

Titel der Drucksache:

**Wirtschaftsplan 2021 der KoWo Kommunale
Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt**

Drucksache

1582/20

**Ausschuss für
Wirtschaft,
Beteiligungen und
Digitalisierung**

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	24.09.2020	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Wirtschaft, Beteiligungen und Digitalisierung	07.10.2020	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

Der Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2021 der KoWo – Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt, Stand 07.09.2020, gem. Anlage 1 wird festgestellt.

24.09.2020 gez. A. Bausewein

Datum, Unterschrift

Nachhaltigkeitscontrolling <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage	Demografisches Controlling <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage			
Finanzielle Auswirkungen <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja → ↓	Nutzen/Einsparung <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Sachverhalt Personal- und Sachkosten (in EUR) / Personalkosteneinsparung (in VbE)			
Deckung im Haushalt <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	Gesamtkosten EUR			
↓				
	2020	2021	2022	2023
Verwaltungshaushalt Einnahmen	500.000 EUR	0 EUR	0 EUR	0 EUR
Verwaltungshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR
Vermögenshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR
Vermögenshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR
<input type="checkbox"/> Deckung siehe Entscheidungsvorschlag				

Fristwahrung

Ja Nein

Anlagenverzeichnis

Anlage 1 – Wirtschaftsplan 2021, Stand 07.09.2020

Anlage 2 – Erläuterungen zu wesentlichen Positionen - nicht öffentlich –

Anlage 3 - Bilanz zum 31. Dezember 2019

Anlage 4 - Gewinn- und Verlustrechnung 2019

Anlage 5 – Empfehlungsbeschluss des Aufsichtsrates vom 25.09.2020 – vertraulich – (wird nachgereicht)

Sachverhalt

Gem. § 17 Abs. 1 Satz 1 Gesellschaftsvertrag ist der Wirtschaftsplan des nächsten Jahres der Gesellschafterversammlung möglichst bis zum 30.09. des laufenden Jahres, in jedem Fall aber so rechtzeitig vorzulegen, dass die Gesellschafterversammlung vor Beginn des neuen Geschäftsjahres den Wirtschaftsplan feststellen kann.

Mit Datum 07.09.2020 legte die Geschäftsführung der KoWo – Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt (KoWo) den Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2021 sowie die mittelfristige Planung bis 2025 vor.

Im Planungszeitraum 2021 bis 2025 werden durchgehend positive Jahresergebnisse erreicht. Für 2021 wird ein Jahresergebnis von 1.440,4 TEUR prognostiziert. Gem. Stadtratsbeschluss 2440/19 vom 18.12.2019 verzichtet die alleinige Gesellschafterin Landeshauptstadt Erfurt (LHE) erstmalig ab dem Jahr 2021 für den gesamten Planungszeitraum auf eine Ausschüttung an den städtischen Haushalt.

Die Instandsetzungsmaßnahmen bilden einen bedeutenden Schwerpunkt im Wirtschaftsplan 2021 ff.. Der Instandhaltungsstau der Objekte stellt die Gesellschaft vor enorme Herausforderungen.

Insgesamt sind für 2021 Umsatzerlöse von 65.654,1 TEUR geplant, davon entfallen 42.215,9 TEUR auf Mieterlöse und 23.160,3 TEUR auf abgerechnete Betriebskosten. Der Anstieg gegenüber dem Vorjahr (Plan 2020 64.231,3 TEUR) beruht im Wesentlichen auf höheren Mieterlösen durch Mietpreisanpassungen im Rahmen von Neuvermietungen sowie der kontinuierlichen Anpassung der Bestandsmieten. Weiterhin werden die Mieterlöse aus den von der LHE erworbenen Ärztehäusern wirksam.

Innerhalb des für 2021 geplanten Materialaufwandes von 44.915,3 TEUR entfallen 24.437,9 TEUR auf Betriebskosten des laufenden Jahres und 20.216,8 TEUR auf objektkonkret geplante Instandhaltungsaufwendungen, die sich aufteilen in Maßnahmen zur Beseitigung von Instandhaltungsrückstau, Maßnahmen bedingt durch Mieterfluktuation und zur Mietbindung, Maßnahmen zum Umbau in altersgerechten/ barrierearmen Wohnraum und Regelinstandhaltungen.

Eine wesentliche Voraussetzung für die langfristige Sicherung der Vermietbarkeit der Wohnungen ist der Abbau des Instandhaltungsstaus und die Herrichtung von Leerwohnungen.

Weiterhin sollen in den kommenden Jahren u.a. Investitionen an haustechnischen Anlagen wie Lüftungsanlagen und Anlagen zur Wärme- und Warmwasserversorgung, an elektrotechnischen Anlagen (Ertüchtigung der Niederspannungshaupt-, Wohnungs- und Unterverteilungen in den Objekten der KoWo) sowie in das Wohnumfeld erfolgen. Des Weiteren werden notwendige Instandsetzungen an Fenstern, Fassaden und Dächern sowie an Hauseingängen und Treppenhäusern durchgeführt. Neben diesen umfassenden Instandsetzungen wird im Zeitraum von 2021 bis 2025 ein Betrag von 20.900,8 TEUR in die laufende Instandhaltung investiert. Im mittelfristigen Planungszeitraum 2021 bis 2025 ergibt sich somit ein Gesamtvolumen für Instandhaltungsaufwendungen von ca. 105 Mio. EUR.

Die sächlichen Verwaltungskosten innerhalb der sonstigen betrieblichen Aufwendungen (3.357,7 TEUR) liegen mit 2.930,2 TEUR auf dem geplanten Niveau von 2020 (2.862,2 TEUR).

Für 2021 sind Investitionen in Höhe von 2.025,9 TEUR vorgesehen, im Wesentlichen Baumaßnahmen an Gebäuden und dem Wohnumfeld (286 TEUR) sowie Investitionen in die Betriebs- und Geschäftsausstattung (414 TEUR). In den Baumaßnahmen enthalten sind u.a. Aufwendungen für die ersten Bauabschnitte des umfangreichen und aus den Mitteln der Nationalen Klimaschutzinitiative geförderten Projektes Radabstellanlagen der KoWo. Die Tilgung der Darlehen wird im Planjahr 2021 planmäßig fortgeführt, eine Kreditaufnahme ist in diesem Planjahr nicht vorgesehen.

Insgesamt ergibt sich für 2021 ein Finanzierungsbedarf von 30.665,9 TEUR, der mit 19.430,3 TEUR aus Eigenmitteln finanziert werden soll. Gem. Liquiditätsplanung ist die Zahlungsfähigkeit der KoWo im Planungszeitraum jederzeit gesichert.

Der Aufsichtsrat der KoWo befasst sich am 25.09.2020 mit dem Wirtschaftsplan 2021.

Voraussetzung für die Beschlussfassung des Oberbürgermeisters in der Gesellschafterversammlung ist gemäß der in 2019 geänderten Geschäftsordnung für den Stadtrat und seiner Ausschüsse das Votum des Ausschusses für Wirtschaft, Beteiligungen und Digitalisierung, sofern keine Kreditaufnahme vorgesehen. Die erforderliche Beschlussfassung wird hiermit eingeholt. Die Feststellung des Wirtschaftsplanes für das Geschäftsjahr 2021 wird empfohlen.
