



# 2014

## GESCHÄFTSBERICHT



Entwickeln. Wohnen. Leben.  
Wir sind gerne für Sie da!

Fotos: Stefanie Rebban (5)

# INHALT

---

<b>I. TÄTIGKEITEN</b>	<b>06</b>	<b>3. NACHTRAGSBERICHT</b>	<b>32</b>
1. VORBEMERKUNGEN	06	<b>4. PROGNOSE-, RISIKO- UND CHANCENBERICHT</b>	<b>32</b>
2. WOHNUNGSENTWICKLUNG	08	4.1 Prognosebericht	
3. WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG	10	4.2 Risikobericht	
3.1 Umsatzentwicklung		4.3 Chancenbericht	
3.2 Investitionen		<b>5. RISIKOBERICHTERSTATTUNG ÜBER DIE VERWENDUNG VON FINANZINSTRUMENTEN</b>	<b>34</b>
3.3 Finanzierung der Investitionen			
4. GESCHÄFTSFELDER	12		
4.1 Wohnungsbewirtschaftung			
4.2 Grundstücksverkehr/Neubautätigkeit			
4.3 Modernisierung			
4.4 Instandhaltung/Aktiver Bauunterhalt			
4.5 Verwaltungsmäßige Betreuung			
4.6 Stadtsanierung			
4.7 Soziale Stadt			
4.8 SOPHIA			
4.9 Sonstiges			
		<b>III. BERICHT DES AUFSICHTSRATES</b>	<b>35</b>
		<b>IV. BILANZ 2014</b>	<b>36</b>
		<b>V. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG</b>	<b>38</b>
<b>II. LAGEBERICHT</b>	<b>26</b>	<b>VI. ANHANG</b>	<b>39</b>
1. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS	26	A. ALLGEMEINE ANGABEN	39
1.1 Geschäftsmodell des Unternehmens		B. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN	39
2. WIRTSCHAFTSBERICHT	27	C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	41
2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen		D. SONSTIGE ANGABEN	44
2.2 Geschäftsverlauf			
2.3 Lage			
2.4 Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren			

## DIE INNENSTADT – DAS GESICHT DER STADT

„Zurück in die Stadt“ wird als Megatrend der Zukunft publiziert. Dabei haben Megatrends den Vorteil, man muss sie nicht vorhersagen. Megatrends sind schon da und zeigen uns die Veränderungen auf. Sie prägen uns bereits, auch wenn wir es noch nicht oder nur schwach merken. Megatrends zeigen uns den Wandel auf. Nach diesem Megatrend werden in Zukunft unsere Innenstädte wieder wachsen, die Wohnsuburbanisierung geht zurück und für Investoren sind sie wieder lohnende Standorte. Eine attraktive Stadtentwicklung bedeutet für mich, diese Trends in unseren Planungen zu berücksichtigen, darauf zu reagieren und uns für die Zukunft demografiestark aufzustellen.

Der Trend „Zurück in die Stadt“ bedeutet für uns somit, dass wir uns mehr Gedanken um die Lebensqualität in der Innenstadt, die Steigerung der Attraktivität des Zentrums und um innovative, stärker angepasste Konzepte der Daseinsvorsorge machen müssen, um eine bedarfsgerechte und bezahlbare Infrastrukturversorgung auch künftig in unserer Stadt zu gewährleisten.

Die „Wiedergeburt“ der Stadt ist für uns eine große Chance, den demografischen Wandel zu gestalten. Bezahlbare Mietwohnungen werden sehr stark nachgefragt. Um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und somit Bevölkerungszuwachs zu erreichen, braucht man vor allem leistungsfähige kommunale Wohnungsbau-gesellschaften. Und die gibt es in der Stadt Coburg.

Während andere Städte in den vergangenen Jahren ganze Wohnungsbaugesellschaften verkauft haben, sind wir hier in Coburg unseren eigenen und – ich sage mit Stolz – sehr erfolgreichen Weg gegangen. So bewirtschaftet unsere Wohnungsbaugesellschaft im Jahr 2014 über 3.000 Wohnungen. Und darüber hinaus werden auch viele innovative Sanierungs- und Neubauprojekte wie auch die Ketschenvorstadt als Aushängeschild initiiert und realisiert.

Ich bin sehr froh, dass Coburg nicht dem allgemeinen Trend gefolgt ist und nicht – wie zahlreiche andere

Kommunen – seine Wohnungen verkauft hat. Der Verbleib im städtischen Besitz gibt uns die Möglichkeit, innerhalb des Coburger Stadtgebietes den Wohnungsmarkt und damit auch die Preisentwicklung regulierend zu beeinflussen. Und hier ist mir auch wichtig, dass wir auch für neu gebaute Wohnungen nur Mietpreise berechnen, die bezahlbar bleiben.

Coburg ist Familienstadt und so haben wir auch besonders junge Familien mit Kindern im Blick, denn sie sind die Zukunft unserer Stadt. Wie gut das in der Vergangenheit funktioniert hat, sieht man in Wüstenahorn oder auch auf der Bertelsdorfer Höhe. Dort wurden 185 Wohneinheiten gebaut oder saniert. Mit jedem neuen Gebäude leben diese Wohngebiete auf und unsere Stadt gewinnt weiter an Attraktivität.

Unser Mix an Wohnungen leistet auch im demografischen Wandel einen wichtigen Beitrag. Gerade Ältere schätzen den Komfort eines barrierefreien Zuhauses und auch den sehr umfänglichen Service der Wohnungsgesellschaft. Ziel ist es letztendlich, Wohnraum für ein ganzes Leben und nicht nur für einen Lebensabschnitt bereitzustellen.

Mein Dank gilt der hervorragenden Arbeit der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, allen voran den Geschäftsführern Christian Meyer und Andreas F. Heipp und ich bedanke mich für die vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Mit freundlichen Grüßen



Norbert Tessmer  
Oberbürgermeister und Aufsichtsratsvorsitzender



In der Scheuerfelder Straße 82 bis 92 wurden von 2011 bis 2013 insgesamt 54 Wohneinheiten modernisiert.

# I. TÄTIGKEITEN



Foto: Stefanie Rebban

**Individuell planen und bauen – Das Team der WSCO setzt auf Innovationskraft und bewährtes Know-how.**

## I. VORBEMERKUNGEN

### **Fit für kommende Herausforderungen: Energetische Modernisierung, barrierearmer Wohnraum, tragbare Mieten.**

Preiswertes und sicheres Wohnen für alle Bevölkerungsschichten in intakten Nachbarschaften und lebenswerten Quartieren stellt für uns nach wie vor ein zentrales wohnungspolitisches Ziel dar. Das Spannungsfeld zwischen Wirtschaftlichkeit, sozialer Aufgabe und ökologischer Verantwortung, in dem sich die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft bewegt, wird uns aber künftig vor erhebliche Herausforderungen stellen.

Nicht zuletzt der Wandel der wohnungswirtschaftlichen Märkte bedingt ein Umdenken, das in allen Handlungsfeldern, in denen wir als kommunales Wohnungsunternehmen aktiv sind, stattfinden muss. Wichtig ist, auch auf die sich ändernden Bedürfnisse des Mieterklientels flexibel reagieren zu können und dabei die zentralen Standortfaktoren nicht außer Acht zu lassen.

Vor allem zusätzlich steigende Baureglementierungen, wie etwa zur energetischen Gebäudesanierung oder zur Erfüllung zeitgemäßer Baustandards, stellen für uns einen Balanceakt zwischen gesellschaftlicher Verantwortung und wirtschaftlicher Rentabilität dar.

Die zum Teil bis weit in die 1970er Jahre gebauten Wohnungen unseres Bestandes können die Anforderungen der zunehmend anfallenden Baureglementierungen kaum noch erfüllen. Um diesen gerecht werden zu können, investieren wir gezielt in den Wohnungsbestand, führen ergänzende Neubauprojekte durch und sichern eine regelmäßige Instandhaltung.

Als wichtige Zielgruppe bedarf insbesondere die ältere Bevölkerungsschicht wesentliche Investitionen in den Wohnbestand. Denn laut aktuellen Studien und Mikrozensus-Zahlen ist der Wohnungsmarkt noch nicht optimal auf die steigende Zahl älterer Menschen vorbereitet. Demnach werden im Jahr 2035 in Deutschland nahezu 24 Millionen Menschen älter als 65 Jahre sein – über 40 Prozent mehr als heute.

Dieser Entwicklung wollen wir Rechnung tragen und passen unsere Wohngebäude Schritt für Schritt einer altersgerechteren Ausstattung an. Zudem entstehen etwa im Neubau am Albertsplatz oder in der Kuhgasse

zum Teil barrierefreie, zum großen Teil barrierearme und rollstuhlgerechte Wohnungen.

Die oftmals teure Sanierung im Bestand wird wohl künftig den finanziellen Spielraum für Investitionen eingrenzen. Unter diesen Voraussetzungen wird günstiger Neubau für uns eine ebenso große Herausforderung sein, wie das kontinuierliche Vorhalten von niedrigeren Mieten.

Durch langfristige Investitions- und Finanzierungszyklen sichern wir uns im Sinne der Nachhaltigkeit ab. Zum einen sichern wir dadurch die Umsetzung unserer Ziele und unserer Positionierung am Markt, zum anderen sind wir Impulsgeber für die Weiterentwicklung von Quartieren und der Belebung der Innenstadt. Wir sind Stadtentwickler und -gestalter, wir sind Sanierungsträger, wir sind der Stadt Coburg ein verlässlicher Partner.

### **Gute Zusammenarbeit und Begeisterung begründen unseren Erfolg.**

Die Zusammenarbeit im Wohnbau Stadt Coburg-Team, aber auch die Zusammenarbeit mit unserem Aufsichtsrat und dem Aufsichtsratsvorsitzenden Norbert Tessmer sind das Fundament, auf das wir bauen. Die Begeisterung für das, was es noch zu erreichen gilt, ist unsere Motivation.

Die Geschäftsführung der Wohnbau Stadt Coburg



Christian Meyer



Andreas F. Heipp

## 2. WOHNUNGSENTWICKLUNG

### BESTANDSÜBERSICHT / BAULEISTUNGEN

#### Fertiggestellte Wohnungen und Sonstige

	MW	gE	Eigentumsverwaltung		
			EW	gE	Ga / Stellpl.
<b>Stand 31.12.2013</b>	3.159	34	423	18	250
Seidmannsdorfer Str. 74	./. 1	+1			
Fröbelstraße 10	./. 12				
Heiligkreuzstraße 26	./. 1				
Friedrich-Rückert-Str. 25	./. 6				
Friedrich-Rückert-Str. 25 a	./. 6				
Baumschulenweg 4	./. 1				
Baumschulenweg 8	./. 1				
Beiersdorfer Str. 45	./. 4				
Hutstr. 62 d	./. 1				
Rodacher Str. 266	./. 1				
Heimatring 56		./. 12			
<b>Stand 31.12.2014</b>	<b>3.125</b>	<b>23</b>	<b>423</b>	<b>18</b>	<b>250</b>

### NEUBAUTÄTIGKEIT, BETREUUNGS- UND VERKAUFSTÄTIGKEIT

#### Im Bau befindliche Wohneinheiten und Sonstige

	MW	gE	Eigentumsverwaltung		
			EW	gE	Ga / Stellpl.
BA 389, Fröbelstraße 6	26				
BA 392, Albertsplatz 3	3	1			
BA 393, Albertsplatz 4	5	1			
BA 398, Kubenhäuser			8		
	<b>34</b>	<b>2</b>	<b>8</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

#### In Bauvorbereitung befindliche Wohneinheiten und Sonstige

	MW	gE	Eigentumsverwaltung		
			EW	gE	Ga / Stellpl.
BA 401, Fröbelstraße 10	31				
	<b>31</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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

**Gesamtaufstellung**

	MW	gE	Eigentumsverwaltung		
			EW	gE	Ga / Stellpl.
fertiggestellt	3.125	23	423	18	250
im Bau befindlich	34	2	8		
in Bauvorbereitung	31				
	<b>3.190</b>	<b>25</b>	<b>431</b>	<b>18</b>	<b>250</b>

