

# **1. Fortschreibung zum Wirtschaftsplan 2015**

**KoWo - Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt**

**Stand: 03.06.2015**

Inhaltsverzeichnis	Seite
0. Allgemeines	4
I. Erfolgsplan	6
1. Umsatzerlöse	6
2. Erhöhung und Verminderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Leistungen	7
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	7
4. Sonstige betriebliche Erträge	7
5. Materialaufwand	8
6. Personalaufwand	9
7. Abschreibungen	10
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	10
9. Erträge aus Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	11
10. Zinsen und ähnliche Erträge	11
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	11
16. Steuern von Einkommen und Ertrag	12
18. Jahresergebnis	12
II. Vermögensplan	12
A. Finanzierungsbedarf	12
Tilgung	12
Investitionen	12
Gewinnabführung an den Gesellschafter	13
B. Deckungsmittel	14
Abschreibungen	14
Kredite	14
Eigenmittel	14
III. Stellenplan	15

<b>Anlagenverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
Wirtschaftsplan 2015	
I.    Erfolgsplan 2015	16
II.   Vermögensplan 2015 und Stellenplan	17
Mittelfristige Planung 2014 – 2019	
I.    Erfolgsplan 2014 – 2019	18
II.   Vermögensplan 2014 – 2019	19
III.  Investitionsplan 2014 – 2019	20

## Erläuterungen zur 1. Fortschreibung des Wirtschaftsplans 2015

### 0. Allgemeines

Die Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt („KoWo“) ist in Erfurt das zahlenmäßig größte Wohnungsunternehmen. Die KoWo errichtet, betreut, bewirtschaftet und verwaltet Bauten nahezu in allen Stadtgebieten Erfurts. Sie kann außerdem alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen.

Die KoWo ist ein effizient aufgestelltes und auch aus Sicht der Hausbanken ein wirtschaftlich gesundes Unternehmen. Im Planungszeitraum 2014 – 2033 werden positive Jahresergebnisse sowie stabile Liquiditätsüberschüsse erreicht.

Wesentliche Schwerpunkte der objektkonkreten langfristigen Planung sind:

- Instandsetzungs- und Energieeinsparmaßnahmen,
- Finanzierungsstruktur mit besonderer Berücksichtigung von Basel II und III sowie der Beleihungswertermittlungsverordnung und
- Mieten- und Leerstandsplanung unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung.

Der Wirtschaftsplan 2015 und die Mittelfristplanung 2015 – 2019 sind Bestandteil der 20-jährigen Unternehmensplanung von 2014 – 2033.

Basierend auf der dringenden Erfordernis, weitere, eine über die ursprüngliche Planung hinausgehende Anzahl an Unterkünften für Asylbewerber und Flüchtlinge zur Verfügung zu stellen, wurde die in der Stadtratssitzung vom 17. Dezember 2014 bestätigte und mit Gesellschafterbeschluss vom 12. Januar 2015 festgestellte Planung (Stand: 17.12.2014) überarbeitet und in der nun vorliegenden Fassung vom 03. Juni 2015 entsprechend berücksichtigt.

Neu integriert wurde die Instandsetzung der Objekte

- Grimmstraße 21-23, 25-29, 31 (ca. 140 Personen),
- Magdeburger Allee 165 (ca. 50 Personen) und
- Windthorststraße 43a (ca. 40 Personen).

Die Instandsetzungskosten für alle Objekte werden durch eine kostendeckende Miete und soweit möglich aus Zuschüssen vom Land Thüringen (ThürFLÜKEVO) amortisiert. Zur Finanzierung ist es zwingend erforderlich, die für KoWo nicht wirtschaftlich sanierbaren Altbauten (Altbaukonzept Phase II) zu veräußern. Weiterhin ist zur Deckung der notwendigen liquiden Mittel eine Darlehensaufnahme erforderlich. In der bisherigen langfristigen Wirtschaftsplanung war bis 2027 keine neue Kreditaufnahme geplant, um ausreichend finanziellen Spielraum für die kommende Sanierungswelle zu haben.

Um diese zusätzlichen Projekte schnellstmöglich realisieren zu können, sind weitere fünf Stellenbesetzungen im Einkauf, im Baumanagement und in der Haustechnik notwendig. Im Wirtschaftsplan werden daher höhere Planstellen und daraus resultierend höhere Personalaufwendungen berücksichtigt.

Wesentliche Veränderungen ergeben sich im aktualisierten Wirtschaftsplan 2015 sowie in der mittelfristigen Erfolgs-, Vermögens- und Investitionsplanung.

