



## **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

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 berufssüblichen 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 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.

**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.

#### **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 und 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.

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 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.

## **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 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 2019  
(Beträge in Euro)

A K T I V A

A Anlagevermögen

I. Immaterielle Vermögensgegenstände  
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile sowie daraus abgeleitete Lizenzen

II. Sachanlagen

1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund  
2. technische Anlagen und Maschinen  
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung  
4. geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau

III. Finanzanlagen

1. Beteiligungen  
2. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht

B Umlaufvermögen

I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen  
2. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände  
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 188.114)

II. Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten

C Rechnungsabgrenzungsposten

|  | 31.12.2019<br>EUR | 31.12.2018<br>TEUR |
|--|-------------------|--------------------|
|  |                   | 9                  |
|  |                   | 8.679.629          |
|  |                   | 239                |
|  |                   | 302                |
|  |                   | 189.183            |
|  |                   | 8.879.353          |
|  |                   | 155.865            |
|  |                   | 9.354              |
|  |                   | 102.219            |
|  |                   | 9.044.561          |
|  |                   | 20.935             |
|  |                   | 213.504            |
|  |                   | 234.439            |
|  |                   | 104.273            |
|  |                   | 338.772            |
|  |                   | 19.177             |
|  |                   |                    |
|  |                   | 9.402.470          |

|  | EUR | 31.12.2019<br>EUR | 31.12.2018<br>TEUR |
|--|-----|-------------------|--------------------|
|  |     |                   |                    |
|  |     |                   | 6.675.086          |
|  |     |                   | (803.750)          |
|  |     |                   | 5.871.336          |
|  |     |                   | 216.996            |
|  |     |                   | 14.850             |
|  |     |                   | 201.553            |
|  |     |                   | 95.549             |
|  |     |                   | 272.443            |
|  |     |                   | 2.504.079          |
|  |     |                   | 87.029             |
|  |     |                   | 291.452            |
|  |     |                   | 2.882.560          |
|  |     |                   | 159.135            |
|  |     |                   | 9.402.470          |

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

|   | EUR               | EUR                   | 31.12.2019<br>EUR       | 31.12.2018<br>TEUR |
|---|-------------------|-----------------------|-------------------------|--------------------|
| 1. Umsatzerlöse   |                   |                       | 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>  |                         | 16.703             |
|   |                   |                       | 23.070.467,03           | 17.000             |
| 3. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen   |                   |                       |                         |                    |
| 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 Mitarbeiterversorgungskassen                        | 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> |                       |                         | 541                |
|   |                   | <u>48.227.865,84</u>  |                         | 40.433             |
|   |                   |                       | 135.843.029,11          | 146.235            |
| 5. Abschreibungen   |                   |                       |                         |                    |
| a) auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen   |                   | 148.611.715,23        |                         | 147.931            |
| b) auf Gegenstände des Umlaufvermögens  |                   | <u>0,00</u>           |                         | 0                  |
|   |                   |                       | 148.611.715,23          | 147.931            |
| 6. sonstige betriebliche Aufwendungen   |                   |                       |                         |                    |
| a) Steuern, soweit sie nicht unter Z 13 fallen  |                   | 16.544,80             |                         | 12                 |
| b) übrige   |                   | <u>127.867.374,21</u> |                         | 105.577            |
|   |                   |                       | 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<br>EUR       | 31.12.2018<br>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<br>EUR     | 31.12.2018<br>EUR     |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Anteil WISEG KG                                    | 133.844.171,17        | 133.794.082,79        |
| Anteil WGE G 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          |
|  | <u>163.373.219,40</u> | <u>165.218.407,15</u> |

Zusammensetzung WISEG KG:

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

## 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<br>EUR    | 31.12.2018<br>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 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:

|   | 31.12.2019<br>EUR     | 31.12.2018<br>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 Kaufpreislisen 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 Gewerkerfertigungstellung 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 Kassenautomaten im Servicecenter und einem Kassenautomaten 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<br>01.01.2019<br>EUR | Verbrauch<br>EUR | Umbuchung<br>EUR | Zuweisung<br>EUR | Stand<br>31.12.2019<br>EUR |
|--|----------------------------|------------------|------------------|------------------|----------------------------|
| Investitionszuschüsse<br>Land Wien     | 211.808.498,28             | 16.805.939,05    | 0,00             | 0,00             | 195.002.559,23             |
| Investitionszuschüsse<br>ohne Darlehen | 5.187.418,65               | 5.187.418,65     | 0,00             | 0,00             | 0,00                       |
| Summe<br>Investitionszuschüsse         | 216.995.916,93             | 21.993.357,70    | 0,00             | 0,00             | 195.002.559,23             |

