

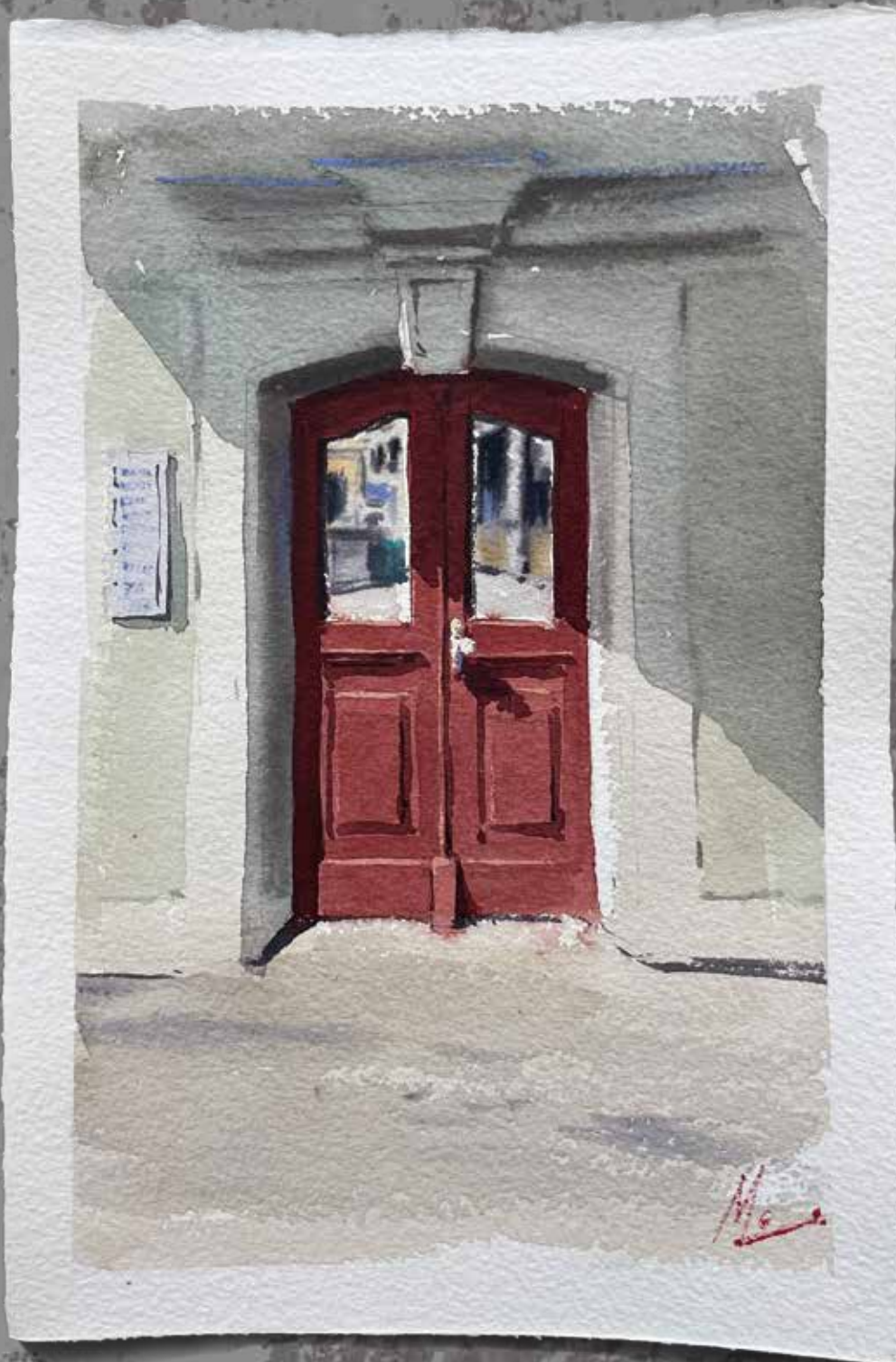
HAUSGESCHICHTEN



WOHNBAU STADT
COBURG GMBH

2024

GESCHÄFTS BERICHT



HAUSGESCHICHTEN



WOHNBAU STADT
COBURG GMBH

2024

GESCHÄFTS BERICHT

Häuser erzählen Geschichten – sichtbar. Und hier in diesem Geschäftsbericht sind sie zusätzlich auch hörbar! Jenseits von Daten und Fakten erleben Sie auf den folgenden Seiten einen interaktiven Spaziergang entlang ausgewählter historischer Gebäude.

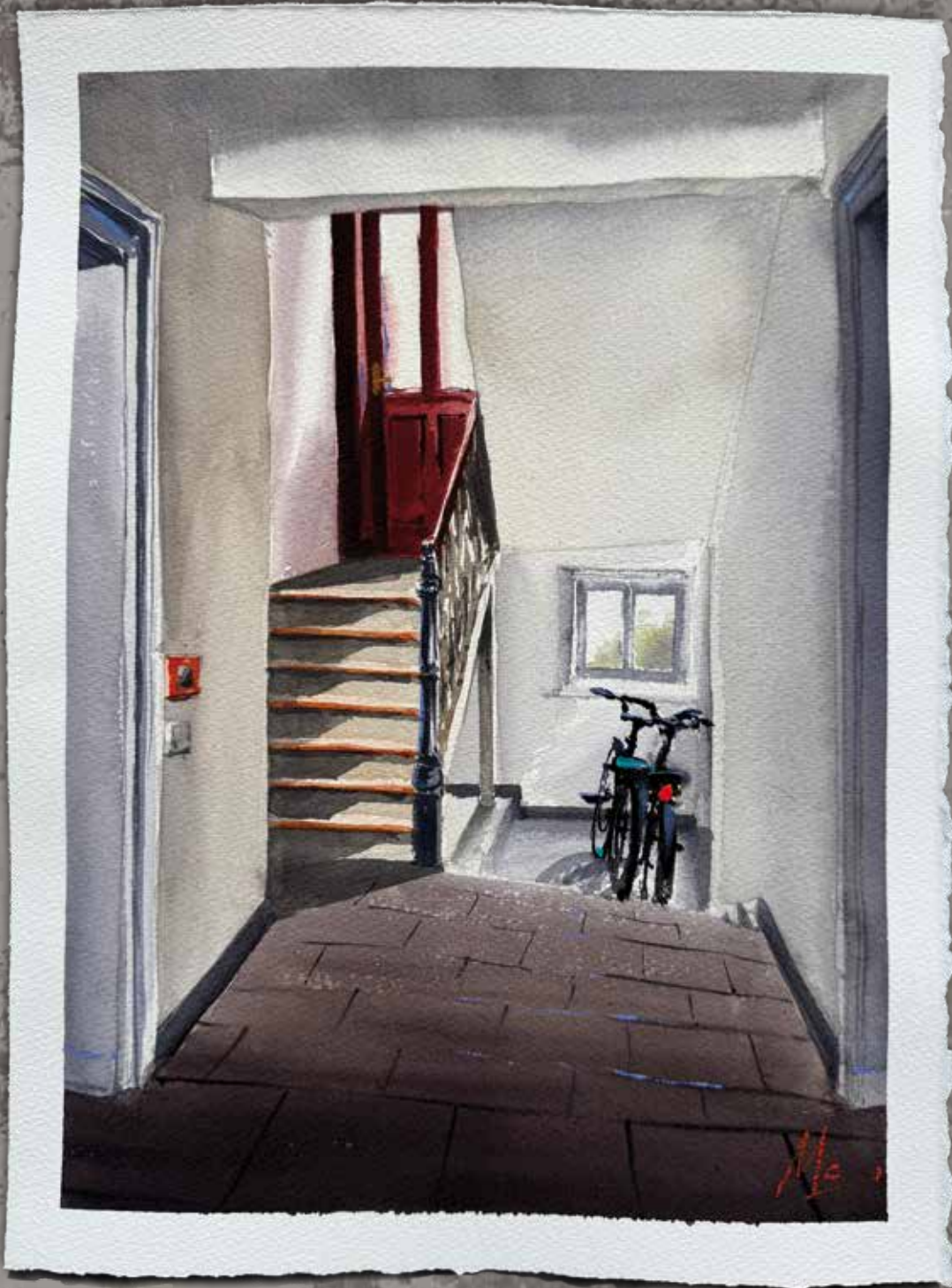
Die sanierten Schmuckstücke, die von der in Coburg lebenden ukrainischen Künstlerin Anna Kataian gemalt wurden, sind mit einem QR-Code versehen. Sie brauchen nur noch mit Ihrer Smartphone-Kamera den Code zu scannen und sich von den Hausgeschichten inspirieren zu lassen!

Interessantes rund um die Entstehung der Kunstwerke und zur Künstlerin selbst entdecken Sie auf der letzten Seite dieses Zahlenwerks.

Des Weiteren können Sie die Hausgeschichten „Von Menschen und Mauern“ auch jederzeit auf einer realen Audiotour in der Coburger Innenstadt erleben. An den ausgewählten sieben Häusern – alle saniert von der Wohnbau Stadt Coburg GmbH als Sanierungsträger der Stadt Coburg – sind gut erkennbare Plaketten mit QR-Codes angebracht. Los geht's zur Entdeckertour!

UND ÜBRIGENS:

Der Untergrund, den Sie hier und auf den kommenden Seiten sehen, ist der originale Betonboden in Anna Kataians Atelier in der Coburger Kulturfabrik. Urbanität meets Aquarellkunst.



KETSCHENGASSE 42

Hereinspaziert! Die Tür auf der Titelseite führt in dieses liebevoll sanierte Treppenhaus. Wer wohl schon alles über die Jahrhunderte hinweg auf den historischen Pflastersteinen gewandelt ist?

LIEBE LESERIN, LIEBER LESER,

die Wohnbau Stadt Coburg GmbH feiert in diesem Jahr ihr 75-jähriges Bestehen. Das sind 75 Jahre gelebte Verantwortung für bezahlbaren Wohnraum in unserer Stadt – 75 Jahre Einsatz für die Menschen, die hier leben.

Alles begann 1950 – in einer Zeit, in der viele Geflüchtete nach Coburg kamen und Wohnraum knapp war. Am 9. März legten der damalige Oberbürgermeister Dr. Walter Langer und seine Mitstreiter den Grundstein für unsere städtische Wohnbaugesellschaft. Die ersten Wohnungen entstanden im Bereich Pilgramsroth/Eupenstraße – bezahlbar und familiengerecht.

Heute bietet die städtische Wohnbau rund 3.200 Wohnungen – ein Schatz, den andere Städte längst verkauft haben. Doch wir in Coburg stehen zu unserem kommunalen Auftrag: Wohnraum muss bezahlbar bleiben. Derzeit liegt die Durchschnittskaltmiete unserer Wohnbau-Wohnungen bei 5,27 €/m². Das ist weit unter dem, was auf dem freien Markt üblich ist. Und das soll auch so bleiben. Unser Ziel ist klar: Auch in 25, 50 oder 75 Jahren soll es in Coburg bezahlbaren Wohnraum für alle geben.

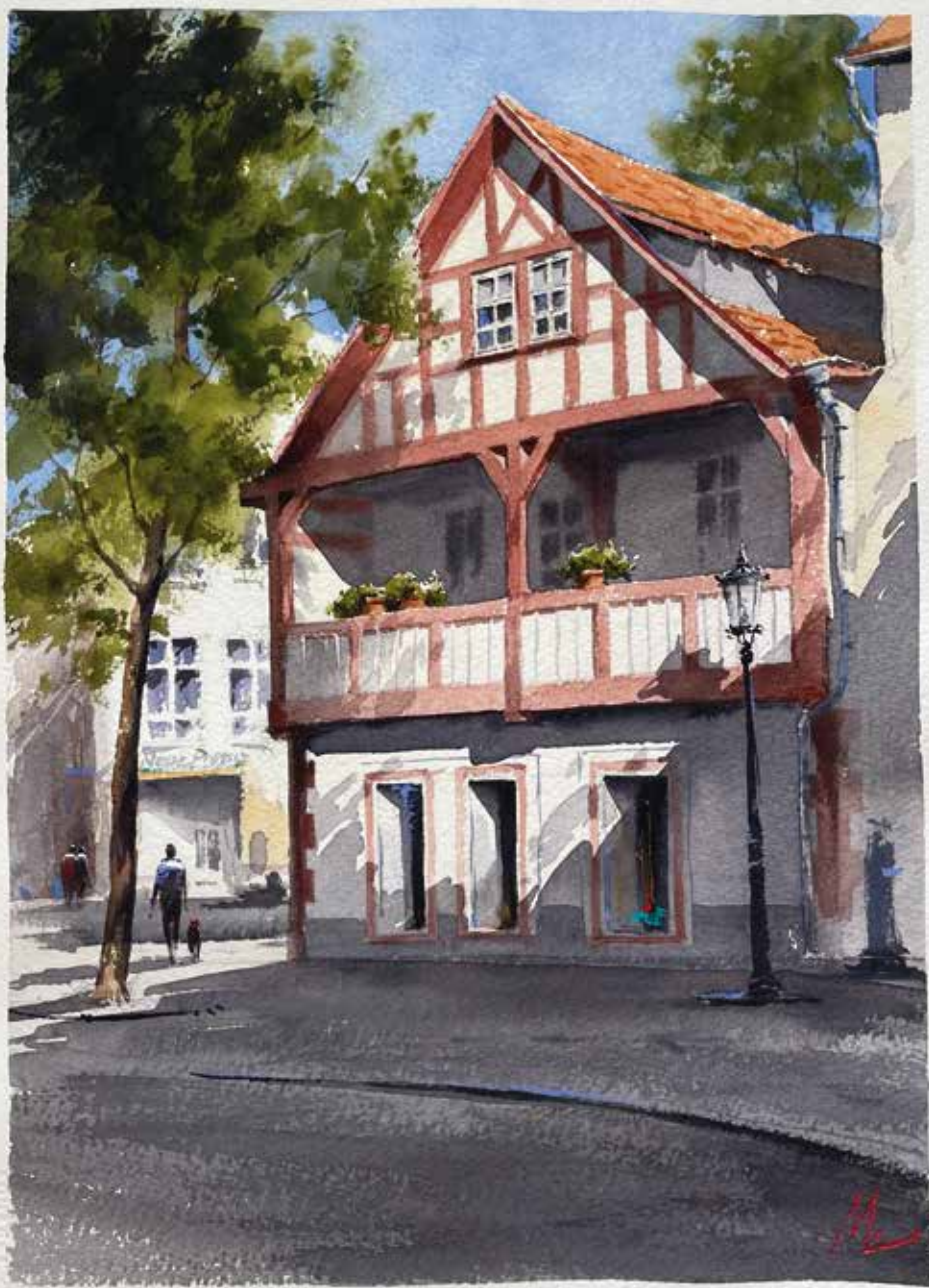
Das wird nicht einfacher – steigende Baukosten, strengere gesetzliche Vorgaben und sinkende Steuereinnahmen stellen uns vor große Herausforderungen. Aber für mich gilt: Wohnen ist ein Menschenrecht. Wir werden auch künftig alle Hebel in Bewegung setzen, damit Wohnen in Coburg für alle möglich und bezahlbar bleibt.