**Verteilung der fertiggestellten Wohneinheiten und gewerblichen Einheiten im Stadtgebiet**

	MW	gE	Eigentumsverwaltung			Insgesamt
			EW	gE	Ga / Stellpl.	
1. Heimatring / Kantstraße	420	2	85		65	572
2. Wüstenahorn	689	1				690
3. Gustav-Hirschfeld-Ring / Creidlitzer Straße / Creidlitz	418	3	99		14	534
4. Pilgramsroth / Eupenstraße	299	1	107		4	411
5. Marschberg	224	1	24	2	9	260
6. Am Schießstand	206					206
7. Thüringer Viertel	59		45		14	118
8. Pelzhügel / von-Mayer-Straße	123	1	6			130
9. Seidmannsdorfer Hang	200					200
10. Rodacher Straße / Neuses	48					48
11. Cortendorf/Rosenauer Straße	106	1				107
12. Südring / Erlengrund / Weichengereuth	72		12			84
13. Bertelsdorfer Höhe	100					100
14. Innenstadt	161	13	45	16	144	379
	<b>3.125</b>	<b>23</b>	<b>423</b>	<b>18</b>	<b>250</b>	<b>3.839</b>

**Anzahl von Stellplätzen und Garagen im eigenen Bestand**

	Garagen	Carports	Stellplätze
<b>Bestand 31.12.2013</b>	435	153	1.390
./. BA 79, Garagen Seidmannsdorfer Str.	./. 2		
./. BA 181, Stellplätze Heimatring 56			./. 40
./. BA 375, Ketschengasse 54			./. 3
<b>Bestand 31.12.2014</b>	<b>433</b>	<b>153</b>	<b>1.347</b>

### 3. WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG

	2012	2013	2014
	[T€]	[T€]	[T€]
Bilanzsumme	109.171	113.189	115.907
nachrichtlich Treuhandvermögen	38.493	39.604	40.345
Umsatzerlöse	15.643	17.156	16.379
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>2.221</b>	<b>1.882</b>	<b>2.230</b>

#### 3.1 UMSATZENTWICKLUNG

Aus den gesamten Aktivitäten des Unternehmens ergibt sich folgende Umsatzentwicklung:

	2012	2013	2014
	[T€]	[T€]	[T€]
<b>Umsatzerlöse</b>			
Hausbewirtschaftung	14.061	14.558	14.788
Verkauf unbebauter Grundstücke	500	179	231
Betreuungstätigkeit	481	1.759	786
Andere Lieferungen + Leistungen	601	660	574
<b>Summe</b>	<b>15.643</b>	<b>17.156</b>	<b>16.379</b>

Die Umsätze aus der Hausbewirtschaftung sind im Berichtsjahr gestiegen, die Sollmieten haben sich um 116 T€ erhöht und die Umlagen für Betriebskosten sind um 150 T€ gestiegen. Allerdings haben sich auch die Erlösschmälerungen um 32 T€ erhöht und die Mietaufwendungszuschüsse sind um 4 T€ gesunken.

Aufgrund der positiven Geschäftsentwicklung musste trotz gesteigener Erlösschmälerungen die geplante Mieterhöhung von 1,5 % nicht erhöht werden.

Neben dem Verkauf von unbebauten Grundstücken in Höhe von 231 T€ konnten im Berichtsjahr mit der vorgesehenen Portfoliobereinigung Erträge aus Grundstücksverkäufen in Höhe von 761 T€ (Sonstige betriebliche Erträge) erzielt werden.

Die Umsätze aus Betreuungstätigkeit betragen 786 T€. Darin enthalten sind auch die Erträge aus der Sanierungsträger- und Projektsteuerungsarbeit (kostendeckender Aufwendungsersatz).

## 3.2 INVESTITIONEN

	2012	2013	2014
	[T€]	[T€]	[T€]
Neubau	1.656	2.548	1.398
Modernisierung	2.084	2.559	3.026
Sonstige Investitionen	96	207	65
Wohnungs- u. Grundstückszukauf	44	0	0
<b>gesamt</b>	<b>3.880</b>	<b>5.314</b>	<b>4.489</b>

Bei den Neubauinvestitionen handelt es sich um 155 T€ Bauvorbereitung für geplante Baumaßnahmen, 1.165 T€ für das Objekt Fröbelstraße 2 + 6 und 78 T€ für das Objekt Albertsplatz 4.

Die Modernisierungskosten mit 3.026 T€ sind im Lagebericht unter Ziffer 2.2 näher erläutert.

Die sonstigen Investitionen betreffen die Betriebs- und Geschäftsausstattung.

## 3.3 FINANZIERUNG DER INVESTITIONEN

	2012	2013	2014
	[T€]	[T€]	[T€]
Kapitalmarktdarlehen	0	2.454	0
Wohnungsbaufördermittel	0	2.206	1.612
Kommunale Darlehen	462	818	968
Eigenkapital	3.418	- 164	1.909
<b>gesamt</b>	<b>3.880</b>	<b>5.314</b>	<b>4.489</b>

Die Finanzierung der Investitionen erfolgte im Berichtsjahr neben einem kommunalen Darlehen in Höhe von 968 T€ mit Wohnungsbaufördermitteln von 1.612 T€ und Eigenkapital in Höhe von 1.909 T€.

Darüber hinaus sind die im Berichtsjahr aufgewendeten Instandhaltungskosten in Höhe von 3.089 T€ aus dem laufenden Geschäftsbetrieb finanziert worden.

## 4. GESCHÄFTSFELDER

Grundlage der strategischen Planung ist nach wie vor eine konsequente Portfoliobetrachtung. Das Portfolio-Management 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 2014 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.

Erfreulich ist folgende Entwicklung: Mietausfälle und Erlösschmälerungen von insgesamt 451 T€ liegen über dem Vorjahreswert und betragen 2,97 % der Sollmieten (Vorjahr 2,79 %). 53,15 % dieser Mietausfälle entfallen auf Wohnungsmodernisierungen und die anteiligen Betriebskostenumlagen, so dass der vergleichbare Mietausfall – bereinigt um die Wohnungsmodernisierungen – nur 1,4 % (Vorjahr 1,7 %) beträgt.

Im Jahr 2014 haben insgesamt 304 Mieter ihre Wohnung aufgegeben. Die Fluktuationsquote beträgt 9,7 %. Wenn die Wohnungswechsel wegen Modernisierung und Tausch berücksichtigt werden, liegt die verbleibende Fluktuationsquote bei 7 %. Die vergleichsweise niedrige Fluktuationsquote spricht dafür, dass sich die Mieter der Wohnbau in ihrer Wohnung wohlfühlen und im Schnitt knapp 14 Jahre in ihrer Wohnung verweilen.

Die Vermietungssituation ist nicht zuletzt wegen der niedrigen Gesamtdurchschnittsmiete von 4,15 € je m<sup>2</sup> gut. Bereinigt um die nicht bewohnbaren Wohnungen beträgt die Gesamtdurchschnittsmiete 4,23 € je m<sup>2</sup>. 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 zwischenzeitlich bestehende Baukostensteigerung dauerhaft nicht zu halten sein.

#### Wohnungsvormerkungen

Zum 31.12.2014 sind 1.219 Wohnungssuchende vormerkelt. Davon beziehen sich 258 Wohnungsvormerkungen auf Tauschwohnungen, so dass tatsächlich 961 Wohnungen (Vorjahr 962) nachgefragt werden.

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 und die Betriebskosten niedrig gestaltet werden können.

Von den Nachfragern beziehen 54 % Einkünfte aus aktiver Beschäftigung, 14,9 % sind Rentner. Die restlichen 31,1 % der Nachfrager sind Transfereinkommensbezieher. Die größte Gruppe davon sind Hartz IV-Bezieher.

Der Anteil der einheimischen Nachfrager liegt bei 74,4 %, 7,6 % entfallen auf russische und 5,4 % auf türkische Bürger. Die restlichen 12,3 % der Nachfrager verteilen sich auf weitere 31 Nationen.

Von der Gesamtnachfrage entfallen 14 % auf 1- bis 1,5-Zimmer-Wohnungen, 38 % auf 2- bis 2,5-Zimmer-Wohnungen, 34 % auf 3- bis 3,5-Zimmer-Wohnungen und 13 % fragen eine 4-Zimmer-Wohnung nach. Lediglich 1 % wünscht 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.



Modernes Wohnen in historischer Bestlage: Der Neubau Albertsplatz 4 bietet Platz für fünf 2- und 3-Zimmer-Wohnungen.

Barrierefreiheit, Passivhaus-Standard und Außenflächen gestalten in der Kuhgasse 2 zeitgemäßen Wohnraum, der unterschiedlichsten Ansprüchen gerecht wird.



Foto: Henning Rosenbusch

## 4.2 GRUNDSTÜCKSVERKEHR/NEUBAUTÄTIGKEIT

### Grundstücksverkehr

Es erfolgte eine weitere Portfoliobereinigung: Insgesamt wurden 20 WE und 12 GE – bestehend aus 4 Einzelhäusern, 3 Mehrfamilienhäusern und einem Einkaufszentrum – verkauft.

Des Weiteren wurde jeweils ein Grundstück im Lucas-Cranach-Weg und im Jean-Paul-Weg zur Einzel- bzw. Doppelhausbebauung veräußert.

### Neubau

Unser Neubauprogramm ist ein Erfolgsprogramm. Die begonnenen Neubauten in der Fröbelstraße und der Ketschenvorstadt erfreuen sich großer Nachfrage.

Die Fröbelstraße 6, welche kurz vor ihrer Fertigstellung steht, zeichnet sich durch einen sehr guten Energiestandard (EnEV 2009 - 30 %) sowie auch durch ihre Barrierefreiheit – alle Wohnungen sind schwellenlos erreichbar – aus.

Die Rohbauten am Albertsplatz 4, Kuhgasse 2 und Georg-Hansen-Weg 1, 3, 5, 7 sind errichtet und werden in Zusammenarbeit mit der Stadtentwicklungsgesellschaft 2015 fertiggestellt werden. Das vielfältige Wohnungsangebot: 2- bis 5-Zimmer-Wohnungen, Reihenhauskonzepte bis rollstuhlgerechte Wohnungen, Niedrigenergiehaus bis Passivhaus, geförderter Wohnungsbau bis Eigentumsmaßnahme bietet ein breitgefächertes Angebot für die Innenstadt.

Qualität und Lage sprechen für sich, z. B. haben sich 225 Interessenten für eine der 8 Wohnungen in den Kubenhäusern vormerken lassen.

Weitere 2 Gewerbeeinheiten und die öffentliche Tiefgarage mit 173 Stellplätzen werden durch die Stadtentwicklungsgesellschaft erstellt.



