

KoWo-Kommunale
Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt
Erfurt

Bericht
über die Prüfung
des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2025
und des Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2025

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS	5
A. PRÜFUNGSauftrag	7
B. GRUNDSÄTZLICHE FESTSTELLUNGEN	8
Stellungnahme zur Lagebeurteilung durch die Geschäftsführung	8
C. WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS	11
D. GEGENSTAND, ART UND UMFANG DER PRÜFUNG	15
E. FESTSTELLUNGEN UND ERLÄUTERUNGEN ZUR RECHNUNGSLEGUNG	17
I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung	17
1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen	17
2. Jahresabschluss	18
3. Lagebericht	19
II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses	19
1. Feststellungen zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses	19
2. Wesentliche Bewertungsgrundlagen	19
III. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	20
1. Vermögenslage (Bilanz)	20
2. Finanzlage (Kapitalflussrechnung)	22
3. Ertragslage (Gewinn- und Verlustrechnung)	23
F. FESTSTELLUNGEN AUS ERWEITERUNGEN DES PRÜFUNGSauftrags	24
Feststellungen im Rahmen der Prüfung nach § 53 HGrG	24
G. SCHLUSSBEMERKUNG	25

ANLAGENVERZEICHNIS



ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

DRS	Deutscher Rechnungslegungs Standard
DRSC	Deutsches Rechnungslegungs Standards Committee e.V., Berlin
GmbHG	Gesetz betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung
HFA	Hauptfachausschuss des IDW
HGB	Handelsgesetzbuch
HGrG	Haushaltsgrundsätzegesetz
HR	Handelsregister
IDW	Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V., Düsseldorf
IDW PS	IDW Prüfungsstandard
IDW PS 400 n. F. (03.2025)	IDW Prüfungsstandard: "Bildung eines Prüfungsurteils und Erteilung eines Bestätigungsvermerks"
IDW PS 450 n. F. (10.2021)	IDW Prüfungsstandard: „Grundsätze ordnungsmäßiger Erstellung von Prüfungsberichten“
IDW PS 720	IDW Prüfungsstandard: "Berichterstattung über die Erweiterung der Abschlussprüfung nach § 53 HGrG"
IDW RS	IDW Rechnungslegungsstandard
IFA	Immobilienwirtschaftlicher Fachausschuss des IDW
ISA [DE]	International Standard on Auditing (übersetzt und ergänzt; siehe ISA [DE] 200 Tz. D.2.1)
IKS	Internes Kontrollsystem
KBS	KoWo Bau & Service GmbH, Erfurt
KoWo	KoWo-Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt, Erfurt
T€	Tausend Euro
UR-Nr.	Urkundenrollen-Nummer



A. PRÜFUNGSauftrag

1. Die Aufsichtsratsvorsitzende der

KoWo-Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt, Erfurt

– im Folgenden auch kurz „KoWo“ oder „Gesellschaft“ genannt –

hat uns beauftragt, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025 unter Einbeziehung der zugrunde liegenden Buchführung und den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2025 der Gesellschaft nach berufsüblichen Grundsätzen zu prüfen und über das Ergebnis unserer Prüfung schriftlich Bericht zu erstatten.

Der vorliegende Prüfungsbericht ist an das geprüfte Unternehmen gerichtet.

2. Dem von uns angenommenen Prüfungsauftrag vom 25. November 2025 lag der Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 4. Juli 2025 zugrunde, auf der wir zum Abschlussprüfer gewählt wurden (§ 318 Abs. 1 Satz 1 HGB).
3. Die Gesellschaft ist nach den in § 267 Abs. 3 HGB bezeichneten Größenmerkmalen als große Kapitalgesellschaft einzustufen und daher prüfungspflichtig gemäß §§ 316 ff. HGB.
4. Bei unserer Prüfung waren auftragsgemäß auch die Vorschriften des § 53 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HGrG zu beachten.
5. Auftragsgemäß haben wir den Prüfungsbericht um einen besonderen Erläuterungsteil erweitert, welcher der Gesellschaft gesondert ausgehändigt wurde.
6. Die KoWo-Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt bildet zusammen mit ihrem 100%igen Tochterunternehmen KoWo Bau & Service GmbH (im folgenden "KBS") einen Konzern. Nach § 296 Abs. 2 HGB wird auf die Erstellung eines Konzernabschlusses verzichtet, da das Tochterunternehmen KBS für die Verpflichtung, ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns zu vermitteln, von untergeordneter Bedeutung ist. Die KBS führt überwiegend Leistungen für die KoWo aus.
7. Wir bestätigen gemäß § 321 Abs. 4a HGB, dass wir bei unserer Abschlussprüfung die anwendbaren Vorschriften zur Unabhängigkeit beachtet haben.
8. Über Art und Umfang sowie über das Ergebnis unserer Prüfung erstatten wir den nachfolgenden Bericht, der in Übereinstimmung mit den Grundsätzen ordnungsmäßiger Erstellung von Prüfungsberichten (IDW PS 450 n. F. (10.2021)) erstellt wurde.
9. Der Bericht enthält in Abschnitt B. vorweg unsere Stellungnahme zur Lagebeurteilung durch die Geschäftsführung.



10. Der aufgrund der Prüfung erteilte uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wird in Abschnitt C. wiedergegeben. Die Prüfungsdurchführung und die Prüfungsergebnisse sind in den Abschnitten D. und E. im Einzelnen dargestellt.
11. Unserem Bericht haben wir den geprüften Jahresabschluss, bestehend aus der Bilanz, der Gewinn- und Verlustrechnung und dem Anhang sowie den geprüften Lagebericht beigefügt.
12. Die rechtlichen Verhältnisse haben wir in Anlage 5 tabellarisch dargestellt.
13. Der Durchführung des Auftrags und unsere Verantwortlichkeit, auch im Verhältnis zu Dritten, liegen die vereinbarten und diesem Bericht als Anlage beigefügten „Besonderen Auftragsbedingungen für Prüfungen und prüfungsnahe Leistungen“ vom 1. Januar 2024 sowie „Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüferinnen, Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1. Januar 2024“ zugrunde. Wir verweisen ergänzend auf die dort in Ziffer 9 enthaltenen Haftungsregelungen und auf den Haftungsausschluss gegenüber Dritten.

B. GRUNDSÄTZLICHE FESTSTELLUNGEN

Stellungnahme zur Lagebeurteilung durch die Geschäftsführung

14. Die Geschäftsführung hat im Lagebericht (Anlage 4) und im Jahresabschluss die wirtschaftliche Lage des Unternehmens beurteilt.
15. Gemäß § 321 Abs. 1 Satz 2 HGB nehmen wir als Abschlussprüfer mit den anschließenden Ausführungen vorweg zur Lagebeurteilung durch die Geschäftsführung im Jahresabschluss und im Lagebericht Stellung. Dabei gehen wir insbesondere auf die Beurteilung des Fortbestands und der zukünftigen Entwicklung des Unternehmens unter Berücksichtigung des Lageberichts ein. Unsere Stellungnahme geben wir aufgrund unserer eigenen Beurteilung der Lage des Unternehmens ab, die wir im Rahmen unserer Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts gewonnen haben.
16. Folgende Kernaussagen im Lagebericht sind hervorzuheben:
 - Zu den Grundlagen des Unternehmens führt die Geschäftsführung aus, dass die KoWo mit ihren im Stadtgebiet der Landeshauptstadt Erfurt liegenden Objekten auf die Vermietung von dauerhaft bezahlbarem Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung gerichtet ist.
 - Die wirtschaftliche Lage Deutschlands stand im Jahr 2025 unter dem Einfluss struktureller Belastungsfaktoren. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt stieg gegenüber dem Vorjahr um 0,2 %. Die Wohnungswirtschaft sieht sich vor Herausforderungen im Hinblick auf die ambitionierten Klimaziele und die angestrebte Klimaneutralität bis 2045. Auch verstärkt die demografische Entwicklung bauliche Anpassungen und Investitionen. In Erfurt ist die Bevölkerungszahl leicht auf rd. 214.000 Einwohner zurückgegangen, es wird aber weiterhin von einem langfristigen Bedarf von bis zu 4.000 zusätzlichen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ausgegangen.

- Die KoWo hat ca. 12.200 nicht gewerbliche Wohnungen im Bestand, überwiegend im teilsanierten Zustand. Die bereinigte Leerstandsquote (stillgelegte bzw. nicht im Vermietungsprozess befindliche Objekte abgezogen) liegt bei 3,5 %. Im Jahr 2025 betrug die durchschnittliche monatliche Miete je qm € 5,94 (Vorjahr € 5,84).
- Die Ertragslage beurteilt die Geschäftsführung als positiv. Gestiegenen Umsatzerlösen aus der Bewirtschaftungstätigkeit (T€ 72.234; Vorjahr: T€ 69.751) und Bestandsveränderungen von T€ 2.532 (Vorjahr: T€ 453) standen gestiegene Betriebskosten (T€ 31.607; Vorjahr T€ 27.166), gesunkene Instandhaltungsaufwendungen (T€ 14.737; Vorjahr T€ 16.239) und gestiegener Personalaufwand (T€ 11.444; Vorjahr T€ 10.585) gegenüber. Es konnte ein Jahresüberschuss in Höhe von T€ 6.131 erwirtschaftet werden. Im Wirtschaftsplan 2025 wurde mit einem Jahresüberschuss von T€ 2.094 geplant. Insbesondere Zuschreibungen in Höhe von T€ 3.319 führten zu einer Abweichung im Plan-Ist-Vergleich.
- Zur Vermögenslage wird ausgeführt, dass die Erhöhung der Bilanzsumme um T€ 9.211 auf T€ 341.549 auf der Vermögensseite aus einem Anstieg des langfristig gebundenen Vermögens (T€ +25.151) und der gegenläufigen Verringerung der liquiden Mittel um T€ 19.385 zurückzuführen ist. Auf der Finanzierungsseite wurden insbesondere Darlehen aufgenommen (T€ 10.000) und getilgt (T€ 4.751), des Weiteren hat sich das Eigenkapital (ohne Sonderposten) um den Jahresüberschuss (T€ 6.131) erhöht.
- Die Eigenkapitalquote (ohne Sonderposten) beträgt zum Stichtag unverändert 67,1 %. Der positive Cash-Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit (T€ 8.610) und aus der Finanzierungstätigkeit (T€ 3.919) konnten den negativen Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit (T€ 31.914) nicht vollständig decken, die Liquidität hat sich um T€ 19.385 verringert. Es wurden 2025 insbesondere Investitionen in die Sanierung des Dortmunder Blocks, die Sanierung des Moskauer Platzes 17, die Sanierung des Ärztehauses Moskauer Platz 15, den Neubau der Tallinner Straße 5-11, die Körnerstraße 9+10, die Bahnhofstraße 11, die Huttenstraße 9-13, das Falkenried 1-11 und den Leerwohnungsausbau in diversen Objekten getätigt.
- Die Geschäftsführung stellt in der Prognose dar, dass für das Jahr 2026 Umsatzerlöse in Höhe von 74,4 Mio. € und ein Jahresüberschuss von 0,1 Mio. € bei Instandhaltungsaufwendungen von 14,6 Mio. € geplant wurden.
- Als Risiken werden insbesondere mögliche Kostensteigerungen, andauernde Lieferengpässe bei Materialien sowie Fachkräftemangel genannt. Ergebnisverschlechternd können sich zudem Abweichungen von erwarteten Mietentwicklungen und Zinsentwicklungen auswirken. Des Weiteren besteht aufgrund von stark erhöhten Nebenkosten das Risiko von Mietausfällen.



- Chancen werden in einer steigenden Bevölkerungszahl der Stadt Erfurt, dem für breite Bevölkerungsschichten und geografisch breit verteilten Immobilienbestand sowie in den vorhandenen Mitteln für Investitionen in den Neu- und Altbaubestand gesehen. Durch die fortschreitende Digitalisierung werden Wachstumschancen und eine erhöhte Zukunftsfähigkeit durch innovative und agile Prozesse unterstützt.
17. Die oben angeführten Hervorhebungen werden unten in Abschnitt E. III. durch analysierende Darstellungen wesentlicher Aspekte der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ergänzt.
18. Nach dem Ergebnis unserer Prüfung und den dabei gewonnenen Erkenntnissen ist die Beurteilung der Lage der Gesellschaft einschließlich der dargestellten Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung plausibel und folgerichtig abgeleitet. Die Lagebeurteilung durch die Geschäftsführung ist dem Umfang nach angemessen und inhaltlich zutreffend. Unsere Prüfung hat keine Anhaltspunkte dafür ergeben, dass der Fortbestand des Unternehmens gefährdet wäre.

C. WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS

Zu dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025 (Anlagen 1 bis 3) und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2025 (Anlage 4) der KoWo-Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt, Erfurt, unter dem Datum vom 27. Februar 2026 haben wir den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

„Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die KoWo-Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt, Erfurt

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der KoWo-Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt, Erfurt, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2025 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der KoWo-Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt, Erfurt, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 geprüft. Die Angaben der gesamtwirtschaftlichen und branchenbezogenen Rahmenbedingungen haben wir nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2025 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der oben genannten Erklärung zur Unternehmensführung.

Gemäß § 322 Abs. 3 S. 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.



Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.



- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen."

D. GEGENSTAND, ART UND UMFANG DER PRÜFUNG

19. Gegenstand unserer Prüfung waren die Buchführung, der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025 (Anlagen 1 bis 3) und der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2025 (Anlage 4) sowie die Einhaltung der einschlägigen gesetzlichen Vorschriften zur Rechnungslegung und der sie ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags.
20. Den Lagebericht haben wir auch daraufhin geprüft, ob er mit dem Jahresabschluss und den bei unserer Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht und insgesamt eine zutreffende Vorstellung von der Lage der Gesellschaft vermittelt; dabei haben wir auch geprüft, ob die Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dargestellt sind. Die Prüfung hat sich auch darauf erstreckt, ob die gesetzlichen Vorschriften zur Aufstellung des Lageberichts beachtet worden sind.
21. Wir haben auftragsgemäß den Prüfungsbericht um einen gesondert ausgehändigten Erläuterungsteil mit ergänzenden Aufgliederungen und Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung erweitert.
22. Der Prüfungsauftrag wurde durch den Aufsichtsratsvorsitzenden um die Prüfung nach § 53 Haushaltsgrundsatzgesetz (HGrG) erweitert.
23. Über die vorgenannte Prüfung wird in Abschnitt F. gesondert berichtet.
24. Eine Überprüfung von Art und Angemessenheit des Versicherungsschutzes, insbesondere ob alle Wagnisse berücksichtigt und ausreichend versichert sind, war nicht Gegenstand unseres Prüfungsauftrags.
25. Die Geschäftsführung der Gesellschaft ist für die Buchführung, die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht, die dazu eingerichteten Kontrollen sowie die uns gemachten Angaben verantwortlich. Unsere Aufgabe ist es, die von der Geschäftsführung vorgelegten Unterlagen und die gemachten Angaben im Rahmen unserer pflichtgemäßen Prüfung zu beurteilen.
26. Die Prüfungsarbeiten haben wir – mit Unterbrechungen – in der Zeit vom 2. Februar 2026 bis zum 27. Februar 2026 in den Geschäftsräumen der Gesellschaft in Erfurt und in unserem Büro in Erfurt durchgeführt. Anschließend erfolgte die Fertigstellung des Prüfungsberichts.
27. Zur Vorbereitung der Abschlussprüfung haben wir im November 2025 eine Vorprüfung in den Räumen der Gesellschaft vorgenommen.
28. Ausgangspunkt unserer Prüfung war der von uns geprüfte und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk vom 27. Februar 2025 versehene Vorjahresabschluss zum 31. Dezember 2024; er wurde mit Gesellschafterbeschluss vom 4. Juli 2025 unverändert festgestellt.
29. Als Prüfungsunterlagen dienten uns die Buchhaltungsunterlagen und die Belege sowie das Akten- und Schriftgut der Gesellschaft.
30. Alle von uns erbetenen Auskünfte, Aufklärungen und Nachweise sind uns von der Geschäftsführung und den zur Auskunft benannten Mitarbeitern bereitwillig erbracht worden.



31. Ergänzend hierzu hat uns die Geschäftsführung in der berufsüblichen Vollständigkeitserklärung schriftlich bestätigt, dass in der Buchführung und in dem zu prüfenden Jahresabschluss alle bilanzierungspflichtigen Vermögensgegenstände/Vermögenswerte, Verpflichtungen, Wagnisse und Abgrenzungen berücksichtigt, sämtliche Aufwendungen und Erträge enthalten, alle erforderlichen Angaben gemacht und uns alle bestehenden Haftungsverhältnisse bekannt gegeben worden sind. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahrs haben sich nach dieser Erklärung nicht ergeben und sind uns bei unserer Prüfung nicht bekannt geworden.
32. In der Erklärung wird auch versichert, dass der Lagebericht hinsichtlich erwarteter Entwicklungen alle für die Beurteilung der Lage der Gesellschaft wesentlichen Gesichtspunkte sowie die nach § 289 HGB erforderlichen Angaben enthält.
33. Bei Durchführung unserer Jahresabschlussprüfung haben wir die Vorschriften der §§ 316 ff. HGB und die vom IDW festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung beachtet. Danach haben wir unsere Prüfung problemorientiert – jedoch ohne spezielle Ausrichtung auf eine Unterschlagungsprüfung – so angelegt, dass wir Unregelmäßigkeiten und Verstöße gegen die gesetzlichen Vorschriften, die sich auf die Darstellung des den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft wesentlich auswirken, hätten erkennen müssen. Unsere Prüfung hat sich nicht darauf erstreckt, ob der Fortbestand des Unternehmens oder die Wirksamkeit und Wirtschaftlichkeit der Geschäftsführung zugesichert werden kann (§ 317 Abs. 4a HGB).
34. Der Prüfung lag eine Planung der Prüfungsschwerpunkte unter Berücksichtigung unserer vorläufigen Lageeinschätzung der Gesellschaft und eine Einschätzung der Wirksamkeit der rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollen zugrunde (risikoorientierter Prüfungsansatz). Die Einschätzung basierte insbesondere auf Erkenntnissen über die rechtlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Branchenrisiken, Unternehmensstrategie und die daraus resultierenden Geschäftsrisiken sind aus der Prüfung des Vorjahresabschlusses, aus Gesprächen mit der Geschäftsführung und Mitarbeitern der Gesellschaft bekannt.
35. Aus den im Rahmen der Prüfungsplanung festgestellten Risikobereichen ergaben sich folgende Prüfungsschwerpunkte:
- Entwicklung des Anlagevermögens,
 - Vollständigkeit und Bewertung der Rückstellungen,
 - Entwicklung der Erträge und Aufwendungen für die Bewirtschaftungstätigkeit.

36. Ausgehend von einer vorläufigen Beurteilung der internen Kontrollen haben wir bei der Festlegung der weiteren Prüfungshandlungen die Grundsätze der Wesentlichkeit und der Wirtschaftlichkeit beachtet. Sowohl die analytischen Prüfungshandlungen als auch die Einzelfallprüfungen wurden daher nach Art und Umfang unter Berücksichtigung der Bedeutung der Prüfungsgebiete und der Organisation des Rechnungswesens in ausgewählten Stichproben durchgeführt. Die Stichproben wurden so ausgewählt, dass sie der wirtschaftlichen Bedeutung der einzelnen Posten des Jahresabschlusses Rechnung tragen und es ermöglichen, die Einhaltung der gesetzlichen Rechnungslegungsvorschriften ausreichend zu prüfen.
37. Zur Prüfung des Nachweises der Vermögens- und Schuldposten der Gesellschaft haben wir u. a. Bankbestätigungen und Steuerberater- sowie Rechtsanwaltsbestätigungen eingeholt.
38. Saldenbestätigungen zur Überprüfung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen wurden im Wege der bewussten Auswahl zum 31. Dezember 2025 eingeholt.
39. Den Forderungen gegen verbundene Unternehmen und den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen lagen von Seiten der Gesellschaft lückenlos erstellte interne Saldenabstimmungen zu Grunde.
40. Art, Umfang und Ergebnis der im Einzelnen durchgeführten Prüfungshandlungen sind in unseren Arbeitspapieren festgehalten.

