



WIR

GESTALTEN DIE ZUKUNFT

2022

GESCHÄFTS BERICHT





NACHHALTIGKEIT

... ist das wohl drängendste Thema unserer Zeit, das immer mehr in den Mittelpunkt unseres Denkens und Handelns rückt. Damit nachfolgende Generationen in einer guten Welt leben können, brauchen wir neue Wege und clevere Lösungen – wie diesen Stift. Nachdem neue Ideen, To-Dos und Konzepte zu Papier gebracht wurden, kann noch etwas Neues daraus entstehen. Solche Ideen brauchen wir im Kleinen, aber natürlich auch im Großen.



WIR

BEWEGEN DIE ZUKUNFT

2022

GESCHÄFTS BERICHT

WAS MACHEN KINDERBILDER IM GESCHÄFTSBERICHT DER WSCO?

Wir wollen das Bewusstsein dafür schärfen, dass jeder Baustein, den wir jetzt setzen, sich auf das Leben zukünftiger Generationen auswirkt. Die Zukunft der Kinder gestalten wir jetzt! Dieser Verantwortung sind wir uns bewusst und haben sie deshalb mit einer besonderen Fotoserie in den Mittelpunkt dieses Geschäftsberichts gestellt.

Das Ergebnis sind viele tolle Bilder, bei denen ausnahmsweise nicht Gebäude, sondern Coburger Kinder im Fokus stehen – als zukünftige Bewohner:innen, Mitarbeiter:innen, Nachbar:innen und Coburger:innen. Der Geschäftsbericht 2022 ist daher nicht nur eine Rückschau und eine Bilanz auf das Jahr 2022, sondern auch ein Wegweiser für die Zukunft und eine Erinnerung an unseren Auftrag.

COBURG, IM JUNI 2023

SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN,

In Vorbereitung für den diesjährigen Geschäftsbericht unserer Wohnungsbaugesellschaft habe ich meinen Platz am Schreibtisch des Oberbürgermeisters für eine halbe Stunde geräumt – und in diesem Fall sogar sehr gerne: Denn in meinem Büro zu Besuch waren zwei mögliche Mitarbeiter*innen oder sogar Oberbürgermeister*innen der Zukunft. Zwei junge Coburger*innen, denen die Zukunft unserer Stadt gehört und für die wir sie nicht nur verwalten, sondern gestalten und entwickeln wollen.

Die nachwachsende Generation hat nicht nur ein Grundrecht auf Wohnen, sie hat auch das Recht darauf, dass wir uns heute damit beschäftigen, wie Coburg für sie lebenswert bleibt. Deshalb freut es mich als Oberbürgermeister der Stadt Coburg, dass unsere Wohnungsbaugesellschaft nicht „nur“ gute Wohnqualität bei bezahlbarer Miete für Coburger*innen zur Verfügung stellt. Dies alleine ist heute schon eine große Herausforderung. Unsere WSCO hat es sich darüber hinaus zur Aufgabe gemacht, unser verwaltungsweites Ziel der Klimaneutralität bei all ihrem Handeln mit einzubeziehen. Dies gilt für Neubauten genauso wie für Sanierungen – auch wenn es dabei ungleich schwerer ist. Dies gilt außerdem für das Kerngeschäft des sozialen Wohnungsbaus genauso wie für die Bewirtschaftung unserer Parkhäuser und die Entwicklung unserer Innenstadt.

Die größte Herausforderung dabei: Auch klimaneutrales Wohnen muss bezahlbar bleiben – trotz der Vielzahl an Investitionen. Mit Stolz können wir sagen, dass es unserer WSCO immer noch gelingt mit Durchschnittsmieten von nur 5,08 € pro Quadratmeter unseren Coburger Bürgern und Bürgerinnen bezahlbaren Wohnraum im gemeinnützigen Wohnungsbau anzubieten.

Dafür notwendig sind vor allem auch funktionierende Förderungen von Land und Bund. Auch im ver-

gangenen Wirtschaftsjahr ist es unserer WSCO wieder gelungen, Zuschüsse und Städtebaufördermittel in Höhe von über 5,2 Mio. € zu akquirieren.

Dass unserer WSCO dieses Zusammenspiel aus sozialer Verantwortung, Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit so hervorragend gelingt – dafür sind wir als Stadt Coburg sehr dankbar. Deshalb gilt mein ausdrücklicher Dank nicht nur der Geschäftsleitung bestehend aus Christian Meyer, Ullrich Pfuhlmann und Anette Vogel, sondern dem gesamten Wohnbau-Team.

Mehr als 100 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aus Planung, Vermietung, Hausverwaltung und Handwerkerpool sorgen dafür, dass sich Menschen in den über 3.000 Wohnungen der WSCO rundum wohlfühlen und sie vor allem auch bezahlen können. Dafür auch im Namen aller Bürger herzlichen Dank.

Dass die Kollegen der WSCO ihre Aufgaben immer wieder mit besonderem Einsatz, Offenheit und neuen Denkansätzen wahrnehmen, sieht man nicht nur in den Konzepten für unsere Sanierungsgebiete, in der Zusammenarbeit mit der Stadt im DEMO am Heimatring und den vielfältigen Aktivitäten der „Stadtmacher“, sondern auch in der täglichen Arbeit mit den Bürgern, an den Objekten und eben für unsere jüngsten Coburger*innen, die sich auf unser Engagement heute verlassen.

Herzlichen Dank!



Dominik Sauerteig
Oberbürgermeister und Aufsichtsratsvorsitzender



Wie würde Oskar als
Oberbürgermeister
die Stadt gestalten?
Wie es sich anfühlt,
auf dem Stuhl des
Stadtoberhauptes
im Rathaus zu sitzen,
durfte der Vierjährige
schon mal ausprobieren.

INHALT



WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG

3.086

**WOHNUNGEN HAT DIE WSCO IN IHREM
BESTAND – 27 NEUE ENTSTEHEN AKTUELL
IN DER VON-MAYER-STRASSE 35.**



STADTSANIERUNG



WOHNUNGSBEWIRTSCHAFTUNG



SOZIALE STADT



I. TÄTIGKEITSBERICHT	08
1. VORBEMERKUNGEN	10
2. WOHNUNGSENTWICKLUNG	12
3. WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG	16
4. GESCHÄFTSFELDER	18
4.1 Wohnungsbewirtschaftung	20
4.2 Grundstücksverkehr/Neubautätigkeit	22
4.3 Modernisierung	23
4.4 Instandhaltung/Aktiver Bauunterhalt	25
4.5 Verwaltungsmäßige Betreuung	25
4.6 Stadtanierung	26
4.7 Soziale Stadt	31
4.8 Sonstiges	33

II. LAGEBERICHT	40
A. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS	42
I. Geschäftsmodell des Unternehmens	42
II. Geschäftsfelder	42
B. WIRTSCHAFTSBERICHT	43
I. Gesamtwirtschaftliche und branchen- spezifische Rahmenbedingungen	43
II. Geschäftsverlauf	44
III. Lage	46
IV. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren	49
C. PROGNOSE-, RISIKO- UND CHANCENBERICHT	50
I. Prognosebericht	50
II. Risikobericht	51
III. Chancenbericht	52
D. RISIKOBERICHTERSTATTUNG ÜBER DIE VERWENDUNG VON FINANZINSTRUMENTEN	52

5,08 €

**PRO QUADRATMETER BETRÄGT DIE DURCHSCHNITTS-
MIETE DER WSCO. SO KÖNNEN WIR UNSEREM
SOZIALEN AUFTRAG GERECHT WERDEN.**

III. AUFSICHTSRAT	53
--------------------------	----

IV. BILANZ 2022	56
------------------------	----

V. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	58
---	----

VI. ANHANG	59
-------------------	----

A. ALLGEMEINE ANGABEN	59
B. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN	59
C. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN POSTEN DER BILANZ	62
D. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN POSTEN DER GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	65
E. SONSTIGE ANGABEN	66



CHANCENBERICHT





TEIL I

TÄTIGKEITSBERICHT

2022

Neu denken, vorangehen, mutige Ideen und kreative Konzepte brauchen wir für die Zukunft – hier sind uns Kinder oft einen Schritt voraus.



VORBEMERKUNGEN

Unser Geschäftsbericht erreicht Sie diesmal in einem neuen Outfit – unkonventionell, ungezwungen und voller spielerischer Leichtigkeit. Lachende Kindergesichter und entwaffnende Unbekümmertheit stehen Zahlen und Fakten gegenüber – ein Widerspruch? Nein, keineswegs. Unsere Kinder sind es, die morgen schon unsere wirtschaftliche Entwicklung in der Hand haben, und wir als Erwachsene sind es, die heute dafür verantwortlich sind, das Morgen unserer Kinder bestmöglich zu gestalten.

Als Geschäftsführer der Wohnbau Stadt Coburg GmbH und als dreifacher Vater sehe ich meine große Aufgabe darin, jeden Tag aufs Neue im Sinne unserer Kinder zu handeln. Wir können heute die Samen aussäen, deren Früchte unsere Kinder eines Tages ernten werden. Dazu gehört für unsere Branche mehr denn je klimabewusstes Bauen genauso wie weiterhin aufrechtzuerhaltende sozialgerechte Mieten. Das ist für uns eine große Herausforderung und immer wieder ein Balanceakt – aber es ist das, was uns antreibt als größter Wohnungsgeber der Stadt Coburg und der Region.

Als WSCO blicken wir zurück auf 2022, ein Jahr, in dem die Pandemie uns noch immer im Griff hatte und der Schrecken des Krieges in der Ukraine weiter um sich griff. Die Auswirkungen machen sich weiterhin schmerzlich bemerkbar, durch Inflation steigen die Preise – besonders in der Baubranche.

So schwer die Hürden auch zu meistern sein werden, es bleibt uns keine andere Wahl, als diese Aufgabe mutig und auch motiviert anzupacken und gemeinsam mit der Politik Lösungen zu schaffen. Einen guten Anfang haben wir im vergangenen Jahr

bei unserem Aufsichtsratsworkshop in Burgellern gemacht: Gemeinsam mit der Stadt haben wir die Klimastrategie auf Basis der „Triple Bottom Line“ vereinbart: Diese beschreibt, dass unter dem Begriff der Nachhaltigkeit ein dauerhafter Ausgleich zwischen der ökonomischen, der ökologischen und der sozialen Leistung angestrebt wird. Um wirklich nachhaltig zu sein, gilt es eine Balance zwischen allen Dreien herzustellen. Und das so schnell wie möglich: Wir wollen unseren Kindern einen Planeten hinterlassen, auf dem sie auch in Zukunft noch unbeschwert wohnen und leben können. Rückschläge und Hürden, die uns in den Weg gelegt werden, dürfen unsere Motivation dafür nicht trüben.

Wir können von den Kindern nur lernen: ausprobieren, hinfallen, wieder aufstehen.

Für unsere eigene Zukunftsfähigkeit muss nachhaltiges Handeln zur Selbstverständlichkeit werden.

Hier und heute gilt es, mit Mut Zukunft zu gestalten!



Christian Meyer
Geschäftsführer der Wohnbau Stadt Coburg GmbH



Wäre das in Zukunft ein Job für die vierjährige Pelin? In der Rolle der WSCO-Geschäftsführerin hat es ihr auf jeden Fall sichtlich gefallen.



A young boy with light brown hair is running towards the camera on a grassy bank. He is wearing a dark blue quilted jacket with red accents and grey pants. In the background, there is a calm pond, some trees with yellowing leaves, and a building with a red roof.

2.

WOHNUNGS- ENTWICKLUNG

Ein Stadtteil in Bewegung mit viel Potenzial: In Wüstenahorn hat sich bereits viel getan – und es geht weiter. Viele Grünflächen und der Wolfgangsee sind nicht nur für die kleinsten Bewohner ein Highlight im Quartier.



BESTANDSÜBERSICHT / BAULEISTUNGEN

FERTIGGESTELLTE
WOHNUNGEN
UND SONSTIGE

	MW	gE	Eigentumsverwaltung			Objektbetreuung		
			EW	gE	Ga / Stellpl.	vE	gE	Ga / Stellpl.
Stand 31.12.2021	3.087	28	11	9	20	43	-	29
BA 398 – Georg-Hansen-Weg 1 (Verkauf)	- 1							
BA 417 – Viktoriastraße 4 (Erwerb)		3						
Stand 31.12.2022	3.086	31	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.
BA 415 – von-Mayer-Straße 35	27	-	-	-	-	-	-	-
Stand 31.12.2022	27	-	-	-	-	-	-	-

IN BAUVORBEREITUNG
BEFINDLICHE
WOHNEINHEITEN
UND SONSTIGE

	MW	gE	Eigentumsverwaltung			Objektbetreuung		
			EW	gE	Ga / Stellpl.	vE	gE	Ga / Stellpl.
BA 409 – Heiligkreuzstraße 24*	16	-	-	-	-	-	-	-
Stand 31.12.2022	16	-	-	-	-	-	-	-

*gem. aktueller Planung

GESAMTAUFSTELLUNG

	MW	gE	Eigentumsverwaltung			Objektbetreuung		
			EW	gE	Ga / Stellpl.	vE	gE	Ga / Stellpl.
fertiggestellt	3.086	31	11	9	20	43	0	29
im Bau befindlich	27	-	-	-	-	-	-	-
in Bauvorbereitung	16	-	-	-	-	-	-	-
Stand 31.12.2022	3.129	31	11	9	20	43	0	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	164	20	11	9	20				224
Bestand 31.12.2022	3.086	31	11	9	20	43		29	3.229

ANZAHL VON STELLPLÄTZEN
UND GARAGEN
IM EIGENEN BESTAND

	Garagen	Stellplätze/Carports
Bestand 31.12.2021	435	1.560
BA 7410 – TG PH Mauer 12, 12 a - c (Erwerb)	1	
BA 7076 – Karl-Türk-Straße		-5
BA 7407 – Fischersleite 14, 14 a		1
BA 7417 – Viktoriastraße 4 (Erwerb)		5
BA 7167 – bei PH Baltenweg		24
BA 7181 – bei Heimatring 56		-40
Bestand 31.12.2022	436	1.545

Legende:

MW = Mietwohnungen

gE = gewerbliche Einheiten

EW = Eigentumswohnungen

vE = verwaltete Einheiten

Stellpl. = Stellplätze

Ga = Garagen



3. WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG

Der Neubau der Arztpraxis in der Karl-Türk-Straße 19 war ein wichtiger Schritt in der Quartiersentwicklung. Im gleichen Gebäude sind zusätzlich Wohnungen untergebracht.

