WIRTSCHAFTSPLAN 2027

KoWo – Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt

Stand: 14.10.2026

- Erfolgsplan 2027
- Vermögens- und Stellenplan 2027
- Mittelfristiger Erfolgsplan
- Mittelfristiger Vermögens- und Stellenplan
- Investitionsplan

KoWo - Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt
Geschäftsführung:
Hilge, Alexander

KoWo - Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH
Erfurt
Juri-Gagarin-Ring 148
99084
Erfurt

Beteiligung Stadt (%): 100

W I R T S C H A F T S P L A N 2027

ERFOLGSPLAN		Ist 2025 EUR	Plan 2026 EUR	Plan 2027 EUR
1.	**Umsatzerlöse**	**72.529.594**	**74.375.381**	**76.349.778**
2.	**Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Leistungen**	**2.532.310**	**1.324.895**	**1.418.616**
3.	**andere aktivierte Eigenleistungen**	**72.804**	**341.791**	**1.119.383**
4.	**sonstige betriebliche Erträge**	**5.708.972**	**1.011.352**	**1.401.306**
	davon Auflösungen von Sonderposten	231.306	231.352	231.306
5.	**Materialaufwand**	**46.344.017**	**44.862.804**	**52.172.981**
	a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	0	0	0
	b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	46.344.017	44.862.804	52.172.981
6.	**Personalaufwand**	**11.443.721**	**12.226.103**	**13.004.086**
	a) Löhne und Gehälter	9.441.273	10.160.529	10.809.748
	b) Soziale Abgaben u. Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützungen	2.002.448	2.065.574	2.194.338
	davon Altersversorgung	564	**0**	0
7.	**Abschreibungen**	**11.070.261**	**12.451.280**	**14.042.712**
	a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	11.070.261	12.451.280	14.042.712
	b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, wenn diese die unternehmensüblichen Abschreibungen überschreiten	0	0	0
8.	**sonstige betriebliche Aufwendungen**	**4.721.044**	**5.395.564**	**5.595.346**
	davon Zuführungen zu Sonderposten	0	0	0
9.	**Erträge aus Beteiligungen**	**0**	**0**	**0**
	davon aus verbundenen Unternehmen	0	0	0
10.	**Erträge aus Gewinngemeinschaften, Gewinnabführungs- und Teilgewinnabführungsverträgen**	**0**	**0**	**0**
11.	**Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens**	**0**	**10.000**	**23.530**
	davon aus verbundenen Unternehmen	0	10.000	23.530
12.	**sonstige Zinsen und ähnliche Erträge**	**768.955**	**689.601**	**325.741**
	davon aus verbundenen Unternehmen	0	0	0
13.	**Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens**	**0**	**0**	**0**
14.	**Aufwendungen aus Verlustübernahme**	**0**	**0**	**0**
15.	**Zinsen und ähnliche Aufwendungen**	**1.726.565**	**2.691.001**	**4.567.670**
	davon aus verbundenen Unternehmen	0	0	0
16.	**Steuern vom Einkommen und vom Ertrag**	**171.633**	**0**	**0**
17.	**Ergebnis nach Steuern**	**6.135.394**	**126.268**	**-8.744.440**
18.	**Sonstige Steuern**	**4.154**	**8.236**	**7.926**
19.	**Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag**	**6.131.239**	**118.032**	**-8.752.367**

Stand: 14.10.2026

KoWo - Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt
Geschäftsführung:
Hilge, Alexander

KoWo - Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH
Erfurt
Juri-Gagarin-Ring 148
99084
Erfurt

