



KLAGENFURT WOHNEN

Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Klagenfurt am Wörthersee

WIRTSCHAFTSPLAN

2026



Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Klagenfurt am Wörthersee

WIRTSCHAFTSPLAN 2026

GLIEDERUNG

- Vorwort
- Gewinn- und Verlustrechnung
- Instandhaltungsplan
- Finanzplan
- Stellenplan
- Vermögens-/Kapitalstruktur – Erfolgsrechnung – Cash-Flow



KLAGENFURT WOHNEN

Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Klagenfurt am Wörthersee

VORWORT



Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Klagenfurt am Wörthersee

Anmerkung zum Budget 2026

2024 hat „Klagenfurt Wohnen“ einen Gewinn von mehr als 1 MIO EURO ausgewiesen. Auch wenn Einmaleffekte für dieses beachtliche Ergebnis mitverantwortlich sind, bleibt die Bilanz selbst dann noch deutlich positiv, wenn man diese Positionen rausrechnen würde. Damit wurde für das Geschäftsjahr 2025 eine Basis geschaffen, erstmalig ohne Zuschüsse des Eigentümers - der Landeshauptstadt Klagenfurt - auszukommen, oder plakativer formuliert, ohne Subventionen wirtschaftlich das Überleben zu finden. Eine Reihe von Reformen, letztendlich auch der große Einsatz aller Mitarbeiter, sind für diesen Erfolg verantwortlich!

2026 stehen wir vor der Herausforderung, dass es einen endfälligen Kredit in der Höhe von 7 MIO EURO aus dem Jahr 2007 zu bedienen gilt, was uns vor einen zusätzlichen Liquiditätsbedarf stellt. Wir sind gerade dabei eine Tilgungsstruktur zu finden, die eine langfristige Rückführung des Darlehens aus dem laufenden Betrieb ermöglicht. Dabei werden wir besonders darauf achten, dass wir den eingeschlagenen Weg der Konsolidierung nicht verlassen und diesen in Einklang mit unseren Investitions- und Instandhaltungsbedarf bringen.



Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Klagenfurt am Wörthersee

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2026

Gewinn- und Verlustrechnung 2026

	2026	2025
Erlöse Miete	9.491.105	9.259.615
Erlöse Betriebskosten	5.591.980	5.455.590
= Mieterlöse und Betriebskosten gesamt	15.083.085	14.715.205
 + sonstige betriebliche Erträge	 500.000	 110.000
 - Betriebskosten Wohngebäude	 -5.591.980	 -5.455.590
- laufende Instandhaltung Wohnungen	-3.425.505	-3.519.615
- Instandhaltung Außenanlagen	-500.000	-800.000
- Aufwendungen Betriebs-/Geschäftsführung	-1.890.000	-1.890.000
- Bezugene Leistungen Mediation	0	0
- Steuerberatungs- u. Prüfungsaufwand	-25.000	-70.000
- Rechtskosten	-60.000	-200.000
- diverse betriebliche Aufwendungen	-50.000	-50.000
- Forderungsausfälle	-100.000	-100.000
= sonstige betriebliche Aufwendungen	-11.642.485	-12.085.205
 = Ergebnis vor Abschreibung und Finanzergebnis (EBITDA)	 3.940.600	 2.740.000

