



WIRTSCHAFTSPLAN 2026

Erläuterungen zu wesentlichen Positionen

KoWo – Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt

Aus rechentechnischen Gründen können in Tabellen und bei Verweisen Rundungsdifferenzen zu den sich mathematisch exakt ergebenden Werten (Geldeinheiten, Prozentangaben usw.) auftreten.

INHALTSVERZEICHNIS	Seite
I. ALLGEMEINES	4
II. ERFOLGSPLAN	7
1. Umsatzerlöse	7
2. Erhöhung und Verminderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Leistungen	9
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	10
4. Sonstige betriebliche Erträge	10
5. Materialaufwand	11
7. Abschreibungen	13
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	14
11. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	15
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	15
15. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	16
16. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	16
17. Ergebnis nach Steuern	17
19. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	17
III. VERMÖGENSPLAN	18
A. Finanzierungsbedarf	18
Investitionen	18
Darlehensgewährungen	19
Tilgung	19
Instandhaltung und Instandsetzung	19
B. Deckungsmittel	20
Abschreibungen	20
Zuschüsse	20
Eigenmittel	20

IV. LIQUIDITÄTSPLANUNG	21
V. STELLENPLAN	22
VI. RISIKEN UND CHANCEN	23
1. Risiken	23
2. Chancen	27

I. ALLGEMEINES

Gegenstand des Unternehmens ist vorrangig eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung. Die KoWo – Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt (kurz: KoWo) ist gemessen an der Anzahl der Wohnungen das größte Wohnungsunternehmen in Erfurt. Alle Bestände liegen im Stadtgebiet der Landeshauptstadt Erfurt. Die KoWo ist alleinige Gesellschafterin der KoWo Bau & Service GmbH (kurz: KBS), die Handwerksleistungen für die KoWo erbringt.

Im Planungszeitraum 2026 – 2030 werden für KoWo positive Jahresergebnisse prognostiziert. Gleichwohl stehen mit den notwendigen Investitionen, insbesondere durch den Instandhaltungstau der Objekte, enorme Herausforderungen bevor, sodass die verfügbaren Mittel stark gebunden sind und die Jahresergebnisse verhältnismäßig gering ausfallen.

Die Investitionsmaßnahmen bilden daher einen bedeutenden Schwerpunkt des Wirtschaftsplans und umfassen eine Vielzahl von Themen und Fragestellungen. Ein großer Teil der Maßnahmen hat einen signifikanten Anteil an nicht aktivierbaren Instandsetzungskosten, so dass geringfügige Verschiebungen des Realisierungszeitpunkts deutliche Auswirkungen auf das Jahresergebnis haben können. Die Jahresergebnisse im Planungszeitraum unterliegen daher einem erhöhten Volatilitätsrisiko.

Im Folgenden werden die verschiedenen Aspekte zusammengefasst:

- Schaffung von Quartieren zum Zusammenleben: Ein zentrales Anliegen ist es, lebenswerte Quartiere zu schaffen, in denen die Bewohnerinnen und Bewohner sich wohlfühlen und aktiv am Gemeinschaftsleben teilnehmen können. Es wird untersucht, wie durch gezielte Maßnahmen und Projekte ein positives soziales Miteinander gefördert werden kann.

- Reduzierung des CO₂-Ausstoßes im Immobilienbestand: Ein weiteres Ziel ist die gezielte energetische Modernisierung des Immobilienbestands, um den CO₂-Ausstoß zu reduzieren. Es werden Maßnahmen und Technologien untersucht, um den Energieverbrauch weiter zu optimieren und erneuerbare Energien zu nutzen.
- Steigerung des Anteils an barrierearmen Wohnraum: Bei Neuvermietungen wird angestrebt, den Anteil an barrierearmen Wohnraum zu erhöhen. Es werden Konzepte entwickelt, um Wohnungen und Gebäude entsprechend den Bedürfnissen von Menschen mit eingeschränkter Mobilität anzupassen.
- Nachhaltiger und diversifizierter Wohnungsbau: Um den Bestand zu erweitern und zu diversifizieren, werden Möglichkeiten für nachhaltigen Wohnungsbau geprüft. Es werden alternative Baustoffe, energieeffiziente Bauweisen und innovative Konzepte für zukunftsfähige Wohnräume untersucht.
- Steigerung der Kundenzufriedenheit: Die Zufriedenheit der Bewohnerinnen und Bewohner steht im Fokus. Es werden Maßnahmen entwickelt, um den Service zu verbessern, auf Kundenwünsche schneller einzugehen und eine effektive Kommunikation zu gewährleisten.