Beteiligung Stadt (%): 100

VERMÖGENSPLAN	Ist 2025 EUR	Plan 2026 EUR	Plan 2027 EUR
A: Finanzierungsbedarf			
Investitionen	33.097.947	88.761.592	95.671.812
Rückzahlung von Stammkapital	0	0	0
Entnahme aus Rücklagen	0	0	0
Jahresfehlbetrag	0	0	8.752.367
Inanspruchnahme langfristiger Rückstellungen	15.215	0	0
Auflösung Sonderposten	231.306	231.352	231.306
Darlehensgewährungen	0	1.000.000	0
Tilgung von Krediten	4.750.866	5.314.038	5.287.885
Zunahme des Finanzmittelbestandes	0	0	4.693
Instandhaltung / Instandsetzung	15.849.258	18.318.509	23.411.366
Gewinnabführung an Gesellschafter	0	0	0
Summe Finanzierungsbedarf	**53.944.591**	**113.625.491**	**133.359.429**
B: Deckungsmittel			
Zuführungen zum Stammkapital	0	0	0
Zuführungen zu Rücklagen	0	2.000.000	2.000.000
Jahresüberschuss	6.131.239	118.032	0
Abschreibungen	11.070.261	12.451.280	14.042.712
Anlagenabgänge	195.753	72.248	0
Zuführungen zu langfristigen Rückstellungen	0	500	500
Zuführung zu Sonderposten	0	0	0
Zuschuss vom Bund/Ländern	0	0	1.090.000
Zuschuss vom Freistaat Thüringen	0	0	0
Zuschuss von der Landeshauptstadt Erfurt	0	0	0
a) Verwaltungshaushalt	0	0	0
b) Vermögenshaushalt	0	0	0
Zuschüsse v. Anderen	0	0	0
Rückflüsse aus gewährten Darlehen	0	0	128.870
Kredite	10.000.000	70.352.680	95.863.573
Abbau des Finanzmittelbestandes	19.385.369	14.363.173	0
Eigenmittel / Sonstiges*	7.161.969	14.267.578	20.233.774
Summe Deckungsmittel	**53.944.591**	**113.625.491**	**133.359.429**

STELLENPLAN	Ist 2025	Plan 2026	Plan 2027
Beschäftigte zum Stichtag	161	178	180
Vollbeschäftigteneinheiten	145	170	172
Azubi	10	10	10

*Saldo versch. Bilanzpositionen (u.a. Auf-/Abbau Vorräte, Forderungen, Verbindlichkeiten, Rückstellungen etc.)

Stand: 14.10.2026

KoWo - Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt
Geschäftsführung:
Hilge, Alexander

KoWo - Kommunale Wohnungsgesellschaft
mbH Erfurt
Juri-Gagarin-Ring 148
99084
Erfurt

