



## WIRTSCHAFTSPLAN 2022

---

KoWo – Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt

Stand: 03.09.2021

- Erfolgsplan 2022
- Vermögens- und Stellenplan 2022
- Mittelfristiger Erfolgsplan
- Mittelfristiger Vermögens- und Stellenplan
- Investitionsplan

KoWo Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt  
Geschäftsführung:  
Hilge, Alexander

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

Beteiligung Stadt (%): 100

## WIRTSCHAFTSPLAN 2022

| ERFOLGSPLAN                                                                                                       | Ist 2020<br>EUR | 1. Fortschreibung<br>Plan 2021<br>EUR | Plan 2022<br>EUR |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|---------------------------------------|------------------|
| 1. Umsatzerlöse                                                                                                   | 64.768.290      | 63.894.251                            | 66.050.669       |
| 2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Leistungen                                 | -996.210        | 2.197.144                             | -627.018         |
| 3. andere aktivierte Eigenleistungen                                                                              | 0               | 0                                     | 0                |
| 4. sonstige betriebliche Erträge                                                                                  | 2.882.036       | 1.600.286                             | 4.653.581        |
| davon Auflösungen von Sonderposten                                                                                | 231.306         | 231.352                               | 231.352          |
| 5. Materialaufwand                                                                                                | 37.404.035      | 42.328.900                            | 42.132.767       |
| a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren                                        | 0               | 0                                     | 0                |
| b) Aufwendungen für bezogene Leistungen                                                                           | 37.404.035      | 42.328.900                            | 42.132.767       |
| 6. Personalaufwand                                                                                                | 7.357.408       | 8.284.337                             | 9.142.326        |
| a) Löhne und Gehälter                                                                                             | 6.123.415       | 6.843.163                             | 7.555.017        |
| b) Soziale Abgaben u. Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützungen                                   | 1.233.993       | 1.441.174                             | 1.587.309        |
| davon Altersversorgung                                                                                            | 295             | 0                                     | 0                |
| 7. Abschreibungen                                                                                                 | 9.537.646       | 9.791.770                             | 10.040.670       |
| a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen                                      | 9.537.646       | 9.791.770                             | 10.040.670       |
| b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, wenn diese die unternehmensüblichen Abschreibungen überschreiten | 0               | 0                                     | 0                |
| 8. sonstige betriebliche Aufwendungen                                                                             | 2.856.606       | 3.383.584                             | 3.469.557        |
| davon Zuführungen zu Sonderposten                                                                                 | 0               | 0                                     | 0                |
| 9. Erträge aus Beteiligungen                                                                                      | 0               | 0                                     | 0                |
| davon aus verbundenen Unternehmen                                                                                 | 0               | 0                                     | 0                |
| 10. Erträge aus Gewinngemeinschaften, Gewinnabführungs- und Teilgewinnabführungsverträgen                         | 0               | 0                                     | 0                |
| 11. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens                                   | 113.499         | 119.741                               | 114.897          |
| davon aus verbundenen Unternehmen                                                                                 | 0               | 0                                     | 0                |
| 12. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge                                                                          | 28.464          | 15.000                                | 25.000           |
| davon aus verbundenen Unternehmen                                                                                 | 0               | 0                                     | 0                |
| 13. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens                                      | 0               | 0                                     | 0                |
| 14. Aufwendungen aus Verlustübernahme                                                                             | 0               | 0                                     | 0                |
| 15. Zinsen und ähnliche Aufwendungen                                                                              | 642.928         | 605.089                               | 586.273          |
| davon aus verbundenen Unternehmen                                                                                 | 0               | 0                                     | 0                |
| 16. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag                                                                          | 626.637         | 285.111                               | 433.000          |
| 17. Ergebnis nach Steuern                                                                                         | 8.370.819       | 3.147.633                             | 4.412.536        |
| 18. Sonstige Steuern                                                                                              | 978             | 8.236                                 | 8.236            |
| 19. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag                                                                             | 8.369.841       | 3.139.397                             | 4.404.300        |

