



# WIRTSCHAFTSPLAN 2020

---

KoWo – Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt

Stand: 19.09.2019

- Erfolgsplan 2020
- Vermögens- und Stellenplan 2020
- Mittelfristiger Erfolgsplan
- Mittelfristiger Vermögens- und Stellenplan
- Investitionsplan

KoWo Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt  
Geschäftsführung:  
Eckardt, Annett  
Umbreit-Rößner, Michael  
Beteiligung Stadt (%): 100

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

## WIRTSCHAFTSPLAN 2020

ERFOLGSPLAN	Ist 2018 EUR	1. Fortschreibung Plan 2019 EUR	Plan 2020 EUR
1. Umsatzerlöse	61.422.254,69	62.305.893	63.314.430
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Leistungen	682.437,09	-170.448	1.279.828
3. andere aktivierte Eigenleistungen	0,00	0	0
4. sonstige betriebliche Erträge	14.360.242,95	1.339.182	1.356.786
davon Auflösungen von Sonderposten	232.115,05	231.352	231.352
5. Materialaufwand	53.241.717,61	42.105.913	43.640.545
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	0,00	0	0
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	53.241.717,61	42.105.913	43.640.545
6. Personalaufwand	6.941.167,67	6.725.893	7.309.683
a) Löhne und Gehälter	5.899.654,63	5.538.244	6.045.569
b) Soziale Abgaben u. Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützungen	1.041.513,04	1.187.649	1.264.114
davon Altersversorgung	25.212,65	25.000	0
7. Abschreibungen	9.656.412,83	9.687.747	9.619.337
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	9.656.412,83	9.687.747	9.619.337
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, wenn diese die unternehmensüblichen Abschreibungen überschreiten	0,00	0	0
8. sonstige betriebliche Aufwendungen	3.391.174,71	3.194.568	3.250.391
davon Zuführungen zu Sonderposten	0,00	0	0
9. Erträge aus Beteiligungen	0,00	0	0
davon aus verbundenen Unternehmen	0,00	0	0
10. Erträge aus Gewinngemeinschaften, Gewinnabführungs- und Teilgewinnabführungsverträgen	0,00	0	0
11. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	101.973,40	107.582	113.499
davon aus verbundenen Unternehmen	0,00	0	0
12. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	31.602,58	0	0
davon aus verbundenen Unternehmen	0,00	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	1.160.541,38	750.087	807.556
davon aus verbundenen Unternehmen	0,00	0	0
16. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	488.458,24	0	0
17. Ergebnis nach Steuern	1.719.038,27	1.118.001	1.437.030
18. Sonstige Steuern	1.264,00	8.236	8.236
19. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	1.717.774,27	1.109.765	1.428.794

KoWo Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt  
Geschäftsführung:  
Eckardt, Annett  
Umbreit-Rößner, Michael  
Beteiligung Stadt (%): 100

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

<b>VERMÖGENSPLAN</b>	<b>Ist 2018 EUR</b>	<b>1. Fortschreibung Plan 2019 EUR</b>	<b>Plan 2020 EUR</b>
<b>A: Finanzierungsbedarf</b>			
Investitionen	395.534,20	18.385.733	24.315.500
Rückzahlung von Stammkapital	0,00	0	0
Entnahme aus Rücklagen	0,00	0	0
Jahresfehlbetrag	0,00	0	0
Inanspruchnahme langfristiger Rückstellungen	45.916,03	0	0
Auflösung Sonderposten	232.115,05	231.352	231.352
Darlehensgewährungen	0,00	0	0
Tilgung von Krediten	16.131.811,63	11.844.323	10.565.173
Finanzanlagen	0,00	0	0
Zunahme des Finanzmittelbestandes	11.370.949,01	0	0
Instandhaltung	17.314.671,94	21.705.027	21.532.473
Gewinnabführung an Gesellschafter	500.000,00	500.000	500.000
<b>Summe Finanzierungsbedarf</b>	<b>45.990.997,86</b>	<b>52.666.435</b>	<b>57.144.499</b>
<b>B: Deckungsmittel</b>			
Zuführungen zum Stammkapital	0,00	0	0
Jahresüberschuss	1.717.774,27	1.109.765	1.428.794
Abschreibungen	9.656.412,83	9.687.747	9.619.337
Anlagenabgänge	0,00	127.158	141.313
Zuführungen zu langfristigen Rückstellungen	0,00	0	0
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	0,00	0	0
a) Verwaltungshaushalt	0,00	0	0
b) Vermögenshaushalt	0,00	0	0
Zuschüsse v. Anderen	0,00	0	0
Rückflüsse aus gewährten Darlehen	0,00	0	0
Kredite	5.587.400,00	16.645.733	16.645.733
Abbau des Finanzmittelbestandes	0,00	6.154.784	10.058.108
Eigenmittel	29.029.410,76	18.941.248	19.251.213
<b>Summe Deckungsmittel</b>	<b>45.990.997,86</b>	<b>52.666.435</b>	<b>57.144.499</b>

