Karl-Türk-Straße 59 ist eine klimaschonende Wärmepumpe errichtet worden, die einen Großteil der Energie zum Heizen aus der Umwelt bezieht. Ergänzt wird dieses Prinzip durch eine Photovoltaikanlage - von der WSCO erstmalig hier oben installiert.



Rote Balkone in allen Schattierungen: Das sanierte "Hochhaus am See" in der Karl-Türk-Straße ist mit seinem attraktiven Farbspiel ein Hingucker.

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 2021 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 776 T€ liegen unter dem Vorjahreswert und

betragen 4,51 % der Sollmieten (Vorjahr 4,21 %). 73,19 % dieser Mietausfälle entfallen jedoch auf Wohnungsmodernisierungen und die anteiligen Betriebskostenumlagen, so dass der vergleichbare Mietausfall – bereinigt um die Wohnungsmodernisierungen – nur 1,21 % (Vorjahr 1,23 %) beträgt.

Im Jahr 2021 haben insgesamt 261 Mieter ihre Wohnung aufgegeben. Die Fluktuationsquote beträgt 8,45 %. Wenn die Wohnungswechsel wegen Modernisierung und Tausch berücksichtigt werden, liegt die verbleibende Fluktuationsquote bei 6,64 %. Die vergleichsweise niedrige Fluktuationsquote spricht dafür, dass sich die Mieter:innen 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 4,88 € je m<sup>2</sup> gut. Bereinigt um die nicht bewohnbaren Wohnungen beträgt die Gesamtdurchschnittsmiete 4,94 € je m<sup>2</sup>. Es war uns wichtig, unseren Mieter:innen

gut durch die Corona-Krise zu helfen. So haben wir 2020 auf eine Erhöhung der Bestandsmieten verzichtet und auch im Jahr 2021 nur moderate Mietanpassungen durchgeführt.

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 steigende gesetzliche 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 31.12.2021 sind 1.073 Wohnungssuchende vorgemerkt. Davon beziehen sich 231 Wohnungsvormerkungen auf Tauschwohnungen, so dass tatsächlich 842 Wohnungen (Vorjahr 962) 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 50,79 % Einkünfte aus aktiver Beschäftigung, 15,56 % sind Rentner. Die restlichen 33,65 % der Nachfrager sind Transfer-einkommensbezieher.

Von der Gesamtnachfrage entfallen 12,0 % auf 1- bis 1,5-Zimmer-Wohnungen, 31,7 % auf 2- bis 2,5-Zimmer-Wohnungen, 34,6 % auf 3- bis 3,5-Zimmer-Wohnungen und 16,9 % fragen eine 4-Zimmer-Wohnung nach. Lediglich 4,8 % wünschen eine noch größere Wohnung.

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

on berücksichtigen wir darüber hinaus bei Modernisierung, Sanierung und Neubauten. Sie ist eine wichtige Grundlage unserer Arbeit. Auch der demografischen Entwicklung tragen wir Rechnung und erhöhen die Anzahl altersgerechter Wohnungen stetig.

Aktuell ist eine gestiegene Nachfrage nach großen Wohnungen erkennbar. Es ist jedoch fraglich, ob dieser Trend von Dauer ist. Es gilt daher, auch über intelligente Zwischenlösungen, wie etwa das Zusammenlegen von zwei kleinen Wohnungen, nachzudenken. Entsprechende Konzepte sind bereits in Planung.

## 4.2 GRUNDSTÜCKSVERKEHR/ NEUBAUTÄTIGKEIT

### Grundstücksverkehr

#### > Verkaufstätigkeiten

Die Wohnbau Stadt Coburg GmbH hat im Rahmen der Portfoliobereinigung einen Stellplatz im Objekt Viktoriastraße 7 an einen Selbstnutzer verkauft.

Das Objekt Schützenstraße 1 wurde von der Wohnbau Stadt Coburg GmbH als Sanierungstreuhänder der Stadt Coburg an einen Privatinvestor veräußert.

#### > Erwerbsmaßnahmen

Im Zuge der Entwicklung des Sanierungsgebietes II/VII – Nördliche Innenstadt und Steinwegvorstadt wurde von der Wohnbau Stadt Coburg GmbH das Objekt Schenkergasse 2a (Gaststätte „Gurgala“) erworben.

Im Namen des Sanierungstreuhänders hat die Wohnbau Stadt Coburg GmbH das Objekt Steinweg 47, das gegebenenfalls gemeinsam mit dem bereits zum Bestand zählenden Objekt Steinweg 45 entwickelt werden kann, gekauft. Beide Objekte zählen zu Schlüsselobjekten für die Entwicklung des innerstädtischen Wohnens im Quartier.

Im Zuge einer Portfolioerweiterung hat die Wohnbau Stadt Coburg GmbH das Objekt Viktoriastraße 4 von einem Privatanbieter erworben.

### Neubau

Im Berichtsjahr war keine Neubautätigkeit zu verzeichnen.



Karl-Türk-Straße 59

### 4.3 MODERNISIERUNG

Auch im Jahr 2021 wurden die anstehenden Modernisierungsmaßnahmen durch die andauernde Corona-Pandemie belastet. Neben zunehmenden Liefer-schwierigkeiten für einzelne Baustoffe wurden die Arbeitsabläufe auf den Baustellen auch durch Ausfälle von Mitarbeitern oder ganzen Firmen erheblich gestört.



Gebäude am Pelzhügel

Als weitere Herausforderung haben sich die immer höheren Anforderungen im Bereich des Klimaschutzes erwiesen. Das Ziel, sich mittel- bis langfristig komplett von fossilen Brennstoffen zu lösen, schränkt die Zahl der zur Verfügung stehenden Heizungssysteme erheblich ein. Verschärft wird die Situation zusätzlich dadurch, dass die bisher aus klimapolitischer Sicht günstigen Pelletheizungen aufgrund des bei der Verbrennung entstehenden Feinstaubes ebenfalls kritisch gesehen werden. Als letzte Alternative bleibt somit der Einsatz von Wärmepumpen.

Diese erfordern in der Regel jedoch auch erhebliche bauliche Maßnahmen an der Gebäudehülle, da sie oft nur eine deutlich geringere Heizleistung zur Verfügung stellen können. Aufgrund der geringeren Vorlauftemperaturen im System ist zusätzlich meist auch eine Anpassung der Heizkörper oder Umstellung auf Flächenheizsysteme, wie z. B. eine Fußbodenheizung, notwendig.

In Summe machen diese Maßnahmen die Modernisierung des Gebäudebestandes zunehmend schwieriger und kostenintensiver. Eine spürbare Reduzierung der Heizkosten für den Mieter ist allerdings trotz dieser Bemühungen aufgrund der steigenden Stromkosten nicht gegeben. Oftmals steigen die Nebenkosten trotz der energetischen Optimierung der Gebäude sogar.

Generell ist die Planung der Maßnahmen aufgrund der Komplexität deutlich anspruchsvoller geworden, da immer neue einzelfallbezogene Lösungsansätze durchdacht werden müssen. Die für die Erreichung der selbst gesetzten Klimaziele notwendige Sanierungsrate wird dadurch immer schwieriger und durch die fehlenden Kapazitäten in der Planung und bei den ausführenden Firmen eine extreme Herausforderung.

Unter diesen Vorzeichen haben wir im Jahr 2021 mit der Planung der Modernisierung am Oberen und Unteren Pelzhügel (83 WE) sowie am Heimatring 49 (39 WE) begonnen. Beide Anlagen sollen ihren Heizwärmebedarf künftig im Wesentlichen mittels Wärmepumpen decken. Bei der laufenden Maßnahme am Hochhaus in der Karl-Türk-Straße 59 wurde ein vergleichbares System, ergänzt durch eine PV-Anlage auf dem Dach, bereits umgesetzt. Dadurch erhoffen wir uns zeitnah erste Erfahrungswerte, insbesondere auch realistische Zahlen im Hinblick auf die zu erwartenden Heizkosten.



2021 wurde mit der Planung der Modernisierung am Oberen und Unteren Pelzhügel begonnen.



Es ist nicht zu verbergen:  
Die Häuser am Oberen und Unteren Pelzhügel  
müssen schrittweise modernisiert werden.



#### 4.4 INSTANDHALTUNG/ AKTIVER BAUUNTERHALT

Dem sich im Laufe der letzten Jahre immer weiter fortsetzenden Trend, dass für den Bauunterhalt nur noch bedingt geeignete und qualifizierte Firmen zur Verfügung stehen, erfordert nun endgültig eine gebotene Antwort.

Wie in den Jahren zuvor konnte auch in 2021 nicht das gesamte Instandhaltungsbudget am Markt platziert werden. In der zweiten Jahreshälfte wurde deshalb damit begonnen, fähige gewerbliche Mitarbeiter anzuwerben, um einen eigenen Mitarbeiterpool zur Ausführung von verschiedenen Handwerkerleistungen aufzubauen.

Neben drei Malern und einem Fliesenleger wurden auch Fachkräfte für den universellen Einsatz in weiteren Gewerken gesucht. Aufgrund der attraktiven Arbeitsbedingungen, wie z. B. geregelte Arbeitszeiten und feste Einsatzorte, stießen die Ausschreibungen auf ein unerwartet hohes Interesse. Sämtliche Stellen konnten daher mit qualifizierten und erfahrenen Bewerbern besetzt werden.

In Ergänzung mit den weiterhin beauftragten externen Firmen sollte so in Zukunft eine planmäßige Abarbeitung der jährlichen Instandhaltungsvorgabe möglich sein, um die Bausubstanz mittel- bis langfristig auch optisch deutlich aufzuwerten und den Mietern ein attraktiveres Umfeld bieten zu können.



