

Titel der Drucksache:

**Wirtschaftsplan 2018 der KoWo Kommunale
 Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt**

Drucksache

1413/17

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	23.10.2017	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Wirtschaftsförderung und Beteiligungen	09.11.2017	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	15.11.2017	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

Der Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2018 der KoWo – Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt, Stand 19.07.2017, wird festgestellt.

23.10.2017 i.V. gez. T. Thierbach

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 checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja →	Nutzen/Einsparung <input 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			
↓				
	2017	2018	2019	2020
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"/> Deckung siehe Entscheidungsvorschlag				

Fristwahrung

Ja Nein

Anlagenverzeichnis

Anlage 1 – Wirtschaftsplan 2018, Stand 19.07.2017

Anlage 2 – Erläuterungen zu wesentlichen Positionen im Wirtschaftsplan 2018 – nicht öffentlich-

Anlage 3 – Bilanz zum 31. Dezember 2016

Anlage 4 – Gewinn- und Verlustrechnung 2016

Anlage 5 – Auszug aus dem Protokoll Aufsichtsratssitzung 15.09.2017-vertraulich

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 neuen Geschäftsjahres den Wirtschaftsplan feststellen kann.

Mit Datum 19.07.2017 legte die Geschäftsführung der KoWo-Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt (KoWo mbH) den Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2018 sowie die mittelfristige Planung bis 2022 vor. Die Planung wurde auf der Grundlage einer 20jährigen Unternehmensplanung für den Zeitraum 2018 bis 2037 aufgestellt. Die Bavaria TreuAG hat sowohl den Wirtschaftsplan 2018 als auch die Unternehmensplanung bis 2037 auf Ordnungsmäßigkeit der Rechenmethodik, auf ordnungsgemäße Erfassung der Planzahlen sowie auf zutreffende Darstellung der Sachverhalte untersucht und mit Datum 28.07.2017 eine zusammenfassende Beurteilung abgegeben. Danach sind die Zukunftsrechnungen sachgerecht und schlüssig, die finanziellen Auswirkungen der geplanten Maßnahmen basieren auf

sachgerechten Einschätzungen, sie sichern die Unternehmensfortführung und den Erhalt eines wirtschaftlich tragfähigen Wohnungsbestands, die getroffenen Prämissen und Annahmen sind zutreffend abgebildet. Chancen wurden, sofern quantifizierbar, bewertet und im Wirtschaftsplan berücksichtigt. Einige Risiken konnten aufgrund fehlender Quantifizierbarkeit nicht berücksichtigt werden. Dadurch führen die Planungsrechnungen insgesamt zu einem optimistischen Ergebnis. Die erwarteten Entwicklungen der Jahre 2018 bis 2022 auf Basis der berücksichtigten Maßnahmen und deren finanzielle Auswirkungen bilden eine entscheidungsfähige Handlungsempfehlung.

Insbesondere ist es der Gesellschaft gelungen, die im Rahmen des vorjährigen Wirtschaftsplans identifizierte langfristige Deckungslücke von ca. 100.000 TEUR (resultierend aus der aktuellen Bestandaufnahme und der langfristig nicht kostendeckenden Mieten) durch eine umfangreiche strategische Neuausrichtung des Unternehmens zu schließen. Dazu gehören unter anderem die Reduzierung der externen Planungskosten durch den Aufbau einer eigenen Planungsabteilung, die Optimierung der Investitionsvorhaben, die Überarbeitung interner Organisationsprozesse und die Reduzierung von Verwaltungskosten durch die Modernisierung und Automatisierung der IT-Systeme.

In die Planung nicht eingeflossen sind Projektentwicklungen, die sich zum Zeitpunkt der Planung noch im Anfangsstadium befinden, sodass ein Einbezug der finanziellen Auswirkungen noch nicht abschließend möglich ist (Neubaumaßnahme Tallinner Straße, Hanoier Straße, Umsetzung Projektstudie Rotdornweg, Sanierungsmaßnahme Falkenried, Anbau diverser Aufzüge). Die Umsetzung wird erheblichen Einfluss auf die Liquiditätssituation, die Verschuldung, die Ertragskraft und damit auch auf die Zukunftsfähigkeit der KoWo mbH insgesamt gegenüber der vorliegenden Planung haben. Die Planung ist bei Konkretisierung der finanziellen Auswirkungen vorgenannter Projektentwicklungen zeitnah fortzuschreiben und erneut zur Feststellung vorzulegen.

