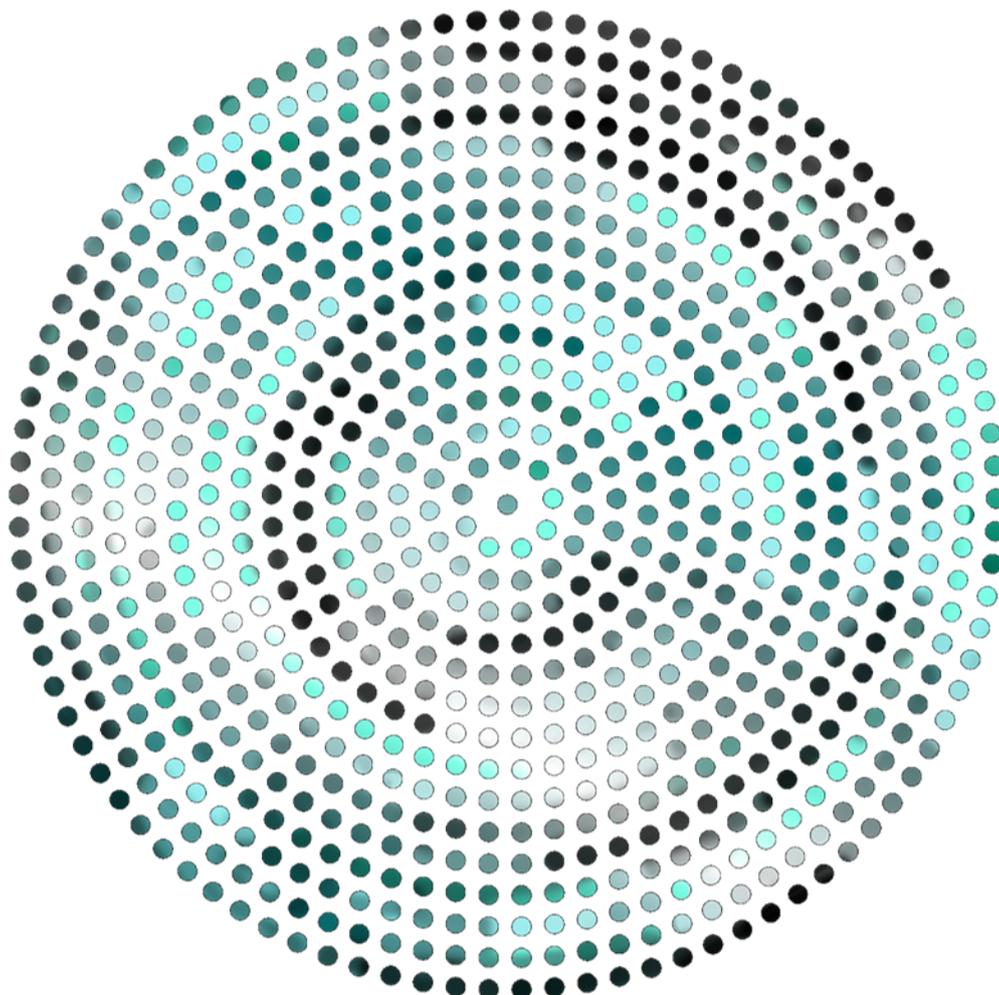


Deloitte.



BERICHT

Prüfung des Jahresabschlusses
zum 31. Dezember 2021

Stadt Wien - Wiener Wohnen
Wien

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 2021

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021

Deloitte.

An die Direktorin der Unternehmung
Stadt Wien - Wiener Wohnen
Wien

Wir haben die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2021 der Unternehmung

Stadt Wien - Wiener Wohnen, Wien,

(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 2021 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 die ergänzenden statutarischen Vorschriften 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 aufgrund der stichprobengestützten Prüfung ein unvermeidbares Risiko besteht, dass wesentliche Fehldarstellungen im Jahresabschluss unentdeckt bleiben.

Deloitte.

Die Prüfung erstreckte sich nicht auf Bereiche, die üblicherweise den Gegenstand von Sonderprüfungen bilden.

Wir führten die Prüfung mit Unterbrechungen im Zeitraum von September bis Dezember 2021 (Vorprüfung) sowie von Februar bis April 2022 (Hauptprüfung) zur Gänze in unseren Räumlichkeiten unter Nutzung elektronischer Kommunikationsformen durch. Die Prüfung wurde mit dem Datum dieses Berichtes materiell abgeschlossen.

Für die ordnungsgemäße Durchführung des Auftrages ist Mag. Marieluise Krimmel, Wirtschaftsprüferin, 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 § 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 Vorschriften 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 Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen, Wien, bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2021, 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 2021 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 bis zum Datum des Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu diesem Datum 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 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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

Deloitte.

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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 falscher Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 kollusives 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.

Deloitte.

- 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 können. 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 aufgrund 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 beigefügte 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

20. April 2022

Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH

Mag. Marieluise Krimmel
Wirtschaftsprüferin

Mag. Nikolaus Schaffer
Wirtschaftsprüfer

Qualifiziert elektronisch signiert:			
DocuSigned by: Marieluise Krimmel 849005D870A0491...		DocuSigned by: Nikolaus Schaffer 9686365D5A2F41C...	
Datum:		Datum:	
Die Überprüfung der qualifizierten elektronischen Signaturen ist unter www.signaturpruefung.gv.at möglich			

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

B I L A N Z z u m 3 1 . D e z e m b e r 2 0 2 1
(Beträge in Euro)

A K T I V A

	EUR	EUR	31.12.2021 EUR	31.12.2020 TEUR
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile sowie daraus abgeleitete Lizenzen		3.700,37		4
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	8.561.452.159,58			8.606.719
2. technische Anlagen und Maschinen	31.995,35			82
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	110.556,86			180
4. geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	290.587.697,17			235.593
		8.852.182.408,96		8.842.574
III. Finanzanlagen				
1. Beteiligungen	177.094.961,65			172.406
2. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	5.090.504,99			6.254
		182.185.466,64		178.660
			9.034.371.575,97	9.021.238
B. Umlaufvermögen				
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	25.025.476,03			27.082
2. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 109.958.125,63 (Vorjahr TEUR 142.212).	132.830.375,68			169.684
		157.855.851,71		196.767
II. Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten		197.074.852,37		77.389
			354.930.704,08	274.156
C. Rechnungsabgrenzungsposten			25.391.860,88	18.083
			9.414.694.140,93	9.313.476

P A S S I V A

	EUR	31.12.2021 EUR	31.12.2020 TEUR
A. Eigenkapital			
I. Kapitalrücklagen			
1. nicht gebundene	6.689.000.479,79		6.688.740
II. Bilanzverlust	(812.204.047,63)		(814.170)
davon <i>Verlustvortrag</i> EUR 814.170.376,17 (Vorjahr TEUR 792.732)			
		5.876.796.432,16	5.874.570
B. Investitionszuschüsse		147.380.917,90	182.490
C. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Abfertigungen	15.384.081,17		15.090
2. Rückstellungen für Pensionen	331.511.304,04		290.363
3. sonstige Rückstellungen	58.125.551,41		71.484
		405.020.936,62	376.937
D. Verbindlichkeiten			
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr EUR 498.779.903,07 (Vorjahr TEUR 327.011)			
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 2.350.813.775,63 (Vorjahr TEUR 2.416.338)			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.368.699.320,40		2.339.585
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr EUR 254.103.607,43 (Vorjahr TEUR 170.886)			
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 2.114.595.712,97 (Vorjahr TEUR 2.168.700)			
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	117.526.487,06		106.509
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr EUR 117.526.487,06 (Vorjahr TEUR 106.509)			
3. sonstige Verbindlichkeiten	366.304.313,89		297.255
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr EUR 130.086.251,23 (Vorjahr TEUR 49.616)			
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 236.218.062,66 (Vorjahr TEUR 247.639)			
davon aus Steuern EUR 0,00 (Vorjahr TEUR 0)			
		2.852.530.121,35	2.743.349
E. Rechnungsabgrenzungsposten		132.965.732,90	136.131
		9.414.694.140,93	9.313.476

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner bis 31. Dezember 2021
(Beträge in Euro)

	EUR	EUR	31.12.2021 EUR	31.12.2020 TEUR
1. Umsatzerlöse			1.063.666.502,98	1.040.151
2. sonstige betriebliche Erträge				
a) Erträge aus dem Abgang vom und der Zuschreibung zum Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen		11.896,05		(0)
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen		0,00		0
c) übrige		<u>23.020.194,41</u>		<u>19.552</u>
			23.032.090,46	19.552
3. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen				
a) Aufwendungen für bezogene Leistungen			602.457.917,18	572.226
4. Personalaufwand				
a) Löhne		44.063.914,21		46.964
b) Gehälter		41.878.517,35		39.736
c) soziale Aufwendungen				
aa) Aufwendungen für Altersversorgung	50.374.055,73			70.283
bb) Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen	2.105.460,68			4.714
cc) Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	18.098.493,21			18.352
dd) übrige	<u>702.940,65</u>			<u>1.348</u>
		<u>71.280.950,27</u>		<u>94.698</u>
			157.223.381,83	181.398
5. Abschreibungen				
a) auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		152.821.854,31		151.385
b) auf Gegenstände des Umlaufvermögens		<u>0,00</u>		<u>0</u>
			152.821.854,31	151.385
6. sonstige betriebliche Aufwendungen				
a) Steuern, soweit sie nicht unter Z 13 fallen		13.033,40		10
b) übrige		<u>119.170.932,52</u>		<u>120.309</u>
			119.183.965,92	120.319
7. Zwischensumme aus Z 1 bis 6 (Betriebserfolg)			55.011.474,20	34.376
8. Erträge aus Beteiligungen			3.640.240,43	2.984
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge			337.894,99	192
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen			56.854.118,11	58.809
11. Zwischensumme aus Z 8 bis 10 (Finanzerfolg)			52.875.982,69	55.633
12. Ergebnis vor Steuern (Zwischensumme aus Z 7 und Z 11)			2.135.491,51	(21.257)
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag			169.162,97	182
14. Ergebnis nach Steuern			1.966.328,54	(21.439)
15. Jahresüberschuss			1.966.328,54	(21.439)
16. Verlustvortrag aus dem Vorjahr			(814.170.376,17)	(792.732)
17. Bilanzverlust			(812.204.047,63)	(814.170)

