



KoWo – Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt

1. Fortschreibung

zum

WIRTSCHAFTSPLAN 2021

Stand: 11.05.2021

- Erfolgsplan 2021
- Vermögens- und Stellenplan 2021
- Mittelfristiger Erfolgsplan
- Mittelfristiger Vermögens- und Stellenplan
- Investitionsplan

KoWo Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt
Geschäftsführung:
Hilge, AlexanderKoWo Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt
Juri-Gagarin-Ring 148
99084
Erfurt

Beteiligung Stadt (%): 100

WIRTSCHAFTSPLAN 2021

ERFOLGSPLAN	Ist 2019 EUR	1. Fortschreibung Plan 2020 EUR	Plan 2021 EUR	1. Fortschreibung Plan 2021 EUR
1. Umsatzerlöse	62.904.440	64.231.348	65.654.131	63.894.251
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Leistungen	1.397.778	423.662	853.885	2.197.144
3. andere aktivierte Eigenleistungen	0	0	0	0
4. sonstige betriebliche Erträge	2.790.308	1.414.930	1.730.895	1.600.286
davon Auflösungen von Sonderposten	231.306	231.352	231.352	231.352
5. Materialaufwand	44.316.464	43.672.089	44.915.237	42.328.900
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	0	0	0	0
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	44.316.464	43.672.089	44.915.237	42.328.900
6. Personalaufwand	7.047.989	7.402.528	8.190.405	8.284.337
a) Löhne und Gehälter	5.880.651	6.112.898	6.767.107	6.843.163
b) Soziale Abgaben u. Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützungen	1.167.337	1.289.630	1.423.298	1.441.174
davon Altersversorgung	471	0	0	0
7. Abschreibungen	9.645.224	9.659.301	9.794.705	9.791.770
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	9.645.224	9.659.301	9.794.705	9.791.770
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, wenn diese die unternehmensüblichen Abschreibungen überschreiten	0	0	0	0
8. sonstige betriebliche Aufwendungen	3.895.923	3.264.945	3.357.694	3.383.584
davon Zuführungen zu Sonderposten	0	0	0	0
9. Erträge aus Beteiligungen	0	0	0	0
davon aus verbundenen Unternehmen	0	0	0	0
10. Erträge aus Gewinngemeinschaften, Gewinnabführungs- und Teilgewinnabführungsverträgen	0	0	0	0
11. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	107.582	113.499	119.741	119.741
davon aus verbundenen Unternehmen	0	0	0	0
12. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	26.262	15.000	15.000	15.000
davon aus verbundenen Unternehmen	0	0	0	0
13. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	0	0	0	0
14. Aufwendungen aus Verlustübernahme	0	0	0	0
15. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	697.095	744.480	666.933	605.089
davon aus verbundenen Unternehmen	0	0	0	0
16. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-1.050.912	0	0	285.111
17. Ergebnis nach Steuern	2.674.586	1.455.095	1.448.679	3.147.633
18. Sonstige Steuern	959	8.236	8.236	8.236
19. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	2.673.627	1.446.859	1.440.443	3.139.397

Stand: 11.05.2021

KoWo Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt
Geschäftsführung:
Hilge, Alexander

KoWo Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt
Juri-Gagarin-Ring 148
99084
Erfurt

Beteiligung Stadt (%): 100

VERMÖGENSPLAN	Ist 2019 EUR	1. Fortschreibung Plan 2020 EUR	Plan 2021 EUR	1. Fortschreibung Plan 2021 EUR
<u>A: Finanzierungsbedarf</u>				
Investitionen	95.512	32.066.552	2.025.871	5.696.104
Rückzahlung von Stammkapital	0	0	0	0
Entnahme aus Rücklagen	0	0	0	0
Jahresfehlbetrag	0	0	0	0
Inanspruchnahme langfristiger Rückstellungen	0	0	0	0
Auflösung Sonderposten	231.306	231.352	231.352	231.352
Darlehensgewährungen	0	0	0	0
Tilgung von Krediten	11.804.967	10.582.049	6.014.432	6.072.963
Zunahme des Finanzmittelbestandes	0	0	2.177.493	1.664.496
Instandhaltung	24.437.801	21.145.443	20.216.778	19.307.490
Gewinnabführung an Gesellschafter	500.000	500.000	0	0
Summe Finanzierungsbedarf	37.069.586	64.525.395	30.665.926	32.972.405
<u>B: Deckungsmittel</u>				
Zuführungen zum Stammkapital	0	0	0	0
Zuführungen zu Rücklagen	0	0	0	0
Jahresüberschuss	2.673.627	1.446.859	1.440.443	3.139.397
Abschreibungen	9.645.224	9.659.301	9.794.705	9.791.770
Anlagenabgänge	298.844	140.577	0	33.349
Zuführungen zu langfristigen Rückstellungen	1.835	500	500	500
Zuführung zu Sonderposten	0	0	0	0
Zuschuss vom Bund/Ländern	0	0	0	0
Zuschuss vom Freistaat Thüringen	0	0	0	0
Zuschuss von der Landeshauptstadt Erfurt	0	0	0	0
a) Verwaltungshaushalt	0	0	0	0
b) Vermögenshaushalt	0	0	0	0
Zuschüsse v. Anderen	0	0	0	0
Rückflüsse aus gewährten Darlehen	0	0	0	0
Kredite	0	31.590.552	0	2.370.500
Abbau des Finanzmittelbestandes	2.479.353	1.507.065	0	0
Eigenmittel	21.970.703	20.180.540	19.430.278	17.636.889
Summe Deckungsmittel	37.069.586	64.525.395	30.665.926	32.972.405

