

Deloitte.

BERICHT

Prüfung des Jahresabschlusses
zum 31. Dezember 2018

Stadt Wien - Wiener Wohnen

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Prüfungsvertrag und Auftragsdurchführung	1
2. Aufgliederung und Erläuterung von wesentlichen Posten des Jahresabschlusses	3
3. Zusammenfassung des Prüfungsergebnisses	4
3.1. Feststellungen zur Gesetzmäßigkeit von Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht	4
3.2. Erteilte Auskünfte	4
3.3. Stellungnahme zu Tatsachen nach § 273 Abs 2 und Abs 3 UGB (Ausübung der Redepflicht)	4
4. Bestätigungsvermerk	5

Anlagen

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018

Deloitte.

An die Direktorin der
Stadt Wien - Wiener Wohnen

Wir haben die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2018 der

Stadt Wien - Wiener Wohnen

(im Folgenden auch kurz „Unternehmung“ genannt)

abgeschlossen und erstatten über das Ergebnis dieser Prüfung den folgenden Bericht:

1. Prüfungsvertrag und Auftragsdurchführung

Auf Basis der Rahmenvereinbarung Wirtschaftsprüfung (Prüfung des Jahresabschlusses) vom Oktober 2018 wurden wir von der Direktorin der Unternehmung durch Abruf aus dieser Rahmenvereinbarung beauftragt, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht gemäß §§ 269 ff UGB zu prüfen.

Bei der Unternehmung handelt es sich um eine Unternehmung der Stadt Wien.

Bei der gegenständlichen Prüfung handelte es sich um eine freiwillige Abschlussprüfung.

Diese Prüfung erstreckte sich darauf, ob bei der Erstellung des Jahresabschlusses und der Buchführung die gesetzlichen Vorschriften und ergänzenden statutarischen Bestimmungen beachtet wurden. Der Lagebericht wurde dahingehend geprüft, ob er mit dem Jahresabschluss in Einklang steht und ob er nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt wurde.

Die Prüfung des Jahresabschlusses des vorangegangenen Geschäftsjahres erfolgte durch einen anderen Abschlussprüfer.

Bei unserer Prüfung haben wir die in Österreich geltenden gesetzlichen Vorschriften und berufüblichen Grundsätze ordnungsgemäßer Durchführung von Abschlussprüfungen beachtet. Diese Grundsätze erfordern die Anwendung der internationalen Prüfungsstandards (International Standards on Auditing). Wir weisen darauf hin, dass die Abschlussprüfung mit hinreichender Sicherheit ein Urteil darüber zulassen soll, ob der Jahresabschluss frei von wesentlichen Fehldarstellungen ist. Eine absolute Sicherheit lässt sich nicht erreichen, weil jedem Rechnungslegungs- und internen Kontrollsystem die Möglichkeit von Fehlern immanent ist und auf Grund der stichprobengestützten Prüfung

Deloitte.

ein unvermeidbares Risiko besteht, dass wesentliche Fehldarstellungen im Jahresabschluss unentdeckt bleiben. Die Prüfung erstreckte sich nicht auf Bereiche, die üblicherweise den Gegenstand von Sonderprüfungen bilden.

Wir führten die Prüfung mit Unterbrechungen im Zeitraum von Oktober 2018 bis Februar 2019 (Vorprüfung) sowie von März bis April 2019 (Hauptprüfung) in den Räumlichkeiten der Unternehmung durch. Die Prüfung wurde mit dem Datum dieses Berichtes materiell abgeschlossen.

Für die ordnungsgemäße Durchführung des Auftrages ist Mag. Nikolaus Schaffer, Wirtschaftsprüfer, verantwortlich.

Grundlage für unsere Prüfung ist die mit der Unternehmung abgeschlossene Rahmenvereinbarung. Bezüglich unserer Verantwortlichkeit und Haftung als Abschlussprüfer gegenüber der Unternehmung und gegenüber Dritten kommt gemäß dieser Rahmenvereinbarung § 275 UGB zur Anwendung.

Deloitte.

2. Aufgliederung und Erläuterung von wesentlichen Posten des Jahresabschlusses

Der Anhang wurde gemäß den Bestimmungen der §§ 236 ff UGB und den statutarischen Vorschriften erstellt. Zur Vermeidung von Wiederholungen verweisen wir hinsichtlich der Erläuterungen zu den einzelnen Posten des Jahresabschlusses gemäß § 273 Abs 1 UGB auf die Erläuterungen und Aufgliederungen im Anhang.

3. Zusammenfassung des Prüfungsergebnisses

3.1. Feststellungen zur Gesetzmäßigkeit von Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht

Bei unseren Prüfungshandlungen haben wir die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften, der ergänzenden statutarischen Bestimmungen und der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung festgestellt. Im Rahmen unseres risiko- und kontrollorientierten Prüfungsansatzes haben wir – soweit wir dies für unsere Prüfungsaussage für notwendig erachteten – die internen Kontrollen in Teilbereichen des Rechnungslegungsprozesses in die Prüfung einbezogen.

Hinsichtlich der Gesetzmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichtes verweisen wir auf unsere Ausführungen im Bestätigungsvermerk.

3.2. Erteilte Auskünfte

Die gesetzliche Vertreterin hat die von uns verlangten Aufklärungen und Nachweise erteilt und eine Vollständigkeitserklärung unterfertigt.

Wir erhielten vom Abschlussprüfer des vorangegangenen Geschäftsjahres Zugang zu den relevanten Informationen der geprüften Unternehmung und über die zuletzt durchgeführte Abschlussprüfung.

3.3. Stellungnahme zu Tatsachen nach § 273 Abs 2 und Abs 3 UGB (Ausübung der Redepflicht)

Bei Wahrnehmung unserer Aufgaben als Abschlussprüfer haben wir keine Tatsachen festgestellt, die den Bestand der geprüften Unternehmung gefährden oder ihre Entwicklung wesentlich beeinträchtigen können oder die schwerwiegende Verstöße der gesetzlichen Vertreterin oder von Arbeitnehmern gegen Gesetz oder Statuten erkennen lassen. Wesentliche Schwächen bei den internen Kontrollen des Rechnungslegungsprozesses sind uns nicht zur Kenntnis gelangt. Die Voraussetzungen für die Vermutung eines Reorganisationsbedarfs (§ 22 Abs 1 Z 1 URG) sind nicht gegeben.

4. Bestätigungsvermerk

Bericht zum Jahresabschluss

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresabschluss der Stadt Wien - Wiener Wohnen, bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2018, der Gewinn- und Verlustrechnung für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr sowie dem Anhang, geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht der beigefügte Jahresabschluss den statutarischen bzw. gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage zum 31. Dezember 2018 sowie der Ertragslage der Unternehmung für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen und statutarischen Vorschriften.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern die Anwendung der International Standards on Auditing (ISA). Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Unternehmung unabhängig in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und wir haben unsere sonstigen beruflichen Pflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Sonstiger Sachverhalt - Vorjahresabschluss

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017 der Unternehmung wurde von einem anderen Abschlussprüfer geprüft, der am 27. April 2018 einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk zu diesem Jahresabschluss erteilt hat.

Verantwortlichkeiten der Direktorin für den Jahresabschluss

Die Direktorin ist verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses und dafür, dass dieser in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften den und statutarischen Vorschriften ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Unternehmung vermittelt. Ferner ist die

Deloitte.

Direktorin verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachtet, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses ist die Direktorin dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Unternehmung zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit – sofern einschlägig – anzugeben, sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Unternehmenstätigkeit anzuwenden, es sei denn, die verantwortlichen Organe beabsichtigen, entweder die Unternehmung zu liquidieren oder die Unternehmenstätigkeit einzustellen, oder haben keine realistische Alternative dazu.

Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus gilt:

- Wir identifizieren und beurteilen die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Abschluss, planen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken, führen sie durch und erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen betrügerisches

Deloitte.

Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- Wir gewinnen ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems der Unternehmung abzugeben.
- Wir beurteilen die Angemessenheit der von der Direktorin angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von der Direktorin dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängende Angaben.
- Wir ziehen Schlussfolgerungen über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit durch die Direktorin sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit der Unternehmung zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen kann. Falls wir die Schlussfolgerung ziehen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr der Unternehmung von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zur Folge haben.
- Wir beurteilen die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass ein möglichst getreues Bild erreicht wird.

Deloitte.

Bericht zum Lagebericht

Der Lagebericht ist auf Grund der österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften darauf zu prüfen, ob er mit dem Jahresabschluss in Einklang steht und ob er nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt wurde.

Die Direktorin der Unternehmung ist verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften und den statutarischen Vorschriften.

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit den Berufsgrundsätzen zur Prüfung des Lageberichts durchgeführt.

Urteil

Nach unserer Beurteilung ist der Lagebericht nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt worden und steht in Einklang mit dem Jahresabschluss.

Erklärung

Angesichts der bei der Prüfung des Jahresabschlusses gewonnenen Erkenntnisse und des gewonnenen Verständnisses über die Unternehmung und ihr Umfeld wurden wesentliche fehlerhafte Angaben im Lagebericht nicht festgestellt.

Wien, am 23. April 2019

Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH


Mag. Nikolaus Schaffer
Wirtschaftsprüfer


Mag. Marieluise Kimmel
Wirtschaftsprüferin

Die Veröffentlichung oder Weitergabe des Jahresabschlusses mit unserem Bestätigungsvermerk darf nur in der von uns bestätigten Fassung erfolgen. Dieser Bestätigungsvermerk bezieht sich ausschließlich auf den deutschsprachigen und vollständigen Jahresabschluss samt Lagebericht. Für abweichende Fassungen sind die Vorschriften des § 281 Abs 2 UGB zu beachten.

Jahresabschluss

BILANZ zum 31. Dezember 2018

A K T I V A

	EUR	31.12.2018 EUR	EUR	31.12.2017 TEUR
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile sowie daraus abgeleitete Lizenzen		9.327,26		3
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	8.679.629.353,59			8.707.321
2. technische Anlagen und Maschinen	238.739,49			331
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	302.351,08			416
4. geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	199.183.372,88			227.090
		8.879.353.817,04		8.935.158
III. Finanzanlagen				
1. Beteiligungen	155.864.792,59			144.343
2. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	9.353.614,56			11.771
		165.218.407,15		156.114
		9.044.581.551,45		9.091.275
B. Umlaufvermögen				
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	20.934.910,06			27.820
2. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 188.114.039,55 (Vorjahr TEUR 212.738)	213.503.897,61			231.673
		234.438.807,67		259.493
II. Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten		104.272.591,56		115.112
		338.711.399,23		374.605
C. Rechnungsabgrenzungsposten				
		19.176.563,83		19.987
		9.402.469.514,51		9.485.867