Anhang zum Jahresabschluss 2021

ANHANG

I. ALLGEMEINE ANGABEN

Auf Grund des §71 Abs. 3 der Wiener Stadtverfassung wurde Wiener Wohnen vom Gemeinderat die Eigenschaft einer Unternehmung zuerkannt. Die Unternehmung Stadt Wien – Wiener Wohnen besitzt keine Rechtspersönlichkeit. Ihr Vermögen wird vom übrigen Vermögen der Gemeinde gesondert verwaltet. Das Statut der Unternehmung gibt vor, dass die näheren Bestimmungen über das Rechnungswesen von der Direktorin bzw vom Direktor in einer Vorschrift zu regeln sind. Die Grundsätze für das Rechnungswesen sind bei der Unternehmung in der Rechnungswesenvorschrift festgelegt.

Der vorliegende Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 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:

	31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR
Bebaute Grundstücke - Grundwerte	5.816.938.120,63	5.820.571.892,57
Gebäude	2.708.332.100,00	2.745.779.988,59
Unbebaute Grundstücke	260.513,05	0,00
Anlagen in Bau	290.587.697,17	235.593.320,43
Gasdichtstellung	34.904.481,29	39.714.051,36
Büroeinrichtung	110.556,86	179.518,20
Arbeitsmaschinen	31.995,35	81.501,87
Abstellboxen	770.494,69	496.821,12
Fahrradboxen	246.449,92	156.595,60
	<u>8.852.182.408,96</u>	<u>8.842.573.689,74</u>

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

Die Zugänge zum Sachanlagevermögen des Anlagevermögens wurden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten verbucht. Im Jahresabschluss 2021 wurden erstmalig Leistungen der Wiener Wohnen Kundenservice GmbH für Sanierungsprojekte in Höhe von EUR 17.441.139,34 aktiviert.

Bei den Werten der Gebäude wurden Einmalzuschüsse in Höhe von EUR 287.548.958,47 (Vorjahr EUR 288.505.323,60) 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 800 EUR wurden im Hinblick auf ihre Geringwertigkeit im Anschaffungsjahr vollständig abgeschrieben und unter den Abgängen erfasst.

2021 wurde eine Anlageninventur der beweglichen Wirtschaftsgüter durchgeführt.

Im Berichtsjahr wurden geringwertige Vermögensgegenstände in Höhe von EUR 759.874,15 abgeschrieben.

1.3 Finanzanlagen

Die Finanzanlagen setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR
Anteil WISEG KG	144.469.745,85	139.781.143,10
Anteil WEGEG GmbH	30.803.465,80	30.803.465,80
Anteil Wiener Wohnen Hausbetreuung 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	2.200.707,13	2.585.988,92
Wiener Wohnen Hausbetreuung GmbH Darlehen	2.889.797,86	3.668.042,82
	<u>182.185.466,64</u>	<u>178.660.390,64</u>

Zusammensetzung WISEG KG:

	31.12.2021 EUR
Anteil WISEG KG:	<u>EUR</u>
Stand 01.01.2021	139.781.143,10
Zugang Häuserpaket 2021	1.546.032,69
Überweisung Ergebnisanteil 2020	0,00
Ergebnis 2021	<u>3.142.570,06</u>
Stand 31.12.2021	<u>144.469.745,85</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 Ausfallrisiken wurden durch Einzelwertberichtigungen berücksichtigt.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Zusammensetzung:

	31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	49.615.361,12	46.465.328,64
Wertberichtigung Mieter	-21.254.968,61	-20.639.215,85
Forderungsberichtigung aus Vertragskontokorrent	-5.116.110,00	0,00
Forderungen Innenumsätze Stadt Wien	-29.908,42	-4.873,64
Forderungen an Mieter Fremdverwalter	<u>1.811.101,94</u>	<u>1.260.941,53</u>
	<u>25.025.476,03</u>	<u>27.082.180,95</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 Einmahlung vorgeben. Diese Vorschriften sind im Mitarbeiter*innenanleitungssystem (MAAS) der Unternehmung abrufbar.

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

2.2 sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände

Zusammensetzung:

	31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR
Forderung Zuschuss Land Wien	114.220.473,01	149.191.998,92
Ford. gg. verbundenen Unternehmen	5.722.689,99	8.686.380,45
Stadt Wien - Umsatzsteuerverrechnung	9.106.109,88	7.330.638,00
Gestundete Finanzierungsbeiträge Haustyp 22	1.864.377,39	1.930.221,90
Übrige Forderungen	1.916.725,41	2.545.209,74
	<u>132.830.375,68</u>	<u>169.684.449,10</u>

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

3 Rückstellungen

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

4 Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten wurden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

III. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

Aktiva

1 Anlagevermögen

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

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

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

Zugänge beim Sachanlagevermögen wurden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt. Als Zugänge gelten insbesondere großvolumige und durchgreifende Sanierungen, der Neubau von Dachgeschosswohnungen, die Errichtung von Aufzügen und die Standardanhebung von Leerwohnungen. Die Standardanhebung erfolgt durch den Einbau von Bad und Heizung. Anlagenzugänge wurden von uns im Jahr 2021 mit Datum der Inbetriebnahme aktiviert. Als Datum der Inbetriebnahme gilt bei Sanierungsprojekten grundsätzlich das Bauende, zudem kann es bei Gewerkerfertigung auch zu Teilaktivierungen kommen.

Im Jahr 2002 sind von Wiener Wohnen zwei Gesellschaften mit beschränkter Haftung gegründet worden. Es handelt sich dabei um die Stadt Wien – Wiener Wohnen Hausbetreuungs GmbH und die Stadt Wien – Wiener Wohnen Kundenservice GmbH, beide mit einem Stammkapital in Höhe von 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 - 2021 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 2021 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.

Der Firmenname der Wiener Wohnen Haus- & Außenbetreuung GmbH wurde per 1. April 2020 in Wiener Wohnen Hausbetreuung GmbH geändert.

Im Geschäftsjahr werden die Darlehen gegenüber der Wiener Wohnen Kundenservice GmbH und der Wiener Wohnen Hausbetreuung 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 1.144.828,83.

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*innen) als auch gegenüber ehemaligen Mieter*innen von Wiener Wohnen (B-Mieter*innen).

Die Wertberichtigungen betragen im Jahr 2021 insgesamt EUR 21.254.968,61 (EUR 20.639.215,58 im Jahr 2020). Die Erhöhung der Wertberichtigung betrug somit im Abschlussjahr EUR 615.753,03.

b) Unter den sonstigen Forderungen werden im Berichtsjahr „gewährte Zuschüsse vom Land Wien“ in Höhe von EUR 114.220.473,01 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 1.864.377,39 ausgewiesen. Dies betrifft Finanzierungskostenbeiträge, die von den Mietern in Raten gezahlt werden.

Des Weiteren sind Forderungen in der Höhe von EUR 5.361.489,99 gegenüber der Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH und EUR 361.200,00 gegenüber der Wiener Gemeindewohnungsentwicklungs GmbH ausgewiesen.

2.2 Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten

Der Kassenbestand in Höhe von EUR 426.013,85 setzt sich aus den 4 Kassenautomaten im Servicecenter und einem Kassenautomaten in der Garage zusammen.

Bei dem Guthaben bei Kreditinstituten in Höhe von EUR 196.648.838,52 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 25.391.860,88 enthalten Vorauszahlungen für Finanzierungsbeiträge (Haustyp 22) in Höhe von EUR 17.956.511,47, EDV-Wartung in Höhe von EUR 22.461,78, Vorauszahlungen für Reinigungsmittel in Höhe von EUR 14.185,13 sowie andere Vorauszahlungen für div. Leistungen in Höhe von EUR 7.398.702,50.

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. Außerordentlich konnten im Jahr 2021 Zuschüsse in der Höhe von EUR 12.178.273,98 ertragswirksam aufgelöst werden. Dieser Ertrag wurde im außerordentlichen Ergebnis erfasst.

