

Wirtschaftsplan

2024



Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Klagenfurt am Wörthersee

Wirtschaftsplan 2024

Gliederung

- Gewinn- und Verlustrechnung
 - Investitionsplan
 - Finanzplan
 - Stellenplan
- Mittelfristige Plan-, Gewinn- und Verlustrechnung



Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Klagenfurt am Wörthersee

Gewinn- und Verlustrechnung

2024



Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Klagenfurt am Wörthersee

Gewinn- und Verlustrechnung 2024

	2024	2023
Erlöse Miete	8.821.709	8.450.600
Erlöse Betriebskosten	4.545.500	5.013.700
= Mieterlöse und Betriebskosten gesamt	13.367.209	13.464.300
+ sonstige betriebliche Erträge	110.000	90.000
- Betriebskosten Wohngebäude	-4.545.500	-4.336.900
- laufende Instandhaltung Wohnungen	-2.310.000	-2.560.700
- Instandhaltung Außenanlagen	-550.000	-1.099.331
- Aufwendungen Betriebs-/Geschäftsführung	-1.897.200	-1.748.000
- Bezogene Leistungen Mediation	-50.000	-75.600
- Steuerberatungs- u. Prüfungsaufwand	-17.000	-17.000
- Rechtskosten	-45.000	-30.000
- diverse betriebliche Aufwendungen	-25.000	-10.000
- Forderungsausfälle	-97.000	-96.000
= sonstige betriebliche Aufwendungen	-9.536.700	-9.973.531
= Ergebnis vor Abschreibung und Finanzergebnis (EBITDA)	3.940.509	3.580.769

- Abschreibungen Immobilien	-3.538.600	-3.538.600
- Abschreibungen Instandsetzungen	-3.066.000	-2.257.235
= Betriebsergebnis (EBIT)	-2.664.091	-2.215.066
+ Annuitätenzuschuss	40.000	85.000
- Zinsen Wohnbaudarlehen	-37.000	-37.000
- Zinsaufwand Kredite	-566.000	-380.018
= Finanzergebnis	-563.000	-332.018
= Ergebnis der gewönl. Geschäftstätigkeit (EGT)	-3.227.091	-2.547.084
= Jahresfehlbetrag	-3.227.091	-2.547.084

Investitionsplan

2024



Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Klagenfurt am Wörthersee

Investitionsplan 2024

Objekt	Adresse	Betrag
126	Hubertusstraße 53,55	Dachsanierung 300.000,00
038	Hubertusstraße 65,67	Dachsanierung 300.000,00
018	Feldhofgasse 54-62	Wohnungstüreneinbau 150.000,00
114	Harbacherstraße 1	Dachsanierung 150.000,00
058	Linsengasse 2	Kaminsanierung 50.000,00
074	Raupenhofstrasse 4-26	Wohnungseingangstüren 150.000,00
112	Fischlstrasse 41	Aufzugserneuerung 200.000,00
114	Harbacher Strasse 1	Aufzugserneuerung 200.000,00
	div. Wohnanlagen	Gasüberprüfungen G10 GK71 117.000,00
	div. Wohnanlagen	Wohnungssanierungen nach Mieterwechsel 2.580.000,00
		4.197.000,00

	div. Wohnanlagen	Fertigstellung Instandsetzungen 2023	632.000,00
--	------------------	--------------------------------------	-------------------

Finanzplan

2024



Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Klagenfurt am Wörthersee

Finanzplan 2024

	2024	2023	Abweichung	Abweichung-%
Jahresfehlbetrag	-3.227.091	-4.239.931	1.012.840	-23,9%
+ Abschreibung	6.604.600	6.604.600	0	0,0%
= Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	3.377.509	2.364.669	1.012.840	42,8%
= Cash Flow aus Wohnungsverkauf	394.200			
- Instandsetzungen 2024	-4.197.000	-3.641.000	-556.000	15,3%
- Reconstructing/Sanierung Siebenhügelstraße 106-110	0			
- Instandsetzungen 2023 (Übertrag)	-632.000			
+ Zahlungsmittelzufluss 2023 (Übertrag Instandsetzungen 2023)	632.000	-3.641.000	4.273.000	-117,4%
= Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	-4.197.000			
- Tilgung Kredite	-1.669.000	-1.845.541	176.541	-9,6%
- Tilgung Wohnbaudarlehen	-310.000	-324.373	14.373	-4,4%
+ Annuitätenzuschuss Wohnbaudarlehen	63.000	83.611	-20.611	-24,7%
+ Neuaufnahme WBF-Darlehen Siebenhügelstraße	0			
+ Neuaufnahme Darlehen Siebenhügelstraße	0			
= Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	-1.916.000	-2.086.303	170.303	-8,2%
= Zahlungsmittelbedarf	-2.341.291	-3.362.634	1.021.343	-30,4%