	2020	2021	2022
	[T€]	[T€]	[T€]
Bilanzsumme	135.386	136.425	137.289
nachrichtlich Treuhandvermögen	9.512	9.752	10.237
Umsatzerlöse	18.200	18.521	18.710
Jahresüberschuss	2.595	1.142	1.082

3.1

UMSATZENTWICKLUNG

Aus den gesamten Aktivitäten des Unternehmens ergibt sich folgende Umsatzentwicklung:

	2020	2021	2022
	[T€]	[T€]	[T€]
Umsatzerlöse			
Hausbewirtschaftung	16.296	16.421	16.962
Betreuungstätigkeit	1.399	1.625	1.309
Andere Lieferungen + Leistungen	505	475	439
Summe	18.200	18.521	18.710

Die Umsätze aus der Hausbewirtschaftung sind im Berichtsjahr gestiegen, die Sollmieten haben sich um 344 T€ und die Umlagen für Betriebskosten um 337 T€ erhöht, während die Erlösschmälerungen um 139 T€ gestiegen sind.

Im Berichtsjahr konnten aus Grundstücksverkäufen Erträge in Höhe von 136 T€ (Sonstige betriebliche Erträge) erzielt werden.

Die Umsätze aus Betreuungstätigkeit betragen 1.309 T€. Darin enthalten sind auch die Erträge aus der Sanierungsträger- und Projektsteuerungsarbeit (kostendeckender Aufwendungsersatz).





4. GESCHÄFTSFELDER

Ausdauer und Fingerspitzengefühl brauchen die WSCO-Mitarbeiter:innen nicht nur bei der Pflege der Grünflächen. Jonte und Jaron haben sich am Max-Böhme-Ring als Gärtner versucht – dazu sind die zwei Brüder in entsprechende Arbeitskleidung und damit in die Mitarbeiter-Rolle geschlüpft.

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 2022 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 981 T€ liegen über dem Vorjahreswert und betragen 5,49 % der Sollmieten (Vorjahr 4,51 %). 73,58 % dieser Mietausfälle entfallen jedoch auf Wohnungsmodernisierungen und die anteiligen Betriebskostenumlagen, so dass der vergleichbare Mietausfall – bereinigt um die Wohnungsmodernisierungen – nur 1,45 % (Vorjahr 1,21 %) beträgt.

Im Jahr 2022 haben insgesamt 300 Mieter ihre Wohnung aufgegeben. Die Fluktuationsquote beträgt 9,72 %. Wenn die Wohnungswechsel wegen Modernisierung und Tausch berücksichtigt werden, liegt die verbleibende Fluktuationsquote bei 6,51 %. Die vergleichsweise niedrige Fluktuationsquote spricht

dafür, dass sich die Mieter:innen der Wohnbau in ihrer Wohnung wohlfühlen und im Schnitt ca. 15 Jahre in ihrer Wohnung verweilen.

Die Vermietungssituation ist nicht zuletzt wegen der niedrigen Gesamtdurchschnittsmiete von 5,01 € je m² gut. Bereinigt um die nicht bewohnbaren Wohnungen beträgt die Gesamtdurchschnittsmiete 5,08 € je m². 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 macht es erforderlich, sich auf steigende Kosten für das Gut „Wohnen“ einzustellen. Unter diesen Aspekten gilt es – insbesondere für einkommensschwache Bevölkerungsgruppen – Lösungen zu finden.





**Viel Platz zum Spielen und Toben
gibt es im Max-Böhme-Ring 52-58.**

Wohnungsvormerkungen

Zum 31.12.2022 sind 1.318 Wohnungssuchende vorgemerkt. Davon beziehen sich 191 Wohnungsvormerkungen auf Tauschwohnungen, so dass tatsächlich 1.127 Wohnungen (Vorjahr 842) nachgefragt werden. Die Anzahl der Wohnungssuchenden belegt den gegebenen Bedarf an bezahlbarem Wohnraum in Coburg.

Aus den Wohnungswünschen wird erneut deutlich, dass sich die Schere bei der Mietzahlungsfähigkeit weiter öffnet und sich ein erheblicher Teil der Nachfrager auf besonders preisgünstige Wohnungen bezieht. Da von allen ein guter Wohnstandard gewünscht wird, ist es für die nachhaltige Vermietbarkeit sehr wichtig, dass auch die modernisierten Wohnungen so finanziert werden, dass die Kaltmiete bezahlbar bleibt und die Betriebskosten niedrig gestaltet werden können.

Von den Nachfragern beziehen 52,66 % Einkünfte aus aktiver Beschäftigung, 12,29 % sind Rentner. Die restlichen 35,05 % der Nachfrager sind Transfer-einkommensbezieher.

Von der Gesamtnachfrage entfallen 14,57 % auf 1- bis 1,5-Zimmer-Wohnungen, 32,40 % auf 2- bis 2,5-Zimmer-Wohnungen, 33,46 % auf 3- bis 3,5-Zimmer-Wohnungen und 14,57 % fragen eine 4-Zimmer-Wohnung nach. Lediglich 5,01 % wünschen eine noch größere Wohnung.

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

Aktuell ist eine leicht 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 als Sanierungstreuhänder der Stadt Coburg hat das Anwesen Steinweg 57 an einen privaten Investor verkauft.

In den „Kubenhäusern“ im Georg-Hansen-Weg 1 wurde von der Wohnbau Stadt Coburg GmbH eine Eigentumswohnung an Selbstnutzer veräußert.

Das im Jahr 2021 von der Wohnbau Stadt Coburg GmbH erworbene Objekt Schenkergasse 2 a (Gaststätte Gurgala) wurde zum 01.01.2023 von dem Sanierungstreuhänder übernommen.

Die Wohnbau Stadt Coburg GmbH als Sanierungstreuhänder der Stadt Coburg hat einen in der Tiefgarage „Oberer Bürglaß“ liegenden Stellplatz an private Anlieger im Gebiet Bürglaß/Steinweg verkauft.

> Erwerbsmaßnahmen

Die Wohnbau Stadt Coburg GmbH hat einen Tiefgaragenstellplatz im Gewerbehof des Parkhauses Mauer 12 a - c von einem privaten Anbieter erworben.

Neubau

Nach Abbruch des alten Wohngebäudes in der von-Mayer-Straße 35, 37 wurde von der Wohnbau Stadt Coburg GmbH im September 2022 auf diesem Grundstück mit der Errichtung von 27 neuen Sozialwohnungen begonnen. In der neuen Wohnanlage werden 2-, 3-, 4-, und 5-Zimmer-Wohnungen entstehen. Die Fertigstellung ist für Oktober 2024 geplant.



4.3 MODERNISIERUNG

Nachdem die Auswirkungen der Corona-Pandemie im Jahr 2022 im Baugewerbe zwar immer noch sehr präsent waren, wurden sie mit der Zeit doch zu einer kalkulierbaren Größe.

Anders verhält es sich leider mit der nachfolgenden Krise. Mit dem Ausbruch des Krieges in der Ukraine im Februar 2022 stiegen die Energiepreise innerhalb kürzester Zeit um ein Mehrfaches.

Dies schlug sich sehr schnell in allen energieintensiven Baustoffen nieder. Die Preise für Ziegel, Glas, Kunst- und Dämmstoffe etc. explodierten und führten zu extremen Preisanstiegen in fast allen Gewerken.

Im Bereich des Baustahls kam es durch den hohen Marktanteil der Ukraine auch zu ganz direkten Lieferausfällen und damit steigenden Preisen am Weltmarkt.



Hier entsteht etwas Neues: Malte, Toni, Luis, Till und Greta sind auf der Baustelle in der Von-Mayer-Straße in die Rolle von Handwerker:innen und Architekt:innen geschlüpft.

Selbst vorliegende Angebote mussten zum Teil nachverhandelt werden, da sie die ausführenden Firmen vor existenzielle Probleme stellen konnten.

Kostenschätzungen mussten durchweg nach oben angepasst werden. In Summe stiegen die Kosten für eine Vollmodernisierung auf ein Niveau, für welches vor wenigen Jahren noch ein Neubau hätte realisiert werden können.

Der ohnehin geplante Umbau der Heizungsversorgung des Bestandes hin zu regenerativen Heizsystemen erlangte durch den Wegfall des russischen Erdgases und die extrem steigenden Preise noch einmal einen zusätzlichen Schub.

Die bereits vor der aktuellen Krise geplanten Objekte, wie am Heimatring oder Pelzhügel, erwiesen sich mit dem Einsatz von Wärmepumpen dabei als richtige Entscheidung. Allerdings werden die vorher schon hohen Kosten im Zuge der durch die Energiepreise getriebenen Inflation wirtschaftlich zunehmend nicht mehr darstellbar. Zudem ergaben die ersten Aus-

wertungen der Betriebskosten der Wärmepumpen keineswegs günstigere Preise für die Mieter.

Für die Erreichung der Klimaziele müssen daher verstärkt alternative Systeme zu den sehr aufwendigen Wärmepumpen gesucht werden, da diese immer auch einen hohen baulichen Aufwand nach sich ziehen. Eine Lösung stellt hier der Anschluss an das städtischen Fernwärmenetz dar. Es ist daher das Bestreben der WSCO, mittel- bis langfristig möglichst große Teile des Gebäudebestandes anzuschließen. Gebiete, die hierfür zeitnah in Frage kämen, sind der Heimatring, der Gustav-Hirschfeld-Ring und die Gebäude Am Schießstand.

Der Konflikt zwischen Klimaneutralität und Bezahlbarkeit stellt uns insbesondere im Modernisierungsbereich vor extreme Herausforderungen, da viele Vorschriften und Regelungen zunehmend auf sehr theoretischen Annahmen beruhen, die sich in der Praxis als wenig tauglich erweisen. Wir werden daher in Zukunft verstärkt auch unkonventionelle Lösungen austesten müssen.



4.4 INSTANDHALTUNG/ AKTIVER BAUUNTERHALT

Nachdem die Vergabe der Jahresaufträge in den letzten Jahren zunehmend schwieriger wurde, war es seit längerem das erklärte Ziel der WSCO, einen eigenen Handwerkerpool aufzubauen, um so einen Teil der Instandhaltungsarbeiten in Eigenregie erledigen zu können.

Im Frühjahr 2022 wurden deshalb neben drei Malern auch ein Fliesenleger und ein Maurer neu eingestellt. Der in den Vorjahren an einigen Stellen aufgetretene Instandhaltungsstau konnte somit gestoppt und teilweise auch schon abgebaut werden.



Eine zusätzliche Entspannung in diesem Bereich brachte die in der zweiten Jahreshälfte durch die steigenden Preise und Zinsen rückläufige Baukonjunktur. Die zuvor sehr geringe Abgabe von Angeboten wich einem deutlich höheren Interesse an Handwerkerleistungen.

In sämtlichen Gewerken konnte deutlich größeres Interesse, auch an Jahresausschreibungen, verzeichnet werden. Die oftmals bedeutend höhere Anzahl an Angeboten konnte dabei zum Teil auch die erheblichen Preissteigerungen zumindest etwas kompensieren. Im Allgemeinen ist das Preisniveau im Vergleich zu den Zeiten vor Corona und Kriegsbeginn immer noch sehr hoch. Über die erhöhten Materialpreise und steigenden Gehälter betrifft dies in gleicher Weise allerdings auch die Leistungen in Eigenregie.

Insgesamt müssen in Anbetracht der Preisentwicklung künftig bei allen Instandhaltungsarbeiten im

Hinblick auf die Wirtschaftlichkeit noch höhere Maßstäbe angelegt werden. Gerade bei künftigen Modernisierungen müssen sämtliche Maßnahmen auf ein Mindestmaß zurückgeführt werden. Im Extremfall können hier ggf. sogar befristete Leerstände das Mittel der Wahl sein.

