

STADT-ENTWICKLUNG

DIE FINANZIELLE & TECHNISCHE SITUATION DER PARKHÄUSER IST GUT & WIR ARBEITEN DAHER SO BLEIBT & N...

SCHON ENTDECKT:

- BRAND-MELDE-ANLAGE
- ROHR-SYSTEM
- CO2 WARN-MELDER

UNSIHTBAR ABER NEU:

IMMER WENIGER FAHREN VOR DNA

BE-ZAHLEN MIT APP

27

EINNAHME ALTE

STADTMACHER

Anette

MANAGEMENT CITY

130. INHABER: INNENGEFÜHRTE GESCHÄFT

GESICHTER deiner INNEREN STADT

START-UP-PROJEKT

DEKO in der STADT

EGT ADT-BT



WOHNBAU STADT COBURG GMBH

WORK WORK

IN PROGRESS

2023

GESCHÄFTSBERICHT

ÖFFENTLICHE ARBEIT

FLYER KARTEN BROSCHÜREN

KOMMUNIKATION FÖRDERT DAS "WIR" UND GESTALTET BEZIEHUNGEN. WIR DESIGNEN DAHER AUCH DIE OPTIK VON KOMMUNIKATION

ARBEIT-GEBER KAMPAGNE 2024

KRIEGEN DAS INTERESSE MENSCHEN?

PERSONALENTWICKLUNG

Evelyn Jessica

AUSBILDUNG (MIT-)GESTALTER: INNEN DER ZUKUNFT WEITERBILDUNGEN

WIR SIND IN DER GLÜCKLICHEN LAGE, DASS WIR NICHT VON FLUKTUATION BETROFFEN SIND & WIR POSITIONIEREN UNS ALS ATTRAKTIVER ARBEITGEBER.

DIE WOHNBAUFAMILIE

MULTITALENTE FINDEN

NEW WORK

SPASS GELD

ZIEL STINN

FEED-A

DAS IST KEIN KURZ-WEILIGER TREND, SONDERN EIN UMBRUCH IN DER ARBEITSWELT. FÜR GEWINN NEUER MITARBEITER: INNEN



Graphic Recording ist das visuell mit Zeichnungen unterstützte Protokollieren von Kernaussagen während einer Veranstaltung. Eine junge Darstellungsform, die wir bei unserem Aufsichtsratsworkshop im Dezember 2023 erstmalig angewendet haben. Begeistert vom Ergebnis haben wir mit diesen „Szenen“ einen ganzen Geschäftsbericht gestaltet.



WOHNBAU STADT
COBURG GMBH

WORK WORK

IN PROGRESS

2023

GESCHÄFTS BERICHT

WIE KOMMT „GRAPHIC RECORDING“ IN DEN GESCHÄFTSBERICHT DER WSCO?

Beweglich bleiben und am Puls der Zeit: Das ist unser Anspruch, der uns kreative Wege gehen lässt. Und so ist die Idee entstanden, die Inhalte unseres Aufsichtsratsworkshops, der Ende November/Anfang Dezember 2023 stattgefunden hat, grafisch protokollieren zu lassen: Designerin Sandra Weinmann hat ein ansprechendes Szenario der beiden Tage gezeichnet, das von Eindrücken nur so wimmelt.

Für ein nachhaltiges Erlebnis haben wir das „Graphic Recording“ für unseren Geschäftsbericht genutzt und weiterentwickeln lassen. Entstanden ist ein Werk, das überraschend anders ist. Ebenso wie der Titel: „Work in Progress“ soll aufzeigen, dass wir als WSCO nicht still stehen und uns dabei stetig neuen Herausforderungen stellen. Erfolg entsteht für uns beim Machen. Der Prozess ist im Gange, wir arbeiten an der Zukunft. Kommen Sie mit – in das Land der Zahlen, Daten und Fakten, aber auch in eine Welt, die noch viel Spielraum lässt.

COBURG, IM JUNI 2024

SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN,

zweifelsohne befindet sich unsere Gesellschaft aktuell in einer schwierigen Zeit. Denn nach Jahrzehnten, in denen es in Deutschland gefühlt nur eine Richtung gab – nämlich bergauf –, befinden wir uns nun an einem Scheidepunkt. Wie schaffen wir es, unseren Wohlstand zu erhalten und zu sichern, ohne die Augen vor den globalen Problemen zu verschließen? Inflation und steigende Preise sorgen für immer tiefere Sorgenfalten auf der Stirn der Bevölkerung.

Fest steht: Von heute auf morgen werden wir keine Lösung finden – es ist ein stetiger Prozess. Oder wie unsere Wohnbau in diesem Geschäftsbericht so richtig feststellt: „Work in Progress“. Wichtig ist, dass wir ihn zusammen gehen und zum Wohle aller.

Coburg ist eine soziale Stadt. Eine soziale Stadt, in der jede und jeder bezahlbaren Wohnraum finden soll. Utopische Mieten – wie in manch einer Metropole – klingen für unsere Stadt vollkommen absurd. Wichtig ist aber, dass wir auch nicht in diese Richtung streben.

Dazu trägt auch unsere Wohnbau seit über 70 Jahren ihren Teil bei, indem sie nicht nur bezahlbaren Wohnraum aus Bestandsobjekten vermietet, sondern gemeinsam mit der Stadt Coburg auch Großprojekte umsetzt: Diese erfordern von uns allen bisweilen einen langen Atem, tragen aber zur Entwicklung der Stadt Coburg maßgeblich bei. So zum Beispiel das Projekt „Junges Wohnen“ im Lohgraben, das aktuell noch „Work in Progress“ ist.

Auch hier werden junge Menschen bezahlbaren Wohnraum mitten in der Stadt finden – und diesen weiterhin anbieten zu können, ist unser oberstes Ziel.

Doch auch für eine kommunale Wohnungsbaugesellschaft steigen Preise und Anforderungen. Den Spannungsbogen zwischen dem Ziel günstiger Mieten und den gleichzeitigen teuren Aufgaben hinsichtlich des Klimaschutzes und der Stadtentwicklung werden wir nur gemeinsam lösen können – als „Work in Progress“.

Deshalb bedanke ich mich bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern unserer Wohnbau und Stadtentwicklungsgesellschaft – allen voran Christian Meyer, Anette Vogel und Ullrich Pfuhlmann – für ihr großes Engagement bei der Sicherung unserer sozialen Stadt, für den langen Atem bei großen Projekten sowie die – wie man hier sieht – große Bereitschaft, auch kreative Wege einzuschlagen.

Herzlichen Dank auch im Namen unserer Bürgerinnen und Bürger.

Ihr



Dominik Sauerteig
Oberbürgermeister und Aufsichtsratsvorsitzender

FUTURE PROGRESS



BEITRAG ZUR STADTENTWICKLUNG "IQE"



SOZIAL - ZUM WOHLE ALLER



BALANCE ZWISCHEN GÜNSTIGEN MIETEN & KLIMA - SCHUTZ



GE- MEIN- SAM NEUE LÖSUNGEN SUCHEN



INHALT

15 JAHRE

BETRÄGT
DIE
WOHN-
DAUER
IN EINER
WSCO-
WOHNUNG.



22 NEUBAUTÄTIGKEIT

Unseren Auftrag, sozialen Wohnraum zu schaffen, nehmen wir ernst: In der Von-Mayer-Straße 35 entstehen 27 neue sozialgebundene Zwei- bis Fünf-Zimmerwohnungen.



24 MODERNISIERUNG

Gebäude innen und außen nachhaltig zu erneuern, ist ein Kernpunkt unserer Bautätigkeit. Mit Blick auf den Klimaschutz kommen erneuerbare Energien zum Einsatz.



28 STADT- SANIERUNG

Unterstützend zum kommunalen und WSCO-eigenen Engagement setzen private Investoren wichtige Impulse im Quartier, hier zu sehen am Beispiel Hinterm Marstall 2 im Sanierungsgebiet V.

5,21 €

PRO QUADRATMETER BETRÄGT
DIE DURCHSCHNITTMIETE DER WSCO.
SIE IST IM VERGLEICH ZUM LETZTEN JAHR
SOMIT NUR UM CA. 2,5 % GESTIEGEN.



I. TÄTIGKEITSBERICHT	08
1. VORBEMERKUNGEN	10
2. WOHNUNGSENTWICKLUNG	12
3. WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG	16
4. GESCHÄFTSFELDER	18
4.1 Wohnungsbewirtschaftung	20
4.2 Grundstücksverkehr/Neubautätigkeit	22
4.3 Modernisierung	24
4.4 Instandhaltung/Aktiver Bauunterhalt	26
4.5 Verwaltungsmäßige Betreuung	26
4.6 Stadtanierung	28
4.7 Soziale Stadt	35
4.8 Sonstiges	36

II. LAGEBERICHT	44
A. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS	46
I. Geschäftsmodell des Unternehmens	46
II. Geschäftsfelder	46
B. WIRTSCHAFTSBERICHT	47
I. Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen	47
II. Geschäftsverlauf	48
III. Lage	50
IV. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren	53
C. PROGNOSE-, RISIKO- UND CHANCENBERICHT	54
I. Prognosebericht	54
II. Risikobericht	55
III. Chancenbericht	56
D. RISIKOBERICHTERSTATTUNG ÜBER DIE VERWENDUNG VON FINANZINSTRUMENTEN	56



36 SONSTIGES

Ladengeschichten, Stadthistorie, Genuss: Das alles bieten die äußerst beliebten Abendspaziergänge der STADTMACHER.

III. AUFSICHTSRAT	57
IV. BILANZ 2023	58
V. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	60
VI. ANHANG	61
A. ALLGEMEINE ANGABEN	61
B. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN	61
C. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN POSTEN DER BILANZ	64
D. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN POSTEN DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	67
E. SONSTIGE ANGABEN	68



WOHNBAU STADT
COBURG GMBH

TEIL I

2023

TÄTIGKEITS BERICHT

TÄTIGKEITEN



ENERGIE





OFFEN FÜR
NEUES

BEREIT FÜR DIE
NÄCHSTE
SCHRI

VEREINBARKEIT
ÖKONOMIE, ÖKOLOGIE &
SOZIALER
VERANT-
WORTUNG



VOR BEMERKUNGEN



DIE PREISE STEIGEN UND GLEICHZEITIG... DIE M...



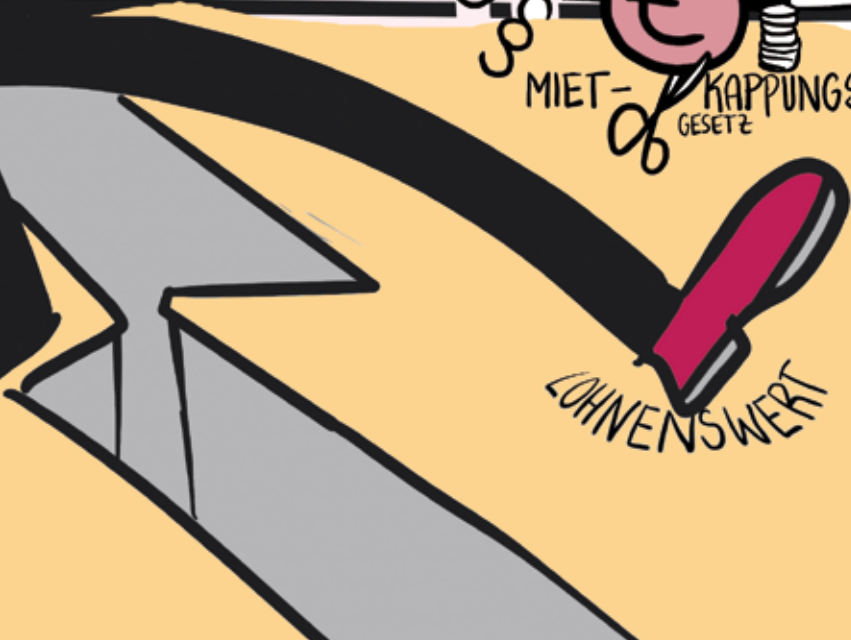
SOZIALE
VERANT-
WORTUNG



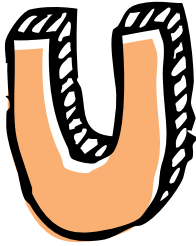
LÖSUNGS-
FINDUNG IST EIN
PROZESS



MIET- KAPPUNGS-
GESETZ



LOHNENSWERT



Unser diesjähriger Geschäftsbericht erscheint in einem ungewohnten Outfit. Graphic Recording kleidet ihn aus – als Zeichen für Bewegung und Innovation. „Work in Progress“ lautet unser Titel – der Prozess ist im Gange, wir zeigen uns agil. Wir sind offen für Neues, aufgeschlossen und bereit, die nächsten Schritte zu gehen.

Dank einer seit jeher umsichtigen und vorausschauenden Finanzplanung stehen wir auf einem nachhaltigen und stabilen Fundament, das uns ermöglicht, die Wohnbau mit ihren etwas über 100 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern und ihren über 3.200 Mieteinheiten weiter sicher in die Zukunft führen zu können. Das ist ein beruhigendes Gefühl.

Ich möchte aber nicht verschweigen, dass unsere Baubranche schweren Schwankungen unterworfen ist, die viele Herausforderungen für uns mit sich führen. Die immer noch schwierigste Hürde ist aus meiner Sicht die Vereinbarkeit von Ökonomie, Ökologie und sozialer Leistung, die sogenannte „Triple Bottom Line“.

Gerade letztere Säule, der soziale Aspekt, ist die eigentliche DNA der sozialen Wohnungswirtschaft, es ist unser täglicher Auftrag, günstigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Ebenso ist es der Klimaschutz, der uns sehr am Herzen liegt, denn ohne ihn gibt es keine Welt von morgen. Gleichzeitig müssen aber auch wir als Unternehmen besonnen wirtschaften. Hohen Klimaanforderungen in der Modernisie-

rung und im Neubau (Stichwort Dekarbonisierung) zukünftig gerecht zu werden, erfordert hohe Investitionen. Das wiederum bedeutet, die Ertragsseite steigern zu müssen. Wir sehen uns hier einer Entwicklung ausgesetzt, die uns als soziales Wohnungsunternehmen schmerzt.

Mir kommt eine Metapher wie etwa die der Quadratur des Kreises in den Sinn, weil es wirtschaftlich nicht machbar ist, höhere Ausgaben bei gleichbleibenden Einnahmen zu leisten. Deswegen müssen moderate und realistische Lösungsansätze gefunden werden, und ich sehe hier alle Player – Politik, Wohnungswirtschaft und Gesellschaft – mit in der Pflicht.

Gemeinsam müssen Strategien erarbeitet werden, um auch künftig weiterhin günstigen Wohnraum (aktuelle Durchschnittsmiete 5,21 € pro Quadratmeter) in der Stadt Coburg anbieten zu können. Es ist also wahrhaftig ein „Work in Progress“ – es muss sich etwas tun, etwas schrittweise verändern, damit unsere Zukunft lebenswert bleibt. Wir arbeiten daran.