**I. Erfolgsplan**

## 1. Umsatzerlöse

Für die Entwicklung des Objektbestandes wurde eine objektkonkrete Mieten- und Leerstandsplanung auf der Basis der Ist-Mieten zum 31.12.2013, der Einwohnerprognose der Stadt Erfurt und unter Berücksichtigung aktueller Mieten- und Leerstandsentwicklungen bis zum 1. Quartal 2015 erstellt.

Zusammensetzung:

	1. Fortschreibung zum <b>Plan 2015</b> (Stand: 03.06.15) <b>T€</b>	<i>ursprünglicher</i> <b>Plan 2015</b> (Stand: 17.12.14) <b>T€</b>	<b>Plan 2014</b> <b>T€</b>	<b>Veränderungen</b> <b>T€</b>
Mieterlöse	37.043,1	36.475,9	36.325,5	717,6
Umsatzerlöse aus abgerechn. Betriebskosten	20.698,5	20.706,8	20.730,8	-32,3
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>216,6</u>	<u>216,6</u>	<u>236,9</u>	<u>-20,3</u>
	<u><b>57.958,2</b></u>	<u><b>57.399,3</b></u>	<u><b>57.293,2</b></u>	<u><b>665,0</b></u>

Der Anstieg der Mieterlöse um 717,6 T€ beruht hauptsächlich auf geringeren Erlösschmälerungen infolge weiterer Reduzierung des Leerstandes, auf Mieterhöhungen aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen sowie auf Mietanpassungen im Rahmen der Neuvermietung nach Sanierungen der Gebäude und umfangreichen Renovierungen in den Wohnungen.

In den Umsatzerlösen aus anderen Lieferungen und Leistungen sind im Wesentlichen die zu erwartenden Verwalterentgelte entsprechend dem Geschäftsbesorgungsvertrag mit der Stadt geplant. Die Verminderung um 20,3 T€ resultiert aus der weiteren Reduzierung der städtischen Immobilien durch Verkauf oder Rückübertragung.

**1. Fortschreibung zum Wirtschaftsplan 2015****2. Erhöhung und Verminderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Leistungen**

Die Bestandsveränderungen stellen die ergebniswirksamen Veränderungen aus den Betriebskostenabrechnungen des Vorjahres und den noch abzurechnenden Betriebskosten des laufenden Wirtschaftsjahres dar.

**3. Andere aktivierte Eigenleistungen**

Auf die Planung der anderen aktivierten Eigenleistungen, die zum Beispiel selbst erbrachte Planerleistungen für Investitionsvorhaben umfassen, wurde aus kaufmännischen Vorsichtsgründen verzichtet.

**4. Sonstige betriebliche Erträge**

Zusammensetzung:

	1. Fortschreibung zum <b>Plan 2015</b> (Stand: 03.06.15) <b>T€</b>	<i>ursprünglicher</i> <b>Plan 2015</b> (Stand: 17.12.14) <b>T€</b>	<b>Plan 2014</b> <b>T€</b>	<b>Veränderungen</b> <b>T€</b>
Buchgewinne aus Anlagenverkäufen	0,0	1.175,0	0,0	0,0
Auflösung Rückstellungen	116,7	116,7	3.656,3	-3.539,6
Auflösung Sonderposten Investitionszulage	231,4	231,4	231,6	-0,2
Sonstige	<u>226,4</u>	<u>209,5</u>	<u>259,4</u>	<u>-33,0</u>
	<u>574,5</u>	<u>1.732,6</u>	<u>4.147,3</u>	<u>-3.572,8</u>

Die im Rahmen des Altbaukonzeptes Phase II geplanten Verkaufserlöse wurden im bisherigen Wirtschaftsplan in den Jahren 2015 bis 2017 als Erträge abgebildet. Planmäßig wird mit der Ausschreibung der Verkäufe im 3. Quartal 2015 begonnen, so dass erst im Jahr 2016 mit einem Eigentümerwechsel gerechnet werden kann. Folglich fallen die ursprünglich für 2015 geplanten Erträge später an.

Bezüglich der Auflösung von Rückstellungen wurde in der Vorjahresplanung vom Abgang von Restitutionsansprüchen behafteter Objekte ausgegangen. Diesen Erträgen stehen Buchwertverluste aus dem Abgang der Objekte in gleicher Höhe gegenüber. Weitere Sachverhalte, die planmäßig zu Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen führen, wurden in 2014 im Wesentlichen abgeschlossen. Die übrigen Erträge enthalten hauptsächlich Erträge aus Versicherungsentschädigungen.

