



WOHNBAU STADT COBURG GMBH

Geschäftsbericht 2025

JAHRES- ABSCHLUSS

INHALT

1. Lagebericht	04
A. Grundlagen des Unternehmens	04
I. Geschäftsmodell des Unternehmens	04
II. Geschäftsfelder	05
B. Wirtschaftsbericht	05
I. Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen	05
II. Geschäftsverlauf	07
III. Lage	08
IV. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren	11
C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht	12
I. Prognosebericht	12
II. Risikobericht	13
III. Chancenbericht	13
D. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten	14
<hr/>	
2. Aufsichtsrat	15
<hr/>	
3. Bilanz 2025	16
<hr/>	
4. Gewinn- und Verlustrechnung	20
<hr/>	
5. Anhang	22
A. Allgemeine Angaben	22
B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	23
C. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz	25
D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung	29
E. Sonstige Angaben	30

1. LAGEBERICHT

A. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

I. GESCHÄFTSMODELL DES UNTERNEHMENS

Rechtsverhältnisse

Gründung: 09.03.1950

Eintragung ins Handelsregister:
28.03.1950 unter HRB 107

Als allgemeiner Sanierungsträger in Bayern seit 26.04.1972 anerkannt.

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

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

Gesellschafter

Geschäftsanteil I:

Stadt Coburg 4.128.171,00 €

+ Kapitalerhöhung
(gem. Urkunde vom 12.12.2024) 247.550,00 €

(= 99,02 %) 4.375.721,00 €

Geschäftsanteil II:

Treuhänderischer Anteil der Wohnbau
Stadt Coburg GmbH 40.904,00 €

Geschäftsanteil III:
(gem. Urkunde vom 12.12.2024/Geschäftsanteilsabtretung):

Treuhänderischer Anteil der Wohnbau
Stadt Coburg GmbH 2.450,00 €

(= 0,98 %) 43.354,00 €

Stammkapital 4.419.075,00 €

Das gezeichnete Kapital ist voll eingezahlt.

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

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

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

Beteiligungen

Stadtentwicklungsgesellschaft Coburg mbH, Coburg

Anteil I 14.300,00 € = 55,00 %

Anteil II 10.140,00 € = 39,00 %

Markthalle Coburg GmbH, Coburg

Anteile 5.000,00 €

Verkauf Anteile am 03.12.2024
(Urkunde 2373_J_2024) -5.000,00 €

0,00 €

II. GESCHÄFTSFELDER

Kerngeschäft des Unternehmens ist die Bewirtschaftung und Entwicklung von Wohnungsbeständen in Coburg und Umgebung. Ein weiteres Geschäftsfeld bildet die Entwicklung und Betreuung von Sanierungsgebieten sowie des Gebiets Soziale Stadt in Coburg.

B. WIRTSCHAFTSBERICHT

I. GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENSPEZIFISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland kam im Jahr 2023 in einem nach wie vor krisengeprägten 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 / der Genossenschaft 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 Abwärtstrend 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 Teilsegmenten ausgeglichen. Im Wohnungseigentumssektor ist die Nachfrage nach Eigentumswohnungen unverändert hoch. Im Bereich der Mietwohnungen ist die Nachfrage konstant. Zeitgemäß ausgestattete Bestandswohnungen werden verstärkt nachgefragt. Unverändert hoch ist der Bedarf nach qualitativ hochwertig modernisierten Wohnungen. Nach einfach ausgestatteten Wohnungen besteht eine geringe Nachfrage. Der Trend zu größerem Wohnraum ist ungebrochen.

Wettbewerbsverhältnisse

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

II. GESCHÄFTSVERLAUF

Im Hinblick auf den Ukraine-Krieg und den danach stark gestiegenen Energiepreisen sowie der weiterhin hohen Baupreise waren in 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 beobachteten Leistungsindikatoren die Erwartung für den Berichtszeitraum durch die aktuellen Geschehnisse maßgeblich beeinflusst.

Die Gesellschaft / Genossenschaft war im Berichtszeitraum im Wesentlichen mit der Modernisierung und Instandhal-

tung 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 Gewerbeeinheit an die Stadtentwicklungsgesellschaft Coburg mbH verkauft.

Die Wohnungen und die Gewerbeeinheit werden von den Käufern saniert.

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

- **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. Insge-

samt 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 € aktiviert. Die Maßnahme wurde zum 31.12.2023 zu ca. 90 % fertiggestellt.

Für die Modernisierung der Gebäude Küregrund 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. € ausgeben.

Verwaltungsmäßige Betreuung

Die Wohnbau Stadt Coburg GmbH verwaltete Wohnanlagen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) von privaten Eigentümern. Bis 31.12.2022 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 zu-nächst bescheidener Eigenkapitalverzinsung, dafür aber nachhaltig.

III. LAGE

1. Ertragslage

Analyse nach Geschäftsfeldern

Ertragsanalyse	2021 T€	2022 T€	2023 T€
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
	4.113,7	4.920,4	4.518,9

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, Stadt-

macher und Initiative Wohnen.2050 enthalten.

