



BERICHT

ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES

ZUM 31. DEZEMBER 2005

DER

Unternehmung Stadt Wien –

Wiener Wohnen

BERICHT

über die Prüfung des
Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2005

der

Unternehmung Stadt Wien –

Wiener Wohnen

Exemplar Nr.

Inhaltsverzeichnis

TEIL A	Seite
1. AUFTRAG UND AUFTRAGSDURCHFÜHRUNG	1
1.1. Auftragserteilung	1
1.2. Zeitpunkt, Dauer, Ort der Prüfung	1
1.3. Auskunftspersonen	1
1.4. Prüfungsunterlagen	2
1.5. Art und Umfang der Prüfungshandlungen	2
1.6. Vollständigkeitserklärung	2
1.7. Prüfungsergebnis	3
1.8. Bestätigungsvermerk	3
2. RECHTLICHE VERHÄLTNISSE	5
2.1. Allgemeines	5
2.2. Sitz, Zweck und Umfang	6
2.3. Außenstellen	7
2.4. Externe Wohnhausverwaltung	8
2.5. Kapital(-rücklage)	8
2.6. Organe	8
2.7. Vertretung	11
2.8. Wirtschaftsführung	11
2.9. Steuerliche Verhältnisse	11
2.10. Langfristige Verträge	12
2.11. Versicherungsschutz	14
3. ORGANISATION	15
3.1. Organigramm	15

4. RECHNUNGSWESEN	17
4.1. Allgemeine Organisationsgrundsätze des Rechnungswesens	17
4.2. Buchführung	18
4.3. Wirtschaftsplan	18
4.4. Jahresabschluss	19
4.5. Belegwesen und Internes Kontrollsystem	19
4.6. Aussagefähigkeit des Rechnungswesens	20
4.7. EDV-System	20

5. ALLGEMEINE WIRTSCHAFTLICHE VERHÄLTNISSE	22
5.1. Bilanz	22
5.2. Gewinn- und Verlustrechnung	24
5.3. Geldflussrechnung	25
5.4. Personalstand	26

TEIL B

I. ERLÄUTERUNG DER POSTEN DES JAHRESABSCHLUSSES	27
1. Bilanz zum 31. Dezember 2005	27
2. Gewinn- und Verlustrechnung	39

ANLAGEN

I	BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2005
II	GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2005
III	ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS
IV	ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS ZUM 31. DEZEMBER 2005
V	LAGEBERICHT ZUM JAHRESABSCHLUSS ZUM 31. DEZEMBER 2005
VI	ALLGEMEINE AUFTRAGSBEDINGUNGEN FÜR ABSCHLUSSPRÜFUNGEN

Abkürzungsverzeichnis

ABS	Allgemeine Bedingungen Sachversicherung
ADV	Automatische Datenverarbeitung
AFB	Allgemeine Feuerversicherungsbedingungen
AHVB	Allgemeine Bedingungen für die Haftpflichtversicherung
BA	Buchhaltungsabteilung
BgA	Betriebe gewerblicher Art
BGBI	Bundesgesetzblatt
EFZG	Entgeltfortzahlungsgesetz
EHVB	Ergänzende Allgemeine Bedingungen für die Haftpflichtversicherung
ESTG	Bundesgesetz vom 7. Juli 1988, BGBI Nr. 400, in der geltenden Fassung (Einkommensteuergesetz)
GWG	Geringwertige Wirtschaftsgüter
HGB	Handelsgesetzbuch vom 10. Mai 1897, RGBI S 219, in der geltenden Fassung
IFB	Investitionsfreibetrag
i.R.d.	im Rahmen des(r)
i.S.d.	im Sinne des(r)
KD	Kundendienstzentrum
KFA	Krankenfürsorgeanstalt
KÖR	Körperschaften öffentlichen Rechts
LGBl	Landesgesetzblatt
MA	Magistratsabteilung
Mio	Million(en)
MRG	Mietrechtsgesetz
o.a.	oben angeführt
rd.	rund
SAP	Systeme, Anwendungen, Produkte in der Datenverarbeitung
u. dgl.	und dergleichen
UFG	Unfallfürsorgegesetz
UStG	Bundesgesetz über die Besteuerung der Umsätze (Umsatzsteuergesetz 1994)
VersVG	Versicherungsvertragsgesetz
WFB	Wohnbauförderungsbeitrag
WStV	Wiener Stadtverfassung
WWFSG	Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz

TEIL A

1. Auftrag und Auftragsdurchführung

1.1. Auftragserteilung

Mit Schreiben vom 21. Juni 2005 der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen wurde die Consultatio Wirtschaftsprüfung GmbH & Co KEG mit der Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2005 der

**Unternehmung
Stadt Wien – Wiener Wohnen**

beauftragt.

1.2. Zeitpunkt, Dauer, Ort der Prüfung

Die Prüfungstätigkeit wurde im Zeitraum April bis Mai 2006 hauptsächlich in den Räumlichkeiten der Unternehmung Stadt Wien – Wiener Wohnen, 1082 Wien, Bartensteingasse 9, durchgeführt.

1.3. Auskunftspersonen

Die im Zuge unserer Prüfung erforderlichen mündlichen Aufklärungen und Nachweise wurden uns von den zuständigen Personen in bereitwilliger Weise erbracht, sodass ein reibungsloser Prüfungsablauf gewährleistet war.

Als Auskunftspersonen standen uns zur Verfügung:

Frau Dr. Daniela STRASSL,
Herr Mag. Roman POJAR,
Herr Mag. Heinz MEZERA,
Herr Adalbert WANDL,
Frau Dr. Barbara LEBER,
Herr Peter MÜLLER,
Frau Beatrix SCHWARZ,
Herr Werner EPPENSTEINER,
Frau Brigitte EICHHOLZER,
Frau Jovanka VUKOVIC,
sowie die uns namhaft gemachten Sachbearbeiter.

1.4. Prüfungsunterlagen

An Unterlagen standen uns für unsere Prüfung neben den Büchern und Belegen (sämtliche gescannt) alle Aufzeichnungen und Urkunden, Verträge, Protokolle sowie der gesamte Schriftverkehr der Unternehmung zur Verfügung.

1.5. Art und Umfang der Prüfungshandlungen

Unsere Prüfungshandlungen waren durch die Zielsetzung des § 269 (1) HGB sowie durch das berufsbüchliche Prüfungsverfahren bestimmt. Sie richteten sich daher vor allem darauf, festzustellen, ob die Anlage und Führung der Geschäftsbücher den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung entsprechen und ob der Jahresabschluss und der Lagebericht unter Einhaltung der Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches daraus entwickelt wurden.

1.6. Vollständigkeitserklärung

Von der Geschäftsführung wurde uns eine rechtsgültig unterfertigte Vollständigkeitserklärung, wonach alle buchungspflichtigen Aktiva und Passiva im Jahresabschluss enthalten sind, ausgehändigt, die wir zu unseren Unterlagen genommen haben.

1.7. Prüfungsergebnis

„Zusammenfassend halten wir fest, dass es sich bei der Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2005 der Unternehmung Stadt Wien – Wiener Wohnen um eine freiwillige Abschlussprüfung handelt.

Der uns vorgelegte Jahresabschluss zum 31. Dezember 2005 wurde aus dem Zahlenwerk der Buchhaltung entwickelt.

Das Rechnungswesen der Unternehmung Stadt Wien – Wiener Wohnen entspricht den gesetzlichen Vorschriften. Die Gliederungsvorschriften der §§ 224 ff HGB wurden berücksichtigt. Alle uns notwendig erscheinenden Aufklärungen und Nachweise wurden erbracht.

Im Rahmen der Prüfung konnten wir keine Tatsachen feststellen, über die gem. § 273 Abs. 2 HGB zu berichten wäre. Es wurden keine Tatsachen festgestellt, die den Bestand der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen gefährden oder ihre Entwicklung wesentlich beeinträchtigen können oder die schwerwiegende Verstöße der gesetzlichen Vertreter gegen Gesetz oder Statut erkennen lassen.

1.8. Bestätigungsvermerk

Wir haben den Jahresabschluss der Unternehmung Stadt Wien – Wiener Wohnen für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner 2005 bis 31. Dezember 2005 unter Einbeziehung der Buchführung geprüft. Die Buchführung, die Aufstellung und der Inhalt dieses Jahresabschlusses sowie des Lageberichtes in Übereinstimmung mit den österreichischen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Verantwortung besteht in der Abgabe eines Prüfungsurteils zu diesem Jahresabschluss auf der Grundlage unserer Prüfung und einer Aussage, ob der Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss steht.

Wir haben unsere Prüfung unter Beachtung der in Österreich geltenden gesetzlichen Vorschriften und Grundsätze ordnungsgemäßer Abschlussprüfung durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern, die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass ein hinreichend sicheres Urteil darüber abgegeben werden kann, ob der Jahresabschluss frei von wesentlichen Fehldarstellungen ist, und eine Aussage getroffen werden kann, ob der Lagebericht mit dem Jahresabschluss in Einklang steht.

Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Unternehmens sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Nachweise für Beträge und sonstige Angaben in der Buchführung und im Jahresabschluss überwiegend auf Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst ferner die Beurteilung der angewandten Rechnungslegungsgrundsätze und der von den gesetzlichen Vertretern vorgenommenen, wesentlichen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtaussage des Jahresabschlusses. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unser Prüfungsurteil darstellt.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt. Auf Grund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss nach unserer Beurteilung den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage des Unternehmens zum 31. Dezember 2005 sowie der Ertragslage des Unternehmens für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner 2005 bis 31. Dezember 2005 in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung. Der Lagebericht steht im Einklang mit dem Jahresabschluss."

Wien, am 10. Mai 2006

CONSULTATIO Wirtschaftsprüfung GmbH & Co KEG

Mag. Karin KOZLIK
Wirtschaftsprüfer

2. Rechtliche Verhältnisse

2.1. Allgemeines

Mit Gemeinderatsbeschluss vom 29. April 1999, Pr.Z. 58/99-GIF, wurde beschlossen, dass der Verwaltungszweig Stadt Wien - Wiener Wohnen ab 1. Jänner 2000 als Unternehmung im Sinne des § 71 der geltenden Fassung der Wiener Stadtverfassung (WStV), geführt wird. Gleichzeitig hat der Gemeinderat die seinerzeitige Zuerkennung der Betriebseigenschaft an den Verwaltungszweig Stadt Wien - Wiener Wohnen mit Wirksamkeit vom 31. Dezember 1999 aufgehoben.

Die näheren Bestimmungen über das Maß der Selbständigkeit der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen enthält das vom Gemeinderat am 29. April 1999, Pr.Z. 58/99-GIF, gemäß § 71 der WStV beschlossene und im Amtsblatt der Stadt Wien Nr. 20 vom 20. Mai 1999 kundgemachte Statut für die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen.

Die für die neue Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen erforderlichen Sonderbestimmungen zur Geschäftsordnung für den Magistrat der Stadt Wien wurden durch den Bürgermeister gemäß § 91 Abs (4) der WStV mit EntschlieÙung vom 4. Juni 1999 auf Grund der Genehmigung des Gemeinderates vom 2. Juni 1999, Pr.Z. 57/99-GIF, verfügt und im Amtsblatt der Stadt Wien Nr. 24 vom 17. Juni 1999 kundgemacht.

Das Statut für die Unternehmung Stadt Wien – Wiener Wohnen und die Sonderbestimmungen zur Geschäftsordnung für den Magistrat der Stadt Wien für die Unternehmung Stadt Wien – Wiener Wohnen traten mit 1. Jänner 2000 in Kraft (ein Exemplar des Statuts haben wir zu unseren Akten genommen).

Im vorliegenden Statut verpflichtet sich Wiener Wohnen zur Einhaltung der Grundsätze ordnungsgemäÙer Buchführung und zur Einhaltung der handelsrechtlichen Gliederungsvorschriften gem. § 224 und § 231 HGB.

Es ist keine Eintragung in das Firmenbuch erfolgt, wobei laut Statut keine Gewinnerzielungsabsicht und somit keine Vollkaufmannseigenschaft vorliegt. Bei Vorliegen einer Gewinnerzielungsabsicht läge im Falle Wiener Wohnen ein Kaufmann gem. § 2 HGB vor, welcher auch bei einer nicht vorgenommenen Registrierung im Firmenbuch die handelsrechtlichen Rechnungslegungsvorschriften zu beachten hätte.