## 5. Materialaufwand

Zusammensetzung:

	1. Fortschreibung zum <b>Plan 2015</b> (Stand: 03.06.15) <b>T€</b>	<i>ursprünglicher</i> <b>Plan 2015</b> (Stand: 17.12.14) <b>T€</b>	<b>Plan 2014</b> <b>T€</b>	<b>Veränderungen</b> <b>T€</b>
Betriebskosten	22.659,0	22.597,1	22.537,7	121,3
Instandhaltungskosten	<u>11.257,7</u>	<u>11.257,7</u>	<u>11.135,0</u>	<u>122,7</u>
	<u>33.916,7</u>	<u>33.854,8</u>	<u>33.672,7</u>	<u>244,0</u>

Die Betriebskosten des laufenden Wirtschaftsjahres sind als Aufwand für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und bezogene Waren ausgewiesen und werden auf Basis von Erfahrungswerten aus zurückliegenden Wirtschaftsjahren und unter Berücksichtigung von erwarteten Mengen- und Preisänderungen jeweils neu berechnet. Dabei wird auch die Entwicklung des Gebäudebestandes mit einbezogen.

Die Instandhaltungskosten umfassen hauptsächlich die laufenden Instandhaltungsaufwendungen sowie nicht aktivierungsfähige und damit im Aufwand darzustellende Instandsetzungsmaßnahmen insbesondere an den Objekten für die Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbewerbern.

Voraussetzung für die Erreichung der positiven Leerstandsentwicklung ist die Umsetzung der Instandsetzungsplanung mit einem Gesamtvolumen von rund 62,5 Mio. € allein im Zeitraum



2015 bis 2019. Diese Maßnahmen sind zum Abbau des Instandhaltungssatus und damit zur Sicherung der langfristigen Vermietbarkeit erforderlich und werden aus Eigenmitteln, aus Fördermitteldarlehen des Landes sowie weiteren zusätzlichen Darlehen finanziert. Neben den umfassenden Instandsetzungen einzelner Objekte werden im Zeitraum 2015 bis 2019 rund 15,5 Mio. € in die laufende Instandhaltung investiert.

Die objektkonkret geplanten baulichen Maßnahmen des Planjahres wurden wie folgt aufgeteilt:

- Instandsetzungen am Dortmunder Block,
- Maßnahmen bedingt durch die Mieterfluktuation und zur Mieterbindung,
- Maßnahmen zum Umbau in altersgerechten/ barrierearmen Wohnraum und
- Maßnahmen zur laufenden Instandhaltung (Regelinstandhaltung).

Mit der 1. Fortschreibung zum Wirtschaftsplan 2015 sind zusätzliche Instandhaltungsmaßnahmen an folgenden Objekten geplant:

- Instandsetzungen an der Grimmstraße 21-23, 25-29, 31,
- Instandsetzungen an der Magdeburger Allee 165,
- Instandsetzungen an der Windthorststraße 43a.

## 6. Personalaufwand

Die KoWo ist ordentliches Mitglied im Arbeitgeberverband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Mit Wirkung zum 01. Januar 2013 gilt für die KoWo ein neuer Tarifvertrag. In den letzten zwei Jahren sind die Gehälter um 5,7 % gestiegen. Wie in den Vorjahren wird in 2014 und den Folgejahren die leistungsorientierte Vergütung, die bei 100%iger Zielerreichung anfällt, geplant. Sollten aufgrund einer deutlichen Zielübererfüllung (z.B. geringere Mietschulden) höhere Personalaufwendungen anfallen, stehen diesen höheren Einnahmen gegenüber.

Um die zusätzlichen Projekte zur Schaffung von Unterkünften für Asylbewerber und Flüchtlinge schnellstmöglich realisieren zu können, sind fünf zusätzliche Stellenbesetzungen

im Einkauf, im Baumanagement und in der Haustechnik notwendig. Dementsprechend werden höhere Planstellen und daraus resultierend höhere Personalaufwendungen berücksichtigt.

## 7. Abschreibungen

Die Abschreibungen in 2015 beinhalten u.a. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände in Höhe von 23 T€, lineare Abschreibungen für Gebäude mit 9.633 T€ sowie 114 T€ für die Betriebs- und Geschäftsausstattung.

Für die Wirtschaftsplanung werden grundsätzlich folgende Abschreibungssätze zum Ansatz gebracht:

- Gebäude 2,0 % bzw. 4,0 % p.a.
- Immaterielle Vermögensgegenstände 33,33 % p.a.
- Betriebs- und Geschäftsausstattung 7,7 % bis 33,33 % p.a.

