



WIRTSCHAFTSPLAN 2026

KoWo – Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt

Stand: 11.11.2025

- Erfolgsplan 2026
- Vermögens- und Stellenplan 2026
- 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

WIRTSCHAFTSPLAN 2026

ERFOLGSPLAN	Ist 2024 EUR	Plan 2025 EUR	Plan 2026 EUR
1. Umsatzerlöse	69.974.872	74.496.910	74.375.381
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Leistungen	453.242	200.160	1.324.895
3. andere aktivierte Eigenleistungen	80.180	465.566	341.791
4. sonstige betriebliche Erträge	1.965.907	1.271.762	1.011.352
davon Auflösungen von Sonderposten	231.306	231.352	231.352
5. Materialaufwand	43.404.967	45.010.782	44.862.804
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
6. Personalaufwand	10.585.448	10.929.444	12.226.103
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
7. Abschreibungen	10.476.176	12.208.135	12.451.280
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
8. sonstige betriebliche Aufwendungen	4.213.512	5.086.961	5.395.564
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	0	10.000
davon aus verbundenen Unternehmen	0	0	10.000
12. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.701.501	581.437	689.601
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	740.563	1.678.119	2.691.001
davon aus verbundenen Unternehmen	0	0	0
16. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-401.336	0	0
17. Ergebnis nach Steuern	5.156.372	2.102.395	126.268
18. Sonstige Steuern	564	8.236	8.236
19. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	5.155.808	2.094.159	118.032

Stand: 11.11.2025

KoWo - Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt
Geschäftsführung:
Hilge, Alexander

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

Beteiligung Stadt (%): 100

VERMÖGENSPLAN	Ist 2024 EUR	Plan 2025 EUR	Plan 2026 EUR
A: Finanzierungsbedarf			
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
Summe Finanzierungsbedarf	44.107.764	104.520.033	111.625.491
B: Deckungsmittel			
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
Summe Deckungsmittel	44.107.764	104.520.033	111.625.491

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

KoWo - Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt
Geschäftsführung:
Hilge, Alexander

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

Beteiligung Stadt (%): 100

WIRTSCHAFTSPLAN 2026 Mittelfristige Erfolgsplanung

Erfolgsplan Mittelfristige Finanzplanung	Plan 2025 EUR	Plan 2026 EUR	Plan 2027 EUR	Plan 2028 EUR	Plan 2029 EUR	Plan 2030 EUR
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

KoWo - Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt
Geschäftsführung:
Hilge, Alexander

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

Beteiligung Stadt (%): 100

Vermögensplan Mittelfristige Finanzplanung	Plan 2025 EUR	Plan 2026 EUR	Plan 2027 EUR	Plan 2028 EUR	Plan 2029 EUR	Plan 2030 EUR
A: Finanzierungsbedarf						
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
Summe Finanzierungsbedarf	104.520.033	111.625.491	85.032.585	61.186.668	44.787.492	38.512.557
B: Deckungsmittel						
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
Summe Deckungsmittel	104.520.033	111.625.491	85.032.585	61.186.668	44.787.492	38.512.557

Stellenplan Mittelfristige Finanzplanung	Plan 2025	Plan 2026	Plan 2027	Plan 2028	Plan 2029	Plan 2030
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

KoWo - Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt
Geschäftsführung:
Hilge, Alexander

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

Beteiligung Stadt (%): 100

Investitionsprogramm

	Gesamtkosten	bisher finanziert	Ist 2024	Plan 2025	Plan 2026	Plan 2027	Plan 2028	Plan 2029	Plan 2030
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	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.

Stand: 11.11.2025