## 6. Rückstellungen

Entwicklung der Rückstellungen:

|                                     | Stand<br>01.01.2019<br>EUR | Verwendung<br>EUR | Auflösung<br>EUR | Zuweisung<br>EUR | Stand<br>31.12.2019<br>EUR |
|-------------------------------------|----------------------------|-------------------|------------------|------------------|----------------------------|
| Rückstellungen für<br>Abfertigungen | 14.850.057,11              | 1.038.641,47      | 204.425,41       | 1.185.685,90     | 14.792.676,13              |
| Rückstellungen für<br>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:

|  | Stand<br>01.01.2019<br>EUR | Verwendung<br>EUR   | Auflösung<br>EUR  | Zuweisung<br>EUR    | Stand<br>31.12.2019<br>EUR |
|--|----------------------------|---------------------|-------------------|---------------------|----------------------------|
| Rückstellungen für:<br>Abfertigung<br>Hausbesorger | 12.438.291,22              | 950.021,39          | 0,00              | 844.125,73          | 12.332.395,56              |
| Abfertigung<br>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 Rechnungszinssatzes 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 betrugen 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           | 31.12.2018           |
|--|----------------------|----------------------|
|  | EUR                  | EUR                  |
| Rückstellung Instandhaltung, davon                       | 47.112.837,72        | 34.376.647,00        |
| <i>Instandhaltung Mietobjekte</i>                        | 20.890.000,00        | 25.500.000,00        |
| <i>Instandhaltung Außenbeleuchtungsanlagen</i>           | 558.329,00           | 3.060.329,00         |
| <i>Instandhaltung Garagen</i>                            | 0,00                 | 5.816.318,00         |
| <i>Instandhaltung E-Steigleitungen</i>                   | 25.664.508,72        | 0,00                 |
| Urlaubsrückstellung                                      | 4.849.343,63         | 4.635.073,06         |
| Jubiläumsgeldrückstellung Beamte und Vertragsbedienstete | 5.122.050,40         | 5.065.946,55         |
| Rückstellung offene Prozesse                             | 5.393.544,92         | 2.955.841,57         |
| Rückstellung für Treuegelder                             | 2.080.477,94         | 2.060.230,73         |
| Rückstellung Jahresabschlussprüfung                      | 120.000,00           | 120.000,00           |
| Rückstellung für sonstigen Personalaufwand               | 6.826.000,00         | 6.826.000,00         |
| Rückstellung für sonstige Verfahren und Prozesse         | 2.334.000,00         | 0,00                 |
|  | <u>73.838.254,61</u> | <u>56.039.738,91</u> |

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<br>EUR       | 31.12.2018<br>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<br>EUR     | 31.12.2018<br>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            | 31.12.2018            |
|--|-----------------------|-----------------------|
|  | EUR                   | 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          |
| Hafrücklässe   | 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              |
|  | <u>330.879.714,34</u> | <u>291.451.873,09</u> |

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 „Verwohung“ 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 verwohten 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              | 31.12.2018            |
|---------------------------------------|-------------------------|-----------------------|
|                                       | EUR                     | EUR                   |
| Hauptmietzinse                        | 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          |
|                                       | <u>1.031.142.852,72</u> | <u>998.064.902,18</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:

|                                     | 31.12.2019<br>EUR   | 31.12.2018<br>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     |
|                                     | <u>2.493.746,47</u> | <u>296.781,06</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:

|  | 31.12.2019<br>EUR    | 31.12.2018<br>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             |
|  | <u>20.576.720,56</u> | <u>16.703.687,18</u> |