## 8. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Zusammensetzung:

	1. Fortschreibung zum <b>Plan 2015</b> (Stand: 03.06.15)	<i>ursprünglicher</i> <b>Plan 2015</b> (Stand: 17.12.14)	<b>Plan 2014</b>	<b>Veränderungen</b>
	<b>T€</b>	<b>T€</b>	<b>T€</b>	<b>T€</b>
Verwaltungskosten	3.793,9	3.793,9	3.292,0	501,9
Abrisskosten	0,0	0,0	406,6	-406,6
Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0,0	0,0	1.521,9	-1.521,9
Abschreibungen auf Forderungen	<u>770,1</u>	<u>768,3</u>	<u>756,8</u>	<u>13,3</u>
	<u><b>4.564,0</b></u>	<u><b>4.562,2</b></u>	<u><b>5.977,3</b></u>	<u><b>-1.413,3</b></u>

Die Verringerung der sonstigen betrieblichen Aufwendungen im Vergleich zum Planjahr 2014 resultiert im Wesentlichen aus den in 2014 geplanten Abgängen für Restitutionsobjekte in Höhe von 1.521,9 T€. Dem stehen Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in gleicher Höhe gegenüber.

Der Anstieg der sächlichen Verwaltungskosten in Höhe von 501,9 T€ ist hauptsächlich auf zusätzliche Aufwendungen für Projekte u.a. zur effizienteren Gestaltung von internen Prozessen insbesondere im IT-Bereich zurückzuführen.

#### 9. Erträge aus Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens

Aus einem Erbbaurechtsvertrag besteht eine Forderung aus einer bis zum 31. Dezember 2023 fälligen Abfindungszahlung für das Erbbaurecht. Die Erträge aus der Aufzinsung der Forderung werden unter den Erträgen aus Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens ausgewiesen.

#### 10. Zinsen und ähnliche Erträge

Der Zinsberechnung für die Festgeldanlagen im Planjahr 2015 haben wir unter Berücksichtigung der aktuellen Entwicklungen auf den Geldmärkten einen durchschnittlichen Zinssatz von 0,15 % zugrunde gelegt.

In Abstimmung mit dem Aufsichtsrat verfolgt das Unternehmen bei Geldanlagen nach wie vor die Strategie „Sicherheit vor Rendite“.

#### 11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen wurden aus den aktuellen Tilgungsplänen ermittelt.

Mit fortschreitender Tilgung (planmäßige Tilgung und Sondertilgungen) verringern sich die Fremdkapitalkosten, allerdings durch die zusätzlichen Baumaßnahmen weniger stark als bisher geplant.

## 16. Steuern von Einkommen und Ertrag

Vollständig können jährlich bis zu 1 Mio. € an steuerlichen Gewinnen gegen Verlustvorträge verrechnet werden. Für das Planjahr 2015 werden keine Steuern von Einkommen und Ertrag erwartet.

## 18. Jahresergebnis

Die KoWo schließt das Planjahr 2015 mit einem Jahresüberschuss von voraussichtlich 628,6 T€ ab.

## II. Vermögensplan

### A. Finanzierungsbedarf

#### Tilgung

Die Tilgung der Darlehen wird im Planjahr 2015 planmäßig fortgeführt.

Sondertilgungen sind in 2015 in Höhe von 5,0 Mio. € enthalten. Dabei handelt es sich um die Ablösungen von Darlehen, deren Zinsbindung in 2015 ausläuft.

#### Investitionen

Die in 2015 geplanten Investitionen in den Gebäudebestand von insgesamt 12,5 Mio. € beinhalten im Wesentlichen bauliche Maßnahmen bedingt durch die Mieterfluktuation und zur Mieterbindung sowie Instandsetzungsmaßnahmen (Dortmunder Block I, Grimmstraße, Magdeburger Allee, Windthorststraße).

In der 20-jährigen Unternehmensplanung 2014-2033 werden insgesamt 351,1 Mio. € in den Gebäudebestand investiert. Kurzfristig- und mittelfristig sind insbesondere notwendige Aufzugserneuerungen und -instandsetzungen sowie Fassadeninstandsetzungen geplant.

Ferner sollen die Objekte in der Grimmstraße nach Ende der Nutzung durch Flüchtlinge und Asylbewerber von der KoWo weiter ertüchtigt werden. Geplant sind energiesparende Baumaßnahmen (Wärmedämmung) sowie der Anbau von Balkonen.

Für künftige Investitionen ist von großer Bedeutung, dass die Einnahmen sich entsprechend der Ausgabensteigerungen (insbesondere Baukosten) entwickeln. Ein wesentlicher Erfolgsfaktor der Geschäftsentwicklung ist, diese Schere wieder zu schließen und Investitionen in Abhängigkeit der Ausgaben- und Einnahmenentwicklung zu tätigen.