P A S S I V A

	EUR	31.12.2018 EUR	EUR	31.12.2017 TEUR
A. Eigenkapital				
I. Kapitalrücklagen nicht gebundene	6.675.085.802,05			6.662.099
				6.662.099
II. Bilanzverlust davon <i>Verlustvortrag</i> EUR 814.175.970,73 (Vorjahr TEUR 827.387)	(803.749.961,52)			(814.176)
		5.871.335.840,53		5.847.923
B. Investitionszuschüsse				
		216.995.916,93		253.649
C. Rückstellungen				
1. Rückstellungen für Abfertigungen	14.850.057,11			14.398
2. Rückstellungen für Pensionen	201.552.820,81			176.391
3. sonstige Rückstellungen	56.039.738,91			68.227
		272.442.616,83		259.016
D. Verbindlichkeiten				
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr EUR 276.915.338,11 (Vorjahr TEUR 328.696)				
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 2.605.644.905,18 (Vorjahr TEUR 2.627.476)				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr EUR 131.600.753,95 (Vorjahr TEUR 139.013)	2.504.078.946,95			2.528.092
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 2.372.478.193,00 (Vorjahr TEUR 2.389.079)				
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr EUR 87.029.423,25 (Vorjahr TEUR 86.541)	87.029.423,25			86.541
3. sonstige Verbindlichkeiten davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr EUR 58.285.160,91 (Vorjahr TEUR 103.141.322,10)	291.451.873,09			341.539
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 233.166.712,18 (Vorjahr TEUR 238.397)				
davon aus Steuern EUR 0,00 (Vorjahr TEUR 0)				
		2.882.560.243,29		2.956.172
E. Rechnungsabgrenzungsposten				
		159.134.896,93		169.107
		9.402.469.514,51		9.485.867

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner bis 31. Dezember 2018

	2018		2017
	EUR	EUR	TEUR
1. Umsatzerlöse		998.064.902,18	958.893
2. sonstige betriebliche Erträge			
a) Erträge aus dem Abgang vom Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	296.781,06		0
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	0,00		1.151
c) übrige	<u>16.703.687,18</u>		<u>38.125</u>
		17.000.468,24	39.276
3. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen			
Aufwendungen für bezogene Leistungen		544.324.659,96	534.612
4. Personalaufwand			
a) Löhne		51.578.591,71	52.986
b) Gehälter		37.223.211,97	37.737
c) soziale Aufwendungen			
aa) Aufwendungen für Altersversorgung	28.154.326,87		18.642
bb) Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen	9.853.222,52		3.953
cc) Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	18.884.616,26		19.132
dd) übrige	<u>540.533,81</u>		<u>444</u>
		<u>57.432.699,46</u>	<u>42.171</u>
		146.234.503,14	132.894
5. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	147.930.926,21		148.473
b) auf Gegenstände des Umlaufvermögens	<u>0,00</u>		<u>1</u>
		147.930.926,21	148.474
6. sonstige betriebliche Aufwendungen			
a) Steuern, soweit sie nicht unter Z 13 fallen	12.222,62		27
b) übrige	<u>105.577.097,16</u>		<u>109.430</u>
		105.589.319,78	109.457
7. Zwischensumme aus Z 1 bis 6 (Betriebserfolg)		70.985.961,33	72.732
8. Erträge aus Beteiligungen		436.872,73	2.136
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		288.908,06	315
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>61.217.195,26</u>	<u>61.519</u>
11. Zwischensumme aus Z 8 bis 10 (Finanzerfolg)		60.491.414,47	59.068
12. Ergebnis vor Steuern (Zwischensumme aus Z 7 und Z 11)		10.494.546,86	13.664
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		68.537,65	454
14. Ergebnis nach Steuern = Jahresüberschuss		10.426.009,21	13.210
15. Verlustvortrag aus dem Vorjahr		-814.175.970,73	-827.387
16. Bilanzverlust		-803.749.961,52	-814.177

Anhang zum Jahresabschluss 2018



ANHANG

I. ALLGEMEINE ANGABEN

Der vorliegende Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 wurde unter Beachtung der Vorschriften des Unternehmensgesetzbuches (UGB) in der derzeit geltenden Fassung und der Statuten der Unternehmung erstellt.

Bei der Bilanzierung und Bewertung wurde den allgemein anerkannten Grundsätzen Rechnung getragen. Dabei wurden die im § 201 Abs. 2 UGB kodifizierten Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ebenso beachtet wie die Gliederungs- und Bewertungsvorschriften für die Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung der §§ 195 bis 211 unter Berücksichtigung sinngemäßer Anwendung der Gliederungsvorschriften der §§ 224 und 231 UGB sowie statutarischen Vorschriften. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Bei der Bewertung der einzelnen Vermögensgegenstände und Schulden wurde der Grundsatz der Einzelbewertung beachtet.

Dem Vorsichtsprinzip wurde dadurch Rechnung getragen, dass nur die am Abschlussstichtag verwirklichten Gewinne ausgewiesen wurden. Alle erkennbaren Risiken und drohenden Verluste wurden - soweit gesetzlich geboten - berücksichtigt.

Die angewendeten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden gehen von der Fortführung der Unternehmung aus.

II. ERLÄUTERUNGEN DER BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

1. Anlagevermögen

1.1. Immaterielle Vermögensgegenstände

Die Zugänge der immateriellen Vermögensgegenstände wurden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten verbucht und werden auf 4 Jahre abgeschrieben.

1.2. Sachanlagen

Zusammensetzung:

	31.12.2018 €	31.12.2017 €
Bebaute Grundstücke - Grundwerte	5.822.060.312,62	5.822.060.312,62
Gebäude	2.817.072.047,17	2.854.384.238,82
Anlagen in Bau	199.183.372,88	227.089.814,26
Gasdichtstellung	40.307.641,94	30.823.921,43
Büroeinrichtung	302.351,08	415.506,52
Arbeitsmaschinen	238.739,49	331.086,90
Abstellboxen	150.093,90	53.331,49
Fahrradboxen	39.257,96	0,00
	<u>8.879.353.817,04</u>	<u>8.935.158.212,04</u>

Die Zugänge betreffen hauptsächlich Gebäudeinvestitionen (Aufkategorisierung von Wohnungen, Sockel- und durchgreifende Sanierung), Arbeitsmaschinen, Spielplätze, Büroeinrichtung, EDV- und Büromaschinen sowie sonstige Betriebs- und Geschäftsausstattung.

Die Zugänge zum Sachanlagevermögen des Anlagevermögens wurden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten verbucht.

Bei den Werten der Gebäude wurden Einmalzuschüsse € 260.058.044,98 (Vorjahr € 227.983.497,26) als Minderung der Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten berücksichtigt.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear unter Zugrundelegung der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer und betragen für.

- Software	25,0 %
- Wohnhausanlagen	1,5 %
- Sanierungs- und Verbesserungsmaßnahmen an Wohnhausanlagen	3,3 %
- Bürogebäude auf fremden Grund	10,0 %
- Technische Anlagen und Maschinen	20,0 %
- Spielplätze	10,0 %
- Gasdichtstellung	10,0 %
- Werkzeuge	25,0 %
- EDV- und Büromaschinen	25,0 %
- Büroeinrichtung	10,0 %

Die immateriellen Vermögensgegenstände sowie das Sachanlagevermögen wurden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet, die um die planmäßigen Abschreibungen vermindert wurden.

Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten bis zu je 400 € wurden im Hinblick auf ihre Geringwertigkeit im Anschaffungsjahr vollständig abgeschrieben und unter den Abgängen erfasst.

2018 wurde eine Anlageninventur der beweglichen Wirtschaftsgüter durchgeführt.

Im Berichtsjahr wurden geringwertige Vermögensgegenstände in Höhe von € 776.990,13 abgeschrieben

1.3. Finanzanlagen

Die Finanzanlagen setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2018	31.12.2017
	€	€
Anteil WISEG KG	133.794.082,79	133.657.354,45
Anteil WGE G GmbH	20.248.959,80	8.863.959,80
Anteil WW Haus- & Außenbetreuung GmbH	1.235.000,00	1.235.000,00
Anteil WW Kundenservice GmbH	585.000,00	585.000,00
Anteil WISEG GmbH	1.750,00	1.750,00
Wiener Wohnen Kundenservice GmbH Darlehen	4.270.457,66	5.888.437,19
Wiener Wohnen Haus-& Außenbetreuung GmbH Darlehen	5.083.156,90	5.882.305,17
	<u>165.218.407,15</u>	<u>156.113.806,61</u>

Zusammensetzung WISEG KG:

	€
Anteil WISEG KG:	
Stand 01.01.2018	133.657.354,45
Überweisung Ergebnisanteil 2017	-272.819,55
Ergebnis 2018	409.547,89
Stand 31.12.2018	<u>133.794.082,79</u>

Die Zugänge wurden mit den Anschaffungskosten zuzüglich Anschaffungsnebenkosten bewertet.

Die Anteile an Beteiligungen wurden mit den Anschaffungskosten bzw. deren gegebenenfalls niedrigeren beizulegenden Wert bewertet.

Im Geschäftsjahr 2018 erfolgte ein Eigenkapitalzuschuss an die WGE G GmbH in der Höhe von EUR 11,385 Mio. Der Zuschuss wurde geleistet um den Ankauf von fünf Liegenschaften durchzuführen, Ziel ist die Schaffung von Mietwohnungen für einkommensschwächere, wohnungsbedürftige Personen und Familien.

2. Umlaufvermögen

2.1. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zu Nennwerten angesetzt. Erkennbare Ausfallsrisiken wurden durch Einzelwertberichtigungen berücksichtigt.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Zusammensetzung:

	31.12.2018	31.12.2017
	€	€
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	39.252.871,87	43.637.694,63
Wertberichtigung Mieter	-19.678.990,98	-17.456.428,53
Forderungen Innenumsätze Stadt Wien	183.533,32	178.367,38
Forderungen an Mieter Fremdverwalter	1.177.495,85	1.460.516,41
	<u>20.934.910,06</u>	<u>27.820.149,89</u>

Eine Saldenbestätigungsaktion wurde nicht durchgeführt, da es sich bei den Forderungen größtenteils um Mietzinsrückstände handelt und daher die Anforderung von Saldenbestätigungen nicht zielführend ist.

Für die Behandlung von Zinsrückständen gibt es Vorschriften (Bearbeitung von Geldforderungen; Spesenverrechnung bei Zahlungsrückständen), die die Vorgangsweise im Falle offener Mietrückstände bzw. deren Einmahnung vorgeben. Diese Vorschriften sind im MitarbeiterInnenanleitungssystem (MAAS) der Unternehmung abrufbar.

Alle Forderungen aus Lieferungen und Leistungen haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

2.2. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände

Zusammensetzung:

	31.12.2018	31.12.2017
	€	€
Forderung Zuschuss Land Wien	202.491.156,58	221.123.294,59
Stadt Wien - Umsatzsteuerverrechnung	7.739.036,72	7.007.470,40
Gestundete Finanzierungsbeiträge Haustyp	2.025.719,96	2.287.273,21
Übrige Forderungen	1.247.984,35	1.254.405,67
	<u>213.503.897,61</u>	<u>231.672.443,87</u>

Die gewährten Zuschüsse vom Land Wien betreffen Annuitäten- sowie Einmalzuschüsse für Objekte, die seit dem Bestehen von Wiener Wohnen, also seit dem 1.1.1997, aktiviert wurden. Bei Annuitätenzuschüssen werden die Tilgungskomponenten als Forderungen gegen das Land Wien ausgewiesen.

3. Rückstellungen

In den Rückstellungen wurden unter Beachtung des Vorsichtsprinzips alle im Zeitpunkt der Bilanzerstellung erkennbaren Risiken und der Höhe oder dem Grunde nach ungewissen Verbindlichkeiten mit den Beträgen berücksichtigt, die nach bestmöglicher Schätzung zur Erfüllung der Verpflichtung aufgewendet werden müssen.

4. Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten wurden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

III. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

Aktiva

1. Anlagevermögen

Unter dem Punkt der immateriellen Vermögensgegenstände werden die Softwarerechte ausgewiesen. Im Wesentlichen wurden seinerzeit die Anschaffungskosten für SAP aktiviert. Als Anschaffungskosten werden die externen Projektkosten und Lizenzen verstanden.

Das Sachanlagevermögen wurde bei der Einbringung am 1.1.2000 mit den beizulegenden Werten als Einlage bewertet:

- Die Grundstücke wurden anhand von Kaufpreislisten des Magistrats mit durchschnittlichen m²-Preisen pro Bezirk bewertet.
- Bei den eingelegten Gebäuden wurden die Neubauwerte herangezogen, zu denen die Gebäude versichert sind, und anhand des Wiener Baukostenindexes auf das Jahr der Errichtung der einzelnen Gebäude abgezinst. Von diesen fiktiven Herstellungs- bzw. Anschaffungskosten zum Herstellungs- bzw. Anschaffungszeitpunkt wurden entsprechende Abschreibungen berechnet und abgezogen.

Zugänge beim Sachanlagevermögen wurden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt. Als Zugänge gelten insbesondere großvolumige und durchgreifende Sanierungen, der Neubau von Dachgeschosswohnungen, die Errichtung von Aufzügen und die Standardanhebung von Leerwohnungen. Die Standardanhebung erfolgt durch den Einbau von Bad und Heizung. Anlagenzugänge wurden von uns im Jahr 2018 mit Datum der Inbetriebnahme aktiviert. Als Datum der Inbetriebnahme gilt bei Sanierungsprojekten grundsätzlich das Bauende, zudem kann es bei Gewerkerfertigung auch zu Teilaktivierungen kommen.

Im Jahr 2002 sind von Wiener Wohnen zwei Gesellschaften mit beschränkter Haftung gegründet worden. Es handelt sich dabei um die Stadt Wien – Wiener Wohnen Hausbetreuungs GmbH und die Stadt Wien – Wiener Wohnen Kundenservice GmbH, beide mit einem Stammkapital in Höhe von € 35.000,-- (Anteil jeweils 100 %).

Die Stadt Wien – Wiener Wohnen Hausbetreuungs GmbH wurde gegründet um für die Häuser von Wiener Wohnen ein umfassendes Hausbetreuungskonzept anzubieten, und wurde mit einem Kapitalzuschuss in Höhe von € 1.000.000,-- ausgestattet.

Ab dem Jahr 2005 hat die Hausbetreuungs GmbH außerdem die Betreuung der Außenanlagen übernommen. Aus diesem Grund hat die Hausbetreuungs GmbH im Jahr 2005 eine Tochtergesellschaft, die Stadt Wien – Wiener Wohnen Außenbetreuungs GmbH, mit einem Stammkapital von € 35.000,-- gegründet.

Am 1.9.2009 wurde bei der Generalversammlung der Wiener Wohnen Hausbetreuungs GmbH die Verschmelzung mit der Wiener Wohnen Außenbetreuungs GmbH unter notarieller Aufsicht beschlossen. Die Firma lautet nunmehr Wiener Wohnen Haus- & Außenbetreuung GmbH.

Mit Gesellschaftsvertrag vom 18. November 2010 wurde die WISEG Wiener Substanzerhaltungsg.m.b.H. & Co KG (idF KG) gegründet. Komplementärin der KG ist die Wiener Substanzerhaltungsg.m.b.H. (siehe unten), einzige Kommanditistin und 100%ige Gesellschafterin ist die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen. Die KG wurde gegründet um die „internationale Werkbundsiedlung“ zu generalsanieren, zu erhalten und zu bewirtschaften.

Die Haftungseinlage der Unternehmung Stadt Wien Wiener Wohnen beträgt € 1.000.000,--; die Pflichteinlage beträgt € 5.780.000,--. Diese Pflichteinlage ist gemäß Gesellschaftsvertrag in verschiedenen Tranchen bar zu zahlen. Die Höhe und der Zeitpunkt der jeweiligen Tranchen werden von Wiener Wohnen nach Rücksprache mit der Komplementärin festgesetzt. Im Wirtschaftsjahr 2015 wurde die letzte Tranche an die KG angewiesen. Somit wurde die Pflichteinlage komplett ausgezahlt.

Die Verluste der KG aus den Jahren 2011 und 2012 bzw. der Gewinn aus den Jahren 2013 - 2018 entsprechen unserer Ansicht nach den unternehmensrechtlichen Bewertungserfordernissen des Beteiligungsansatzes der KG. Eine spiegelbildliche Darstellung des Eigenkapitalkontos der KG entspricht somit auch den unternehmensrechtlichen Anforderungen im Jahr 2018 für den Ausweis des Beteiligungsansatzes der KG im Jahresabschluss. Die unternehmensrechtlichen Ergebnisse der KG werden bei Wiener Wohnen als Abschreibung bzw. als Beteiligungsertrag direkt am Beteiligungskonto erfasst.

Mit Gesellschaftsvertrag vom 18. November 2010 wurde die Wiener Substanzerhaltungsg.m.b.H. gegründet. Die Stadt Wien Wiener Wohnen hält an dieser Gesellschaft einen Anteil von 5%, das entspricht einer Stammeinlage von € 1.750,--. Die Gesellschaft wurde gegründet um als unbeschränkt haftende Komplementärin der WISEG Wiener Substanzerhaltungsg.m.b.H. & Co KG deren Geschäftsführung zu übernehmen.

Mit Gesellschaftsvertrag vom 10.04.2015 wurde die Wiener Gemeindewohnungsentwicklungs Gesellschaft m.b.H. gegründet. Die Stadt Wien Wiener Wohnen hält an dieser Gesellschaft einen Anteil von 49 %. Das entspricht einer Stammeinlage von € 34.300,-- und eines anteilsadäquaten Betrages von € 2.500.000,--. Die restlichen Anteile (51 %) hält die GESIBA. Die Gesellschaft wurde zur Errichtung von neuen Gemeindewohnungen gegründet. Im Jahr 2017 wurde von der Stadt Wien – MA 5 ein Großmutterzuschuss direkt an die WIGEBÄ geleistet. Dieser Zuschuss erhöht den Beteiligungsansatz bei Wiener Wohnen. Auch im Jahr 2018 wurde von der Stadt Wien – MA 5 ein Großmutterzuschuss direkt an die WIGEBÄ geleistet.

Im Geschäftsjahr werden die Darlehen gegenüber der Wiener Wohnen Kundenservice GmbH und der Wiener Wohnen Haus- & Außenbetreuung GmbH aufgrund der Langfristigkeit (über 5 Jahre) in den Ausleihungen im Finanzanlagevermögen ausgewiesen. Die Höhe der Ausleihungen mit einer Restlaufzeit von unter einem Jahr beträgt € 1.970.245,51.

Zuschüsse folgen der Nutzungsdauer des Wirtschaftsgutes, für das diese gewährt wurden.

2. Umlaufvermögen

2.1. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

a) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen betreffen größtenteils Mietzinsforderungen, sowohl gegenüber Personen mit aufrechter Mietverhältnis (A-Mieter) als auch gegenüber ehemaligen Mietern von Wiener Wohnen (B-Mieter).

Die Wertberichtigungen betragen im Jahr 2018 insgesamt € 19.678.990,98 (€ 17.456.428,53 im Jahr 2017). Die Erhöhung der Wertberichtigung betrug somit im Abschlussjahr € 2.222.562,45.

b) Unter den **sonstigen Forderungen** werden im Berichtsjahr „**gewährte Zuschüsse vom Land Wien**“ in Höhe von € 202.491.156,58 ausgewiesen. Unter dieser Position werden die Tilgungskomponenten von verbindlich zugesagten Annuitätenzuschüssen sowie angeforderte Einmalzuschüsse durch das Land Wien ausgewiesen.

Es wurden nur jene Zuschüsse berücksichtigt, die für Investitionen gewährt wurden, die nach dem 1.1.1997 aktiviert wurden, da Zuschüsse vor diesem Zeitpunkt als reine Geldbewegung innerhalb der Körperschaft öffentlichen Rechts zu werten sind.

Die Position Stadt Wien – Umsatzsteuerverrechnung betrifft die Verrechnung der Vorsteuer, die durch die Stadt Wien für Wiener Wohnen angemeldet und monatlich verrechnet wird.

Außerdem werden in den sonstigen Forderungen noch nicht geleistete Finanzierungskostenbeiträge der Mieter in Höhe von € 2.025.719,96 ausgewiesen. Dies betrifft Finanzierungskostenbeiträge, die von den Mietern in Raten gezahlt werden.

2.2. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten

Der Kassenbestand in Höhe von € 416.326,28 setzt sich aus den 4 Kassenautomaten im Servicecenter und einem Kassenautomaten in der Garage zusammen.

Bei dem Guthaben bei Kreditinstituten in Höhe von € 103.856.265,28 handelt es sich um den Stand unserer Geschäftskonten bei der UniCredit Bank Austria AG, bei der Raiffeisenlandesbank NÖ-Wien AG, bei der BAWAG PSK AG, bei der Erste Bank der österreichischen Sparkassen AG und um die Girokonten der Fremdverwalter.

Das Bankguthaben wurde mittels Banksaldenbestätigungen zum Abschlussstichtag nachgewiesen.

3. Rechnungsabgrenzungsposten

Die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von € 19.176.563,83 enthalten Vorauszahlungen für Finanzierungsbeiträge (Haustyp 22) in Höhe von € 19.107.332,17, € 47.930,92 für die Umstellung bei der Abfertigungsrückstellungsberechnung nach dem RÄG 2014 (derzeit 2/5 von € 119.827,27), EDV-Wartung in Höhe von € 13.071,39 sowie andere Vorauszahlungen für div. Leistungen in Höhe von € 8.229,35.

Passiva

4. Eigenkapital

Das Eigenkapital setzt sich aus den Werten der Einlage der Aktiva und Passiva zum 1.1.2000 und des Bilanzverlustes zusammen.

5. Investitionszuschüsse aus öffentlichen Mitteln

Unter dieser Position sind Zuschüsse erfasst, die für Investitionen gewährt wurden. Die Zuschüsse werden analog zu den Abschreibungen des jeweiligen Anlagegutes, für die die Zuschüsse gewährt wurden, aufgelöst.

Entwicklung der Investitionszuschüsse:

	Stand 01.01.2018 €	Verbrauch €	Umbuchung €	Zuweisung €	Stand 31.12.2018 €
Investitionszuschüsse Land Wien	226.519.807,78	14.711.309,50	0,00	0,00	211.808.498,28
Investitionszuschüsse ohne Darlehen	27.128.886,92	9.941.752,74	36.882.785,99	24.883.070,46	5.187.418,65
Summe Investitionszuschüsse	253.648.694,70	24.653.062,24	36.882.785,99	24.883.070,46	216.995.916,93

6. Rückstellungen

Entwicklung der Rückstellungen:

	Stand 01.01.2018 €	Verwendung €	Auflösung €	Zuweisung €	Stand 31.12.2018 €
Rückstellungen für Abfertigungen	14.398.092,45	636.745,81	98.361,10	1.187.071,57	14.850.057,11
Rückstellungen für Pensionen	176.390.761,14			25.162.059,67	201.552.820,81
sonstige Rückstellungen	68.227.507,44	19.396.000,00	938.639,36	8.146.870,83	56.039.738,91
Summe Rückstellungen	259.016.361,03	29.962.113,44	4.093.835,47	47.482.204,71	272.442.616,83

6.1. Rückstellungen für Abfertigungen

Entwicklung der Rückstellungen für Abfertigungen:

	Stand 01.01.2018 €	Verwendung €	Auflösung €	Zuweisung €	Stand 31.12.2018 €
Rückstellungen für: Abfertigung Hausbesorger	12.208.931,86	636.745,81	0,00	866.105,17	12.438.291,22
Abfertigung Vertragsbedienstete	2.189.160,59	0,00	98.361,10	320.966,40	2.411.765,89
Summe Rückstellungen	14.398.092,45	636.745,81	98.361,10	1.187.071,57	14.850.057,11

Für die Abfertigungsansprüche der Hausbesorger wurde in der Weise vorgesorgt, dass 2,5 % des monatlichen Lohnes der Hausbesorger den Mietern über die Betriebskosten vorgeschrieben werden. Aufgrund der großen Anzahl an Hausbesorgern (rund 1.335) und der Tatsache, dass eventuelle Abfertigungszahlungen spätestens mit der nächsten Jahresabrechnung an die Mieter weiterverrechnet werden, wurde dieser Betrag, und nicht eine versicherungsmathematisch berechnete Rückstellung, in der Bilanz angesetzt.