Die steuerliche Gewinnermittlungsart richtet sich ebenfalls nach der Kaufmannseigenschaft von Wiener Wohnen. Ist die Kaufmannseigenschaft gem. HGB nicht gegeben, wird der Gewinn gemäß § 4 Abs. 1 EStG ermittelt. Obwohl bei BgA von KÖR die Liebhabereibeurteilung nach § 2 Abs. 1 letzter Satz KStG 1988 ausdrücklich ausgeschlossen ist, erfolgt in der Praxis regelmäßig eine ertragsteuerliche Nichtveranlagung seitens der Finanzverwaltung, der nicht auf Gewinn gerichteten BgA.

Die Unternehmung ist auf unbestimmte Zeit errichtet.

Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Die Unternehmung Stadt Wien – Wiener Wohnen besitzt keine eigene Rechtspersönlichkeit. Ihr Vermögen wird vom übrigen Vermögen der Gemeinde gesondert verwaltet.

2.2. Sitz, Zweck und Umfang

Der Sitz der Unternehmung ist Wien.

Der Zweck der Unternehmung gem. § 2 des Statuts besteht in der Bereithaltung und Schaffung von - einem modernen Standard entsprechenden - Mietwohnungen für einkommensschwächere, wohnungsbedürftige Personen und Familien. Der Zweck beinhaltet daher die Errichtung, Sanierung und Bewirtschaftung der städtischen Wohnhäuser (bestehend aus Wohnungen, Geschäftsräumlichkeiten einschließlich der sonstigen Einrichtungen wie Garagen u. dgl.).

Personalangelegenheiten der Bediensteten der Unternehmung Stadt Wien – Wiener Wohnen, - ausgenommen Personalangelegenheiten von Bediensteten der Unternehmung Stadt Wien – Wiener Wohnen, die mit Tätigkeiten i.S.d. §§ 3 und 4 des Hausbesorgergesetzes betraut sind, - werden von den nach der Geschäftseinteilung für den Magistrat der Stadt Wien zuständigen Dienststellen wahrgenommen.

Soweit die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen Leistungen anderer Dienststellen in Anspruch nimmt, ist dafür ein angemessener Ersatz zu leisten; soweit die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen Leistungen für andere Dienststellen erbringt, gebührt ihr angemessener Ersatz. Von der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen ist ein angemessener Beitrag zur Deckung des Aufwandes für Ruhe- und Versorgungsgenüsse nach der Pensionsordnung 1995 zu leisten.

2.3. Außenstellen

Die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen umfasst die Direktion mit ihren zentralen Referaten in 1010 Wien, Doblhoffgasse 6 sowie neun Außenstellen, die für die Betreuung der Objekte, die Vorschreibung der Mieten, die Wohnungsvergabe sowie das Mahnwesen zuständig sind. Die Außenstellen befinden sich in:

1090, Alserbachstraße 41	zuständig für den 1., 2., 8., 9. und 20. Bezirk
1100, Dieselgasse 1 – 3	zuständig für den 10. Bezirk
1110, Simmeringer Hauptstraße 108 A	zuständig für den 3., 4. und 11. Bezirk
1120, Niederhofstraße 23	zuständig für den 5., 6., 7. und 12. Bezirk
1230, Anton-Baumgartner-Str. 125	zuständig für den 13. und 23. Bezirk
1160, Opfermannngasse 1	zuständig für den 14., 15. und 16. Bezirk
1170, Elterleinplatz 14	zuständig für den 17., 18. und 19. Bezirk
1210, Schöpfleuthnergasse 25 bis 12.12.05 1210, Franz Jonas Platz 12 ab 13.12.05	zuständig für den 21. Bezirk
1220, Donaustadtstraße 1	zuständig für den 22. Bezirk

Im Berichtsjahr befanden sich drei Außenstellen in Privathäusern, die übrigen in Häusern der Stadt Wien.

2.4. Externe Wohnhausverwaltung

Neben der Objektsbetreuung durch die diversen Außenstellen werden städtische Wohnhausanlagen, und drei von der Stadt Wien gemietete Wohnhausanlagen, im Auftrag der Stadt Wien auch von privaten Wohnbauträgern bzw. Immobilienverwaltungen verwaltet:

GESIBA Gemeinnützige Siedlungs- u. Bauaktiengesellschaft
1010, Eßlinggasse 8 – 10

Gemeinnützige Siedlungs-Genossenschaft Altmannsdorf und Hetzendorf reg. Gen.mbH
1120, Strohberggasse 18 – 20

Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft Siedlungs-Union reg. Gen.m.b.H.
1220, Straßmayergasse 70

ARWAG-Gebäudeverwaltung Ges.m.b.H.
1030, Würtzlerstraße 15

Dr. Gerhard Stingl Immobilienmanagement
1100, Laxenburger Straße 60

IMMORENT S-Immobilienmanagement GmbH
1060, Windmühlgasse 22-24

Dr. W. Donath Immobilienverwaltung GmbH
1020, Leopold Moses Gasse 4

2.5. Kapital(-rücklage)

Zur Erfüllung der oben angeführten Aufgaben wurden der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen, die bisher in Verwaltung des Betriebes MA 17 stehenden rund 2.100 Wohnhäuser, rund 49.000 Garagen- und Parkplätze, und die Betriebsmittel mit 1. Jänner 2000 übertragen.

2.6. Organe

Gemäß § 3 des Statuts der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen sind für die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen nachstehende Organe zuständig.

2.6.1. Gemeinderat

Dem Gemeinderat steht die Oberaufsicht über die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen zu. Ihm sind vorbehalten:

1. die Aberkennung der Eigenschaft der Unternehmung;
2. die Abänderung des Statuts der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen;
3. die Festsetzung des Dienstpostenplans, welcher einen Teil des vom Gemeinderat gemäß § 88 Abs. 1 lit. c WStV festzusetzenden Dienstpostenplans bildet;
4. die Prüfung und Genehmigung des jährlichen Wirtschaftsplans;
5. die Bewilligung der Erhöhung der im Wirtschaftsplan vorgesehenen Gesamtsumme des Aufwands oder der Investitionen oder Darlehensaufnahmen oder –rückzahlungen, sofern zur Bedeckung oder Rückzahlung keine höheren Erträge herangezogen werden können, es sich um keine Umschuldung handelt und die Erhöhung das Hundertfache des Wertes nach § 88 Abs. 1 lit. e WStV übersteigt;
6. die Prüfung und Genehmigung des Jahresabschlusses.

2.6.2. Stadtsenat

Dem Stadtsenat obliegt die Vorberatung der in den Wirkungskreis des Gemeinderates fallenden Angelegenheiten (siehe oben) sowie die Ausübung der ihm nach § 98 WStV zukommenden Befugnisse, wobei die Vorberatung des Wirtschaftsplans und des Jahresabschlusses in gemeinsamer Sitzung mit dem Finanzausschuss zu erfolgen hat.

2.6.3. Gemeinderatsausschuss (Unterausschuss)

Die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen und deren Aufgabe untersteht einem Gemeinderatsausschuss (Unterausschuss). In den Wirkungsbereich des Ausschusses fallen:

1. die Vorberatung aller an den Stadtsenat und den Gemeinderat gerichteten Anträge;
2. die Entgegennahme der vierteljährlichen Berichte des Direktors der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen;
3. die Bewilligung der Erhöhung der im Wirtschaftsplan vorgesehenen Gesamtsumme des Aufwands oder der Investitionen oder der Darlehensaufnahmen oder –rückzahlungen, sofern zur Bedeckung oder Rückzahlung keine höheren Erträge herangezogen werden können, es sich um keine Umschuldung handelt und die Erhöhung das Fünfzigfache nicht jedoch das Hundertfache des Wertes nach § 88 Abs. 1 lit. e WStV übersteigt;
4. die Beschlussfassung über Beteiligungen der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen und deren Aufgabe.

2.6.4. Bürgermeister

Dem Bürgermeister sind der für die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen zuständige amtsführende Stadtrat, der Magistratsdirektor, der Direktor der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen sowie deren Bedienstete untergeordnet. Ihm steht auch die Bestellung des Direktors der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen auf Antrag des Magistratsdirektors zu.

Weiters steht ihm die Ausübung der ihm nach § 92 WStV zukommenden Befugnis zu.

2.6.5. Amtsführender Stadtrat

Der für die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen zuständige amtsführende Stadtrat hat die Geschäftsführung der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen zu überwachen und ist zu diesem Zweck über alle wichtigen Angelegenheiten zu unterrichten. Alle Berichte und Anträge an die zur Entscheidung berufenen Organe sind ihm vorzulegen.

2.6.6. Magistratsdirektor

Dem Magistratsdirektor obliegt die Leitung des inneren Dienstes und die Besorgung der ihm nach der Geschäftseinteilung für den Magistrat der Stadt Wien vorbehaltenen Aufgaben. Hinsichtlich der ihm zukommenden Aufgaben kann der Magistratsdirektor insbesondere festlegen,

1. bei welchen Verwendungsgruppen der Bediensteten dem Direktor der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen die Dienstaufsicht zukommt;
2. unter welchen Voraussetzungen und in welchem Ausmaß der Direktor der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen eine Änderung des Dienstpostenplans vornehmen kann;
3. in welchem Ausmaß vom Direktor der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen Nebengebühren (z.B. Personal-, Bau-, Sonder-, Außendienst-, Kassierzulagen, Überstundenvergütungen) und Entschädigungen gemäß § 10 Abs. 2 der Reisegebührenvorschrift der Stadt Wien zuerkannt werden können;
4. unter welchen Voraussetzungen der Direktor der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen die Versetzung von Bediensteten innerhalb der Unternehmung vornehmen kann;
5. unter welchen Voraussetzungen und in welchem Ausmaß der Direktor der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen den Bediensteten einen Sonderurlaub mit Bezügen gewähren kann.

2.6.7. Direktor der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen

Dem Direktor der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen obliegt die Geschäftsleitung und Betriebsführung der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen, soweit sie nicht nach dem Statut einem der oben angeführten Organe zugewiesen ist.

2.7. Vertretung

Die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen wird jeweils selbständig vom Bürgermeister, vom zuständigen amtsführenden Stadtrat, vom Direktor und von den nach der Organisation der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen zuständigen leitenden Bediensteten, von diesen jeweils innerhalb ihres Aufgabenkreises, nach außen vertreten. Weiters sind die Vorgenannten auch zur Unterfertigung von Schriftstücken befugt. Bei Urkunden, auf Grund deren eine grundbücherliche Eintragung geschehen soll, haben nur der Bürgermeister, der zuständige amtsführende Stadtrat und der Direktor der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen die Zeichnungsberechtigung.

2.8. Wirtschaftsführung

Die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen ist nach wirtschaftlichen Grundsätzen unter Berücksichtigung des Unternehmenszweckes zu führen. Es ist jährlich ein Wirtschaftsplan (siehe Punkt 4.3.) so zu erstellen, dass langfristig die Aufwände durch die Erträge gedeckt sind, wobei die Mieten und Entgelte im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten so festzusetzen sind, dass dieser Zielsetzung entsprochen wird.

2.9. Steuerliche Verhältnisse

Die geprüfte Unternehmung ist ertragsteuerlich nicht erfasst. Vom Finanzamt für Körperschaften wurde mit dem Schreiben vom 26. Jänner 1998 mitgeteilt, dass bei einem Betrieb gewerblicher Art, der nur Verluste erwirtschaftet, nach der herrschenden Verwaltungsübung keine Veranlagung zur Körperschaftsteuer vorgenommen wird.

Die Umsätze der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen werden mit jenen der Stadt Wien gemeinsam für die Umsatzsteuer erklärt.

2.10. Langfristige Verträge

2.10.1. Stadt Wien – Wiener Wohnen Kundenservice GmbH

Zwischen der Unternehmung Stadt Wien – Wiener Wohnen und der Stadt Wien – Wiener Wohnen Kundenservice GmbH (in der Folge kurz „Kundenservice GmbH“) besteht eine Vereinbarung die nachstehende Punkte enthält.