Die Ertragslage des Unternehmens ist weiterhin gut. Sie entspricht der im Rahmen der mietpreis-rechtlichen 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.

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

Die Modernisierungskosten mit 1.145 T€ sind im Lagebericht unter Ziffer B.II näher erläutert.

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

Die geleistete Anzahlung betrifft die Anschaffung eines Archivsystems.

b) Investitionen

	2021 T€	2022 T€	2023 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

Finanzierung der Investitionen	2021 T€	2022 T€	2023 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 Berichtsjahr 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 aufgewendeten Instandhaltungskosten in Höhe von 3.723 T€ aus dem laufenden Geschäftsbetrieb finanziert worden.

Am Abschlussstichtag bestehen folgende wesentliche Investitionsverpflichtungen:

Für Neubau und Modernisierung: 7.532,5 T€.

c) Zusammenfassung der Vermögens- und Kapitalstruktur

	31.12.2021 T€	31.12.2022 T€	31.12.2023 T€
Aktiva			
langfristige Investitionen	115.355	112.675	115.881
Bauland + Vorbereitungskosten	1.223	2.072	2.045
kurzfristige Aktiva	19.847	22.542	23.992
	136.425	137.289	141.918
Passiva			
Eigenkapital	70.980	72.062	72.705
langfristige Fremdmittel	56.028	55.089	54.678
kurzfristige Passiva	9.417	10.138	14.535
	136.425	137.289	141.918
Anteil Eigenkapital an Bilanzsumme	52,03 %	52,49 %	51,23 %

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 Bilanz-summe und eine Eigenkapitalquote auf dem Niveau der Vorjahre erwartet.

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

ten Mieterhöhungen eine Erhöhung auf ca. 5,30 - 5,35 €/m² erwartet.

Die Fluktuation ist im Gegensatz zur Vorjahresprognose gesunken. Als Gründe hierfür können die günstigeren Mieten als auf 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 umschauen.

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.

d) Liquidität

Die Zahlungsströme des Geschäftsjahres 2023 stellen sich wie folgt dar:

	2021 T€	2022 T€	2023 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 Darlehens-tilgungen 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 Finanzmittelbestand 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 Schenk-gasse 2 a 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.

Die langfristigen Investitionen der Gesellschaft zum 31.12.2023 sind zusammenfassend mit geeigneten, überwiegend öffentlichen und zinsgünstigen Fremdmitteln sowie Eigenkapital finanziert.

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

C. PROGNOSE-, RISIKO- UND CHANCENBERICHT

I. PROGNOSENBERICHT

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, branchen-spezifischen 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).

In diesem Zusammenhang wird auf den Nachtragsbericht im Anhang verwiesen.

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 / Genossenschaft 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. (Hinweis: ggf. ergeben sich Folgeänderungen bei der weiteren Berichterstattung im Lagebericht)

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

Für die Gesellschaft waren für 2023 keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar. Bestandsgefährdende Risiken und sonstige Risiken mit einem wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage bestehen nachzeitigem 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 Städtebauförderungs-mittel, 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 Wohnungs-wünsche zu bezahlbaren Preisen erfüllen.

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

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

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

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

Die vorgesehenen Investitionen werden die Wirtschaftlichkeit des Unternehmens nachhaltig stärken und die Ertrags-situation weiter verbessern.

Der mögliche Ausbau von Geschäftsfeldern, wie Gebäude-management, Projektentwicklung oder Bau-trägertätigkeit 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 Finanzierung des Anlagevermögens erfolgt im Wesentlichen durch langfristige Kapitalmarktdarlehen.

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

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

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

Mittelfristig können wir aber derzeit nicht ausschließen, dass sich die aktuelle Zinsentwicklung und die Finanzkonditionen weiter ungünstig entwickeln könnten. Deshalb werden wir den Finanzbereich noch stärker als Schwerpunkt in unser Risikomanagement integrieren, um rechtzeitig Liquiditätseingüssen 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 erstellige Ränge als Beleihungsspielraum zur Verfügung.

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Coburg, 28. März 2024
Geschäftsführer der Wohnbau Stadt Coburg GmbH

Christian Meyer

2. 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 Mitarbeiter:innen der Gesellschaft Dank und Anerkennung aus.

Coburg, 28. März 2024 / 15. Mai 2024

Dominik Sauerteig
Aufsichtsratsvorsitzender

3. BILANZ 2023

1. 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 und 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		
7. Bauvorbereitungskosten	1.929.380,81		901.086,09
8. Geleistete Anzahlungen	32.688,71	114.742.369,78	1.956.981,99
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

	2023		Vorjahr
	[€]	[€]	[€]
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 und 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		
2. Bausparguthaben	1.268.815,34	11.579.438,77	11.584.794,94
C. RECHNUNGSABGRENZUNGS-POSTEN			
1. Geldbeschaffungskosten	108.979,50		114.813,84
2. And. 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

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

	2023		Vorjahr
	[€]	[€]	[€]
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		
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. RECHNUNGSABGRENZUNGS- POSTEN	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

4. GEWINN- & VERLUSTRECHNUNG

	2023		Vorjahr
	[€]	[€]	[€]
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	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 Hausbewirtschaftung	9.786.983,54		
b) Aufwendungen für Betreuungstätigkeit	49.672,20		8.006.418,30
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	490.128,45	10.326.784,19	262.221,83
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)

	2023		Vorjahr
	[€]	[€]	[€]
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 Finanzanlagen		15,60	15,60
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		76.813,07	62.091,75
davon gegenüber verbundenen Unternehmen: 46.680,08 €			(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

5. 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. Staffel-Abschreibungen sowie erhaltener Investitionszuschüsse bewertet. Die Abschreibungen auf Zugänge des Sachanlagevermögens erfolgen grundsätzlich zeitanteilig.