Die Rückstellungen für Abfertigungen für Vertragsbedienstete wurden nach versicherungsmathematischen Grundsätzen mit dem Teilwertverfahren berechnet. Als Pensionszeitpunkt gilt das Pensionsalter für Männer mit 65 Jahren und für Frauen mit 60 – 65 Jahren, wobei ein vorzeitiges Pensionsalter aufgrund langer Versicherungsdauer berücksichtigt wird. Der Rechnungszinssatzes beträgt 3,21 % (VJ: 3,68 %), wobei für zukünftige Gehaltssteigerungen ein Wert von 3,5 % angesetzt wurde.

Die aufgrund dieser Änderungen – bedingt durch das RÄG 2014 – resultierenden Umwertungen betragen zum Beginn des Geschäftsjahres 2016 insgesamt € 119.827,27. Die Unternehmung hat das Wahlrecht im Jahr 2016 gemäß § 906 UGB in Anspruch genommen, wodurch die Umwertungen auf 5 Jahre verteilt werden.

6.2. Rückstellungen für Pensionen

Für zukünftige Belastungen aus Ruhestandsverpflichtungen für BeamtInnen wird Vorsorge durch eine Rückstellung getroffen. Die Unternehmung hat keine direkten Verpflichtungen gegenüber ihren MitarbeiterInnen oder PensionistInnen, beteiligt sich aber im Rahmen einer Pensionsumlage an den durch die Stadt Wien bezahlten Ruhestandsbezügen. Die Höhe dieser Pensionsumlage wird der Unternehmung Wiener Wohnen von der Stadt Wien anteilig vorgeschrieben.

Die Umsetzung der VRV 2015 durch die Stadt Wien hat zur Folge, dass erstmalig eine Pensionsrückstellung für den gesamten Magistrat, zu dem auch die Dienststelle Wiener Wohnen zählt, zum Stichtag 31.12.2019 berechnet werden wird, eine vorläufige, versicherungsmathematische Berechnung wurde bereits vorgenommen. Im Rahmen dieser Berechnung der Verpflichtungen werden versicherungsmathematische Annahmen getroffen, vor allem hinsichtlich des anzuwendenden Zinssatzes für die Abzinsung, aber auch der Steigerungsraten für Gehälter bzw. Pensionen und nicht zuletzt des Pensionsantrittsalters und Wahrscheinlichkeiten betreffend Fluktuation und Inanspruchnahme. Die Berechnung beruht auf biometrischen Grundlagen.

Die Berechnung der Pensionsrückstellung von Wiener Wohnen leitet sich von der Pensionsrückstellung für den gesamten Magistrat und einem Umlageschlüssel, der über einen historischen Beobachtungszeitraum berechnet wird, ab.

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Jahresabschluss 2018 durch Wiener Wohnen ergeben sich daher noch Unsicherheiten, da die endgültige Höhe dieser Pensionsrückstellung und der auf Wiener Wohnen entfallende Anteil noch nicht bekannt ist.

Die Rückstellung wird zum 31.12.2018 um € 25.162.059,67 erhöht. Die Rückstellung für Pensionsverpflichtungen beträgt zum 31.12.2018 € 201.552.820,81.

6.3. Sonstige Rückstellungen

Zusammensetzung der sonstigen Rückstellungen:

	31.12.2018	31.12.2017
	€	€
Rückstellung Instandhaltung	34.376.647,00	52.743.647,00
Urlaubsrückstellung	4.635.073,06	4.463.346,96
Jubiläumsgeldrückstellung Beamte und Vertragsbedienstete	5.065.946,55	4.676.111,83
Rückstellung offene Prozesse	2.955.841,57	2.809.480,93
Rückstellung für Treuegelder	2.060.230,73	1.985.920,72
Rückstellung für Verrechnung Kapitalertragsteuer Vorjahre	0,00	930.000,00
Rückstellung Jahresabschlussprüfung	120.000,00	99.000,00
Rückstellung für sonstigen Personalaufwand	6.826.000,00	520.000,00
	<u>56.039.738,91</u>	<u>68.227.507,44</u>

Für die Abschlussprüfung wurde eine Rückstellung in Höhe von € 120.000,- dotiert. Urlaubsrückstellungen wurden für Beamte, Vertragsbedienstete und Hausbesorger in der Höhe von € 4.635.073,06 gebildet. Jubiläumsgeldrückstellungen wurden nur für Beamte und Vertragsbedienstete in der Höhe von € 5.065.946,55 gebildet, da Hausbesorger keinen Anspruch auf Jubiläumsgeld haben. Die Treueentschädigungsrückstellung für Beamte wurde in der Höhe von € 2.060.230,73 gebildet.

Die Rückstellungen für Jubiläumsgelder und Treuegelder wurden nach versicherungsmathematischen Grundsätzen mit dem Teilwertverfahren berechnet. Als Pensionszeitpunkt gilt das Pensionsalter für Männer mit 65 Jahren und für Frauen mit 60 – 65 Jahren, wobei ein vorzeitiges Pensionsalter aufgrund langer Versicherungsdauer berücksichtigt wird. Der Rechnungszinssatzes beträgt 3,21 % (VJ: 3,68 %), wobei für zukünftige Gehaltssteigerungen ein Wert von 3,5 % angesetzt wurde.

Die Rückstellung für offene Prozesse beträgt zum 31.12.2018 € 2.955.841,57. Es wurde eine Rückstellung für Instandhaltung in der Höhe von € 34.376.647,00 (davon: € 25.500.000,00 für Instandhaltung Mietobjekte, € 3.060.329,00 für Instandhaltung Außenbeleuchtungsanlagen und € 5.816.318,00 für Instandhaltung Garagen) gebildet. Für sonstigen Personalaufwand wurde eine Rückstellung mit € 6.306.000,00 dotiert, die Höhe der Rückstellung beträgt zum 31.12.2018 somit € 6.826.000,00. Insgesamt betragen die sonstigen Rückstellungen € 56.039.738,91.

7. Verbindlichkeiten

7.1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Zusammensetzung:

	31.12.2018 €	31.12.2017 €
EIB European Investment Bank	601.951.068,10	554.969.833,25
Unicredit Bank Austria AG	436.498.287,81	482.991.141,27
Erste Bank der österreichischen Sparkassen AG	423.149.303,68	454.367.760,29
Raiffeisenlandesbank Niederösterreich - Wien AG	290.000.000,00	290.000.000,00
BAWAG P.S.K. AG	176.305.475,56	192.566.947,51
Austrian Anadi Bank AG (vormals Hypo Alpe Adria Bank AG)	136.174.811,80	153.196.663,28
Hypo Niederösterreichische Landesbank AG	160.000.000,00	160.000.000,00
Schuldscheindarlehen Erste Bank	140.000.000,00	140.000.000,00
Schuldscheindarlehen Landesbank Hessen-Thüringen	140.000.000,00	100.000.000,00
	<u>2.504.078.946,95</u>	<u>2.528.092.345,60</u>

7.2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Zusammensetzung:

	31.12.2018 €	31.12.2017 €
Verbindlichkeiten L+ L Inland	50.687.320,99	63.457.761,73
Verbindlichkeiten noch nicht fakturierte L+ L	36.341.480,76	23.083.251,52
Verbindlichkeiten L+ L EU	621,50	0,00
	<u>87.029.423,25</u>	<u>86.541.013,25</u>

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind kurzfristig.

7.3. Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten setzen sich folgendermaßen zusammen:

Landesdarlehen	170.522.580,78
Schuldscheindarlehen	70.000.000,00
Nachforderung aus BK-Abrechnung Mieter	15.143.545,00
Nicht 2018 am Bankkonto durchgeführte Darlehenstilgungen	5.305.758,32
Parkometerabgabedarlehen	12.785.211,57
Darlehen von Versicherungen	3.394.666,36
Verbindlichkeiten gegen debitorische Geschäftspartner	1.407.218,10
Zinsabgrenzung Darlehen	3.728.238,26
Verbindlichkeiten Steuern	1.623.693,85
Verbindlichkeiten Gebietskrankenkasse	1.316.394,60
Haftrücklässe	1.478.036,18
Verbindlichkeiten GESIBA	1.409.712,08
Verbindlichkeiten ARWAG HT 22	611.282,67
Verbindlichkeiten ARWAG	1.247.874,17
Bundesdarlehen für den Wohnbau	514.417,25
Verbindlichkeiten AREALIS HT 22	287.391,36
Sicherstellungen	377.243,90
Verbindlichkeiten AH	52.182,04
Verbindlichkeiten STINGL	84.129,69
Kautionen	136.136,43
Sonstige Verbindlichkeiten der Stadt Wien	22.879,86
Sonstige	3.280,62
	291.451.873,09

Die Verpflichtungen aus der Nutzung von in der Bilanz nicht ausgewiesenen Sachanlagen betragen laut unten stehender Aufstellung:

	2019	2020 - 2024
Miete Büroräume	6.390.000,00	31.950.000,00
Miete Haustyp 22	8.820.000,00	44.100.000,00
Miete Waschkücheneinrichtungen	7.510.000,00	37.550.000,00
Miete Büroeinrichtungen	2.000,00	10.000,00

8. Rechnungsabgrenzungsposten

Für die Finanzierungsbeiträge bzw. Baukostenbeiträge der Mieter wurde eine passive Rechnungsabgrenzung gebildet. Diese Beiträge werden von den Mietern beim Bezug der Wohnungen eingehoben. Gemäß der „Verwohnung“ werden diese Beträge mit 2 % vermindert und gemäß den förderrechtlichen Bestimmungen valorisiert. Die Differenz wird jährlich ertragswirksam aufgelöst. Zum 31.12.2018 betragen die noch nicht verwohnten und valorisierten Baukostenbeiträge € 147.060.042,15. Für die Umstellung bei der Pensionsrückstellungsberechnung gemäß RÄG 2014 wurden € 30.187.136,98 passiviert. 1/5 davon (das sind € 6.037.427,40) wurde heuer aufgelöst, so dass derzeit 2/5 (das sind € 12.074.854,78) noch in den nächsten 2 Jahren aufzulösen sind. Daher werden per 31.12.2018 € 159.134.896,93 ausgewiesen.

