Geschäftsbericht 2025

LAGE-BERICHT

INHALT

II. Lagebericht **04**

A. Grundlagen des Unternehmens 04
I. Geschäftsmodell des Unternehmens 04
II. Geschäftsfelder 04
B. Wirtschaftsbericht 05
I. Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen 05
II. Geschäftsverlauf 06
III. Lage 07
IV. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren 11
C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht 12
I. Prognosebericht 12
II. Risikobericht 13
III. Chancenbericht 14
D. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten 15

III. Aufsichtsrat **16**

IV. Bilanz 2025 **17**

V. Gewinn- und Verlustrechnung **20**

VI. Anhang **21**

A. Allgemeine Angaben 21
B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden 21
C. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz 23
D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung 26
E. Sonstige Angaben 27

II. LAGEBERICHT

A. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

I. GESCHÄFTSMODELL DES UNTERNEHMENS

Rechtsverhältnisse

Gründung: 09.03.1950

Eintragung ins Handelsregister:
28.03.1950 unter HRB 107

Als allgemeiner Sanierungsträger in Bayern seit 26.04.1972 anerkannt.

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

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

Gesellschafter

Geschäftsanteil I:	
Stadt Coburg	4.128.171,00 €
+ Kapitalerhöhung (gem. Urkunde vom 12.12.2024)	247.550,00 €
+ Kapitalerhöhung (gem. Urkunde vom 09.12.2025)	550.000,00 €
(= 99,02 %)	4.925.721,00 €
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 €
Geschäftsanteil IV: (gem. Urkunde vom 09.12.2025/Geschäftsanteilsabtretung): Treuhänderischer Anteil der Wohnbau Stadt Coburg GmbH	5.449,00 €
(= 0,98 %)	48.803,00 €
Stammkapital	4.974.524,00 €

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 %

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 deutsche Wirtschaft hat nach der lang anhaltenden Schwächephase begonnen, sich schrittweise zu stabilisieren. Zwar wirken strukturelle Herausforderungen und das weiterhin unsichere außenwirtschaftliche Umfeld, insbesondere für Industrie und Exportwirtschaft, fort, die konjunkturelle Dynamik nimmt jedoch allmählich zu. Gestützt wird die wirtschaftliche Entwicklung zunehmend durch staatliche Ausgaben, eine Belebung der Exporte sowie einen allmählich erstarkenden privaten Konsum. Nach Einschätzung der Bundesbank setzt sich die wirtschaftliche Erholung im Verlauf des Jahres 2026 fort und gewinnt dabei spürbar an Dynamik.

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2025 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 0,2 % höher als im Vorjahr.

Die Verbraucherpreise in Deutschland haben sich im Jahresdurchschnitt 2025 um 2,2 % gegenüber 2024 erhöht. Die Entwicklung der Verbraucherpreise hat sich damit stabilisiert. Im Jahresdurchschnitt 2024 hatte die Inflationsrate ebenfalls bei +2,2 % gelegen, in den Jahren zuvor deutlich darüber: Im Jahresdurchschnitt 2023 lag sie bei +5,9 %, 2022 sogar bei +6,9 % und 2021 bei +3,1 %.

Die Arbeitslosenquote in Deutschland lag im Jahresdurchschnitt 2025 bei 6,3 % und ist demnach um 0,3 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Im Jahresdurchschnitt waren rund 2,9 Millionen Menschen arbeitslos gemeldet, rund 161.000 mehr als vor einem Jahr.

Im IHK-Bezirk Coburg lag die Arbeitslosigkeit im Jahresdurchschnitt 2025 bei 5,5 % (Vj. 5,1 %).

Im Jahresdurchschnitt 2025 waren rund 46,0 Millionen Menschen mit Arbeitsort in Deutschland (Inlandskonzept) erwerbstätig. Nach einer ersten Schätzung des Statistischen Bundesamtes (Destatis) lag die jahresdurchschnittliche Zahl der Erwerbstätigen im Jahr 2025 damit geringfügig um 5.000 Personen (0,0 %) unter dem Niveau des Vorjahres. Im Jahr 2024 hatte es so viele Erwerbstätige wie noch nie seit der deutschen Vereinigung im Jahr 1990 gegeben. Mit Ausnahme des Corona-Jahres 2020 war die Erwerbstätigenzahl seit 2006 durchgängig gewachsen. Allerdings hatte der Anstieg seit Anfang 2024 deutlich an Dynamik verloren.

Die Europäische Zentralbank hat am 5. Februar 2026 beschlossen, die Leitzinssätze unverändert zu belassen. Demnach beträgt der Zinssatz für das Hauptrefinanzierungsgeschäft weiterhin 2,15 %. Die EZB rechnet damit, dass sich die Inflation auf mittlere Sicht beim Zielwert von 2 % stabilisieren dürfte.

Wegen des anhaltenden Ukraine-Kriegs können weiterhin Risiken für die Geschäftsentwicklung und den zukünftigen Geschäftsverlauf des Unternehmens nicht ausgeschlossen werden. Darüber hinaus führen die jüngsten geopolitischen Spannungen im Nahen Osten, insbesondere im Zusammenhang mit der Iran-/Hormus-Region, zu erhöhten Unsicherheiten an den Energie- und Finanzmärkten.

Branchenspezifische Rahmenbedingungen

Im Jahr 2025 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 239.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Das sind 11 % mehr Wohnungsbaugenehmigungen als im Jahr zuvor. Damit hat sich der dramatische Abwärtstrend der Vorjahre umgekehrt. Noch 2024 war die Zahl der Baugenehmigungen um 17 % gesunken. Seit 2020 ist die Zahl der genehmigten Wohnungen sogar um 43 % gesunken. Der neuerliche Anstieg kann die Verluste der Vorjahre also bei weitem noch nicht ausgleichen.

Trotz der weiterhin schwierigen Rahmenbedingungen fasst der Wohnungsbau aber allmählich wieder Tritt. Erfreulicherweise nahm 2025 voraussichtlich auch die Zahl neu genehmigter Mietwohnungen wieder deutlich zu (+14 %) und stieg sogar stärker als die Zahl neu genehmigter Eigentumswohnungen (+12 %). Insgesamt wurden 2025 wohl rund 50.000 Eigentumswohnungen und 79.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau genehmigt.