E. FESTSTELLUNGEN UND ERLÄUTERUNGEN ZUR RECHNUNGSLEGUNG

I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung

1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen

41. Das Rechnungswesen (Finanz- und Anlagenbuchhaltung) der Gesellschaft erfolgt in einem Rechenzentrum unter Verwendung des Programms SAP S/4HANA (EMP).
42. Zum 1. November 2025 erfolgte die Umstellung von SAP R/3 auf SAP S/4HANA. Von der Ordnungsmäßigkeit des Datenmigrationsprozesses haben wir uns in Stichproben überzeugt. Ein Bericht des IT-Dienstleisters über die Prüfung nach PS 951 n.F. (03.2021) liegt uns mit Datum vom 5. Februar 2026 vor.
43. Die Lohn- und Gehaltsbuchhaltung wird intern über das Programm LODAS der Firma DATEV, abgewickelt.
44. Die von der Gesellschaft eingerichteten rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollen sehen dem Geschäftszweck und -umfang angemessene Regelungen zur Organisation und Kontrolle der Arbeitsabläufe vor. Die Verfahrensabläufe in der Buchführung haben im Berichtszeitraum keine nennenswerten organisatorischen Veränderungen erfahren.



- 45. Die Organisation der Buchführung und die rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollen ermöglichen die vollständige, richtige, zeitgerechte und geordnete Erfassung und Buchung der Geschäftsvorfälle. Der Kontenplan ist ausreichend gegliedert, das Belegwesen ist klar und übersichtlich geordnet. Die Bücher wurden zutreffend mit den Zahlen der von uns geprüften Vorjahresbilanz eröffnet und insgesamt während des gesamten Geschäftsjahrs ordnungsgemäß geführt.
- 46. Die Informationen, die aus den weiteren geprüften bzw. zur Prüfung herangezogenen Unterlagen entnommen wurden, führen zu einer ordnungsgemäßen Abbildung in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht.
- 47. Insgesamt lässt sich feststellen, dass die Buchführung und die weiteren geprüften bzw. zur Prüfung herangezogenen Unterlagen nach unseren Feststellungen in allen wesentlichen Belangen den gesetzlichen Vorschriften einschließlich der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags entsprechen. Die Prüfung ergab keine Beanstandungen.

2. Jahresabschluss

- 48. Die Gesellschaft ist zum Abschlussstichtag als große Kapitalgesellschaft i. S. d. § 267 Abs. 3 HGB einzustufen. Der vorliegende Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025 wurde nach den handelsrechtlich geltenden Vorschriften für große Kapitalgesellschaften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags aufgestellt.
- 49. Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung sind ordnungsgemäß aus der Buchführung und den weiteren geprüften Unterlagen abgeleitet. Die Gliederung der Bilanz (Anlage 1) erfolgt nach dem Schema des § 266 Abs. 2 und 3 HGB. Die Gewinn- und Verlustrechnung (Anlage 2) wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt. Die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 14. Juni 2023 wurde beachtet.
- 50. Soweit in der Bilanz oder in der Gewinn- und Verlustrechnung Darstellungswahlrechte bestehen, erfolgen die entsprechenden Angaben weitgehend im Anhang.
- 51. In dem von der Gesellschaft aufgestellten Anhang (Anlage 3) sind die auf die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden ausreichend erläutert. Alle gesetzlich geforderten Einzelangaben sowie die wahlweise in den Anhang übernommenen Angaben zur Bilanz sowie zur Gewinn- und Verlustrechnung sind vollständig und zutreffend dargestellt.
- 52. Der Jahresabschluss entspricht nach unseren Feststellungen in allen wesentlichen Belangen den gesetzlichen Vorschriften einschließlich der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags. Die Prüfung ergab keine Beanstandungen.

3. Lagebericht

53. Die Prüfung des Lageberichts für das Geschäftsjahr 2025 (Anlage 4) hat ergeben, dass der Lagebericht in allen wesentlichen Belangen den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags entspricht.

II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses

1. Feststellungen zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses

54. Unsere Prüfung hat ergeben, dass der Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den gesetzlichen Vorschriften entspricht und in seiner Gesamtaussage, wie sie sich aus dem Zusammenwirken von Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang ergibt, unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt (§ 264 Abs. 2 HGB).
55. Im Übrigen verweisen wir hierzu auch auf die analysierende Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in Abschnitt E. III.

2. Wesentliche Bewertungsgrundlagen

56. In dem Jahresabschluss der KoWo-Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zugrundegelegt:
- Die Bilanzierung und Bewertung unter der Annahme der Fortführung der Unternehmenstätigkeit (going concern; § 252 Abs. 1 Nr. 2 HGB).
 - Unter den unfertigen Leistungen werden ausschließlich die an die Mieter weiterberechenbaren Betriebskosten ausgewiesen. Die weiterberechenbaren Betriebskosten des Geschäftsjahres basieren auf den bis 30. November 2025 tatsächlich angefallenen Betriebskosten zuzüglich einer bilanziellen Abgrenzung für noch zu erwartende Betriebskosten für 2025.
 - Auf den Ansatz aktiver latenter Steuern wurde unter Ausnutzung des Wahlrechts gemäß § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB verzichtet.
 - Im Geschäftsjahr 2025 wurden bei den Sachanlagen Zuschreibungen in Höhe von T€ 3.319 vorgenommen. Diese resultierten auf gestiegenen Bodenrichtwerten bei den Grundstücken. In Vorjahren waren auf Grundstücke außerplanmäßige Abschreibungen vorgenommen worden, deren Grundlage nun weggefallen ist.
57. Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden unverändert zum Vorjahr angewendet.
58. Im Übrigen verweisen wir hierzu auf die Ausführungen im Anhang (Anlage 3).



III. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

59. Zur Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben wir die Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten geordnet, wobei sich die Darstellung auf eine kurze Entwicklungsanalyse beschränkt. Die Analyse ist nicht auf eine umfassende Beurteilung der wirtschaftlichen Lage der Gesellschaft ausgerichtet. Zudem ist die Aussagekraft von Bilanzdaten – insbesondere aufgrund des Stichtagsbezugs der Daten – relativ begrenzt.

1. Vermögenslage (Bilanz)

60. In der folgenden Bilanzübersicht sind die Posten zum 31. Dezember 2025 nach wirtschaftlichen und finanziellen Gesichtspunkten zusammengefasst und den entsprechenden Bilanzposten zum 31. Dezember 2024 gegenübergestellt (vgl. Anlage 1).
61. Zur Darstellung der Vermögensstruktur werden die Bilanzposten der Aktivseite dem mittel- und langfristig (Fälligkeit größer als ein Jahr) bzw. dem kurzfristig gebundenen Vermögen zugeordnet.
62. Zur Darstellung der Kapitalstruktur werden die Bilanzposten der Passivseite dem Eigen- bzw. Fremdkapital zugeordnet, wobei innerhalb des Fremdkapitals eine Zuordnung nach mittel- und langfristiger (Fälligkeit größer als ein Jahr) bzw. kurzfristiger Verfügbarkeit erfolgt.

63. Die Vermögens- und Kapitalstruktur sowie deren Veränderungen gegenüber dem Vorjahr ergeben sich aus den folgenden Zusammenstellungen der Bilanzzahlen in T€ für die beiden Abschlussstichtage 31. Dezember 2025 und 2024:

Vermögensstruktur

	31.12.2025		31.12.2024		+/-
	T€	%	T€	%	T€
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	287.823	84,3	263.872	79,4	23.951
Finanzanlagen	<u>3.877</u>	<u>1,1</u>	<u>2.677</u>	<u>0,8</u>	<u>1.200</u>
Langfristig gebundenes Vermögen	291.700	85,4	266.549	80,2	25.151
Unfertige Leistungen	28.541	8,3	26.009	7,8	2.532
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	278	0,1	295	0,1	-17
Forderungen im Verbundbereich	861	0,3	671	0,2	190
Sonstige Vermögensgegenstände	2.201	0,6	1.612	0,5	589
Rechnungsabgrenzungsposten	<u>325</u>	<u>0,1</u>	<u>174</u>	<u>0,1</u>	<u>151</u>
Kurzfristig gebundenes Vermögen	32.206	9,4	28.761	8,7	3.445
Liquide Mittel	17.643	5,2	37.028	11,1	-19.385
	<u>341.549</u>	<u>100,0</u>	<u>332.338</u>	<u>100,0</u>	<u>9.211</u>

Kapitalstruktur

	31.12.2025		31.12.2024		+/-
	T€	%	T€	%	T€
Gezeichnetes Kapital	52	0,0	52	0,0	0
Rücklagen	222.862	65,3	217.706	65,5	5.156
Jahresüberschuss	6.131	1,8	5.156	1,6	975
Sonderposten	<u>3.470</u>	<u>1,0</u>	<u>3.701</u>	<u>1,1</u>	<u>-231</u>
Eigenkapital	232.515	68,1	226.615	68,2	5.900
Mittel- und langfristige Sonstige Rückstellungen	61	0,0	75	0,0	-14
Mittel- und langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	45.314	13,2	39.115	11,7	6.199
Übrige mittelfristige Verbindlichkeiten	<u>216</u>	<u>0,1</u>	<u>373</u>	<u>0,1</u>	<u>-157</u>
Mittel- und langfristiges Fremdkapital	45.591	13,3	39.563	11,8	6.028
Kurzfristige Sonstige Rückstellungen	24.306	7,1	23.828	7,2	478
Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.639	1,1	4.600	1,4	-961
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0	0,0	16	0,0	-16
Erhaltene Anzahlungen (Nebenkostenvorauszahlungen)	30.414	8,9	30.846	9,3	-432
Übrige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	<u>5.084</u>	<u>1,5</u>	<u>6.870</u>	<u>2,1</u>	<u>-1.786</u>
Kurzfristiges Fremdkapital	63.443	18,6	66.160	20,0	-2.717
	<u>341.549</u>	<u>100,0</u>	<u>332.338</u>	<u>100,0</u>	<u>9.211</u>

64. Das Gesamtvermögen hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 9.211 (= 2,8 %) auf T€ 341.549 weiter erhöht. Diese Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus der Erhöhung des langfristig gebundenen Vermögens um T€ 25.151 (= 9,4 %). Dagegen haben sich die flüssigen Mittel um T€ 19.385 reduziert. Auf der Finanzierungsseite haben sich insbesondere die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um T€ 5.238 (restlaufzeitunabhängig) und das Eigenkapital (mit Sonderposten) um T€ 5.900 erhöht.



65. Für weitere Erläuterungen verweisen wir auf die Ausführungen der Gesellschaft im Lagebericht.

2. Finanzlage (Kapitalflussrechnung)

66. Zur Beurteilung der Finanzlage wurde von uns die nachstehende Kapitalflussrechnung auf der Grundlage des Finanzmittelfonds (= kurzfristig verfügbare flüssige Mittel) gemäß DRS 21 zur Kapitalflussrechnung mit entsprechendem Vorjahresausweis erstellt:

	T€	2025 T€	2024 T€
Periodenergebnis	6.131		5.156
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	11.070		10.476
+ / - Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	464		-1.706
- Sonstige zahlungsunwirksame Erträge	-231		-231
- Zunahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva (die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind)	-2.976		-1.036
- / + Abnahme /Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva (die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind)	-2.401		2.698
- Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-220		-5
+ / - Zinserträge/-aufwendungen	958		-961
- Erträge von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung (Zuschreibung AV)	-3.319		0
+ / - Ertragsteueraufwand/-ertrag	172		-402
- Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen/Zuwendungen	-396		-392
- Ertragsteuerzahlungen	-642		-642
= Cash-Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit		8.610	12.955
- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-671		-421
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	415		7
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-31.227		-20.447
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-1.200		-1.200
+ Erhaltene Zinsen	769		1.701
= Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit		-31.914	-20.360
+ Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	10.000		10.000
- Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-)Krediten	-4.751		-4.640
+ Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen/Zuwendungen	396		392
- Gezahlte Zinsen	-1.726		-741
= Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit		3.919	5.011
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds		-19.385	-2.394
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	37.028		39.422
= Finanzmittelfonds am Ende der Periode		17.643	37.028

67. Der positive Cash-Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit (T€ 8.610) und aus der Finanzierungstätigkeit (T€ 3.919) konnten den negativen Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit (T€ 31.914) nicht vollständig decken, so dass sich der Finanzmittelfonds um T€ 19.385 auf T€ 17.643 verringert hat.

3. Ertragslage (Gewinn- und Verlustrechnung)

68. Die aus der Gewinn- und Verlustrechnung (Anlage 2) abgeleitete Gegenüberstellung der Erfolgsrechnungen der beiden Geschäftsjahre 2025 und 2024 zeigt folgendes Bild der Ertragslage und ihrer Veränderungen:

	2025		2024		+/-
	T€	%	T€	%	T€
Umsatzerlöse	72.530	96,5	69.975	99,3	2.555
Bestandsveränderung	2.532	3,4	453	0,6	2.079
Andere aktivierte Eigenleistungen	73	0,1	80	0,1	-7
Betriebsleistung	75.135	100,0	70.508	100,0	4.627
Betriebskosten und Grundsteuer	-31.607	-42,1	-27.166	-38,5	-4.441
Instandhaltungsaufwand	-14.737	-19,6	-16.239	-23,0	1.502
Personalaufwand	-11.444	-15,2	-10.585	-15,0	-859
Abschreibungen	-11.070	-14,7	-10.476	-14,9	-594
Übrige betriebliche Aufwendungen	-4.125	-5,5	-3.793	-5,4	-332
Betriebsaufwand	-72.983	-97,1	-68.259	-96,8	-4.724
Sonstige betriebliche Erträge	621	0,8	597	0,8	24
Betriebsergebnis	2.773	3,7	2.846	4,0	-73
Finanzergebnis	-958	-1,3	961	1,4	-1.919
Neutrales Ergebnis	4.488	6,0	948	1,3	3.540
Ergebnis vor Ertragsteuern	6.303	8,4	4.755	6,7	1.548
Ertragsteuern	-172	-0,2	401	0,6	-573
Jahresergebnis	6.131	8,2	5.156	7,3	975

69. Bei den Umsatzerlösen sind insbesondere die Erlöse aus Sollmieten um 1,1 % (T€ +484) gestiegen, die Umlagen für Betriebskosten sind um 7,8 % gestiegen (T€ 1.950).
70. Die Bestandsveränderung hat sich gegenüber dem Vorjahr stark erhöht (um T€ 2.079).
71. Die Betriebskosten und Grundsteuer haben sich um 16,3 % gegenüber dem Vorjahr erhöht. Es sind insbesondere die umlagefähigen sonstigen Betriebskosten um T€ 2.499 (22,2 %) und die umlagefähigen Heizkosten um T€ 1.684 (14,8 %) gestiegen.
72. Der Instandhaltungsaufwand ist um T€ 1.502 gesunken. Dies resultiert zum einen aus vermehrt aktivierungsfähigen Instandhaltungen (nachträgliche Herstellungskosten bei der Modernisierung von Fluktuationswohnungen), aber auch wie im Vorjahr aus dem Umstand, dass aus Personalengpässen nicht alle geplanten Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt werden konnten.
73. Beim Personalaufwand wirkte sich insbesondere die Erhöhung der durchschnittlichen Mitarbeiterzahl von 151 im Vorjahr auf 165 im Geschäftsjahr 2025 erhöhend aus.

74. Bei den übrigen betrieblichen Aufwendungen sind insbesondere die EDV-Kosten um T€ 246 gestiegen.
75. Das Finanzergebnis beinhaltet Zinsaufwendungen von T€ 1.727 (Vorjahr: T€ 741) und dagegen Zinserträge von T€ 769 (Vorjahr: T€ 1.701).
76. Das neutrale Ergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

	2025 T€	2024 T€	+/- T€
Neutrale Erträge			
• Zuschreibungen	3.319	0	3.319
• Auflösung von Rückstellungen	406	411	-5
• Erlöse aus Fördermitteln	396	392	4
• Erlöse aus Anlagenabgängen	340	5	335
• Auflösung Sonderposten	231	231	0
• Übrige neutrale Erlöse	396	330	66
	<u>5.088</u>	<u>1.369</u>	<u>3.719</u>
Neutrale Aufwendungen			
• Abschreibungen, Wertberichtigung Forderungen	458	338	120
• Verluste aus Anlagenabgängen	121	0	121
• Übrige neutrale Aufwendungen	21	83	-62
	<u>600</u>	<u>421</u>	<u>179</u>
	<u>4.488</u>	<u>948</u>	<u>3.540</u>

F. FESTSTELLUNGEN AUS ERWEITERUNGEN DES PRÜFUNGSaufTRAGS

Feststellungen im Rahmen der Prüfung nach § 53 HGrG

77. Bei unserer Prüfung haben wir auftragsgemäß die Vorschriften des § 53 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HGrG und die hierzu vom IDW nach Abstimmung mit dem Bundesministerium der Finanzen, dem Bundesrechnungshof und den Landesrechnungshöfen veröffentlichten IDW PS 720 „Berichterstattung über die Erweiterung der Abschlussprüfung nach § 53 HGrG“ beachtet.
78. Dementsprechend haben wir auch geprüft, ob die Geschäfte ordnungsgemäß, d. h. mit der erforderlichen Sorgfalt und in Übereinstimmung mit den einschlägigen handelsrechtlichen Vorschriften und den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und der Geschäftsordnung für die Geschäftsführung geführt worden sind.
79. Die erforderlichen Feststellungen haben wir in einem gesondert abgefassten Teilbericht dargestellt. Über diese Feststellungen hinaus hat unsere Prüfung keine Besonderheiten ergeben, die nach unserer Auffassung für die Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung von Bedeutung sind.

G. SCHLUSSBEMERKUNG

80. Wir erstatten diesen Prüfungsbericht in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen (IDW PS 450 n. F. (10.2021)).

Eine Verwendung des in Abschnitt C. wiedergegebenen Bestätigungsvermerks außerhalb dieses Prüfungsberichts bedarf unserer vorherigen Zustimmung. Bei Veröffentlichungen oder Weitergabe des Jahresabschlusses und/oder des Lageberichts in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form (einschließlich der Übersetzung in andere Sprachen) bedarf es zuvor unserer erneuten Stellungnahme, sofern hierbei unser Bestätigungsvermerk zitiert oder auf unsere Prüfung hingewiesen wird; auf § 328 HGB wird verwiesen.

Erfurt, 27. Februar 2026

MSC Schwarzer Albus GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Marijke Albus
Wirtschaftsprüferin



ANLAGENVERZEICHNIS

1. Bilanz zum 31. Dezember 2025
2. Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2025
3. Anhang für das Geschäftsjahr 2025
4. Lagebericht für das Geschäftsjahr 2025
5. Rechtliche Verhältnisse

„Besondere Auftragsbedingungen für Prüfungen und prüfungsnahe Leistungen“ vom 1. Januar 2024 sowie Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüferinnen, Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1. Januar 2024





KoWo – Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt

JAHRESABSCHLUSS 2025

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2025

	€	2025 €	2024 €
1. Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	72.234.012,31		69.750.624,63
b) aus Betreuungstätigkeit	291.277,54		222.902,86
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.304,29		1.344,55
		72.529.594,14	69.974.872,04
2. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen		2.532.310,34	453.241,69
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		72.803,98	80.180,45
4. Sonstige betriebliche Erträge		5.708.972,04	1.965.907,35
<i>davon Erträge aus der Auflösung des Sonderpostens</i>			
<i>für Investitionszulage € 231.306,09 (Vj. € 231.305,85)</i>			
		80.843.680,50	72.474.201,53
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		46.344.017,06	43.404.967,41
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	9.441.273,05		8.814.916,42
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	2.002.447,79		1.770.531,65
<i>davon für Altersversorgung € 564,14 (Vj. € 264,75)</i>			
		11.443.720,84	10.585.448,07
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		11.070.261,33	10.476.175,95
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		4.721.044,49	4.213.512,25
		73.579.043,72	68.680.103,68
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	768.955,05		1.701.501,06
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.726.565,28		740.562,67
		-957.610,23	960.938,39
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		171.632,76	-401.335,70
12. Ergebnis nach Steuern		6.135.393,79	5.156.371,94
13. Sonstige Steuern		4.154,40	564,38
14. Jahresüberschuss		6.131.239,39	5.155.807,56

ANHANG

A. ALLGEMEINE ANGABEN

Die KoWo – Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt hat ihren Sitz in Erfurt und ist beim Amtsgericht Jena unter Nummer HRB 102585 eingetragen.