- Abschreibungen Immobilien -2.393.000 -2.393.000

- Abschreibungen Instandsetzungen 0 0

= Betriebsergebnis (EBIT) 1.547.600 347.000

+ Annuitätenzuschuss 54.000 54.000

- Zinsen Wohnbaudarlehen -40.600 -40.600

- Zinsaufwand Kredite -640.000 -657.400

= Finanzergebnis -626.600 -644.000

= Ergebnis der gewöhnl. Geschäftstätigkeit (EGT) 921.000 -297.000

= Jahresfehlbetrag 921.000 -297.000



KLAGENFURT WOHNEN

Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Klagenfurt am Wörthersee

INSTANDHALTUNGS- PLAN 2026

Instandhaltungsplan 2026

Objekt	Adresse		Betrag
112	Fischlstraße 41	Liftsanierung	159.000,00
108	Fischlstraße 33	2 Stk. Vordächer Balkone	43.000,00
107	Fischlstraße 31	3 Stk. Vordächer Balkone	24.000,00
118	Fischlstrasse 57	Durchzuführende Arbeiten lt. Avisio	31.000,00
116	Fischlstrasse 55	Durchzuführende Arbeiten lt. Avisio	45.000,00
59	Fischlstrasse 25	Sanierung Sockelbereich, Anbringung Kiesbett, Gittersteine	38.500,00
35	Heimkehrerweg 6, Weinaschgasse 6-12	Dachsanierung	275.000,00
39	Weinaschgasse 2-4	Dachsanierung	125.000,00
114	Harbacher Strasse 1	Aufzugserneuerung	50.000,00
092	Stauderplatz 8, Pernhartgasse 12, Heiligengeistplatz 2-3	Fernwärmeeinleitung, Heizungseinbau	100.000,00
40	Hummelgasse 8	Dämmung des Sockelbereichs, Ausbesserung der Fassade und Malarbeiten, Dachuntersicht und Spenglerrarbeiten	54.000,00
110	Hugo-Wolf-Gasse 3-7, Karawanken Zeile 15	Durchzuführende Arbeiten lt. Avisio	68.000,00
	Brandschutz		350.000,00
	Objektsicherheitsbegehung ÖNORM B1300		300.000,00
	Wohnungssanierungen nach Mieterwechsel	div. Wohnanlagen	2.192.505,00
			3.425.505,00



KLAGENFURT WOHNEN

Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Klagenfurt am Wörthersee

FINANZPLAN

2026

Finanzplan 2026

	2026	2025
Jahresfehlbetrag	921.000	-297.000
+ Abschreibung	2.393.000	2.393.000
 = Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	3.314.000	2.096.000
 = Cash Flow aus Wohnungsverkauf	0	0
 - "Instandsetzungen" 2026	0	0
- Reconstructing/Sanierung Siebenhügelstraße 106-110	0	0
- Instandsetzungen 2025 (Übertrag)	-1.000.000	-1.328.000
+ Zahlungsmittelzufluss 2025 (Übertrag Instandsetzungen 2025)	1.000.000	1.328.000
 = Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	0	0
 - Tilgung Kredite (inkl. "Teil"-Tilgung Kredit Bank Austria)	-3.178.000	-1.849.000
- Tilgung Wohnbaudarlehen	-244.000	-310.000
+ Annuitätenzuschuss Wohnbaudarlehen	108.000	63.000
- Zuschussbedarf aus 2025	0	0
	0	0
 = Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	-3.314.000	-2.096.000

 = Zahlungsmittelbedarf	0	0
----------------------------	---	---



KLAGENFURT WOHNEN

Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Klagenfurt am Wörthersee

**STELLENPLAN
2026**

Stellenplan 2026

<i>Bezeichnung</i>	<i>Verwendungs- bzw Entlohnungsgruppe</i>	<i>Dienstklasse</i>	<i>Vertragsbedienstete AV (allgem. Verw.)</i>	<i>Summe</i>
Höherer Dienst	A	VIII	0	0
Gehobener Dienst	B	VII	0	0
Fachdienst	C	V	1	1
Gesamtsumme			1	1



Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Klagenfurt am Wörthersee

**Vermögens- und
Kapitalstruktur (Planung)**

Erfolgsrechnung (Planung)

Cash-Flow (Planung)

2023 – 2027

Vermögens- und Kapitalstruktur (Planung)