Entwicklung der Investitionszuschüsse:

	Stand 01.01.2021	Verbrauch	Umbuchung	Zuweisung	Stand 31.12.2021
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Investitionszuschüsse Land Wien	182.489.592,72	35.126.802,38	0,00	0,00	147.362.790,34
Investitionszuschüsse o. Darlehen	0,00		18.127,56		18.127,56
Summe Investitionszuschüsse	182.489.592,72	35.126.802,38	18.127,56	0,00	147.380.917,90

6 Rückstellungen

Entwicklung der Rückstellungen:

	Stand 01.01.2021 EUR	Verwendung EUR	Auflösung EUR	Zuweisung EUR	Stand 31.12.2021 EUR
Rückstellungen für Abfertigungen	15.089.908,81	1.202.631,96	95.997,34	1.592.801,66	15.384.081,17
Rückstellungen für Pensionen	290.362.559,90	0,00	0,00	41.148.744,14	331.511.304,04
sonstige Rückstellungen	71.484.351,87	9.565.125,53	5.806.745,72	2.013.070,79	58.125.551,41
Summe Rückstellungen	376.936.820,58	10.767.757,49	5.902.743,06	44.754.616,59	405.020.936,62

6.1 Rückstellungen für Abfertigung

Entwicklung der Rückstellungen für Abfertigungen:

	Stand 01.01.2021 EUR	Verwendung EUR	Auflösung EUR	Zuweisung EUR	Stand 31.12.2021 EUR
Rückstellungen für:					
Abfertigung Hausbesorger	12.112.685,05	1.126.353,22	0,00	751.346,86	11.737.678,69
Abfertigung Vertragsbedienstete	2.977.223,76	76.278,74	95.997,34	841.454,80	3.646.402,48
Summe Rückstellungen	15.089.908,81	1.202.631,96	95.997,34	1.592.801,66	15.384.081,17

Für die Abfertigungsansprüche der Hausbesorger*innen wurde in der Weise vorgesorgt, dass 2,5 % des monatlichen Lohnes der Hausbesorger*innen den Mieter*innen über die Betriebskosten vorgeschrieben werden. Aufgrund der großen Anzahl an Hausbesorger*innen (durchschnittlich 1.066) und der Tatsache, dass eventuelle Abfertigungszahlungen spätestens mit der nächsten Jahresabrechnung an die Mieter*innen 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 Rechnungszinssatz beträgt 1,87 % (VJ: 2,30 %), wobei für zukünftige Gehaltssteigerungen ein Wert von 4,00 % angesetzt wurde.

6.2 Rückstellungen für Pensionen

Für zukünftige Belastungen aus Ruhestandsverpflichtungen für Beamt*innen wird Vorsorge durch eine Rückstellung getroffen. Die Unternehmung hat keine direkten Verpflichtungen gegenüber

ihren Mitarbeiter*innen oder Pensionist*innen, 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 hatte zur Folge, dass 2020 erstmalig eine Pensionsrückstellung für den gesamten Magistrat, zu dem auch die Dienststelle Wiener Wohnen zählt, im Zuge der Eröffnungsbilanz berechnet wurde. Bei der Berechnung dieser 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 2021 ergeben sich für Wiener Wohnen noch Unsicherheiten in der Berechnung des Anteils für Wiener Wohnen.

Die Rückstellung wird zum 31.12.2021 um EUR 41.148.744,14 erhöht. Die Rückstellung für Pensionsverpflichtungen beträgt zum 31.12.2021 EUR 331.511.304,04.

6.3 Sonstige Rückstellungen

	31.12.2021	31.12.2020
	EUR	EUR
Rückstellung Instandhaltung, davon	34.871.202,84	43.604.300,39
<i>Instandhaltung Mietobjekte</i>	15.939.459,83	20.890.000,00
<i>Instandhaltung E-Steigleitungen</i>	18.931.743,01	22.714.300,39
Urlaubsrückstellung	5.818.321,77	5.872.988,16
Jubiläumsgeldrückstellung Beamte und Vertragsbedienstete	5.952.399,19	5.661.763,22
Rückstellung offene Prozesse	5.365.473,02	4.918.983,83
Rückstellung für Treuegelder	2.157.974,48	2.146.316,27
Rückstellung Jahresabschlussprüfung	120.000,00	120.000,00
Rückstellung für sonstigen Personalaufwand	3.840.180,12	6.826.000,00
Rückstellung für sonstige Verfahren und Prozesse	0,00	2.334.000,00
	<u>58.125.551,41</u>	<u>71.484.351,87</u>

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 Rechnungszinssatz beträgt 1,87 % (VJ: 2,30%), wobei für zukünftige Gehaltssteigerungen ein Wert von 4,00 % angesetzt wurde.

7 Verbindlichkeiten

7.1 Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Zusammensetzung:

	31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR
EIB European Investment Bank	612.984.848,28	632.472.677,56
Unicredit Bank Austria AG	400.605.214,76	353.931.619,57
Erste Bank der österreichischen Sparkassen AG	330.000.000,00	361.049.767,84
Raiffeisenlandesbank Niederösterreich - Wien AG	290.000.000,00	290.000.000,00
BAWAG P.S.K. AG	160.000.000,00	160.000.000,00
Austrian Anadi Bank AG (vorm. Hypo Alpe Adria Bank AG)	59.988.938,89	102.131.108,84
Kommunalkredit Austria AG	25.120.318,47	0,00
Hypo Niederösterreichische Landesbank AG	160.000.000,00	160.000.000,00
Schuldscheindarlehen Erste Bank	190.000.000,00	140.000.000,00
Schuldscheindarlehen Landesbank Hessen-Thüringen	140.000.000,00	140.000.000,00
	<u>2.368.699.320,40</u>	<u>2.339.585.173,81</u>

7.2 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Zusammensetzung:

	31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR
Verbindlichkeiten L+ L Inland	49.884.739,61	50.268.514,34
Verbindlichkeiten noch nicht fakturierte L+ L	67.641.747,45	56.240.538,36
Verbindlichkeiten L+ L EU	0,00	0,00
	<u>117.526.487,06</u>	<u>106.509.052,70</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 rund EUR 10,3 Mio. enthalten.

7.3 Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten setzen sich folgendermaßen zusammen:

	31.12.2021	31.12.2020
	EUR	EUR
Landesdarlehen	172.693.733,85	184.548.979,00
Noch nicht verrechenbare Zuschüsse	12.513.520,18	4.152.562,28
Nachforderung aus BK-Abrechnung Mieter	2.006.852,00	8.112.253,00
Nicht am Bankkonto durchgeführte		
Darlehenstilgungen	83.000.125,00	3.191.170,21
Parkometerabgabedarlehen	11.352.271,14	11.760.601,14
Darlehen von Versicherungen	70.332.346,46	71.033.288,54
Verbindlichkeiten gegen debitorische Geschäftspartner	1.300.559,94	1.850.174,37
Zinsabgrenzung Darlehen	3.762.954,60	3.764.312,67
Verbindlichkeiten Steuern	979.712,49	981.180,00
Verbindlichkeiten Gebietskrankenkasse	1.130.162,67	1.219.786,31
Haftrücklässe	1.913.731,43	1.402.226,58
Verbindlichkeiten GESIBA	1.102.976,52	1.102.976,52
Verbindlichkeiten ARWAG HT 22	776.772,70	738.995,24
Verbindlichkeiten ARWAG	1.396.701,60	1.396.701,60
Bundesdarlehen für den Wohnbau	403.750,47	440.688,44
Verbindlichkeiten AREALIS HT 22	-65.844,60	0,00
Sicherstellungen	452.243,90	452.243,90
Verbindlichkeiten AH	798.878,55	693.821,65
Verbindlichkeiten STINGL	160.304,00	92.634,24
Kautionen	167.200,68	157.206,55
Sonstige Verbindlichkeiten der Stadt Wien	64.820,78	139.867,93
Sonstige	60.539,53	23.098,44
	<u>366.304.313,89</u>	<u>297.254.768,61</u>

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

	2021	2022 - 2026
Miete Büroräume	6.720.000,00	33.600.000,00
Miete Haustyp 22	9.400.000,00	46.960.000,00
Miete Waschkücheneinrichtungen	7.600.000,00	37.970.000,00

8 Rechnungsabgrenzungsposten

Für die Finanzierungsbeiträge bzw. Baukostenbeiträge der Mieter*innen wurde eine passive Rechnungsabgrenzung gebildet. Diese Beiträge werden von den Mieter*innen 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 31.12.2021 betragen die noch nicht verwohten und valorisierten Baukostenbeiträge EUR 132.965.732,90.

9 Haftungsverhältnisse

Unter den Haftungsverhältnissen wurde bisher eine Garantieerklärung zugunsten der Wiener Wohnen Hausbetreuung GmbH ausgewiesen. Es handelte sich dabei um eine Garantieerklärung gegenüber der BAWAG PSK (mit einer vertraglich festgelegten Höchstgrenze von EUR 7 Mio.) für eine Finanzierung, die im April 2021 ausgelaufen ist. Zum 31.12.2021 bestand daher ein offener Saldo von EUR 0.

Die offenen Salden wurden aus dem Jahresabschluss bzw. den übermittelten Unterlagen der Wiener Wohnen Hausbetreuung 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 532.922 und den Betriebskosten in Höhe von TEUR 372.155.