Mein Dank gilt den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern unserer Wohnbau – den heutigen ebenso wie den ehemaligen. Sie alle haben mit Engagement und Herzblut dazu beigetragen, dass viele Coburgerinnen und Coburger ein gutes Zuhause finden konnten. Und ich danke auch der Stadtentwicklungsgesellschaft Coburg mbH, die in diesem Jahr ihr 50-jähriges Bestehen feiert. Gemeinsam gestalten sie die Zukunft unserer Stadt.

Ihr



Dominik Sauerteig
Oberbürgermeister und Aufsichtsratsvorsitzender



SCHENKGASSE 4

Wer entdeckt noch Spuren der alten Gerber?
Dieses Haus ist eines der wenigen seiner Art in einem
für Coburg früher bedeutendem Handwerk.



INHALT

3.190
WOHNUNGEN
HAT DIE WSCO IN IHREM BESTAND



24

STADTSANIERUNG

Nicht nur oberflächlich: Die gesamte Platzgestaltung im Bereich Lohgraben und Gerbergasse schritt 2024 gut voran.

21

NEUBAUTÄTIGKEIT

Schritt für Schritt zur Fertigstellung:
Im Jahr 2024 entstanden hier
27 Wohnungen im Neubau
Von-Mayer-Straße 35.



22

MODERNISIERUNG

Nachhaltig im Einsatz: Am Unteren und Oberen Pelzhügel werden die Gebäude auch energetisch für die Zukunft gerüstet.



5,27

TEIL I

TÄTIGKEITS
BERICHT
2024

TEIL II

JAHRES
ABSCHLUSS
2024



I. TÄTIGKEITSBERICHT	08
1. VORBEMERKUNGEN	10
2. WOHNUNGSENTWICKLUNG	12
3. WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG	16
4. GESCHÄFTSFELDER	18
4.1 Wohnungsbewirtschaftung	20
4.2 Grundstücksverkehr/Neubautätigkeit	21
4.3 Modernisierung	22
4.4 Instandhaltung/Aktiver Bauunterhalt	23
4.5 Stadtanierung	24
4.6 Soziale Stadt	29
4.7 Sonstiges	30



PRO QM² BETRÄGT DIE DURCHSCHNITTSMIETE DER WSCO. SIE IST IM VERGLEICH ZUM VORJAHR NUR UM 1,15 % GESTIEGEN.

II. LAGEBERICHT	36
A. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS	38
I. Geschäftsmodell des Unternehmens	38
II. Geschäftsfelder	38
B. WIRTSCHAFTSBERICHT	39
I. Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen	39
II. Geschäftsverlauf	40
III. Lage	42
IV. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren	45
C. PROGNOSE-, RISIKO- UND CHANCENBERICHT	46
I. Prognosebericht	46
II. Risikobericht	47
III. Chancenbericht	48

D. RISIKOBERICHTERSTATTUNG ÜBER DIE VERWENDUNG VON FINANZINSTRUMENTEN	48
---	----

III. AUFSICHTSRAT	49
--------------------------	----

IV. BILANZ 2024	50
------------------------	----

V. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	52
---------------------------------------	----

VI. ANHANG	53
A. ALLGEMEINE ANGABEN	53
B. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN	53
C. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN POSTEN DER BILANZ	56
D. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN POSTEN DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	59
E. SONSTIGE ANGABEN	60

TEILI

2024

TÄTIGKEITS
BERICHT





SCHENKGASSE I

Lange lag diese Scheune im Dornröschenschlaf, fast vergessen im Herzen der Stadt. Wo einst Felle lagerten, ist heute daraus ein Parkhaus für Fahrräder entstanden.





VOR BEMERKUNG



KETSCHENGASSE 42

Dieses Haus ist ein wahres Schmuckstück. Ein Haus mit vielen Besitzern und noch viel mehr Geschichten – von Webern, Kaufleuten und Schreibern. Ein Haus mit Vergangenheit und Zukunft.



Der Bedarf an sozialem Wohnraum steigt und steigt, gleichzeitig werden die Rahmenbedingungen für bezahlbaren Wohnraum kontinuierlich schwieriger. Politische, wirtschaftliche und gesellschaftliche Veränderungen stellen uns vor immer größere Hürden. Es erweist sich als zunehmende Herausforderung, überhaupt noch handlungsfähig zu sein und den gesteckten Zielen gerecht zu werden.

Dieser Geschäftsbericht erreicht Sie erneut im Magazin-Stil. 2022 haben wir Kinder in den Mittelpunkt gestellt, im vergangenen Jahr gestalteten wir unseren Geschäftsbericht mit Graphic-Recording-Aufzeichnungen. Unser Ansinnen ist es dabei, „trockene“ Zahlen und Fakten in ein ansprechendes Umfeld zu packen. Es soll Freude machen, einen WSCO-Geschäftsbericht zu „studieren“. Deswegen haben wir uns auch beim diesjährigen Geschäftsbericht für das rückliegende Jahr 2024 entschieden, einen besonderen Weg zu gehen.

Aktuell befinden wir uns in unserem Jubiläumsjahr, wir dürfen 75 Jahre Wohnbau Stadt Coburg GmbH feiern und 50 Jahre Stadtentwicklungsgesellschaft Coburg mbH. Da passt es gut, einmal der Stadtentwicklung und hier speziell unseren Sanierungstätigkeiten besondere Aufmerksamkeit zu schenken.

Wir haben anlässlich des Tags der Städtebauförderung „Hausgeschichten“ produzieren lassen: an ausgewählten von der WSCO sanierten historischen

Häusern im Innenstadtgebiet sind an den Fassaden QR-Codes angebracht, die, sobald man sie aktiviert, vom Mobiltelefon Geschichten zur Historie des Hauses abspielen.

Dazu einen Bogen schlagend haben wir die Coburger Künstlerin Anna Kataian gebeten, diese Häuser für unseren Geschäftsbericht zu malen. Diese Bilder sind in dieser Ausgabe mit einem QR-Code versehen, so dass auch das Blättern durch den Geschäftsbericht es ermöglicht, eine kleine innovative Erlebnisreise durch die Jahrhunderte zu erleben.

Dies ist ein wertschätzender Blick in die Vergangenheit – gleichzeitig sind wir bewusst im Hier und Jetzt tätig, agieren als sozialer Wohnungsgeber und innovativer Stadtentwickler jederzeit mit geschickter Planung und Vorausblick. Unser Engagement für die Bereitstellung von sozialem Wohnraum bleibt unverändert stark, und wir arbeiten kontinuierlich daran, innovative Ansätze zu finden, um den gestiegenen Anforderungen gerecht zu werden.

Ihr



Christian Meyer
Geschäftsführer der Wohnbau Stadt Coburg GmbH

2.

WOHNUNGS ENTWICKLUNG





METZGERGASSE I

Hier ging es bewegt zu, denn sie alle waren hier zu Hause: Metzger, Schuster, Schneider, Tüncher, Gärtner und Bäckermeister.



BESTANDSÜBERSICHT / BAULEISTUNGEN

FERTIGGESTELLTE
WOHNUNGEN
UND SONSTIGE

	MW	gE	Eigentumsverwaltung			Objektbetreuung		
			EW	gE	Ga / Stellpl.	vE	gE	Ga / Stellpl.
Stand 31.12.2023	3.085	28	11	9	20	43	–	38
BA 418 – Am Schießstand 40 (Erwerb)	79							
BA 529 – Hahnweg 164 (Zusammenlegung)	-1							
ETG Mauer 12, 12 a–c			-3	-9	-20			
ETG Georg-Hansen-Weg 1–7			-8					
BA 7405 – Stellplatz Max-Böhme-Ring 52–58								-1
Stand 31.12.2024	3.163	28	–	–	–	43	–	37

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* (Neubau)	27	–	–	–	–	–	–	–
Stand 31.12.2024	27	–	–	–	–	–	–	–

* im Gesamtwohnungsbestand (3.190 Wohnungen) unter II. Geschäftsverlauf bereits enthalten

IN BAUVORBEREITUNG
BEFINDLICHE
WOHNEINHEITEN
UND SONSTIGE

	MW	gE	Eigentumsverwaltung			Objektbetreuung		
			EW	gE	Ga / Stellpl.	vE	gE	Ga / Stellpl.
BA 409 – Heiligkreuzstraße 24 **	16	1						
BA 208 – Oberer Pelzhügel 5	3	–						
Stand 31.12.2024	19	1	–	–	–	–	–	–

**gem. aktueller Planung

GESAMTAUFSTELLUNG

	MW	gE	Eigentumsverwaltung			Objektbetreuung		
			EW	gE	Ga / Stellpl.	vE	gE	Ga / Stellpl.
fertiggestellt	3.163	28	–	–	–	43	–	37
im Bau befindlich	27							
in Bauvorbereitung	19	1						
Stand 31.12.2024	3.209	29	–	–	–	43	–	37

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	283								283
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	111	1				9		9	130
12. Südring / Erlengrund / Weichengereuth	72								72
13. Bertelsdorfer Höhe	100					34		28	162
14. Innenstadt	163	17							180
Bestand 31.12.2024	3.163	28	-	-	-	43	-	37	3.271

ANZAHL VON STELLPLÄTZEN
UND GARAGEN
IM EIGENEN BESTAND

	Garagen	Stellplätze / Carports
Bestand 31.12.2023	436	1.546
BA 7031 – Stellplatz Scheuerfelder Straße 55, 57		- 1
BA 7284 – Stellplätze Wirtsgrund 11, 11 a, 13, 13 a		+ 2
BA 7297 – Stellplatz Scheuerfelder Straße 94, 96, 98		- 1
Bestand 31.12.2024	436	1.546

Legende:

MW = Mietwohnungen

gE = gewerbliche Einheiten

EW = Eigentumswohnungen

vE = verwaltete Einheiten

Stellpl. = Stellplätze

Ga = Garagen

3.

WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG



HINTERM MARSTALL 6

Dieses Haus aus dem 17. Jahrhundert hat viel erlebt – von Handwerk und Familienglück bis hin zu Streit und Intrigen.



	2022	2023	2024
	[T€]	[T€]	[T€]
Bilanzsumme	137.289	141.918	149.003
nachrichtlich Treuhandvermögen	10.237	9.238	11.637
Umsatzerlöse	18.710	19.641	21.815
Jahresüberschuss	1.082	643	1.336

3.1 UMSATZENTWICKLUNG

Aus den gesamten Aktivitäten des Unternehmens ergibt sich folgende Umsatzentwicklung:

	2022	2023	2024
	[T€]	[T€]	[T€]
Umsatzerlöse			
Bewirtschaftungstätigkeit	16.962	17.324	19.128
Betreuungstätigkeit	1.309	1.307	1.597
Andere Lieferungen + Leistungen	439	1.010	1.090
Summe	18.710	19.641	21.815

Die Umsätze aus der Bewirtschaftungstätigkeit sind im Berichtsjahr gestiegen, die Sollmieten haben sich um 416 T€ und die Umlagen für Betriebskosten um 1.408 T€ erhöht, während die Erlösschmälerungen um 20 T€ gestiegen sind.

Im Berichtsjahr konnten aus Anlageverkäufen Erträge in Höhe von 3 T€ (Sonstige betriebliche Erträge) erzielt werden.

Die Umsätze aus Betreuungstätigkeit betragen 1.597 T€. Darin enthalten sind auch die Erträge aus der Sanierungsträger- und Projektsteuerungsarbeit (kostendeckender Aufwendungsersatz).

4.

GESCHÄFTS
FELDER





PARK 4

Das ehemalige
Hofgärtnerhaus hat
etwas Imposantes:
Das Portal mit seinem
flachen Bogen, der kleine Balkon mit
den feinen Verzierungen, die Fenster
im Dach – alles zeugt von vielen
Jahren, die es schon dort steht.



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 2024 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 876,2 T€ liegen über dem Vorjahreswert (855,9 T€), aber durch Steigerung der Sollmieten bei 6,5 % (Vorjahr 6,6 %) für das Jahr 2024. 63,42 % dieser Mietausfälle entfallen jedoch auf geplante Wohnungsmodernisierungen (wegen Modernisierung, Abbruch oder Totalschaden) und die anteiligen Betriebskostenumlagen, so dass der vergleichbare Mietausfall – bereinigt um die geplanten Wohnungsmodernisierungen – nur 2,4 % (Vorjahr 2,2 %) beträgt.

Im Jahr 2024 haben insgesamt 209 Mieter ihre Wohnung aufgegeben. Die Fluktuationsquote beträgt 6,55 %. Wenn die Wohnungswechsel wegen Modernisierung und Tausch berücksichtigt werden, liegt die verbleibende Fluktuationsquote bei 5,20 %. Die vergleichsweise niedrige Fluktuationsquote spricht dafür, dass sich die Mieterinnen und Mieter 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 5,19 € je m² gut. Bereinigt um die nicht bewohnbaren Wohnungen beträgt die Gesamtdurchschnittsmiete 5,27 € je m².

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.

Wohnungsvormerkungen

Zum 31.12.2024 sind 1.378 Wohnungssuchende vorgemerkt. Davon beziehen sich 204 Wohnungsvormerkungen auf Tauschwohnungen, so dass tatsächlich 1.174 Wohnungen (Vorjahr 1.286) 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.

Neubau Von-Mayer-Straße:
Hier sind 27 Sozialwohnungen entstanden, die im Frühjahr 2025 bezugsfertig waren.



Von den Nachfragern beziehen 50,14 % Einkünfte aus aktiver Beschäftigung, 14,80 % sind Rentner. Die restlichen 35,06 % der Nachfrager sind Transfer-einkommensbezieher.

Von der Gesamtnachfrage entfallen 16,04 % auf 1- bis 1,5-Zimmer-Wohnungen, 35,92 % auf 2- bis 2,5-Zimmer-Wohnungen, 31,42 % auf 3- bis 3,5-Zimmer-Wohnungen und 13,72 % fragen eine 4-Zimmer-Wohnung nach. Lediglich 2,90 % 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 GRUNDSTÜCKSVKKEHR/ NEUBAUTÄTIGKEIT

Grundstücksverkehr

> Verkaufstätigkeiten

Für die Wohnbau Stadt Coburg GmbH und die Wohnbau Stadt Coburg GmbH als Sanierungstreuhänder der Stadt Coburg waren im Geschäftsjahr 2024 keine Verkaufsmaßnahmen zu verzeichnen.

> Erwerbsmaßnahmen

Die Wohnbau Stadt Coburg GmbH erwarb Ende 2024 ein ehemaliges Seniorenpflegeheim auf der Bertelsdorfer Höhe. Das Objekt „Am Schießstand 40“ wird in der ersten Jahreshälfte 2025 überplant und einer neuen Nutzung zugeführt.

Neubau

In der Von-Mayer-Straße 35 wurde die Errichtung eines Neubaus mit 27 Sozialwohnungen weitergeführt und weitgehend fertiggestellt. Der Erstbezug der Wohnanlage erfolgte zum 1. April 2025.



