

Titel der Drucksache:

Wirtschaftsplan 2017 der KoWo - Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt

Drucksache

1714/16

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	19.12.2016	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Wirtschaftsförderung und Beteiligungen	19.01.2017	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	01.02.2017	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

Der Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2017 der KoWo - Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt, Stand 31.08.2016, wird festgestellt.

19.12.2016, 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 type="checkbox"/> Nein <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> Ja	Gesamtkosten EUR																									
↓																										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2016</th> <th>2017</th> <th>2018</th> <th>2019</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Verwaltungshaushalt Einnahmen</td> <td>500.000 EUR</td> <td>500.000 EUR</td> <td>500.000 EUR</td> <td>500.000 EUR</td> </tr> <tr> <td>Verwaltungshaushalt Ausgaben</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> </tr> <tr> <td>Vermögenshaushalt Einnahmen</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> </tr> <tr> <td>Vermögenshaushalt Ausgaben</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> </tr> </tbody> </table>		2016	2017	2018	2019	Verwaltungshaushalt Einnahmen	500.000 EUR	500.000 EUR	500.000 EUR	500.000 EUR	Verwaltungshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR	Vermögenshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR	Vermögenshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR
	2016	2017	2018	2019																						
Verwaltungshaushalt Einnahmen	500.000 EUR	500.000 EUR	500.000 EUR	500.000 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 2017

Anlage 2 – Erläuterungen zu wesentlichen Positionen im Wirtschaftsplan 2017 – nicht öffentlich

Anlage 3 – Bilanz zum 31. Dezember 2015

Anlage 4 – Gewinn- und Verlustrechnung 2015

Anlage 5 – Auszug aus dem Protokoll 177. ordentliche Aufsichtsratssitzung am 19. September 2016* - vertraulich

*Nur für Mitglieder des Stadtrates und sachkundige Bürger des Ausschusses WuB

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 Geschäftsjahres den Wirtschaftsplan feststellen kann.

Mit Datum vom 31.08.2016 legte die Geschäftsführung der KoWo-Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt (KoWo mbH) den Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2017 sowie die mittelfristige Planung bis zum Jahr 2021 vor.

Die Gesellschaft plant für 2017 einen Jahresüberschuss von 8.128,3 TEUR, der im Wesentlichen auf die geplanten Verkaufserlöse in Umsetzung des Altbaukonzeptes Phase II (7.169 TEUR) sowie auf Zuschreibungen zum Anlagevermögen (1.650 TEUR) aus der Erhöhung der Grundstückswerte auf Basis der Bodenrichtwerte in Erfurt zurückzuführen ist. Ein Betrag von 500 TEUR ist an die

Landeshauptstadt Erfurt (LHE) auszuschütten. Auch im Planungszeitraum 2017 – 2021 werden positive Jahresergebnisse sowie stabile Liquiditätsüberschüsse erreicht.

Die Umsatzerlöse insgesamt steigen im Planansatz gegenüber dem Vorjahr um 3.003 TEUR auf 60.848 TEUR an. Der Anstieg der Mieterlöse um 1.476 TEUR auf 39.292 TEUR beruht im Wesentlichen auf der weiterhin positiven Vermietungssituation sowie der kontinuierlichen Anpassung der Bestandsmieten an die ortsüblichen Mieten in Form von regelmäßigen Mieterhöhungen. Der Anstieg der Umsatzerlöse aus abgerechneten Betriebskosten um 1.556 TEUR auf 21.385 TEUR resultiert im Wesentlichen aus Kosten für zusätzlich notwendige Wartungen im Zusammenhang mit der Umsetzung des Brandschutzkonzeptes sowie periodisch anfallenden Wartungskosten. Aus dem Geschäftsbesorgungsvertrag mit der LHE sind Erlöse von 171 TEUR gegenüber 201 TEUR im Vorjahr geplant. Der Rückgang resultiert aus der Reduzierung der städtischen Immobilien durch Verkauf oder Rückübertragung.

Bei den sonstigen betrieblichen Erträgen ist gegenüber dem Vorjahr insbesondere durch Verkäufe im Rahmen des Altbaukonzeptes Phase II ein Anstieg um 5.414 TEUR auf 10.354 TEUR geplant.

Der Materialaufwand (39.108 TEUR) liegt mit 1.351 TEUR über dem Planansatz des Vorjahres. Ein Schwerpunkt der Planung sind die Instandsetzungs- und Energiesparmaßnahmen, die auf einer aktuellen detaillierten technischen Bestandsanalyse basieren.

Bei der Planung der Betriebskosten sind Erfahrungen aus zurückliegenden Wirtschaftsjahren, erwartete Mengen- und Preisänderungen sowie die Entwicklung des Gebäudebestandes mit eingeflossen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen (4.082 TEUR) können gegenüber dem Planansatz 2016 um 619 TEUR, insbesondere durch geringere sächliche Verwaltungskosten, reduziert werden.

Aufgrund fortschreitender Tilgung (planmäßige Tilgung und Sondertilgung) sind geringere Zinsaufwendungen angesetzt (2.465 TEUR). Für das Planjahr 2017 werden aufgrund der erwarteten Erträge aus den Immobilienverkäufen Steuern vom Einkommen und Ertrag in Höhe von 571 TEUR geplant. Darin enthalten sind 294 TEUR Gewerbesteuer an die LHE.

Insgesamt sind für 2017 Investitionen von 632 TEUR geplant, davon betreffen 200 TEUR Maßnahmen im Zusammenhang mit der Bundesgartenschau 2021. Im Plan 2017 sind Tilgungen von 18.071 TEUR vorgesehen, davon 11.509 TEUR Sondertilgungen. Der Vermögensplan weist für das Planjahr 2017 unter Berücksichtigung der Instandsetzungs- und Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von 18.617 TEUR insgesamt einen Finanzierungsbedarf von 42.337 TEUR aus. Als Deckungsmittel sind u.a. Darlehensaufnahmen von 5.000 TEUR zur weiteren Umschuldung und Verbesserung der Finanzierungsstruktur geplant. Insgesamt ergibt sich ein Eigenmittelbedarf von 14.843 TEUR.

Entsprechend der langfristigen Unternehmensplanung sind in den nächsten 25 Jahren insgesamt 800.000 TEUR für notwendige Instandhaltungen und Instandsetzungen des Gebäudebestandes notwendig. Die langfristig nicht kostendeckende Miete führt zu einer Deckungslücke von ca. 100.000 TEUR, da insbesondere Baukostensteigerungen aktuell nicht durch entsprechende Mieten refinanziert werden können. Als Gegensteuerungsmaßnahme sollen durch den Ausbau von Eigenleistungen sowie die Projekte Typenmodernisierung und serieller Wohnungsbau die Baukosten gesenkt werden. Ein weiterer Schwerpunkt ist die Fortführung der Optimierung der ohnehin schon hohen Effizienz des Unternehmens.

Der Aufsichtsrat der KoWo mbH hat sich in seiner 177. Sitzung am 19.09.2016 intensiv mit dem

Wirtschaftsplan 2017 sowie der mittelfristigen Planung befasst und empfiehlt der Gesellschafterversammlung die Feststellung (Anlage 5).

Voraussetzung für die Beschlussfassung des Oberbürgermeisters in der Gesellschafterversammlung der KoWo mbH ist das Votum des Stadtrates. Der erforderliche Beschluss wird hiermit eingeholt.