Nach ersten Modellrechnungen des GdW wird die Zahl der Baufertigstellungen auch 2025 weiter deutlich zurückgegangen sein (-14 %). Schätzungsweise 218.000 neue Wohnungen wurden fertiggestellt. Projekte aus dem Bauüberhang des letzten Jahres sorgten dafür, dass der Einbruch nicht noch drastischer ausfiel. Für das Jahr 2026 ist auf Grundlage der Entwicklungen bei den Genehmigungen ein weiterer Rückgang auf rund 200.000 neu errichtete Wohnungen zu erwarten. Dies entspricht einem weiteren Rückgang um 8 %. Erst 2027 wird eine Trendwende zu wieder steigenden Fertigstellungen erkennbar werden.

Das ifo Institut sieht Deutschland weiterhin fest im Griff des Strukturwandels, der durch Dekarbonisierung, Digitalisierung, demografische Veränderungen und geopolitische Umbrüche geprägt ist. Im internationalen Vergleich gelingt es Deutschland nur langsam und kostspielig, sich durch Innovationen und neue Geschäftsmodelle anzupassen. Deutschland spürt den Strukturwandel laut ifo Institut besonders intensiv, da das vorwiegend betroffene Verarbeitende Gewerbe eine große gesamtwirtschaftliche Bedeutung hat und der demografische Wandel besonders ausgeprägt ist. Zusätzlich werden Produktionsprozesse im Allgemeinen und Gründungsprozesse im Besonderen hierzulande strukturell durch bürokratische und infrastrukturelle Hürden behindert.

Aus gesamtwirtschaftlicher Perspektive schlägt sich der Strukturwandel sowohl in einer Verlangsamung der Potenzialwachstumsrate in den kommenden Jahren als auch in einer Abwärtsrevision des Produktionspotenzials für die vergangenen Jahre nieder. Dadurch haben sich die Erholungsspielräume deutlich reduziert. Die bisherigen wirtschaftspolitischen Weichenstellungen werden laut ifo Institut der deutschen Wirtschaft voraussichtlich nur einen kurzfristigen konjunkturellen Schub bringen, aber keine Impulse für ein höheres Produktionspotenzial oder eine Beschleunigung des Potenzialwachstums verleihen.

Nach Einschätzung des ifo Instituts befindet sich die Wohnungsbaukonjunktur zwar weiterhin in einer Schwächephase, der zuvor ausgeprägte Abwärtstrend dürfte jedoch durchbrochen sein. Trotz rückläufiger Wohnbauinvestitionen im Jahr 2025 deutet die Entwicklung der Baugenehmigungen und Auftragseingänge auf eine allmähliche Stabilisierung hin. Hohe Baupreise und Arbeitskosten bremsen die Erholung laut ifo Institut zunächst, sodass erst ab dem Jahr 2026 wieder mit einem moderaten Anstieg der Wohnbauinvestitionen gerechnet wird. Eine Rückkehr zum Niveau der Boomjahre vor 2022 ist jedoch auch mittelfristig nicht zu erwarten.

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

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 31.12.2025 insgesamt 3.097 Wohnungen mit 202.267,31 m² Wohnfläche, 28 gewerbliche Einheiten mit 12.100,97 m² sowie 435 Garagen und 1.663 Stellplätze/Carports.

Grundstücksverkehr/Neubautätigkeit

- Neubautätigkeit
  In der Von-Mayer-Straße 35 wurde ein Neubau mit 27 Sozialwohnungen fertiggestellt. Der Erstbezug der Wohnanlage erfolgte ab Frühjahr 2025.

- Verkaufsmaßnahmen
  Im Geschäftsjahr 2025 hat die Wohnbau Stadt Coburg GmbH eine Garage in der Nähe des Lucas-Cranach-Wegs an einen privaten Käufer veräußert.

  Von der Wohnbau Stadt Coburg GmbH als Sanierungstreuhänder der Stadt Coburg wurden im Rahmen einer Flächenbereinigung 2 kleinere Gartengrundstücke in der Leopoldstraße an einen Eigentümer eines direkt anliegenden Wohnhauses verkauft. (Vorjahr: keine Verkaufsmaßnahmen)

- Erwerbsmaßnahmen
  Die Wohnbau Stadt Coburg GmbH hat in der Wiesenstraße ein unbebautes Grundstück erworben. Das 1.686 m² große Areal wurde bislang und wird auch zukünftig als Parkplatz genutzt.

  Weiterhin wurde im Vorfeld der geplanten Baumaßnahme „Junges Leben" in der Heiligkreuzstraße ein unbebautes hinter der Heiligkreuzstraße 24 liegendes Grundstück gekauft. Ebenfalls in Vorbereitung auf diese Baumaßnahme hat die Wohnbau Stadt Coburg GmbH das bisher im Erbbaurechtsverhältnis genutzte Grundstück „Heiligkreuzstraße 26" von der Stadt Coburg erworben.

  Im Juni 2025 erwarb die Wohnbau Stadt Coburg GmbH ein ebenfalls in der Vergangenheit im Erbbaurechtsverhältnis genutztes Grundstück in der Karl-Türk-Straße 13, 15, 17 und 19.

Modernisierung

Für die Modernisierung des Gebäudes Heimatring 49 mit 39 WE sind Fremdkosten von 1.411.846,37 € angefallen. Insgesamt wurden Kosten von 1.600.147,37 € aktiviert. Die Maßnahme wurde zum 31.12.2025 zu ca. 98 % fertiggestellt.

Für den Neubau des Gebäudes Von-Mayer-Straße 35 mit 27 WE sind Fremdkosten von 711.440,87 € angefallen. Insgesamt wurden Kosten von 765.159,87 € aktiviert. Die Maßnahme wurde zum 31.12.2025 fertiggestellt.

Für die Modernisierung der Gebäude Kürengrund 23/24 mit 30 WE sind Fremdkosten von 214.502,84 € angefallen. Insgesamt wurden Kosten von 237.195,84 € aktiviert. Die Maßnahme wurde zum 31.12.2025 zu ca. 98 % fertiggestellt.

Für die Modernisierung des Gebäudes Oberer Pelzhügel 5 mit 19 WE sind Fremdkosten von 1.466.265,18 € angefallen. Insgesamt wurden Kosten von 1.700.237,18 € aktiviert. Die Maßnahme wurde zum 31.12.2025 zu ca. 42 % fertiggestellt.

Instandhaltung

Für Instandhaltungsmaßnahmen wurden 2,88 Mio. € ausgegeben.

Stadtsanierung

Die Wohnbau Stadt Coburg GmbH entwickelt und betreut folgende Sanierungsgebiete:

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

Beurteilung der Entwicklung

Im Berichtsjahr hat sich der Geschäftsverlauf weiter zufriedenstellend entwickelt.