4.3 MODERNISIERUNG

Neben dem Erhalt von adäquaten Wohnverhältnissen bleibt das Ziel der weitgehenden Dekarbonisierung der Wärmeversorgung eine maßgebende Herausforderung bei der Modernisierung des Wohnungsbestandes.

Im Jahr 2024 stiegen wir deshalb u. a. in die Modernisierung eines unserer größten Wohnquartiere am Heimatring ein. Beginnend mit dem Hochhaus Heimatring 49 sollen in den kommenden Jahren sämtliche Bestandsgebäude im Quartier modernisiert werden. Die Problematik am Heimatring ergibt sich dabei insbesondere aus der bestehenden Nahwärmeversorgung. Das vorhandene Wärmenetz aus der Entstehungszeit des Stadtviertels war aus heutiger Sicht zwar seiner Zeit bereits voraus, verfügt aber leider nur über eine fossile Heizzentrale. Die Umstellung des Energieträgers auf eine nachhaltige Wärmequelle ist daher das entscheidende Kriterium, insbesondere auch in Bezug auf die energetischen Anforderungen an die einzelnen Gebäude im Quartier. Hier gibt es im Rahmen einer engen Zusammenarbeit mit Stadt und SÜC verschiedene Lösungsansätze. Denkbar sind, neben der Anbindung an das Fernwärmenetz der SÜC, auch die Einbindung oder Ergänzung neuer klimaneutraler Energieerzeugungsanlagen, wie z. B. Wärmepumpen.

Mit der Zusage einer künftig nachhaltigen Energieversorgung konnten die energetischen Anforderungen an das Gebäude Heimatring 49 auf ein wirtschaftlich und technisch sinnvolles Maß limitiert werden. Die Gebäudehülle wird zwar weiterhin mittels Wärmedämmung und neuer Fenster deutlich verbessert und trägt so zu einer spürbaren Reduktion des Energieverbrauchs bei. Weitere aufwendige technische Anlagen, wie beispielsweise eine kontrollierte Wohnraumlüftung, sind jedoch nicht notwendig. Insgesamt konnte so ein Kostenrahmen erzielt werden, der auch weiterhin vertretbare Mieten sicherstellt. In den kommenden Jahren sollen die baugleichen Gebäude Heimatring 53 und 55 sowie parallel die Zeilenbauten im Baltenweg folgen.

Am Pelzhügel konnte mit der Hausnummer 5 im Jahr 2024 ein weiterer Bauabschnitt mit 6 Wohneinheiten begonnen und weitestgehend abgeschlossen werden. Parallel liefen die Planungen für das Gebäude Oberer Pelzhügel 5 mit aktuell 16 Wohnungen.



Im Gebäude Heimatring 49 wird auch im Innenbereich alles „auf links“ gedreht.



Hier sollen im Rahmen des Förderprogramms „drauf und dran“ durch eine Aufstockung weitere vier neue Wohnungen geschaffen werden. Das neue fünfte Geschoss in Holzrahmen-Bauweise erfordert dabei den nachträglichen Einbau eines Aufzuges, von dem jedoch auch alle weiteren Geschosse profitieren werden. Damit kommen wir auch dem Ziel einer zunehmenden Barrierefreiheit wieder einen Schritt näher.

Heimatring 49: Das Haus aus dem Jahr 1966 mit acht Geschossen wird modernisiert und damit auch energetisch fit für die Zukunft gemacht.



4.4 INSTANDHALTUNG/ AKTIVER BAUUNTERHALT

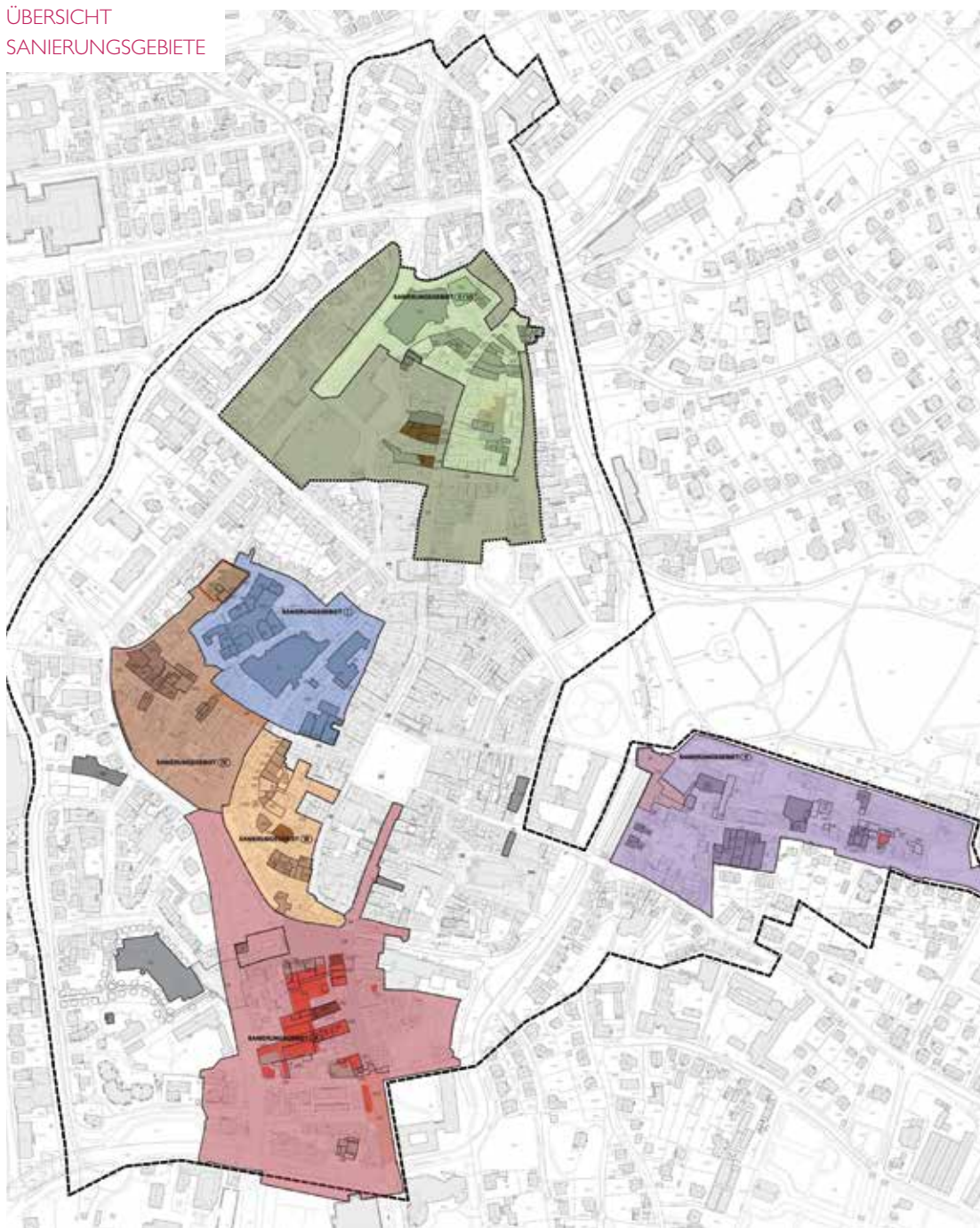
Neben den laufenden Instandhaltungsarbeiten an Fassade, Dach und Haustechnik gewinnt das Thema Schönheitsreparaturen beim Wohnungswechsel immer mehr an Bedeutung. Sowohl die eher mieterfreundliche Rechtsprechung als auch die Ansprüche der neuen Mieter erfordern immer umfangreichere und kostenintensive Maßnahmen bei einem Wechsel des Mieters. Neben der unvermeidbaren Fluktuation wird die Anzahl der Wohnungswechsel auch durch notwendige Umzüge im Rahmen von Vollmodernisierungen von Bestandsgebäuden im unbewohnten Zustand erhöht. Hier gilt es, in Zukunft die notwendigen Umzüge auf ein vertretbares Maß zu

reduzieren, um mehr finanziellen Spielraum für die „normale“ Instandhaltung, wie z. B. den Tausch von Heizungsanlagen, zu gewinnen. Dies kann u. a. dadurch erreicht werden, dass auch die Modernisierung im bewohnten Zustand wieder als mögliche Option verstärkt geprüft wird. Ebenso sollen bei geplanten Modernisierungen bereits frühzeitig ohnehin stattfindende Mieterwechsel berücksichtigt und die Bauabschnitte auf diese Leerstände abgestimmt werden.

Generell ist es jedoch unser Bestreben, die durch die Schönheitsreparaturen notwendigen Leerstandszeiten durch eine Optimierung in der Koordination der Handwerkerleistung auf ein absolutes Mindestmaß zu reduzieren.

4.5 STADTSANIERUNG

ÜBERSICHT SANIERUNGSGEBIETE



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

Stadtentwicklung – unser Beitrag als Sanierungsträger

Im Jahr 2024 wurde die Quartiersaufwertung und -erneuerung in den Sanierungsgebieten II / VII Steinwegvorstadt/Nördliche Innenstadt weiter vorangetrieben.

Der 1. Bauabschnitt der städtebaulichen Realisierungsmaßnahme „Freianlagengestaltung Lohgraben, Schenkgasse, Gerbergasse und angrenzende Stadträume“, wurde im März 2024 nach der Planung des Wettbewerbssieger, A24, Berlin, begonnen. Parallel wurden die Planungen für den 2. Bauabschnitt „Lohgraben“, der sich vom Platz an der Schenkgasse über den Lohgraben bis zur Badergasse und an die Hindenburgstraße erstreckt, vertieft.

Die aus dem 2-phasigen Architekturwettbewerb „Mehrgenerationenwohnen“ im Steinweg 25, 27, 29, Lohgraben 4 und 6 hervorgegangene Planung wurde durch den Wettbewerbssieger, das Atelier Huffer Wenzel, Coburg, weiterverfolgt. In Vorbereitung für die Neubebauung im Bereich Lohgraben 4 und 6 wurde bei der Regierung von Oberfranken der Bewilligungsantrag für die Ordnungsmaßnahme Lohgraben 4 und 6 gestellt.

Für das Projekt „Junges Wohnen“ im Steinweg 35/37, Lohgraben 12, 14, 16, Schenkgasse 2, 2a, 3, 4 wurden die Finanzierungsbeschlüsse gefasst und die Planung weiterverfolgt. Im III. Quartal 2024 wurde mit den Ordnungsmaßnahmen „Rückbau Schenkgasse 2a und Nebengebäude Lohgraben 14“ begonnen.

Die Umsetzung des 2. und 3. Bauabschnitts der Stadtraumgestaltungsmaßnahme „Ernstplatz/Am Viktoria-brunnen“ wurde in 2024 forciert.

Im Jahr 2024 konnten über den Quartiersfonds mit Mitteln der Städtebauförderung nicht investive Maßnahmen, wie Öffentlichkeitsarbeit und Bürgerinformationsveranstaltungen, innerhalb der Sanierungsgebiete realisiert werden.

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

Die Förderung des Quartiers Wüstenahorn erfolgt seit 2020 im Programm „Sozialer Zusammenhalt“. Auf Veranlassung der Förderstelle wurde die Zwischenabrechnung der Gesamtmaßnahme „Soziale Stadt Wüstenahorn“ für den Zeitraum 2009 – 2019 von der Wohnbau Stadt Coburg erstellt.

In der sozialen Stadt Wüstenahorn wurde die „Rahmenplanung Karl-Türk-Straße 13, 15, 17“ für die Nutzung des Areals nach dem Rückbau der Bestandsgebäude vom Büro Schirmer Architekten + Stadtplaner, Würzburg, fertiggestellt und im Senat für Stadt- und Verkehrsplanung sowie Bauwesen beschlossen.

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

Für das Jahr 2024 wurden für alle Sanierungsgebiete 1.933.800,00 € beantragt.

Zugeteilt wurden als Kontingent für 2024:

2.100.000,00 € im Programm „Lebendige Zentren“

Im Kalenderjahr 2024 wurden folgende Einzelmaßnahmen bewilligt:

ISEK	146.000,00 €
Schlick29 - Zwischennutzung	10.000,00 €
Straßenraumgestaltungsmaßnahme Lohgraben, BA 1	1.856.400,00 €
Trägervergütung 2022	538.178,11 €
Ernstplatz, Realisierung Frei- und Verkehrsanlagen, 2. + 3. BA	4.032.000,00 €
Ordnungsmaßnahme Rückbau Schenkgasse 2 a und Nebengebäude Lohgraben 14	163.800,00 €
Ordnungsmaßnahme Rückbau Lohgraben 4 und 6	680.300,00 €
Rahmenplanung Karl-Türk-Straße 13, 15, 17	28.745,00 €

Für das Programmjahr 2025 wurden 6.729.000,00 € als Kontingent angemeldet.

Nachfolgend werden die wesentlichen Entwicklungen der Sanierungsgebiete dargestellt:

SANIERUNGSGEBIET II – STEINWEGVORSTADT UND VII – NÖRDLICHE INNENSTADT

Das aus den „Vorbereitenden Untersuchungen“ für das Sanierungsgebiet VII als wichtiges Impulsprojekt hervorgegangene Projekt 01 „Mehrgenerationenwohnen“ wurde weiterverfolgt. Auf der Grundlage des 2-phasigen Architekturwettbewerbs des Wettbewerbssiegers, dem Atelier Huffer Wenzel, Coburg, wurden die Planungen in 2024 weiterverfolgt. Der Planungsumgriff umfasst die Objekte Steinweg 25, 27, 29 sowie Lohgraben 4 und 6. Das Projekt beinhaltet 19 Wohneinheiten mit Belegungsbindung und vier Gewerbeeinheiten. Im Rahmen von Ordnungsmaßnahmen werden in Vorbereitung für den Neubau zunächst die nicht erhaltungswürdigen Gebäude Lohgraben 4 und 6 abgebrochen. Der entsprechende Bewilligungsantrag wurde 2024 gestellt. Der vorzeitige förderunschädliche Maßnahmenbeginn durch die Förderstelle erfolgte im Dezember 2024.

Das Vorhaben „Junges Wohnen“ besteht aus den Objekten Steinweg 35 und 37, Lohgraben 12, 14, 16, Schenkasse 2, 2 a, 3 und 4. Die Entwicklung des „Jungen Wohnens“ ergänzt im Quartier das Projekt „Mehrgenerationenwohnen“ und stärkt zusätzlich das innerstädtische Wohnen. Ab Oktober 2024 wurde das Anwesen Schenkasse 2 a und das Nebengebäude Lohgraben 14 abgebrochen. Nach Sanierung der Bestandsimmobilien und Neubebauung Schenkasse 2 a werden insgesamt 53 Einheiten entstehen: 32 Wohnplätze für Studierende, 11 Wohneinheiten mit Belegungsbindung, 5 freifinanzierte Wohnungen und 5 Gewerbeeinheiten.

Nach Abschluss des nicht-offenen freiräumlichen Ideen- und Realisierungswettbewerbs „Freianlagenplanung im Bereich Lohgraben/Schenkasse/Gerbergasse inkl. angrenzender Stadträume“ wurde der 1. Preisträger, das Büro A24 Landschaft, Berlin, mit der weiteren Planung beauftragt. Der 1. Bauabschnitt im Bereich Schenkasse, Gerbergasse und dem Platz hinter dem Parkhaus Post wurde im März 2024 begonnen. Die Fertigstellung des Bauabschnittes soll bis Juni 2025 erfolgen.