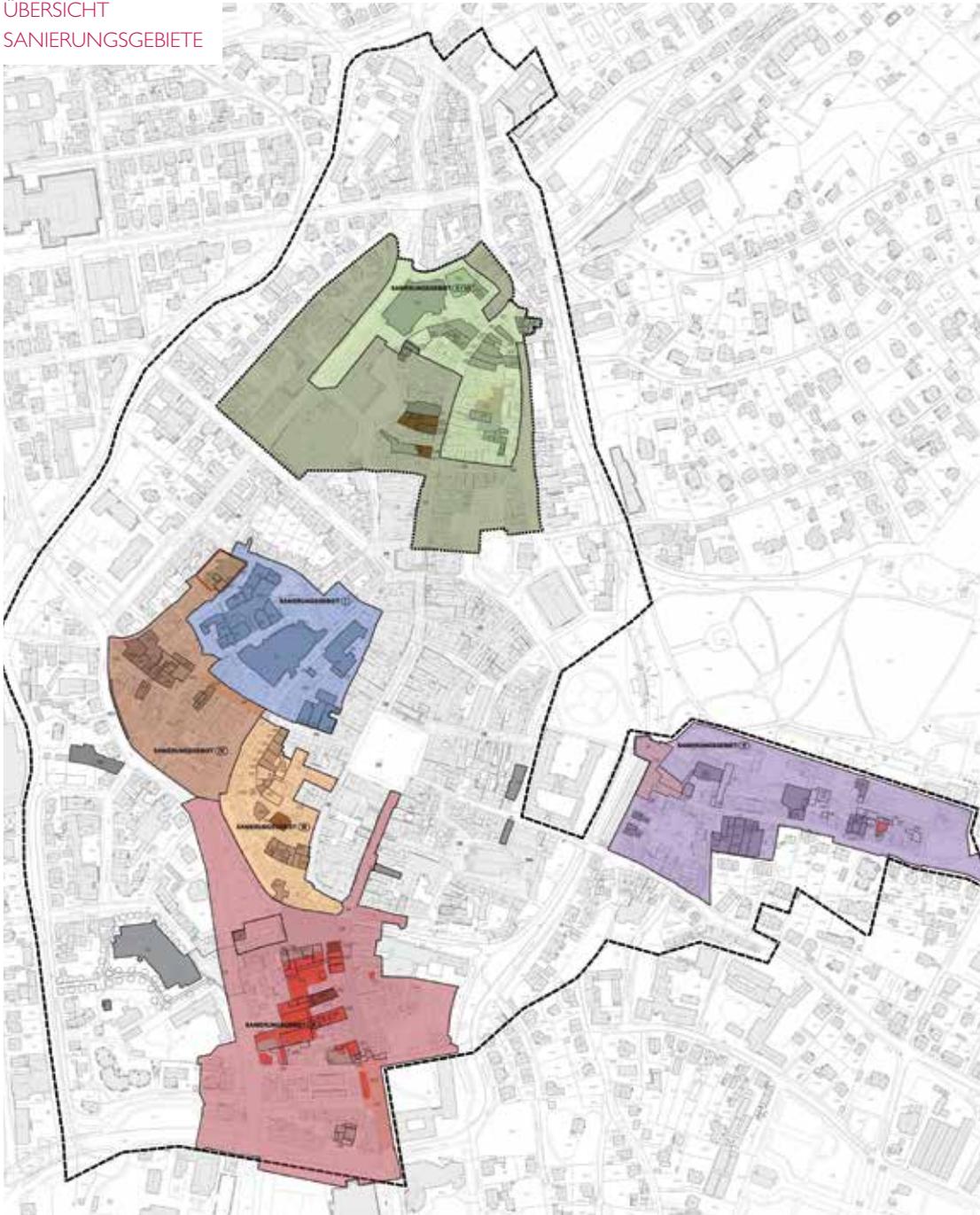
Heimatring 49

#### 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

Im Jahr 2021 konnte viel vorangetrieben werden: Maßnahmen aus den Voruntersuchungen für das Sanierungsgebiet VII, Nördliche Innenstadt, sowie hervorgegangene 17 Maßnahmenvorschläge zur Quartiersaufwertung und -erneuerung.

Die prämierte Planung aus dem städtebaulichen Realisierungswettbewerb für die Freianlagengestaltung Lohgraben, Schenkgrasse, Gerbergasse und angrenzende Stadträume wurde durch den Wettbewerbssieger, A24, Berlin, weiterentwickelt. Die Sanierungsmaßnahme „Fahrradscheune Schenkgrasse“ konnte 2021 abgeschlossen werden und wurde im Juli 2021 eröffnet.

Die Fortführung des „Kommunalen Förderprogramms“ wurde im Jahr 2020 bis 2023 vom Stadtrat beschlossen.

Im Zuge dessen konnten 2021 weitere private Investoren motiviert werden, mit Hilfe von Städtebauförderungsmitteln im Rahmen des Kommunalen Förderprogramms Sanierungs- und Modernisierungs-

maßnahmen in den Sanierungsgebieten durchzuführen. Durch die geförderten Maßnahmen werden zusätzlich zum kommunalen Engagement und den Investitionen der WSCO weitere wichtige Entwicklungsimpulse in den Sanierungsgebieten gesetzt und die Quartierserneuerung gefördert.

Die innerstädtischen Sanierungsgebiete wurden durch die Regierung von Oberfranken weiterhin im Rahmen des Förderprogramms „Lebendige Zentren“ gefördert.

Aufgrund der gesetzlichen Vorgaben erarbeitet der Sanierungsträger in Abstimmung mit der Stadt Coburg, dem Sanierungsrat und der Regierung von Oberfranken die Grundlage für die (Teil-) Schließung der Sanierungsgebiete II – V.

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

Für das Jahr 2021 wurden für alle Sanierungsgebiete 1.558.900,00 € und zusätzlich für den Schlachthof 35.000,00 € beantragt.

### IM KALENDERJAHR 2021 WURDE INSGESAMT 4.200.000,00 € ALS KONTINGENT ZUGETEILT:

„Sozialer Zusammenhalt“	350.000,00 €
„Lebendige Zentren“	2.400.000,00 €
„Innenstädte beleben“	1.450.000,00 €

### IM KALENDERJAHR 2021 WURDEN FOLGENDE EINZELMASSNAHMEN BEWILLIGT:

ESG – ehem. Schlachthof- u. Güterbahnhofareal – Fortschreibung Rahmenplanung	50.100,00 €
Komm. Förderprogramm – Budget 2020	500.000,00 €
Trägervergütung 2019	513.842,00 €

Für das Programmjahr 2022 wurden Städtebaufördermittel in Höhe von von 4.857.000 € als Kontingent beantragt. Über den Antrag hat die Regierung bisher nicht entschieden.

Nachfolgend werden die wesentlichen Entwicklungen aller Sanierungsgebiete dargestellt.

**SANIERUNGSGEBIET II –  
STEINWEGVORSTADT UND VII –  
NÖRDLICHE INNENSTADT**

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.

Nach Abstimmung mit der Regierung von Oberfranken wurde für das „Mehrgenerationenwohnen“ die Wettbewerbsbetreuung ausgeschrieben. Den Zuschlag erhielt das Büro arc.grün Landschaftsplaner + Architekten, Kitzingen. Der Wettbewerb wird als nicht-offener zweiphasiger Realisierungswettbewerb mit vorgeschaltetem Planungswettbewerb für eine Vergabe im Verhandlungsverfahren im Jahr 2022 durchgeführt.

Mit Einverständnis der Förderstelle wird die Planungsleistung für das „Junge Wohnen“ für die Objekte im Steinweg 35 / Lohgraben 12 und Steinweg 37 / Lohgraben 14 und 16 von der Wohnbau Stadt Coburg GmbH erbracht.

bäude für Fahrradabstellplätze umgestaltet. Die Fläche der Fahrradscheune umfasst etwa 110 m<sup>2</sup> nutzbare Fläche, auf der 72 Stellplätze im Doppelstocksystem angeboten werden können. Durch die neue Nutzung der Scheune wird ein Zeugnis des historischen Quartierscharakters der Steinwegvorstadt erhalten.



Fahrradscheune in der Schenkengasse



Lohgraben

Das aus den Voruntersuchungen hervorgegangene Schlüsselprojekt „Fahrradscheune Schenkengasse“ 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 Schenkengasse 1 wurde zu einem Ge-

Der „Tag der Städtebauförderung 2021“ konnte aufgrund der Corona-Pandemie nicht stattfinden. Um die Bürger dennoch über bereits durchgeführte sowie zukünftig geplante Maßnahmen zu informieren, wurden in Zusammenarbeit mit iTV insgesamt sechs Kurzfilme zu den Sanierungsgebieten produziert und ein „Advertorial“ mit Daten und Fakten mit erläuternden Hintergrundinformationen zur Städtebauförderung aufgelegt.



Fernsehaufnahmen anlässlich  
„50 Jahre Städtebauförderung“.

Die privaten Sanierungsmaßnahmen Steinweg 33 und Oberer Bürglaß 9 wurden im Rahmen des „Kommunalen Förderprogramms“ durch private Bauherren durchgeführt und in 2021 abgeschlossen. Weitere laufende Maßnahmen im Quartier stellen die Sanierungsmaßnahmen im Steinweg 40 und in der Hindenburgstraße 1 dar.

Aufgrund der Novelle des BauGB 2007 war über die Sanierungsgebiete, die vor dem 01.07.2007 förmlich festgelegt wurden, hinsichtlich des Umgangs und weiteren Verfahrens bis zum 31.12.2021 zu befinden. Dies hatte zur Folge, dass die Satzungen dieser Quartiere spätestens bis zum 31.12.2021 mit den Rechtswirkungen des § 162 Abs. 1 Satz 1 BauGB aufzuheben waren, wenn keine andere Frist für die Durchführung der Sanierung festgelegt wurde.

Das Sanierungsgebiet II, „Steinweg-Vorstadt“, wurde 1982 im umfassenden Verfahren förmlich festgelegt.

Über die Sanierungssatzung für das Gebiet II hat der Stadtrat am 25.11.2021 den Beschluss gefasst, das Quartier teilweise aufzuheben. Für die Satzung der Teilbereiche, die weiterhin offengehalten werden, wurde die Frist bis zum 31.12.2025 verlängert.

### SANIERUNGSGEBIET III – METZGERGASSE, KLEINE ROSENGASSE

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

Die private Sanierungsmaßnahme Metzgergasse 15 wird ebenfalls im Rahmen des „Kommunalen Förderprogramms“ saniert.

Das Sanierungsgebiet III, „Südwestlicher Stadtkern“, wurde 1989 förmlich im vereinfachten Verfahren festgelegt. Mit Sitzung des Stadtrates vom 29.09.2021 wurden die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen für das Sanierungsgebiet III für abgeschlossen erklärt. Die Sanierungssatzung der Stadt Coburg für das Sanierungsgebiet III, „Südwestlicher Stadtkern“, wurde zum 31.12.2021 aufgehoben.