Stellenplan

2024



Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Klagenfurt am Wörthersee

Stellenplan 2024

<i>Bezeichnung</i>	<i>Verwendungs- bzw Entlohnungsgruppe</i>	<i>Dienstklasse</i>	<i>Vertragsbedienstete AV (allgem. Verw.)</i>	<i>Summe</i>
Höherer Dienst	A	VIII	1	1
Gehobener Dienst	B	VII	2	2
Fachdienst	C	V	1	1
Gesamtsumme			4	4

Mittelfristige Plan-, Gewinn- und Verlustrechnung

2025 – 2029



Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Klagenfurt am Wörthersee



KLAGENFURT WOHNEN

AM WÖRTHERSEE

9010 Klagenfurt am Wörthersee, Paullischgasse 13

in Euro	Plan	Plan	Plan	Plan	Plan
	2025	2026	2027	2028	2029
Erlöse Miete "grün"	4.842.002	5.084.102	5.084.102	5.084.102	5.084.102
Erlöse Miete "blau"	3.594.150	3.773.858	3.773.858	3.773.858	3.773.858
+ Mieterlöse Mieterhöhung (Mieterwechsel) "grün"	60.000	67.500	75.000	82.500	90.000
+ Mieterlöse Mieterhöhung (Mieterwechsel) "blau"	60.000	67.500	75.000	82.500	90.000
- abzgl. zusätzlicher Leerstand Wohnungen "grün"	-266.310	-279.626	-279.626	-279.626	-279.626
- abzgl. zusätzlicher Leerstand Wohnungen "blau"	-161.737	-169.824	-169.824	-169.824	-169.824
+ Betriebskosten Wohngebäude "grün"	2.620.637	2.653.395	2.686.563	2.720.145	2.754.147
+ Betriebskosten Wohngebäude "blau"	2.290.786	2.319.421	2.348.414	2.377.769	2.407.491
- abzgl. Mindereinnahmen BK (Leerstand) "grün"	-192.208	-202.780	-213.932	-225.699	-238.112
- abzgl. Mindereinnahmen BK (Leerstand) "blau"	-128.601	-134.389	-140.436	-146.756	-153.360
= Mieterlöse und Betriebskosten gesamt	12.718.718	13.179.158	13.239.118	13.298.969	13.358.676
+ Auflösung Annuitätenzuschüsse, sonstige Zuschüsse	0	0	0	0	0
= Gesamterlöse (Mieten, Betriebskosten und Zuschüsse)	12.718.718	13.179.158	13.239.118	13.298.969	13.358.676
+ sonstige betriebliche Erträge	73.632	74.553	75.485	76.428	77.384
- Betriebskosten Wohngebäude "grün"	-2.262.838	-2.291.124	-2.319.763	-2.348.760	-2.376.119
- Betriebskosten Wohngebäude "blau"	-1.944.986	-1.969.299	-1.993.915	-2.018.839	-2.044.074
- laufende Instandhaltung Wohnungen "grün"	-935.950	-947.649	-959.495	-971.488	-983.632
- laufende Instandhaltung Wohnungen "blau"	-1.228.298	-1.243.651	-1.259.197	-1.274.937	-1.290.874
- Instandhaltung Außenanlagen	-1.126.986	-1.141.073	-1.155.337	-1.169.778	-1.184.401
- Aufwendungen Betriebs-/Geschäftsführung	-1.609.639	-1.629.759	-1.650.131	-1.670.758	-1.691.643
- Bezogene Leistungen Mediation	-74.486	-75.417	-76.360	-77.314	-78.280
- diverse betriebliche Aufwendungen	-39.271	-39.761	-40.259	-40.762	-41.271
- Forderungsausfälle	-98.177	-99.404	-100.646	-101.904	-103.178
= sonstige betriebliche Aufwendungen	-9.320.630	-9.437.138	-9.555.102	-9.674.541	-9.795.473
= Ergebnis vor Abschreibung und Finanzergebnis (EBITDA)	3.471.721	3.816.573	3.759.501	3.700.857	3.640.587
- Abschreibungen Immobilien	-4.336.105	-4.336.105	-4.336.105	-4.336.105	-4.336.105
- Abschreibungen Instandsetzungen	-1.723.824	-1.822.340	-1.891.732	-1.974.681	-2.023.016
= Betriebsergebnis (EBIT)	-2.588.208	-2.341.873	-2.468.337	-2.609.930	-2.718.535

