



# Wirtschaftsplan 2017

**KoWo - Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt**  
Stand 31.08.2016

- Erfolgsplan 2017
- Vermögens- und Stellenplan 2017
- Mittelfristiger Erfolgsplan
- Mittelfristiger Vermögens- und Stellenplan 2017
- Investitionsprogramm

Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt  
Geschäftsführung:  
Hermann, FriedrichKoWo Kommunale Wohnungsgesellschaft  
mbH Erfurt  
Juri-Gagarin-Ring 148  
99084  
Erfurt

Beteiligung Stadt (%): 100

**WIRTSCHAFTSPLAN 2017**

<b>ERFOLGSPLAN</b>	<b>Ist 2015 EUR</b>	<b>Plan 2016 EUR</b>	<b>Plan 2017 EUR</b>
1. Umsatzerlöse	58.423.818,86	57.844.718	60.848.172
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Leistungen	1.494.175,64	339.025	-216.619
3. andere aktivierte Eigenleistungen	0,00	0	0
4. sonstige betriebliche Erträge davon Auflösungen von Sonderposten	1.362.906,36 231.352,17	4.939.862 231.352	10.354.041 231.352
5. Materialaufwand	35.807.594,05	37.757.162	39.108.312
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	0,00	0	0
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	35.807.594,05	37.757.162	39.108.312
6. Personalaufwand	5.834.586,49	6.768.067	6.697.465
a) Löhne und Gehälter	4.864.293,74	5.564.394	5.506.035
b) Soziale Abgaben u. Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützungen davon Altersversorgung	970.292,75 24.847,03	1.203.673 24.900	1.191.430 25.000
7. Abschreibungen	9.788.665,34	9.750.519	10.015.118
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	9.788.665,34	9.750.519	10.015.118
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, wenn diese die unternehmensüblichen Abschreibungen überschreiten	0,00	0	0
8. sonstige betriebliche Aufwendungen davon Zuführungen zu Sonderposten	4.250.616,53 0,00	4.700.381 0	4.081.737 0
9. Erträge aus Beteiligungen davon aus verbundenen Unternehmen	0,00 0,00	0 0	0 0
10. Erträge aus Gewinngemeinschaften, Gewinnabführungs- und Teilgewinnabführungsverträgen	0,00	0	0
11. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens davon aus verbundenen Unternehmen	86.842,00 0,00	91.618 0	96.657 0
12. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen	36.867,18 0,00	19.853 0	0 0
13. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	0,00	0	0
14. Aufwendungen aus Verlustübernahme	0,00	0	0
15. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus verbundenen Unternehmen	3.524.311,18 0,00	3.222.532 0	2.464.828 0
16. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	2.198.836,45	1.036.415	8.714.790
17. außerordentliche Erträge	0,00	0	0
18. außerordentliche Aufwendungen	0,00	0	0
19. außerordentliches Ergebnis	0,00	0	0
20. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	804.193,71	0	571.000
21. Sonstige Steuern	7.955,91	6.375	15.463
22. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	1.386.686,83	1.030.040	8.128.327

Stand: 31.08.2016

Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt  
Geschäftsführung:  
Hermann, Friedrich

