

# Wirtschaftsplan 2020

## der Unternehmung Stadt Wien – Wiener Wohnen

Verfasser: Fachbereich Betriebswirtschaft

Verfasst am: 26. September 2019

## Allgemeines

Der Gemeinderat hat am 29. April 1999 das Statut für Wiener Wohnen beschlossen. Gemäß § 15 ist jährlich ein Wirtschaftsplan zu erstellen. Dieser setzt sich aus vier Teilplänen zusammen:

- |    |                                |       |
|----|--------------------------------|-------|
| A) | Erfolgsplan                    | S. 3  |
| B) | Investitionsplan               | S. 7  |
| C) | Finanzschuldenrückzahlungsplan | S. 9  |
| D) | Finanzierungsplan              | S. 11 |

## Erfolgsplan

Der Erfolgsplan beinhaltet eine Zusammenstellung aller voraussehbaren Erträge und Aufwände des Wirtschaftsjahres.

	<b>Plan 2019</b>	<b>Plan 2020</b>
	alle Beträge in EUR	
Umsatzerlöse	1.018.506.000	1.071.613.000
Sonstige betriebliche Erträge	74.626.000	42.603.000
Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsverleistungen	-573.820.000	-589.556.000
Löhne	-53.345.000	-52.113.000
Gehälter	-42.436.000	-39.967.000
Aufwendungen für Abfertigungen	-4.019.000	-4.163.000
Aufwendungen für Altersversorgung	-31.310.000	-38.447.000
Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene So- zialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	-21.528.000	-20.090.000
Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-147.921.000	-147.621.000
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-157.177.000	-162.003.000
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>61.576.000</b>	<b>60.256.000</b>
Erträge aus Beteiligungen	0	0
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	224.000	224.000
Aufwendungen aus Finanzanlagen und aus Wert- papieren des Umlaufvermögens	0	0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-59.969.000	-59.825.000
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-59.745.000</b>	<b>-59.601.000</b>
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>1.831.000</b>	<b>655.000</b>
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-781.000	-155.000
<b>Jahresergebnis</b>	<b>1.050.000</b>	<b>500.000</b>

## Erläuterungen zum Erfolgsplan

Unter der Position **Umsatzerlöse** werden alle Erträge aus der Vermietung und Verpachtung von eigen- und fremdverwalteten Mietobjekten und diversen Kostenersätzen zusammengefasst. Die **sonstigen betrieblichen Erträge** umfassen im Wesentlichen Erträge aus Förderungen des Landes Wien, Auflösung von Rückstellungen sowie Wertberichtigungen und Versicherungsentschädigungen.

Unter **Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen** werden alle aufwandswirksamen Ausgaben zusammengefasst, die für Wohnhausanlagen und die darin befindlichen Mieteinheiten und Anlagen anfallen. Dies betrifft unter anderem Befundungen, Wartungen, Gebrechensbehebungen und Instandhaltungen sowie die angefallenen Betriebskosten. Zur Vereinfachung der Darstellung werden die Auflösungen von Rückstellungen im Wirtschaftsplan als Erlöse dargestellt. Im Rahmen der Erstellung des Jahresabschlusses erfolgt die Reduzierung des entsprechenden Aufwandskontos.

Im Bereich der **Löhne und Gehälter** wurde gemäß Dienstpostenplan für Erhöhungen, wie eine allfällige Valorisierung und Vorrückungen, Vorsorge getroffen. Entsprechend wurden auch die **Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben** sowie vom **Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge** angepasst.

Die **Abschreibungen** der Wirtschaftsgüter ergeben sich hauptsächlich aus der Abschreibung von Wohnhausanlagen. Diese zeigen einen konstanten Aufwand für Investitionstätigkeit für Sanierungen und Wohnungsverbesserungen.

Die Position **sonstige betriebliche Aufwendungen** umfasst den Wohnhausanlagen nicht direkt zurechenbare Ausgaben. Der Anstieg resultiert aus Maßnahmen zur Weiterentwicklung der Prozesse und Servicequalität von Wiener Wohnen.

Die Position **Zinsen und ähnliche Aufwendungen** reduziert sich im Vergleich zum Wirtschaftsplan 2019. Dieser Umstand ergibt sich einerseits durch das konstante Absinken der Finanzverbindlichkeiten in den letzten Jahren, andererseits konnten, durch das derzeitige niedrige Zinsniveau, langfristige Finanzierungen zu attraktiven Konditionen abgeschlossen werden.