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

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

III. LAGE

1. Ertragslage

Analyse nach Geschäftsfeldern

Ertragsanalyse	**2023 T€**	**2024 T€**	**2025 T€**
Bewirtschaftungstätigkeit	4.518,9	4.141,5	3.953,9
abzgl. Instandhaltung	- 3.723,0	- 2.778,4	- 2.875,9
Bau- und Verkaufstätigkeit	- 199,6	- 195,0	- 211,2
Sanierung/Betreuung	56,8	155,9	30,9
Finanzbereich	74,5	209,6	172,7
Sonstiger Bereich	- 84,7	- 74,4	- 85,1
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0	- 123,0	- 38,5
Jahresüberschuss	**642,9**	**1.336,2**	**946,8**
Einstellung in die Rücklagen	0,0	600,0	308,1
Bilanzgewinn	**642,9**	**736,2**	**638,7**

Die Umsatzerlöse entwickelten sich wie folgt:

2023	**2024**	**2025**
19.641 T€	21.815 T€	22.224 T€

Die Ertragslage wird weiterhin durch das positive Bewirtschaftungstätigkeitsergebnis bestimmt.

Für das Geschäftsjahr 2025 haben sich die Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit aufgrund der im Berichtsjahr kontinuierlich durchgeführten Modernisierungen, Neubaumaßnahmen sowie regelmäßigen Mietanpassungen um 461 T€ auf 19,6 Mio. € erhöht. Damit wurde die Prognose von 18,0 Mio. € bis 19,0 Mio. € überschritten.

Die „fremden" Instandhaltungskosten betragen rund 2,9 Mio. €. Die ursprüngliche Prognose für 2025 von 3,3 bis 3,8 Mio. € wurde damit unterschritten.

Aus der Sanierungs- und Betreuungstätigkeit ergibt sich ein Gewinn in Höhe von 30,9 T€.

Der Überschuss aus dem Finanzierungsbereich stellt Zinserträge dar. Wie bereits im Wirtschaftsplan absehbar, haben sich die Erträge aus den Kapitalanlagen gemindert. Ein Darlehensvertrag mit der Stadtentwicklungsgesellschaft Coburg mbH 2025 ist im Jahr 2025 ausgelaufen.

Im sonstigen Bereich sind die Bereiche Digitalisierung, Stadtmacher und Nachhaltigkeit 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 50,11 % 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 über 30 Jahre – gesichert.

Auf der Passivseite haben sich die mittel- und langfristigen Fremdmittel im Wesentlichen durch planmäßige Tilgungen und Rückzahlungen nach Abzug von Kreditaufnahmen und der Umsatzsteuerverbindlichkeit aufgrund der durchgeführten Betriebsprüfung für die Jahre 2019 bis 2022 um 763 T€ erhöht.

b) Investitionen

	2023 T€	2024 T€	2025 T€
Neubau	6.506	3.061	1.808
Modernisierung	1.145	6.305	3.636
Grundstückskäufe	0	3.850	77
Sonstige Investitionen	153	248	139
Anzahlungen	33	0	0
gesamt	**7.837**	**13.464**	**5.660**

Bei den Neubauinvestitionen handelt es sich um Baumaßnahmen für die Gebäude Heiligkreuzstraße 24/26 mit 1.043 T€, sowie für die Von-Mayer-Straße 35 mit 765 T€.

Die Modernisierungskosten mit 3.636 T€ sind im Lagebericht unter Ziffer B.II näher erläutert.

Die sonstigen Investitionen betreffen die Betriebs- und Geschäftsausstattung von 47,5 T€, die Technischen Anlagen und Maschinen von 2 T€ und den Fuhrpark von 89,5 T€.

Finanzierung der Investitionen	2023 T€	2024 T€	2025 T€
Kapitalmarktdarlehen	153	6.350	500
Wohnungsbaufördermittel	2.800	0	2.223
Kommunale Darlehen	2.347	1.412	318
Eigenkapital	2.537	5.702	2.619
gesamt	**7.837**	**13.464**	**5.660**

Die Finanzierung der Investitionen erfolgte im Berichtsjahr mit kommunalen Darlehen von 318 T€, Kapitalmarktdarlehen von 500 T€, mit Wohnungsbaufördermitteln von 2.223 T€ und Eigenkapital in Höhe von 2.619 T€.

Darüber hinaus sind die im Berichtsjahr aufgewendeten Instandhaltungskosten in Höhe von 2.876 T€ aus dem laufenden Geschäftsbetrieb finanziert worden.

Am Abschlussstichtag bestehen folgende wesentliche Investitionsverpflichtungen:

Für Neubau und Modernisierung: 2.245,1 T€.

c) Zusammenfassung der Vermögens- und Kapitalstruktur

	31.12.2023 T€	31.12.2024 T€	31.12.2025 T€
Aktiva			
langfristige Investitionen	114.613	123.429	123.639
Bauland + Vorbereitungskosten	2.021	2.218	2.899
kurzfristige Aktiva	25.284	23.356	24.708
	141.918	**149.003**	**151.246**
Passiva			
Eigenkapital	72.705	74.291	75.793
langfristige Fremdmittel	54.481	59.763	60.308
kurzfristige Passiva	14.732	14.949	15.145
	141.918	**149.003**	**151.246**
Anteil Eigenkapital an Bilanzsumme	51,23 %	49,86 %	50,11%

d) Liquidität

Die Zahlungsströme des Geschäftsjahres 2025 stellen sich wie folgt dar:

Kapitalflussrechnung	2023 T€	2024 T€	2025 T€
Finanzmittelbestand 01.01.	**11.585**	**11.579**	**10.249**
Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit			
Jahresüberschuss	643	1.336	947
Abschreibungen	4.183	4.442	4.669
Veränderung Aktiva und Passiva	1.218	1.101	1.872
	17.629	**18.458**	**17.737**
Mittelabfluss			
für Investitionen	- 7.837	- 13.464	- 5.660
Mittelzufluss aus Finanzierung			
Aufnahme von Krediten	5.299	7.762	3.042
Tilgungen und Rückzahlungen	- 3.512	- 2.507	- 2.416
Finanzmittelbestand 31.12.	**11.579**	**10.249**	**12.703**

Die Investitionen in Höhe von 5.660 T€ wurden mit Krediten von 3.042 T€ und mit Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit finanziert. Weiterhin erfolgten Darlehenstilgungen und -rückzahlungen aus dem Mittelzufluss der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von 2.416 T€. Der Finanzmittelbestand ist um 2.454 T€ gestiegen.

