



## WIRTSCHAFTSPLAN 2026

---

KoWo – Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt

Stand: 11.11.2025

- Erfolgsplan 2026
- Vermögens- und Stellenplan 2026
- Mittelfristiger Erfolgsplan
- Mittelfristiger Vermögens- und Stellenplan
- Investitionsplan

Beteiligung Stadt (%): 100

## WIRTSCHAFTSPLAN 2026

| ERFOLGSPLAN                                                                                                       | Ist 2024<br>EUR   | Plan 2025<br>EUR  | Plan 2026<br>EUR  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>1. Umsatzerlöse</b>                                                                                            | <b>69.974.872</b> | <b>74.496.910</b> | <b>74.375.381</b> |
| <b>2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Leistungen</b>                          | <b>453.242</b>    | <b>200.160</b>    | <b>1.324.895</b>  |
| <b>3. andere aktivierte Eigenleistungen</b>                                                                       | <b>80.180</b>     | <b>465.566</b>    | <b>341.791</b>    |
| <b>4. sonstige betriebliche Erträge</b>                                                                           | <b>1.965.907</b>  | <b>1.271.762</b>  | <b>1.011.352</b>  |
| davon Auflösungen von Sonderposten                                                                                | 231.306           | 231.352           | 231.352           |
| <b>5. Materialaufwand</b>                                                                                         | <b>43.404.967</b> | <b>45.010.782</b> | <b>44.862.804</b> |
| a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren                                        | 0                 | 0                 | 0                 |
| b) Aufwendungen für bezogene Leistungen                                                                           | 43.404.967        | 45.010.782        | 44.862.804        |
| <b>6. Personalaufwand</b>                                                                                         | <b>10.585.448</b> | <b>10.929.444</b> | <b>12.226.103</b> |
| a) Löhne und Gehälter                                                                                             | 8.814.916         | 9.082.896         | 10.160.529        |
| b) Soziale Abgaben u. Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützungen                                   | 1.770.532         | 1.846.548         | 2.065.574         |
| davon Altersversorgung                                                                                            | 265               | 0                 | 0                 |
| <b>7. Abschreibungen</b>                                                                                          | <b>10.476.176</b> | <b>12.208.135</b> | <b>12.451.280</b> |
| a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen                                      | 10.476.176        | 12.208.135        | 12.451.280        |
| b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, wenn diese die unternehmensüblichen Abschreibungen überschreiten | 0                 | 0                 | 0                 |
| <b>8. sonstige betriebliche Aufwendungen</b>                                                                      | <b>4.213.512</b>  | <b>5.086.961</b>  | <b>5.395.564</b>  |
| davon Zuführungen zu Sonderposten                                                                                 | 0                 | 0                 | 0                 |
| <b>9. Erträge aus Beteiligungen</b>                                                                               | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| davon aus verbundenen Unternehmen                                                                                 | 0                 | 0                 | 0                 |
| <b>10. Erträge aus Gewinngemeinschaften, Gewinnabführungs- und Teilgewinnabführungsverträgen</b>                  | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>11. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>                            | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>10.000</b>     |
| davon aus verbundenen Unternehmen                                                                                 | 0                 | 0                 | 10.000            |
| <b>12. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>                                                                   | <b>1.701.501</b>  | <b>581.437</b>    | <b>689.601</b>    |
| davon aus verbundenen Unternehmen                                                                                 | 0                 | 0                 | 0                 |
| <b>13. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens</b>                               | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>14. Aufwendungen aus Verlustübernahme</b>                                                                      | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>15. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>                                                                       | <b>740.563</b>    | <b>1.678.119</b>  | <b>2.691.001</b>  |
| davon aus verbundenen Unternehmen                                                                                 | 0                 | 0                 | 0                 |
| <b>16. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>                                                                   | <b>-401.336</b>   | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>17. Ergebnis nach Steuern</b>                                                                                  | <b>5.156.372</b>  | <b>2.102.395</b>  | <b>126.268</b>    |
| <b>18. Sonstige Steuern</b>                                                                                       | <b>564</b>        | <b>8.236</b>      | <b>8.236</b>      |
| <b>19. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag</b>                                                                      | <b>5.155.808</b>  | <b>2.094.159</b>  | <b>118.032</b>    |