Wiener Wohnen sieht für 2020 folgenden Dienstpostenplan vor (Vergleich mit Plan 2019):

	<i>Plan 2019</i>	<i>Plan 2020</i>
A / IX	2	2
A / VIII	4	4
A / VII	9	10
A / III	14	16
B / VII	45	52
B / VI	85	79
B / III	159	174
C / V	65	71
C / IV	146	136
C / III	170	160
D / D1	4	1
3 / 3P	16	14
SV	1	1
III / 2	20	40
<b>Zwischensumme I</b>	<b>740</b>	<b>760</b>
Abordnung	4	3
<b>Zwischensumme II</b>	<b>744</b>	<b>763</b>
Ausbildungsposten	15	15
Zuteilung mit Kostentragung	0	0
Zusätzliche Dienstpostenbeantragungen	0	0
<b>Gesamt</b>	<b>759</b>	<b>778</b>

## Erläuterungen zum Dienstpostenplan

Es wird darauf hingewiesen, dass die beschäftigten HausbesorgerInnen nicht im Dienstpostenplan geführt werden.

## Investitionsplan

Laut § 17 des Statutes ist der Investitionsplan folgendermaßen zu untergliedern:

1. Unbewegliche Wirtschaftsgüter
  - 1.1. Grundstücksankäufe
  - 1.2. Neubauten, wobei die Vorhaben einzeln anzuführen sind.
  - 1.3. Investitionen in bestehende Wohnhäuser, wobei Vorhaben mit einem Investitionsbedarf über dem Hundertfachen des Wertes gemäß § 88 Abs. 1 lit. e WStV einzeln anzuführen sind.
2. Bewegliche Wirtschaftsgüter
3. Immaterielle Wirtschaftsgüter

Folgende Werte werden für das Jahr 2020 geplant (Vergleich mit Plan 2019):

	<i>Plan 2019</i>	<i>Plan 2020</i>
	[Beträge in EUR]	
Unbewegliche Wirtschaftsgüter	184.590.000	180.330.000
<i>Grundstücksankäufe</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Neubauvorhaben</i>	<i>0</i>	<i>100.000</i>
<i>Investitionen in bestehende Wohnhäuser</i>	<i>184.590.000</i>	<i>180.230.000</i>
<i>(Vorhaben mit einem Bedarf über dem</i>		
<i>hundertfachen Wert gemäß</i>		
<i>§ 88 Abs. 1 lit. e WStV siehe Erläuterungen)</i>		
 Bewegliche Wirtschaftsgüter	 363.000	 160.000
 Immaterielle Wirtschaftsgüter	 5.000	 1.000
 Geringwertige Wirtschaftsgüter	 1.616.000	 1.280.000
 <b>Summe</b>	 <b>186.574.000</b>	 <b>181.771.000</b>

## Erläuterungen zum Investitionsplan

### Neubauvorhaben

	voraussichtliche Gesamtinvestition	Plan 2020
	[Beträge in EUR]	
04., Schäffergasse 10-12 / Preßgasse 2	7.000.000	100.000

### Vorhaben mit einem Investitionsbedarf

#### über dem hundertfachen Wert gemäß § 88 Abs. 1 lit. e WStV

	voraussichtliche Gesamtinvestition	Plan 2020
	[Beträge in EUR]	
21., Jedleseer Strasse 79-95	88.212.000	10.000.000
15., Mareschgasse 4 („Wohnsiedlung Schmelz“)	55.805.000	8.600.000
22., Schuettaustrasse 1-39 („Goethehof“)	50.072.000	2.200.000
11., Wilhelm-Kress-Platz 29-30 („Salvador-Allende-Hof“)	55.000.000	1.000.000
19., Geistingergasse 1 („Karl-Marx-Hof“)	40.580.000	100.000
10., Franz-Koci-Strasse 2	38.731.000	70.000
23., Basler Gasse 50-66	43.300.000	30.000

## Finanzschuldenrückzahlungsplan

Der Finanzschuldenrückzahlungsplan hat den Geldbedarf für die Rückzahlung aufgenommener Darlehen zu enthalten.