Beteiligung Stadt (%): 100

W I R T S C H A F T S P L A N 2027 Mittelfristige Erfolgsplanung

Erfolgsplan Mittelfristige Finanzplanung		Plan 2026 EUR	Plan 2027 EUR	Plan 2028 EUR	Plan 2029 EUR	Plan 2030 EUR	Plan 2031 EUR
1.	**Umsatzerlöse**	**74.375.381**	**76.349.778**	**80.712.868**	**83.629.020**	**85.403.859**	**86.845.828**
2.	**Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Leistungen**	**1.324.895**	**1.418.616**	**770.285**	**244.130**	**401.044**	**271.892**
3.	**andere aktivierte Eigenleistungen**	**341.791**	**1.119.383**	**1.019.280**	**103.737**	**533.215**	**25.650**
4.	**sonstige betriebliche Erträge**	**1.011.352**	**1.401.306**	**1.401.306**	**1.401.306**	**1.401.306**	**1.401.306**
	davon Auflösungen von Sonderposten	231.352	231.306	231.306	231.306	231.306	231.306
5.	**Materialaufwand**	**44.862.804**	**52.172.981**	**48.853.433**	**44.443.793**	**45.108.734**	**43.207.240**
	a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	0	0	0	0	0	0
	b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	44.862.804	52.172.981	48.853.433	44.443.793	45.108.734	43.207.240
6.	**Personalaufwand**	**12.226.103**	**13.004.086**	**12.976.736**	**12.958.037**	**13.079.279**	**13.076.358**
	a) Löhne und Gehälter	10.160.529	10.809.748	10.789.086	10.775.376	10.877.409	10.875.587
	b) Soziale Abgaben u. Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützungen	2.065.574	2.194.338	2.187.650	2.182.661	2.201.870	2.200.771
	davon Altersversorgung	0	0	0	0	0	0
7.	**Abschreibungen**	**12.451.280**	**14.042.712**	**16.726.264**	**17.780.243**	**18.520.896**	**19.226.236**
	a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	12.451.280	14.042.712	16.726.264	17.780.243	18.520.896	19.226.236
	b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, wenn diese die unternehmensüblichen Abschreibungen überschreiten	0	0	0	0	0	0
8.	**sonstige betriebliche Aufwendungen**	**5.395.564**	**5.595.346**	**5.575.648**	**5.581.712**	**5.594.880**	**5.604.470**
	davon Zuführungen zu Sonderposten	0	0	0	0	0	0
9.	**Erträge aus Beteiligungen**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
	davon aus verbundenen Unternehmen	0	0	0	0	0	0
10.	**Erträge aus Gewinngemeinschaften, Gewinnabführungs- und Teilgewinnabführungsverträgen**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
11.	**Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens**	**10.000**	**23.530**	**20.271**	**16.930**	**13.504**	**9.991**
	davon aus verbundenen Unternehmen	10.000	23.530	20.271	16.930	13.504	9.991
12.	**sonstige Zinsen und ähnliche Erträge**	**689.601**	**325.741**	**264.842**	**186.000**	**127.300**	**72.735**
	davon aus verbundenen Unternehmen	0	0	0	0	0	0
13.	**Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
14.	**Aufwendungen aus Verlustübernahme**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
15.	**Zinsen und ähnliche Aufwendungen**	**2.691.001**	**4.567.670**	**7.207.857**	**8.482.753**	**8.857.069**	**8.909.269**
	davon aus verbundenen Unternehmen	0	0	0	0	0	0
16.	**Steuern vom Einkommen und vom Ertrag**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
17.	**Ergebnis nach Steuern**	**126.268**	**-8.744.440**	**-7.151.086**	**-3.665.415**	**-3.280.629**	**-1.396.172**
18.	**Sonstige Steuern**	**8.236**	**7.926**	**7.926**	**7.926**	**7.926**	**7.926**
19.	**Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag**	**118.032**	**-8.752.367**	**-7.159.013**	**-3.673.341**	**-3.288.556**	**-1.404.098**

Stand: 14.10.2026

KoWo - Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt
Geschäftsführung:
Hilge, Alexander

Beteiligung Stadt (%): 100

KoWo - Kommunale Wohnungsgesellschaft
mbH Erfurt
Juri-Gagarin-Ring 148
99084
Erfurt