Der vorliegende Jahresabschluss der Kommunalen Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt (KoWo) für das Geschäftsjahr 2025 wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. des Handelsgesetzbuches (HGB) für große Kapitalgesellschaften und den ergänzenden Bestimmungen des GmbH-Gesetzes sowie den Regelungen des Gesellschaftsvertrages der Gesellschaft aufgestellt.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt. Die Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) in der aktuellen Fassung wurde beachtet. Der Posten Sonderposten für Investitionszulage wurde zusätzlich in das Gliederungsschema eingefügt.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Die KoWo ist alleinige Gesellschafterin der KoWo Bau & Service GmbH, Erfurt (KBS). Da die KBS gemäß § 296 Abs. 2 HGB - Verzicht auf die Einbeziehung eines Tochterunternehmens aufgrund untergeordneter Bedeutung - nicht in den Konsolidierungskreis einzubeziehen ist, entfällt für die KoWo die Pflicht zur Konzernrechnungslegung.

B. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Entgeltlich erworbene Immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen werden zu Anschaffungskosten aktiviert und ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer entsprechend linear, im Zugangsjahr zeitanteilig, abgeschrieben.

Die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten des Anlagevermögens werden um planmäßige Abschreibungen gemindert. Die Zugänge der Vermögensgegenstände sind zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten zuzüglich Anschaffungsnebenkosten bewertet.

Der Bewertung der Grundstücke liegen die ursprünglichen Anschaffungskosten zugrunde. Außerplanmäßige Abschreibungen werden unter Berücksichtigung der aktuellen Bodenrichtwerte wieder zugeschrieben.

ANHANG

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer. Den Abschreibungen liegen folgende Nutzungsdauern zugrunde:

Immaterielle Vermögensgegenstände	3 bis 5 Jahre
Wohnbauten, Geschäftsbauten	25 bis 50 Jahre
Außenanlagen	10 Jahre
Fahrzeuge	6 Jahre
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3 bis 13 Jahre

Vermögensgegenstände, deren Anschaffungskosten € 800 nicht übersteigen, werden im Jahr der Anschaffung voll abgeschrieben.

Die unter den Finanzanlagen bilanzierten Anteile an verbundenen Unternehmen werden zu Anschaffungskosten abzüglich der vorgenommenen außerplanmäßigen Abschreibungen gemäß § 253 Absatz 3 Satz 4 HGB ausgewiesen.

Die Unfertigen Leistungen (noch nicht abgerechnete Betriebskosten) werden unter Berücksichtigung des Niederstwertprinzips gemäß § 253 Abs. 4 HGB mit dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt. Für Leerstand und Eigennutzung wurde ein Abschlag von rund 7,6 % der angefallenen Kosten vorgenommen.

Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände sind zu Nominalwerten bilanziert. Erkennbaren Risiken wird durch angemessene Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen. Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben, wie im Vorjahr, eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

Die Flüssigen Mittel sind zum Nennbetrag am Bilanzstichtag angesetzt.

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten beinhaltet Aufwendungen, die den folgenden Geschäftsjahren zuzuordnen sind.

Das Gezeichnete Kapital wird zum Nennwert bilanziert.

Im Sonderposten für Investitionszulage sind die zur Finanzierung des Anlagevermögens empfangenen Investitionszulagen eingestellt. Der Sonderposten wird entsprechend der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer sowie nach dem Abgang der bezuschussten Anlagegüter erfolgswirksam aufgelöst.

Die Rückstellungen berücksichtigen die erkennbaren Risiken angemessen und ausreichend. Sie sind nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages gebildet. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden nach § 253 Abs. 2 HGB abgezinst.

ANHANG

Die Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten enthält Einnahmen, die als Ertrag den folgenden Geschäftsjahren zuzuordnen sind.

C. ERLÄUTERUNG ZU EINZELNEN POSTEN DER BILANZ

Die Entwicklung und Aufgliederung des Anlagevermögens ist aus dem als Anlage beigefügten Anlagespiegel zu ersehen. Die Abschreibungen des Geschäftsjahres sowie die weiteren Angaben nach § 284 Abs. 3 HGB sind soweit zutreffend dort jeweils vermerkt.

Unter dem Posten Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten wurden Ausgaben in Höhe von T€ 2.245 für die komplexe Herrichtung von einzelnen Wohnungen (nachträgliche Herstellungskosten des Gebäudes) aktiviert. Die Abschreibungen wurden dafür mit 25 Jahren in Ansatz gebracht.

In den Finanzanlagen (T€ 3.878) werden die 100% igen Anteile an der KoWo Bau & Service GmbH, Erfurt (KBS), ausgewiesen. Die KBS hat ihren Sitz in Erfurt. Das Stammkapital der KBS beträgt zum 31. Dezember 2025 T€ 26. Die KoWo ist alleinige Gesellschafterin der KBS. In 2025 hat die Gesellschaft ihre Geschäftstätigkeit kontinuierlich ausgebaut. Der Jahresabschluss der KBS zum 31. Dezember 2025 weist einen Jahresfehlbetrag von T€ 143 (Vj.: Jahresüberschuss T€ 17) sowie nach einer Kapitaleinlage in 2025 von T€ 1.200 bei einer Bilanzsumme von T€ 4.862 ein Eigenkapital von T€ 3.970 aus.

Die Unfertigen Leistungen (T€ 28.541) betreffen noch nicht abgerechnete Betriebs-, Heiz- und Wasserkosten der Abrechnungsperiode 2025.

Unter den Forderungen gegen verbundene Unternehmen (T€ 44) werden Forderungen gegen die KoWo Bau & Service GmbH im Wesentlichen aus der Umsatzsteuervoranmeldung 12/2025 ausgewiesen.

Die Forderungen gegen Gesellschafter (T€ 817) beinhalten Forderungen aus der Erstattung von Gewerbesteuvorauszahlungen 2023 (T€ 215), 2024 (T€ 271) und 2025 (T€ 315) sowie der Weiterberechnung von Betriebskosten (T€ 16).

Die Sonstigen Vermögensgegenstände (T€ 2.201) betreffen im Wesentlichen Einzahlungen in einen Bausparvertrag (T€ 871) sowie Forderungen gegen das Finanzamt (T€ 1.212), davon aus Kapitalertragsteuer (T€ 586) und Solidaritätszuschlag (T€ 33) sowie Körperschaftsteuvorauszahlungen für 2024 (T€ 266) und für 2025 (T€ 327).

Die Flüssigen Mittel (T€ 17.643) betreffen Girokonten sowie Festgeld- und Tagesgeldanlagen.

ANHANG

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten (T€ 325) beinhaltet im Wesentlichen Lizenzaufwendungen, die den folgenden Geschäftsjahren zuzuordnen sind.

Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt zum 31. Dezember 2025 € 52.200 und ist vollständig eingezahlt.

Der Posten Andere Gewinnrücklagen hat sich um T€ 5.156 auf T€ 157.793 erhöht. Die Erhöhung resultiert aus der Einstellung des Jahresüberschusses 2024 (T€ 5.156).

Die Sonstigen Rückstellungen (T€ 24.367) betreffen im Wesentlichen Verbindlichkeitsrückstellungen für Brandschutzmaßnahmen (T€ 15.824), Rückstellungen für ausstehende Rechnungen (T€ 8.035), Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen (T€ 61) und Prüfungskosten (T€ 35).

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich insbesondere durch Darlehensaufnahmen über T€ 10.000 und gegenläufig planmäßige Tilgungen von Darlehen in Höhe von T€ 4.751 auf T€ 48.953 erhöht.

Die erhaltenen Anzahlungen (T€ 30.414) betreffen Vorauszahlungen von Betriebs-, Heiz- und Wasserkosten.

Unter den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen werden noch anstehende Rechnungsbezahlungen 2025 (T€ 610) und Sicherheitseinbehalte (T€ 652) ausgewiesen.

Die sonstigen Verbindlichkeiten (T€ 202) betreffen in 2025 erhaltene Fördermittel für in 2026 durchzuführende Investitionen in der Mainzer Straße 40 in Höhe von T€ 110 und in der Johannesstraße 2 in Höhe von T€ 92. Die Investitionen betreffen im Wesentlichen den Neubau von Aufzügen zur barrierefreien Erschließung der Objekte.

Im Passiven Rechnungsabgrenzungsposten werden für Januar 2026 erhaltene Mieteinzahlungen (T€ 987) ausgewiesen. Des Weiteren werden Erbbauzinsen (T€ 1.416) über die Laufzeit des Erbbaurechts sowie die Rechnungsabgrenzungsposten gemäß der Thüringer Verordnung über die Kostenerstattung nach dem Thüringer Flüchtlingsaufnahmegesetz (ThürFlüKEVO) ab 2015/2016 (T€ 281) über die Laufzeit der Betreiberverträge aufgelöst.

ANHANG

Die Fristigkeit und die Besicherung der Verbindlichkeiten sind im nachfolgenden Verbindlichkeitspiegel dargestellt (in Klammern die Vorjahreszahl).

	T€			
	Restlaufzeiten			Gesamt
	bis 1 Jahr	über 1 Jahr	davon über 5 Jahre	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.639 (4.600)	45.314 (39.115)	33.703 (28.021)	48.953 (43.715)
Erhaltene Anzahlungen	30.414 (30.846)	0 (0)	0 (0)	30.414 (30.846)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.151 (3.716)	0 (0)	0 (0)	1.151 (3.716)
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.047 (482)	216 (373)	0 (0)	1.263 (855)
Sonstige Verbindlichkeiten	202 (14)	0 (0)	0 (0)	202 (14)
Gesamt	36.453 (39.658)	45.530 (39.488)	33.703 (28.021)	81.983 (79.146)

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind durch Grundschulden gesichert.

ANHANG

D. ERLÄUTERUNG ZU EINZELNEN POSTEN DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die Umsatzerlöse (T€ 72.530) umfassen Erlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit (T€ 72.234), davon Mieterlöse (T€ 45.213), abgerechnete Betriebskosten (T€ 26.869) und andere Erlöse (T€ 153). Weiterhin sind Erlöse aus der Betreuungstätigkeit für die Gesellschafterin Stadt Erfurt (T€ 194), die KoWo Bau & Service GmbH (T€ 97) und Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen (T€ 4) enthalten.

Im Geschäftsjahr 2025 wurde auf unbebaute Grundstücke eine Zuschreibung in Höhe von T€ 3.319 vorgenommen. Grund hierfür ist die nachhaltige Erhöhung der Bodenrichtwerte gemäß den aktuellen Feststellungen des zuständigen Gutachterausschusses, wodurch die in Vorjahren vorgenommene außerplanmäßige Abschreibung nicht mehr gerechtfertigt ist.

Die Zuschreibungen sind unter den sonstigen betrieblichen Erträgen (T€ 5.709) ausgewiesen. Weiterhin sind unter den sonstigen betrieblichen Erträgen Erträge aus Anlagenabgängen (T€ 340), Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (T€ 406) sowie Erträge aus der Auflösung des Sonderpostens für Investitionszulage (T€ 231) ausgewiesen.

Die Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit (T€ 46.344) betreffen überwiegend Betriebskosten (T€ 31.227) und Instandhaltungskosten (T€ 14.737).

Die Sonstigen betrieblichen Aufwendungen (T€ 4.721) betreffen u. a. Aufwendungen für EDV-Kosten (T€ 1.680), Ausbuchungen und Wertberichtigungen von Forderungen aus Vermietung (T€ 458) sowie Aufwendungen für das eigengenutzte Verwaltungsgebäude (T€ 247).

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (T€ 769) beinhalten u. a. Zinserträge aus Tages- und Festgeldanlagen (T€ 720).

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag (T€ 172) enthalten Steuernachzahlungen aufgrund der Feststellungen der Betriebsprüfung für die Jahre 2020 und 2021.

Unter Sonstige Steuern werden die Aufwendungen für die Kfz-Steuer in Höhe von T€ 1 sowie die Umsatzsteuer für 2023 von T€ 3 ausgewiesen.

ANHANG

E. SONSTIGE ANGABEN

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen aus bereits erteilten Aufträgen bzw. zwangsläufigen Folgeinvestitionen für zum Bilanzstichtag begonnene Bauvorhaben im Sachanlagevermögen betragen T€ 16.855 (Vj.: T€ 23.800). Haftungsverhältnisse, die für die Beurteilung der Finanzlage der Gesellschaft von Bedeutung sind, bestehen nicht.

Aktive latente Steuern in Höhe von T€ 31.951 (Vj.: T€ 31.622) resultieren sowohl aus unterschiedlichen Wertansätzen des Sachanlagevermögens und sonstiger Rückstellungen T€ 27.591 (Vj.: T€ 28.135) als auch aus Verlustvorträgen aus Körperschaft- und Gewerbesteuer T€ 4.360 (Vj.: T€ 3.487) in Handels- und Steuerbilanz. Die Bewertung erfolgte mit dem individuellen Steuersatz zum Abschlussstichtag in Höhe von 32,3 % (Vj.: 32,3 %). Vom Ansatzwahlrecht gemäß § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB wurde kein Gebrauch gemacht.

Für die Prüfung des Jahresabschlusses 2025 wurde ein Honorar von T€ 26 vereinbart.

Geschäftsführung

Geschäftsführer im Geschäftsjahr 2025 war Herr Alexander Hilge, Jena.

Die Bezüge des Geschäftsführers betrugen für 2025 T€ 208.

Aufsichtsrat

Karola Stange	Fraktionsvorsitzende Stadtrat, Erfurt Vorsitzende
Michael Hose	Mitglied des Bundestages, Erfurt Stellvertretender Vorsitzender
Sascha Schlösser	Mitglied des Landtages, Erfurt
Dr. Verona Faber-Steinfeld	Berufsschullehrerin, Erfurt
Sebastian Perdelwitz	Referent bei der AWO, Erfurt
Frank Ruder	Angestellter der KoWo, Nöda

Die Aufsichtsratsvergütung betrug im Berichtsjahr T€ 20.

ANHANG

Die Zahl der im Jahresdurchschnitt beschäftigten Mitarbeiter betrug:

	2025	2024
Angestellte	143	130
Gewerbliche Arbeitnehmer	22	21
	165	151

Weiterhin wurden im Berichtsjahr 10 Auszubildende (Vj.: 9) beschäftigt.

Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres sind der Geschäftsführung keine Vorgänge bekannt geworden, die von besonderer Bedeutung für den Jahresabschluss 2025 und die Beurteilung der wirtschaftlichen Lage der Gesellschaft sind.

Gewinnverwendungsvorschlag

Die Geschäftsführung schlägt in Übereinstimmung mit dem vom Aufsichtsrat am 12.12.2025 beschlossenen Wirtschaftsplan 2026 vor, den Jahresüberschuss 2025 in die Anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

Erfurt, 27. Februar 2026


Alexander Hilge
Geschäftsführer

ANHANG

Entwicklung des Anlagevermögens 2025

	Anschaffungs- und Herstellungskosten						Kumulierte Abschreibungen					Buchwert	
	Stand per 01.01.2025	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand per 31.12.2025	Stand per 01.01.2025	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abgänge	Zuschreibung	Stand per 31.12.2025	Stand per 31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	1.372.223,05	671.239,77	194.978,54	0,00	1.848.484,28	995.912,22	391.412,28	88.535,17	0,00	1.298.789,33	375.310,83	549.594,95	
II. Sachanlagen													
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	706.404.797,49	3.081.075,85	0,00	0,00	714.485.873,34	496.871.914,77	9.541.176,44	0,00	1.094.682,24	505.318.408,97	209.532.882,72	209.167.464,37	
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	46.539.172,84	4.962.994,31	77.869,75	833.687,75	52.357.985,15	16.708.648,07	773.946,96	77.868,75	913.419,46	16.491.306,82	29.930.524,77	35.866.578,33	
Grundstücke ohne Bauten	18.505.012,88	1.088.352,00	254.881,60	1.642,50	19.440.125,78	8.981.508,20	0,00	197.240,88	0,00	8.784.267,52	9.623.504,68	10.655.858,26	
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	6.239.367,49	0,00	0,00	0,00	6.239.367,49	2.663.649,30	0,00	0,00	1.311.208,00	1.352.441,30	3.575.718,19	4.886.926,19	
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.014.273,97	450.035,20	84.663,77	0,00	3.379.645,40	1.853.621,93	363.725,65	52.996,44	0,00	2.164.351,14	1.160.652,04	1.215.294,26	
Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	9.672.117,05	16.644.249,88	0,00	-835.330,25	25.481.036,68	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9.672.117,05	25.481.036,68	
Summe Sachanlagen	790.574.741,72	31.226.707,24	417.415,12	0,00	821.384.033,84	527.079.342,27	10.678.849,05	328.105,87	3.319.309,70	594.110.775,75	263.495.399,45	287.273.256,09	
Summe Imm. Vermögensgegenstände + Sachanlagen	791.946.964,77	31.897.947,01	612.393,66	0,00	823.232.518,12	528.075.254,49	11.070.261,33	416.641,04	3.319.309,70	595.409.565,08	263.871.710,28	287.822.953,04	
III. Finanzanlagen													
Anteile an verbundenen Unternehmen	2.988.149,29	1.200.000,00	0,00	0,00	4.188.149,29	310.615,41	0,00	0,00	0,00	310.615,41	2.677.533,88	3.877.533,88	
Summe Finanzanlagen	2.988.149,29	1.200.000,00	0,00	0,00	4.188.149,29	310.615,41	0,00	0,00	0,00	310.615,41	2.677.533,88	3.877.533,88	
Anlagen gesamt	794.935.114,06	33.097.947,01	612.393,66	0,00	827.420.667,41	528.385.869,90	11.070.261,33	416.641,04	3.319.309,70	595.720.180,49	266.549.244,16	291.700.486,92	

LAGEBERICHT

A. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

I. Geschäftsmodell des Unternehmens

Die KoWo-Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt, Erfurt (kurz: KoWo) ist ein kunden- und dienstleistungsorientiertes Unternehmen, dessen unternehmerische Tätigkeit hauptsächlich auf die Vermietung von zeitgerechtem und vor allem bezahlbarem Wohnraum der eigenen Bestände und von Beständen der Landeshauptstadt Erfurt, u.a. Objekte der Krämerbrücke, gerichtet ist. Alle Objekte liegen im Stadtgebiet der Landeshauptstadt Erfurt.

Gesellschaftszweck als 100 %-ige Tochtergesellschaft der Landeshauptstadt Erfurt ist vorrangig eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung. Die Gesellschaft errichtet, betreut, bewirtschaftet und verwaltet Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen.

Die KoWo ist alleinige Gesellschafterin der KoWo Bau & Service GmbH, Erfurt (kurz: KBS), die unter HRB 107335 beim Amtsgericht Jena eingetragen ist. Im Jahr 2025 hat die KBS ihre Geschäftstätigkeit kontinuierlich ausgebaut. Die Gesellschaft erbringt immobilienwirtschaftliche Bau- und Dienstleistungen für die KoWo.