Christian Meyer
Geschäftsführer der Wohnbau Stadt Coburg GmbH

NEUBAU

VERMIETUNGEN

2. WOHNUNGS ENTWICKLUNG

2023

KOSTEN

UMZUG



GEWERBE



STELLPLÄTZE & GARAGEN

BESTANDSÜBERSICHT / BAULEISTUNGEN

FERTIGGESTELLTE

WOHNUNGEN

UND SONSTIGE

	MW	gE	Eigentumsverwaltung			Objektbetreuung		
			EW	gE	Ga / Stellpl.	vE	gE	Ga / Stellpl.
Stand 31.12.2022	3.086	31	11	9	20	43	-	29
BA 414 - Ketschengasse 13 (Verkauf)	- 1	- 2						
BA 416 - Schenkergasse 2 a (Verkauf)		- 1						
BA 7060 - Im Grund 25								9
Stand 31.12.2023	3.085	28						38

NEUBAUTÄTIGKEIT, BETREUUNGS- UND VERKAUFSTÄTIGKEIT

IM BAU

BEFINDLICHE

WOHNEINHEITEN

UND SONSTIGE

	MW	gE	Eigentumsverwaltung			Objektbetreuung		
			EW	gE	Ga / Stellpl.	vE	gE	Ga / Stellpl.
BA 415 – Von-Mayer-Straße 35	27	-	-	-	-	-	-	-
Stand 31.12.2023	27	-	-	-	-	-	-	-

IN BAUVORBEREITUNG

BEFINDLICHE

WOHNEINHEITEN

UND SONSTIGE

	MW	gE	Eigentumsverwaltung			Objektbetreuung		
			EW	gE	Ga / Stellpl.	vE	gE	Ga / Stellpl.
BA 409 – Heiligkreuzstraße 24*	16	-	-	-	-	-	-	-
Stand 31.12.2023	16	-	-	-	-	-	-	-

*gem. aktueller Planung

GESAMTAUFSTELLUNG

	MW	gE	Eigentumsverwaltung			Objektbetreuung		
			EW	gE	Ga / Stellpl.	vE	gE	Ga / Stellpl.
fertiggestellt	3.085	28	11	9	20	43	-	38
im Bau befindlich	27	-	-	-	-	-	-	-
in Bauvorbereitung	16	-	-	-	-	-	-	-
Stand 31.12.2023	3.128	28	11	9	20	43	-	38

VERTEILUNG DER FERTIGGESTELLTEN
WOHNEINHEITEN UND
GEWERBLICHEN EINHEITEN
IM STADTGEBIET

	MW	gE	Eigentumsverwaltung			Objektbetreuung			Ins- gesamt
			EW	gE	Ga/ Stellpl.	vE	gE	Ga/ Stellpl.	
1. Heimatring / Kantstraße	417	2							419
2. Wüstenahorn	674	2							676
3. Gustav-Hirschfeld-Ring/ Creidlitzer Straße / Creidlitz	418	3							421
4. Pilgramsroth / Eupenstraße	299	1							300
5. Marschberg	218	1							219
6. Am Schießstand	204								204
7. Thüringer Viertel	59								59
8. Pelzhügel / Von-Mayer-Straße	101	1							102
9. Seidmannsdorfer Hang	200								200
10. Rodacher Straße / Neuses	48								48
11. Cortendorf / Rosenauer Straße	112	1				9		9	131
12. Südring / Erlengrund / Weichengereuth	72								72
13. Bertelsdorfer Höhe	100					34		29	163
14. Innenstadt	163	17	11	9	20				220
Bestand 31.12.2023	3.085	28	11	9	20	43	-	38	3.234

ANZAHL VON STELLPLÄTZEN
UND GARAGEN
IM EIGENEN BESTAND

	Garagen	Stellplätze / Carports
Bestand 31.12.2022	436	1.545
BA 416 – Schenk gasse 2 a (Verkauf)		- 2
BA 800 – Gartenstraße		- 1
BA 7002 – Pilgramsroth 114		4
Bestand 31.12.2023	436	1.546

Legende:

MW = Mietwohnungen

EW = Eigentumswohnungen

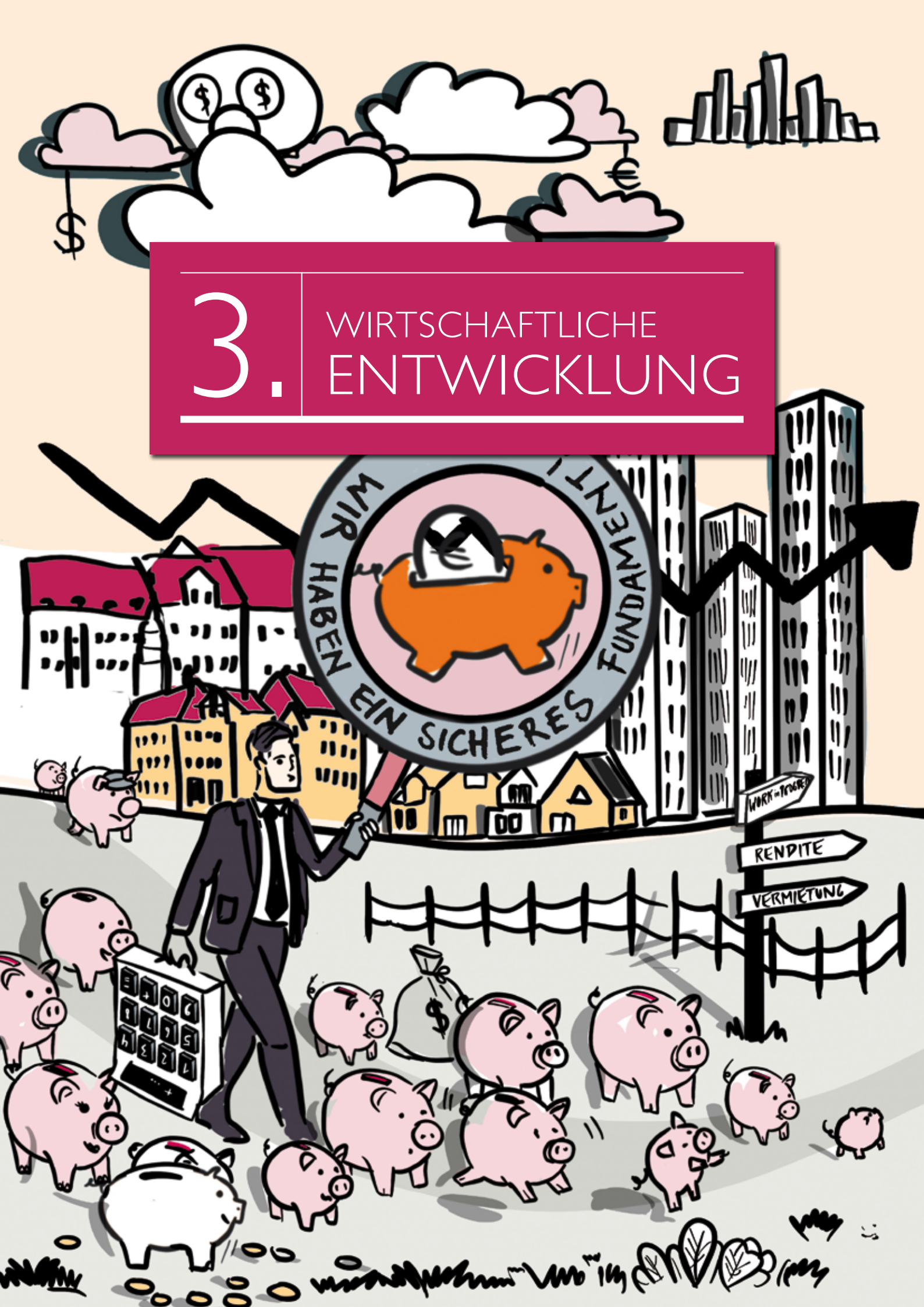
Stellpl. = Stellplätze

gE = gewerbliche Einheiten

vE = verwaltete Einheiten

Ga = Garagen

3. WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG



	2021	2022	2023
	[T€]	[T€]	[T€]
Bilanzsumme	136.425	137.289	141.918
nachrichtlich Treuhandvermögen	9.752	10.237	9.238
Umsatzerlöse	18.521	18.710	19.641
Jahresüberschuss	1.142	1.082	643

3.1 UMSATZENTWICKLUNG

Aus den gesamten Aktivitäten des Unternehmens ergibt sich folgende Umsatzentwicklung:

	2021	2022	2023
	[T€]	[T€]	[T€]
Umsatzerlöse			
Hausbewirtschaftung	16.421	16.962	17.324
Betreuungstätigkeit	1.625	1.309	1.307
Andere Lieferungen + Leistungen	475	439	1.010
Summe	18.521	18.710	19.641

Die Umsätze aus der Hausbewirtschaftung sind im Berichtsjahr gestiegen, die Sollmieten haben sich um 388 T€ und die Umlagen für Betriebskosten um 65 T€ erhöht, während die Erlösschmälerungen um 91 T€ gestiegen sind.

Im Berichtsjahr konnten aus Grundstücksverkäufen Erträge in Höhe von 5 T€ (Sonstige betriebliche Erträge) erzielt werden.

Die Umsätze aus Betreuungstätigkeit betragen 1.307 T€. Darin enthalten sind auch die Erträge aus der Sanierungsträger- und Projektsteuerungsarbeit (kostendeckender Aufwendersatz).



MIETE
5,21 €/m²

1 =
2 =
3 =

3
2
2
2



4.

GESCHÄFTS
FELDER



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 2023 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 1.117 T€ liegen über dem Vorjahreswert und betragen 6,07 % der Sollmieten (Vorjahr 5,49 %). 71,66 % dieser Mietausfälle entfallen jedoch auf Wohnungsmodernisierungen und die anteiligen Betriebskostenumlagen, so dass der vergleichbare Mietausfall – bereinigt um die Wohnungsmodernisierungen – nur 1,72 % (Vorjahr 1,45 %) beträgt.

Im Jahr 2023 haben insgesamt 230 Mieterinnen und Mieter ihre Wohnung aufgegeben. Die Fluktuationsquote beträgt 7,45 %. Wenn die Wohnungswechsel wegen Modernisierung und Tausch berücksichtigt werden, liegt die verbleibende Fluktuationsquote bei 6,15 %. Die vergleichsweise niedrige Fluktuationsquote spricht dafür, dass sich die Mieterinnen und Mieter der Wohnbau in ihrer Wohnung wohlfühlen und im Schnitt ungefähr 15 Jahre in ihrer Wohnung verweilen.

Die Vermietungssituation ist nicht zuletzt wegen der niedrigen Gesamtdurchschnittsmiete von 5,13 € je m² gut. Bereinigt um die nicht bewohnbaren Wohnungen beträgt die Gesamtdurchschnittsmiete 5,21 € je m². Es war uns wichtig, unseren Mieterinnen und Mietern gut durch die Corona-Krise zu helfen. So haben wir 2020 auf eine Erhöhung der Bestandsmieten verzichtet und auch im Jahr 2021 nur moderate Mietanpassungen durchgeführt.

Die günstige Durchschnittsmiete ist ein Beleg der erfolgreichen Arbeit der Wohnbau in den letzten Jahren – gemäß Gesellschaftszweck –, kostengünstige Mieten in Coburg zu gewährleisten. Jedoch wird dieses niedrige Mietniveau durch die aktive Neubau- und Modernisierungstätigkeit sowie stetig steigende gesetzliche Anforderungen dauerhaft nicht mehr zu halten sein und macht es erforderlich, sich auf



steigende Kosten für das Gut „Wohnen“ einzustellen. Unter diesen Aspekten gilt es – insbesondere für einkommensschwache Bevölkerungsgruppen – Lösungen zu finden.

Wohnungsvormerkungen

Zum 31.12.2023 sind 1.419 Wohnungssuchende vorgemerkt. Davon beziehen sich 133 Wohnungsvormerkungen auf Tauschwohnungen, so dass tatsächlich 1.286 Wohnungen (Vorjahr 1.127) nachgefragt werden. Die Anzahl der Wohnungssuchenden belegt den gegebenen Bedarf an bezahlbarem Wohnraum in Coburg.

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

Von den Nachfragern beziehen 48,83 % Einkünfte aus aktiver Beschäftigung, 12,97 % sind Rentner. Die restlichen 38,20 % der Nachfrager sind Transfer-einkommensbezieher.

Von der Gesamtnachfrage entfallen 15,50 % auf 1- bis 1,5-Zimmer-Wohnungen, 35,31 % auf 2- bis 2,5-Zimmer-Wohnungen, 30,37 % auf 3- bis 3,5-Zimmer-Wohnungen und 15,72 % fragen eine 4-Zimmer-Wohnung nach. Lediglich 3,10% 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.



Schon in den 60er Jahren hatte es eine Vorreiterrolle inne: Nun ist das DEMO am Heimatring – mit den WSCO-Hochhäusern im Hintergrund – Bestandteil einer städtischen Machbarkeitsstudie für ein nachhaltiges und innovatives Wohnquartier.





4.2 GRUNDSTÜCKSVERVERKEHR/ NEUBAUTÄTIGKEIT

Grundstücksverkehr

> Verkaufstätigkeiten

Die Wohnbau Stadt Coburg GmbH hat im Geschäftsjahr 2023 zwei sanierungsbedürftige Eigentumswohnungen in der Ketschengasse 13 an Privatpersonen verkauft.

Ebenfalls in der Ketschengasse 13 wurde eine sanierungsbedürftige Gewerbeeinheit an die Stadtentwicklungsgesellschaft Coburg mbH verkauft.

Die Wohnungen und die Gewerbeeinheit werden von den Käufern saniert.

> Erwerbsmaßnahmen

Für die Wohnbau Stadt Coburg GmbH waren im Geschäftsjahr 2023 keine Erwerbsmaßnahmen zu verzeichnen.

Neubau

In der Von-Mayer-Straße 35 wurde die Errichtung eines Neubaus mit 27 Sozialwohnungen weitergeführt. Die Wohnanlage soll plangemäß im Herbst 2024 fertig gestellt werden.





4.3 MODERNISIERUNG

Die Fortführung des nachhaltigen Modernisierungsprogramms blieb auch im Jahr 2023 ein Kernpunkt unserer Bautätigkeit.

In der Karl-Türk-Straße 59 wurde die Modernisierung des Gebäudes mit 24 Wohneinheiten abgeschlossen. Die bestehende Gasheizung des Gebäudes wird künftig im Hinblick auf die Erreichung der Klimaziele mit einer Wärmepumpe unterstützt. Der bestehende Gaskessel dient in Zukunft nur noch als Spitzenlastkessel in den Wintermonaten. Für den Rest des Jahres kann mit der Wärmepumpe komplett klimaneutral geheizt werden. Eine PV-Anlage auf dem Dach sorgt dabei zusätzlich für eine nachhaltige und kostengünstige Energieerzeugung

direkt vor Ort. Neben der Verbesserung der Energieeffizienz wurde auch die Barrierefreiheit des Gebäudes, welches ein weiteres, wichtiges Zukunftsthema darstellt, deutlich verbessert. Der Hauseingang, der bisher nur über zwei Treppenläufe erreichbar war, ist jetzt von der Straße schwellenlos zugänglich.