Der 2. Bauabschnitt „Lohgraben“ erstreckt sich vom Platz an der Schenkasse über den Lohgraben bis zur Badergasse und an die Hindenburgstraße. Der Bewilligungsantrag bei der Förderstelle wurde im Oktober 2024 gestellt. Der vorzeitige förderunschädliche Maßnahmenbeginn erging Anfang 2025. Die Umsetzung erfolgt in 2025/2026.



Alles frisch im Lohgraben und in der Gerbergasse:
Neue Pflasterung, neue Schächte, Leitungsgraben
und eine Brunnenstube im Untergrund für zukünftige
Wasserspiele an der Oberfläche.



Platz für Neues: Das nicht mehr zu sanierende Gebäude Schenksgasse 2a wird abgerissen.

Zum „Tag der Städtebauförderung 2024“ wurde die Einweihung der Jugendtrendsportanlage durch das Grünflächenamt mit diversen Aktionen und Events durchgeführt. Die Wohnbau Stadt Coburg GmbH als Sanierungsträger erstellte hierfür den Bewilligungsantrag.

Die private Sanierungsmaßnahme Steinweg 40 wurde im Rahmen des „Kommunalen Förderprogramms“ durch private Bauherren im Quartier durchgeführt. Die Maßnahme wurde 2024 abgeschlossen.

Die privaten Sanierungsmaßnahmen Hindenburgstraße 1 und Steinweg 48 werden ebenfalls mit Hilfe des „Kommunalen Förderprogramms“ durchgeführt. Diese Maßnahmen sollen 2025 fertiggestellt werden.

SANIERUNGSGEBIET III – METZGERGASSE, KLEINE ROSENGASSE

Die private Sanierungsmaßnahme Metzgergasse 15 wurde 2023 im Rahmen des „Kommunalen Förderprogramms“ saniert. Abgeschlossen wurde die Maßnahme nach Erledigung von Restarbeiten in 2024.



Kernsanierung in der Ketschengasse 13:
Hier entstehen sieben neue Wohnungen
in historisch ehrwürdigen Mauern.

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.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 22.02.2024 entschieden, den Beschluss vom 25.11.2021 über die Durchführung der Freiraumgestaltungsmaßnahme „Untere und Kleine Judengasse“ aufzuheben, so dass diese Maßnahme nicht realisiert wurde.

SANIERUNGSGEBIET VI – KETSCHENVORSTADT

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 erforderli-

chen Planunterlagen des Planungsbüros RSP Freiraum, Dresden, vor. Diese wurden 2024 weiter vertieft. Bezüglich der Realisierung und des Umfangs des Ausbaus fanden mehrere Abstimmungstermine mit den Leitungsträgern statt. Sobald seitens der Stadt Coburg eine Entscheidung zur Realisierung getroffen wird, kann nach entsprechender Beschlussfassung mit der Umsetzung begonnen werden.

Die Liegenschaft Ketschengasse 13 wurde von der Wohnbau Stadt Coburg GmbH von der Kommune erworben. Das Objekt wird seit März 2024 durch die Sanierungsgemeinschaft Ketschengasse 13 saniert. Durch die Baumaßnahme entstehen nach Abschluss der Arbeiten sieben Wohneinheiten und eine Gewerbeeinheit. Zwei private Investoren haben das Sondereigentum an zwei der Wohnungen erworben, fünf Wohneinheiten hält die Wohnbau Stadt Coburg GmbH im Sondereigentum. Die Eigentümerin der Gewerbeeinheit ist die Stadtentwicklungsgesellschaft Coburg mbH. Gefördert wird die Sanierung des Objektes mit Hilfe von Städtebauförderungsmitteln im Sonderprogramm „Innen statt Außen“.

Im Zuge der Außenanlagenplanung zum Bildungshaus Lutherschule wurde bereits die im Ideen- und Realisierungswettbewerb beschlossene Stadtraumgestaltungsmaßnahme Ernstplatz, 1. Bauabschnitt, umgesetzt. Seit März 2024 werden die Bauabschnitte 2 und 3 am Ernstplatz und in der Straße „Am Viktoria-brunnen“ realisiert.

4.6

„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.

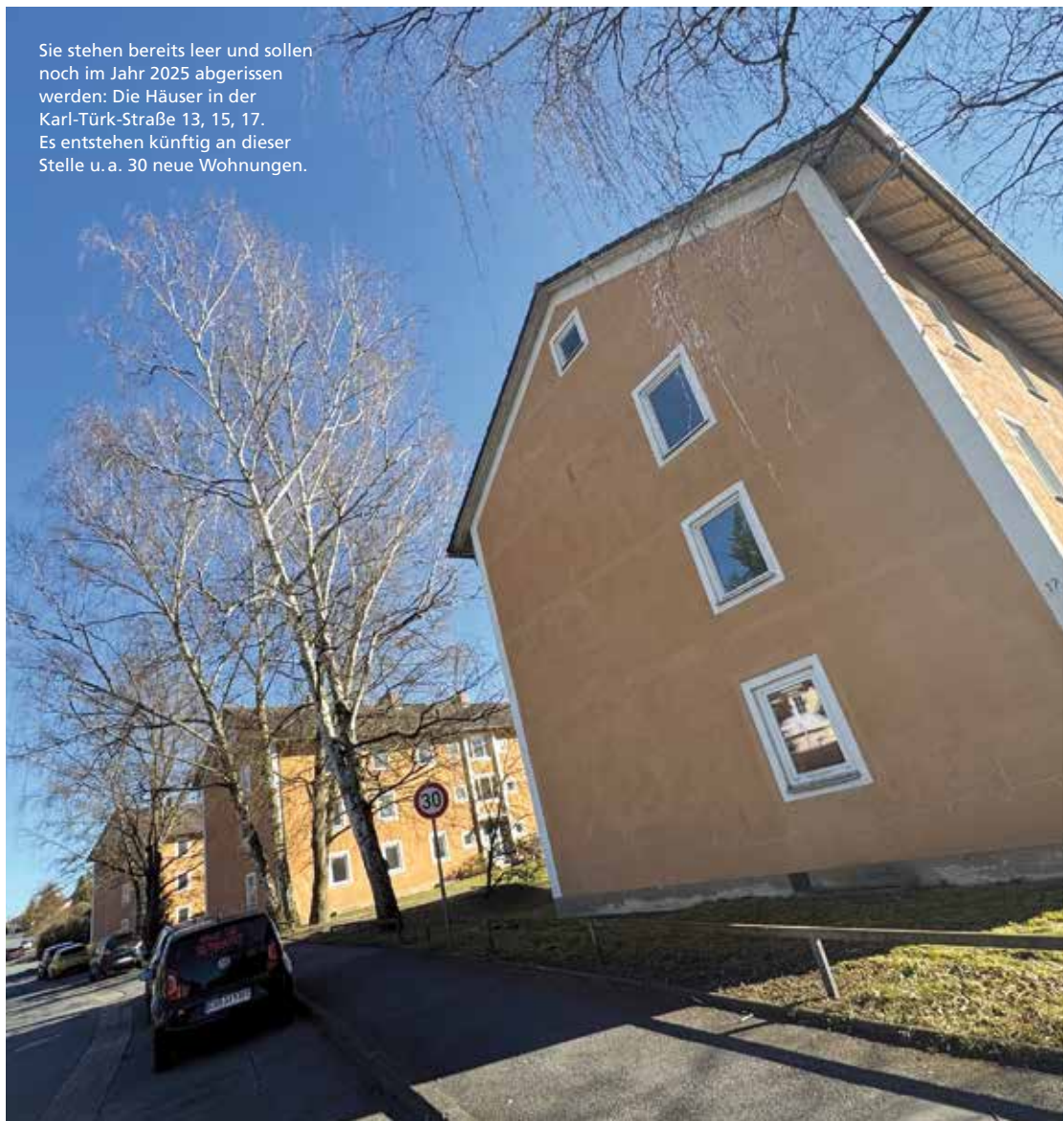
Das im Rahmen des Ergebnisberichts zum „Integrierten Handlungskonzept“ für die Soziale Stadt Wüstenahorn 2008 abgeleitete Projekt „Stadttraumgestaltungsmaßnahme Promenade am Wolfgangsee im Umgriff des Bildungshauses“ mit Umgestaltung der Verkehrsanlage Karl-Türk-Straße wurde 2024

weiterverfolgt, jedoch im Rahmen der Haushaltsberatungen aus Einsparungsgründen gestoppt.

Aufgrund der Schließung eines Nahversorgers im Quartier wurde für den Bereich Karl-Türk-Straße 13, 15, 17 eine Rahmenplanung erarbeitet. Ergänzend zum Nahversorger sind an dieser Stelle Geschosswohnungsbau oder weitere Nutzungen, wie beispielsweise ein Pflegestützpunkt und integrative Wohngemeinschaften, denkbar. Nachdem die Bestandsgebäude Karl-Türk-Straße 13 – 17 rückgebaut sind, kann die Neu- und Nachbebauung erfolgen.

Die Stadt Coburg wurde mit der Gesamtmaßnahme „Wüstenahorn“ im Zeitraum 2008 – 2019 im Bundesländer-Städtebauförderungsprogramm „Soziale Stadt“ gefördert. Aufgrund des Programmwechsels in das Programm „Sozialer Zusammenhalt“ 2020 wurde die Zwischenabrechnung für die Gesamtmaßnahme „Soziale Stadt Wüstenahorn“ entsprechend Nr. 27.2 StBauFR von der Wohnbau Stadt Coburg GmbH als Projektträger Soziale Stadt erstellt.

Sie stehen bereits leer und sollen noch im Jahr 2025 abgerissen werden: Die Häuser in der Karl-Türk-Straße 13, 15, 17. Es entstehen künftig an dieser Stelle u. a. 30 neue Wohnungen.





Die Auszubildenden, die im September 2024 gestartet sind: (von links) Lorenz Kroder, Leonard Birnstiel und Selina Dötschel sowie Personalreferentin Evelyn Ebert.



Legenden der WSCO: Lothar Kämpf (links im Bild), Wolfgang Ehram (rechts) und Wolfgang Weber (fehlt auf dem Bild) wurden nach jahrzehntelanger Treue in den Ruhestand verabschiedet.

4.7 SONSTIGES

Auszubildende 2024

Gleich drei junge Menschen starteten am 1. September ihre Ausbildung bei der WSCO – Lorenz Kroder, Leonard Birnstiel und Selina Dötschel.

Verabschiedungen

Nach zusammen 112 Jahren Zugehörigkeit zur WSCO sind Lothar Kämpf, Wolfgang Ehram und Wolfgang Weber während einer Feierlichkeit im Schlick-Gebäude im Sommer würdig in den Ruhestand verabschiedet worden. Wir wünschen unseren Rentnern alles Gute für ihr weiteres Leben.

Jubilarinnen und Jubilare

Für ihre langjährige Treue zur Wohnbau Stadt Coburg GmbH und zur Stadtentwicklungsgesellschaft Coburg mbH wurden geehrt: Diana Hummel, Anna-Lena Wolf und Maximilian Weinreich jeweils für

10 Jahre, Antje Dietz für 20 Jahre, Frank Schreiner, Katharina Scheller und Katrin Preiß für jeweils 25 Jahre, Kristin Ziegler und Andreas Schindler für 30 Jahre, Peter Pflügner und Walter Thomas für 40 Jahre. Während eines feierlichen Abendessens bedankte sich Geschäftsführer Christian Meyer und fand Worte des Lobes. „In der heutigen Zeit ist es etwas Besonderes, Mitarbeiter für eine so lange Zeit ehren zu dürfen, das ist nicht selbstverständlich und zeugt für ein starkes Zugehörigkeitsgefühl zum Haus.“

Aufsichtsratsworkshop als Best-Practice-Fahrt

Im Rahmen des 9. Aufsichtsratsworkshops unternahm der WSCO-Aufsichtsrat gemeinsam mit der Geschäftsführung und Mitarbeitern eine Best-Practice-Fahrt nach Bamberg, Würzburg und Schweinfurt. Ziel war es, erfolgreiche Projekte der Wohnungswirtschaftskollegen vor Ort kennenzulernen und neue Impulse zu gewinnen – insbesondere in den Bereichen Stadtentwicklung, Konversion und Energie.

In Bamberg begrüßte Veit Bergmann, Geschäftsführer der Stadtbau Bamberg, die Teilnehmenden auf dem Lagarde-Gelände. Vorgestellt wurde ein innovatives Energiekonzept zur Erreichung der Klimaneutralität im Quartier, das in enger Zusammenarbeit mit den Stadtwerken Bamberg umgesetzt wird.

In Würzburg präsentierten Lars Hoffmann (Geschäftsführer Stadtbau Würzburg GmbH), Matthias Schubert (Bereichsleiter Entwickeln und Bauen) und Claudia Kaspar (Fachbereichsleiterin Stadtplanung) die Entwicklung des Hubland-Areals – ein gelunge-

nes Beispiel für die städtebauliche Nachnutzung ehemaliger Konversionsflächen.

Am zweiten Tag führte die Reise nach Schweinfurt zur SWG. Geschäftsführer Alexander Förster stellte das Unternehmen sowie dessen Rolle als Facilitymanagement-Dienstleister vor. Bei der Besichtigung des neuen Stadtteils Bellevue wurde deutlich, wie Neubau und Konversion erfolgreich kombiniert werden können. Der direkte Austausch mit Fachkollegen vor Ort förderte den Wissenstransfer und brachte wertvolle Anregungen für die zukünftige Projektarbeit.



Vernetzung und Austausch: Mitglieder des Aufsichtsrats und Mitarbeiter der WSCO informierten sich vor Ort rund um innovative Baumaßnahmen. Das Foto zeigt ein Projekt in Schweinfurt.

Baupläne werden digitalisiert

Digitalisierung ist bei der Wohnbau Stadt Coburg GmbH allseits präsent: Nun sollen auch alle Baupläne, die sich über die Jahrzehnte bei der WSCO im Archiv angesammelt haben, digitalisiert werden, heißt: sie müssen eingescannt werden. Diese Mammutaufgabe hat das Sozialwerk Ehrtal bei Würzburg übernommen, da der WSCO soziale Aspekte bei der Vergabe von Aufträgen am Herzen liegen. Durch eine stetige Auftragslage wird Mitarbeitenden mit psychischen Erkrankungen ein selbstbestimmtes und würdevolles Leben ermöglicht. Durch die Digitalisierung der Pläne kann die WSCO zukünftig noch effizienter arbeiten. So erleichtert es der WSCO auf der einen Seite Arbeitsabläufe und auf der anderen Seite sichern solch große Aufträge wie diese die Existenz des Sozialwerks.

WSCO-Architektin Anna Will sortiert die Pläne vor, die das Sozialwerk einscann.



