

Titel der Drucksache:

1. Fortschreibung zum Wirtschaftsplan 2024  
der KoWo-Kommunale Wohnungsgesellschaft  
mbH Erfurt

Drucksache

**1000/24**

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	27.06.2024	nicht öffentlich	Vorberatung
Hauptausschuss	23.07.2024	öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	14.08.2024	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01

Die 1. Fortschreibung zum Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2024 der KoWo-Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt, Stand 31.05.2024, gemäß Anlage 1 wird festgestellt.

02

Für das Geschäftsjahr 2024 wird eine Kreditaufnahme i. H. v. 27.410.000,00 EUR beschlossen.

27.06.2024, 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>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</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 – 1. Fortschreibung zum Wirtschaftsplan 2024, Stand 31.05.2024

Anlage 2 – Erläuterungen zu wesentlichen Positionen – nicht öffentlich

Anlage 3 – Empfehlungsbeschluss des Aufsichtsrates vom 14.06.2024 – vertraulich

**Sachverhalt**

Mit Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 29.12.2023 wurde auf der Grundlage des Stadtratsbeschlusses 1538/23 vom 13.12.2023 der Wirtschaftsplan der KoWo-Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt (KoWo) für das Geschäftsjahr 2024, Stand 14.07.2023, festgestellt.

Mit Datum vom 31.05.2024 legte nun die Geschäftsführung der KoWo die 1. Fortschreibung zum Wirtschaftsplan 2024 vor. Zwischenzeitlich haben sich neue Erkenntnisse ergeben, die wesentlichen Einfluss auf die Planungsannahmen haben und somit eine Fortschreibung erfordern.

Die Fortschreibung des Wirtschaftsplanes 2024 basiert auf dem Jahresabschluss 2023 (vgl. dazu DS 0173/24), wesentliche Anpassungen sind insbesondere in den Bereichen Stellenplan und Personalaufwand, Zinserlöse, Bestandsveränderungen, Investitionen und Instandhaltungen sowie Verwaltungsaufwand notwendig.

Innerhalb des Stellenplanes werden für 2024 10 zusätzliche Stellen bzw. 5 zusätzliche VbE aufgenommen. Insgesamt sind für 2024 sowie für die Folgejahre 161 Stellen bzw. 149 VbE in 2024

und 154 VBE für die Folgejahre geplant. Um den mit steigender Komplexität der Aufgaben (u. a. Digitalisierung, Fachkräftemangel, Prozessoptimierungen, Planung/Umsetzung der Investitionsprojekte) einhergehenden zusätzlichen Koordinationsbedarf sicherzustellen, wird in der aktuellen Fortschreibung die Einführung einer Projektorganisationsstruktur mitsamt des dafür notwendigen Personalaufbaus geplant. Zudem sollen die personellen Kapazitäten im Fördermittelcontrolling sowie in der Investitionsbearbeitung erhöht werden, um dem durch gesetzliche Veränderungen und sich ständig verändernde Rahmenbedingungen für Fördermittel gestiegenen zeitlichen Mehraufwand Rechnung zu tragen sowie die Abhängigkeit von externen Dienstleistern zu begrenzen.

Entgegen den Annahmen des ursprünglichen Wirtschaftsplans 2024 sind im Jahr 2024 aufgrund gestiegener laufender Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten höhere Aufwendungen einzuplanen. Darüber hinaus soll der weitere Fortschritt im Leerwohnungsprogramm berücksichtigt werden, um Leerstände zu minimieren. Infolge der Anpassung der Investitions- und Instandhaltungsplanung werden im Vergleich zur ursprünglichen Planung 2024 höhere Instandsetzungsaufwendungen und geringere aktivierungsfähige Investitionen ausgewiesen. Insgesamt ist für die Instandhaltung im Vermögensplan der 1. Fortschreibung 2024 ein Betrag von 18.329 TEUR (ursprünglicher Plan 2024 15.331 TEUR) vorgesehen. Die Investitionen für das Jahr 2024 in Höhe von 45.907 TEUR (ursprüngliche Planung 2024 61.951 TEUR) beinhalten i. W. Baumaßnahmen an Gebäuden und Neubautätigkeiten (39.715 TEUR). In der aktualisierten Planung ist die zuvor angedachte Investition von 20 Mio. EUR für den Erwerb eines innerstädtischen Grundstücks nicht mehr berücksichtigt.

Die Anpassung des Verwaltungsaufwands wurde vorgenommen, um den gestiegenen Kosten Rechnung zu tragen und eine reibungslose Betriebsführung zu gewährleisten.

Im Planungszeitraum 2024-2028 werden durchgehend positive Jahresergebnisse erreicht. Mit der 1. Fortschreibung zum Wirtschaftsplan 2024 plant die KoWo nunmehr einen Jahresüberschuss von 3.016 TEUR gegenüber 5.494 TEUR in der ursprünglichen Planung.

Für 2024 ergibt sich ein Finanzierungsbedarf von 68.868 TEUR, der u. a. durch Kreditaufnahmen von 27.410 TEUR und Eigenmittel von 10.243 TEUR finanziert wird. Damit sind die Kreditaufnahmen um 17.040 TEUR gegenüber 44.450 TEUR in der ursprünglichen Planung gesunken und liegen zudem unter der ursprünglichen Kreditermächtigung, die zur Begrenzung der Risikofaktoren für die zwingend notwendigen und bereits begonnenen Maßnahmen auf 35.560 TEUR begrenzt wurde.

Der Aufsichtsrat der KoWo hat sich in seiner Sitzung am 14.06.2024 intensiv mit der 1. Fortschreibung zum Wirtschaftsplan 2024 beschäftigt und den entsprechenden Empfehlungsbeschluss an die Gesellschafterversammlung zur Feststellung gefasst.