Am Unteren Pelzhügel wurde mit den Gebäuden Hausnummer 2 und 4 in die Sanierung der dortigen Wohnblocks eingestiegen. Auch hier umschließt die Modernisierung der 20 Wohneinheiten ein sehr umfangreiches Maßnahmenpaket. Neben der Optimierung der Grundrisse in den Bädern und Küchen lag ein besonderer Fokus auf den Anforderungen der Energieeinsparverordnung. In der Haustechnik wurde erstmals der Versuch unternommen, ein Gebäude mittels Wärmepumpen komplett ohne fossile Energieträger zu versorgen. Als Grundlage hierfür musste die Gebäudehülle hinsichtlich der Wärmeverluste deutlich verbessert werden. Neben einem Wärmedämmverbundsystem und der Dämmung der Dachflächen mussten auch die auskragenden Betonbalkone abgebrochen und durch thermisch getrennte vorgesetzte Balkonanlagen ersetzt werden. Sollten sich die theoretischen Berechnungen in der Praxis bestätigen, sollten die Gebäude als Blaupause für sämtliche künftigen Modernisierungen dienen, welche nicht über ein Nah- oder Fernwärmenetz erschlossen werden können.

Im Küregrund 23 und 24 wurden insgesamt 30 Wohneinheiten, insbesondere energetisch, modernisiert. Bei den Wohnungen handelt es sich ausnahmslos um kleine 1-Zimmer-Wohnungen mit etwas mehr als 40 qm. Das Gebäude war eine der letzten Liegenschaften der WSCO, die noch mit elektrischen Nachtspeicheröfen beheizt wurde, und hatte überdies einen der schlechtesten Energiestandards. Durch die extrem gestiegenen Strompreise kam es für die Mieterinnen und Mieter zu exorbitanten Nebenkosten, die teilweise die Kaltmiete übertrafen. Zentrales Ziel der Modernisierung war es daher, die Heizkosten deutlich zu reduzieren. Da aufgrund der schwierigen Bausubstanz die Beheizung ausschließlich über Wärmepumpen nicht darstellbar war, kam eine Hybridheizung mit einem Gasspitzenlastkessel zum Einsatz. Die Gebäudehülle wurde durch eine Ertüchtigung der Dach- und Kellerdeckendämmung und den teilweisen Austausch der Fenster verbessert. Am Dach soll zur Unterstützung der Wärmepumpen im Jahr 2024 noch eine PV-Anlage installiert werden.

 BLAU - SOWEIT DAS AUGE REICHT







Gustav-Hirschfeld-Ring

4.4 INSTANDHALTUNG/ AKTIVER BAUUNTERHALT

Die langfristige Sicherung des Gebäudebestandes erfordert auch im Jahr 2023 zahlreiche Maßnahmen im Bereich der Instandhaltung und des aktiven Bauunterhaltes. Das gegenüber den Vorjahren deutlich gestiegene Volumen ergab sich nicht nur aus den unterdurchschnittlichen Ausgaben während der Pandemie, sondern diente auch der Kompensation der dort entstanden Rückstände.

Neben der Bestandserhaltung sollen die Maßnahmen nach Möglichkeit immer auch einen Mehrwert für die Mieterin oder den Mieter bieten. Dies kann sowohl eine Attraktivitätssteigerung der Wohnung oder des Umfeldes sein als auch eine Optimierung von technischen Anlagen.

Als eine Maßnahme, die zu einer deutlichen Aufwertung des Erscheinungsbildes der Gebäude beigetragen hat, sei hier beispielhaft die Instandsetzung der Fassaden und Dächer am Gustav-Hirschfeld-Ring bzw. in der Virchowstraße genannt. Durch ein durchgängiges Farbkonzept für die gesamte Wohnanlage hat diese eine spürbare Aufwertung erfahren.

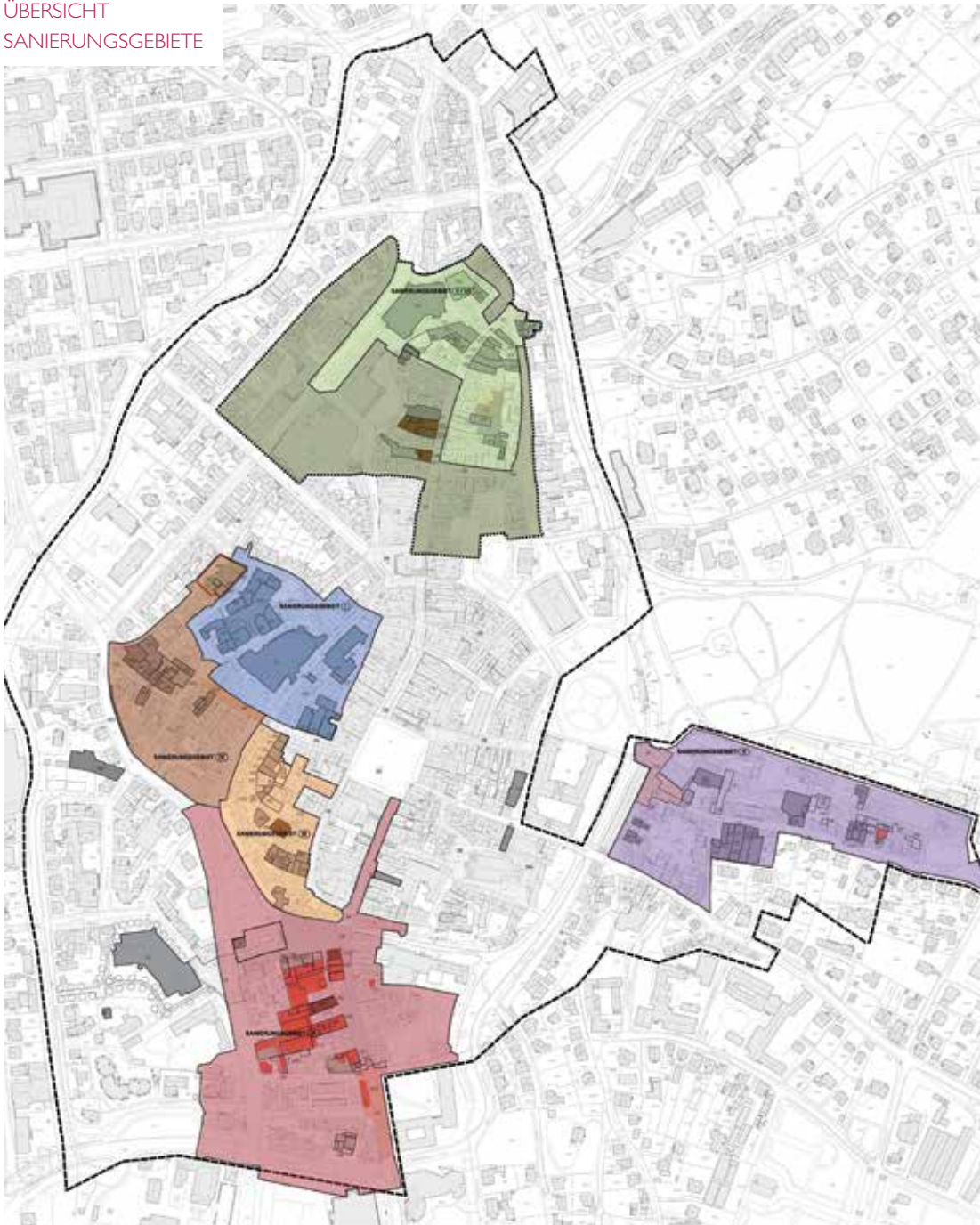
Die Instandhaltung ermöglicht es uns auch weiterhin, insbesondere im unteren Preissegment, ausreichend Wohnraum für einkommensschwache Bevölkerungsschichten bereitzustellen und bleibt deshalb neben der Modernisierung und dem Neubau ein wichtiges Instrument der Wohnraumbewirtschaftung.







4.5 VERWALTUNGSMÄSSIGE BETREUUNG

Die verwaltungsmäßige Betreuung von Eigentumswohnanlagen wurde gemäß Aufsichtsratsbeschluss aus unternehmerischen Gründen aufgegeben.

4.6 STADTSANIERUNG

ÜBERSICHT SANIERUNGSGEBIETE



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

**Stadtentwicklung –
unser Beitrag als Sanierungsträger**

Im Jahr 2023 wurde die Quartiersaufwertung und -erneuerung in den Sanierungsgebieten II/VII Steinwegvorstadt/Nördliche Innenstadt weiter vorangetrieben.

Die Planung für die städtebauliche Realisierungsmaßnahme „Freianlagengestaltung Lohgraben, Schenk-gasse, Gerbergasse und angrenzende Stadträume“ wurde durch den Wettbewerbssieger, A24, Berlin, weiterentwickelt.

Der 2-phasige Architekturwettbewerb „Mehrgenerationenwohnen“ im Steinweg 25, 27, 29, Lohgraben 4 und 6, wurde abgeschlossen.

Die Umsetzung des 2. Bauabschnitts der Stadtraumgestaltungsaßnahme „Ernstplatz/Am Viktoriabrunnen“ wurde angegangen.

Für die Fortführung des „Kommunalen Förderprogramms“ wurde 2023 nochmals die Richtlinie modifiziert und für die Jahre 2024 bis 2026 vom Stadtrat beschlossen, so dass weitere private Investoren mit Hilfe von Städtebauförderungsmitteln Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen in den Sanierungsgebieten durchführen können.

Durch private Investitionen werden zusätzlich zum kommunalen Engagement und den Investitionen der WSCO weitere wichtige Entwicklungsimpulse in

den Sanierungsgebieten gesetzt und die Quartiers-erneuerung gefördert.

Im Jahr 2023 konnten wieder über die Städtebauförderung Mittel für nicht investive Maßnahmen – wie Öffentlichkeitsarbeit und Bürgerinformationsveranstaltungen – innerhalb der Sanierungsgebiete umgesetzt werden.

Die Zwischennutzung der ehemaligen Hofschlachte-rei Schlick im Steinweg 29 als Bürgerinformations- und Baubüro konnte auch im Jahr 2023 mit Hilfe von Städtebaufördermitteln finanziert werden.

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

In der sozialen Stadt Wüstenahorn wurde die „Rah-menplanung Karl-Türk-Straße 13, 15, 17“ für die Nutzung des Areals nach dem Rückbau der Bestands-gebäude erarbeitet.

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

Für das Jahr 2023 wurden für alle SG 785.000 € be-antragt.

Im Kalenderjahr 2023 wurden folgende Einzelmaßnahmen bewilligt:

Ketschengasse 13, Programm ISA	2.425.500,00 €
--------------------------------	----------------

Für das Programmjahr 2024 wurden Städtebauför-dermittel in Höhe von 5.036.000 € als Kontingent beantragt. Über den Antrag hat die Regierung bis-her noch nicht entschieden.

Nachfolgend werden die wesentlichen Entwicklun-gen der Sanierungsgebiete dargestellt:



SANIERUNGSGEBIET II – STEINWEGVORSTADT UND VII – NÖRDLICHE INNENSTADT

Aus den „Vorbereitenden Untersuchungen“ für das Sanierungsgebiet VII ging als Projekt 01 das „Mehrgenerationenwohnen“ hervor, das als wichtiges Impulsprojekt der Stadtentwicklung im Quartier zu betrachten ist.

Für das Projekt „Mehrgenerationenwohnen“ wurde in Abstimmung mit der Regierung von Oberfranken ein 2-phasiger Architekturwettbewerb durchgeführt, der als Planungsumgriff den Zusammenschluss der Objekte Steinweg 25, 27, 29 sowie Lohgraben 4 und 6 umfasst. Als Wettbewerbssieger ging das Büro Atelier Huffer Wenzel, Coburg, hervor. Mit dem modernen Wohnprojekt wird Menschen jeden Alters zeitgemäßer und bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung gestellt. Das Angebot umfasst 21 Wohneinheiten sowie 4 Gewerbeeinheiten.

Das Vorhaben „Junges Wohnen“ besteht aus den Objekten Steinweg 35 und 37, Lohgraben 12, 14, 16,

Scheningasse 2, 2a, 3 und 4. Die Entwicklung des „Jungen Wohnens“ ergänzt im Quartier das Projekt „Mehrgenerationenwohnen“ und stärkt zusätzlich das innerstädtische Wohnen. Somit werden sowohl die Ziele des ISEKs als auch die Sanierungsziele für das Gebiet gestärkt und unterstützt.

Mit der Regierung von Oberfranken wurde abgestimmt, dass die Überplanung durch die Wohnbau Stadt Coburg GmbH erfolgen kann. Daraufhin wurde eine Machbarkeitsstudie für das Wohnquartier erarbeitet. Für das Projekt wurden zeitgemäße und innovative Wohnkonzepte entwickelt, die künftigen Anforderungen junger Menschen an Wohnen entsprechen. Das Angebot umfasst 53 Einheiten (32 Wohnplätze für Studierende, 11 Wohneinheiten für junge Menschen, 5 freifinanzierte Wohnungen sowie 5 Gewerbeeinheiten). Hierdurch wird bewusst ein Beitrag zur sozialen Durchmischung in der Stadt geleistet. Nach Abklärung der Fördermodalitäten mit der Regierung von Oberfranken kann die Umsetzung der Maßnahme erfolgen.



VORHANG AUF
FÜR NEUE
WOHNFORMEN



Visualisierung des Projekts „Mehrgenerationenwohnen“, das für Jung und Alt auf einer Fläche zwischen Steinweg und Lohgraben ein innovatives Zuhause bieten wird.

Nach Abschluss des nicht-offenen freiräumlichen Ideen- und Realisierungswettbewerbs „Freianlagenplanung im Bereich Lohgraben/Schenk-gasse/Gerbergasse inklusive angrenzender Stadträume“ wurde der 1. Preisträger, das Büro A24 Landschaft, Berlin, mit der weiteren Planung beauftragt.

Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt abschnittsweise, beginnend mit Bauabschnitt 1 von der Schenk-gasse über die Gerbergasse bis zum Platz an der Schenk-gasse. Mit der Maßnahme werden neben den wesentlichen gestalterischen und funktionalen Anforderungen, den historischen Verlauf des Hahnflusses so weit wie möglich wieder an der Oberfläche sichtbar zu machen, und sowohl den Grünanteil als auch die Aufenthaltsqualität zu erhöhen, der motorisierte Individual- und der ruhende Verkehr reduziert, der Raum für den Fuß- und Radverkehr gestärkt und die Gerberhäuser freigelegt.

Die informelle Trägerbeteiligung wurde durchgeführt, gewürdigt und bei der Planung berücksichtigt.

Nach Zustimmung des Stadtrates zur Entwurfsplanung erfolgte im Jahr 2023 die Ausschreibung der Leistungen mit anschließender Vergabeverhandlung, so dass Anfang 2024 mit der Umsetzung des 1. Bauabschnittes begonnen werden konnte.

Zum „Tag der Städtebauförderung 2023“ am 13.05.2023 wurde im Rahmen der offiziellen Eröffnungs- und Informationsveranstaltung der Preisträger aus dem Wettbewerb „Mehrgenerationenwohnen“ prämiert. Außerdem fand eine Radiosendung mit Diskussionsrunde in der Sanierungswerkstatt Schlick 29 statt, die Projekte im Quartier der Sanierungsgebiete II und VII und das Vorhaben „Junges Leben“ in der Heiligkreuzstraße 24, 26 wurden vorgestellt. Die Ergebnisse des Realisierungswettbewerbs „Mehrgenerationenwohnen“ wurden in einer Open Street Gallery in den Schaufenstern aktuell leerstehender Objekte des Sanierungsträgers/der Stadt Coburg im Steinweg über einen Zeitraum von 4 Wochen präsentiert. Außerdem wurde ein sogenannter „Walk `n Talk“ angeboten, bei welchem die Architekturarbeiten erläutert wurden. Eine Attraktion stellte der Hubsteiger im Quartier dar, der Interessierten einen Überblick über die Sanierungsobjekte und -maßnahmen „von oben“ ermöglichte.

