

Titel der Drucksache:

**Feststellung des Jahresabschlusses 2024 der  
 KoWo-Kommunale Wohnungsgesellschaft  
 mbH Erfurt**

Drucksache

**0124/25**

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	24.04.2025	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Wirtschaft und Beteiligungen	04.06.2025	öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	25.06.2025	öffentlich	Entscheidung

### Beschlussvorschlag

01

Der Jahresabschluss 2024 der KoWo-Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt mit einer Bilanzsumme von 332.337.831,02 Euro und einem Jahresüberschuss von 5.155.807,56 Euro wird festgestellt.

02

Der Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2024 in Höhe von 5.155.807,56 Euro wird in die Anderen Gewinnrücklagen eingestellt.

03

Zum weiteren Aufbau des Geschäftsbetriebs wird eine Zuzahlung von 1.200.000,00 Euro in die Kapitalrücklage der Tochtergesellschaft KoWo Bau & Service GmbH (KBS) vorgenommen.

04

Der Geschäftsführer, Herr Alexander Hilge, wird für den Zeitraum vom 01.01.2024 bis 31.12.2024 entlastet.

05

Der Aufsichtsrat wird für das Geschäftsjahr 2024 entlastet.

06

Als Abschlussprüfer der KoWo-Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt für die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2025 einschließlich der Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung gemäß § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz und des Lageberichtes 2025 wird die MSC Schwarzer Albus GmbH bestellt. Der Prüfungsbericht ist der Gesellschafterin Landeshauptstadt Erfurt auch in elektronischer Form zur Verfügung zu stellen.

24.04.2025, gez. A. Horn

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>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</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 - ausführlicher Sachverhalt - nicht öffentlich -

Anlage 2 - Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2024 und des Lageberichtes für 2024

Anlage 3 - Teilbericht über die Erweiterung der Abschlussprüfung - Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung (§ 53 HGrG)

Anlage 4 - Empfehlungsbeschlüsse des Aufsichtsrates vom 21.03.2025 - vertraulich -

**Anlagen 1 bis 4 – nur für Stadtratsmitglieder und sachkundige Bürger des Ausschusses WuB.**

Der Prüfungsbericht 2024 sowie der Bericht über die Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung nach § 53 HGrG sind als Anlage zur Drucksache eingestellt.

**Sachverhalt**

Auf der Grundlage des Stadtratsbeschlusses 0173/24 vom 15.05.2024 und des Gesellschafterbeschlusses vom 28.05.2024 wurde durch die Aufsichtsratsvorsitzende der KoWo-Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt (KoWo) die MSC Schwarzer Albus GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft mit der Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2024 unter Einbeziehung der zugrundeliegenden Buchführung und des Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2024 beauftragt. Der Prüfungsauftrag umfasste auch die Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse gemäß § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz (HGrG).

Der Jahresabschluss 2024 vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Die Prüfung hat zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichtes geführt. Mit Datum vom 27.02.2025 erteilte die MSC Schwarzer Albus GmbH einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk. Die gem. § 53 HGrG durchgeführte Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung hat keine Feststellungen ergeben, die für die Beurteilung von Bedeutung sind. Die Feststellung des Jahresabschlusses 2024 wird empfohlen.

Der Gesamtbestand der Mieteinheiten hat sich im Vergleich zum Vorjahr erhöht. Der bereinigte Leerstand (ohne Einbeziehung stillgelegter, nicht wieder vermietbarer Altbauten sowie aus strategischen Gründen nicht im Vermietungsprozess befindlicher Objekte) hat sich von 3,8 % im Vorjahr auf 3,4 % verringert. Die Höhe der Leerstandsquote ist weiterhin maßgeblich auf erforderliche ad-hoc-Maßnahmen im unbewohnten Zustand zur Beseitigung des Instandhaltungsstaus der vergangenen Jahre zurückzuführen. Die durchschnittliche monatliche Miete hat sich von 5,75 Euro/m<sup>2</sup> im Vorjahr auf 5,84 Euro/m<sup>2</sup> in 2024 erhöht, im Wesentlichen aus Mietanpassungen bei Neuvermietungen resultierend.

Die Geschäftsführung beurteilt den Geschäftsverlauf für 2024 und die wirtschaftliche Lage des Unternehmens als positiv. Die Ertragslage der KoWo ist trotz der erheblichen Einflüsse bei Betriebs- und Instandhaltungskosten stabil und zufriedenstellend. Es konnten stabile Einnahmen erzielt und die Kosten auf einem kontrollierten Niveau gehalten werden. Das Unternehmen verfügt über eine komfortable Eigenkapitalquote. Die Vermögens- und Finanzlage sind geordnet. Die Zahlungsfähigkeit war in 2024 jederzeit gegeben.