Landesausschuss VdW Bayern

Der Landesausschuss des VdW Bayern war in Coburg im Kongresshaus zu Gast. Rund 50 Vertreterinnen und Vertreter der bayerischen Wohnungswirtschaft tauschten sich aus zu aktuellen Themen. WSCO-Geschäftsführer Christian Meyer und Anette Vogel, Mitglied der WSCO-Geschäftsleitung, referierten zum Thema „Stadtanierung, Quartiersentwicklung und Stadtmarketing als kooperativer Ansatz“. Die beiden gaben damit der Runde einen wertvollen Impuls, wie man die Wohnungswirtschaft weiterentwickeln kann.

Digi-Camp

Die WSCO war erneut Gastgeber für das zweite Digital Camp, das vom Kompetenzzentrum Digi-Woh e.V. in Coburg veranstaltet wird. Das innovative Eventformat fand nach der Premiere im Jahr 2022 erneut in der Alten Kühlhalle statt. Dabei ging es um Austausch zu Digitalprojekten in der Wohnungswirtschaft, um aktuelle Ideen, neue Ansätze, aber auch Herausforderungen – insbesondere für Mitarbeitende aus dem Digitalisierungsmanagement der Wohnungsunternehmen. Das Besondere an der Veranstaltung ist, dass die Teilnehmerinnen und Teilnehmer das Konferenzprogramm selbst gestalten, ein sogenanntes Barcamp.

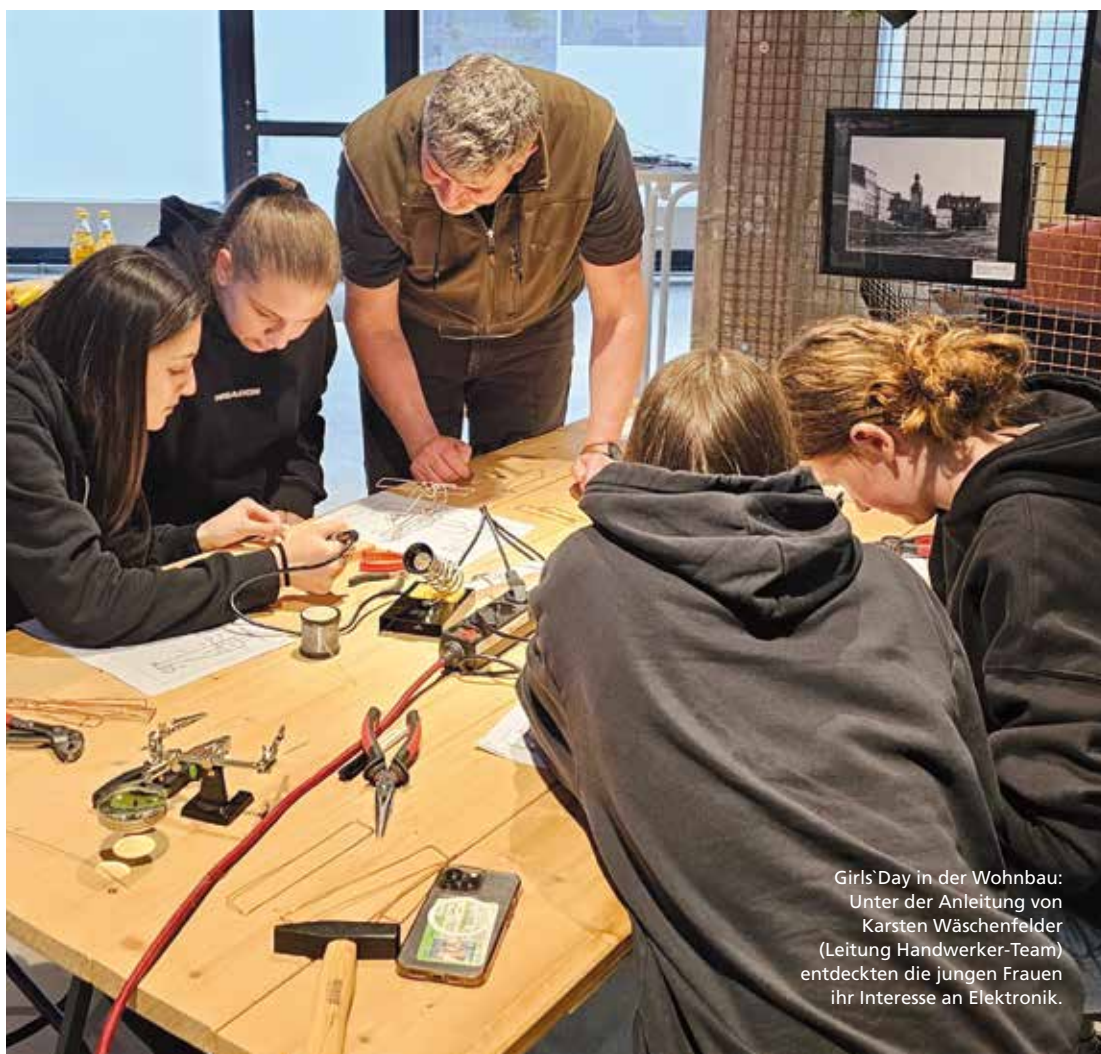
WSCO-Foyer

Im Jahr 2024 war unser Foyer im Eingangsbereich wieder würdiger Veranstaltungsort für ausgewählte Gäste: Da wir dem VEREIN geschichtlich verbunden sind, finden bei uns in regelmäßigen Abständen Konzerte des VEREINs im WSCO-Foyer statt, wie etwa „Glamour&Dine“. 2024 präsentierte das Duo „Die netten Koketten“ Chansons der 20er Jahre. Auch haben wir einer Veranstaltung der vhs Coburg die Türe geöffnet und waren ebenso Gastgeber für ein besonderes Textkonzert während der Veranstaltungstage „Coburg liest“ im April 2024.

Girls'Day

Frauenpower bei der WSCO: Seit vielen Jahren schon engagiert sich die WSCO beim bundesweiten Aktionstag Girls'Day, um Mädchen Einblick in bislang klassische Männerberufe zu geben. So konnten auch im Jahr 2024 drei junge Frauen während des Aktionstags bei der WSCO Einblick in zahlreiche Abläufe bekommen. Sie durften eine Vielzahl an Werkzeugen kennenlernen und unter Aufsicht kleine elektrische Arbeiten durchführen.

Die Wohnbau freut sich, wenn sie zukünftig auch Frauen in ihren gewerblichen Berufen begrüßen darf, etwa Fliesenlegerinnen oder Elektrikerinnen.



Girls'Day in der Wohnbau:
Unter der Anleitung von
Karsten Wäschfelder
(Leitung Handwerker-Team)
entdeckten die jungen Frauen
ihr Interesse an Elektronik.



Kunst in der Tiefgarage

Mit einem Rückert-Gedicht haben wir die Treppenstufen in der Tiefgarage Albertsplatz verschönern können: Seit Anfang August 2024 zierte das Konterfei des Sprachgenies Friedrich Rückert 23 Stufen. Der Gedanke dahinter: Kunst im öffentlichen Raum verschafft belebende und anziehende Komponenten und findet mehr und mehr Einzug bei städtebaulichen Planungen. In Coburg hat Rückert einen Bezug zur Vestestadt und das Lehrgedicht „Die Weisheit des Brahmanen“ ermöglicht jedem Trep pengänger eigenen Interpretationsspielraum.

Neue Presse-Firmenlauf

Wie schon viele Jahre zuvor nahm die WSCO auch im Jahr 2024 am NP-Firmenlauf teil. Diesmal legten etwa ein Dutzend Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Wohnbau Stadt Coburg GmbH im Kurpark von Bad Rodach ihre 5-Kilometer-Strecke zurück – wolkend oder joggend.

Wohn-Zukunftstag Berlin

Die WSCO war auch 2024 Gast beim Wohn-Zukunftstag in Berlin. 40 Aussteller präsentierten auf dem Gelände des EUREF Campus in Berlin ihre in die Zukunft gerichteten Lösungen für die Wohnungswirtschaft. Die Mischung aus Workshops und einem abwechslungsreichen Gesamtprogramm schuf eine wertvolle Plattform für anregenden Austausch rund um künftige Herausforderungen der Branche. Dabei wurde vor allem über den Weg zur Klimaneutralität diskutiert sowie die praktische Umsetzung der Nachhaltigkeitsberichtsanforderungen und der EU-Taxonomie. „Die Rolle der KI im Wohnen von Morgen“ sowie verschiedene Anwendungen und Chancen von KI im wohnungswirtschaftlichen Sektor waren Thema.



Gastro-Spaziergang

Die beliebte Stadtmacher-Veranstaltungsreihe „Coburger Abendspaziergang“ mit der Intention, bei einem Streifzug durch die Innenstadt einen Blick durchs Schlüsselloch zu werfen, unbekannte Ecken zu entdecken und gut gehüteten Geheimnissen und den persönlichen Geschichten der Inhaber zu lauschen, ist längst den Kinderschuhen entwachsen und durfte 2024 schon 15 Veranstaltungen zählen.

Im September bekam der „Coburger Abendspaziergang“ Zuwachs, sozusagen einen kleinen Bruder: den „Coburger Gastrospaziergang“. Der Ablauf ähnelt dem des Abendspazierganges. Nach dem Treffpunkt auf dem Marktplatz flanieren die Besucher gemeinsam durch Coburgs Gassen und genießen bei vier Gastgebern des Abends diverse Köstlichkeiten. Bei allen vier Stationen begrüßen die Gastgeber ihre Gäste persönlich und geben einen ganz privaten Einblick in ihr Metier.

Carolyn Bätz belegte mit ihrem Café Mama Ullis den ersten Platz und erhielt von Coburgs Oberbürgermeister Dominik Sauerteig die Urkunde.



Ladenstarter

Dieser Gründer-Wettbewerb wurde zur Attraktivierung der Innenstadt von den Stadtmachern ausgebaut und soll neue, kreative Konzepte und leerstehende Ladenlokale zusammenbringen. Fünf Teilnehmer schafften es in die Endrunde und präsentierten ihre Ladenstarter-Ideen auf der Bühne der Alten Kühlhalle. Entscheidende Kriterien für die Jury waren Innovation und Marktpotential, Realisierungswahrscheinlichkeit und Wirtschaftlichkeit. Carolyn Bätz belegte den ersten Platz mit ihrem inklusiven

Frühstücks-Café „Mama Ullis“, der ein Ort des Miteinanders, der Begegnung und Akzeptanz werden soll. Mit den inklusiven Strukturen bei Personal, Bestellung über Order Cubes und insgesamt voller Barrierefreiheit hätte dieses Projekt in Coburg Vorbildcharakter, das im Jahr 2026 im Rahmen des Projekts „Junges Wohnen“ im Lohgraben realisiert werden soll. Wichtig: Mittel aus dem Bundesprogramm „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“ machten dieses Projekt und vor allem dessen crossmediale und überregionale Bewerbung erst möglich.

Viva la Strada

„Viva la Strada“! Die ansässigen Händler und Gastronomen aus dem Karree Herrngasse und Steingasse feierten im September ihre schönen Gassen. Gemeinsam mit den Anliegern und der Aktionsgemeinschaft Zentrum Coburg e.V. veranstalteten die Stadtmacher ein stimmungsvolles Straßenfest. „Viva la Strada“ hatte vieles zu bieten: gutes Essen – vor allem aus der italienischen Küche – mediterrane Getränke, Livemusik, Flohmarktstände, Kinderstationen und Straßenkünstler. Die Mitwirkenden des Fests „Viva la Strada“ zauberten mit ihren Aktionen italienische Momente und ein ganz besonderes, lebensfrohes Ambiente in die Coburger Innenstadt.



Italienisches Flair: Während des Straßenfests „Viva la Strada“ wurde in den Gassen auch getanzt.

Coburg blüht auf

Im April fand das Frühlingsevent „Coburg blüht auf“ statt. Die Stadtmacher luden ein zu Spiel und Spaß, Genuss und Shopping in der Coburger Innenstadt. An diesem Tag begrüßte Coburg den Frühling in der Stadt und die Coburger Innenstadt verwandelte sich an diesem Samstag dank vieler Akteure in

eine blühende Bühne mit Live-Musik, Shows, Outdoor-Spielen, Mitmach-Stationen und Genuss. Zahlreiche Vereine, Institutionen und Firmen präsentierten sich in Coburgs Gassen und Straßen mit vielfältigen Aktionen und Attraktionen für die ganze Familie rund um die Themen Frühling, Ernährung, Sport, Bewegung und Hobby.



Bei „Coburg blüht auf“ gab es unter anderem viele Tanzdarbietungen zahlreicher Vereine zu bestaunen.

Winterzaubernacht

Weihnachtssopping bis 23 Uhr mit Familie und Freunden, Bummeln im adventlichen Glanz der Coburger Innenstadt, ein Glühwein auf dem romantischen Weihnachtsmarkt, der Genuss vielfältiger musikalischer Highlights – all das war die Winterzaubernacht unter dem Motto „Coburg lauscht“.

Die Stadtmacher ließen Coburg an diesem Abend in den unterschiedlichsten Facetten erklingen und zahlreiche Besucher konnten in vielfältige Klangerlebnisse eintauchen. Ergänzend gab es über die gesamte Weihnachtszeit auch im Jahr 2024 Pop-Up-Stores, die außergewöhnliche Geschenkideen beithielten.



Attraktionen mit Magie: Die „Winterzaubernacht“ der Stadtmacher lockt jedes Jahr aufs Neue viele Menschen in die Stadt.

TEIL 2

2024

LAGE
BERICHT





ENSEMBLE PARKHAUS MAUER UND GEWERBEHOF

Ein faszinierendes Beispiel für eine städtebauliche Vision, die darauf abzielte, moderne Bedürfnisse mit dem historischen Kontext in Einklang zu bringen. Dafür gab es 1975 den Deutschen Bauherrenpreis.



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

Geschäftsanteil I:

Stadt Coburg 4.128.171,00 €

+ Kapitalerhöhung

(gem. Urkunde vom 12.12.2024) 247.550,00 €

(= 99,02 %) 4.375.721,00 €

Geschäftsanteil II:

Treuhänderischer Anteil der

Wohnbau Stadt Coburg GmbH 40.904,00 €

Geschäftsanteil III:

(gem. Urkunde vom 12.12.2024/Geschäftsanteilsabtretung):

Treuhänderischer Anteil der

Wohnbau Stadt Coburg GmbH 2.450,00 €

(= 0,98 %) 43.354,00 €

Stammkapital 4.419.075,00 €

Das gezeichnete Kapital ist voll eingezahlt.

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

Die Gesellschaft errichtet, betreut, bewirtschaftet, veräußert und verwaltet Gebäude in allen Rechts- und Nutzungsformen, darunter Eigenheime und Eigentumswohnungen. Sie kann außerdem alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen, Grundstücke erwerben, belasten und veräußern. Sie kann Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden, Gewerbebauten, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen bereitstellen. Die Gesellschaft 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, Coburg

Anteile 5.000,00 €

Verkauf Anteile am 03.12.2024 -5.000,00 €

(Urkunde 2373_J_2024)

0,00 €

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

Die deutsche Wirtschaft hat nicht nur mit hartnäckigem konjunkturellen Gegenwind zu kämpfen, sondern muss sich auch an die sich ändernden strukturellen Rahmenbedingungen anpassen. Dies betrifft insbesondere die Industrie und belastet ihre Exportgeschäfte und Investitionen. Auf die länger anhaltende Schwäche der Wirtschaftsaktivität reagiert mittlerweile auch der Arbeitsmarkt merklich. Dies dämpft den privaten Konsum. Vor diesem Hintergrund stagnierte die deutsche Wirtschaft im Jahr 2024. Nach Einschätzung der Bundesbank wird sie erst im Verlauf des Jahres 2025 langsam beginnen, sich zu erholen.