Um diese Ziele zu erreichen, wird ein "Dialogverfahren für Quartierskonzepte" eingeführt, das speziell auf die Bedürfnisse der KoWo zugeschnitten ist. Dabei wird das notwendige Wissen über das jeweilige Quartier durch eine bereichsübergreifende Gruppe von Kolleginnen und Kollegen erarbeitet. Dies ermöglicht eine umfassende Betrachtung und Integration verschiedener Perspektiven bei der Entwicklung der Quartierskonzepte.

Die Baukosten werden wesentlich beeinflusst durch immer schärfere gesetzliche Vorgaben, unter anderem in den Bereichen Energieeinsparung und Wärmeerzeugung, sowie durch steigende Rohstoff- und Energiepreise. Aufgrund des weiterhin hohen Zinsniveaus im aktuellen Geschäftsjahr wird mit höheren Finanzierungskosten gerechnet, wodurch die finanzielle Belastung für Bauprojekte weiterhin auf einem hohen Niveau bleibt. Infolge der allgemeinen Zins-

entwicklung haben sich auch die Konditionen von Fördermitteldarlehen spürbar verändert, so dass der Abstand zu den am Kapitalmarkt verfügbaren Darlehenskonditionen geringer ausfällt als in der Vergangenheit – was die Finanzierung von Maßnahmen bei gleichzeitig sozialverträglichen Mieten zusätzlich erschwert. Um die Gesellschaft langfristig stabil aufzustellen ist eine nachhaltige Steigerung der Umsatzerlöse unabdingbar.

Die Energiekosten beeinflussen die Baukosten ebenso wie die Kosten für das Wohnen selbst. Im Zuge der Lieferengpässe durch den Ukraine-Krieg sind diese Kosten drastisch gestiegen. Im laufenden Geschäftsjahr haben sich die Energiekosten auf einem hohen Niveau stabilisiert. Verglichen mit der Zeit vor dem Ukraine-Krieg sind sie weiterhin deutlich höher. Es drohen erneute Preissprünge im Fall einer Gasmangellage, da die ausgelaufenen Unterstützungsmaßnahmen diese nicht mehr abfangen können.

Die Risiken, die sich aus den gestiegenen Energiekosten ergeben, sind umfassend unter den Punkt VI. 1. Risiken erläutert.

II. ERFOLGSPLAN

1. Umsatzerlöse

Für die Entwicklung des Objektbestandes wurde eine objektkonkrete Mieten- und Leerstandsplanung auf der Basis der Ist-Mieten, der Einwohnerprognose der Stadt Erfurt und unter Berücksichtigung aktueller Mieten- und Leerstandsentwicklungen erstellt. Dabei fanden auch die Werte des Mietspiegels der Stadt Erfurt Berücksichtigung.

Zusammensetzung:

	T€		
	Plan 2026	Plan 2025	Veränderungen 2026 / 2025
Mieterlöse	46.896,1	45.894,3	1.001,8
Umsatzerlöse aus abgerechneten Betriebskosten	27.116,6	28.364,2	-1.247,6
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	211,9	154,3	57,6
Auflösung passiver Rechnungs- abgrenzungsposten	84,1	84,1	0,0
Umsätze aus anderen Lieferungen und Leistungen	66,8	0,0	66,8
	74.375,5	74.496,9	-121,4

Der Anstieg der Mieterlöse beruht im Wesentlichen auf Mietpreisanpassungen im Rahmen von Neuvermietungen sowie auf der fortlaufenden Entwicklung der Bestandsmieten auf Grundlage abgestimmter Maßgaben mit dem Aufsichtsrat. Zudem wurden moderate Mieterhöhungen aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen eingeplant.

Der Rückgang der Umsatzerlöse aus abgerechneten Betriebskosten resultiert u. a. aus verringerten Aufwendungen für Grundsteuer im Zuge der Grundsteuerreform sowie für Gebäudeversicherungen im Jahr 2025, deren Abrechnung im Geschäftsjahr 2026 erfolgt.

In den Umsatzerlösen aus Betreuungstätigkeit sind die zu erwartenden Verwalterentgelte entsprechend dem Geschäftsbesorgungsvertrag mit der Landeshauptstadt Erfurt sowie die geplanten Erträge aus dem Geschäftsbesorgungsvertrag zwischen der KoWo und ihrer Tochtergesellschaft KBS geplant.

Die Erträge aus der Auflösung passiver Rechnungsabgrenzungsposten enthalten im Wesentlichen von der Landeshauptstadt Erfurt an die KoWo weitergereichte Zuschüsse des Landes Thüringen (ThürFlüKEVO) für die Schaffung von Unterkünften für Flüchtlinge und Asylbewerber, die entsprechend der Laufzeit der korrespondierenden Mietverträge ertragswirksam aufgelöst werden.