STELLENPLAN	Ist 2019 EUR	1. Fortschreibung Plan 2020 EUR	Plan 2021 EUR	1. Fortschreibung Plan 2021 EUR
Beschäftigte zum Stichtag	118	134	139	150
Vollbeschäftigteneinheiten	104,00	121,00	128,00	140,00
Azubi	9	10	10	10

Stand: 11.05.2021

Beteiligung Stadt (%): 100

W I R T S C H A F T S P L A N 2021 Mittelfristige Erfolgsplanung

Erfolgsplan Mittelfristige Finanzplanung	1. Fortschreibung Plan 2020 EUR	Plan 2021 EUR	1. Fortschreibung Plan 2021 EUR	Plan 2022 EUR	Plan 2023 EUR	Plan 2024 EUR	Plan 2025 EUR
1. Umsatzerlöse	64.231.348	65.654.131	63.894.251	66.255.475	66.814.449	67.605.074	67.732.698
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Leistungen	423.662	853.885	2.197.144	241.773	26.759	-45.834	20.656
3. andere aktivierte Eigenleistungen	0	0	0	0	0	0	0
4. sonstige betriebliche Erträge	1.414.930	1.730.895	1.600.286	2.931.212	2.278.352	1.278.352	1.278.352
davon Auflösungen von Sonderposten	231.352	231.352	231.352	231.352	231.352	231.352	231.352
5. Materialaufwand	43.672.089	44.915.237	42.328.900	44.756.766	43.795.108	42.451.715	42.215.282
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	0	0	0	0	0	0	0
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	43.672.089	44.915.237	42.328.900	44.756.766	43.795.108	42.451.715	42.215.282
6. Personalaufwand	7.402.528	8.190.405	8.284.337	9.037.981	9.084.723	9.144.648	9.180.959
a) Löhne und Gehälter	6.112.898	6.767.107	6.843.163	7.469.662	7.510.763	7.562.331	7.594.973
b) Soziale Abgaben u. Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützungen	1.289.630	1.423.298	1.441.174	1.568.319	1.573.960	1.582.317	1.585.986
davon Altersversorgung	0	0	0	0	0	0	0
7. Abschreibungen	9.659.301	9.794.705	9.791.770	10.071.443	10.358.476	11.163.125	11.826.924
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	9.659.301	9.794.705	9.791.770	10.071.443	10.358.476	11.163.125	11.826.924
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, wenn diese die unternehmensüblichen Abschreibungen überschreiten	0	0	0	0	0	0	0
8. sonstige betriebliche Aufwendungen	3.264.945	3.357.694	3.383.584	3.267.256	3.268.839	3.271.435	3.276.282
davon Zuführungen zu Sonderposten	0	0	0	0	0	0	0
9. Erträge aus Beteiligungen	0	0	0	0	0	0	0
davon aus verbundenen Unternehmen	0	0	0	0	0	0	0
10. Erträge aus Gewinngemeinschaften, Gewinnabführungs- und Teilgewinnabführungsverträgen	0	0	0	0	0	0	0
11. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	113.499	119.741	119.741	114.897	144.705	0	0
davon aus verbundenen Unternehmen	0	0	0	0	0	0	0
12. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000
davon aus verbundenen Unternehmen	0	0	0	0	0	0	0
13. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	0	0	0	0	0	0	0
14. Aufwendungen aus Verlustübernahme	0	0	0	0	0	0	0
15. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	744.480	666.933	605.089	928.527	1.045.688	956.302	861.956
davon aus verbundenen Unternehmen	0	0	0	0	0	0	0
16. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0	0	285.111	0	15.000	0	179.000
17. Ergebnis nach Steuern	1.455.095	1.448.679	3.147.633	1.496.385	1.711.431	1.865.367	1.506.303
18. Sonstige Steuern	8.236	8.236	8.236	8.236	8.236	8.236	8.236
19. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	1.446.859	1.440.443	3.139.397	1.488.149	1.703.195	1.857.131	1.498.067

Stand: 11.05.2021

KoWo Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt
Geschäftsführung:
Hilge, Alexander

KoWo Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH
Erfurt
Juri-Gagarin-Ring 148
99084
Erfurt