Stand: 03.09.2021

KoWo Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt  
Geschäftsführung:  
Hilge, Alexander

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

Beteiligung Stadt (%): 100

| <b>VERMÖGENSPLAN</b>                         | <b>Ist 2020<br/>EUR</b> | <b>1. Fortschreibung<br/>Plan 2021<br/>EUR</b> | <b>Plan 2022<br/>EUR</b> |
|----------------------------------------------|-------------------------|------------------------------------------------|--------------------------|
| <b><u>A: Finanzierungsbedarf</u></b>         |                         |                                                |                          |
| Investitionen                                | 19.626.095              | 5.696.104                                      | 17.214.412               |
| Rückzahlung von Stammkapital                 | 0                       | 0                                              | 0                        |
| Entnahme aus Rücklagen                       | 0                       | 0                                              | 0                        |
| Jahresfehlbetrag                             | 0                       | 0                                              | 0                        |
| Inanspruchnahme langfristiger Rückstellungen | 8.251                   | 0                                              | 0                        |
| Auflösung Sonderposten                       | 231.306                 | 231.352                                        | 231.352                  |
| Darlehensgewährungen                         | 0                       | 0                                              | 0                        |
| Tilgung von Krediten                         | 7.668.807               | 6.072.963                                      | 7.727.071                |
| Zunahme des Finanzmittelbestandes            | 9.156.099               | 1.664.496                                      | 7.202.316                |
| Instandhaltung                               | 16.042.609              | 19.307.490                                     | 17.956.113               |
| Gewinnabführung an Gesellschafter            | 500.000                 | 0                                              | 0                        |
| <b>Summe Finanzierungsbedarf</b>             | <b>53.233.167</b>       | <b>32.972.405</b>                              | <b>50.331.264</b>        |
| <b><u>B: Deckungsmittel</u></b>              |                         |                                                |                          |
| Zuführungen zum Stammkapital                 | 0                       | 0                                              | 0                        |
| Zuführungen zu Rücklagen                     | 0                       | 0                                              | 0                        |
| Jahresüberschuss                             | 8.369.841               | 3.139.397                                      | 4.404.300                |
| Abschreibungen                               | 9.537.646               | 9.791.770                                      | 10.040.670               |
| Anlagenabgänge                               | 140.945                 | 33.349                                         | 2.887.771                |
| Zuführungen zu langfristigen Rückstellungen  | 0                       | 500                                            | 500                      |
| Zuführung zu Sonderposten                    | 0                       | 0                                              | 0                        |
| Zuschuss vom Bund/Ländern                    | 0                       | 0                                              | 0                        |
| Zuschuss vom Freistaat Thüringen             | 0                       | 0                                              | 0                        |
| Zuschuss von der Landeshauptstadt Erfurt     |                         |                                                |                          |
| a) Verwaltungshaushalt                       | 0                       | 0                                              | 0                        |
| b) Vermögenshaushalt                         | 0                       | 0                                              | 0                        |
| Zuschüsse v. Anderen                         | 0                       | 0                                              | 0                        |
| Rückflüsse aus gewährten Darlehen            | 0                       | 0                                              | 0                        |
| Kredite                                      | 19.500.000              | 2.370.500                                      | 15.210.500               |
| Abbau des Finanzmittelbestandes              | 0                       | 0                                              | 0                        |
| Eigenmittel / Sonstiges*                     | 15.684.735              | 17.636.889                                     | 17.787.523               |
| <b>Summe Deckungsmittel</b>                  | <b>53.233.167</b>       | <b>32.972.405</b>                              | <b>50.331.264</b>        |

| <b>STELLENPLAN</b>         | <b>Ist 2020</b> | <b>1. Fortschreibung<br/>Plan 2021<br/>EUR</b> | <b>Plan 2022</b> |
|----------------------------|-----------------|------------------------------------------------|------------------|
| Beschäftigte zum Stichtag  | 128             | 150                                            | 145              |
| Vollbeschäftigteneinheiten | 115             | 140                                            | 134              |
| Azubi                      | 8               | 10                                             | 10               |

\*Saldo versch. Bilanzpositionen (u.a. Auf-/Abbau Vorräte, Forderungen, Verbindlichkeiten, Rückstellungen etc.)