Für 2026 werden erstmalig Erträge aus der Abrechnungsdienstleistung für den Messstellenbetrieb in der KBS sowie Erträge aus Einspeisevergütungen von Solarstrom berücksichtigt. Diese werden unter Umsätzen aus anderen Lieferungen und Leistungen ausgewiesen.

2. Erhöhung und Verminderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Leistungen

Die Bestandsveränderungen stellen die ergebniswirksamen Veränderungen aus den Betriebskostenabrechnungen des Vorjahres und den noch abzurechnenden Betriebskosten des laufenden Geschäftsjahres dar.

Zusammensetzung:

	T€		
	Plan 2026	Plan 2025	Veränderungen 2026 / 2025
Bestandserhöhung	28.441,5	28.564,3	-122,8
Bestandsminderung	27.116,6	28.364,2	-1.247,6
	<u>1.324,9</u>	<u>200,1</u>	<u>1.124,8</u>

Die Bestandsveränderung korrespondiert mit den Umsatzerlösen aus abgerechneten Betriebskosten (s. Abschnitt 1. *Umsatzerlöse*) sowie der Veränderung der Aufwendungen für Betriebskosten (s. Abschnitt 5. *Materialaufwand*).

3. Andere aktivierte Eigenleistungen

Zusammensetzung:

	T€		
	Plan 2026	Plan 2025	Veränderungen 2026 / 2025
Andere aktivierte Eigenleistungen	341,8	465,6	-123,8

Der geplante Abschluss von umfassenden Modernisierungsmaßnahmen im Jahr 2026 wird zu aktivierten Eigenleistungen im Umfang von voraussichtlich 341,8 T€ führen.

4. Sonstige betriebliche Erträge

Zusammensetzung:

	T€		
	Plan 2026	Plan 2025	Veränderungen 2026 / 2025
Auflösung Sonderposten Investitionszulage	231,4	231,4	0,0
Sonstige	780,0	1.040,4	-260,4
	1.011,4	1.271,8	-260,4

In den sonstigen Erträgen sind im Wesentlichen Erträge aus Versicherungsentschädigungen und Zahlungseingänge auf ausgebuchte Forderungen enthalten.

5. Materialaufwand

Zusammensetzung:

	T€		
	Plan 2026	Plan 2025	Veränderungen 2026 / 2025
Betriebskosten	29.795,1	29.554,4	240,7
Instandhaltungskosten	14.564,4	15.201,1	-636,7
Soziales Management	503,3	255,3	248,0
	<u>44.862,8</u>	<u>45.010,8</u>	<u>-148,0</u>

Die Betriebskosten des laufenden Geschäftsjahres resultieren aus der Hausbewirtschaftung und werden als Aufwendungen für bezogene Leistungen ausgewiesen. Sie werden auf Basis von Erfahrungswerten aus zurückliegenden Geschäftsjahren und unter Berücksichtigung von erwarteten Mengen- und Preisänderungen jeweils neu berechnet. Darüber hinaus wird die Entwicklung des Gebäudebestandes mit einbezogen.

Die Kosten für Fernwärme, Erdgas und Strom sind infolge der Lieferreduzierung durch den Ukraine-Krieg spürbar angestiegen und haben sich auf einem hohen Niveau stabilisiert. Sowohl die KoWo als auch ihre Mieter sind von diesen Preiserhöhungen unmittelbar betroffen, was zu einer deutlichen Steigerung der Betriebskosten im Jahr 2022 geführt hat. In 2023 konnten aufgrund der positiven Entwicklung auf dem Energiemarkt und der Unterstützungsmaßnahmen der Bundesregierung Kostensenkungen verzeichnet werden. Mit dem Auslaufen der Unterstützungsmaßnahmen im Geschäftsjahr 2024 haben sich die Preise auf einem hohen Level konsolidiert.

Die Instandhaltungskosten umfassen hauptsächlich Instandhaltungsaufwendungen sowie nicht aktivierungsfähige und damit im Aufwand darzustellende Instandsetzungsmaßnahmen. Die objektkonkret geplanten baulichen Maßnahmen des Planjahres wurden wie folgt aufgeteilt:

- Maßnahmen zur Beseitigung von Instandhaltungsrückstaus,
- Maßnahmen bedingt durch Mieterfluktuation und zur Mieterbindung,
- Maßnahmen zum Umbau in altersgerechten/barrierearmen Wohnraum und
- Maßnahmen zur laufenden Instandhaltung (Regelinstandhaltung).

