



# WIRTSCHAFTSPLAN 2025

---

KoWo – Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt

Stand: 22.08.2024

- Erfolgsplan 2025
- Vermögens- und Stellenplan 2025
- 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 2025

<b>ERFOLGSPLAN</b>	<b>Ist 2023 EUR</b>	<b>1. Fortschreibung Plan 2024 EUR</b>	<b>Plan 2025 EUR</b>
<b>1. Umsatzerlöse</b>	<b>71.603.370</b>	<b>70.465.082</b>	<b>74.496.910</b>
<b>2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Leistungen</b>	<b>-2.111.052</b>	<b>2.773.888</b>	<b>200.160</b>
<b>3. andere aktivierte Eigenleistungen</b>	<b>156.453</b>	<b>0</b>	<b>465.566</b>
<b>4. sonstige betriebliche Erträge</b>	<b>3.106.359</b>	<b>1.271.762</b>	<b>1.271.762</b>
davon Auflösungen von Sonderposten	231.306	231.352	231.352
<b>5. Materialaufwand</b>	<b>45.481.396</b>	<b>44.900.338</b>	<b>45.010.782</b>
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	0	0	0
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	45.481.396	44.900.338	45.010.782
<b>6. Personalaufwand</b>	<b>9.564.801</b>	<b>10.368.503</b>	<b>10.929.444</b>
a) Löhne und Gehälter	7.976.284	8.614.761	9.082.896
b) Soziale Abgaben u. Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützungen	1.588.518	1.753.742	1.846.548
davon Altersversorgung	265	0	0
<b>7. Abschreibungen</b>	<b>9.815.371</b>	<b>11.460.136</b>	<b>12.208.135</b>
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	9.815.371	11.460.136	12.208.135
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, wenn diese die unternehmensüblichen Abschreibungen überschreiten	0	0	0
<b>8. sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	<b>4.086.441</b>	<b>4.430.527</b>	<b>5.086.961</b>
davon Zuführungen zu Sonderposten	0	0	0
<b>9. Erträge aus Beteiligungen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
davon aus verbundenen Unternehmen	0	0	0
<b>10. Erträge aus Gewinngemeinschaften, Gewinnabführungs- und Teilgewinnabführungsverträgen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>11. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>	<b>1.660.526</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
davon aus verbundenen Unternehmen	10.066	0	0
<b>12. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	<b>426.004</b>	<b>1.025.105</b>	<b>581.437</b>
davon aus verbundenen Unternehmen	0	0	0
<b>13. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>14. Aufwendungen aus Verlustübernahme</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>15. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	<b>377.658</b>	<b>971.400</b>	<b>1.678.119</b>
davon aus verbundenen Unternehmen	0	0	0
<b>16. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>	<b>663.742</b>	<b>381.000</b>	<b>0</b>
<b>17. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>4.852.248</b>	<b>3.023.933</b>	<b>2.102.395</b>
<b>18. Sonstige Steuern</b>	<b>4.482</b>	<b>8.236</b>	<b>8.236</b>
<b>19. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag</b>	<b>4.847.767</b>	<b>3.015.697</b>	<b>2.094.159</b>

Stand: 22.08.2024

KoWo - Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt  
Geschäftsführung:  
Hilge, Alexander

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

Beteiligung Stadt (%): 100

<b>VERMÖGENSPLAN</b>	<b>Ist 2023 EUR</b>	<b>1. Fortschreibung Plan 2024 EUR</b>	<b>Plan 2025 EUR</b>
<b>A: Finanzierungsbedarf</b>			
Investitionen	16.968.868	45.906.942	78.017.798
Rückzahlung von Stammkapital	0	0	0
Entnahme aus Rücklagen	0	0	0
Jahresfehlbetrag	0	0	0
Inanspruchnahme langfristiger Rückstellungen	0	0	0
Auflösung Sonderposten	231.306	231.352	231.352
Darlehensgewährungen	0	0	0
Tilgung von Krediten	4.750.447	4.398.272	6.271.765
Zunahme des Finanzmittelbestandes	3.748.159	0	0
Instandhaltung / Instandsetzung	19.975.229	18.329.225	19.999.117
Gewinnabführung an Gesellschafter	0	0	0
<b>Summe Finanzierungsbedarf</b>	<b>45.674.009</b>	<b>68.865.791</b>	<b>104.520.033</b>
<b>B: Deckungsmittel</b>			
Zuführungen zum Stammkapital	0	0	0
Zuführungen zu Rücklagen	0	0	0
Jahresüberschuss	4.847.767	3.015.697	2.094.159
Abschreibungen	9.815.371	11.460.136	12.208.135
Anlagenabgänge	3.006.981	0	36.823
Zuführungen zu langfristigen Rückstellungen	7.823	500	500
Zuführung zu Sonderposten	0	0	0
Zuschuss vom Bund/Ländern	0	0	4.671.000
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	0
Kredite	7.850.000	27.410.000	60.113.911
Abbau des Finanzmittelbestandes	0	16.736.390	10.397.157
Eigenmittel / Sonstiges*	20.146.067	10.243.068	14.998.347
<b>Summe Deckungsmittel</b>	<b>45.674.009</b>	<b>68.865.791</b>	<b>104.520.033</b>