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<br>EUR     | 31.12.2018<br>EUR     |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Betriebskosten Wohnhausanlagen, davon                         | 266.332.260,18        | 259.266.155,23        |
| <i>Müllabfuhr</i>   | 63.300.413,53         | 61.025.910,17         |
| <i>Hausbetreuung</i>  | 56.542.707,96         | 55.136.473,16         |
| <i>Kanal</i>  | 40.056.038,12         | 38.282.147,75         |
| <i>Wasser</i>   | 36.725.868,26         | 35.118.346,26         |
| <i>Aufzüge</i>  | 22.439.989,37         | 21.971.683,54         |
| <i>Grundsteuer</i>  | 11.245.423,70         | 11.172.162,78         |
| <i>Strom</i>  | 7.107.923,04          | 7.851.030,51          |
| <i>Rauchfangkehrer</i>  | 5.707.656,45          | 5.542.764,70          |
| <i>Gartenpflege</i>   | 6.483.504,99          | 7.284.420,42          |
| <i>Gehölzschnitt</i>  | 2.486.846,50          | 3.099.893,73          |
| <i>Entrümpelung allgemein</i>                                 | 3.356.507,99          | 3.293.043,20          |
| <i>sonstige Betriebskosten</i>                                | 10.879.380,27         | 9.488.279,01          |
| Laufende Gebäudeinstandhaltung und<br>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          |
| Mietaufwand 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                                  | 732.009,25            | 650.532,02            |
|   | <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<br>EUR | 31.12.2018<br>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<br>EUR    | 31.12.2018<br>EUR    |
|---|----------------------|----------------------|
| Geldbezüge Beamte der Verwaltung, davon               | 20.469.305,55        | 20.600.898,29        |
| Geldbezüge  | 13.147.713,17        | 13.299.795,17        |
| Sonderzahlungen                                       | 2.191.933,11         | 2.237.574,51         |
| Mehrleistungsvergütungen                              | 1.920.928,14         | 1.919.662,56         |
| Nebengebühren   | 2.105.180,21         | 2.141.475,22         |
| Belohnungen und Geldaushilfen                         | 350.300,00           | 363.350,00           |
| Dienstjubiläen  | 522.664,74           | 345.248,41           |
| Urlaubsentschädigungen                                | 230.586,18           | 293.792,42           |
| 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            |
|   | <u>37.785.919,80</u> | <u>37.223.211,97</u> |

soziale Aufwendungen  
Zusammensetzung:

|   | 31.12.2019<br>EUR    | 31.12.2018<br>EUR    |
|---|----------------------|----------------------|
| Aufwendungen für Altersvorsorge   | 24.677.697,24        | 28.154.326,87        |
| Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben | 18.534.144,81        | 18.884.616,26        |
| 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           |
|   | <u>48.227.865,84</u> | <u>57.432.699,46</u> |

Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen

Zusammensetzung:

|                                       | 31.12.2019<br>EUR   | 31.12.2018<br>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 FI                      | 98.527,44           | 88.680,66           |
| HB-AbfRückst.VA+DISP                  | 7.686,24            | 8.225,84            |
|                                       | <u>4.370.838,08</u> | <u>9.853.222,52</u> |

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

Zusammensetzung:

|  | 31.12.2019<br>EUR    | 31.12.2018<br>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            |
|  | <u>18.534.144,81</u> | <u>18.884.616,26</u> |

## 6. Abschreibungen auf Sachanlagen

Zusammensetzung:

|  | 31.12.2019<br>EUR     | 31.12.2018<br>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            |
|  | <u>148.611.715,23</u> | <u>147.930.926,21</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:

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

Zusammensetzung übrige:

|   | 31.12.2019<br>EUR     | 31.12.2018<br>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          |
| <i>Kostenbeiträge für bezogene Leistungen</i>         | 7.261.318,20          | 6.543.641,97          |
| <i>Sonstige Ersätze und einmalige Entschädigungen</i> | 14.370,13             | 42.596,92             |
| <i>Drittschuldnerkosten</i>                           | 28.464,79             | 25.160,00             |
| <i>Gutschrift von Zuschüssen für Vorperioden</i>      | 1.049.692,55          | 127.455,34            |
| <i>Pönalen</i>  | 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:

|  | 31.12.2019<br>EUR   | 31.12.2018<br>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         |
|  | <u>6.531.801,26</u> | <u>436.872,73</u> |

## 9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Zusammensetzung:

|  | 31.12.2019<br>EUR | 31.12.2018<br>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         |
|  | <u>208.846,11</u> | <u>288.908,06</u> |

## 10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Zusammensetzung:

|                           | 31.12.2019<br>EUR    | 31.12.2018<br>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           |
|                           | <u>60.620.061,08</u> | <u>61.217.195,26</u> |