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2024 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 0,2 % niedriger als im Vorjahr.

Die Verbraucherpreise in Deutschland haben sich im Jahresdurchschnitt 2024 um 2,2 % gegenüber 2023 erhöht. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt, fiel die Inflationsrate im Jahr 2024 damit deutlich geringer aus als in den drei vorangegangenen Jahren. Im Jahresdurchschnitt hatte sie 2023 bei +5,9 %, 2022 sogar bei +6,9 % und 2021 bei +3,1 % gelegen.

Die Arbeitslosenquote in Deutschland lag im Jahresdurchschnitt 2024 bei 6,0 % und ist demnach um 0,3 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Im Jahresdurchschnitt waren rund 2,8 Millionen Menschen arbeitslos gemeldet, rund 178.000 mehr als vor einem Jahr.

Nach einer ersten Schätzung des Statistischen Bundesamtes (Destatis) stieg die jahresdurchschnittliche Zahl der Erwerbstätigen im Jahr 2024 gegenüber dem Vorjahr um 72 000 Personen (+0,2 %). Mit Ausnahme des Corona-Jahres 2020 wuchs die Erwerbstätigenzahl damit seit 2006 durchgängig. Allerdings verlor der Anstieg seit Mitte des Jahres 2022 deutlich an Dynamik und schwächte sich im Jahr 2024 weiter deutlich ab.

Im IHK-Bezirk Coburg lag die Arbeitslosigkeit im Jahresdurchschnitt 2024 bei 5,1 % (Vj. 4,5 %).

Die Europäische Zentralbank hat am 30. Januar 2025 zum fünften Mal seit der geldpolitischen Wende im vergangenen Jahr die Leitzinsen gesenkt. Demnach sinkt der Zinssatz für das Hauptrefinanzierungsgeschäft um 0,25 Prozentpunkte auf 2,9 %. Dabei bleibt der EZB-Rat zurückhaltend mit Prognosen zum zukünftigen Zinspfad. Das vorrangige Ziel bleibt, für eine nachhaltige Stabilisierung der Inflation beim mittelfristigen Zielwert von 2 % zu sorgen.

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

Branchenspezifische Rahmenbedingungen

Im Jahr 2024 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 213.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein, somit wurden 18 % weniger Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor. Damit hat sich der dramatische Abwärtstrend des Vorjahres (-27 %) etwas abgeschwächt, zeigt aber weiterhin deutlich nach unten.

Derzeit gestalten sich die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau weiter schwierig. Trotz der erfolgten Zinskorrektur trifft ein hohes Preisniveau bei den Bauleistungen auf eine durch die Haushaltslage bedingte Unklarheit bezüglich der zukünftigen Förderkonditionen. Diese schwierigen Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau schlugen sich 2024 sowohl bei Genehmigungen von Ein- und Zweifamilienhäusern als auch im Geschosswohnungsbau nieder.

Die Zahl neu genehmigter Eigentumswohnungen sank dabei ersten Schätzungen deutlich stärker (-30 %) als die Genehmigungen für neue Mietwohnungen (-14 %). Insgesamt wurden 2024 wohl rund 44.000 Eigentumswohnungen und 68.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau genehmigt.

Für das Jahr 2025 ist auf Grundlage der Entwicklungen bei den Genehmigungen ein weiterer Rückgang auf rund 218.000 neu errichtete Wohnungen zu erwarten. Auch 2026 wird sich dieser Trend fortsetzen, wenn auch deutlich abgeschwächt. Die Fertigstellungen dürften dann erstmals seit 2011 wieder unterhalb der 200.000-Marke liegen. Erst danach dürfte eine Trendwende zu wieder steigenden Fertigstellungen erkennbar werden.

Das ifo Institut sieht in seiner letzten Konjunkturprognose Deutschland am Scheideweg. Digitalisierung, Dekarbonisierung, Demografie und Deglobalisierung erfordern einen Umbau der Produktionsstrukturen, bei dem etablierte Geschäftsmodelle verschwinden und neue Produktionskapazitäten entstehen. Wirtschaftliche Analysen sind laut ifo in solchen Phasen mit einer hohen Diagnoseunsicherheit behaftet. Denn aus der Veränderung wirtschaftlicher Kennzahlen lässt sich nicht unmittelbar ablesen, ob es sich um vorübergehende und damit konjunkturelle Schwankungen oder um eine dauerhafte Neuausrichtung der Produktionskapazitäten und damit um eine strukturelle Anpassung handelt. Vor dem Hintergrund dieser Unsicherheiten zeigt das ifo Institut in seiner aktuellen Konjunkturprognose zwei Szenarien auf: Ein ernüchterndes Basisszenario und ein

optimistischeres Alternativszenario. Für den Wohnungsbau konstatiert das ifo Institut dagegen, dass die Talsohle bereits in Sicht sei. Die hohe Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere in den Ballungsräumen, soll in Verbindung mit der Stabilisierung der Baupreise sowie der freien Kapazitäten der Wohnungsbauunternehmen zu einer allmählichen Erholung der Wohnungsbauinvestitionen ab dem Jahr 2025 führen. Dabei nimmt das ifo Institut an, dass sich die Baukonjunktur im Basis- und im Alternativszenario identisch entwickeln wird. Insgesamt wird für das Jahr 2024 ein Rückgang der Wohnbauinvestitionen um 5 % erwartet. Aufgrund des hohen statistischen Überhangs sollen sie in 2025 nochmals um 1,1 % zurückgehen, bevor im Jahr 2026 mit 2,2 % erstmals seit dem Jahr 2020 wieder mit einem Anstieg der Wohnbauinvestitionen zu rechnen ist.

Regionale Rahmenbedingungen

In Coburg ist der Immobilienmarkt nach wie vor in Teilsegmenten ausgeglichen. Im Wohnungseigentumssektor ist die Nachfrage nach Eigentumswohnungen unverändert hoch. Im Bereich der Mietwohnungen ist die Nachfrage konstant. Zeitgemäß ausgestattete Bestandswohnungen werden verstärkt nachgefragt. Unverändert hoch ist der Bedarf nach qualitativ hochwertig modernisierten Wohnungen. Nach einfach ausgestatteten Wohnungen besteht eine geringe Nachfrage. Der Trend zu größerem Wohnraum ist ungebrochen.

Wettbewerbsverhältnisse

Bis zu 20 % der Bewohner Coburgs leben in einer Wohnung der Wohnbau Stadt Coburg GmbH.

II. GESCHÄFTSVERLAUF

Im Hinblick auf den Ukraine-Krieg und den danach stark gestiegenen Energiepreisen sowie der weiterhin hohen Baupreise waren in 2024 teilweise negative Auswirkungen auf die Geschäftsentwicklung zu verzeichnen. Sie betrafen in untergeordnetem Umfang Ausfälle bei Mietforderungen sowie in Einzelfällen Verzögerungen bei laufenden Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen. Daher wurde bezüglich

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 31.12.2024 insgesamt 3.190 Wohnungen mit 204.585,89 m² Wohnfläche, 28 gewerbliche Einheiten mit 7.669,09 m² sowie 436 Garagen und 1.546 Stellplätze/Carports.

Grundstücksverkehr/Neubautätigkeit

> Neubautätigkeit

In der Von-Mayer-Straße 35 wurde die Errichtung eines Neubaus mit 27 Sozialwohnungen weitergeführt und weitgehend fertiggestellt. Der Erstbezug der Wohnanlage erfolgte zum 1. April 2025.

> Verkaufsmaßnahmen

Für die Wohnbau Stadt Coburg GmbH und die Wohnbau Stadt Coburg GmbH als Sanierungstreuhänder der Stadt Coburg waren im Geschäftsjahr 2024 keine Verkaufsmaßnahmen zu verzeichnen.

(Vorjahr: Objekt Ketschengasse 13:
2 ETW + 1 Gewerbeeinheit)

> Erwerbsmaßnahmen

Die Wohnbau Stadt Coburg GmbH erwarb Ende 2024 ein ehemaliges Seniorenpflegeheim auf der Bertelsdorfer Höhe. Das Objekt „Am Schießstand 40“ wird in der ersten Jahreshälfte 2025 überplant und einer neuen Nutzung zugeführt.

Modernisierung

Für die Modernisierung des Gebäudes Heimatring 49 mit 39 WE sind Fremdkosten von 2.691.182,26 € angefallen. Insgesamt wurden Kosten von 2.862.672,26 € aktiviert. Die Maßnahme wurde zum 31.12.2024 zu ca. 60 % fertiggestellt.

Für den Neubau des Gebäudes Von-Mayer-Straße 35 mit 27 WE sind Fremdkosten von 2.075.051,72 € angefallen. Insgesamt wurden Kosten von 2.204.753,72 € aktiviert. Die Maßnahme wurde zum 31.12.2024 zu ca. 90 % fertiggestellt.

Für die Modernisierung der Gebäude Küregrund 23/24 mit 30 WE sind Fremdkosten von 1.063.764,98 € angefallen. Insgesamt wurden Kosten von 1.116.611,98 € aktiviert. Die Maßnahme wurde zum 31.12.2024 zu ca. 95 % fertiggestellt.

Für die Modernisierung der Gebäude Unterer Pelzhügel 2 und 4 mit 27 WE sind Fremdkosten von 1.051.915,54 € angefallen. Insgesamt wurden Kos-

ten von 1.108.358,54 € aktiviert. Die Maßnahme wurde zum 31.12.2024 fertiggestellt.

Für die Modernisierung des Gebäudes Oberer Pelzhügel 1 mit 6 WE sind Fremdkosten von 924.307,67 € angefallen. Insgesamt wurden Kosten von 985.067,67 € aktiviert. Die Maßnahme wurde zum 31.12.2024 fertiggestellt.

Für die Entkernung des Gebäudes Heiligkreuzstraße 26 sind Fremdkosten von 239.945,05 € angefallen. Insgesamt wurden Kosten von 288.120,05 € aktiviert. Die Maßnahme wurde zum 31.12.2024 fertiggestellt.

Instandhaltung

Für Instandhaltungsmaßnahmen wurden 2,78 Mio. € ausgegeben.

Stadtsanierung

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 moderat 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

	2022	2023	2024
	[T€]	[T€]	[T€]
Ertragsanalyse			
Bewirtschaftungstätigkeit	4.920,4	4.518,9	4.141,5
abzgl. Instandhaltung	- 3.238,3	- 3.723,0	- 2.778,4
Bau- und Verkaufstätigkeit	- 224,8	- 199,6	- 195,0
Sanierung / Betreuung	69,3	56,8	155,9
Finanzbereich	61,0	74,5	209,6
Sonstiger Bereich	- 497,9	- 84,7	- 74,4
Steuern vom Einkommen und Ertrag	- 8,1	0	- 123,0
Jahresüberschuss	1.081,6	642,9	1.336,2
Einstellung in die Rücklagen	350,0	0,0	600,0
Bilanzgewinn	731,6	642,9	736,2

Die Umsatzerlöse entwickelten sich wie folgt:

2022	2023	2024
18.710 T€	19.641 T€	21.815 T€

Die Ertragslage wird weiterhin durch das positive Hausbewirtschaftungsergebnis bestimmt.

Für das Geschäftsjahr 2024 haben sich die Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit aufgrund der im Berichtsjahr kontinuierlich durchgeführten Modernisierungen, Neubaumaßnahmen sowie regelmäßigen Mietanpassungen um 1,8 Mio. € auf 19,1 Mio. € erhöht. Damit wurde die Prognose von 17,0 Mio. € bis 17,5 Mio. € überschritten.

Die „fremden“ Instandhaltungskosten betragen rund 2,8 Mio. €. Die ursprüngliche Prognose für 2024 von 3,3 bis 3,8 Mio. € wurde damit unterschritten.

Aus der Sanierungs- und Betreuungstätigkeit ergibt sich ein Gewinn in Höhe von 155,9 T€.

Der Überschuss aus dem Finanzierungsbereich stellt Zinserträge dar. Wie bereits im Wirtschaftsplan absehbar, konnten die Erträge aus den Kapitalanlagen um 212,1 T€ gesteigert werden. Weiterhin läuft ein Darlehensvertrag mit der Stadtentwicklungsgesellschaft Coburg mbH 2025 aus.

Im sonstigen Bereich sind 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 49,86 % 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 5.424,7 T€ erhöht.

b) Investitionen

	2022	2023	2024
	[T€]	[T€]	[T€]
Neubau	1.018	6.506	3.061
Modernisierung	1.638	1.145	6.305
Grundstückskäufe	19	0	3.850
Sonstige Investitionen	178	153	248
Anzahlungen	0	33	0
gesamt	2.853	7.837	13.464

Bei den Neubauinvestitionen handelt es sich um Baumaßnahmen für die Gebäude im Baltenweg mit 11 T€, Oberer Pelzhügel 5 mit 215 T€, Heiligkreuzstraße „Junges Wohnen“ mit 288 T€, Heiligkreuzstraße 24 mit 290 T€, Heimatring 53 mit 52 T€ sowie um 2.205 T€ Anlagen im Bau für die Von-Mayer-Straße 35.

Die Modernisierungskosten mit 6.305 T€ sind im Lagebericht unter Ziffer B.II näher erläutert.

Die sonstigen Investitionen betreffen die Betriebs- und Geschäftsausstattung von 35 T€, die Immateriellen Vermögensgegenstände von 13 T€ und den Fuhrpark von 200 T€.

Finanzierung der Investitionen

	2022	2023	2024
	[T€]	[T€]	[T€]
Kapitalmarktdarlehen	1.500	153	6.350
Wohnungsbaufördermittel	0	2.800	0
Kommunale Darlehen	480	2.347	1.412
Eigenkapital	873	2.537	5.702
gesamt	2.853	7.837	13.464

Die Finanzierung der Investitionen erfolgte im Berichtsjahr mit kommunalen Darlehen von 1.412 T€, Kapitalmarktdarlehen von 6.350 T€ und Eigenkapital in Höhe von 5.702 T€.

ten Instandhaltungskosten in Höhe von 2.778 T€ aus dem laufenden Geschäftsbetrieb finanziert worden.