Zusammensetzung:

	31.12.2021	31.12.2020
	EUR	EUR
Hauptmietzinse	532.921.697,82	514.767.361,37
Betriebskosten	372.155.367,82	371.100.310,33
Betriebskostenabrechnung	-2.942.738,53	-10.895.993,76
Instandhaltungsbeiträge	43.011.429,97	44.065.675,04
Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge	35.137.149,80	37.422.345,69
Abrechnungen Fremdverwalter	41.289.209,46	41.013.352,10
diverse Kostenersätze	35.773.139,50	34.292.232,09
Auflösung Finanzierungsbeiträge	3.088.276,07	5.289.514,58
Verschiedene Einnahmen	3.232.971,07	3.096.320,28
	1.063.666.502,98	1.040.151.117,72

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:

	31.12.2021	31.12.2020
	EUR	EUR
Erlös aus dem Abgang von Anlagen	2.145.256,77	145.774,62
Buchwert aus dem Abgang von Anlagen	-2.133.360,72	-145.774,69
	<u>11.896,05</u>	<u>-0,07</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:

	31.12.2021	31.12.2020
	EUR	EUR
Kapitaltransferzahlungen	7.547.689,47	16.554.388,06
Auflösung von Wertberichtigungen	1.006.275,79	456.171,16
Versicherungsentschädigungen	1.688.581,75	2.380.498,32
Erlöse aus Vorperioden	12.186.184,06	4.692,73
Sonstige Zuschüsse	581.698,85	153.502,76
Förderbeiträge aus dem Altstadterhaltungsfonds	8.400,00	0,00
Haftungsprämien	1.364,49	3.026,32
	<u>23.020.194,41</u>	<u>19.552.279,35</u>

Die Kapitaltransferzahlungen betreffen Zinszuschüsse für Darlehen in Höhe von EUR 25.838,41 und die Auflösung des auf der Passivseite gebildeten Annuitätenzuschusses in Höhe von EUR 7.521.851,06

4 Aufwendungen bezogene Leistungen

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

Zusammensetzung:

	31.12.2021	31.12.2020
	EUR	EUR
Betriebskosten Wohnhausanlagen, davon	286.035.798,71	275.038.581,79
<i>Müllabfuhr</i>	64.758.708,77	63.720.380,42
<i>Hausbetreuung</i>	61.425.817,58	57.575.636,18
<i>Kanal</i>	43.774.710,89	40.893.161,82
<i>Wasser</i>	40.050.100,17	37.512.500,74
<i>Aufzüge</i>	22.353.515,82	23.197.241,76
<i>Grundsteuer</i>	11.327.570,41	11.334.304,82
<i>Strom</i>	8.555.559,22	10.045.245,30
<i>Rauchfangkehrer</i>	5.642.775,33	5.740.343,28
<i>Gartenpflege</i>	7.479.647,98	6.637.501,95
<i>Gehölzschnitt</i>	2.077.058,41	2.842.000,68
<i>Entrümpelung allgemein</i>	4.792.886,78	4.221.333,52
<i>sonstige Betriebskosten</i>	13.797.447,35	11.318.931,32
Laufende Gebäudeinstandhaltung und sonstige Instandhaltung	101.948.768,36	83.098.902,89
Leerwohnungsinstandhaltung	107.216.607,11	109.416.983,52
Aufzüge	21.324.047,48	21.241.444,43
Fremdverwalter	21.115.805,83	20.691.233,86
Wärmelieferung für Wasseraufbereitung	20.092.667,54	18.004.155,17
Gasanlage Prüfung	601.735,01	1.027.105,00
Mietaufwand Haustyp 22	9.391.498,38	8.871.928,99
Miete Wohnhausanlagen	7.705.107,24	7.699.574,09
Instandhaltung Gärten	6.599.691,16	8.116.439,33
Versicherung Wohnhausanlagen	4.819.405,75	4.817.779,34
Heizaufwand und Rückersätze	3.420.511,28	3.667.346,07
Entrümpelung	3.626.051,90	2.953.651,25
Fremdverwalter Honorare	2.013.152,00	2.012.469,98
WWKS Arbeitskräfteüberlassung	5.383.785,35	3.884.326,01
sonstige bezogene Leistungen	1.163.283,48	1.684.172,34
	<u>602.457.917,18</u>	<u>572.226.094,06</u>

5 Personalaufwand

Hier sind die Löhne der Hausbesorger*innen, die Gehälter der pragmatisierten Bediensteten und der Vertragsbediensteten sowie sämtliche Lohn- und Gehaltsnebenkosten enthalten. Der gesamte Personalaufwand beträgt im Geschäftsjahr 2021 EUR 157.223.381,83. In den Aufwendungen für die Abfertigungen in der Höhe von EUR 2.105.460,68 sind EUR 243.876,05 für Leistungen an die Mitarbeitervorsorgekasse enthalten.

Außerdem werden hier die Aufwendungen für Abfertigungen der Hausbesorger*innen sowie der Vertragsbediensteten, die Aufwendungen für die Altersversorgung von pragmatisierten Bediensteten und die Sozialabgaben ausgewiesen.

Zusammensetzung Löhne:

	31.12.2021	31.12.2020
	EUR	EUR
Hausbesorger, davon	44.063.914,21	46.964.235,28
<i>Entgelt Wohnungs-m2</i>	16.221.011,65	17.385.132,25
<i>Entgelt Gehsteig-m2</i>	5.884.919,67	6.301.530,77
<i>Sonderzahlungen</i>	4.894.118,50	5.236.949,91
<i>Urlaubsvertretungen</i>	3.530.127,59	3.580.297,02
<i>Löhne Aufzug</i>	3.327.999,62	3.541.896,16
<i>Krankenvertretungen</i>	2.728.188,87	2.852.351,75
<i>Entgeltfortzahlungsbeitrag</i>	1.825.042,04	1.968.041,91
<i>Gartenbetreuung</i>	1.260.069,69	1.352.011,84
<i>Sonstiges</i>	748.856,83	1.002.777,75
<i>Müllplatzreinigung</i>	614.571,22	654.732,35
<i>Waschmaschinenbetreuung</i>	503.923,51	536.024,33
<i>Altstoffbehälterbetreuung</i>	540.070,83	570.967,53
<i>Entgelt Tiefgarage-m2</i>	305.266,91	331.834,22
<i>Ao Entgelt</i>	178.038,75	127.398,16
<i>Zentralwaschküche</i>	206.905,05	210.879,78
<i>Spielplatzreinigung</i>	186.444,82	203.882,43
<i>Ausmalen Dienstwohnung</i>	159.798,20	151.933,29
<i>Ekelerregende Verschmutzung</i>	141.070,61	136.161,37
<i>Entgelt für das Ablesen des Wasserzählers</i>	201.489,19	206.826,76
<i>Waschküche, WC-Reinigung</i>	136.592,68	138.226,63
<i>Diverses</i>	469.407,98	474.379,07

Zusammensetzung Gehälter:

	31.12.2021	31.12.2020
	EUR	EUR
Geldbezüge Beamte der Verwaltung, davon	20.284.756,76	19.731.017,44
<i>Geldbezüge</i>	12.762.955,36	12.916.397,51
<i>Sonderzahlungen</i>	2.144.232,12	2.136.994,67
<i>Mehrleistungsvergütungen</i>	1.838.418,52	1.653.306,91
<i>Nebengebühren</i>	2.032.152,41	2.029.362,75
<i>Belohnungen und Geldaushilfen</i>	264.700,00	322.250,00
<i>Dienstjubiläen</i>	1.020.612,61	473.830,51
<i>Urlaubsentschädigungen</i>	221.685,74	198.875,09
Geldbezüge der Vertragsangestellten, davon	20.088.772,45	17.568.961,97
<i>Geldbezüge</i>	10.603.496,56	10.236.321,96
<i>Sonderzahlungen</i>	1.851.225,08	1.728.459,89
<i>Mehrleistungsvergütungen</i>	1.725.547,45	1.333.912,33
<i>Nebengebühren</i>	2.107.575,48	2.055.531,87
<i>Belohnungen und Geldaushilfen</i>	300.900,00	324.350,00
<i>Urlaubsentschädigungen</i>	174.673,46	145.047,88
<i>Geldbezüge VB Verwaltung WGB</i>	2.782.996,00	1.457.581,95
<i>Sonderzahlung VB Verwaltung WGB</i>	469.681,79	254.229,11
<i>Urlaubsabgeltung VB WGB</i>	32.876,63	13.526,98
<i>Remunerationen Lehrlinge, Angestellte</i>	39.800,00	20.000,00
Geldbezüge der Vertragsarbeiter, davon	771.312,55	853.745,77
<i>Geldbezüge</i>	510.383,41	580.650,86
<i>Sonderzahlungen</i>	90.677,90	102.690,41
<i>Nebengebühren</i>	105.362,79	123.396,34
<i>Belohnungen und Geldaushilfen</i>	30.150,00	19.000,00
<i>Mehrdienstleistungen</i>	31.330,16	25.335,81
<i>Urlaubsentschädigungen</i>	3.408,29	2.672,35
Geldbezüge Beamte in handwerklicher Verwendung, davon	177.644,49	187.346,44
<i>Geldbezüge</i>	128.704,27	128.810,36
<i>Sonderzahlungen</i>	20.255,56	28.768,74
<i>Nebengebühren</i>	12.062,16	13.683,35
<i>Mehrdienstleistungen</i>	11.885,20	9.917,39
<i>Belohnungen und Geldaushilfen</i>	3.450,00	5.000
<i>Urlaubsentschädigungen</i>	1.287,30	1.166,60
Sonstiges, davon	281.831,61	308.260,92