F flankierend fand ein buntes Quartiersfest mit Aktionen, Tanz, Musik, Walking Acts und Kinderaktionen, Flohmarktständen des Handels, der Zwischennutzer und Zwischennutzerinnen der Sanierungsgebäude und der Gastronomie statt.

Die privaten Sanierungsmaßnahmen Steinweg 40 und 48 sowie Hindenburgstraße 1 werden im Rahmen des „Kommunalen Förderprogramms“ durch private Bauherren im Quartier durchgeführt. Die Maßnahmen sollen 2024 abgeschlossen werden.

SANIERUNGSGEBIET III – METZGERGASSE, KLEINE ROSENGASSE

Die private Sanierungsmaßnahme Metzgergasse 15 wurde 2023 im Rahmen des „Kommunalen Förderprogramms“ saniert und abgeschlossen.

WIR ♥ DETAILS

Walkmühlgasse 21



Judengasse 21



Leopoldstraße 35



SANIERUNGSGEBIET IV – JUDENGASSE, VIKTORIASTRASSE, WALKMÜHLGASSE

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

Die geplante Stadtraumgestaltungsmaßnahme für die öffentlichen Frei- und Verkehrsflächen in der Walkmühlgasse im Sinne der Rahmenplanung soll nach erfolgter Grundstücksneuordnung durch die Stadtplanung realisiert werden.

Ein entsprechender Aufstellungsbeschluss für ein Bebauungsplanverfahren wurde bereits gefasst.

Durch einen privaten Investor, der die Anwesen Walkmühlgasse 17 a und 21 erworben hat, wird im Rahmen des Kommunalen Förderprogramms das Gebäude Walkmühlgasse 21 saniert. Anstelle des Anwesens Walkmühlgasse 17 a entstand eine begrünte Außenanlage mit privaten Stellplätzen. Die Maßnahme wurde 2023 abgeschlossen.

Die ebenfalls im Rahmen des Kommunalen Förderprogramms der Stadt Coburg durchgeführte private Sanierungsmaßnahme der Liegenschaft Judengasse 21 wurde 2023 fertiggestellt.

Für das Gebäude Judengasse 36 ist die Stadt Coburg mit einer Stiftung in Verhandlung, die dort besondere Wohnformen realisieren möchte. Ein Stadtratsantrag befürwortet eine Nutzung als „Youth hostel“.

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 wird.

SANIERUNGSGEBIET V – STEINTOR, LEOPOLDSTRASSE, HINTERM MARSTALL

Die privaten Sanierungsmaßnahmen Leopoldstraße 13 und 35 wurden im Rahmen des „Kommunalen Förderprogramms“ von privaten Bauherren durchgeführt und im Jahr 2023 abgeschlossen.



Ketschengasse 48

SANIERUNGSGEBIET VI – KETSCHENVORSTADT

Das Objekt Ketschengasse 48 wurde durch einen privaten Investor im Rahmen des „Kommunalen Förderprogramms“ saniert. Die Maßnahme wurde 2023 fertiggestellt.

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

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

Das von der Wohnbau Stadt Coburg GmbH von der Stadt Coburg erworbene Anwesen Ketschengasse 13 wird in 7 Wohnungen und 1 Gewerbeeinheit aufgeteilt und mit Hilfe des Sonderprogramms „Innen statt Außen“ saniert. Die Gewerbeeinheit und 2 Wohnungen wurden als Teileigentum veräußert.



Ketschengasse 48, Laubengang

Der Bewilligungsbescheid mit Förderzusage wurde 2023 von der Förderstelle erteilt, so dass die Ausschreibung Anfang 2024 erfolgen kann.

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

Nachdem der erste Bauabschnitt im Bereich der Nebenstraße „Ernstplatz“ 2022 umgesetzt wurde, um die verkehrliche Erschließung zum Bildungshaus sicherzustellen, erfolgte parallel im 2. Bauabschnitt „Am Viktoriabrunnen“ die Verlegung der Versorgungsleitungen durch die Spartenträger. Im Jahr 2023 wurde der Bereich um das Kriegerdenkmal als vorgezogene Maßnahme des 2. Bauabschnitts realisiert.

Die wegen des Programmwechsels zur „Sozialen Stadt“ von der Regierung von Oberfranken empfohlene Fortschreibung des ISEK, Teilbereich sozialfachliches Handlungskonzept für die Coburger Innenstadt, wurde 2023 fertiggestellt.

4.7

„SOZIALE STADT“ WÜSTENAHORN

Auf der Grundlage des erarbeiteten integrierten Handlungskonzepts (IHK) betreibt die Stadt Coburg die städtebauliche und soziale Erneuerung des Stadtteils Wüstenahorn.

Um den Herausforderungen im Zuge der städtebaulichen und sozialen Quartierserneuerung gerecht zu werden, benachteiligten Haushalten die Chancen der positiven Entwicklung im Quartier anzubieten und die Teilhabe am Erneuerungsprozess zu ermöglichen, wurden 2010 verschiedene zielgerichtete Integrationsmaßnahmen initiiert und durch die Städtebauförderung unterstützt.

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

Aufgrund der möglichen Schließung eines Nahversorgers im Quartier wurde für den Bereich Karl-Türk-Straße 13, 15, 17 eine Rahmenplanung erarbeitet.

Mach mal
Pause!



Der Promenaden-Charakter zwischen Albertsplatz und Ernstplatz wurde nach historischem Vorbild wieder aufgenommen. Durch Sitzmöglichkeiten und viel Grün laden die Plätze zum Verweilen ein.

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, 15, 17 rückgebaut sind, kann die Neu- und Nachbebauung erfolgen.

Weitere Stadtentwicklungsmaßnahmen außerhalb von förmlichen Sanierungsgebieten:

EHEMALIGER SCHLACHTHOF/GÜTERBAHNHOF

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

Aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen und der Festlegung des Güterbahnhofes als Standort für die Interimsspielstätte „Globe“ des Landestheaters wurde 2019 die Fortschreibung der Rahmenplanung für das Areal aus dem Jahr 2015 vom Büro Schirmer Architekten + Stadtplaner durchgeführt.

Im Zuge der weiteren Entwicklung des Geländes ist die WSCO grundsätzlich in beratender Funktion tätig und wird im Rahmen von Einzelmaßnahmen konkret mit der Umsetzung beauftragt.

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

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

Die im Rahmenplan bereits vorgesehene Garagenanlage im südlichen Areal sollte als Parkhaus durch die Stadtentwicklungsgesellschaft Coburg mbH realisiert werden.

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

Für die Ertüchtigung der „Alten Pakethalle“ zur Veranstaltungslokation wurden EFRE-Mittel generiert.

4.8 SONSTIGES

Auszubildende 2023

Zum 1. September 2023 startete Lea Lorenz ihre Ausbildung zur Immobilienkauffrau. Die 16-Jährige wird alle Abteilungen der WSCO während ihrer dreijährigen Ausbildung durchlaufen.



Aufsichtsratsworkshop 2023

In diesem Jahr führte der inzwischen etablierte Workshop vom 30. November bis 2. Dezember 2023 ins benachbarte Thüringen und hier ins verschneite Oberhof. Insgesamt rund 40 Gäste aus der Coburger Stadtpolitik, die Aufsichtsräte der WSCO, Vertreter der Stadtverwaltung und die Abteilungsleitungen der WSCO folgten der Einladung.

Ziel war es abermals, wichtige Impulse im Sinne der strategischen Ausrichtung der WSCO zu setzen, Zukunftsthemen zu beleuchten und Entscheidungen zu hinterfragen. So stand der Workshop unter dem Thema: „Nachhaltig gestalten. Zukunftsfähig bleiben. Ist unser eingeschlagener Weg machbar?“

Am ersten Tag stellten die Abteilungsleiter ihre aktuellen Projekte vor und gaben einen umfassenden Einblick in das Tagesgeschäft ihres Teams.

Der zweite Workshop-Tag griff das Thema des Triple Bottom Line Concepts vom Vorjahr nochmals auf. Andreas Pritschet, Verbandsdirektor des VdW Bayern, gab Einblick in die großen Herausforderungen, vor denen die Wohnungswirtschaft steht und zeigte erforderliche Anpassungen an die Unternehmens-

strategie der WSCO auf, die in Vereinbarung einer wirklich nachhaltigen Klimastrategie in den kommenden Jahren notwendig sein werden. Ausgangspunkt war der „Triple Bottom Line (TBL)“-Ansatz. Dieser beschreibt, dass unter dem Begriff der Nachhaltigkeit ein dauerhafter Ausgleich zwischen der ökonomischen, der ökologischen und der sozialen Leistung angestrebt wird.

Das Fazit: Ausgehend von einer guten wirtschaftlichen Ausgangslage der WSCO bei niedrigen Mieten und der Erfüllung des sozialen Auftrags sind diese Anpassungen an wichtige Parameter – wie etwa die Durchschnittsmiete, die Eigenkapitalquote und einen stabilen Jahresüberschuss bis ins Jahr 2030 – (unternehmens-)politisch auf den Weg zu bringen und nochmals zugunsten des sozialen Auftrages anzupassen.

Im Anschluss standen Visionen und Ausblicke auf die Stadtentwicklung und Nachhaltigkeit im Fokus. Referenten waren Ullrich Pfuhlmann, technischer Leiter der WSCO, der über die zentralen Sanierungsthemen in den Sanierungsgebieten und über die Vorhaben in der Sozialen Stadt Wüstenahorn referierte. Peter Cosack, Leiter des Referats für Bauen und Umwelt der Stadt Coburg und Kirsten Köhn, Stabsstelle Klimaschutz und Nachhaltigkeit der Stadt Coburg, berichteten über Themen der Stadtentwicklung und den Sachstand im „Demo“ am Heimatring.

Mit Blick auf die anstehenden Vorhaben in der integrierten Stadtentwicklung werden erforderliche Spar-

maßnahmen der Stadt Coburg deutliche Auswirkungen haben, neue Finanzierungsmodelle erforderlich machen und Prioritäten verschieben.

Begleitet und grafisch festgehalten wurden alle Vorträge über ein professionelles Graphic-Recording. Die Grafikerin Sandra Weinmann skizzierte hierbei die Vorträge digital und live. Die Bilder wurden im Anschluss für eine zusammenfassende Moderation von Louay Yassin genutzt und gaben dem Abschlusstalk einen entsprechenden Rahmen. Das Graphic Recording-Design hat guten Anklang gefunden, daher haben wir die optische Aufbereitung des vorliegenden Geschäftsberichts im gleichen Stil gewählt.

**WORK
WORK
IN PROGRESS**

Jubilarinnen und Jubilare

Gemeinsam sind sie schon 300 Jahre bei der Wohnbau Stadt Coburg GmbH und ihrer Tochtergesellschaft, der Stadtentwicklungsgesellschaft Coburg mbH: Für ihre langjährige Zugehörigkeit zum Unternehmen wurden geehrt (von links): Carina Schorr (20 Jahre), Reiner Wessels (35 Jahre), Jessica Roßbach (20 Jahre), Michael Eberth (35 Jahre), Josef Janson (30 Jahre), Jürgen Dünisch (30 Jahre), Uwe Langbein (30 Jahre), Stefan Schirmer (30 Jahre). WSCO-Geschäftsführer Christian Meyer (2. von rechts) sowie Ullrich Pfuhlmann (hinten rechts) und Anette Vogel von der Geschäftsführung freuen sich über das langjährige Engagement ihrer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, was von einem guten Betriebsklima zeugt.



Die Jubilarinnen und Jubilare von 2022

Girls' Day

Im April warfen 3 Schülerinnen aus Stadt- und Landkreis im Alter zwischen 10 und 12 Jahren einen neugierigen Blick hinter die Kulissen der WSCO.

Im Rahmen des Girls' Days, an dem sich die Wohnbau Stadt Coburg GmbH nun schon seit mehreren Jahren beteiligt, haben die Mädchen in Berufe hineinschnuppern können, die bislang überwiegend von Männern ausgeübt werden. Bei der WSCO sind das Berufe wie Elektrikerin oder Anlagenmechanikerin. Dabei bot sich den Schülerinnen auch die Gelegenheit, den Wohnbau-Auszubildenden Fragen zu stellen und interessante Infos rund um Möglichkeiten und Vorteile einer Ausbildung in diesem Bereich zu erfahren.

NP-Firmenlauf

Auch 2023 war die Wohnbau Stadt Coburg GmbH wieder mit am Start beim NP-Firmenlauf in Rödenal. Ein Dutzend WSCO-Mitarbeiterinnen und -Mitarbeiter stellten sich der Herausforderung, gemeinsam 5 Kilometer zu laufen oder zu walken. Was zählte, waren Spaß und Teamgeist – und mit diesen Eigenschaften lag die WSCO-Truppe mit ihren roten Shirts ganz weit vorne. Waren es im vergangenen Jahr 1500 Teilnehmende, so kamen 2023 schon 2000 Sportbegeisterte aus verschiedenen Firmen zusammen. Der Erlös aus den Eintrittsgeldern, die die jeweiligen Firmen übernehmen, kommt einem guten Zweck zugute.

Richtfest in der Von-Mayer-Straße

Im August durfte die WSCO bei strahlendem Sonnenschein ein Richtfest in der Von-Mayer-Straße 35 feiern. Zahlreiche Gäste aus der Stadtverwaltung sowie Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beteiligter Baufirmen kamen zusammen, um rund um die im Wind flatternde Richtfestkrone auf den Neubau anzustoßen. Auf einer Gesamtfläche von über 2000 Quadratmetern errichtet die Wohnbau Stadt Coburg GmbH 27 neue sozialgebundene 2- bis 5-Zimmerwohnungen in der Von-Mayer-Straße. Im September 2022 wurde mit dem Bau begonnen, die Wohnungen sollen im Herbst 2024 bezugsfertig sein. Es entstehen acht 2-Zimmerwohnungen mit 55 Quadratmetern, acht 3-Zimmerwohnungen mit 75 Quadratmetern, sieben 4-Zimmerwohnungen mit jeweils 89 Quadratmetern, vier 5-Zimmerwohnungen von ca. 100 Quadratmetern.

Mieterfest im DEMO

Nach einer dreijährigen pandemiebedingten Pause konnte die WSCO im September wieder ein Mieterfest feiern. Nach der Premiere im Jahr 2017 in Wüstenahorn und 2019 im Pilgramsroth war diesmal das „Demo“ im Heimatring an der Reihe. Auf der Grünfläche zwischen den Wohnbaugebäuden Baltenweg 6 und 8 freuten sich die Mieterinnen und Mieter aller Altersgruppen über ein großes Angebot an Kaffee und Kuchen, Speisen aus dem Foodtruck und zahlreiche Aktionen, wie etwa Torwandschießen,



Auf unser
Team
kann man bauen



Fußball Dart, Kinderschminken, Glücksrad-Drehen oder Samenbomben-Basteln. Beim Quartiers-Talk mit WSCO-Geschäftsführer Christian Meyer, Oberbürgermeister Dominik Sauerteig und weiteren Gästen aus dem Viertel ging es um ein nachhaltiges Zusammenleben im DEMO. Schon in der Vergangenheit war das Quartier Modell für neue Wohnformen und

wird nun auch in Zukunft eine Vorbildfunktion für klimafreundliches Bauen und Wohnen in der Stadt Coburg haben.