Darüber hinaus sind die im Berichtsjahr aufgewende-

Am Abschlussstichtag bestehen folgende wesentliche Investitionsverpflichtungen:

Für Neubau und Modernisierung: 1.757,6 T€.

c) Zusammenfassung der Vermögens- und Kapitalstruktur

	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024
	[T€]	[T€]	[T€]
Aktiva			
langfristige Investitionen	112.675	114.613	123.429
Bauland + Vorbereitungskosten	2.072	2.021	2.218
kurzfristige Aktiva	22.542	25.284	23.356
	137.289	141.918	149.003
Passiva			
Eigenkapital	72.062	72.705	74.291
langfristige Fremdmittel	55.089	54.481	59.763
kurzfristige Passiva	10.138	14.732	14.949
	137.289	141.918	149.003
Anteil Eigenkapital an Bilanzsumme	52,49 %	51,23 %	49,86 %

d) Liquidität

Die Zahlungsströme des Geschäftsjahres 2024 stellen sich wie folgt dar:

	2022	2023	2024
	[T€]	[T€]	[T€]
Kapitalflussrechnung			
Finanzmittelbestand 01.01.	11.223	11.585	11.579
Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit			
Jahresüberschuss	1.082	643	1.336
Abschreibungen	4.115	4.183	4.442
Veränderung Aktiva und Passiva	- 961	1.218	1.101
	15.459	17.629	18.458
Mittelabfluss			
für Investitionen	- 2.853	- 7.837	- 13.464
Mittelzufluss aus Finanzierung			
Aufnahme von Krediten	1.980	5.299	7.762
Tilgungen und Rückzahlungen	- 3.001	- 3.512	- 2.507
Finanzmittelbestand 31.12.	11.585	11.579	10.249

Die Investitionen in Höhe von 13.464 T€ wurden mit Krediten von 7.762 T€ und mit Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit finanziert. Weiterhin erfolgten Darlehenstilgungen und -rückzahlungen aus dem Mittelzufluss der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von 2.507 T€. Der Finanzmittelbestand ist um 1,3 T€ gesunken.

Nachrichtlich ist anzumerken, dass der Finanzmittel-

bestand fremde Finanzmittel für Mietkautionen in Höhe von 2.361 T€ enthält, so dass der verfügbare Finanzmittelbestand 7.888 T€ beträgt.

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

3. Vermögenslage

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

Die Veränderung des Anlagevermögens (84,3 % – Vj. 82,1 % der Bilanzsumme) ist insbesondere auf den Kauf des Grundstücks Am Schießstand 40 und Abschreibungen sowie die Aktivierungen aufgrund von Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen zurückzuführen.

Das Umlaufvermögen, das sich insbesondere aus Verkaufsgrundstücken, Unfertigen Leistungen, Vorräten, Forderungen und flüssigen Mitteln zusammensetzt, ist bei der Gesellschaft zum 31.12.2024 mit 23.206,7 T€ (Vj. 25.137,1 T€) bilanziert.

Das Eigenkapital zum 31.12.2024 beträgt 74.290,9 T€ (Vj. 72.704,7 T€) und damit 49,86 % (Vj. 51,23 %) der Bilanzsumme.

In den Verbindlichkeiten sind im Wesentlichen Finanzierungsmittel von Kreditinstituten und anderen Kreditgebern ausgewiesen. Zugängen von 7.762,0 T€ stehen planmäßige (2.047,1 T€) Tilgungen und Rückzahlungen (459,8 T€) gegenüber.

Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet.

Die Geschäftsführung der Wohnbau Stadt Coburg GmbH beurteilt die wirtschaftliche Lage aufgrund der vorliegenden Parameter positiv.

Die Eigenkapitalquote gibt mit 49,86 % die erforderliche Sicherheit und den Handlungsspielraum für die zukünftig geplanten Aufgaben.

Die langfristigen Investitionen der Gesellschaft zum 31.12.2024 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 2024	Ist 2023	Prognose 2024	Prognose 2025
Eigenkapitalquote	%	49,86	51,23	50 - 52	45 - 48
Durchschnittliche Wohnungsmiete*	€/m ²	5,27	5,21	5,30 - 5,35	5,30 - 5,40
Fluktuationsquote**	%	5,2	6,15	6,1 - 6,5	4,9 - 5,1

* bereinigt um die nicht bewohnbaren Wohnungen

** ohne Tauschwohnungen, Wohnungswechsel wegen Modernisierung

Die Eigenkapitalquote minderte sich durch den geringeren Einsatz von Eigenmitteln und gleichzeitig höherer Aufnahme von Fremdmitteln. Für 2025 wird aufgrund der Aufnahme von Fremdmitteln bei den geplanten Investitionen eine Steigerung der Bilanzsumme und eine etwas geringere Eigenkapitalquote erwartet.

Die durchschnittliche Wohnungsmiete erhöhte sich 2024 gegenüber dem Vorjahr wie erwartet. Für 2025 wird durch die angehobenen Neuvermietungs-

mieten sowie der geplanten Mieterhöhungen eine Erhöhung auf ca. 5,30 - 5,40 €/m² erwartet.

Gegensätzlich der Vorjahresprognose ist die Fluktuation gesunken. Als Grund hierfür kann die geopolitische Lage angeführt werden, so dass in unsicheren Zeiten an der aktuellen Wohnung festgehalten wird. Die Fluktuation könnte aufgrund der Auswirkungen der anhaltenden Energiekriege sowie der innenpolitischen Lage – drohende Arbeitslosigkeit – weiterhin sinken.

b) Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

		Ist 2024	Ist 2023	Prognose 2024	Prognose 2025
Fort- und Weiterbildungslehrgänge	T€	37	41	30 - 35	30 - 35

Für 2025 wird mit einem ähnlichen Aufwand gerechnet.

C. PROGNOSE-, RISIKO- UND CHANCENBERICHT

I. PROGNOSEBERICHT

Die am 25.03.2025 im Bundesgesetzblatt veröffentlichte Grundgesetzänderung mit einem 500 Mrd. € Sondervermögen für Infrastruktur und Klimaschutz sowie Ausnahmen von der Schuldenbremse für die Länder und verteidigungsrelevante Ausgaben führt zur Erweiterung der finanzpolitischen Handlungsmöglichkeiten. Konkrete Pläne der Landesregierung und der künftigen Bundesregierung sind allerdings noch keine bekannt, weshalb zwar positive Effekte auf die Fördermittel für den Wohnungsbau und die energetische Gebäudesanierung wahrscheinlich aber in der Höhe und dem Zeitpunkt nach noch nicht abschätzbar sind. Andererseits hat die Grundgesetzänderung zu einem leichten Zinsanstieg geführt, der voraussichtlich nicht wieder rückgängig werden wird. Ferner gehen wir von sich weiter dynamisch entwickelnden Lagen der internationalen Krisen aus, weshalb der Bedarf, weitere Flüchtlinge, insbesondere aus der Ukraine, unterzubringen, nicht unwahrscheinlich erscheint. Ferner gehen wir von weiter steigenden Preisen für Neubau und Modernisierung aus, deren Treiber wir in der Lohnentwicklung sowie in Effekten aus den Zoll- und Handelsstreitigkeiten vermuten.

Für die Gesellschaft sind die demographische Entwicklung und die Zielsetzung eines klimafreundlichen Gebäudebestands dennoch Anlass, mit der eingeschlagenen Modernisierungsstrategie fortzufahren. Die Nachfrage für modernisierte Wohnungen in der Stadt Coburg ist weiterhin groß und erscheint nachhaltig gefestigt.

Aufgrund des nicht ausreichenden Angebots an preisgünstigen, freifinanzierten und öffentlich geförderten Wohnungen, will die Gesellschaft 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 2024) 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 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 2025 weiter stabile Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit zwischen 18,0 Mio. € bis 19,0 Mio. € erwarten.

Wir erwarten für 2025 Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von 3,3 Mio. € bis 3,8 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 2025 wird ein Jahresüberschuss in der Spanne zwischen 0,5 Mio. € bis 1,0 Mio. € erwartet. Die hierbei zugrunde gelegten Prämissen sind gesicherte Mieteinnahmen durch nachhaltige Bestandsbewirtschaftung und geplante Instandhaltungskosten.

Für 2025 rechnen wir mit einer durchschnittlichen Wohnungsmiete von 5,30 €/m² bis 5,40 €/m² (Vj: 5,30 bis 5,35 €/m²).

II. RISIKOBERICHT

Aufgrund der Preis- und Zinsentwicklungen 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 deutlichen Kostensteigerungen sowie der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Mögliche Mietausfälle betreffen auch den Bereich der gewerblichen Vermietung. Darüber hinaus ist infolge des Zinsanstiegs mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen.

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

Die Gesellschaft sieht sich in dem angespannten Wohnungsmarkt vermehrt Herausforderungen gegenüber. Einen längerfristigen strukturellen Leerstand erwartet die Gesellschaft nicht - geringe, kurzfristige Leerstände sind überwiegend durch Wohnungswechsel und die damit verbundenen Instandsetzungsarbeiten sowie durch vereinzelt verzögerte Ausübung von Belegungsrechten verursacht.

Im Zusammenhang mit der Sicherstellung der Versorgungssicherheit im Energiesektor zeigt sich, dass der Pfad zu einer nachhaltigen Transformation der Wirtschaft derzeit überdacht werden muss. Es wird deutlich, dass vor allem Maßnahmen ergriffen werden müssen, die die Abhängigkeit vom Energieträger Gas mildern. Infolgedessen wird die Gesellschaft ihre Klimastrategie überarbeiten bzw. anpassen.

Ferner besteht ein Risiko in der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) mit Auswirkungen auf bestehende und geplante Bauprojekte. Dies betrifft den Bereich Neu-

bau ebenso wie die Modernisierung und die Instandhaltung von Wohnobjekten. Hier kann es zu Verzögerungen und damit insbesondere zu einem Instandhaltungsstau kommen.

Weitere grundlegende Faktoren, die den Wohnungsmarkt beeinflussen, sind der demografische Wandel und sich verändernde gesellschaftliche Strukturen, wie z.B. eine Zunahme von Single-Haushalten.

Für das Unternehmen sind keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar. In den letzten Jahren wurde ein umfangreiches, auf die speziellen Bedürfnisse der Gesellschaft zugeschnittenes Portfolio- und Finanzmanagement entwickelt und implementiert.

Die Geschäftsführung beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken. Davon umfasst sind auch kurzfristige Maßnahmen zur Optimierung der Betriebsführung der Heizungsanlagen.

III. CHANCENBERICHT

Die Nachfrage nach Mietwohnungen – vor allem von zeitgemäß ausgestatteten Bestandswohnungen – ist auf dem für die Gesellschaft relevanten Markt nach wie vor groß. Das wird durch die Zahl von 1.378 wohnungssuchenden Haushalten bestätigt.

Die stabile Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Coburg wird laut Prognosen renommierter Institute auch in den nächsten Jahren weiter anhalten, wodurch die Mieten überproportional – stärker als die Löhne und Gehälter – ansteigen. Der Bau von geförderten Wohnungen ist somit weiterhin unverzichtbar. Vor allem Geringverdiener, Alleinerziehende und Rentnern sowie die beträchtliche Anzahl von Transfereinkommenbeziehern sind auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen.

Das Risikomanagement der Gesellschaft ist ein laufender Prozess, der Risikopositionen erfasst und Risikoänderungen identifiziert sowie quantifiziert. Hieraus abgeleitet werden im Bedarfsfall geeignete Gegenmaßnahmen definiert. Dies ermöglicht es uns, den Risiken frühzeitig entgegenzuwirken und die uns bietenden Chancen zu nutzen.

Das Unternehmensziel, bis 2045 einen klimaneutralen Wohnungsbestand zu erreichen, ist eine große Herausforderung, aber auch eine Investition für die Zukunft.

In der mittel- bis langfristigen Gesamtperspektive kann grundsätzlich ein Risiko aus im Vergleich zu den steigenden Kosten für Neubau, Sanierung und Instandhaltung nicht äquivalent steigenden Erlösen entstehen. Unter Würdigung aller Einzelrisiken und einem möglichen kumulierten Effekt sieht die Unternehmensleitung allerdings das gegenwärtige Gesamtrisiko der Gesellschaft begrenzt. Gravierende Risiken für die zukünftige Entwicklung oder den Fortbestand der Gesellschaft sind nicht erkennbar.

D. RISIKOBERICHTERSTATTUNG ÜBER DIE VERWENDUNG VON FINANZINSTRUMENTEN

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

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

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

Die Zinsentwicklung wird laufend überwacht. Aufgrund der aktuellen Marktlage sind die Verlängerungsangebote der finanzierenden Banken attraktiver als Neubauszuschüsse.

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 weiter 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 2025



Christian Meyer

Geschäftsführer der Wohnbau Stadt Coburg GmbH

III. AUFSICHTSRAT

Die Geschäftsführung hat im Jahr 2024 den Aufsichtsrat laufend über die geschäftliche Entwicklung und die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft unterrichtet.

Die Bilanz zum 31.12.2024 und die Gewinn- und Verlustrechnung für 2024 wird dem Aufsichtsrat in der Sitzung vom 19.05.2025 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 2024.

Im Geschäftsjahr 2024 fanden

- > 6 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 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Gesellschaft Dank und Anerkennung aus.

Coburg, 31. März 2025/19. Mai 2025



Dominik Sauerteig

Aufsichtsratsvorsitzender

IV. BILANZ 2024

I. AKTIVSEITE

	2024		Vorjahr
	[€]	[€]	[€]
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		47.310,25	14.180,44
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	107.512.069,97		101.087.799,87
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	7.311.111,44		7.171.766,95
3. Grundstücke ohne Bauten	59.304,85		59.304,85
4. Technische Anlagen u. Maschinen	516.937,11		604.306,43
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	505.955,09		394.516,77
6. Anlagen im Bau	5.667.359,11		3.462.605,39
7. Bauvorbereitungskosten	2.158.292,09		1.929.380,81
8. Geleistete Anzahlungen	0,00	123.731.029,66	32.688,71
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.763.078,82		1.763.078,82
2. Beteiligungen	0,00		5.000,00
3. Andere Finanzanlagen	520,00	1.763.598,82	520,00
Anlagevermögen insgesamt		125.541.938,73	116.525.149,04
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	55.906,26		55.906,26
2. Unfertige Leistungen	6.900.000,00		6.800.000,00
3. Andere Vorräte	232.845,00	7.188.751,26	237.481,73
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	165.693,24		78.252,79
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	943.241,01		526.529,28
3. Forderungen aus Lieferungen u. Leistungen	3.668.038,98		206.741,31
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	700.555,71		718.685,22
5. Sonstige Vermögensgegenstände	291.109,96	5.768.638,90	4.934.084,66
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	8.868.300,98		10.310.623,43
2. Bausparguthaben	1.381.112,57	10.249.413,55	1.268.815,34
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	104.966,31		108.979,50
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	148.971,55	253.937,86	147.102,23
Bilanzsumme		149.002.680,30	141.918.350,79
Treuhandvermögen		11.636.870,83	9.237.545,22

Bilanz zum 31. Dezember 2024

V. GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG

	2024		Vorjahr
	[€]	[€]	[€]
1. Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	19.127.796,22		17.323.768,49
b) aus Betreuungstätigkeit	1.596.848,86		1.306.877,35
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.090.577,17	21.815.222,25	1.010.637,39
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		100.000,00	1.500.000,00
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		695.788,68	777.917,17
4. Sonstige betriebliche Erträge		419.073,63	463.051,94
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	9.184.415,57		9.786.983,54
b) Aufwendungen für Betreuungstätigkeit	39.074,18		49.672,20
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	396.748,00	9.620.237,75	490.128,45
Rohergebnis		13.409.846,81	12.055.468,15
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	4.563.212,07		4.197.848,44
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	1.327.440,22	5.890.652,29	1.188.137,00
davon für Altersversorgung: 396.171,91 €			(316.615,27)
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		4.442.287,40	4.183.177,48
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.028.678,88	1.121.656,58
9. Erträge aus anderen Finanzlagen		15,60	15,60
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		288.919,00	76.813,07
davon gegenüber verbundenen Unternehmen: 14.756,67 €			(43.934,39)
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		593.533,37	512.170,01
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		123.073,91	0,00
13. Ergebnis nach Steuern		1.620.555,56	929.307,31
14. Sonstige Steuern		284.359,42	286.431,59
15. Jahresüberschuss		1.336.196,14	642.875,72
16. Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage		600.000,00	0,00
17. Bilanzgewinn		736.196,14	642.875,72

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024

VI. ANHANG

A. ALLGEMEINE ANGABEN

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

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.