II. Ziele und Strategien

Hauptziele der strategischen Ausrichtung der KoWo sind

1. die gesellschaftliche, soziale Verantwortung für unsere Mieter, Kunden und Mitarbeiter,
2. das nachhaltige Entwickeln unserer Immobilienquartiere, durch energetische und seniorengerechte Modernisierung,
3. eine vertrauensvolle, verlässliche und transparente Unternehmensführung zur Steigerung der Kundenorientierung und Mitarbeiterzufriedenheit (Prozessoptimierung),
4. das zukunftsfähige Wirtschaften durch ein leistungsfähiges Organisationsmodell, automatisierte Prozesse, der eindeutigen Fokussierung auf den Servicegedanken und den Ausbau des bereits hohen Digitalisierungsgrades,

LAGEBERICHT

5. die Steigerung der Attraktivität als Arbeitgeber, der Chancengleichheit sicherstellt und berufliche Entwicklung unterstützt sowie
6. der Aufbau eines Immobilienkompetenz- und Dienstleistungszentrums.

Dem digitalen Wandel stellt sich KoWo u. a. durch Modernisierung und Verbesserung der IT-Systeme und wesentlich durch die Implementierung neuer digitaler Prozesse.

In den nächsten Jahren wird im Wesentlichen in die energetische Modernisierung von Hochgeschossern, Instandsetzungsmaßnahmen technischer Anlagen sowie weiterer notwendiger Maßnahmen der Bestandsentwicklung, die Durchführung weiterer Energieeinsparmaßnahmen sowie in die Leerwohnungsmodernisierung unter Berücksichtigung der Entwicklung der Altersstruktur der Bevölkerung investiert. Ergänzend wird die Entwicklung von Neubauvorhaben auf eigenen Baugrundstücken zur Diversifizierung des eigenen Immobilienportfolios in den Fokus genommen.

Ziel der Gesellschaft ist, dauerhaft zeitgerechten und bezahlbaren Wohnraum für alle Erfurterinnen und Erfurter, insbesondere für Menschen mit besonderen Wohnbedürfnissen, anzubieten.

Die KoWo entwickelt deshalb ihre Kernkompetenzen in der wirtschaftlichen und technischen Bewirtschaftung von Wohnungen weiter konsequent fort.

B. WIRTSCHAFTSBERICHT

I. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Im Geschäftsjahr 2025 stand die gesamtwirtschaftliche Entwicklung weiterhin unter dem Einfluss struktureller Belastungsfaktoren. Nach zwei Jahren rückläufiger Wirtschaftsleistung konnte die deutsche Volkswirtschaft jedoch wieder ein leichtes Wachstum verzeichnen. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 0,2 %.¹

Die konjunkturelle Belebung war im Wesentlichen konsumgetragen. Sowohl die privaten Haushalte als auch der Staat weiteten ihre Ausgaben aus und leisteten damit den maßgeblichen Beitrag zur positiven Entwicklung. Insgesamt bleibt das gesamtwirtschaftliche Umfeld trotz der leichten Erholung weiterhin von strukturellen Herausforderungen geprägt.¹

¹ Nicht in der Abschlussprüfung geprüft.

LAGEBERICHT

Die außenwirtschaftliche Entwicklung blieb hingegen verhalten. Die Exporte gingen erneut zurück und standen unter spürbarem Druck durch höhere US-Zölle, die Aufwertung des Euro sowie eine zunehmende Wettbewerbsintensität insbesondere aus China. Parallel dazu hielt die Investitionszurückhaltung an. Sowohl bei den Ausrüstungsinvestitionen als auch im Baugewerbe wurde weniger investiert als im Vorjahr, was die binnenwirtschaftliche Dynamik zusätzlich dämpfte.¹

Die Entwicklung der Bruttowertschöpfung verlief im Jahr 2025 sektorübergreifend uneinheitlich. Insgesamt lag sie preisbereinigt um 0,1 % unter dem Vorjahresniveau. Im Produzierenden Gewerbe setzte sich der rückläufige Trend fort. Im dritten Jahr in Folge verringerte sich die preisbereinigte Bruttowertschöpfung und lag 1,0 % unter dem Vorjahr. Auch die Bauinvestitionen gingen erneut zurück und sanken preisbereinigt um 3,6 %, maßgeblich infolge weiterhin hoher Baupreise. Im Dienstleistungssektor zeigte sich ein differenziertes Bild. Die Unternehmensdienstleister verzeichneten einen Rückgang der preisbereinigten Bruttowertschöpfung um 0,8 %, insbesondere aufgrund der schwachen Entwicklung in den Bereichen Werbung und Marktforschung, wissenschaftlich-technische Dienstleistungen sowie Arbeitnehmerüberlassung. Demgegenüber nahm die Wirtschaftsleistung im Bereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe insgesamt um 1,2 % zu, wobei insbesondere der Einzelhandel positive Impulse setzte, während das Gastgewerbe rückläufige Umsätze verzeichnete. Im Wirtschaftsbereich Information und Kommunikation erhöhte sich die Bruttowertschöpfung erneut um 1,3 %, allerdings mit geringerer Dynamik als in den Vorjahren. Auch im Bereich Öffentliche Dienstleister, Erziehung und Gesundheit setzte sich das Wachstum mit einem Anstieg von 1,4 % fort. Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft verzeichnete im Jahr 2025 einen Anstieg der preisbereinigten Bruttowertschöpfung um 0,5 %. Ihr Anteil an der gesamten Bruttowertschöpfung lag damit bei knapp 10 %.¹

Im Jahr 2025 wurde die gesamtwirtschaftliche Entwicklung vor allem durch eine Ausweitung der Konsumausgaben getragen. Die privaten Haushalte erhöhten ihre preisbereinigten Ausgaben um 1,4 %, die staatlichen Ausgaben nahmen um 1,5 % zu. Demgegenüber blieben die Investitionen weiterhin verhalten. Die Bruttoanlageinvestitionen gingen erneut zurück, wenngleich der Rückgang mit 0,5 % weniger ausgeprägt war als in den Vorjahren. Auch der Außenhandel entwickelte sich in einem weiterhin von Unsicherheiten geprägten Umfeld rückläufig. Die Exporte verzeichneten 2025 nochmals ein Minus von 0,3 %.¹

Die Inflationsrate betrug im Jahr 2025 durchschnittlich 2,2 % und lag damit auf Vorjahresniveau. Seit dem starken Nachfrageschub nach der Coronakrise sowie zusätzlichen Belastungen infolge des Ukrainekriegs stehen die Baupreise unter erheblichem Druck. Zwischen Ende 2019 und Ende 2025 erhöhten sie sich um gut 48 % und erreichten damit ein historisch außergewöhnliches Niveau. Zwar haben sich Energiepreise und Lieferketten zuletzt stabilisiert, dennoch verbleibt das Preisniveau hoch.¹

¹ Nicht in der Abschlussprüfung geprüft.

LAGEBERICHT

Im vierten Quartal 2025 verteuerten sich Neubauten von Wohngebäuden gegenüber dem Vorjahr um 3,2 % und damit stärker als die allgemeine Preissteigerung von 2,1 %. Insbesondere das Ausbaugewerbe, das einen wesentlichen Anteil an den Bauleistungen im Wohnungsbau hat, trug mit einem Preisanstieg von 3,8 % weiterhin maßgeblich zum Kostendruck bei. Auch die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden ohne Schönheitsreparaturen entwickelten sich weiterhin dynamisch. Im vierten Quartal 2025 lagen sie um 4,1 % über dem Vorjahresniveau und stiegen damit sowohl stärker als die allgemeine Preisentwicklung als auch stärker als die Ausbauarbeiten im Wohnungsneubau. Trotz einer rückläufigen Nachfrage und einer spürbar gesunkenen Kapazitätsauslastung im Baugewerbe waren bislang keine Preisrückgänge bei Bauleistungen zu verzeichnen.¹

Die Wohnungswirtschaft steht weiterhin vor großen Herausforderungen, insbesondere im Hinblick auf die ambitionierten Klimaziele und die angestrebte Klimaneutralität bis 2045. Neben der Umsetzung energetischer Modernisierungsmaßnahmen erfordert auch der Ausbau der digitalen Infrastruktur erhebliche Investitionen.¹

Das von der Bundesregierung formulierte Ziel von 400.000 neuen Wohnungen pro Jahr wurde auch 2025 deutlich verfehlt. Nach aktuellen Schätzungen wurden Genehmigungen für rund 239.000 Wohnungen erteilt. Dies entspricht einem Anstieg von 11 % gegenüber dem Vorjahr, nachdem die Zahl der Baugenehmigungen 2024 noch um 17 % zurückgegangen war. Damit ist zwar eine Trendumkehr erkennbar, der deutliche Einbruch der Vorjahre konnte jedoch bei weitem nicht kompensiert werden. Seit 2020 ist die Zahl der genehmigten Wohnungen insgesamt um 43 % gesunken.¹

Die Bevölkerungsentwicklung in Deutschland zeigte im Jahr 2025 erstmals wieder einen leichten Rückgang. Zum Jahresende 2025 lebten gut 83,5 Millionen Personen in Deutschland, was gegenüber dem Vorjahr einem Minus von rund 100.000 Personen entspricht.¹

In Thüringen setzte sich der demografische Abwärtstrend fort. Zum 30. September 2025 hatte das Land nach vorläufigen Ergebnissen des Thüringer Landesamtes für Statistik 2.083.311 Einwohnerinnen und Einwohner. Seit Jahresbeginn reduzierte sich die Bevölkerungszahl damit um 16.966 Personen beziehungsweise 0,8 %. Auch mittelfristig ist mit einer weiteren Abschwächung der Bevölkerungsentwicklung zu rechnen. Die 3. regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung des Thüringer Landesamtes für Statistik prognostiziert bis zum Jahr 2042 einen Rückgang auf voraussichtlich 1.925.700 Einwohnerinnen und Einwohner. Gleichzeitig wird sich die Altersstruktur deutlich verschieben. Sowohl die Zahl der unter 20-Jährigen als auch die der erwerbsfähigen Bevölkerung im Alter von 20 bis 65 Jahren wird spürbar zurückgehen, während der Anteil der 65-Jährigen und Älteren weiter zunimmt.¹

¹ Nicht in der Abschlussprüfung geprüft.

LAGEBERICHT

Für die Abschätzung des zukünftigen Wohnraumbedarfs ist neben der Bevölkerungszahl insbesondere die Entwicklung der Haushaltsstruktur maßgeblich. Der Trend zu kleineren Haushalten wird sich infolge der demografischen Veränderungen fortsetzen. Die durchschnittliche Haushaltsgröße verringert sich von 1,92 Personen im Jahr 2022 auf 1,89 Personen im Jahr 2042. Gleichzeitig wird ein Rückgang der Haushaltszahlen um insgesamt 7,3 % beziehungsweise rund 79.000 Haushalte auf etwa 1,01 Millionen Haushalte erwartet. Die Entwicklung verläuft regional differenziert. Während für die Städte Erfurt, Jena und Weimar voraussichtlich keine rückläufigen Haushaltszahlen prognostiziert werden, ist insbesondere im ländlichen Raum mit teils deutlichen Rückgängen zu rechnen.¹

Die demografische Entwicklung erfordert verstärkte bauliche Anpassungen und Investitionen, die mit steigenden Kosten für Wohnungsunternehmen einhergehen. Zudem bleibt die soziale Integration älterer Menschen sowie die Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums für einkommensschwache Haushalte eine zentrale Herausforderung. Die Anzahl der Sozialwohnungen nimmt bundesweit weiter ab, wodurch der Druck auf den bezahlbaren Wohnungsmarkt zusätzlich steigt.¹

Im Gegensatz zu anderen Standorten profitiert Erfurt von seinem Status als Landeshauptstadt. Ca. 14.000 Unternehmen haben sich in und um Erfurt angesiedelt. Hinzu kommt die so genannte Impulsregion der Städte Erfurt, Weimar und Jena, welche eine Ansiedlung einer Vielzahl von Unternehmen in Erfurt zur Folge hat. Mit der Inbetriebnahme des ICE-Knotens im Dezember 2017 wurde Erfurt zur schnellen Mitte Deutschlands.¹

Auch in der Landeshauptstadt Erfurt zeigt sich eine verhaltene demografische Entwicklung. Zum 31. Dezember 2025 lag die Einwohnerzahl bei 213.647 Personen mit Hauptwohnsitz, was einem Rückgang gegenüber dem Vorjahr (215.199 Personen) entspricht. Langfristige Prognosen gehen von einer tendenziell stagnierenden oder leicht rückläufigen Bevölkerungsentwicklung aus. Trotz dieser Entwicklung sieht das Stadtplanungsamt weiterhin einen Bedarf von bis zu 4.000 zusätzlichen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, um den Erfurter Wohnungsmarkt zu stabilisieren.¹

Der Arbeitsmarkt in Erfurt blieb im Jahr 2025 insgesamt stabil. Die Arbeitslosenquote bewegte sich im Jahresverlauf um etwa 6,1 % bis 6,2 % und lag damit geringfügig über den entsprechenden Vorjahreswerten. Die Zahl der arbeitslos gemeldeten Personen nahm im Vergleich zu den jeweiligen Vorjahresmonaten leicht zu, während sich die Beschäftigungslage insgesamt weitgehend konstant darstellte. Strukturelle Herausforderungen wie der Fachkräftemangel bestehen weiterhin.¹

¹ Nicht in der Abschlussprüfung geprüft.

LAGEBERICHT

Die Mietentwicklung in Thüringen sowie in den Städten Erfurt, Weimar und Jena zeigt weiterhin einen moderaten, aber beständigen Anstieg der Nettokaltmieten im Bestand. Nach den vtw-Daten sind die Nettokaltmieten in Thüringen seit 2015 kontinuierlich gestiegen – dies gilt sowohl für den ländlichen Raum als auch für zentrale Städte wie Erfurt, Weimar und Jena. Die Preise in den Städten liegen dabei durchgängig über dem Niveau im ländlichen Raum, und der Abstand hat sich bis 2024 weiter vergrößert. Bei den vtw-Mitgliedsunternehmen sind die Kaltmieten im Jahr 2024 im Vergleich zum Vorjahr zwar nur moderat angehoben worden, jedoch bleiben die warmen Betriebskosten weiterhin ein zentraler Kostentreiber. Nach Wegfall staatlicher Energiepreisbremsen stellte der Verband 2024 erneut Anstiege bei den Fernwärmepreisen fest, die sich bislang nur begrenzt in den Endkundenverträgen niederschlagen. Die warmen Betriebskosten, also die Summe aus Heiz- und Warmwasserkosten, sind seit 2020 in allen Kreisen Thüringens spürbar angestiegen und zeigen eine zunehmende regionale Streuung. Gleichzeitig tragen diese Entwicklung und die anhaltend hohen Vorauszahlungen für Energie weiterhin erheblich zur Gesamtbelastung der Miethaushalte bei.¹

Die im März 2015 vom Deutschen Bundestag beschlossene Mietpreisbremse gilt in Thüringen für Erfurt und Jena seit dem 31.03.2016. Die Mieten bei neu abgeschlossenen Mietverträgen werden auf maximal 10 % oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete begrenzt. Die geltende Mietpreisbremse wurde Anfang 2021 bis Ende 2025 verlängert. Am 11. Dezember 2024 beschloss die Bundesregierung eine weitere Verlängerung bis zum 31. Dezember 2029. Der Mietspiegel der Landeshauptstadt Erfurt galt ursprünglich für den Zeitraum vom 01. Juli 2022 bis zum 30. Juni 2024 und wurde zur Sicherstellung der fortlaufenden Rechts- und Planungssicherheit unverändert bis zum 30. Juni 2025 verlängert. Zum 01. Juli 2025 ist der neue Mietspiegel 2025 in Kraft getreten. Dieser besitzt eine Gültigkeit bis zum 30. Juni 2027.¹

Zudem hat das Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft zum 1. Oktober 2019 die Kappungsgrenzenverordnung für Erfurt in Kraft gesetzt. Die Bestandsmieten dürfen innerhalb von drei Jahren nicht mehr als 15 % steigen. Die Verordnung galt vorläufig bis zum 30.09.2024 und wurde in diesem Jahr bis zum 30.09.2029 verlängert.¹

Die langfristige Sicherstellung der Finanzierung für Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Investitionsmaßnahmen steht weiterhin vor Herausforderungen. Die verlängerte Kappungsgrenzenverordnung, die Mietpreisbremse und der aktualisierte Mietspiegel begrenzen weiterhin die wirtschaftlichen Spielräume. Gleichzeitig erschweren unzureichende und unsichere Förderinstrumente sowie steigende Baukosten eine nachhaltige finanzielle Planung.¹

¹ Nicht in der Abschlussprüfung geprüft.

LAGEBERICHT

Die KoWo ist Mitglied im Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V. (vtw). Die 238 Mitgliedsunternehmen bewirtschaften insgesamt rund 265.000 Wohnungen in Thüringen. Dabei handelt es sich überwiegend um kommunale Wohnungsgesellschaften und Wohnungsgenossenschaften, die breite Schichten der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum versorgen und damit einen wesentlichen wohnungs- und sozialpolitischen Beitrag leisten.¹

Vor dem Hintergrund der anhaltenden gesamtwirtschaftlichen Unsicherheiten, der Energiepreis- und Zinsentwicklung sowie der strukturellen Herausforderungen im Bau- und Kapitalmarktumfeld kommt den Mitgliedsunternehmen weiterhin eine stabilisierende Funktion für den Thüringer Wohnungsmarkt zu. Die wirtschaftliche Basis der überwiegenden Mehrheit der Thüringer Wohnungsunternehmen ist weiterhin tragfähig. Gleichwohl haben sich die Rahmenbedingungen spürbar verschärft. Insbesondere gestiegene Bau- und Finanzierungskosten, die Volatilität der Energiepreise sowie der anhaltende Material- und Fachkräftemangel wirken dämpfend auf Investitionsfähigkeit und Neubautätigkeit. Eine verlässliche Prognose zur weiteren Entwicklung ist vor diesem Hintergrund nur eingeschränkt möglich.¹

¹ Nicht in der Abschlussprüfung geprüft.

LAGEBERICHT

II. Geschäftsverlauf

1. Geschäftstätigkeit

Wie nachfolgend im Einzelnen dargestellt, ist aus Sicht der Geschäftsführung der KoWo der Geschäftsverlauf des Geschäftsjahrs 2025 positiv zu bewerten.

a. Bewirtschaftungstätigkeit - Hauptgeschäftsfeld

Bestandsentwicklung Eigentum Gesamt

	31.12.2025		31.12.2024		Differenz	
	Anzahl	Fläche [m²]	Anzahl	Fläche [m²]	Anzahl	Fläche [m²]
Wohnungen	12.226	658.055	12.224	657.955	2	100
Gewerbereinheiten	342	37.902	341	36.769	1	1.133
sonstige Mieteinheiten	751	15.640	762	15.987	-11	-347
Summe Mieteinheiten	13.319	711.597	13.327	710.711	-8	886

Der Gesamtbestand an Mieteinheiten hat sich gegenüber dem Vorjahr geringfügig reduziert. Der Anstieg der Gewerbeflächen ist auf den Ankauf zusätzlicher Gewerbeobjekte zurückzuführen.

Der Sanierungsstand für Wohnungen des KoWo-Eigentums stellt sich wie folgt dar:

Sanierungsstand Objekte

	saniert		teilsaniert		unsaniert		Summe	
	Anzahl	Fläche [m²]	Anzahl	Fläche [m²]	Anzahl	Fläche [m²]	Anzahl	Fläche [m²]
Mieteinheiten	85	6.143	11.859	638.070	282	13.842	12.226	658.055

Für Objekte mit dem Zustand „saniert“ erfolgten ab dem Jahr 2011 umfangreiche Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen. In den nächsten Jahren werden weitere umfangreiche Maßnahmenpakete an Bestandsobjekten durchgeführt.

Im Geschäftsjahr wurden insgesamt 14,7 Mio. € für Instandhaltungsmaßnahmen aufgewendet. Davon gingen 5,3 Mio. € als Instandhaltungsanteil in die Ertüchtigung von Wohnungen nach Mieterwechseln. Im Rahmen dieser Ertüchtigung wurden auch Wohnungen altersgerecht umgestaltet.