Mit dem Format Mieterfest soll das Zusammenleben in den Nachbarschaften gefördert und der soziale Zusammenhalt gestärkt werden.

Veranstaltungen im WSCO-Foyer

Im Foyer der Wohnbau Stadt Coburg GmbH finden in regelmäßigen Abständen ausgewählte Kulturveranstaltungen statt sowie Infoveranstaltungen und Ausstellungen rund um Stadtentwicklungsthemen. 2023 wurde das Foyer acht Mal genutzt, u.a. für Konzerte vom VEREIN e.V. Coburg, Vorträge der historischen Gesellschaft Coburg sowie auch zur großflächigen Präsentation einer Stadtmacher-Kampagne „Gesichter deiner Innenstadt“.

Tag der Städtebauförderung 2023

Der Tag der Städtebauförderung am 13. Mai 2023 stand ganz im Zeichen des Projekts „Mehrgenerationenwohnen“, das in naher Zukunft im Steinweg entstehen soll. Um dafür innovative Lösungen zu finden, wurde im Vorfeld ein Architektur-Wettbewerb ausgelobt. Neben der Preisverleihung wurden zum Tag der Städtebauförderung die Ergebnisse des Wettbewerbs in einer Open Air-Ausstellung in Schaufenstern im Steinweg präsentiert.

Auch eine Diskussionsrunde mit Experten und Bürgern im Schlick 29 unter dem Titel „Die Zukunft des Steinwegs – neue Wohnformen für Jung und Alt: Chancen und Herausforderungen“ gab interessanten Aufschluss über die zukünftigen Planungen.

Begleitend zum Programm im Schlick 29 wurde auch 2023 wieder ein Steinwegfest mit vielen Attraktionen für die ganze Familie gefeiert. Ein Highlight dabei war ein Hubsteiger, der im Lohgraben aufgestellt wurde. Aus vielen Metern Höhe konnte aus dem Korb des Hubsteigers das Quartier aus einer ganz anderen Perspektive beobachtet werden.

Auszeichnungen für sanierte Gebäude

Die Eigentümerinnen und Eigentümer von 6 historischen Gebäuden haben Anfang Oktober 2023 eine Auszeichnung für historisch wertvolle Sanierung erhalten, die die WSCO als Sanierungsträger der Stadt Coburg gemeinsam mit der Stadt Coburg im Auftrag der Regierung von Oberfranken überreicht hat.



**TS
@
2023**



Die Auszeichnung wurde in Form einer Plakette für gelungene private Sanierungsmaßnahmen überreicht, die im Rahmen des „Pauschalierungsmodells“ und des „Kommunalen Förderprogramms“ der Stadt Coburg durchgeführt und gefördert wurden. Ausgewählt wurden die Preisträger durch das Landesamt für Denkmalpflege, die Stadt Coburg und durch die Wohnbau Stadt Coburg GmbH als Sanierungsträger der Stadt Coburg. Überreicht wurden die Plaketten während eines städtischen Rundgangs „von Haus zu Haus“. Folgende Häuser wurden ausgezeichnet: Steinweg 34 (Eva und Heinz-Peter Wiesner), Gebäudeensemble Ketschengasse 28/30/32 (Weber, Birzer und Kittner GbR), Obere Salvatorgasse 1 (Sabine und Frank Zeitner), Goethestraße 11 (Edith und Reiner Landwehr).

Gesichter deiner Innenstadt

Unter dem Titel „Gesichter deiner Innenstadt“ haben die Stadtmacher eine Imagekampagne für die Coburger Innenstadt konzipiert – ausschließlich für inhabergeführte Geschäfte. Diese Kampagne wurde u. a. im Rahmen einer Ausstellung im ehemaligen „Maiwald“ im Stadthaus vorgestellt. Die Idee zu dieser Kampagne und Ausstellung entstand im Citymanagement bereits in Corona-Zeiten und konnte schließlich nach erfolgter Förderzusage durch den Bund mit Hilfe des Programms „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“ im Juni 2023 umgesetzt werden. Die Stadtmacher haben 130 inhabergeführte Geschäfte und 110 inhabergeführte Restaurants, Cafés und Bars in der Coburger Innenstadt kontaktiert. 39 Gesichter der Coburger Innenstadtakteure repräsentieren schließlich in der Kampagne mit ihrer Persönlichkeit die Einkaufsvielfalt der Innenstadt.

ALL
THE
FACES...



Der Stil der Fotografien ist schwarz/weiß, schlicht und straight als Close Up. Die Gesamtcollage, die auch für die weitgestreute Marketingkampagne im gesamten Stadtgebiet eingesetzt wird, spiegelt den Zusammenhalt und die Zusammengehörigkeit der Innenstadtakteure wider.



Grüne Wand Steinweg

GRÜN – statt grau und heiß! Im Innenhof des Gebäudes Steinweg 49 verschönert seit September 2023 eine vertikal bepflanzte Hauswand die Fassade. Die Begrünung soll gerade in heißen Sommerperioden wie eine natürliche Klimaanlage wirken und einen positiven Beitrag fürs Stadtklima leisten. Ziel ist es, Effekte, Aufwand und Nutzen zu testen und gegebenenfalls auf andere Gebäude der WSCO zu übertragen. Über die Stadtmacher konnte das Projekt in der Steinwegvorstadt aus Mitteln des Sonderfonds „Innenstädte beleben“ im Bayerischen Städtebauförderungsprogramm gefördert werden.



Die neuen Sitzmöbel in der Innenstadt laden zum Verweilen und Spielen ein.

Kindersitzmöbel

Am Weltkindertag, 20. September 2023, wurde ein buntes Kindersitzmöbel in der Coburger Innenstadt neben dem Brunnen an der Morizkirche aufgestellt. Die Stadtmacher, das Bündnis „Coburg – die Familienstadt“, das Coburger Designforum Oberfranken e.V. und das Green Office der Hochschule Coburg haben im Vorfeld die Kleinen mitmischen lassen und „Kleine Designer“ gefragt, was ihnen bei einem Sitzmöbel in der Innenstadt wichtig ist. Unter künstlerischer Anleitung haben dann 15 Kinder in 2 Workshops mittels Upcyclings fantasievolle Stadtmöbel gebastelt und gebaut. Über die Stadtmacher konnte das Projekt „Kleine Designer“ aus Mitteln des Sonderfonds „Innenstädte beleben“ im Bayerischen Städtebauförderungsprogramm des Freistaats Bayern gefördert werden.



Profi-Handballer als Foto-Models

Zur Bewerbung für die Vielfalt der Coburger Innenstadt und speziell den Wochenmarkt haben sich die Stadtmacher im September 2023 eine Aktion einfallen lassen, die viele Blicke auf sich zog. Die Coburger Fotografin Simone Hopf alias Sinchen Fotografie durfte eine kleine Auswahl der Coburger Handball-Mannschaft HSC 2000 auf dem Coburger Wochenmarkt fotografieren – inmitten von ganz viel Obst, Gemüse und Blumen. Dabei sind viele begeisternde Schnapsschüsse entstanden, was das Marktpublikum mit großer Freude beobachtete. Die Fotos der „großen Jungs“ sind auf Werbebannern und Anzeigen zu bewundern.

Exkursion Starke Zentren

Im Oktober 2023 hatten die Stadtmacher Besuch von Vertretern des Wirtschaftsministeriums sowie der Städte Bayreuth und Bad Neustadt, die am Nachfolgeprogramm „Kreative Zentren“ teilgenommen haben. In der Coburger Innenstadt haben sich die Teilnehmer verschiedene Maßnahmen zur Innenstadtbelebung angeschaut.

Die Stadt Coburg wurde im Jahr 2021 als eine von 5 Modellkommunen im Fitnessprogramm „Starke Zentren“ vom Bayerischen Wirtschaftsministerium ausgewählt, um Ideen, Strategien und Maßnahmen zur nachhaltigen Innenstadtentwicklung zu entwickeln. Seitdem wurden zahlreiche Innenstadt-Projekte von den Stadtmachern umgesetzt.

Abendspaziergänge

Auch im Jahr 2023 fanden wieder 3 Abendspaziergänge statt. Die Abendspaziergänge bieten einen Streifzug durch den Coburger Stadtkern, dienen dem Entdecken unbekannter Ecken und präsentieren dazu noch gut gehütete Geheimnisse und persönliche Geschichten der jeweiligen Geschäftsinhaber.

Bei jedem Abendspaziergang werden jeweils drei Coburger Geschäfte besucht, dabei darf hinter die Kulissen geschaut werden und es ergeben sich persönliche Gespräche mit den Inhaberinnen und Inhabern. Auch wird immer noch eine Coburger Sehenswürdigkeit oder ein historischer Ort angesteuert, dessen geschichtliche Anekdote Stadtheimatpfleger Christian Boseckert anschaulich übernimmt.

Die Abendspaziergänge starten auf dem Marktplatz am Prinz Albert-Denkmal in 4 Gruppen, die rollierend 4 Standorte besuchen.

Schultütenparty

Nach 2 Jahren Pause war die beliebte Schultütenparty 2023 wieder zurück. Am 19. März spielten im Kongresshaus Neuheiten und Trends, Ausrüstung und Komfort zum Schulanfang wieder eine große Rolle. Stöbern und ausprobieren lautete die Devise – dabei war es auch möglich, vor Ort einzukaufen. Spaß und Mitmachfreude bei vielen Aktionen für Klein und Groß zeichnete die besondere Veranstaltung wieder einmal mehr aus.

Fahrradtag

Mit einem Aktionstag rund um das Fahrrad startete Coburg am Samstag, 22. April 2023, ganz offiziell in die Radfahr-Saison. Zwischen 10 und 15 Uhr hieß es in der Innenstadt: Mitmachen und Ausprobieren erwünscht. Zwischen Ketschengasse und Steinweg war allerhand geboten: Händler boten Rabatte, Wage-mutige lockte der Pump Track, Ideen für das Coburg von Morgen wurden präsentiert und vieles mehr.

Die Aktion wurde von der Stadt Coburg veranstaltet mit Unterstützung der Stadtmacher.

Steinwegfest

Begleitend zum Programm des Tags der Städtebau-förderung am 13. Mai 2023 organisierten die Stadt-macher zum wiederholten Male das beliebte Steinwegfest mit vielen Angeboten und Attraktionen für die ganze Familie.

Seifenkistenrennen am 3. September 2023

Ursprünglich als Vorprogramm zum Verkaufsoffenen Sonntag gedacht, wurde das „Seifenkisten-Revival“ zum Event-Highlight des Jahres für die Coburger Innenstadt: 21 Starterinnen und Starter hatten unglaublich viel Spaß beim professionell ausgerich-teten Rennen die Mohrenstraße hinab und kamen schließlich mit ihrem selbst gebauten Gefährt wohl-

behalten ins Ziel. Die Stadt Coburg und die Stadt-macher freuten sich, dass nach über 30 Jahren das Seifenkisten-Revival mindestens genauso erfolgreich war wie die Ursprungsveranstaltung in den 90er Jahren.

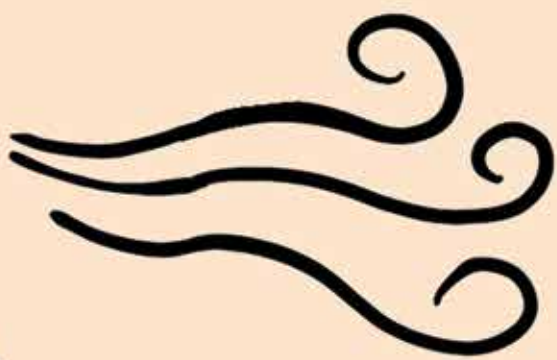
Winterzaubernacht

Weihnachtsshopping bis 23 Uhr mit Familie und Freunden, Bummeln im adventlichen Glanz der Co-burger Innenstadt, ein Glühwein auf dem romanti-schen Weihnachtsmarkt, stimmungsvolle Illuminati-onen und glitzernde Animationen und natürlich der Genuss vielfältiger, kultureller Highlights – all das ist „Coburg glitzert“.

Die Stadt Coburg, der Einzelhandel und die Gastro-nomie freuten sich auch 2023 über zahlreiche Men-schen, die die Winterzaubernacht erleben wollten. Die Stadtmacher hatten spannende Attraktionen vorbereitet, um der Innenstadt an diesem Abend einen ganz besonderen Hauch von Glitzer zu verleihen. Tausende Besucherinnen und Besucher in allen Altersgruppen erlebten die Vestestadt als lebens-werte Genuss- und Einkaufsstadt und ließen sich verzaubern von zahlreichen Programmeinlagen, Schaufensterdekorationen, gastronomischer Vielfalt und vielen interessanten Verkaufsaktionen.



SO WEHT DER WIND



GESCHÄFT





WOHNBAU STADT
COBURG GMBH

TEIL 2

2023

LAGE
BERICHT

II. LAGEBERICHT

A. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

I. GESCHÄFTSMODELL DES UNTERNEHMENS

Rechtsverhältnisse

Gründung:

09.03.1950

Eintragung ins Handelsregister:

28.03.1950 unter HRB 107

Als allgemeiner Sanierungsträger in Bayern seit 26.04.1972 anerkannt.

Erlaubnis nach § 34 Gewerbeordnung als Makler und Bauträger ab 13.08.1993.

Durch Bescheid vom 08.03.2019 wurde dem Unternehmen die Erlaubnis zur Tätigkeit als Wohnimmobilienverwalter erteilt.

Gesellschafter

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

Treuhänderischer

Anteil der Wohnbau

Stadt Coburg GmbH	40.904,00 €	0,98 %
-------------------	-------------	--------

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

Das gezeichnete Kapital ist voll eingezahlt.

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

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

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

Beteiligungen

Stadtentwicklungsgesellschaft Coburg mbH, Coburg

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

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

Markthalle Coburg GmbH, Winnenden

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

II. GESCHÄFTSFELDER

Kerngeschäft des Unternehmens ist die Bewirtschaftung und Entwicklung von Wohnungsbeständen in Coburg und Umgebung. Ein weiteres Geschäftsfeld

bildet die Entwicklung und Betreuung von Sanierungsgebieten sowie des Gebiets Soziale Stadt in Coburg.

B. WIRTSCHAFTSBERICHT

I.

GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENBEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland kam im Jahr 2023 in einem nach wie vor krisen-geprägten Umfeld ins Stocken. Zwar hat im Verlauf des Jahres die Inflation nachgelassen und sich der Anstieg der Lohneinkommen im Vergleich zum Vorjahr beschleunigt. Allerdings blieb die Erholung beim privaten Konsum bislang aus. In realer Rechnung sind die Einkommen in Deutschland über längere Zeit zurückgegangen.

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2023 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 0,3 % niedriger als im Vorjahr. Im Vergleich zu 2019, dem Jahr vor Beginn der Corona-Pandemie, war das BIP 2023 um 0,7 % höher.