Nachrichtlich ist anzumerken, dass der Finanzmittelbestand fremde Finanzmittel für Mietkautionen in Höhe von 2.555 T€ enthält, so dass der verfügbare Finanzmittelbestand 10.148 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 (83,6 % - Vj. 84,3 % der Bilanzsumme) ist insbesondere auf den Kauf der Grundstücke Heiligkreuzstraße 26, Wiesenstraße und Karl-Türk-Straße 13, 15, 17, 19 und Abschreibungen sowie die Aktivierungen aufgrund von Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen zurückzuführen.

Das Umlaufvermögen, das sich insbesondere aus Verkaufsgrundstücken, Unfertigen Leistungen, Vorräten, Forderungen und flüssigen Mitteln zusammensetzt, ist bei der Gesellschaft zum 31.12.2025 mit 24.534,6 T€ (Vj. 23.206,8 T€) bilanziert.

Das Eigenkapital zum 31.12.2025 beträgt 75.793,2 T€ (Vj. 74.290,9 T€) und damit 50,11 % (Vj. 49.86 %) der Bilanzsumme.

In den Verbindlichkeiten sind im Wesentlichen Finanzierungsmittel von Kreditinstituten und anderen Kreditgebern ausgewiesen. Zugängen von 3.041,7 T€ stehen planmäßige (2.180,9 T€) Tilgungen und Rückzahlungen (234,6 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 50,11 % die erforderliche Sicherheit und den Handlungsspielraum für die zukünftig geplanten Aufgaben.

Die langfristigen Investitionen der Gesellschaft zum 31.12.2025 sind zusammenfassend mit geeigneten, überwiegend öffentlichen und zinsgünstigen Fremdmitteln sowie Eigenkapital finanziert.

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

IV. FINANZIELLE UND NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

a) Finanzielle Leistungsindikatoren

		Ist 2025	Ist 2024	Prognose 2025	Prognose 2026
Eigenkapitalquote	%	50,11	49,86	45 - 48	45 - 48
Durchschnittliche Wohnungsmiete*	€/m²	5,64	5,27	5,30 - 5,40	5,80 - 5,90
Fluktuationsquote**	%	5,88	5,2	4,9 - 5,1	5,9 - 6,1

* bereinigt um die nicht bewohnbaren Wohnungen
** ohne Tauschwohnungen, Wohnungswechsel wegen Modernisierung

Die Eigenkapitalquote erhöht sich aufgrund der Kapitalerhöhung und gleichzeitig geringerer Aufnahme von Fremdmitteln. Für 2026 wird aufgrund der Aufnahme von Fremdmitteln bei den geplanten Investitionen eine Steigerung der Bilanzsumme und eine etwas geringere Eigenkapitalquote erwartet.

Die durchschnittliche Wohnungsmiete stieg 2025 gegenüber dem Vorjahr stärker als erwartet. Für 2026 wird aufgrund der angehobenen Neuvermietungsmieten sowie der geplanten Mieterhöhungen eine Erhöhung auf ca. 5,80 - 5,90 €/m² erwartet.

Gegensätzlich der Vorjahresprognose ist die Fluktuation gestiegen. Als Grund hierfür kann aufgeführt werden, dass Wohnungen aufgrund des Angebotes in Stadt und Landkreis Coburg sowie aus beruflichen Gründen gewechselt werden. Aufgrund des Wohnungsangebotes könnte die Fluktuation weiterhin zunehmen.

b) Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

		Ist 2025	Ist 2024	Prognose 2025	Prognose 2026
Fort- und Weiterbildungslehrgänge	T€	30	37	30 - 35	32 - 37 T€

Für 2026 wird mit einem erhöhten Aufwand gerechnet.

C. PROGNOSE-, RISIKO- UND CHANCENBERICHT

I. PROGNOSENBERICHT

Unter Berücksichtigung des weiterhin angespannten und von Unsicherheiten geprägten geopolitischen und wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für den Prognosezeitraum mit erhöhten Unsicherheiten verbunden. Der anhaltende Krieg in der Ukraine sowie die fortbestehenden Spannungen im Nahen Osten führen weiterhin zu Risiken für die gesamtwirtschaftliche Entwicklung, insbesondere im Hinblick auf Energiepreise, Baukosten, Zinsniveau und Investitionsentscheidungen.

Verlässliche Aussagen zum konkreten Einfluss dieser geopolitischen und makroökonomischen Risiken auf den Geschäftsverlauf und die Vermögens- , Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts nur eingeschränkt möglich. Die Auswirkungen hängen maßgeblich von der weiteren Dauer und Intensität der bestehenden Konflikte sowie von der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung ab. Vor diesem Hintergrund können Abweichungen von den geplanten Kennzahlen nicht ausgeschlossen werden.

Für die Gesellschaft sind die demographische Entwicklung und die Zielsetzung eines klimafreundlichen Gebäudebestands Anlass, mit der eingeschlagenen Modernisierungs- und Instandhaltungsstrategie fortzufahren, insbesondere mit dem Ziel der energetischen Verbesserung des Gebäudebestands und der langfristigen Sicherung der Wohnqualität.

Die Nachfrage nach modernisiertem Wohnraum im Stadtgebiet Coburg wird weiterhin als hoch eingeschätzt und erscheint auch mittelfristig nachhaltig. Aufgrund des weiterhin nicht ausreichenden Angebots an preisgünstigem, freifinanziertem und öffentlich gefördertem Wohnraum beabsichtigt die Gesellschaft, im Rahmen ihrer wirtschaftlichen Möglichkeiten, auch künftig zusätzlichen Wohnraum durch Neubauprojekte zu schaffen.

Für die beobachteten finanziellen und nichtfinanziellen Leistungsindikatoren erwartet die Gesellschaft auf Basis der Unternehmensplanung (Stand: Dezember 2025) 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 2026 weiter stabile Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit zwischen 19,0 Mio. € bis 20,0 Mio. € erwarten.

Wir erwarten für 2026 Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von 3,3 Mio. € bis 3,8 Mio. €. Prognoseunsicherheiten ergeben sich insbesondere bei unerwarteten / nicht planbaren Instandhaltungsaufwendungen. Um mit dieser Unsicherheit umzugehen, werden unterjährig Soll-/Ist-Vergleiche durchgeführt.