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

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

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

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer. Den plan-

mäßigen 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 selbständigen 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 Jubiläumszuwendungen werden nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren berechnet. Den Berechnungen wurden die Richttafeln für die Pensionsversicherung von Dr. Klaus Heubeck (2018 G) sowie der pauschal abgeleitete Abzinsungssatz für eine Restlaufzeit von 15 Jahren zugrunde gelegt (1,70 % 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.

C. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN POSTEN DER BILANZ

Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten ist im Anlagenspiegel nachfolgend dargestellt:

ANLAGENSPIEGEL 2023	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Abschreibungen					Buchwerte	
	AK/HK 01.01.2023 [€]	Zugänge [€]	Abgänge [€]	Umbuchun- gen (+/-) [€]	AK/HK 31.12.2023 [€]	Abschreibungen (kumulierte) 01.01.2023 [€]	Abschrei- bungen Geschäfts- jahres [€]	Abgänge [€]	Zuschrei- bungen [€]	Abschreibungen (kumulierte) 31.12.2023 [€]	Buchwert am 31.12.2023 [€]	Buchwert am 31.12.2022 [€]
Immaterielle Vermögensgegenstände	314.894,94	14.307,78	2.153,18		327.049,54	306.732,95	8.288,33	2.152,18		312.869,10	14.180,44	8.161,99
Sachanlagen												
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	192.491.502,47	4.309.313,27		524.709,12	197.325.524,86	92.481.182,80	3.756.542,19			96.237.724,99	101.087.799,87	100.010.319,67
Grundstücke mit Geschäftsbauten	12.360.497,12		604.394,08	274.911,79	12.031.014,83	4.663.414,57	214.988,38	19.155,07		4.859.247,88	7.171.766,95	7.697.082,55
Grundstücke ohne Bauten	59.304,85				59.304,85						59.304,85	59.304,85
Technische Anlagen und Maschinen	2.521.620,08				2.521.620,08	1.829.944,34	87.369,31			1.917.313,65	604.306,43	691.675,74
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.490.601,45	138.853,22	255.402,66		1.374.052,01	1.127.291,96	107.600,94	255.357,66		979.535,24	394.516,77	363.309,49
Anlagen im Bau	901.086,09	2.561.519,30			3.462.605,39						3.462.605,39	901.086,09
Bauvorbereitungskosten	1.956.981,99	780.408,06	8.388,33	-799.620,91	1.929.380,81		8.388,33	8.388,33			1.929.380,81	1.956.981,99
Anzahlungen		32.688,71			32.688,71						32.688,71	0,00
	211.781.594,05	7.822.782,56	868.185,07	0,00	218.736.191,54	100.101.833,67	4.174.889,15	282.901,06		103.993.821,76	114.742.369,78	111.679.760,38
Finanzanlagen												
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.763.078,82				1.763.078,82						1.763.078,82	1.763.078,82
Beteiligungen	5.000,00				5.000,00						5.000,00	5.000,00
Andere Finanzanlagen	520,00				520,00						520,00	520,00
	1.768.598,82				1.768.598,82						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	100.408.566,62	4.183.177,48	285.053,24		104.306.690,86	116.525.149,04	113.456.521,19

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, Coburg	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

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 Disagio-beträge 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 (Gesamt-differenzenbetrachtung) ein Aktivüberhang der latenten Steuern. Die Gesellschaft macht von dem Aktivierungswahlrecht des § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB keinen Gebrauch, so dass ein Ansatz des Aktivüberhangs in der Bilanz unterbleibt. Die aktiven latenten Steuern resultieren im Wesentlichen aus temporären Differenzen zwischen handels- und steuerrechtlichen Wertansätzen im Bereich der Immobilienbestände.

Eigenkapital

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

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 rd. 86,5 % des Postens der sonstigen Rückstellungen.

Verbindlichkeiten

Die Aufgliederung der Verbindlichkeiten nach Restlaufzeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfand-rechte 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 Unternehmen resultieren aus dem Lieferungs- und Leistungsverkehr.

	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 Gebäude 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 Anlage-vermögens in Höhe von 146 T€ enthalten.

Gegenüber Gesellschaftern bestehen in der Bilanz nicht gesondert ausgewiesene Forderungen und Verbindlichkeiten; sie sind unter folgenden Bilanzposten ausgewiesen:

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 (Erbbauszinsen). Im Berichtsjahr betragen die Erbbauszinsen 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
Geschäftsführer der Wohnbau Stadt Coburg GmbH

Christian Meyer