### 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.

Die geplante Stadtraumgestaltungsmaßnahme für die öffentlichen Frei- und Verkehrsflächen in der Walkmühlgasse im Sinne der Rahmenplanung soll nach erfolgter Grundstücksneuordnung durch die Stadtplanung realisiert werden. Ein entsprechender Aufstellungsbeschluss für ein Bebauungsplanverfahren wurde bereits gefasst.

Durch einen privaten Investor, der die Anwesen Walkmühlgasse 17a und 21 erworben hat, wird im Rahmen des Kommunalen Förderprogramms das Gebäude Walkmühlgasse 21 saniert. Die Ordnungsmaßnahme „Abbruch Walkmühlgasse 17a“ wurde in diesem Zusammenhang bereits durchgeführt.

Anstelle des Anwesens Walkmühlgasse 17a werden begrünte Außenanlagen mit privaten Stellplätzen entstehen, so dass eine Grundstücksordnung im Sinne der Sanierungsziele durchgeführt werden kann.

Als weitere private Sanierungsmaßnahme wird derzeit die Liegenschaft Judengasse 21 im Rahmen des „Kommunalen Förderprogramms“ saniert.

Für das Gebäude Judengasse 36 ist der Sanierungsträger mit einer Stiftung in Verhandlung, die dort besondere Wohnformen realisieren möchte. Ein Stadtratsantrag befürwortet eine Nutzung als „Youthhostel“.

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

Das Sanierungsgebiet IV „Judenvorstadt“, wurde 1995 im vereinfachten Verfahren förmlich festgelegt.

Über die Sanierungssatzung für das Sanierungsgebiet IV hat der Stadtrat am 25.11.2021 den Beschluss gefasst, das Quartier teilweise aufzuheben. Für die Satzung der Bereiche, die noch offengehalten werden, wurde die Verlängerung bis zum 31.12.2025 beschlossen.

#### SANIERUNGSGEBIET V – STEINTOR, LEOPOLDSTRASSE, HINTERM MARSTALL

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.

Die private Sanierungsmaßnahme Hinterm Marstall 2 wurde im Rahmen des „Kommunalen Förderprogramms“ von einem privaten Bauherren durchgeführt und im Jahr 2021 abgeschlossen.



Hinterm Marstall 2

Die Sanierungsmaßnahmen Leopoldstraße 13 und 35 werden derzeit durch private Investoren durchgeführt.

Das Sanierungsgebiet V, „Steintor, Leopoldstraße, Hinterm Marstall“, wurde 1995 förmlich im vereinfachten Verfahren festgelegt. Mit Sitzung des Stadtrates vom 29.09.2021 wurden die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen für das Sanierungsgebiet V für abgeschlossen erklärt. Die Sanierungssatzung der Stadt Coburg für das Sanierungsgebiet V, „Steintor, Leopoldstraße, Hinterm Marstall“ vom 01.09.1995 wurde daher zum 31.12.2021 aufgehoben.

#### SANIERUNGSGEBIET VI – KETSCHENVORSTADT

Das Objekt Ketschengasse 48 wurde von der Wohnbau Stadt Coburg GmbH im Jahr 2019 an einen privaten Investor veräußert. Dieser führt im Rahmen des „Kommunalen Förderprogramms“ die Sanierungsmaßnahme durch.

Die private Sanierungsmaßnahme Obere Salvatorgasse 6 wurde im Rahmen des „Kommunalen Förderprogramms“ durch private Bauherren durchgeführt. Die Maßnahme wurde im Herbst 2021 abgeschlossen.

Die Liegenschaft Schützenstraße 1 wurde an einen privaten Investor verkauft. Dieser saniert das Anwesen voraussichtlich ab Frühjahr 2022.

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

Die Wohnbau Stadt Coburg GmbH hat die Liegenschaften Ketschengasse 11 und 13 erworben. 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 Straßenraumgestaltungsmaßnahme Ernstplatz/Am Viktoria-

brunnen angegangen. Der erste Bauabschnitt wurde im Bereich der Nebenstraße "Ernstplatz" umgesetzt, um die verkehrliche Erschließung zum Bildungshaus sicherzustellen. Dieser wird voraussichtlich im Jahr 2022 fertiggestellt werden. Es ist geplant, dass der 2. Bauabschnitt „Am Viktoria-brunnen“ 2022 mit der Verlegung der Versorgungsleitungen durch die Leitungsträger angegangen wird.



Mit der Sanierung und Ertüchtigung der „Alten Angerturnhalle“ wird eine Alternative für die Sportnutzung als auch für den Ausbau der kulturellen und sozialen Nutzung im Quartier geboten. Die Maßnahme wurde mit Hilfe von Städtebauförderungs-mitteln durchgeführt und Ende 2021 abgeschlossen.

Wegen des Programmwechsels zur „Sozialen Stadt“ wurde von der Regierung von Oberfranken die Fortschreibung des ISEK, Teilbereich sozialfachliches Handlungskonzept, für die Coburger Innenstadt empfohlen. In 2021 fand in enger Abstimmung mit der Stadt Coburg eine Bewohnerbefragung im Untersuchungsgebiet statt. Die Auswertung der Befragung wurde im Jahr 2021 bei der Bürgerbeteiligung „Zukunftsforum“ vorgestellt. Außerdem hatten die Bürger bei der Veranstaltung die Gelegenheit, Wünsche und Anregung für ein lebenswerteres Coburg zu äußern.

Das Sanierungsgebiet VI, „Ketschenvorstadt“, wurde 2006 im vereinfachten Verfahren förmlich festgelegt.

In der Sitzung vom 29.09.2021 beschloss der Stadtrat, die Satzung für das Sanierungsgebiet VI, „Ketschenvorstadt“, bis 31.12.2026 zu verlängern.





Ernstplatz mit neuer Pflasterung

## 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.

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

Die Baumaßnahme Bürger- und Stadtteilhaus Wüstenahorn wurde im September 2020 abgeschlossen. Die barrierefreie Erschließung des Bürgerhauses ist noch umzusetzen.

Seit Ende 2015 wurden bis heute in einem ersten Abschnitt die Gebäude Am Lauersgraben 5, 7 und 9 mit 27 Wohneinheiten, in einem zweiten Abschnitt die Gebäude Am Lauersgraben 11, 13 und 15 mit weiteren 27 Wohneinheiten und in einem dritten Abschnitt die Häuser Am Lauersgraben 17 und 19 mit 30 Wohneinheiten modernisiert.

Das Gebäude Am Lauersgraben 23 mit 10 WE wurde zum 01.12.2020 und das Objekt Am Lauersgraben 21 mit weiteren 10 WE zum 01.06.2021 bezogen.

Die Bestandsgebäude Karl-Türk-Straße 13-17 sollen rückgebaut werden. Hier könnte weiterer Geschosswohnungsbau entstehen. Aufgrund einer etwaigen Schließung des einzigen Nahversorgers im Wirtsgrund wurde für das Quartier Soziale Stadt Wüstenahorn eine Standort- und Bedarfsanalyse durchgeführt.

Als Ergebnis ist auch eine alternative Planung zugunsten eines Nahversorgers mit Geschosswohnungsbau oder auch weitere Nutzungen, beispielsweise als Pflegestützpunkt und integrative Wohngemeinschaften, an dieser Stelle denkbar.

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.

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.

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.

Der Programmwechsel zum Städtebauförderprogramm „Stadtumbau West“ wurde 2017 vollzogen.

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 sollte durch ein Parkhaus konzeptionell durch die Stadtentwicklungsgesellschaft Coburg mbH realisiert werden.

In 2021 wurde durch die WSCO ein Bieterverfahren und anschließend eine Bewertungskommission durchgeführt. Im November 2021 wurde dem Finanzsenat der aktuelle Sachstand inkl. der Vorstellung alternativer Parkierungsanlagen zur Kenntnis vorgelegt.

Die finale Entscheidung über eine Parkierungsanlage erfolgte durch den Stadtrat im Februar 2022.

Die Sanierung des Panoramawaggons, der als Bürgerinformationszentrum, Veranstaltungs- und Ausstellungslokation sowie Quartierstreffpunkt auf dem ehem. Schlachthof- und Güterbahnhofareal dienen soll, wurde 2021 abgeschlossen.

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 Veranstaltungslocation, 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.

Für die Ertüchtigung der „Alten Pakethalle“ zur Veranstaltungslocation wurden ebenfalls EFRE-Mittel generiert. Die Sanierung der „Alten Pakethalle“ wird derzeit durch das Hochbauamt umgesetzt.

#### 4.8 SONSTIGES

##### „Stadt machen“ steht auf dem Programm

Mit Start der Projektgruppe Stadtmacher im Januar 2021 sind zahlreiche Projekte und Aktionen zur Innenstadtbelebung und Reaktivierung umgesetzt und auf den Weg gebracht worden. Die Akteur:innen aus den Fachbereichen Citymanagement, Wifög und Wohnbau Stadt Coburg GmbH arbeiten gemeinsam effektiver und finden in vielen Bereichen Synergien. Und das, obwohl der Start für die Stadtmacher in eine denkbar schwierige Zeit fiel.



Die Stadtmacher haben dennoch in kurzer Zeit und in Zusammenarbeit mit zahlreichen Innenstadttakteurinnen und -akteuren viel erreicht: die wichtigsten Meilensteine aus 2021 sind:

- > #COBURGblühtAUF wurde ab März als Kampagne während der Corona-Pandemie umgesetzt. Die Projektgruppe wollte die Schönheit der Coburger Innenstadt in den Fokus rücken und für den Einkauf in der Heimatstadt werben – und das über einen bunten Marketing-Mix: Großflächenplakate warben für Coburgs Zentrum, Blumenschmuck zierte auch während des Lock-Downs die Innenstadt-Brunnen, ein Streaming-Konzert in der Markthalle wurde in die Coburger Haushalte übertragen. Sitzmöbel in der Innenstadt luden zum Verweilen ein und boten Platz in Zeiten von Abstandsregelungen und Hygienevorschriften.



- > Ladenleerstand weniger sichtbar machen und gleichzeitig leerstehende Flächen neu in Szene setzen, das war Ziel von „Kunst im Leerstand“. Die ohnehin raren Gelegenheiten, Werke auszustellen, tendierten in Zeiten der Pandemie leider gegen Null. Citymanagerin Andrea Kerby und die Projektgruppe „Stadtmacher“ verwandelten beide Dilemmas in eine Win-win-Situation und verwaiste Läden in temporäre Galerien: An zwölf Stationen zwischen Ketschengasse und Steinweg begegneten Passanten Gemälden, Zeichnungen, Fotografien und Skulpturen heimischer Künstler:innen. Solche, die man kennt, und solche, die man kennenlernen sollte.