Aktiva	IST 31.12.2023 TEUR		IST 31.12.2024 TEUR		PLAN 31.12.2025 TEUR		PLAN 31.12.2026 TEUR		PLAN 31.12.2027 TEUR	
		%		%		%		%		%
A. Anlagevermögen:										
I. Immaterielle Vermögensgegenstände:										
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile sowie daraus abgeleitete Lizenzen	3	0,0	1	0,0	1	0,0	1	0,0	1	0,0
2. Geleistete Anzahlungen	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
	3	0,0	1	0,0	1	0,0	1	0,0	1	0,0
II. Sachanlagen:										
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	118.861	92,9	116.504	90,6	114.175	90,2	111.802	90,1	109.432	89,0
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	82	0,1	81	0,1	81	0,1	80	0,1	80	0,1
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	47	0,0	47	0,0	47	0,0	47	0,0	47	0,0
	118.989	93,0	116.632	90,7	114.303	90,3	111.929	90,2	109.559	89,1
	118.992	93,0	116.633	90,7	114.304	90,3	111.930	90,2	109.560	89,1
B. Umlaufvermögen:										
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände:										
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	245	0,2	299	0,2	320	0,3	340	0,3	360	0,3
2. Forderungen ggü verb. Unternehmen (Lief & Leistg)	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
3. Forderungen ggü verb. Unternehmen (Finanz)	411	0,3	211	0,2	0	0,0	0	0,0	0	0,0
4. Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	226	0,2	404	0,3	369	0,3	360	0,3	360	0,3
	881	0,7	915	0,7	689	0,5	700	0,6	720	0,6
III. Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten	7.918	6,2	10.908	8,5	11.500	9,1	11.260	9,1	12.580	10,2
	8.799	6,9	11.823	9,2	12.189	9,6	11.960	9,6	13.300	10,8
C. Rechnungsabgrenzungsposten										
	150	0,1	156	0,1	140	0,1	140	0,1	140	0,1
	127.941	100,0	128.611	100,0	126.633	100,0	124.030	100,0	123.000	100,0

Vermögens- und Kapitalstruktur (Planung)

Passiva	IST 31.12.2023 TEUR		IST 31.12.2024 TEUR		PLAN 31.12.2025 TEUR		PLAN 31.12.2026 TEUR		PLAN 31.12.2027 TEUR	
		%		%		%		%		%
A. Eigenkapital:										
I. Eigenkapital 01.01.	97.609	76,3	97.965	76,2	101.361	80,0	102.155	82,4	103.053	83,8
II. Einlagen										
1. Einlagen Landeshauptstadt Klagenfurt	1.942	1,5	2.341	1,8	0	0,0	0	0,0	0	0,0
III. Jahresgewinn (Jahresverlust)	-1.587	-1,2	1.055	0,8	794	0,6	898	0,7	790	0,6
	97.965	76,6	101.361	78,8	102.155	80,7	103.053	83,1	103.843	84,4
B. Investitionszuschüsse										
	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
C. Rückstellungen:										
1. Steuerrückstellungen	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
2. Sonstige Rückstellungen	651	0,5	296	0,2	0	0,0	0	0,0	0	0,0
	651	0,5	296	0,2	0	0,0	0	0,0	0	0,0
D. Verbindlichkeiten:										
1. Anleihen	1.140	0,9	1.020	0,8	900	0,7	780	0,6	660	0,5
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	24.316	19,0	22.530	17,5	20.730	16,4	17.530	14,1	15.930	13,0
3. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.445	1,1	1.232	1,0	900	0,7	800	0,6	800	0,7
5. Verbindlichkeiten ggü verb. Unternehmen (Lief & Leistg)	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
6. Verbindlichkeiten ggü verb. Unternehmen (Finanz)	255	0,2	31	0,0	90	0,1	50	0,0	50	0,0
7. Sonstige Verbindlichkeiten	2.153	1,7	2.124	1,7	1.841	1,5	1.800	1,5	1.700	1,4
	29.309	22,9	26.937	20,9	24.461	19,3	20.960	16,9	19.140	15,6
E. Rechnungsabgrenzungsposten										
	17	0,0	17	0,0	17	0,0	17	0,0	17	0,0
	127.941	100,0	128.611	100,0	126.633	100,0	124.030	100,0	123.000	100,0