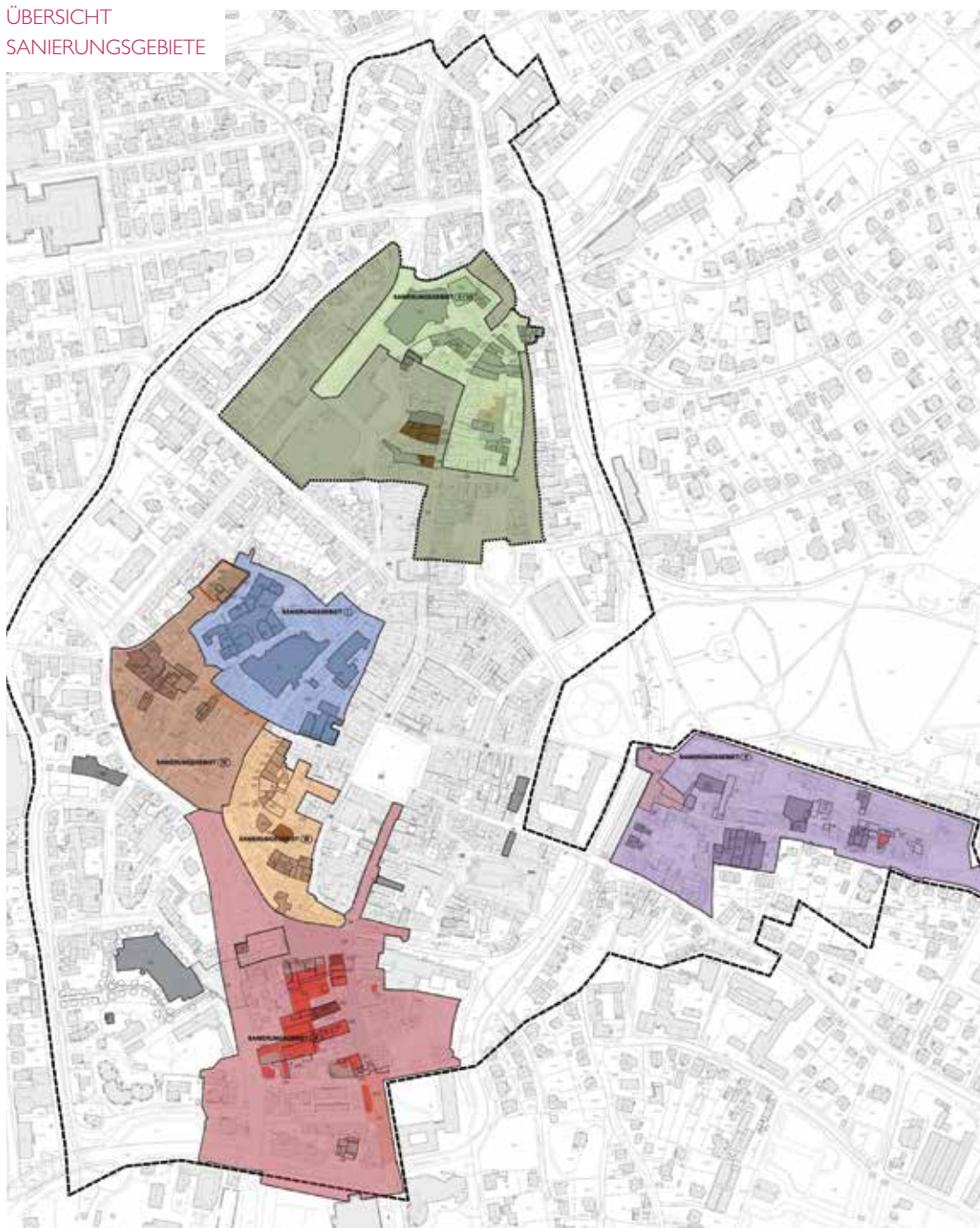
4.5 VERWALTUNGSMÄSSIGE BETREUUNG

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 2022 wurden die aus den Voruntersuchungen für das Sanierungsgebiet VII, Nördliche Innenstadt, hervorgegangenen 17 Maßnahmenvorschläge zur Quartiersaufwertung und -erneuerung weiter vorangetrieben.

Die Planung der städtebaulichen Realisierungsmaßnahme für die Freianlagengestaltung Lohgraben, Schenkergasse, Gerbergasse und angrenzende Stadträume wurde durch den Wettbewerbssieger, A24, Berlin, weiterentwickelt.

Die Projektidee 1 „Mehrgenerationenwohnen“ aus den Vorbereitenden Untersuchungen zum Sanierungsgebiet VII stellt ein Schlüsselprojekt im Quartier dar. Um eine qualitativ hochwertige Umsetzung zu erreichen, wurde in Abstimmung mit der Regierung von Oberfranken ein zweiphasiger Architekturwettbewerb aufgelegt, der als Planungsumgriff den Zusammenschluss der Objekte Steinweg 25, 27, 29 sowie Lohgraben 4 und 6 umfasst.

Die Fortführung des „Kommunalen Förderprogramms“ wurde im Jahr 2020 bis 2023 vom Stadtrat beschlossen, so dass weitere private Investoren

mit Hilfe von Städtebauförderungsmitteln Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen in den Sanierungsgebieten durchführen konnten. Durch private Investitionen 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.

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

Für das Jahr 2022 wurden für alle Sanierungsgebiete 850.000,00 € und zusätzlich für den Schlachthof 35.000,00 € beantragt.

Zuteilt wurden als Kontingent für 2022 insgesamt 1.500.000,00 € – „Lebendige Zentren“ (1.300.000,00 €) sowie „Innen statt Außen“ (200.000,00 €).

Im Kalenderjahr 2022 wurden folgende Einzelmaßnahmen bewilligt:

Ernstplatz, Realisierung Frei- und Verkehrsanlagen, Planungskosten + 1. BA vorgezogene Maßnahme	1.159.500,00 €
Kommunales Förderprogramm – Budget 2021	500.000,00 €
Trägervergütung 2021	538.178,11 €
Realisierungswettbewerb Mehrgenerationenwohnen Steinweg 25, 27, 29	300.000,00 €

Für das Programmjahr 2022 wurden Städtebaufördermittel in Höhe von von 5.036.000,00 € als Kontingent beantragt. Über den Antrag hat die Regierung bisher noch nicht entschieden.

Nachfolgend werden die wesentlichen Entwicklungen aller Sanierungsgebiete dargestellt.



SANIERUNGSGEBIET II – STEINWEGVORSTADT UND VII – NÖRDLICHE INNENSTADT

Die Planungen für die freiräumliche Realisierungsmaßnahme Lohgraben wurden vertieft, so dass mit der Umsetzung in 2023 begonnen werden kann.

Um die Bürger über den Sachstand zur Maßnahme zu informieren, wurden „Nachspaziergänge“ unter dem Motto „Licht im Lohgraben“ durchgeführt.

Nach Abstimmung mit der Förderstelle wurde für die Projektidee „Mehrgenerationenwohnen“ im Steinweg 25, 27, 29 ein nichtoffener, zweiphasiger Realisierungswettbewerb für die Wettbewerbsbetreuung ausgeschrieben. Die Wettbewerbsbetreuung erfolgt durch das Büro arc.grün Landschaftsplaner + Architekten, Kitzingen. Im Jahr 2022 wurde die Auslobung veröffentlicht. In der ersten Phase des Planungswettbewerbs beteiligten sich 26 Büros. Die Sitzung des Preisgerichts fand am 18.01.2023 statt. Das Preisgericht favorisierte sechs Entwürfe, die in der zweiten Phase durch die Büros weiterentwickelt und vertieft werden.

Die Planungsleistung für das „Junge Wohnen“ für die Objekte im Steinweg 35 / 37, Lohgraben 12, 14, Schenkasse 2 a, 3 und 4 wurde von der Wohnbau Stadt Coburg GmbH erbracht. Die Planung sieht 32

Plätze für Studenten und weitere 32 Plätze für Auszubildende und junge Berufstätige vor. Ergänzt wird das Wohnungsangebot in den Erdgeschosszonen durch gewerbliche Einheiten für Gastronomie und Gemeinschaftsflächen. Sobald durch die Förderstelle eine Förderkulisse bereitgestellt wird, kann das Vergabeverfahren angestoßen werden.

Zum „Tag der Städtebauförderung 2022“ wurde ein buntes Programm zum Thema „Promenaden und Plätze“ rund um die Stadtsanierung angeboten. Neben Vorträgen zu den aktuellen städtebaulichen Entwicklungen in Bezug auf Stadtgrün, Stadtraumgestaltung und historische Plätze im Quartiersbüro Schlick.29 wurden Sonderfahrten zu den schönsten Plätzen der innerstädtischen Sanierungsgebiete mit einer Elektro-Bahn durchgeführt. Im Rahmen der Bürgerinformation fanden außerdem Spaziergänge an der „Itz“ sowie eine Veranstaltung zum Thema „Jugendtrendsportanlage“ statt.

Die privaten Sanierungsmaßnahmen Steinweg 40 und 48 sowie Hindenburgstraße 1 werden im Rahmen des „Kommunalen Förderprogramms“ durch private Bauherren im Quartier durchgeführt. Die Maßnahmen sollen 2023 abgeschlossen werden.

SANIERUNGSGEBIET III – METZGERGASSE, KLEINE ROSENGASSE

Die private Sanierungsmaßnahme Metzgergasse 15 wurde 2022 im Rahmen des „Kommunalen Förderprogramms“ saniert und abgeschlossen.

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 17 a 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 17 a und 21 erworben hat, wird im

Rahmen des „Kommunalen Förderprogramms“ das Gebäude Walkmühlgasse 21 saniert. Die Ordnungsmaßnahme „Abbruch Walkmühlgasse 17 a“ wurde in diesem Zusammenhang bereits durchgeführt. Anstelle des Anwesens Walkmühlgasse 17 a werden begrünte Außenanlagen mit privaten Stellplätzen entstehen, so dass eine Grundstücksordnung im Sinne der Sanierungsziele durchgeführt werden kann.

Als weitere private Sanierungsmaßnahme wird 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“.

Die Planungen für die Freiraumgestaltungsmaßnahme der „unteren“ Judengasse und der Kleinen Judengasse wurden 2022 angestoßen, so dass diese vor Schließung des Sanierungsgebietes zum 31.12.2025 abgeschlossen werden können.





Der Steinweg ist bunt – und dank der Kinder noch ein bisschen bunter.

SANIERUNGSGEBIET V – STEINTOR, LEOPOLDSTRASSE, HINTERM MARSTALL

Die privaten Sanierungsmaßnahmen Leopoldstraße 13 und 35 werden derzeit im Rahmen des „Kommunalen Förderprogramms“ von privaten Bauherren durchgeführt.

SANIERUNGSGEBIET VI – KETSCHENVORSTADT

Das Objekt Ketschengasse 48 wird aktuell durch einen privaten Investor im Rahmen des „Kommunalen Förderprogramms“ saniert.

Die Liegenschaft Schützenstraße 1 wurde an einen privaten Investor verkauft. Dieser führt derzeit Sanierungsmaßnahmen durch.

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. Dieser wird das Anwesen bis 31.05.2024 sanieren.

Das Anwesen Ketschengasse 13 soll mit Hilfe des Sonderprogramms „Innen statt Außen“ saniert und als Teileigentum veräußert werden.

Im Zuge der Außenanlagenplanung zum Bildungshaus Lutherschule wurde auch die bereits im Ideen- und Realisierungswettbewerb beschlossene Stadt-raumgestaltungsmaßnahme Ernstplatz/Am Viktoriabrunnen angegangen. Derzeit wird der erste Bauabschnitt im Bereich der Nebenstraße „Ernstplatz“ umgesetzt, um die verkehrliche Erschließung zum Bildungshaus sicherzustellen. Der erste Abschnitt wurde Ende 2022 fertiggestellt.

Der 2. Bauabschnitt „Am Viktoriabrunnen“ wurde in 2022 mit der Verlegung der Versorgungsleitungen durch die Spartenräger angegangen, so dass die Freiraumgestaltungsmaßnahme in 2023 begonnen werden kann.

Wegen des Programmwechsels zur „Sozialen Stadt“ wurde von der Regierung von Oberfranken die Fortschreibung des ISEK, Teilbereich sozialfachliches Handlungskonzept, für die Coburger Innenstadt empfohlen. Nach Durchführung einer Bewohnerbefragung im Untersuchungsgebiet und der Bürgerbeteiligung „Zukunftsforum“ ist die Fertigstellung der Teilfortschreibung im Frühjahr 2023 geplant.



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.

Das Gebäude Karl-Türk-Straße 59 mit 24 Wohneinheiten wurde durch die Wohnbau Stadt Coburg GmbH modernisiert und im November 2022 bezogen.

Die Bestandsgebäude Karl-Türk-Straße 13 - 17 sollen rückgebaut werden. An deren Standort könnte weiterer Geschosswohnungsbau entstehen. Alternativ sind aufgrund der möglichen Schließung eines Nahversorgers im Quartier auch ein Nahversorger mit Geschosswohnungsbau oder 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 als Parkhaus durch die Stadtentwicklungsgesellschaft Coburg mbH realisiert werden.

Die finale Entscheidung erfolgte durch den Stadtrat im Februar 2022 zugunsten der Errichtung einer Parkierungsanlage. Diese wird durch die Stadt Coburg erstellt und soll anschließend durch die Stadtentwicklungsgesellschaft Coburg mbH betrieben werden.

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

Rund um das modernisierte Gebäude Karl-Türk-Straße 59 gibt es viel Grün zum Erleben und Entdecken.



4.8 SONSTIGES

Jubilar:innen 2021

Welches Unternehmen kann sich heute noch damit brüsten, treue Mitarbeiter:innen zu haben, die schon mehrere Jahrzehnte der Firma angehören? Dass dies bei der WSCO der Fall ist, macht Geschäftsführer Christian Meyer stolz: „Darüber freuen wir uns sehr, denn das ist ein klares Zeichen für ein gutes Betriebsklima und gute Arbeitsbedingungen“. Der WSCO-Chef dankte seinen Mitarbeiter:innen für ihren Einsatz, ihre Leistung und ihre Treue.

Geehrt wurden für 40 Jahre Zugehörigkeit zum Unternehmen: Gabriele Kunzelmann aus der Abteilung Lohn- und Gehaltsbuchhaltung sowie Wolfgang Ehrsam, zuständig für Botengänge und den gesamten Postdienst. Für 35 Jahre Treue wurde Lothar Kämpf Anerkennung gezollt, der als Dipl.-Architekt im Projektbüro arbeitet. 30 Jahre wertvolle Arbeit leisten im Gärterteam Marius Faff und Jens Kräublich.



Die Jubilar:innen 2021 – Reihe vorne (von links): Wolfgang Ehrsam, Lothar Kämpf, Gabriele Kunzelmann
Reihe Mitte (von links): Anette Vogel, Mitglied der Geschäftsleitung, Marius Faff
Obere Reihe (von links): Ullrich Pfuhlmann, Mitglied der Geschäftsleitung, Christian Meyer, Geschäftsführer und Florian Malsch.