<b>STELLENPLAN</b>	<b>Ist 2018</b>	<b>Plan 2019</b>	<b>Plan 2020</b>
Beschäftigte zum Stichtag	113	129	129
Vollbeschäftigteneinheiten	101,00	119,00	119,00
Azubi	8	10	10

Stand: 19.09.2019

WIRTSCHAFTSPLAN 2020 Mittelfristige Erfolgsplanung

<b>Erfolgsplan Mittelfristige Finanzplanung</b>	<b>1. Fortschreibung Plan 2019 EUR</b>	<b>Plan 2020 EUR</b>	<b>Plan 2021 EUR</b>	<b>Plan 2022 EUR</b>	<b>Plan 2023 EUR</b>	<b>Plan 2024 EUR</b>
<b>1. Umsatzerlöse</b>	<b>62.305.893</b>	<b>63.314.430</b>	<b>65.111.149</b>	<b>66.166.281</b>	<b>66.393.172</b>	<b>66.418.408</b>
<b>2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Leistungen</b>	<b>-170.448</b>	<b>1.279.828</b>	<b>364.868</b>	<b>92.639</b>	<b>7.629</b>	<b>-15.995</b>
<b>3. andere aktivierte Eigenleistungen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>4. sonstige betriebliche Erträge</b>	<b>1.339.182</b>	<b>1.356.786</b>	<b>1.736.767</b>	<b>1.008.099</b>	<b>2.008.099</b>	<b>901.352</b>
davon Auflösungen von Sonderposten	231.352	231.352	231.352	231.352	231.352	231.352
<b>5. Materialaufwand</b>	<b>42.105.913</b>	<b>43.640.545</b>	<b>44.167.803</b>	<b>44.055.874</b>	<b>44.788.663</b>	<b>42.257.117</b>
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	0	0	0	0	0	0
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	42.105.913	43.640.545	44.167.803	44.055.874	44.788.663	42.257.117
<b>6. Personalaufwand</b>	<b>6.725.893</b>	<b>7.309.683</b>	<b>7.544.262</b>	<b>7.519.059</b>	<b>7.542.180</b>	<b>7.561.235</b>
a) Löhne und Gehälter	5.538.244	6.045.569	6.241.052	6.220.049	6.239.317	6.255.196
b) Soziale Abgaben u. Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützungen	1.187.649	1.264.114	1.303.210	1.299.010	1.302.863	1.306.039
davon Altersversorgung	25.000	0	0	0	0	0
<b>7. Abschreibungen</b>	<b>9.687.747</b>	<b>9.619.337</b>	<b>10.014.388</b>	<b>10.467.172</b>	<b>10.801.921</b>	<b>11.377.737</b>
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	9.687.747	9.619.337	10.014.388	10.467.172	10.801.921	11.377.737
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, wenn diese die unternehmensüblichen Abschreibungen überschreiten	0	0	0	0	0	0
<b>8. sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	<b>3.194.568</b>	<b>3.250.391</b>	<b>3.152.760</b>	<b>3.160.427</b>	<b>3.165.748</b>	<b>3.166.688</b>
davon Zuführungen zu Sonderposten	0	0	0	0	0	0
<b>9. Erträge aus Beteiligungen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
davon aus verbundenen Unternehmen	0	0	0	0	0	0
<b>10. Erträge aus Gewinngemeinschaften, Gewinnabführungs- und Teilgewinnabführungsverträgen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>11. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>	<b>107.582</b>	<b>113.499</b>	<b>119.741</b>	<b>114.897</b>	<b>144.705</b>	<b>0</b>
davon aus verbundenen Unternehmen	0	0	0	0	0	0
<b>12. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
davon aus verbundenen Unternehmen	0	0	0	0	0	0
<b>13. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>14. Aufwendungen aus Verlustübernahme</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>15. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	<b>750.087</b>	<b>807.556</b>	<b>1.031.226</b>	<b>859.176</b>	<b>917.754</b>	<b>1.482.990</b>
davon aus verbundenen Unternehmen	0	0	0	0	0	0
<b>16. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>17. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>1.118.001</b>	<b>1.437.030</b>	<b>1.422.086</b>	<b>1.320.209</b>	<b>1.337.338</b>	<b>1.457.997</b>
<b>18. Sonstige Steuern</b>	<b>8.236</b>	<b>8.236</b>	<b>8.236</b>	<b>8.236</b>	<b>8.236</b>	<b>8.236</b>
<b>19. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag</b>	<b>1.109.765</b>	<b>1.428.794</b>	<b>1.413.850</b>	<b>1.311.973</b>	<b>1.329.102</b>	<b>1.449.761</b>