Stand: 03.09.2021

KoWo Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt  
Geschäftsführung:  
Hilge, Alexander

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

Beteiligung Stadt (%):

# W I R T S C H A F T S P L A N 2022 Mittelfristige Erfolgsplanung

| <b>Erfolgsplan<br/>Mittelfristige Finanzplanung</b>                                                               | <b>1. Fortschreibung<br/>Plan 2021<br/>EUR</b> | <b>Plan 2022<br/>EUR</b> | <b>Plan 2023<br/>EUR</b> | <b>Plan 2024<br/>EUR</b> | <b>Plan 2025<br/>EUR</b> | <b>Plan 2026<br/>EUR</b> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 1. Umsatzerlöse                                                                                                   | 63.894.251                                     | 66.050.669               | 65.419.335               | 66.119.835               | 67.219.971               | 67.729.748               |
| 2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Leistungen                                 | 2.197.144                                      | -627.018                 | -141.576                 | 215.187                  | 378.430                  | 31.548                   |
| 3. andere aktivierte Eigenleistungen                                                                              | 0                                              | 0                        | 0                        | 0                        | 0                        | 0                        |
| 4. sonstige betriebliche Erträge                                                                                  | 1.600.286                                      | 4.653.581                | 2.176.352                | 1.176.352                | 1.176.352                | 1.176.352                |
| davon Auflösungen von Sonderposten                                                                                | 231.352                                        | 231.352                  | 231.352                  | 231.352                  | 231.352                  | 231.352                  |
| 5. Materialaufwand                                                                                                | 42.328.900                                     | 42.132.767               | 41.882.815               | 41.184.217               | 41.717.019               | 41.409.001               |
| a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren                                        | 0                                              | 0                        | 0                        | 0                        | 0                        | 0                        |
| b) Aufwendungen für bezogene Leistungen                                                                           | 42.328.900                                     | 42.132.767               | 41.882.815               | 41.184.217               | 41.717.019               | 41.409.001               |
| 6. Personalaufwand                                                                                                | 8.284.337                                      | 9.142.326                | 9.398.838                | 9.459.910                | 9.488.418                | 9.520.718                |
| a) Löhne und Gehälter                                                                                             | 6.843.163                                      | 7.555.017                | 7.769.448                | 7.821.923                | 7.848.005                | 7.876.165                |
| b) Soziale Abgaben u. Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützungen                                   | 1.441.174                                      | 1.587.309                | 1.629.390                | 1.637.987                | 1.640.413                | 1.644.553                |
| davon Altersversorgung                                                                                            | 0                                              | 0                        | 0                        | 0                        | 0                        | 0                        |
| 7. Abschreibungen                                                                                                 | 9.791.770                                      | 10.040.670               | 10.276.904               | 10.847.040               | 11.478.960               | 12.042.933               |
| a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen                                      | 9.791.770                                      | 10.040.670               | 10.276.904               | 10.847.040               | 11.478.960               | 12.042.933               |
| b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, wenn diese die unternehmensüblichen Abschreibungen überschreiten | 0                                              | 0                        | 0                        | 0                        | 0                        | 0                        |
| 8. sonstige betriebliche Aufwendungen                                                                             | 3.383.584                                      | 3.469.557                | 3.397.275                | 3.426.971                | 3.432.512                | 3.439.324                |
| davon Zuführungen zu Sonderposten                                                                                 | 0                                              | 0                        | 0                        | 0                        | 0                        | 0                        |
| 9. Erträge aus Beteiligungen                                                                                      | 0                                              | 0                        | 0                        | 0                        | 0                        | 0                        |
| davon aus verbundenen Unternehmen                                                                                 | 0                                              | 0                        | 0                        | 0                        | 0                        | 0                        |
| 10. Erträge aus Gewinngemeinschaften, Gewinnabführungs- und Teilgewinnabführungsverträgen                         | 0                                              | 0                        | 0                        | 0                        | 0                        | 0                        |
| 11. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens                                   | 119.741                                        | 114.897                  | 144.705                  | 0                        | 0                        | 0                        |
| davon aus verbundenen Unternehmen                                                                                 | 0                                              | 0                        | 0                        | 0                        | 0                        | 0                        |
| 12. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge                                                                          | 15.000                                         | 25.000                   | 25.000                   | 25.000                   | 25.000                   | 25.000                   |
| davon aus verbundenen Unternehmen                                                                                 | 0                                              | 0                        | 0                        | 0                        | 0                        | 0                        |
| 13. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens                                      | 0                                              | 0                        | 0                        | 0                        | 0                        | 0                        |
| 14. Aufwendungen aus Verlustübernahme                                                                             | 0                                              | 0                        | 0                        | 0                        | 0                        | 0                        |
| 15. Zinsen und ähnliche Aufwendungen                                                                              | 605.089                                        | 586.273                  | 723.392                  | 697.980                  | 624.507                  | 547.015                  |
| davon aus verbundenen Unternehmen                                                                                 | 0                                              | 0                        | 0                        | 0                        | 0                        | 0                        |
| 16. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag                                                                          | 285.111                                        | 433.000                  | 17.000                   | 97.000                   | 134.000                  | 108.000                  |
| 17. Ergebnis nach Steuern                                                                                         | 3.147.633                                      | 4.412.536                | 1.927.593                | 1.823.256                | 1.924.338                | 1.895.658                |
| 18. Sonstige Steuern                                                                                              | 8.236                                          | 8.236                    | 8.236                    | 8.236                    | 8.236                    | 8.236                    |
| 19. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag                                                                             | 3.139.397                                      | 4.404.300                | 1.919.357                | 1.815.020                | 1.916.102                | 1.887.422                |