Über 20 Jahre Zugehörigkeit und entsprechende Anerkennung dürfen sich Tanja Simon (Finanzbuchhaltung), Elisabeth Piernikorz (Reinigungskraft) und Ralf Lippmann (Heizungsmeister im Regiebetrieb) freuen. 15 Jahre bei der WSCO ist Nina Hoffmann, Leiterin Mieten und Betriebskosten, die einst als Auszubildende bei der WSCO begonnen hat. Ein Jahrzehnt engagiert dabei sind Florian Malsch (Controlling/

Sanierung) und Frank Kirchner aus dem Parkhaus-Team (Stadtentwicklungsgesellschaft Coburg mbH).

Allen wurde mit einem Präsent gedankt und weiterhin viel Erfolg im Unternehmen gewünscht. „Zusammen darf ich 270 Jahre Wohnbau ehren“, sagte Christian Meyer sichtlich stolz in seiner Laudation an die Jubilar:innen.

Ausbildungsstart 2022

Drei neue Auszubildende setzten im September 2022 den Startpunkt für ihre berufliche Zukunft bei der WSCO: Nina Beresnev, Inka Wicklein und Jule Wagner begannen die Lehre für den Beruf Immobilienkauffrau. In ihrer dreijährigen Ausbildungszeit werden die Azubis alles rund ums Thema Immobilien und deren Bewirtschaftung lernen. Dabei durchlaufen sie alle Abteilungen der WSCO.



Unsere Auszubildenden, die 2022 gestartet sind (von links): Nina Beresnev, Inka Wicklein und Jule Wagner.

Aufsichtsratsworkshop 2022 – Prima Klima, hohe Mieten? Strategische Ausrichtung der WSCO zur Klimastrategie

Der inzwischen zur guten Routine gewordene und etablierte Aufsichtsratsworkshop der WSCO führte am 29. und 30. September 2022 ins Hotel Schloss Burgellern bei Schesslitz. Gäste aus der Coburger Stadtpolitik, der Verwaltung und den Abteilungsleitungen der WSCO folgten der Einladung gerne.

Ziel war es auch in diesem Jahr, wichtige Impulse im Sinne der strategischen Ausrichtung der WSCO zu

setzen und Zukunftsthemen zu beleuchten. Schwerpunkt lag in diesem Jahr auf dem Thema Klimastrategie und einer nachhaltigen und notwendigen Anpassung der WSCO-Unternehmensstrategie: 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?



Beim WSCO Aufsichtsrats-Workshop wurden Strategien für die Herausforderungen der Zukunft erarbeitet.

Nach einem Impulsvortrag von WSCO-Geschäftsführer Christian Meyer zu den aktuellen Herausforderungen für die Wohnungswirtschaft im Allgemeinen ging das Wort zunächst an Antje Dietz und Martina Kahl, die die Risikomanagement-Entwicklung der WSCO vorstellten.

Im Anschluss gab die Inhaberin der Stabstelle Klimaschutz, Kirsten Köhn, den rund 30 Gästen einen ausführlichen Einblick in die Klimaziele und Klimastrategie der WSCO. Im Jahr 2045 soll der komplette WSCO-Wohnungsbestand klimaneutral sein – ein ehrgeiziges Ziel, das nur gemeinsam mit Politik und Verwaltung erreicht werden kann.

Darauf aufbauend zeigte Korbinian Weisser von der VdW Bayern Treuhand erforderliche Anpassungen an die Unternehmensstrategie der WSCO auf, die in Vereinbarung einer wirklich nachhaltigen Klimastrategie in den kommenden Jahren notwendig sein

werden. Ausgangspunkt war der „Triple Bottom Line (TBL)“ Ansatz, der beschreibt, dass unter dem Begriff der Nachhaltigkeit ein dauerhafter Ausgleich zwischen der ökonomischen, der ökologischen und der sozialen Leistung angestrebt wird. Um wirklich nachhaltig zu sein, gilt es eine Balance zwischen allen Dreien herzustellen.

Die interessanten Fachvorträge wurden am ersten Tag abgerundet und begleitet von einem attraktiven Rahmenprogramm in Form eines Boules-Turniers im Schlossgarten des Hotels.

Am zweiten Workshop-Tag war Heiko Baumann von der SÜC zu Gast und präsentierte den aktuellen Plan zum Netzausbau der Fernwärme, der weitaus mehr als bisher mit den Zielen der WSCO in Einklang und Abstimmung gebracht werden soll – so das Ergebnis der anschließenden und sehr ausführlichen Diskussion.

Das Fazit des Workshops: Die Unternehmensentwicklung muss im Einklang mit einer nachhaltigen Klimastrategie einhergehen. Ausgehend von einer guten wirtschaftlichen Ausgangslage der WSCO bei niedrigen Mieten und der Erfüllung des sozialen Auftrags sind diese Anpassungen an wichtige Parameter, wie die Durchschnittsmiete, die Eigenkapitalquote und einen stabilen Jahresüberschuss bis ins Jahr 2030 (unternehmens-)politisch auf den Weg zu bringen.

Platane darf weiterleben!

Dass der WSCO Klimaschutz wichtig ist, hat sie im Sommer durch eine beherzte Aktion bewiesen: Eine zwölf Jahre alte und zehn Meter hohe Platane in der von-Mayer-Straße 35 wurde umgepflanzt. Warum? Weil sie genau dort Wurzeln geschlagen hatte, wo im Jahr 2024 insgesamt 27 neue Sozialwohnungen bezogen werden sollen. Und da Baumschutz in heutigen Zeiten wichtiger ist denn je, hat die WSCO nach Absprache mit dem Grünflächenamt beschlossen: Die Platane darf weiterleben!

Durch die gute Pflege der WSCO-Gärtner:innen hat sich die Platane dann 40 Meter von ihrem ursprünglichen Standort entfernt gut entwickelt. Im Zuge des Neubaus sollen noch sechs neue Bäume angepflanzt werden, zwei Eichen und vier Eschen. Eine grüne Umgebung ist für die WSCO nicht nur wichtig für den Klimaschutz, sondern auch für das Wohlempfinden der Mieter:innen. Bäume spenden Schatten, filtern die Luft und erfreuen so mancher Menschen Seele.

Licht im Lohgraben

Spot an: Illuminationen tauchten im Januar 2022 eine Woche lang Sanierungsobjekte im Sanierungsgebiet Steinwegvorstadt / Nördliche Innenstadt (II/ VII) in ein besonderes Licht. In Kooperation mit dem Lichtplaner Michael Müller, der als Dozent für Innenarchitektur an der Hochschule Coburg tätig ist, und dem Coburger Designforum (CDO) veranstaltete die Wohnbau Stadt Coburg GmbH das Projekt „Licht im Lohgraben“. Das Konzept für das Lichtspiel stammte von Michael Müller, der sich als Experte für Lichtgestaltung im urbanen Raum einen Namen gemacht hat. Im Bereich Lohgraben/Schenkgasse hatte er mit seinen Lichtinstallationen Gebäude und Freiflächen, die in den kommenden Jahren saniert werden, in den Blickpunkt gerückt. An zwei Freitagen gab es abends bei klirrender Kälte und geltenden

Corona-Richtlinien geführte Lichtentdecker-Touren gemeinsam mit dem Licht-Experten Müller sowie WSCO-Architekt Reiner Wessels. Die einzelnen Sanierungsvorhaben wurden anschaulich erläutert und das große Potenzial des Quartiers sichtbar gemacht. Trotz der oben beschriebenen erschwerten Bedingungen stießen die Rundgänge durchs Quartier auf großes Interesse seitens der Bevölkerung. Über die Zeit der einwöchigen Illuminationen hinaus können die Passant:innen bis heute auf großflächigen Info-tafeln Hintergründe, Fakten und Pläne zum zukünftigen Baugeschehen einsehen. Diese sind an den einzelnen Sanierungsobjekten im Bereich Lohgraben und Schenkgasse befestigt und bieten – teilweise mit QR-Codes ausgestattet – die Möglichkeit zu einem privaten informativen Rundgang.



Designtage im Parkhaus

Wenn ein Parkhaus zum Wohnzimmer wird, dann stecken da kreative Köpfe dahinter: Im Mai 2022 verwandelte das Coburger Designforum Oberfranken (CDO) bei seinen Coburger Designtagen die Parkdecks 6, 7 und 8 des Parkhauses Mauer in einen außergewöhnlichen Begegnungsort für Kultur und Design mit zahlreichen studentischen Arbeiten und



Aussteller:innen. Unter dem Motto „Hier bist du zu Hause“ richtete sich die WSCO als Parkhausbetreiberin auf dem obersten Deck ihr eigenes Wohnzimmer ein, in dem sie viele Besucher:innen freundlich empfing und so einen gemütlichen Ort der Begegnung schaffte. Der besondere Clou: Es gab sogar ein für diesen Anlass eigens gebrautes Bier: Das Wohnbräu.



Promenaden und Plätze

Anlässlich des Tags der Städtebauförderung im Mai veranstaltete die WSCO im Nachgang am 30. Juni sowie am 2. Juli zwei Veranstaltungen, die städtebauliche Entwicklungen im Wandel der Zeiten in den Fokus stellten. Unter dem Titel „Promenaden und Plätze – früher und heute“ wurde zunächst an einem Donnerstagabend zu einem fachlichen Vortragsabend in den „Schlick 29. Die Sanierungswerkstatt“ geladen; am darauffolgenden Samstag konnten Bürger:innen in zwei erlebnisreichen Sonderfahrten im „Flanier-Express“ geschichtliche Hintergründe und Entwicklungen zu allen Sanierungsgebieten erhalten. Referenten der besonderen Tour, deren Wege zum Teil auch zu Fuß zurückgelegt wurden, waren Reiner Wessels, Leiter der Sanierungsabteilung Wohnbau Stadt Coburg GmbH, Bernhard Ledermann, Amtsleiter Grünflächenamt sowie Sandro Schaffner vom Stadtraumgestaltungsbüro RSP Dresden.

Die Touren starteten am Gemüsemarkt und führten über die Schwarze Allee sowie den Schloßplatz in die Ketschengasse zum Albertsplatz, von dort weiter zum Ernstplatz und dann schließlich zur „Endstation“ Lohgraben, wo von Studierenden der Zwischenzeitnutzung ein kleiner karitativer Flohmarkt

zugunsten der Ukraine-Hilfe veranstaltet wurde. Hier wurden auch an Infotafeln die architektonischen Planungen für die Neugestaltung des Lohgrabens dargestellt, Jan Grimmek von A24 Landschaft aus Berlin gab Interessierten Auskunft. Der Flanier-Express wurde sehr gut von der Bevölkerung angenommen, da die „Bimmelbahn“ den Zugang zu städtebaulichen Themen und Orten wortwörtlich erfahrbarer machte.

Stadtentwicklung entdecken: Mit dem Flanier-Express durch die Sanierungsgebiete der Stadt Coburg.





Erstes Digital-Camp in Coburg

Im Oktober 2022 war die WSCO Gastgeber für das erste Digital-Camp der DigiWoh, dem Kompetenzzentrum Digitalisierung von der Wohnungswirtschaft für die Wohnungswirtschaft. Teilgenommen haben knapp 50 Personen aus ganz Deutschland, die die Digitalisierung der Wohnungswirtschaft umsetzen und verantworten. Die Veranstaltung wurde im Barcamp-Format durchgeführt. So haben die Teilnehmenden am ersten Tag 17 Themen zur digitalen Transformation zusammengetragen, die am Folgetag ausgearbeitet und diskutiert wurden. Hierbei stand der Austausch über Erfahrungen und Herausforderungen im Vordergrund. Kleine Pausen und Warm-ups zwischendurch sorgten für einen kreativen Austausch und die damit verbundene Möglichkeit, neue Kontakte zu knüpfen. An diesem Tag konnten für alle Beteiligten hilfreiche Ergebnisse zusammengetragen werden.

WSCO-Klimalogo

2022 hat die WSCO ein eigenes Klimalogo entwickelt. Dies soll unser Bestreben verdeutlichen, dass wir in allen Unternehmensbereichen im Sinne der Nachhaltigkeit handeln. Die Aufgabe der WSCO ist vorrangig die sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung. Aktuell stehen wir vor der Herausforderung – mit Blick auf die Klimaneutralität – kostengünstig und nachhaltig zu sanieren, die Werterhaltung unserer Gebäude zu gewährleisten und gleichzeitig Mieten bezahlbar zu halten.

Als Gründungsmitglied der Initiative Wohnen.2050 haben wir uns das Ziel gesetzt, unseren Gebäudebestand bis 2045 klimaneutral abzubilden. Hierfür

entwickeln wir derzeit eine langfristige Klimastrategie mit zukunftsorientierten und sozialverträglichen Klimazielen sowie Maßnahmen bis zum Jahr 2045.

öko? logisch!
WOHNEN



Veranstaltungsreihe „Ökologisch wohnen und bauen“

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? Welchen Beitrag können die Wohnungswirtschaft, aber auch private Hausbauer, Planer:innen und Architekt:innen insgesamt leisten, um Klimaneutralität zu erlangen? Für all diese Fragestellungen und Herausforderungen sind Lösungen gefragt, und deshalb hatte die WSCO, und hier federführend die Stabstelle Nachhaltigkeit und Klimaschutz, in den Monaten Mai und Juni eine ganze Veranstaltungsreihe unter dem Titel „Faktor Wohnen – Nachhaltigkeit. Klimaschutz. Gemeinwohl“ organisiert, die vielfältige Lösungsansätze aufzeigte: über eine Ausstellung zum Anfassen, begleitende Vorträge, Praxisberichte von Expert:innen und Exkursionen bis hin zu spannenden Orten und Bauprojekten. Die Ausstellung war im Foyer der WSCO zu besichtigen, das auch Ausgangspunkt für Exkursionen war.