LAGEBERICHT

Der stichtagsbezogene Leerstand stellt sich wie folgt dar:

Leerstand Wohnungen

	Anzahl WE	davon Leerstand	Leerstands- quote	bereinigte Leerstandsquote
Mieteinheiten	12.226	949	7,8%	3,5%

Der bereinigte Leerstand zum 31.12.2025 veränderte sich im Vergleich zum Vorjahr von 3,4 % auf 3,5 %. Im bereinigten Leerstand bleiben stillgelegte, nicht wieder vermietbare Altbauten sowie sich aus strategischen Gründen nicht im Vermietungsprozess befindliche Objekte unbeachtet. In der unbereinigten Leerstandsquote von 7,8 % sind diese 552 leerstehenden Wohnungen enthalten. Von den insgesamt 552 Objekten befinden sich derzeit 286 Wohnungen in der Sanierung sowie weitere 226 Wohnungen in der Sanierungsvorbereitung, mit dem Ziel, diese zeitnah wieder dem Vermietungsprozess zuzuführen.

Die Leerstandsquote ist maßgeblich auf erforderliche ad-hoc-Maßnahmen im unbewohnten Zustand zur Beseitigung des Instandhaltungszustaus der vergangenen Jahre zurückzuführen. Die Umsetzung dieser Maßnahmen erfolgt jedoch weiterhin mit erheblichem Zeitverzug, da die Kapazitäten in einzelnen Gewerken nach wie vor begrenzt sind. Dies führt dazu, dass Instandhaltungsarbeiten nicht unmittelbar nach Freiwerden einer Wohnung abgeschlossen werden können, wodurch sich die zeitnahe Wiedervermietung verzögert.

Die Erlösschmälerungen aus Leerstand bei Wohnungen in 2025 betrugen 6,2 % der Sollmieten (2024: 5,5 %).

b. Verwaltung für andere Eigentümer

In 2025 hat die KoWo folgende Bestände für die Stadt Erfurt verwaltet:

Fremdverwaltung nach Mieteinheiten

	31.12.2025	31.12.2024	Differenz
Wohnungen	160	169	-9
Gewerbe	31	31	0
Garagen, Stellplätze, Gärten, Sonstiges	26	26	0
Summe Mieteinheiten	217	226	-9

LAGEBERICHT

c. Mietentwicklung

In 2025 hat sich im Vorjahresvergleich die durchschnittliche monatliche Miete je qm vermietete Wohnfläche im Gesamtbestand von € 5,84 auf € 5,94 erhöht. KoWo stellt damit breiten Schichten der Erfurter Bevölkerung weiterhin bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung. Die Erhöhung der durchschnittlichen Miete resultiert aus Mietpreisanpassungen im Rahmen von Neuvermietungen sowie aus den Anpassungen der Bestandsmieten an die ortsüblichen Mieten.

Bei den vermieteten Gewerberäumen sind die durchschnittlichen Mieten auf € 4,07 in 2025 (Vj.: € 3,92) gestiegen. Die geringen Mieten resultieren aus dem sozialen Engagement, insbesondere durch die Zurverfügungstellung von preisgünstigen Räumen an gemeinnützige Vereine und soziale Einrichtungen (bspw. „Haus der Vereine“, „DiZ - Dienstleistungszentren für haushaltsnahe Dienstleistungen“).

d. Investitionen

Neubau und Sanierung

Im Geschäftsjahr 2025 lagen die Investitionsschwerpunkte weiterhin auf der Sanierung und Instandsetzung der Hochgeschosser sowie der fünfgeschossigen Wohngebäude. Darüber hinaus wurden umfangreiche Maßnahmen zur technischen Erneuerung von Anlagen, zur laufenden Bestandserhaltung sowie zur Umsetzung weiterer Energieeinspar- und Brandschutzmaßnahmen durchgeführt. Ein weiterer Fokus lag auf der Modernisierung bislang nicht sanierter Wohnungen unter Berücksichtigung der sich verändernden Altersstruktur der Bevölkerung.

Ein zentrales Projekt stellt die umfassende Modernisierung des Ärztehauses am Moskauer Platz 15 dar, das sich über mehrere Jahre erstreckt und auch im Jahr 2025 einen wesentlichen Investitionsschwerpunkt bildete. Ergänzend wurde mit der Entwicklung von Neubauvorhaben auf eigenen Grundstücken zur strategischen Diversifizierung des Immobilienportfolios begonnen. Hierzu zählt unter anderem das Neubauprojekt „Auenkamp“ in der Tallinner Straße, dessen Umsetzung im kommenden Jahr fortgeführt wird.

Die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen im Jahr 2025 beeinflussten die Investitionstätigkeit maßgeblich. Steigende Baupreise, ein weiterhin erhöhtes Zinsniveau sowie anhaltende geopolitische Unsicherheiten erschwerten die wirtschaftliche Kalkulation geplanter Maßnahmen und führten teilweise zu zeitlichen Verschiebungen. Vor diesem Hintergrund wurde bei der Finanzierungsstruktur verstärkt auf den Einsatz von Eigenmitteln abgestellt, um die Belastungen aus steigenden Fremdkapitalkosten zu begrenzen und die wirtschaftliche Stabilität zu sichern.

LAGEBERICHT

Instandhaltung

Ein besonderes Augenmerk der KoWo ist auf eine wirtschaftlich optimale, laufende Instandhaltung gerichtet. In 2025 wurden für die laufende Instandhaltung 5,4 Mio. € (Vj.: 5,0 Mio. €) ausgegeben. Die Erhöhung ist im Wesentlichen auf den gestiegenen Bedarf an Instandhaltungsmaßnahmen zurückzuführen, der durch höhere Baukosten zusätzlich verstärkt wurde.

e. Kundenorientierung

Der Kunde/Mieter steht im Mittelpunkt unserer Tätigkeit. Dabei verfolgen wir den Anspruch, die Belange unserer Mieterinnen und Mieter zügig, mit hoher Qualität und bestmöglicher Kundenzufriedenheit zu erledigen. Neben der persönlichen Erreichbarkeit haben wir unsere anderen Kommunikationskanäle, wie Online-Kontakte und Mieter-App, weiter ausgebaut.

Alle Unternehmensprozesse sind auf den Kunden/Mieter ausgerichtet.

Im Berichtsjahr erfolgte eine Neuaufstellung der Kundenprozesse hin zu einem zentralen Kundenservice als ersten Ansprechpartner, mit dem Ziel einer hohen Erstlösungsquote und -kompetenz. Ergänzend wurden spezialisierte Quartiersteams etabliert, um eine kundennahe Betreuung mit klarem Fokus auf quartiersspezifische Bedürfnisse sicherzustellen.

f. Soziales Engagement

Soziales Engagement und wirtschaftliche Stabilität stehen bei der KoWo nicht im Widerspruch, sondern bilden eine gemeinsame Grundlage der geschäftspolitischen Ausrichtung. Die nachhaltige Sicherung des Unternehmenserfolgs erfolgt im Einklang mit der sozialen Verantwortung gegenüber den Mieterinnen und Mietern sowie den Quartieren.

Zur Stärkung funktionierender und lebendiger Nachbarschaften entwickelt die KoWo ihre Quartiere kontinuierlich weiter und fördert aktiv das Miteinander. Ein besonderer Fokus liegt dabei auf der nachwachsenden Generation, für die im Rahmen der Quartiersentwicklungen geeignete Gestaltungs- und Entfaltungsräume geschaffen werden. Ziel ist es, bestehende Bedarfe frühzeitig zu erkennen und bedarfsgerecht zu ergänzen. Hierzu arbeitet die KoWo eng mit sozialen und staatlichen Einrichtungen, Wohlfahrtsverbänden, Sozialträgern sowie gemeinnützigen und kulturellen Institutionen zusammen.

Vor dem Hintergrund der demografischen Veränderungen richtet die KoWo ihre sozialen Angebote konsequent an den sich wandelnden Anforderungen der Mieterschaft aus. Im Mittelpunkt steht dabei das Ziel, den Mieterinnen und Mietern ein möglichst langes, sicheres und selbstbestimmtes Wohnen im vertrauten Umfeld zu ermöglichen.

LAGEBERICHT

g. Wohnraum für Menschen mit besonderen Wohnbedürfnissen

Städte und Gemeinden haben im Rahmen der Daseinsvorsorge die Aufgabe, ausreichend Unterkünfte für Menschen mit besonderen Wohnbedürfnissen zur Verfügung zu stellen.

Die KoWo arbeitet auch diesbezüglich eng mit den Vertretern der Landeshauptstadt Erfurt zusammen. Gemeinsame Projekte sind:

- mittel- bzw. langfristige Anmietung durch die Landeshauptstadt Erfurt
 - Magdeburger Allee 165 (50 Plätze)
 - Dortmunder Block (169 Plätze)
 - Ulan-Bator-Straße 76/77 (60 Plätze)
- Dezentrale Unterbringung in Beständen der KoWo (seit 2014)
- Prüfung weiterer gemeinsamer Aktivitäten.

h. Nachhaltigkeitsbericht

Die KoWo hat im Jahr 2023 mit der schrittweisen Implementierung eines strukturierten Nachhaltigkeitsmanagements begonnen, um den steigenden ökologischen, sozialen und ökonomischen Anforderungen systematisch zu begegnen. Ziel ist es, Nachhaltigkeitsaspekte dauerhaft in die Unternehmenssteuerung zu integrieren und strategisch weiterzuentwickeln.

Als kommunales Wohnungsunternehmen versteht die KoWo nachhaltiges Handeln als integralen Bestandteil ihrer Verantwortung gegenüber Stadt, Gesellschaft und Mieterschaft. Im Fokus stehen dabei die langfristige Sicherung und Verbesserung der Wohnqualität in den Quartieren sowie die Bereitstellung von bezahlbarem und zugleich energieeffizientem Wohnraum.

Durch die konsequente Ausrichtung auf nachhaltige Investitionen und zukunftsfähige Konzepte leistet die KoWo einen Beitrag zur Entwicklung klimaorientierter und lebenswerter Wohn- und Lebensräume und stärkt zugleich die wirtschaftliche Stabilität des Unternehmens.

LAGEBERICHT

C. WIRTSCHAFTLICHE LAGE DER GESELLSCHAFT

I. Ertragslage

Das Jahresergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

Ertragslage

	2025		2024		Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit	72.234	96	69.751	98	2.483
Erlöse aus Betreuungstätigkeit	291	0	223	0	68
Erlöse aus anderen LuL	5	0	1	0	4
Bestandsveränderung	2.532	3	453	1	2.079
Aktivierte Eigenleistung	73	0	80	0	-7
sonstige betriebliche Erträge	621	1	597	1	24
<u>Gesamtleistung</u>	<u>75.756</u>	<u>100</u>	<u>71.105</u>	<u>100</u>	<u>4.651</u>
Betriebskosten	31.607	42	27.166	36	4.441
Instandhaltungsaufwand	14.737	19	16.239	24	-1.502
Personalaufwand	11.444	15	10.585	12	859
Planmäßige Abschreibungen	11.070	15	10.476	15	594
Übrige Aufwendungen	4.125	5	3.793	4	332
<u>Betrieblicher Aufwand</u>	<u>72.983</u>	<u>96</u>	<u>68.259</u>	<u>91</u>	<u>4.724</u>
Betriebsergebnis	2.773	4	2.846	9	-73
Finanzergebnis	-958		961		-1.919
Unternehmensergebnis	1.815		3.807		-1.992
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	172		-401		573
Neutrales Ergebnis	4.488		948		3.540
<u>Jahresüberschuss</u>	<u>6.131</u>		<u>5.156</u>		<u>975</u>

Im Betriebsergebnis spiegelt sich vor allem die Bewirtschaftungstätigkeit als Kerngeschäft wider. Dieses beinhaltet im Wesentlichen die Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit, die Aufwendungen für Betriebs- und Instandhaltungskosten sowie die planmäßigen Abschreibungen. Das Betriebsergebnis ist gegenüber dem Jahr 2024 leicht rückläufig. Die gestiegenen Betriebskosten konnten nicht in vollem Umfang durch höhere Umsatzerlöse, Bestandsveränderungen sowie geringere Instandhaltungsaufwendungen kompensiert werden.

Die höheren Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit (T€ 2.483) ergeben sich hauptsächlich aus höheren Erlösen aus den Betriebskostenabrechnungen für das Jahr 2024 (T€ 1.950). Die Mieterlöse konnten um T€ 484 und die Pächterlöse um T€ 49 gesteigert werden.

LAGEBERICHT

Die Betriebskosten haben sich vorrangig durch Preiserhöhungen im Energiesektor und bei der Gebäudeversicherung gegenüber dem Vorjahr erhöht. Die Bestandsveränderungen sowie die Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit korrespondieren zu den Betriebskosten.

Im Vergleich zu 2024 wird der Instandhaltungsaufwand 2025 rund T€ -1.502 niedriger ausgewiesen. Aufgrund der anhaltenden wirtschaftlichen Unsicherheiten, der geopolitischen Konflikte, des Fachkräftemangels und der hohen Energiepreise konnten die für 2025 geplanten Instandhaltungsmaßnahmen nicht vollständig umgesetzt werden. Weiterhin gilt, dass die notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen zwingend in Folgejahren nachzuholen sind.

Der Personalaufwand hat sich infolge von Neueinstellungen und einer Tarifierhöhung um T€ 859 auf T€ 11.444 erhöht.

Die Erhöhung der planmäßigen Abschreibungen (T€ 594) ist insbesondere auf die Zugänge zum Sachanlagevermögen zurückzuführen.

Im Geschäftsjahr 2025 wurde gegenüber dem Vorjahr ein um T€ -73 niedrigeres Betriebsergebnis erzielt.

Das Finanzergebnis 2025 (T€ -958) beinhaltet im Wesentlichen Zinsaufwendungen von T€ 1.727 und Zinserträge aus Tages- und Festgeldanlagen in Höhe von T€ 769.

Auch in 2025 wurde ganz bewusst besonderer Wert auf die Sicherheit der Geldanlagen gelegt und dabei auf höhere Risikoprämien verzichtet.

Das positive neutrale Ergebnis in Höhe von T€ 4.488 beinhaltet im Wesentlichen einerseits Erträge aus Zuschreibungen auf Sachanlagen (T€ 3.319), Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (T€ 406) und periodenfremde Erträge (T€ 369) und andererseits Aufwendungen für die Wertberichtigung und Ausbuchung von Mietforderungen in Höhe von T€ 458.

Insgesamt ist das Jahresergebnis in Höhe von T€ 6.131 im Wesentlichen durch im neutralen Ergebnis abgebildete Sondereffekte beeinflusst.

Die positive Abweichung des Jahresergebnisses gegenüber dem Wirtschaftsplan 2025, der ein Ergebnis von T€ 2.094 vorsah, resultiert im Wesentlichen aus höheren sonstigen betrieblichen Erträgen sowie geringeren Abschreibungen. Die reduzierten Abschreibungen stehen im Zusammenhang mit nicht im geplanten Umfang realisierten Baumaßnahmen. Die gestiegenen sonstigen betrieblichen Erträge ergeben sich im Wesentlichen aus Zuschreibungen auf das Anlagevermögen.

Ziel der Gesellschaft ist es, weiterhin positive Jahresergebnisse zu erzielen und über ausreichend Liquidität zu verfügen, um die Kapitaldienste gegenüber Fremdkapitalgebern sowie den

LAGEBERICHT

zu erwartenden Instandhaltungsaufwand auch zukünftig mit der bisherigen Zuverlässigkeit leisten zu können.

Die Ertragslage der KoWo ist trotz der erheblichen Einflüsse bei Betriebs- und Instandhaltungskosten zufrieden stellend.

II. Finanzlage

1. Eigenkapital

Eigenkapitalquote (ohne Sonderposten)

	2025	2024	2023	2022
Nominal (T€)	229.045	222.914	217.758	212.910
Quote	67,1%	67,1%	67,8%	67,8%

Das Eigenkapital der Gesellschaft setzt sich zum 31.12.2025 aus Stammkapital (T€ 52), Kapitalrücklage gemäß § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB (T€ 65.069), Anderen Gewinnrücklagen (T€ 157.793) und Jahresüberschuss (T€ 6.131) zusammen.

Im Geschäftsjahr 2025 konnte die positive wirtschaftliche Entwicklung der KoWo weiter fortgesetzt werden. Die Eigenkapitalquote ist unverändert zum Vorjahr.

Das Verhältnis von Eigenkapital zu Fremdkapital (Verbindlichkeiten und Rückstellungen) beträgt 215,4 % (Vj.: 216,3 %).

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betreffen ausschließlich langfristige Objektfinanzierungen. Die Zinsen für langfristige Darlehen sind i. d. R. zwischen 5 und 20 Jahren gesichert.

LAGEBERICHT

2. Liquidität

Entwicklung der Liquidität in Anlehnung an die Kapitalflussrechnung DRS 21

	2025 T€	2024 T€
1. Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	8.610	12.955
2. Cash Flow aus Investitionstätigkeit	-31.914	-20.360
3. Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit	3.919	5.011
4. Finanzmittelfonds am Ende der Periode		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds (Zwischensummen 1. - 3.)	-19.385	-2.394
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	37.028	39.422
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	17.643	37.028
5. Zusammensetzung des Finanzmittelfonds	17.643	37.028
Liquide Mittel	17.643	37.028

Der Cash-Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit (T€ 8.610) und aus der Finanzierungstätigkeit (T€ 3.919) reichen nicht aus, um den Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit (T€ -31.914) auszugleichen. Infolgedessen hat sich der Finanzmittelfonds gegenüber dem Vorjahr um T€ -19.385 vermindert.

Der Cash Flow aus Investitionstätigkeit (T€ -31.914) wird im Wesentlichen durch die Investitionen in das Sachanlagevermögen (T€ -31.227), die Kapitaleinlage in die KoWo Bau & Service GmbH (T€ -1.200) und von erhaltenen Zinsen (T€ 769) beeinflusst.

Der Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit (T€ 3.919) resultiert im Wesentlichen aus Darlehensaufnahmen (T€ 10.000), planmäßiger Tilgung (T€ 4.751) und Zinszahlungen (T€ 1.727).

Die Finanzlage ist geordnet. Die Zahlungsfähigkeit war im Berichtszeitraum jederzeit gegeben. Die Finanzierung der geplanten mittel- bis langfristigen Investitionen ist im Wesentlichen durch freie Guthaben sowie geplante zukünftige Mittelzuflüsse gesichert.

LAGEBERICHT

III. Vermögenslage

Die Vermögenslage der Gesellschaft stellt sich wie folgt dar:

Aktiva	31.12.2025		31.12.2024		Veränderungen T€
	T€	%	T€	%	
<u>langfristig gebundenes Vermögen</u>					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	287.823	84,3	263.872	79,4	23.951
Finanzanlagen	3.877	1,1	2.677	0,8	1.200
	291.700	85,4	266.549	80,2	25.151
<u>kurzfristige Vermögenswerte</u>					
Vorratsvermögen	28.541	8,4	26.009	7,8	2.532
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	2.523	0,7	1.918	0,6	605
Forderungen gegen Gesellschafter	817	0,2	660	0,2	157
Liquide Mittel	17.643	5,2	37.028	11,1	-19.385
Rechnungsabgrenzungsposten	325	0,1	174	0,1	151
	49.849	14,6	65.789	19,8	-15.940
<u>Bilanzvolumen</u>	<u>341.549</u>	<u>100,0</u>	<u>332.338</u>	<u>100,0</u>	<u>9.211</u>
Passiva	31.12.2025		31.12.2024		Veränderungen T€
	T€	%	T€	%	
<u>Eigenmittel</u>					
Eigenkapital	229.045	67,1	222.914	67,1	6.131
Sonderposten	3.470	1,0	3.701	1,1	-231
	232.515	68,1	226.615	68,2	5.900
<u>Mittel- und langfristige Fremdmittel</u>					
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	45.314	13,3	39.115	11,8	6.199
Rückstellungen	61	0,0	75	0,0	-14
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	216	0,1	373	0,1	-157
	45.591	13,4	39.563	11,9	6.028
<u>kurzfristige Fremdmittel</u>					
Rückstellungen	24.306	7,1	23.828	7,2	478
Verbindlichkeiten	36.453	10,6	39.658	11,9	-3.205
Rechnungsabgrenzungsposten	2.684	0,8	2.674	0,8	10
	63.443	18,5	66.160	19,9	-2.717
<u>Bilanzvolumen</u>	<u>341.549</u>	<u>100,0</u>	<u>332.338</u>	<u>100,0</u>	<u>9.211</u>

Die Bilanz ist durch langfristiges Immobilienvermögen geprägt, das neben den Eigenmitteln durch die in der Vermögenslage als langfristig dargestellten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten im Wesentlichen finanziert ist.