Stand: 03.09.2021

KoWo Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt  
Geschäftsführung:  
Hilge, Alexander

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

Beteiligung Stadt (%):

| <b>Vermögensplan<br/>Mittelfristige Finanzplanung</b> | <b>1. Fortschreibung<br/>Plan 2021<br/>EUR</b> | <b>Plan 2022<br/>EUR</b> | <b>Plan 2023<br/>EUR</b> | <b>Plan 2024<br/>EUR</b> | <b>Plan 2025<br/>EUR</b> | <b>Plan 2026<br/>EUR</b> |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>A: Finanzierungsbedarf</b>                         |                                                |                          |                          |                          |                          |                          |
| Investitionen                                         | 5.696.104                                      | 17.214.412               | 17.595.956               | 10.415.008               | 17.712.258               | 14.609.963               |
| 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                                  | 6.072.963                                      | 7.727.071                | 6.730.257                | 8.634.966                | 5.721.151                | 4.432.231                |
| Zunahme des Finanzmittelbestandes                     | 1.664.496                                      | 7.202.316                | 8.193.364                | 0                        | 0                        | 0                        |
| Instandhaltung                                        | 19.307.490                                     | 17.956.113               | 18.314.938               | 17.388.403               | 18.388.747               | 18.805.303               |
| Gewinnabführung an Gesellschafter                     | 0                                              | 0                        | 0                        | 0                        | 0                        | 0                        |
| <b>Summe Finanzierungsbedarf</b>                      | <b>32.972.405</b>                              | <b>50.331.264</b>        | <b>51.065.868</b>        | <b>36.669.729</b>        | <b>42.053.508</b>        | <b>38.078.850</b>        |
| <b>B: Deckungsmittel</b>                              |                                                |                          |                          |                          |                          |                          |
| Zuführungen zum Stammkapital                          | 0                                              | 0                        | 0                        | 0                        | 0                        | 0                        |
| Zuführungen zu Rücklagen                              | 0                                              | 0                        | 0                        | 0                        | 0                        | 0                        |
| Jahresüberschuss                                      | 3.139.397                                      | 4.404.300                | 1.919.357                | 1.815.020                | 1.916.102                | 1.887.422                |
| Abschreibungen                                        | 9.791.770                                      | 10.040.670               | 10.276.904               | 10.847.040               | 11.478.960               | 12.042.933               |
| Anlagenabgänge                                        | 33.349                                         | 2.887.771                | 0                        | 0                        | 0                        | 0                        |
| Zuführungen zu langfristigen Rückstellungen           | 500                                            | 500                      | 500                      | 500                      | 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                     | 0                                              | 0                        | 0                        | 0                        | 0                        | 0                        |
| Kredite                                               | 2.370.500                                      | 15.210.500               | 18.877.600               | 4.200.000                | 1.400.000                | 0                        |
| Abbau des Finanzmittelbestandes                       | 0                                              | 0                        | 0                        | 3.082.091                | 10.097.178               | 7.317.650                |
| Eigenmittel / Sonstiges*                              | 17.636.889                                     | 17.787.523               | 19.991.507               | 16.725.077               | 17.161.269               | 16.830.845               |
| <b>Summe Deckungsmittel</b>                           | <b>32.972.405</b>                              | <b>50.331.264</b>        | <b>51.065.868</b>        | <b>36.669.729</b>        | <b>42.053.508</b>        | <b>38.078.850</b>        |