Stadtmachen! – Jetzt als eigene Abteilung und Aufgabe bei der WSCO

Seit Januar 2021 arbeiten die Stadtmacher bereits als Team gemeinsam an der Entwicklung und Gestaltung der Coburger Innenstadt. Gestartet sind sie als agile Projektgruppe unter dem Dach der Wohnbau, zunächst befristet auf zwei Jahre. Und seit November 2022 ist es sicher: Die Stadtmacher:innen wird es weiterhin geben. Die Projektgruppe ist nun als eigene Abteilung bei der WSCO angesiedelt. Dazu hat der Stadtrat in seiner Novembersitzung grünes Licht gegeben. In den letzten 2 Jahren wurden von den Stadtmachern schon zahlreiche Projekte erfolgreich umgesetzt. Ein Beispiel hierfür ist die Aufnahme als eine von fünf Modellkommunen für das Fitness-Programm „Starke Zentren“ des bayerischen Wirtschaftsministeriums. Ende Oktober kam außerdem der Förderbescheid aus dem Bundesprogramm „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“ (ZIZ), der Projekte weiter möglich macht: für die Gastronomie, den Innenseite Einzelhandel, für die Coburger Märkte und Neugründer im Bereich der Innenstadt. Hier finden sich alle Infos zu den Stadtmachern:

www.stadtmacher.co

Fahrradtag

Mit dem 2022 erstmals in diesem Umfang von den Stadtmachern organisierten Aktionstag rund um das Thema Fahrrad wurde am 9. April die gesamte Innenstadt in eine Open-Air Aktionsfläche verwandelt. Besucher:innen und Gäste – Erwachsene wie Kinder – konnten einen abwechslungsreichen Tag erleben mit vielen Mitmach-Aktionen, Wissenswertem und Innovationen rund ums Rad, mit Musik, Show und Tanz. Coburgs Fach-Fahrradhändler:innen kamen in die Innenstadt und haben die neuesten Fahrräder, Pedelecs und Lastenfahrräder mitgebracht – zum Anschauen, Anfassen und Ausprobieren. Auch Informationen zu E-Mobilität, Verkehrssicherheit, Gesundheit oder zum Green-Deal wurden von der Verkehrswacht Coburg, Creapolis, Transiti-

on e.V., der Arbeitskreis Rennrad (CORA), der Stadt Coburg und der Wohnbau Stadt Coburg GmbH vertreten. Die WSCO-Fahrradscheune in der Schenk-gasse 1 verwandelte sich an diesem Tag in eine Kulturscheune:



Die „Coburger Schmätzchen“, drei Sängerinnen aus dem Chor des Coburger Landestheaters, heizten bei kühlen Temperaturen den Zuschauer:innen mit Swing-Hits aus den 30er und 40er Jahren ein; Schauspieler Stephan Mertl erfreute mit ausgewählter Literatur zum Thema Fahrrad.

Ein Highlight war an diesem Tag ebenso die Präsentation der neuen Coburg-Rikscha: Am Markt konnte man im neuen Gefährt schon einmal Probesitzen und sich über das AWO Mehr Generationen Haus über die künftigen Möglichkeiten zum Rikscha-Fahren informieren. Mit diversen mobilen Showeinlagen des umherwandelnden Komikers Monsieur Marcel gab es in der Spitalgasse gutes Entertainment.. Trotz schlechten und kühlen April-Wetters war die Innenstadt äußerst gut besucht, was einmal mehr zeigt, dass Aktionen wie der Fahrradtag für eine belebte City von großer Bedeutung sind.



Steinwegfest 2022

Rund um den Steinweg und den Unteren Bürglaß wurde am 21.05.2022 viel geboten. Mit Live-Musik, einem Flohmarkt und vielen Aktionen und Angeboten von den anliegenden Händler:innen für Groß und Klein haben die „Steinwegler:innen“ gemeinsam mit der Projektgruppe Stadtmacher ein buntes Fest auf die Beine gestellt.

Ganz besonderen Grund zum Feiern hatten gleich drei Jubilar:innen, die ihr langjähriges Bestehen im Steinweg am Samstag gemeinsam mit Nachbar:innen, Kund:innen und Gästen feierten: 90 Jahre Foto Wiesner, 45 Jahre Rückert's Weltbasar und 25 Jahre Secondo-Engelservice.



Tänze und Kinderaktionen haben für viel Unterhaltung gesorgt und das Publikum mit Vielfalt und Kreativität erheitert. Viele weitere Händler:innen und Gastronom:innen haben sich ebenfalls Besonderes einfallen lassen und ihre Gäste mit allerlei Leckereien und frischen Getränken verwöhnt. Vor allem die Bands konnten sowohl mit indischem Space Rock als auch mit klassischen Rock- und Bluesstücken und schottisch-irischen Liedern überzeugen. Pünktlich zum Fest konnte auch die bunte Vogelschwarm-Installation der WSCO in den Steinweg zurückkehren.

Showroom 14

Das Beste aus lokalem Einzelhandel und Online-Handel kombinieren – das ist die Idee des neuen Konzepts, das das Förderprojekt „SHOWROOM 14“ seit Oktober 2022 im Steinweg 14 erprobt. In einem speziell auf dieses neue Konzept zugeschnittenen Ladengeschäft findet die Kundin die Kleidung in jeder Größe und jeder Farbe vor. Sie kann direkt vor Ort verschiedene Größen anprobieren und die perfekte Farbe wählen. Der virtuelle Warenkorb wird bequem mit den gewünschten Artikeln im Laden gefüllt und beim Kauf bezahlt. Das Neue dabei: Die

Kleidungsstücke bleiben für die kommenden Kundinnen zur Anprobe im Laden – die Kundin nimmt nichts mit nach Hause. Die Bestellung wird digital an den Hersteller übermittelt, der die Artikel dann direkt zur Kundin nach Hause liefert. Retouren werden hierbei vermieden, da die Kleidung im Laden anprobiert wurde.

Das System ist für bestehende stationäre Einzelhandelsgeschäfte konzipiert, die mit dieser App ihr Sortiment im Laden erweitern können, ohne zusätzlich Lagerfläche schaffen zu müssen und Kapital in den Wareneinkauf zu investieren. Für jeden erfolgreichen Verkauf erhalten die Händler eine Verkaufsprovision vom Hersteller.

Initiatoren für dieses Konzept sind Kerstin Haas, Andreas Kücker und Jochen Flohrschütz, die ihre langjährige Erfahrung im stationären Handel und E-Commerce einbringen. Sie wollen mit dieser neuen Lösung die Attraktivität von Innenstädten steigern und den lokalen, stationären Einzelhandel stärken. Gleichzeitig wird ein Ladenleerstand im Steinweg mit Leben gefüllt.

Unterstützt wird das Förderprojekt, das auf einen Testzeitraum von einem Jahr angelegt ist, von der Stadt Coburg als Projektträger. Kooperationspartner sind die Projektgruppe Stadtmacher, die WSCO und die Wirtschaftsförderungsgesellschaft der Stadt Coburg mbH. Planung, Design und Ausführung des Ladenbaus wurde vom Coburger Designforum Oberfranken e.V. (CDO) durchgeführt. Das Projekt „Showroom 14“ wird außerdem vom Freistaat Bayern aus Mitteln des Sonderfonds „Innenstädte beleben“ im Bayerischen Städtebauförderungsprogramm gefördert.







TEIL II

LAGEBERICHT

2022

Was wünschen sich nachfolgende Generationen? Wir müssen zuhören und den Grundstein für die Zukunft legen.

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 Eigentumswohnungen. Sie kann außerdem alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen, Grundstücke erwerben, belasten und veräußern. Sie kann Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden, Gewerbebauten, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen bereitstellen. Die Gesellschaft

betreibt das „Integrierte Innenstadtmanagement, Stadtmacher“.

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 2022 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 2022 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) jedoch um 1,9 % höher als im Jahr 2021 (kalenderbereinigt betrug es 2,0 %). Im Vergleich zum Jahr 2019, dem Jahr vor Beginn der Corona-Pandemie, war das BIP 2022 um 0,7 % höher.

Die Verbraucherpreise stiegen im Jahresdurchschnitt im Jahr 2022 gegenüber 2021 um 7,9 %.

Die Arbeitslosenquote in Deutschland ist im Jahr 2022 um 0,4 Prozentpunkte auf jetzt 5,3 % gesunken. Im Jahresdurchschnitt waren 2,4 Millionen Menschen arbeitslos gemeldet, rund 20.000 weniger als vor einem Jahr.

Die Erwerbstätigkeit ist im November 2022 auf 45,6 Millionen Menschen gestiegen, das waren 600.000 mehr als im November 2021. Damit konnte die Erwerbstätigkeit gegenüber dem Vorjahr nochmals gesteigert werden.

Im IHK-Bezirk Coburg lag die Arbeitslosigkeit im Jahresdurchschnitt 2022 bei 4,1 % (Vj. 4,2 %).

Die Europäische Zentralbank (EZB) hat im Juli 2022 zum ersten Mal seit 2011 den Leitzins für den Euroraum angehoben – um 0,5 Prozentpunkte, ge-

folgt von zwei Zinserhöhungen um jeweils 0,75 Prozentpunkte. Am 15. Dezember 2022 erfolgte die aktuelle Zinserhöhung um weitere 0,5 Prozentpunkte für alle drei Leitzinssätze. Es war die vierte Erhöhung der EZB im vergangenen Jahr. Der Refinanzierungssatz für den Euroraum liegt nun bei 2,5 Prozent. Experten prognostizieren auch in den nächsten Monaten einen weiteren Anstieg der Zinsen. Die Zinserhöhungen wirkten sich negativ auf das Zinsniveau bei Kreditaufnahmen aus.

Aus der Corona-Pandemie sowie des Ukraine-Kriegs ist weiterhin mit Risiken für die Geschäftsentwicklung und den zukünftigen Geschäftsverlauf des Unternehmens zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietaufschläge, mit krisenbedingten Einschränkungen der eigenen operativen Prozesse sowie ggf. mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen.

Branchenspezifische Rahmenbedingungen

Von Januar bis November 2022 wurde in Deutschland der Bau von insgesamt 321.757 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 5,7 % Baugenehmigungen von Wohnungen weniger als im Vorjahreszeitraum.

In den ersten elf Monaten 2022 ist die Zahl der Baugenehmigungen für neue Mehrfamilienhäuser um 1,2 % gestiegen. Die Zahl der Baugenehmigungen für neue Zweifamilienhäuser sank um 10,1 %, die Genehmigungen für neue Einfamilienhäuser gingen um 15,9 % zurück.

Die Aussichten für 2023 haben sich geringfügig verbessert: Gemäß der ifo Konjunkturumfrage beurteilen die befragten Bauunternehmen die aktuelle Geschäftslage etwas weniger pessimistisch, mit den laufenden Geschäften sind sie etwas weniger zufrieden.

Auch im Bauhauptgewerbe kam es bereits 2021 im Kielwasser der Coronakrise zu massiven Materialengpässen. Eine Folge dieser Krise waren Preiserhöhungen. Hinzu kam der am 24.02.2022 ausgebrochene Ukraine-Krieg, welcher die Energiepreise in die Höhe trieb. Die drohende Gasknappheit sowie hohe Inflation belasten die Konjunktur. Deutschland steht an der Schwelle zur Rezession.

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.

tergeordnetem 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 aktuellen Geschehnisse 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 31.12.2022 insgesamt 3.086 Wohnungen mit 200.856,78 m² Wohnfläche, 31 gewerbliche Einheiten mit 8.074,26 m² sowie 436 Garagen und 1.545 Stellplätze/Carports.

Grundstücksverkehr/Neubautätigkeit

> Neubautätigkeit

Nach Abbruch des alten Wohngebäudes in der von-Mayer-Straße 35 und 37 wurde von der Wohnbau Stadt Coburg GmbH im September 2022 auf diesem Grundstück mit der Errichtung von 27 neuen Sozialwohnungen begonnen. In der neuen Wohnanlage werden 2-, 3-, 4-, und 5-Zimmer-Wohnungen entstehen. Die Fertigstellung ist für Oktober 2024 geplant.

> Verkaufsmaßnahmen

Die Wohnbau Stadt Coburg GmbH als Sanierungstreuhänder der Stadt Coburg hat das Anwesen Steinweg 57 an einen privaten Investor verkauft.

In den „Kubenhäusern“ im Georg-Hansen-Weg 1 wurde von der Wohnbau Stadt Coburg GmbH eine Eigentumswohnung an Selbstnutzer veräußert.

Das im Jahr 2021 von der Wohnbau Stadt Coburg GmbH erworbene Objekt Schenksgasse 2 a (Gaststätte Gurgala) wurde zum 01.01.2023 von dem Sanierungstreuhänder übernommen.

Die Wohnbau Stadt Coburg GmbH als Sanierungstreuhänder der Stadt Coburg hat einen in der Tiefgarage „Oberer Bürglaß“ liegenden Stellplatz an private Anlieger im Gebiet Bürglaß/Steinweg verkauft.

(Vorjahr: 1 Stellplatz in der Viktoriastraße 7 sowie das Objekt Schützenstraße 1)

II. GESCHÄFTSVERLAUF

Mit Verlauf der Coronavirus-Krise, des Ukraine-Kriegs sowie der stark gestiegenen Energiepreise waren in 2022 teilweise negative Auswirkungen auf die Geschäftsentwicklung zu verzeichnen. Sie betrafen in un-

> Erwerbsmaßnahmen

Die Wohnbau Stadt Coburg GmbH hat einen Tiefgaragenstellplatz im Gewerbehof des Parkhauses Mauer 12 a-c von einem privaten Anbieter erworben.

Modernisierung

Für den Abbruch der Gebäude von-Mayer-Straße 35 und 37 mit insgesamt 22 WE sind Fremdkosten von 244.273,17 € angefallen. Insgesamt wurden Kosten von 244.273,17 € aktiviert. Die Maßnahme wurde zum 31.12.2022 komplett fertiggestellt.