Die derzeitige hohe Auslastung der Handwerksfirmen entwickelt sich nach wie vor zu einer Herausforderung, noch entsprechende und qualifizierte Partner zu finden. Allerdings zeichnet sich durch die aktuelle Konjunkturentwicklung diesbezüglich eine leichte Entspannung ab.

Für 2026 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 2026 rechnen wir mit einer durchschnittlichen Wohnungsmiete von 5,80 €/m² bis 5,90 €/m² (Vj: 5,30 bis 5,40 €/m²).

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.

Die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen sind weiterhin von erhöhten Unsicherheiten geprägt. Belastend wirken insbesondere geopolitische Konflikte, eine insgesamt gedämpfte konjunkturelle Entwicklung sowie weiterhin erhöhte Kosten im Bau- und Energiebereich. Die Dynamik geopolitischer und wirtschaftlicher Entwicklungen erschwert verlässliche Prognosen zur weiteren gesamtwirtschaftlichen Entwicklung.

Vor diesem Hintergrund können Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Gesellschaft nicht ausgeschlossen werden. Zu den wesentlichen Risiken zählen insbesondere Verzögerungen bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen. Diese können sowohl durch Kapazitätsengpässe als auch durch Kostensteigerungen verursacht werden und zu zeitlichen Verschiebungen geplanter Investitionen sowie zu verzögerten Einnahmen führen. Darüber hinaus besteht das Risiko erhöhter Mietausfälle, etwa infolge wirtschaftlicher Belastungen einzelner Mieterhaushalte.

Die Geschäftsführung beobachtet die wirtschaftlichen und branchenspezifischen Entwicklungen fortlaufend, um potenzielle Risiken frühzeitig zu identifizieren. Der Umgang mit identifizierten Risiken erfolgt im Rahmen des bestehenden Risikomanagementsystems unter Einsatz angemessener Maßnahmen. Hierzu zählen bei Bedarf auch Anpassungen von operativen Geschäftsprozessen sowie die Nutzung digitaler und technologischer Möglichkeiten zur Effizienzsteigerung.

Ungeachtet der beschriebenen Risiken sieht sich die Gesellschaft in einem weiterhin angespannten Wohnungsmarkt mit strukturellen Herausforderungen konfrontiert. Die anhaltende Binnenwanderung und die hohe Nachfrage nach Wohnraum erfordern die Fertigstellung und Bereitstellung zusätzlicher Wohnungen. Die im Rahmen der Hausbewirtschaftung erzielten Überschüsse müssen dabei sowohl den Erhalt und die Weiterentwicklung des bestehenden Wohnungsbestands sicherstellen als auch die übernommenen und künftig zu übernehmenden Bestände schrittweise auf einen zeitgemäßen Wohnstandard anheben.

Einen längerfristigen strukturellen Leerstand erwartet die Gesellschaft derzeit nicht. Kurzfristige Leerstände ergeben sich überwiegend aus Wohnungswechseln, notwendigen Instandsetzungsmaßnahmen sowie vereinzelt aus verzögerten Ausübungen von Belegungsrechten.

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

Die Geschäftsführung beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken. Davon umfasst sind auch, sofern im Einzelfall erforderlich, Maßnahmen zur Anpassung von operativen Geschäftsprozessen unter Nutzung neuer technologischer Möglichkeiten.

Der anhaltende Krieg in der Ukraine sowie weitere geopolitische Spannungen bergen weiterhin Risiken für die Entwicklung der Energiepreise. Steigende Heiz- und Betriebskosten können die Bruttowarmmiete erhöhen und damit die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieterhaushalte beeinträchtigen. Hiervon können insbesondere Haushalte mit niedrigem Einkommen sowie Einpersonen- und Alleinerziehendenhaushalte betroffen sein. In der Folge können Erlösausfälle nicht ausgeschlossen werden.

Die Gesellschaft verfolgt daher weiterhin konsequent die Strategie der energetischen Modernisierung unter Einbindung öffentlicher Förderprogramme. Ziel ist es, den Anstieg der Betriebskosten für die Mieter langfristig zu begrenzen und die Bezahlbarkeit des Wohnraums zu sichern. Gleichwohl ist davon auszugehen, dass die Gesamtbelastung für Mieter mit sehr niedrigen Einkommen trotz eingeleiteter Maßnahmen weiterhin hoch bleiben kann.

Die Geschäftsführung beobachtet die energie- und geopolitischen Rahmenbedingungen fortlaufend zur Identifikation der damit verbundenen Risiken. Der Umgang mit identifizierten Risiken erfolgt im Rahmen des bestehenden Risikomanagementsystems. Hierzu zählen bei Bedarf auch kurzfristige Maßnahmen zur Optimierung der Betriebsführung der Heizungsanlagen.

Vor dem Hintergrund der Versorgungssicherheit im Energiesektor richtet die Gesellschaft ihre Klimastrategie weiterhin an dem Ziel aus, die Abhängigkeit von fossilen Energieträgern, insbesondere Erdgas, schrittweise zu reduzieren. Dabei werden technische, wirtschaftliche und förderrechtliche Rahmenbedingungen laufend überprüft.

Darüber hinaus besteht das Risiko von Unterbrechungen in Lieferketten, insbesondere bei Baumaterialien. Dies kann sowohl Neubau- als auch Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen betreffen und zu zeitlichen Verzögerungen sowie einem erhöhten Koordinationsaufwand führen. Entsprechende Auswirkungen auf den Projektablauf können nicht ausgeschlossen werden.

Speziell durch das Risikofrühwarnsystem ist die Steuerung des Unternehmens zeitnah beeinflussbar. Hier werden mögliche Risiken identifiziert und in einem umfassenden Risikokatalog zusammengefasst. Die Hauptbeobachtungsbereiche sind externe Einflüsse auf das Unternehmen, organisatorische Entwicklungen im Unternehmen und Entwicklungen in den einzelnen Geschäftsfeldern des Unternehmens. Innerhalb dieser Hauptbeobachtungsbereiche werden die daraus resultierenden Einzelrisiken identifiziert. Um zu gewährleisten, dass eine vollständige Erfassung der Risiken durchgeführt wird, besteht im Unternehmen ein Risikokomitee, das sich aus den Entscheidungsträgern des Unternehmens zusammensetzt und sich wöchentlich trifft.

