

# **Deloitte.**

## **BERICHT**

Prüfung des Jahresabschlusses  
zum 31. Dezember 2019

**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 2019

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019

# **Deloitte.**

An die Direktorin der  
Stadt Wien - Wiener Wohnen

Wir haben die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2019 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 2019 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.

Bei unserer Prüfung haben wir die in Österreich geltenden gesetzlichen Vorschriften und berufsüblichen 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 Kontrollsysteem 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 September 2019 bis Jänner 2020 (Vorprüfung) sowie von Februar bis April 2020 (Hauptprüfung) durch. Die Vorprüfung erfolgte überwiegend in den Räumen der Gesellschaft. Aufgrund der Beschränkungen zur Bekämpfung von COVID-19 erfolgte die Hauptprüfung überwiegend ohne unsere physische Anwesenheit im Unternehmen unter Nutzung elektronischer Kommunikationsformen.

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.

## **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.

#### **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 2019, 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 2019 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.

#### *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 statutarischen Vorschriften ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Unternehmung vermittelt. Ferner ist die 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.

## **Deloitte.**

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 Unternehmens-tätigkeit 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, durchgeföhrte 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 Prüfungs-handlungen als Reaktion auf diese Risiken, führen sie durch und erlangen Prüfungs-nachweise, 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 Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

## **Deloitte.**

- Wir gewinnen ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsysteem, 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 14. April 2020

**Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH**



Mag. Nikolaus Schaffer  
Wirtschaftsprüfer



Mag. Marieluise Krimmel  
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 2019**  
(Beträge in Euro)

<b>A. Aktiva</b>				<b>PASSIVA</b>	
		31.12.2019 EUR	31.12.2018 EUR	31.12.2019 EUR	31.12.2018 TEUR
<b>A. Anlagevermögen</b>					
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzechte und ähnliche Rechte und Vorteile sowie daraus abgeleitete Lizenzen		6.646,78	9	6.675.085,802,05	6.675.086 (803.750)
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke, grundsätzliche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund		8.610.150,201,19	8.679.629	5.882.354.008,19	5.871.336
2. technische Anlagen und Maschinen		163.088,56	239	198.002.559,23	216.986
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		251.158,17	302		
4. geleiste Anzahlungen und Anlagen in Bau		237.593.863,57	198.153		
III. Finanzanlagen					
1. Beteiligungen		8.848.158,331,48	8.879.353		
2. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		155.914.680,97	155.865	14.792.676,13	14.850
		7.458.338,43	9.354	22.063.260,46	20.155,3
		163.373.219,40	165.219	73.838.256,61	56.040
				31.694.191,20	272.443
<b>B. Umlaufvermögen</b>					
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände					
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		18.351.631,45	20.935	davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr EUR 276.930.159,88 (Vorjahr: TEUR 276.915.328,11)	
2. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände		198.003.680,50	213.504	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 2.259.926.854,15 (Vorjahr: TEUR 2.005.644.905,18)	
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 2.264.385.302,54 (Vorjahr: TEUR 2.372.478.229,73)				2.372.478.229,73	2.504.079
II. Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten		216.355.31,95	234.439	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	
				davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr EUR 107.892.327,19 (Vorjahr: TEUR 131.600.753,95)	
		97.392.077,48	104.273	2. Verbindlichkeiten aus Leistungen und Leistungen	
				davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr EUR 2.264.385.302,54 (Vorjahr: TEUR 2.372.478.223,25)	
		313.747.989,49	338.772	3. sonstige Verbindlichkeiten	
				davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr EUR 103.499.069,96 (Vorjahr: TEUR 330.879.714,34)	
		18.617.579,73	19.177	3. davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 65.538.162,73 (Vorjahr: TEUR 58.285.160,91)	
				davon aus Steuern EUR 0,00 (Vorjahr: TEUR 0)	
<b>C. Rechnungsbilanzierungskosten</b>					
				2.896.857.014,03	2.882.560
				147.985.394,13	159.135
				9.343.903.166,82	9.402.470

**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**  
**für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner bis 31. Dezember 2019**  
(Beträge in Euro)

	EUR	EUR	31.12.2019 EUR	31.12.2018 TEUR
<b>1. Umsatzerlöse</b>			1.031.142.852,72	998.065
2. sonstige betriebliche Erträge				
a) Erträge aus dem Abgang vom und der Zuschreibung zum Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	2.493.746,47			297
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	0,00			0
c) übrige	<u>20.576.720,56</u>			<u>16.703</u>
3. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen			23.070.467,03	17.000
a) Aufwendungen für bezogene Leistungen			576.741.996,05	544.325
4. Personalaufwand				
a) Löhne	49.829.243,47			51.579
b) Gehälter	37.785.919,80			37.223
c) soziale Aufwendungen	48.227.865,84			57.433
aa) Aufwendungen für Altersversorgung	24.677.697,24			28.154
bb) Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen	4.370.838,08			9.853
cc) Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	18.534.144,81			1.885
dd) übrige	<u>645.185,71</u>			<u>541</u>
		48.227.865,84		40.433
5. Abschreibungen			135.843.029,11	146.235
a) auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	148.611.715,23			147.931
b) auf Gegenstände des Umlaufvermögens	<u>0,00</u>			<u>0</u>
6. sonstige betriebliche Aufwendungen			148.611.715,23	147.931
a) Steuern, soweit sie nicht unter Z 13 fallen	16.544,80			12
b) übrige	<u>127.867.374,21</u>			<u>105.577</u>
		127.883.919,01		105.589
<b>7. Zwischensumme aus Z 1 bis 6 (Betriebserfolg)</b>			<b>65.132.660,35</b>	<b>70.985</b>
8. Erträge aus Beteiligungen			6.531.801,26	437
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge			208.846,11	289
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen			60.620.061,08	61.217
<b>11. Zwischensumme aus Z 8 bis 10 (Finanzerfolg)</b>			<b>53.879.413,71</b>	<b>60.491</b>
<b>12. Ergebnis vor Steuern (Zwischensumme aus Z 7 und Z 11)</b>			<b>11.253.246,64</b>	<b>10.494</b>
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag			235.078,99	68
<b>14. Ergebnis nach Steuern</b>			<b>11.018.167,65</b>	<b>10.426</b>
<b>15. Jahresüberschuss</b>			<b>11.018.167,65</b>	<b>10.426</b>
16. Verlustvortrag aus dem Vorjahr			(803.749.961,52)	(814.176)
<b>17. Bilanzverlust</b>			<b>(792.731.793,87)</b>	<b>(803.750)</b>

## Anhang zum Jahresabschluss 2019

## **ANHANG**

### **I. ALLGEMEINE ANGABEN**

Der vorliegende Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 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:

	31.12.2019 EUR	31.12.2018 EUR
Bebaute Grundstücke - Grundwerte	5.821.827.730,48	5.822.060.312,62
Gebäude	2.743.300.507,85	2.817.072.047,17
Anlagen in Bau	237.593.863,57	199.183.372,88
Gasdichtstellung	44.522.875,72	40.307.641,94
Büroeinrichtung	251.158,17	302.351,08
Arbeitsmaschinen	163.108,55	238.739,49
Abstellboxen	391.931,71	150.093,90
Fahrradboxen	107.155,43	39.257,96
	<u>8.848.158.331,48</u>	<u>8.879.353.817,04</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 EUR 287.016.283,26 (Vorjahr EUR 260.058.044,98) 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 EUR wurden im Hinblick auf ihre Geringwertigkeit im Anschaffungsjahr vollständig abgeschrieben und unter den Abgängen erfasst.