9. Haftungsverhältnisse

Unter den Haftungsverhältnissen ist eine Garantieerklärung zugunsten der Wiener Wohnen Haus- & Außenbetreuung GmbH ausgewiesen. Es handelt sich dabei um eine Garantieerklärung gegenüber der BAWAG PSK (mit einer vertraglich festgelegten Höchstgrenze von € 7 Mio.) mit einem am 31.12.2018 offenen Saldo von € 1.938.689,51.

Die offenen Salden wurden aus dem Jahresabschluss bzw. den übermittelten Unterlagen der Wiener Wohnen Haus- & Außenbetreuung GmbH übernommen.

IV. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND

VERLUSTRECHNUNG

1. Gesamtkostenverfahren

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt. Die Gliederung wurde unter der Zielsetzung des § 222 (2) UGB gestaltet.

2. Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse setzen sich im Wesentlichen aus dem Hauptmietzins in Höhe von TEUR 473.786 und den Betriebskosten in Höhe von TEUR 368.044 zusammen

Zusammensetzung:

	31.12.2018	31.12.2017
	€	€
Hauptmietzinse	473.785.929,17	449.684.594,47
Betriebskosten	368.044.042,09	378.699.830,65
Betriebskostenabrechnung	-13.855.223,52	-36.687.622,65
Instandhaltungsbeiträge	46.095.782,65	46.574.937,64
Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge	40.453.289,71	41.006.589,57
Abrechnungen Fremdverwalter	39.505.612,42	39.643.567,73
diverse Kostenersätze	38.450.491,75	33.357.699,63
Auflösung Finanzierungsbeiträge	3.144.677,70	4.983.127,31
Verschiedene Einnahmen	2.440.300,22	1.630.518,07
	<u>998.064.902,18</u>	<u>958.893.242,42</u>

3. Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich hauptsächlich aus Kapitaltransferzahlungen und Versicherungsentschädigungen zusammen. Die Kapitaltransferzahlungen betreffen einerseits die ertragswirksame Auflösung der Investitionszuschüsse für Tilgungen von Darlehen und andererseits Erträge aus den Annuitätzuschüssen.

Erträge aus dem Abgang vom Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen

Zusammensetzung:

	31.12.2018 €	31.12.2017 €
Erlös aus dem Abgang von Anlagen	2.198.501,21	0,00
Buchwert aus dem Abgang von Anlagen	-1.901.720,15	0,00
	<u>296.781,06</u>	<u>0,00</u>

Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen

Zusammensetzung:

	31.12.2018 €	31.12.2017 €
Auflösung von Rückstellungen	0,00	1.150.743,38
	<u>0,00</u>	<u>1.150.743,38</u>

Die Auflösungen für Personalrückstellungen wurden im Abschlussjahr im Personalaufwand ausgewiesen, sofern sich in Summe bei der jeweiligen Rückstellung ein Aufwand ergeben hat.

übrige

Zusammensetzung:

	31.12.2018 €	31.12.2017 €
Kapitaltransferzahlungen	13.119.735,73	19.425.867,22
Auflösung von Wertberichtigungen	1.409.484,59	16.823.941,59
Versicherungsentschädigungen	2.129.537,98	1.483.772,57
Erlöse aus Vorperioden	2.418,24	99.596,49
Sonstige Zuschüsse	35.945,82	272.558,51
Haftungsprämien	6.564,82	19.595,38
	<u>16.703.687,18</u>	<u>38.125.331,76</u>

Die Kapitaltransferzahlungen betreffen Zinszuschüsse für Darlehen in Höhe von € 110.212,83 die Auflösung des auf der Passivseite gebildeten Annuitätenzuschusses in Höhe von € 13.009.436,02 sowie die Zuschüsse für Darlehen vor dem 1.1.1997 in Höhe von € 86,88.

4. Aufwendungen bezogene Leistungen

In dieser Position sind Aufwendungen enthalten, die für den Betrieb und die Erhaltung der Wohnhausanlagen getätigt wurden.

Zusammensetzung:

	31.12.2018	31.12.2017
	€	€
Betriebskosten Wohnhausanlagen, davon	259.266.155,23	259.552.609,64
<i>Müllabfuhr</i>	61.025.910,17	60.597.990,79
<i>Hausbetreuung</i>	55.136.473,16	54.718.500,89
<i>Kanal</i>	38.282.147,75	38.143.229,63
<i>Wasser</i>	35.118.346,26	35.228.374,51
<i>Aufzüge</i>	21.971.683,54	22.187.598,38
<i>Grundsteuer</i>	11.172.162,78	11.006.611,96
<i>Strom</i>	7.851.030,51	7.922.178,23
<i>Rauchfangkehrer</i>	5.542.764,70	5.281.057,84
<i>Gartenpflege</i>	7.284.420,42	5.970.379,67
<i>Gehölzschnitt</i>	3.099.893,73	3.665.494,29
<i>Entrümpelung allgemein</i>	3.293.043,20	3.481.268,00
<i>sonstige Betriebskosten</i>	9.488.279,01	11.349.925,45
Laufende Gebäudeinstandhaltung und sonstige Instandhaltung	83.798.271,57	83.539.118,24
Leerwohnungsinstandhaltung	88.525.050,08	83.155.062,73
Aufzüge	20.497.813,89	22.699.025,68
Fremdverwalter	19.709.805,01	19.482.331,13
Wärmelieferung für Wasseraufbereitung	20.319.006,10	16.575.311,58
Gasanlage Prüfung	8.224.507,65	8.912.997,27
Mietaufwand Haustyp 22	8.819.495,00	8.725.777,93
Miete Wohnhausanlagen	7.644.488,63	7.543.139,51
Instandhaltung Gärten	9.852.855,68	7.997.820,17
Versicherung Wohnhausanlagen	4.816.456,11	4.814.776,00
Heizaufwand und Rückersätze	3.689.934,12	2.956.850,18
Entrümpelung	3.008.022,56	3.414.355,44
Fremdverwalter Honorare	1.987.196,48	1.915.402,00
WWKS Arbeitskräfteüberlassung	3.515.069,83	3.065.294,73
sonstige bezogene Leistungen	650.532,02	262.210,25
	<u>544.324.659,96</u>	<u>534.612.082,48</u>

5. Personalaufwand

Hier sind die Löhne der Hausbesorger, die Gehälter der pragmatisierten Bediensteten und der Vertragsbediensteten sowie sämtliche Lohn- und Gehaltsnebenkosten enthalten. Der gesamte Personalaufwand beträgt im Geschäftsjahr 2018 € 146.234.503,14. In den Aufwendungen für die Abfertigungen in der Höhe von € 3.548.218,21 sind € 436.204,73 für Leistungen an die Mitarbeitervorsorgekasse enthalten.

Außerdem werden hier die Aufwendungen für Abfertigungen der Hausbesorger und der Vertragsbediensteten, die Aufwendungen für die Altersversorgung für pragmatisierte Bedienstete und die Sozialabgaben ausgewiesen.

Zusammensetzung Löhne:

	31.12.2018	31.12.2017
	€	€
Hausbesorger, davon	51.578.591,71	52.985.842,46
<i>Entgelt Wohnungs-m2</i>	18.328.605,08	18.731.724,32
<i>Entgelt Gehsteig-m2</i>	6.864.947,12	7.017.193,11
<i>Sonderzahlungen</i>	5.643.359,20	5.801.269,41
<i>Urlaubsvertretungen</i>	4.184.021,67	4.330.880,21
<i>Löhne Aufzug</i>	3.707.737,31	3.799.589,08
<i>Krankenvertretungen</i>	3.825.253,74	4.158.755,49
<i>Entgeltfortzahlungsbeitrag</i>	2.699.481,73	2.849.672,15
<i>Gartenbetreuung</i>	1.451.764,25	1.502.161,51
<i>Sonstiges</i>	898.438,67	687.711,99
<i>Müllplatzreinigung</i>	684.833,57	707.162,91
<i>Waschmaschinenbetreuung</i>	579.203,58	591.635,70
<i>Altstoffbehälterbetreuung</i>	593.068,22	600.639,04
<i>Entgelt Tiefgarage-m2</i>	353.081,12	357.967,20
<i>Ao Entgelt</i>	130.833,16	164.471,11
<i>Zentralwaschküche</i>	224.174,56	217.233,61
<i>Spielplatzreinigung</i>	235.261,55	254.516,31
<i>Ausmalen Dienstwohnung</i>	204.215,70	193.963,69
<i>Ekelerregende Verschmutzung</i>	175.102,87	179.721,73
<i>Entgelt für das Ablesen des Wasserzählers</i>	197.705,19	194.079,47
<i>Waschküche, WC-Reinigung</i>	148.711,70	157.302,74
<i>Diverses</i>	448.791,72	488.191,68

Zusammensetzung Gehälter:

	31.12.2018	31.12.2017
	€	€
Geldbezüge Beamte der Verwaltung, davon	20.600.898,29	22.705.979,73
<i>Geldbezüge</i>	13.299.795,17	15.300.247,51
<i>Sonderzahlungen</i>	2.237.574,51	2.261.190,49
<i>Mehrleistungsvergütungen</i>	1.919.662,56	2.058.116,24
<i>Nebengebühren</i>	2.141.475,22	2.153.324,06
<i>Belohnungen und Geldaushilfen</i>	363.350,00	344.750,00
<i>Dienstjubiläen</i>	345.248,41	335.054,04
<i>Urlaubsentschädigungen</i>	293.792,42	253.297,39
Geldbezüge der Vertragsangestellten, davon	14.553.175,67	13.267.425,73
<i>Geldbezüge</i>	9.264.185,22	8.537.392,14
<i>Sonderzahlungen</i>	1.594.176,35	1.470.001,58
<i>Mehrleistungsvergütungen</i>	1.245.576,76	1.146.611,55
<i>Nebengebühren</i>	1.871.234,73	1.718.645,12
<i>Belohnungen und Geldaushilfen</i>	314.500,00	258.925,00
<i>Urlaubsentschädigungen</i>	193.225,35	135.850,34
<i>Geldbezüge VB Verwaltung WGB</i>	56.678,92	0,00
<i>Sonderzahlung VB Verwaltung WGB</i>	9.188,50	0,00
<i>Urlaubsabgeltung VB WGB, davon</i>	809,84	0,00
<i>Remunerationen Lehrlinge, Angestellte</i>	3.600,00	0,00
Geldbezüge der Vertragsarbeiter, davon	1.035.561,61	1.074.935,53
<i>Geldbezüge</i>	707.211,14	741.836,61
<i>Sonderzahlungen</i>	123.117,80	133.161,94
<i>Nebengebühren</i>	152.738,25	155.247,79
<i>Belohnungen und Geldaushilfen</i>	27.500,00	21.000,00
<i>Mehrdienstleistungen</i>	22.233,34	20.986,52
<i>Urlaubsentschädigungen</i>	2.761,08	2.702,67
Geldbezüge Beamte in handwerklicher Verwendung, davon	195.313,55	198.430,92
<i>Geldbezüge</i>	135.920,08	139.769,92
<i>Sonderzahlungen</i>	23.236,05	21.955,90
<i>Nebengebühren</i>	14.601,39	15.723,28
<i>Mehrdienstleistungen</i>	13.485,91	12.246,69
<i>Belohnungen und Geldaushilfen</i>	6.000,00	7.350,00
<i>Urlaubsentschädigungen</i>	2.070,12	1.385,13
Sonstiges, davon	360.499,76	348.371,27
<i>Aufwandsentschädigungen</i>	32.694,57	32.171,36
<i>Reisegebühren</i>	298.497,87	284.599,18
<i>Vortragshonorare</i>	29.307,32	31.600,73
Dotierung Rückstellungen, davon	477.763,09	141.944,89
<i>Jubiläumsgeldrückstellung Beamte</i>	56.777,89	-62.975,91
<i>Jubiläumsgeldrückstellung VB</i>	333.056,83	143.804,64
<i>Urlaubsrückstellung VB</i>	13.618,36	
<i>Urlaubsrückstellung Beamte</i>		
<i>Treuerückstellung Beamte</i>	74.310,01	61.116,16
	<u>37.223.211,97</u>	<u>37.737.088,07</u>

soziale Aufwendungen

Zusammensetzung:

	31.12.2018	31.12.2017
	€	€
Aufwendungen für Altersvorsorge	28.154.326,87	18.642.149,24
Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben	18.884.616,26	19.132.072,21
Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen	9.853.222,52	3.952.577,33
Sonstige soziale Aufwendungen	540.533,81	443.911,12
	<u>57.432.699,46</u>	<u>42.170.709,90</u>

Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an
betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen

Zusammensetzung:

	31.12.2018	31.12.2017
	€	€
Abfertigungen für Hausbesorger	1.926.691,00	2.388.171,81
Dotierung sonst. Personalrückstellung	6.306.000,00	0,00
Rückstellung Hausbesorger	840.849,54	863.139,07
Mitarbeitervorsorgekasse	436.204,73	402.598,89
Rückstellung Vertragsbedienstete	246.570,75	229.453,60
Abfertigungen FI	88.680,66	61.429,32
HB-AbfRückst.VA+DISP	8.225,84	7.784,64
	<u>9.853.222,52</u>	<u>3.952.577,33</u>

Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge

Zusammensetzung:

	31.12.2018 €	31.12.2017 €
Arbeiter		
Gesetzlicher Sozialaufwand, davon	9.264.375,62	9.595.357,09
<i>Hausbesorger</i>	9.055.068,89	9.378.431,18
<i>Vertragsarbeiter</i>	209.306,73	216.925,91
Beitrag Familienlastenausgleichsfonds, davon	1.871.172,69	2.051.415,45
<i>Hausbesorger</i>	1.833.948,43	2.010.025,34
<i>Vertragsarbeiter</i>	37.224,26	41.390,11
Angestellte		
Gesetzlicher Sozialaufwand, davon	4.423.463,75	4.189.193,51
<i>Vertragsangestellte</i>	2.909.444,89	2.659.855,48
<i>Beamte der Verwaltung</i>	1.505.691,71	1.521.181,96
<i>Beamte in handwerklicher Verwendung</i>	8.327,15	8.156,07
Beitrag Familienlastenausgleichsfonds, davon	667.628,66	649.512,30
<i>Vertragsangestellte</i>	558.649,48	538.869,94
<i>Beamte der Verwaltung</i>	102.614,39	103.647,51
<i>Beamte in handwerklicher Verwendung</i>	6.364,79	6.994,85
Kommunalsteuer	2.599.511,88	2.592.468,86
Dienstgeberabgabe	58.463,66	54.125,00
	<u>18.884.616,26</u>	<u>19.132.072,21</u>

6. Abschreibungen auf Sachanlagen

Zusammensetzung:

	31.12.2018 €	31.12.2017 €
Abschreibung Sachanlagen	147.151.871,53	147.643.415,45
Abschreibung Immaterielle Vermögensgegenstände	2.064,55	636,11
geringwertige Vermögensgegenstände	776.990,13	829.650,52
	<u>147.930.926,21</u>	<u>148.473.702,08</u>

7. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Hier sind hauptsächlich die betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen, die zur Verwaltung der Wohnhausanlagen erforderlich sind.

Steuern, soweit sie nicht unter Steuern vom Einkommen fallen

Zusammensetzung:

	31.12.2018	31.12.2017
	€	€
Sonstige Steuern	12.222,62	27.124,82
	<u>12.222,62</u>	<u>27.124,82</u>

Zusammensetzung übrige:

	31.12.2018	31.12.2017
	€	€
Leistungen der Wiener Wohnen Kundenservice GmbH	37.493.776,24	40.158.789,14
Abschreibung von Forderungen	14.719.659,70	15.802.230,44
diverse betriebliche Aufwendungen, davon	6.738.854,23	7.118.641,65
<i>Kostenbeiträge für bezogene Leistungen</i>	6.543.641,97	6.289.625,17
<i>Sonstige Ersätze und einmalige Entschädigungen</i>	42.596,92	13.736,07
<i>Drittschuldnerkosten</i>	25.160,00	23.325,00
<i>Gutschrift von Zuschüssen für Vorperioden</i>	127.455,34	791.955,41
Wertberichtigungen zu Forderungen	3.632.047,04	6.412.752,53
Mietaufwand	6.386.171,86	6.144.735,19
Post und Telekommunikation	2.873.104,39	2.014.005,39
Büro- und Verwaltungsaufwand	1.179.465,42	1.072.777,10
Organisation und Umfeld	11.925.387,60	13.027.683,36
Spesen des Geldverkehrs	504.955,04	565.240,61
Schadensfälle	8.205,83	2.540,62
Instandhaltung	380.441,66	250.451,66
Aus- und Weiterbildung	495.805,89	344.316,87
Transportaufwand	20.343,42	19.596,61
Buchwert abgegangener Anlagen	5.136,78	9.637,44
Versicherungen	11.048,93	6.843,94
EDV-Kosten	5.686.497,18	4.736.774,59
Aufwand für beigestelltes Personal	5.496.202,31	4.496.628,03
Betriebskosten Wiener Wohnen	3.792.748,25	2.746.886,99
Verluste aus dem Abgang von Anlagevermögen	0,00	7.359,74
Rechts- und Beratungsaufwand	4.227.245,39	4.491.775,37
	<u>105.577.097,16</u>	<u>109.429.667,27</u>

8. Erträge aus Beteiligungen

Zusammensetzung:

	31.12.2018	31.12.2017
	€	€
Ergebnis WISEG KG	409.547,89	2.107.788,04
Gewinnanteil WISEG GmbH	27.324,84	28.280,09
	<u>436.872,73</u>	<u>2.136.068,13</u>

9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Zusammensetzung:

	31.12.2018	31.12.2017
	€	€
Zinserträge Darlehen Wiener Wohnen Haus- & Außenbetreuung	166.301,04	185.572,68
Zinserträge Darlehen Wiener Wohnen - Kundenservice GmbH	111.368,74	121.690,66
sonstige Zinsen	11.238,28	7.290,42
	<u>288.908,06</u>	<u>314.553,76</u>

10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Zusammensetzung:

	31.12.2018	31.12.2017
	€	€
Finanzierungsdarlehen	57.395.213,88	57.624.479,78
Versicherungsdarlehen	2.252.600,00	2.252.600,00
Landesdarlehen Sanierung	809.412,13	861.220,35
Wohnbauförderungsdarlehen	531.858,44	575.192,33
Hypothekardarlehen	24.201,80	64.133,93
sonstige Zinsen	6.398,84	8.826,64
Sanierungsdarlehen	8.432,96	8.953,47
Darlehen vor 1997	86,88	274,38
Zinsabgrenzung	188.990,33	123.393,55
	<u>61.217.195,26</u>	<u>61.519.074,43</u>

Eine Abgrenzung des Zinsaufwandes per 31.12.2018 wurde durchgeführt.

11. Finanzergebnis

Entwicklung des Finanzerfolges:

Das Finanzergebnis beträgt im Geschäftsjahr 2018 € -60.491.414,47 (Vorjahr: € -59.068.452,54) und hat sich gegenüber dem Vorjahr um € 1.422.961,93 bzw. -2,41 % verändert

12. Ergebnis vor Steuern

Das Ergebnis vor Steuern beträgt im Geschäftsjahr 2018 € 10.494.546,86 (Vorjahr: € 13.664.647,94) und hat sich gegenüber dem Vorjahr um € 3.170.101,08 verändert.

13. Steuern vom Einkommen

Die Unternehmung Wiener Wohnen ist vermögensverwaltend tätig und unterliegt dadurch nicht der unbeschränkten Steuerpflicht.

Die Steuern vom Einkommen setzen sich hauptsächlich aus Steuern auf Zinserträge und der Immobilien-Ertragssteuer zusammen und betragen € 68.537,65 (Vorjahr: € 453.517,01)

14. Ergebnis nach Steuern

Das Ergebnis nach Steuern beträgt im Geschäftsjahr 2018 EUR 10.426.009,21 (Vorjahr: EUR 13.211.130,93) und hat sich somit gegenüber dem Vorjahr um EUR 2.785.121,72 verändert.

15. Jahresüberschuss

Der Jahresüberschuss beträgt im Geschäftsjahr 2018 € 10.426.009,21 (Vorjahr: € 13.211.130,93) und hat sich somit gegenüber dem Vorjahr um € 2.785.121,72 verändert.

16. Jahresgewinn

Der Jahresgewinn beträgt im Geschäftsjahr 2018 € 10.426.009,21 (Vorjahr: € 13.211.130,93) und hat sich somit gegenüber dem Vorjahr um € 2.785.121,72 verändert.

17. Veränderung der Gewinn- und Kapitalrücklagen

Im Geschäftsjahr 2018 erfolgte ein Kapitalzuschuss durch die Stadt Wien in der Höhe von EUR 11.385.000,00, dieser wurde in den nicht gebundenen Kapitalrücklagen erfasst.

V. ZUSATZANGABEN

1. Geschäftsführung der Gesellschaft

Im Berichtsjahr waren tätig:

			Dienstpostenbewertung:	
als Direktorin:	Mag. ^a	Karin RAMSER	A IX-L – SF – A002	
als Vizedirektoren:	Ing. Mag.	Michael STANGL	A VIII – SF – A001	
	Mag. (FH)	Daniel MILOVIC	A VIII – SF – A001	
	Ing. Mag.	Thomas MACHANEC	A VII – SF – A002	ab 01.10.2018 (interim.)
		Michaela BANKEL	A VIII – SF – A001	ab 01.10.2018
	Ing.	Martin SCHWARZ	B VII – SF – B000	bis 30.09.2018

2. Zahl der Arbeitnehmer

Im Berichtsjahr waren durchschnittlich 341 Beamte, 350 Vertragsbedienstete und 8 Lehrlinge beschäftigt. Außerdem waren im Durchschnitt 1.335 Hausbesorger beschäftigt.

3. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Ende des Geschäftsjahres

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Ende des Geschäftsjahres sind nicht eingetreten.