Die Kundenservice GmbH ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung, die im Alleineigentum von Wiener Wohnen steht. Sie erbringt für Wiener Wohnen Service-Leistungen im Zusammenhang mit dem Kundendienst für die Wohnungsmieter und der Interessenten betreffend die Anmietung von Mietobjekten von Wiener Wohnen. Gegenstand des Vertrages ist die Erbringung von Callservice-Dienstleistungen.

Die Kundenservice GmbH übernimmt für Wiener Wohnen die Beantwortung von telefonischen (oder eMail) Anfragen sowie die Weiterleitung von Mietermitteilungen von Wohnungsmietern oder von Interessenten betreffend die Anmietung und den Betrieb von Mietobjekten im Sinne eines multimedialen Kundenservice, weiters den Einzel- und Massenbroschürenversand sowie die Zurverfügungstellung der benötigten technischen Infrastruktur.

Wiener Wohnen hat die Kundenservice GmbH im Jahr 2002 zur Durchführung dieser Dienstleistungen mit einem Kapitalzuschuss von € 100.000,00 und im Jahr 2003 mit weiteren € 450.000,00 ausgestattet, wobei € 350.000,00 erst 2004 ausbezahlt wurden.

Wiener Wohnen stellt der Kundenservice GmbH für administrative Belange folgende Infrastruktur zur Verfügung und verrechnet dafür im Jahr 2005 ein Pauschalentgelt in Höhe von € 26.163,00:

- Möblierte Büroräumlichkeiten
- Telefonanschlüsse, Mobiltelefone, Faxmöglichkeit
- PCs und Internetzugang
- Div. Verbrauchsmaterial für den Bürobetrieb

Wiener Wohnen bezahlt im Jahr 2005 monatlich der Kundenservice GmbH für die Servicierung der Telefonanrufe, E-Mails, Broschürenversand und Firmenaufwand (für anfallende Planungstätigkeiten, die Beschaffung und Administration der Dienstleistung und das Reporting für alle Leistungen, die für Wiener Wohnen erbracht werden).

Mit der Vereinbarung über das Jahr 2005, welche am 3. Dezember 2004 abgeschlossen wurde, trat der vorherige Vertrag mit 31. Dezember 2004 außer Kraft. Die Vereinbarung vom 3. Dezember 2004 gilt für den Zeitraum 1.1.2005 bis 31.12.2005.

2.10.2. Stadt Wien – Wiener Wohnen Hausbetreuungs GmbH

Zwischen der Unternehmung Stadt Wien – Wiener Wohnen und der Stadt Wien – Wiener Wohnen Hausbetreuungs GmbH (in der Folge kurz „Hausbetreuungs GmbH“) besteht eine Vereinbarung die nachstehende Punkte enthält.

Die Hausbetreuungs GmbH ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung, die im Alleineigentum von Wiener Wohnen steht. Sie erbringt für Wiener Wohnen hausbesorgerähnliche Leistungen – Hausbetreuung (Reinigung, Beaufsichtigung) und Instandhaltung (Kleinreparaturen) – in städtischen Wohnhausanlagen.

Wiener Wohnen stattet die Hausbetreuungs GmbH zur Durchführung dieser Dienstleistungen mit einem Kapitalzuschuss von € 1.000.000,00 aus. Für die zu erbringenden Leistungen werden zunächst monatlich 75 % der bisherigen Hausbesorgerkosten exklusive der Kostenanteile für nicht von der Hausbetreuungs GmbH zu übernehmende Leistungen als Akonto bis zur Festlegung der Pauschale von Wiener Wohnen überwiesen.

Der Vertrag wurde am 17. Oktober 2002 auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Mit 9. Dezember 2005 wurde ein Zusatzvertrag über die Betreuung der Außenanlagen geschlossen.

Dieser Zusatzvertrag verpflichtet die Hausbetreuungs GmbH zur Erbringung folgender Leistungen:

- Säuberung / Kehrung der befestigten und unbefestigten Anlagen
- Säuberung von Wildwuchs und Pflege der Grünanlagen
- Entleerung der Abfallsammelbehälter
- Schneeräumung und Streuung

Die im Zusatzvertrag angeführten Leistungen der Hausbetreuungs GmbH werden von ihrer 100%igen Tochtergesellschaft, der Stadt Wien – Wiener Wohnen Außenbetreuungs GmbH erbracht. Die Außenbetreuungs GmbH wurde im Jänner 2005 gegründet. Die Schneeräumung im Winter 2005/2006 wurde für einen Teil der von der Hausbetreuungs GmbH betreuten Objekte bereits von der Außenbetreuungs GmbH durchgeführt.

2.10.3. IBM Österreich Internationale Büromaschinen GmbH

Mit der IBM Österreich, Internationale Büromaschinen GmbH (idF IBM) wurde im Jahr 2004 ein Projektvertrag über die Einführung eines neuen Hausverwaltungs-EDV Systems abgeschlossen.

Vertragsgegenstand ist die Einführung eines neuen zukunftssicheren Hausverwaltungs-EDV-Systems bei Wiener Wohnen und umfasst einerseits den Erwerb von Standardsoftwarekomponenten, deren Immaterialgüterrechte bei Dritten (SAP Österreich GmbH) liegen, andererseits die nachfolgenden Werkleistungen: die Konzeption, die Implementierung, die Begleitung bei der Echtbetriebsaufnahme, die Wartung und den Support und die Dokumentation des Hausverwaltungs-EDV-Systems sowie die Schulung der Projektmitarbeiter von Wiener Wohnen.

Als Termin für den Beginn des Echtbetriebes ist spätestens der 1. Jänner 2007 vereinbart worden. Als Entgelt für die vertragsgegenständlichen Lizenzen wurde ein Betrag von € 2.830.350,00 und für die Werkleistungen ein Betrag in Höhe von € 5.413.350,00 vereinbart.

2.11. Versicherungsschutz

Im Jahr 2001 wurden in einer europaweiten Ausschreibung alle Hausversicherungen von Wiener Wohnen neu ausgeschrieben. Den Zuschlag erhielt die Wiener Städtische Allgemeine Versicherungs AG (idF Wiener Städtische) auf Basis des Angebotes vom 3. September 2001. Der Antrag auf die Bündelversicherung (Feuer- und Haftpflichtversicherung) zum 1. Jänner 2002 wurde am 29. November 2001 gestellt. Wiener Wohnen wird bei der Wiener Städtischen unter zwei Kundennummern erfasst, da eine Unterscheidung zwischen selbstverwalteten und fremdverwalteten Objekten erfolgt.

Der Vertrag mit der Wiener Städtischen wurde auf 10 Jahre abgeschlossen und ist von Seiten Wiener Wohnens jährlich kündbar.

Feuerversicherung: Versichert sind sämtliche Gebäude zum Neubauwert inkl. Grund- und Kellermauern (=Gebäudeneuwertversicherung). Die Versicherungssummen bzw. die Bewertung der Gebäude erfolgt anhand einer von Wiener Wohnen gelieferten Aufstellung aller Objekte (=Risikoorte).

Haftpflichtversicherung: Pauschalversicherungssumme von € 1.500.000,00 pro Risikoort.

Als Vertragsgrundlagen dienen das VersVG 1958 in der Fassung der Novelle 1994 (BGBl 1994/509), das ABS Fassung 1995, die AFB Fassung 1998, die Zusatzbedingungen für die Feuerversicherung von Wohngebäuden und die AHVB 1995 und die EHVB 1995.

Eine Überprüfung in versicherungstechnischer Hinsicht wurde von uns nicht durchgeführt.

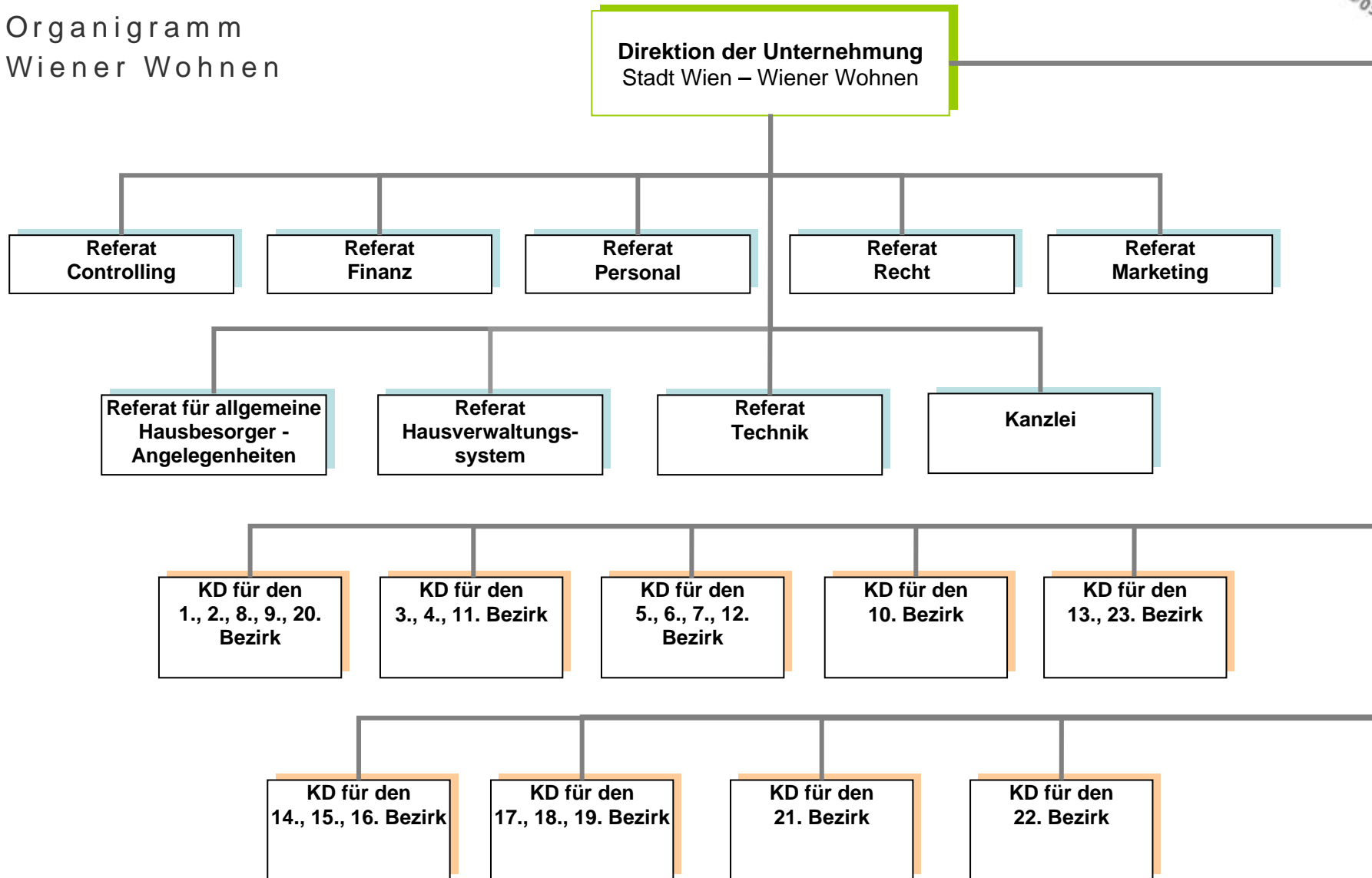
3. Organisation

3.1. Organigramm

Wir legen dem vorliegenden Bericht das im Jahr 2005 gültige Organigramm bei (siehe nächste Seite).



Organigramm Wiener Wohnen



4. Rechnungswesen

4.1. Allgemeine Organisationsgrundsätze des Rechnungswesens

Das Rechnungswesen ist am Sitz der Unternehmung in Wien installiert und umfasst die Buchführung, den Wirtschaftsplan und den Jahresabschluss.