Die Verbraucherpreise in Deutschland haben sich im Jahresdurchschnitt 2023 um 5,9 % gegenüber 2022 erhöht. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt, fiel die Inflationsrate für 2023 damit geringer aus als im Jahr zuvor.

Die Arbeitslosenquote in Deutschland lag im Jahresdurchschnitt 2023 bei 5,7 % und ist demnach um 0,4 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Im Jahresdurchschnitt waren 2,6 Millionen Menschen arbeitslos gemeldet, rund 191.000 mehr als vor einem Jahr.

Im IHK-Bezirk Coburg lag die Arbeitslosigkeit im Jahresdurchschnitt 2023 bei 4,5 % (Vj. 4,1 %).

Nach einer ersten Schätzung des Statistischen Bundesamtes (Destatis) stieg die jahresdurchschnittliche Zahl der Erwerbstätigen im Jahr 2023 gegenüber dem Vorjahr um 333.000 Personen (+0,7 %). Die Zahl der Erwerbstätigen erreichte damit einen neuen historischen Höchststand, nachdem bereits im Jahr 2022 der vormalige Höchstwert aus dem Jahr 2019

(45,3 Millionen Personen) um 320.000 oder 0,7 % überschritten worden war.

Nach einer Serie von zehn Zinsanhebungen seit Juli 2022 im Kampf gegen die hohe Inflation hat die Europäische Zentralbank (EZB) erstmals im Oktober 2023 pausiert und den Leitzins seitdem unverändert belassen. Der Refinanzierungssatz für den Euroraum verharrt aktuell bei 4,5 %. Im Hinblick auf zukünftige Zinssenkungen äußert sich der EZB-Rat vorsichtig. Vor dem Hintergrund der anhaltend erhöhten Inflation soll der Leitzins so lange wie erforderlich auf ein ausreichend restriktives Niveau festgelegt werden, um sich dem 2,0 %-Ziel weiter anzunähern. Experten rechnen mit einer ersten Leitzinssenkung im Frühsommer 2024.

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 2023 dürften nach letzten Schätzungen des GdW die Genehmigungen für rund 260.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit wurden 27 % weniger Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor. Damit setzt sich der bereits im Vorjahr begonnene Abwärtstrends im Wohnungsbau (2022: -7 %) dramatisch verstärkt fort.

Aktuell ist die Gemengelage für den Wohnungsbau äußerst schwierig: Ein historischer Preisanstieg bei den Bauleistungen trifft auf deutlich gestiegene Bauzinsen und eine durch die Haushaltslage bedingte Unklarheit bezüglich der gültigen Förderkonditionen. Diese schwierigen Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau schlugen sich 2023 sowohl bei Genehmigungen von Ein- und Zweifamilienhäusern als auch im Geschosswohnungsbau nieder. Dabei ging die Zahl der neu genehmigten Ein- und Zweifamilienhäuser (-41 %) noch deutlich stärker zurück als die genehmigten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (-25 %).

Die Zahl neu genehmigter Eigentumswohnungen sank dabei ersten Schätzungen des GdW etwas weniger stark (-22 %) als die Genehmigungen für neue Mietwohnungen (-27 %). Insgesamt wurden 2023 wohl rund 64.000 Eigentumswohnungen und 79.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau genehmigt. Auch bei den Wohnungsfertigstellungen kam es im Jahr 2023 zu einem deutlichen Rückgang um -14 % auf voraussichtlich rund 255.000 Wohneinheiten.

Für 2024 zeichnet sich laut GdW keine Umkehr dieses Negativtrends aus: Für die Jahre 2024 ist auf Grundlage der Entwicklungen bei den Genehmigungen ein noch stärkerer Einbruch zu erwarten. Die Fertigstellungen dürften dann um weitere 18 % auf rund 208.000 neu errichtete Wohnungen einbrechen. Auch 2025 wird sich dieser Trend fortsetzen, wenn auch deutlich abgeschwächt. Die Fertigstellungen dürften dann erstmals seit 2011 wieder unterhalb der 200.000-Marke liegen.

Das ifo Institut rechnet für 2024 mit einer weiteren Abkühlung der Baukonjunktur. Vor allem im Wohnungsbau dürfte seiner Einschätzung nach die Auftragslage angespannt bleiben, da die Baupreise nach wie vor hoch sind und die Kreditzinsen nur sehr langsam sinken. Dementsprechend pessimistisch zeigten sich die befragten Unternehmen des Bauhauptgewerbes in der ifo Konjunkturumfrage im Januar 2024.

Die Herausforderung, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, hat sich jüngst durch Materialknappheit und Fachkräftemangel noch zugespitzt. Dabei wird klar, dass die Bezahlbarkeit von Bauen und Wohnen nicht alleine steht, sondern nur in Verbindung mit Klimaschutz und Nachhaltigkeit, Barrierearmut und Innovation wirksam und zukunftsfähig verfolgt werden kann.

Regionale Rahmenbedingungen

In Coburg ist der Immobilienmarkt nach wie vor in Teilssegmenten 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 2023 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 bzgl. der beobach-

teten 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 31.12.2023 insgesamt 3.085 Wohnungen mit 200.768,74 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. Die Wohnanlage soll plangemäß im Herbst 2024 fertig gestellt werden.

> Verkaufsmaßnahmen

Die Wohnbau Stadt Coburg GmbH hat im Geschäftsjahr 2023 zwei sanierungsbedürftige Eigentumswohnungen in der Ketschengasse 13 an Privatpersonen verkauft.

Ebenfalls in der Ketschengasse 13 wurde eine sanierungsbedürftige Gewerbeinheit an die Stadtentwicklungsgesellschaft Coburg mbH verkauft.

Die Wohnungen und die Gewerbeinheit werden von den Käufern saniert.

(Vorjahr: Objekt Steinweg 57 und Schenksgasse 2 a, 1 ETW Georg-Hansen-Weg, 1 Stellplatz TGA Oberer Bürglaß)

> Erwerbsmaßnahmen

Für die Wohnbau Stadt Coburg GmbH waren im Geschäftsjahr 2023 keine Erwerbsmaßnahmen zu verzeichnen.

Modernisierung

Für den Neubau des Gebäudes Von-Mayer-Straße 35 mit 27 WE sind Fremdkosten von 2.369.621,30 € angefallen. Insgesamt wurden Kosten von 2.561.519,30 € aktiviert. Die Maßnahme wurde zum 31.12.2023 zu ca. 50 % fertiggestellt.

Für die Modernisierung der Gebäude Unterer Pelzhügel 2 und 4 mit 27 WE sind Fremdkosten von 2.806.740,57 € angefallen. Insgesamt wurden Kosten von 2.936.560,57 € aktiviert. Die Maßnahme wurde zum 31.12.2023 zu ca. 75 % fertiggestellt.

Für die Entkernung des Gebäudes Heiligkreuzstraße 26 sind Fremdkosten von 108.439,43 € angefallen. Insgesamt wurden Kosten von 129.866,43 € akti-

viert. Die Maßnahme wurde zum 31.12.2023 zu ca. 90 % fertiggestellt.

Für die Modernisierung der Gebäude Kuregrund 23/24 mit 30 WE sind Fremdkosten von 753.946,64 € angefallen. Insgesamt wurden Kosten von 846.326,64 € aktiviert. Die Maßnahme wurde zum 31.12.2023 zu ca. 65 % fertiggestellt.

Instandhaltung

Für Instandhaltungsmaßnahmen wurden 3,72 Mio. € ausgegeben.

Verwaltungsmäßige Betreuung

Die Wohnbau Stadt Coburg GmbH verwaltete Wohnanlagen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) von privaten Eigentümern. Bis 31.12.2023 wurden 11 Eigentumswohnungen, 9 gewerbliche Einheiten sowie 20 Stellplätze verwaltet. Bei den verwalteten Objekten wurden die vertragsmäßigen Vorgaben der Eigentümer umgesetzt.

Stadtsanierung

Die Wohnbau Stadt Coburg GmbH entwickelt und betreut folgende Sanierungsgebiete:

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

Beurteilung der Entwicklung

Im Berichtsjahr hat sich der Geschäftsverlauf weiter zufriedenstellend entwickelt.

Trotz erfolgter Modernisierungsleistungen wurden die Sollmieten im Berichtsjahr nur unwesentlich angepasst.

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

III. LAGE

1. Ertragslage

Analyse nach Geschäftsfeldern

	2021	2022	2023
	[T€]	[T€]	[T€]
Ertragsanalyse			
Hausbewirtschaftung	4.113,7	4.920,4	4.518,9
abzgl. Instandhaltung	- 2.729,7	- 3.238,3	- 3.723,0
Bau- und Verkaufstätigkeit	- 284,3	- 224,8	- 199,6
Sanierung / Betreuung	100,5	69,3	56,8
Finanzbereich	48,7	61,0	74,5
Sonstiger Bereich	6,3	- 497,9	- 84,7
Steuern vom Einkommen und Ertrag	- 112,7	- 8,1	0
Jahresüberschuss	1.142,5	1.081,6	642,9
Einstellung in die Rücklagen	400,0	350,0	0,0
Bilanzgewinn	742,5	731,6	642,9

Die Umsatzerlöse entwickelten sich wie folgt:

	2021	2022	2023
	18.521 T€	18.710 T€	19.641 T€

Die Ertragslage wird weiterhin durch das positive Hausbewirtschaftungsergebnis bestimmt.

Für das Geschäftsjahr 2023 haben sich die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung aufgrund der im Berichtsjahr kontinuierlich durchgeführten Modernisierungen, Neubaumaßnahmen sowie regelmäßigen Mietanpassungen um 361 T€ auf 17,3 Mio. € erhöht. Damit wurde die Prognose von 16,8 Mio. € bis 17,3 Mio. € eingehalten.

Die „fremden“ Instandhaltungskosten betragen rund 3,7 Mio. €. Die ursprüngliche Prognose für 2023 von 2,8 bis 3,5 Mio. € wurde damit überschritten.

Aus der Sanierungs- und Betreuungstätigkeit ergibt sich ein Gewinn in Höhe von 56,8 T€.

Der Überschuss aus dem Finanzierungsbereich stellt Zinserträge dar. Wie bereits im Wirtschaftsplan absehbar, konnten die Erträge aus den Kapitalanlagen leicht gesteigert werden und lagen knapp unter 1 % Zinsertrag aus den Einlagen. 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 51,23 % und gibt damit den erforderlichen Handlungsspielraum für die zukünftig geplanten Projekte.

Die langfristigen Fremdmittel betreffen ausschließlich langfristige Objektfinanzierungen. Die Zinsen für

langfristige Darlehen sind in der Regel mindestens 10 Jahre – teilweise auch bis zu 30 Jahre – gesichert.

Auf der Passivseite haben sich die mittel- und langfristigen Fremdmittel im Wesentlichen durch planmäßige Tilgungen und Rückzahlungen nach Abzug von Kreditaufnahmen um 1.787,5 T€ erhöht.

b) Investitionen

	2021	2022	2023
	[T€]	[T€]	[T€]
Neubau	342	1.018	6.506
Modernisierung	3.039	1.638	1.145
Grundstückskäufe	914	19	0
Sonstige Investitionen	138	178	153
Anzahlungen	0	0	33
gesamt	4.433	2.853	7.837

Bei den Neubauinvestitionen handelt es sich um Bau-
maßnahmen für die Gebäude Unterer Pelzhügel 2, 4
mit 2.936 T€, Küregrund 23, 24 mit 846 T€ und
Dr.-Hans-Schack-Straße 20 mit 162 T€ sowie um
2.562 T€ Anlagen im Bau für die Von-Mayer-Straße 35.

Die Modernisierungskosten mit 1.145 T€ sind im La-
gebericht unter Ziffer B.II näher erläutert.

Die sonstigen Investitionen betreffen die Betriebs-
und Geschäftsausstattung von 84 T€, die Immateri-
ellen Vermögensgegenstände von 14 T€ und den
Fuhrpark von 55 T€.

Die geleistete Anzahlung betrifft die Anschaffung
eines Archivsystems.

Finanzierung der Investitionen

	2021	2022	2023
	[T€]	[T€]	[T€]
Kapitalmarktdarlehen	1.800	1.500	153
Wohnungsbaufördermittel	469	0	2.800
Kommunale Darlehen	500	480	2.347
Eigenkapital	1.664	873	2.537
gesamt	4.433	2.853	7.837

Die Finanzierung der Investitionen erfolgte im Be-
richtsjahr mit kommunalen Darlehen von 2.347 T€,
Kapitalmarktdarlehen von 153 T€ und Eigenkapital
in Höhe von 2.537 T€.

Darüber hinaus sind die im Berichtsjahr aufgewende-

ten Instandhaltungskosten in Höhe von 3.723 T€ aus
dem laufenden Geschäftsbetrieb finanziert worden.

Am Abschlusstichtag bestehen folgende wesentli-
che Investitionsverpflichtungen:

Für Neubau und Modernisierung: 7.532,5 T€.

c) Zusammenfassung der Vermögens- und Kapitalstruktur

	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023
	[T€]	[T€]	[T€]
Aktiva			
langfristige Investitionen	115.355	112.675	114.613
Bauland + Vorbereitungskosten	1.223	2.072	2.021
kurzfristige Aktiva	19.847	22.542	25.284
	136.425	137.289	141.918
Passiva			
Eigenkapital	70.980	72.062	72.705
langfristige Fremdmittel	56.028	55.089	54.481
kurzfristige Passiva	9.417	10.138	14.732
	136.425	137.289	141.918
Anteil Eigenkapital an Bilanzsumme	52,03 %	52,49 %	51,23 %

d) Liquidität

Die Zahlungsströme des Geschäftsjahres 2023 stellen sich wie folgt dar:

	2021	2022	2023
	[T€]	[T€]	[T€]
Kapitalflussrechnung			
Finanzmittelbestand 01.01.	10.495	11.223	11.585
Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit			
Jahresüberschuss	1.142	1.082	643
Abschreibungen	4.282	4.115	4.183
Veränderung Aktiva und Passiva	- 325	- 961	1.218
	15.594	15.459	17.629
Mittelabfluss			
für Investitionen	- 4.433	- 2.853	- 7.837
Mittelzufluss aus Finanzierung			
Aufnahme von Krediten	2.769	1.980	5.299
Tilgungen und Rückzahlungen	- 2.707	- 3.001	- 3.512
Finanzmittelbestand 31.12.	11.223	11.585	11.579

Die Investitionen in Höhe von 7.837 T€ wurden mit Krediten von 5.299 T€ und mit Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit finanziert. Weiterhin erfolgten Darlehenstilgungen und -rückzahlungen aus dem Mittelzufluss der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von 3.512 T€. Der Finanzmittelbestand ist um 6 T€ gesunken.

Nachrichtlich ist anzumerken, dass der Finanzmittel-

bestand fremde Finanzmittel für Mietkautionen in Höhe von 2.302 T€ enthält, so dass der verfügbare Finanzmittelbestand 9.277 T€ beträgt.

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

3. Vermögenslage

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

Die Veränderung des Anlagevermögens (82,1 % – Vj. 82,7 % der Bilanzsumme) ist insbesondere auf den Verkauf der Miteigentumsanteile Ketschengasse 13 sowie Schenkergasse 2a und Abschreibungen zurückzuführen. Gegenläufig wirken sich Aktivierungen aufgrund von Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen aus.