Die KoWo schließt das Geschäftsjahr 2024 mit einem Jahresüberschuss von 5.156 TEUR (Vorj. 4.848 TEUR). Das positive Jahresergebnis resultiert im Wesentlichen aus der stabilen Vermietungssituation in Verbindung mit niedrigeren Instandhaltungsaufwendungen im Rahmen der Bewirtschaftungstätigkeit. Die Betriebskosten sind im Wesentlichen durch Preiserhöhungen im Energiesektor gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Die Instandhaltungsaufwendungen fielen im Vergleich zum Vorjahr um 2.561 TEUR niedriger aus. Ein wesentlicher Grund hierfür ist, dass die für 2024 geplanten Maßnahmen insbesondere infolge anhaltender wirtschaftlicher Unsicherheiten, geopolitischer Konflikte, des Fachkräftemangels sowie der hohen Energiepreise nicht vollständig umgesetzt werden konnten. Unter anderem deshalb ergibt sich ein um 308 TEUR höheres Jahresergebnis. Die verschobenen Maßnahmen gelten jedoch als zwingend erforderlich und sind in den kommenden Jahren nachzuholen. Die positive Abweichung des Jahresergebnisses gegenüber dem in der 1. Fortschreibung zum Wirtschaftsplan 2024 geplanten Ergebnis i. H. v. 3.016 TEUR resultiert insbesondere aus geringeren Zinsaufwendungen und Abschreibungen aufgrund nicht wie geplant realisierter Baumaßnahmen. Zudem führten die im Zuge der geldpolitischen Entscheidungen der Europäischen Zentralbank angepassten Zinssätze zu höheren Zinserlösen auf die liquiden Mittel. Ergänzend trugen höhere sonstige betrieblichen Erträge zur positiven Abweichung im Plan-Ist-Vergleich bei.

Die Bilanzsumme beträgt zum Bilanzstichtag 332.338 TEUR gegenüber 321.279 TEUR im Vorjahr. Somit hat sich die Bilanzsumme gegenüber dem Vorjahr um 11.059 TEUR erhöht. Die Bilanz ist durch langfristig gebundenes Vermögen (266.549 TEUR) geprägt, das neben den Eigenmitteln (226.615 TEUR) im Wesentlichen durch langfristige Fremdmittel, hier die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (43.715 TEUR), finanziert ist.

Investiert wurden insgesamt 22.058 TEUR in immaterielle Vermögensgegenstände sowie Sach- und Finanzanlagen. Investitionsschwerpunkte waren weiterhin die Sanierung von Hochgeschossern und 5-geschossigen Wohnbauten, die Instandsetzung technischer Anlagen

sowie weiterer notwendiger Maßnahmen der Bestandserhaltung, die Durchführung weiterer Energieeinspar- und Brandschutzmaßnahmen sowie die Instandsetzung bisher nicht modernisierter Wohnungen. Eine wesentliche Baumaßnahme bildete die umfassende Sanierung des Ärztehauses Moskauer Platz 15, welche sich über mehrere Jahre erstrecken wird. Ergänzend wurde mit der Entwicklung von Neubauvorhaben auf eigenen Baugrundstücken zur Diversifikation des eigenen Immobilienportfolios begonnen. Dies wird in den nächsten Jahren fortgeführt. Die Eigenkapitalquote (67,1 %) ist gegenüber dem Vorjahr aufgrund der höheren Bilanzsumme geringfügig gesunken. Die Eigenkapitalausstattung ist als angemessen zu bewerten.

Der Jahresüberschuss 2024 in Höhe von 5.155.807,56 EUR soll in die Anderen Gewinnrücklagen eingestellt werden. Zudem wird empfohlen, zum weiteren Aufbau des Geschäftsbetriebs eine Zuzahlung von 1.200.000,00 EUR in die Kapitalrücklage der KBS vorzunehmen.

Die Überprüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung gem. § 53 HGrG ergab keine Beanstandungen. Die Entlastung der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates werden empfohlen.

Für die Prüfung des Jahresabschlusses 2025 einschließlich der Überprüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung nach § 53 HGrG sowie des Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2025 wird die Bestellung der MSC Schwarzer Albus GmbH, Niederlassung Erfurt, empfohlen.

Der Aufsichtsrat hat am 21.03.2025 den Jahresabschluss 2024 intensiv beraten und die entsprechenden Empfehlungsbeschlüsse an die Gesellschafterversammlung gefasst.