Beteiligung Stadt (%): 100

| VERMÖGENSPLAN                                | Ist 2024<br>EUR   | Plan 2025<br>EUR   | Plan 2026<br>EUR   |
|----------------------------------------------|-------------------|--------------------|--------------------|
| <b>A: Finanzierungsbedarf</b>                |                   |                    |                    |
| Investitionen                                | 22.069.460        | 78.017.798         | 86.761.592         |
| Rückzahlung von Stammkapital                 | 0                 | 0                  | 0                  |
| Entnahme aus Rücklagen                       | 0                 | 0                  | 0                  |
| Jahresfehlbetrag                             | 0                 | 0                  | 0                  |
| Inanspruchnahme langfristiger Rückstellungen | 0                 | 0                  | 0                  |
| Auflösung Sonderposten                       | 231.306           | 231.352            | 231.352            |
| Darlehensgewährungen                         | 0                 | 0                  | 1.000.000          |
| Tilgung von Krediten                         | 4.640.265         | 6.271.765          | 5.314.038          |
| Zunahme des Finanzmittelbestandes            | 0                 | 0                  | 0                  |
| Instandhaltung / Instandsetzung              | 17.166.734        | 19.999.117         | 18.318.509         |
| Gewinnabführung an Gesellschafter            | 0                 | 0                  | 0                  |
| <b>Summe Finanzierungsbedarf</b>             | <b>44.107.764</b> | <b>104.520.033</b> | <b>111.625.491</b> |
| <b>B: Deckungsmittel</b>                     |                   |                    |                    |
| Zuführungen zum Stammkapital                 | 0                 | 0                  | 0                  |
| Zuführungen zu Rücklagen                     | 0                 | 0                  | 0                  |
| Jahresüberschuss                             | 5.155.808         | 2.094.159          | 118.032            |
| Abschreibungen                               | 10.476.176        | 12.208.135         | 12.451.280         |
| Anlagenabgänge                               | 2.340             | 36.823             | 72.248             |
| Zuführungen zu langfristigen Rückstellungen  | 0                 | 500                | 500                |
| Zuführung zu Sonderposten                    | 0                 | 0                  | 0                  |
| Zuschuss vom Bund/Ländern                    | 0                 | 4.671.000          | 0                  |
| 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                  | 0                  |
| Kredite                                      | 10.000.000        | 60.113.911         | 70.352.680         |
| Abbau des Finanzmittelbestandes              | 2.394.389         | 10.397.157         | 14.363.173         |
| Eigenmittel / Sonstiges*                     | 16.079.052        | 14.998.347         | 14.267.578         |
| <b>Summe Deckungsmittel</b>                  | <b>44.107.764</b> | <b>104.520.033</b> | <b>111.625.491</b> |

| STELLENPLAN                | Ist 2024 | Plan 2025 | Plan 2026 |
|----------------------------|----------|-----------|-----------|
| Beschäftigte zum Stichtag  | 151      | 161       | 178       |
| Vollbeschäftigteneinheiten | 140      | 154       | 170       |
| Azubi                      | 9        | 10        | 10        |

