

Titel der Drucksache:

Wirtschaftsplan 2025 der KoWo-Kommunale
Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt

Drucksache

1222/24

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	04.11.2024	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Wirtschaft und Beteiligungen	20.11.2024	öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	11.12.2024	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01

Der Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2025 der KoWo-Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt, Stand 22.08.2024, gemäß Anlage 1 wird festgestellt.

02

Für das Geschäftsjahr 2025 wird eine Kreditaufnahme i. H. v. 50.000.000,00 EUR beschlossen.

04.11.2024, gez. A. Horn

Datum, Unterschrift

Nachhaltigkeitscontrolling <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage	Demografisches Controlling <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage			
Finanzielle Auswirkungen <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja →	Nutzen/Einsparung <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Sachverhalt			
↓	Personal- und Sachkosten (in EUR) / Personalkosteneinsparung (in VbE)			
Deckung im Haushalt <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	Gesamtkosten EUR			
↓				
	2024	2025	2026	2027
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"/> Deckung siehe Entscheidungsvorschlag				

Fristwahrung

Ja Nein

Anlagenverzeichnis

Anlage 1 – Wirtschaftsplan 2025, Stand 22.08.2024

Anlage 2 – Erläuterungen zu wesentlichen Positionen - nicht öffentlich -

Anlage 3 – Bilanz zum 31. Dezember 2023

Anlage 4 – Gewinn- und Verlustrechnung 2023

Anlage 5 – Empfehlungsbeschluss des Aufsichtsrates vom 25.10.2024 – 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 22.08.2024 legte die Geschäftsführung der KoWo - Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt (KoWo) den Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2025 sowie die mittelfristige Planung bis 2029 vor.

Im Planungszeitraum 2025 bis 2029 werden durchgehend positive Jahresergebnisse erreicht. Für 2025 wird ein Jahresergebnis von 2.094 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 Investitions- und Instandsetzungsmaßnahmen stellen auch im Planungszeitraum 2025 bis 2029 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 2025 Umsatzerlöse von 74.497 TEUR geplant, davon entfallen 45.894 TEUR auf Mieterlöse und 28.364 TEUR auf abgerechnete Betriebskosten. Der Anstieg der Mieterlöse gegenüber der 1. Fortschreibung zum Wirtschaftsplan 2024 (Vorj. 44.652 TEUR) ist im Wesentlichen auf Mietpreisanpassungen im Rahmen von Neuvermietungen sowie die kontinuierliche Anpassung der Bestandsmieten begründet. Zudem wurden moderate Mieterhöhungen aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen eingeplant.

Innerhalb des für 2025 geplanten Materialaufwandes von 45.011 TEUR entfallen 29.554 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. Mit dem Auslaufen der Unterstützungsmaßnahmen in 2024 haben sich die Preise auf einem hohen Niveau stabilisiert.

Für objektkonkrete Instandhaltungsmaßnahmen sind in 2025 15.201 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 2025 bis 2029 ein Betrag von ca. 25 Mio. EUR in die laufende Instandhaltung investiert. Im mittelfristigen Planungszeitraum 2025 bis 2029 ergibt sich somit ein Gesamtvolumen für Instandhaltungsaufwendungen von ca. 65 Mio. EUR.

Für 2025 sind Investitionen in Höhe von 78.018 TEUR vorgesehen, im Wesentlichen für Baumaßnahmen an Gebäuden und Neubautätigkeit (77.403 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 Kosten u. a. für den Neubau eines Familienzentrums, die Errichtung einer Kindertagesstätte im Lingelquartier sowie das Neubauprojekt Auenkamp berücksichtigt. Die Investitionen beinhalten zudem Sanierungskosten für das Objekt Huttenstraße 9-16, die klimawandelgerechte Sanierung der Körnerstraße 9+10, Wohngebäude im Quartier Wiesenhügel und die Revitalisierung der Reihenhaussiedlung Falkenried 1-11.

Aus bewilligten Fördermaßnahmen für Sanierungs- und Neubauprojekte fließen dem Unternehmen Baukostenzuschüsse i. H. v. 4.671 TEUR zu. Im Rahmen des Förderprogramms des Freistaats Thüringen zur Schaffung und Sicherung von sozialem Wohnraum werden diese Mittel gezielt eingesetzt, um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und gleichzeitig hohe energetische Standards zu gewährleisten. Die KoWo profitiert zusätzlich von Tilgungszuschüssen für aufgenommene Förderdarlehen, wodurch die Kreditschuld effektiv verringert und der

Zinsaufwand über die gesamte Darlehenslaufzeit gesenkt wird.

Der Wirtschaftsplan beinhaltet Kreditaufnahmen i. H. v. 60.114 TEUR in 2025 für umfangreiche Investitions- und Instandhaltungsmaßnahmen an den Bestandsobjekten sowie für Neubau. In der langfristigen Planung ist absehbar, dass über diesen Zeitraum hinaus die Finanzierung dringend notwendiger Instandsetzungsmaßnahmen und Investitionen sowie die Sicherstellung der Mindestliquidität aufgrund der aktuell nicht kostendeckenden Miete zu einem wesentlichen Teil nur in Form der Neuaufnahme von Krediten erfolgen kann.

Zur Begrenzung der Risikofaktoren aus den hohen geplanten Kreditaufnahmen, wird die Kreditermächtigung zunächst i. H. v. 50.000 TEUR für die zwingend notwendigen und bereits begonnenen Maßnahmen begrenzt. Sollten im Verlauf des Geschäftsjahres 2025 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 2026 objektkonkret verifiziert und unter entsprechender Risikoabwägung veranschlagt.

Insgesamt ergibt sich für 2025 ein Finanzierungsbedarf von 104.520 TEUR, der mit 14.998 TEUR aus Eigenmitteln finanziert werden soll. Gem. Liquiditätsplanung ist die Zahlungsfähigkeit der KoWo im Planungszeitraum jederzeit gesichert.

Der Aufsichtsrat der KoWo befasste sich am 25.10.2024 mit dem Wirtschaftsplan 2025 und fasste einen entsprechenden Empfehlungsbeschluss zur Feststellung an die Gesellschafterversammlung.