<b>STELLENPLAN</b>	<b>Ist 2023</b>	<b>1. Fortschreibung Plan 2024</b>	<b>Plan 2025</b>
Beschäftigte zum Stichtag	146	161	161
Vollbeschäftigteneinheiten	131	149	154
Azubi	8	10	10

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

Stand: 22.08.2024

Beteiligung Stadt (%): 100

**WIRTSCHAFTSPLAN 2025 Mittelfristige Erfolgsplanung**

<b>Erfolgsplan Mittelfristige Finanzplanung</b>	<b>1. Fortschreibung Plan 2024 EUR</b>	<b>Plan 2025 EUR</b>	<b>Plan 2026 EUR</b>	<b>Plan 2027 EUR</b>	<b>Plan 2028 EUR</b>	<b>Plan 2029 EUR</b>
1. Umsatzerlöse	70.465.082	74.496.910	75.907.067	77.943.138	79.902.122	80.498.231
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Leistungen	2.773.888	200.160	159.230	227.615	71.662	82.427
3. andere aktivierte Eigenleistungen	0	465.566	286.774	1.409.293	125.758	255.938
4. sonstige betriebliche Erträge	1.271.762	1.271.762	1.271.762	1.271.762	1.271.762	1.271.762
davon Auflösungen von Sonderposten	231.352	231.352	231.352	231.352	231.352	231.352
5. Materialaufwand	44.900.338	45.010.782	42.240.125	40.242.893	38.806.682	38.043.007
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	0	0	0	0	0	0
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	44.900.338	45.010.782	42.240.125	40.242.893	38.806.682	38.043.007
6. Personalaufwand	10.368.503	10.929.444	10.962.683	10.993.312	11.072.180	11.121.727
a) Löhne und Gehälter	8.614.761	9.082.896	9.112.594	9.139.366	9.205.592	9.247.314
b) Soziale Abgaben u. Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützungen	1.753.742	1.846.548	1.850.089	1.853.946	1.866.588	1.874.413
davon Altersversorgung	0	0	0	0	0	0
7. Abschreibungen	11.460.136	12.208.135	12.738.069	14.654.793	16.465.252	16.999.820
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	11.460.136	12.208.135	12.738.069	14.654.793	16.465.252	16.999.820
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, wenn diese die unternehmensüblichen Abschreibungen überschreiten	0	0	0	0	0	0
8. sonstige betriebliche Aufwendungen	4.430.527	5.086.961	4.786.613	4.745.141	4.754.215	4.761.556
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	0	0	0	0	0	0
davon aus verbundenen Unternehmen	0	0	0	0	0	0
12. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.025.105	581.437	363.789	260.169	203.610	119.544
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	971.400	1.678.119	3.268.548	5.040.282	6.081.464	6.439.251
davon aus verbundenen Unternehmen	0	0	0	0	0	0
16. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	381.000	0	0	231.000	571.000	780.000
17. Ergebnis nach Steuern	3.023.933	2.102.395	3.992.582	5.204.556	3.824.121	4.082.540
18. Sonstige Steuern	8.236	8.236	8.236	8.236	8.236	8.236
19. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	3.015.697	2.094.159	3.984.346	5.196.320	3.815.885	4.074.304

Stand: 22.08.2024

KoWo - Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt  
Geschäftsführung:  
Hilge, Alexander