Durch die Aktivierungen von Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen unter Berücksichtigung planmäßigen Abschreibungen ist insgesamt eine Erhöhung der immateriellen Vermögensgegenstände und des Sachanlagevermögens um T€ 23.951 zu verzeichnen.

LAGEBERICHT

Die Erhöhung der Anderen Finanzanlagen resultiert aus der Kapitaleinlage (T€ 1.200) in die KoWo Bau & Service GmbH.

Die im Vorratsvermögen ausgewiesenen, noch nicht abgerechneten Betriebs-, Heiz- und Wasserkosten für die Abrechnungsperiode 2025 haben sich aufgrund der preislichen Entwicklungen im Energiesektor im Wesentlichen für Heizkosten und durch die gestiegenen Betriebskosten, insbesondere bei der Gebäudeversicherung, insgesamt um T€ 2.532 gegenüber dem Vorjahr erhöht.

Die Liquiden Mittel werden um T€ -19.385 niedriger gegenüber 2024 ausgewiesen. Im Wesentlichen resultiert dies aus den gegenüber dem Vorjahr höheren Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen.

Die Erhöhung der Aktiva um T€ 9.211 resultiert im Wesentlichen aus den Aktivierungen von immateriellen Vermögensgegenständen und des Sachanlagevermögens (T€ 23.951). Dem steht die Abnahme der liquiden Mittel gegenüber (T€ -19.385).

Auf der Passivseite haben sich die Eigenmittel um T€ 5.900 erhöht. Wesentliche Einflussfaktoren sind der Jahresüberschuss (T€ 6.131) sowie die Auflösung des Sonderpostens für Investitionszulage (T€ -231).

Die lang- und mittelfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich insbesondere durch Darlehensaufnahmen (T€ 10.000) und planmäßige Tilgungen von Darlehen (T€ 4.751) auf T€ 45.314 erhöht.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten betreffen im Wesentlichen Erhaltene Anzahlungen (T€ 30.414, Vj: T€ 30.846) und Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (T€ 3.639, Vj.: T€ 4.600)

Die Vermögenslage der KoWo ist geordnet.

IV. Gesamtaussage

Die Geschäftsführung der KoWo beurteilt die wirtschaftliche Lage des Unternehmens positiv.

Diese Einschätzung basiert auf einer stabilen Ertragslage, einer soliden Finanzlage mit gesicherter Liquidität sowie einer nachhaltigen Vermögenslage.

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 derzeit über eine komfortable

LAGEBERICHT

Eigenkapitalquote und eine gesicherte Liquidität, die eine hohe finanzielle Flexibilität und Sicherheit gewährleisten. Auch die Vermögensstruktur zeigt in der aktuellen Lage eine zukunftsorientierte und wertbeständige Entwicklung.

Aus dieser stabilen Ausgangsposition heraus sieht die Geschäftsführung das Unternehmen gut gerüstet, um flexibel auf zukünftige Marktveränderungen reagieren zu können und strategische Ziele nachhaltig zu verfolgen.

D. LEISTUNGSINDIKATOREN

I. Finanzielle Leistungsindikatoren

1. Eigenkapitalquote

Eines der Ziele der Geschäftsführung ist der ausgewogene Einsatz von Eigen- und Fremdkapital. Die Aufrechterhaltung einer solide strukturierten Bilanz ermöglicht es, Modernisierungsmaßnahmen und zukunftsorientierte Projekte nachhaltig zu planen und umzusetzen.

Für das Geschäftsjahr 2025 war zum 31.12.2025 eine Eigenkapitalquote (ohne Sonderposten) in Höhe von 57,4 % geplant. Erzielt wurde eine Eigenkapitalquote (ohne Sonderposten) von 67,1 %. Der Grund für die Abweichung zur Planung ist eine niedrigere Bilanzsumme.

2. Durchschnittliche Wohnungsmiete

Die durchschnittliche Wohnungsmiete gemessen in €/m² ist der wirtschaftliche Indikator der Einnahmenseite der KoWo. Dabei steht für KoWo die Aufgabe im Vordergrund, Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung nachhaltig anbieten zu können und die erheblichen Baukostensteigerungen, die nicht zuletzt aus einer geänderten rechtlichen Situation (bspw. EnEV, Brandschutzverordnung) verbunden mit den neuen Klimazielen resultieren, dauerhaft leisten zu können.

Im Vorjahresvergleich hat sich in 2025 die durchschnittliche monatliche Miete je qm vermieteter Wohnfläche im Gesamtbestand von € 5,84 auf € 5,94 erhöht. Dies resultiert hauptsächlich aus Mietpreisanpassungen im Rahmen von Neuvermietungen sowie aus den Anpassungen der Bestandsmieten an die ortsüblichen Mieten.

LAGEBERICHT

3. Leerstandsquote

Unter den Darstellungen zum Geschäftsverlauf der Bewirtschaftungstätigkeiten ist die Entwicklung des bereinigten Leerstands in der Stichtagsbetrachtung beschrieben. Der Leerstand hat über den Jahresverlauf direkte Auswirkung auf das Unternehmensergebnis und damit auf die finanzielle Steuerung des Unternehmens.

Aus den Stichtagswerten zum jeweiligen Monatsende lassen sich bereinigte Leerstände berechnen. Für das Geschäftsjahr 2025 lag der bereinigte Leerstand mit 3,5 % auf einem vergleichsweise stabilen Niveau.

II. Weitere Leistungsindikatoren

1. Personal- und Sozialbereich

Der harte Wettbewerb am Immobilienmarkt erfordert höchste Effizienz. Hervorragend motivierte und absolut auf Kundenorientierung ausgerichtete qualifizierte Mitarbeiter sind deshalb unabdingbar. Das Unternehmen stellt sich diesen Anforderungen.

Wesentliche Punkte des Personalkonzepts sind:

- zielführendes Personalentwicklungssystem (Mitarbeiterbeurteilung, Trainings-/Qualifizierungsmaßnahmen, Karriere-/Nachfolgeplanung) und
- zieladäquate Stellenbesetzung in allen Bereichen

Zur Umsetzung der dringend notwendigen Investitions- und Instandhaltungsmaßnahmen wurden insbesondere im technischen Bereich sowie im Quartiersmanagement neue Mitarbeiter eingestellt.

Ganz besonderen Wert legt das Unternehmen auf die Aus- und Weiterbildung, d.h. die Qualifikation der Mitarbeiter. Ein wesentlicher Teil der Mitarbeiter hat in den letzten Jahren an umfassenden Aus- und Weiterbildungsmaßnahmen teilgenommen. Das Unternehmen unterstützt dieses Engagement der Mitarbeiter durch Kostenübernahme und bezahlte Freistellungen.

Beruf und Familie sind für das Unternehmen kein Widerspruch. Seit 2009 verfügt das Unternehmen über das Zertifikat „audit-berufundfamilie“ der gemeinnützigen Hertie-Stiftung unter Schirmherrschaft der Bundesfamilienministerin. In 2025 wurde KoWo zum sechsten Mal mit dem Zertifikat für eine familien- und lebensphasenbewusste Personalpolitik ausgezeichnet.

LAGEBERICHT

Die KoWo ist vollwertiges Mitglied im Arbeitgeberverband. Die Mitarbeiter erhalten tarifliche Leistungen.

2. Umwelt

Aktiver Umweltschutz ist in der Wohnungswirtschaft untrennbar mit dem Umweltbewusstsein der Mieter sowie deren persönlichen Bedarf an Wärme und Energie verbunden. Neben der Vielzahl der technischen Erfordernisse legt KoWo deshalb besonderen Wert auf die Information der Mieter zum Thema „Richtiges Heizen und Lüften“. Hierzu gibt es umfangreiche und praktische Tipps im Download auf der KoWo-Homepage. Darüber hinaus werden im Rahmen des vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) geförderten Projektes „Stromspar-Check-Plus“ in Kooperation mit der Caritas, Haushalte mit niedrigem Einkommen über Stromsparmöglichkeiten beraten. Die Mieter erhalten eine umfassende kostenfreie Energieberatung, ein Starterpaket mit energiesparenden Produkten, einen individuellen Stromspar-Fahrplan und qualifizierte Tipps, wie sie ihren Stromverbrauch mit einfachen Mitteln weiter reduzieren können.

Umweltschutz und Energiesparen stehen auch bei jedem unserer Modernisierungs- und Neubauprojekte im Fokus. Aktuelles Beispiel hierfür ist die Ende 2023 abgeschlossene energetische Sanierung des Huttenstraße 14-16 und die in diesem Zuge installierte Photovoltaikanlage. Auch die ab 2026 anstehende klimagerechte Sanierung der Körnerstraße 9+10, der geplante Neubau Tallinner Straße sowie der abgeschlossene Neubau der Kindertagesstätte „Lichtblick“ sind hier zu nennen. Energetische Sanierung, Fassadenbegrünung, Photovoltaikanlagen und andere der Klimawandelanpassung betreffende Maßnahmen werden auch bei unserer Quartiersentwicklungsstrategie an zentraler Stelle mitgedacht.

Mit der Errichtung von barrierefreien Radabstellanlagen in Erfurter Wohngebieten in unmittelbarer Nähe zu unseren Wohnungsbeständen sowie der Anschaffung von Diensträdern schafft die KoWo zudem Voraussetzungen für unsere Mieter und Mitarbeiter, mehr Rad zu fahren und durch die Einsparung von CO²-Emission einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten.

Auch das Projekt „Für Biene & Co, Natur und Mensch“, bei dem die KoWo eine unbebaute Fläche im Wohngebiet Wiesenhügel naturnah entwickelt, wurde erfolgreich umgesetzt. Hierbei wurde eine artenreiche Blumenwiese angelegt, mit deren Hilfe die Insektenlebensräume erweitert werden. Im Rahmen einer Kooperation mit einem ortsansässigen Imker wurden auf diesem Grundstück Bienenvölker aufgestellt. Um das Projekt abzurunden, sollen Lehrer, Schüler und Kinder einer im Stadtteil ansässigen Kindertagesstätte und/oder einer Schule das Projekt mit begleiten und langfristig das Thema „Für Biene & Co, Natur und Mensch“ in den Unterricht einfließen lassen.

LAGEBERICHT

E. PROGNOSE-, RISIKO- UND CHANCENBERICHT

I. Prognosebericht

Durch die Fokussierung auf die kunden- und dienstleistungsorientierte Vermietung, der Verbesserung der internen Prozesse und nachhaltiges Investieren in die Wohnquartiere erwarten wir weiterhin eine positive und stabile wirtschaftliche Entwicklung des Unternehmens.

Auf Basis des Jahresabschlusses 2024 wurde die KoWo durch die Deutsche Bundesbank mit Testat vom 27. März 2025 als notenbankfähig eingestuft.

Eine große Herausforderung für die KoWo wird in den nächsten Jahren sein, weiterhin ausreichend bezahlbaren Wohnraum anbieten zu können. Den gestiegenen Baukosten versucht die KoWo mit der kontinuierlich gestiegenen Beauftragung der Tochtergesellschaft KBS mit Instandsetzungs- und Instandhaltungsaufgaben, insbesondere mit Blick auf das komplexe Leerwohnungsprogramm, entgegenzuwirken. Zwischenzeitlich bedient die KBS neben den Gewerken Maler- und Bodenbelagsarbeiten auch Elektro, Tischler und Heizung/Lüftung/Sanitär. Weitere Dienstleistungsaufgaben sind bereits in Vorbereitung. So ist unter anderem geplant, künftig die Messdienstleistungen, einschließlich der Installation, Ablesung und Überwachung von Verbrauchserfassungsgeräten wie Wärmehäusern, in den Beständen der KoWo selbst zu übernehmen. Erste Pilotprojekte wurden bereits im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen an den Liegenschaften Huttenstraße 14–16 sowie am Wiesenhügel erfolgreich implementiert. Darüber hinaus wurden im Laufe des Jahres weitere Pilotvorhaben realisiert, darunter der Austausch der Messgeräte in einem Punkthochhaus. Diese Projekte tragen wesentlich zur Erprobung und Optimierung der Prozesse im Rahmen des eigenständigen Messstellenbetriebs bei.

In 2021 sind fünf Ärztehäuser sowie unbebaute Grundstücke von der Landeshauptstadt Erfurt in den Bestand der KoWo übergegangen. Für die unbebauten Grundstücke plant die KoWo sukzessive eigene Projektentwicklungen zu initiieren, um eine Diversifizierung des Bestandes zu ermöglichen. Die hierfür nötigen Mittel sind im Zuge der kommenden Wirtschaftsplanungen zu berücksichtigen.

Die Umsatzerlöse pro Jahr werden in den kommenden 5 Jahren zwischen 74,4 Mio. € und 84,1 Mio. € erwartet. Im mittelfristigen Planungszeitraum sind Instandsetzungsmaßnahmen in Höhe von rd. 70 Mio. € eingeplant, wovon 23 Mio. € für die laufende Instandhaltung vorgesehen sind.

Für die Jahre 2026 und 2027 sind Investitionen in den Bestand in Höhe von rd. 117 Mio. € vorgesehen. Diese Mittel werden insbesondere für die Instandsetzung und Modernisierung haustechnischer Anlagen, einschließlich Lüftungssystemen sowie Wärme- und Warmwasserversorgung, eingesetzt. Darüber hinaus sind Investitionen in elektrotechnische Anlagen, den Brandschutz, die Gebäudeleittechnik sowie in die Aufwertung des Wohnumfelds eingeplant.

LAGEBERICHT

Seit 2021 erfolgt eine umfassende Modernisierung des Ärztehauses Moskauer Platz 15, welche sich über mehrere Jahre erstrecken wird. Im Berichtsjahr wurde zudem die Sanierung der Ärztehäuser Alfred-Delp-Ring 22 und Blücherstraße 4 begonnen. Die Ärztehäuser stellen in den Stadtteilen Moskauer Platz, Roter Berg und Herrenberg einen wesentlichen infrastrukturellen Schwerpunkt dar und fungieren als zentrale Einrichtungen der Daseinsvorsorge. Durch die Sanierung sollen die Gebäude mit ihrer Funktion im Stadtgebiet erhalten werden.

Weiterhin werden Kosten für die Fortführung des Neubaus Tallinner Straße im gleichen Stadtteil berücksichtigt. Die Investitionen beinhalten zudem Sanierungskosten für das Objekt Huttenstraße 9-16, die klimawandelgerechte Sanierung der Körnerstraße 9+10 sowie Wohngebäude im Quartier Wiesenhügel. Darüber hinaus umfassen sie die Revitalisierung der Reihenhaussiedlung Falkenried 1-11, um Wohnraum unter Berücksichtigung ökonomischer und energetischer Aspekte zu schaffen. Diese Maßnahmen zielen darauf ab, die vorhandenen Gebäude zu verbessern und zu modernisieren, um eine optimale Wohnsituation zu schaffen und gleichzeitig ökonomische und energieeffiziente Standards zu erfüllen.

Zusätzlich sind jährlich ca. 5,7 Mio. € für die Instandsetzung von Wohnungen sowie für wohnwertsteigernde Maßnahmen im Zuge von Mieterwechseln vorgesehen. Diese Maßnahmen berücksichtigen zugleich die Anpassung des Wohnraums an individuelle Mieteranforderungen im Kontext des demografischen Wandels.

Für das Jahr 2026 prognostiziert das Unternehmen Umsatzerlöse in Höhe von 74,4 Mio. € und einen Jahresüberschuss von 0,1 Mio. €. Das Ergebnis wird dabei maßgeblich durch Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von 14,6 Mio. € beeinflusst.

Das Unternehmen ist für die Zukunft gut aufgestellt.

II. Risikoberichterstattung

Die KoWo agiert als größter Wohnungsanbieter in Erfurt in einem sich stabilisierenden, aber immer noch schwierigen Markt.

Die Herausforderung an die Geschäftsführung der KoWo ist, die sich öffnende Schere zwischen der Höhe der Mieterlöse einerseits und den steigenden Kosten, insbesondere den Bauwerkskosten andererseits, zu schließen. Auch die neuen sehr anspruchsvollen Klimaziele werden steigende Kosten nach sich ziehen. Die im Unternehmen erzielten Überschüsse aus der Hausbewirtschaftung müssen ausreichen, um den Wohnungsbestand insgesamt langfristig zu erhalten.

Durch die konsequente dienstleistungsorientierte Ausrichtung aller Bereiche, die Investitionen in die Bestände und die konsequente Rückführung der Verbindlichkeiten sowie die geplanten

LAGEBERICHT

Maßnahmen zur weiteren Verbesserung der Einnahmen, ist die Zukunftsfähigkeit des Unternehmens langfristig gesichert. Die langfristige Bestandserhaltung und Sicherung wird auch durch die langfristige Investitionsplanung als Bestandteil der 5-jährigen Unternehmensplanung abgesichert.

Es besteht das Risiko des Verfehlens der Ergebnisprognose, wenn nicht planbare Sondersachverhalte mit wirtschaftlich relevantem Gewicht eintreten.

Ein geringeres Ergebnis als für 2026 geplant könnte eintreten, wenn die Annahmen für die Mietentwicklung nicht eintreten, wenn die Zinskonditionen von den Annahmen in der Planung abweichen, wenn die geplanten Instandhaltungsbudgets nicht eingehalten werden können oder wenn sich aus steigenden Baukosten höhere Instandhaltungsaufwendungen ergeben. Das Kerngeschäft an sich ist stabil. Aufgrund der anhaltenden geopolitischen Konflikte, wirtschaftlichen Unsicherheiten und der Auswirkungen der Energiekrise könnten erforderliche Instandhaltungs- und Baumaßnahmen nicht wie geplant durchgeführt werden. Hinzu kommen mögliche Kostensteigerungen verbunden mit eingeschränkten Ressourcen der Fachfirmen. Insbesondere im Bereich der Gewerbemietflächen besteht das Risiko von Mietausfällen und der Verzögerung von Einnahmen.

Die strategischen Risiken der zukünftigen Entwicklung, die den Bestand des Unternehmens gefährden oder seine Entwicklung wesentlich beeinträchtigen können, sind:

- das Mietniveau in Erfurt und die Entwicklung des Erfurter Mietspiegels im Verhältnis zu den Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungskosten
- die energetischen Gebäudeanforderungen und steigende Baukosten bei sinkenden Reallöhnen der Mieter
- die Einstellung der Förderung nach der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG)
- die mit den Klimazielen geplanten gesetzlichen Änderungen, insbesondere in Bezug auf CO²-Einsparungen
- die Entwicklung an den Kapitalmärkten, insbesondere die Wertstabilität des EURO und die Stabilität des deutschen und internationalen Bankensystems sowie die Auswirkungen der Zinsentscheidungen der EZB
- die Auswirkungen von Basel IV auf die Finanzierung künftiger Investitionen
- die wirtschaftliche Entwicklung in der Region

Ein systematisches Darlehensmanagement beobachtet und verringert die Risiken aus Kreditaufnahme und Darlehenslaufzeiten. Schwerpunkt des Finanzmanagements ist die langfristige Sicherung des günstigen Zinsniveaus und die vorausschauende Beobachtung von Zinserhöhungsrisiken. Die Entwicklung der Zinsen wird laufend überwacht. Rechtzeitig vor Ablauf von

LAGEBERICHT

Zinsbindungen werden Verlängerungen bzw. Neuabschlüsse angestrebt. Sollten sich am Kapitalmarkt dauerhafte Zinserhöhungen abzeichnen, werden zur langfristigen Sicherung des Zinsniveaus Forward-Darlehen abgeschlossen sowie KfW-Fördermittel vertraglich gesichert.