> Das Stadtmacherbüro im Steinweg 37 besteht seit Mai. Es wird seither nicht nur durch die Projektgruppe genutzt, sondern dient als Anlaufstelle und Co-Working-Fläche für Studierende, für die Jugendkunstschule und ist anmietbar für engagierte Gruppen und Vereine. Sozusagen ein „dritter Ort“ für viele Stadtmacher:innen.

> Der Bundespreis „Kooperative Stadt“ prämiert Kooperationsprojekte in der Stadtentwicklung. Coburg hatte sich in Zusammenarbeit mit der Projektgruppe unter anderem mit den Installationen Vogelschwarm im Steinweg und „Wie willst du leben?“ in der Heiligkreuzstraße 26 beworben. Die zugesprochene Anerkennung ist eine Bestätigung dafür, dass Coburg auf dem besten Weg in Richtung lebendige und klimagerechte Stadt ist. Beworben hatten sich über 80 Städte aus ganz Deutschland.

> Coburg wurde im Juni als eine von fünf Modellkommunen im Fitnessprogramm Starke Zentren des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie aufgenommen. Darin erhielt Coburg eine wertvolle Beratungsleistung durch das Leipziger Büro Stadt+Handel, welches die Innenstadt genau unter die Lupe nahm und etliche Beteiligungsformate wie eine Online-Umfrage, ein Zentren-Spaziergang und Interviews mit Expert:innen enthielt. Entwickelt wurde daraus ein integrierender, innovativer Aktionsplan aus kurz- mittel- und langfristig angelegten Maßnahmen für die Innenstadt, der als Leitplanke, als Orientierung für die Umsetzung und die Zusammenarbeit mit wichtigen Innenstadttakteur:innen dienen soll.

> Rund 380.000 € Fördermittel aus Landes- und Bundesprogrammen wurden erfolgreich eingeworben und stehen jetzt für wichtige Innenstadtprojekte zur Verfügung: u. a. konnte jüngst mit diesen Fördermitteln ein abwechslungsreicher „Fahr Rad!-Tag“ veranstaltet werden. Im Steinweg wird ein Show-Room als Ladenlabor entstehen, der die Vorteile von stationärem Handel und dem Onlinehandel erfolgversprechend vereint. Ein Gründerwettbewerb soll 2022 ebenso starten und bestenfalls langfristige (Neu)Ansiedlungen im Handel und der Gastronomie ermöglichen und unterstützen.

> Einkaufen mit allen Sinnen: Fühlen, Schmecken oder einfach in entspannter Atmosphäre die

Seele baumeln lassen! Dafür warb die Kampagne „Coburg. Hier bin ich richtig“ über große Anzeigen in den lokalen Zeitungen oder über Radio-Spots auf Radio Eins.



> Die sehr erfolgreiche Reihe des Coburger Abendspaziergangs mit einem Blick hinter die Kulissen des Coburger Einzelhandels, gespickt mit Hintergrundwissen rund um Coburger Sehenswürdigkeiten, Kuriositäten und Insiderwissen vom Stadtheimatpfleger ging 2021 in die nächste Runde.

Alle Projekte der Stadtmacher gibt es unter [www.stadtmacher.mein-coburg.de](http://www.stadtmacher.mein-coburg.de)

#### Tag der Städtebauförderung:

#### Filme werfen Blick auf 50 Jahre Stadtentwicklung

Auch im Jahr 2021 nutzte die WSCO den bundesweit initiierten Tag der Städtebauförderung am 08.05., um die Leistungen und Erfolge des bewährten Instruments der Stadtentwicklung zu präsentieren und Bürgerinnen und Bürger zum Mitwirken zu motivieren und zu informieren. Allerdings stellte auch hier die Corona-Pandemie die Veranstalter vor einige Herausforderungen, da bisher bewährte Konzepte wie Aktionstage, Stadtpaziergänge und Fachvorträge in Präsenz nicht in gewohnter Form stattfinden konnten. Digitale Konzepte waren gefragt und schnell wurde in Zusammenarbeit mit der Stadt ein Format aus kurzweiligen Filmen und einer begleitenden Sonderveröffentlichung gestrickt: Thema war „50 Jahre Stadtentwicklung in Coburg“. Genug Stoff also für einen spannenden (digitalen) Tag der Städtebauförderung. In Zusammenarbeit von Stadt Coburg und WSCO mit ITV Coburg sind sechs Kurzfilme entstanden, die getreu dem Motto „50 Jahre Städtebauförderung“ die Entwicklung der Stadt Coburg im Bereich der Stadtentwicklung und -sanierung zeigen.

In sechs kleinen Filmen über die sieben Sanierungsgebiete in der Coburger Innenstadt berichten Zeitzeugen und Sanierungsexperten von ihren Erfahrungen und den wichtigsten Projekten der letzten fünf Jahrzehnte. Wie sah es vor dem Bau des Parkhauses Mauer in diesem Bereich aus? Was ist in der Ketschenvorstadt alles passiert? Diese und viele weitere Fragen werden in den Filmen beantwortet. Neben vielen interessanten historischen Bildern und Vorher-Nachher-Vergleichen gibt es außerdem einen Ausblick, was im Bereich der Stadtsanierung in den nächsten Jahren noch geplant ist. Begleitend dazu wurde über das Magazin „Der Coburger“ eine Sonderveröffentlichung zum Thema herausgegeben.

#### Ehrungen für langjährige Treue

Das Sommerfest auf der Coburger Ernstfarm war für alle Mitarbeiter:innen der WSCO ein wunderbarer und unbeschwerter Abend – und das trotz Masken und 3-G-Regel. Es wurde gemeinsam geschlemmt, geredet und viel gelacht – dazu gaben unter ande-

rem die witzigen Bilder aus der Fotobox Anlass, die die Feier für alle unvergesslich werden ließen.

Geschäftsführer Christian Meyer nahm die Zusammenkunft zum Anlass, die Jubilar:innen des Unternehmens zu ehren, die aufgrund von vorangegangenen Lockdowns einige Zeit darauf warten mussten. So wurden beim Mitarbeiterfest die Jubilar:innen von 2019 und 2020 geehrt.

„Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bilden mit ihren individuellen Fähigkeiten und ihrer Treue das starke Fundament, auf dem die Wohnbau Stadt Coburg GmbH und ihr Erfolg aufgebaut ist“, sagte Geschäftsführer Christian Meyer anerkennend, „es ist in der heutigen Zeit nicht mehr selbstverständlich, dass man 25 Jahre und länger einem Unternehmen angehört.“ Zusammengerechnet ergeben die Jahre der Zugehörigkeit der 17 Jubilar:innen der Jahre 2019 und 2020 die beachtliche Zahl von 395 Jahren.



Die Jubilar:innen des Jahres 2019 der WSCO (von links): Mitglied der Geschäftsleitung Anette Vogel, Antje Dietz (geehrt für 15 Jahre), Mitglied der Geschäftsleitung Ullrich Pfuhlmann, Katharina Scheller (geehrt für 20 Jahre), Peter Pflügner (geehrt für 35 Jahre), Kristin Ziegler (geehrt für 25 Jahre), Frank Schreiner (geehrt für 20 Jahre), Andreas Schindler (geehrt für 25 Jahre), Geschäftsführer Christian Meyer

Die Jubilar:innen des Jahres 2020 der WSCO (von links): stellv. Mitglied der Geschäftsleitung Manuela Deißner (geehrt für 35 Jahre), Mitglied der Geschäftsleitung Anette Vogel, Sandra Bühler (geehrt für 15 Jahre), Mitglied der Geschäftsleitung Ullrich Pfuhlmann, Evelyn Ebert (geehrt für 10 Jahre), Karsten Wäschenfelder, Nicole Hengel (beide geehrt für 25 Jahre), Detlef Purucker (geehrt für 30 Jahre), Geschäftsführer Christian Meyer, Marco Gloge (geehrt für 20 Jahre)



### Konstruktive Gespräche in historischem Ambiente

Die Wohnbau Stadt Coburg GmbH ist bekannt dafür, ihre Aufsichtsrats-Workshops in besonderen Locations zu veranstalten – so auch beim WSCO-Aufsichtsratsworkshop 2021: Das jährlich wiederkehrende Treffen für Aufsichtsräte, Stadtratsmitglieder und externe Gäste fand im vergangenen Jahr in Prichsenstadt in der Nähe von Würzburg statt – Prichsenstadt deswegen, weil dort ein außergewöhnlich schönes Hotel mit „Geschichte“ gefunden wurde, das für alle Platz bot und gleichzeitig den Charme eines familiär geführten Hauses ausstrahlte. Der „Freihof“ war somit die perfekte Location, um in einem historischen und zugleich modernen Ambiente Vorträgen zu lauschen und Workshops durchzuführen.

Ziel war es auch in diesem Jahr, wichtige Impulse im Sinne der strategischen Ausrichtung der WSCO zu setzen und Zukunftsthemen zu beleuchten. Ein Schwerpunkt lag in diesem Jahr auf dem Thema Wohnen, Bauen und Sanieren im Spannungsfeld von Nachhaltigkeit, Klimaschutz und Gemeinwohl:



Wie kann die WSCO neuen Wohnraum unter ökologischen Aspekten bauen? Wie verhält es sich, wenn sie sukzessive Bestandsgebäude klimaneutral saniert? Und wie bleiben Mieten sozialverträglich und damit bezahlbar, wenn gleichzeitig die Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaneutralität enorm steigen? Das sind die aktuellen Herausforderungen, für die es Lösungen braucht.

Zahlreiche Abteilungen der WSCO nutzten außerdem am ersten Workshop-Tag nach der längeren Pandemie-Pause dankbar dieses Forum, um ihre Aufgabenfelder und die Strategieentwicklung der WSCO den Stadtverantwortlichen Coburgs vorzustellen.

Am zweiten Tag des Workshops standen viele interessante Vorträge von externen Referenten auf dem Programm, durch das übrigens wieder sehr souverän die Journalistin und Moderatorin Iris Kroon-Lottes führte. So durfte sie etwa Isabel Strehle aus Aachen begrüßen, die von 2012 bis 2017 Gebietsreferentin für Städtebau bei der Regierung von Oberfranken war und Coburg gut kennt. Jetzt als Leiterin des Fachbereichs Stadtentwicklung, Stadtplanung und Mobilitätsinfrastruktur der Stadt Aachen referierte sie in Prichsenstadt über neue Ideen und Entwicklungen rund um die Stadtentwicklung in Aachen, um damit Anregungen für die Coburger Innenstadtbelebung zu geben.



