

WIRTSCHAFTSPLAN

2025

WIRTSCHAFTSPLAN 2025

GLIEDERUNG

- Vorwort
- Gewinn- und Verlustrechnung
- Instandhaltungsplan
- Finanzplan
- Stellenplan
- Mittelfristige Plan-, Gewinn- und Verlustrechnung



Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Klagenfurt am Wörthersee

VORWORT



Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Klagenfurt am Wörthersee

Anmerkung zum Budget 2025

Bis Ende Juni dieses Jahres sind wir davon ausgegangen, dass wir für den Eigenbetrieb „Klagenfurt Wohnen“ eine Bezuschussung in der Höhe von 2,3 MIO EURO bekommen. Mit diesem Informationsstand haben wir auch das gesamte Wirtschaftsjahr 2025 geplant. Am 24. Juni wurde uns jedoch mitgeteilt, dass in der Sitzung des Konsolidierungstabs vom 23. Juni der Beschluss gefasst wurde, den im Voranschlagsentwurf 2025 vorgesehenen Zuschuss an den Eigenbetrieb „Klagenfurt Wohnen“ in Höhe von 2.341.400,00 EURO auf 100,00 EURO zu reduzieren. Gleiches gilt für die weiteren Planjahre 2026 bis 2029. Weiters wurden wir angehalten ein Budget für das Jahr 2025 vorzulegen, wo wir ausgeglichen bilanzieren. Diese Vorgabe haben wir erfüllt, dennoch sei darauf hingewiesen, dass es vollkommen unrealistisch ist, dass wir das Budget halten können, wenn nicht die von der Politik in der Gemeinderatssitzung vom 15. Juli beschlossenen Gegenmaßnahmen umgesetzt, sprich Immobilien veräußert werden. Nur durch diese Erlöse kann die Voraussetzung dafür geschaffen werden, dass der Eigenbetrieb „Klagenfurt Wohnen“ eine wirtschaftliche Basis erlangt, die sich in einer finanziellen Unabhängigkeit manifestiert. In diesem Zusammenhang sei an dieser Stelle auch dokumentiert, dass der Eigenbetrieb „Klagenfurt Wohnen“ Verbindlichkeiten in der Höhe von knapp 19 MIO EURO hat, davon ein mit 2026 endfälliger Kredit in der Höhe von 7 MIO EURO. Mit der BDO haben wir eine Planrechnung bis 2029 erarbeitet, die auch in mehreren Sitzungen des Konsolidierungstabs präsentiert und diskutiert wurde. Nun liegt es einzig und alleine an der Politik, die Voraussetzungen für ein wirtschaftlich solides Fundament zu schaffen, wir als „Klagenfurt Wohnen“ haben unsere Hausaufgaben größtenteils erfüllt.

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2025

Gewinn- und Verlustrechnung 2025

	2025	2024
Erlöse Miete	9.259.615	8.821.709
Erlöse Betriebskosten	5.455.590	4.545.500
= Mieterlöse und Betriebskosten gesamt	14.715.205	13.367.209
 + sonstige betriebliche Erträge	 110.000	 110.000
 - Betriebskosten Wohngebäude	 -5.455.590	 -4.545.500
- laufende Instandhaltung Wohnungen	-3.519.615	-2.310.000
- Instandhaltung Außenanlagen	-800.000	-550.000
- Aufwendungen Betriebs-/Geschäftsführung	-1.890.000	-1.897.200
- Bezogene Leistungen Mediation	0	-50.000
- Steuerberatungs- u. Prüfungsaufwand	-70.000	-17.000
- Rechtskosten	-200.000	-45.000
- diverse betriebliche Aufwendungen	-50.000	-25.000
- Forderungsausfälle	-100.000	-97.000
= sonstige betriebliche Aufwendungen	-12.085.205	-9.536.700
 = Ergebnis vor Abschreibung und Finanzergebnis (EBITDA)	 2.740.000	 3.940.509

- Abschreibungen Immobilien	-2.393.000	-3.538.600
- Abschreibungen Instandsetzungen	0	-3.066.000
= Betriebsergebnis (EBIT)	347.000	-2.664.091
+ Annuitätenzuschuss	54.000	40.000
- Zinsen Wohnbaudarlehen	-40.600	-37.000
- Zinsaufwand Kredite	-657.400	-566.000
= Finanzergebnis	-644.000	-563.000
= Ergebnis der gewöhl. Geschäftstätigkeit (EGT)	-297.000	-3.227.091
= Jahresfehlbetrag	-297.000	-3.227.091