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

Beteiligung Stadt (%): 100

<b>Vermögensplan Mittelfristige Finanzplanung</b>	<b>1. Fortschreibung Plan 2024 EUR</b>	<b>Plan 2025 EUR</b>	<b>Plan 2026 EUR</b>	<b>Plan 2027 EUR</b>	<b>Plan 2028 EUR</b>	<b>Plan 2029 EUR</b>
<b>A: Finanzierungsbedarf</b>						
Investitionen	45.906.942	78.017.798	61.002.537	53.993.933	16.866.969	19.794.840
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	0	0	0	0	0
Tilgung von Krediten	4.398.272	6.271.765	9.490.857	10.773.239	12.488.731	13.248.589
Zunahme des Finanzmittelbestandes	0	0	0	2.195.940	2.255.858	0
Instandhaltung / Instandsetzung	18.329.225	19.999.117	15.482.402	12.811.789	9.286.780	7.661.423
Gewinnabführung an Gesellschafter	0	0	0	0	0	0
<b>Summe Finanzierungsbedarf</b>	<b>68.865.791</b>	<b>104.520.033</b>	<b>86.207.148</b>	<b>80.006.253</b>	<b>41.129.690</b>	<b>40.936.204</b>
<b>B: Deckungsmittel</b>						
Zuführungen zum Stammkapital	0	0	0	0	0	0
Zuführungen zu Rücklagen	0	0	0	0	0	0
Jahresüberschuss	3.015.697	2.094.159	3.984.346	5.196.320	3.815.885	4.074.304
Abschreibungen	11.460.136	12.208.135	12.738.069	14.654.793	16.465.252	16.999.820
Anlagenabgänge	0	36.823	0	0	0	0
Zuführungen zu langfristigen Rückstellungen	500	500	500	500	500	0
Zuführung zu Sonderposten	0	0	0	0	0	0
Zuschuss vom Bund/Ländern	0	4.671.000	0	0	0	0
Zuschuss vom Freistaat Thüringen	0	0	0	0	0	0
Zuschuss von der Landeshauptstadt Erfurt	0	0	0	0	0	0
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	0	0	0	0	0
Kredite	27.410.000	60.113.911	55.269.221	50.461.796	12.673.729	12.416.263
Abbau des Finanzmittelbestandes	16.736.390	10.397.157	2.326.959	0	0	120.116
Eigenmittel / Sonstiges*	10.243.068	14.998.347	11.888.053	9.692.844	8.174.324	7.325.701
<b>Summe Deckungsmittel</b>	<b>68.865.791</b>	<b>104.520.033</b>	<b>86.207.148</b>	<b>80.006.253</b>	<b>41.129.690</b>	<b>40.936.204</b>

<b>Stellenplan Mittelfristige Finanzplanung</b>	<b>1. Fortschreibung Plan 2024 EUR</b>	<b>Plan 2025</b>	<b>Plan 2026</b>	<b>Plan 2027</b>	<b>Plan 2028</b>	<b>Plan 2029</b>
Beschäftigte zum Stichtag	161	161	161	161	161	161
Vollbeschäftigteneinheiten	149	154	154	154	154	154
Azubi	10	10	10	10	10	10

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

Stand: 22.08.2024

KoWo - Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt  
Geschäftsführung:  
Hilge, Alexander

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

Beteiligung Stadt (%): 100

### Investitionsprogramm

	Gesamtkosten	bisher finanziert	Ist 2023	1. Fortschreibung Plan 2024	Plan 2025	Plan 2026	Plan 2027	Plan 2028	Plan 2029
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>Art der Investitionen</b>									
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	2.235.950	0	285.950	1.100.000	400.000	300.000	50.000	50.000	50.000
II. Sachanlagen	287.915.938	0	15.482.918	43.606.942	77.617.798	60.702.537	53.943.933	16.816.969	19.744.840
III. Finanzanlagen	2.400.000	0	1.200.000	1.200.000	0	0	0	0	0
<b>Investitionen</b>	<b>292.551.888</b>	<b>0</b>	<b>16.968.868</b>	<b>45.906.942</b>	<b>78.017.798</b>	<b>61.002.537</b>	<b>53.993.933</b>	<b>16.866.969</b>	<b>19.794.840</b>

#### Erläuterungen / Bemerkungen:

Im Investitionsprogramm sind lediglich aktivierungsfähige Investitionen enthalten; die Instandsetzungs- und Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von ca. 20 Mio. € in 2025 sind hier nicht berücksichtigt.

Stand: 22.08.2024