

Titel der Drucksache:

Wirtschaftsplan 2019 der KoWo - Kommunale
Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt

Drucksache

1634/18

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	13.09.2018	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Wirtschaftsförderung und Beteiligungen	27.09.2018	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	17.10.2018	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

Der Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2019 der KoWo - Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt, Stand 16.07.2018, gemäß Anlage 1 wird festgestellt.

13.09.2018, 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 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>2018</th> <th>2019</th> <th>2020</th> <th>2021</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>		2018	2019	2020	2021	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
	2018	2019	2020	2021																						
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 2019, Stand 16.07.2018

Anlage 2 – Erläuterungen zu wesentlichen Positionen im Wirtschaftsplan 2019 – nicht öffentlich-

Anlage 3 – Bilanz zum 31. Dezember 2017

Anlage 4 – Gewinn- und Verlustrechnung 2017

Anlage 5 – Empfehlungsbeschluss des Aufsichtsrates vom 10.09.2018 - 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 neuen Geschäftsjahres den Wirtschaftsplan feststellen kann.

Mit Datum 16.07.2018 legte die Geschäftsführung der KoWo-Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt (KoWo mbH) den Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2019 sowie die mittelfristige Planung bis 2023 vor.

Die KoWo mbH ist ein effizient aufgestelltes und auch aus Sicht der Hausbanken ein aktuell gesundes Unternehmen. Für den Planungszeitraum 2019 bis 2023 werden positive Jahresergebnisse ausgewiesen. Allerdings steht die Gesellschaft mit den notwendigen Instandsetzungen der Objekte vor einer enormen Hausforderung. Ein bedeutender Schwerpunkt des vorgelegten Wirtschaftsplanes ist demzufolge die Planung der Instandhaltungsmaßnahmen,

die auf einer aktuellen detaillierten technischen Bestandsanalyse basiert. Der Instandsetzungsaufwand im mittelfristigen Planungszeitraum 2019 bis 2023 beträgt 92,4 Mio. EUR. Insbesondere sollen in den kommenden Jahren notwendige Instandsetzungen an haustechnischen Anlagen wie Lüftungsanlagen und Anlagen zur Wärme- und Warmwasserversorgung sowie Instandsetzungen an Fenstern und Fassaden durchgeführt werden. Rund 19,5 Mio. EUR sollen in die laufende Instandhaltung fließen. Weitere wesentliche Schwerpunkte der Planung sind das Neubauprojekt in der Talliner Straße sowie der Aufbau einer Servicegesellschaft.

Die Gesellschaft prognostiziert für 2019 einen Jahresüberschuss von 1.158,2 TEUR. Für 2019 ist ein Anstieg der Umsatzerlöse um 1.481,1 TEUR auf 62.305,9 TEUR geplant. Der Anstieg um 358,6 TEUR der darunter ausgewiesenen Mieterlöse beruht im Wesentlichen auf der weiterhin positiven Vermietungssituation sowie der kontinuierlichen Anpassung der Bestandsmieten an die ortsüblichen Mieten durch regelmäßige Mieterhöhungen. Der Anstieg der Erlöse aus abgerechneten Betriebskosten um 1.032,2 TEUR resultiert hauptsächlich aus periodisch anfallenden Wartungskosten. Der Rückgang der sonstigen betrieblichen Erträge um 12,5 Mio. EUR auf 1.339,2 TEUR ist im Wesentlichen auf den Abschluss des Altbaukonzeptes Phase II zurückzuführen, so dass nur geringe Buchgewinne aus Anlagenverkäufen geplant sind. Beim Materialaufwand resultiert die Abweichung zum Wirtschaftsplan 2018 insbesondere aus der in 2018 vorgenommenen Rückstellungszuführung von 17,5 Mio. EUR, die Kosten für brandschutztechnische Maßnahmen aufgrund behördlicher Anordnungen umfasst. Der Materialaufwand liegt mit 42.054,9 TEUR um 10,049,4 TEUR unter dem Planansatz 2018.

Für das Jahr 2019 sind Investitionen von 1.740 TEUR geplant.

Entsprechend der Zielvorgabe der Gesellschafterin Landeshauptstadt Erfurt ist eine Ausschüttung von 500 TEUR geplant. Für Tilgungsleistungen sind insgesamt 11.787,2 TEUR vorgesehen, davon 6.717,7 TEUR für Sondertilgungen. Insgesamt weist die KoWo mbH für 2019 einen Finanzierungsbedarf von 35.948,9 TEUR aus, davon 21.690,3 TEUR für Instandhaltungen und Instandsetzungen, aus dem sich ein Eigenmittelbedarf von 18.924,7 TEUR ergibt. Darlehensaufnahmen sind für 2019 nicht geplant.

Lt. der vorliegenden mittelfristigen Planung wird die derzeit verfügbare Liquidität bis 2022 für die Durchführung der notwendigen Instandsetzungsmaßnahmen weitgehend aufgebraucht sein. Die Finanzierung der anschließenden Investitionen sowie die Sicherung der Mindestliquidität erfolgt aufgrund der nicht kostendeckenden Miete zu einem wesentlichen Teil in Form von Fremdkapital.

Die Anzahl der Beschäftigten soll mit 129 unverändert bleiben.

Der Aufsichtsrat befasste sich am 10.09.2018 intensiv mit dem vorliegenden Wirtschaftsplan 2019, Stand 16.07.2018, und fasste den entsprechenden Empfehlungsbeschluss an die Gesellschafterversammlung zur Feststellung.

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