INSTANDHALTUNGS- PLAN 2025

Instandhaltungsplan 2025

Objekt	Adresse		Betrag
092	Stauderplatz 8, Pernhartgasse 12, Heiligengeistplatz 2-3	Fernwärmeeinleitung, Heizungseinbau	100.000,00
121	Hubertusstrasse 48-54, Lackenweg 47-49	Erneuerung der 3 FW-Steuerungsanlagen, Sockelsanierung	50.000,00
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
	Brandschutz		300.000,00
	Objektsicherheitsbegehung ÖNORM B1300		300.000,00
	Wohnungssanierungen nach Mieterwechsel	div. Wohnanlagen	3.520.000,00
			4.120.000,00

	div. Wohnanlagen	Fertigstellung Instandsetzungen 2024	1.200.000,00
--	------------------	--------------------------------------	---------------------

FINANZPLAN

2025

Finanzplan 2025

	2025	2024
Jahresfehlbetrag	-297.000	-3.227.091
+ Abschreibung	2.393.000	6.604.600
= Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	2.096.000	3.377.509
= Cash Flow aus Wohnungsverkauf	0	394.200
- "Instandsetzungen" 2025	0	-4.197.000
- Reconstructing/Sanierung Siebenhügelstraße 106-110	0	
- Instandsetzungen 2024 (Übertrag)	-1.328.000	-632.000
+ Zahlungsmittelzufluss 2024 (Übertrag Instandsetzungen 2024)	1.328.000	632.000
= Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	0	-4.197.000
- Tilgung Kredite	-1.849.000	-1.669.000
- Tilgung Wohnbaudarlehen	-310.000	-310.000
+ Annuitätenzuschuss Wohnbaudarlehen	63.000	63.000
+ Neuaufnahme WBF-Darlehen Siebenhügelstraße	0	0
+ Neuaufnahme Darlehen Siebenhügelstraße	0	0
= Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	-2.096.000	-1.916.000
= Zahlungsmittelbedarf	0	-2.341.291

STELLENPLAN 2025

Stellenplan 2025

<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

MITTELFRISTIGE PLAN-, GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2026 – 2030

in Euro	Plan 2026	Plan 2027	Plan 2028	Plan 2029	Plan 2030
Erlöse Miete Eigenbetrieb	9.356.841	9.455.087	9.554.366	9.654.687	9.756.061
+ Mieterlöse Mieterhöhung (Mieterwechsel)	90.000	97.500	105.000	112.500	120.000
- abzgl. zusätzlicher Leerstand Wohnungen	-421.058	-425.479	-429.946	-434.461	-439.023
+ Betriebskosten Wohngebäude	5.523.785	5.592.832	5.662.743	5.733.527	5.805.196
- abzgl. Mindereinnahmen BK (Leerstand)	-290.078	-303.132	-316.773	-331.028	-345.924
= Mieterlöse und Betriebskosten gesamt	14.259.489	14.416.809	14.575.389	14.735.225	14.896.310
+ Auflösung Annuitätenzuschüsse, sonstige Zuschüsse	0	0	0	0	0
= Gesamterlöse (Mieten, Betriebskosten und Zuschüsse)	14.259.489	14.416.809	14.575.389	14.735.225	14.896.310
+ sonstige betriebliche Erträge	390.013	394.888	399.824	404.822	409.882
- Betriebskosten Wohngebäude	-5.523.785	-5.592.832	-5.662.743	-5.733.527	-5.805.196
- laufende Instandhaltung Wohnungen	-3.898.125	-3.946.852	-3.996.187	-4.046.140	-4.096.716
- Instandhaltung Außenanlagen	-810.000	-820.125	-830.377	-840.756	-851.266
- Aufwendungen Betriebs-/Geschäftsführung	-1.913.625	-1.937.545	-1.961.765	-1.986.287	-2.011.115
- Bezogene Leistungen Mediation	0	0	0	0	0
- diverse betriebliche Aufwendungen	-50.625	-51.258	-51.899	-52.547	-53.204
- Forderungsausfälle	-101.250	-102.516	-103.797	-105.095	-106.408
= sonstige betriebliche Aufwendungen	-12.297.410	-12.451.127	-12.606.767	-12.764.351	-12.923.906
= Ergebnis vor Abschreibung und Finanzergebnis (EBITDA)	2.352.092	2.360.569	2.368.446	2.375.696	2.382.287
- Abschreibungen Immobilien	-2.393.000	-2.393.000	-2.393.000	-2.393.000	-2.393.000
- Abschreibungen Sonstige	-7.601	-6.841	-6.157	-5.541	-4.987
= Betriebsergebnis (EBIT)	-48.509	-39.272	-30.711	-22.846	-15.701