Für den Neubau des Gebäudes von-Mayer-Straße 35 mit 27 WE sind Fremdkosten von 453.511,60 € angefallen. Insgesamt wurden Kosten von 649.898,60 € aktiviert. Die Maßnahme wurde zum 31.12.2022 zu ca. 15 % fertiggestellt.

Für die Modernisierung der Gebäude Unterer Pelzhügel 2 und 4 mit 27 WE sind Fremdkosten von 216.753,98 € angefallen. Insgesamt wurden Kosten von 381.811,98 € aktiviert. Die Maßnahme wurde zum 31.12.2022 zu ca. 10 % fertiggestellt.

Für die Modernisierung des Gebäudes Karl-Türk-Straße 59 mit 24 WE sind Fremdkosten von 715.836,63 € angefallen. Insgesamt wurden Kosten von 797.336,63 € aktiviert. Die Maßnahme wurde zum 31.12.2022 komplett fertiggestellt.

Für die Entkernung des Gebäudes Heiligkreuzstraße 26 sind Fremdkosten von 142.785,48 € angefallen. Insgesamt wurden Kosten von 190.431,48 €

aktiviert. Die Maßnahme wurde zum 31.12.2022 zu ca. 20 % fertiggestellt.

Instandhaltung

Für Instandhaltungsmaßnahmen wurden 3,24 Mio. € ausgegeben.

Verwaltungsmäßige Betreuung

Die Wohnbau Stadt Coburg GmbH verwaltet Wohnanlagen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) von privaten Eigentümern. Am 31.12.2022 wurden 11 Eigentumswohnungen, 9 gewerbliche Einheiten sowie 20 Stellplätze verwaltet. Bei den verwalteten Objekten wurden die vertragsmäßigen Vorgaben der Eigentümer umgesetzt.

Stadtсанierung

Die Wohnbau Stadt Coburg GmbH entwickelt und betreut folgende Sanierungsgebiete:

- > Sanierungsgebiet II – Steinwegvorstadt und VII – Nördliche Innenstadt
- > Sanierungsgebiet VI – Ketschenvorstadt

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

	2020	2021	2022
	[T€]	[T€]	[T€]
Ertragsanalyse			
Hausbewirtschaftung	4.674	4.113,7	4.920,4
abzgl. Instandhaltung	- 1.983	- 2.729,7	- 3.238,3
Bau- und Verkaufstätigkeit	- 264	- 284,3	- 224,8
Sanierung/Betreuung	75	100,5	69,2
Finanzbereich	59	48,7	61,0
Sonstiger Bereich	316	6,3	-497,9
Steuern vom Einkommen und Ertrag	- 282	- 112,7	- 8,1
Jahresüberschuss	2.595	1.142,5	1.081,6
Einstellung in die Rücklagen	1.800	400,0	350,0
Bilanzgewinn	795	742,5	731,6

Die Umsatzerlöse entwickelten sich wie folgt:

2020	2021	2022
18.200 T€	18.521 T€	18.710 T€

Die Ertragslage wird weiterhin durch das positive Hausbewirtschaftungsergebnis bestimmt.

Für das Geschäftsjahr 2022 haben sich die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung aufgrund der im Berichtsjahr kontinuierlich durchgeführten Modernisierungen, Neubaumaßnahmen sowie regelmäßigen Mietanpassungen um 542 T€ auf 17,0 Mio. € erhöht. Damit wurde die Prognose von 16,5 Mio. € bis 17,0 Mio. € eingehalten.

Die „fremden“ Instandhaltungskosten betragen rund 3,2 Mio. €. Die ursprüngliche Prognose für 2022 von 3,0 Mio. € wurde damit eingehalten.

Aus der Sanierungs- und Betreuungstätigkeit ergibt sich ein Gewinn in Höhe von 69,2 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. Weiterhin laufen die beiden Darlehensverträge mit der Stadtentwicklungsgesellschaft Coburg mbH in 2023 und 2025 aus.

Im sonstigen Bereich sind erstmals die Bereiche Digitalisierung, Stadtmacher und Initiative Wohnen.2050 enthalten.

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

2. Finanzlage

a) Kapitalstruktur

Die Eigenkapitalquote beträgt 52,49 % 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 mindestens 10 Jahre – teilweise auch bis zu 30 Jahre – gesichert.

Auf der Passivseite haben sich die mittel- und langfristigen Fremdmittel im Wesentlichen durch planmäßige Tilgungen und Rückzahlungen nach Abzug von Kreditaufnahmen um 1.020,7 T€ vermindert.

b) Investitionen

	2020	2021	2022
	[T€]	[T€]	[T€]
Neubau	2.730	342	1.018
Modernisierung	6.036	3.039	1.638
Grundstückskäufe	10	914	19
Sonstige Investitionen	62	138	178
Anzahlungen	0	0	0
gesamt	8.838	4.433	2.853

Bei den Neubauinvestitionen handelt es sich um 350 T€ Bauvorbereitung für geplante Baumaßnahmen sowie 18 T€ Nachtragskosten für das neue Bürogebäude Mauer 12 sowie um 650 T€ Anlagen im Bau für die von-Mayer-Straße 35.

Die Modernisierungskosten mit 1.638 T€ sind im Lagebericht unter Ziffer B.II näher erläutert.

Der Grundstückskauf betrifft einen Stellplatz im Parkhaus Mauer.

Die sonstigen Investitionen betreffen die Betriebs- und Geschäftsausstattung von 110 T€, die Immaterialien Vermögensgegenstände von 3 T€ und den Fuhrpark von 65 T€.

Finanzierung der Investitionen

	2020	2021	2022
	[T€]	[T€]	[T€]
Kapitalmarktdarlehen	198	1.800	1.500
Wohnungsbaufördermittel	476	469	0
Kommunale Darlehen	0	500	480
Eigenkapital	7.334	1.664	873
gesamt	8.008	4.433	2.853

Die Finanzierung der Investitionen erfolgte im Berichtsjahr mit kommunalen Darlehen von 480 T€, Kapitalmarktdarlehen von 1.500 T€ und Eigenkapital in Höhe von 873 T€.

Darüber hinaus sind die im Berichtsjahr aufgewendeten Instandhaltungskosten in Höhe von 3.238 T€ aus

dem laufenden Geschäftsbetrieb finanziert worden.

Am Abschlussstichtag bestehen folgende wesentliche Investitionsverpflichtungen:

Für Neubau und Modernisierung: 7.398,3 T€.

c) Zusammenfassung der Vermögens- und Kapitalstruktur

	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
	[T€]	[T€]	[T€]
Aktiva			
langfristige Investitionen	115.902	115.355	112.675
Bauland + Vorbereitungskosten	923	1.223	2.072
kurzfristige Aktiva	18.561	19.847	22.542
	135.386	136.425	137.289
Passiva			
Eigenkapital	69.838	70.980	72.062
langfristige Fremdmittel	55.842	56.028	55.089
kurzfristige Passiva	9.706	9.417	10.138
	135.386	136.425	137.289
Anteil Eigenkapital an Bilanzsumme	51,58 %	52,03 %	52,49 %

d) Liquidität

Die Zahlungsströme des Geschäftsjahres 2022 stellen sich wie folgt dar:

	2020	2021	2022
	[T€]	[T€]	[T€]
Kapitalflussrechnung			
Finanzmittelbestand 01.01.	4.195	10.495	11.223
Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit			
Jahresüberschuss	2.595	1.142	1.082
Abschreibungen	4.618	4.282	4.115
Veränderung Aktiva und Passiva	8.793	- 325	- 961
	20.201	15.594	15.459
Mittelabfluss			
für Investitionen	- 8.008	- 4.433	- 2.853
Mittelzufluss aus Finanzierung			
Aufnahme von Krediten	674	2.769	1.980
Tilgungen und Rückzahlungen	- 2.372	- 2.707	- 3.001
Finanzmittelbestand 31.12.	10.495	11.223	11.585

Die Investitionen in Höhe von 2.853 T€ wurden mit Krediten von 1.980 T€ und mit Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit finanziert. Weiterhin erfolgten Darlehenstilgungen und -rückzahlungen aus dem Mittelzufluss der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von 3.001 T€. Der Finanzmittelbestand ist um 362 T€ gestiegen.

Nachrichtlich ist anzumerken, dass der Finanzmittelbestand fremde Finanzmittel für Mietkautionen in Höhe von 2.254 T€ enthält, so dass der verfügbare Finanzmittelbestand 9.331 T€ beträgt.

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

3. Vermögenslage

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

Die Veränderung des Anlagevermögens (82,6 % – Vj. 84,2 % der Bilanzsumme) ist insbesondere auf den Verkauf ETW Georg-Hansen-Weg 1, 3, 5, 7 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 31.12.2022 mit 23.513,4 T€ (Vj. 21.245,3 T€) bilanziert.

Das Eigenkapital zum 31.12.2022 beträgt 72.061,8 T€ (Vj. 70.980,2 T€) und damit 52,48 % (Vj. 52,03 %) der Bilanzsumme.

In den Verbindlichkeiten sind im Wesentlichen Finanzierungsmittel von Kreditinstituten und anderen Kreditgebern ausgewiesen. Zugängen von 1.980,0 T€ stehen planmäßige (2.141,7 T€) Tilgungen und Rückzahlungen (859,0 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 52,49 % die erforderliche Sicherheit und den Handlungsspielraum für die zukünftig geplanten Aufgaben.

Die langfristigen Investitionen der Gesellschaft zum 31.12.2022 sind zusammenfassend mit geeigneten, überwiegend öffentlichen und zinsgünstigen Fremdmitteln sowie Eigenkapital finanziert.

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

IV. FINANZIELLE UND NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

a) Finanzielle Leistungsindikatoren

		Ist 2022	Ist 2021	Prognose 2022	Prognose 2023
Eigenkapitalquote	%	52,49	52,03	50 - 52	51 - 53
Durchschnittliche Wohnungsmiete*	€/m²	5,08	4,94	5,10 - 5,13	5,00 - 5,10
Fluktuationsquote**	%	6,51	6,64	6,9	6,4 - 6,7

* bereinigt um die nicht bewohnbaren Wohnungen

** ohne Tauschwohnungen, Wohnungswechsel wegen Modernisierung

Die Eigenkapitalquote erhöhte sich durch den Jahresüberschuss des Geschäftsjahres. Für 2023 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 2022 gegenüber dem Vorjahr weniger als erwartet. Grund dafür waren die zurückgehaltenen Mieterhö-

hungen aufgrund der Energiekrise. Für 2023 wird durch angehobene Neuvermietungsmiten sowie der nachgeholten Mieterhöhungen eine Erhöhung auf ca. 5,00 - 5,10 €/m² erwartet.

Gegensätzlich der Vorjahresprognose ist die Fluktuation leicht gesunken. Wir hoffen, dass sich die Fluktuation zukünftig weiter verringern wird. Ein Teil der Auszüge war vermutlich der vermehrten Neubautätigkeit in Coburg zuzuschreiben.

b) Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

		Ist 2022	Ist 2021	Prognose 2022	Prognose 2023
Fort- und Weiterbildungslehrgänge	T€	30	36	35 - 40	30 - 35

Für 2023 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 2023 mit Unsicherheiten verbunden. Die offene Dauer des Ukraine-Kriegs sowie die weitere Entwicklung der Corona-Pandemie machen es dabei schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen.

Verlässliche Angaben zum Einfluss des anhaltenden Krieges sowie der nach wie vor präsenten 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 des Krieges einerseits sowie der Beeinträchtigungen durch das Virus und die darauffolgende wirtschaftliche Erholung ab. Es ist allerdings mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen.

Für die Gesellschaft sind die demographischen 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.

Aufgrund des nicht ausreichenden Angebots an preisgünstigen, freifinanzierten und öffentlich geförderten Wohnungen, will die WSCO 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 2022) 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 2023 weitere stabile Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung zwischen 16,8 Mio. € bis 17,3 Mio. € erwarten.

Wir erwarten für 2023 Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von 2,8 Mio. € bis 3,5 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 Konjunkturentwicklung diesbezüglich eine leichte Entspannung ab.

Für 2023 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 2023 rechnen wir mit einer durchschnittlichen Wohnungsmiete von 5,00 €/m² bis 5,10 €/m² (Vj: 4,90 bis 4,10 €/m²).

In diesem Zusammenhang wird auf den Nachtragsbericht im Anhang verwiesen.

II. RISIKOBERICHT

Aus der anhaltenden Corona-Pandemie und des Ukraine-Kriegs 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. (Hinweis: ggf. ergeben sich Folgeänderungen bei der weiteren Berichterstattung im Lagebericht)

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 2022 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 älterwerdende Bevölkerung, die Zunahme von Ein-Personen-Haushalten und die zunehmende Nachfrage nach hochwertigen Wohnungen erfordern Anpassungen des Wohnungsbestandes und bauliche Investitionen auch dort, wo eigentlich die bauliche Restnutzungsdauer noch nicht erreicht ist.

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

Die gestiegenen Kapitalkosten stellen eine Herausforderung für Neubau und Sanierungsmaßnahmen dar. Hier gilt es, mit einer langfristigen und vorausschauenden Finanzplanung die Risiken zu minimieren.

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. Die aktuelle Zuwanderung wird die Nachfrage nach Wohnungen erhöhen.

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.

2021/2022 wurden testweise die Stadtmacher der Stadt bei der WSCO angesiedelt, um mit dem bestehenden Quartiersmanagement Synergien zu bilden und die Coburger Innenstadt zu stärken. Hierzu wurden zukunftsgerichtete Investitionen getätigt. Künftig sollen die Stadtmacher fest bei der WSCO angesiedelt und hierfür ein angemessener Kostenersatz seitens der Stadt Coburg geleistet werden. Hierdurch können Kosten reduziert und die Quartiere und Wohneinheiten in der Innenstadt gestärkt werden.