Das gesamte Frühwarnsystem, insbesondere die Identifizierung und Bewertung aller Einzelrisiken, basiert auf aktuellen bzw. externen erkennbaren Einflussfaktoren und Einschätzungen. Das System wird regelmäßig einem dynamischen Weiterentwicklungsprozess unterzogen. Das Unternehmen setzt ein Kennzahlensystem ein, das betriebs- und finanzwirtschaftliche sowie leistungsorientierte Werte enthält. Durch dieses Steuerungsinstrument werden monatliche Reports für die Geschäftsführung generiert.

III. CHANCENBERICHT

Die Nachfrage nach Mietwohnungen – vor allem von zeitgemäß ausgestatteten Bestandswohnungen – ist auf dem für die Gesellschaft relevanten Markt nach wie vor groß. Das wird durch die Zahl von 1.304 wohnungssuchenden Haushalten bestätigt.

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

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

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

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. Aufgrund der aktuellen Marktlage sind die Verlängerungsangebote der finanzierenden Banken attraktiver als Neuabschlüsse/ Umschuldungen.

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 in unserem Risikomanagement überwachen, um rechtzeitig Liquiditätsengpässen und Zinsänderungsrisiken vorbeugen zu können. Eine langfristig gesicherte, hohe Eigenkapitalquote dient als weitere Sicherheit gegen steigende Kapitalmarktkosten.

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

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Coburg, 31. März 2026

Geschäftsführer der Wohnbau Stadt Coburg GmbH



Christian Meyer

III. AUFSICHTSRAT

Die Geschäftsführung hat im Jahr 2025 den Aufsichtsrat laufend über die geschäftliche Entwicklung und die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft unterrichtet.

Die Bilanz zum 31.12.2025 und die Gewinn- und Verlustrechnung für 2025 wird dem Aufsichtsrat in der Sitzung vom 16.07.2026 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 2025.

Im Geschäftsjahr 2025 fanden

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

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

Coburg, 31. März 2026 / 16. Juli 2026



Dominik Sauerteig, Aufsichtsratsvorsitzender

IV. BILANZ 2025

126,4 Mio €
Anlagevermögen insgesamt

13,8 Mio €
Rohergebnis

34.533,82 €
Immaterialle Vermögensgegenstände

638.697,19 €
Bilanzgewinn

1,5 Mio €
Bauspargutha ben

946.792,42 €
Jahresüberschuss

678.984,56 €
Sonstige betriebliche Erträge

573.184,73 €
Sonstige Verbindlichkeiten

151,2 Mio €
Bilanzsumme

1. AKTIVSEITE

	2025 [€]	2025 [€]	Vorjahr [€]
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		**34.533,82**	47.310,25
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	112.700.471,25		107.512.069,97
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	8.119.401,13		7.311.111,44
3. Grundstücke ohne Bauten	59.304,85		59.304,85
4. Technische Anlagen und Maschinen	431.777,76		516.937,11
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	485.720,19		505.955,09
6. Anlagen im Bau	0,00		5.667.359,11
7. Bauvorbereitungskosten	2.840.155,57		2.158.292,09
8. Geleistete Anzahlungen	0,00	**124.636.830,75**	0,00
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.763.078,82		1.763.078,82
2. Andere Finanzanlagen	520,00	**1.763.598,82**	520,00
Anlagevermögen insgesamt		**126.434.963,39**	125.541.938,73
B. UMLAUFVERMÖGEN			
IV. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	55.906,26		55.906,26
2. Unfertige Leistungen	6.560.000,00		6.900.000,00
3. Andere Vorräte	216.381,97	**6.832.288,23**	232.845,00
V. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	133.060,19		165.693,24
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	645.734,74		943.241,01
3. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.236.355,48		3.668.038,98
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	651.080,02		700.555,71
5. Sonstige Vermögensgegenstände	333.312,28	**4.999.542,71**	291.109,96
VI. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	11.209.332,20		8.868.300,98
2. Bausparguthaben	1.493.418,05	**12.702.750,25**	1.381.112,57
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
1. Geldbeschaffungskosten	103.475,52		104.966,31
2. And. Rechnungsabgrenzungsposten	172.960,49	**276.436,01**	148.971,55
Bilanzsumme		**151.245.980,59**	**149.002.680,30**
Treuhandvermögen		**10.746.382,09**	**11.636.870,83**

2. PASSIVSEITE

	2025 [€]	2025 [€]	Vorjahr [€]
A. EIGENKAPITAL			
I. gezeichnetes Kapital		4.974.524,00	4.419.075,00
II. Gewinnrücklagen			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	2.500.000,00		2.191.904,77
2. Bauerneuerungsrücklage	43.816.883,84		43.816.883,84
3. Andere Gewinnrücklagen	23.863.054,41	**70.179.938,25**	23.126.858,27
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	946.792,42		1.336.196,14
2. Einstellungen in Rücklagen	308.095,23	**638.697,19**	600.000,00
Eigenkapital insgesamt		**75.793.159,44**	74.290.918,02
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen	1.043.320,00		1.100.566,00
2. Steuerrückstellungen	0,00		24.000,00
3. Sonstige Rückstellungen	609.802,00	**1.653.122,00**	560.760,00
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	41.286.909,51		40.050.510,94
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	17.977.713,48		18.611.717,81
3. Erhaltene Anzahlungen	7.233.971,42		7.170.704,85
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
c) Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.690.910,92		2.571.342,08
d) Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	48.912,15		117.083,79
e) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.732.787,12		4.020.304,86
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	80.355,50		84.802,00
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 545.992,73 €	573.184,73	**73.624.744,83**	235.313,33
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	174.954,32	**174.954,32**	164.656,62
Bilanzsumme		**151.245.980,59**	**149.002.680,30**
Treuhandverbindlichkeiten		**10.746.382,09**	**11.636.870,83**