Die Investitionen für die Betriebs- und Geschäftsausstattung betragen für das Planjahr 2015 220,0 T€.

#### Gewinnabführung an den Gesellschafter

Vom Unternehmen wird durch die Gesellschafterin Landeshauptstadt Erfurt eine Gewinnausschüttung in Höhe von ca. 500.000 € netto erwartet, die in der Planung in dieser Höhe eingestellt wurde. Für zukünftige Haushalte werden von der Landeshauptstadt Gewinnausschüttungen in Höhe von 750.000 € netto pro Jahr erwartet.

Die Ausschüttung kann steuerfrei, das heißt ohne KapESt und SoliZu erfolgen.

## B. Deckungsmittel

### Abschreibungen

Die Abschreibungen wurden aus dem Erfolgsplan übernommen. Sie stellen einen Teil des Werteverzehrs der aktivierungspflichtigen Investitionen dar.

### Kredite

Aufgrund der bestehenden Möglichkeit, besonders zinsgünstige Fördermittel zur Finanzierung der in 2013/2014 vorgesehenen Baumaßnahmen zu erhalten, wurden 2014 Fördermitteldarlehen bei der Thüringer Aufbaubank aufgenommen, deren Auszahlung anteilig nach Baufortschritt in 2014 in Höhe von ca. 3,0 Mio. € erfolgte und in 2015 planmäßig in Höhe von ca. 0,2 Mio. € erfolgt.

Damit können sowohl die Mehrkosten aufgrund der neuen drastisch verschärften energetischen Anforderungen, die Baupreissteigerungen, als auch die geänderten Anforderungen an die Wohnungsausstattung zinsgünstig finanziert werden.

Zur Finanzierung der zusätzlich berücksichtigten Instandsetzungsmaßnahmen an den Objekten zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbewerbern ist im Jahr 2016 eine Darlehensaufnahme in Höhe von 2,0 Mio. € erforderlich.

### Eigenmittel

Aus dem Finanzierungsbedarf ergibt sich für das Planjahr 2015 unter Berücksichtigung der Abschreibungen und der Gewinnausschüttung für 2015 ein Eigenmittelbedarf von 14.238,6 T€.

### III. Stellenplan

Das Unternehmen gliedert sich neben der Geschäftsführung in die Bereiche Recht und Sonderprojekte, Vertrieb, Technische Dienstleistungen und Kaufmännische Dienstleistungen. Die letztgenannten drei Bereiche werden durch jeweils einen Prokuristen geleitet. Zusammen mit dem Geschäftsführer bilden sie die Geschäftsleitung.

Der Vertrieb gliedert sich in die Objektmanager-Teams (Kundenzentren), das Kundencenter und das Marketing. Darüber hinaus sind die Hausmeister diesem Bereich zugeordnet. Der Bereich Technische Dienstleistungen ist in die Teams „Einkauf und Lieferantenmanagement“ und „Bau und Instandsetzungsmanagement“ gegliedert. Der Bereich Kaufmännische Dienstleistungen besteht aus den Teams Hauptbuchhaltung/ Zahlungsverkehr, Miete/ Beko, Controlling und je ein Mitarbeiter für Objektfinanzierung und Immobilienmanagement.

Zur Realisierung künftiger Projekte sind im Bereich Technische Dienstleistungen weitere fünf Stellenbesetzungen im Einkauf, im Baumanagement und in der Haustechnik notwendig, die im Wirtschaftsplan berücksichtigt werden.

Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH  
Geschäftsführer: Herr Hermann  
Beteiligung Stadt (%): 100