Erfolgsrechnung (Planung)

	IST 2023 TEUR		IST 2024 TEUR		PLAN 2025 TEUR		PLAN 2026 TEUR		PLAN 2027 TEUR	
		%		%		%		%		%
1. Umsatzerlöse:										
Erlöse Mieten	8.593	56,4	8.938	55,9	9.260	57,9	9.491	59,0	9.500	59,0
Erlöse Betriebskosten	5.170	33,9	5.416	33,9	5.455	34,1	5.592	34,8	5.600	34,8
Erlöse sonstige	780	5,1	542	3,4	500	3,1	500	3,1	500	3,1
	14.543	95,5	14.895	93,2	15.215	95,2	15.583	96,9	15.600	96,9
2. Sonstige betriebliche Erträge:										
a) Erträge aus dem Abgang vom und der Zuschreibung zum Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	0	0,0	408	2,6	227	1,4	0	0,0	0	0,0
c) Übrige	689	4,5	685	4,3	547	3,4	500	3,1	500	3,1
	689	4,5	1.093	6,8	774	4,8	500	3,1	500	3,1
Betriebsleistung	15.232	100,0	15.988	100,0	15.989	100,0	16.083	100,0	16.100	100,0
3. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen:										
a) Materialaufwand	-3.766	-24,7	-3.528	-22,1	-5.455	-34,1	-5.592	-34,8	-5.600	-34,8
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
	-3.766	-24,7	-3.528	-22,1	-5.455	-34,1	-5.592	-34,8	-5.600	-34,8
4. Personalaufwand:										
a) Löhne und Gehälter	-1.398	-9,2	-1.106	-6,9	-825	-5,2	-800	-5,0	-800	-5,0
b) Soziale Aufwendungen	-296	-1,9	-265	-1,7	-211	-1,3	-210	-1,3	-210	-1,3
	-1.694	-11,1	-1.371	-8,6	-1.036	-6,5	-1.010	-6,3	-1.010	-6,3
5 Abschreibungen:										
a) Auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-2.378	-15,6	-2.381	-14,9	-2.377	-14,9	-2.370	-14,7	-2.360	-14,7
b) Auf Gegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die im Unternehmen üblichen Abschreibungen überschreiten	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
	-2.378	-15,6	-2.381	-14,9	-2.377	-14,9	-2.370	-14,7	-2.360	-14,7
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen:										
Aufwand für Instandhaltung	-6.634	-43,6	-4.932	-30,8	-3.520	-22,0	-3.425	-21,3	-3.500	-21,7
Aufwand für Miete	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Rechts- und Beratungsaufwand, Wirtschaftsprüfung	-155	-1,0	-316	-2,0	-195	-1,2	-160	-1,0	-160	-1,0
Spesen des Geldverkehrs	-15	-0,1	-15	-0,1	-12	-0,1	-13	-0,1	-15	-0,1
Verluste aus dem Abgang vom Anlagevermögen	-1	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Wertberichtigung zu Forderungen	0	0,0	-61	-0,4	-60	-0,4	-60	-0,4	-60	-0,4
Abschreibungen auf das Umlaufvermögen	-86	-0,6	-77	-0,5	-70	-0,4	-70	-0,4	-70	-0,4
Verwaltungskostenaufwand	-1.890	-12,4	-1.661	-10,4	-1.800	-11,3	-1.850	-11,5	-1.900	-11,8
Diverse Aufwendungen	204	1,3	-255	-1,6	-300	-1,9	-250	-1,6	-250	-1,6
Skontoertrag sonstige betriebliche Aufwendungen	61	0,4	75	0,5	64	0,4	60	0,4	60	0,4
	-8.515	-55,9	-7.242	-45,3	-5.893	-36,9	-5.768	-35,9	-5.895	-36,6
7. Zwischensumme aus Z 1 bis Z 6 (Betriebsergebnis, EBIT)	-1.121	-7,4	1.466	9,2	1.228	7,7	1.343	8,4	1.235	7,7
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	208	1,4	304	1,9	238	1,5	230	1,4	220	1,4
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-649	-4,3	-667	-4,2	-640	-4,0	-650	-4,0	-640	-4,0
10. Zwischensumme aus Z 8 bis Z 9 (Finanzergebnis)	-440	-2,9	-362	-2,3	-402	-2,5	-420	-2,6	-420	-2,6
11. Ergebnis vor Steuern	-1.562	-10,3	1.104	6,9	826	5,2	923	5,7	815	5,1
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag (KEST)	-25	-0,2	-49	-0,3	-32	-0,2	-25	-0,2	-25	-0,2
13. Ergebnis nach Steuern	-1.587	-10,4	1.055	6,6	794	5,0	898	5,6	790	4,9
14. Jahresgewinn (Jahresverlust)	-1.587	-10,4	1.055	6,6	794	5,0	898	5,6	790	4,9

