

**Titel der Drucksache:**

**1. Fortschreibung zum Wirtschaftsplan 2021  
der KoWo - Kommunale  
Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt**

**Drucksache**

**0454/21**

**Stadtrat**

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	10.06.2021	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Wirtschaft, Beteiligungen und Digitalisierung	23.06.2021	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	21.07.2021	öffentlich	Entscheidung

### Beschlussvorschlag

01 Die 1. Fortschreibung zum Wirtschaftsplan 2021 der KoWo-Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt, Stand 11.05.2021, gemäß Anlage 1 wird festgestellt.

02 Die Kreditaufnahme i.H.v. 2.370.500,00 EUR im Geschäftsjahr 2021 wird beschlossen.

10.06.2021 gez. A. Bausewein

Datum, Unterschrift

<b>Nachhaltigkeitscontrolling</b> <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage	<b>Demografisches Controlling</b> <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage			
<b>Finanzielle Auswirkungen</b> <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja →	<b>Nutzen/Einsparung</b> <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Sachverhalt			
↓	Personal- und Sachkosten (in EUR) / Personalkosteneinsparung (in VbE)			
<b>Deckung im Haushalt</b> <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	<b>Gesamtkosten</b> <b>EUR</b>			
↓				
	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>
Verwaltungshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR
Verwaltungshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR
Vermögenshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR
Vermögenshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR
<input type="checkbox"/> <b>Deckung siehe Entscheidungsvorschlag</b>				

**Fristwahrung**

Ja  Nein

**Anlagenverzeichnis**

Anlage 1 – 1. Fortschreibung zum Wirtschaftsplan 2021, Stand 11.05.2021  
 Anlage 2 – Erläuterungen zu wesentlichen Positionen – nicht öffentlich  
 Anlage 3 – Empfehlungsbeschluss des Aufsichtsrates der KoWo – Kommunale  
 Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt vom 28.05.2021 – vertraulich

**Sachverhalt**

Mit Beschluss der Gesellschafterversammlung 14.10.2020 wurde auf der Grundlage des Beschlusses 1582/20 vom 07.10.2020 des Ausschusses Wirtschaft, Beteiligungen und Digitalisierung der Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2021 der KoWo - Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH (KoWo), Stand 07.09.2020, festgestellt.

Mit Datum 11.05.2021 legte nun die Geschäftsführung der KoWo die 1. Fortschreibung zum Wirtschaftsplan 2021 vor. Zwischenzeitlich haben sich neue Erkenntnisse ergeben, die wesentlichen Einfluss auf die Planungsannahmen haben und somit eine Fortschreibung erfordern. Schwerpunkt des Wirtschaftsplanes 2021 ff. sind dabei die notwendigen Instandsetzungsmaßnahmen, bedingt durch den hohen Investitionsstau in den Objekten.

Die Fortschreibung des Wirtschaftsplanes 2021 basiert auf dem Jahresabschluss 2020 (vgl. dazu DS 0212/21), wesentliche Anpassungen sind insbesondere im Bereich der Investitionen und Instandhaltungen notwendig. Auf der Grundlage von festgestellten Mängeln in der Elektroinstallation sind beginnend in 2021 dringend notwendige ad-hoc Maßnahmen in den Punkthochhäusern Alfred-Delp-Ring 23 und 24 notwendig. Ebenso ist es notwendig, die

Strangsanierungen in den 5geschossigen Plattenbauten am Huttenplatz vorzuziehen und damit bereits in 2021 zu beginnen. Weiterhin soll das Ärztehaus Moskauer Platz 15 umfassend modernisiert und revitalisiert werden. Die Baumaßnahme wird in 2021 begonnen und sich über mehrere Jahre erstrecken. Ebenso soll die Entwicklung von Neubauvorhaben auf eigenen Baugrundstücken in den Fokus genommen werden, dazu sollen unbebaute Grundstücke mit der Gesellschafterin Landeshauptstadt Erfurt getauscht werden. Insgesamt ist für die Instandhaltung im Vermögensplan 2021 ein Betrag von 19.307 TEUR vorgesehen. Zusätzlich sind Investitionen i. H. v. 5.696 TEUR im Geschäftsjahr geplant.

Innerhalb des Stellenplanes werden 11 zusätzliche Stellen bzw. 12 VbE aufgenommen. Insgesamt sind für 2021 sowie für die Folgejahre 150 Stellen bzw. 140 VbE geplant. Zur Umsetzung der dringend notwendigen Investitions- und Instandhaltungsmaßnahmen sowie der geplanten Grundstücksentwicklungen sind sowohl im technischen Bereich als auch zur Betreuung der umfangreichen Maßnahmen in bewohntem Zustand im Bereich Vertrieb zusätzliche Stellen notwendig.

Innerhalb der Umsatzerlöse erfolgt eine Reduzierung um 1.760 TEUR gegenüber dem ursprünglichen Plan, im Wesentlichen basierend auf den im Jahresabschluss 2020 berücksichtigten noch nicht abgerechneten Betriebskosten, die unter den Annahmen des ursprünglichen Wirtschaftsplans liegen. Hinzu kommen geplante Mietminderungen, welche im Zusammenhang mit notwendigen umfangreichen Instandsetzungsmaßnahmen im bewohnten Zustand liegen. Innerhalb des Materialaufwandes erfolgte eine Reduzierung um 2.586 TEUR. Infolge der Anpassung der Investitions- und Instandhaltungsplanung werden im Vergleich zur ursprünglichen Planung höhere aktivierungsfähige Kosten (Investitionen) und somit geringere Instandhaltungsaufwendungen ausgewiesen. Durch die Anpassung der Ausführungszeiträume und anderer Maßnahmen ergeben sich ferner Aufwandsverschiebungen zwischen den Jahren im Planungszeitraum bis einschließlich 2025. Mit der 1. Fortschreibung zum Wirtschaftsplan 2021 plant die KoWo nunmehr einen Jahresüberschuss von 3.139 TEUR gegenüber 1.440 TEUR in der ursprünglichen Planung.

Für 2021 ergibt sich ein Finanzierungsbedarf von 32.972 TEUR, der u.a. durch eine Kreditaufnahme von 2.370 TEUR und Eigenmittel von 17.367 TEUR finanziert wird.

Als Risiken, deren Auswirkungen derzeit nicht in der Planung berücksichtigt werden können, wurden u.a. die Bestandsstruktur (85 % Plattenbauten, Beleihungs- und Finanzierungsrisiko, Sanierungskosten), das Auseinandergehen der Schere zwischen Steigerung Bauwerkskosten und Entwicklung der Mieten und der Fachkräftemangel bei Handwerksfirmen identifiziert. Um diesen Risiken rechtzeitig zu begegnen, hat die KoWo ein Maßnahmenpaket begonnen mit dem Schwerpunkt, die Baukosten z.B. durch den Ausbau von Eigenleistungen für Planungsleistungen zu reduzieren. Darüber hinaus stellt die weitere Optimierung der Effizienz des Unternehmens einen weiteren Schwerpunkt dar.

Der Aufsichtsrat der KoWo hat sich in seiner Sitzung am 28.05.2021 intensiv mit der 1. Fortschreibung zum Wirtschaftsplan 2021 beschäftigt und den entsprechenden Empfehlungsbeschluss an die Gesellschafterversammlung zur Feststellung gefasst.