Die Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) 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 2024 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 1,88 %. Bei der Ermittlung wurden jährliche Lohn- und Gehaltssteigerungen von 0,0 %, Rentensteigerungen von jährlich 1,5 % sowie eine Fluktuation in Höhe von 0,0 % p.a. unterstellt.

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

berücksichtigt, sofern ausreichende objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen.

Die Berechnung der Rückstellungen für künftige Beihilfezahlungen wurde nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren berechnet. Den Berechnungen wurde der pauschal abgeleitete Abzinsungssatz für eine angenommene Restlaufzeit von 15 Jahren zugrunde gelegt (1,93 % Stand November 2024). Die Rückstellung beträgt zum 31.12. des Berichtsjahres 19.124,00 € 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 Abzin-

zungssatz für eine Restlaufzeit von 15 Jahren zugrunde gelegt (1,93 % Stand November 2024). 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.



Es blüht auf: Um die Artenvielfalt zu wahren und aktiven Klimaschutz zu betreiben, gibt es Grünflächen in unseren Anlagen, die bewusst nicht von der Wohnbau gemäht werden.

C. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN POSTEN DER BILANZ

Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten ist im Anlagenspiegel nachfolgend dargestellt:

ANLAGENSPIEGEL 2024

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				
	AK / HK 01.01.2024	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+ / -)	AK / HK 31.12.2024
	[€]	[€]	[€]	[€]	[€]
Immaterielle Vermögensgegenstände	327.049,54	12.696,34	7.246,72	32.688,71	365.187,87
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	197.325.524,86	9.794.501,03		628.912,73	207.748.938,62
Grundstücke mit Geschäftsbauten	12.031.014,83	359.108,07			12.390.122,90
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	1.374.052,01	235.273,25	118.388,74		1.490.936,52
Anlagen im Bau	3.462.605,39	2.204.753,72			5.667.359,11
Bauvorbereitungskosten	1.929.380,81	857.941,01	117,00	-628.912,73	2.158.292,09
Anzahlungen	32.688,71			-32.688,71	0,00
	218.736.191,54	13.451.577,08	118.505,74	-32.688,71	232.036.574,17
Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.763.078,82				1.763.078,82
Beteiligungen	5.000,00		5.000,00		0,00
Andere Finanzanlagen	520,00				520,00
	1.768.598,82		5.000,00		1.763.598,82
Anlagevermögen insgesamt	220.831.839,90	13.464.273,42	130.752,46	0,00	234.165.360,86

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	10.262.320,29	563.014,11	31.12.2024
Markthalle Coburg GmbH, Coburg*	0	67.070,36	5.349,47	31.12.2024

*Die Anteile wurden am 03.12.2024 verkauft.

Abschreibungen					Buchwerte	
Abschreibungen (kumulierte) 01.01.2024	Abschreibungen des Geschäfts- jahres	Abgänge	Zuschreibungen	Abschreibungen (kumulierte) 31.12.2024	Buchwert am 31.12.2024	Buchwert am 31.12.2023
[€]	[€]	[€]	[€]	[€]	[€]	[€]
312.869,10	12.253,24	7.244,72		317.877,62	47.310,25	14.180,44
96.237.724,99	3.999.143,66			100.236.868,65	107.512.069,97	101.087.799,87
4.859.247,88	219.763,58			5.079.011,46	7.311.111,44	7.171.766,95
					59.304,85	59.304,85
1.917.313,65	87.369,32			2.004.682,97	516.937,11	604.306,43
979.535,24	123.757,60	118.311,41		984.981,43	505.955,09	394.516,77
					5.667.359,11	3.462.605,39
					2.158.292,09	1.929.380,81
					0,00	32.688,71
103.993.821,76	4.430.034,16	118.311,41		108.305.544,51	123.731.029,66	114.742.369,78
					1.763.078,82	1.763.078,82
					0,00	5.000,00
					520,00	520,00
					1.763.598,82	1.768.598,82
104.306.690,86	4.442.287,40	125.556,13		108.623.422,13	125.541.938,73	116.525.149,04

Unfertige Leistungen

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 6.900.000,00 € (Vj. 6.800.000,00 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

In der Position „Forderungen gegen verbundene Unternehmen“ ist ein Gesellschafterdarlehen an die Stadtentwicklungsgesellschaft Coburg mbH enthalten. Das Darlehen ist über nominal 3.500,0 T€ enthalten (Stand zum 31.12.2024 200.639,95 €). Das Darlehen hat eine Laufzeit von 10 Jahren und wird

mit 3 % p.a. verzinst. Diese Forderung mit einer Restlaufzeit von unter 1 Jahr beträgt 200.639,95 €.

In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind Abschlagszahlungen an die Städtischen Werke in Höhe von 3.520 T€ (Vj. 4.180 T€) enthalten.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

In den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten sind Disagioträge in Höhe von 105 T€ (Vorjahr 109 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 gezeichnete Kapital beträgt 4.419.075,00 €. Die im Geschäftsjahr 2024 beschlossene Kapitalerhöhung von 250 T€ wurde am 10.03.2025 im Handelsregister eingetragen.

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 –4,9 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	139,5 T€
> Prüfungs-, Abschluss- und Steuerberatungskosten	114,6 T€
> Urlaub, Überstunden	36,8 T€
> Verwaltungs- u. Prozesskosten	106,8 T€
> für unterlassene Instandhaltung	82,8 T€

Die Rückstellungsbeträge für die genannten Sachverhalte entsprechen rund 85,7 % 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 2024

	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	40.050.510,94 (35.300.781,56)	1.350.770,14 (1.155.970,26)	5.270.819,46 (4.489.352,09)	33.428.921,34 (29.655.459,21)	39.994.424,08 (35.267.799,26)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	18.611.717,81 (18.083.254,09)	884.261,44 (883.324,41)	3.549.312,47 (3.552.748,26)	14.178.143,90 (13.647.181,42)	18.611.716,05 (18.083.252,19)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	7.170.704,85 (7.024.334,49)	7.170.704,85 (7.024.334,49)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.571.342,08 (2.516.507,00)	189.235,36 (205.022,35)		2.382.106,72 (2.311.484,65)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.137.388,65 (4.256.938,12)	4.137.388,65 (4.256.938,12)				
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	84.802,00 (103.382,37)	84.802,00 (103.382,37)				
Sonstige Verbindlichkeiten	235.313,33 (151.872,31)	235.313,33 (151.872,31)				
Gesamtbetrag	72.861.779,66 (67.437.069,94)	14.052.475,77 (13.780.844,31)	8.820.131,93 (8.042.100,35)	49.989.171,96 (45.614.125,28)	58.606.140,13 (53.351.051,45)	

GPR = Grundpfandrecht () = Vorjahr

Die Positionen „Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten“ und „Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern“ enthalten im Berichtsjahr aufgelaufene Zinsen und rückständige Annuitäten von 56.086,86 € bzw. 1,76 €.

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:

	2024	Vorjahr
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	933.438,79 €	515.309,70 €
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	126.315,01 €	195.533,90 €
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	18.610.302,82 €	18.081.731,39 €
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	25.629,99 €	21.701,70 €

D. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN POSTEN DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Sonstige betriebliche Erträge

Im abgelaufenen Geschäftsjahr sind außergewöhnliche Erträge in Höhe von 3,4 T€ angefallen, die Gewinne aus der Veräußerung von sonstigem Anlageverkauf (Fuhrpark) betreffen.

Außerdem sind periodenfremde Erträge aus früheren Jahren (182,6 T€) und aus der Auflösung von Rückstellungen (2 T€) sowie aus Versicherungsschädigungen (124 T€) enthalten.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

In der Position „Sonstige betriebliche Aufwendungen“ sind Abschreibungen von Forderungen aus der Betreuungstätigkeit in Höhe von 25 T€ enthalten.

Finanzergebnis

Die Sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge resultieren in Höhe von 79,4 T€ (Vorjahr 2,3 T€) aus der Abzinsung von Rückstellungen. In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind in Höhe von 79,6 T€ (Vorjahr 18,7 T€) Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen enthalten.

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag betreffen die Körperschaftssteuer mit Solidaritätszuschlag für 2024 in Höhe von 72,6 T€ sowie die Kapitalertragsteuer 2024 in Höhe von 51,3 T€ und Körperschaftsteuererstattung 2022 in Höhe von 0,9 T€.

E. SONSTIGE ANGABEN

Arbeitnehmer

Im Geschäftsjahr waren durchschnittlich beschäftigt:

Gruppen	Vollzeit- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	16	25
Technische Mitarbeiter	15	8
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswart etc.	25	1
Summe	56	34

Außerdem wurden 6,5 Auszubildende beschäftigt.

Aufsichtsrat

- > Herr Oberbürgermeister Dominik Sauerteig
Stadt Coburg, Vorsitzender
- > Frau Stadträtin Petra Schneider
Dipl.-Ing. (FH), Architektin, stv. Vorsitzende
- > Herr Stadtrat Peter Kammerscheid
Architekt, stv. Vorsitzender
- > Herr Stadtrat Gerhard Amend
Vorsitzender Richter am Landgericht i. R.
- > Herr Bürgermeister Can Sadik Aydin
Stadt Coburg, 3. Bürgermeister
- > Herr Stadtrat Dr. Hans-Heinrich Eidt
Rechtsanwalt
- > Herr Stadtrat Prof. Dr. Wolfram Haupt
Professor
- > Herr Stadtrat Kurt Knoch
Dipl.-Betriebswirt (FH)/Steuerberater
- > Frau Stadträtin Dr. Birgit Weber
Ärztin

Für die Tätigkeit im Geschäftsjahr wurden dem Aufsichtsrat Aufwandsentschädigungen in Höhe von 29,2 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 30,3 T€ und werden in den kommenden Jahren in vergleichbarer Größenordnung anfallen. Sie werden über die Mieten weiterbelastet.

Aus Bauverträgen für verschiedene fertiggestellte oder im Bau befindliche Objekte bestehen noch weitere, jedoch zum Bilanzstichtag nicht zu bilanzierende Verpflichtungen. Diese belaufen sich für die Objekte des Anlagevermögens auf 1.757,6 T€ (Vorjahr 7.532,5 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*	18.610,2		7.921,3
Begebene Finanzierung*		200,6	8.864,0
Bezug von Lieferungen und Leistungen	4.918,3		0,3
Erbringung von Leistungen	1.522,0	637,9	
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	84,2		26,1
Zinsen und ähnliche Erträge		14,8	194,3

* zum 31.12.2024

Gesamthonorar des Abschlussprüfers

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

Honorar für	T€
Abschlussprüfungsleistungen	53,0
Summe	53,0

Erhöht wird der Aufwand des Geschäftsjahres um Mehrkosten in Höhe von 4,9 T€.

In den flüssigen Mitteln bzw. in den Verbindlichkeiten aus Vermietung sind Treuhandguthaben von 2.361,6 T€ bzw. Treuhandverbindlichkeiten (Mietkautionen) von 2.382,1 T€ enthalten.

Gewinnverwendungsvorschlag der Geschäftsführung

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Bilanzgewinn von 736,2 T€, der sich aus dem Jahresüberschuss von 1.336,2 T€ abzüglich der Zuweisung zur Bauerneneruerungsrücklage von 600 T€ ergibt, in anderen Gewinnrücklagen zuzuführen.

Coburg, 31. März 2025



Christian Meyer
Geschäftsführer der Wohnbau Stadt Coburg GmbH

IMPRESSUM

Herausgeber:
Wohnbau Stadt Coburg GmbH
Mauer 12 · 96450 Coburg
www.wohnbau-coburg.de

Geschäftsführer:
Christian Meyer

Vorsitzender des Aufsichtsrates:
Oberbürgermeister Dominik Sauerteig

Sitz der Gesellschaft:
Coburg, Registergericht HRB 107

Gestaltung und Layout:
Sibylle Horacek, Hamburg
www.sibdesign.de

Aquarelle:
Anna Kataian, @anna_kataian

Bildnachweis:
Rainer Brabec: Seite 33
Michael von Aichberger: Seiten 7, 34, 35
WSCO: Seiten 7, 20, 21, S.22, 23, 24, 26,
27, 28, 29, 30, 31, 32, 55

Druck:
Druckerei Nötzold
Austraße 63c
96465 Neustadt bei Coburg

Stand: 10.07.2025



ANNA KATAIAN

Anna Kataian wurde 1987 in Char-kiw (Ukraine) geboren und lebt seit über zehn Jahren mit ihrer Familie in Coburg. Ihre Gemälde werden in Privatsammlungen auf der ganzen Welt aufbewahrt. Zwei Mal wurden ihre Werke bereits beim berühmten Pariser Salon ausgezeichnet und ausgestellt.

Für die Wohnbau Stadt Coburg GmbH als Sanierungsträger hat Anna Kataian im Rahmen des Projekts „Hausgeschichten“ ausgewählte sanierte Gebäude künstlerisch in Szene gesetzt. Die Gemälde wurden bei den 37. Coburger Designtagen im Juni 2025 ausgestellt und sind Gegenstand dieses Geschäftsberichts.

Anna, was fasziniert Sie an historischen Gebäuden?

Die Geschichten, die sie erzählen – sie sind stille Zeugen vergangener Zeiten. Jede Fassade, jedes Detail trägt Spuren von Menschen, die dort gelebt oder gearbeitet haben.

Welche Bedeutung hat das Spiel mit Licht und Schatten für Sie?

Es ist für mich eine Möglichkeit, Emotionen auszudrücken und Atmosphäre zu schaffen. Es verleiht den Motiven Tiefe und lässt sie lebendig wirken – fast so, als ob sie atmen würden.

Welches der Häuser, das Sie für uns gemalt haben, hat Sie besonders fasziniert? Und warum?

Das Haus Park 4 am Kleinen Rosengarten – mit diesem hatte ich regelrecht einen „Dialog“. Auf der Suche nach dem perfekten Sonnenlicht bin ich mehrmals dorthin gefahren, und jedes Mal hat es mich mit seiner Würde regelrecht empfangen.

www.annakataian.com



WOHNBAU STADT COBURG GMBH

Mauer 12 · 96450 Coburg · www.wohnbau-coburg.de