**Wohnen in den Ketschengärten vereint Innenstadtlage mit großzügigen Grünflächen. Bereits in der Rohbauphase führt die WSCO eine lange Warteliste der Kaufinteressenten. Die modernen Stadtbauten sind begehrt und bieten Gelegenheit, attraktives Eigentum zu erwerben.**

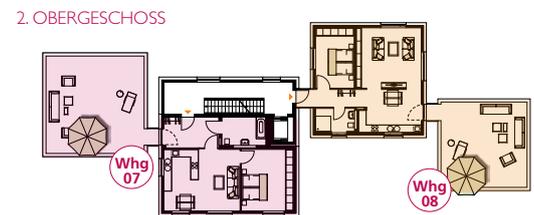
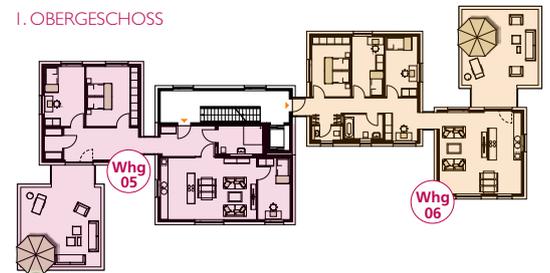
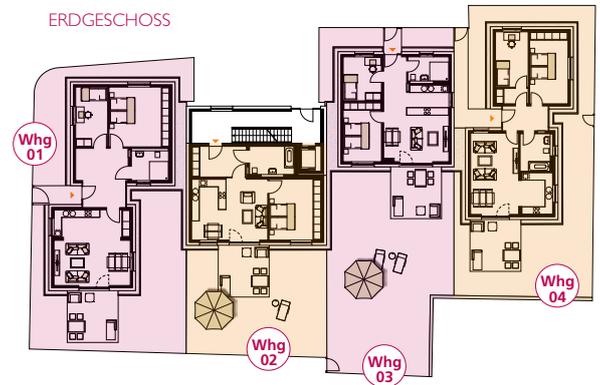


Foto: Henning Rosenbüsch

## 4.3 MODERNISIERUNG



**Weimarer Straße 1 vor der Modernisierung**



**Weimarer Straße 1 nach der Modernisierung**

Einen weiteren Schwerpunkt setzen wir mit unserem nachhaltigen Modernisierungsprogramm.

Seit 2012 wird die Wohnanlage Weimarer Straße mit 51 Wohnungen und einer Wohnfläche von 3.001,50 m<sup>2</sup> modernisiert. 3 von 5 Bauabschnitten mit 22 WE, 1.618,13 m<sup>2</sup>/Wfl., sind bereits fertiggestellt. Die Maßnahmen umfassen sowohl die energetische Ertüch-

tigung des Gebäudes, das Anbringen eines Wärmedämmverbundsystems auf der Fassade, die Dämmung der oberen Geschossdecke und der Kellerdecke sowie die Erneuerung der Haustechnik.

Im Objekt Weimarer Straße 1 wurde eine Heizzentrale geschaffen, die langfristig und effektiv die gesamte Wohnanlage im Umfeld versorgen kann und die die

Option bietet, ein Blockheizkraftwerk zu errichten. Durch das Nahwärmenetz und die Zentralheizung konnten die alten Kamine zurückgebaut und das Dach neu eingedeckt werden. Einzelöfen und dezentrale Warmwasserbereiter wurden durch eine Zentralheizung mit zentraler Warmwasserbereitung ersetzt. Alle Wohnungen wurden darüber hinaus mit einer Abluftanlage ausgestattet.

Neben der Elektroinstallation wurden alle Wohnungen mit einem Medienetz ausgestattet. Grundrissänderungen machten aus den beengten Wohnungen attraktive Wohneinheiten, von der Single- bis zur Familienwohnung.

Die Bäder wurden dem heutigen Standard mit schwellenlosen Duschen angepasst. Der Einbau von neuen Fenstern und Türen sowie das Verlegen von Bodenbelägen vervollständigen die Maßnahmen.

Balkone werden saniert bzw. neu errichtet, so dass jede Wohnung über einen Freisitz verfügt. An der Weimarer Straße 1 b wurde zusätzlich ein Aufzug errichtet. Die Wohnungen sind somit barrierefrei und schwellenlos erreichbar.

Unser Ziel ist es, in jedem Quartier solche Wohnungen anzubieten. In 2015 werden wir eine entsprechende Modernisierung Am Ölberg 21 (39 WE) beginnen.

In 2015 wurden Modernisierungen Im Grund 19/21 und Scheuerfelder Straße 90/92 fertiggestellt.

Für das historische Erbe der Stadt Coburg leisten wir durch die Sanierung des Einzeldenkmals Albertsplatz 3 mit 1 Gewerbeeinheit / 3 Wohnungen unseren Beitrag.



**Einen Bogen zwischen alt und neu schlägt die Sanierung am Albertsplatz 3. Fassade, Dach und Proportionen wurden möglichst originalgetreu wiederhergestellt.**

## 4.4 INSTANDHALTUNG / AKTIVER BAUUNTERHALT



Die Mitarbeiter unseres Grünanlagenteams pflegen Außen- und Grünanlagen und übernehmen zudem den Winterdienst.

Foto: Stefanie Rebhan

Ein weiteres wichtiges Unternehmensziel ist neben den Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen nach wie vor die Substanzerhaltung und die Erfüllung der immer differenzierter werdenden Mieterwünsche. Deswegen wurden im Jahr 2014 3.740 T€ ausgegeben (Eigen- und Fremdkosten).

Wir sind weiterhin bemüht, den Kundenwünschen nachzukommen. Zum Wohnen und sich wohlfühlen muss das Wohnumfeld mit einbezogen werden. Deswegen wurde für die Pflege einschließlich Erweiterung der Außen- und Grünanlagen wiederum mit ca. 635 T€ ein erheblicher Betrag ausgegeben, von dem nur ein Teil von 430 T€ auf unsere Mieter umgelegt wurde. Den restlichen Aufwand hat das Unternehmen getragen.

Die Form des aktiven Bauunterhalts ermöglicht es uns, äußerst günstigen Wohnraum für unsere Mieter anzubieten. In zwei Quartieren passten Bausubstanz und Grundrisse. Dort konnten wir in 4- bis 6- Parteien-Häusern durch den Austausch der Fenster, die Erneuerung der Elektroinstallation und durch die Teilsanierung der Bäder günstigen Wohnraum kurzfristig vermietbar machen.

Mit den Handlungsalternativen des aktiven Bauunterhalts, der Modernisierung, des Abbruchs und Neubaus stellen wir ein breites Angebot für unsere Mieter sicher und sind somit für alle da.

## 4.5 VERWALTUNGSMÄSSIGE BETREUUNG

Auch bei der verwaltungsmäßigen Betreuung wachsen die Anforderungen an unsere Dienstleistungen, ohne dabei höhere Verwaltungskosten erzielen zu können. Der Preisdruck am Markt ist spürbar. Die verwaltungsmäßige Betreuung hat sich trotzdem positiv entwickelt. Nach einem Verlust von 14 T€ in 2012 und

0,8 T€ in 2013 konnte in 2014 wieder ein Überschuss von 11,9 T€ erzielt werden.

Nachdem in 2014 erstmals wieder neue Objekte hinzugewonnen werden konnten, rechnen wir auch für 2015 mit einem positiven Ergebnis.

## 4.6 STADTSANIERUNG

### Stadtentwicklung – unser Beitrag als Sanierungsträger

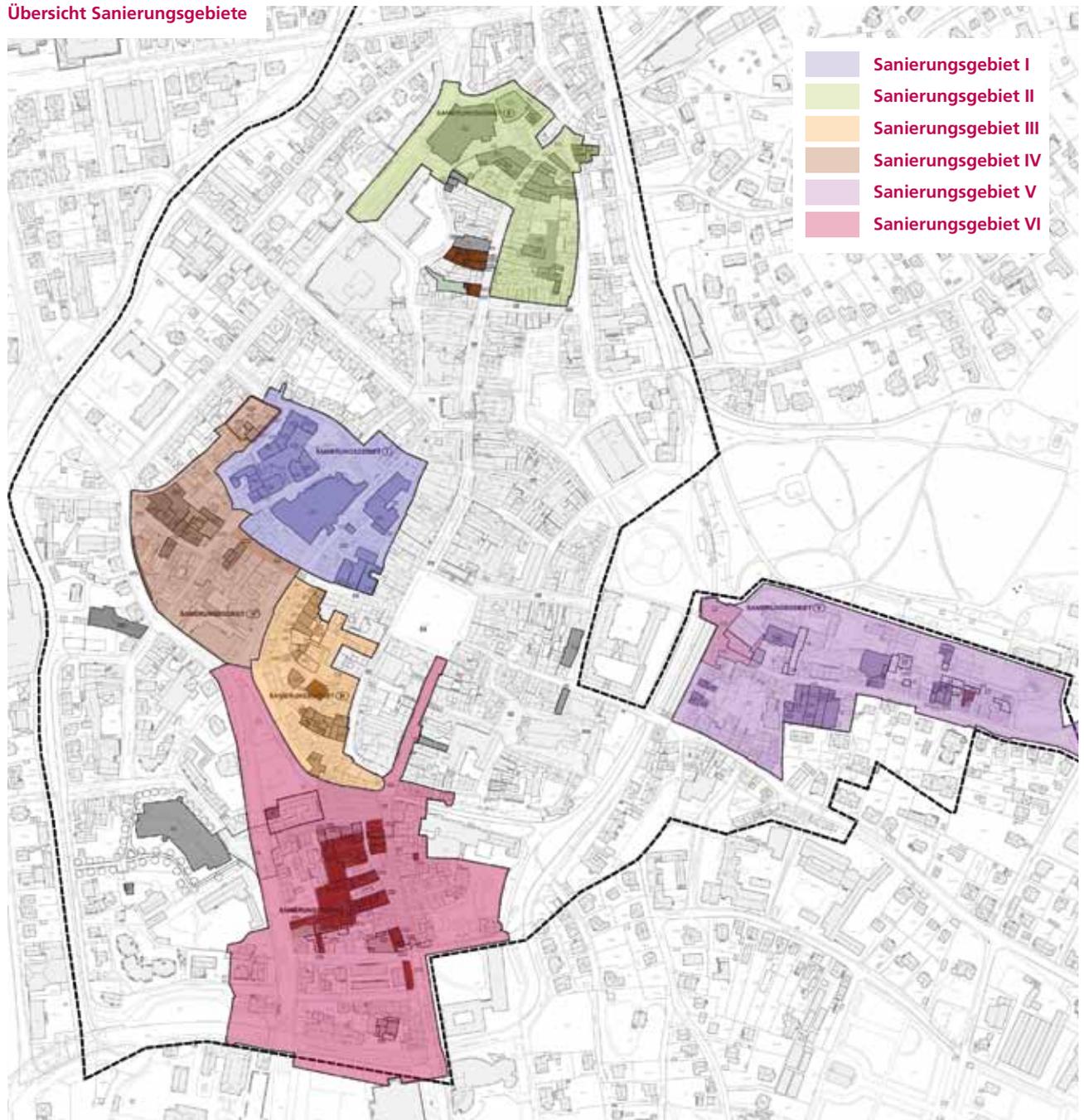
Ein Quartier neu zu entwickeln - diese Aufgabe hat die Stadt Coburg 2014 mit dem Areal des ehemaligen Schlachthofes und Güterbahnhofes der Wohnbau Stadt Coburg GmbH übertragen.

Infrastruktur, Nutzungskonzept, Identität des Ortes in einen Rahmenplan zu fügen - dies war die Aufgabe, die Prof. Schirmer aus Würzburg mit Erfolg gelöst hat.

Wie immer setzen wir auf ein starkes Beteiligungsmanagement. Denn es hat sich bewährt. Qualität und Akzeptanz führen zu einem nachhaltigen Erfolg.

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

### Übersicht Sanierungsgebiete



Für das Jahr 2014 wurden für alle Sanierungsgebiete 4.845 T€ und zusätzlich für den Brauhof 200 T€ beantragt, zugeteilt wurde ein Kontingent über 4.940 T€

(Denkmalschutz 2.150 T€, Sonderprogramm Revitalisierung von Industrie- und Gewerbebrachen 1.250 T€, Soziale Stadt 1.540 T€).

### Im Kalenderjahr 2014 wurden folgende Einzelmaßnahmen bewilligt:

Trägervergütung 2013	114,0 T€
Ordnungsmaßnahme Ketschengasse 46 + 54	106,5 T€
Pilotprojekt Obere Salvatorgasse 1	21,9 T€
ESG - ehem. Schlachthof-Güterbahnhof	225,0 T€
Ketschengasse 54, priv. Maßnahme Eckardt	129,7 T€
Ketschendorfer Str. 2, Sommer	9,5 T€
ESG - ehem. Schlachthof-Güterbahnhof, Abbrüche	938,2 T€
Trägervergütung 2014	247,0 T€
ESG - Hot-Spot Sanierung in 326	400,0 T€
Abbruch Fröbelstraße 1, 3, 5	302,7 T€
Quartiersmanagement 2015-2017	165,6 T€

**2.660,1 T€**

Für das Programmjahr 2015 wurden Städtebaufördermittel in Höhe von 10.387.000 € als Kontingent beantragt. Über den Antrag hat die Regierung bisher nicht entschieden.