VI. AUFGLIEDERUNGEN UND ERLÄUTERUNGEN ZU DEN POSTEN DES JAHRESABSCHLUSSES

1. Angabe der Restlaufzeit zu den Forderungen (§ 225 (3) UGB)

	Bilanzwert am 31.12.2018 (Bilanzwert Vorjahr)	Restlaufzeit bis zu einem Jahr (Werte Vorjahr)	Restlaufzeit über einem Jahr (Werte Vorjahr)
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	20.934.910,06 (27.820.149,89)	20.934.910,06 (27.820.149,89)	0,00 (0,00)
Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	213.503.897,61 (231.672.443,87)	25.389.858,06 (18.889.069,99)	188.114.039,55 (212.738.373,88)
Summe	234.438.807,67 (259.492.593,76)	46.324.768,12 (46.709.219,88)	188.114.039,55 (212.738.373,88)

2. Angabe zu den Restlaufzeiten von Verbindlichkeiten (§ 225 (6) UGB)

	Bilanzwert am 31.12.2018 (Bilanzwert Vorjahr)	Restlaufzeit bis zu einem Jahr (Werte Vorjahr)	Restlaufzeit zwischen einem und fünf Jahren (Werte Vorjahr)	Restlaufzeit über fünf Jahren (Werte Vorjahr)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.504.078.946,95 (2.528.092.345,60)	131.600.753,95 (139.013.444,39)	918.303.386,96 (658.482.745,68)	1.454.174.806,04 (1.730.596.155,53)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	87.029.423,25 (86.541.013,25)	87.029.423,25 (86.541.013,25)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	291.451.873,09 (341.538.424,19)	58.285.160,91 (103.141.322,10)	67.334.044,37 (68.565.666,90)	165.832.667,81 (169.831.435,19)
Summe	2.882.560.243,29 (2.956.171.783,04)	276.915.338,11 (328.695.779,74)	985.637.431,33 (727.048.412,58)	1.620.007.473,85 (1.900.427.590,72)

3. Angabe zur dinglichen Sicherung von Verbindlichkeiten (§ 237 (1) 5 UGB)

	Bilanzwert am 31.12.2018	Hypothekarische Besicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.504.078.946,95	14.982.649,22
Sonstige Verbindlichkeiten	291.451.873,09	200.171.548,66
Summe	2.795.530.820,04	215.154.197,88

WIENER WOHNEN verwaltet zu den Wohnhäusern zugehörige Darlehen. In den förderrechtlichen Bestimmungen ist oftmals festgelegt, dass diese Darlehen grundrechtlich zu besichern sind. Dazu zählen im speziellen die Bundesdarlehen für den Wohnbau, die Darlehen nach dem Wohnbauförderungsgesetz (Landesdarlehen), die Darlehen im Rahmen den Wohnbaus (Bank- und Versicherungsdarlehen), die Darlehen nach dem Bundessonderwohnbaugesetz und die Landesdarlehen für die Sanierung.

Die Direktorin:



Mag.^a Karin RAMSER e.h.

Wien, am 23. April 2019

	Anschaffungs-/Herstellungskosten				Stand 31.12.2018	Stand 1.1.2018	kumulierte Abschreibungen			Stand 31.12.2018	Buchwerte	
	Stand 1.1.2018	Zugänge/Nachaktivierung	Abgänge	Umbuchungen			Stand 1.1.2018	Abschreibungen	Zuschreibungen		Abgänge	Stand 1.1.2018
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
A. Anlagevermögen												
I. Immaterielle Vermögensgegenstände												
1. Software	9.214.159,85	7.939,62	0,00	0,00	9.222.099,47	9.210.707,66	2.064,55	0,00	0,00	9.212.772,21	3.452,19	9.327,26
II. Sachanlagen											0,00	0,00
1. Grundstücke und Bauten	10.897.535.332,77	91.704.647,34	0,00	27.420.587,83	11.016.660.567,94	2.190.213.528,41	146.817.685,94			2.337.031.214,35	8.707.321.804,36	8.679.629.353,59
davon Grundwert	5.822.060.312,62				5.822.060.312,62					0,00	5.822.060.312,62	5.822.060.312,62
2. Maschinen	14.610.070,26	44.764,48	-597.636,16	0,00	14.057.198,58	14.278.983,36	136.276,73	0,00	-596.801,00	13.818.459,09	331.086,90	238.739,49
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.934.511,20	866.045,17	-886.309,82	0,00	2.914.246,55	2.519.004,68	974.898,99		-882.008,20	2.611.895,47	415.506,52	302.351,08
4. Anlagen in Bau	227.089.814,26	36.396.932,44	0,00	-64.303.373,82	199.183.372,88	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	227.089.814,26	199.183.372,88
	11.142.169.728,49	129.012.389,43	-1.483.945,98	-36.882.785,99	11.232.815.385,95	2.207.011.516,45	147.928.861,66	0,00	-1.478.809,20	2.353.461.568,91	8.935.158.212,04	8.879.353.817,04
III. Finanzanlagen												
1. Beteiligungen	144.719.885,59	11.521.728,34	0,00	0,00	156.241.613,93	376.821,34	0,00	0,00	0,00	376.821,34	144.343.064,25	155.864.792,59
2. sonstige Ausleihungen	11.770.742,36	0,00	-2.417.127,80	0,00	9.353.614,56	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11.770.742,36	9.353.614,56
	156.490.627,95	11.521.728,34	-2.417.127,80	0,00	165.595.228,49	376.821,34	0,00	0,00	0,00	376.821,34	156.113.806,61	165.218.407,15
SUMME ANLAGENSPIEGEL	11.307.874.516,29	140.542.057,39	-3.901.073,78	-36.882.785,99	11.407.632.713,91	2.216.599.045,45	147.930.926,21	0,00	-1.478.809,20	2.363.051.162,46	9.091.275.470,84	9.044.581.551,45

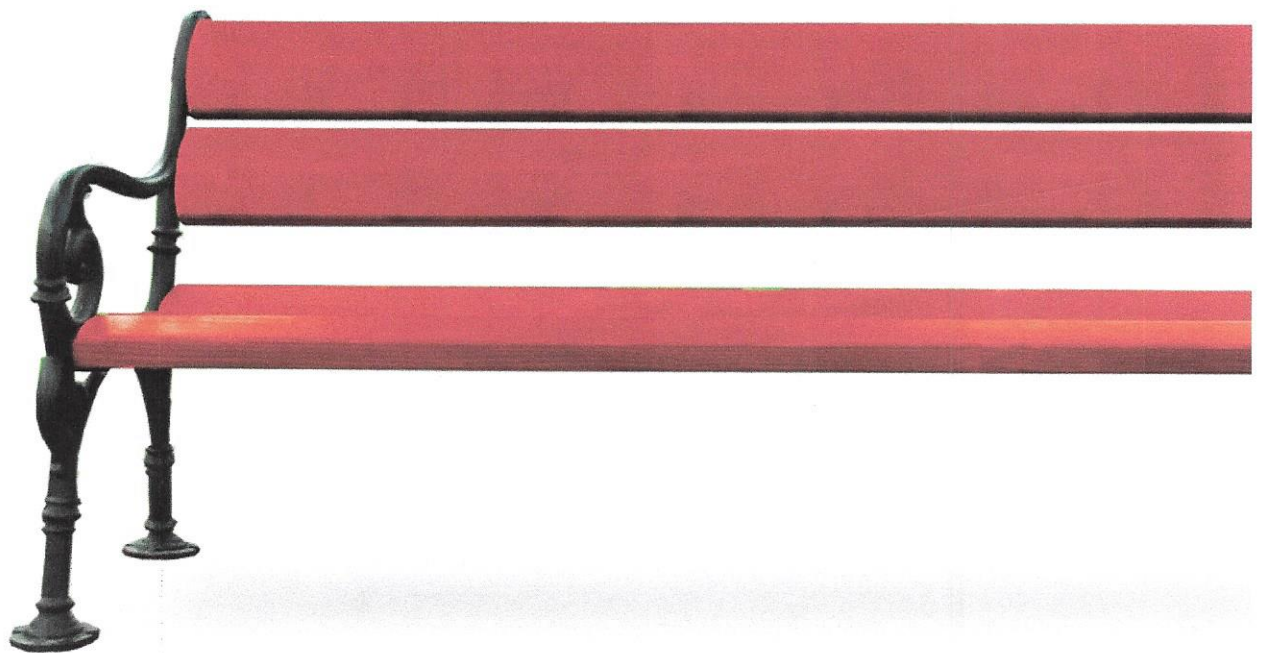
Beteiligungsspiegel

Kapitalgesellschaften	Stichtag	Kapitalanteil	Eigenkapital zum Stichtag	Jahresüberschuss/ - fehlbetrag
Wiener Wohnen Haus- & Außenbetreuung GmbH	31.12.2018	100%	31.288.454,08 EUR	5.829.125,14 EUR
Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH	31.12.2018	100%	837.230,32 EUR	26.595,74 EUR
WGEG Wiener Gemeindewohnungs Entwicklungsgesellschaft m.b.H.	31.12.2018	49%	41.287.769,67 EUR -	8.824,55 EUR
Wiener Substanzerhaltungsg.m.b.H.	31.12.2018	5%	739.608,95 EUR	704.608,95 EUR

Personengesellschaft	Stichtag	Kommanditisten- einlage	Eigenkapital zum Stichtag	Jahresüberschuss/ - fehlbetrag
WISEG Wiener Substanzerhaltungsg.m.b.H. & Co KG	31.12.2018	EUR 1.000.000,00	133.586.137,16 EUR	409.547,89 EUR

Lagebericht

Lagebericht zum Jahresabschluss 2018



1. Bericht über den Geschäftsverlauf und die wirtschaftliche Lage

1.1. Darstellung und Analyse des Geschäftsverlaufes und des Geschäftsergebnisses

Die seit dem Jahr 2012 gesetzten Maßnahmen zur Ergebnisverbesserung haben sich auch im Geschäftsjahr 2018 positiv im Ergebnis niedergeschlagen. Das **Ergebnis vor Steuern** konnte im Vergleich zum Vorjahr stabil gehalten werden.

Die **von Wiener Wohnen selbst verwalteten Mietobjekte** verteilen sich wie folgt:

- Die Anzahl der Mietwohnungen betrug 209.631 (Vergleich 2017: 209.516);
- Die Anzahl der Garagenstell- und Abstellplätze betrug 46.899 (Vergleich 2017: 47.597);
- Die Anzahl der Lokale betrug 4.926 (Vergleich 2017: 4.979);
- Die Anzahl der Magazine betrug 5.564 (Vergleich 2017: 5.567).
- Zusätzlich befanden sich 1.259 Dienstwohnungen in der Verwaltung von Wiener Wohnen (Vergleich 2017: 1.336).

Darüber hinaus befanden sich noch 1.613 Wohnungen in Verwaltung der **WISEG** (Vergleich 2017: 1.608 Wohnungen) sowie 7.587 Wohnungen in **Fremdverwaltung** (Vergleich 2017: 7.586 Wohnungen).

Die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen konnte im Jahr 2018 **Umsatzerlöse** in Höhe von EUR 998,1 Mio. erzielen (Vergleich 2017: EUR 958,9 Mio.) und beendete das Wirtschaftsjahr mit einem Ergebnis vor Steuern in Höhe von EUR 10,5 Mio. (Vergleich 2017: EUR 13,7 Mio.).

Durch das positiv abgeschlossene Geschäftsjahr 2018 konnte der Bilanzverlust um EUR 10,5 Mio. auf EUR – 803,7 Mio. gesenkt werden (Vergleich 2017: EUR – 814,2 Mio.). Dem gegenüber stehen ungebundene Kapitalrücklagen in der Höhe von EUR 6.675 Mio., wodurch sich ein Eigenkapital von EUR 5.871 Mio. und eine Eigenkapitalquote von 64,8% ergibt.

Im Jahr 2018 wurde ein Wohnbauförderungsdarlehen mit einer Restschuld von EUR 56.549,22 vorzeitig zurückgezahlt, allerdings ohne Begünstigung, so dass daraus kein Ertrag resultierte (Vergleich 2017: Ein Wohnbauförderungsdarlehen mit einer Restschuld von EUR 810.401,76, ohne Begünstigung, so dass sie zu keinem Ertrag führten).