Eine wesentliche Voraussetzung für die langfristige Sicherung der Vermietbarkeit der Wohnungen ist der Abbau des Instandhaltungsstaus und die Herrichtung der Leerwohnungen. Leistungen u. a. zur Wohnungsherrichtung werden planmäßig auch durch die KBS erbracht.

Wie bereits in den vergangenen Jahren wird die KoWo auch weiterhin umfangreiche Investitionen an haustechnischen Anlagen wie Lüftungsanlagen und Anlagen zur Wärme- und Warmwasserversorgung, an elektrotechnischen Anlagen (Ertüchtigung der Niederspannungshaupt-, Wohnungs- und Unterverteilungen in den Objekten der KoWo) sowie in den Brandschutz, die Gebäudeleittechnik und das Wohnumfeld durchführen. Neben diesen umfassenden Instandsetzungen wird im Zeitraum von 2026 bis 2030 ein Betrag von ca. 25 Mio. € in die laufende Instandhaltung investiert. Im mittelfristigen Planungszeitraum 2026 bis 2030 ergibt sich somit ein Gesamtvolumen für Instandhaltungsaufwendungen von ca. 70 Mio. €.

Die gestiegenen Aufwendungen im Bereich des Sozialen Managements sind u. a. auf eine Ausweitung der Sponsoringaktivitäten zugunsten verschiedener Vereine mit einem Fokus auf Kinder- und Jugendarbeit und sozialer Teilhabe in den Quartieren der KoWo sowie die Etablierung mieternaher Konfliktberatung zur Vermeidung von Rechtsstreitigkeiten im Rahmen einer Ombudsstelle zurückzuführen.

7. Abschreibungen

Zusammensetzung:

	T€		
	Plan 2026	Plan 2025	Veränderungen 2026 / 2025
immaterielle Vermögensgegenstände	772,0	720,4	51,6
Sachanlagen	11.285,6	11.082,2	203,4
Betriebs- und Geschäftsausstattung	393,6	405,5	-11,9
	12.451,2	12.208,1	243,1

Die Abschreibungen in den Planjahren beinhalten hauptsächlich Abschreibungen für Gebäude.

Folgende Abschreibungssätze werden zum Ansatz gebracht:

- Gebäude 25 bis 50 Jahre
- Immaterielle Vermögensgegenstände 1 bis 3 Jahre
- Betriebs- und Geschäftsausstattung 1 bis 13 Jahre

8. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Zusammensetzung:

	T€		
	Plan 2026	Plan 2025	Veränderungen 2026 / 2025
Verwaltungskosten	4.925,6	4.665,0	260,6
Abschreibungen auf Forderungen	470,0	422,0	48,0
	<u>5.395,6</u>	<u>5.087,0</u>	<u>308,6</u>

Der Anstieg der Verwaltungskosten beruht u. a. auf neu initiierten Projekten zur Digitalisierung interner Prozesse, die nach der in 2025 stattfindenden Umstellung des ERP-Systems begonnen werden können. Zusätzlich werden höhere Ausgaben für Schulungsmaßnahmen zur Weiterentwicklung der Mitarbeiter sowie für den Aufbau und die Stärkung der Marke KoWo anfallen. Diese Investitionen sind notwendig, um die langfristige Wettbewerbsfähigkeit und Innovationskraft des Unternehmens zu sichern und die Gewinnung qualifizierter Mitarbeiter zu fördern. Durch gezielte Fortbildungsprogramme sollen die Mitarbeiter auf zukünftige Herausforderungen vorbereitet und ihre Fachkompetenzen kontinuierlich erweitert werden. Gleichzeitig zielt die strategische Markenentwicklung darauf ab, die Markenpräsenz und das Ansehen von KoWo nachhaltig zu steigern.

11. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens

Zusammensetzung:

	T€		
	Plan 2026	Plan 2025	Veränderungen 2026 / 2025
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	10,0	0,0	10,0

Die für 2026 geplanten Erträge beinhalten die Zinsen aus dem an die Tochtergesellschaft KBS ausgegebenen Darlehen, welches im Planjahr 2029 vollständig getilgt wird.

12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Zusammensetzung:

	T€		
	Plan 2026	Plan 2025	Veränderungen 2026 / 2025
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	689,6	581,4	108,2

Aufgrund der aktuellen Entwicklungen auf den Geldmärkten werden Zinserträge aus Kapitalanlagen geplant.

Die geplanten Erträge beinhalten zusätzlich Zinserträge aus abgeschriebenen Forderungen, deren Höhe sich an Erfahrungen der Vorjahre orientiert.

15. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Zusammensetzung:

	T€		
	Plan 2026	Plan 2025	Veränderungen 2026 / 2025
Zinsen	2.619,8	1.604,1	1.015,7
Verwaltungskostenbeiträge	71,2	74,0	-2,8
	<u>2.691,0</u>	<u>1.678,1</u>	<u>1.012,9</u>

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen wurden aus den aktuellen Tilgungsplänen ermittelt. Die gestiegenen Fremdkapitalkosten resultieren aus Darlehensaufnahmen infolge von geplanten Investitionsmaßnahmen.

16. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Zusammensetzung:

	T€		
	Plan 2026	Plan 2025	Veränderungen 2026 / 2025
Körperschaftsteuer / SolZ	0,0	0,0	0,0
Gewerbesteuer	0,0	0,0	0,0
	<u>0,0</u>	<u>0,0</u>	<u>0,0</u>

Jährlich können bis zu 1 Mio. € an steuerlichen Gewinnen gegen Verlustvorträge verrechnet werden. Für das Jahr 2026 wird aufgrund des steuerlichen Ergebnisses davon ausgegangen, dass keine Steuern auf Einkommen und Ertrag zu entrichten sind.

17. Ergebnis nach Steuern

	T€		
	Plan 2026	Plan 2025	Veränderungen 2026 / 2025
Ergebnis nach Steuern	126,2	2.102,4	-1.976,2

Es wird ein Ergebnis für das Planjahr 2026 in Höhe von 126,2 T€ erwartet.

19. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag

	T€		
	Plan 2026	Plan 2025	Veränderungen 2026 / 2025
Jahresüberschuss	118,0	2.094,2	-1.976,2

Die KoWo schließt das Planjahr 2026 mit einem Jahresüberschuss von voraussichtlich 118,0 T€ ab.

III. VERMÖGENSPLAN

A. Finanzierungsbedarf

Investitionen

Die Investitionen für das Jahr 2026 beinhalten im Wesentlichen Baumaßnahmen an Gebäuden und Neubautätigkeiten (81.905 T€).

Eines der wesentlichen Vorhaben ist das Neubauprojekt „Auenkamp“, dessen Baubeginn für das Jahr 2025 vorgesehen ist und dessen Fertigstellung bis 2027 erfolgen soll. Ein weiterer Schwerpunkt liegt auf der klimawandelgerechten 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 und Huttenstraße 9-13 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. Diese Maßnahmen zielen darauf ab, die vorhandenen Gebäude zu verbessern und zu modernisieren, um eine optimale Wohnsituation zu schaffen und gleichzeitig ökologische und energieeffiziente Standards zu erfüllen.

Auch die Fortführung der umfassenden Modernisierung des Ärztehauses Moskauer Platz 15, die im Jahr 2021 begonnen wurde, wird weiter konsequent vorangetrieben. Das Ärztehaus bildet einen wichtigen infrastrukturellen Schwerpunkt im Stadtteil Moskauer Platz und ist Zentrum der Daseinsvorsorge. Durch die Sanierung soll das Gebäude mit seiner Funktion im Stadtgebiet erhalten werden.

Darlehensgewährungen

Zum weiteren Ausbau des Unternehmens und zur Sicherstellung einer ausreichenden Liquidität gewährt die KoWo der KBS ein Darlehen i. H. v. 1.000 T€, welches planmäßig bis 2029 zurückgezahlt wird.

Tilgung

Die Tilgung der Darlehen wird im Planjahr 2026 planmäßig fortgeführt.

Instandhaltung und Instandsetzung

In den Jahren 2026 bis 2030 sind umfangreiche und dringend notwendige Instandhaltungsaufwendungen geplant. Diese beinhaltet insbesondere:

- Investitionen an haustechnischen Anlagen wie Lüftungsanlagen und Anlagen zur Wärme- und Warmwasserversorgung,
- Investitionen an elektrotechnischen Anlagen (Ertüchtigung der Niederspannungshaupt-, Wohnungs- und Unterverteilungen in den Wohnungen der KoWo),
- Investitionen in den Brandschutz,
- Investitionen in die Gebäudeleittechnik sowie
- Investitionen in das Wohnumfeld.

Die Herrichtung der Leerwohnungen in den Beständen der KoWo wird weiter intensiv forciert, um die langfristige Sicherung der Vermietbarkeit der Wohnungen zu gewährleisten.

Die in den Planjahren nicht in Anspruch genommenen Budgets werden im Folgejahr umgesetzt bzw. stehen der KoWo in den Folgejahren weiterhin zur Verfügung.