V. GEWINN- & VERLUSTRECHNUNG

	2025 [€]	[€]	Vorjahr [€]
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Bewirtschaftungstätigkeit	19.588.534,43		19.127.796,22
b) aus Betreuungstätigkeit	1.526.113,48		1.596.848,86
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.109.413,46	**22.224.061,37**	1.090.577,17
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		**-340.000,00**	100.000,00
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		**803.065,38**	695.788,68
4. Sonstige betriebliche Erträge		**678.984,56**	419.073,63
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	9.146.618,38		9.184.415,57
b) Aufwendungen für Betreuungstätigkeit	2.422,95		39.074,18
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	370.856,47	**9.519.897,80**	396.748,00
Rohergebnis		**13.846.213,51**	**13.409.846,81**
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	4.688.804,43		4.563.212,07
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	1.378.972,96	**6.067.777,39**	1.327.440,22
davon für Altersversorgung: 358.611,84 €			(396.171,91)
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		**4.669.181,78**	4.442.287,40
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		**1.274.361,72**	1.028.678,88
9. Erträge aus anderen Finanzanlagen		**15,60**	15,60
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		**178.108,59**	288.919,00
davon gegenüber verbundenen Unternehmen: 2.986,24 €			(14.756,67)
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		**721.849,73**	593.533,37
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		**38.510,28**	123.073,91
13. Ergebnis nach Steuern		**1.252.656,80**	1.620.555,56
14. Sonstige Steuern		**305.864,38**	284.359,42
15. Jahresüberschuss		**946.792,42**	**1.336.196,14**
16. Einstellung in die gesellschaftsvertragliche Rücklage		**308.095,23**	0,00
17. Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage		**0,00**	600.000,00
18. Bilanzgewinn		**638.697,19**	**736.196,14**

VI. ANHANG

A. ALLGEMEINE ANGABEN

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

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

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

Die Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) wurde beachtet.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

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

B. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Entgeltlich von Dritten erworbene Immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten aktiviert und entsprechend ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer linear abgeschrieben. Dabei werden entgeltlich erworbene EDV-Programme über eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 3 bzw. 5 Jahren abgeschrieben. Sachanlagen sind mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich planmäßiger linearer bzw. Staffelabschreibungen 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 überdie 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 Staffelabschreibungen 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 2025 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 2,03 %. 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 (2,17 % Stand November 2025). Die Rückstellung beträgt zum 31.12. des Berichtsjahres 17.842,00 € 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 (2,17 % Stand November 2025). 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 2025	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Abschreibungen					Buchwerte	
	AK/HK 01.01.2025 [€]	Zugänge [€]	Abgänge [€]	Umbuchungen (+/-) [€]	AK/HK 31.12.2025 [€]	Abschreibungen (kumulierte) 01.01.2025 [€]	Abschreibungen Geschäftsjahres [€]	Abgänge [€]	Zuschreibungen [€]	Abschreibungen (kumulierte) 31.12.2025 [€]	Buchwert am 31.12.2025 [€]	Buchwert am 31.12.2024 [€]
Immaterielle Vermögensgegenstände	**365.187,87**	**0,00**	**24.414,91**	**0,00**	**340.772,96**	**317.877,62**	**12.774,43**	**24.412,91**		**306.239,14**	**34.533,82**	**47.310,25**
Sachanlagen												
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	207.748.938,62	2.421.212,91	181.020,05	7.022.365,20	217.011.496,68	100.236.868,65	4.201.195,37	127.038,59		104.311.025,43	112.700.471,25	107.512.069,97
Grundstücke mit Geschäftsbauten	12.390.122,90	1.043.161,62	545,82		13.432.738,70	5.079.011,46	234.326,11			5.313.337,57	8.119.401,13	7.311.111,44
Grundstücke ohne Bauten	59.304,85				59.304,85						59.304,85	59.304,85
Technische Anlagen und Maschinen	2.521.620,08	2.256,98			2.523.877,06	2.004.682,97	87.416,33			2.092.099,30	431.777,76	516.937,11
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.490.936,52	137.075,72	106.211,98		1.521.800,26	984.981,43	133.469,54	82.370,90		1.036.080,07	485.720,19	505.955,09
Anlagen im Bau	5.667.359,11	765.159,87		-6.432.518,98							0,00	5.667.359,11
Bauvorbereitungskosten	2.158.292,09	1.291.600,45	19.890,75	-589.846,22	2.840.155,57						2.840.155,57	2.158.292,09
	232.036.574,17	**5.660.467,55**	**307.668,60**	**0,00**	**237.389.373,12**	**108.305.544,51**	**4.656.407,35**	**209.409,49**		**112.752.542,37**	**124.636.830,75**	**123.731.029,66**
Finanzanlagen												
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.763.078,82				1.763.078,82						1.763.078,82	1.763.078,82
Andere Finanzanlagen	520,00				520,00						520,00	520,00
	1.763.598,82			**0,00**	**1.763.598,82**						**1.763.598,82**	**1.763.598,82**
Anlagevermögen insgesamt	**234.165.360,86**	**5.660.467,55**	**332.083,51**	**0,00**	**239.493.744,90**	**108.623.422,13**	**4.669.181,78**	**233.822,40**	**0,00**	**113.058.781,51**	**126.434.963,39**	**125.541.938,73**

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	10.447.761,65	185.441,36	31.12.2025

Unfertige Leistungen

In der Position „Unfertige Leistungen" sind 6.560.000,00 € (Vj. 6.900.000,00 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

In der Position „Forderungen gegen verbundene Unternehmen" war ein Gesellschafterdarlehen an die Stadtentwicklungsgesellschaft Coburg mbH enthalten. Die Rückzahlung erfolgte im Geschäftsjahr in Höhe von 200.639,95 €.

Des Weiteren ist die Umsatzsteuerforderung in Höhe von 309.042,00 € aufgrund der durchgeführten Betriebsprüfung bei der Stadtentwicklungsgesellschaft Coburg mbH für die Jahre 2019 bis 2022 enthalten.

In der Position „Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände" sind Abschlagszahlungen an die Städtischen Werke in Höhe von 3.221 T€ (Vj. 3.520T€) enthalten.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

In den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten sind Disagiobeträge in Höhe von 103 T€ (Vorjahr 105 T€) für Modernisierungsdarlehen enthalten.

Aktive latente Steuern

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

Eigenkapital

Das im Handelsregister eingetragene und voll eingezahlte gezeichnete Kapital beträgt 4.974.524,00 €. Die im Geschäftsjahr 2025 beschlossene Kapitalerhöhung von 555,5 T€ wurde am 12.02.2026 im Handelsregister eingetragen.

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt -13.911 T€. Aufgrund des negativen Differenzbetrages beträgt die Ausschüttungssperre 0 €. Dieser Betrag unterliegt unter den Voraussetzung des § 253 Abs. 6 S 2 HGB der Ausschüttungssperre.