Gemäß der am 3. November 1999 bzw. 15. Februar 2000 zwischen der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen und der MA 6 getroffenen Vereinbarung, wird das Rechnungswesen der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen seit 1. Jänner 2000 von der MA 6 – BA 11 geführt. Zu den übernommenen Aufgaben zählen insbesondere:

1. die Buchführung nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchführung,
2. die Abwicklung des Steuerwesens mit Rücksicht auf den steuerlichen Unternehmerbegriff „Stadt Wien“ sowie der ASVG-Erfordernisse und des Intrastat-Verfahrens,
3. die Erstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung,
4. die Sicherstellung der Anbindung an die Mietenverrechnung,
5. die Erstellung monatlicher Hochrechnungen, Prognosen, Controlling-Reports,
6. die Rückstandsverfolgung hinsichtlich der aus dem Mietverhältnis ausgeschiedenen Mieter,
7. die Rechnungsprüfung (ohne Baurechnungen, ohne Kleinbetragsrechnungen),
8. die Nutzung neuer Entwicklungen des Rechnungswesens (e-commerce, Imaging, e-cash, Workflow usw.),
9. die Kreditüberwachung sowie die Überwachung schwebender Belastungen,
10. das Geschäftspartnerservice und die Mieterbetreuung (Einsichtnahme in die Hausabrechnung)
11. die Wahrnehmung der Pflichten gegenüber Prüfern (Rechnungshof, Finanzbehörden, Gerichte, Kontrollamt usw.).

Für die oben angeführten Aufgaben hat die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen sämtliche Personalaufwendungen der MA 6 – BA 11 einschließlich eines Betrages zur Deckung der Ruhe- und Versorgungsgenüsse nach der Pensionsordnung 1995 zu übernehmen (siehe Punkt 2.2.).

4.2. Buchführung

Der Direktor der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen hat dafür zu sorgen, dass die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen die Handelsbücher nach den Grundsätzen der ordnungsgemäßen Buchführung führt.

4.3. Wirtschaftsplan

Als Unterlage für eine vorausschauende Führung nach wirtschaftlichen Grundsätzen ist vom Direktor der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen jährlich ein Wirtschaftsplan zu erstellen. Als Wirtschaftsjahr gilt das Kalenderjahr. Der Wirtschaftsplan besteht aus dem

1. Erfolgsplan mit Erläuterungen,
2. Investitionsplan mit Erläuterungen,
3. Finanzschuldenrückzahlungsplan und
4. dem Finanzierungsplan.

4.3.1. Erfolgsplan mit Erläuterungen

Der Erfolgsplan ist die Zusammenstellung aller voraussehbaren Erträge und Aufwände innerhalb des Wirtschaftsjahres und die Unterlage für die vorausschauende Lenkung des Unternehmungserfolges.

In den Erläuterungen zum Erfolgsplan sind die Annahmen darzulegen, die dem Erfolgsplan zugrunde liegen. Weiters ist anzugeben, welche Stände an Beamten, Vertragsbediensteten und Lehrlingen ihm zugrunde liegen.

4.3.2. Investitionsplan mit Erläuterungen

Der Investitionsplan stellt die Unterlage für die vorausschauende Lenkung der Investitionen und für die Sicherstellung der für die Investitionen notwendigen Mittel dar. Es dürfen nur solche Investitionen im Investitionsplan enthalten sein, die aktiviert werden. Weiters muss der Investitionsplan der im Statut vorgesehenen Mindestgliederung entsprechen.

4.3.3. Finanzschuldenrückzahlungsplan

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

4.3.4. Finanzierungsplan

Der Finanzierungsplan ist die Unterlage für die vorausschauende Lenkung der flüssigen Mittel (Einnahmen und Ausgaben) im Sinne einer Sicherung der Liquidität. Der Mindestinhalt des Finanzierungsplanes ist im Statut verankert.

4.4. Jahresabschluss

Der Direktor der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen hat einen Jahresabschluss bestehend aus Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung zu erstellen.

4.5. Belegwesen und Internes Kontrollsystem

Sämtliche Rechnungen werden eingescannt und sind über das EDV-System abrufbar.

Um die gleichmäßige Behandlung von Eingangsrechnungen zu gewährleisten, wurde von der MA 6 eine interne Anweisung erstellt.

Rechnungen über Lieferungen und Leistungen sind bei der zuständigen Buchhaltungsabteilung einzureichen. Die Rechnungen sind sofort zu protokollieren und spätestens am nächsten Arbeitstag an die anordnungsbefugten Dienststellen weiterzuleiten.

Nach Prüfung und Zahlungsanordnung durch die anordnungsbefugte Dienststelle gelangen die Eingangsrechnungen neuerlich in die Buchhaltungsabteilung und sind unverzüglich dem zuständigen Referenten zur Prüfung und Erstellung des Eingabeformates zu übergeben und fristgerecht anzuweisen.

4.6. Aussagefähigkeit des Rechnungswesens

Auf Grund unserer Stichprobenprüfung konnten wir feststellen, dass das Rechnungswesen der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen den gesetzlichen Vorschriften entspricht und die erforderliche Transparenz der Geschäftsfälle gewährleistet ist.

4.7. EDV-System

Die Unternehmung Stadt Wien – Wiener Wohnen verwendet für das Rechnungswesen sowie für die Mietenverrechnung selbst erstellte Programme.

Die Mietenverrechnung basiert auf einer ADABAS-Datenbank in Kombination mit COBOL- und NATURAL-Programmen. Die Mietenverrechnung ist durch Schnittstellen mit dem Rechnungswesen verbunden.

Das Rechnungswesenprogramm wurde von der MA 6 entwickelt, läuft auf UNIX-Rechnern und basiert auf einer ORACLE-Datenbank.

Buchhalterisch relevante Buchungen aus der Mietenverrechnung werden über die Schnittstellen in das Rechnungswesen eingespielt.

Die Beschaffung der Hardware erfolgt zentral über die MA 14, die auch für den Abschluss sämtlicher Wartungsverträge verantwortlich ist.

4.7.1. Umstellung auf SAP-Software

Wie bereits oben erwähnt, wird von der Firma IBM ein Projekt zur Umstellung auf ein neues EDV-Softwaresystem (SAP) durchgeführt.

Projektverlauf 2005:

Das Projekt zur Einführung der neuen Software läuft unter der Bezeichnung „SIGMA“ (System für innovatives Gebäudemanagement). Im Jahr 2005 wurden hauptsächlich die Planungen und Vorbereitungen (wie Programmierungen, Schulungen etc.) des Projektes durchgeführt.

Das Projekt wird von Mitarbeitern der Firma IBM (Berater und Programmierer) zusammen mit rund 70 Projektmitarbeitern von Wiener Wohnen und der BA 11 durchgeführt. Diese Mitarbeiter bereiten die neue EDV Software auf den Einsatz im Jahr 2006 vor.

Der Zeitplan für das Jahr 2006:

Die Übernahmen bzw. Ablösungen der bestehenden Systemlandschaften erfolgen schrittweise in einzelnen Modulen mit jeweils vorangehender Schulung der Systemanwender nach folgendem Zeitplan:

1.1.2006	Finanzbuchhaltung (Kreditorenbuchhaltung, Rechnungsbuchung, Anlagenbuchhaltung)
1.1.2006	Business-Warehouse (Sanierung/Sachkredit, Controlling)
1.1.2006	Controlling/Kostenrechnung (Planung, Periodenabschluss, Reporting)
15.2.2006	Neubau-Sanierung-Budgetierung (Sanierungsprojekt, Bestellungen)
1.7.2006	Finanzbuchhaltung 2 (Einnahmen, Mahnwesen, Kassa)
1.7.2006	Business-Warehouse 2 (kaufmännische Hausverwaltung, technisches Gebäudemanagement)
1.7.2006	Kaufmännische Hausverwaltung (Mietenverrechnung, Mietvertrag, Leermeldung/Vermietung, Hausabrechnung)
1.7.2006	Technisches Gebäudemanagement (Bestellungen, Leerwohnungsdatenbank, geplante Instandhaltung)

Die Trainer der Schulungen sind Mitarbeiter von Wiener Wohnen und der BA 11. Es gibt eine Dienstanweisung vom 20.12.2005, welche die Einführung und den Zeitplan der Softwareumstellung regelt.

Zum Zeitpunkt der Berichtserstellung läuft die Umstellung größtenteils reibungslos und im Zeitplan. Es gab anfänglich Probleme mit der Schnittstelle zum alten UNIX-System, welche in der Zwischenzeit behoben werden konnten.

5. Allgemeine wirtschaftliche Verhältnisse

Geringfügige Unterschiede können sich durch etwaige Rundungsdifferenzen ergeben.

5.1. Bilanz

Bilanzstruktur (komprimiert)

	<u>31.12.2005</u>		<u>31.12.2004</u>		<u>Veränderung</u>	
	T€	%	T€	%	T€	%
AKTIVA						
Anlagevermögen	8.847.387	95,8	8.819.715	97,2	27.672	0,3
Umlaufvermögen	383.453	4,2	257.832	2,8	125.621	48,7
Rechnungsabgrenzungsposten	37	0,0	627	0,0	-590	-94,1
	9.230.878	100,0	9.078.174	100,0	152.704	1,7
PASSIVA						
Eigenkapital	6.377.777	69,1	6.437.842	70,9	-60.065	-0,9
Investitionszuschüsse	259.227	2,8	190.507	2,1	68.720	36,1
Rückstellungen	57.384	0,6	39.931	0,4	17.453	43,7
Verbindlichkeiten	2.264.186	24,5	2.132.039	23,5	132.147	6,2
Rechnungsabgrenzungsposten	272.305	2,9	277.855	3,1	-5.550	-2,0
	9.230.878	100,0	9.078.174	100,0	152.704	1,7

Bilanzstruktur (detailliert)

AKTIVA	31.12.2005		31.12.2004		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
Sachanlagen	8.845.567	95,8	8.818.095	97,1	27.472	0,3
Finanzanlagen	1.820	0,0	1.620	0,0	200	12,3
A. Anlagevermögen	8.847.387	95,8	8.819.715	97,2	27.672	0,3
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	59.071	0,5	40.812	0,4	18.259	44,7
Sonstige Forderungen	240.329	2,6	180.523	2,0	59.806	33,1
Kassabestand	371	0,0	263	0,0	108	41,1
Guthaben bei Kreditinstituten	83.682	0,9	36.234	0,4	47.448	130,9
B. Umlaufvermögen	383.453	4,2	257.832	2,8	125.621	48,7
C. Rechnungsabgrenzungsposten	37	0,0	627	0,0	-590	-94,1
Gesamtvermögen	9.230.878	100,0	9.078.174	100,0	152.704	1,7
PASSIVA						
Kapitalrücklagen	6.607.832	71,6	6.602.452	72,7	5.380	0,1
Bilanzverlust	-230.055	-2,5	-164.610	-1,8	-65.445	39,8
A. Eigenkapital	6.377.777	69,1	6.437.842	70,9	-60.065	-0,9
B. Investitionszuschüsse	259.227	2,8	190.507	2,1	68.720	36,1
Rückstellungen für Abfertigungen	6.743	0,1	5.800	0,1	943	16,3
Rückstellungen für Pensionen	46.715	0,5	30.453	0,3	16.262	53,4
Sonstige Rückstellungen	3.926	0,0	3.678	0,0	248	6,7
C. Rückstellungen	57.384	0,6	39.931	0,4	17.453	43,7
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.518.503	16,5	1.333.983	14,7	184.520	13,8
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	133.600	1,4	103.847	1,1	29.753	28,7
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.606	0,0	751	0,0	855	113,8
Sonstige Verbindlichkeiten	610.477	6,6	693.458	7,6	-82.981	-12,0
D. Verbindlichkeiten	2.264.186	24,5	2.132.039	23,5	132.147	6,2
E. Rechnungsabgrenzungsposten	272.305	2,9	277.855	3,1	-5.550	-2,0
Gesamtmittel	9.230.878	100,0	9.078.174	100,0	152.704	1,7

5.2. Gewinn- und Verlustrechnung

	<u>2005</u>		<u>2004</u>		<u>Veränderung</u>	
	T€	%	T€	%	T€	%
Erlöse aus Vermietung und Verpachtung	680.069	81,5	665.687	83,4	14.382	2,2
Sonstige Umsatzerlöse	60.551	7,3	61.712	7,7	-1.161	-1,9
Umsatzerlöse	740.620	88,7	727.399	91,0	13.221	1,8
Sonstige betriebliche Erträge	94.166	11,3	72.055	9,0	22.111	30,7
Betriebsleistung	834.786	100,0	799.454	100,0	35.332	4,4
Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Leistungen	-422.114	-50,6	-359.164	-44,9	-62.950	17,5
Personalaufwand	-135.489	-16,2	-124.112	-15,5	-11.377	9,2
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-173.137	-20,7	-159.743	-20,0	-13.394	8,4
Ordentliches Ergebnis vor Abschreibungen, Zinsen und Ertragsteuern	104.046	12,5	156.435	19,6	-52.389	-33,5
Zinsensaldo	-48.796	-5,8	-51.888	-6,5	3.092	-6,0
Abschreibungen	-120.694	-14,5	-116.102	-14,5	-4.592	4,0
Jahresfehlbetrag	-65.444	-7,8	-11.555	-1,4	-53.889	466,4
Veränderung Unversteuerte Rücklagen	0	0,0	4.210	0,5	-4.210	-100,0
Verlustvortrag	-164.610	-19,7	-157.266	-19,7	-7.344	4,7
Bilanzverlust	-230.055	-27,6	-164.610	-20,6	-65.445	39,8

