

Titel der Drucksache:

Wirtschaftsplan 2022 der KoWo -  
Kommunalen Wohnungsgesellschaft mbH  
Erfurt

Drucksache

**1445/21**

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	07.10.2021	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Wirtschaft, Beteiligungen und Digitalisierung	20.10.2021	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	17.11.2021	öffentlich	Entscheidung

### Beschlussvorschlag

01

Der Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2022 der KoWo – Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt, Stand 03.09.2021, gemäß Anlage 1 wird festgestellt.

02

Für das Geschäftsjahr 2022 wird eine Kreditaufnahme i.H.v. 15.210.500,00 EUR beschlossen.

07.10.2021 gez. A. Bausewein

Datum, Unterschrift

<b>Nachhaltigkeitscontrolling</b> <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage	<b>Demografisches Controlling</b> <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage			
<b>Finanzielle Auswirkungen</b> <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja → ↓	<b>Nutzen/Einsparung</b> <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Sachverhalt Personal- und Sachkosten (in EUR) / Personalkosteneinsparung (in VbE)			
<b>Deckung im Haushalt</b> <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	<b>Gesamtkosten</b> <b>EUR</b>			
↓				
	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>
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"/> <b>Deckung siehe Entscheidungsvorschlag</b>				

#### Fristwahrung

Ja  Nein

#### Anlagenverzeichnis

Anlage 1 – Wirtschaftsplan 2022, Stand 03.09.2021

Anlage 2 – Erläuterungen zu wesentlichen Positionen – nicht öffentlich-

Anlage 3 – Bilanz zum 31. Dezember 2020

Anlage 4 – Gewinn- und Verlustrechnung 2020

Anlage 5 – Empfehlungsbeschluss des Aufsichtsrates vom 01.10.2021 – vertraulich-

Die Anlagen liegen in den Fraktionen und im Bereich OB zur Einsichtnahme aus.

#### 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 03.09.2021 legte die Geschäftsführung der KoWo – Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt (KoWo) den Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2022 sowie die mittelfristige Planung bis 2026 vor.

Im Planungszeitraum 2022 bis 2026 werden durchgehend positive Jahresergebnisse erreicht. Für 2022 wird ein Jahresergebnis von 4.404,3 TEUR prognostiziert. Eine Ausschüttung an die

Gesellschafterin Landeshauptstadt Erfurt ist im Planungszeitraum nicht vorgesehen, vgl. dazu Stadtratsbeschluss 2440/19, Beschlusspunkt 07, vom 18.12.2019.

Die Instandsetzungsmaßnahmen stellen auch im Planungszeitraum 2022 bis 2026 einen wesentlichen Schwerpunkt in der Wirtschaftsplanung dar. Nach wie vor besteht ein Instandhaltungsstau in den Objekten, der die Gesellschaft vor enorme Herausforderungen stellt.

Insgesamt sind für 2022 Umsatzerlöse von 66.050,7 TEUR geplant, davon entfallen 42.014,7 TEUR auf Mieterlöse und 23.779,9 TEUR auf abgerechnete Betriebskosten. Der Anstieg der Mieterlöse gegenüber dem Vorjahr (Vorj. 41.874,5 TEUR) ist im Wesentlichen auf Mietpreisanpassungen im Rahmen von Neuvermietungen sowie die kontinuierliche Anpassung der Bestandsmieten begründet. Gegenläufig wirken sich Mietminderungen sowie der Anstieg des Leerstandes infolge der Baumaßnahmen aus.

Für 2022 werden 4,6 Mio. EUR sonstige betriebliche Erträge geplant. Davon entfallen 3,5 Mio. EUR auf Buchgewinne aus Anlagenverkäufen, welche dem Flächentauschvertrag zuzuordnen sind.

Innerhalb des für 2022 geplanten Materialaufwandes von 42.132,8 TEUR entfallen 23.901,4 TEUR auf Betriebskosten des laufenden Jahres und 17.956,1 TEUR auf objektkonkret geplante Instandhaltungsaufwendungen, die sich aufteilen in Maßnahmen zur Beseitigung von Instandhaltungsrückstau, Maßnahmen bedingt durch Mieterfluktuation und zur Mietbindung, Maßnahmen zum Umbau in altersgerechten/ barrierearmen Wohnraum und Regelinstandhaltungen. Eine wesentliche Voraussetzung für die langfristige Sicherung der Vermietbarkeit ist der Abbau des Instandhaltungsstaus und die Herrichtung der Leerwohnungen.

Weiterhin sollen in den kommenden Jahren u.a. Investitionen an haustechnischen Anlagen wie Lüftungsanlagen und Anlagen zur Wärme- und Warmwasserversorgung, an elektrotechnischen Anlagen (Ertüchtigung der Niederspannungshaupt-, Wohnungs- und Unterverteilungen in den Objekten der KoWo) sowie in das Wohnumfeld erfolgen. Des Weiteren werden notwendige Instandsetzungen an Fenstern, Fassaden und Dächern sowie an Hauseingängen und Treppenhäusern durchgeführt. Neben diesen umfassenden Instandsetzungen wird im Zeitraum von 2022 bis 2026 ein Betrag von ca. 21 Mio. EUR in die laufende Instandhaltung investiert. Im mittelfristigen Planungszeitraum 2022 bis 2026 ergibt sich somit ein Gesamtvolumen für Instandhaltungsaufwendungen von ca. 91 Mio. EUR.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen (3.469,6 TEUR) liegen auf Vorjahresniveau.

Für 2022 sind Investitionen in Höhe von 17.214 TEUR vorgesehen, im Wesentlichen Baumaßnahmen an Gebäuden und dem Wohnumfeld (13.912 TEUR) sowie Investitionen in die Betriebs- und Geschäftsausstattung (678 TEUR). Eine wesentliche Baumaßnahme ist die umfassende Modernisierung des Ärztehauses Moskauer Platz 15, die bereits in 2021 begonnen wurde und sich über mehrere Jahre erstrecken wird. Weiterhin werden die in 2021 begonnenen Projekte wie der Neubau der Kindertagesstätte, der Wohnungsneubau in der Tallinner Straße sowie die Sanierung des Objektes Huttenstraße 9-16, fortgesetzt.

Kreditaufnahmen i.H.v. 15.210,5 TEUR in 2022 sind notwendig, um u.a. die Modernisierungsmaßnahmen an Wohngebäuden am Huttenplatz, des Ärztehauses Moskauer Platz 15, den Neubau der Kindertagesstätte sowie, vorbehaltlich der Verfügbarkeit von Fördermitteln, den geplanten Neubau in der Tallinner Straße umsetzen zu können. Auch im

mittelfristigen Planungszeitraum werden weitere Darlehen notwendig sein, um die umfangreichen Investitions- und Instandhaltungsmaßnahmen durchführen zu können. Insgesamt ergibt sich für 2022 ein Finanzierungsbedarf von 50.331,3 TEUR, der mit 17.787,5 TEUR aus Eigenmitteln finanziert werden soll. Gem. Liquiditätsplanung ist die Zahlungsfähigkeit der KoWo im Planungszeitraum jederzeit gesichert.

Der Aufsichtsrat der KoWo befasste sich am 01.10.2021 mit dem Wirtschaftsplan 2022. Die Feststellung des Wirtschaftsplanes für das Geschäftsjahr 2022 wird empfohlen.