<i>Aufwandsentschädigungen</i>	69.075,10	56.377,25
<i>Reisegebühren</i>	176.875,29	219.596,09
<i>Vortragshonorare</i>	35.881,22	32.287,58
Dotierung Rückstellungen, davon	274.199,49	1.086.328,03
<i>Jubiläumsgeldrückstellung Beamte</i>	-126.800,34	-28.794,02
<i>Jubiläumsgeldrückstellung VB</i>	417.436,30	568.506,84
<i>Urlaubsrückstellung VB</i>	-28.094,67	480.776,88
<i>Treuerückstellung Beamte</i>	11.658,20	65.838,33
	<u>85.942.431,56</u>	<u>86.699.895,85</u>

soziale Aufwendungen

Zusammensetzung:

	31.12.2021	31.12.2020
	EUR	EUR
Aufwendungen für Altersvorsorge	50.374.055,73	70.283.225,84
Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben	18.098.493,21	18.352.290,10
Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen	2.105.460,68	4.714.209,06
Sonstige soziale Aufwendungen	702.940,65	1.347.975,88
	<u>71.280.950,27</u>	<u>94.697.700,88</u>

Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen
Zusammensetzung:

	31.12.2021	31.12.2020
	EUR	EUR
Abfertigungen für Hausbesorger	3.380.278,26	3.238.462,18
Auflösung sonst. Personalrückstellung	-3.007.785,75	-106.902,31
Rückstellung Hausbesorger	729.545,12	780.453,58
Mitarbeitervorsorgekasse	243.876,05	212.795,57
Rückstellung Vertragsbedienstete	669.178,72	540.908,66
Abfertigungen FI	83.180,28	41.304,36
HB-AbfRückst.VA+DISP	7.188,00	7.187,02
	<u>2.105.460,68</u>	<u>4.714.209,06</u>

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

	31.12.2021	31.12.2020
	EUR	EUR
Arbeiter		
Gesetzlicher Sozialaufwand, davon	7.971.532,40	8.489.986,03
<i>Hausbesorger</i>	7.733.289,10	8.316.181,76
<i>Vertragsarbeiter</i>	238.243,30	173.804,27
Beitrag Familienlastenausgleichsfonds, davon	1.539.517,52	1.668.619,54
<i>Hausbesorger</i>	1.427.218,59	1.583.653,96
<i>Vertragsarbeiter</i>	112.298,93	84.965,58
Angestellte		
Gesetzlicher Sozialaufwand, davon	5.358.971,92	4.947.393,28
<i>Vertragsangestellte</i>	3.958.507,18	3.521.014,25
<i>Beamte der Verwaltung</i>	1.393.278,47	1.417.721,69
<i>Beamte in handwerklicher Verwendung</i>	7.186,27	8.657,34

Beitrag Familienlastenausgleichsfonds, davon	733.636,64	707.028,45
<i>Vertragsangestellte</i>	634.652,05	605.256,15
<i>Beamte der Verwaltung</i>	93.752,12	95.182,66
<i>Beamte in handwerklicher Verwendung</i>	5.232,47	6.589,64
Kommunalsteuer	2.437.029,23	2.481.968,24
Dienstgeberabgabe	57.805,50	57.294,56
	<u>18.098.493,21</u>	<u>18.352.290,10</u>

6 Abschreibungen auf Sachanlagen

Zusammensetzung:

	31.12.2021	31.12.2020
	EUR	EUR
Abschreibung Sachanlagen	152.059.018,70	150.366.372,77
Abschreibung Immaterielle Vermögensgegenstände	2.961,46	3.018,27
geringwertige Vermögensgegenstände	759.874,15	1.015.185,13
	<u>152.821.854,31</u>	<u>151.384.576,17</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:

	31.12.2021	31.12.2020
	EUR	EUR
Sonstige Steuern	13.033,40	10.143,92
	<u>13.033,40</u>	<u>10.143,92</u>

Zusammensetzung übrige:

	31.12.2021	31.12.2020
	EUR	EUR
Leistungen der Wiener Wohnen Kundenservice GmbH	47.987.322,76	57.265.811,29
Abschreibung von Forderungen	20.063.055,27	9.562.855,54
diverse betriebliche Aufwendungen, davon	5.660.222,10	8.138.461,68
<i>Kostenbeiträge für bezogene Leistungen</i>	7.496.975,81	7.691.608,11
<i>Sonstige Ersätze und einmalige Entschädigungen</i>	54.172,31	31.310,88
<i>Drittschuldnerkosten</i>	23.340,00	23.262,36
<i>Gutschrift von Zuschüssen für Vorperioden</i>	72.966,05	384.735,33
<i>Pönalen</i>	-1.987.232,07	7.545,00
Wertberichtigungen zu Forderungen	1.622.028,82	1.062.810,24
Mietaufwand	6.720.340,54	6.622.412,15
Post und Telekommunikation	3.256.473,76	2.597.830,96
Büro- und Verwaltungsaufwand	829.013,25	1.015.187,52
Organisation und Umfeld	13.787.557,90	13.562.747,78
Spesen des Geldverkehrs	518.186,94	566.354,82
Schadensfälle	24.418,44	6.658,13
Instandhaltung	325.882,98	422.579,19
Aus- und Weiterbildung	397.116,10	384.119,63
Transportaufwand	-310.687,13	20.527,15
Buchwert abgegangener Anlagen	254.218,21	62.411,16
Versicherungen	6.242,88	957,60
EDV-Kosten	5.910.543,90	8.525.651,80
Aufwand für beigestelltes Personal	5.353.404,39	5.065.842,16
Betriebskosten Wiener Wohnen	3.764.029,83	3.313.743,38
Verluste aus dem Abgang von Anlagevermögen	6.381,83	2.113,39
Rechts- und Beratungsaufwand	2.995.179,75	2.110.269,88.
	<u>119.170.932,52</u>	<u>120.309.345,45</u>

8 Erträge aus Beteiligungen

Zusammensetzung:	31.12.2021	31.12.2020
	EUR	EUR
Gewinn Wiener Wohnen Hausbetreuung GmbH	0,00	0,00
Ergebnis WISEG KG	3.611.292,09	2.957.735,58
Gewinnanteil WISEG GmbH	28.948,34	26.391,86
	<u>3.640.240,43</u>	<u>2.984.127,44</u>

9 Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Zusammensetzung:	31.12.2021	31.12.2020
	EUR	EUR
Zinserträge Darlehen Wiener Wohnen Hausbetreuung GmbH	99.398,32	122.370,66
Zinserträge Darlehen Wiener Wohnen - Kundenservice GmbH	50.635,74	59.433,65
sonstige Zinsen	187.860,93	10.331,78
	<u>337.894,99</u>	<u>192.136,09</u>

10 Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Zusammensetzung:	31.12.2021	31.12.2020
	EUR	EUR
Finanzierungsdarlehen	53.020.147,71	54.810.596,33
Versicherungsdarlehen	2.252.600,00	2.252.600,00
Landesdarlehen Sanierung	927.049,11	1.044.007,28
Wohnbauförderungsdarlehen	645.411,20	665.951,49
Hypothekardarlehen	2.410,68	7.791,20
sonstige Zinsen	976,53	2.364,83
Sanierungsdarlehen	6.880,95	7.503,73
Zinsabgrenzung	-1.358,07	18.048,14
	<u>56.854.118,11</u>	<u>58.808.863,00</u>

Eine Abgrenzung des Zinsaufwandes per 31.12.2021 wurde durchgeführt.

11 Finanzergebnis

Entwicklung des Finanzerfolges:

Das Finanzergebnis beträgt im Geschäftsjahr 2021 EUR -52.875.982,69 (Vorjahr: EUR -55.632.599,47) und hat sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 2.756.616,78 bzw. 4,96 % verbessert.

12 Ergebnis vor Steuern

Das Ergebnis vor Steuern beträgt im Geschäftsjahr 2021 EUR 2.135.491,51 (Vorjahr: EUR -21.256.958,80) und hat sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 23.392.450,31 verändert.

13 Steuern vom Einkommen

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

Die Steuern vom Einkommen setzen sich hauptsächlich aus Steuern auf Zinserträge und der Immobilien-Ertragssteuer zusammen und betragen EUR 169.162,97 (Vorjahr: EUR 181.623,50)

14 Ergebnis nach Steuern

Das Ergebnis nach Steuern beträgt im Geschäftsjahr 2021 EUR 1.966.328,54 (Vorjahr: EUR -21.438.582,30) und hat sich somit gegenüber dem Vorjahr um EUR 23.404.910,84 verändert.

15 Jahresüberschuss/-fehlbetrag

Der Jahresüberschuss beträgt im Geschäftsjahr 2021 EUR 1.966.328,54 (Vorjahr: EUR -21.438.582,30) und hat sich somit gegenüber dem Vorjahr um EUR 23.404.910,84 verändert.

16 Jahresgewinn/-verlust

Der Jahresgewinn beträgt im Geschäftsjahr 2021 EUR 1.966.328,54 (Vorjahr: EUR -21.438.582,30) und hat sich somit gegenüber dem Vorjahr um EUR 23.404.910,84 verändert.

V. ZUSATZANGABEN

1 Geschäftsführung der Gesellschaft

Im Berichtsjahr waren tätig:

		Dienstpostenbewertung:
als Direktorin:	Mag.a Karin RAMSER	A IX-L – SF – A002 bzw. MG_I
als Vizedirektor*innen:	Michaela BANKEL (bis 31.10.2021)	A VIII – SF – A001 bzw. MG_III 2/ 2
	Mag. (FH) Daniel MILOVIC-BRAUN	A VIII – SF – A001 bzw. MG_III 2/ 2
	Ing. Mag. Thomas MACHANEC, MSc.	A VIII – SF – A002 bzw. MG_III 2/ 2
	Mag. Johannes PRITZ (ab 01.11.2021)	A VIII – SF – A002 bzw. MG_III 2/ 2

2 Aktive Bedienstete

Im Berichtsjahr waren durchschnittlich 295 Beamt*innen, 433 Vertragsbedienstete, 18 Lehrlinge und im Durchschnitt 1.066 Hausbesorger*innen beschäftigt.