2019 wurde eine Anlageninventur der beweglichen Wirtschaftsgüter durchgeführt.

Im Berichtsjahr wurden geringwertige Vermögensgegenstände in Höhe von EUR 1.142.740,55 abgeschrieben.

### **1.3. Finanzanlagen**

Die Finanzanlagen setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2019 EUR	31.12.2018 EUR
Anteil WISEG KG	133.844.171,17	133.794.082,79
Anteil WGEG GmbH	20.248.959,80	20.248.959,80
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	3.035.022,99	4.270.457,66
Wiener Wohnen Haus-& Außenbetreuung GmbH Darlehen	4.423.315,44	5.083.156,90
	<b>163.373.219,40</b>	<b>165.218.407,15</b>

Zusammensetzung WISEG KG:

Anteil WISEG KG:	EUR
Stand 01.01.2019	133.794.082,79
Überweisung Ergebnisanteil 2018	-564.270,95
Ergebnis 2019	614.359,33
Stand 31.12.2019	<b>133.844.171,17</b>

Die Zugänge wurden mit den Anschaffungskosten zuzüglich Anschaffungsnebenkosten bewertet.

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

## 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:

	31.12.2019 EUR	31.12.2018 EUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	37.421.225,04	39.252.871,87
Wertberichtigung Mieter	-20.032.576,50	-19.678.990,98
Forderungen Innenumsätze Stadt Wien	-16.981,32	183.533,32
Forderungen an Mieter Fremdverwalter	979.964,23	1.177.495,85
	<u>18.351.631,45</u>	<u>20.934.910,06</u>

Eine Saldenbestätigungsaktion wurde nicht durchgeführt, da es sich bei den Forderungen großteils 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:

	31.12.2019 EUR	31.12.2018 EUR
Forderung Zuschuss Land Wien	170.349.420,42	202.491.156,58
Ford. gg. verbundenen Unternehmen	14.771.626,63	0,00
Stadt Wien - Umsatzsteuerverrechnung	7.328.166,56	7.739.036,72
Gestundete Finanzierungsbeiträge Haustyp 22	1.946.572,60	2.025.719,96
Übrige Forderungen	3.607.894,29	1.247.984,35
	<u>198.003.680,50</u>	<u>213.503.897,61</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 m<sup>2</sup>-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 2019 mit Datum der Inbetriebnahme aktiviert. Als Datum der Inbetriebnahme gilt bei Sanierungsprojekten grundsätzlich das Bauende, zudem kann es bei Gewerkfertigstellung 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 EUR 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 EUR 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 EUR 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 EUR 1.000.000,--; die Pflichteinlage beträgt EUR 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 - 2019 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 2019 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 EUR 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. (WGEG GmbH) gegründet. Die Stadt Wien Wiener Wohnen hält an dieser Gesellschaft einen Anteil von 49 %. Das entspricht einer Stammeinlage von EUR 34.300,-- und eines anteilsadäquaten Betrages von EUR 2.500.000,--. Die restlichen Anteile (51 %) hält die GESIBA. Die Gesellschaft wurde zur Errichtung von neuen Gemeindewohnungen gegründet. Im Jahr 2017 und 2018 wurde ein Großmutterzuschuss direkt an die WGEG GmbH geleistet. Diese Zuschüsse erhöhten den Beteiligungsansatz bei Wiener Wohnen.

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 EUR 1.206.194,87.

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 aufrechtem Mietverhältnis (A-Mieter) als auch gegenüber ehemaligen Mietern von Wiener Wohnen (B-Mieter).

Die Wertberichtigungen betragen im Jahr 2019 insgesamt EUR 20.032.576,50 (EUR 19.678.990,98 im Jahr 2018). Die Erhöhung der Wertberichtigung betrug somit im Abschlussjahr EUR 353.585,52.

b) Unter den **sonstigen Forderungen** werden im Berichtsjahr „**gewährte Zuschüsse vom Land Wien**“ in Höhe von EUR 170.349.420,42 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 EUR 1.946.572,60 ausgewiesen. Dies betrifft Finanzierungskostenbeiträge, die von den Mietern in Raten gezahlt werden.

Des Weiteren ist eine Forderung in der Höhe von EUR 14.771.626,63 gegenüber der Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH ausgewiesen.

## **2.2. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten**

Der Kassenbestand in Höhe von EUR 474.244,12 setzt sich aus den 4 Kassensautomaten im Servicecenter und einem Kassensautomaten in der Garage zusammen.

Bei dem Guthaben bei Kreditinstituten in Höhe von EUR 96.917.833,36 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 EUR 18.617.579,73 enthalten Vorauszahlungen für Finanzierungsbeiträge (Haustyp 22) in Höhe von EUR 18.570.954,72, EUR 23.965,47 für die Umstellung bei der Abfertigungsrückstellungsberechnung nach dem RÄG 2014 (derzeit 1/5 von EUR 119.827,27), EDV-Wartung in Höhe von EUR 13.071,39 sowie andere Vorauszahlungen für div. Leistungen in Höhe von EUR 9.588,15.

## **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 01.01.2019 EUR	Verbrauch EUR	Umbuchung EUR	Zuweisung EUR	Stand 31.12.2019 EUR
Investitionszuschüsse Land Wien	211.808.498,28	16.805.939,05	0,00	0,00	195.002.559,23
Investitionszuschüsse ohne Darlehen	5.187.418,65	5.187.418,65	0,00	0,00	0,00
Summe Investitionszuschüsse	216.995.916,93	21.993.357,70	0,00	0,00	195.002.559,23

## 6. Rückstellungen

Entwicklung der Rückstellungen:

	Stand 01.01.2019 EUR	Verwendung EUR	Auflösung EUR	Zuweisung EUR	Stand 31.12.2019 EUR
Rückstellungen für Abfertigungen	14.850.057,11	1.038.641,47	204.425,41	1.185.685,90	14.792.676,13
Rückstellungen für Pensionen	201.552.820,81			21.510.439,65	223.063.260,46
sonstige Rückstellungen	56.039.738,91	13.123.586,27	7.211,30	30.929.313,27	73.838.254,61
Summe Rückstellungen	272.442.616,83	14.162.227,74	211.636,71	53.625.438,82	311.694.191,20

### **6.1. Rückstellungen für Abfertigungen**

Entwicklung der Rückstellungen für Abfertigungen:

Rückstellungen für:	Stand	Verwendung EUR	Auflösung EUR	Zuweisung EUR	Stand
	01.01.2019 EUR				31.12.2019 EUR
Abfertigung					
Hausbesorger	12.438.291,22	950.021,39	0,00	844.125,73	12.332.395,56
Abfertigung					
Vertragsbedienstete	2.411.765,89	88.620,08	204.425,41	341.560,17	2.460.280,57
Summe Rückstellungen	<u>14.850.057,11</u>	<u>1.038.641,47</u>	<u>204.425,41</u>	<u>1.185.685,90</u>	<u>14.792.676,13</u>

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 1.260) 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 Rechnungzinssatz beträgt 2,71 % (VJ: 3,21 %), 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 EUR 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 2019 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 31.12.2019 um EUR 21.510.439,65 erhöht. Die Rückstellung für Pensionsverpflichtungen beträgt zum 31.12.2019 EUR 223.063.260,46.

