02 Stabsstelle Beteiligungsmanagement

Erfurt
LANDESHAUPTSTADT
THÜRINGEN
Der Oberbürgermeister

Titel der Drucksache:

Wirtschaftsplan 2027 der KoWo-Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt

Drucksache	1787/26
Stadtrat	Entscheidungsvorlagen öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	02.11.2026	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Wirtschaft und Beteiligungen	18.11.2026	öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	09.12.2026	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01
Der Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2027 der KoWo-Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt, Stand 14.10.2026, gemäß Anlage 1 wird festgestellt.

02
Für das Geschäftsjahr 2027 wird eine Kreditaufnahme i. H. v. 50.000.000,00 Euro beschlossen.

02.11.2026, gez. A. Horn
Datum, Unterschrift

© Stadt Erfurt

Nachhaltigkeitscontrolling	[X] Nein	[ ] Ja, siehe Anlage		**Demografisches Controlling**	[X] Nein	[ ] Ja, siehe Anlage	
Finanzielle Auswirkungen	[X] Nein	[ ] Ja →		**Nutzen/Einsparung**	[ ] Nein	[ ] Ja, siehe Sachverhalt	
	↓			Personal- und Sachkosten (in EUR) / Personalkosteneinsparung (in VbE)			
Deckung im Haushalt	[ ] Nein	[ ] Ja		**Gesamtkosten**		EUR	
	↓						

	2026	2027	2028	2029
Verwaltungshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR
Verwaltungshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR
Vermögenshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR
Vermögenshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR

[ ] **Deckung siehe Entscheidungsvorschlag**

Fristwahrung

[X] Ja [ ] Nein

Anlagenverzeichnis

Anlage 1 – Wirtschaftsplan 2027, Stand 14.10.2026
Anlage 2 – Erläuterungen zu wesentlichen Positionen - nicht öffentlich -
Anlage 3 – Bilanz zum 31. Dezember 2025
Anlage 4 – Gewinn- und Verlustrechnung 2025
Anlage 5 – Empfehlungsbeschluss des Aufsichtsrates vom 30.10.2026 – vertraulich –

Sachverhalt

Gem. § 17 Abs. 1 Satz 1 Gesellschaftsvertrag ist der Wirtschaftsplan des nächsten Jahres der Gesellschafterversammlung möglichst bis zum 30.09. des laufenden Jahres, in jedem Fall aber so rechtszeitig vorzulegen, dass die Gesellschafterversammlung vor Beginn des neuen Geschäftsjahres den Wirtschaftsplan feststellen kann.

Mit Datum vom 14.10.2026 legte die Geschäftsführung der KoWo-Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt (KoWo) den Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2027 sowie die mittelfristige Planung bis 2031 vor.

Die Investitions- und Instandsetzungsmaßnahmen stellen auch im Planungszeitraum 2027 bis 2031 einen wesentlichen Schwerpunkt in der Wirtschaftsplanung dar. Nach wie vor besteht ein Instandhaltungsstau in den Objekten, der die Gesellschaft vor enorme Herausforderungen stellt.

Die erhöhten Baukosten werden wesentlich beeinflusst durch gestiegene Material- und Energiepreise. Hinzu kommen gesetzliche und technische Anforderungen an Gebäude hinsichtlich

© Stadt Erfurt

der Energieeffizienz und der technischen Ausstattung. Neben der Baukostenentwicklung stellt das gegenüber der langjährigen Niedrigzinsphase weiterhin hohe Zinsniveau eine zusätzliche Belastung für die Finanzierung der erforderlichen Investitionen dar. Infolge der allgemeinen Zinsentwicklung haben sich auch die Konditionen von Fördermitteldarlehen spürbar verändert, sodass der Abstand zu den am Kapitalmarkt verfügbaren Darlehenskonditionen geringer ausfällt – was die Finanzierung von Maßnahmen bei gleichzeitig sozialverträglichen Mieten zusätzlich erschwert. Zur langfristigen wirtschaftlichen Stabilisierung der KoWo ist neben einer bedarfsgerechten Priorisierung der Maßnahmen, einer tragfähigen Finanzierungsstruktur und der konsequenten Nutzung geeigneter Fördermittel auch eine nachhaltige Entwicklung der Mieterlöse erforderlich.

Im Planungszeitraum 2027 bis 2031 werden negative Jahresergebnisse prognostiziert. Für 2027 wird ein Jahresfehlbetrag von – 8.752 TEUR ausgewiesen. Wesentliche Ursachen sind die erhöhten Aufwendungen für den Abbau des bestehenden Instandhaltungsstaus, die umfangreiche Herrichtung von Wohnungen nach Beendigung langjähriger, teilweise seit dem Erstbezug vor 1990 bestehender Mietverhältnisse sowie die Abschreibungs- und Zinsbelastungen aus den Investitionen in den Gebäudebestand. Gleichzeitig führen die geplanten Maßnahmen insbesondere in den Jahren 2027 und 2028 zu einem hohen Finanzmittelbedarf und einer erheblichen Liquiditätsbelastung. Zudem hat ein Großteil der Maßnahmen einen signifikanten Anteil an nicht aktivierbaren Instandsetzungskosten, so dass geringfügige Verschiebungen des Realisationszeitpunktes deutliche Auswirkungen auf das Jahresergebnis haben können.

Insgesamt sind für 2027 Umsatzerlöse von 76.350 TEUR geplant, davon entfallen 46.932 TEUR auf Mieterlöse und 28.937 TEUR auf abgerechnete Betriebskosten. Das zunächst weitgehend konstante Niveau der Mieterlöse gegenüber der Vorjahresplanung (46.896 TEUR) ist insbesondere auf die aktualisierte Leerstandsplanung, den Wegfall beziehungsweise die zeitliche Verschiebung geplanter Maßnahmen und der damit verbundenen Erlöswirkungen sowie auf ausbleibende Mieterhöhungen zurückzuführen.

