

Titel der Drucksache:

**Feststellung des Jahresabschlusses 2025 der
 KoWo-Kommunale Wohnungsgesellschaft
 mbH Erfurt**

Drucksache

0113/26

Stadtrat

Entscheidungsvorlagen

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	21.05.2026	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Wirtschaft und Beteiligungen	03.06.2026	öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	24.06.2026	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01

Der Jahresabschluss 2025 der KoWo-Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt mit einer Bilanzsumme von 341.549.362,28 Euro und einem Jahresüberschuss von 6.131.239,39 Euro wird festgestellt.

02

Der Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2025 in Höhe von 6.131.239,39 Euro wird in die Anderen Gewinnrücklagen eingestellt.

03

Der Geschäftsführer, Herr Alexander Hilge, wird für den Zeitraum vom 01.01.2025 bis 31.12.2025 entlastet.

04

Der Aufsichtsrat wird für das Geschäftsjahr 2025 entlastet.

05

Als Abschlussprüfer der KoWo-Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt für die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2026 einschließlich der Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung gemäß § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz und des Lageberichtes 2026 wird die MSC Schwarzer Albus GmbH bestellt. Der Prüfungsbericht ist der Gesellschafterin Landeshauptstadt Erfurt auch in elektronischer Form zur Verfügung zu stellen.

21.05.2026, 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																									
↓																										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2026</th> <th>2027</th> <th>2028</th> <th>2029</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Verwaltungshaushalt Einnahmen</td> <td style="text-align: right;">EUR</td> <td style="text-align: right;">EUR</td> <td style="text-align: right;">EUR</td> <td style="text-align: right;">EUR</td> </tr> <tr> <td>Verwaltungshaushalt Ausgaben</td> <td style="text-align: right;">EUR</td> <td style="text-align: right;">EUR</td> <td style="text-align: right;">EUR</td> <td style="text-align: right;">EUR</td> </tr> <tr> <td>Vermögenshaushalt Einnahmen</td> <td style="text-align: right;">EUR</td> <td style="text-align: right;">EUR</td> <td style="text-align: right;">EUR</td> <td style="text-align: right;">EUR</td> </tr> <tr> <td>Vermögenshaushalt Ausgaben</td> <td style="text-align: right;">EUR</td> <td style="text-align: right;">EUR</td> <td style="text-align: right;">EUR</td> <td style="text-align: right;">EUR</td> </tr> </tbody> </table>		2026	2027	2028	2029	Verwaltungshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR	Verwaltungshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR	Vermögenshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR	Vermögenshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR
	2026	2027	2028	2029																						
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
<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein

Anlagenverzeichnis
 Anlage 1 - ausführlicher Sachverhalt - nicht öffentlich -
 Anlage 2 - Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2025 und des Lageberichtes 2025
 Anlage 3 - Teilbericht über die Erweiterung der Abschlussprüfung - Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung (§ 53 HGrG)
 Anlage 4 - Empfehlungsbeschlüsse des Aufsichtsrates vom 08.05.2026 – vertraulich

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

Sachverhalt
 Auf der Grundlage des Stadtratsbeschlusses 0124/25 vom 25.06.2025 und des Gesellschafterbeschlusses vom 04.07.2025 wurde durch die Aufsichtsratsvorsitzende der KoWo-Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt (KoWo) die MSC Schwarzer Albus GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft mit der Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2025 unter Einbeziehung der zugrundeliegenden Buchführung und des Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2025 beauftragt. Der Prüfungsauftrag umfasste auch die Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse gemäß § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz (HGrG).

Der Jahresabschluss 2025 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 27.02.2026 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 2025 wird empfohlen.

Die Geschäftsführung beurteilt den Geschäftsverlauf für 2025 und die wirtschaftliche Lage des Unternehmens als positiv. Die Ertragslage der KoWo ist trotz der erheblichen Einflüsse bei Betriebs- und Instandhaltungskosten zufriedenstellend. Es konnten stabile Einnahmen erzielt und die Kosten auf einem kontrollierten Niveau gehalten werden. Das Unternehmen verfügt über eine komfortable Eigenkapitalquote und eine gesicherte Liquidität. Die Vermögens- und Finanzlage sind geordnet. Die Zahlungsfähigkeit war in 2025 jederzeit gegeben.