B. Deckungsmittel

Abschreibungen

Die Abschreibungen wurden aus dem Erfolgsplan übernommen. Sie stellen einen Teil des Werteverzehrs der aktivierungspflichtigen Investitionen dar.

Zuschüsse

Aus bewilligten Fördermaßnahmen für Sanierungs- und Neubauprojekte fließen dem Unternehmen in den Jahren Baukostenzuschüsse zu. Im Rahmen des Förderprogramms des Freistaats Thüringen zur Schaffung und Sicherung von sozialem Wohnraum werden diese Mittel gezielt eingesetzt, um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und gleichzeitig hohe energetische Standards zu gewährleisten. Dies trägt wesentlich zur Entlastung des Wohnungsmarktes und zur Verbesserung der Wohnqualität bei. Diese Zuschüsse können – in Anhängigkeit des baulichen Fortschritts der Projekte – aber zumindest teilweise bereits im Jahr 2025 anfallen und sind deshalb im Planungszeitraum nicht explizit ausgewiesen.

Die KoWo profitiert zusätzlich von Tilgungszuschüssen für aufgenommene Förderdarlehen, die zur klimafreundlichen Modernisierung eingesetzt werden. Durch diese Investitionen wird nicht nur die Kreditschuld effektiv verringert, sondern auch der Zinsaufwand über die gesamte Darlehenslaufzeit gesenkt. Diese Maßnahmen unterstützen die KoWo dabei, langfristig Energie einzusparen und gleichzeitig die Wohnqualität zu erhöhen.

Eigenmittel

Aus dem Finanzierungsbedarf ergibt sich für das Planjahr 2026 ein Eigenmittelbedarf von 14,3 Mio. €.

IV. LIQUIDITÄTSPLANUNG

In der vorliegenden Planung sind Kreditaufnahmen u. a. für das Neubauprojekt Auenkamp, die klimawandelgerechte Sanierung der Körnerstraße 9+10, die Modernisierungsmaßnahmen an Wohngebäuden im Falkenried, in den Quartieren Huttenplatz und Wiesenhügel, des Ärztehauses Moskauer Platz 15 sowie den Neubau eines Familienzentrums sowie einer Kindertagesstätte vorgesehen. Im mittelfristigen Planungszeitraum werden Darlehen i. H. v. 182 Mio. € für umfangreiche Investitions- und Instandhaltungsmaßnahmen an den Bestandsobjekten sowie für Neubau aufgenommen. Neben klassischen Krediten setzt die KoWo auch auf andere Finanzierungsinstrumente wie Bausparverträge.

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.

In der Planung wurden aufgrund der sich stetig ändernden Regelungen zu Fördermitteln und Zuschüssen ausschließlich genehmigte Deckungsmittel berücksichtigt.

V. STELLENPLAN

Das Unternehmen gliedert sich neben der Geschäftsführung in die Teams Quartiersmanagement, Strategische Planung und Projektentwicklung, Technische Gebäudeausstattung, Instandhaltung, Bau, Personal, Controlling, Finanzen und Unternehmensentwicklung sowie die Stabsstellen Recht und Unternehmenskommunikation.

Um die vielfältigen Anforderungen und umfangreichen Investitionsvorhaben der kommenden Jahre durchführen zu können, plant die KoWo weitere Einstellungen, v. a. in den Teams des Quartiersmanagements und der Projektentwicklung.

VI. RISIKEN UND CHANCEN

Im Rahmen der Planerstellung wurden diverse Risiken identifiziert, deren Auswirkungen aktuell nicht in der Planung berücksichtigt werden können, da sie nur schwer und mit großer Ungenauigkeit quantifizierbar sind. Gleichwohl ist deren Betrachtung sowie eine rechtzeitige Reaktion darauf insbesondere bei Immobilien als langlebige Wirtschaftsgüter zwingend für die Vermeidung bestandsgefährdender Entwicklungen notwendig.

1. Risiken

Bestandsstruktur: Bauweise

Ein wesentliches Risiko resultiert aus der Bestandsstruktur der KoWo. Der Immobilienbestand umfasst etwa 85 % Plattenbauten, welche erfahrungsgemäß mit dem Risiko behaftet sind, dass sich die technische Lebensdauer einzelner Gebäudebestandteile aufgrund versteckter Mängel in der Bausubstanz erheblich verkürzt.