5.3. Geldflussrechnung

	€
1 Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-65.444.901
2 Überleitung auf den Nettogeldfluss aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	
+/- Ab-/Zuschreibungen auf Vermögensgegenstände des Investitionsbereiches	120.694.219
+/- Verlust/Gewinn aus dem Abgang von Vermögensgegenständen des Investitionsbereiches	4.902.325
+/- sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	68.719.957
+/- Abnahme/Zunahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	-77.475.291
+/- Zunahme/Abnahme von Rückstellungen	17.452.746
+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	<u>126.595.951</u>
3 Netto-Geldfluss aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	195.445.004
4 Netto-Geldfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	195.445.004
5 + Einzahlungen aus Anlagenabgang (ohne Finanzanlagen)	1.176.366
6 - Auszahlungen für Anlagenzugang (ohne Finanzanlagen)	<u>-154.245.072</u>
7 Netto-Geldfluss aus der Investitionstätigkeit	-153.268.706
8 + Einzahlungen von Eigenkapital	<u>5.380.347</u>
9 Netto-Geldfluss aus der Finanzierungstätigkeit	5.380.347
10 zahlungswirksame Veränderung d. Finanzmittelbestands (Z 4 + 7 + 9)	47.556.646
11 + Finanzmittelbestand am Beginn der Periode	<u>36.496.704</u>
12 Finanzmittelbestand am Ende der Periode	84.053.350

5.4. Personalstand

5.4.1. Angaben des durchschnittlichen Beschäftigtenstandes

	<i>Vorjahr</i> 2004	<i>Berichtsjahr</i> 2005	<i>Veränderung</i>	
			<i>absolut</i>	<i>in %</i>
Beamte	497	501	4	0,8%
Vertragsbedienstete	125	134	9	7,2%
Hausbesorger	2.943	2.788	-155	-5,3%
Lehrlinge	11	9	-2	-18,2%
Gesamt	3.576	3.432	-144	-4,0%

Aufgrund einer am 18. Februar 2000 zwischen Wiener Wohnen und der MA 6 – Rechnungsamt abgeschlossenen Vereinbarung hat Wiener Wohnen den Personalaufwand der MA 6 – Buchhaltungsabteilung 11 einschließlich eines Betrages zur Deckung der Ruhe- und Versorgungsgenüsse nach der Pensionsordnung zu übernehmen.

Es handelt sich dabei um 101 Mitarbeiter der MA 6 – Buchhaltungsabteilung 11, die ausschließlich für Wiener Wohnen tätig werden.

Da karezierte Mitarbeiter weiterhin zum beschäftigten unternehmensinternen Personal zählen, ist der Personalstand abweichend zum systemisierten Dienstpostenplan. Karenzrückkehrer werden im Zuge der Personalplanung auf den nächsten freiwerdenden Dienstposten zugeteilt. Aus diesem Grund wird es bei Angabe der durchschnittlich Beschäftigten immer wieder zu Abweichungen mit dem vorgegebenen Dienstpostenplan kommen.

TEIL B

1. BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2005

AKTIVA

1.1. Anlagevermögen		€	8.847.387.143,15
	31.12.2004	T€	8.819.714

1.1.1. Sachanlagen		€	8.845.567.142,15
	31.12.2004	T€	8.818.094

1.1.1.1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund		€	8.725.083.147,37
	31.12.2004	T€	8.658.582

1.1.1.1.1. Grundwert		€	5.937.079.542,74
	31.12.2004	T€	5.942.968

1 <u>Entwicklung:</u>	<u>Anschaffungs-</u> <u>werte</u>	<u>kumulierte</u> <u>Abschreibungen</u>	<u>Buchwerte</u>
	€	€	€
Stand am 1.1.2005	5.942.968.336,54	0,00	5.942.968.336,54
Abgänge	5.888.793,80		5.888.793,80
Stand am 31.12.2005	<u>5.937.079.542,74</u>	<u>0,00</u>	<u>5.937.079.542,74</u>

- 2 In den Abgängen sind neben Flächenänderungen und Liegenschaftsverkäufen auch Grundstücke enthalten, die an die Stadt Wien rückübertragen wurden. Die Kaufverträge haben wir zu unseren Akten genommen.

1.1.1.1.2. Gebäudewert

	€	2.788.003.604,63
31.12.2004	T€	2.715.614

<u>Entwicklung:</u>	<u>Anschaffungs-</u> <u>werte</u>	<u>kumulierte</u> <u>Abschreibungen</u>	<u>Buchwerte</u>
	€	€	€
Stand am 1.1.2005	3.260.316.993,41	544.702.605,87	2.715.614.387,54
Zugänge	120.739.564,99		120.739.564,99
Zuschüsse	34.461.693,13		34.461.693,13
Umbuchungszugang	102.482.880,84		102.482.880,84
Abgänge	0,21	0,00	0,21
Abschreibungen		116.371.535,40	116.371.535,40
Stand am 31.12.2005	3.449.077.745,90	661.074.141,27	2.788.003.604,63

4 Der Umbuchungszugang betrifft in Bau befindliche Anlagen, die im Berichtsjahr bereits fertiggestellt wurden.

5 Die Zuschüsse wurden anschaffungskostenmindernd gebucht.

1.1.1.2. Technische Anlagen und Maschinen

	€	4.582.100,06
31.12.2004	T€	4.326

<u>Entwicklung:</u>	<u>Anschaffungs-</u> <u>werte</u>	<u>kumulierte</u> <u>Abschreibungen</u>	<u>Buchwerte</u>
	€	€	€
Stand am 1.1.2005	17.841.870,78	13.516.241,01	4.325.629,77
Zugänge	3.512.010,66		3.512.010,66
Umbuchungszugang	92.333,81		92.333,81
Abgänge	1.758.790,29	1.568.893,62	189.896,67
Abschreibungen		3.157.977,51	3.157.977,51
Stand am 31.12.2005	19.687.424,96	15.105.324,90	4.582.100,06

7 Die Zugänge betreffen maschinelle Arbeitsgeräte, Pumpen und Kinderspielplätze.

8 Im Berichtsjahr wurden geringwertige Vermögensgegenstände in Höhe von € 1.568.893,62 abgeschrieben.

1.1.1.3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung

	€	3.028.965,77
31.12.2004	T€	3.481

9 <u>Entwicklung:</u>	<u>Anschaffungs-</u> <u>werte</u>	<u>kumulierte</u> <u>Abschreibungen</u>	<u>Buchwerte</u>
	€	€	€
Stand am 1.1.2005	6.571.031,53	3.089.791,84	3.481.239,69
Zugänge	712.431,73		712.431,73
Abgänge	200.237,11	200.237,11	0,00
Abschreibungen		1.164.705,65	1.164.705,65
Stand am 31.12.2005	<u>7.083.226,15</u>	<u>4.054.260,38</u>	<u>3.028.965,77</u>

10 Die Zugänge betreffen Werkzeuge und verschiedene Inventaranschaffungen.

11 Im Berichtsjahr wurden geringwertige Vermögensgegenstände in Höhe von € 200.237,11 abgeschrieben.

1.1.1.4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau

	€	112.872.928,95
31.12.2004	T€	151.705

12 <u>Entwicklung:</u>	<u>Anschaffungs-</u> <u>werte</u>	<u>kumulierte</u> <u>Abschreibungen</u>	<u>Buchwerte</u>
	€	€	€
Stand am 1.1.2005	151.705.386,28	0,00	151.705.386,28
Zugänge	63.742.757,32		63.742.757,32
Umbuchungsabgang	102.575.214,65		102.575.214,65
Stand am 31.12.2005	<u>112.872.928,95</u>	<u>0,00</u>	<u>112.872.928,95</u>

1.1.2. Finanzanlagen

	€	1.820.001,00
31.12.2004	T€	1.620

1.1.2.1. Anteile an verbundenen Unternehmen

	€	1.820.000,00
31.12.2004	T€	1.620

13 <u>Entwicklung:</u>	<u>Anschaffungs-</u> <u>werte</u>	<u>kumulierte</u> <u>Abschreibungen</u>	<u>Buchwerte</u>
	€	€	€
Stand am 1.1.2005	1.620.000,00	0,00	1.620.000,00
Zugänge	200.000,00		200.000,00
Stand am 31.12.2005	<u>1.820.000,00</u>	<u>0,00</u>	<u>1.820.000,00</u>

14 Diese Position betrifft die Beteiligungen an der Stadt Wien - Wiener Wohnen Hausbetreuungs GmbH (Anteil 100 %) und an der Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH (Anteil 100 %).

15 Der Zugang betrifft einen Zuschuss, der zum Zweck der Gründung der Wiener Wohnen Außenbetreuungs GmbH (Tochter der Wiener Wohnen Hausbetreuungs GmbH) gewährt wurde.

16 <u>Zusammensetzung:</u>	€
Stadt Wien - Wiener Wohnen Hausbetreuungs GmbH	1.235.000,00
Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH	585.000,00
	<u>1.820.000,00</u>

1.1.2.2. Beteiligungen

€	1,00
31.12.2004	T€ 0

17 <u>Entwicklung:</u>	<u>Anschaffungs-</u> <u>werte</u>	<u>kumulierte</u> <u>Abschreibungen</u>	<u>Buchwerte</u>
	€	€	€
Stand am 1.1.2005	24.820,00	24.819,00	1,00
Stand am 31.12.2005	<u>24.820,00</u>	<u>24.819,00</u>	<u>1,00</u>

18 Diese Position betrifft die Beteiligungen an der GSD Gesellschaft für Stadt- und Dorferneuerung (Anteil 34%).

19 Die Beteiligung an der GSD wurde auf € 1,-- abgeschrieben.

1.2. Umlaufvermögen

€	383.453.993,19
31.12.2004	T€ 257.831

1.2.1. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

€	299.400.643,64
31.12.2004	T€ 221.335

1.2.1.1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

€	59.071.236,28
31.12.2004	T€ 40.812

20 <u>Zusammensetzung:</u>	<u>31.12.2005</u>	<u>31.12.2004</u>
	€	€
Forderungen	40.935.503,83	54.328.056,12
Einzelwertberichtigung A-Mieter	3.383.548,25	3.396.603,69
Einzelwertberichtigung B-Mieter	16.599.014,48	21.780.912,95
Stadt Wien - Umsatzsteuerverrechnung	36.641.045,34	9.913.823,28
Mieteneinzahlungen Vorjahr	1.477.249,84	1.747.855,24
	<u>59.071.236,28</u>	<u>40.812.218,00</u>

- 21 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 liegt eine Dienstanweisung vom 22.09.1997 vor, die die Vorgangsweise im Falle offener Mietrückstände bzw. deren Einmahnung enthält.

Die offenen Mietrückstände werden grundsätzlich nach dem ADV-Änderungsschluss festgestellt. Daraufhin werden automatisch Zahlungserinnerungen mit angeschlossenen Zahlschein erstellt und in der 2. Monatshälfte an die Mieter versendet. In diesem Schreiben wird dem Mieter eine Nachfrist von 14 Tagen für die Bezahlung des offenen Rückstandes gesetzt. D.h., dass in ca. 3 Wochen am betreffenden Mieterkonto ersichtlich ist, ob der Rückstand bezahlt wurde. Zahlungen, die bis dahin am Mieterkonto verbucht sind, werden berücksichtigt.

Ist die Zahlung nicht eingegangen, wird automatisch gemahnt, eine weitere Nachfrist von 5 Tagen gesetzt sowie gerichtliche Schritte angedroht. Wird danach noch nicht bezahlt, wird eine Räumungsklage eingebracht.