### 6.3. Sonstige Rückstellungen

	31.12.2019 EUR	31.12.2018 EUR
Rückstellung Instandhaltung, davon		
<i>Instandhaltung Mietobjekte</i>	47.112.837,72	34.376.647,00
<i>Instandhaltung Außenbeleuchtungsanlagen</i>	20.890.000,00	25.500.000,00
<i>Instandhaltung Garagen</i>	558.329,00	3.060.329,00
<i>Instandhaltung E-Steigleitungen</i>	0,00	5.816.318,00
Urlaubsrückstellung	25.664.508,72	0,00
Jubiläumsgeldrückstellung Beamte und Vertragsbedienstete	4.849.343,63	4.635.073,06
Rückstellung offene Prozesse	5.122.050,40	5.065.946,55
Rückstellung für Treuegelder	5.393.544,92	2.955.841,57
Rückstellung Jahresabschlussprüfung	2.080.477,94	2.060.230,73
Rückstellung für sonstigen Personalaufwand	120.000,00	120.000,00
Rückstellung für sonstige Verfahren und Prozesse	6.826.000,00	6.826.000,00
	2.334.000,00	0,00
	<b>73.838.254,61</b>	<b>56.039.738,91</b>

Für die Instandhaltung der E-Steigleitungen wurde eine Rückstellung in der Höhe von EUR 25,7 Mio. 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 2,71 % (VJ: 3,21 %), wobei für zukünftige Gehaltssteigerungen ein Wert von 3,5 % angesetzt wurde.

## 7. Verbindlichkeiten

### 7.1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Zusammensetzung:

	31.12.2019 EUR	31.12.2018 EUR
EIB European Investment Bank	578.878.539,48	601.951.068,10
Unicredit Bank Austria AG	392.347.194,17	436.498.287,81
Erste Bank der österreichischen Sparkassen AG	392.099.535,76	423.149.303,68
Raiffeisenlandesbank Niederösterreich - Wien AG	290.000.000,00	290.000.000,00
BAWAG P.S.K. AG	160.000.000,00	176.305.475,56
Austrian Anadi Bank AG (vormals Hypo Alpe Adria Bank AG)	119.152.960,32	136.174.811,80
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	140.000.000,00
	<u>2.372.478.229,73</u>	<u>2.504.078.946,95</u>

### 7.2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Zusammensetzung:

	31.12.2019 EUR	31.12.2018 EUR
Verbindlichkeiten L+ L Inland	53.496.911,28	50.687.320,99
Verbindlichkeiten noch nicht fakturierte L+ L	50.002.158,68	36.341.480,76
Verbindlichkeiten L+ L EU	0,00	621,50
	<u>103.499.069,96</u>	<u>87.029.423,25</u>

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind kurzfristig. In den Verbindlichkeiten Lieferungen und Leistungen Inland sind Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in der Höhe von EUR 8,06 Mio. enthalten.

### **7.3. Sonstige Verbindlichkeiten**

Die sonstigen Verbindlichkeiten setzen sich folgendermaßen zusammen:

	31.12.2019 EUR	31.12.2018 EUR
Landesdarlehen	203.774.336,56	170.522.580,78
Schuldscheindarlehen	0,00	70.000.000,00
Noch nicht verrechenbare Zuschüsse	17.063.015,85	0,00
Nachforderung aus BK-Abrechnung Mieter	8.470.515,00	15.143.545,00
Nicht 2019 am Bankkonto durchgeführte Darlehenstilgungen	3.396.229,29	5.305.758,32
Parkometerabgabedarlehen	12.374.584,89	12.785.211,57
Darlehen von Versicherungen	71.879.674,84	3.394.666,36
Verbindlichkeiten gegen debitorische Geschäftspartner	1.615.390,55	1.407.218,10
Zinsabgrenzung Darlehen	3.746.264,53	3.728.238,26
Verbindlichkeiten Steuern	1.103.850,46	1.623.693,85
Verbindlichkeiten Gebietskrankenkasse	1.259.650,41	1.316.394,60
Haftrücklässe	1.264.216,58	1.478.036,18
Verbindlichkeiten GESIBA	999.946,09	1.409.712,08
Verbindlichkeiten ARWAG HT 22	709.961,13	611.282,67
Verbindlichkeiten ARWAG	1.429.182,14	1.247.874,17
Bundesdarlehen für den Wohnbau	477.577,28	514.417,25
Verbindlichkeiten AREALIS HT 22	336.561,55	287.391,36
Sicherstellungen	452.243,90	377.243,90
Verbindlichkeiten AH	76.020,72	52.182,04
Verbindlichkeiten STINGL	169.670,47	84.129,69
Kautionen	154.058,35	136.136,43
Sonstige Verbindlichkeiten der Stadt Wien	121.949,61	22.879,86
Sonstige	4.814,14	3.280,62
	<b>330.879.714,34</b>	<b>291.451.873,09</b>

Die im Jahresabschluss 2018 ausgewiesenen Schuldscheindarlehen in Höhe von EUR 70 Mio. wurden im Jahresabschluss 2019 bei den Darlehen von Versicherungen berücksichtigt.

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

	2020	2021 - 2025
Miete Büroräume	6.485.000,00	32.425.000,00
Miete Haustyp 22	8.870.000,00	44.350.000,00
Miete Waschkücheneinrichtungen	7.540.000,00	37.700.000,00
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 31.12.2019 betragen die noch nicht verwohnnten und valorisierten Baukostenbeiträge EUR 141.957.966,80. Für die Umstellung bei der Pensionsrückstellungsberechnung gemäß RÄG 2014 wurden EUR 30.187.136,98 passiviert. 1/5 davon (das sind EUR 6.037.427,40) wurde heuer aufgelöst, so dass derzeit 1/5 (das sind EUR 6.037.427,38) noch im nächsten Jahr aufzulösen ist. Daher werden per 31.12.2019 EUR 147.995.394,18 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 EUR 7 Mio.) mit einem am 31.12.2019 offenen Saldo von EUR 1.087.635,24.

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 499.789 und den Betriebskosten in Höhe von TEUR 370.946 zusammen

Zusammensetzung:

	31.12.2019 EUR	31.12.2018 EUR
Hauptmietzins	499.789.127,04	473.785.929,17
Betriebskosten	370.945.508,53	368.044.042,09
Betriebskostenabrechnung	-8.314.760,70	-13.855.223,52
Instandhaltungsbeiträge	45.078.200,16	46.095.782,65
Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge	39.716.065,75	40.453.289,71
Abrechnungen Fremdverwalter	40.836.215,05	39.505.612,42
diverse Kostenersätze	36.003.360,79	38.450.491,75
Auflösung Finanzierungsbeiträge	4.565.697,90	3.144.677,70
Verschiedene Einnahmen	2.523.438,20	2.440.300,22
	<hr/> 1.031.142.852,72	<hr/> 998.064.902,18

### **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 Annuitätszuschüssen.

Erträge aus dem Abgang vom Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen

Zusammensetzung:

	31.12.2019 EUR	31.12.2018 EUR
Erlös aus dem Abgang von Anlagen	5.643.746,47	2.198.501,21
Buchwert aus dem Abgang von Anlagen	-3.150.000,00	-1.901.720,15
	<b>2.493.746,47</b>	<b>296.781,06</b>

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

Übrige

Zusammensetzung:

	31.12.2019 EUR	31.12.2018 EUR
Kapitaltransferzahlungen	17.008.185,58	13.119.735,73
Auflösung von Wertberichtigungen	450.222,45	1.409.484,59
Versicherungsentschädigungen	2.984.354,68	2.129.537,98
Erlöse aus Vorperioden	50.292,90	2.418,24
Sonstige Zuschüsse	59.008,32	35.945,82
Förderbeiträge aus dem Altstadterhaltungsfonds	19.898,40	0,00
Haftungsprämien	4.758,23	6.564,82
	<b>20.576.720,56</b>	<b>16.703.687,18</b>

Die Kapitaltransferzahlungen betreffen Zinszuschüsse für Darlehen in Höhe von EUR 198.603,62 und die Auflösung des auf der Passivseite gebildeten Annuitätenzuschusses in Höhe von EUR 16.809.581,96.