Weiterhin besteht das Risiko, dass Bauteile aus mangelhaften Sanierungen in den 90er Jahren und Materialermüdungserscheinungen der seinerzeit verbauten Leitungen deutlich vor dem Ende der geplanten Lebensdauer ersetzt werden müssen. Ein Beispiel hierfür ist die abgeschlossene Strangsanierung im Objekt Martin-Niemöller-Straße 1-4. Die Sanitärstränge wurden hier nicht ordnungsgemäß verbaut, sodass die Bauteile bereits nach Ablauf der Hälfte der geplanten Lebensdauer ersetzt werden mussten. Insgesamt besteht das Risiko, dass die genannten und weitere, derzeit nicht bekannte, Mängel auch an den übrigen Plattenbauten auftreten.

Bestandsstruktur: Beleihungs- und Finanzierungsrisiko

Von den ca. 12.250 Wohnungen der KoWo befinden sich 6.640, und damit mehr als 50 Prozent des Bestandes, in sogenannten Punkthochhäusern und Wohnscheiben. In der Vergangenheit

haben verschiedene Banken signalisiert, dass sie derartige Objekte, die sich nicht im Stadtzentrum befinden, nicht für beleihungsfähig halten. Allein bei diesen Objekten besteht jedoch im Planungszeitraum ein erheblicher Investitionsbedarf in dreistelliger Millionenhöhe. Demzufolge besteht für etwa 40 % des Bestandes ein erhebliches Beleihungsrisiko. Dies bedeutet, dass diese Objekte nur mit Fördermitteln oder mit Eigenmitteln saniert werden können.

Bestandsstruktur: Sanierungskosten

Ein weiteres Risiko dieser Objekte besteht in den hohen Sanierungskosten. Insbesondere mit Blick auf die zusätzlichen Anforderungen bei Hochhäusern hinsichtlich des Brandschutzes und der Gefahrenverhütung besteht aus heutiger Sicht das Risiko, dass eine Sanierung wirtschaftlich nicht realisierbar ist. Folglich entstehen für mehr als 50 % des Gesamtbestandes erhebliche Verlustrisiken am Ende der Nutzungsdauer.

Schere Steigerung Bauwerkskosten/Mieten

In der langfristigen Unternehmensplanung werden alle Prämissen inflationsbereinigt ausgewiesen. Demzufolge wird beispielsweise davon ausgegangen, dass die Ertragssteigerung aufgrund von höheren Mieten den Aufwand für höhere Baukosten ausgleicht.

In den vergangenen Jahren sind die Bauwerkskosten jedoch deutlich stärker gestiegen als die mit dem Mietpreis vergleichbaren Lebenshaltungskosten. Preisexplosionen sowie immer schärfere staatliche Vorgaben, vor allem in den Bereichen Energieeinsparung, Wärmeerzeugung und Schallschutz, verstärken diese Entwicklung.

Die Schere zwischen der Steigerung der Lebenshaltungskosten und der Steigerung der Bauwerkskosten ist in der aktuellen Planung ebenfalls nicht berücksichtigt.

Anstieg Baukosten

Für Wohnungsunternehmen besteht infolge der weiterhin hohen Energiepreise sowie anderer weltwirtschaftlicher Unsicherheiten (Stichwort: Zölle) das Risiko von deutlichen Baukostensteigerungen. Die Investitionen in bezahlbaren Wohnungsbau und klimaschonende Modernisierungen können nur zu deutlich höheren Kosten realisiert werden.

Die Folgen des Ukraine-Kriegs beeinflussen die sozial orientierte Wohnungswirtschaft weiterhin erheblich. Die energetischen Gebäudeanforderungen steigen durch weitere Gesetzesnovellierungen und führen zusätzlich zu steigenden Baukosten. Verbindliche Baupreise können durch die Auftragnehmer kaum noch zugesagt werden. Teilweise ist es nur noch durch die Vereinbarung sogenannter Preisgleitklauseln möglich, Auftragnehmer zu binden, wodurch die Kostenkalkulation für Bauprojekte weiter erschwert wird. Mit Blick auf die unsichere Zukunft ist bezahlbares Wohnen nur mit enger Begleitung durch staatliche Unterstützungsmaßnahmen möglich.