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 betrugen 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<br>bzw. MG_I  |  |
| als Vizedirektoren | Michaela BANKEL                 | A VIII – SF – A001<br>bzw. MG_III 2/2                                      |  |
|                    | Mag. (FH) Daniel MILOVIC-BRAUN  | A VIII – SF – A001<br>bzw. MG_III 2/2                                      |  |
|                    | Ing. Mag. Thomas MACHANEC, MSc. | A VII – SF – A002<br>bzw. FIV 3/4<br>A VIII – SF – A002<br>bzw. MG_III 2/2 | bis 31.05.2019 interim.<br>ab 01.06.2019 definitiv |
|                    | Ing. Mag. Michael STANGL        | A VIII – SF – A001<br>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<br>31.12.2019<br>(Bilanzwert Vorjahr) | Restlaufzeit bis zu einem<br>Jahr<br>(Werte Vorjahr) | Restlaufzeit über einem<br>Jahr<br>(Werte Vorjahr) |
|---|---|--|--|
| Forderungen aus<br>Lieferungen und<br>Leistungen    | 18.351.631,45<br>(20.934.910,06)                    | 18.351.631,45<br>(20.934.910,06)                     | 0,00<br>(0,00)                                     |
| Sonstige Forderungen<br>und<br>Vermögensgegenstände | 198.003.680,50<br>(213.503.897,61)                  | 36.948.313,64<br>(25.389.858,06)                     | 161.055.366,86<br>(188.114.039,55)                 |
| <b>Summe</b>  | <b>216.355.311,95</b><br><b>(234.438.807,67)</b>    | <b>55.299.945,09</b><br><b>(46.324.768,12)</b>       | <b>161.055.366,86</b><br><b>(188.114.039,55)</b>   |

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

|  | Bilanzwert am<br>31.12.2019<br>(Bilanzwert<br>Vorjahr) | Restlaufzeit bis<br>zu einem Jahr<br>(Werte Vorjahr) | Restlaufzeit<br>zwischen einem<br>und fünf Jahren<br>(Werte Vorjahr) | Restlaufzeit über<br>fünf Jahren<br>(Werte Vorjahr)  |
|--|--|--|--|--|
| Verbindlichkeiten<br>gegenüber Kreditinstituten        | 2.372.478.229,73<br>(2.504.078.946,95)                 | 107.892.927,19<br>(131.600.753,95)                   | 957.152.370,52<br>(918.303.386,96)                                   | 1.307.432.932,02<br>(1.454.174.806,04)               |
| Verbindlichkeiten aus<br>Lieferungen und<br>Leistungen | 103.499.069,96<br>(87.029.423,25)                      | 103.499.069,96<br>(87.029.423,25)                    | 0,00<br>(0,00)   | 0,00<br>(0,00)                                       |
| Sonstige Verbindlichkeiten                             | 330.879.714,34<br>(291.451.873,09)                     | 65.538.162,73<br>(58.285.160,91)                     | 70.604.629,84<br>(67.334.044,37)                                     | 194.736.921,77<br>(165.832.667,81)                   |
| <b>Summe</b>   | <b>2.806.857.014,03</b><br><b>(2.882.560.243,29)</b>   | <b>276.930.159,88</b><br><b>(276.915.338,11)</b>     | <b>1.027.757.000,36</b><br><b>(985.637.431,33)</b>                   | <b>1.502.169.853,79</b><br><b>(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.<sup>a</sup> Karin Ramser