Bei automatisch erstellten Mahnungen wird vom derzeitigen Mietenverrechnungssystem generell eine Mahngebühr in der Höhe von rund € 18,20 vorgeschrieben. Dieser Betrag entspricht jenem Wert, der gemäß § 16 (1) der Haushaltsordnung für den Magistrat der Stadt Wien - HO 2001 für Mahnspesen festgelegt ist. Sollte die automatisch vorgeschriebene Mahngebühr jedoch die Hälfte des Rückstandes überschreiten, wird wie folgt vorgegangen:

Ist der Rückstand kleiner als rund € 10,--, wird die Mahngebühr storniert und es wird keine Mahngebühr vorgeschrieben. Ist der Rückstand zwischen rund € 10,-- und der doppelten Mahngebühr von derzeit rund € 37,--, wird die automatisch vorgeschriebene Mahngebühr storniert und gleichzeitig eine Mahngebühr in der Höhe von rund € 5,-- vorgeschrieben.

Die Entwürfe der Mahnungsschreiben sowie die periodisch vom Mietzins- und EDV-Referat erstellten Rückstandslisten ergehen an die Wohnhäusergruppen. Bei Bedarf werden vom Referat Controlling besondere Rückstandslisten (z.B. Rückstände älter als 24 Monate) zur Bearbeitung übermittelt.

Eine Kopie der Dienstanweisung wurde zu unseren Akten genommen.

Auch die MA 6 - BA 11 ist mit der Eintreibung eines Teiles der offenen Mietforderungen betraut.

- 22 Alle Forderungen haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

1.2.1.2. Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht

	€	0,00
31.12.2004	T€	0

- 23 Zusammensetzung:

	€
GSD, Gesellschaft für Stadt- und Dorferneuerung GmbH	6.474.274,25
Wertberichtigung	-6.474.274,25
	0,00

1.2.1.3. Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände

	€	240.329.407,36
31.12.2004	T€	180.523

24	<u>Zusammensetzung:</u>	<u>31.12.2005</u>	<u>31.12.2004</u>
		€	€
	Gewährte Zuschüsse Land Wien	237.659.040,74	177.917.227,10
	noch nicht geleistete Finanzierungskostenbeiträge	2.274.864,71	2.394.594,44
	Umsatzsteuerberichtigung	93.199,94	93.199,94
	Sonstige	302.301,97	117.880,07
		<u>240.329.407,36</u>	<u>180.522.901,55</u>

- 25 Die gewährten Zuschüsse vom Land Wien betreffen Annuitätenzuschüsse für Objekte, die seit dem Bestehen des Betriebes gewerblicher Art, also seit 1997, aktiviert wurden. Als Forderungen gegen das Land Wien werden nur die Tilgungskomponenten der Annuitätenzuschüsse ausgewiesen.

1.2.2. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten

	€	84.053.349,55
31.12.2004	T€	36.497

1.2.2.1. Kassenbestand

	€	370.928,57
31.12.2004	T€	263

26	<u>Zusammensetzung:</u>	<u>31.12.2005</u>
		€
	Kassa Wiener Wohnen Direktion	6.000,00
	Kassa f. d. 1., 2., 8., 9. und 20. Bezirk	6.000,00
	Kassa f. d. 3., 4. und 11. Bezirk	6.000,00
	Kassa f. d. 5., 6., 7., und 12. Bezirk	6.000,00
	Kassa f. d. 10. Bezirk	6.000,00
	Kassa f. d. 13. und 23. Bezirk	6.000,00
	Kassa f. d. 14., 15. und 16. Bezirk	6.000,00
	Kassa f. d. 17., 18. und 19. Bezirk	6.000,00
	Kassa f. d. 21. Bezirk	6.000,00
	Kassa f. d. 22. Bezirk	20.777,62
	Kassen Fremdverwalter	5.097,64
	Schwebende Geldbewegungen	291.053,31
		<u>370.928,57</u>

- 27 Die ausgewiesenen Kassabestände wurden uns durch Kassenprotokolle zum 31.12.2005 nachgewiesen.

1.2.2.2. Guthaben bei Kreditinstituten

	€	83.682.420,98
31.12.2004	T€	36.234

28 Zusammensetzung:

	€	<u>31.12.2005</u>
	€	€
<u>Bank Austria AG, Wien</u>		
Kto.Nr. 696 219 500	44.181.750,81	
Kto.Nr. 601 461 007, Fremdverwalter	1.021.911,59	
Kto.Nr. 665 087 078, Fremdverwalter	545.762,65	
Kto.Nr. 50619 062 201, Fremdverwalter	531.161,55	
Kto.Nr. 697 391 647, Fremdverwalter	471.837,02	
Kto.Nr. 50619 005 402, Fremdverwalter	390.780,73	
Kto.Nr. 655 130 201, Fremdverwalter	239.752,67	
Kto.Nr. 601 461 015, Fremdverwalter	68.978,84	
Kto.Nr. 50619 005 401, Fremdverwalter	50.354,35	
Kto.Nr. 50619 005 403, Fremdverwalter	32.964,03	
Kto.Nr. 601 512 015, Fremdverwalter	19.492,91	
Kto.Nr. 655 130 219, Fremdverwalter	18.756,65	47.573.503,80
<u>Bank Burgenland</u>		
Kto.Nr. 910-171-347/15		25.081.784,34
<u>Raiffeisenlandesbank, Wien</u>		
Kto.Nr. 525.766		11.027.132,84
		<u>83.682.420,98</u>

29 Das Bankguthaben wurde mittels Bankauszug zum Abschlussstichtag nachgewiesen.

1.3. Rechnungsabgrenzungsposten

	€	36.994,38
31.12.2004	T€	627

30 Diese Position betrifft diverse Vorauszahlungen.

PASSIVA

1.4. Eigenkapital

	€ 6.377.777.231,54
31.12.2004	T€ 6.437.842

1.4.1. Kapitalrücklage

	€ 6.607.832.496,20
31.12.2004	T€ 6.602.452

1.4.2. Bilanzverlust

davon € -164.610.363,39 Verlustvortrag

	€ -230.055.264,66
31.12.2004	T€ -164.610

31 Zusammensetzung:

	€
Verlustvortrag aus Vorjahren	-164.610.363,39
Jahresverlust 2005	-65.444.901,27
Bilanzverlust	-230.055.264,66

1.5. Investitionszuschüsse aus öffentlichen Mitteln

	€ 259.226.628,96
31.12.2004	T€ 190.507

32 Entwicklung:

	€
Stand am 1.1.2005	190.506.672,45
Zugang Investitionszuschüsse	84.485.990,71
Auflösung Investitionszuschüsse	-15.766.034,20
Stand am 31.12.2005	259.226.628,96

33 Diese Position betrifft nur jene Zuschüsse, die für Investitionen gewährt wurden, die nach dem Entstehen des Betriebes gewerblicher Art am 1.1.1997 aktiviert wurden, da Zuschüsse vor diesem Zeitpunkt als reine Geldbewegung innerhalb einer Körperschaft öffentlichen Rechts zu werten sind.

1.6. Rückstellungen

	€	57.383.687,81
31.12.2004	T€	39.930

1.6.1. Rückstellungen für Abfertigungen

	€	6.742.891,75
31.12.2004	T€	5.800

34	<u>Entwicklung:</u>	€
	Stand am 1.1.2005	5.799.989,88
	Verwendung/Auflösung Hausbesorger	-316.509,87
	Verwendung Vertragsbedienstete	-52.445,00
	Auflösung Vertragsbedienstete	-11.017,00
	Dotierung Hausbesorger	1.177.661,74
	Dotierung Vertragsbedienstete	145.212,00
	Stand am 31.12.2005	<u>6.742.891,75</u>

- 35 Für die Abfertigungsansprüche der Hausbesorger wird in der Weise vorgesorgt, dass vom monatlichen Gehalt 2,5 % auf ein fiktives Sparbuch (nur buchhalterisch) überwiesen werden.
- 36 Über die Berechnung der Abfertigungsrückstellung für die Vertragsbediensteten liegt ein versicherungsmathematisches Gutachten vor. Die Ermittlung erfolgte unter Zugrundelegung eines Rechnungszinsfusses in der Höhe von 4 %.
- 37 Eine Wertpapierdeckung ist gem. § 14 EStG für Betriebe gewerblicher Art von Körperschaften öffentlichen Rechts nicht vorgeschrieben.

1.6.2. Rückstellungen für Pensionen

	€	46.714.607,00
31.12.2004	T€	30.453

38	<u>Entwicklung:</u>	€
	Stand am 1.1.2005	30.453.317,00
	Auflösung	-161.085,00
	Verwendung	-2.463.246,00
	Dotierung	18.885.621,00
	Stand am 31.12.2005	<u>46.714.607,00</u>

- 39 Diese Position betrifft ausschließlich die Pensionsrückstellung für Beamte.
- 40 Das versicherungsmathematische Gutachten über die Berechnung der Pensionsrückstellung unter Zugrundelegung eines Rechnungszinsfusses in der Höhe von 4 % haben wir zu unseren Akten genommen. Die Höhe der Dotierung im Berichtsjahr ist auf die Änderung des Rechnungszinsfusses von 6 % im Vorjahr auf 4 % gemäß Fachgutachten KFS 3 der Kammer der Wirtschaftstreuhänder (in der Fassung vom 5. Mai 2004) zurückzuführen.
- 41 Eine Wertpapierdeckung ist aus denselben Gründen, die wir schon bei der Abfertigungsrückstellung angeführt haben, nicht erforderlich.

1.6.3. Sonstige Rückstellungen

	€	3.926.189,06
31.12.2004	T€	3.678

42 Entwicklung:

	Stand am 1.1.2005	Dotierung	Verwendung (V) Auflösung (A)	Stand am 31.12.2005
	€	€	€	€
Jahresabschluss	109.000,00	109.000,00	109.000,00 (V)	109.000,00
<u>Urlaubsrückstellung:</u>				
Hausbesorger	1.183.473,50	138.739,49	0,00	1.322.212,99
Beamte	779.865,18	36.846,33	0,00	816.711,51
Vertragsbedienstete	158.715,29	17.923,26	0,00	176.638,55
<u>Jubiläumsgeldrückstellung:</u>				
Beamte	1.254.319,68	125.055,50	0,00	1.379.375,18
Vertragsbedienstete	98.517,51	23.733,32	0,00	122.250,83
Offene Prozesse	93.744,00	0,00	93.744,00 (A)	0,00
			109.000,00 (V)	
	<u>3.677.635,16</u>	<u>451.297,90</u>	<u>93.744,00 (A)</u>	<u>3.926.189,06</u>

1.7. Verbindlichkeiten

	€	2.264.185.735,75
31.12.2004	T€	2.132.039

1.7.1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

	€	1.518.502.929,18
31.12.2004	T€	1.333.983

43 Zusammensetzung:

	31.12.2005	31.12.2004
	€	€
Bank Austria - Creditanstalt AG	979.886.372,74	946.699.590,62
Bank für Arbeit und Wirtschaft Aktiengesellschaft	182.268.115,84	1.847.723,96
HYPO ALPE-ADRIA-BANK AG	179.202.001,50	185.849.688,69
EIB European Investment Bank	128.324.063,78	138.327.771,60
Erste Bank der österreichischen Sparkassen AG	33.623.153,90	40.787.535,77
Raiffeisenlandesbank NÖ-Wien AG	14.934.126,85	20.194.288,53
Österreichische Postsparkasse Aktiengesellschaft	265.094,57	276.449,91
	<u>1.518.502.929,18</u>	<u>1.333.983.049,08</u>

44 Die Kontenstände wurden mittels Banksaldenbestätigungen bzw. mittels Bankauszügen zum Abschlussstichtag stichprobenartig überprüft.