Das Umlaufvermögen, das sich insbesondere aus Verkaufsgrundstücken, Unfertigen Leistungen, Vorräten, Forderungen und flüssigen Mitteln zusammensetzt, ist bei der Gesellschaft zum 31.12.2023 mit 25.393,2 T€ (Vj. 23.832,3 T€) bilanziert.

Das Eigenkapital zum 31.12.2023 beträgt 72.704,7 T€ (Vj. 72.061,8 T€) und damit 51,23 % (Vj. 52,51 %) der Bilanzsumme.

In den Verbindlichkeiten sind im Wesentlichen Finanzierungsmittel von Kreditinstituten und anderen Kreditgebern ausgewiesen. Zugängen von 5.299,7 T€ stehen planmäßige (2.107,5 T€) Tilgungen und Rückzahlungen (1.404,7 T€) gegenüber.

Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet.

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

Die Eigenkapitalquote gibt mit 51,23 % die erforderliche Sicherheit und den Handlungsspielraum für die zukünftig geplanten Aufgaben.

überwiegend öffentlichen und zinsgünstigen Fremdmitteln sowie Eigenkapital finanziert.

Die langfristigen Investitionen der Gesellschaft zum 31.12.2023 sind zusammenfassend mit geeigneten,

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

IV. FINANZIELLE UND NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

a) Finanzielle Leistungsindikatoren

		Ist 2023	Ist 2022	Prognose 2023	Prognose 2024
Eigenkapitalquote	%	51,23	52,49	51 - 53	50 - 52
Durchschnittliche Wohnungsmiete*	€/m ²	5,21	5,08	5,00 - 5,10	5,30 - 5,35
Fluktuationsquote**	%	6,15	6,51	6,4 - 6,7	6,1 - 6,5

* bereinigt um die nicht bewohnbaren Wohnungen

** ohne Tauschwohnungen, Wohnungswechsel wegen Modernisierung

Die Eigenkapitalquote minderte sich durch den Jahresüberschuss des Geschäftsjahres. Für 2024 wird aufgrund der Aufnahme von Fremdmitteln bei den geplanten Investitionen eine Steigerung der Bilanzsumme und eine Eigenkapitalquote auf dem Niveau der Vorjahre erwartet.

mieten sowie der geplanten Mieterhöhungen eine Erhöhung auf ca. 5,30 - 5,35 €/m² erwartet.

Die durchschnittliche Wohnungsmiete erhöhte sich 2023 gegenüber dem Vorjahr mehr als erwartet. Grund dafür waren die hohen Neuvermietungsflächen. Für 2024 wird durch die angehobenen Neuvermietungs-

Die Fluktuation ist im Gegensatz zur Vorjahresprognose gesunken. Als Gründe hierfür können die günstigeren Mieten als auf dem privaten Wohnungsmarkt angeführt werden. Des Weiteren spielt vermutlich auch die Energiekrise, durch welche die Mieter mit höheren Kosten belastet werden, eine Rolle, weshalb Mieter an ihrer derzeitigen Wohnung festhalten und sich nicht nach neuem Wohnraum umschauchen.

b) Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

		Ist 2023	Ist 2022	Prognose 2023	Prognose 2024
Fort- und Weiterbildungslehrgänge	T€	41	30	30 - 35	30 - 35

Für 2024 wird mit einem ähnlichen Aufwand gerechnet.

C. PROGNOSE-, RISIKO- UND CHANCENBERICHT

I. PROGNOSEBERICHT

Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren geopolitischen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2024 mit wirtschaftlichen Unsicherheiten verbunden. Die offene Dauer des Ukraine-Kriegs sowie das Risiko einer Ausweitung des Kriegs zwischen Israel und der Hamas auf die Nachbarländer machen es dabei schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen.

Verlässliche Angaben zum Einfluss der geopolitischen Risiken auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts vor diesem Hintergrund nicht möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer der benannten Konflikte und der darauffolgenden wirtschaftlichen Erholung ab. Es kann daher zu negativen Abweichungen bei einzelnen Kennzahlen kommen.

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: Dezember 2023) 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 2024 weiter stabile Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung zwischen 17,0 Mio. € bis 17,5 Mio. € erwarten.

Wir erwarten für 2024 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 Konjunktorentwicklung diesbezüglich eine leichte Entspannung ab.

Für 2024 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 2024 rechnen wir mit einer durchschnittlichen Wohnungsmiete von 5,20 €/m² bis 5,30 €/m² (Vj: 5,00 bis 5,10 €/m²).

II. RISIKOBERICHT

Aufgrund der geopolitischen Unsicherheiten im Zuge des anhaltenden Ukraine-Kriegs und des Gaza-Konflikts sowie der weiterhin hohen Energiepreise 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.

Für die Gesellschaft waren für 2023 keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar. Bestandsgefährdende Risiken und sonstige Risiken mit einem wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand auch für den Prognosezeitraum sowie die überschaubare Zukunft nicht.

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

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

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

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

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

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

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

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

III. CHANCENBERICHT

Durch unser kundenorientiertes Handeln und die bereits erwirtschafteten und geplanten Eigenmittel erarbeiten wir das Potenzial für unsere zukünftigen Aktivitäten. Kundenreaktionen und Nachfragen zeigen, dass wir mit unserer Geschäftspolitik richtig liegen. Die aktuelle Zuwanderung wird die Nachfrage nach Wohnungen erhöhen.

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

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

Wegen unserer Modernisierungstätigkeit und der kontinuierlichen Optimierung unseres Wohnungsbestandes durch Sanierung und Neubauten und der laufenden Anpassung der Mieten im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten und der örtlichen Markt-

lage wird von einer positiven Umsatzentwicklung ausgegangen.

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

Aufgrund der sehr verhaltenen Mietsteigerungen der letzten Jahre hat sich somit zusätzliches, theoretisches Mieterhöhungspotenzial ergeben.

Die vorgesehenen Investitionen werden die Wirtschaftlichkeit des Unternehmens nachhaltig stärken und die Ertragssituation weiter verbessern.

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

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

D. RISIKOBERICHTERSTATTUNG ÜBER DIE VERWENDUNG VON FINANZINSTRUMENTEN

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

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

zierung des Anlagevermögens erfolgt im Wesentlichen durch langfristige Kapitalmarktdarlehen.

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

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

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

Mittelfristig können wir aber derzeit nicht ausschließen, dass sich die aktuelle Zinsentwicklung und die Finanzkonditionen 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, 28. März 2024



Christian Meyer
Geschäftsführer der Wohnbau Stadt Coburg GmbH

III. AUFSICHTSRAT

Die Geschäftsführung hat im Jahr 2023 den Aufsichtsrat laufend über die geschäftliche Entwicklung und die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft unterrichtet.

Die Bilanz zum 31.12.2023 und die Gewinn- und Verlustrechnung für 2023 wird dem Aufsichtsrat in der Sitzung vom 15.05.2024 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 2023.

Im Geschäftsjahr 2023 fanden

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

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

Coburg, 28. März 2024/15. Mai 2024



Dominik Sauerteig
Aufsichtsratsvorsitzender

IV. BILANZ 2023

I. AKTIVSEITE

	2023		Vorjahr
	[€]	[€]	[€]
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		14.180,44	8.161,99
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	101.087.799,87		100.010.319,67
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	7.171.766,95		7.697.082,55
3. Grundstücke ohne Bauten	59.304,85		59.304,85
4. Technische Anlagen u. Maschinen	604.306,43		691.675,74
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	394.516,77		363.309,49
6. Anlagen im Bau	3.462.605,39		901.086,09
7. Bauvorbereitungskosten	1.929.380,81		1.956.981,99
8. Geleistete Anzahlungen	32.688,71	114.742.369,78	0,00
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.763.078,82		1.763.078,82
2. Beteiligungen	5.000,00		5.000,00
3. Andere Finanzanlagen	520,00	1.768.598,82	520,00
Anlagevermögen insgesamt		116.525.149,04	113.456.521,19
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	55.906,26		55.906,26
2. Unfertige Leistungen	6.800.000,00		5.300.000,00
3. Andere Vorräte	237.481,73	7.093.387,99	351.119,33
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	78.252,79		131.997,96
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	526.529,28		1.292.774,08
3. Forderungen aus Lieferungen u. Leistungen	206.741,31		20.606,67
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	718.685,22		1.588.266,49
5. Sonstige Vermögensgegenstände	4.934.084,66	6.464.293,26	3.243.823,04
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	10.310.623,43		10.334.771,67
2. Bausparguthaben	1.268.815,34	11.579.438,77	1.250.023,57
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	108.979,50		114.813,84
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	147.102,23	256.081,73	148.203,35
Bilanzsumme		141.918.350,79	137.288.827,15
Treuhandvermögen		9.237.545,22	10.237.052,46

Bilanz zum 31. Dezember 2023

2. PASSIVSEITE

	2023		Vorjahr
	[€]	[€]	[€]
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		4.169.075,00	4.169.075,00
II. Gewinnrücklagen			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	2.191.904,77		2.191.904,77
2. Bauerneuerungsrücklage	43.216.883,84		43.216.883,84
3. Andere Gewinnrücklagen	22.483.982,55	67.892.771,16	21.752.352,03
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	642.875,72		1.081.630,52
2. Einstellungen in Rücklagen	0,00	642.875,72	350.000,00
Eigenkapital insgesamt		72.704.721,88	72.061.846,16
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	1.097.473,00		1.271.752,00
2. Sonstige Rückstellungen	517.714,00	1.615.187,00	839.829,36
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	35.300.781,56		34.996.294,53
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	18.083.254,09		16.590.390,98
3. Erhaltene Anzahlungen	7.024.334,49		5.806.748,71
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.516.507,00		2.465.653,12
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	27.337,84		0,00
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.229.600,28		2.948.706,35
7. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	103.382,37		36.045,16
8. Sonstige Verbindlichkeiten	151.872,31	67.437.069,94	141.786,37
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 €			(0,00)
davon aus Steuern: 0,00 €		0,00	(141.704,25)
D. Rechnungsabgrenzungsposten	161.371,97	161.371,97	129.774,41
Bilanzsumme		141.918.350,79	137.288.827,15
Treuhandverbindlichkeiten		9.237.545,22	10.237.052,46

Bilanz zum 31. Dezember 2023

V. GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG

	2023		Vorjahr
	[€]	[€]	[€]
1. Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	17.323.768,49		16.962.449,05
b) aus Betreuungstätigkeit	1.306.877,35		1.308.596,62
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.010.637,39	19.641.283,23	439.030,19
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		1.500.000,00	300.000,00
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		777.917,17	771.241,74
4. Sonstige betriebliche Erträge		463.051,94	694.465,52
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	9.786.983,54		8.006.418,30
b) Aufwendungen für Betreuungstätigkeit	49.672,20		51.170,62
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	490.128,45	10.326.784,19	211.051,21
Rohergebnis		12.055.468,15	12.207.142,99
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	4.197.848,44		3.878.406,73
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	1.188.137,00	5.385.985,44	1.167.466,34
davon für Altersversorgung: 316.615,27 €			(374.016,11)
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		4.183.177,48	4.114.608,04
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.121.656,58	1.180.426,87
9. Erträge aus anderen Finanzlagen		15,60	15,60
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		76.813,07	62.091,75
davon gegenüber verbundenen Unternehmen: 43.934,39 €			(46.680,08)
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		512.170,01	550.576,28
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		0,00	8.089,37
13. Ergebnis nach Steuern		929.307,31	1.369.676,71
14. Sonstige Steuern		286.431,59	288.046,19
15. Jahresüberschuss		642.875,72	1.081.630,52
16. Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage		0,00	350.000,00
17. Bilanzgewinn		642.875,72	731.630,52

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023

VI. ANHANG

A. ALLGEMEINE ANGABEN

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

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

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

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

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

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

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

B. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Entgeltlich von Dritten erworbene Immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten aktiviert und entsprechend ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer linear abgeschrieben. Dabei werden entgeltlich erworbene EDV-Programme über eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 3 bzw. 5 Jahren abgeschrieben. Sachanlagen sind mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich planmäßiger linearer bzw. Staffeln-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 2023 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 1,82 %. 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 (1,70% Stand November 2023). Die Rückstellung beträgt zum 31.12. des Berichtsjahres 20.412,00 € und betrifft ehemalige Mitglieder des Geschäftsführungsorgans.

Rückstellungen für Jubiläumsgewinne werden nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren berechnet. Den Berechnungen wurden die Richttafeln für die Pensionsversicherung von Dr. Klaus Heubeck (2018 G) sowie der pauschal abgeleitete Abzin-

gungssatz für eine Restlaufzeit von 15 Jahren zugrunde gelegt (1,70 % Stand November 2023). 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.



Nachhaltig in die Zukunft:
Die WSCO legt Wert auf erneuerbare Energien –
so wie hier mit einer Photovoltaikanlage auf dem Dach
der Karl-Türk-Straße 59.

C. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN POSTEN DER BILANZ

Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten ist im Anlagenspiegel nachfolgend dargestellt:

ANLAGENSPIEGEL 2023

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				AK / HK 31.12.2023 [€]
	AK / HK 01.01.2023 [€]	Zugänge [€]	Abgänge [€]	Umbuchungen (+ / -) [€]	
Immaterielle Vermögensgegenstände	314.894,94	14.307,78	2.153,18		327.049,54
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	192.491.502,47	4.309.313,27		524.709,12	197.325.524,86
Grundstücke mit Geschäftsbauten	12.360.497,12		604.394,08	274.911,79	12.031.014,83
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	1.490.601,45	138.853,22	255.402,66		1.374.052,01
Anlagen im Bau	901.086,09	2.561.519,30			3.462.605,39
Bauvorbereitungskosten	1.956.981,99	780.408,06	8.388,33	-799.620,91	1.929.380,81
Anzahlungen		32.688,71			32.688,71
	211.781.594,05	7.822.782,56	868.185,07	0,00	218.736.191,54
Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.763.078,82				1.763.078,82
Beteiligungen	5.000,00				5.000,00
Andere Finanzanlagen	520,00				520,00
	1.768.598,82				1.768.598,82
Anlagevermögen insgesamt	213.865.087,81	7.837.090,34	870.338,25	0,00	220.831.839,90

Beteiligungsbesitz

Die unter den Finanzanlagen ausgewiesenen Anteile an verbundenen Unternehmen und Beteiligungen (Anteilsbesitz) – d. h. die Unternehmen, an denen

die Gesellschaft direkt oder indirekt eine Beteiligung i. S. d. § 271 HGB hält – setzen sich wie folgt zusammen:

Anteilsbesitz	Höhe am Kapital %	Eigenkapital €	Ergebnis €	Stichtag der Information
Stadtentwicklungsgesellschaft Coburg mbH	94	9.699.306,18	676.926,27	31.12.2023
Markthalle Coburg GmbH, Winnenden	10	56.197,07	43.846,70	31.12.2022

Abschreibungen					Buchwerte	
Abschreibungen (kumulierte) 01.01.2023	Abschreibungen des Geschäfts- jahres	Abgänge	Zuschreibungen	Abschreibungen (kumulierte) 31.12.2023	Buchwert am 31.12.2023	Buchwert am 31.12.2022
[€]	[€]	[€]	[€]	[€]	[€]	[€]
306.732,95	8.288,33	2.152,18		312.869,10	14.180,44	8.161,99
92.481.182,80	3.756.542,19			96.237.724,99	101.087.799,87	100.010.319,67
4.663.414,57	214.988,38	19.155,07		4.859.247,88	7.171.766,95	7.697.082,55
					59.304,85	59.304,85
1.829.944,34	87.369,31			1.917.313,65	604.306,43	691.675,74
1.127.291,96	107.600,94	255.357,66		979.535,24	394.516,77	363.309,49
					3.462.605,39	901.086,09
	8.388,33	8.388,33			1.929.380,81	1.956.981,99
					32.688,71	0,00
100.101.833,67	4.174.889,15	282.901,06		103.993.821,76	114.742.369,78	111.679.760,38
					1.763.078,82	1.763.078,82
					5.000,00	5.000,00
					520,00	520,00
					1.768.598,82	1.768.598,82
100.408.566,62	4.183.177,48	285.053,24		104.306.690,86	116.525.149,04	113.456.521,19

Unfertige Leistungen

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 6.800.000,00 € (Vj. 5.300.000,00 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

In der Position „Forderungen gegen verbundene Unternehmen“ sind zwei Gesellschafterdarlehen an die Stadtentwicklungsgesellschaft Coburg mbH enthalten. Das erste Darlehen ist über nominal 3.500,0 T€ enthalten (Stand zum 31.12.2023 593.135,66 €). Das Darlehen hat eine Laufzeit von 10 Jahren und wird mit 3 % p.a. verzinst. Diese Forderung mit einer Restlaufzeit von über 1 Jahr beträgt 200.639,95 €.