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

Beteiligung Stadt (%): 100

<b>VERMÖGENSPLAN</b>	<b>Ist 2015 EUR</b>	<b>Plan 2016 EUR**</b>	<b>Plan 2017 EUR</b>
<b>A: Finanzierungsbedarf</b>			
Investitionen	581.302,28	252.000	631.900
Rückzahlung von Stammkapital	0,00	0	0
Entnahme aus Rücklagen	0,00	0	0
Jahresfehlbetrag	0,00	0	0
Inanspruchnahme langfristiger Rückstellungen	0,00	1.311	0
Auflösung Sonderposten	231.352,17	231.352	231.352
Darlehensgewährungen			
Tilgung von Krediten	11.786.900,00	13.836.284	18.070.861
Finanzanlagen	0,00	0	0
Zunahme des Finanzmittelbestandes	0,00	0	4.286.568
Instandhaltung	20.071.097,00	20.883.434	18.616.775
Gewinnabführung an Gesellschafter	500.000,00	500.000	500.000
<b>Summe Finanzierungsbedarf</b>	<b>33.170.651,45</b>	<b>35.704.380</b>	<b>42.337.457</b>
<b>B: Deckungsmittel</b>			
Zuführungen zum Stammkapital	0,00	0	0
Zuführungen zu Rücklagen	0,00	0	0
Jahresüberschuss	1.386.686,83	1.030.040	8.128.327
Abschreibungen	9.788.665,34	9.750.519	10.015.118
Anlagenabgänge	181.494,60	4.241.028	4.349.219
Zuführungen zu langfristigen Rückstellungen	1.310,77	0	1.311
Zuführung zu Sonderposten	0,00	0	0
Zuschuss vom Bund/Ländern	0,00	0	0
Zuschuss vom Freistaat Thüringen	0,00	0	0
Zuschuss von der Landeshauptstadt Erfurt			
a) Verwaltungshaushalt	0,00	0	0
b) Vermögenshaushalt	0,00	0	0
Zuschüsse v. Anderen	0,00	0	0
Rückflüsse aus gewährten Darlehen			
Kredite/Umschuldung*	0,00	2.000.000	5.000.000
Abbau des Finanzmittelbestandes	3.467.385,41	3.757.668	0
Eigenmittel	18.345.108,50	14.925.126	14.843.482
<b>Summe Deckungsmittel</b>	<b>33.170.651,45</b>	<b>35.704.380</b>	<b>42.337.457</b>

<b>STELLENPLAN</b>	<b>Ist 2015</b>	<b>Plan 2016</b>	<b>Plan 2017</b>
Beschäftigte zum Stichtag	118	129	129
Vollbeschäftigteneinheiten	104,00	119,00	119,00
Azubi	4	10	10

\* Sollte es möglich sein, die Beleihungs- und Zinssituation durch Neuaufnahme von Krediten zu verbessern, werden neue Finanzierungsmittel aufgenommen und gleichzeitig Darlehen in gleicher Höhe getilgt (max. 20 Mio. €).

\*\* Die Darstellung Plan 2016 wurde entsprechend der Darstellung Plan 2017 angepasst.

Stand: 31.08.2016

Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt  
Geschäftsführung:  
Hermann, Friedrich

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

Beteiligung Stadt (%):