Nachfolgend werden die wesentlichen Entwicklungen der Sanierungsgebiete dargestellt:

#### **Sanierungsgebiet II – Steinwegvorstadt**

Im Vergleich zu den positiven Entwicklungen im südlichen Innenstadtbereich zeichnet sich der Handlungsbedarf im nördlichen Innenstadtbereich nunmehr klar ab. Hierbei stehen zum einen der Entwicklungsbedarf des Postareals einschließlich der Bebauung zwischen Lohgraben und Steinweg als auch die öffentlichen Stadträume im Fokus.

Es wird daher angestrebt, in 2015 vorbereitende Untersuchungen mit einem erweiterten Umgriff durchzuführen.

#### **Sanierungsgebiet III – Metzgergasse, Kleine Rosengasse**

Für das durch einen Brandschaden beschädigte Gebäude Rosengasse 14 wurde mit dem Grundstückseigentümer nunmehr ein Zeitplan entwickelt, der den Rückbau im Rahmen einer langfristig geplanten Teilsanierung des Gebäudekomplexes durch den Eigentümer vorsieht.

Offen ist der Ausbau der Rosengasse vom Marktplatz bis zur Metzgergasse.

#### **Sanierungsgebiet IV – Judengasse, Viktoriastraße, Walkmühlgasse**

Auf Grundlage der Machbarkeitsstudie des Sanierungsträgers für die Walkmühlgasse wurde ein Konzept zur Erstellung von hochwertigen Innenstadtwohnungen mit einer Quartierstiefgarage entwickelt. Das entsprechende Baurecht soll im laufenden Bebauungsplanverfahren sichergestellt werden.

Hierbei zeichnet sich ab, dass die privaten Investoren eine Grundstücksordnung nicht realisieren können. Langfristig ist daher zu prüfen, ob der Sanierungsträger durch weiteren Grundstücksankauf ordnend eingreifen muss.

### **Sanierungsgebiet V – Steintor, Leopoldstraße, Hinterm Marstall**

Mit der Priorität, die Sanierungsmaßnahme in der Ketschenvorstadt vorrangig umzusetzen und aufgrund der Baumaßnahmen des staatlichen Vermessungsamtes wurden die Sanierungsmaßnahmen – insbesondere der Umgriff Reithalle – im Sanierungsgebiet V zurückgestellt. Die Planungen sollen 2015 wieder aufgenommen werden.

### **Sanierungsgebiet VI – Ketschenvorstadt**

Die Sanierungsobjekte Albertsplatz 3 und Zinkenwehr 1 konnten in den Obergeschossen annähernd fertiggestellt werden. Die errichteten Rohbauten lassen die Stadtstruktur mit ihren Wegen und Plätzen erkennen. Ohne Frage haben die Sanierungsmaßnahmen, die Neubauvorhaben und die Stadtraumgestaltung den

entscheidenden Impuls für das Quartier ausgelöst. In der Oberen Salvatorgasse 1, der Ketschengasse 34 und 54, der Ketschendorfer Straße 2 wurden von privaten Investoren Sanierungsmaßnahmen begonnen. Das vereinfachte Förderverfahren, eine anteilige Förderung von Baukosten, hat den entscheidenden Beitrag geleistet.

Des Weiteren planen die Eigentümer der Ketschengasse 28, 30, 32, 40 und 50 Sanierungsmaßnahmen. Die Suche nach einem privaten Investor für die Goethestraße 11 schreitet voran.

Auch der Sanierungsträger bzw. die Wohnbau Stadt Coburg GmbH beteiligt sich mit der Sanierung der Ketschengasse 42 und 46 an der nachhaltigen Entwicklung des Quartiers.

Weitere Maßnahmen im öffentlichen Raum, z. B. der Vorbereich äußeres Ketschentor, sollen ab 2015 folgen. Aus Sicht der Regierung und Landesdenkmalpflege saniert die Stadt Coburg mit ihrem Sanierungsträger beispielhaft und nachhaltig.



Die WSCO hat die Entwicklung des Vorplatzes des Ketschentores, der Schützenstraße sowie der oberen Ketschengasse und der Rosengasse fest im Blick.

Foto: Henning Rosenbusch

## 4.7 „SOZIALE STADT“ WÜSTENAHORN



**Der Spielplatz in der Scheuerfelder Straße 36 a wurde als Gemeinschaftsspielplatz für die Kinder im Quartier Scheuerfelder Straße 36-54 geplant und gebaut.**

Das Jahr 2014 ist in Förderkulisse Soziale Stadt Wüstenahorn mit einem Paradigmenwechsel verbunden. Nach Mittelkürzungen in der Vergangenheit wurde das Bund-/Länderprogramm von 28,5 Mio. € (2011) auf 40 Mio. € (2012/2013) im Jahr 2014 auf 150 Mio. € aufgestockt. Maßnahmen mit einem geringen Fördervolumen aus 2013 wurden fertiggestellt. Hervorzuheben ist hierbei das Beteiligungsprojekt Spielplatz Scheuerfelder Straße 36 a. Mit den Anwohnern, ihren Kindern vor Ort wurde in Zusammenarbeit mit dem Grünflächenamt der Stadt Coburg ein Spielplatz nach den Vorstellungen dieser kleinen Mitbürger geschaffen.

Parallel zu den investiven Maßnahmen wurden auch soziale Projekte fortgeführt. Durch die enge Zusammenarbeit mit den beteiligten Akteuren konnte trotz Mittelkürzungen auch das Quartiersmanagement und die Stadtteilmütter fortgeführt werden, die nunmehr

mit dem erhöhten Fördervolumen Ende 2014 eine solide Finanzierungsgrundlage erhalten konnten.

Mit diesem Hintergrund wurde auch wieder das Projekt Bürgerhaus vorangetrieben. Hier muss die Planung überarbeitet werden, da ein Hauptnutzer – das Bundesförderprogramm BIWAQ – ausgelaufen ist.

Gleichzeitig steht die Wohnbau Stadt Coburg GmbH zu dem Quartier und investiert nachhaltig in das Quartier. Neben den begonnenen Maßnahmen wird ab 2015 die Wohnanlage Am Lauergraben modernisiert und in der Fröbelstraße mit weiteren 31 WE neuer Wohnraum geschaffen.

Das Quartier entwickelt sich weiter. Bürger, Aktive, der Stadteilarbeitskreis, Vereine, soziale Träger und das Quartiersmanagement zeigen hohes Engagement.

Neubau Fröbelstraße



Abbruch Fröbelstraße 10



Wohnanlage Am Lauergraben vor der Modernisierung

## 4.8 SOPHIA

### Zu Hause leben mit Sicherheit – SOPHIA ist mehr als ein Hausnotruf

SOPHIA steht für „Soziale Personenbetreuung – Hilfen im Alltag“ und ist ein umfassendes Betreuungsangebot für Menschen, die nicht auf ein unabhängiges Leben in den eigenen vier Wänden verzichten wollen. Eingebunden in das SOPHIA-Netzwerk profitiert man von vielen Leistungen, die den Alltag komfortabler und sicherer gestalten.

Mit dem zuverlässigen Betreuungssystem von SOPHIA in der vertrauten Umgebung bleiben, den Umzug in ein Altenheim verhindern – dafür setzt sich ein Team aus professionellen Mitarbeitern (Krankenschwestern, Pädagogen, Rettungsanitätern etc.) und ehrenamtlichen Mitarbeitern ein. SOPHIA geht auf individuelle Bedürfnisse und Wünsche ein.

Aktuell werden bei uns 160 SOPHIA-Teilnehmer (Stand 01.03.2015) betreut.



## 4.9 SONSTIGES

### Nachhaltigkeit zählt – wir sparen Energie

Die Zielvorgaben des EEG entwickeln sich ständig weiter und fordern dabei immer höhere Standards für die Energieeinsparung. Dies schlägt sich insbesondere in den Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen der Wohnbau Stadt Coburg GmbH nieder.

1996 wurde ein nachhaltiges Modernisierungsprogramm gestartet, in dem bereits 1.109 Wohnungen energetisch modernisiert und den heutigen Wohnansprüchen angepasst wurden.

Seit 2005 haben wir uns zum Ziel gesetzt, nicht nur den jeweiligen erforderlichen energetischen Mindeststandard umzusetzen, sondern vorausschauend zu modernisieren.

Jedoch haben sich in den letzten Jahren insbesondere durch Ziele der Politik – wie Klimaschutz, Energiewende – die Standards für Bauen und Wohnen und damit auch die Kosten enorm erhöht.

Wir werden künftig Maßnahmen noch individueller planen und umsetzen müssen, um nicht Gefahr zu laufen, dass Baukosten die Energieeinsparungen um ein Vielfaches verzehren.

Gegebenenfalls wird man sich mit Schlagworten wie „Light-Modernisierung“ beschäftigen und die Kunst erlernen müssen, Unwesentliches wegzulassen. Trotzdem spürbare Einsparungspotenziale zu nutzen, wird eine immer stärkere Herausforderung.

Seit 2005 führen wir daher ein dezidiertes Heizkostencontrolling bei unseren Bestandsimmobilien durch. So filtern wir solche Bestandsimmobilien heraus, bei denen aktuell Handlungsbedarf besteht. Hierbei steht nicht der politisch gewünschte Primärenergiebedarf im Vordergrund, sondern der Endenergieverbrauch und die daraus resultierenden Heizkosten. Die durchschnittliche Heizkostenumlage betrug in 2013 1,00 €/m<sup>2</sup>/Monat und lag somit unter dem bundesweiten Durchschnitt von 1,04 €/m<sup>2</sup>/Monat.

Aufgrund des effektiven Heizkostenmanagements und der nachhaltigen Modernisierungsmaßnahmen konnten somit in der Vergangenheit Energiekostensteigerungen aufgefangen und die Heizkostensteigerungen für die Mieter reduziert werden.

### **DESWOS – weltweit für ein menschenwürdiges Zuhause**

Als Mitglied bei der DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V. trägt die Wohnbau Stadt Coburg GmbH gemeinsam mit vielen Verbandsunternehmen als Förderer zur Arbeit der Hilfsorganisation bei und übernimmt damit ein Stück sozialer Verantwortung weltweit. Damit stärken wir die soziale und wirtschaftliche Entwicklung der Menschen in den Projekten in Afrika, Asien und Lateinamerika.

### **Neubauvorhaben Betriebsgebäude**

Aufgrund der zunehmenden Aufgabenbereiche und der ständig wachsenden Handlungsfelder stellt der all-

**Durch energieeffizientes Bauen und den Einsatz moderner Gebäudetechnik lassen sich bis zu 80 Prozent des Energiebedarfs einsparen.**



tägliche Geschäftsbetrieb der Wohnbau durch räumlich beschränkte als auch durch technisch defizitäre Kapazitäten zunehmend eine Herausforderung dar.

Die Geschäftsleitung und der Aufsichtsrat der Wohnbau haben sich daher entschieden, ein neues Bürogebäude zu planen und zukunftsnahe umzusetzen. Derzeit werden mögliche Standorte auf Realisierbarkeit des Projektes geprüft.

Ein weiteres Argument für einen Neubau stellt auch der mangelhafte Energiewert unseres Geschäftsgebäudes dar: In unserem jährlichen Heizkostencontrolling schneidet dieses im Vergleich mit den Gebäuden unseres Bestandes als schlechtestes Objekt ab. Bezogen auf das letzte Abrechnungsjahr lagen die monatlichen Heiz- und Warmwasserkosten im Geschäftshaus überdurchschnittlich schlecht bei 2,33 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche. Der Mittelwert des restlichen Bestandes liegt hingegen bei 1,00 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche.