Innerhalb des für 2027 geplanten Materialaufwandes von 52.173 TEUR entfallen 31.403 TEUR auf Betriebskosten des laufenden Jahres. Mit dem Auslaufen der Unterstützungsmaßnahmen in 2024 verblieben die Energiepreise auf einem gegenüber dem Vorkrisenniveau erhöhten Niveau. Aus dem Krieg im Nahen Osten ergibt sich ein zusätzliches Preis- und Prognoserisiko.

Für objektkonkrete Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sind in 2027 20.262 TEUR geplant (Beseitigung Instandhaltungsrückstau, Mieterbindung, Maßnahmen zum Umbau in altersgerechten/ barrierearmen Wohnraum, Regelinstandhaltungen). Eine wesentliche Voraussetzung für die langfristige Sicherung der Vermietbarkeit ist der Abbau des Instandhaltungsstaus und die Herrichtung der Leerwohnungen. Weiterhin sollen in den kommenden Jahren u. a. Investitionen an haustechnischen Anlagen wie Lüftungsanlagen und Anlagen zur Wärme- und Warmwasserversorgung, an elektrotechnischen Anlagen sowie in den Brandschutz, die Gebäudeleittechnik und das Wohnumfeld erfolgen. Neben diesen umfassenden Instandsetzungen wird im Zeitraum von 2027 bis 2031 ein Betrag von ca. 28 Mio. EUR in die laufende Instandhaltung investiert. Im mittelfristigen Planungszeitraum 2027 bis 2031 ergibt sich somit ein Gesamtvolumen für Instandhaltungsaufwendungen von ca. 79 Mio. EUR.

Für 2027 sind Investitionen in Höhe von 95.672 TEUR vorgesehen, im Wesentlichen für Baumaßnahmen an Gebäuden und Neubautätigkeit (93.672 TEUR). Wesentliche Baumaßnahmen

© Stadt Erfurt

sind das Neubauprojekt „Auenkamp“ und die klimawandelgerechte Sanierung der Körnerstraße 9+10, welche Teil des von Bund, Land und Kommune geförderten Stadtentwicklungsprojektes „Südost“ ist. Weiterhin werden Kosten u. a. für die Sanierungen der Objekte Warschauer Straße 13 sowie den Neubau des Familienzentrums an der Mittelhäuser Straße berücksichtigt. Die Investitionen beinhalten zudem die Revitalisierung der Reihenhaussiedlung Falkenried 1-11 als auch Sanierungen von Wohngebäuden im Quartier Wiesenhügel, wie z. B. des Seidelbastweges 29-47. Auch die Fortführung der umfassenden Modernisierung des Ärztehauses Moskauer Platz 15 wird weiter konsequent vorangetrieben.

Aus bewilligten Fördermaßnahmen für Sanierungs- und Neubauprojekte fließen dem Unternehmen Baukostenzuschüsse zu. Diese Zuschüsse können – in Anhängigkeit des baulichen Fortschritts der Projekte – aber zumindest teilweise bereits im Jahr 2026 anfallen und sind deshalb im Planungszeitraum nicht explizit ausgewiesen. Die KoWo profitiert zusätzlich von Tilgungszuschüssen für aufgenommene Förderdarlehen, wodurch die Kreditschuld effektiv verringert und der Zinsaufwand über die gesamte Darlehenslaufzeit gesenkt wird.

Der Wirtschaftsplan beinhaltet Kreditaufnahmen i. H. v. 95.864 TEUR in 2027 für umfangreiche Investitions- und Instandhaltungsmaßnahmen an den Bestandsobjekten sowie für Neubauvorhaben. In der langfristigen Planung ist absehbar, dass über diesen Zeitraum hinaus die Finanzierung dringend notwendiger Instandsetzungsmaßnahmen und Investitionen sowie die Sicherstellung der Mindestliquidität aufgrund der aktuell nicht kostendeckenden Miete zu einem wesentlichen Teil nur in Form der Neuaufnahme von Krediten erfolgen kann.

Zur Begrenzung der Risikofaktoren aus den hohen geplanten Kreditaufnahmen, wird die Kreditermächtigung zunächst i. H. v. 50.000 TEUR für die zwingend notwendigen und bereits begonnenen Maßnahmen begrenzt. Sollten im Verlauf des Geschäftsjahres 2027 weitere Kreditaufnahmen notwendig werden, wird eine weitere Kreditermächtigung geprüft und der entsprechende Beschlussvorschlag im Stadtrat eingebracht. Auch im mittelfristigen Planungszeitraum werden weitere Darlehen zur Durchführung der umfangreichen Investitions- und Instandhaltungsmaßnahmen notwendig sein. Diese werden i. R. d. Wirtschaftsplanung 2028 objektkonkret verifiziert und unter entsprechender Risikoabwägung veranschlagt.

Insgesamt ergibt sich für 2027 ein Finanzierungsbedarf von 133.359 TEUR, der mit 20.234 TEUR aus Eigenmitteln finanziert werden soll. Gem. Liquiditätsplanung ist die Zahlungsfähigkeit der KoWo im Planungszeitraum jederzeit gesichert.

Eine Ausschüttung an die Gesellschafterin Landeshauptstadt Erfurt ist im Planungszeitraum nicht vorgesehen.

Der Aufsichtsrat der KoWo befasste sich am 30.10.2026 mit dem Wirtschaftsplan 2027 und fasste einen entsprechenden Empfehlungsbeschluss zur Feststellung an die Gesellschafterversammlung

© Stadt Erfurt