02 Beteiligungsmanagement

Erfurt
LANDESHAUPTSTADT
THÜRINGEN
Der Oberbürgermeister

Titel der Drucksache:

Wirtschaftsplan 2024 der KoWo - Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt

Drucksache	1538/23
Stadtrat	Entscheidungsvorlage öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	16.11.2023	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Wirtschaft, Beteiligungen und Digitalisierung	29.11.2023	öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	13.12.2023	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01
Der Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2024 der KoWo - Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt, Stand 14.07.2023, gemäß Anlage 1 wird festgestellt.

02
Für das Geschäftsjahr 2024 wird eine Kreditaufnahme i. H. v. 35.560.000,00 EUR beschlossen.

16.11.2023, gez. A. Bausewein
Datum, Unterschrift

© Stadt Erfurt

Nachhaltigkeitscontrolling	[X] Nein [ ] Ja, siehe Anlage	**Demografisches Controlling**	[X] Nein [ ] Ja, siehe Anlage
Finanzielle Auswirkungen	[X] Nein [ ] Ja →	**Nutzen/Einsparung**	[ ] Nein [ ] Ja, siehe Sachverhalt
	↓	Personal- und Sachkosten (in EUR) / Personalkosteneinsparung (in VbE)	
Deckung im Haushalt	[ ] Nein [ ] Ja	**Gesamtkosten**	EUR
	↓		

	2023	2024	2025	2026
Verwaltungshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR
Verwaltungshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR
Vermögenshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR
Vermögenshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR

[ ] **Deckung siehe Entscheidungsvorschlag**

Fristwahrung

[X] Ja [ ] Nein

Anlagenverzeichnis

Anlage 1 – Wirtschaftsplan 2024, Stand 14.07.2023
Anlage 2 – Erläuterungen zu wesentlichen Positionen - nicht öffentlich -
Anlage 3 – Bilanz zum 31. Dezember 2022
Anlage 4 – Gewinn- und Verlustrechnung 2022
Anlage 5 – Empfehlungsbeschluss des Aufsichtsrates vom 29.09.2023 – 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 rechtszeitig vorzulegen, dass die Gesellschafterversammlung vor Beginn des neuen Geschäftsjahres den Wirtschaftsplan feststellen kann.

Mit Datum 14.07.2023 legte die Geschäftsführung der KoWo - Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt (KoWo) den Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2024 sowie die mittelfristige Planung bis 2028 vor.

Im Planungszeitraum 2024 bis 2028 werden durchgehend positive Jahresergebnisse erreicht. Für 2024 wird ein Jahresergebnis von 5.493,8 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.

© Stadt Erfurt

Die Instandsetzungsmaßnahmen stellen auch im Planungszeitraum 2024 bis 2028 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 2024 Umsatzerlöse von 72.549,8 TEUR geplant, davon entfallen 44.906,4 TEUR auf Mieterlöse und 37.391,4 TEUR auf abgerechnete Betriebskosten. Der Anstieg der Mieterlöse gegenüber dem Vorjahr (Vorj. 42.187,7 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 2024 werden 1.173,9 TEUR sonstige betriebliche Erträge geplant. Der Rückgang gegenüber dem Planwert 2023 (3.228,4 TEUR) resultiert aus einer Abfindungszahlung eines Erbbaurechtsvertrages, welche zum 31.12.2023 fällig wird.

Innerhalb des für 2024 geplanten Materialaufwandes von 42.274,1 TEUR entfallen 29.678,2 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 zu einer signifikanten Steigerung der Betriebskosten im Jahr 2022 geführt hat. Im Geschäftsjahr 2023 konnten aufgrund der positiven Entwicklung auf dem Energiemarkt und der Unterstützungsmaßnahmen der Bundesregierung Kostensenkungen verzeichnet werden.

Für objektkonkrete Instandhaltungsmaßnahmen sind 12.290,6 TEUR geplant (Beseitigung Instandhaltungsrückstau, Mieterbindung, 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 sowie in den Brandschutz, die Gebäudeleittechnik und das Wohnumfeld erfolgen. Neben diesen umfassenden Instandsetzungen wird im Zeitraum von 2024 bis 2028 ein Betrag von ca. 16 Mio. EUR in die laufende Instandhaltung investiert. Im mittelfristigen Planungszeitraum 2024 bis 2028 ergibt sich somit ein Gesamtvolumen für Instandhaltungsaufwendungen von ca. 49 Mio. EUR.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen (4.181,6 TEUR) sind insbesondere aufgrund von IT-Projekten gestiegen.

Für 2024 sind Investitionen in Höhe von 61.951 TEUR vorgesehen, im Wesentlichen für Baumaßnahmen an Gebäuden und Neubautätigkeit (40.390 TEUR) sowie Grundstückskäufe (20.000 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 Neubau in der Tallinner Straße sowie die Sanierung des Objektes Huttenstraße 9-16, fortgesetzt. Die Investitionen beinhalten zudem die klimawandelgerechte Sanierung der Körnerstraße 9+10, Wohngebäude im Quartier Wiesenhügel und die Revitalisierung der Reihenhaussiedlung Falkenried 1-11.

© Stadt Erfurt

Der Wirtschaftsplan beinhaltet Kreditaufnahmen i. H. v. 44.450,0 TEUR in 2024. Diese umfassen neben den zwingend notwendigen Maßnahmen (u. a. die Modernisierungsmaßnahmen an Wohngebäuden in den Quartieren Huttenplatz und Wiesenhügel, des Ärztehauses Moskauer Platz 15, den Neubau der Kindertagesstätte sowie den geplanten Neubau in der Tallinner Straße) einen strategischen Grundstückserwerb. Zur Begrenzung der Risikofaktoren aus den hohen geplanten Kreditaufnahmen, wird die Kreditermächtigung zunächst i. H. v. 35.560 TEUR für die zwingend notwendigen und bereits begonnenen Maßnahmen begrenzt. Sollten im Verlauf des Geschäftsjahres 2024 weitere Kreditaufnahmen notwendig werden, wird eine weitere Kreditermächtigung geprüft und der entsprechende Beschlussvorschlag im Stadtrat eingebracht. Auch im mittelfristigen Planungszeitraum werden weitere Darlehen zur Durchführung der umfangreichen Investitions- und Instandhaltungsmaßnahmen notwendig sein. Diese werden i. R. d. Wirtschaftsplanung 2025 objektkonkret verifiziert und unter entsprechender Risikoabwägung veranschlagt.

Insgesamt ergibt sich für 2024 ein Finanzierungsbedarf von 82.391,9 TEUR, der mit 12.184,5 TEUR aus Eigenmitteln finanziert werden soll. Gem. Liquiditätsplanung ist die Zahlungsfähigkeit der KoWo im Planungszeitraum jederzeit gesichert.

Der Aufsichtsrat der KoWo befasste sich am 29.09.2023 mit dem Wirtschaftsplan 2024 und fasste einen entsprechenden Empfehlungsbeschluss zur Feststellung an die Gesellschafterversammlung.

© Stadt Erfurt