Beteiligung Stadt (%): 100

Vermögensplan Mittelfristige Finanzplanung	1. Fortschreibung Plan 2020 EUR	Plan 2021 EUR	1. Fortschreibung Plan 2021 EUR	Plan 2022 EUR	Plan 2023 EUR	Plan 2024 EUR	Plan 2025 EUR
A: Finanzierungsbedarf							
Investitionen	32.066.552	2.025.871	5.696.104	19.089.052	21.107.321	16.933.557	14.634.387
Rückzahlung von Stammkapital	0	0	0	0	0	0	0
Entnahme aus Rücklagen	0	0	0	0	0	0	0
Jahresfehlbetrag	0	0	0	0	0	0	0
Inanspruchnahme langfristiger Rückstellungen	0	0	0	0	0	0	0
Auflösung Sonderposten	231.352	231.352	231.352	231.352	231.352	231.352	231.352
Darlehensgewährungen	0	0	0	0	0	0	0
Tilgung von Krediten	10.582.049	6.014.432	6.072.963	6.937.575	7.541.500	9.469.239	6.517.619
Zunahme des Finanzmittelbestandes	0	2.177.493	1.664.496	2.610.306	3.945.164	0	0
Instandhaltung	21.145.443	20.216.778	19.307.490	20.677.172	19.285.074	19.852.381	19.136.878
Gewinnabführung an Gesellschafter	500.000	0	0	0	0	0	0
Summe Finanzierungsbedarf	64.525.395	30.665.926	32.972.405	49.545.457	52.110.412	46.486.529	40.520.235
B: Deckungsmittel							
Zuführungen zum Stammkapital	0	0	0	0	0	0	0
Zuführungen zu Rücklagen	0	0	0	0	0	0	0
Jahresüberschuss	1.446.859	1.440.443	3.139.397	1.488.149	1.703.195	1.857.131	1.498.067
Abschreibungen	9.659.301	9.794.705	9.791.770	10.071.443	10.358.476	11.163.125	11.826.924
Anlagenabgänge	140.577	0	33.349	2.859.736	0	0	0
Zuführungen zu langfristigen Rückstellungen	500	500	500	500	500	500	0
Zuführung zu Sonderposten	0	0	0	0	0	0	0
Zuschuss vom Bund/Ländern	0	0	0	0	0	0	0
Zuschuss vom Freistaat Thüringen	0	0	0	0	0	0	0
Zuschuss von der Landeshauptstadt Erfurt	0	0	0	0	0	0	0
a) Verwaltungshaushalt	0	0	0	0	0	0	0
b) Vermögenshaushalt	0	0	0	0	0	0	0
Zuschüsse v. Anderen	0	0	0	0	0	0	0
Rückflüsse aus gewährten Darlehen	0	0	0	0	0	0	0
Kredite	31.590.552	0	2.370.500	15.210.500	18.877.600	4.200.000	1.400.000
Abbau des Finanzmittelbestandes	1.507.065	0	0	0	0	11.787.219	8.558.995
Eigenmittel	20.180.540	19.430.278	17.636.889	19.915.130	21.170.640	17.478.554	17.236.249
Summe Deckungsmittel	64.525.395	30.665.926	32.972.405	49.545.457	52.110.412	46.486.529	40.520.235

Stellenplan Mittelfristige Finanzplanung	1. Fortschreibung Plan 2020 EUR	Plan 2021 EUR	1. Fortschreibung Plan 2021 EUR	Plan 2022 EUR	Plan 2023 EUR	Plan 2024 EUR	Plan 2025 EUR
Beschäftigte zum Stichtag	134	139	150	150	150	150	150
Vollbeschäftigteinheiten	121,00	128,00	140,00	140,00	140,00	140,00	140,00
Azubi	10	10	10	10	10	10	10

Stand: 11.05.2021

KoWo Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt
Geschäftsführung:
Hilge, Alexander

KoWo Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH
Erfurt
Juri-Gagarin-Ring 148
99084
Erfurt

Beteiligung Stadt (%): 100

Investitionsprogramm

	Gesamtkosten	bisher finanziert	Ist 2019	1. Fortschreibung Plan 2020	Plan 2020	1. Fortschreibung Plan 2021	Plan 2022	Plan 2023	Plan 2024	Plan 2025
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Art der Investitionen										
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	337.377	0	37.377	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000
II. Sachanlagen	108.785.108	0	58.135	31.766.552	1.725.871	5.396.104	19.039.052	21.057.321	16.883.557	14.584.387
III. Finanzanlagen	500.000	0	0	250.000	250.000	250.000	0	0	0	0
Investitionen	109.622.485	0	95.512	32.066.552	2.025.871	5.696.104	19.089.052	21.107.321	16.933.557	14.634.387

Erläuterungen / Bemerkungen:

Im Investitionsprogramm sind lediglich aktivierungspflichtige Investitionen enthalten, die Instandsetzungs- und Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von 17,6 Mio. € für das Planjahr 2021 sind hier nicht berücksichtigt.

Die Investitionen für das Jahr 2021 beinhalten i. W. Baumaßnahmen an Gebäuden und Wohnumfeld (2.602 T€), den Flächentauschvertrag mit der Landeshauptstadt Erfurt sowie Investitionen in die Betriebs- und Geschäftsausstattung (734 T€). In den Baumaßnahmen enthalten sind u.a. Sanierungsmaßnahmen am Ärztehaus Moskauer Platz 15 sowie an einem Objekt im Quartier Huttenplatz.

Stand: 11.05.2021