#### **4. Aufwendungen bezogene Leistungen**

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

Zusammensetzung:

	31.12.2019 EUR	31.12.2018 EUR
Betriebskosten Wohnhausanlagen, davon		
Müllabfuhr	266.332.260,18	259.266.155,23
Hausbetreuung	63.300.413,53	61.025.910,17
Kanal	56.542.707,96	55.136.473,16
Wasser	40.056.038,12	38.282.147,75
Aufzüge	36.725.868,26	35.118.346,26
Grundsteuer	22.439.989,37	21.971.683,54
Strom	11.245.423,70	11.172.162,78
Rauchfangkehrer	7.107.923,04	7.851.030,51
Gartenpflege	5.707.656,45	5.542.764,70
Gehölzschnitt	6.483.504,99	7.284.420,42
Entrümpelung allgemein	2.486.846,50	3.099.893,73
sonstige Betriebskosten	3.356.507,99	3.293.043,20
	10.879.380,27	9.488.279,01
Laufende Gebäudeinstandhaltung und sonstige Instandhaltung	123.539.335,60	83.798.271,57
Leerwohnungsinstandhaltung	78.124.431,24	88.525.050,08
Aufzüge	20.813.227,64	20.497.813,89
Fremdverwalter	20.715.198,86	19.709.805,01
Wärmelieferung für Wasseraufbereitung	17.375.268,34	20.319.006,10
Gasanlage Prüfung	4.264.649,98	8.224.507,65
Mitaufwand Haustyp 22	8.866.661,31	8.819.495,00
Miete Wohnhausanlagen	7.756.153,25	7.644.488,63
Instandhaltung Gärten	9.913.551,18	9.852.855,68
Versicherung Wohnhausanlagen	4.821.529,09	4.816.456,11
Heizaufwand und Rückersätze	3.593.102,45	3.689.934,12
Entrümpelung	3.251.951,88	3.008.022,56
Fremdverwalter Honorare	2.020.559,96	1.987.196,48
WWKS Arbeitskräfteüberlassung	4.622.105,84	3.515.069,83
sonstige bezogene Leistungen	<u>732.009,25</u>	<u>650.532,02</u>
	<u>576.741.996,05</u>	<u>544.324.659,96</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 2019 135.843.029,11. In den Aufwendungen für die Abfertigungen in der Höhe von EUR 4.370.838,08 sind EUR 466.406,84 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:

	31.12.2019 EUR	31.12.2018 EUR
Hausbesorger, davon	49.829.243,47	51.578.591,71
Entgelt Wohnungs-m2	18.023.370,23	18.328.605,08
Entgelt Gehsteig-m2	6.646.307,09	6.864.947,12
Sonderzahlungen	5.495.776,47	5.643.359,20
Urlaubsvertretungen	4.018.973,94	4.184.021,67
Löhne Aufzug	3.667.528,04	3.707.737,31
Krankenvertretungen	3.424.006,89	3.825.253,74
Entgeltfortzahlungsbeitrag	2.253.102,37	2.699.481,73
Gartenbetreuung	1.424.465,23	1.451.764,25
Sonstiges	906.986,58	898.438,67
Müllplatzreinigung	678.310,90	684.833,57
Waschmaschinenbetreuung	561.874,43	579.203,58
Altstoffbehälterbetreuung	590.355,04	593.068,22
Entgelt Tiefgarage-m2	344.168,45	353.081,12
Ao Entgelt	168.175,90	130.833,16
Zentralwaschküche	253.249,37	224.174,56
Spielplatzreinigung	220.251,94	235.261,55
Ausmalen Dienstwohnung	168.704,09	204.215,70
Ekelerregende Verschmutzung	147.871,63	175.102,87
Entgelt für das Ablesen des Wasserzählers	223.573,91	197.705,19
Waschküche, WC-Reinigung	147.074,62	148.711,70
Diverses	465.116,35	448.791,72

**Zusammensetzung Gehälter:**

	31.12.2019 EUR	31.12.2018 EUR
Geldbezüge Beamte der Verwaltung, davon		
Geldbezüge	20.469.305,55	20.600.898,29
Sonderzahlungen	13.147.713,17	13.299.795,17
Mehrleistungsvergütungen	2.191.933,11	2.237.574,51
Nebengebühren	1.920.928,14	1.919.662,56
Belohnungen und Geldaushilfen	2.105.180,21	2.141.475,22
Dienstjubiläen	350.300,00	363.350,00
Urlaubsentschädigungen	522.664,74	345.248,41
Geldbezüge der Vertragsangestellten, davon	15.618.144,77	14.553.175,67
Geldbezüge	9.783.523,76	9.264.185,22
Sonderzahlungen	1.649.308,77	1.594.176,35
Mehrleistungsvergütungen	1.360.941,28	1.245.576,76
Nebengebühren	1.972.721,75	1.871.234,73
Belohnungen und Geldaushilfen	347.600,00	314.500,00
Urlaubsentschädigungen	161.508,66	193.225,35
Geldbezüge VB Verwaltung WGB	290.944,29	56.678,92
Sonderzahlung VB Verwaltung WGB	47.812,51	9.188,50
Urlaubsabgeltung VB WGB, davon	1.583,75	809,84
Remunerationen Lehrlinge, Angestellte	2.200,00	3.600,00
Geldbezüge der Vertragsarbeiter, davon	982.551,67	1.035.561,61
Geldbezüge	678.959,60	707.211,14
Sonderzahlungen	114.770,72	123.117,80
Nebengebühren	141.299,74	152.738,25
Belohnungen und Geldaushilfen	24.500,00	27.500,00
Mehrdienstleistungen	21.019,35	22.233,34
Urlaubsentschädigungen	2.002,26	2.761,08
Geldbezüge Beamte in handwerklicher Verwendung, davon	193.780,14	195.313,55
Geldbezüge	142.829,08	135.920,08
Sonderzahlungen	23.894,54	23.236,05
Nebengebühren	11.820,32	14.601,39
Mehrdienstleistungen	10.525,07	13.485,91
Belohnungen und Geldaushilfen	3.500,00	6.000,00
Urlaubsentschädigungen	1.211,13	2.070,12
Sonstiges, davon	378.350,44	360.499,76
Aufwandsentschädigungen	38.862,32	32.694,57
Reisegebühren	302.019,89	298.497,87
Vortragshonorare	37.468,23	29.307,32
Dotierung Rückstellungen, davon	143.787,23	477.763,09
Jubiläumsgeldrückstellung Beamte	-75.268,27	56.777,89
Jubiläumsgeldrückstellung VB	131.372,12	333.056,83
Urlaubsrückstellung VB	67.436,17	13.618,36
Treuerückstellung Beamte	20.247,21	74.310,01
	<b><u>37.785.919,80</u></b>	<b><u>37.223.211,97</u></b>

**soziale Aufwendungen**
**Zusammensetzung:**

	31.12.2019 EUR	31.12.2018 EUR
Aufwendungen für Altersvorsorge	24.677.697,24	28.154.326,87
Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben	18.534.144,81	18.884.616,26
sowie vom Entgelt abhängige Abgaben		
Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen	4.370.838,08	9.853.222,52
Sonstige soziale Aufwendungen	645.185,71	540.533,81
	<b>48.227.865,84</b>	<b>57.432.699,46</b>

Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen

**Zusammensetzung:**

	31.12.2019 EUR	31.12.2018 EUR
Abfertigungen für Hausbesorger	2.904.462,32	1.926.691,00
Dotierung sonst. Personalrückstellung	0,00	6.306.000,00
Rückstellung Hausbesorger	821.275,11	840.849,54
Mitarbeitervorsorgekasse	466.406,84	436.204,73
Rückstellung Vertragsbedienstete	72.480,13	246.570,75
Abfertigungen Fl	98.527,44	88.680,66
HB-AbfRückst.VA+DISP	7.686,24	8.225,84
	<b>4.370.838,08</b>	<b>9.853.222,52</b>

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

Zusammensetzung:

	31.12.2019 EUR	31.12.2018 EUR
<b>Arbeiter</b>		
Gesetzlicher Sozialaufwand, davon	8.891.693,39	9.264.375,62
<i>Hausbesorger</i>	8.694.349,91	9.055.068,89
<i>Vertragsarbeiter</i>	197.343,48	209.306,73
Beitrag Familienlastenausgleichsfonds, davon	1.761.835,70	1.871.172,69
<i>Hausbesorger</i>	1.720.957,74	1.833.948,43
<i>Vertragsarbeiter</i>	40.877,96	37.224,26
<b>Angestellte</b>		
Gesetzlicher Sozialaufwand, davon	4.590.838,00	4.423.463,75
<i>Vertragsangestellte</i>	3.129.890,13	2.909.444,89
<i>Beamte der Verwaltung</i>	1.452.671,91	1.505.691,71
<i>Beamte in handwerklicher Verwendung</i>	8.275,96	8.327,15
Beitrag Familienlastenausgleichsfonds, davon	695.894,76	667.628,66
<i>Vertragsangestellte</i>	589.561,57	558.649,48
<i>Beamte der Verwaltung</i>	100.132,71	102.614,39
<i>Beamte in handwerklicher Verwendung</i>	6.200,48	6.364,79
Kommunalsteuer	2.537.125,32	2.599.511,88
Dienstgeberabgabe	56.757,64	58.463,66
	<b>18.534.144,81</b>	<b>18.884.616,26</b>

## 6. Abschreibungen auf Sachanlagen

Zusammensetzung:

	31.12.2019 EUR	31.12.2018 EUR
Abschreibung Sachanlagen	147.465.863,88	147.151.871,53
Abschreibung Immaterielle Vermögensgegenstände	3.110,80	2.064,55
geringwertige Vermögensgegenstände	1.142.740,55	776.990,13
	<b>148.611.715,23</b>	<b>147.930.926,21</b>

## 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:

Sonstige Steuern

	31.12.2019	31.12.2018
	EUR	EUR
Sonstige Steuern	16.544,80	12.222,62
	<u>16.544,80</u>	<u>12.222,62</u>

Zusammensetzung übrige:

Leistungen der Wiener Wohnen Kundenservice GmbH  
 Abschreibung von Forderungen  
 diverse betriebliche Aufwendungen, davon  
     Kostenbeiträge für bezogene Leistungen  
     Sonstige Ersätze und einmalige Entschädigungen  
     Drittschuldnerkosten  
     Gutschrift von Zuschüssen für Vorperioden  
     Pönalen  
 Wertberichtigungen zu Forderungen  
 Mietaufwand  
 Post und Telekommunikation  
 Büro- und Verwaltungsaufwand  
 Organisation und Umfeld  
 Spesen des Geldverkehrs  
 Schadensfälle  
 Instandhaltung  
 Aus- und Weiterbildung  
 Transportaufwand  
 Buchwert abgegangener Anlagen  
 Versicherungen  
 EDV-Kosten  
 Aufwand für beigestelltes Personal  
 Betriebskosten Wiener Wohnen  
 Verluste aus dem Abgang von Anlagevermögen  
 Rechts- und Beratungsaufwand

	31.12.2019	31.12.2018
	EUR	EUR
Leistungen der Wiener Wohnen Kundenservice GmbH	50.705.191,20	37.493.776,24
Abschreibung von Forderungen	15.429.274,31	14.719.659,70
diverse betriebliche Aufwendungen, davon	10.479.337,65	6.738.854,23
Kostenbeiträge für bezogene Leistungen	7.261.318,20	6.543.641,97
Sonstige Ersätze und einmalige Entschädigungen	14.370,13	42.596,92
Drittschuldnerkosten	28.464,79	25.160,00
Gutschrift von Zuschüssen für Vorperioden	1.049.692,55	127.455,34
Pönalen	2.125.491,98	0,00
Wertberichtigungen zu Forderungen	803.807,97	3.632.047,04
Mietaufwand	6.484.382,70	6.386.171,86
Post und Telekommunikation	2.678.164,79	2.873.104,39
Büro- und Verwaltungsaufwand	1.439.341,22	1.179.465,42
Organisation und Umfeld	12.229.281,43	11.925.387,60
Spesen des Geldverkehrs	423.391,67	504.955,04
Schadensfälle	268.114,86	8.205,83
Instandhaltung	612.727,27	380.441,66
Aus- und Weiterbildung	365.606,00	495.805,89
Transportaufwand	359.505,08	20.343,42
Buchwert abgegangener Anlagen	2.437,92	5.136,78
Versicherungen	5.379,05	11.048,93
EDV-Kosten	9.630.458,03	5.686.497,18
Aufwand für beigestelltes Personal	5.196.648,25	5.496.202,31
Betriebskosten Wiener Wohnen	4.185.260,74	3.792.748,25
Verluste aus dem Abgang von Anlagevermögen	0,00	0,00
Rechts- und Beratungsaufwand	6.569.064,07	4.227.245,39
	<u>127.867.374,21</u>	<u>105.577.097,16</u>

## 8. Erträge aus Beteiligungen

Zusammensetzung:

Gewinn Haus- und Außenbetreuung GesmbH  
 Ergebnis WISEG KG  
 Gewinnanteil WISEG GmbH

	31.12.2019 EUR	31.12.2018 EUR
Gewinn Haus- und Außenbetreuung GesmbH	5.500.000,00	0,00
Ergebnis WISEG KG	1.006.439,68	409.547,89
Gewinnanteil WISEG GmbH	25.361,58	27.324,84
	<b>6.531.801,26</b>	<b>436.872,73</b>

## 9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Zusammensetzung:

Zinserträge Darlehen Wiener Wohnen Haus- &  
 Außenbetreuung  
 Zinserträge Darlehen Wiener Wohnen - Kundenservice  
 GmbH  
 sonstige Zinsen

	31.12.2019 EUR	31.12.2018 EUR
Zinserträge Darlehen Wiener Wohnen Haus- & Außenbetreuung	144.664,88	166.301,04
Zinserträge Darlehen Wiener Wohnen - Kundenservice GmbH	76.245,31	111.368,74
sonstige Zinsen	-12.064,08	11.238,28
	<b>208.846,11</b>	<b>288.908,06</b>

## 10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Zusammensetzung:

Finanzierungsdarlehen  
 Versicherungsdarlehen  
 Landesdarlehen Sanierung  
 Wohnbauförderungsdarlehen  
 Hypothekardarlehen  
 sonstige Zinsen  
 Sanierungsdarlehen  
 Darlehen vor 1997  
 Zinsabgrenzung

	31.12.2019 EUR	31.12.2018 EUR
Finanzierungsdarlehen	56.823.924,19	57.395.213,88
Versicherungsdarlehen	2.252.600,00	2.252.600,00
Landesdarlehen Sanierung	955.190,85	809.412,13
Wohnbauförderungsdarlehen	542.600,39	531.858,44
Hypothekardarlehen	15.459,86	24.201,80
sonstige Zinsen	4.215,89	6.398,84
Sanierungsdarlehen	8.043,63	8.432,96
Darlehen vor 1997	0,00	86,88
Zinsabgrenzung	18.026,27	188.990,33
	<b>60.620.061,08</b>	<b>61.217.195,26</b>

Eine Abgrenzung des Zinsaufwandes per 31.12.2019 wurde durchgeführt.