Cash-Flow (Planung)

	IST 2024 TEUR	PLAN 2025 TEUR	PLAN 2026 TEUR	PLAN 2027 TEUR
Nettogeldfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit:				
Jahresüberschuss	1.055	794	898	790
+ Abschreibungen auf immaterielle Anlagen und Sachanlagen	2.381	2.377	2.370	2.360
+ Buchwertabgang Sachanlagen	0	0	4	10
- Auflösung von Zuschüssen	0	0	0	0
-/+ sonstige unbare Aufwendungen und Erträge	0	0	0	0
	3.436	3.171	3.272	3.160
-/+ Veränderung der Vorräte	0	0	0	0
-/+ Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-54	-21	-20	-20
-/+ Forderungen ggü verb. Unternehmen (Lief & Leistg)	0	0	0	0
-/+ Veränderung der sonstigen Vermögensgegenstände	-179	35	9	0
-/+ Veränderung der aktiven Rechnungsabgrenzungsposten	-6	16	0	0
-/+ Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	0	0	0	0
+/- Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen	-213	-332	-100	0
+/- Verbindlichkeiten ggü verb. Unternehmen (Lief & Leistg)	0	0	0	0
+/- Veränderung der übrigen kurzfristigen Rückstellungen	-355	-296	0	0
+/- Veränderung der übrigen kurzfristigen Verbindlichkeiten	-29	-283	-41	-100
+/- Veränderung der passiven Rechnungsabgrenzungsposten	0	0	0	0
	-835	-881	-152	-120
Operativer Cash-flow	2.601	2.290	3.120	3.040
Nettogeldfluss aus der Investitionstätigkeit:				
- Investitionen in immaterielle Anlagen und Sachanlagen	-22	-49	0	0
+ Erlöse aus Abgang von Anlagevermögen	0	0	0	0
- Investitionen in Finanzanlagen	0	0	0	0
+ Erlöse aus Finanzanlagenabgang	0	0	0	0
	-22	-49	0	0
Nettogeldfluss aus der Finanzierungstätigkeit:				
+ Zuschüsse / Einlagen Landeshauptstadt Klagenfurt	2.341	0	0	0
-/+ Forderungen ggü verb. Unternehmen (Finanz)	199	211	0	0
+/- Verbindlichkeiten ggü verb. Unternehmen (Finanz)	-224	59	-40	0
- Tilgung von Anleihen	-120	-120	-120	-120
- Tilgung von langfristigen Finanzverbindlichkeiten	-1.786	-1.800	-3.200	-1.600
	410	-1.650	-3.360	-1.720
Veränderung der flüssigen Mittel	2.990	592	-240	1.320
Anfangsbestand der flüssigen Mittel	7.918	10.908	11.500	11.260
Endbestand der flüssigen Mittel	10.908	11.500	11.260	12.580