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

Stand: 11.11.2025

Beteiligung Stadt (%): 100

## WIRTSCHAFTSPLAN 2026 Mittelfristige Erfolgsplanung

| <b>Erfolgsplan<br/>Mittelfristige Finanzplanung</b>                                                               | <b>Plan 2025<br/>EUR</b> | <b>Plan 2026<br/>EUR</b> | <b>Plan 2027<br/>EUR</b> | <b>Plan 2028<br/>EUR</b> | <b>Plan 2029<br/>EUR</b> | <b>Plan 2030<br/>EUR</b> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 1. Umsatzerlöse                                                                                                   | 74.496.910               | 74.375.381               | 77.930.598               | 80.895.633               | 82.490.524               | 84.109.206               |
| 2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Leistungen                                 | 200.160                  | 1.324.895                | 299.115                  | 430.472                  | 174.116                  | 295.727                  |
| 3. andere aktivierte Eigenleistungen                                                                              | 465.566                  | 341.791                  | 1.310.004                | 610.373                  | 444.246                  | 26.125                   |
| 4. sonstige betriebliche Erträge                                                                                  | 1.271.762                | 1.011.352                | 1.011.352                | 1.011.352                | 1.011.352                | 1.011.352                |
| davon Auflösungen von Sonderposten                                                                                | 231.352                  | 231.352                  | 231.352                  | 231.352                  | 231.352                  | 231.352                  |
| 5. Materialaufwand                                                                                                | 45.010.782               | 44.862.804               | 44.036.316               | 42.266.208               | 41.022.851               | 40.916.777               |
| a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren                                        | 0                        | 0                        | 0                        | 0                        | 0                        | 0                        |
| b) Aufwendungen für bezogene Leistungen                                                                           | 45.010.782               | 44.862.804               | 44.036.316               | 42.266.208               | 41.022.851               | 40.916.777               |
| 6. Personalaufwand                                                                                                | 10.929.444               | 12.226.103               | 12.364.293               | 12.440.446               | 12.492.784               | 12.518.960               |
| a) Löhne und Gehälter                                                                                             | 9.082.896                | 10.160.529               | 10.277.930               | 10.342.827               | 10.387.685               | 10.410.046               |
| b) Soziale Abgaben u. Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützungen                                   | 1.846.548                | 2.065.574                | 2.086.363                | 2.097.619                | 2.105.099                | 2.108.914                |
| davon Altersversorgung                                                                                            | 0                        | 0                        | 0                        | 0                        | 0                        | 0                        |
| 7. Abschreibungen                                                                                                 | 12.208.135               | 12.451.280               | 14.598.696               | 16.758.371               | 17.660.570               | 18.217.482               |
| a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen                                      | 12.208.135               | 12.451.280               | 14.598.696               | 16.758.371               | 17.660.570               | 18.217.482               |
| b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, wenn diese die unternehmensüblichen Abschreibungen überschreiten | 0                        | 0                        | 0                        | 0                        | 0                        | 0                        |
| 8. sonstige betriebliche Aufwendungen                                                                             | 5.086.961                | 5.395.564                | 5.194.679                | 5.184.324                | 5.202.093                | 5.210.244                |
| 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                                   | 0                        | 10.000                   | 20.000                   | 15.479                   | 5.487                    | 0                        |
| davon aus verbundenen Unternehmen                                                                                 | 0                        | 10.000                   | 20.000                   | 15.479                   | 5.487                    | 0                        |
| 12. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge                                                                          | 581.437                  | 689.601                  | 388.891                  | 247.531                  | 160.436                  | 94.008                   |
| 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                                                                              | 1.678.119                | 2.691.001                | 4.665.810                | 6.268.713                | 7.021.720                | 7.353.475                |
| davon aus verbundenen Unternehmen                                                                                 | 0                        | 0                        | 0                        | 0                        | 0                        | 0                        |
| 16. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag                                                                          | 0                        | 0                        | 0                        | 0                        | 291.000                  | 287.000                  |
| 17. Ergebnis nach Steuern                                                                                         | 2.102.395                | 126.268                  | 100.166                  | 292.778                  | 595.143                  | 1.032.481                |
| 18. Sonstige Steuern                                                                                              | 8.236                    | 8.236                    | 8.236                    | 8.236                    | 8.236                    | 8.236                    |
| 19. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag                                                                             | 2.094.159                | 118.032                  | 91.930                   | 284.542                  | 586.907                  | 1.024.245                |