Die Entwicklung auf den Finanzmärkten wird im Rahmen des Risikomanagementsystems aufmerksam verfolgt, um Risiken entsprechend des Grundsatzes „Sicherheit vor Rendite“ möglichst frühzeitig zu erkennen und diesen somit rechtzeitig begegnen zu können.

Risiken mit wesentlichem Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage für das Geschäftsjahr 2026 können im Wirtschaftsplan für 2026 nicht vorhersehbare Entwicklungen sein:

- extreme Material- und Lohnpreisentwicklungen im Baugewerbe bzw. einzelnen Gewerken und die damit verbundene Unmöglichkeit der Einhaltung der Instandhaltungsbudgets
- anhaltender Fachkräftemangel im Handwerk.

Die Abkehr von der konsequenten Anpassung der Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen an die Ertragssituation, an die Finanzierungsmöglichkeiten und von der klaren ökonomischen Ausrichtung des Unternehmens können eine entwicklungsbeeinträchtigende oder bestandsgefährdende Entwicklung zur Folge haben.

Ansonsten bestehen die Risiken der KoWo aus dem allgemeinen Geschäftsrisiko einer kommunalen Wohnungsgesellschaft, die ausschließlich am regionalen Markt tätig ist.

Zur frühzeitigen Erkennung und Steuerung potenzieller Risiken aus verschiedenen Bereichen wird ein unternehmensweites, frühwarnindikatorbasiertes Risikofrüherkennungs- und Überwachungssystem eingesetzt. Dieses System bündelt Maßnahmen zur Risikosteuerung und integriert ein Internes Kontrollsystem sowie ein Compliance-Management-System. Auf diese Weise werden Risiken effektiv minimiert und die Einhaltung gesetzlicher Vorschriften sichergestellt.

Die Risiken werden in folgende Kategorien unterteilt:

- Finanzielle Risiken (z. B. Zins- und Liquiditätsrisiken)
- Operative Risiken (z. B. Ausfälle in der Bewirtschaftung, technische Störungen)
- Strategische Risiken (z. B. nachteilige gesetzliche Änderungen, Imageschäden)
- Compliance-Risiken (z. B. Verstöße gegen gesetzliche Vorgaben)

Alle Risiken werden nach Eintrittswahrscheinlichkeit und Schadenshöhe bewertet. Die Eintrittswahrscheinlichkeit beschreibt die voraussichtliche Wahrscheinlichkeit des Eintretens und wird

LAGEBERICHT

auf einer Skala von 1 bis 5 oder durch eine qualitative Klassifikation bewertet. Die mögliche Schadenshöhe gibt an, mit welchem Schadensausmaß bei Eintreten des Risikos zu rechnen ist. Dabei erfolgt eine Nettobewertung nach Gegenmaßnahmen in Euro. Imageschäden werden gemäß ihrer kurz- und langfristigen Wirkung auf die Vermögens- und Ertragslage bewertet. Wenn eine quantitative Bewertung nicht möglich ist, erfolgt eine qualitative Klassifikation, insbesondere bei Compliance-Risiken.

Alle identifizierten Risiken sowie die entsprechenden Maßnahmen und Bewertungen werden im internen Risikomanagementhandbuch dokumentiert. Eine regelmäßige Aktualisierung dieses Handbuches und der einzelnen Risiken gewährleistet eine verlässliche und aktuelle Risikobewertung. Dieses integrierte Risikomanagementsystem ermöglicht eine frühzeitige Erkennung und Steuerung von Risiken und sichert damit die langfristigen Unternehmensziele.

Die interne monatliche Risikoberichterstattung wird derzeit an geänderte Organisatorische Strukturen und Zuständigkeiten angepasst.

III. Chancenberichterstattung

Das Jahresergebnis könnte besser als in der Planung für 2026 sein, wenn

- die erwarteten Mieteinnahmen höher als geplant ausfallen oder
- die Instandhaltungsbudgets unterschritten werden.

Die strategischen Chancen bestehen im Wesentlichen in folgenden Sachverhalten:

- steigende Bevölkerungszahl der Stadt Erfurt
- Wohnungsbestand in nahezu allen Stadtgebieten Erfurts
- breit gefächelter Immobilienbestand für breite Bevölkerungsschichten
- klare Zielsetzung als modernes und effizientes Dienstleistungsunternehmen mit interessanten, zukunftsorientierten Arbeitsplätzen für leistungsorientierte Mitarbeiter
- zielführendes Personalentwicklungssystem
- dienstleistungsorientierte Strukturen und Prozesse
- Kompetenz-/Dienstleistungszentrum für die Stadt Erfurt
- vorhandene Mittel für Investitionen in den vorhandenen Neu- und Altbaubestand.

LAGEBERICHT

Zusätzlich bietet die fortschreitende Digitalisierung erhebliche Chancen zur Optimierung interner Prozesse und zur Steigerung der Effizienz. Im Jahr 2025 erfolgte eine Migration der Unternehmenssoftware auf S/4HANA, wodurch eine modernisierte IT-Infrastruktur geschaffen wurde, die effizientere Geschäftsprozesse und eine verbesserte Datenverfügbarkeit ermöglicht. Dies bietet u. a. die Chance, Entscheidungen schneller und fundierter zu treffen und auf Veränderungen am Markt flexibler zu reagieren.

Zudem können durch die Digitalisierung Arbeitsabläufe automatisiert und damit effizienter gestaltet werden. Dies fördert nicht nur die Produktivität, sondern verbessert auch die Servicequalität und Kundenzufriedenheit durch transparentere und schnellere Bearbeitungsprozesse. Auch im Bereich der Nachhaltigkeit ergeben sich Chancen durch den Einsatz digitaler Lösungen zur optimierten Steuerung von Energieeffizienz und CO₂-Management.

Insgesamt bietet die fortschreitende Digitalisierung und die Einführung moderner IT-Lösungen vielversprechende Wachstumschancen und eine erhöhte Zukunftsfähigkeit durch innovative und agile Prozesse.

Durch das kapitalmarktfähige Darlehens- und Beleihungsportfolio, im Rahmen dessen die aktuelle Beleihungswertermittlungsverordnung und die veränderte Finanzierungspraxis der Banken durch Basel III frühzeitig berücksichtigt wurde, kann die KoWo auch bei sich drastisch ändernden Finanzierungsverhalten der Finanzinstitute interessante Zins- und Tilgungsbedingungen erwarten.

Erfurt, 27. Februar 2026



Alexander Hilge
Geschäftsführer

RECHTLICHE VERHÄLTNISSE

- Firma KoWo-Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt
- Gründung am 12. Dezember 1990
- Sitz Erfurt
- Handelsregister-Eintragung Registergericht Amtsgericht Jena
HRB 102585 am 3. September 1991
Der letzte Auszug datiert vom 18. Februar 2026.
- Gesellschaftsvertrag Gültig i. d. F. vom 4. April 2024
- Geschäftsjahr Kalenderjahr
- Gegenstand des Unternehmens

(1) Gegenstand des Unternehmens ist vorrangig eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung. Die Gesellschaft errichtet, betreut, bewirtschaftet und verwaltet Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen, darunter Eigenheime und Eigentumswohnungen. Sie kann außerdem alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen, Grundstücke erwerben, belasten und veräußern sowie Erbbaurechte ausgeben. Sie kann Gemeinschaftsanlagen, Folgeeinrichtungen und Dienstleistungen bereitstellen.

(2) Die Gesellschaft ist berechtigt, alle Geschäfte und Maßnahmen vorzunehmen, die geeignet erscheinen, den Gesellschaftszweck unmittelbar oder mittelbar zu fördern.

(3) Die Gesellschaft kann sich zur Erfüllung ihrer Aufgaben anderer Unternehmen bedienen, sich an ihnen beteiligen und solche Unternehmen sowie Hilfs- und Nebenbetriebe errichten, erwerben und pachten und Interessengemeinschaften eingehen, sofern deren Geschäftsgegenstände von dem in Absatz 1 genannten Geschäftsgegenstand gedeckt sind und mit ihm in einem wirtschaftlichen und organisatorischen Zusammenhang stehen.

(4) Die Gesellschaft hat ihren Wohnungsbestand entsprechend ihrer wirtschaftlichen Erfordernisse anzupassen. Bei vorgesehenen Verkäufen von Wohnungen aus dem Bestand sind im Vorfeld Alternativen der Verwertung zu prüfen.

(5) Die Gesellschaft bekennt sich zum Schutz ihrer Mieter auch im Fall des § 15 Abs. 2 Nr. 14 des Gesellschaftsvertrags. Sie gewährleistet in solchen Verkaufsfällen den Mieterschutz durch die Vereinbarung einer Sozialcharta mit dem jeweiligen Erwerber.

- Stammkapital € 52.200,00 (voll eingezahlt)
- Gesellschafterin Landeshauptstadt Erfurt (100%)
- Geschäftsführung/Vertretung
 - Herr Alexander Hilge, Jena
 - einzelvertretungsberechtigt
 - Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB
- Zustimmungsbedürftige Rechtsgeschäfte Gemäß § 13 des Gesellschaftsvertrags
- Aufsichtsrat (§§ 11, 12 und 13 des Gesellschaftsvertrags) Der Aufsichtsrat besteht aus mindestens sechs Mitgliedern. Mindestens fünf Mitglieder des Aufsichtsrats werden von der Landeshauptstadt Erfurt entsandt. Mindestens ein weiteres Mitglied aus dem Kreis der Arbeitnehmer der Gesellschaft wird auf Vorschlag des Betriebsrates der Gesellschaft durch die Gesellschafterversammlung bestellt. Zur personellen Zusammensetzung während des Berichtsjahres verweisen wir auf die Angaben im Anhang.
- Gesellschafterversammlung (§§ 14, 15 und 16 des Gesellschaftsvertrags) Die ordentliche Gesellschafterversammlung wird durch die Geschäftsführung mindestens einmal jährlich und zwar spätestens acht Monate nach Abschluss des Geschäftsjahres zur Feststellung des Jahresabschlusses einberufen.
- Erlaubnis Durch Bescheid vom 1. August 1996 wurde dem Unternehmen die Erlaubnis eines Gewerbes nach § 34c GewO bestätigt. Eine Erweiterung der Erlaubnis erfolgte am 16. April 2002. Durch Bescheid vom 8. April 2019 wurde dem Unternehmen die Erlaubnis eines Gewerbes nach § 34c GewO erweitert um die Wohnimmobilienverwaltung für Dritte.



- Veröffentlichung Bekanntmachungen der Gesellschaft erfolgen in dem gleichen Blatt, in dem die Landeshauptstadt Erfurt ihre amtlichen Bekanntmachungen veröffentlicht.

- Prokuristen – Herr Dr. Sebastian Schäller, Jena

 – Frau Sandra Fleischmann, Bad Langensalza

 – beide einzelvertretungsberechtigt

- Gesellschafterbeschlüsse • **4. Juli 2025**
 - Feststellung des Jahresabschlusses der Gesellschaft zum 31. Dezember 2024
 - Der Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2024 wird in die anderen Gewinnrücklagen eingestellt
 - Entlastung der Geschäftsführung für ihre Tätigkeit im Geschäftsjahr 2024
 - Entlastung des Aufsichtsrats für seine Tätigkeit im Geschäftsjahr 2024
 - Bestellung des Abschlussprüfers für den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025

- **5. Januar 2026**
 - Feststellung des Wirtschaftsplans 2026 (Stand 17.12.2025)

Wesentliche Veränderungen der rechtlichen Verhältnisse nach dem Abschlussstichtag liegen nicht vor.





Besondere Auftragsbedingungen für Prüfungen und prüfungsnahe Leistungen

Stand: 1. Januar 2024

Präambel

Diese Auftragsbedingungen ergänzen und konkretisieren die vom Institut der Wirtschaftsprüfer e. V. herausgegebenen Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften (in der dem Auftragsbestätigungs-/Angebotsschreiben beigefügten Fassung) und sind diesen gegenüber vorrangig anzuwenden. Sie gelten nachrangig zu einem Auftragsbestätigungs-/Angebotschreiben. Das Auftragsbestätigungs-/Angebotschreiben zusammen mit allen Anlagen bildet die „Sämtlichen Auftragsbedingungen“.

A. Ergänzende Bestimmungen für Abschlussprüfungen nach § 317 HGB und vergleichbare Prüfungen nach nationalen und internationalen Prüfungsgrundsätzen

Die Prüfung wird gemäß § 317 HGB und unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer e. V. festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung ("GoA") durchgeführt. Dem entsprechend wird die Prüfung unter Beachtung der Grundsätze gewissenhafter Berufsausübung so geplant und angelegt, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf den Prüfungsgegenstand laut Auftragsbestätigungsschreiben wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden.

Alle Prüfungshandlungen werden durchgeführt, die den Umständen entsprechend für die Beurteilung als notwendig erachtet werden und es wird geprüft, in welcher Form der in § 322 HGB resp. den GoA vorgesehene Vermerk zum Prüfungsgegenstand erteilt werden kann. Über die Prüfung des Prüfungsgegenstands wird in berufsüblichem Umfang berichtet. Um Art, Zeit und Umfang der einzelnen Prüfungshandlungen in zweckmäßiger Weise festzulegen, wird, soweit es für erforderlich gehalten wird, das System der rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollen geprüft und beurteilt, insbesondere soweit es der Sicherung einer ordnungsgemäßen Rechnungslegung dient. Wir werden damit aber nicht beurteilen, ob der Fortbestand des geprüften Unternehmens oder die Wirksamkeit und Wirtschaftlichkeit der Geschäftsführung zugesichert werden kann (§ 317 IVa HGB). Wie berufsüblich, werden die Prüfungshandlungen in Stichproben durchgeführt, sodass ein unvermeidliches Risiko besteht, dass auch bei pflichtgemäß durchgeführter Prüfung selbst wesentliche falsche Angaben unentdeckt bleiben können. Daher werden z.B. Unterschlagungen und andere Unregelmäßigkeiten durch die Prüfung nicht notwendigerweise aufgedeckt. Wir weisen darauf hin, dass die Prüfung in ihrer Zielsetzung nicht auf die Aufdeckung von Unterschlagungen und anderen Unregelmäßigkeiten, die nicht Übereinstimmung des Prüfungsgegenstands mit den maßgebenden Rechnungslegungsgrundsätzen betreffen,

ausgerichtet ist. Sollten jedoch im Rahmen der Prüfung derartige Sachverhalte festgestellt werden, wird dem Auftraggeber dies unverzüglich zur Kenntnis gebracht.

Vorstehende Ausführungen zu Prüfungszielen und -methoden gelten für andere Prüfungen nach nationalen oder internationalen Prüfungsgrundsätzen sinngemäß.

Es ist Aufgabe der gesetzlichen Vertreter des Auftraggebers, wesentliche Fehler im Prüfungsgegenstand zu korrigieren und uns gegenüber in der Vollständigkeitserklärung zu bestätigen, dass die Auswirkungen etwaiger nicht korrigierter Fehler, die von uns während des aktuellen Auftrags festgestellt wurden sowohl einzeln als auch in ihrer Gesamtheit für den Prüfungsgegenstand unwesentlich sind.

B. Auftragsverhältnis

Werden uns Dokumente, die rechtliche Relevanz haben, zur Verfügung gestellt, stellen wir ausdrücklich klar, dass wir weder eine Verpflichtung zur rechtlichen Beratung bzw. Überprüfung haben, noch dass dieser Auftrag eine allgemeine Rechtsberatung beinhaltet. Der Auftraggeber hat daher auch eventuell im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Auftrages von uns zur Verfügung gestellte Musterformulierungen zur abschließenden juristischen Prüfung seinem verantwortlichen Rechtsberater vorzulegen. Der Auftraggeber ist verantwortlich für sämtliche Entscheidungen der gesetzlichen Vertreter und anderer Bevollmächtigter in Zusammenhang mit unseren Leistungen sowie die Verwendung der Ergebnisse der Leistungen und die Entscheidung darüber, inwieweit unsere Leistungen für eigene interne Zwecke des Auftraggebers geeignet sind.

C. Informationszugang

Es liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter des Auftraggebers, uns einen uneingeschränkten Zugang zu den für den Auftrag erforderlichen Aufzeichnungen, Schriftstücken und sonstigen Informationen zu gewährleisten. Das Gleiche gilt für die Vorlage zusätzlicher Informationen, die vom Auftraggeber zusammen mit dem Abschluss sowie ggf. dem zugehörigen Lagebericht veröffentlicht werden. Der Auftraggeber wird diese rechtzeitig vor Erteilung des Bestätigungsvermerks bzw. unverzüglich sobald sie vorliegen, zugänglich machen. Sämtliche Informationen, die uns vom Auftraggeber oder in seinem Auftrag zur Verfügung gestellt werden, müssen vollständig sein.

D. Mündliche Auskünfte

Soweit der Auftraggeber beabsichtigt, eine Entscheidung oder sonstige wirtschaftliche Disposition auf Grundlage von Informationen und/oder Beratung zu treffen, welche dem Auftraggeber mündlich erteilt



wurde, so ist der Auftraggeber verpflichtet, entweder (a) uns rechtzeitig vor einer solchen Entscheidung zu informieren und uns zu bitten, das Verständnis des Auftraggebers über solche Informationen und/oder Beratung schriftlich zu bestätigen oder (b) in Kenntnis des oben genannten Risikos einer solchen mündlich erteilten Information und/oder Beratung jene Entscheidung in eigenem Ermessen und in alleiniger Verantwortung zu treffen.

E. Entwurfsfassungen

Entwurfsfassungen eines Arbeitsergebnisses dienen lediglich unseren internen Zwecken und/oder der Abstimmung mit dem Auftraggeber und stellen demzufolge nur eine Vorstufe des Arbeitsergebnisses dar und sind weder final noch verbindlich und erfordern eine weitere Durchsicht. Wir sind nicht dazu verpflichtet, ein finales Arbeitsergebnis im Hinblick auf Umstände, die uns seitdem im Arbeitsergebnis benannten Zeitpunkt des Abschlusses der Tätigkeit, oder in Ermangelung eines solchen Zeitpunkts der Auslieferung des Arbeitsergebnisses zur Kenntnis gelangt sind oder eintreten, zu aktualisieren. Dies gilt dann nicht, wenn wir aufgrund der Natur der Leistungen dazu verpflichtet sind.

F. Freistellung

Der Auftraggeber ist dazu verpflichtet, uns von allen Ansprüchen Dritter (einschließlich verbundener Unternehmen) sowie daraus folgenden Verpflichtungen, Schäden, Kosten und Aufwendungen (insbesondere angemessene externe Anwaltskosten) freizustellen, die aus der Verwendung des Arbeitsergebnisses durch Dritte resultieren und die Weitergabe direkt oder indirekt durch den Auftraggeber oder auf seine Veranlassung hin erfolgt ist. Diese Verpflichtung besteht nicht in dem Umfang, wie wir uns ausdrücklich schriftlich damit einverstanden erklärt haben, dass der Dritte auf das Arbeitsergebnis vertrauen darf.

G. Elektronische Datenversendung (E-Mail)

Den Parteien ist die Verwendung elektronischer Medien zum Austausch und zur Übermittlung von Informationen gestattet und diese Form der Kommunikation stellt als solche keinen Bruch von etwaigen Verschwiegenheitspflichten dar. Den Parteien ist bewusst, dass die elektronische Übermittlung von Informationen (insbesondere per E-Mail) Risiken (z.B. unberechtigter Zugriff Dritter) birgt.

Jegliche Änderung der von uns auf elektronischem Wege übersandten Dokumente ebenso wie jede Weitergabe von solchen Dokumenten auf elektronischem Wege an Dritte darf nur nach unserer schriftlichen Zustimmung erfolgen.