Das zweite Gesellschafterdarlehen wurde am 14.12.2023 in Höhe von 500 T€ getilgt (Stand zum 31.12.2023 0,00 €).

In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind Abschlagszahlungen an die Städtischen Werke in Höhe von 4.180 T€ (Vj. 2.187 T€) enthalten.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

In den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten sind Disagiobeträge in Höhe von 109 T€ (Vorjahr 114,8 T€) für Modernisierungsdarlehen enthalten.

Aktive latente Steuern

Zum Bilanzstichtag ergibt sich nach Saldierung der aktiven und passiven latenten Steuern (Gesamtdifferenzenbetrachtung) ein Aktivüberhang der latenten Steuern. Die Gesellschaft macht von dem Aktivierungswahlrecht des § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB keinen Gebrauch, so dass ein Ansatz des Aktivüberhangs in der Bilanz unterbleibt. Die aktiven latenten Steuern resultieren im Wesentlichen aus temporären Differenzen zwischen handels- und steuerrechtlichen Wertansätzen im Bereich der Immobilienbestände.

Eigenkapital

Das im Handelsregister eingetragene und voll eingezahlte gezeichnet Kapital beträgt 4.169.075,00 €.

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt 12,3 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	127,2 T€
> Prüfungs-, Abschluss- und Steuerberatungskosten	111,5 T€
> Urlaub, Überstunden	32,6 T€
> Verwaltungs- u. Prozesskosten	115,3 T€
> für unterlassene Instandhaltung	61,0 T€

Die Rückstellungsbeträge für die genannten Sachverhalte entsprechen rund 86,5 % des Postens der sonstigen Rückstellungen.

Verbindlichkeiten

Die Aufgliederung der Verbindlichkeiten nach Restlaufzeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte ergeben sich aus dem nachfolgenden Verbindlichkeitspiegel:

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL 2023

	insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit			davon gesichert	Art der Sicherung
		bis zu 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
	[€]	[€]	[€]	[€]	[€]	
Verbindlichkeiten						
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	35.300.781,56 (34.996.294,53)	1.155.970,26 (1.247.202,63)	4.489.352,09 (4.415.571,37)	29.655.459,21 (29.333.520,53)	35.267.799,26 (34.973.200,70)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	18.083.254,09 (16.590.390,98)	883.324,41 (839.518,71)	3.552.748,26 (3.363.212,45)	13.647.181,42 (12.387.659,82)	18.083.252,19 (16.590.388,95)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	7.024.334,49 (5.806.748,71)	7.024.334,49 (5.806.748,71)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.516.507,00 (2.465.653,12)	205.022,35 (211.814,54)		2.311.484,65 (2.253.838,58)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.256.938,12 (2.948.706,35)	4.256.938,12 (2.948.706,35)				
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	103.382,37 (36.045,16)	103.382,37 (36.045,16)				
Sonstige Verbindlichkeiten	151.872,31 (141.786,37)	151.872,31 (141.786,37)				
Gesamtbetrag	67.437.069,94 (62.985.625,22)	13.780.844,31 (11.231.822,47)	8.042.100,35 (7.778.783,82)	45.614.125,28 (43.975.018,93)	53.351.051,45 (51.563.589,65)	

GPR = Grundpfandrecht () = Vorjahr

Die Positionen „Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten“ und „Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern“ enthalten im Berichtsjahr aufgelaufene Zinsen und rückständige Annuitäten von 32.982,30 € bzw. 1,90 €.

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:

	2023	Vorjahr
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	515.309,70 €	840.958,13 €
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	195.533,90 €	0,00 €
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	18.081.731,39 €	16.588.761,12 €
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	21.701,70 €	8.055,26 €

D. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN POSTEN DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Sonstige betriebliche Erträge

Im abgelaufenen Geschäftsjahr sind außergewöhnliche Erträge in Höhe von 5 T€ angefallen, die Gewinne aus der Veräußerung von im Bestand befindlichen Gebäuden betreffen.

Außerdem sind periodenfremde Erträge aus früheren Jahren (29,5 T€) und aus der Auflösung von Rückstellungen (194 T€) sowie aus Versicherungsentschädigungen (218,7 T€) enthalten.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

In der Position „Sonstige betriebliche Aufwendungen“ sind Verluste aus dem Abgang des Anlagevermögens in Höhe von 146 T€ enthalten.

Finanzergebnis

Die Sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge resultieren in Höhe von 2,3 T€ (Vorjahr 1,1 T€) aus der Abzinsung von Rückstellungen. In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind in Höhe von 18,7 T€ (Vorjahr 44,5 T€) Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen enthalten.

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Im Geschäftsjahr ergeben sich keine Steueraufwendungen.

E. SONSTIGE ANGABEN

Arbeitnehmer

Im Geschäftsjahr waren durchschnittlich beschäftigt:

Gruppen	Vollzeit- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	15	23
Technische Mitarbeiter	14	8
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswart etc.	25	1
Summe	54	32

Außerdem wurden 8,75 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.
(ab 01.08.2023)
- > Herr Bürgermeister Can Sadik Aydin
Stadt Coburg, 3. Bürgermeister
- > Frau Stadträtin Melanie Becker
Studentin (bis 30.11.2023)
- > Herr Stadtrat Dr. Hans-Heinrich Eidt
Rechtsanwalt (ab 01.08.2023)
- > Herr Stadtrat Alper Hasirci
Jurist/selbständig (bis 31.07.2023)
- > Herr Stadtrat Prof. Dr. Wolfram Haupt
Professor (ab 01.12.2023)
- > Herr Stadtrat Kurt Knoch
Dipl.-Betriebswirt (FH)/Steuerberater
- > Frau Stadträtin Steffi Raab
Fachkrankenschwester für Notfallpflege
(bis 31.07.2023)
- > Frau Stadträtin Dr. Birgit Weber
Ärztin

Für die Tätigkeit im Geschäftsjahr wurden dem Aufsichtsrat Aufwandsentschädigungen in Höhe von 28,2 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 betragen 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 7.532,5 T€ (Vorjahr 7.398,3 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*	18.081,7		2.138,4
Begebene Finanzierung*		593,1	10.307,8
Bezug von Lieferungen und Leistungen	5.496,2		0,6
Erbringung von Leistungen	1.453,5	466,2	
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	83,2		15,0
Zinsen und ähnliche Erträge		43,9	30,0

* zum 31.12.2023

Gesamthonorar des Abschlussprüfers

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

Honorar für	T€
Abschlussprüfungsleistungen	49,5
Summe	49,5

Erhöht wird der Aufwand des Geschäftsjahres um Mehrkosten in Höhe von 4,8 T€.

In den flüssigen Mitteln bzw. in den Verbindlichkeiten aus Vermietung sind Treuhandguthaben von 2.301,5 T€ bzw. Treuhandverbindlichkeiten (Mietkautionen) von 2.310,1 T€ enthalten.

Gewinnverwendungsvorschlag der Geschäftsführung

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Bilanzgewinn von 642,9 T€ den anderen Gewinnrücklagen zuzuführen.

Coburg, 28. März 2024



Christian Meyer
Geschäftsführer der Wohnbau Stadt Coburg GmbH

WS

ENTWICKELUNG
WOHNLEBENS



NACHHALTIGKEITS-ANSATZ

NACHHALTIGKEIT ALS MINDSHIFT

IDEEN FÜR HANDLUNGEN

- ① NUR ÖKONOMIE + ÖKOLOGIE
- ② NUR MIETEN + ÖKONOMIE
- ③ NUR ÖKOLOGIE + MIETEN

NICHTS SCHEINT PASSEND!

NEUORIENTIERUNG
BERICHTERSTATTUNG
NACHHALTIGKEITS-
BEZOGEN
KOSTEN 350.000 €

EINBEZUG DER
STAKEHOLDER &
SHAREHOLDER

WIE VERTEILEN
WIR UNSERE
INVESTITIONEN!

NEUBAU ODER
MODERNISIERUNG?

WAS SIND
UNSERE
ZIELVORGABEN?

WOHER KOMMEN
DIE MITTEL?



VERNETZUNG
FÖRDERN



LEBENSZYKLUS-
ANALYSE BEI
PROJEKTEN

ZEIGT BEREICH
GEÄNDERUNG

IMPULS

ÖKOLOGISCHES
VERLANGEN

SOLIDE BLEIBEN
NICHT WAGHALTIG

DIE POLITIK
IST AUCH
GEFORDERT

TRIPLE BOTTOM LINE

HERAUS-
FORDERUNGEN

DER WOHNUNGS-
WIRTSCHAFT
STEHEN AUF-
GRUND RE-
GULARISCHER
VORGABEN
HERAUS-
FORDERUNGEN
BEVOR



KOSTEN
GEHEN
DURCH DIE
DECKE
WIR MÜSSEN
UNS AN DIE
HOHEN
ZINSEN
GEWÖHNEN!

ÜBRIGENS:
MODERNISIERUNGEN
SIND NICHT
WARMMIETEN-
NEUTRAL

WIR MÜSSEN
UNS DIESER
DISKUSSION
STELLEN.

MIET-
ERHÖHUNG
(WIRD ABER
REGULIERT)

GEPLANTES
ERGEBNIS...



PUFFER
SIND WICHTIG!
EIGENKAPITAL QUOTE
SINKT AUF 40% (geplant)
(DURCHSCHNITT)

ÖKONOMIE

soziale MIETEN

ÖKOLOGIE

TRIPLE BOTTOM LINE KONZEPT NICHT MEHR MA...

AKTUELL GUTE
STABILE AUSGANGSLAGE

(BAU-)ANFORDERUNG
ZINSNIVEAU UND KOSTEN
REGULARIEN

CO

CKELN

SEID VOR-
BEREITET
AUF
ZUNEHMENDE
KOMPLEXITÄT!

SSION

ULSE

WEG

MEN

SIG



EREITSCHAFT FÜR
RTEN WEG

CHBAR

GE

TECHNISCHE
AUFKLÄRUNG DER
MIETER:INNEN



AM
WOHNUNGSBAU
FESTHALTEN

BAU-STANDARDS
ÜBERDENKEN

NEUTRALE QUARTIERSENTWICKLUNG) DAS HEISST VIEL
MOTIVIEREN, KOMMUNIZIEREN, INITIIEREN, UNTERSUCHEN
EKT & IDEEN DER STADTENTWICKLUNG

IMPRESSUM

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

Geschäftsführer:
Christian Meyer

Vorsitzender des Aufsichtsrates:
Oberbürgermeister Dominik Sauerteig

Sitz der Gesellschaft:
Coburg, Registergericht HRB 107

Gestaltung und Layout:
sibdesign, Hamburg · www.sibdesign.de

Graphic Recording: Sandra Weinmann
www.sandra-weinmann.de

Bildnachweis:
Rainer Brabec: Seiten 6, 20/21, 22/23, 24, 25,
26/27, 32 (Fassade Walkmühlgasse 21), 33, 35,
39, 40 (Glücksrad und Architekten mit Modell)
WSCO: Seiten 28 (Grafik), 36, 37, 38, 40
(Talkrunde und Hubsteiger)
Stadtmacher: Seiten 7, 41
Joachim Übler: Seite 32
(Eingangsbereich Walkmühlgasse 21)
Architekturbüro Thomas Eck: Seite 34
Atelier Huffer Wenzel, Johannes Wenzel:
Seiten 30/31 (Visualisierung), 32 (Gebäude
Judengasse 21, Tür und Treppe)
Alexandra Rump: Seite 41 (Kindersitzmöbel)
Simone Hopf @sinchen_fotografie: Seite 42
Michael von Aichberger: Seite 43

Druck:
Druckerei Nötzold
Austraße 63c · 96465 Neustadt bei Coburg

Stand: 22.06.2024

UM
SCHLAG

Graphic Recording-Aufzeichnungen
von Sandra Weinmann
rund um die Berichte
der Abteilungen
beim Aufsichtsratsworkshop
am 30. November 2023



DIE ZUKUNFT
SOLL
ROSA BLEIBEN

SICHERN WIR DIE ÜBERGABE?

30.11.23
TAG 1

BERICHTE DER ABTEILUNGEN

VERMIETUNG

UNSERE MIETER: INNEN FÜHLEN SICH WOHL - SO SOLL ES BLEIBEN.

Stephanie

1300 SUCHENDE (+18%)

WARTELISTE IST LAAAAANG

PROBLEME mit VERWAHRSUNG KÖNNTEN ZUNEHMEN

Circa 6€ je m²

CONTROLLING & FINANZEN

Martina Antje

WIR ÜBERPRÜFEN OB DER WEG ERFOLG HAT, INDEM WIR IST "MIT PLAN" VERGLEICHEN

200 000 m², davon: 58% müssen modernisiert werden

VERFOLGUNG DES KLIMAPFADES

HOHE KOSTEN GEFÄHRDEN STABILITÄT

€ KOSTEN

EINSCHRÄNKUNGEN/ ANPASSUNGEN NOTWENDIG PFAD VERLÄNGERT SICH

ÖKOLOGIE ÖKONOMIE

42.000 € AUSGABEN TÄGLICH

DIGITALISIERUNGS-MANAGEMENT

IT-MINDSET

PAPIERWIRTSCHAFT → NEURONEN → DIGITALE PROZESSE

ERFOLGE

INTERNE PROZESSE OFT LANG → ANPASSUNG DER

MULTITALENTE GESUCHT

WOHNBAU STADT COBURG GMBH
Mauer 12 · 96450 Coburg · www.wohnbau-coburg.de

Josef

NACH WENN EINN ALS COR

ÖA

Anette

ER-

WIE WIR VON