Anstieg Energiekosten

Die Energiekosten beim Wohnen sind im Zuge der unsicheren Gasversorgung massiv angestiegen. Im aktuellen Geschäftsjahr haben sich die Energiekosten aufgrund der Entspannung auf den Gasmärkten auf einem hohen Niveau konsolidiert. Im Vergleich zur Zeit vor Beginn des Ukraine-Krieges liegen diese immer noch um ein Vielfaches höher. Die anhaltende Lieferreduzierung sowie geopolitische Spannungen haben zu einer angespannten Marktlage geführt. KoWo und deren Mieter waren unmittelbar von erheblichen Preissteigerungen betroffen. Um das Risiko von Nachzahlungen für die Mieter zu verringern, wurden im Geschäftsjahr 2022 bei einem großen Teil der Mieter die monatlichen Vorauszahlungen für Heizkosten erhöht. Bei erneuten Preissteigerungen besteht das Risiko, dass Haushalte nicht in der Lage sein werden, die deutlich gestiegenen Kosten für Heizung und Warmwasser zu bewältigen. Dadurch erhöht sich das Risiko von Forderungsausfällen für KoWo. Sollten die Vorauszahlungen für Heizkosten nicht im gleichen Verhältnis wie die Vorleistung an die Energieversorger steigen, ist mit zusätzlichen

liquiden Belastungen zu rechnen. Im ungünstigsten Fall sind diese Einnahmeausfälle nur durch Kredite zu hohen Zusatzkosten zu finanzieren, um den Zahlungsverpflichtungen an die Energieversorger nachzukommen.

Anstieg Finanzierungskosten

Eine wesentliche Rahmenbedingung für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum sind Förderungen, wie beispielsweise die Bundesförderung für effiziente Gebäude (GEG), die als wichtiger Finanzierungsbaustein dienen. Jedoch haben sich die Förderprogramme im Laufe der letzten Jahre deutlich verändert. Das Bundeswirtschaftsministerium hat mehrfach ad hoc Anpassungen vorgenommen, was zur Umstellung der bisherigen Gebädeförderung führte. Die Konsequenz daraus ist der Wegfall von Zuschussförderungen sowie eine Reduzierung der Tilgungszuschüsse. Diese Änderungen haben zur Folge, dass Investitionen in den Klimaschutzbereich entweder zurückgefahren werden müssen oder nur durch höhere Mieten refinanziert werden können. Diese Entwicklung stellt eine Herausforderung für die Finanzierung von Bau- und Modernisierungsprojekten dar.

Hinzu kommen die seit Beginn 2022 stark gestiegenen Kreditzinsen. Ggf. können die höheren Kosten auch hier nur über höhere Mieten refinanziert werden.

Fachkräftemangel bei Handwerksfirmen

Zusätzlich zu den gestiegenen Bauwerkskosten sind auch bei Sanierungen und Wartungskosten weiterhin Kostensteigerungen festzustellen. Auch können notwendige Sanierungsmaßnahmen nicht oder nur mit erheblichem Zeitverzug durchgeführt werden. Grund hierfür sind fehlende oder nur wenige Angebote auf Ausschreibungen in Folge von ausgelasteten Kapazitäten und Fachkräftemangel bei den Handwerksfirmen. Die KoWo versucht dem zwar durch den weiteren Ausbau der Servicegesellschaft KBS entgegenzuwirken, doch auch hierbei besteht die Herausforderung, entsprechendes Fachpersonal zu finden.

2. Chancen

Um auf die genannten Risiken rechtzeitig zu reagieren, hat die KoWo verschiedene Gegensteuerungsmaßnahmen begonnen. Schwerpunkte sind die Reduzierung der Baukosten durch z. B. den Ausbau von Eigenleistungen für Planungsleistungen. Daneben wird zukünftig massiv in die energetische Sanierung der Bestandsobjekte, mit dem Ziel den deutlich gestiegenen Energiekosten entgegenzuwirken, investiert. Unterstützt werden soll die Entwicklung durch energieeffiziente Neubaumaßnahmen sowie Quartiersentwicklungen. Weiterhin sind Pilotprojekte zur Digitalisierung in den Gebäuden geplant, u. a. der Glasfaserausbau bis in die Wohnung sowie die Optimierung der Gebäudeleittechnik. Zudem werden anstehende Generalsanierungen genutzt, um auf veränderte Nachfragebedingungen am Markt bezüglich der Wohnungsgrundrisse reagieren zu können und hierdurch gleichzeitig zukunftsfähige und weniger wartungsintensive Anlagentechnik zu installieren.

Darüber hinaus bildet die weitere Optimierung der Effizienz des Unternehmens einen Schwerpunkt, der u. a. durch Modernisierung und Verbesserung der IT-Systeme verfolgt wird. Hinzu kommt die Optimierung der Prozesse und Schnittstellen, innerhalb der KoWo wie auch zu Externen, welche digital abgebildet werden.

Eine weitere Strategie, um die anstehenden Investitionsmaßnahmen finanziell durchführen zu können, wird bereits seit Jahren weiterverfolgt: mögliche Sicherung niedriger Zinsen durch Forward-Darlehen sowie die Optimierung der Finanzierungsstruktur der KoWo.