Dr. Reiner Braun, Geschäftsführer empirica.ag, berichtete über Entwicklungsperspektiven der Region Coburg und Andreas Pritschet, Verbandsdirektor VdW Bayern, beleuchtete Herausforderungen und Perspektiven in Bayern und Oberfranken in Bezug auf die „Zukunft des kommunalen Wohnens“.



Zusätzlich fanden am Nachmittag in diversen Arbeitsgruppen konstruktive Gespräche statt zu folgenden Themen: „Klimaneutrales Wohnen sozialverträglich finanzieren“, „Wirtschaftliche Kennzahlen und deren Bedeutung“, „Integriertes Innenstadtmanagement“ sowie „Optimierung der Zusammenarbeit im „Konzern“ Stadt Coburg.

Am Samstag, dem dritten Tag, kamen abschließend ausschließlich die Aufsichtsratsmitglieder der Wohnbau Stadt Coburg GmbH zusammen.

Die interessanten Fachvorträge wurden begleitet von einem attraktiven Rahmenprogramm: Am ersten Abend kamen die Gäste in den Genuss einer Stadtführung durch das historische Prichsenstadt, am zweiten Abend wurden sie im Bus nach Frickenhausen zum Weingut Bickel-Stumpf gefahren, um dort eine exklusive Führung mit Weinprobe und Brotzeit-Vesper zu erleben.







# TELLI

JAHRESABSCHLUSS 2021

Zerfall ist nicht Endstation, sondern ein Zeichen für Veränderung: Wir räumen Steine aus dem Weg, wir machen Platz für Neues.

# 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 Unternehmen die Erlaubnis zur Tätigkeit als Wohnimmobilienverwalter erteilt.

#### Gesellschafter

Stadt Coburg	4.128.171,00 €	99,02 %
Treuhänderischer Anteil der Wohnbau Stadt Coburg GmbH	40.904,00 €	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 Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen, Grundstücke erwerben, belasten und veräußern. Sie kann Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden, Gewerbebauten, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen bereitstellen.

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

#### Beteiligungen

Stadtentwicklungsgesellschaft Coburg mbH, Coburg			
Anteil I	14.300,00 €	=	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 Bewirtschaftung und Entwicklung von Wohnungsbeständen in Coburg und Umgebung. Ein weiteres Geschäftsfeld bildet die Entwicklung und Betreuung von Sanierungsgebieten 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. Auch im Jahr 2021 war die konjunkturelle Lage in Deutschland durch die anhaltende Corona-Pandemie gekennzeichnet. Es ist weiterhin 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.

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2021 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) jedoch um 2,7 % höher als im Jahr 2020 (auch kalenderbereinigt). Im Vergleich zum Jahr 2019, dem Jahr vor Beginn der Corona-Pandemie, war das BIP 2021 noch um 2,0 % niedriger.

Die Verbraucherpreise stiegen im Jahresdurchschnitt im Jahr 2021 gegenüber 2020 um 3,1 %.

Die Arbeitslosenquote in Deutschland ist im Jahr 2021 um 0,7 Prozentpunkte auf jetzt 5,7 % gestiegen. Im Jahresdurchschnitt waren 2,6 Millionen Menschen arbeitslos gemeldet, rund 30.000 mehr als vor einem Jahr.

Die Erwerbstätigkeit ist im November 2021 auf 45,0 Millionen Menschen gestiegen, das waren 380.000 mehr als im November 2020. Damit konnte die Erwerbstätigkeit gegenüber dem Vorjahr nochmals gesteigert werden.

Im IHK-Bezirk Coburg lag die Arbeitslosigkeit im Jahresdurchschnitt 2021 bei 4,2 % (Vj. 4,4 %).

Das Zinsniveau bewegt sich weiterhin auf einem historisch niedrigen Niveau. Der Leitzins der EZB beträgt nach der letzten Zinsanpassung der Europäische Zentralbank im März 2016 nach wie vor 0,0 %. Der erstmals im Juni 2014 eingeführte negative Einlagesatz wurde im März 2016 nochmals von -0,3 %

auf -0,4 % abgesenkt. Die Zinssenkungen wirkten sich auch weiterhin positiv auf das Zinsniveau bei Kreditaufnahmen aus.

Die Wohnungswirtschaft hat sich in der Pandemie bisher allerdings als robust und widerstandsfähig erwiesen.

Aus der Corona-Pandemie ist weiterhin mit Risiken für die Geschäftsentwicklung und den zukünftigen Geschäftsverlauf des Unternehmens/der Genossenschaft 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, mit krisenbedingten Einschränkungen der eigenen operativen Prozesse sowie ggf. mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen.

#### Branchenspezifische Rahmenbedingungen

Von Januar bis November 2021 wurde in Deutschland der Bau von insgesamt 341.037 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 2,8 % Baugenehmigungen von Wohnungen mehr als im Vorjahreszeitraum.

In den ersten elf Monaten 2021 ist die Zahl der Baugenehmigungen für neue Mehrfamilienhäuser um 0,5 % gestiegen. Die Zahl der Baugenehmigungen für neue Zweifamilienhäuser verzeichnete ein deutliches Wachstum um 24,6 %, wogegen die Genehmigungen für neue Einfamilienhäuser mit einem Wachstum von 1,2 % weniger stark anstieg. Die Zahl der Neubaugenehmigungen für Wohnungen in Wohnheimen ist weiterhin deutlich rückläufig (-24,5 %).

Die Aussichten für 2022 haben sich verschlechtert: Gemäß der ifo Konjunkturumfrage beurteilen die befragten Bauunternehmen die aktuelle Geschäftslage weniger gut, ihre Erwartungen für die nahe Zukunft sind pessimistisch. Auch im Bauhauptgewerbe kam es im Kielwasser der Corona-Krise zu massiven Materialengpässen. Eine Folge dieser Krise sind Preiserhöhungen. Dennoch rechnen die Unternehmen mit einer Auflösung der Engpässe 2022.

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

Mit Verlauf der Coronavirus-Krise in 2021 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 Corona-Krise nicht maßgeblich beeinflusst.

Die Gesellschaft war im Berichtszeitraum im Wesentlichen mit der Modernisierung und Instandhaltung ihres Gebäudebestandes sowie dem Neubau von Mietwohnungen tätig.

### Wohnungsbewirtschaftung

Im Bestand der Gesellschaft befinden sich zum 31.12.2021 insgesamt 3.087 Wohnungen mit 200.965,36 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 28 gewerbliche Einheiten mit 7.560,29 m<sup>2</sup> sowie 435 Garagen und 1.560 Stellplätze/Carports.

### Grundstücksverkehr/Neubautätigkeit

#### > Neubautätigkeit

Im Berichtsjahr war keine Neubautätigkeit zu verzeichnen.

#### > Verkaufsmaßnahmen

Die Wohnbau Stadt Coburg GmbH hat im Rahmen der Portfoliobereinigung einen Stellplatz im Objekt Viktoriastraße 7 an einen Selbstnutzer verkauft.

Das Objekt Schützenstraße 1 wurde von der Wohnbau Stadt Coburg GmbH als Sanierungstreuhänder der Stadt Coburg an einen Privatinvestor veräußert.

(Vorjahr: Max-Böhme-Ring 52 - 58 mit 34 WE, 1 WE und 1 Stellplatz in der Viktoriastraße 7 sowie das Objekt Ketschengasse 11).

#### > Erwerbsmaßnahmen

Im Zuge der Entwicklung des Sanierungsgebietes II/VII – Nördliche Innenstadt und Steinwegvorstadt wurde von der Wohnbau Stadt Coburg GmbH das Objekt Schenkergasse 2 a (Gaststätte „Gurgala“) erworben.

Im Namen des Sanierungstreuhänders hat die Wohnbau Stadt Coburg GmbH das Objekt Steinweg 47, das gegebenenfalls gemeinsam mit dem bereits zum Bestand zählenden Objekt Steinweg 45 entwickelt werden kann, gekauft.

Beide Objekte zählen zu Schlüsselobjekten für die Entwicklung des innerstädtischen Wohnens im Quartier.

Im Zuge einer Portfolioerweiterung hat die Wohnbau Stadt Coburg GmbH das Objekt Viktoriastraße 4 von einem Privatanbieter erworben.

### Modernisierung

Für die Modernisierung der Gebäude Am Lauersgraben 21 und 23 mit 20 WE sind Fremdkosten von 216.515,05 € angefallen. Insgesamt wurden Kosten von 241.687,05 € aktiviert. Die Maßnahme wurde zum 31.12.2020 zu ca. 92,5 % und zum 31.12.2021 komplett fertiggestellt.

Für die Modernisierung der Gebäude Dr.-Hans-Schack-Straße 18 und 20 mit insgesamt 48 WE wurden Kosten von 733.328,05 € aktiviert. Die Maßnahme wurde zum 31.12.2020 zu 90 % und zum 31.12.2021 komplett fertiggestellt.

Für die Modernisierung des Gebäudes Karl-Türk-Straße 59 mit 24 WE sind Fremdkosten von 1.438.802,88 € angefallen. Insgesamt wurden Kosten von 1.566.608,88 € aktiviert. Die Maßnahme wurde zum 31.12.2021 zu ca. 65 % fertiggestellt.

Für den Abbruch der Gebäude von-Mayer-Straße 35 und 37 mit insgesamt 22 WE sind im Berichtsjahr Fremdkosten von 83.014,04 € angefallen. Die Maßnahme wurde zum 31.12.2021 zu 100 % fertiggestellt.

### Instandhaltung

Für Instandhaltungsmaßnahmen wurden 2,73 Mio. € ausgegeben.

### Verwaltungsmäßige Betreuung

Die Wohnbau Stadt Coburg GmbH verwaltet Wohnanlagen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) von privaten Eigentümern. Am 31.12.2021 wurden 11 Eigentumswohnungen, 9 gewerbliche Einheiten sowie 20 Stellplätze verwaltet. Bei den verwalteten Objekten wurden die vertragsmäßigen Vorgaben der Eigentümer umgesetzt.