Wien, am 14. April 2020



|      | Anschaffungs-/Herstellungskosten   |                   |   | Umbuchungen |   |                | Zugänge/Nachaktivierung |                |                   | Abschreibungen   |   |      | kumulierte Abschreibungen |      |             | Buchwerte        |                  |                  |              |  |          |          |
|------|------------------------------------|-------------------|---|-------------|---|----------------|-------------------------|----------------|-------------------|------------------|---|------|---------------------------|------|-------------|------------------|------------------|------------------|--------------|--|----------|----------|
|      | Stand 1.1.2019                     | €                 | € | €           | € | €              | €                       | €              | €                 | €                | € | €    | €                         | €    | €           | Stand 1.1.2019   | €                | Stand 31.12.19   | €            |  |          |          |
| A.   |                                    |                   |   |             |   |                |                         |                |                   |                  |   |      |                           |      |             |                  |                  |                  |              |  |          |          |
| I.   | Anlagevermögen                     |                   |   |             |   |                |                         |                |                   |                  |   |      |                           |      |             |                  |                  |                  |              |  |          |          |
| II.  | Immaterielle Vermögensgegenstände  |                   |   |             |   |                |                         |                |                   |                  |   |      |                           |      |             |                  |                  |                  |              |  |          |          |
| 1.   | Software                           | 9.222.099,47      |   |             |   | 430,32         | 0,00                    | 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 | 6.646,78 |
| II.  | Sachanlagen                        |                   |   |             |   |                |                         |                |                   |                  |   |      |                           |      |             |                  |                  |                  |              |  |          |          |
| 1.   | Grundstücke und Bauten             | 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 | 8.610.150.201,19 |              |  |          |          |
|      | davon Grundwert                    |                   |   |             |   | 0,00           | -232.582,14             |                | 5.821.827.730,48  |                  |   | 0,00 | 0,00                      | 0,00 | 0,00        |                  | 5.821.827.730,48 |                  |              |  |          |          |
| 2.   | Maschinen                          | 14.057.198,58     |   |             |   | 18.417,91      | -340.430,91             | 0,00           | 13.735.185,59     | 13.818.459,09    |   |      | 93.344,90                 | 0,00 | -339.726,96 | 13.572.077,03    | 238.739,49       | 163.108,55       |              |  |          |          |
| 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     | 302.351,08       | 251.158,17       |              |  |          |          |
| 4.   | Anlagen in Bau                     | 199.183.372,88    |   |             |   | 84.810.259,25  | 0,00                    | -46.399.768,56 | 237.594.863,57    | 0,00             |   | 0,00 | 0,00                      | 0,00 | 0,00        | 199.183.372,88   | 237.593.863,57   | 8.848.158.331,48 |              |  |          |          |
|      |                                    | 11.232.815.385,95 |   |             |   | 116.929.069,77 | -1.359.800,16           | 0,00           | 11.348.384.655,56 | 2.353.461.568,91 |   |      | 147.465.863,88            | 0,00 | -701.108,71 | 2.500.226.324,08 | 8.879.353.817,04 | 8.848.158.331,48 |              |  |          |          |
| III. | Finanzanlagen                      |                   |   |             |   |                |                         |                |                   |                  |   |      |                           |      |             |                  |                  |                  |              |  |          |          |
| 1.   | Beteiligungen                      | 156.241.613,93    |   |             |   | 50.088,38      | 0,00                    | 0,00           | 156.291.702,31    | 376.821,34       |   |      | 0,00                      | 0,00 | 0,00        | 376.821,34       | 155.864.792,44   | 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        | 0,00             | 9.353.614,56     | 7.458.338,43     |              |  |          |          |
|      |                                    | 165.595.228,49    |   |             |   | 50.088,38      | -1.895.276,13           | 0,00           | 163.750.040,74    | 376.821,34       |   |      | 0,00                      | 0,00 | 0,00        | 376.821,34       | 165.218.407,00   | 163.373.219,40   |              |  |          |          |
|      |                                    | 11.407.632.713,91 |   |             |   | 116.979.588,47 | -3.255.076,29           | 0,00           | 11.521.637.226,09 | 2.363.051.162,46 |   |      | 147.468.974,68            | 0,00 | -701.108,71 | 2.509.819.028,43 | 9.044.581.551,30 | 9.011.538.197,60 |              |  |          |          |

# **Beteiligungsspiegel**

| <b>Kapitalgesellschaften</b>                                 | <b>Stichtag</b> | <b>Kapitalanteil</b>               | <b>Eigenkapital zum Stichtag</b> | <b>Jahresüberschuss/-<br/>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-<br/>einlage</b> | <b>Eigenkapital zum Stichtag</b> | <b>Jahresüberschuss/-<br/>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:

|                                       | Jahr    |         |
|---------------------------------------|---------|---------|
|                                       | 2019    | 2018    |
| <b>selbst verwalteten Mietobjekte</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   |

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

|  | Jahr  |       |
|--|-------|-------|
|  | 2019  | 2018  |
| <b>von Fremdverwaltungen verwaltet</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

| <b>AKTIVA</b>                       | <b>31.12.2019</b>  |
|-------------------------------------|--------------------|
| <b>langfristig gebundene Mittel</b> | <b>in Tsd. EUR</b> |
| <i>Anlagevermögen</i>               |                    |
| 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            |
|  | <b>5.882.354</b>   |
| 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<br>(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
- Waschtagnbuchung 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 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 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 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 (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.<sup>a</sup> Karin Ramser

Wien, am 14. April 2020