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

Das Unternehmensziel, bis 2045 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, öffent-

liche (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 aktuelle Zinsentwicklung 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 Kapitalkosten.

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

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Coburg, 31. März 2023



Christian Meyer
Geschäftsführer der Wohnbau Stadt Coburg GmbH

III. AUFSICHTSRAT

Die Geschäftsführung hat im Jahr 2022 den Aufsichtsrat laufend über die geschäftliche Entwicklung und die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft unterrichtet.

Die Bilanz zum 31.12.2022 und die Gewinn- und Verlustrechnung für 2022 wird dem Aufsichtsrat in der Sitzung vom 16.05.2023 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 2022.

Im Geschäftsjahr 2022 fanden

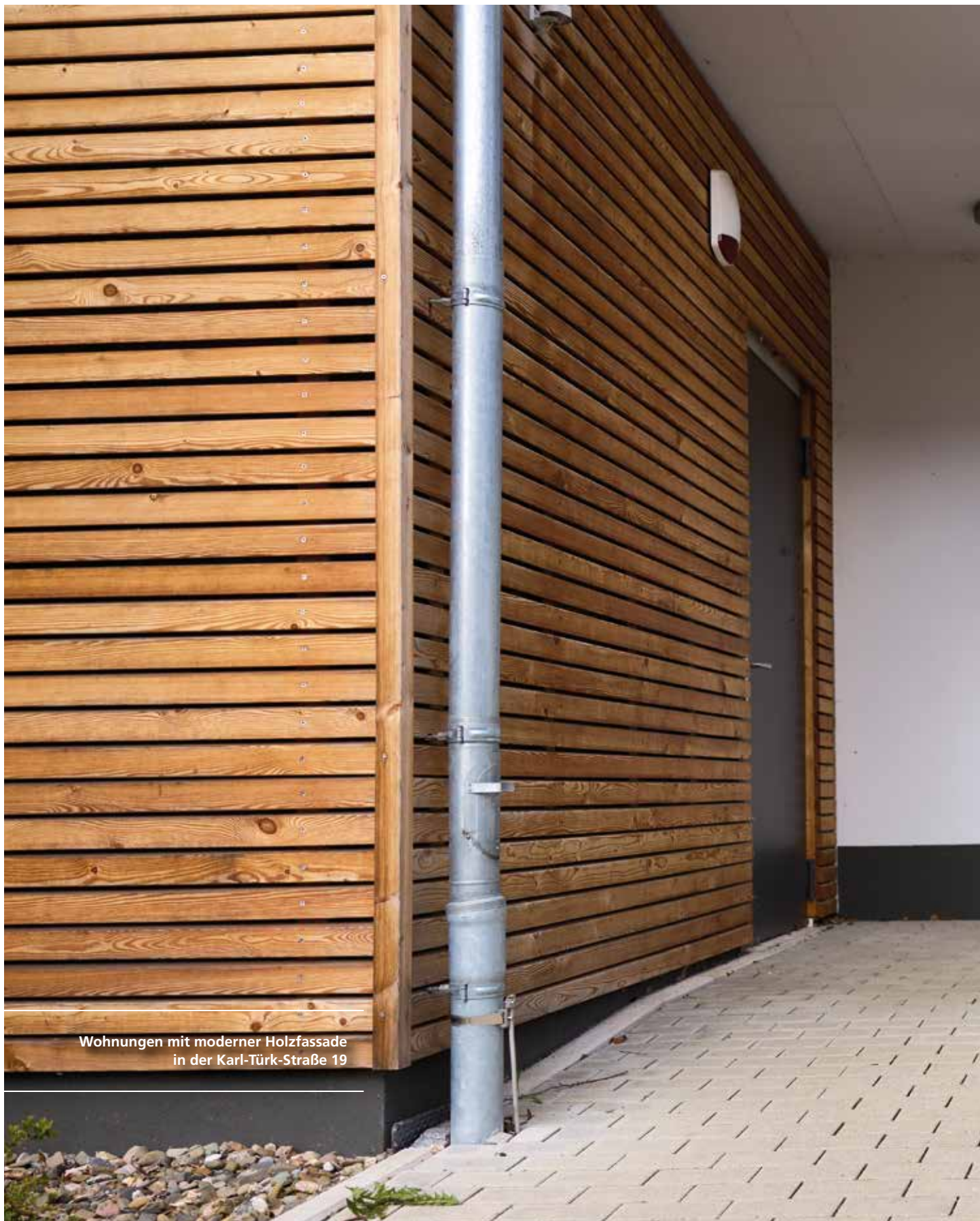
- > 4 Sitzungen des gesamten Aufsichtsrates,
- > 2 Sitzungen des Prüfungsausschusses und
- > 1 Sitzung des Prüfungsausschusses Vergabe statt.

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

Coburg, 31. März 2023/16. Mai 2023



Dominik Sauerteig
Aufsichtsratsvorsitzender



Wohnungen mit moderner Holzfassade
in der Karl-Türk-Straße 19



IV. BILANZ 2022

I. AKTIVSEITE

	2022		Vorjahr
	[€]	[€]	[€]
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		8.161,99	15.470,67
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	100.010.319,67		102.919.760,60
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	7.697.082,55		7.879.006,80
3. Grundstücke ohne Bauten	59.304,85		59.304,85
4. Technische Anlagen u. Maschinen	691.675,74		839.436,31
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	363.309,49		315.044,97
6. Anlagen im Bau	901.086,09		0,00
7. Bauvorbereitungskosten	1.956.981,99	111.679.760,38	1.107.579,11
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.763.078,82		1.763.078,82
2. Beteiligungen	5.000,00		5.000,00
3. Andere Finanzanlagen	520,00	1.768.598,82	520,00
Anlagevermögen insgesamt		113.456.521,19	114.904.202,13
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	55.906,26		55.906,26
2. Unfertige Leistungen	5.300.000,00		5.000.000,00
3. Andere Vorräte	351.119,33	5.707.025,59	185.288,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	131.997,96		117.680,58
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.292.774,08		556.426,94
3. Forderungen aus Lieferungen u. Leistungen	20.606,67		7.660,64
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.588.266,49		2.209.058,77
5. Sonstige Vermögensgegenstände	3.243.823,04	6.277.468,24	1.890.699,92
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	10.334.771,67		
2. Bausparguthaben	1.250.023,27	11.584.794,94	11.222.575,81
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	114.813,84		125.052,78
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	148.203,35	263.017,19	150.740,88
Bilanzsumme		137.288.827,15	136.425.292,71
Treuhandvermögen		10.237.052,46	9.751.606,71

Bilanz zum 31. Dezember 2022

2. PASSIVSEITE

	2022		Vorjahr
	[€]	[€]	[€]
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		4.169.075,00	4.169.075,00
II. Gewinnrücklagen			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	2.191.904,77		2.191.904,77
2. Bauerneuerungsrücklage	43.216.883,84		42.866.883,84
3. Andere Gewinnrücklagen	21.752.352,03	67.161.140,64	21.009.861,84
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	1.081.630,52		1.142.490,19
2. Einstellungen in Rücklagen	350.000,00	731.630,52	400.000,00
Eigenkapital insgesamt		72.061.846,16	70.980.215,64
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	1.271.752,00		1.221.913,00
2. Steuerrückstellungen	0,00		36.000,00
3. Sonstige Rückstellungen	839.829,36	2.111.581,36	651.253,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	34.996.294,53		35.662.887,64
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	16.590.390,98		16.955.611,43
3. Erhaltene Anzahlungen	5.806.748,71		5.375.780,21
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.465.653,12		2.487.665,79
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.948.706,35		2.553.759,63
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	36.045,16		54.873,73
7. Sonstige Verbindlichkeiten	141.786,37	62.985.625,22	321.315,81
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 €			(0,00)
davon aus Steuern: 164.673,51 €			(318.825,72)
D. Rechnungsabgrenzungsposten		129.774,41	124.016,83
Bilanzsumme		137.288.827,15	136.425.292,71
Treuhandverbindlichkeiten		10.237.052,46	9.751.606,71

Bilanz zum 31. Dezember 2022

V. GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG

	2022		Vorjahr
	[€]	[€]	[€]
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	16.962.449,05		16.420.700,28
b) aus Betreuungstätigkeit	1.308.596,62		1.625.090,32
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	439.030,19	18.710.075,86	474.887,46
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistugen		300.000,00	0,00
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		771.241,74	693.401,46
4. Sonstige betriebliche Erträge		694.465,52	390.379,02
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	8.006.418,30		7.291.668,72
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	262.221,83	8.268.640,13	195.450,72
Rohergebnis		12.207.142,99	12.117.339,10
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	3.878.406,73		3.523.806,05
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	1.167.466,34	5.045.873,07	1.034.697,36
davon für Altersversorgung: 374.016,11 €			(315.418,60)
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		4.114.608,04	4.281.673,03
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.180.426,87	1.183.144,61
9. Erträge aus anderen Finanzlagen		15,60	15,60
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		62.091,75	49.600,90
davon gegenüber verbundenen Unternehmen: 46.680,08 €			(48.051,35)
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		550.576,28	616.202,38
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		8.089,37	112.665,51
13. Ergebnis nach Steuern		1.369.676,71	1.414.766,63
14. Sonstige Steuern		288.046,19	272.276,44
15. Jahresüberschuss		1.081.630,52	1.142.490,19
16. Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage		350.000,00	400.000,00
17. Bilanzgewinn		731.630,52	742.490,19

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

VI. ANHANG

A. ALLGEMEINE ANGABEN

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

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

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

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

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

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Im Interesse einer besseren Klarheit und Übersichtlichkeit werden die nach den gesetzlichen Vorschriften bei den Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung anzubringenden Vermerke ebenso wie die Vermerke, die wahlweise in der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzubringen sind, weitestgehend im Anhang dargestellt.

B. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

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

Soweit die beizulegenden Werte einzelner Vermögensgegenstände ihren Buchwert unterschreiten, werden zusätzlich außerplanmäßige Abschreibungen bei voraussichtlich dauernder Wertminderung vorgenommen.

Von dem Wahlrecht zur Beibehaltung niedrigerer steuerrechtlicher Wertansätze gem. Art. 67 Abs. 4 S. 1 EGHGB wurde Gebrauch gemacht.

Aufwendungen für die umfassende Modernisierung von Gebäuden wurden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinausgehenden wesentlichen Verbesserung führten. Die nachträglichen Herstellungskosten wurden auf die Restnutzungsdauer der Gebäude abgeschrieben. Bei umfassenden Modernisierungen wird die Restnutzungsdauer der Gebäude nach Abschluss der jeweiligen Maßnahme auf einen Zeitraum von maximal 50 Jahren neu festgelegt.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer. Den planmäßigen Abschreibungen liegen folgende Nutzungsdauern zugrunde:

Posten	Nutzungsdauer
Wohnbauten	80 Jahre, 50 Jahre
Geschäftsbauten, Parkhäuser, Heizhaus/Heizzentralen	80 Jahre, 50 Jahre, 40 Jahre, 33 Jahre, 25 Jahre
Garagen/Kfz-Stellplätze	25 Jahre, 10 Jahre
Betriebs- und Geschäftsausstattung, Technische Anlagen und Maschinen	zwischen 3 und 20 Jahre

In den folgenden Fällen wurde von den oben genannten Abschreibungsmethoden abgewichen:

Die nach dem 01.01.1991 fertiggestellten Wohnbauten werden in Form von Staffelschreibungen abgeschrieben. Im Berichtsjahr betragen die %-Sätze:

> für die entsprechenden Wohngebäude 1,25 %.

Die zum 01.01.2008 von der Stadt Coburg gekauften Wohnbauten werden auf die durch Gutachten ermittelte Restnutzungsdauer (25 Jahre, 30 Jahre, 35 Jahre und 40 Jahre) linear abgeschrieben.

Bewegliche Vermögensgegenstände des Anlagevermögens, die einer selbstständigen Nutzung unterliegen, werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe als Aufwand erfasst, wenn die Anschaffungskosten 250,00 € netto nicht übersteigen. Für Vermögensgegenstände, deren Anschaffungskosten netto mehr als 250,00 € und bis zu 1.000,00 € betragen, wird ein jährlicher Sammelposten gebildet. Der jährliche Sammelposten wird über fünf Jahre gewinnmindernd aufgelöst und anschließend im Anlagenspiegel als Abgang dargestellt.

Die Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten bewertet.

Im Umlaufvermögen sind die Grundstücke ohne Bauten zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

Unter den Unfertigen Leistungen sind noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten ausgewiesen. Sie wurden mit den voraussichtlich abrechenbaren Kosten angesetzt.

Die Ermittlung der Anschaffungskosten bei den Ölvorräten erfolgt nach der FiFo-Methode (First in – First out).

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nominalwert bzw. mit dem am

Bilanzstichtag beizulegenden niedrigeren Wert angesetzt. Bei Forderungen, deren Einbringlichkeit mit erkennbaren Risiken behaftet ist, werden angemessene Wertabschläge vorgenommen; uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben.

Die Flüssigen Mittel sind zum Nennwert angesetzt.

Als Aktive Rechnungsabgrenzungsposten sind Geldbeschaffungskosten (vom Bilanzierungswahlrecht wurde Gebrauch gemacht) und Erschließungskosten für Erbbaurechtsgrundstücke ausgewiesen, welche über die Laufzeit des Erbbaurechtsvertrages abgeschrieben werden. Die aktivierten Geldbeschaffungskosten werden über die jeweilige Laufzeit der Zinsbindung abgeschrieben.

Das Gezeichnete Kapital wird zum Nennwert bilanziert.

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen werden auf der Grundlage 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 2022 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 1,78 %. Bei der Ermittlung wurden jährliche Lohn- und Gehaltssteigerungen von 0,0 %, Rentensteigerungen von jährlich 2,5 % sowie eine Fluktuation in Höhe von 0,0 % p.a. unterstellt.