### Stadtsanierung

Die Wohnbau Stadt Coburg GmbH entwickelt und betreut folgende Sanierungsgebiete:

- > Sanierungsgebiet II – Steinwegvorstadt und VII – Nördliche Innenstadt
- > Sanierungsgebiet III – Metzgergasse, Kleine Rosengasse
- > Sanierungsgebiet IV – Judengasse, Viktoriastraße, Walkmühlgasse
- > Sanierungsgebiet V – Steintor, Leopoldstraße, Hinterm Marstall
- > Sanierungsgebiet VI – Ketschenvorstadt

Die Sanierungsgebiete III, IV und V wurden zum 31.12.2021 geschlossen.

### 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

	2019	2020	2021
	[T€]	[T€]	[T€]
<b>Ertragsanalyse</b>			
Hausbewirtschaftung	4.885	4.674	4.113,7
abzgl. Instandhaltung	- 2.677	- 1.983	- 2.729,7
Bau- und Verkaufstätigkeit	- 171	- 264	- 284,3
Sanierung/Betreuung	76	75	100,5
Finanzbereich	76	59	48,7
Sonstiger Bereich	290	316	6,3
Steuern vom Einkommen und Ertrag	- 5	- 282	- 112,7
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>2.474</b>	<b>2.595</b>	<b>1.142,5</b>
Einstellung in die Rücklagen	1.700	1.800	400,0
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>774</b>	<b>795</b>	<b>742,5</b>

Die Umsatzerlöse entwickelten sich wie folgt:

	2019	2020	2021
	17.579 T€	18.200 T€	18.521 T€€

Die Ertragslage wird weiterhin durch das positive Hausbewirtschaftungsergebnis bestimmt.

Für das Geschäftsjahr 2021 haben sich die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung aufgrund der im Berichtsjahr kontinuierlich durchgeführten Modernisierungen, Neubaumaßnahmen sowie regelmäßigen Mietanpassungen um 124 T€ auf 16,4 Mio. € erhöht. Damit wurde die Prognose von 16,0 Mio. € bis 16,5 Mio. € eingehalten.

Die „fremden“ Instandhaltungskosten betragen rund 2,7 Mio. €. Die ursprüngliche Prognose für 2021 von 2,5 bis 3,1 Mio. € wurde damit eingehalten.

#### 2. Finanzlage

##### a) Kapitalstruktur

Die Eigenkapitalquote beträgt 52,03 % 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 100,5 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 62,5 T€ erhöht.

## b) Investitionen

	2019	2020	2021
	[T€]	[T€]	[T€]
Neubau	6.051	2.730	342
Modernisierung	2.924	6.036	3.039
Grundstückskäufe	23	10	914
Sonstige Investitionen	61	62	138
Anzahlungen	916	0	0
<b>gesamt</b>	<b>9.975</b>	<b>8.838</b>	<b>4.433</b>

Bei den Neubauinvestitionen handelt es sich um 386 T€ Bauvorbereitung für geplante Baumaßnahmen sowie 103 T€ Nachtragskosten für das neue Bürogebäude Mauer 12, -314 T€ – davon Tilgungszuschuss 323 T€ – für die Ketschengasse 42, 135 T€ für die Fischersleite und 32 T€ für die Karl-Türk-Straße 19 a.

Die Modernisierungskosten mit 3.039 T€ sind im Lagebericht unter Ziffer B.II näher erläutert.

Die Grundstückskäufe betreffen die Geschäftsgebäude Schenkergasse 2 a und Viktoriastraße 4 mit Stellplätzen.

Die sonstigen Investitionen betreffen die Betriebs- und Geschäftsausstattung.

## Finanzierung der Investitionen

	2019	2020	2021
	[T€]	[T€]	[T€]
Kapitalmarktdarlehen	2.217	198	1.800
Wohnungsbaufördermittel	2.975	476	469
Kommunale Darlehen	206	0	500
Eigenkapital	4.577	7.334	1.664
<b>gesamt</b>	<b>9.975</b>	<b>8.008</b>	<b>4.433</b>

Die Finanzierung der Investitionen erfolgte im Berichtsjahr mit kommunalen Darlehen von 500 T€, Kapitalmarktdarlehen von 1.800 T€, Wohnungsbaufördermitteln von 469 T€ und Eigenkapital in Höhe von 1.664 T€.

ten Instandhaltungskosten in Höhe von 2.730 T€ aus dem laufenden Geschäftsbetrieb finanziert worden.

Am Abschlusstichtag bestehen folgende wesentliche Investitionsverpflichtungen:

Darüber hinaus sind die im Berichtsjahr aufgewende-

Für Neubau und Modernisierung: 1.254,8 T€.

## c) Zusammenfassung der Vermögens- und Kapitalstruktur

	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021
	[T€]	[T€]	[T€]
<b>Aktiva</b>			
langfristige Investitionen	120.313	115.902	115.355
Bauland + Vorbereitungskosten	1.421	923	1.223
kurzfristige Aktiva	11.990	18.561	19.847
	<b>133.724</b>	<b>135.386</b>	<b>136.425</b>
<b>Passiva</b>			
Eigenkapital	67.243	69.838	70.980
langfristige Fremdmittel	57.465	55.842	56.028
kurzfristige Passiva	9.016	9.706	9.417
	<b>133.724</b>	<b>135.386</b>	<b>136.425</b>
Anteil Eigenkapital an Bilanzsumme	50,29 %	51,58 %	52,03 %

#### d) Liquidität

Die Zahlungsströme des Geschäftsjahres 2021 stellen sich wie folgt dar:

	2019	2020	2021
	[T€]	[T€]	[T€]
<b>Kapitalflussrechnung</b>			
<b>Finanzmittelbestand 01.01.</b>	<b>2.309</b>	<b>4.195</b>	<b>10.495</b>
<b>Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit</b>			
Jahresüberschuss	2.474	2.595	1.142
Abschreibungen	3.853	4.618	4.282
Veränderung Aktiva und Passiva	2.360	8.793	- 325
	<b>10.996</b>	<b>20.201</b>	<b>15.594</b>
<b>Mittelabfluss</b>			
für Investitionen	- 10.815	- 8.008	- 4.433
<b>Mittelzufluss aus Finanzierung</b>			
Aufnahme von Krediten	6.238	674	2.769
Tilgungen und Rückzahlungen	- 2.224	- 2.372	- 2.707
<b>Finanzmittelbestand 31.12.</b>	<b>4.195</b>	<b>10.495</b>	<b>11.223</b>

Die Investitionen in Höhe von 4.433 T€ wurden mit Krediten von 2.769 T€ und mit Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit finanziert. Weiterhin erfolgten Darlehenstilgungen und -rückzahlungen aus dem Mittelzufluss der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von 2.707 T€. Der Finanzmittelbestand ist um 728 T€ gestiegen.

Nachrichtlich ist anzumerken, dass der Finanzmittelbestand fremde Finanzmittel für Mietkautionen in Höhe von 2.237 T€ enthält, so dass der verfügbare Finanzmittelbestand 8.986 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 (84,2 % – Vj. 84,8 % der Bilanzsumme) ist insbesondere auf den Abbruch des Grundstücks von-Mayer-Straße 35 - 37 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 31.12.2021 mit 21.245,3 T€ (Vj. 20.319,1 T€) bilanziert.

Das Eigenkapital zum 31.12.2021 beträgt 70.980,2 T€ (Vj. 69.837,7 T€) und damit 52,03 % (Vj. 51,58 %) der Bilanzsumme.

In den Verbindlichkeiten sind im Wesentlichen Finanzierungsmittel von Kreditinstituten und anderen Kreditgebern ausgewiesen. Zugängen von 2.769,4 T€ stehen planmäßige (2.149,6 T€) Tilgungen und Rückzahlungen (557,4 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 52,03 % die erforderliche Sicherheit und den Handlungsspielraum für die zukünftig geplanten Aufgaben.

Die langfristigen Investitionen der Gesellschaft zum 31.12.2021 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 2021	Ist 2020	Prognose 2021	Prognose 2022
Eigenkapitalquote	%	52,03	51,58	49 - 52	50 - 52
Durchschnittliche Wohnungsmiete*	€/m <sup>2</sup>	4,94	4,81	4,84 - 4,90	5,10 - 5,13
Fluktuationsquote**	%	6,64	5,65	5,5 - 5,6	6,9 %

\* bereinigt um die nicht bewohnbaren Wohnungen

\*\* ohne Tauschwohnungen, Wohnungswechsel wegen Modernisierung

Die Eigenkapitalquote erhöhte sich durch den Jahresüberschuss des Geschäftsjahres. Für 2022 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 2021 gegenüber dem Vorjahr mehr als erwartet. Grund dafür waren angehobene Mietpreise bei Neuvermietungen sowie Mieterhöhungen der öffentlich

geförderten Wohnungen. Für 2022 wird durch Neu-bezüge und Modernisierungen sowie der nachgeholten Mieterhöhungen eine Erhöhung auf ca. 5,10 - 5,13 €/m<sup>2</sup> erwartet.

Entgegen der Vorjahresprognose ist die Fluktuationsquote um ca. 1 % gestiegen. Dies ist vermutlich auf die vermehrten Neubautätigkeiten in Coburg zurückzuführen. Für das Jahr 2022 wird erwartet, dass sich die Fluktuationsquote erneut leicht erhöhen wird.

##### b) Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

		Ist 2021	Ist 2020	Prognose 2021	Prognose 2022
Fort- und Weiterbildungslehrgänge	T€	36	21,1	20 - 25	35 - 40

Für 2022 wird mit einem ähnlichen Aufwand gerechnet.

## C. PROGNOSE-, RISIKO- UND CHANCENBERICHT

---

### I. PROGNOSEBERICHT

Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2022 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 demographische Entwicklung 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. Allerdings bereiten Signale von Zinssteigerungen Sorgen, da diese zwangsläufig mit weiteren Mietanpassungen ausgeglichen werden müssen.

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

Für die beobachteten finanziellen und nichtfinanziellen Leistungsindikatoren erwartet die Gesellschaft auf Basis der Unternehmensplanung (Stand: November 2021) 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 2022 weiter stabile Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung zwischen 16,3 Mio. € bis 16,8 Mio. € erwarten.

Wir erwarten für 2022 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 2022 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 2022 rechnen wir mit einer durchschnittlichen Wohnungsmiete von 4,90 €/m<sup>2</sup> bis 5,10 €/m<sup>2</sup> (Vj: 4,84 bis 4,90 €/m<sup>2</sup>).

In diesem Zusammenhang wird auf den Nachtragsbericht im Anhang verwiesen.