Der Gesamtbestand der Mieteinheiten (13.319, Vorj. 13.327) hat sich im Vergleich zum Vorjahr leicht verringert. Der bereinigte Leerstand (stillgelegte, nicht wieder vermietbare Altbauten sowie aus strategischen Gründen nicht im Vermietungsprozess befindliche Objekte nicht eingerechnet) zum 31.12.2025 ist mit 3,5 % auf dem Niveau des Vorjahres (3,4 %). 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 5,84 Euro/m² im Vorjahr auf 5,94 Euro/m² in 2025 erhöht, im Wesentlichen aus Mietanpassungen bei Neuvermietungen sowie aus Anpassungen der Bestandsmieten an die ortsüblichen Mieten resultierend.

Die KoWo schließt das Geschäftsjahr 2025 mit einem Jahresüberschuss von 6.131 TEUR (Vorj. 5.156 TEUR). Insgesamt ist das Jahresergebnis im Wesentlichen durch den Sondereffekt der Zuschreibungen auf unbebaute Grundstücke durch Erhöhung der Bodenrichtwerte in den sonstigen betrieblichen Erträgen beeinflusst. Weiterhin resultiert das positive Jahresergebnis aus der stabilen Vermietungssituation in Verbindung mit niedrigeren Instandhaltungsaufwendungen im Rahmen der Bewirtschaftungstätigkeit. Die Betriebskosten sind im Wesentlichen durch Preiserhöhungen im Energiesektor und bei der Gebäudeversicherung gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Die Instandhaltungsaufwendungen fielen im Vergleich zum Vorjahr um 1.502 TEUR niedriger aus. Ein wesentlicher Grund hierfür ist, dass die für 2025 geplanten Maßnahmen insbesondere infolge anhaltender wirtschaftlicher Unsicherheiten, geopolitischer Konflikte, des Fachkräftemangels sowie der hohen Energiepreise nicht vollständig umgesetzt werden konnten. Die verschobenen Maßnahmen gelten jedoch als zwingend erforderlich und sind in den kommenden Jahren nachzuholen. Die positive Abweichung des Jahresergebnisses gegenüber dem im Wirtschaftsplan 2025 geplanten Ergebnis i. H. v. 4.037 TEUR resultiert insbesondere aus höheren sonstigen betrieblichen Erträgen sowie geringeren Abschreibungen. Die reduzierten Abschreibungen stehen im Zusammenhang mit nicht im geplanten Umfang realisierten Baumaßnahmen.

Die Bilanzsumme beträgt zum Bilanzstichtag 341.549 TEUR gegenüber 332.338 TEUR im Vorjahr. Somit hat sich die Bilanzsumme gegenüber dem Vorjahr um 9.211 TEUR erhöht. Die Bilanz ist durch langfristig gebundenes Vermögen (291.700 TEUR) geprägt, das neben den Eigenmitteln (232.515 TEUR) im Wesentlichen durch langfristige Fremdmittel, hier die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (45.314 TEUR), finanziert ist.

Investiert wurden insgesamt 33.098 TEUR in immaterielle Vermögensgegenstände sowie Sach- und Finanzanlagen. Investitionsschwerpunkte waren weiterhin die Sanierung und Instandsetzung von Hochgeschossern und 5-geschossigen Wohnbauten, die Instandsetzung bisher nicht

modernisierter Wohnungen sowie Maßnahmen zur technischen Erneuerung von Anlagen, zur laufenden Bestandserhaltung und zur Umsetzung weiterer Energieeinspar- und Brandschutzmaßnahmen. Eine wesentliche Baumaßnahme bildete die umfassende Modernisierung des Ärztehauses am Moskauer Platz 15, welche sich über mehrere Jahre erstreckt. Ergänzend wurde mit der Entwicklung von Neubauvorhaben auf eigenen Baugrundstücken zur Diversifikation des eigenen Immobilienportfolios begonnen. Dies wird in den nächsten Jahren fortgeführt.

Der Jahresüberschuss 2025 in Höhe von 6.131.239,39 EUR soll in die Anderen Gewinnrücklagen eingestellt werden.

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 2026 einschließlich der Überprüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung nach § 53 HGrG sowie des Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2026 wird die Bestellung der MSC Schwarzer Albus GmbH, Niederlassung Erfurt, empfohlen.

Der Aufsichtsrat hat am 08.05.2026 den Jahresabschluss 2025 intensiv beraten und die entsprechenden Empfehlungsbeschlüsse an die Gesellschafterversammlung gefasst.