

Titel der Drucksache:

Wirtschaftsplan 2023 der KoWo - Kommunale  
Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt (KoWo)

Drucksache

**1524/22**

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	10.11.2022	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Wirtschaft, Beteiligungen und Digitalisierung	30.11.2022	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	14.12.2022	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01

Der Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2023 der KoWo - Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt, Stand 31.08.2022, gemäß Anlage 1 wird festgestellt.

02

Für das Geschäftsjahr 2023 wird eine Kreditaufnahme i. H. v. 19.440.500,00 EUR beschlossen.

10.11.2022, 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>																									
↓																										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Verwaltungshaushalt Einnahmen</td> <td style="text-align: right;">EUR</td> <td style="text-align: right;">EUR</td> <td style="text-align: right;">EUR</td> <td style="text-align: right;">EUR</td> </tr> <tr> <td>Verwaltungshaushalt Ausgaben</td> <td style="text-align: right;">EUR</td> <td style="text-align: right;">EUR</td> <td style="text-align: right;">EUR</td> <td style="text-align: right;">EUR</td> </tr> <tr> <td>Vermögenshaushalt Einnahmen</td> <td style="text-align: right;">EUR</td> <td style="text-align: right;">EUR</td> <td style="text-align: right;">EUR</td> <td style="text-align: right;">EUR</td> </tr> <tr> <td>Vermögenshaushalt Ausgaben</td> <td style="text-align: right;">EUR</td> <td style="text-align: right;">EUR</td> <td style="text-align: right;">EUR</td> <td style="text-align: right;">EUR</td> </tr> </tbody> </table>		2022	2023	2024	2025	Verwaltungshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR	Verwaltungshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR	Vermögenshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR	Vermögenshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR
	2022	2023	2024	2025																						
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 2023, Stand 31.08.2022

Anlage 2 – Erläuterungen zu wesentlichen Positionen - nicht öffentlich -

Anlage 3 – Bilanz zum 31. Dezember 2021

Anlage 4 – Gewinn- und Verlustrechnung 2021

Anlage 5 – Empfehlungsbeschluss des Aufsichtsrates vom 30.09.2022 – 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 31.08.2022 legte die Geschäftsführung der KoWo - Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt (KoWo) den Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2023 sowie die mittelfristige Planung bis 2027 vor.

Im Planungszeitraum 2023 bis 2027 werden durchgehend positive Jahresergebnisse erreicht. Für 2023 wird ein Jahresergebnis von 1.248,2 TEUR prognostiziert. Eine Ausschüttung an die Gesellschafterin Landeshauptstadt Erfurt ist im Planungszeitraum nicht vorgesehen, vgl. dazu Stadtratsbeschluss 2440/19, Beschlusspunkt 01, vom 18.12.2019.

Die Instandsetzungsmaßnahmen stellen auch im Planungszeitraum 2023 bis 2027 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 2023 Umsatzerlöse von 73.312,2 TEUR geplant, davon entfallen 42.187,7 TEUR auf Mieterlöse und 30.863,6 TEUR auf abgerechnete Betriebskosten. Der Anstieg der Mieterlöse gegenüber dem Vorjahr (Vorj. 42.014,7 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 2023 werden 3.228,4 T EUR sonstige betriebliche Erträge geplant. Der Rückgang gegenüber dem Planwert 2022 (4.653,6 TEUR) resultiert aus um 2.898,7 TEUR geringeren geplanten Buchgewinnen aus Anlagenverkäufen aus dem Flächentauschvertrag. Demgegenüber wurden um 1.002,1 TEUR höhere sonstige Erträge aus einer Abfindungszahlung eines Erbbaurechtsvertrages geplant.

Innerhalb des für 2023 geplanten Materialaufwandes von 51.736,6 TEUR entfallen 33.440,7 TEUR auf Betriebskosten des laufenden Jahres. Die infolge der Lieferreduzierung deutlich gestiegenen Kosten für Fernwärme, Erdgas und Strom betreffen die KoWo und deren Mieter unmittelbar, was sich in einer signifikanten Steigerung der Betriebskosten für das Planjahr 2023 auswirkt.

Für objektkonkrete Instandhaltungsmaßnahmen sind 18.020,6 TEUR geplant (Beseitigung Instandhaltungsrückstau, Maßnahmen zum Umbau in altersgerechten/ barrierearmen Wohnraum, 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 die Gebäudeleittechnik und 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 2023 bis 2027 ein Betrag von ca. 29 Mio. EUR in die laufende Instandhaltung investiert. Im mittelfristigen Planungszeitraum 2023 bis 2027 ergibt sich somit ein Gesamtvolumen für Instandhaltungsaufwendungen von ca. 70 Mio. EUR.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen (3.736,1 TEUR) sind insbesondere aufgrund von IT-Projekten gestiegen.

Für 2023 sind Investitionen in Höhe von 32.891 TEUR vorgesehen, im Wesentlichen Baumaßnahmen an Gebäuden und Neubautätigkeit (29.931 TEUR) sowie Investitionen in die Betriebs- und Geschäftsausstattung (603 TEUR). Als eine wesentliche Baumaßnahme ist die Fortführung der umfassenden Modernisierung des Ärztehauses Moskauer Platz 15 geplant, die in 2021 begonnen wurde und sich über mehrere Jahre erstrecken wird. Weiterhin werden die in 2021 begonnenen Projekte wie der Neubau einer Kindertagesstätte, der Wohnungsneubau in der Tallinner Straße sowie die Sanierung des Objektes Huttenstraße 9-16, fortgesetzt.

Die Investitionen beinhalten zudem Zukäufe aus einem geplanten Grundstückstauschvertrag mit der Landeshauptstadt Erfurt.

Kreditaufnahmen i. H. v. 19.440,5 TEUR in 2023 sind notwendig, um u. a. die Modernisierungsmaßnahmen an Wohngebäuden am Huttenplatz, des Ärztehauses Moskauer Platz 15, den Neubau der Kindertagesstätte sowie 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 2023 ein Finanzierungsbedarf von 60.385,1 TEUR, der mit 20.069,3 TEUR aus Eigenmitteln finanziert werden soll. Gem. Liquiditätsplanung ist die Zahlungsfähigkeit der KoWo im Planungszeitraum jederzeit gesichert.

Der Aufsichtsrat der KoWo befasste sich am 30.09.2022 mit dem Wirtschaftsplan 2023 und fasste einen entsprechenden Empfehlungsbeschluss zur Feststellung an die Gesellschafterversammlung.