Die **Bilanzsumme** des Berichtsjahres betrug EUR 9.402,5 Mio. (Vergleich 2017: EUR 9.485,9 Mio.).

Im Jahr 2018 wurden Finanzierungsdarlehen bei externen Darlehensgebern in der Höhe von EUR 75 Mio. aufgenommen sowie ein Schuldscheindarlehen in der Höhe von EUR 40 Mio. (Vergleich 2017: EUR 100 Mio.). Darüber hinaus wurden Landesdarlehen beim Land Wien in Höhe von EUR 12,8 Mio. zur Finanzierung aufgenommen (Vergleich 2017: EUR 5,9 Mio.).

Im Geschäftsjahr 2018 wurde Finanzierungsdarlehen in der Höhe von EUR 138 Mio. rückgeführt, insgesamt beliefen sich die Tilgungen von Fremdkapital auf EUR 164,4 Mio.

1.2. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

1.2.1. Finanzielle Leistungsindikatoren

1.2.1.1. Nettogeldfluss gemäß Fachgutachten KFS/BW2 der Kammer der Wirtschaftstreuhänder

Die Nettogeldflussrechnung gesamt war 2018 mit rund EUR 10 Mio. negativ.

	Lfd. Jahr	Vorjahr
Nettogeldflussrechnung aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Tsd. EUR	171.263	200.935
Nettogeldflussrechnung aus der Investitionstätigkeit in Tsd. EUR	-143.611	-109.633
Nettogeldflussrechnung aus der Finanzierungstätigkeit in Tsd. EUR	-37.544	-58.916
Nettogeldflussrechnung gesamt	-9.892	32.386

1.2.1.2. Finanzwirtschaftliche Analyse

AKTIVA	31.12.2018
langfristig gebundene Mittel	T€
<i>Anlagevermögen</i>	
Immaterielles Vermögen	9
Sachanlagen	8.879.354
Finanzanlagen	165.218
	9.044.581
<i>langfristiges Umlaufvermögen</i>	
sonstige Forderungen	188.114
	9.232.695
kurzfristig gebundene Mittel	
<i>kurzfristiges Umlaufvermögen</i>	
Lieferforderungen	20.935
sonstige Forderungen	25.390
flüssige Mittel	104.273
	150.598
Rechnungsabgrenzungsposten	19.177
	169.775
Summe Aktiva	9.402.470

PASSIVA	31.12.2018
eigene Mittel	T€
<i>Eigenkapital</i>	
Versteuerte Rücklagen	6.675.086
Bilanzverlust	803.750
	5.871.336
Investitionszuschüsse	216.996
	6.088.332
fremde Mittel	
langfristiges Fremdkapital	
langfristige Rückstellungen	216.403
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.372.478
sonstige Verbindlichkeiten	233.167
	2.822.048
kurzfristiges Fremdkapital	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	131.601
Lieferverbindlichkeiten	87.029
kurzfristige Rückstellungen	56.040
sonstige Verbindlichkeiten	58.285
	332.955
Rechnungsabgrenzungsposten	159.135
	492.090
Summe Passiva	9.402.470

1.2.1.3. Eigenkapitalanteil

Der Eigenkapitalanteil konnte im Geschäftsjahr 2018 gegenüber dem Vorjahr um 0,5 Prozentpunkte erhöht werden.

	Lfd. Jahr	Vorjahr
Eigenkapitalquote (Eigenkapital+Investitionszuschüsse)/Bilanzsumme	64,8 %	64,3 %

1.2.2. Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Im Berichtsjahr waren durchschnittlich 341 Beamtinnen und Beamte, 350 Vertragsbedienstete und 8 Lehrlinge beschäftigt. Außerdem waren im Durchschnitt 1.335 Hausbesorgerinnen und Hausbesorger beschäftigt.

Projekte von Wiener Wohnen

Konferenz „Housing for All – Affordable Housing in Growing Cities in Europe“

Beginn: Jänner 2018

Wie kann es gelingen, dass in Europas wachsenden Städten mehr bezahlbarer Wohnraum entsteht? – Das war die zentrale Frage der Konferenz „Housing for All – Affordable Housing in Growing Cities in Europe“, die bei Wiener Wohnen von 4.-5. Dezember 2018 stattgefunden hat. Mehr als 300 Personen aus 36 Nationen haben teilgenommen. Die umfassende Berichterstattung über die Konferenz haben der Stadt Wien und der Unternehmung Wiener Wohnen große internationale Anerkennung verschafft.

Projekt „Digitalisierung“

Beginn: September 2018

In diesem Projekt werden vielfältige interne und externe Digitalisierungsmaßnahmen umgesetzt. Hauptziel ist es im Jahr 2019 ein digitales, attraktives KundenInnenportal zur Verfügung zu stellen.

Projekt Kundenbetreuungsstrategie neu mit Fokus auf Digitalisierung – Projekt „Morgen“

Beginn: November 2017

Um kurzfristige Verbesserungen in der Kundenbetreuung und der damit verbundenen Leistungserbringung zu erzielen, wurden die wichtigsten Erkenntnisse aus Vorprojekten analysiert und daraus resultierende Maßnahmen umgesetzt. Durch die rasche Realisierung der Maßnahmen soll die Zeit bis zur Digitalisierung von Wiener Wohnen effizient im Sinne einer optimierten Kundenbetreuung genutzt werden.

Das Projekt „Morgen“ gliederte sich in 5 Teilprojekte: Kundenanliegen vs. Betreffs, Optimierung der Telefonie, Technik & Systeme, Qualität und Menschen-Verbindung schaffen.

1.3. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Ende des Geschäftsjahres

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Ende des Geschäftsjahres sind nicht eingetreten.

2. Bericht über die zukünftige Entwicklung und Risiken der Unternehmung

2.1. Voraussichtliche Entwicklung der Unternehmung

Seit Jahren erleben vor allem Ballungsräume in Europa stetig steigende Grundstückspreise und Mieten. Dies führt zu einer steigenden Nachfrage nach leistbarem Wohnraum. Die bewusste Entscheidung aller bisherigen Wiener Stadtregierungen bis dato keine Privatisierung des Wohnungsbestandes vorzunehmen, hat mittlerweile internationale Vorbildwirkung, wie die international starke Nachfrage nach Präsentation des Wiener Modells als best practice zeigt.

Die Stadt Wien reagiert auf diese europaweite Entwicklung durch die laufende Schaffung von besonders günstigem Wohnraum, insbesondere durch die Errichtung von SMART-Wohnungen und von neuen Gemeindebauten. Im Jahr 2019 wird Wiener Wohnen überdies weitere Schritte in Richtung Digitalisierung der Unternehmung setzen und die Aktivitäten im Bereich KundenInnenservice weiter ausbauen.

2.2. Risikoberichte

2.2.1. Allgemeiner Risikobericht

Die Möglichkeit der Preisgestaltung besteht bei Wiener Wohnen nur beschränkt, da das Mietrechtsgesetz Preisobergrenzen festsetzt und der Zweck von Wiener Wohnen in der „Bereithaltung und Schaffung von einem modernen Standard entsprechenden Mietwohnungen für einkommensschwächere, wohnungsbedürftige Personen und Familien“ besteht. Zeitpunkt und Ausmaß der Valorisierung der Mietzinse hängen von der Entwicklung des Verbraucherpreisindex ab, erfolgen gemäß den einschlägigen mietrechtlichen Bestimmungen und sind von der Unternehmung nicht beeinflussbar. Hier besteht ein Preisrisiko.

Eine andere Form des Preisrisikos besteht im Bereich der Kontrahentenverträge. Die Verträge in diesem Bereich sind wie üblich indexiert. Die Indexentwicklung ist von Wiener Wohnen nicht beeinflussbar, weshalb hier ein Inflationsrisiko besteht.

Die Unternehmung ist keinem Währungsrisiko ausgesetzt.

Das Risiko eines Einnahmenseitigen Leerstandes durch leer stehende Mietobjekte managt Wiener Wohnen dadurch, dass diverse Maßnahmen dazu beitragen sollen, dass es zu einer raschen Wiedervermietung kommt. Da die Unternehmung Wiener Wohnen günstigen Wohnraum zur Verfügung stellt und hierfür eine große Nachfrage besteht, ergibt sich daraus ein reduziertes Leerstandsrisiko.

Das Risiko, dass Wohnbauförderungsmittel auf Grund gesetzlicher Änderungen reduziert werden oder entfallen können, ist nicht beeinflussbar. Eine mögliche Reaktion bei Eintritt dieses Risikos könnte die Reduktion des geplanten Sanierungsumfanges sein.

Ebenso nicht beeinflussbar ist das Risiko, dass auf Grund gesetzlicher Auflagen zusätzliche Kosten für Wiener Wohnen erwachsen können.

2.2.2. Finanz- und Risikomanagement – Spezieller Risikobericht

Langfristig finanziert sich die Unternehmung aus Mieterträgen, Zuschüssen gemäß WWFSG 1989 (Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz) sowie über Bankkredite, Darlehen und Barvorlagen.

Die Liquiditätslage der Unternehmung ist ausreichend, es sind daher keine Engpässe zu erwarten. Im Falle eines Engpasses ist die Aufnahme von Fremdmitteln, als Teil der Stadt Wien, kurzfristig gesichert.

Ziel des Finanz- und Risikomanagements der Unternehmung ist die Absicherung des Unternehmenserfolges gegen finanzielle Risiken. Zur Absicherung gegen das Liquiditätsrisiko und zur Aufrechterhaltung der jederzeitigen Zahlungsfähigkeit wird ein rollierender Liquiditätsplan erstellt, der laufend an aktuelle Änderungen angepasst wird und als Basis für die Geldmitteldisposition dient.

Soweit bei finanziellen Vermögenswerten (Forderungen) Ausfalls- und Bonitätsrisiken erkennbar sind, werden entsprechende Wertberichtigungen vorgenommen. Zur Minimierung von Ausfallsrisiken verfügt die Unternehmung über ein adäquates Mahnwesen und Debitorenmanagement.

Ein marktübliches Risiko ergibt sich für die Unternehmung durch steigende Baukosten bei Sanierungsprojekten, um diesem Risiko entgegenzuwirken wird der Wettbewerb durch öffentliche Ausschreibungen genutzt.

Durch die erstmalige Erstellung einer Pensionsrückstellung durch die Stadt Wien im Rahmen der VRV 2015, die auch die Unternehmung Wiener Wohnen betreffen wird, gibt es Unsicherheiten ob der Höhe der gebildeten Pensionsrückstellung.

Die Absicherung des Zinsänderungsrisikos wird durch einen hohen Anteil fix verzinsten Darlehen an der Gesamtsumme aller Darlehen gewährleistet (2018: 78,2%, 2017: 76,6%). Beide Aufnahmen 2018 erfolgten einerseits als fix verzinstes Schuldscheindarlehen, andererseits als fix verzinstes Finanzierungsdarlehen. Der Anteil der Darlehen mit variabler Zinsbindung reduzierte sich im Vorjahresvergleich daher um 1,6 Prozentpunkte (2018: 21,8%, 2017 23,4%).

3. Bericht über Forschung und Entwicklung

2018 wurde vor allem an der organisatorischen Weiterentwicklung der Unternehmung gearbeitet. Schwerpunkt ist wie bereits im Vorjahr auch weiterhin die Digitalisierung der gesamten Unternehmung.

Die Direktorin e.h.



Mag.^a Karin Ramser

Wien, am 23. April 2019