### Aufsichtsratsworkshop

Im Geschäftsjahr 2014 fand erstmalig der Aufsichtsratsworkshop der Wohnbau Stadt Coburg GmbH statt. Mit der Zielsetzung, wichtige Impulse und Überlegungen im Sinne der strategischen Ausrichtung des Unternehmens zu generieren und zu sammeln, wurde am

09. und 10. Oktober 2014 gemeinsam mit Aufsichtsrat, externen Gästen, Referenten und Mitarbeitern über aktuelle Themen referiert und diskutiert.

Der Wandel der Märkte, der Bedürfnisse oder der Standortfaktoren bedingt ein Umdenken, das in allen Handlungsfeldern, in denen sich die Wohnbau als wohnungswirtschaftliches Unternehmen bewegt, stattfinden muss. So waren etwa der bereits stattfindende demographische Wandel, die neue EnEV oder das Projekt „300 Plus“, das das Schaffen von neuem Wohnraum in der Innenstadt vorsieht, Themen, die präsentiert und durchaus auch kontrovers diskutiert werden konnten.

Weiterhin gewährten die Präsentationen der Wohnbau-Mitarbeiter interessante Einblicke in das Kerngeschäft der Vermietung, in das Controlling und die Investitions- und Finanzplanung sowie in das Portfoliomanagement.

Die einstimmig positive Resonanz aller Teilnehmer zum Workshop hat zu dem Beschluss geführt, den Aufsichtsratsworkshop der Wohnbau zu etablieren und künftig jährlich die Gelegenheit zu ergreifen, in fachkundiger Runde aktuelle Probleme und Handlungsstrategien zu erörtern.

**Der erste Aufsichtsratsworkshop der WSCO: Geschäftsführung, Aufsichtsrat, Politik und Wohnbau-Mitarbeiter im Gespräch.**



# II. LAGEBERICHT

## I. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

### I.1 GESCHÄFTSMODELL DES UNTERNEHMENS

#### Rechtsverhältnisse

Gründung: 09.03.1950  
Eintragung ins Handelsregister: 28.03.1950 unter HRB 107

Als allgemeiner Sanierungsträger in Bayern seit 26.04.1972 anerkannt.  
Erlaubnis nach § 34 Gewerbeordnung als Makler und Bauträger ab 13.08.1993.

---

#### Gesellschafter

Stadt Coburg	4.128.170,65 €	99,02 %	(= 8.074.000,00 DM)
„Verein“ Coburg	<u>40.903,35 €</u>	0,98 %	(= 80.000,00 DM)
Stammkapital	<u>4.169.074,00 €</u>		(= 8.154.000,00 DM)

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 Infra-

struktur anfallenden Aufgaben übernehmen, Grundstücke erwerben, belasten und veräußern. Sie kann Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden, Gewerbebauten, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen bereitstellen.

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

---

#### Beteiligungen

Stadtentwicklungsgesellschaft Coburg mbH

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

Anteil II  
9.970,19 € = 39,00 %  
(nachrichtl. 19.500,00 DM) Erwerb am 01.09.2011

---

SOPHIA – Wohn- und Lebensqualität GmbH & Co. KG,  
Bamberg

---

25.000,00 € = 11,11 %

### Mitgliedschaften

1. Verband Bayer. Wohnungsunternehmen (Baugenossenschaften und -gesellschaften) e.V., München
2. Arbeitsgemeinschaft der Gemeinnützigen Wohnungsunternehmen in Oberfranken
3. Arbeitgeberverband der Wohnungswirtschaft e.V., Frankfurt
4. Deswos Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V., Köln
5. Industrie- und Handelskammer + Handwerkskammer, Coburg
6. Verein zur Förderung der Fachhochschule e. V., Coburg
7. Arbeitsgemeinschaft Deutscher Sanierungsträger
8. vhw – Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e. V., Berlin
9. VDIV Bayern e. V. – Verband der Immobilienverwalter Bayern e. V., München

## 2. WIRTSCHAFTSBERICHT

### 2.1 GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENBEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN

Im Jahr 2014 betrug das Wirtschaftswachstum 1,6 %. Für das Jahr 2015 rechnen die Institute mit einem Wachstum von 2,2 %.

Durch die positive Wirtschaftslage der letzten Jahre bleibt der Arbeitsmarkt weiter stabil. Die Arbeitslosenquote im IHK-Bezirk hat sich von 4,7 % auf 4,6 % verändert.

Die Auswirkungen der Finanzmarktkrise sind sicherlich noch spürbar, haben sich aber in unserer Region nicht so negativ wie befürchtet bemerkbar gemacht.

Die notwendigen Konsolidierungsbemühungen schlagen sich auch in den nach wie vor zu niedrigen Förderprogrammen, insbesondere bei der Städtebauförderung, nieder.

Mit der aktuell weiter überproportionalen Baukostenentwicklung hält die Einkommensentwicklung unserer Mieter nicht Schritt. Die Mietzahlungsfähigkeit unserer Kunden bleibt begrenzt.

Die Anforderungen an die baulichen Standards wachsen weiter. Dabei wird in der Öffentlichkeit und in der

Politik zu wenig die Frage beantwortet, wie dieser Mehraufwand finanziert werden kann.

In der Zwischenzeit werden wieder die Probleme des bezahlbaren Wohnens, ausgehend von den Ballungszentren, aber auch in unserer Region, in der Öffentlichkeit wahrgenommen und in der Politik Konzepte diskutiert.

Wir bemühen uns dabei nach wie vor, neben den offensichtlichen Problemen in Ballungsräumen und der Miethöhe auch auf die besonderen Probleme außerhalb der bayerischen Ballungszentren aufmerksam zu machen. Das Ziel, gleiche Lebensverhältnisse in ganz Bayern zu schaffen, verlieren wir dabei nicht aus den Augen. Denn nur mit einer regionalen Stärkung der strukturschwachen Regionen kann dauerhaft dem Boom der Ballungsgebiete entgegengesteuert werden.

## 2.2 GESCHÄFTSVERLAUF

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 31.12.2014 insgesamt 3.125 Wohnungen mit 200.818,60 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 23 gewerbliche Einheiten mit 4.997,89 m<sup>2</sup> sowie 433 Garagen, 153 Carports und 1.347 Stellplätze/Carports.

### Grundstücksverkehr/Neubautätigkeit

#### • Neubautätigkeit

Die Objekte Fröbelstraße 6 (26 WE), Albertsplatz 4 (5 WE + 1 gE) sowie Georg-Hansen-Weg 1, 3, 5, 7 (8 WE) wurden im Berichtsjahr begonnen.

#### • Verkaufsmaßnahmen

Im Geschäftsjahr 2014 wurden 4 Einzelhäuser (Vorjahr 6) und 16 Mietwohnungen (Vorjahr 5) sowie 2 Garagen verkauft.

#### • Erwerbsmaßnahmen

Im Geschäftsjahr 2014 wurden keine Grundstücke erworben.

### Modernisierung

Für die Modernisierung des Gebäudes Im Grund 15/17 mit 2 x 4 WE sind Fremdkosten von 121 T€ angefallen. Insgesamt wurden Kosten von 129 T€ aktiviert. Die Maßnahme wurde zum 31.12.2013 zu 90 % abgeschlossen und in 2014 fertiggestellt.

Für die Modernisierung des Gebäudes Weimarer Straße 1 a mit 6 WE sind Fremdkosten von 225 T€ angefallen. Insgesamt wurden Kosten von 231 T€ aktiviert. Die Maßnahme wurde zum 31.12.2013 zu 95 % abgeschlossen und in 2014 fertiggestellt.

Für die Modernisierung des Gebäudes Scheuerfelder Straße 90/92 mit 18 WE sind Fremdkosten von 225 T€ angefallen. Insgesamt wurden Kosten von 231 T€ aktiviert. Die Maßnahme wurde zum 31.12.2013 zu 85 % abgeschlossen und in 2014 fertiggestellt.

Für den aktiven Bauunterhalt der Objekte Scheuerfelder Straße 45, 47, 55, 61 sind Fremdkosten von 126 T€ angefallen. Die Maßnahme wurde zum 31.12.2013 zu 75 % abgeschlossen und in 2014 fertiggestellt.

Für die Modernisierung des Gebäudes Weimarer Straße 1 b mit 10 WE sind Fremdkosten von 762 T€ angefallen. Insgesamt wurden Kosten von 836 T€ aktiviert. Die Maßnahme wurde zum 31.12.2014 zu 80 % abgeschlossen.

Für die Modernisierung des Gebäudes von-Mayer-Straße 39 mit 12 WE sind Fremdkosten von 740 T€ angefallen. Insgesamt wurden Kosten von 798 T€ aktiviert. Die Maßnahme wurde zum 31.12.2014 zu 95 % abgeschlossen.

Für die Modernisierung des Gebäudes Im Grund 19/21 mit 2 x 4 WE sind Fremdkosten von 403 T€ angefallen. Insgesamt wurden Kosten von 440 T€ aktiviert. Die Maßnahme wurde zum 31.12.2014 zu 80 % abgeschlossen.

Für den aktiven Bauunterhalt der Objekte Scheuerfelder Straße 49, 51, 53, 57, 63 sind Fremdkosten von 33 T€ angefallen. Die Maßnahme wurde zum 31.12.2014 zu 100 % abgeschlossen.

### Instandhaltung

Für Instandhaltungsmaßnahmen wurden 3.740 T€ ausgegeben.

### Verwaltungsmäßige Betreuung

Die Wohnbau Stadt Coburg GmbH verwaltet Wohnanlagen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) von privaten Eigentümern. Am 31.12.2014 wurden 423 Eigentumswohnungen, 18 gewerbliche Einheiten sowie 254 Stellplätze verwaltet. Bei den verwalteten Objekten wurden die vertragsmäßigen Vorgaben der Eigentümer umgesetzt.

## Stadtsanierung

Die Wohnbau Stadt Coburg GmbH entwickelt und betreut folgende Sanierungsgebiete:

- Sanierungsgebiet II – Steinwegvorstadt (ab 2015 Erweiterung Sanierungsgebiet II/VII)
- Sanierungsgebiet III – Metzgergasse, Kleine Rosengasse
- Sanierungsgebiet IV – Judengasse, Viktoriastraße, Walkmühlgasse
- Sanierungsgebiet V – Steintor, Leopoldstraße, Hinterm Marstall
- Sanierungsgebiet VI – Ketschenvorstadt

Das größte Engagement im Berichtsjahr erforderte hierbei noch immer das aktuellste Sanierungsgebiet Ketschenvorstadt. Allerdings laufen auch bereits die Vorarbeiten für das neue Sanierungsgebiet II/VII an, das

künftig einen Gegenpool zum gelungenen Sanierungsgebiet Ketschenvorstadt bilden soll.

## Beurteilung der Entwicklung

Im Berichtsjahr hat sich der Geschäftsverlauf weiter zufriedenstellend entwickelt.

Aufgrund unserer Modernisierungsleistungen konnten die Sollmieten erneut gesteigert werden.

Die großen Anstrengungen, auch bei der Modernisierung, sichern die Wirtschaftlichkeit zwar mit zunächst bescheidener Eigenkapitalverzinsung, dafür aber nachhaltig.

## 2.3 LAGE

### a) Ertragslage

	2012	2013	2014
	[T€]	[T€]	[T€]
<b>Ertragsanalyse</b>			
Hausbewirtschaftung	4.407	4.866	4.780
abzgl. Instandhaltung	- 2.551	- 2.497	- 3.089
Bau- und Verkaufstätigkeit	- 138	- 159	- 117
Sanierung / Betreuung	- 1	69	23
Finanzbereich	52	31	40
Sonstiger und a.o. Bereich	452	- 420	595
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0	-8	- 2
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>2.221</b>	<b>1.882</b>	<b>2.230</b>
Einstellung in die Rücklagen	1.500	1.200	1.500
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>721</b>	<b>682</b>	<b>730</b>

Im Geschäftsjahr 2014 wurde ein Jahresüberschuss von 2.230 T€ (Vorjahr 1.882 T€) erzielt. Nach Vorweageinstellung in die Bauerneuerungsrücklage von 1.500 T€ wird ein Bilanzgewinn in Höhe von 730 T€ ausgewiesen.