**WIRTSCHAFTSPLAN 2017 Mittelfristige Finanzplanung**

<b>Erfolgsplan Mittelfristige Finanzplanung</b>	<b>Plan 2016 EUR</b>	<b>Plan 2017 EUR</b>	<b>Plan 2018 EUR</b>	<b>Plan 2019 EUR</b>	<b>Plan 2020 EUR</b>	<b>Plan 2021 EUR</b>
1. <b>Umsatzerlöse</b>	57.844.718	60.848.172	60.840.094	61.388.052	61.487.616	61.604.186
2. <b>Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Leistungen</b>	339.025	-216.619	292.391	-30.033	1.154	1.492
3. <b>andere aktivierte Eigenleistungen</b>	0	0	0	0	0	0
4. <b>sonstige betriebliche Erträge</b>	4.939.862	10.354.041	1.001.443	1.060.376	993.795	864.693
davon Auflösungen von Sonderposten	231.352	231.352	231.352	231.352	231.352	231.352
5. <b>Materialaufwand</b>	37.757.162	39.108.312	38.451.292	39.064.011	38.921.278	39.063.720
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	0	0	0	0	0	0
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	37.757.162	39.108.312	38.451.292	39.064.011	38.921.278	39.063.720
6. <b>Personalaufwand</b>	6.768.067	6.697.465	6.747.750	6.722.682	6.736.564	6.754.515
a) Löhne und Gehälter	5.564.394	5.506.035	5.548.719	5.528.750	5.541.085	5.556.564
b) Soziale Abgaben u. Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützungen	1.203.673	1.191.430	1.199.031	1.193.932	1.195.479	1.197.951
davon Altersversorgung	24.900	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000
7. <b>Abschreibungen</b>	9.750.519	10.015.118	10.019.830	9.913.340	9.788.482	9.680.111
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	9.750.519	10.015.118	10.019.830	9.913.340	9.788.482	9.680.111
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, wenn diese die unternehmensüblichen Abschreibungen überschreiten	0	0	0	0	0	0
8. <b>sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	4.700.381	4.081.737	3.728.346	3.713.473	3.716.150	3.717.505
davon Zuführungen zu Sonderposten	0	0	0	0	0	0
9. <b>Erträge aus Beteiligungen</b>	0	0	0	0	0	0
davon aus verbundenen Unternehmen	0	0	0	0	0	0
10. <b>Erträge aus Gewinngemeinschaften, Gewinnabführungs- und Teilgewinnabführungsverträgen</b>	0	0	0	0	0	0
11. <b>Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>	91.618	96.657	101.973	107.582	113.499	119.741
davon aus verbundenen Unternehmen	0	0	0	0	0	0
12. <b>sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	19.853	0	0	0	0	0
davon aus verbundenen Unternehmen	0	0	0	0	0	0
13. <b>Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens</b>	0	0	0	0	0	0
14. <b>Aufwendungen aus Verlustübernahme</b>	0	0	0	0	0	0
15. <b>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	3.222.532	2.464.828	1.613.811	1.335.890	1.302.478	1.296.394
davon aus verbundenen Unternehmen	0	0	0	0	0	0
<b>16. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>1.036.415</b>	<b>8.714.790</b>	<b>1.674.873</b>	<b>1.776.581</b>	<b>2.131.112</b>	<b>2.077.868</b>
17. <b>außerordentliche Erträge</b>	0	0	0	0	0	0
18. <b>außerordentliche Aufwendungen</b>	0	0	0	0	0	0
19. <b>außerordentliches Ergebnis</b>	0	0	0	0	0	0
20. <b>Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>	0	571.000	0	0	7.000	0
21. <b>Sonstige Steuern</b>	6.375	15.463	15.463	15.463	15.463	15.463
22. <b>Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag</b>	<b>1.030.040</b>	<b>8.128.327</b>	<b>1.659.410</b>	<b>1.761.118</b>	<b>2.108.649</b>	<b>2.062.405</b>

Stand: 31.08.2016

Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt  
Geschäftsführung:  
Hermann, Friedrich

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

Beteiligung Stadt (%):