## WIRTSCHAFTSPLAN 2015

I. ERFOLGSPLAN		Ist 2013	WP 2014	ursprünglicher Plan 2015 (Stand: 17.12.14)	1. Fortschreibung zum Plan 2015 (Stand: 03.06.15)
		T EUR	T EUR	T EUR	T EUR
1.	Umsatzerlöse	57.067,6	57.293,2	57.399,3	57.958,2
2.	Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	1.000,4	-80,0	-242,0	-50,6
3.	andere aktivierte Eigenleistungen	28,1	0,0	0,0	0,0
4.	sonstige betriebliche Erträge	41.073,8	4.147,3	1.732,6	574,5
	davon Auflösung von Sonderposten für Investitionszulage	231,4	231,6	231,4	231,4
	davon Erträge aus Zuschreibungen	38.457,4	0,0	0,0	0,0
5.	Materialaufwand	35.863,0	33.672,7	33.854,8	33.916,7
	a) Aufwendungen für bezogene Leistungen und Waren	35.863,0	33.672,7	33.854,8	33.916,7
6.	Personalaufwand	5.579,0	6.082,7	6.158,9	6.225,9
	a) Löhne und Gehälter	4.719,5	5.024,8	5.167,5	5.223,7
	b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützungen	859,5	1.057,9	991,4	1.002,2
	davon für Altersversorgung	24,2	24,9	24,9	24,9
7.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	46.818,5	9.553,3	9.769,5	9.770,0
	davon außerplanmäßige Abschreibungen	36.676,7	0,0	0,0	0,0
8.	sonstige betriebliche Aufwendungen	3.914,0	5.977,3	4.562,2	4.564,0
9.	Erträge aus Wertpapieren u. Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	78,0	82,3	86,8	86,8
10.	Zinsen und ähnliche Erträge	66,0	25,3	13,0	14,5
11.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	4.823,6	4.232,8	3.476,7	3.476,7
12.	Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	2.315,8	1.949,3	1.167,6	630,1
13.	außerordentliche Erträge	1.335,8	0,0	0,0	0,0
14.	außerordentliche Aufwendungen	0,0	0,0	0,0	0,0
15.	außerordentliches Ergebnis	1.335,8	0,0	0,0	0,0
16.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	23,0	-1.256,2	0,0	0,0
17.	sonstige Steuern	8,6	1,5	1,5	1,5
18.	Jahresüberschuss	3.620,0	3.204,0	1.166,1	628,6



Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH  
Geschäftsführer: Herr Hermann  
Beteiligung Stadt (%): 100

II. VERMÖGENSPLAN	Ist 2013 T EUR	WP 2014 T EUR	ursprünglicher Plan 2015 (Stand: 17.12.14) T EUR	1. Fortschreibung zum Plan 2015 (Stand: 03.06.15) T EUR
<b>A: Finanzierungsbedarf</b>				
Tilgung	7.228,8	6.956,3	6.559,7	6.559,7
Sondertilgung *)	13.872,3	11.152,8	4.962,0	4.962,0
Investitionen	16.502,3	8.720,1	12.814,0	12.814,0
Abriss Häuser	0,0	406,6	0,0	0,0
Gewinnabführung an Gesellschafter	500,0	500,0	500,0	500,0
<b>Summe Finanzierungsbedarf</b>	<b>38.103,4</b>	<b>27.735,8</b>	<b>24.835,7</b>	<b>24.835,7</b>
<b>B: Deckungsmittel</b>				
Abschreibungen (planmäßig)	10.141,8	9.553,3	9.769,5	9.770,0
Eigenmittel / Abbau Umlaufvermögen / Erhöhung kurzfristige Verbindlichkeiten	23.605,8	13.940,8	13.701,6	14.238,6
Jahresüberschuss	3.620,0	3.204,0	1.166,1	628,6
Kredite einschl. Förderkredite	504,4	806,1	198,5	198,5
Investitionszulage (Sonderposten)	231,4	231,6	0,0	0,0
<b>Summe Deckungsmittel</b>	<b>38.103,4</b>	<b>27.735,8</b>	<b>24.835,7</b>	<b>24.835,7</b>
<b>III. STELLENPLAN</b>				
Beschäftigte (Stichtag)	117	124	124	129
Vollbeschäftigteneinheiten (VbE)	106	114	114	119
Azubi	6	20	10	10

Erläuterungen:

\*) Sofern die Möglichkeit besteht, zusätzliche Sondertilgungen vorzunehmen, werden weitere Darlehen vorfristig zurückgeführt.

Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH  
Geschäftsführer: Herr Hermann  
Beteiligung Stadt (%): 100