1.7.2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

	€	133.599.657,63
31.12.2004	T€	103.847

45 Zusammensetzung

€

Verbindlichkeiten aus noch nicht fakturierten Lieferungen und Leistungen	4.436.820,94
Stadt Wien - BA 2	7.079.147,18
Dipl. Ing. Wilhelm Sedlak Gesellschaft m.b.H., 1100 Wien	4.169.876,48
Zirngast Fenster-Türen Gesellschaft m.b.H., 1120 Wien	1.827.418,28
BESENHOFER BAU Hoch-Tiefbau GmbH, 1230 Wien	1.780.033,18
Karl Sonderhof Gesellschaft m.b.H., 1210 Wien	1.730.066,25
IPM Schober Fenster Gesellschaft m.b.H., 4600 Thalheim bei Wels	1.661.332,02
Fernwärme Wien Gesellschaft m.b.H., 1090 Wien	1.538.654,19
IBM Österreich Internationale Büromaschinen Gesellschaft m.b.H., 1020 Wien	1.474.600,36
Baumeister Dipl.Ing. Safferthal Gesellschaft m.b.H., 1220 Wien	1.379.495,37
"Erge" Installationen Gesellschaft m.b.H., 1120 Wien	1.331.550,37
EBE Elektroinstallationen Gesellschaft m.b.H., 1230 Wien	1.235.375,55
Asphalt-Unternehmung Robert Felsingner, 1111 Wien	1.167.875,65
OTIS Gesellschaft m.b.H., 1232 Wien	1.100.724,54
SAN-THERM-BAU GmbH, 1070 Wien	1.081.333,93
Stadt Wien MA 6 - BA 31	1.001.638,07
Ing. Alfred Weibrich, 1030 Wien	936.681,77
Erwin Rafetseder Tischlerei KG., 1150 Wien	905.782,38
Schubert & Partner Gartengestaltungsgesellschaft mbH, 1160 Wien	903.265,44
Sanfix Installations- u. Handelsgesellschaft m.b.H., 1210 Wien	863.362,74
Sareno Objektsolierung GmbH, 4161 Ulrichsberg	857.277,91
Walter Spacek & Sohn GmbH, 1200 Wien	852.089,34
Franz Zöschner KG, 8644 Mürzhofen	784.866,92
Baumeister Dipl. Ing. Rudolf Hauptner, 1090 Wien	778.438,24
W. Graf Immobilien & Baugesellschaft m.b.H., 1210 Wien	778.211,35
Diverse Salden unter jeweils € 750.000,00	91.943.739,18
	<u>133.599.657,63</u>

1.7.3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen

	€	1.606.249,28
31.12.2004	T€	751

- 46 Diese Position betrifft ausschließlich eine Verbindlichkeit gegenüber der Stadt Wien - Wiener Wohnen Hausbetreuungs GmbH.

1.7.4. Sonstige Verbindlichkeiten		€	610.476.899,66
davon € 998.886,52 aus Steuern	31.12.2004	T€	693.458
davon € 1.546.472,51 im Rahmen der sozialen Sicherheit			

	<u>31.12.2005</u>	<u>31.12.2004</u>
	€	€
47 <u>Zusammensetzung:</u>		
<u>davon aus Steuern:</u>		
Verbindlichkeiten Finanzamt	<u>998.886,52</u>	<u>698.154,80</u>
<u>davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:</u>		
Verbindlichkeiten Gebietskrankenkasse	<u>1.546.472,51</u>	<u>1.574.440,29</u>
<u>Sonstige:</u>		
Wohnbauförderungsdarlehen	495.361.845,94	562.773.918,79
Wiener Städtische Versicherung	82.863.940,29	90.889.915,18
Nachforderung der Mieter aus Betriebskostenabrechnungen	8.588.058,00	12.467.276,00
Zinsenabgrenzung Darlehen	7.159.694,61	9.355.796,07
Hafrücklässe	3.799.547,34	2.546.235,44
fällige Darlehen, Einzug Jänner 2006	2.792.797,13	0,00
Donau Versicherung	2.421.734,59	2.853.830,81
Bundesarlehen für den Wohnbau	1.996.759,31	2.997.258,84
Österreichische Beamtenversicherung	1.332.414,59	1.408.142,24
Wüstenrot Versicherung	717.827,54	763.292,09
Verbindlichkeiten Gehälter	402.185,04	389.397,03
Superförderung	363.779,19	0,00
Darlehensüberrechnung	0,00	2.742.944,61
Zuschussrückverrechnung und -reduktion	0,00	1.220.446,84
Sonstige	130.957,06	777.233,88
	<u>607.931.540,63</u>	<u>691.185.687,82</u>

1.8. Rechnungsabgrenzungsposten		€	272.304.846,66
	31.12.2004	T€	277.855

	<u>31.12.2005</u>	<u>31.12.2004</u>
	€	€
48 <u>Zusammensetzung:</u>		
Finanzierungsbeiträge	227.675.577,59	229.815.278,45
Einzüge Mieter Jännner 2006	39.757.792,48	40.295.351,41
Zuschüsse	4.711.786,47	7.582.420,09
diverse	159.690,12	161.501,93
	<u>272.304.846,66</u>	<u>277.854.551,88</u>

2. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

2.1. Umsatzerlöse

	€	740.619.630,65
2004:	T€	727.399

49 Zusammensetzung:

	€	<u>2005</u>	<u>2004</u>
	€	€	€
<u><i>Erlöse aus Vermietung und Verpachtung</i></u>			
Betriebskosten	268.543.809,26		268.001.274,74
Abrechnungen aus dem laufenden Jahr	-8.588.058,00		-12.467.276,00
Abrechnungen aus dem Vorjahr	12.467.276,00		10.945.930,00
		272.423.027,26	
Hauptmietzinse	288.622.370,25		280.420.336,76
Instandhaltungsbeiträge	41.676.119,98		41.110.262,41
Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge	39.547.566,83		39.794.314,61
besondere Aufwendungen	30.263.157,21		27.574.339,46
PKW-Abstellplätze	5.397.103,21		5.286.045,18
Auflösung Finanzierungsbeiträge	2.139.700,86		5.022.026,66
		407.646.018,34	
<u><i>sonstige Umsatzerlöse</i></u>			
Abrechnungen Fremdverwalter	33.409.115,87		31.424.972,68
diverse Kostenersatz durch Mieter	12.225.532,44		12.801.051,55
nachträglicher Anschluss an Zentralheizung	10.551.737,83		12.632.175,39
verschiedene Einnahmen	4.364.198,91		4.853.922,07
		60.550.585,05	
		740.619.630,65	727.399.375,51

2.2. Sonstige betriebliche Erträge

	€	94.165.540,36
2004:	T€	72.054

2.2.1. Erträge aus dem Abgang von Anlagevermögen

	€	1.176.366,00
2004:	T€	3.556

2.2.2. Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen

	€	93.744,00
2004:	T€	344

50 Diese Position betrifft die Auflösung der Sonstigen Rückstellungen (siehe TZ 42).

2.2.3. Übrige

	€	92.895.430,36
2004:	T€	68.154

51 Zusammensetzung:

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
	€	€
Kapitaltransferzahlungen	78.688.797,43	54.659.103,53
Zuschüsse	6.032.931,36	10.182.001,37
Auflösung Wertberichtigungen	5.194.953,91	1.181.671,69
Versicherungsentschädigungen	2.172.079,75	1.780.918,71
Förderungsbeiträge	333.598,95	0,00
Bundesbeihilfe für Schallschutzeinrichtungen	94.034,00	0,00
Rückersatz Wiener Wohnen Hausbetreuungs GmbH	75.758,34	106.508,97
diverse Erträge	303.276,62	244.256,69
	<u>92.895.430,36</u>	<u>68.154.460,96</u>

52 Die Kapitaltransferzahlungen betreffen Nachlässe von Darlehensrestschulden von Wohnbauförderungsdarlehen, die nach den Bestimmungen des Wiener Wohnbauförderungsrechts im Fall von Forderungskäufen in der Höhe von 50 % gewährt werden (€ 43.830.445,92). Außerdem sind in dieser Position Zinszuschüsse für Darlehen in Höhe von € 9.387.043,27 und die Auflösung des auf der Passivseite gebildeten Annuitätenzuschusses in Höhe von € 17.169.353,53 sowie die Zuschüsse für Darlehen vor dem 1.1.1997 in Höhe von € 8.301.954,71 enthalten.

2.3. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen

	€	422.113.976,44
2004:	T€	359.164

2.3.1. Aufwendungen für bezogene Leistungen

	€	422.113.976,44
2004:	T€	359.164

53	<u>Zusammensetzung:</u>	2005	2004
	€	€	€
	Abrechnung Fremdverwalter	19.256.400,78	17.878.560,09
	Strom	7.233.018,24	6.899.015,32
	Gas	1.297.959,94	1.254.004,83
	Streumaterial	935.576,46	966.211,33
	Streumaterial - Entsorgung	678.544,18	104.538,68
	Beleuchtungsmittel	276.739,37	275.919,20
	<u>Instandhaltung von Gebäuden</u>		
	Gebäudeerhaltung	114.544.640,18	98.672.673,55
	Erhaltung von Mietgegenständen	96.105.383,22	83.983.662,55
	sonstige Instandhaltungsarbeiten	70.836.842,11	45.848.862,01
	Aufzüge	34.295.667,06	33.998.038,14
	Gartenpflege	12.172.070,25	11.752.847,26
	Sanierungsarbeiten mit Umschuldungen	4.389.545,47	5.050.169,05
	Behebung von Versicherungsschäden	2.159.593,61	2.522.356,10
	Instandhaltung Hausbesorgerwohnungen	752.177,67	682.070,69
	Abluftanlagen	2.138.836,02	554.365,73
	Beleuchtungskosten	282.126,80	257.220,62
	zentrale Warmwasserbereitungsanlagen	254.896,65	242.203,33
	Sonstige	26.078,94	30.679,38
		<u>337.957.857,98</u>	
	<u>Instandhaltung von Maschinen und maschinellen Anlagen</u>		
	Waschkücheneinrichtungen	3.652.655,52	3.597.276,46
	Pumpen	319.168,70	349.940,29
		<u>3.971.824,22</u>	
	Wärme	10.205.278,06	8.926.515,16
	Ausheizung	660.671,63	451.905,64
		<u>10.865.949,69</u>	
	<u>Instandhaltung von sonstigen Anlagen</u>	<u>10.543,61</u>	<u>20.447,51</u>
	<i>Übertrag</i>	<i>382.484.414,47</i>	<i>324.319.482,92</i>

	€	€	€
<i>Übertrag</i>		382.484.414,47	324.319.482,92
<u>Leistungen von Dritten</u>			
Stadt Wien - Wiener Wohnen			
Hausbetreuungs GmbH	11.111.514,42		8.524.575,94
Stadt Wien - Wiener Wohnen			
Kundenservice GmbH	4.516.093,69		3.829.960,41
EDV-Kosten	4.032.406,01		3.293.351,53
Rauchfangkehrung	3.414.294,42		3.359.023,70
Entgelte für Wohnungswesen allgemein	2.723.654,23		1.990.486,41
Organisation und Umfeld	2.715.352,99		3.670.697,72
Fenster- und Gebäudereinigung	1.897.254,89		1.840.274,72
Gehsteigreinigung	1.674.085,25		1.406.100,87
Senkgrubenreinigung und			
Verstopfungsbehebung	1.522.490,98		1.431.916,05
Schädlingsbekämpfung	1.071.809,90		1.059.457,22
Entrümpelungen	697.614,63		630.151,58
Hausbesorger Präventivdienst	268.383,18		242.553,72
Ablesung der Wärmezähler			
für Heizungen	127.334,36		97.533,30
Ablesung Kaltwasserzähler	50.689,20		51.988,29
Sonstige	38.300,99		50.400,05
	<hr/>	35.861.279,14	
Instandhaltung von Sonderanlagen		2.542.752,83	1.721.351,50
sonstige Ausgaben		1.197.912,97	1.619.685,80
sonstige Ersatzteile			
und Verbrauchsgüter		27.617,03	25.293,23
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
		422.113.976,44	359.164.284,96