| <b>Stellenplan<br/>Mittelfristige Finanzplanung</b> | <b>1. Fortschreibung<br/>Plan 2021</b> | <b>Plan 2022</b> | <b>Plan 2023</b> | <b>Plan 2024</b> | <b>Plan 2025</b> | <b>Plan 2026</b> |
|-----------------------------------------------------|----------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Beschäftigte zum Stichtag                           | 150                                    | 145              | 145              | 145              | 145              | 145              |
| Vollbeschäftigteneinheiten                          | 140                                    | 134              | 135              | 135              | 135              | 135              |
| Azubi                                               | 10                                     | 10               | 10               | 10               | 10               | 10               |

\*Saldo versch. Bilanzpositionen (u.a. Auf-/Abbau Vorräte, Forderungen, Verbindlichkeiten, Rückstellungen etc.)

Stand: 03.09.2021

KoWo Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt  
Geschäftsführung:  
Hilge, Alexander

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

Beteiligung Stadt (%): 100

### Investitionsprogramm

|                                      | Gesamtkosten       | bisher<br>finanziert | Ist 2020          | 1. Fortschreibung<br>Plan 2021 | Plan 2022         | Plan 2023         | Plan 2024         | Plan 2025         | Plan 2026         |
|--------------------------------------|--------------------|----------------------|-------------------|--------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|                                      | EUR                | EUR                  | EUR               | EUR                            | EUR               | EUR               | EUR               | EUR               | EUR               |
| <b>Art der Investitionen</b>         |                    |                      |                   |                                |                   |                   |                   |                   |                   |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände | 364.638            | 0                    | 14.638            | 50.000                         | 100.000           | 50.000            | 50.000            | 50.000            | 50.000            |
| II. Sachanlagen                      | 102.005.157        | 0                    | 19.611.457        | 5.396.104                      | 16.864.412        | 17.545.956        | 10.365.008        | 17.662.258        | 14.559.963        |
| III. Finanzanlagen                   | 500.000            | 0                    | 0                 | 250.000                        | 250.000           | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 |
| <b>Investitionen</b>                 | <b>102.869.796</b> | <b>0</b>             | <b>19.626.095</b> | <b>5.696.104</b>               | <b>17.214.412</b> | <b>17.595.956</b> | <b>10.415.008</b> | <b>17.712.258</b> | <b>14.609.963</b> |

#### Erläuterungen / Bemerkungen:

Im Investitionsprogramm sind lediglich aktivierungspflichtige Investitionen enthalten; die Instandsetzungs- und Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von ca. 18 Mio. € für das Planjahr 2022 sind hier nicht berücksichtigt.

Stand: 03.09.2021