

Dez. 2 Finanzen, Beteiligungen und Theater

Stellungnahme der Stadtverwaltung Erfurt zur Drucksache 1416/25

Titel der Drucksache

DasJOHANN II mit der Kowo realisieren

Öffentlichkeitsstatus der Stellungnahme

öffentlich

Zutreffendes bitte auswählen und im Feld Stellungnahme darauf Bezug nehmen:

- | | |
|---|-------|
| Ist die rechtliche Zulässigkeit des Antrages gegeben? | Ja. |
| Stehen personelle und sächliche Ressourcen zur Verfügung? | Nein. |
| Liegen die finanziellen Voraussetzungen vor? | Nein. |

Stellungnahme

Zu dem Antrag wird zusammenfassend wie folgt Stellung genommen:

Die Zuarbeit des Geschäftsführers der KOWO ist in die Stellungnahme eingeflossen. Der Geschäftsführer steht einem festen Anteil an Neubauten im Investitionsportfolio um die Angebotsbreite zu vergrößern und die Residenz der KOWO zu stärken positiv gegenüber. Allerdings bedarf es hierzu eine breit abgestimmte Strategie, welche zu erarbeiten ist. Zunächst sind belastbare Statistiken über die Bevölkerungsentwicklung der Landeshauptstadt Erfurt sowie ein langfristiges Stadtentwicklungskonzept im Hinblick auf den Wohnungsbedarf in Erfurt abzustimmen. Gerade die Bevölkerungsprognose bedarf einer kritischen Überarbeitung, denn auch Erfurt ist vom demographischen Wandel Thüringens betroffen. Erfurt wächst nicht mehr! Von daher ist wichtig zu beachten, dass nicht am Bedarf vorbei investiert wird.

Zudem ist es wichtig, dass Projekte auch wirtschaftlich darstellbar sind und einen zusätzlichen Deckungsbeitrag für den heutigen Bestand der KoWo erwirtschaften, denn die Sanierungsstrategie des Unternehmens zeigt langfristig hohe Finanzbedarfe.

Die KoWo ist aus vorgenannten Gründen sehr einer langfristigen strategischen Lösung interessiert.

Der Geschäftsführer weist aber auch daraufhin, dass die KOWO vor erheblichen Herausforderungen bei der Sanierung ihres umfangreichen Bestandes steht. Im Lagebericht 2024 trifft die KOWO folgende Aussage: „Aufgrund der anhaltenden wirtschaftliche Unsicherheiten, der geopolitischen Konflikte, des Fachkräftemangels und der hohen Energiepreise konnten die für 2024 geplanten Instandhaltungsmaßnahmen nicht vollständig umgesetzt werden...“. „Die notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen sind zwingend in den Folgejahren nachzuholen.“ Auch die Investitionen der Wirtschaftsplanung konnte nur unzureichend umgesetzt werden. Im Durchschnitt der letzten Jahre wurden nur 43 % der geplanten Investitionen umgesetzt. Im Jahre 2022 sogar nur 24 %.

Von daher sieht der Gesellschafter die KOWO nicht in der Lage, zusätzlich umfangreiche Investitionen umzusetzen. Der mit der DS vorgelegte Handlungsauftrag gefährdet vielmehr die Sanierung und Modernisierung der Bestandsimmobilien und damit die Geschäftsinteressen der KOWO und die Wohnqualität der Mieter.

Die KOWO benötigt auch keine Eigenkapitalstärkung. Bereits seit 2021 erfolgt zu Stärkung der Finanzkraft der KOWO keine Gewinnausschüttung mehr an den städtischen Haushalt. Seit dem Jahr 2000 hat die Kowo einen durchschnittlichen Gewinn von über 5 Mio. Euro jährlich, den sie vollumfänglich in die Gewinnrücklagen übernimmt. Das Eigenkapital hat sich so von 202 auf 222 Mio. Euro gesteigert. Die Verschuldung ist von 52 Mio. Euro auf 43 Mio. Euro gesunken. Der Bestand liquider Mittel ist um über 20 Mio. EUR gestiegen. Es ist nicht wirtschaftlich, eine Kapitalerhöhung und einen weiteren Schuldenabbau über öffentliche Kreditaufnahmen zu finanzieren, wenn eigentlich in der Gesellschaft genügend Kapital vorhanden ist.

Zumal die geplante Schuldenhöhe der Stadt ausgeschöpft ist. Der Antragsteller müsste daher die Investitionen benennen die zur Finanzierung der Eigenkapitalerhöhung aus dem städtischen Haushalt gestrichen werden sollen. Da diese meistens mit Fördermitteln finanziert werden, sind die in der Drucksache genannten Beträge mit 2 zu multiplizieren. Im ersten Jahr müssten damit ca. 30 Mio. Euro an Investitionen unterlassen werden. Das sind fast 50 % der im Vermögenshaushalt insgesamt veranschlagten Investitionen.

Die Haushaltssituation der Stadt ist im Vermögenshaushalt zurzeit im Hinblick auf die enormen Kostensteigerungen bei geplanten Investitionen (z. Warsbergstraße, Greifswalderstraße, Clara-Zetkin-Straße) sehr angespannt. Im Finanzplanungszeitraum besteht so keine Möglichkeit für zusätzliche, bislang nicht geplante Investitionen.

Auch die deutlich steigenden Personalausgaben und hohe Mehrforderungen aus Jugendamt und Sozialamt bringen die Stadt in den Folgejahren an den Rand der finanziellen Leistungsfähigkeit.

Zudem sei angemerkt, dass die staatliche Wohnraumförderung unter das EU-Beihilferecht fallen könnte. Eine weitergehende Prüfung ist in der Kürze der Zeit nicht leistbar.

Änderung des/der Beschlusspunkte aus Sicht der Stadtverwaltung:
Aus Sicht der Verwaltung ist die DS abzulehnen.

Anlagenverzeichnis

Linnert
Unterschrift Beigeordneter

02.06.2025
Datum