3 Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Ende des Geschäftsjahres

Hinsichtlich Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Ende des Geschäftsjahres wird auf die Ausführungen im Lagebericht unter Punkt 2.2.4 Krieg Ukraine / Russland verwiesen.

VI. AUFGLIEDERUNGEN UND ERLÄUTERUNGEN ZU DEN POSTEN DES JAHRESABSCHLUSSES

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

	Bilanzwert am 31.12.2021 (Bilanzwert Vorjahr)	Restlaufzeit bis zu ei- nem Jahr (Werte Vorjahr)	Restlaufzeit über einem Jahr (Werte Vorjahr)
Forderungen aus Lieferun- gen und Leistungen	25.025.476,03 (27.082.180,95)	25.025.476,03 (27.082.180,95)	0,00 (0,00)
Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	132.830.375,68 (169.684.449,10)	22.872.250,05 (27.472.468,15)	109.958.125,63 (142.211.980,95)
Summe	157.855.851,71 (196.766.630,05)	47.897.726,08 (54.554.649,10)	109.958.125,63 (142.211.980,95)

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

	Bilanzwert am 31.12.2021 (Bilanzwert Vorjahr)	Restlaufzeit bis zu einem Jahr (Werte Vorjahr)	Restlaufzeit zwi- schen einem und fünf Jahren (Werte Vorjahr)	Restlaufzeit über fünf Jahren (Werte Vorjahr)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditin- stituten	2.368.699.320,40 (2.339.585.173,81)	254.103.607,43 (170.885.649,31)	1.318.072.233,64 (1.163.388.637,94)	796.523.479,33 (1.005.310.886,56)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	117.526.487,06 (106.509.052,70)	117.526.487,06 (106.509.052,70)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbind- lichkeiten	366.304.313,89 (297.254.768,61)	130.086.251,23 (49.615.984,75)	61.732.820,33 (66.481.773,79)	174.485.242,33 (181.157.010,07)
Summe	2.852.530.121,35 (2.743.348.995,12)	501.716.345,72 (327.010.686,76)	1.379.805.053,97 (1.229.870.411,70)	971.008.721,66 (1.186.467.896,63)

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

	Bilanzwert am 31.12.2021	Hypothekarische Besicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.368.699.320,40	0
Sonstige Verbindlichkeiten	366.304.313,89	186.326.415,20
Summe	2.735.003.634,29	186.326.415,20

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

Die Direktorin



Mag.^a Karin Ramser

Wien, am 20. April 2022

Stadt Wien - Wiener Wohnen

ANLAGENSPIEGEL
zum 31.12.2021

	Anschaffungs-/Herstellungskosten				Stand 31.12.2021	Stand 1.1.2021	kumulierte Abschreibungen			Stand 31.12.2021	Stand 1.1.2021	Buchwerte	
	Stand 1.1.2021	Zugänge/Nachaktivierung	Abgänge	Umbuchungen			Abschreibungen	Zuschreibungen	Abgänge			Stand 31.12.2021	Stand 1.1.2021
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
A. Anlagevermögen													
I. Immaterielle Vermögensgegenstände													
1. Software	9.222.960,11	2.603,00	0,00	0,00	9.225.563,11	9.218.901,28	2.961,46	0,00	0,00	9.221.862,74	4.058,83	3.700,37	
II. Sachanlagen													
1. Grundstücke und Bauten	11.240.816.322,54	61.599.987,24	-3.929.850,75	48.905.364,76	11.347.391.823,79	2.634.096.973,30	151.936.660,22	0,00	-93.969,31	2.785.939.664,21	8.606.719.349,24	8.561.452.159,58	
davon Grundwert	5.820.571.892,57	0,00	-3.633.771,94	0,00	5.816.938.120,63	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.820.571.892,57	5.816.938.120,63	
2. Maschinen	12.588.241,28	1.880,77	-591.059,60	0,00	11.999.062,45	12.506.739,41	52.299,31	0,00	-591.971,62	11.967.067,10	81.501,87	31.995,35	
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.961.721,18	6.165,02	-438.364,80	0,00	2.529.521,40	2.782.202,98	70.059,17	0,00	-433.297,61	2.418.964,54	179.518,20	110.556,86	
4. Anlagen in Bau	235.593.320,43	103.899.741,50	0,00	-48.905.364,76	290.587.697,17	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	235.593.320,43	290.587.697,17	
	11.491.959.605,43	165.507.774,53	-4.959.275,15	0,00	11.652.508.104,81	2.649.385.915,69	152.059.018,70	0,00	-1.119.238,54	2.800.325.695,85	8.842.573.689,74	8.852.182.408,96	
III. Finanzanlagen													
1. Beteiligungen	172.783.180,24	4.688.602,75	0,00	0,00	177.471.782,99	376.821,34	0,00	0,00	0,00	376.821,34	172.406.358,90	177.094.961,65	
2. sonstige Ausleihungen	6.254.031,74	0,00	-1.163.526,75	0,00	5.090.504,99	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.254.031,74	5.090.504,99	
	179.037.211,98	4.688.602,75	-1.163.526,75	0,00	182.562.287,98	376.821,34	0,00	0,00	0,00	376.821,34	178.660.390,64	182.185.466,64	
SUMME ANLAGENSPIEGEL	11.680.219.777,52	170.198.980,28	-6.122.801,90	0,00	11.844.295.955,90	2.658.981.638,31	152.061.980,16	0,00	-1.119.238,54	2.809.924.379,93	9.021.238.139,21	9.034.371.575,97	

Beteiligungsspiegel

Kapitalgesellschaften	Stichtag	Kapitalanteil	Eigenkapital zum Stichtag		Jahresüberschuss/ - fehlbetrag	
Wiener Wohnen Hausbetreuung GmbH	31.12.2021	100%	33.209.040,42	EUR	3.346.439,98	EUR
Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH	31.12.2021	100%	1.492.903,50	EUR	423.620,91	EUR
WGEG Wiener Gemeindewohnungs Entwicklungsgesellschaft m.b.H.	31.12.2021	49%	62.801.607,03	EUR -	8.370,73	EUR
Wiener Substanzerhaltungsg.m.b.H.	31.12.2021	5%	613.966,81	EUR	578.966,81	EUR
Personengesellschaft	Stichtag	Kommanditisten- einlage	Eigenkapital zum Stichtag		Jahresüberschuss/ - fehlbetrag	
WISEG Wiener Substanzerhaltungsg.m.b.H. & Co KG	31.12.2021	EUR 1.000.000,00	143.636.755,69	EUR	3.142.570,06	EUR

Lagebericht



**Stadt
Wien**

Wiener Wohnen

Lagebericht zum Jahresabschluss 2021

1 Bericht über den Geschäftsverlauf und die wirtschaftliche Lage

1.1 Darstellung und Analyse des Geschäftsverlaufes und des Geschäftsergebnisses

Das Jahr 2021 wurde mit einem positiven **Ergebnis nach Steuern** in Höhe von rund EUR 2,0 Mio. abgeschlossen. Der von Wiener Wohnen eingeschlagene Weg der wirtschaftlichen Konsolidierung wird weitergeführt.

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

selbst verwalteten Mietobjekte	Jahr	
	2021	2020
Mietwohnungen	209.738	209.687
der Garagenstell- und Abstellplätze	46.790	46.695
Lokale	4.898	4.906
Magazine	5.378	5.444
Dienstwohnungen	980	1.074

von WISEG verwaltet	Jahr	
	2021	2020
Mietwohnungen	1.682	1.668
Dienstwohnungen	11	11

von Fremdverwaltungen verwaltet	Jahr	
	2021	2020
Wohnungen	7.879	7.709
Dienstwohnungen	19	20

Die Steigerung bei der von der WISEG verwalteten Mietobjekten resultiert hauptsächlich aus der Einbringung von Wohnhäusern.

Die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen konnte im Jahr 2021 **Umsatzerlöse** in Höhe von EUR 1.063,7 Mio. erzielen (Vergleich 2020: EUR 1.040,2 Mio.) und beendete das Wirtschaftsjahr mit einem Ergebnis vor Steuern in Höhe von EUR 2,1 Mio. (Vergleich 2020: EUR -21,3 Mio.).

Durch das positiv abgeschlossene Geschäftsjahr 2021 wurde der Bilanzverlust um rund EUR 2,0 Mio. auf rund EUR – 812,2 Mio. reduziert (Vergleich 2020: EUR – 814,2 Mio.). Dem gegenüber stehen ungebundene Kapitalrücklagen in der Höhe von EUR 6.689,0 Mio. wodurch sich ein positives Eigenkapital von EUR 5.876,8 Mio. und eine Eigenkapitalquote von 63,99% ergibt.

Die **Bilanzsumme** des Berichtsjahres betrug EUR 9.414,7 Mio. (Vergleich 2020: EUR 9.313,5 Mio.).

