



WIRTSCHAFTSPLAN 2023

KoWo – Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt

Stand: 31.08.2022

- Erfolgsplan 2023
- Vermögens- und Stellenplan 2023
- 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 2023

ERFOLGSPLAN	Ist 2021 EUR	Plan 2022 EUR	Plan 2023 EUR
1. Umsatzerlöse	63.559.848	66.050.669	73.312.241
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Leistungen	954.772	-627.018	1.182.247
3. andere aktivierte Eigenleistungen	0	0	0
4. sonstige betriebliche Erträge	3.033.317	4.653.581	3.228.394
davon Auflösungen von Sonderposten	231.306	231.352	231.352
5. Materialaufwand	38.864.324	42.132.767	51.736.582
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	0	0	0
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	38.864.324	42.132.767	51.736.582
6. Personalaufwand	8.026.378	9.142.326	9.772.529
a) Löhne und Gehälter	6.672.357	7.555.017	8.188.924
b) Soziale Abgaben u. Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützungen	1.354.022	1.587.309	1.583.605
davon Altersversorgung	265	0	0
7. Abschreibungen	9.632.921	10.040.670	10.506.580
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	9.632.921	10.040.670	10.506.580
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, wenn diese die unternehmensüblichen Abschreibungen überschreiten	0	0	0
8. sonstige betriebliche Aufwendungen	2.912.539	3.469.557	3.736.101
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	119.741	114.897	167.745
davon aus verbundenen Unternehmen	0	0	23.040
12. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	40.560	25.000	45.000
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	647.650	586.273	927.434
davon aus verbundenen Unternehmen	0	0	0
16. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	273.496	433.000	0
17. Ergebnis nach Steuern	7.350.930	4.412.536	1.256.401
18. Sonstige Steuern	977	8.236	8.236
19. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	7.349.953	4.404.300	1.248.165

Stand: 31.08.22

KoWo Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt
Geschäftsführung:
Hilge, Alexander
Beteiligung Stadt (%): 100

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

VERMÖGENSPLAN	Ist 2021 EUR	Plan 2022 EUR	Plan 2023 EUR
<u>A: Finanzierungsbedarf</u>			
Investitionen	1.897.947	17.214.412	32.890.698
Rückzahlung von Stammkapital	0	0	0
Entnahme aus Rücklagen	0	0	0
Jahresfehlbetrag	0	0	0
Inanspruchnahme langfristiger Rückstellungen	1.386	0	0
Auflösung Sonderposten	231.306	231.352	231.352
Darlehensgewährungen			600.000
Tilgung von Krediten	12.544.890	7.727.071	6.822.434
Zunahme des Finanzmittelbestandes	693.858	7.202.316	0
Instandhaltung	16.815.831	17.956.113	19.840.598
Gewinnabführung an Gesellschafter	0	0	0
Summe Finanzierungsbedarf	32.185.219	50.331.264	60.385.082
<u>B: Deckungsmittel</u>			
Zuführungen zum Stammkapital	0	0	0
Zuführungen zu Rücklagen	0	0	0
Jahresüberschuss	7.349.953	4.404.300	1.248.165
Abschreibungen	9.632.921	10.040.670	10.506.580
Anlagenabgänge	125.601	2.887.771	146.791
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	0	0	0
a) Verwaltungshaushalt	0	0	0
b) Vermögenshaushalt	0	0	0
Zuschüsse v. Anderen	0	0	0
Rückflüsse aus gewährten Darlehen	0	0	150.000
Kredite	0	15.210.500	19.440.500
Abbau des Finanzmittelbestandes	0	0	8.823.285
Eigenmittel / Sonstiges*	15.076.744	17.787.523	20.069.262
Summe Deckungsmittel	32.185.219	50.331.264	60.385.082

STELLENPLAN	Ist 2021	Plan 2022	Plan 2023
Beschäftigte zum Stichtag	134	145	151
Vollbeschäftigteneinheiten	120	134	144
Azubi	7	10	10