Darlehensart	Stand am 1.1.	Plan 2020		Stand am 31.12.
		Aufnahme	Tilgung	
		[Beträge in EUR]		
Finanzierungsdarlehen	2.166.278.000	152.760.000	107.343.000	2.211.695.000
Finanzierung - Schuldschein - Banken	280.000.000	0	0	280.000.000
Landesdarlehen Sanierung	94.918.000	0	12.609.000	82.309.000
Darlehen nach dem Wohnbauförderungsgesetz	92.579.000	0	7.860.000	84.719.000
Finanzierung - Schuldschein - Versicherung	70.000.000	0	0	70.000.000
Parkometerabgabedarlehen	12.375.000	0	421.000	11.954.000
Darlehen im Rahmen des Wohnbaus, Versicherungen	1.301.000	0	570.000	731.000
DG-Ausbau I. Hauptstück (WWFSG)	1.109.000	0	514.000	595.000
Bundesdarlehen für den Wohnbau	478.000	0	29.000	449.000
Darlehen im Rahmen des Wohnbaus, Banken	92.000	0	36.000	56.000
<b>Summe</b>	<b>2.719.130.000</b>	<b>152.760.000</b>	<b>129.382.000</b>	<b>2.742.508.000</b>

## Erläuterungen zum Finanzschuldenrückzahlungsplan

Die 2020 aufzunehmenden Fremdmittel können in Form von Barvorlagen, Bankdarlehen, Förderdarlehen, Privatplatzierungen (Namensschuldverschreibungen oder Schuldscheindarlehen), Landesdarlehen oder Anleihen aufgenommen werden.

## Finanzierungsplan

Nach § 19 des Statutes hat der Finanzierungsplan eine Übersicht über den Liquiditätsverlauf während des Jahres darzustellen.

Der Finanzierungsplan hat zu enthalten:

- a) den voraussichtlichen Bedarf an flüssigen Mitteln (Geldbedarf),
- b) die zur Deckung des Geldbedarfes voraussichtlich zur Verfügung stehenden flüssigen Mittel (Geldbedeckung), einschließlich der zur Finanzierung von Bauvorhaben aufzunehmenden Fremdmittel,
- c) den voraussichtlichen Geldüberschuss oder Fehlbetrag,
- d) Maßnahmen zur Deckung eines Fehlbetrages.

	<i><b>Plan 2019</b></i>	<i><b>Plan 2020</b></i>
	[Beträge in EUR]	[Beträge in EUR]
<b>Voraussichtlicher Bedarf an flüssigen Mitteln</b>	<b>1.250.785.654</b>	<b>1.248.664.000</b>
<i>Aufwände laut Erfolgsplan</i>	1.092.305.557	1.113.940.000
- <i>Nicht kassenwirksame Aufwände</i>		
Abschreibungen (exklusive geringwertige Wirtschaftsgüter)	-146.441.041	-146.341.000
Dotierung von Rückstellungen	-22.887.465	-29.224.000
+ <i>Ausgaben laut Investitionsplan</i>	186.574.000	181.771.000
+ <i>Tilgung laut Finanzschuldenrückzahlungsplan</i>	153.600.000	129.382.000
+ <i>Bilanzstichtagsbezogene Änderungen von Forderungs-, Verbindlichkeits- und Abgrenzungspositionen</i>	-12.365.397	-864.000
<b>Mittel zur Deckung des Geldbedarfs</b>	<b>1.253.264.900</b>	<b>1.264.199.000</b>
<i>Erträge laut Erfolgsplan</i>	1.093.356.112	1.114.440.000
+ <i>Nicht im Erfolgsplan enthaltene Einnahmen</i>		
Zuschüsse zu Investitionen	28.670.000	33.000.000
+ <i>Fremdmittelaufnahmen</i>	167.240.000	152.760.000
- <i>Nicht kassenwirksame Erträge</i>		
Auflösung von Finanzierungsbeiträgen	-5.173.000	-4.803.000
Auflösungen von Rückstellungen und Abgrenzungen	-30.828.212	-31.198.000
<b>Voraussichtlicher Geldüberschuss</b>		
<i>Voraussichtlicher Kassenstand per 1.1.</i>	<b>112.332.506</b>	<b>71.626.000</b>
<i>Voraussichtlicher Bedarf an flüssigen Mitteln</i>	1.250.785.654	1.248.664.000
<i>Voraussichtliche Mittel zur Deckung (Geldbedeckung)</i>	1.253.264.900	1.264.199.000
<i>Voraussichtlicher Kassenstand per 31.12.</i>	<b>114.811.752</b>	<b>87.161.000</b>