Im Jahr 2021 wurden Finanzierungen bei externen Kreditgebern in der Höhe von EUR 200 Mio. aufgenommen. Es wurden Darlehen vom Land Wien (Landesdarlehen und Wohnbauförderungsdarlehen) in Höhe von EUR 9,6 Mio. an Wiener Wohnen ausbezahlt (Vergleich 2020: EUR 2,9 Mio.).

Im Geschäftsjahr 2021 wurden Finanzierungen in der Höhe von EUR 170,9 Mio. rückgeführt, insgesamt beliefen sich die Tilgungen von Fremdkapital auf EUR 193,5 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

Geldflussrechnung	2021	2020
1. Ergebnis vor Steuern	2.135.491,51	-21.256.958,80
2. +/- Abschreibungen/ Zuschreibungen auf Vermögensgegenstände des Investitionsbereichs	152.821.854,31	151.384.576,17
a. + Abschreibungen (ohne Finanzanlagen)	152.821.854,31	151.384.576,17
3. -/+ Gewinn/ Verlust aus dem Abgang von Vermögensgegenständen des Investitionsbereichs	-11.896,05	0,07
a. + Erträge aus dem Abgang von Finanzanlagen und sonstigen Finanzinvestitionen	-11.896,05	0,07
4. Cashflow aus dem Ergebnis	154.945.449,77	130.127.617,44
5. -/+ Vorräte	0,00	0,00
6. -/+ Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.031.670,14	-8.718.441,82
7. -/+ Forderungen gegenüber verbundene Unternehmen	25.034,78	-12.107,68
8. -/+ Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	2.963.690,46	6.085.246,18
9. -/+ sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	33.890.382,96	22.233.985,22
10. -/+ aktive Rechnungsabgrenzungsposten	-7.309.281,63	535.000,48
11. +/- Rückstellungen für Abfertigungen und Pensionen	41.442.916,50	67.596.532,12
12. +/- sonstige Rückstellungen	-13.358.800,46	-2.353.902,74
13. +/- Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	11.017.434,36	3.009.982,74
14. +/- Verbindlichkeiten gegenüber verbundene Unternehmen	-75.047,15	17.918,32
15. +/- sonstige Verbindlichkeiten	69.124.592,43	-33.642.864,05
16. +/- passive Rechnungsabgrenzungsposten	-3.165.501,68	-11.864.159,60
17. +/- Investitionszuschüsse	-35.108.674,82	-12.512.966,51
18. Cashflow aus der operativen Tätigkeit vor Steuern	256.423.865,66	160.501.840,10
19. - Zahlungen für Ertragssteuern	-169.162,97	-181.623,50
a. - Steuern vom Einkommen und Ertrag	-169.162,97	-181.623,50
20. Cashflow aus der operativen Tätigkeit	256.254.702,69	160.320.216,60
21. + Einzahlungen aus Anlagenabgang (ohne Finanzanlagen)	4.255.585,26	3.718.821,02
a. + Erträge aus Anlagenabgang	11.896,05	-0,07
b. + Abgänge lt. Anlagenspiegel zu Buchwerten	4.243.689,21	3.718.821,09
c. +/- Forderungen aus Anlagenverkauf (ohne Finanzanlagen)		
22. - Auszahlungen für Anlagenzugang (ohne Finanzinvestitionen)	-165.510.377,53	-145.909.402,19
a. - Zugänge lt. Anlagenspiegel	-165.510.377,53	-145.909.402,19
23. - Auszahlungen für Finanzanlagenzugang und sonstige Finanzinvestitionen	-4.688.602,75	-16.491.477,93
a. - Zugänge lt. Anlagenspiegel	-4.688.602,75	-16.491.477,93
24. Nettogeldfluss aus der Investitionstätigkeit	-165.943.395,02	-158.682.059,10
25. - Rückzahlung von Eigenkapital	260.513,05	11.251.706,00
a. - Rückzahlungen von Nennkapital	260.513,05	11.251.706,00
26. + Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von Finanzkrediten	200.000.000,00	75.000.000,00
a. + Aufnahme von Bankkrediten	200.000.000,00	75.000.000,00
27. - Auszahlungen für die Tilgung von Anleihen und der Rückzahlung von Finanzkrediten	-170.885.853,41	-107.893.055,92
a. - Rückzahlung von Bankkrediten	-170.885.853,41	-107.893.055,92
b. - Rückzahlung sonstiger Finanzkredite		
28. - Auszahlungen für Zinsen und ähnliche Aufwendungen	0,00	0,00
29. Nettogeldfluss aus der Finanzierungstätigkeit	29.374.659,64	-21.641.349,92
30. zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	119.685.967,31	-20.003.192,42
31. Finanzmittelbestand am Beginn der Periode	77.388.885,06	97.392.077,48
32. Finanzmittelbestand am Ende der Periode	197.074.852,37	77.388.885,06

1.2.1.2 Finanzwirtschaftliche Analyse

Die Angabe der Werte erfolgt in durch 1.000 teilbare Beträge, wodurch Rundungsdifferenzen möglich sind.

AKTIVA	31.12.2021
langfristig gebundene Mittel	in Tsd. EUR
Anlagevermögen	
Immaterielles Vermögen	4
Sachanlagen	8.852.182
Finanzanlagen	182.185
	9.034.372
<i>langfristiges Umlaufvermögen</i>	
sonstige Forderungen	109.958
	9.144.330
kurzfristig gebundene Mittel	
<i>kurzfristiges Umlaufvermögen</i>	
Lieferforderungen	25.025
sonstige Forderungen	22.872
flüssige Mittel	197.075
	244.972
Rechnungsabgrenzungsposten	25.392
	270.364
Summe Aktiva	9.414.694

PASSIVA **31.12.2021**
eigene Mittel **in Tsd. EUR**

Eigenkapital	
Versteuerte Rücklagen	6.689.000
Bilanzverlust	812.204
	5.876.796

Investitionszuschüsse	147.381
	6.024.177

fremde Mittel
langfristiges Fremdkapital

langfristige Rückstellungen	361.094
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.114.596
sonstige Verbindlichkeiten	236.218
	2.711.908

kurzfristiges Fremdkapital

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	254.104
Lieferverbindlichkeiten	117.526
kurzfristige Rückstellungen	43.927
sonstige Verbindlichkeiten	130.086
	545.643

Rechnungsabgrenzungsposten	132.966
	678.609

Summe Passiva	9.414.694
----------------------	------------------

1.2.1.3 Eigenkapitalquote

Die Eigenkapitalquote ist im Geschäftsjahr 2021 gegenüber dem Vorjahr leicht gesunken.

	Lfd. Jahr	Vorjahr
Eigenkapitalquote		
Eigenkapitalquote (Eigenkapital+Investitionszuschüsse)/ Bilanzsumme	63,99%	65,04%

1.2.2 Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

1.2.2.1 Mitarbeiter*innenanzahl

Im Berichtsjahr waren durchschnittlich 295 Beamtinnen und Beamte, 433 Vertragsbedienstete und 18 Lehrlinge beschäftigt. Außerdem waren im Durchschnitt 1.066 Hausbesorgerinnen und Hausbesorger beschäftigt.

1.2.2.2 Projekte- und Schwerpunkte

Internationalen Bauausstellung - kurz IBA Wien 2022

Mit der IBA_Wien 2022 wurde erstmals in Wien eine Internationale Bauausstellung ins Leben gerufen. Wien stellt sich damit die Aufgabe, wegweisende Lösungsvorschläge und Zugänge zu den Herausforderungen unserer Zeit zu entwickeln. Im Zentrum steht das Thema des "Neuen sozialen Wohnens". Alltägliche Handlungsmuster und Abläufe werden im Hinblick auf Aktualität und Treffsicherheit hinterfragt und bei Bedarf neu verhandelt; neue Akteur*innen bringen sich ein, und stadt-, wohnungs- sowie sozialpolitische Instrumente und Strategien werden neu oder erstmals miteinander verknüpft.

Wiener Wohnen beteiligt sich mit dem Zielgebiet/Quartier PAHO und setzt dort u.a. die im folgenden angeführten Projekte um:

Mehrgenerationenplatz

Projektbeginn 14.02.2020 – Projektende 31.12.2022

Zentral verortet und leicht erreichbar - gleich am Anfang des Bergtaidingwegs, an der Ecke zur Ada-Christen-Gasse entsteht beim neu gestalteten "Entreé" - in unmittelbarer Nähe des Senior*innenhaus Haus Laaerberg - auf der Grünfläche von Wiener Wohnen ein neuer Ort der Begegnung: der Mehrgenerationenplatz. Die barrierefreie und versickerungsoffene Bodenpflasterung und die bepflanzte Sitzbucht mit unterschiedlichen Sitzhöhen sind öffentlich zugänglich: sie steht allen Bewohner*innen und Besucher*innen der Per-Albin-Hanson-Siedlung (PAHO) zur Verfügung und laden viele unterschiedliche Menschen zum gemeinsamen Verweilen im Grünraum ein. Die begrünte Pergola bringt den Menschen an heißen Tagen Abkühlung und die nötige Erfrischung.