## II. RISIKOBERICHT

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.

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 2021 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.

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

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

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

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

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

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

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

### III. CHANCENBERICHT

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

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

Wir sind zuversichtlich, dass wir die immer komplexeren Anforderungen durch Kunden, durch die demografische Entwicklung und die gesetzlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen auch in der Zukunft bewältigen und erreichen können, dass Coburger Bürger bei der Wohnbau gut wohnen und sich wohlfühlen.

Wegen unserer Modernisierungstätigkeit und der kontinuierlichen Optimierung unseres Wohnungsbestandes durch Sanierung und Neubauten und der laufenden Anpassung der Mieten im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten und der örtlichen Marktlage wird von einer positiven Umsatzentwicklung ausgegangen.

Die Durchschnittsmiete unseres Unternehmens beinhaltet darüber hinaus ein Potenzial für die zukünftige Umsatzentwicklung, gerade weil wir von einer stabilen Nachfrage ausgehen können.

Aufgrund der sehr verhaltenen Mietsteigerungen der letzten Jahre 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 2022

Christian Meyer

Geschäftsführer der Wohnbau Stadt Coburg GmbH

## III. AUFSICHTSRAT

Die Geschäftsführung hat im Jahr 2021 den Aufsichtsrat laufend über die geschäftliche Entwicklung und die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft unterrichtet.

Die Bilanz zum 31.12.2021 und die Gewinn- und Verlustrechnung für 2021 wird dem Aufsichtsrat in der Sitzung vom 17.05.2022 vorgelegt.

Die Jahresrechnung wird vom gesetzlichen Prüfungsverband geprüft. Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk ist in Aussicht gestellt.

Der Aufsichtsrat befürwortet den Vorschlag der Geschäftsführung zur Verwendung des Reingewinns 2021.

Im Geschäftsjahr 2021 fanden

- > 5 Sitzungen des gesamten Aufsichtsrates,
- > 1 Sitzungen des Prüfungsausschusses und
- > 1 Sitzung des Prüfungsausschusses Vergabe statt.

Für die geleistete Arbeit spricht der Aufsichtsrat der Geschäftsführung und den Mitarbeiter:innen der Gesellschaft Dank und Anerkennung aus.

Coburg, 31. März 2022 / 17. Mai 2022

Dominik Sauerteig

Aufsichtsratsvorsitzender

# IV. BILANZ 2021

## I. AKTIVSEITE

	2021		Vorjahr
	[€]	[€]	[€]
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		15.470,67	30.432,22
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	102.919.760,60		103.759.980,10
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	7.879.006,80		7.069.651,89
3. Grundstücke ohne Bauten	59.304,85		59.304,85
4. Technische Anlagen u. Maschinen	839.436,31		992.689,07
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	315.044,97		290.860,93
6. Bauvorbereitungskosten	1.107.579,11	113.120.132,64	807.858,96
<b>III. Finanzanlagen</b>			
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
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>114.904.202,13</b>	<b>114.779.376,84</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
1. Grundstücke ohne Bauten	55.906,26		55.906,26
2. Unfertige Leistungen	5.000.000,00		5.000.000,00
3. Andere Vorräte	185.288,00	5.241.194,26	162.424,26
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	117.680,58		150.930,46
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	556.426,94		797.716,90
3. Forderungen aus Lieferungen u. Leistungen	7.660,64		9.940,82
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	2.209.058,77		1.935.474,78
5. Sonstige Vermögensgegenstände	1.890.699,92	4.781.526,85	1.711.338,10
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		11.222.575,81	10.495.377,22
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
1. Geldbeschaffungskosten	125.052,78		135.291,72
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	150.740,88	275.793,66	152.419,38
<b>Bilanzsumme</b>		<b>136.425.292,71</b>	<b>135.386.196,74</b>
<b>Treuhandvermögen</b>		<b>9.751.606,71</b>	<b>9.511.939,40</b>

Bilanz zum 31. Dezember 2021

## 2. PASSIVSEITE

	2021		Vorjahr
	[€]	[€]	[€]
<b>A. Eigenkapital</b>			
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. Bauernenerugsrücklage	42.866.883,84		42.466.883,84
3. Andere Gewinnrücklagen	21.009.861,84	66.068.650,45	20.215.237,83
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	1.142.490,19		2.594.624,01
2. Einstellungen in Rücklagen	400.000,00	742.490,19	1.800.000,00
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>70.980.215,64</b>	<b>69.837.725,45</b>
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen	1.221.913,00		1.165.071,00
2. Steuerrückstellungen	36.000,00		139.000,00
3. Sonstige Rückstellungen	651.253,00	1.909.166,00	486.510,56
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	35.662.887,64		35.124.356,46
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	16.955.611,43		17.430.682,17
3. Erhaltene Anzahlungen	5.375.780,21		5.274.502,38
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.487.665,79		2.416.328,88
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.553.759,63		3.033.725,88
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	54.873,73		1.250,63
7. Sonstige Verbindlichkeiten	321.315,81	63.411.894,24	354.609,53
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 €			(0,00)
davon aus Steuern: 318.825,72 €			(323.785,32)
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<b>124.016,83</b>	<b>122.433,80</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>136.425.292,71</b>	<b>135.386.196,74</b>
<b>Treuhandvermögen</b>		<b>9.751.606,71</b>	<b>9.511.939,40</b>

Bilanz zum 31. Dezember 2021

# V. GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG

	2021		Vorjahr
	[€]	[€]	[€]
<b>1. Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	16.420.700,28		16.296.431,49
b) aus Betreuungstätigkeit	1.625.090,32		1.399.018,31
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	474.887,46	<b>18.520.678,06</b>	504.517,68
<b>2. Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen</b>		<b>0,00</b>	273.860,00
<b>3. Andere aktivierte Eigenleistungen</b>		<b>693.401,46</b>	706.111,54
<b>4. Sonstige betriebliche Erträge</b>		<b>390.379,02</b>	1.128.350,21
<b>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	7.291.668,72		6.566.662,64
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	195.450,72	<b>7.487.119,44</b>	220.840,83
<b>Rohergebnis</b>		<b>12.117.339,10</b>	<b>13.520.785,76</b>
<b>6. Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	3.523.806,05		3.233.493,67
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	1.034.697,39	<b>4.558.503,44</b>	923.448,48
davon für Altersversorgung: 315.418,60 €			(253.584,94)
<b>7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>		<b>4.281.673,03</b>	4.617.621,40
<b>8. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		<b>1.183.144,61</b>	995.257,41
<b>9. Erträge aus anderen Finanzlagen</b>		<b>15,60</b>	15,60
<b>10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>		<b>49.600,90</b>	59.896,01
davon aus verbundenen Unternehmen: 48.051,35 €			(58.509,70)
<b>11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		<b>616.202,38</b>	660.498,98
<b>12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>		<b>112.665,51</b>	281.983,36
<b>13. Ergebnis nach Steuern</b>		<b>1.414.766,63</b>	2.868.394,07
<b>14. Sonstige Steuern</b>		<b>272.276,44</b>	273.770,06
<b>15. Jahresüberschuss</b>		<b>1.142.490,19</b>	<b>2.594.624,01</b>
<b>16. Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage</b>		<b>400.000,00</b>	<b>1.800.000,00</b>
<b>17. Bilanzgewinn</b>		<b>742.490,19</b>	<b>794.624,01</b>

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

# 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 beschrieben. 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 versicherungsmathematischer Berechnungen nach dem modifizierten Teilwertverfahren unter Berücksichtigung der Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Heubeck bewertet. Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden pauschal mit dem von der Deutschen Bundesbank im Monat November 2021 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 1,94 %. 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 erforder-

lich 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 (1,37 % Stand November 2021). Die Rückstellung beträgt zum 31.12. des Berichtsjahres 22.957,00 € und betrifft ehemalige Mitglieder des Geschäftsführungsorgans.

Rückstellungen für Jubiläumszuwendungen 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 (1,37 % Stand November 2021). 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 2021

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				AK/HK 31.12.2021 [€]
	AK/HK 01.01.2021 [€]	Zugänge [€]	Abgänge [€]	Umbuchungen (+/-) [€]	
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	320.379,60	0,00	5.398,27	0,00	314.981,33
<b>Sachanlagen</b>					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	189.069.885,21	2.684.939,59	207.726,35	269.825,59	191.816.924,04
Grundstücke mit Geschäftsbauten	11.306.350,89	1.017.107,52	0,00	0,00	12.323.458,41
Grundstücke ohne Bauten	59.304,85	0,00	0,00	0,00	59.304,85
Technische Anlagen und Maschinen	2.522.038,83	0,00	418,75	0,00	2.521.620,08
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.329.052,99	138.095,14	71.009,90	0,00	1.396.138,23
Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bauvorbereitungskosten	1.367.256,41	592.693,77	0,00	-269.825,59	1.690.124,59
Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	205.653.889,18	4.432.836,02	279.155,00	0,00	209.807.570,20
<b>Finanzanlagen</b>					
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.763.078,82	0,00	0,00	0,00	1.763.078,82
Beteiligungen	5.000,00	0,00	0,00	0,00	5.000,00
Andere Finanzanlagen	520,00	0,00	0,00	0,00	520,00
	1.768.598,82	0,00	0,00	0,00	1.768.598,82
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>207.742.867,60</b>	<b>4.432.836,02</b>	<b>284.553,27</b>	<b>0,00</b>	<b>211.891.150,35</b>

### 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	8.508.913,90	- 125.015,51	31.12.2021
Markthalle Coburg GmbH, Winnenden	10	32.299,11	325,84	31.12.2020

Abschreibungen					Buchwerte	
Abschreibungen (kumulierte) 01.01.2021	Abschreibungen des Geschäfts- jahres	Abgänge	Zuschreibungen	Abschreibungen (kumulierte) 31.12.2021	Buchwert am 31.12.2021	Buchwert am 31.12.2020
[€]	[€]	[€]	[€]	[€]	[€]	[€]
289.947,38	14.959,55	5.396,27	0,00	299.510,66	15.470,67	30.432,22
85.309.905,11	3.768.658,98	165.251,96	16.148,69	88.897.163,44	102.919.760,60	103.759.980,10
4.236.699,00	207.752,61	0,00	0,00	4.444.451,61	7.879.006,80	7.069.651,89
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	59.304,85	59.304,85
1.529.349,76	153.251,76	417,75	0,00	1.682.183,77	839.436,31	992.689,07
1.038.192,06	113.902,10	71.000,90	0,00	1.081.093,26	315.044,97	290.860,93
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
559.397,45	23.148,03	0,00	0,00	582.545,48	1.107.579,11	807.858,96
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>92.673.543,38</b>	<b>4.266.713,48</b>	<b>236.670,61</b>	<b>16.148,69</b>	<b>96.687.437,56</b>	<b>113.120.132,64</b>	<b>112.980.345,80</b>
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.763.078,82	1.763.078,82
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.000,00	5.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	520,00	520,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.768.598,82	1.768.598,82
<b>92.963.490,76</b>	<b>4.281.673,03</b>	<b>242.066,88</b>	<b>16.148,69</b>	<b>96.986.948,22</b>	<b>114.904.202,13</b>	<b>114.779.376,84</b>

### Unfertige Leistungen

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

### Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

In der Position „Forderungen gegen verbundene Unternehmen“ sind zwei Gesellschafterdarlehen an die Stadtentwicklungsgesellschaft Coburg mbH enthalten. Das erste Darlehen ist über nominal 3.500,0 T€ enthalten (Stand zum 31.12.2021 1.344.176,63 €). 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 974.203,65 €.