Die Ertragslage wird weiterhin durch das positive Hausbewirtschaftungsergebnis bestimmt.

Die „fremden“ Instandhaltungskosten betragen rund 3,0 Mio. €.

Die Verluste aus der Bautätigkeit ergeben sich im Wesentlichen aus nicht aktivierten Nebenkosten. Aus der Sanierungs- und Betreuungstätigkeit ergibt sich ein Gewinn in Höhe von 23 T€.

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

Im sonstigen und außerordentlichen Bereich wurden alle übrigen Einflüsse zusammengefasst. Hier sind

insbesondere Erträge aus dem Verkauf von Grundstücken des Anlagevermögens in Höhe von 761 T€ enthalten.

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

## b) Finanzlage

	2012	2013	2014
	[T€]	[T€]	[T€]
<b>Kapitalflussrechnung</b>			
<b>Finanzmittelbestand 01.01.</b>	<b>7.064</b>	<b>8.726</b>	<b>11.819</b>
<b>Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit</b>			
Jahresüberschuss	2.221	1.882	2.230
Abschreibungen	3.118	3.639	3.206
Veränderung Aktiva und Passiva	779	602	348
	<b>13.182</b>	<b>14.849</b>	<b>17.603</b>
<b>Mittelabfluss</b>			
für Investitionen	- 3.880	- 5.314	- 4.489
<b>Mittelzufluss aus Finanzierung</b>			
Aufnahme von Krediten	462	5.478	2.580
Tilgungen und Rückzahlungen	- 1.038	- 3.194	- 1.634
<b>Finanzmittelbestand 31.12.</b>	<b>8.726</b>	<b>11.819</b>	<b>14.060</b>

Die Investitionen in Höhe von 4.489 T€ wurden mit Krediten von 2.580 T€ und mit 1.909 T€ Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit finanziert. Weiterhin erfolgten Darlehenstilgungen aus dem Mittelzufluss der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von 1.634 T€. Der Finanzmittelbestand hat sich um 2.241 T€ erhöht.

Nachrichtlich ist anzumerken, dass der Finanzmittelbestand fremde Finanzmittel für Mietkautionen und Al-

tersteilzeitsicherung in Höhe von 1.859 T€ enthält, so dass der verfügbare Finanzmittelbestand 12.201 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.

## c) Vermögenslage

	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014
	[T€]	[T€]	[T€]
<b>Aktiva</b>			
langfristige Investitionen	92.117	93.292	93.930
Bauland + Vorbereitungskosten	1.179	1.200	1.028
kurzfristige Aktiva	15.875	18.697	20.949
	<b>109.171</b>	<b>113.189</b>	<b>115.907</b>
<b>Passiva</b>			
Eigenkapital	51.780	53.662	55.892
langfristige Fremdmittel	46.794	48.756	49.678
kurzfristige Passiva	10.597	10.771	10.337
	<b>109.171</b>	<b>113.189</b>	<b>115.907</b>
Anteil Eigenkapital an Bilanzsumme	47,43 %	47,41 %	48,22 %

Die Veränderung der Bilanzsumme beruht auf der Aktivseite zum einen auf Aktivierungen aufgrund von Modernisierungen und Wohnungsneubauten sowie der Erhöhung von flüssigen Mitteln. Andererseits hat sich das Anlagevermögen durch Abschreibungen und Buchwertabgänge sowie durch Grundstücksverkäufe aus dem Umlaufvermögen verringert.

Auf der Passivseite haben sich die langfristigen Fremdmittel im Saldo durch Kreditaufnahmen nach Abzug planmäßiger Tilgungen um 919 T€ erhöht.

Die gute Eigenkapitalausstattung gibt mit 48,22 % den erforderlichen Handlungsspielraum für die zukünftig geplanten Projekte.

Die langfristigen Investitionen der Gesellschaft zum 31.12.2014 sind zusammenfassend mit geeigneten, überwiegend öffentlichen und zinsgünstigen Fremdmitteln sowie Eigenkapital finanziert.

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

Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet. Es werden ausreichend Rückstellungen für mögliche Risiken gebildet.

Die wirtschaftliche Lage des Unternehmens ist geordnet.

## 2.4 FINANZIELLE UND NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Eigenkapitalquote	$\frac{\text{Eigenkapital am 31.12.}}{\text{Bilanzsumme am 31.12.}}$	= 48,22 %	(Vj. 47,41 %)
Eigenkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresergebnis vor Ertragsteuern}}{\text{Eigenkapital am 31.12.}}$	= 3,99 %	(Vj. 3,52 %)
Durchschnittliche Wohnungsmiete*	$\frac{\text{Jahressollmiete Wohnungen/12}}{\text{Wohnfläche}}$	= 4,23 €/m <sup>2</sup>	(Vj. 4,20 €/m <sup>2</sup> )
Fluktuationsquote**	$\frac{\text{Mieterwechsel (Auszüge) Wohnungen}}{\text{Anzahl der Wohneinheiten}}$	= 7,00 %	(Vj. 7,25 %)
Jährl. Instandhaltungskosten je m <sup>2</sup>	$\frac{\text{Instandhaltungskosten}}{\text{Wohn- und Nutzfläche}}$	= 18,18 €/m <sup>2</sup>	(Vj. 15,50 €/m <sup>2</sup> )
Erhaltungsinvestitionen je m <sup>2</sup>	$\frac{\text{Instandhaltungskosten + nachträgliche HK}}{\text{Wohn- und Nutzfläche}}$	= 32,70 €/m <sup>2</sup>	(Vj. 27,38 €/m <sup>2</sup> )
Zinsdeckung	$\frac{\text{Fremdkapitalzinsen der Hausbewirtschaftung}}{\text{Jahressollmiete abzgl. Erlösschmälerung}}$	= 6,02 %	(Vj. 6,49 %)

\* bereinigt um die nicht bewohnbaren Wohnungen

\*\* ohne Tauschwohnungen, Wohnungswechsel wegen Modernisierung

## 3. NACHTRAGSBERICHT

Nach Beendigung des Geschäftsjahres sind der Geschäftsführung keine Vorgänge bekannt geworden,

die von besonderer Bedeutung für den Jahresabschluss 2014 und die Beurteilung der wirtschaftlichen Lage sind.

## 4. PROGNOSE-, RISIKO- UND CHANCENBERICHT

### 4.1 PROGNOSEBERICHT

Bei unveränderten, branchenspezifischen Bedingungen wird trotz der demografischen Entwicklung für die nächsten Geschäftsjahre mit einer stabilen Vermietungssituation gerechnet. Gestützt wird diese Einschätzung durch eine steigende Nachfrage nach Wohnraum aus dem ländlichen Raum.

Es wird auch zukünftig mit einer guten Ertragslage gerechnet. Für 2015 wird ein Jahresüberschuss in Höhe von 1.102 T€ erwartet. Die hierbei zugrunde gelegten Prämissen sind gesicherte Mieteinnahmen durch nachhaltige Bestandsbewirtschaftung und geplante Instandhaltungskosten.

Die Finanzierung der mittelfristigen Modernisierungs- und Investitionskosten ist nach dem mittelfristigen Finanzplan gesichert.

## 4.2 RISIKOBERICHT

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

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

Zukünftige Risiken, die ggfs. 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 Städtebauförder-

ungsmittel, bei energetischen Vorgaben sowie durch zusätzliche staatliche Regulierungen.

Der demografische Wandel erfordert Änderungen der Angebotsstrukturen, bei insgesamt weiter zurückgehendem Gesamtbedarf gibt es Angebotsdefizite an hochwertigen, kleinen und altersgerechten Wohnungen.

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

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

## 4.3 CHANCENBERICHT

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

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

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

Wegen unserer Modernisierungstätigkeit und der kontinuierlichen Zunahme 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.

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

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

## 5. 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.

Im Anlagebereich erfolgen die Festgeldanlagen grundsätzlich nach Sicherheitsüberlegungen unter Berücksichtigung der Einlagensicherung und der Institutshaftung, auch wenn dies niedrigere Zinserträge zur Folge hat.

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

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

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

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

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

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

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Coburg, 31. März 2015  
Wohnbau Stadt Coburg GmbH

die Geschäftsführung



Christian Meyer

Andreas F. Heipp

# III. BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Die Geschäftsführung hat im Jahr 2014 den Aufsichtsrat laufend über die geschäftliche Entwicklung und die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft unterrichtet.

Die Bilanz zum 31.12.2014 und die Gewinn- und Verlustrechnung für 2014 wird dem Aufsichtsrat in der Sitzung vom 6. Mai 2015 vorgelegt.

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

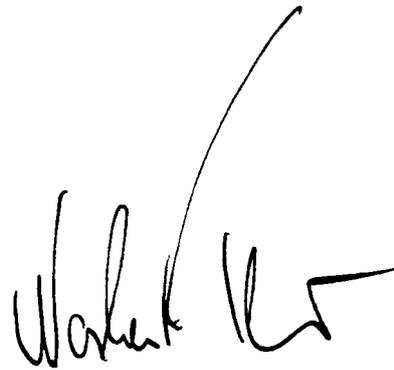
Der Aufsichtsrat befürwortet den Vorschlag der Geschäftsführung zur Verwendung des Reingewinns 2014.

Im Geschäftsjahr 2014 fanden

- 6 Sitzungen des gesamten Aufsichtsrates,
- 4 Sitzungen des Vergabeausschusses und
- 2 Sitzungen des Prüfungsausschusses statt.

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

Coburg, 31. März 2015 / 6. Mai 2015



Norbert Tessmer, Aufsichtsratsvorsitzender

# IV. BILANZ 2014

I. AKTIVSEITE	2014		Vorjahr
	[€]	[€]	[€]
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		<b>10.280,04</b>	22.196,57
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	82.404.797,44		82.694.269,11
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	1.854.686,79		1.998.150,21
3. Grundstücke ohne Bauten	59.304,85		59.304,85
4. Technische Anlagen u. Maschinen	1.912.199,66		2.294.168,03
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	302.141,05		344.068,66
6. Anlagen im Bau	4.987.111,11		3.662.878,45
7. Bauvorbereitungskosten	570.696,54	<b>92.090.937,44</b>	614.827,06
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.762.669,53		1.762.669,53
2. Beteiligungen	25.000,00		31.391,15
3. Andere Finanzanlagen	520,00	<b>1.788.189,53</b>	520,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>93.889.407,01</b>	<b>93.484.443,62</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
1. Grundstücke ohne Bauten	398.086,98		526.133,66
2. Grundstücke mit unfertigen Bauten	321.072,01		135.725,53
3. Unfertige Leistungen	4.661.965,87		4.888.555,28
4. Andere Vorräte	273.521,59	<b>5.654.646,45</b>	264.399,48
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	100.719,40		95.726,24
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	209,00		
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	135.268,77		133.899,07
4. Forderungen aus Lieferungen u. Leistungen	970.965,40		986.292,78
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	331.175,48		357.988,89
6. Sonstige Vermögensgegenstände	413.484,54	<b>1.951.822,59</b>	148.043,14
<b>III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
1. Schecks, Kassenbestand, Bundesbank- und Postgiroguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten		<b>14.060.564,82</b>	11.819.663,99
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
1. Geldbeschaffungskosten	180.241,66		174.092,80
2. And. Rechnungsabgrenzungsposten	170.217,50	<b>350.459,16</b>	174.402,26
<b>Bilanzsumme</b>		<b>115.906.900,03</b>	<b>113.189.366,74</b>
<b>Treuhandvermögen</b>		<b>40.345.028,28</b>	<b>39.604.389,16</b>