in Euro	Plan 2026	Plan 2027	Plan 2028	Plan 2029	Plan 2030
+ Zinserträge Kontokorrent	0	0	0	0	0
+ Zinsen und ähnliche Erträge (händisch)	184.680	166.212	149.591	134.632	121.169
- Zinsaufwand langfristige Darlehen	-1.029.923	-624.590	-542.358	-460.924	-380.289
- Zinsen Wohnbaudarlehen	-28.547	-25.945	-23.377	-20.815	-18.284
- Zinsaufwand Kontokorrentkredit	0	0	0	0	0
= Finanzergebnis	-873.790	-484.323	-416.144	-347.107	-277.404
= Ergebnis der gewöhnl. Geschäftstätigkeit (EGT)	-922.299	-523.595	-446.855	-369.953	-293.104
Körperschaftssteuer					
= Jahresüberschuss/-fehlbetrag	-922.299	-523.595	-446.855	-369.953	-293.104

Finanzplan

Jahresüberschuss/-fehlbetrag	-922.299	-523.595	-446.855	-369.953	-293.104
+ Abschreibung	2.400.601	2.399.841	2.399.157	2.398.541	2.397.987
= Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	1.478.302	1.876.247	1.952.303	2.028.589	2.104.883
Veränderung sonstige Verbindlichkeiten	0	0	0	0	0
= Veränderung Working Capital	0	0	0	0	0
- Instandsetzungen	0	0	0	0	0
= Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	0	0	0	0	0
+ Kreditaufnahme	0	0	0	0	0
- Tilgung Kredite	-9.266.239	-2.080.238	-2.080.238	-1.915.623	-1.915.623
- Tilgung Wohnbaudarlehen	-341.294	-292.525	-293.170	-291.041	-288.791
+ Annuitätenzuschuss	77.474	75.345	73.179	73.179	68.697

in Euro	Plan	Plan	Plan	Plan	Plan
	2026	2027	2028	2029	2030

+ Zuschuss Eigentümer
- Ausschüttung an Eigentümer (Flows to Equity)

= Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	-9.530.059	-2.297.417	-2.300.229	-2.133.484	-2.135.717
= Zahlungsmittelbedarf/ -überschuss	-8.051.757	-421.171	-347.926	-104.896	-30.834

Planbilanz	2026	2027	2028	2029	2030
------------	------	------	------	------	------

Aktiva

Grundwert Wohn- und Geschäftsgebäude	66.746.382	66.746.382	66.746.382	66.746.382	66.746.382
Gebäudewert Wohn- und Geschäftsgebäude	47.497.740	45.104.740	42.711.740	40.318.740	37.925.740
Sonstige	68.413	61.572	55.415	49.873	44.886
Kontokorrent	0	0	0	0	0

Bilanzsumme	114.312.535	111.912.694	109.513.537	107.114.995	104.717.008
--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------

Passiva

Stammkapital	100	100	100	100	100
Kapitalrücklage	121.596.947	121.596.947	121.596.947	121.596.947	121.596.947
Bilanzgewinn	-25.827.337	-26.350.932	-26.797.787	-27.167.739	-27.460.844
Darlehen	8.177.829	6.097.592	4.017.354	2.101.731	186.109
Wohnbaudarlehen	5.282.128	5.064.948	4.844.957	4.627.095	4.407.002
Kontokorrent	31.261.364	31.682.534	32.030.461	32.135.356	32.166.190
Sonstige Verbindlichkeiten	146.548	146.548	146.548	146.548	146.548

Bilanzsumme	140.637.579	138.237.737	135.838.580	133.440.039	131.042.051
--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------