Die Sonstigen Rückstellungen sind so bemessen, dass die erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen berücksichtigt sind. Die Bewertung erfolgt jeweils in Höhe des Erfüllungsbetrags, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist, um zukünftige Zahlungsverpflichtungen abzudecken. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden

berücksichtigt, sofern ausreichende objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen.

Die Berechnung der Rückstellungen für künftige Beihilfezahlungen wurde nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren berechnet. Den Berechnungen wurde der pauschal abgeleitete Abzinsungssatz für eine angenommene Restlaufzeit von 15 Jahren zugrunde gelegt (1,42 % Stand November 2022). Die Rückstellung beträgt zum 31.12. des Berichtsjahres 21.867,00 € 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 Abzinsungs-

satz für eine Restlaufzeit von 15 Jahren zugrunde gelegt (1,42 % Stand November 2022). 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 2022

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				
	AK/HK 01.01.2022	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	AK/HK 31.12.2022
	[€]	[€]	[€]	[€]	[€]
Immaterielle Vermögensgegenstände	314.981,33	2.498,32	2.584,71	0,00	314.894,94
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	191.816.924,04	887.047,22	212.468,79		192.491.502,47
Grundstücke mit Geschäftsbauten	12.323.458,41	37.038,71			12.360.497,12
Grundstücke ohne Bauten	59.304,85				59.304,85
Technische Anlagen und Maschinen	2.521.620,08				2.521.620,08
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.396.138,23	175.579,89	81.116,67		1.490.601,45
Anlagen im Bau	0,00	649.898,60		251.187,49	901.086,09
Bauvorbereitungskosten	1.690.124,59	1.100.590,37		-251.187,49	2.539.527,47
Anzahlungen	0,00				0,00
	209.807.570,20	2.850.154,79	293.585,46	0,00	212.364.139,53
Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.763.078,82				1.763.078,82
Beteiligungen	5.000,00				5.000,00
Andere Finanzanlagen	520,00				520,00
	1.768.598,82	0,00	0,00	0,00	1.768.598,82
Anlagevermögen insgesamt	211.891.150,35	2.852.653,11	296.170,17	0,00	214.447.633,29

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	9.022.379,91	513.466,01	31.12.2022
Markthalle Coburg GmbH, Winnenden	10	12.350,37	- 19.948,74	31.12.2021

Abschreibungen					Buchwerte	
Abschreibungen (kumulierte) 01.01.2022	Abschreibungen des Geschäfts- jahres	Abgänge	Zuschreibungen	Abschreibungen (kumulierte) 31.12.2022	Buchwert am 31.12.2022	Buchwert am 31.12.2021
[€]	[€]	[€]	[€]	[€]	[€]	[€]
299.510,66	9.804,00	2.581,71	0,00	306.732,95	8.161,99	15.470,67
88.897.163,44	3.611.485,96	27.466,60		92.481.182,80	100.010.319,67	102.919.760,60
4.444.451,61	218.962,96			4.663.414,57	7.697.082,55	7.879.006,80
0,00				0,00	59.304,85	59.304,85
1.682.183,77	147.760,57			1.829.944,34	691.675,74	839.436,31
1.081.093,26	126.594,55	80.395,85		1.127.291,96	363.309,49	315.044,97
0,00				0,00	901.086,09	0,00
582.545,48				582.545,48	1.956.981,99	1.107.579,11
0,00				0,00	0,00	0,00
96.687.437,56	4.104.804,04	107.862,45	0,00	100.684.379,15	111.679.760,38	113.120.132,64
0,00				0,00	1.763.078,82	1.763.078,82
0,00				0,00	5.000,00	5.000,00
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
96.986.948,22	4.114.608,04	110.444,16	0,00	100.991.112,10	113.456.521,19	114.904.202,13

Unfertige Leistungen

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 5.300.000,00 € (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 31.12.2022 974.203,65 €). 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 593.135,66 €.

Das zweite Gesellschafterdarlehen ist über nominal 500,0 T€ enthalten (Stand zum 31.12.2022 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 2.187 T€ (Vj. 1.485 T€) enthalten.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

In den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten sind Disagiobeträge in Höhe von 114,8 T€ (Vorjahr 125,1 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 47,8 T€. Gewinne dürfen nur ausgeschüttet werden, wenn danach frei

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

Sonstige Rückstellungen

Enthalten sind insbesondere:

> Erstellung der Betriebskostenabrechnung	135,4 T€
> Prüfungs-, Abschluss- und Steuerberatungskosten	108,0 T€
> Urlaub, Überstunden	34,0 T€
> Verwaltungs- u. Prozesskosten	118,6 T€
> für unterlassene Instandhaltung	379,3 T€

Die Rückstellungsbeträge für die genannten Sachverhalte entsprechen rund 92,3 % 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 2022

	insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit			davon gesichert	Art der Sicherung
	[€]	bis zu 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
		[€]	[€]	[€]	[€]	
Verbindlichkeiten						
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	34.996.294,53 (35.662.887,64)	1.247.202,63 (1.854.180,05)	4.415.571,37 (4.544.839,62)	29.333.520,53 (29.263.867,97)	34.973.200,70 (35.628.659,39)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	16.590.390,98 (16.955.611,43)	839.518,71 (840.574,74)	3.363.212,45 (3.358.487,99)	12.387.659,82 (12.756.548,70)	16.590.388,95 (16.955.609,26)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	5.806.748,71 (5.375.780,21)	5.806.748,71 (5.375.780,21)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.465.653,12 (2.487.665,79)	211.814,54 (266.305,63)		2.253.838,58 (2.221.360,16)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.948.706,35 (2.553.759,63)	2.948.706,35 (2.553.759,63)				
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	36.045,46 (54.873,73)	36.045,46 (54.873,73)				
Sonstige Verbindlichkeiten	141.786,37 (321.315,81)	141.786,37 (321.315,81)				
Gesamtbetrag	62.985.625,22 (63.411.894,24)	11.231.822,47 (11.266.789,80)	7.778.783,82 (7.903.278,35)	43.975.018,93 (44.241.776,83)	51.563.589,65 (52.584.268,65)	

GPR = Grundpfandrecht () = Vorjahr

Die Positionen „Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten“ und „Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern“ enthalten im Berichtsjahr aufgelaufene Zinsen und rückständige Annuitäten von 23.093,83 € bzw. 2,03 €.

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:

	2022	Vorjahr
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	896.895,25 €	542.390,21 €
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00 €	0,00 €
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	16.588.761,12 €	16.953.874,93 €
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	8.055,26 €	8.382,51 €



D. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN POSTEN DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Sonstige betriebliche Erträge

Im abgelaufenen Geschäftsjahr sind außergewöhnliche Erträge in Höhe von 136 T€ angefallen, die Gewinne aus der Veräußerung von im Bestand befindlichen Gebäude betreffen.

Außerdem sind periodenfremde Erträge aus früheren Jahren (77,9 T€) und aus der Auflösung von Rückstellungen (12,5 T€) enthalten.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

In der Position „Sonstige betriebliche Aufwendungen“ sind Verluste aus dem Abgang des Anlagevermögens in Höhe von 245 T€ enthalten.

Finanzergebnis

Die Sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge resultieren in Höhe von 1,1 T€ (Vorjahr 0,9 T€) aus der Abzinsung von Rückstellungen. In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind in Höhe von 44,5 T€ (Vorjahr 82,5 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 2022 in Höhe von 53,2 T€ sowie die Körperschaft- und Gewerbesteuererstattung 2021 in Höhe von 45,1 T€.

E. SONSTIGE ANGABEN

Arbeitnehmer

Im Geschäftsjahr waren durchschnittlich beschäftigt:

Gruppen	Vollzeit- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	14	18
Technische Mitarbeiter	14	9
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswart etc.	23	1
Summe	51	28

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 Bürgermeister Can Sadik Aydin
Stadt Coburg, 3. Bürgermeister
- > Frau Stadträtin Melanie Becker
Studentin
- > Herr Stadtrat Wolf-Rüdiger Benzel
Kfz-Sachverständiger i. R.
(bis 30.09.2022)
- > Herr Stadtrat Alper Hasirci
Jurist/selbstständig
- > Herr Stadtrat Kurt Knoch
Dipl.-Betriebswirt (FH)/Steuerberater
- > Frau Stadträtin Steffi Raab
Fachkrankenschwester für Notfallpflege
(ab 01.10.2022)
- > Frau Stadträtin Dr. Birgit Weber
Ärztin

Für die Tätigkeit im Geschäftsjahr wurden dem Aufsichtsrat Aufwandsentschädigungen in Höhe von 28,9 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 betrugen die Erbbauzinsen 31,8 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 7.398,3 T€ (Vorjahr 1.254,8 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€	Beteiligungsunternehmen T€	Zweckverbände des Gesellschafters T€
Erhaltene Finanzierung*	16.588,8		2.405,4
Begebene Finanzierung*		1.474,2	10.330,3
Bezug von Lieferungen und Leistungen	3.644,8		0,3
Erbringung von Leistungen	896,3	440,8	
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	85,2		18,6
Zinsen und ähnliche Erträge		46,7	14,0

* zum 31.12.2022

Gesamthonorar des Abschlussprüfers

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

Honorar für	T€
Abschlussprüfungsleistungen	46,5
Summe	46,5

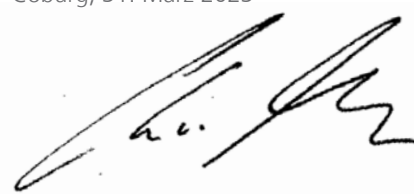
Erhöht wird der Aufwand des Geschäftsjahres um Mehrkosten in Höhe von 1,5 T€.

In den flüssigen Mitteln bzw. in den Verbindlichkeiten aus Vermietung sind Treuhandguthaben von 2.276,5 T€ bzw. Treuhandverbindlichkeiten (Mietkautionen) von 2.253,8 T€ enthalten.

Gewinnverwendungsvorschlag der Geschäftsführung

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Bilanzgewinn von 731,6 T€, der sich aus dem Jahresüberschuss von 1.081,6 T€ abzüglich der Zuweisung zur Bauernenerücklage von 350 T€ ergibt, den anderen Gewinnrücklagen zuzuführen.

Coburg, 31. März 2023



Christian Meyer
Geschäftsführer der Wohnbau Stadt Coburg GmbH

MAKING OF

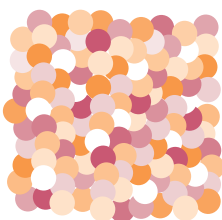


Die WSCO-Mitarbeiter:innen sorgten für Accessoires und gute Laune ...



Der Blick hinter die Kulissen der Kinderfotos: Was auf den Bildern so leicht aussieht, erfordert viel Organisation, Vorbereitung und Absprache, aber auch etwas Glück, professionelle Technik und ein gutes Händchen für den richtigen Zeitpunkt. Das hat der Coburger Fotograf Rainer Brabec eingebracht und mit vollem Einsatz und Flexibilität für die einzelnen Situationen diese schönen Momente eingefangen.

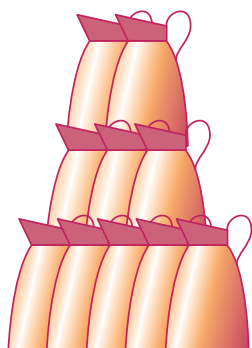
Während bei Gebäudefotografie nur das Wetter und die Tageszeit passen müssen, stellen Kinder in Bewegung eine ganz andere Herausforderung dar. Genau wie bei der Entwicklung von Bauprojekten und in der Stadtentwicklung müssen viele Interessen, Termine, Wünsche und Umstände zusätzlich berücksichtigt werden. Hier hat alles zusammengepasst – der Einsatz der Kinder, der Kolleginnen, des Kinderhauses, der Eltern und des Fotografen und glücklicherweise auch meistens das Wetter. Das Ergebnis kann sich auf 68 Seiten Geschäftsbericht sehen lassen und war eine tolle Teamleistung.

127 

KUGELN EIS wurden als Dankeschön verschenkt.

1392/8

FOTOS sind an **8 SHOOTING-TERMINEN** entstanden.



10

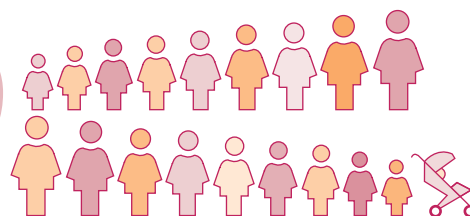
LITER KAFFEE
kamen zum Einsatz.



... der Fotograf Rainer Brabec
für Motivation und Perspektiven.



19



KINDER (zwischen 1 und 8 Jahren alt) haben mitgemacht.



IMPRESSUM

Herausgeber:

Wohnbau Stadt Coburg GmbH

Mauer 12 · 96450 Coburg

www.wohnbau-coburg.de

Geschäftsführer:

Christian Meyer

Vorsitzender des Aufsichtsrates:

Oberbürgermeister Dominik Sauerteig

Sitz der Gesellschaft:

Coburg, Registergericht HRB 107

Gestaltung und Layout:

sibdesign, Hamburg · www.sibdesign.de

Bildnachweis:

Rainer Brabec: Titel, Seiten 5, 6/7, 8/9, 11, 12/13,
16, 18/19, 20/21, 22/23, 24/25, 28/29, 30/31, 32,
40/41, 49, 54/55, 61, 65, 68 (unteres Bild)

WSCO: Seiten 26 (Kartengrafik), 33/34,
36 (Flanierexpress), 37, 38, 39, 68/69

Hagen Lehmann: Seiten 35/36

Jan Kalberlah: Seite 38 (BMX-Show)

Frank Wunderatsch: Seite 39 (Showroom)

Druck:

Druckerei Nötzold

Austraße 63c · 96465 Neustadt bei Coburg

Stand: 30.06.2023