Nachrüstung Aufzugsanlagen

Projektbeginn 15.02.2021 – Projektende 31.12.2022

Um die Barrierefreiheit und Altersgerechtigkeit in der Siedlung zu verbessern, soll im Zuge der IBA als Pilotprojekt in zwei Stiegen ein Aufzugsumbau getestet werden. Das Ziel des Umbaus ist es, den Aufzugsein- und -ausstieg auf allen Etagen möglich zu machen. Damit wäre der barrierefreie Zugang vom Stiegenhauseingang bis zur Wohnungstüre möglich – hunderte Wohnungen könnten so im Bestand barrierefrei zugänglich gemacht werden. Folgende Wohnhausanlagen wurden in der Per-Albin-Hansson-Siedlung-Ost nach einem Evaluierungsprozess identifiziert:

- Personenaufzug: Felix-Grafe-Gasse 4, Stiege 147
- Plattformlift: Wendstattgasse 15, Stiege 86)

"Heimspiel" - Kooperation mit SOS Kinderdorf Wien

Projektbeginn 09.02.2021 – Projektende 31.12.2021

Die Grundidee des Projektes Heimspiel ist es, Spielraum für Mädchen und Burschen im Alter von 4-10 Jahren durch das Medium "Fußballspiels in der Stadt" (zurück) zu erobern und damit eine grundsätzliche Toleranz für die Grünraumnutzung durch Kinder / Jugendliche zu fördern, da ältere Menschen mehr Verständnis für jüngere Kinder haben. Betreutes Fußball-Angebot bzw. Spiel und Bewegung in der PAHO für Kinder zwischen 4 und 10 Jahren wurde 2021 umgesetzt.

Neugestaltung Durchgänge Olof-Palme-Hof

Projektbeginn 13.01.2020 – Projektende 31.12.2022

Um das Sicherheitsgefühl für die Bewohner*innen zu steigern, werden im Rahmen der IBA fünf Durchgänge zum Olof-Palme-Hof neugestaltet. Konkret geplant sind eine neue spezielle Wandgestaltung mit Walzentechnik, eine neue energieeffiziente Beleuchtung und die Montage von Handläufen, um auch Barrierefreiheit für mobilitätseingeschränkte Personen ermöglichen zu können.

Beleuchtung Kellerräume & Stiegenhäuser

Projektbeginn 19.01.2021 – Projektende 31.12.2021

Bei der Maßnahme "Beleuchtung Kellerräume & Stiegenhäuser" wurden, zusammen mit dem Referat Energietechnik, neue klimaschonende, Betriebskosten senkende Beleuchtungskörper in der Walter-Lindenbaum-Gasse 4/ Stiegen 102-104 in den Stiegenhäusern und Kellerräumen installiert. Ziel war hierbei die Aufwertung der Beleuchtungs- und Sicherheitslage für die Bewohner*innen.

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 2.2.4 Krieg Ukraine / Russland 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 Jahr 2020 wurde hierzu auch das Bauprogramm „Gemeindebau(t)“ auf den Weg gebracht.

In weiterer Folge sollen die Sanierungszyklen der einzelnen Wohnhausanlagen, durch die Forcierung der Sanierungsvorhaben, weiter verkürzt werden.

Im Jahr 2022 wird Wiener Wohnen überdies weitere Schritte in Richtung Digitalisierung der Unternehmung setzen und die Aktivitäten im Bereich Kunden*innenservice weiter ausbauen.

Die Dekarbonisierung der Gemeindebauten ist ebenfalls ein wichtiger Baustein in der zukünftigen Unternehmensentwicklung, diese sollen bis 2040 gasfrei werden.

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 Einnahmenschwunds durch leerstehende 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 hauptsächlich aus Mieterträgen, Zuschüssen gemäß WWFSG 1989 (Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz) sowie durch die Aufnahme von Fremdmitteln bei externen Kapitalgebern oder Förderstellen.

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.

Die Basis für die Bildung einer Pensionsrückstellung der Unternehmung Wiener Wohnen bildet die Pensionsrückstellung der Stadt Wien die im Rahmen der VRV 2015 gebildet wird, die Berechnung dieser erfolgt durch externe Aktuarien. Hinsichtlich des sich daraus für Wiener Wohnen ableitenden Rückstellungsbetrags bestehen Unsicherheiten für Wiener Wohnen.

Die Absicherung des Zinsänderungsrisikos wird durch einen hohen Anteil fix verzinsten Darlehen an der Gesamtsumme aller Darlehen gewährleistet (2021: 84,5 % 2020: 79,8%).

2.2.3 COVID 19

Im Geschäftsjahr 2021 waren bei Wiener Wohnen weiterhin Auswirkungen der COVID 19 Pandemie bemerkbar und hatten auch Einfluss auf den Geschäftsbetrieb. Zum aktuellen Zeitpunkt sind u.a. folgende Auswirkungen bekannt:

- Delogierungen: In den Phasen eines Lockdowns fanden Delogierungen nur aufgrund von folgenden Kündigungsgründen statt: Unleidliches Verhalten, Nichtbenützung des Mietgegenstandes, unzulässige (also gänzliche) Untervermietung und Verlassenschaften. In den Wochen/Monaten zwischen den Lockdowns fanden wegen des Kündigungsgrundes „Nichtbezahlung des Mietzinses“ ausschließlich Delogierungen statt, die ihren Ursprung, also den Beginn der Nichtbezahlung des Mietzinses, vor dem März 2020 und damit vor Ausbruch der Pandemie in Österreich hatten.
- Vermietungen: Bedingt durch Lockdowns und den dadurch eingeschränkten persönlichen Kontakt kam es einerseits zu Verzögerungen bei der Rücknahme von Wohnungen, andererseits wurde die Neuvermietung von Mietobjekten beeinträchtigt.
- Mietzahlungen: Es zeigt sich das die Anzahl der Mieter*innen mit Zahlungsverzug auch 2021 gestiegen ist, in weiterer Folge nehmen dementsprechend auch die Stundungsvereinbarungen oder Ratenplänen zu. Es wird versucht, Kontakt mit den Mieter*innen herzustellen und Ratenvereinbarungen abzuschließen und die Mieter*innen zu den sozialen Stellen bezüglich einer Unterstützungsleistung zu bekommen. Es wurde 2021 gemeinsam mit der Wohnungssicherungsstelle ein Sonderprozess bezüglich der Covidhilfen vereinbart.
- Sanierungen/Instandhaltungsarbeiten/Leerwohnungsinstandsetzungen: Durch Unterbrechungen der Lieferketten kommt es zu Verzögerungen, da Materialien nicht geliefert werden können. Durch Preissteigerungen werden Projekte verteuert, der Fachkräftemangel ist mittlerweile deutlich bemerkbar. Die Bauwirtschaft scheint an ihre Kapazitätsgrenzen zu stoßen.
- Liquidität: Die Pandemie hatte keine wesentlichen, negativen Auswirkungen auf die Liquiditätssituation der Unternehmung.

2.2.4 Krieg Ukraine / Russland

Die kriegerische Auseinandersetzung zwischen Russland und der Ukraine wird Auswirkungen auf die Unternehmung Stadt Wien – Wiener Wohnen haben.

Noch ist jedoch nicht abzusehen welche genauen Auswirkungen und in welchem Ausmaß diese Krise die Unternehmung treffen wird. Momentan wird mit einer Verknappung und Verteuerung von Rohstoffen gerechnet, des Weiteren kann es mit hoher Wahrscheinlichkeit zu Verzögerungen bei Lieferketten und damit einhergehend auch zu Kapazitätsengpässen bei ausführenden Firmen kommen. Das Ausbleiben von Facharbeitern aus der Ukraine bzw. Russland wird die Personalsituation im Bau- und Baunebengewerbe weiter anspannen.

In weiterer Folge ist mit einer verstärkten Fluchtbewegung aus den Kriegsgebieten zu rechnen. Dies wird auch dazu führen, dass der Bedarf an Wohnungen, speziell im sozialem Wohnbau, zunehmen wird.

3 Bericht über Forschung und Entwicklung

2021 wurde wie in den Vorjahren an der organisatorischen Weiterentwicklung der Unternehmung gearbeitet. Schwerpunkt ist weiterhin die Digitalisierung der gesamten Unternehmung.

2021 wurde die Kompetenzstelle Wissenschaft gegründet. Sie dient als Anlaufstelle für wissenschaftliche Anfragen und Forschungsk Kooperationen für Wiener Wohnen und Ihren Töchtern.

3 Bericht über Forschung und Entwicklung

2021 wurde wie in den Vorjahren an der organisatorischen Weiterentwicklung der Unternehmung gearbeitet. Schwerpunkt ist weiterhin die Digitalisierung der gesamten Unternehmung.

2021 wurde die Kompetenzstelle Wissenschaft gegründet. Sie dient als Anlaufstelle für wissenschaftliche Anfragen und Forschungs Kooperationen für Wiener Wohnen und Ihren Töchtern.

Zudem hat sich Wiener Wohnen 2021 in Zusammenarbeit mit Forschungseinrichtungen intensiv mit der „Dekarbonisierung der Wiener Gemeindebauten“ auseinandergesetzt.

Im Rahmen der Internationalen Bauausstellung - kurz IBA Wien 2022 – hat Wiener Wohnen in der Per-Albin-Hansson-Siedlung Ost ein Programm mit über 20 Pilotprojekten gestartet, um die Siedlung für die Bewohner*innen attraktiver zu gestalten. Ziel ist es, Maßnahmen auszuprobieren und diese wissenschaftlich zu evaluieren und in der Folge die eigenen Dienstleistungen zu verbessern. Der Fokus liegt dabei auf der Verbesserung der Barrierefreiheit, der Mobilität, der Nachbarschaften, des Sicherheitsgefühls und des Hitzeschutzes.

Die Direktorin



Mag.^a Karin Ramser

Wien, am 20. April 2022