in Euro	Plan 2025	Plan 2026	Plan 2027	Plan 2028	Plan 2029
+ Zinserträge Kontokorrent	0	0	0	0	0
+ Zinsen und ähnliche Erträge (händisch)	87.268	88.359	89.463	90.582	91.714
- Zinsaufwand langfristige Darlehen	-297.925	-527.528	-434.050	-375.430	-317.477
- Zinsen Wohnbaudarlehen	-31.362	-28.547	-25.945	-23.377	-20.815
- Zinsaufwand Kontokorrentkredit	0	0	0	0	0
= Finanzergebnis	-242.018	-467.716	-370.532	-308.226	-308.226
= Ergebnis der gewöhnl. Geschäftstätigkeit (EGT)	-2.875.991	-2.883.958	-2.965.413	-3.016.457	-3.016.457
Körperschaftssteuer					
= Jahresüberschuss/-fehlbetrag	-2.875.991	-2.883.958	-2.965.413	-3.016.457	-3.016.457

Finanzplan

Jahresüberschuss/-fehlbetrag	-2.875.991	-2.883.958	-2.965.413	-3.016.457	-3.016.457
+ Abschreibung	6.059.929	6.158.446	6.227.837	6.310.786	6.359.121
= Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	3.229.703	3.348.857	3.388.969	3.392.631	3.392.631
Veränderung sonstige Verbindlichkeiten	0	0	0	0	0
= Veränderung Working Capital	0	0	0	0	0
- Instandsetzungen	-3.201.569	-2.863.215	-3.135.969	-2.699.705	-2.699.705
= Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	-3.201.569	-2.863.215	-3.135.969	-2.699.705	-2.699.705
+ Kreditaufnahme	0	7.000.000	0	0	0
- Tilgung Kredite	-1.849.264	-9.317.822	-2.131.821	-2.131.821	-1.967.206
- Tilgung Wohnbaudarlehen	-354.435	-341.294	-292.525	-293.170	-291.041
+ Annuitätenzuschuss	79.565	77.474	75.345	73.179	73.179

in Euro	Plan 2025	Plan 2026	Plan 2027	Plan 2028	Plan 2029
+ Zuschuss Eigentümer					
- Ausschüttung an Eigentümer (Flows to Equity)					
= Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	-2.124.134	-2.581.642	-2.349.000	-2.351.812	-2.185.067
= Zahlungsmittelbedarf/ -überschuss	-2.096.000	-2.096.000	-2.096.000	-2.096.000	-2.096.000

Planbilanz	2025	2026	2027	2028	2029
Aktiva					
Grundwert Wohn- und Geschäftsgebäude	37.493.757	37.493.757	37.493.757	37.493.757	37.493.757
Gebäudewert Wohn- und Geschäftsgebäude	73.713.790	69.377.684	65.041.579	60.705.474	56.369.369
Instandsetzungen	27.335.105	28.375.979	29.620.216	30.345.240	31.021.929
Kontokorrent	0	0	0	0	0
Bilanzsumme	139.658.194	137.145.594	133.630.087	129.920.703	129.920.703
Passiva					
Stammkapital	100	100	100	100	100
Kapitalrücklage	121.596.947	121.596.947	121.596.947	121.596.947	121.596.947
Bilanzgewinn	-27.781.028	-30.664.987	-33.630.400	-36.646.857	-36.646.857
Darlehen	16.940.072	14.622.250	12.490.430	10.358.609	8.391.403
Wohnbaudarlehen	5.545.948	5.282.128	5.064.948	4.844.957	4.627.095
Kontokorrent	23.209.607	26.162.607	27.961.513	29.620.399	29.620.399
Sonstige Verbindlichkeiten	146.548	146.548	146.548	146.548	146.548
Bilanzsumme	139.658.194	137.145.594	133.630.087	129.920.703	129.920.703