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

Stand: 31.08.22

Beteiligung Stadt (%): 100

WIRTSCHAFTSPLAN 2023 Mittelfristige Erfolgsplanung

Erfolgsplan Mittelfristige Finanzplanung	Plan 2022 EUR	Plan 2023 EUR	Plan 2024 EUR	Plan 2025 EUR	Plan 2026 EUR	Plan 2027 EUR
1. Umsatzerlöse	66.050.669	73.312.241	74.861.654	75.675.199	78.054.049	78.964.994
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Leistungen	-627.018	1.182.247	-215.815	452.498	286.201	192.370
3. andere aktivierte Eigenleistungen	0	0	0	0	0	0
4. sonstige betriebliche Erträge	4.653.581	3.228.394	1.178.472	1.178.472	1.178.472	1.178.472
davon Auflösungen von Sonderposten	231.352	231.352	231.352	231.352	231.352	231.352
5. Materialaufwand	42.132.767	51.736.582	46.613.550	46.402.016	46.713.443	46.786.664
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	0	0	0	0	0	0
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	42.132.767	51.736.582	46.613.550	46.402.016	46.713.443	46.786.664
6. Personalaufwand	9.142.326	9.772.529	9.886.987	9.921.797	9.931.003	9.917.021
a) Löhne und Gehälter	7.555.017	8.188.924	8.287.325	8.316.838	8.324.773	8.313.428
b) Soziale Abgaben u. Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützungen	1.587.309	1.583.605	1.599.662	1.604.959	1.606.230	1.603.594
davon Altersversorgung	0	0	0	0	0	0
7. Abschreibungen	10.040.670	10.506.580	11.721.805	12.577.960	13.430.951	14.097.074
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	10.040.670	10.506.580	11.721.805	12.577.960	13.430.951	14.097.074
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, wenn diese die unternehmensüblichen Abschreibungen überschreiten	0	0	0	0	0	0
8. sonstige betriebliche Aufwendungen	3.469.557	3.736.101	3.560.624	3.575.431	3.582.724	3.596.209
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	114.897	167.745	22.644	13.680	8.436	3.012
davon aus verbundenen Unternehmen	0	23.040	22.644	13.680	8.436	3.012
12. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	25.000	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000
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	586.273	927.434	2.013.330	3.400.475	3.988.183	4.585.661
davon aus verbundenen Unternehmen	0	0	0	0	0	0
16. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	433.000	0	358.000	418.000	600.000	369.000
17. Ergebnis nach Steuern	4.412.536	1.256.401	1.737.659	1.069.169	1.325.854	1.032.219
18. Sonstige Steuern	8.236	8.236	8.236	8.236	8.236	8.236
19. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	4.404.300	1.248.165	1.729.423	1.060.933	1.317.618	1.023.983

Stand: 31.08.22

KoWo Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt
Geschäftsführung:
Hilge, Alexander
Beteiligung Stadt (%): 100

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

Vermögensplan Mittelfristige Finanzplanung	Plan 2022 EUR	Plan 2023 EUR	Plan 2024 EUR	Plan 2025 EUR	Plan 2026 EUR	Plan 2027 EUR
A: Finanzierungsbedarf						
Investitionen	17.214.412	32.890.698	38.480.000	31.520.000	19.410.000	20.290.000
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	600.000	0	0	0	0
Tilgung von Krediten	7.727.071	6.822.434	7.408.162	7.082.942	7.009.627	7.730.097
Zunahme des Finanzmittelbestandes	7.202.316	0	0	10.359.716	0	14.072
Instandhaltung	17.956.113	19.840.598	13.001.183	12.461.183	12.498.957	12.498.957
Gewinnabführung an Gesellschafter	0	0	0	0	0	0
Summe Finanzierungsbedarf	50.331.264	60.385.082	59.120.697	61.655.192	39.149.936	40.764.478
B: Deckungsmittel						
Zuführungen zum Stammkapital	0	0	0	0	0	0
Zuführungen zu Rücklagen	0	0	0	0	0	0
Jahresüberschuss	4.404.300	1.248.165	1.729.423	1.060.933	1.317.618	1.023.983
Abschreibungen	10.040.670	10.506.580	11.721.805	12.577.960	13.430.951	14.097.074
Anlagenabgänge	2.887.771	146.791	0	0	0	0
Zuführungen zu langfristigen Rückstellungen	500	500	500	500	500	500
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	150.000	142.230	147.289	152.528	157.953
Kredite	15.210.500	19.440.500	30.565.000	35.491.700	10.815.000	13.020.000
Abbau des Finanzmittelbestandes	0	8.823.285	2.109.776	0	1.016.840	0
sonstiges*	17.787.523	20.069.262	12.851.963	12.376.809	12.416.500	12.464.969
Summe Deckungsmittel	50.331.264	60.385.082	59.120.697	61.655.192	39.149.936	40.764.478

Stellenplan Mittelfristige Finanzplanung	Plan 2022	Plan 2023	Plan 2024	Plan 2025	Plan 2026	Plan 2027
Beschäftigte zum Stichtag	145	151	151	151	151	151
Vollbeschäftigteneinheiten	134	144	144	144	144	144
Azubi	10	10	10	10	10	10

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

Stand: 31.08.22

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

KoWo Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt
Geschäftsführung:
Hilge, Alexander

Beteiligung Stadt (%): 100

Investitionsprogramm

	Gesamtkosten EUR	bisher finanziert EUR	Ist 2021 EUR	Plan 2022 EUR	Plan 2023 EUR	Plan 2024 EUR	Plan 2025 EUR	Plan 2026 EUR	Plan 2027 EUR
Art der Investitionen									
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	988.957,87	0,00	48.957,87	100.000	640.000	50.000	50.000	50.000	50.000
II. Sachanlagen	159.614.098,40	0,00	1.598.988,98	16.864.412	31.650.698	38.430.000	31.470.000	19.360.000	20.240.000
III. Finanzanlagen	1.700.000,00	0,00	250.000,00	250.000	1.200.000	0	0	0	0
Investitionen	162.303.056,27	0,00	1.897.946,85	17.214.412	33.490.698	38.480.000	31.520.000	19.410.000	20.290.000

Erläuterungen / Bemerkungen:

Im Investitionsprogramm sind lediglich aktivierungsfähige Investitionen enthalten; die Instandsetzungs- und Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von ca. 20 Mio. € sind hier nicht berücksichtigt.

Stand: 31.08.22