Die Gesellschaft prognostiziert für 2018 einen Überschuss von 1.098 TEUR. Entsprechend der Zielvorgabe der Gesellschafterin Landeshauptstadt Erfurt ist eine Ausschüttung von 500 TEUR geplant. Auch in der mittelfristigen Planung bis 2022 werden positive Jahresergebnisse und stabile Liquiditätsergebnisse erreicht. Ein Schwerpunkt der Planung sind die Instandsetzungs- und Energiesparmaßnahmen (Instandsetzungen an haustechnischen Anlagen wie Aufzüge, Lüftungsanlagen, Anlagen zur Wärme- und Warmwasserversorgung, Instandsetzung an Fenstern und Fassaden), die auf einer aktuellen detaillierten technischen Bestandsanalyse basieren.

Für 2018 ist ein Anstieg der Umsatzerlöse gegenüber 2017 um 279,2 TEUR auf 61.127,4 TEUR vorgesehen. Der Anstieg der in den Umsatzerlösen ausgewiesenen Mieterlöse (+304,4 TEUR) beruht im Wesentlichen auf der weiterhin positiven Vermietungssituation sowie der kontinuierlichen Anpassung der Bestandsmieten an die ortsüblichen Mieten in Form von regelmäßigen Mieterhöhungen. Die sonstigen betrieblichen Erträge (3.850,7 TEUR, 2017: 10.354,1 TEUR) beinhalten hauptsächlich Erlöse aus den Verkäufen im Rahmen der Umsetzung des Altbaukonzeptes Phase II (2.732,6 TEUR, 2017: 6.948,8 TEUR). Der Anstieg des Materialaufwandes (+4.325,3 TEUR) ist im Wesentlichen auf gegenüber dem Vorjahr höhere geplante Instandhaltungskosten zurückzuführen (+3.778,9 TEUR). Insgesamt werden aufwandsseitig 2018 Instandhaltungen mit einem Kostenumfang von 20.483,4 TEUR berücksichtigt. Eine wesentliche Voraussetzung für die Erhaltung der positiven Vermietungssituation ist die Umsetzung der Instandsetzungsplanung mit einem Gesamtvolumen von rd. 77 Mio. EUR sowie die laufende

Instandhaltung von 19 Mio. EUR im Planungszeitraum bis 2022. In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen (3.600,4 TEUR, 2017: 4.081,7 TEUR) wirkt sich insbesondere die deutliche Reduzierung der Verwaltungskosten (-470,4 TEUR) aus, resultierend aus der Umsetzung von Projekten zur effizienteren Gestaltung von internen Prozessen, insbesondere im IT-Bereich. Über den gesamten mittelfristen Planungszeitraum sollen die Einsparungen 2,7 Mio. EUR betragen.

Für 2018 sind aktivierungspflichtige Investitionen von 520 TEUR vorgesehen, davon betreffen 200 TEUR Maßnahmen im Zusammenhang mit der Bundesgartenschau Erfurt 2021. Für Tilgungsleistungen sind insgesamt 11.135 TEUR vorgesehen, davon 4.994,0 TEUR für Sondertilgungen. Insgesamt weist die KoWo mbH für 2018 einen Finanzierungsbedarf von 43.025 TEUR aus, davon 30.639 TEUR für Instandhaltungen und Instandsetzungen, aus dem sich ein Eigenmittelbedarf von 19.579,0 TEUR ergibt. Darlehensaufnahmen sind nicht geplant.

Die Anzahl der Beschäftigten soll mit 129 unverändert bleiben.

Der Aufsichtsrat der Gesellschaft hat sich am 15.09.2017 intensiv sowohl mit dem Wirtschaftsplan 2018 als auch mit der Unternehmensplanung für den Zeitraum 2018 bis 2037 befasst. Die Umsetzung und Fortschreibung der Unternehmensplanung soll mit den jährlich aufzustellenden Wirtschaftsplänen erfolgen. Für den vorliegenden Wirtschaftsplan 2018, Stand 19.07.2017, fasste der Aufsichtsrat den entsprechenden Empfehlungsbeschluss an die Gesellschafterversammlung.

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