Juri-Gagarin-Ring 148  
99084 Erfurt

## WIRTSCHAFTSPLAN 2015

## Mittelfristplanung

I. ERFOLGSPLAN	WP 2014	ursprünglicher Plan 2015 (Stand: 17.12.14)	1. Fortschreibung zum Plan 2015 (Stand: 03.06.15)	Plan 2016	Plan 2017	Plan 2018	Plan 2019
	T EUR	T EUR	T EUR	T EUR	T EUR	T EUR	T EUR
1. Umsatzerlöse	57.293,2	57.399,3	57.958,2	58.108,8	58.500,1	58.919,0	59.318,9
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	-80,0	-242,0	-50,6	-21,5	60,2	42,0	71,6
3. andere aktivierte Eigenleistungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
4. sonstige betriebliche Erträge	4.147,3	1.732,6	574,5	4.794,7	3.146,8	1.302,9	1.196,1
davon Auflösung von Sonderposten für Investitionszulage	231,6	231,4	231,4	231,4	231,4	231,4	231,4
davon Erträge aus Zuschreibungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
5. Materialaufwand	33.672,7	33.854,8	33.916,7	37.742,0	36.995,5	35.912,0	35.683,9
a) Aufwendungen für bezogene Leistungen und Waren	33.672,7	33.854,8	33.916,7	37.742,0	36.995,5	35.912,0	35.683,9
6. Personalaufwand	6.082,7	6.158,9	6.225,9	6.565,9	6.584,5	6.588,9	6.610,6
a) Löhne und Gehälter	5.024,8	5.167,5	5.223,7	5.397,4	5.413,7	5.418,4	5.437,4
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützungen	1.057,9	991,4	1.002,2	1.168,5	1.170,8	1.170,5	1.173,2
davon für Altersversorgung	24,9	24,9	24,9	24,9	24,9	24,9	24,9
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	9.553,3	9.769,5	9.770,0	9.783,8	9.767,4	9.761,3	9.719,0
davon außerplanmäßige Abschreibungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
8. sonstige betriebliche Aufwendungen	5.977,3	4.562,2	4.564,0	4.194,9	4.026,5	3.935,4	3.943,1
9. Erträge aus Wertpapieren u. Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	82,3	86,8	86,8	91,6	96,7	102,0	107,6
10. Zinsen und ähnliche Erträge	25,3	13,0	14,5	13,3	9,8	9,5	9,6
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	4.232,8	3.476,7	3.476,7	3.207,0	2.879,3	2.619,1	2.508,2
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	1.949,3	1.167,6	630,1	1.493,3	1.560,4	1.558,7	2.239,0
13. außerordentliche Erträge	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
14. außerordentliche Aufwendungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
15. außerordentliches Ergebnis	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
16. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-1.256,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
17. sonstige Steuern	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5
18. Jahresüberschuss	3.204,0	1.166,1	628,6	1.491,8	1.558,9	1.557,2	2.237,5



Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH  
Geschäftsführer: Herr Hermann  
Beteiligung Stadt (%): 100

Juri-Gagarin-Ring 148  
99084 Erfurt

II. VERMÖGENSPLAN	WP 2014	ursprünglicher Plan 2015 (Stand: 17.12.14)	1. Fortschreibung zum Plan 2015 (Stand: 03.06.15)	Plan 2016	Plan 2017	Plan 2018	Plan 2019
	T EUR	T EUR	T EUR	T EUR	T EUR	T EUR	T EUR
<b>A: Finanzierungsbedarf</b>							
Tilgung	6.956,3	6.559,7	6.559,7	6.672,8	6.651,6	6.462,4	5.606,6
Sondertilgung *)	11.152,8	4.962,0	4.962,0	7.176,1	5.273,5	2.577,9	3.934,4
Investitionen	8.720,1	12.814,0	12.814,0	16.901,4	12.886,0	10.897,8	10.648,5
Abriss Häuser	406,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Gewinnabführung an Gesellschafter	500,0	500,0	500,0	750,0	750,0	750,0	750,0
<b>Summe Finanzierungsbedarf</b>	<b>27.735,8</b>	<b>24.835,7</b>	<b>24.835,7</b>	<b>31.500,3</b>	<b>25.561,1</b>	<b>20.688,1</b>	<b>20.939,5</b>
<b>B: Deckungsmittel</b>							
Abschreibungen (planmäßig)	9.553,3	9.769,5	9.770,0	9.783,8	9.767,4	9.761,3	9.719,0
Eigenmittel / Abbau Umlaufvermögen / Erhöhung kurzfristige Verbindlichkeiten	13.940,8	13.701,6	14.238,6	18.224,7	14.234,8	9.369,6	8.983,0
Jahresüberschuss	3.204,0	1.166,1	628,6	1.491,8	1.558,9	1.557,2	2.237,5
Kredite einschl. Förderkredite	806,1	198,5	198,5	2.000,0	0,0	0,0	0,0
Investitionszulage (Sonderposten)	231,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Summe Deckungsmittel</b>	<b>27.735,8</b>	<b>24.835,7</b>	<b>24.835,7</b>	<b>31.500,3</b>	<b>25.561,1</b>	<b>20.688,1</b>	<b>20.939,5</b>

Erläuterungen:

\*) Sofern die Möglichkeit besteht, zusätzliche Sondertilgungen vorzunehmen, werden weitere Darlehen vorfristig zurückgeführt.

Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH  
Geschäftsführer: Herr Hermann  
Beteiligung Stadt (%): 100

Juri-Gagarin-Ring 148  
99084 Erfurt

## III. Investitionsplan

Art der Investitionen	Gesamtkosten 2015-2019 T EUR	Ist 2013 T EUR	WP 2014 T EUR	ursprünglicher Plan 2015 (Stand: 17.12.14) T EUR	1. Fortschreibung zum Plan 2015 (Stand: 03.06.15)	Plan 2016 T EUR	Plan 2017 T EUR	Plan 2018 T EUR	Plan 2019 T EUR
					T EUR				
<b>1. Betriebs- und Geschäftsausstattung</b>	<b>730,0</b>	<b>41,9</b>	<b>100,0</b>	<b>220,0</b>	<b>220,0</b>	<b>140,0</b>	<b>150,0</b>	<b>140,0</b>	<b>80,0</b>
davon aktivierungsfähig	730,0	41,9	100,0	220,0	220,0	140,0	150,0	140,0	80,0
<b>2. Investitionen</b>	<b>63.417,7</b>	<b>16.460,4</b>	<b>8.620,1</b>	<b>12.594,0</b>	<b>12.594,0</b>	<b>16.761,4</b>	<b>12.736,0</b>	<b>10.757,8</b>	<b>10.568,5</b>
davon aktivierungsfähig	900,0	7.624,1	0,0	100,0	0,0	300,0	200,0	200,0	200,0
Baumaßnahmen	0,0	7.624,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
davon aktivierungsfähig	0,0	7.624,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Instandsetzungen am Objekt <sup>1)</sup>	26.421,8	1.175,3	2.048,4	2.693,4	3.193,4	6.910,8	6.301,1	5.352,9	4.663,6
davon aktivierungsfähig	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Brandschutzmaßnahmen	10.255,7	1.809,0	570,0	4.350,0	4.350,0	4.600,0	1.200,0	105,7	0,0
davon aktivierungsfähig	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Instandsetzungen an Wohnungen	19.955,9	3.085,0	3.801,7	3.900,6	3.900,6	3.900,6	3.884,9	3.884,9	4.384,9
davon aktivierungsfähig	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
übrige Instandhaltungskosten <sup>2)</sup>	5.984,3	2.767,0	2.200,0	1.650,0	1.150,0	1.150,0	1.150,0	1.214,3	1.320,0
davon aktivierungsfähig	100,0	0,0	0,0	100,0	0,0	100,0	0,0	0,0	0,0
Maßnahmen Bundesgartenschau 2021 <sup>3)</sup>	800,0	0,0	0,0	0,0	0,0	200,0	200,0	200,0	200,0
davon aktivierungsfähig	800,0	0,0	0,0	0,0	0,0	200,0	200,0	200,0	200,0
<b>Investitionen</b>	<b>64.147,7</b>	<b>16.502,3</b>	<b>8.720,1</b>	<b>12.814,0</b>	<b>12.814,0</b>	<b>16.901,4</b>	<b>12.886,0</b>	<b>10.897,8</b>	<b>10.648,5</b>
davon aktivierungsfähig	1.630,0	7.666,0	100,0	320,0	220,0	440,0	350,0	340,0	280,0
davon nicht aktivierungsfähig	62.517,7	8.836,3	8.620,1	12.494,0	12.594,0	16.461,4	12.536,0	10.557,8	10.368,5

## Erläuterungen:

Als Investitionen wurden sowohl aktivierungsfähige als auch nicht aktivierungsfähige Maßnahmen zur Instandhaltung und Instandsetzung angesehen (laufende Instandhaltung ist hier nicht enthalten). Die nicht aktivierungsfähigen Maßnahmen sind im Erfolgsplan unter der Position 5a) Aufwendungen für bezogene Leistungen und Waren enthalten.

Die in den Planjahren nicht in Anspruch genommenen Budgets werden im Folgejahr umgesetzt bzw. stehen der Gesellschaft in den Folgejahren weiterhin zur Verfügung.

1) Die Instandhaltungsmaßnahmen umfassen hauptsächlich Maßnahmen an den Objekten zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbewerbern sowie Fassadeninstandsetzungen, Aufzugsrenovierungen/-instandsetzungen, Instandsetzung von Außenanlagen, Kellern und Treppenhäusern, Erneuerungen von Automatiktüren und Klingelanlagen, Wärmedämmung von Dächern sowie Erneuerung von Heizungsanlagen.

2) Unter den übrigen Instandhaltungskosten werden u.a. Instandhaltung Haustechnik, Umbauten zur Standardisierung der Betriebskostenabrechnung im Zusammenhang mit VDI 2077 ausgewiesen.

3) Die Maßnahmen umfassen die Herrichtung der Außenanlagen und des Wohnumfeldes zur Unterstützung des Buga-Konzepts.