Stand: 11.11.2025

Beteiligung Stadt (%): 100

| <b>Vermögensplan<br/>Mittelfristige Finanzplanung</b> | <b>Plan 2025<br/>EUR</b> | <b>Plan 2026<br/>EUR</b> | <b>Plan 2027<br/>EUR</b> | <b>Plan 2028<br/>EUR</b> | <b>Plan 2029<br/>EUR</b> | <b>Plan 2030<br/>EUR</b> |
|-------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>A: Finanzierungsbedarf</b>                         |                          |                          |                          |                          |                          |                          |
| Investitionen                                         | 78.017.798               | 86.761.592               | 61.716.099               | 35.842.139               | 20.922.901               | 13.217.726               |
| Rückzahlung von Stammkapital                          | 0                        | 0                        | 0                        | 0                        | 0                        | 0                        |
| Entnahme aus Rücklagen                                | 0                        | 0                        | 0                        | 0                        | 0                        | 0                        |
| Jahresfehlbetrag                                      | 0                        | 0                        | 0                        | 0                        | 0                        | 0                        |
| Inanspruchnahme langfristiger Rückstellungen          | 0                        | 0                        | 0                        | 0                        | 0                        | 0                        |
| Auflösung Sonderposten                                | 231.352                  | 231.352                  | 231.352                  | 231.352                  | 231.352                  | 231.352                  |
| Darlehensgewährungen                                  | 0                        | 1.000.000                | 0                        | 0                        | 0                        | 0                        |
| Tilgung von Krediten                                  | 6.271.765                | 5.314.038                | 6.786.784                | 11.084.191               | 13.082.111               | 13.844.531               |
| Zunahme des Finanzmittelbestandes                     | 0                        | 0                        | 0                        | 0                        | 0                        | 0                        |
| Instandhaltung / Instandsetzung                       | 19.999.117               | 18.318.509               | 16.298.350               | 14.028.986               | 10.551.129               | 11.218.948               |
| Gewinnabführung an Gesellschafter                     | 0                        | 0                        | 0                        | 0                        | 0                        | 0                        |
| <b>Summe Finanzierungsbedarf</b>                      | <b>104.520.033</b>       | <b>111.625.491</b>       | <b>85.032.585</b>        | <b>61.186.668</b>        | <b>44.787.492</b>        | <b>38.512.557</b>        |
| <b>B: Deckungsmittel</b>                              |                          |                          |                          |                          |                          |                          |
| Zuführungen zum Stammkapital                          | 0                        | 0                        | 0                        | 0                        | 0                        | 0                        |
| Zuführungen zu Rücklagen                              | 0                        | 0                        | 0                        | 0                        | 0                        | 0                        |
| Jahresüberschuss                                      | 2.094.159                | 118.032                  | 91.930                   | 284.542                  | 586.907                  | 1.024.245                |
| Abschreibungen                                        | 12.208.135               | 12.451.280               | 14.598.696               | 16.758.371               | 17.660.570               | 18.217.482               |
| Anlagenabgänge                                        | 36.823                   | 72.248                   | 0                        | 0                        | 0                        | 0                        |
| Zuführungen zu langfristigen Rückstellungen           | 500                      | 500                      | 500                      | 500                      | 0                        | 0                        |
| Zuführung zu Sonderposten                             | 0                        | 0                        | 0                        | 0                        | 0                        | 0                        |
| Zuschuss vom Bund/Ländern                             | 4.671.000                | 0                        | 0                        | 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                        | 0                        | 0                        | 495.004                  | 504.996                  | 0                        |
| Kredite                                               | 60.113.911               | 70.352.680               | 57.119.475               | 30.421.983               | 14.614.583               | 9.118.909                |
| Abbau des Finanzmittelbestandes                       | 10.397.157               | 14.363.173               | 212.612                  | 2.193.479                | 1.727.362                | 640.755                  |
| Eigenmittel / Sonstiges*                              | 14.998.347               | 14.267.578               | 13.009.372               | 11.032.788               | 9.693.074                | 9.511.167                |
| <b>Summe Deckungsmittel</b>                           | <b>104.520.033</b>       | <b>111.625.491</b>       | <b>85.032.585</b>        | <b>61.186.668</b>        | <b>44.787.492</b>        | <b>38.512.557</b>        |

| <b>Stellenplan<br/>Mittelfristige Finanzplanung</b> | <b>Plan 2025</b> | <b>Plan 2026</b> | <b>Plan 2027</b> | <b>Plan 2028</b> | <b>Plan 2029</b> | <b>Plan 2030</b> |
|-----------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Beschäftigte zum Stichtag                           | 161              | 178              | 178              | 178              | 178              | 178              |
| Vollbeschäftigteneinheiten                          | 154              | 170              | 170              | 170              | 170              | 170              |
| Azubi                                               | 10               | 10               | 10               | 10               | 10               | 10               |

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

Stand: 11.11.2025

Beteiligung Stadt (%): 100

Investitionsprogramm

|                                      | Gesamtkosten<br>EUR | bisher<br>finanziert<br>EUR | Ist 2024<br>EUR | Plan 2025<br>EUR | Plan 2026<br>EUR | Plan 2027<br>EUR | Plan 2028<br>EUR | Plan 2029<br>EUR | Plan 2030<br>EUR |
|--------------------------------------|---------------------|-----------------------------|-----------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Art der Investitionen                |                     |                             |                 |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände | 2.571.119           | 0                           | 421.119         | 400.000          | 750.000          | 400.000          | 300.000          | 200.000          | 100.000          |
| II. Sachanlagen                      | 310.776.596         | 0                           | 20.448.340      | 77.617.798       | 84.011.592       | 59.316.099       | 35.542.139       | 20.722.901       | 13.117.726       |
| III. Finanzanlagen                   | 6.200.000           | 0                           | 1.200.000       | 0                | 3.000.000        | 2.000.000        | 0                | 0                | 0                |
| Investitionen                        | 319.547.715         | 0                           | 22.069.460      | 78.017.798       | 87.761.592       | 61.716.099       | 35.842.139       | 20.922.901       | 13.217.726       |

Erläuterungen / Bemerkungen:

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