Das zweite Gesellschafterdarlehen ist über nominal 500,0 T€ enthalten (Stand zum 31.12.2021 500.000,00 €). Das Darlehen hat eine Laufzeit bis 31.12.2022.

In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind Abschlagszahlungen an die Städtischen Werke in Höhe von 1.485 T€ (Vj. 1.540 T€) enthalten.

### Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

In den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten sind Disagiobeträge in Höhe von 125,1 T€ (Vorjahr 135,3 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.

### 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 72,7 T€.. Gewinne dürfen nur ausgeschüttet werden, wenn danach frei

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

### Sonstige Rückstellungen

Enthalten sind insbesondere:

> Erstellung der Betriebskostenabrechnung	135,3 T€
> Prüfungs-, Abschluss- und Steuerberatungskosten	98,8 T€
> Urlaub, Überstunden	23,0 T€
> Verwaltungs- u. Prozesskosten	115,1 T€
> für unterlassene Instandhaltung	217,0 T€

Die Rückstellungsbeträge für die genannten Sachverhalte entsprechen rund 90,5 % 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 2021

	insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit			davon gesichert	Art der Sicherung
		bis zu 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
	[€]	[€]	[€]	[€]	[€]	
<b>Verbindlichkeiten</b>						
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	35.662.887,64 (35.124.356,46)	1.854.180,05 (1.262.842,93)	4.544.839,62 (4.550.839,59)	29.263.867,97 (29.310.673,94)	35.628.659,39 (35.091.140,17)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	16.955.611,43 (17.430.682,17)	840.574,74 (853.643,52)	3.358.487,99 (3.352.438,76)	12.756.548,70 (13.224.599,89)	16.955.609,26 (17.430.679,87)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	5.375.780,21 (5.274.502,38)	5.375.780,21 (5.274.502,38)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.487.665,79 (2.416.328,88)	266.305,63 (261.731,55)		2.221.360,16 (2.154.597,33)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.553.759,63 (3.033.725,88)	2.553.759,63 (3.033.725,88)				
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	54.873,73 (1.250,63)	54.873,73 (1.250,63)				
Sonstige Verbindlichkeiten	321.315,81 (354.609,53)	321.315,81 (354.609,53)				
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>63.411.894,24 (63.635.455,93)</b>	<b>11.266.789,80 (11.042.306,42)</b>	<b>7.903.327,61 (7.903.278,35)</b>	<b>44.241.776,83 (44.689.871,16)</b>	<b>52.584.268,65 (52.521.820,04)</b>	

GPR = Grundpfandrecht    ( ) = Vorjahr

Die Positionen „Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten“ und „Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern“ enthalten im Berichtsjahr aufgelaufene Zinsen und rückständige Annuitäten von 34.228,25 € bzw. 2,17 €.

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:

	2021	Vorjahr
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	542.390,21 €	780.252,97 €
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00 €	4.277,25 €
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	16.953.874,93 €	17.423.851,17 €
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	8.382,51 €	0,00 €

## D. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN POSTEN DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

### Sonstige betriebliche Erträge

Im abgelaufenen Geschäftsjahr sind außergewöhnliche Erträge in Höhe von 16,3 T€ angefallen, die Gewinne aus der Veräußerung von im Bau befindlichen Gebäuden sowie im Bestand befindliche Gebäude betreffen.

Außerdem sind periodenfremde Erträge aus früheren Jahren (121,9 T€) und aus der Auflösung von Rückstellungen (T€ 100,8) enthalten.

### Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen

Die Abschreibungen enthalten außerplanmäßige Abschreibungen auf Bauvorbereitungskosten in Höhe von 23,1 T€.

### Sonstige betriebliche Aufwendungen

In der Position „Sonstige betriebliche Aufwendungen“ sind Verluste aus dem Abgang des Anlagevermögens in Höhe von 123,9 T€ enthalten.

### Finanzergebnis

Die Sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge resultieren in Höhe von 0,9 T€ (Vorjahr 0,8 T€) aus der Abzinsung von Rückstellungen. In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind in Höhe von 82,5 T€ (Vorjahr 82,2 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 2021 in Höhe von 82,0 T€ sowie die Gewerbesteuer 2021 in Höhe von 36,0 T€.

## E. SONSTIGE ANGABEN

### Arbeitnehmer

Im Geschäftsjahr waren durchschnittlich beschäftigt:

Gruppen	Vollzeit- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	14	19
Technische Mitarbeiter	15	7
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswart etc.	17	1
<b>Summe</b>	<b>46</b>	<b>27</b>

Außerdem wurden 8,5 Auszubildende beschäftigt.

### Aufsichtsrat

- > 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
- > Herr Stadtrat Wolf-Rüdiger Benzel  
Kfz-Sachverständiger i. R.
- > 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 31,1 T€ gewährt.

### Geschäftsführung

Geschäftsführer war:

Christian Meyer, Dipl.-Betriebswirt (FH)

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

### Sonstige finanzielle Verpflichtungen und außerbilanzielle Geschäfte

Aus Erbbaurechtsverpflichtungen ergeben sich jährliche Belastungen (Erbbauzinsen). Im Berichtsjahr betragen die Erbbauzinsen 30,5 T€ und werden in den kommenden Jahren in vergleichbarer Größenordnung anfallen. Sie werden über die Mieten weiterbelastet.

Aus Bauverträgen für verschiedene fertiggestellte oder im Bau befindliche Objekte bestehen noch weitere, jedoch zum Bilanzstichtag nicht zu bilanzierende Verpflichtungen. Diese belaufen sich für die Objekte des Anlagevermögens auf 1.254,8 T€ (Vorjahr 1.111,8 T€). Dem stehen zugesagte Kreditmittel sowie Eigenkapital 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€	Beteiligungs- unternehmen T€	Zweckverbände des Gesellschafters T€
Erhaltene Finanzierung*	16.953,9		1.174,2
Begebene Finanzierung*		1.844,2	
Bezug von Lieferungen und Leistungen	3.600,9		0,4
Erbringung von Leistungen	989,3	659,7	
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	87,2		23,6
Zinsen und ähnliche Erträge		48,1	

\* zum 31.12.2021

### Gesamthonorar des Abschlussprüfers

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

Honorar für	T€
Abschlussprüfungsleistungen	45,0
<b>Summe</b>	<b>45,0</b>

Erhöht wird der Aufwand des Geschäftsjahres um Mehrkosten in Höhe von 2,4 T€.

In den flüssigen Mitteln bzw. in den Verbindlichkeiten aus Vermietung sind Treuhandguthaben von 2.236,5 T€ bzw. Treuhandverbindlichkeiten (Mietkautionen) von 2.221,4 T€ enthalten.

### Gewinnverwendungsvorschlag der Geschäftsführung

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Bilanzgewinn von 742,5 T€, der sich aus dem Jahresüberschuss von 1.142,5 T€ abzüglich der Zuweisung zur Bauerneuerungsrücklage von 400 T€ ergibt, den anderen Gewinnrücklagen zuzuführen.

### Nachtragsbericht

Der Krieg Russlands gegen die Ukraine führt mit seinem Ausbruch am 24.02.2022 neben unermesslichem Leid der Bevölkerung vor Ort derzeit auch zu wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen mit entsprechenden Folgen für Deutschland. Diese Folgen

können sich auch schon kurzfristig negativ auf die Vermögens- Finanz- und Ertragslage der Wohnbau Stadt Coburg GmbH, z. B. in Gestalt von Mietausfällen, nachteiligen Änderungen auf den Kapitalmärkten (Kreditversorgung durch Banken), gestiegenen Einkaufspreisen für Energieträger, der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) oder aus Cyberangriffen niederschlagen. Darüber hinaus sind ggf. Einschränkungen und Anpassungen der eigenen Geschäftsprozesse und -aktivitäten und damit verbunden operative Risiken zu erwarten. Ebenso werden die Fluchtbewegungen Auswirkungen auch in Deutschland zeigen. Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses noch nicht verlässlich möglich. Wir verweisen in diesem Zusammenhang ergänzend auf unsere Ausführungen im Lagebericht im Kapitel "Prognosebericht und Risikobericht".

Coburg, 31. März 2022



Christian Meyer  
Geschäftsführer der Wohnbau Stadt Coburg GmbH

## IMPRESSUM

Herausgeber:

Wohnbau Stadt Coburg GmbH  
Mauer 12 · 96450 Coburg  
[www.wohnbau-coburg.de](http://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](http://www.sibdesign.de)

Bildnachweis:

Rainer Brabec: Seiten 9, 12, 17, 18, 19, 20, 21, 24,  
25, 26, 27, 28, 29

Lothar Kämpf (WSCO): Seiten 2, 6, 7, 36, 37, 63

Fabian Barcsik (WSCO): Seiten 14, 15

Anja Vogel (WSCO): Seite 5

Anette Vogel, Christina Hauptmann (WSCO):  
Seiten 34, 35

Jule Anica Ohlsen (WSCO): Seite 33

WSCO: Seite 22 (Kartengrafik)

Stadt Coburg: Seite 31

Druck:

Druckerei Jörg  
Gewerbering · 96253 Untersiemau

Stand: 20.06.2022



„STEINE REDEN NICHT,  
ABER SIE HABEN  
VIEL ZU ERZÄHLEN.“

Hermann Lahm (\*1948)