H. Vollständigkeitserklärung

Die von den gesetzlichen Vertretern erbetene Vollständigkeitserklärung umfasst gegebenenfalls auch die Bestätigung, dass die in einer Anlage zur Vollständigkeitserklärung zusammengefassten Auswirkungen von nicht korrigierten falschen Angaben im

Prüfungsgegenstand sowohl einzeln als auch insgesamt unwesentlich sind.

I. Entbindung der Verschwiegenheitspflicht

Der in ISA (DE) 720 (Rev.) Tz. 22(e) enthaltenen Verpflichtung des Abschlussprüfers zu den sonstigen Informationen im Bestätigungsvermerk eine Erklärung abzugeben, (1) dass der Abschlussprüfer nichts zu berichten hat, oder (2) die nicht korrigierte wesentliche falsche Darstellung der sonstigen Informationen beschreibt, kann nur entsprochen werden, wenn der Abschlussprüfer von seiner Verschwiegenheitspflicht (§ 43 Abs. 1 WPO, § 323 Abs. 1 Satz 1 HGB, § 203 Abs. 1 Nr. 3 StGB) wirksam entbunden wurde (ISA [DE] 720 (Revised) Tz. D.22.2).

J. Geltungsbereich

Die in den Sämtlichen Auftragsbedingungen enthaltenen Regelungen – einschließlich der Regelung zur Haftung – finden auch auf alle künftigen, vom Auftraggeber erteilten sonstigen Aufträge entsprechend Anwendung, soweit nicht jeweils gesonderte Vereinbarungen getroffen werden bzw. über einen Rahmenvertrag erfasst werden oder soweit für uns verbindliche in- oder ausländische gesetzliche oder behördliche Erfordernisse einzelnen Regelungen zu Gunsten des Auftraggebers entgegenstehen.

Für unsere Leistungen gelten ausschließlich die Bedingungen der Sämtlichen Auftragsbedingungen; andere Bedingungen werden nicht Vertragsinhalt, wenn der Auftraggeber diese mit uns im Einzelnen nicht ausdrücklich schriftlich vereinbart hat. Allgemeine Einkaufsbedingungen, auf die im Rahmen automatisierter Bestellungen Bezug genommen wird, gelten auch dann nicht als einbezogen, wenn wir diesen nicht ausdrücklich widersprochen haben.

K. Anwendbares Recht / Gerichtsstand

Für die Auftragsdurchführung sind die von den maßgeblichen deutschen berufsständischen Organisationen (Wirtschaftsprüferkammer, Institut der Wirtschaftsprüfer e. V., Steuerberaterkammern) entwickelten und verabschiedeten Berufsgrundsätze, soweit sie für den Auftrag im Einzelfall anwendbar sind, bestimmend.

Auf das Auftragsverhältnis und auf sämtliche hieraus oder aufgrund der Erbringung der darin vereinbarten Leistungen resultierenden außervertraglichen Angelegenheiten oder Verpflichtungen findet deutsches Recht Anwendung.

Ausschließlicher Gerichtsstand für alle in Verbindung mit dem Auftrag oder den darunter erbrachten Leistungen entstehenden Rechtsstreitigkeiten ist der Sitz unserer Kanzlei / Berufsgesellschaft in Deutschland.

Allgemeine Auftragsbedingungen

für

Wirtschaftsprüferinnen, Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

vom 1. Januar 2024

1. Geltungsbereich

- (1) Die Auftragsbedingungen gelten für Verträge zwischen Wirtschaftsprüferinnen, Wirtschaftsprüfern oder Wirtschaftsprüfungsgesellschaften (im Nachstehenden zusammenfassend „Wirtschaftsprüfer“ genannt) und ihren Auftraggebern über Prüfungen, Steuerberatung, Beratungen in wirtschaftlichen Angelegenheiten und sonstige Aufträge, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich in Textform vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist.
- (2) Dritte können nur dann Ansprüche aus dem Vertrag zwischen Wirtschaftsprüfer und Auftraggeber herleiten, wenn dies vereinbart ist oder sich aus zwingenden gesetzlichen Regelungen ergibt. Im Hinblick auf solche Ansprüche gelten diese Auftragsbedingungen auch diesen Dritten gegenüber. Einreden und Einwendungen aus dem Vertragsverhältnis mit dem Auftraggeber stehen dem Wirtschaftsprüfer auch gegenüber Dritten zu.

2. Umfang und Ausführung des Auftrags

- (1) Gegenstand des Auftrags ist die vereinbarte Leistung, nicht ein bestimmter wirtschaftlicher Erfolg. Der Auftrag wird nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berufsausübung ausgeführt. Der Wirtschaftsprüfer übernimmt im Zusammenhang mit seinen Leistungen keine Aufgaben der Geschäftsführung. Der Wirtschaftsprüfer ist für die Nutzung oder Umsetzung der Ergebnisse seiner Leistungen nicht verantwortlich. Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrags sachverständiger Personen zu bedienen.
- (2) Die Berücksichtigung ausländischen Rechts bedarf – außer bei betriebswirtschaftlichen Prüfungen – der ausdrücklichen Vereinbarung in Textform.
- (3) Ändert sich die Sach- oder Rechtslage nach Abgabe der abschließenden beruflichen Äußerung, so ist der Wirtschaftsprüfer nicht verpflichtet, den Auftraggeber auf Änderungen oder sich daraus ergebende Folgen hinzuweisen.

3. Mitwirkungspflichten des Auftraggebers

- (1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, dass dem Wirtschaftsprüfer alle für die Ausführung des Auftrags notwendigen Unterlagen und weiteren Informationen rechtzeitig übermittelt werden und ihm von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung des Auftrags von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für die Unterlagen und weiteren Informationen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit des Wirtschaftsprüfers bekannt werden. Der Auftraggeber wird dem Wirtschaftsprüfer geeignete Auskunftspersonen benennen.
- (2) Auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers hat der Auftraggeber die Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen und der weiteren Informationen sowie der gegebenen Auskünfte und Erklärungen in einer vom Wirtschaftsprüfer formulierten Erklärung in gesetzlicher Schriftform oder einer sonstigen vom Wirtschaftsprüfer bestimmten Form zu bestätigen.

4. Sicherung der Unabhängigkeit

- (1) Der Auftraggeber hat alles zu unterlassen, was die Unabhängigkeit der Mitarbeiter des Wirtschaftsprüfers gefährdet. Dies gilt für die Dauer des Auftragsverhältnisses insbesondere für Angebote auf Anstellung oder Übernahme von Organfunktionen und für Angebote, Aufträge auf eigene Rechnung zu übernehmen.
- (2) Sollte die Durchführung des Auftrags die Unabhängigkeit des Wirtschaftsprüfers, die der mit ihm verbundenen Unternehmen, seiner Netzwerkunternehmen oder solcher mit ihm assoziierten Unternehmen, auf die die Unabhängigkeitsvorschriften in gleicher Weise Anwendung finden wie auf den Wirtschaftsprüfer, in anderen Auftragsverhältnissen beeinträchtigen, ist der Wirtschaftsprüfer zur außerordentlichen Kündigung des Auftrags berechtigt.

5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

Soweit der Wirtschaftsprüfer Ergebnisse im Rahmen der Bearbeitung des Auftrags in gesetzlicher Schriftform oder Textform darzustellen hat, ist allein diese Darstellung maßgebend. Entwürfe solcher Darstellungen sind

unverbindlich. Sofern nicht anders gesetzlich vorgesehen oder vertraglich vereinbart, sind mündliche Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers nur dann verbindlich, wenn sie in Textform bestätigt werden. Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers außerhalb des erteilten Auftrags sind stets unverbindlich.

6. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

- (1) Die Weitergabe beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers (Arbeitsergebnisse oder Auszüge von Arbeitsergebnissen – sei es im Entwurf oder in der Endfassung) oder die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber an einen Dritten bedarf der in Textform erteilten Zustimmung des Wirtschaftsprüfers, es sei denn, der Auftraggeber ist zur Weitergabe oder Information aufgrund eines Gesetzes oder einer behördlichen Anordnung verpflichtet.
- (2) Die Verwendung beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers und die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber zu Werbezwecken durch den Auftraggeber sind unzulässig.

7. Mängelbeseitigung

- (1) Bei etwaigen Mängeln hat der Auftraggeber Anspruch auf Nacherfüllung durch den Wirtschaftsprüfer. Nur bei Fehlschlägen, Unterlassen bzw. unberechtigter Verweigerung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung kann er die Vergütung mindern oder vom Vertrag zurücktreten; ist der Auftrag nicht von einem Verbraucher erteilt worden, so kann der Auftraggeber wegen eines Mangels nur dann vom Vertrag zurücktreten, wenn die erbrachte Leistung wegen Fehlschlagens, Unterlassung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung für ihn ohne Interesse ist. Soweit darüber hinaus Schadensersatzansprüche bestehen, gilt Nr. 9.
- (2) Ein Nacherfüllungsanspruch aus Abs. 1 muss vom Auftraggeber unverzüglich in Textform geltend gemacht werden. Nacherfüllungsansprüche nach Abs. 1, die nicht auf einer vorsätzlichen Handlung beruhen, verjähren nach Ablauf eines Jahres ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn.
- (3) Offenbare Unrichtigkeiten, wie z.B. Schreibfehler, Rechenfehler und formelle Mängel, die in einer beruflichen Äußerung (Bericht, Gutachten und dgl.) des Wirtschaftsprüfers enthalten sind, können jederzeit vom Wirtschaftsprüfer auch Dritten gegenüber berichtigt werden. Unrichtigkeiten, die geeignet sind, in der beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers enthaltene Ergebnisse infrage zu stellen, berechtigen diesen, die Äußerung auch Dritten gegenüber zurückzunehmen. In den vorgenannten Fällen ist der Auftraggeber vom Wirtschaftsprüfer tunlichst vorher zu hören.

8. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

- (1) Der Wirtschaftsprüfer ist nach Maßgabe der Gesetze (§ 323 Abs. 1 HGB, § 43 WPO, § 203 StGB) verpflichtet, über Tatsachen und Umstände, die ihm bei seiner Berufstätigkeit anvertraut oder bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, es sei denn, dass der Auftraggeber ihn von dieser Schweigepflicht entbindet.
- (2) Der Wirtschaftsprüfer wird bei der Verarbeitung von personenbezogenen Daten die nationalen und europarechtlichen Regelungen zum Datenschutz beachten.

9. Haftung

- (1) Für gesetzlich vorgeschriebene Leistungen des Wirtschaftsprüfers, insbesondere Prüfungen, gelten die jeweils anzuwendenden gesetzlichen Haftungsbeschränkungen, insbesondere die Haftungsbeschränkung des § 323 Abs. 2 HGB.
- (2) Sofern weder eine gesetzliche Haftungsbeschränkung Anwendung findet noch eine einzelvertragliche Haftungsbeschränkung besteht, ist der Anspruch des Auftraggebers aus dem zwischen ihm und dem Wirtschaftsprüfer bestehenden Vertragsverhältnis auf Ersatz eines fahrlässig verursachten Schadens, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit sowie von Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen, gemäß § 54a Abs. 1 Nr. 2 WPO auf 4 Mio. € beschränkt. Gleiches gilt für Ansprüche, die Dritte aus oder im Zusammenhang mit dem Vertragsverhältnis gegenüber dem Wirtschaftsprüfer geltend machen.

(3) Leiten mehrere Anspruchsteller aus dem mit dem Wirtschaftsprüfer bestehenden Vertragsverhältnis Ansprüche aus einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Wirtschaftsprüfers her, gilt der in Abs. 2 genannte Höchstbetrag für die betreffenden Ansprüche aller Anspruchsteller insgesamt.

(4) Der Höchstbetrag nach Abs. 2 bezieht sich auf einen einzelnen Schadensfall. Ein einzelner Schadensfall ist auch bezüglich eines aus mehreren Pflichtverletzungen stammenden einheitlichen Schadens gegeben. Der einzelne Schadensfall umfasst sämtliche Folgen einer Pflichtverletzung ohne Rücksicht darauf, ob Schäden in einem oder in mehreren aufeinanderfolgenden Jahren entstanden sind. Dabei gilt mehrfaches auf gleicher oder gleichartiger Fehlerquelle beruhendes Tun oder Unterlassen als einheitliche Pflichtverletzung, wenn die betreffenden Angelegenheiten miteinander in rechtlichem oder wirtschaftlichem Zusammenhang stehen. In diesem Fall kann der Wirtschaftsprüfer nur bis zur Höhe von 5 Mio. € in Anspruch genommen werden.

(5) Ein Schadensersatzanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von sechs Monaten nach der in Textform erklärten Ablehnung der Ersatzleistung Klage erhoben wird und der Auftraggeber auf diese Folge hingewiesen wurde. Dies gilt nicht für Schadensersatzansprüche, die auf vorsätzliches Verhalten zurückzuführen sind, sowie bei einer schuldhaften Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit sowie bei Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen. Das Recht, die Einrede der Verjährung geltend zu machen, bleibt unberührt.

(6) § 323 HGB bleibt von den Regelungen in Abs. 2 bis 5 unberührt.

10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

(1) Ändert der Auftraggeber nachträglich den durch den Wirtschaftsprüfer geprüften und mit einem Bestätigungsvermerk versehenen Abschluss oder Lagebericht, darf er diesen Bestätigungsvermerk nicht weiterverwenden.

Hat der Wirtschaftsprüfer einen Bestätigungsvermerk nicht erteilt, so ist ein Hinweis auf die durch den Wirtschaftsprüfer durchgeführte Prüfung im Lagebericht oder an anderer für die Öffentlichkeit bestimmter Stelle nur mit in gesetzlicher Schriftform erteilter Einwilligung des Wirtschaftsprüfers und mit dem von ihm genehmigten Wortlaut zulässig.

(2) Widerruft der Wirtschaftsprüfer den Bestätigungsvermerk, so darf der Bestätigungsvermerk nicht weiterverwendet werden. Hat der Auftraggeber den Bestätigungsvermerk bereits verwendet, so hat er auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers den Widerruf bekanntzugeben.

(3) Der Auftraggeber hat Anspruch auf fünf Berichtsausfertigungen. Weitere Ausfertigungen werden besonders in Rechnung gestellt.

11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sowohl bei der Beratung in steuerlichen Einzelfragen als auch im Falle der Dauerberatung die vom Auftraggeber genannten Tatsachen, insbesondere Zahlenangaben, als richtig und vollständig zugrunde zu legen; dies gilt auch für Buchführungsaufträge. Er hat jedoch den Auftraggeber auf von ihm festgestellte wesentliche Unrichtigkeiten hinzuweisen.

(2) Der Steuerberatungsauftrag umfasst nicht die zur Wahrung von Fristen erforderlichen Handlungen, es sei denn, dass der Wirtschaftsprüfer hierzu ausdrücklich den Auftrag übernommen hat. In diesem Fall hat der Auftraggeber dem Wirtschaftsprüfer alle für die Wahrung von Fristen wesentlichen Unterlagen, insbesondere Steuerbescheide, so rechtzeitig vorzulegen, dass dem Wirtschaftsprüfer eine angemessene Bearbeitungszeit zur Verfügung steht.

(3) Mangels einer anderweitigen Vereinbarung in Textform umfasst die laufende Steuerberatung folgende, in die Vertragsdauer fallenden Tätigkeiten:

- Ausarbeitung und elektronische Übermittlung der Jahressteuererklärungen, einschließlich E-Bilanzen, für die Einkommensteuer, Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer, und zwar auf Grund der vom Auftraggeber vorzulegenden Jahresabschlüsse und sonstiger für die Besteuerung erforderlichen Aufstellungen und Nachweise
- Nachprüfung von Steuerbescheiden zu den unter a) genannten Steuern
- Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden
- Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern
- Mitwirkung in Einspruchs- und Beschwerdeverfahren hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.

Der Wirtschaftsprüfer berücksichtigt bei den vorgenannten Aufgaben die wesentliche veröffentlichte Rechtsprechung und Verwaltungsauffassung.

(4) Erhält der Wirtschaftsprüfer für die laufende Steuerberatung ein Pauschalhonorar, so sind mangels anderweitiger Vereinbarungen in Textform die unter Abs. 3 Buchst. d) und e) genannten Tätigkeiten gesondert zu honorieren.

(5) Sofern der Wirtschaftsprüfer auch Steuerberater ist und die Steuerberatervergütungsverordnung für die Bemessung der Vergütung anzuwenden ist, kann eine höhere oder niedrigere als die gesetzliche Vergütung in Textform vereinbart werden.

(6) Die Bearbeitung besonderer Einzelfragen der Einkommensteuer, Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer und Einheitsbewertung sowie aller Fragen der Umsatzsteuer, Lohnsteuer, sonstigen Steuern und Abgaben erfolgt auf Grund eines besonderen Auftrags. Dies gilt auch für

- die Bearbeitung einmalig anfallender Steuerangelegenheiten, z.B. auf dem Gebiet der Erbschaftsteuer und Grunderwerbsteuer,
- die Mitwirkung und Vertretung in Verfahren vor den Gerichten der Finanz- und der Verwaltungsgerichtsbarkeit sowie in Steuerstrafsachen,
- die beratende und gutachtliche Tätigkeit im Zusammenhang mit Umwandlungen, Kapitalerhöhung und -herabsetzung, Sanierung, Eintritt und Ausscheiden eines Gesellschafters, Betriebsveräußerung, Liquidation und dergleichen und
- die Unterstützung bei der Erfüllung von Anzeige- und Dokumentationspflichten.

(7) Soweit auch die Ausarbeitung der Umsatzsteuerjahreserklärung als zusätzliche Tätigkeit übernommen wird, gehört dazu nicht die Überprüfung etwaiger besonderer buchmäßiger Voraussetzungen sowie die Frage, ob alle in Betracht kommenden umsatzsteuerrechtlichen Vergünstigungen wahrgenommen worden sind. Eine Gewähr für die vollständige Erfassung der Unterlagen zur Geltendmachung des Vorsteuerabzugs wird nicht übernommen.

12. Elektronische Kommunikation

Die Kommunikation zwischen dem Wirtschaftsprüfer und dem Auftraggeber kann auch per E-Mail erfolgen. Soweit der Auftraggeber eine Kommunikation per E-Mail nicht wünscht oder besondere Sicherheitsanforderungen stellt, wie etwa die Verschlüsselung von E-Mails, wird der Auftraggeber den Wirtschaftsprüfer entsprechend in Textform informieren.

13. Vergütung

(1) Der Wirtschaftsprüfer hat neben seiner Gebühren- oder Honorarforderung Anspruch auf Erstattung seiner Auslagen; die Umsatzsteuer wird zusätzlich berechnet. Er kann angemessene Vorschüsse auf Vergütung und Auslagenersatz verlangen und die Auslieferung seiner Leistung von der vollen Befriedigung seiner Ansprüche abhängig machen. Mehrere Auftraggeber haften als Gesamtschuldner.

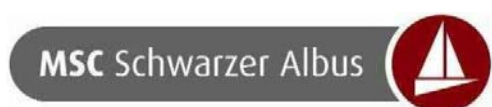
(2) Ist der Auftraggeber kein Verbraucher, so ist eine Aufrechnung gegen Forderungen des Wirtschaftsprüfers auf Vergütung und Auslagenersatz nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

14. Streitschlichtungen

Der Wirtschaftsprüfer ist nicht bereit, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle im Sinne des § 2 des Verbraucherstreitbeilegungsgesetzes teilzunehmen.

15. Anzuwendendes Recht

Für den Auftrag, seine Durchführung und die sich hieraus ergebenden Ansprüche gilt nur deutsches Recht.



MSC Schwarzer Albus GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Geschäftsführung:
WP StB Marijke Albus
WP StB RA Uwe Albus
WP Patrick Rotter
RA Dr. Dirk Kilian

Semmelweisstraße 12
99096 Erfurt

Telefon 0361.600.25.0
Telefax 0361.600.25.55

post@msc-partner.de
www.msc-partner.de

Steuernummer 151/114/07298
Amtsgericht Jena HRB 112632