Bilanz zum 31. Dezember

**2. PASSIVSEITE**

	2014		Vorjahr
	[€]	[€]	[€]
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>		<b>4.169.074,00</b>	4.169.074,00
<b>II. Gewinnrücklagen</b>			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	2.191.904,77		2.191.904,77
2. Bauerneuerungsrücklage	32.866.883,84		31.366.883,84
3. Andere Gewinnrücklagen	15.934.223,38	<b>50.993.011,99</b>	15.252.409,81
<b>III. Bilanzgewinn</b>			
1. Jahresüberschuss	2.229.885,01		1.881.813,57
2. Einstellungen in Rücklagen	1.500.000,00	<b>729.885,01</b>	1.200.000,00
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>55.891.971,00</b>	<b>53.662.085,99</b>
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen	1.087.924,00		1.060.044,00
2. Sonstige Rückstellungen	373.944,65	<b>1.461.868,65</b>	353.794,45
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	28.207.665,54		27.429.490,64
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	20.215.046,81		20.052.190,35
3. Erhaltene Anzahlungen	5.801.237,88		6.065.807,28
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.152.870,74		2.134.223,24
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.038.921,61		2.325.145,38
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	841,08		0,00
7. Sonstige Verbindlichkeiten	32.532,55	<b>58.449.116,21</b>	12,00
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 0,00 €			0,00
davon aus Steuern 31.963,85 €			0,00
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<b>103.944,17</b>	106.573,41
<b>Bilanzsumme</b>		<b>115.906.900,03</b>	<b>113.189.366,74</b>
<b>Treuhandverbindlichkeiten</b>		<b>40.345.028,28</b>	<b>39.604.389,16</b>

# V. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

	2014		Vorjahr
	[€]	[€]	[€]
<b>1. Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	14.788.220,15		14.558.455,46
b) aus Verkauf unbebauter Grundstücke	231.540,00		178.967,14
c) aus Betreuungstätigkeit	785.794,85		1.758.977,58
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	573.827,41	<b>16.379.382,41</b>	659.955,26
<b>2. Erhöhung /Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken ohne Bauten und unfertigen Leistungen</b>		<b>-32.032,04</b>	-550.850,98
<b>3. Andere aktivierte Eigenleistungen</b>		<b>511.675,32</b>	459.237,87
<b>4. Sonstige betriebliche Erträge</b>		<b>971.456,89</b>	353.760,45
<b>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	7.041.136,72		6.633.499,61
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	274.903,48		252.562,09
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	304.911,73	<b>7.620.951,93</b>	346.962,86
<b>Rohergebnis</b>		<b>10.209.530,65</b>	<b>10.185.478,22</b>
<b>6. Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	2.316.701,36		2.307.494,34
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	705.285,32	<b>3.021.986,68</b>	665.986,83
davon für Altersversorgung 232.551,05 €			(184.932,34)
<b>7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>		<b>3.206.315,54</b>	3.639.179,46
<b>8. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		<b>804.066,53</b>	700.914,26
<b>9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>		<b>40.845,17</b>	31.141,80
<b>10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		<b>716.916,58</b>	743.267,70
<b>11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>2.501.090,49</b>	<b>2.159.777,43</b>
<b>12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>	1.820,16		7.789,66
<b>13. Sonstige Steuern</b>	269.385,32	<b>271.205,48</b>	270.174,63
<b>14. Jahresüberschuss</b>		<b>2.229.885,01</b>	<b>1.881.813,14</b>
<b>15. Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage</b>		<b>1.500.000,00</b>	<b>1.200.000,00</b>
<b>16. Bilanzgewinn</b>		<b>729.885,01</b>	<b>681.813,14</b>

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2014

# VI. ANHANG

## A. ALLGEMEINE ANGABEN

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht den Bestimmungen der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren angewendet.

Die Gesellschaft ist zum Abschlussstichtag als mittelgroße Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 HGB einzustufen.

Aufgrund der Bestimmungen im Gesellschaftsvertrag sowie gemäß Art. 94 Abs. 1 Nr. 2 der Bayerischen Gemeindeordnung ist der Jahresabschluss nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften des HGB aufgestellt.

## B. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Sachanlagen sind zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen sowie unter Beibehaltung der niedrigeren steuerrechtlichen Wertansätze zum 31.12.2009 gem. Art. 67 Abs. 4 S. 1 EGHGB bewertet.

Von dem Wahlrecht der Aktivierung von Verwaltungskosten und Fremdkapitalzinsen während der Bauzeit wird bei der Ermittlung der Herstellungskosten kein Gebrauch gemacht.

Modernisierungskosten werden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert, wenn die Voraussetzungen des § 255 HGB vorliegen.

Die Abschreibung auf immaterielle Vermögensgegenstände wurde auf 3 bzw. 5 Jahre vorgenommen.

Die Abschreibungen auf Sachanlagen wurden wie folgt bemessen:

- **Wohnbauten:** 80 Jahre; linear
- **Geschäftsbauten, Parkhäuser, Heizhaus/Heizzentralen:** 80 Jahre, 50 Jahre, 40 Jahre, 33 Jahre, 25 Jahre, 10 Jahre, linear
- **Garagen:** 4 % / 5 % / 10 %; linear
- **Kfz-Stellplätze:** 4 % / 10 %; linear

- **Betriebs- und Geschäftsausstattung, Technische Anlagen und Maschinen:**

zwischen 7 % und 33,33 %; linear

- **Geringwertige Vermögensgegenstände**

werden als Sammelposten erfasst, auf fünf Jahre abgeschrieben und nach diesem Zeitraum im Anlagenspiegel als Abgang dargestellt.

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 %
- **und für Garagen:** 2,5 % der Herstellungskosten.

Der Neubau Eupenstraße 99, 101 (WE 385), bezugsfertig Oktober 2010, wird entsprechend dem tatsächlichen Verlauf des Werteverzehrs in Form einer Staffelschreibung mit zunächst 4 % abgeschrieben.

Das 2011 umfassend modernisierte Gebäude Leopoldstraße 37 (WE 378) wird ebenfalls in Form einer Staffelschreibung, allerdings auf 50 Jahre und mit zunächst 7 %, abgeschrieben.

Das zum 01.09.2011 aus dem Sanierungstreuhandvermögen übernommene Gebäude Ketschengasse 46/48 wird auf die durch Gutachten ermittelte Restnutzungsdauer (11 Jahre) linear abgeschrieben.

Die zum 01.01.2008 von der Stadt Coburg gekauften Wohnbauten werden auf die durch Gutachten ermittelte Restnutzungsdauer (20 Jahre, 25 Jahre, 30 Jahre, 35 Jahre und 40 Jahre) linear abgeschrieben.

Die in 2006 gekauften Wohnbauten Leopoldstraße 5 und Leopoldstraße 45 werden mit linear 10 % abgeschrieben, da mit einer Restnutzungsdauer von 10 Jahren gerechnet wird.

Die Kosten von Modernisierungsmaßnahmen werden auf eine verlängerte Restnutzungsdauer von maximal 50 Jahren verteilt. Zuschüsse für Investitionen werden baukostenmindernd erfasst.

Unbebaute Vorratsgrundstücke des Anlage- und des Umlaufvermögens werden jeweils zu Anschaffungskosten (einschl. Nebenkosten des Grunderwerbs und Erschließungskosten) bewertet.

Finanzanlagen sind zu den Anschaffungskosten bilanziert.

Die unfertigen Leistungen sind in Höhe der voraussichtlich abrechenbaren Kosten sowie die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände mit dem Nominalwert, vermindert um Abschreibungen für erkennbare Risiken, bewertet.

Andere Vorräte sind zu Anschaffungskosten bewertet (Fifo-Methode beim Heizöl).

Geldbeschaffungskosten werden aktiviert und mit 1 % bzw. auf die Dauer der Zinsbindung abgeschrieben.

Erschließungskosten für Erbbaurechtsgrundstücke werden über die Laufzeit des Erbbaurechtsvertrages abgeschrieben.

Die Bildung von Rückstellungen erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt. Sonstige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit den von der Bundesbank veröffentlichten Abzinsungssätzen abgezinst.

Rückstellungen für Pensionen wurden nach dem modifizierten Teilwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Gehaltssteigerungen sowie Rentenanpassungen berechnet. Den Berechnungen wurden die Richttafeln für die Pensionsversicherung von Dr. Klaus

Heubeck (2005 G) sowie der pauschal abgeleitete Abzinsungssatz für eine angenommene Restlaufzeit von 15 Jahren zugrunde gelegt (4,62 % Stand Monatsende November 2014).

Gehaltssteigerungen wurden in Höhe von 0,0 % p. a., Rentensteigerungen in Höhe von 1,5 % p. a. berücksichtigt; die Fluktuationswahrscheinlichkeit wurde mit 0,0 % angesetzt.

Die Berechnung der Rückstellungen für Altersteilzeitverpflichtungen wurde nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren durchgeführt. Der Abzinsungssatz der durchschnittlichen Restlaufzeit der Altersteilzeitvereinbarungen beträgt 2,91 % (Stand Monatsende November 2014). Zukünftige Lohn- und Gehaltssteigerungen wurden mit 2 % p. a. angesetzt. Die Rückstellungen betreffen Arbeitnehmer in der Freistellungsphase.

Die Altersteilzeitverpflichtung ist durch ein verpfändetes Festgeld insolvenzrechtlich abgesichert, als Treuhänder wurde die „Treuhandstelle für Wohnungsunternehmen in Bayern GmbH“ eingeschaltet. Gemäß § 246 Abs. 2 HGB wird der zum 31.12. des Berichtsjahres bescheinigte saldierungsfähige Betrag (2.443,00 €) mit der für Altersteilzeit gebildeten Rückstellung (3.173,00 €) verrechnet.

Die Rückstellung für künftige Beihilfezahlungen wurde nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren berechnet. Den Berechnungen wurde der pauschal abgeleitete Abzinsungszinssatz für eine angenommene Restlaufzeit von 15 Jahren zugrunde gelegt (4,58 % Stand Monatsende Dezember 2014). Die Rückstellung beträgt zum 31.12. des Berichtsjahres 22.336,00 € und betrifft ehemalige Mitglieder und Hinterbliebene früherer Mitglieder des Geschäftsführungsorgans.

Rückstellungen für Jubiläumzahlungen wurden nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren berechnet. Den Berechnungen wurden die Richttafeln für die Pensionsversicherung von Dr. Klaus Heubeck (2005 G) sowie der pauschal abgeleitete Abzinsungssatz für eine Restlaufzeit von 15 Jahren zugrunde gelegt (4,62 % Stand Monatsende November 2014).

Die Fluktuationswahrscheinlichkeit wurde mit 0,0 % angesetzt.

In der Gewinn- und Verlustrechnung wurden im Berichtsjahr die folgenden, aus den verrechneten Vermögenswerten und Schulden erzielten Erträge und Aufwendungen miteinander verrechnet:

**aus Festgeldanlagen:**

Zinserträge (enthalten in der Position „Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge“ mit 3,65 €).

**aus Altersteilzeitrückstellungen:**

mit Aufwendungen aus der Aufzinsung der Altersteilzeitrückstellungen (enthalten in der Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ mit 2.905,00 €).

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

Aus temporären Differenzen zwischen handels- und steuerrechtlichen Wertansätzen im Grundstücksvermögen, bei den Beteiligungen und den Rückstellungen resultiert insgesamt eine latente Steuerentlastung.

Aufgrund der Inanspruchnahme des Wahlrechts des § 274 Abs. 1 S. 2 HGB wurden aktive latente Steuern nicht angesetzt. Des Weiteren bestehen steuerliche Verlustvorträge, die gegebenenfalls bei der Berechnung aktiver latenter Steuern berücksichtigt werden können.