<b>Vermögensplan Finanzplanung</b>	<b>Mittelfristige</b>	<b>Plan 2016 EUR**</b>	<b>Plan 2017 EUR</b>	<b>Plan 2018 EUR</b>	<b>Plan 2019 EUR</b>	<b>Plan 2020 EUR</b>	<b>Plan 2021 EUR</b>
<b>A: Finanzierungsbedarf</b>							
Investitionen		252.000	631.900	312.500	321.500	285.500	357.500
Rückzahlung von Stammkapital		0	0	0	0	0	0
Entnahme aus Rücklagen		0	0	0	0	0	0
Jahresfehlbetrag		0	0	0	0	0	0
Inanspruchnahme langfristiger Rückstellungen		1.311	0	0	0	0	0
Auflösung Sonderposten		231.352	231.352	231.352	231.352	231.352	231.352
Darlehensgewährungen							
Tilgung von Krediten		13.836.284	18.070.861	9.604.104	8.955.940	9.660.003	8.849.476
Finanzanlagen		0	0	0	0	0	0
Zunahme des Finanzmittelbestandes		0	4.286.568	0	1.159.902	761.557	1.481.187
Instandhaltung		20.883.434	18.616.775	17.800.697	16.763.598	16.620.865	16.763.307
Gewinnabführung an Gesellschafter		500.000	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000
<b>Summe Finanzierungsbedarf</b>		<b>35.704.380</b>	<b>42.337.457</b>	<b>28.448.653</b>	<b>27.932.291</b>	<b>28.059.277</b>	<b>28.182.822</b>
<b>B: Deckungsmittel</b>							
Zuführungen zum Stammkapital		0	0	0	0	0	0
Zuführungen zu Rücklagen		0	0	0	0	0	0
Jahresüberschuss		1.030.040	8.128.327	1.659.410	1.761.118	2.108.649	2.062.405
Abschreibungen		9.750.519	10.015.118	10.019.830	9.913.340	9.788.482	9.680.111
Anlagenabgänge		4.241.028	4.349.219	0	0	0	0
Zuführungen zu langfristigen Rückstellungen		0	1.311	0	0	0	0
Zuführung zu Sonderposten		0	0	0	0	0	0
Zuschuss vom Bund/Ländern		0	0	0	0	0	0
Zuschuss vom Freistaat Thüringen		0	0	0	0	0	0
Zuschuss von der Landeshauptstadt Erfurt							
a) Verwaltungshaushalt		0	0	0	0	0	0
b) Vermögenshaushalt		0	0	0	0	0	0
Zuschüsse v. Anderen		0	0	0	0	0	0
Rückflüsse aus gewährten Darlehen							
Kredite/Umschuldung*		2.000.000	5.000.000	0	0	0	0
Abbau des Finanzmittelbestandes		3.757.668	0	1.502.002	0	0	0
Eigenmittel		14.925.126	14.843.481	15.267.411	16.257.833	16.162.146	16.440.306
<b>Summe Deckungsmittel</b>		<b>35.704.380</b>	<b>42.337.457</b>	<b>28.448.653</b>	<b>27.932.291</b>	<b>28.059.277</b>	<b>28.182.822</b>

<b>Stellenplan Finanzplanung</b>	<b>Mittelfristige</b>	<b>Plan 2016</b>	<b>Plan 2017</b>	<b>Plan 2018</b>	<b>Plan 2019</b>	<b>Plan 2020</b>	<b>Plan 2021</b>
Beschäftigte zum Stichtag		129	129	129	129	129	129
Vollbeschäftigteneinheiten		119,00	119,00	119,00	119,00	119,00	119,00
Azubi		10	10	10	10	10	10

\*Sollte es möglich sein, die die Beleihungs- und Zinssituation durch Neuaufnahme von Krediten zu verbessern, werden neue Finanzierungsmittel aufgenommen und gleichzeitig Darlehen in gleicher Höhe getilgt (max 20 Mio. €).

\*\* Die Darstellung Plan 2016 wurde entsprechend der Darstellung Plan 2017 angepasst.

Stand: 31.08.2016

Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt  
Geschäftsführung:  
Hermann, Friedrich

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

Beteiligung Stadt (%): 100

### Investitionsprogramm

	Gesamtkosten EUR	bisher finanziert EUR	Ist 2015 EUR	Plan 2016 EUR	Plan 2017 EUR	Plan 2018 EUR	Plan 2019 EUR	Plan 2020 EUR	Plan 2021 EUR
<b>Art der Investitionen</b>									
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	273.314,14	0,00	19.414,14	0	204.900	32.500	5.500	5.500	5.500
II. Sachanlagen	2.468.888,14	0,00	561.888,14	252.000	427.000	280.000	316.000	280.000	352.000
III. Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00	0	0	0	0	0	0
<b>Investitionen</b>	<b>2.742.202,28</b>	<b>0,00</b>	<b>581.302,28</b>	<b>252.000</b>	<b>631.900</b>	<b>312.500</b>	<b>321.500</b>	<b>285.500</b>	<b>357.500</b>

**Erläuterungen / Bemerkungen:**

Im Investitionsprogramm sind lediglich aktivierungspflichtige Investitionen enthalten, die Instandsetzungs- und Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von 18.617 T€ für das Planjahr 2017 sind hier nicht berücksichtigt.

Stand: 31.08.2016