Sonstige Rückstellungen

Enthalten sind insbesondere:

- Erstellung der Betriebskostenabrechnung 139,0 T€
- Prüfungs-, Abschluss- und Steuerberatungskosten 122,4 T€
- Urlaub, Überstunden 37,2 T€
- Verwaltungs- u. Prozesskosten 105,5 T€
- für unterlassene Instandhaltung 105,5 T€

Die Rückstellungsbeträge für die genannten Sachverhalte entsprechen rund 83,6 % 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 Verbindlichkeitenspiegel:

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL 2025

	Insgesamt [€]	davon mit einer Restlaufzeit				
		bis zu 1 Jahr [€]	1 bis 5 Jahre [€]	über 5 Jahre [€]	davon gesichert [€]	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten						
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	41.286.909,51	1.273.373,12	5.086.646,21	34.926.890,18	41.254.626,36	
	(40.050.510,94)	(1.350.770,14)	(5.270.819,46)	(33.428.921,34)	(39.994.424,08)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	17.977.713,48	962.882,19	3.854.551,65	13.160.279,64	17.977.711,85	
	(18.611.717,81)	(884.261,44)	(3.549.312,47)	(14.178.143,90)	(18.611.716,05)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	7.233.971,42	7.233.971,42				
	(7.170.704,85)	(7.170.704,85)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.690.910,92	189.826,82		2.501.084,10		
	(2.571.342,08)	(189.235,36)		(2.382.106,72)		
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	48.912,15	48.912,15				
	(117.083,79)	(117.083,79)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.732.787,12	3.732.787,12				
	(4.020.304,86)	(4.020.304,86)				
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	80.355,50	80.355,50				
	(84.802,00)	(84.802,00)				
Sonstige Verbindlichkeiten	573.184,73	573.184,73				
	(235.313,33)	(235.313,33)				
Gesamtbetrag	**73.624.744,83**	**14.095.293,05**	**8.941.197,86**	**50.588.253,92**	**59.232.338,21**	
	(72.861.779,66)	(14.052.475,77)	(8.820.131,93)	(49.989.171,96)	(58.606.140,13)	

GPR = Grundpfandrecht
() = Vorjahr

Die Positionen „Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten“ und „Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern“ enthalten im Berichtsjahr aufgelaufene Zinsen und rückständige Annuitäten von 32.283,15 € bzw. 1,63 €.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen resultieren aus dem Lieferungs- und Leistungsverkehr.

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

	2025	Vorjahr
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	626.196,53 €	933.438,79 €
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	14.675,60 €	126.315,01€
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	17.976.406,73 €	18.610.302,82 €
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	62.922,87 €	25.629,99 €

D. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN POSTEN DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Sonstige betriebliche Erträge

Im abgelaufenen Geschäftsjahr sind außergewöhnliche Erträge in Höhe von 18,2 T€ angefallen, die Gewinne aus der Veräußerung von Grundstücken und von sonstigem Anlageverkauf (Fuhrpark) betreffen.

Außerdem sind periodenfremde Erträge aus früheren Jahren (265,2 T€), aus der Auflösung von Rückstellungen (38,3 T€) und aus Versicherungsentschädigungen (284,7 T€) sowie aus Instandhaltungskostenzuschüssen (54,2 T€) enthalten.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

In der Position „Sonstige betriebliche Aufwendungen“ sind Jubiläumsaufwendungen in Höhe von 47,8 T€ enthalten.

Finanzergebnis

Die Sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge resultieren in Höhe von 5,4 T€ (Vorjahr 79,4 T€) aus der Abzinsung von Rückstellungen. In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind in Höhe von 6,4 T€ (Vorjahr 79,6 T€) Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen und Zinsverbindlichkeiten an das Finanzamt aufgrund der durchgeführten Betriebsprüfung für die Jahre 2019 bis 2022 in Höhe von 27,3 T€ (Vorjahr 0 €) enthalten.

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag betreffen die Körperschaftssteuer mit Solidaritätszuschlag für 2025 in Höhe von 45,0 T€, die Körperschaftssteuererstattung 2024 in Höhe von 2,2 T€ und die Körperschaftssteuererstattung mit Solidaritätszuschlag für 2022 in Höhe von 36,1 T€ sowie die Nachzahlungen für Körperschaftssteuer, Solidaritätszuschlag und Gewerbesteuer aufgrund der durchgeführten Betriebsprüfung für die Jahre 2019 bis 2022 in Höhe von 31,8 T€.

E. SONSTIGE ANGABEN

Arbeitnehmer

Im Geschäftsjahr waren durchschnittlich beschäftigt:

Gruppen	Vollzeit-beschäftigte	Teilzeit-beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	17	22
Technische Mitarbeiter	17	7
Mitarbeiter im Regiebetrieb	24	1
Summe	**58**	**30**

Außerdem wurden 6,75 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.
- Herr Bürgermeister Can Sadik Aydin
  Stadt Coburg, 3. Bürgermeister
- Herr Stadtrat Dr. Hans-Heinrich Eidt
  Rechtsanwalt
- Herr Stadtrat Prof. Dr. Wolfram Haupt
  Professor
- Herr Stadtrat Kurt Knoch
  Dipl.-Betriebswirt (FH)/Steuerberater
- Frau Stadträtin Dr. Birgit Weber
  Ärztin

Für die Tätigkeit im Geschäftsjahr wurden dem Aufsichtsrat Aufwandsentschädigungen in Höhe von 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 betrugen die Erbbauzinsen 30,1 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 2.245,1 T€ (Vorjahr 1.757,6 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 *	17.976,4		8.161,8
Begebene Finanzierung *		0,0	11.206,4
Bezug von Lieferungen und Leistungen	4.869,6		0,5
Erbringung von Leistungen	1.429,9	649,6	
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	102,8		153,3
Zinsen und ähnliche Erträge		3,0	167,6

* zum 31.12.2025

Gesamthonorar des Abschlussprüfers

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

Honorar für	T€
Abschlussprüfungsleistungen	56,0
Summe	**56,0**

Erhöht wird der Aufwand des Geschäftsjahres um Mehrkosten in Höhe von 3,6 T€.

In den flüssigen Mitteln bzw. in den Verbindlichkeiten aus Vermietung sind Treuhandguthaben von 2.555,2 T€ bzw. Treuhandverbindlichkeiten (Mietkautionen) von 2.501,8 T€ enthalten.

Gewinnverwendungsvorschlag der Geschäftsführung

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Bilanzgewinn von 638,7 T€, der sich aus dem Jahresüberschuss von 946,8 T€ abzüglich der Zuweisung zur gesellschaftsvertraglichen Rücklage von 308,1 T€ ergibt, in anderen Gewinnrücklagen zuzuführen.

Coburg, 31. März 2026

Geschäftsführer der Wohnbau Stadt Coburg GmbH



Christian Meyer