## C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

### I. BILANZ

1. Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist in dem nachfolgenden Anlagengitter dargestellt.
2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 4.531.258,68 € noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.
3. In der Position „Forderungen aus Lieferungen und Leistungen“ sind Abschlagszahlungen an die Städtischen Werke in Höhe von 968 T€ enthalten.
4. In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ ist ein Betrag von 8.683,87 € bezahlter Zinsabschlagsteuer für 2014 enthalten. Mit Abgabe der Steuererklärung wird die Rückzahlung beantragt.
5. In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ ist die Kaufpreisforderung für das BHKW Heimatring 42 a in Höhe von 260 T€ enthalten. Die Forderung besteht gegenüber der Stadtentwicklungsgesellschaft Coburg mbH.
6. In der Position „Flüssige Mittel“ ist der Unterschiedsbetrag (217.557,00 €) eines zur Insolvenzsicherung der Altersteilzeitverpflichtung verpfändeten Festgelds enthalten, der nach Verrechnung des zum 31.12.2014 bescheinigten saldierungsfähigen Betrags mit der Altersteilzeitrückstellung verbleibt.
7. In der Position „Geldbeschaffungskosten“ sind Disagioeträge in Höhe von 180.241,66 € enthalten.
8. Die Position „Sonstige Rückstellungen“ enthält im Wesentlichen Urlaubs-/Überstunden- und Jubiläumsrückstellungen in Höhe von 94.844,65 €, Rückstellungen für Kosten des Jahresabschlusses in Höhe von 72.072,00 €, die Rückstellung für die Erstellung der Betriebskostenabrechnungen in Höhe von 113.500,00 € und eine Rückstellung für unterlassene Instandhaltung in Höhe von 55.000,00 €.
9. Die Positionen „Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten“ und „Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern“ enthalten im Berichtsjahr aufgelaufene Zinsen und rückständige Annuitäten in Höhe von 43.137,59 € bzw. 3,08 €.
10. Gegenüber Gesellschaftern bestehen in der Bilanz nicht gesondert ausgewiesene Forderungen und Verbindlichkeiten; sie sind unter folgenden Bilanzposten ausgewiesen:  
Forderungen aus Betreuungstätigkeit:  
121.484,44 €  
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern:  
19.688.027,22 €

## II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

1. Aus der Ab- bzw. Aufzinsung von langfristigen Rückstellungen ergaben sich im Geschäftsjahr folgende Zinserträge: 577,68 €  
Zinsaufwendungen: 85.419,68 €
2. Bauvorbereitungskosten in Höhe von 156.696,95 € wurden außerplanmäßig abgeschrieben.

## III. ANLAGENSPIEGEL 2014

	Anschaffungs- / Herstellungskosten	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres
	[€]	[€]	[€]
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>255.738,71</b>	<b>0,00</b>	<b>1.748,80</b>
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	147.742.487,16	2.922.637,96	881.663,57
Grundstücke mit Geschäftsbauten	6.468.158,03		1.261.251,49
Grundstücke ohne Bauten	59.304,85		
Technische Anlagen und Maschinen	2.829.844,35		307.805,52
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.119.976,43	65.346,68	62.565,01
Anlagen im Bau	3.857.878,45	1.243.081,22	
Bauvorbereitungskosten	614.827,06	258.002,21	156.696,95
	<b>162.692.476,33</b>	<b>4.489.068,07</b>	<b>2.669.982,54</b>
<b>Finanzanlagen</b>			
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.762.669,53		
Beteiligungen	31.391,15		6.391,15
Andere Finanzanlagen	520,00		
	<b>1.794.580,68</b>		<b>6.391,15</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>164.742.795,72</b>	<b>4.489.068,07</b>	<b>2.678.122,49</b>

Umbuchungen (+/-)	Zuschreibungen	Abschreibungen (kumulierte)	Buchwert am 31.12.2014	Abschreibungen des Geschäftsjahres
[€]	[€]	[€]	[€]	[€]
		<b>243.709,87</b>	<b>10.280,04</b>	<b>11.399,11</b>
64.284,34	14.953,63	67.457.902,08	82.404.797,44	2.669.119,55
		3.352.219,75	1.854.686,79	110.216,78
			59.304,85	
		609.839,17	1.912.199,66	153.251,77
		820.617,05	302.141,05	105.631,38
81.151,44		195.000,00	4.987.111,11	0,00
-145.435,78		0,00	570.696,54	156.696,95
<b>0,00</b>	<b>14.953,63</b>	<b>72.435.578,05</b>	<b>92.090.937,44</b>	<b>3.194.916,43</b>
			1.762.669,53	
			25.000,00	
			520,00	
			<b>1.788.189,53</b>	
<b>0,00</b>	<b>14.953,63</b>	<b>72.679.287,92</b>	<b>93.889.407,01</b>	<b>3.206.315,54</b>

## IV. VERBINDLICHKEITENSPIEGEL 2014

	Insgesamt	Davon				Art der Sicherung
		Restlaufzeit			gesichert	
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
[€]	[€]	[€]	[€]	[€]	[€]	
<b>Verbindlichkeiten</b>						
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	28.207.665,54	768.920,77 (732.258,20)	3.012.424,90 (2.886.073,05)	24.426.319,87 (23.811.159,39)	28.164.527,95 (27.429.490,64)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	20.215.046,81	823.773,23 (789.998,04)	3.317.522,48 (3.205.077,94)	16.073.751,10 (16.057.114,37)	20.215.043,73 (20.052.190,35)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	5.801.237,88	5.801.237,88 (6.065.807,28)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.152.870,74	297.784,53 (300.034,06)		1.855.086,21 (1.834.189,18)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.038.921,61	2.038.921,61 (2.325.145,38)				
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	841,08	841,08 (0,00)				
Sonstige Verbindlichkeiten	32.532,55	32.532,55 (12,00)				
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>58.449.116,21</b>	<b>9.764.011,65</b> <b>(10.213.254,96)</b>	<b>6.329.947,38</b> <b>(6.091.150,99)</b>	<b>42.355.157,18</b> <b>(41.702.462,94)</b>	<b>48.379.571,68</b> <b>(47.481.680,99)</b>	

GPR = Grundpfandrecht    ( ) = Vorjahr

## D. SONSTIGE ANGABEN

1. Die Gesellschaft besitzt 94 % der Kapitalanteile der Stadtentwicklungsgesellschaft Coburg mbH, Coburg. Deren Eigenkapital beträgt zum 31.12.2014 4.887,9 T€ und enthält den Jahresfehlbetrag des Geschäftsjahres 2014 in Höhe von 1.000,4 T€.

Die Gesellschaft hält zum 31.12.2014 einen Geschäftsanteil in Höhe von 25.000,00 € an der in 2004 gegründeten SOPHIA – Wohn- und Lebensqualität – Franken GmbH & Co. KG in Bamberg (Festkapital 225 T€). Das Eigenkapital beträgt zum 31.12.2013 154.282,36 € und der Jahresüberschuss 2013 26.257,60 €. Der Jahresabschluss zum 31.12.2014 liegt zurzeit noch nicht vor. Für 2014 und 2015 wird mit einem Gewinn gerechnet.

2. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeit beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	12	12
Technische Mitarbeiter	11	5
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswart etc.	15	1
	<b>38</b>	<b>18</b>

Außerdem wurden 2 Auszubildende beschäftigt.

3. Gesamtbezüge des Aufsichtsrates: 32.515,54 €

Auf die Angabe der Bezüge des Geschäftsführungsorgans wird in Anwendung von § 286 Abs. 4 HGB verzichtet.

4. Pensionsverpflichtungen für frühere Mitglieder des Geschäftsführungsorgans:

Für laufende Pensionen ist eine Rückstellung in Höhe von 1.087.924,00 € gebildet (Gesamtbezüge 2014: 93.959,40 €).

5. Aus Erbbaurechtsverpflichtungen ergeben sich jährliche Belastungen (Erbbauzinsen). Im Berichtsjahr betragen die Erbbauzinsen 30.856,76 € und werden in den kommenden Jahren in vergleichbarer Größenordnung anfallen. Sie werden über die Mieten weiterbelastet.

6. Für den Abschlussprüfer wurden für das Geschäftsjahr 2013 folgende Honorare als Aufwand erfasst:  
Abschlussprüfungsleistungen: 38.000,00 €

Vermindert wird der Aufwand des Geschäftsjahres um Erträge aus der Auflösung der Rückstellung für das Vorjahr in Höhe von 1.576,48 €

Andere Bestätigungsleistungen: 9.788,94 €

7. In den flüssigen Mitteln bzw. in den Verbindlichkeiten aus Vermietung sind Treuhandguthaben bzw. Treuhandverbindlichkeiten (Mietkautionen) von 1,8 Mio. € enthalten.

8. Finanzielle Verpflichtungen ergeben sich zum Bilanzstichtag aus der Abwicklung von Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen (2,8 € Mio.)

9. Mitglieder der Geschäftsführung  
(Vor- und Zuname):

- Christian Meyer, Geschäftsführer
- Andreas F. Heipp, Geschäftsführer

10. Mitglieder des Aufsichtsrates:

bis 30.04.2014:

- Herr Oberbürgermeister Norbert Kastner  
Stadt Coburg, Vorsitzender
- Herr Stadtrat Wolf-Rüdiger Benzel  
Kfz-Sachverständiger
- Herr Peter Buchgraber  
Rechtsanwalt i. R., stv. Vorsitzender
- Herr Stadtrat Dr. Hans-Heinrich Eidt  
Rechtsanwalt/Lehrbeauftragter, stv. Vorsitzender
- Herr Stadtrat Mathias Langbein  
Werkschutzfachkraft
- Herr Stadtrat Stefan Leistner  
Rechtsanwalt
- Herr Stadtrat Alfred Lieb  
Dipl.-Verw.Wirt (FH), Polizeihauptkommissar
- Herr Stadtrat Jürgen Oehm  
Dipl.-Ing. Architekt, Leitender Baudirektor

- Frau Stadträtin Petra Schneider  
Dipl.-Ing. (FH), Architektin
- Herr Uwe Friedrich  
Studiendirektor
- Frau Stadträtin Dr. Friederike Werobèl  
Ärztin

ab 01.05.2014:

- Herr Oberbürgermeister Norbert Tessmer  
Stadt Coburg, Vorsitzender
- Herr Stadtrat Wolf-Rüdiger Benzel  
Kfz-Sachverständiger
- Herr Thomas Bittorf  
Rechtsanwalt/Steuerberater
- Herr Stadtrat Dr. Hans-Heinrich Eidt  
Rechtsanwalt/Lehrbeauftragter, stv. Vorsitzender
- Herr Uwe Friedrich  
Studiendirektor
- Herr Stadtrat Peter Kammerscheid  
Architekt
- Herr Stadtrat Kurt Knoch  
Dipl.-Betriebswirt (FH)
- Herr Stadtrat Stefan Leistner  
Rechtsanwalt
- Herr Stadtrat Christian Müller  
Rechtsanwalt
- Herr Stadtrat Jürgen Oehm  
Dipl.-Ing. Architekt, Ltd. Baudirektor i. R.
- Frau Stadträtin Petra Schneider  
Dipl.-Ing. (FH), Architektin, stv. Vorsitzende

Coburg, 31. März 2015  
Wohnbau Stadt Coburg GmbH

die Geschäftsführung



Christian Meyer



Andreas F. Heipp

## IMPRESSUM

Herausgeber:

Wohnbau Stadt Coburg GmbH  
Heiligkreuzstr. 26 · 96450 Coburg  
[www.wohnbau-coburg.de](http://www.wohnbau-coburg.de)

Geschäftsführer:

Christian Meyer, Andreas F. Heipp

Vorsitzender des Aufsichtsrates:

Oberbürgermeister Norbert Tessmer

Sitz der Gesellschaft:

Coburg, Registergericht HRB 107

Gestaltung und Layout:

sibdesign, Hamburg · [www.sibdesign.de](http://www.sibdesign.de)

Bildnachweis:

Alle Abbildungen und Pläne (wenn nicht anders vermerkt):  
Wohnbau Stadt Coburg GmbH

Druck:

Druckerei Jörg  
Gewerbering · 96253 Untersiemau

Stand: 23.06.2015



„DER BESTE WEG, DIE ZUKUNFT  
VORAUSZUSAGEN, IST, SIE ZU GESTALTEN.“

(WILLY BRANDT)