## 11. Finanzergebnis

Entwicklung des Finanzerfolges:

Das Finanzergebnis beträgt im Geschäftsjahr 2019 EUR -53.879.413,71 (Vorjahr: EUR -60.491.414,47) und hat sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 6.612.000,76 bzw. 10,93 % verändert

## 12. Ergebnis vor Steuern

Das Ergebnis vor Steuern beträgt im Geschäftsjahr 2019 EUR 11.253.246,64 (Vorjahr: EUR 10.494.546,86) und hat sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 758.699,78 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 EUR 235.078,99 (Vorjahr: EUR 68.537,65)

## 14. Ergebnis nach Steuern

Das Ergebnis nach Steuern beträgt im Geschäftsjahr 2019 EUR 11.018.167,65 (Vorjahr: EUR 10.426.009,21) und hat sich somit gegenüber dem Vorjahr um EUR 592.158,44 verändert.

## 15. Jahresüberschuss

Der Jahresüberschuss beträgt im Geschäftsjahr 2019 EUR 11.018.167,65 (Vorjahr: EUR 10.426.009,21) und hat sich somit gegenüber dem Vorjahr um EUR 592.158,44 verändert.

## 16. Jahresgewinn

Der Jahresgewinn beträgt im Geschäftsjahr 2019 EUR 11.018.167,65 (Vorjahr: EUR 10.426.009,21) und hat sich somit gegenüber dem Vorjahr um EUR 592.158,44 verändert.

## V. ZUSATZANGABEN

### 1. Geschäftsführung der Gesellschaft

Im Berichtsjahr waren tätig:

		Dienstpostenbewertung:	
als Direktorin:	Mag. <sup>a</sup> Karin RAMSER	A IX-L – SF – A002 bzw. MG_I	
als Vizedirektoren	Michaela BANKEL	A VIII – SF – A001 bzw. MG_III 2/2	
	Mag. (FH) Daniel MILOVIC-BRAUN	A VIII – SF – A001 bzw. MG_III 2/2	
	Ing. Mag. Thomas MACHANEC, MSc.	A VII – SF – A002 bzw. FIV 3/4 A VIII – SF – A002 bzw. MG_III 2/2	bis 31.05.2019 interim. ab 01.06.2019 definitiv
	Ing. Mag. Michael STANGL	A VIII – SF – A001 bzw. MG_III 2/2	bis 31.10.2019

### 2. Aktive Bedienstete

Im Berichtsjahr waren durchschnittlich 326 Beamte, 361 Vertragsbedienstete und 8 Lehrlinge beschäftigt. Außerdem waren im Durchschnitt 1.260 Hausbesorger beschäftigt.

### 3. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Ende des Geschäftsjahres

Die im Jahr 2020, auch in Österreich, aufgetretene COVID-2019-Pandemie hat seit Mitte März 2020 auch direkte Auswirkungen auf das Leistungsspektrum von Stadt Wien – Wiener Wohnen. Die konkreten wirtschaftlichen Auswirkungen auf den Jahresabschluss können zum derzeitigen Stand noch nicht final beurteilt werden, da die tatsächlichen Auswirkungen und der weitere Verlauf für das

Geschäftsjahr 2020 noch nicht absehbar sind. Zum aktuellen Zeitpunkt werden folgende Auswirkungen erwartet:

- Mietzahlungen: es wird davon ausgegangen, dass die Anzahl der MieterInnen mit Zahlungsverzug, Stundungen oder Ratenplänen in den folgenden Monaten zunehmen werden. Ein Ansteigen bei Mietzinsausfällen wird ebenfalls erwartet
- Neuvermietungen: durch den eingeschränkten persönlichen Kontakt mit potentiellen MieterInnen wird die Anzahl der abgeschlossenen Mietverträge rückläufig sein, wodurch ein Anstieg des Leerstandes zu erwarten ist
- Sanierungen/Instandhaltungsarbeiten/Leerwohnungsinstandsetzungen: durch die allgemeine Situation im Bau- und Baunebengewerbe kann davon ausgegangen werden, dass die beauftragten Leistungen mit einer zeitlichen Verzögerung erbracht werden und das Abrechnungsvolumen sich im Vergleich zum Vorjahr negativ entwickeln wird
- Betriebskosten: analog zu den Mietzahlungen ist auch hier mit Mindereinnahmen zu rechnen. Zudem erwartet die Unternehmung geringere betriebskostenrelevante Aufwendungen. Auswirkungen dadurch werden hauptsächlich im Rahmen der Betriebskostenabrechnung im Folgejahr erwartet
- Liquidität: es werden derzeit keine negativen Auswirkungen auf die Liquiditätssituation der Unternehmung erwartet

## VI. AUFGLIEDERUNGEN UND ERLÄUTERUNGEN ZU DEN POSTEN DES JAHRESABSCHLUSSES

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

	Bilanzwert am 31.12.2019 (Bilanzwert Vorjahr)	Restlaufzeit bis zu einem Jahr (Werte Vorjahr)	Restlaufzeit über einem Jahr (Werte Vorjahr)
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	18.351.631,45 (20.934.910,06)	18.351.631,45 (20.934.910,06)	0,00 (0,00)
Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	198.003.680,50 (213.503.897,61)	36.948.313,64 (25.389.858,06)	161.055.366,86 (188.114.039,55)
<b>Summe</b>	<b>216.355.311,95</b> <b>(234.438.807,67)</b>	<b>55.299.945,09</b> <b>(46.324.768,12)</b>	<b>161.055.366,86</b> <b>(188.114.039,55)</b>

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

	Bilanzwert am 31.12.2019 (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	2.372.478.229,73 (2.504.078.946,95)	107.892.927,19 (131.600.753,95)	957.152.370,52 (918.303.386,96)	1.307.432.932,02 (1.454.174.806,04)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	103.499.069,96 (87.029.423,25)	103.499.069,96 (87.029.423,25)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	330.879.714,34 (291.451.873,09)	65.538.162,73 (58.285.160,91)	70.604.629,84 (67.334.044,37)	194.736.921,77 (165.832.667,81)
<b>Summe</b>	<b>2.806.857.014,03 (2.882.560.243,29)</b>	<b>276.930.159,88 (276.915.338,11)</b>	<b>1.027.757.000,36 (985.637.431,33)</b>	<b>1.502.169.853,79 (1.620.007.473,85)</b>

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

	Bilanzwert am 31.12.2019	Hypothekarische Besicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.372.478.229,73	29.296,67
Sonstige Verbindlichkeiten	330.879.714,34	223.194.604,53
<b>Summe</b>	<b>2.703.357.944,07</b>	<b>223.223.901,20</b>