Vermögensplan Mittelfristige Finanzplanung	**Plan 2026 EUR**	**Plan 2027 EUR**	**Plan 2028 EUR**	**Plan 2029 EUR**	**Plan 2030 EUR**	**Plan 2031 EUR**
A: Finanzierungsbedarf						
Investitionen	88.761.592	95.671.812	51.254.958	13.745.251	8.158.437	4.396.925
Rückzahlung von Stammkapital	0	0	0	0	0	0
Entnahme aus Rücklagen	0	0	0	0	0	0
Jahresfehlbetrag	0	8.752.367	7.159.013	3.673.341	3.288.556	1.404.098
Inanspruchnahme langfristiger Rückstellungen	0	0	0	0	0	0
Auflösung Sonderposten	231.352	231.306	231.306	231.306	231.306	231.306
Darlehensgewährungen	1.000.000	0	0	0	0	0
Tilgung von Krediten	5.314.038	5.287.885	8.545.750	13.066.152	14.425.884	15.000.325
Zunahme des Finanzmittelbestandes	0	4.693	12.541	3.713	6.377	2.361.014
Instandhaltung / Instandsetzung	18.318.509	23.411.366	18.750.891	12.560.200	13.385.200	10.783.225
Gewinnabführung an Gesellschafter	0	0	0	0	0	0
Summe Finanzierungsbedarf	**113.625.491**	**133.359.429**	**85.954.459**	**43.279.964**	**39.495.760**	**34.176.893**
B: Deckungsmittel						
Zuführungen zum Stammkapital	0	0	0	0	0	0
Zuführungen zu Rücklagen	2.000.000	2.000.000	0	0	0	0
Jahresüberschuss	118.032	0	0	0	0	0
Abschreibungen	12.451.280	14.042.712	16.726.264	17.780.243	18.520.896	19.226.236
Anlagenabgänge	72.248	0	0	0	0	0
Zuführungen zu langfristigen Rückstellungen	500	500	500	0	0	0
Zuführung zu Sonderposten	0	0	0	0	0	0
Zuschuss vom Bund/Ländern	0	1.090.000	511.000	0	0	0
Zuschuss vom Freistaat Thüringen	0	0	0	0	0	0
Zuschuss von der Landeshauptstadt Erfurt	0	0	0	0	0	0
a) Verwaltungshaushalt	0	0	0	0	0	0
b) Vermögenshaushalt	0	0	0	0	0	0
Zuschüsse v. Anderen	0	0	0	0	0	0
Rückflüsse aus gewährten Darlehen	0	128.870	132.129	135.470	138.896	142.409
Kredite	70.352.680	95.863.573	52.444.010	13.743.075	8.679.200	4.656.547
Abbau des Finanzmittelbestandes	14.363.173	0	0	0	0	0
Eigenmittel / Sonstiges*	14.267.578	20.233.774	16.140.556	11.621.176	12.156.768	10.151.701
Summe Deckungsmittel	**113.625.491**	**133.359.429**	**85.954.459**	**43.279.964**	**39.495.760**	**34.176.893**

Stellenplan Mittelfristige Finanzplanung	**Plan 2026**	**Plan 2027**	**Plan 2028**	**Plan 2029**	**Plan 2030**	**Plan 2031**
Beschäftigte zum Stichtag	178	180	180	180	180	180
Vollbeschäftigteneinheiten	170	172	172	172	172	172
Azubi	10	10	10	10	10	10

*Saldo versch. Bilanzpositionen (u.a. Auf-/Abbau Vorräte, Forderungen, Verbindlichkeiten, Rückstellungen etc.)

Stand: 14.10.2026

KoWo - Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt
Geschäftsführung:
Hilge, Alexander

KoWo - Kommunale Wohnungsgesellschaft
mbH Erfurt
Juri-Gagarin-Ring 148
99084
Erfurt

Beteiligung Stadt (%): 100

Investitionsprogramm

	Gesamtkosten EUR	bisher finanziert EUR	Ist 2025 EUR	Plan 2026 EUR	Plan 2027 EUR	Plan 2028 EUR	Plan 2029 EUR	Plan 2030 EUR	Plan 2031 EUR
Art der Investitionen									
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	3.371.240	0	671.240	750.000	450.000	450.000	450.000	350.000	250.000
II. Sachanlagen	288.515.682	0	31.226.707	86.011.592	95.221.812	50.804.958	13.295.251	7.808.437	4.146.925
III. Finanzanlagen	4.200.000	0	1.200.000	3.000.000	0	0	0	0	0
Investitionen	**296.086.922**	**0**	**33.097.947**	**89.761.592**	**95.671.812**	**51.254.958**	**13.745.251**	**8.158.437**	**4.396.925**

Erläuterungen / Bemerkungen:

Im Investitionsprogramm sind lediglich aktivierungsfähge Investitionen enthalten; die umfangreichen Instandsetzungs- und Instandhaltungsaufwendungen sind hier nicht berücksichtigt.

Stand: 14.10.2026