KoWo Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt  
Geschäftsführung:  
Eckardt, Annett  
Umbreit-Rößner, Michael  
Beteiligung Stadt (%): 100

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

<b>Vermögensplan Mittelfristige Finanzplanung</b>	<b>1. Fortschreibung Plan 2019 EUR</b>	<b>Plan 2020 EUR</b>	<b>Plan 2021 EUR</b>	<b>Plan 2022 EUR</b>	<b>Plan 2023 EUR</b>	<b>Plan 2024 EUR</b>
<b>A: Finanzierungsbedarf</b>						
Investitionen	18.385.733	24.315.500	6.276.095	8.844.102	11.626.669	20.732.161
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	0	0	0	0	0	0
Auflösung Sonderposten	231.352	231.352	231.352	231.352	231.352	231.352
Darlehensgewährungen	0	0	0	0	0	0
Tilgung von Krediten	11.844.323	10.565.173	12.903.543	8.714.126	5.696.810	5.314.556
Finanzanlagen	0	0	0	0	0	0
Zunahme des Finanzmittelbestandes	0	0	2.119.037	0	0	644.007
Instandhaltung	21.705.027	21.532.473	22.486.489	21.925.273	22.530.240	20.129.000
Gewinnabführung an Gesellschafter	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000
<b>Summe Finanzierungsbedarf</b>	<b>52.666.435</b>	<b>57.144.499</b>	<b>44.516.516</b>	<b>40.214.853</b>	<b>40.585.071</b>	<b>47.551.076</b>
<b>B: Deckungsmittel</b>						
Zuführungen zum Stammkapital	0	0	0	0	0	0
Zuführungen zu Rücklagen	0	0	0	0	0	0
Jahresüberschuss	1.109.765	1.428.794	1.413.850	1.311.973	1.329.102	1.449.761
Abschreibungen	9.687.747	9.619.337	10.014.388	10.467.172	10.801.921	11.377.737
Anlagenabgänge	127.158	141.313	180.167	0	0	0
Zuführungen zu langfristigen Rückstellungen	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	0	0	0	0	0	0
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	0	0	0	0	0	0
Kredite	16.645.733	16.645.733	13.977.600	0	5.000.000	17.000.000
Abbau des Finanzmittelbestandes	6.154.784	10.058.108	0	9.151.326	975.528	0
Eigenmittel	18.941.248	19.251.213	18.930.511	19.284.382	22.478.520	17.723.577
<b>Summe Deckungsmittel</b>	<b>52.666.435</b>	<b>57.144.499</b>	<b>44.516.516</b>	<b>40.214.853</b>	<b>40.585.071</b>	<b>47.551.076</b>

<b>Stellenplan Mittelfristige Finanzplanung</b>	<b>Plan 2019</b>	<b>Plan 2020</b>	<b>Plan 2021</b>	<b>Plan 2022</b>	<b>Plan 2023</b>	<b>Plan 2024</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

Stand: 19.09.2019

KoWo Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt  
Geschäftsführung:  
Eckardt, Annett  
Umbreit-Rößner, Michael  
Beteiligung Stadt (%): 100

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

### Investitionsprogramm

	Gesamtkosten	bisher finanziert	Ist 2018	1. Fortschreibung Plan 2019	Plan 2020	Plan 2021	Plan 2022	Plan 2023	Plan 2024
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>Art der Investitionen</b>									
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	319.829	0	19.828,64	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000
II. Sachanlagen	90.255.531	0	375.270,15	18.335.733	24.265.500	6.226.095	8.794.102	11.576.669	20.682.161
III. Finanzanlagen	435	0	435,41	0	0	0	0	0	0
<b>Investitionen</b>	<b>90.575.795</b>	<b>0</b>	<b>395.534,20</b>	<b>18.385.733</b>	<b>24.315.500</b>	<b>6.276.095</b>	<b>8.844.102</b>	<b>11.626.669</b>	<b>20.732.161</b>

**Erläuterungen / Bemerkungen:**

Im Investitionsprogramm sind lediglich aktivierungspflichtige Investitionen enthalten, die Instandsetzungs- und Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von 21.532 T€ für das Planjahr 2020 sind hier nicht berücksichtigt.

Die Investitionen in Sachanlagen für das Planjahr 2020 beinhalten i.W. den Kauf von Grundstücken und Ärztehäusern von der Landeshauptstadt Erfurt sowie Baukosten für den Neubau Tallinner Straße.

Stand: 19.09.2019