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

Wien, am 14. April 2020

	Stand 1.1.2019	Zugänge /Nachaktivierung	Abschaffungs-/Herstellungskosten	Umbuchungen	Stand 31.12.2019	Stand 1.1.2019	Abschreibungen	kumulierte Abschreibungen	Abgänge	Stand 31.12.2019	Buchwerte
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	Stand 31.12.19
<b>A. Anlagevermögen</b>											
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	9.222.099,47	430,32	0,00	0,00	9.222.529,79	9.212.772,21	3.110,80	0,00	0,00	9.215.883,01	9.327,26
I. Software											6.646,78
II. Sachanlagen	11.016.660.567,94	32.028.940,59	-1.008.289,63	46.399.768,56	11.094.080.987,46	2.337.031.214,35	147.251.608,02	0,00	-352.036,10	2.483.930.786,27	8.679.629.353,59
1. Grundstücke und Bauten	5.822.060.312,62	0,00	-232.582,14	5.821.827.730,48	0,00	0,00	0,00	-339.776,96	13.572.077,03	5.422.060.312,62	5.421.827.730,48
davon Grundwert											
2. Maschinen	14.057.198,58	18.417,91	-340.430,91	0,00	13.735.185,58	13.818.459,09	93.344,90	0,00	238.739,49	163.108,55	251.158,17
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.914.246,55	71.452,02	-11.079,62	0,00	2.974.618,95	2.611.895,47	120.910,96	0,00	9.345,65	2.723.460,78	302.251,08
4. Anlagen in Bau	199.183.372,88	84.810.259,25	-116.929.069,77	46.399.768,56	237.593.863,57	0,00	0,00	0,00	0,00	199.183.372,88	237.593.863,57
III. Finanzanlagen	11.232.815.385,95	11.359.800,16	0,00	11.348.384.655,56	2.353.461.568,91	147.465.863,88	0,00	-701.108,71	2.500.326.324,08	8.879.355.381,04	8.848.158.331,48
1. Beteiligungen	156.241.613,93	50.088,38	0,00	0,00	156.291.702,31	376.821,34	0,00	0,00	376.821,34	155.914.880,97	155.914.880,97
2. sonstige Ausleihungen	9.353.614,56	0,00	-1.895.276,13	0,00	7.458.338,43	0,00	0,00	0,00	0,00	9.353.614,56	7.458.338,43
SUMME ANLAGENSPiegel	165.595.228,49	50.088,38	-1.895.276,13	0,00	163.750.040,74	376.821,34	0,00	0,00	376.821,34	165.218.407,00	163.373.219,40
<b>11.407.632.713,91</b>	<b>116.979.588,47</b>	<b>-3.255.076,29</b>	<b>0,00</b>	<b>11.521.357.226,09</b>	<b>2.363.051.162,46</b>	<b>147.468.974,68</b>	<b>0,00</b>	<b>-701.108,71</b>	<b>2.509.319.028,43</b>	<b>9.044.581.251,30</b>	<b>9.001.538.197,66</b>

**Beteiligungsspiegel**

<b>Kapitalgesellschaften</b>	<b>Stichtag</b>	<b>Kapitalanteil</b>	<b>Eigenkapital zum Stichtag</b>	<b>Jahresüberschuss/-fehlbetrag</b>
Wiener Wohnen Haus- & Außenbetreuung GmbH	31.12.2019	100%	27.996.177,43 EUR	2.207.723,35 EUR
Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH	31.12.2019	100%	919.630,52 EUR	82.400,20 EUR
WGEG Wiener Gemeindewohnungs Entwicklungsgesellschaft m.b.H.	31.12.2019	49%	41.314.872,26 EUR -	7.237,41 EUR
Wiener Substanzerhaltungsg.m.b.H.	31.12.2019	5%	584.781,39 EUR	549.781,39 EUR
<b>Personengesellschaft</b>	<b>Stichtag</b>	<b>Kommanditisten-einlage</b>	<b>Eigenkapital zum Stichtag</b>	<b>Jahresüberschuss/-fehlbetrag</b>
WISEG Wiener Substanzerhaltungsg.m.b.H. & Co KG	31.12.2019	EUR 1.000.000,00	133.849.335,80 EUR	614.359,33 EUR

# Lagebericht

# Lagebericht zum Jahresabschluss 2019

## 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 2019 positiv im Ergebnis niedergeschlagen. Das **Ergebnis vor Steuern** konnte im Vergleich zum Vorjahr stabil gehalten werden.

Die Anzahl **der verwalteten Mietobjekte** verteilen sich wie folgt:

	<b>Jahr</b>	
<b>selbst verwalteten Mietobjekte</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Mietwohnungen	209.691	209.631
der Garagenstell- und Abstellplätze	46.581	46.899
Lokale	4.911	4.926
Magazine	5.519	5.564
Dienstwohnungen	1.166	1.259

	<b>Jahr</b>	
<b>von WISEG verwaltet</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Mietwohnungen	1.620	1.613
Dienstwohnungen	13	13

	<b>Jahr</b>	
<b>von Fremdverwaltungen verwaltet</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Wohnungen	7.707	7.587
Dienstwohnungen	22	22

Die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen konnte im Jahr 2019 **Umsatzerlöse** in Höhe von EUR 1.031,1 Mio. erzielen (Vergleich 2018: EUR 998,1 Mio.) und beendete das Wirtschaftsjahr mit einem Ergebnis vor Steuern in Höhe von EUR 11,3 Mio. (Vergleich 2018: EUR 10,5 Mio.).

Durch das positiv abgeschlossene Geschäftsjahr 2019 konnte der Bilanzverlust um EUR 11,0 Mio. auf EUR – 792,7 Mio. gesenkt werden (Vergleich 2018: EUR – 803,7 Mio.). Dem gegenüber stehen ungebundene Kapitalrücklagen in der Höhe von EUR 6.675,1 Mio. wodurch sich ein positives Eigenkapital von EUR 5.882,4 Mio. und eine Eigenkapitalquote von 65,0% ergibt.

Die **Bilanzsumme** des Berichtsjahres betrug EUR 9.343,9 Mio. (Vergleich 2018: EUR 9.402,5 Mio.).

Im Jahr 2019 wurden keine Finanzierungsdarlehen bei externen Kreditgebern aufgenommen. Es wurden Landesdarlehen beim Land Wien in Höhe von EUR 36,1 Mio. zur Finanzierung aufgenommen (Vergleich 2018: EUR 12,8 Mio.).

Im Geschäftsjahr 2019 wurden Finanzierungsdarlehen in der Höhe von EUR 130,9 Mio. rückgeführt, insgesamt beliefen sich die Tilgungen von Fremdkapital auf EUR 157,4 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 2019 mit rund EUR 6,9 Mio. negativ.

Beträge in Tsd. EUR	Lfd. Jahr	Vorjahr
Nettogeldflussrechnung aus der laufenden Geschäftstätigkeit	256.196	171.263
Nettogeldflussrechnung aus der Investitionstätigkeit	-164.227	-143.611
Nettogeldflussrechnung aus der Finanzierungstätigkeit	-98.906	-37.544
<b>Nettogeldflussrechnung gesamt</b>	<b>-6.937</b>	<b>-9.892</b>

1.2.1.2. Finanzwirtschaftliche Analyse

AKTIVA	31.12.2019
<b>langfristig gebundene Mittel</b>	<b>in Tsd. EUR</b>
Anlagevermögen	
Immaterielles Vermögen	7
Sachanlagen	8.848.158
Finanzanlagen	163.373
	<b>9.011.538</b>
<i>langfristiges Umlaufvermögen</i>	
sonstige Forderungen	161.055
	<b>9.172.593</b>
<b>kurzfristig gebundene Mittel</b>	
<i>kurzfristiges Umlaufvermögen</i>	
Lieferforderungen	18.352
sonstige Forderungen	36.948
flüssige Mittel	97.392
	<b>152.692</b>
Rechnungsabgrenzungsposten	18.618
	<b>171.310</b>
<b>Summe Aktiva</b>	<b>9.343.903</b>

<b>PASSIVA</b>		<b>31.12.2019</b>
<b>eigene Mittel</b>		<b>in Tsd. EUR</b>
<i>Eigenkapital</i>		
Versteuerte Rücklagen		6.675.086
Bilanzverlust		792.732
		5.882.354
Investitionszuschüsse		195.003
		<b>6.077.357</b>
<b>fremde Mittel</b>		
<b>langfristiges Fremdkapital</b>		
langfristige Rückstellungen		258.532
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		2.264.585
sonstige Verbindlichkeiten		265.342
		<b>2.788.459</b>
<b>kurzfristiges Fremdkapital</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		107.893
Lieferverbindlichkeiten		103.499
kurzfristige Rückstellungen		53.162
sonstige Verbindlichkeiten		65.538
		<b>330.092</b>
Rechnungsabgrenzungsposten		147.995
		<b>478.087</b>
<b>Summe Passiva</b>		<b>9.343.903</b>

#### 1.2.1.3. Eigenkapitalanteil

Der Eigenkapitalanteil konnte im Geschäftsjahr 2019 gegenüber dem Vorjahr um 0,2 Prozentpunkte erhöht werden.

	Lfd. Jahr	Vorjahr
Eigenkapitalquote (Eigenkapital+Investitionszuschüsse)/Bilanzsumme	65,0%	64,8%

### **1.2.2. Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren**

#### 1.2.2.1.

##### MitarbeiterInnenanzahl

Im Berichtsjahr waren durchschnittlich 326 Beamtinnen und Beamte, 361 Vertragsbedienstete und 8 Lehrlinge beschäftigt. Außerdem waren im Durchschnitt 1.260 Hausbesorgerinnen und Hausbesorger beschäftigt.

#### 1.2.2.2. Projekte von Wiener Wohnen

##### “Defibrillatoren im Gemeindebau”

Beginn: Mai 2019

Koordination der Installation von ca. 30 Defibrillatoren in ausgewählten Wohnhausanlagen von Wiener Wohnen inklusive kommunikativer Begleitmaßnahmen (Schulungen und öffentlich-wirksame Kampagne)

**"Vollbefragung in ausgewählten Gemeindebauten"**

Beginn: August 2018

In o. a. Pilotprojekt wurde in ausgewählten Gemeindebauten eine MieterInnenzufriedenheitsbefragung durchgeführt. Ziel der Befragung war es, Investitionen und Maßnahmen in den Wohnhausanlagen punktgenau auf Basis der erhobenen Zahlen, Daten und Fakten, zu steuern.

**"MieterInnenportal"**

Beginn: 2018

Schaffung eines zentralen Portals für MieterInnen für alle Online Services von Wiener Wohnen. Schaffung eines digitalen Kommunikationskanals. Möglichkeiten für die MieterInnen: z.B.

- Wichtige Dokumente herunterladen
- Kontaktdaten ändern
- Namensänderung digital einreichen. Mietbeträge und Mietobjekte einsehen, Hilfestellung bei Problemen zum Thema Mietzins
- Relevante Informationen und Dokumente zum Hof einsehen und herunterladen
- Waschtagbuchung durchführen
- Ansuchen und Anträge online erstellen und einreichen, automatisierte Bewilligung/Ablehnung
- Mobile App inkl. digitaler Servicekarte für unterwegs
- Überblick und Updates zu Kooperationspartnern und Aktionen.

**1.3. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Ende des Geschäftsjahres**

Hinsichtlich Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Ende des Geschäftsjahres wird auf die Ausführungen unter Punkt 2.2.3 COVID 19 verwiesen.

## 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 November 2019 wurde das erste Projekt mit 120 „Gemeindebauwohnungen NEU“ in der Fontanastraße im 10. Wiener Gemeindebezirk eröffnet und an seine BewohnerInnen übergeben.

Zukünftig wird sich zudem die Wohnungsvergabe von Wiener Wohnen grundlegend ändern. Anstatt von Wohnungszuweisungen durch die Vermieterin können sich die Mieterinnen und Mieter die Wohnungen mittels Webportal aussuchen und ihr Interesse hinterlegen. Das Go-Life ist im Q2 2020 eingeplant.

Im Jahr 2020 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 Einnahmenentgangs 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 Leerstandsrisko.

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 Sanierungsumfangs 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 Liquiditätsslage 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 verzinster Darlehen an der Gesamtsumme aller Darlehen gewährleistet (2019: 79,2%, 2018: 78,2%).

### **2.2.3.COVID 19**

Die im Jahr 2020, auch in Österreich, aufgetretene COVID-2019-Pandemie hat seit Mitte März 2020 auch direkte Auswirkungen auf das Leistungsspektrum von Stadt Wien – Wiener Wohnen. Die konkreten wirtschaftlichen Auswirkungen auf den Jahresabschluss können zum derzeitigen Stand noch nicht final beurteilt werden, da die tatsächlichen Auswirkungen und der weitere Verlauf für das Geschäftsjahr 2020 noch nicht absehbar sind. Zum aktuellen Zeitpunkt werden folgende Auswirkungen erwartet:

- Mietzahlungen: es wird davon ausgegangen, dass die Anzahl der MieterInnen mit Zahlungsverzug, Stundungen oder Ratenplänen in den folgenden Monaten zunehmen werden. Ein Ansteigen bei Mietzinsausfällen wird ebenfalls erwartet
- Neuvermietungen: durch den eingeschränkten persönlichen Kontakt mit potentiellen MieterInnen wird die Anzahl der abgeschlossenen Mietverträge rückläufig sein, wodurch ein Anstieg des Leerstandes zu erwarten ist
- Sanierungen/Instandhaltungsarbeiten/Leerwohnungsinstandsetzungen: durch die allgemeine Situation im Bau- und Baunebengewerbe kann davon ausgegangen werden, dass die beauftragten Leistungen mit einer zeitlichen Verzögerung erbracht werden und das Abrechnungsvolumen sich im Vergleich zum Vorjahr negativ entwickeln wird
- Betriebskosten: analog zu den Mietzahlungen ist auch hier mit Mindereinnahmen zu rechnen. Zudem erwartet die Unternehmung geringere betriebskostenrelevante Aufwendungen. Auswirkungen dadurch werden hauptsächlich im Rahmen der Betriebskostenabrechnung im Folgejahr erwartet
- Liquidität: es werden derzeit keine negativen Auswirkungen auf die Liquiditätssituation der Unternehmung erwartet

### 3. Bericht über Forschung und Entwicklung

2019 wurde wie in den Vorjahren an der organisatorischen Weiterentwicklung der Unternehmung gearbeitet. Schwerpunkt ist wie bereits auch weiterhin die Digitalisierung der gesamten Unternehmung.

Mit 01.10.2019 wurde als Stabsstelle der Direktion die „Stabsstelle Forschung und Entwicklung“ etabliert. Das Ziel der Stabsstelle ist die Unterstützung der Direktorin von Wiener Wohnen bei der Sicherstellung der Ausrichtung von gewählten Themen und Projekten in ihrem Sinne und ihren Zielsetzungen und bei der Steuerung von relevanten Großprojekten sowie die Grundlagenforschung und Erarbeitung von Zukunftsstrategien unter Berücksichtigung ökologischer, ökonomischer und sozialer Aspekte und Notwendigkeiten mit dem Ziel, Wiener Wohnen als Garant für soziales, nachhaltiges und klimaaktives Wohnen am Markt zu festigen.

Die Direktorin



Mag.a Karin Ramser

Wien, am 14. April 2020