2.4. Personalaufwand

	€	135.489.288,72
2004:	T€	124.112

2.4.1. Löhne

	€	66.405.844,33
2004:	T€	69.235

54 Zusammensetzung:

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
	€	€
Entgelt - Wohnungs-m ² inkl. Material- kostenersatz	24.132.860,52	24.471.267,86
Entgelt - Gehsteig-m ²	8.323.683,77	8.369.565,93
Urlaubszuschuss und Weihnachtsremuneration	7.340.772,27	7.544.194,15
Aufzugsbetreuung	5.156.830,26	4.956.631,58
Urlaubsvertreterentschädigung	4.935.088,79	5.168.292,36
Krankenvertreterentschädigung	4.582.967,48	6.079.228,54
Entgeltfortzahlungsbetrag - Dienstgeber	3.107.010,11	4.032.254,41
Gartenbetreuung	1.874.406,99	1.819.615,66
Koloniaplatzreinigung	881.067,88	844.761,77
außerordentliches Entgelt	821.374,30	710.695,55
Waschmaschinenbetreuung	797.125,35	791.260,93
Altstoffbehälterbetreuung	580.780,24	559.492,82
Ekelerregende Verschmutzung	543.616,79	581.009,49
Zentralwaschküche	491.165,69	474.930,95
Ausmalen Dienstwohnung Rückersatz	465.205,94	558.112,11
Spielplatzbetreuung	392.330,09	369.856,73
Entgelt - Tiefgarage-m ²	348.770,13	467.988,15
Stunden Hausbetreuung	275.134,19	267.079,59
Betriebsratsentgelte u. Dienstnehmerschutz	194.395,30	210.274,37
Waschküchen - WC-Reinigung	143.261,94	133.231,52
Dotierung Urlaubsrückstellung	138.739,49	33.549,82
Entgelt - Tiefgarage-m ²	125.412,00	0,00
Stundenpauschale	81.046,35	78.428,81
Entgelt für Ablesung Wasserzähler	78.265,56	68.983,07
Krankentgelt	78.254,90	100.531,80
Beleuchtungspauschale	76.855,49	79.100,24
Palettengaragenreinigung	73.048,74	71.828,20
Entgeltergänzung - Nutzflächen-m ²	70.520,59	75.853,44
Reinigung nach Rauchfangkehrer	56.264,92	61.108,09
Urlaubsentschädigung	50.556,52	43.696,50
Heizanlagenbetreuung	48.632,82	57.018,40
Sachbezug für Mietwohnung	48.205,02	49.423,08
Sonstige Arbeiten	42.119,88	53.333,77
Betreuung Freizeiteinrichtungen	27.448,12	27.946,97
Müllschachtreinigung	22.625,90	23.980,12
	<u>66.405.844,33</u>	<u>69.234.526,78</u>

55 In den Löhnen sind weitestgehend die Entgelte der Hausbesorger und deren Betriebsräte enthalten.

2.4.2. Gehälter

		€	24.725.072,60
	2004:	T€	24.407
56	<u>Zusammensetzung:</u>	<u>2005</u>	<u>2004</u>
		€	€
	Geldbezüge der pragmatisierten Bediensteten	14.351.789,34	14.067.829,49
	Geldbezüge für Vertragsbedienstete der Besoldungsgruppe I	3.313.629,53	3.032.237,55
	Aufwandsentschädigungen	391.765,99	413.756,67
	Reisegebühren	386.151,01	371.483,39
	Belohnungen und Geldaushilfen	339.633,00	738.592,78
	Dienstjubiläen	222.712,07	170.389,99
	Geldbezüge für Vertragsbedienstete der Besoldungsgruppe II	221.015,03	284.046,46
	Geldbezüge der Bediensteten Schema I	170.868,56	145.376,37
	Dotierung Jubiläumsgeldrückstellung Beamte	125.055,50	54.113,70
	Vergütung für Nebentätigkeit	39.123,91	47.262,56
	Dotierung Urlaubsrückstellung Beamte	36.846,33	45.459,16
	Dotierung Jubiläumsgeldrückstellung Vertragsbedienstete	23.733,32	8.562,05
	Dotierung Urlaubsrückstellung Vertragsbedienstete	17.923,26	13.835,05
	<u>Mehrleistungsvergütungen</u>	€	
	Schema II	2.658.242,24	2.677.344,22
	Schema IV	473.203,62	436.268,11
	Schema III	3.640,57	4.656,26
	Schema I	2.429,60	3.372,34
		<u>3.137.516,03</u>	
	<u>Sonstige Nebengebühren</u>		
	Schema II	1.316.166,23	1.559.625,41
	Schema IV	314.423,32	296.545,89
	Schema III	16.247,28	19.936,90
	Schema I	10.800,57	16.299,03
	Sonstige	289.672,32	0,00
		<u>1.947.309,72</u>	
		<u>24.725.072,60</u>	<u>24.406.993,38</u>

2.4.3. Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen

	€	3.237.176,30
2004:	T€	2.935
57 <u>Zusammensetzung:</u>	<u>2005</u>	<u>2004</u>
	€	€
Abfertigungen für Hausbesorger	2.266.101,53	2.029.704,56
Verwendung/Auflösung Abfertigungsrückstellung		
Hausbesorger	-316.509,87	-230.350,57
Vertragsbedienstete	-63.462,00	-86.427,00
Dotierung Abfertigungsrückstellung		
für Hausbesorger	1.102.011,57	1.126.716,75
für Vertragsbedienstete	145.212,00	95.583,00
Mitarbeitervorsorgekasse	<u>103.823,07</u>	<u>0,00</u>
	<u>3.237.176,30</u>	<u>2.935.226,74</u>

2.4.4. Aufwendungen für Altersversorgung

	€	21.089.436,99
2004:	T€	7.290
58 <u>Zusammensetzung</u>	<u>2005</u>	<u>2004</u>
	€	€
Pensionen und sonstige Ruhebezüge	4.828.146,99	4.882.060,23
Verwendung/Auflösung Pensionsrückstellung	-2.624.331,00	-3.454.808,00
Dotierung Pensionsrückstellung	<u>18.885.621,00</u>	<u>5.863.061,00</u>
	<u>21.089.436,99</u>	<u>7.290.313,23</u>

59 Die Pensionen und sonstigen Ruhebezüge werden durch einen Verteilungsschlüssel der Stadt Wien der Unternehmung Wiener Wohnen zugeteilt.

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

		€	20.031.758,50
		2004:	T€
60	<u>Zusammensetzung:</u>	<u>2005</u>	<u>2004</u>
	€	€	€
	Arbeiter		
	<u>Gesetzlicher Sozialaufwand</u>		
	Hausbesorger	11.662.735,49	11.850.340,63
	<u>Beitrag zum Familienlastenausgleichsfonds</u>		
	Hausbesorger	2.929.227,01	3.073.580,94
	Vertragsarbeiter	<u>9.285,89</u>	9.540,25
		2.938.512,90	
	Angestellte		
	<u>Gesetzlicher Sozialaufwand</u>		
	Schema III	805.398,48	53.221,42
	Schema II	783.166,53	772.295,43
	Schema IV u. HI	107.976,73	760.795,44
	Schema I	<u>19.735,32</u>	7.015,73
		1.716.277,06	
	<u>Beitrag zum Familienlastenausgleichsfonds</u>		
	Beamte II	854.479,95	830.215,20
	Vertragsangestellte	151.941,98	150.689,75
	Beamte I	<u>7.854,25</u>	6.505,58
		1.014.276,18	
	Kommunalsteuer gesamt	2.678.958,03	2.710.042,84
	Dienstgeberabgabe	20.998,84	21.059,38
		<u>20.031.758,50</u>	<u>20.245.302,59</u>

2.4.6. Zusammenfassung

		<u>2005</u>	<u>2004</u>
		€	T€
61	2.4.1. Löhne	66.405.844,33	69.235
	2.4.2. Gehälter	24.725.072,60	24.407
	2.4.3. Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen	3.237.176,30	2.935
	2.4.4. Aufwendungen für Altersversorgung	21.089.436,99	7.290
	2.4.5. Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	<u>20.031.758,50</u>	<u>20.245</u>
		<u>135.489.288,72</u>	<u>124.112</u>

2.5. Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen

	€	120.694.218,56
2004:	T€	116.102

2.5.1. Planmäßige Abschreibungen

62	<u>Zusammensetzung:</u>		<u>2005</u>	<u>2004</u>
		€	€	€
	Planmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen		120.694.218,56	116.101.587,96
	<i>davon geringwertige Vermögensgegenstände</i>	1.769.130,73		
			<u>120.694.218,56</u>	<u>116.101.587,96</u>

2.6. Sonstige betriebliche Aufwendungen

	€	173.136.869,78
2004:	T€	159.743

2.6.1. Steuern

	€	10.322.134,06
2004:	T€	10.134

63	<u>Zusammensetzung:</u>		<u>2005</u>	<u>2004</u>
			€	€
	Grundsteuer		10.127.517,08	9.921.409,24
	Invalidenausgleichstaxe		137.996,52	151.937,98
	Sonstige Steuern		56.620,46	60.856,75
			<u>10.322.134,06</u>	<u>10.134.203,97</u>

2.6.2. Übrige sonstige betriebliche Aufwendungen

		€	162.814.735,72
		2004:	T€
2004:	T€		
2005	2004		
€	€		
64	<u>Zusammensetzung:</u>		
	<u>Aufwendungen für Reparatur und Instandhaltung</u>		
	Instandhaltung Zentralheizungsanlagen Wiener Wohnen	2.285.477,74	1.905.780,47
	Erhaltung von dezentralen Amtsräumen	383.360,51	592.917,81
	Instandhaltung maschinelle Arbeitsgeräte und Fahrzeuge	<u>556.702,96</u>	543.725,59
		3.225.541,21	
	<u>Betriebsgemeinkosten</u>		
	Müllabfuhr	39.445.446,70	38.935.363,00
	Kanalgebühren und Senkgrubenräumung	25.860.689,09	26.472.492,58
	Wasserbezug	25.685.392,56	26.095.635,64
	Entrümpelungen und Reinigung	2.303.004,02	2.833.520,97
	<u>Energieaufwand</u>		
	Brennstoffe	164.442,01	241.388,79
	Amtsräume d. BA 11, Wr. Wohnen:		
	<i>Strom</i>	149.879,83	127.877,05
	<i>Wärme</i>	<u>109.539,64</u>	124.924,72
		93.718.393,85	
	<u>Mietaufwendungen</u>		
	Waschkücheneinrichtungen Gebäude	3.690.396,45	2.952.351,51
	zweckgebundene Mietzinse für fremde Bauträger	<u>1.619.411,41</u>	1.371.445,85
		27.472,16	1.037.336,84
		5.337.280,02	
	Büromaterial	134.786,20	145.228,64
	Druckkosten	68.516,60	74.828,71
	<u>Porti, Telefongebühren</u>		
	Telefon, Telegraf, Telex	656.573,16	1.173.965,85
	Porti	<u>559.857,95</u>	758.512,24
		1.216.431,11	
	Versicherungen	4.394.793,10	4.410.418,53
	<u>Rechts-, Beratungs- und Prüfaufwand</u>		
	Prozess- und Delogierungskosten	2.522.692,99	2.822.960,94
	Abschlussprüfung	<u>109.000,00</u>	109.000,00
		2.631.692,99	
	Spesen des Geldverkehrs	564.119,43	428.478,42
	<i>Übertrag</i>	<i>111.291.554,51</i>	<i>113.158.154,15</i>

	€	€	€
<i>Übertrag</i>		111.291.554,51	113.158.154,15
Kraftfahrzeuge und Transportkosten		5.331,47	4.628,01
Werbung		21.571,36	14.371,89
Buchwertabgang Anlagevermögen		3.355.973,83	5.544.995,38
<u>Übrige sonstige betriebliche Aufwendungen</u>			
Rückersätze von Einnahmen	26.499.986,89		14.790.095,15
Schadensfälle und Forderungsabschreibung	13.657.910,29		6.809.438,86
Kostenersätze	7.842.974,02		7.650.654,85
Entschädigungen	139.433,35		113.746,18
Dotierung Wertberichtigungen	0,00		1.522.772,54
		48.140.304,55	
		<u>162.814.735,72</u>	<u>149.608.857,01</u>

2.7. Betriebserfolg

(Zwischensumme aus Z. 2.1. bis Z. 2.6.)

	€	-16.649.182,49
2004:	T€	40.333

2.8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

	€	2.694.058,79
2004:	T€	1.543

65 Zusammensetzung:

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
	€	€
sonstige Zinsen	2.694.058,79	1.543.106,98
	<u>2.694.058,79</u>	<u>1.543.106,98</u>

2.9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

		€	51.489.777,57
	2004:	T€	53.431
66	<u>Zusammensetzung:</u>	<u>2005</u>	<u>2004</u>
		€	€
	Zinsen für:		
	Hypothekendarlehen	27.958.600,46	24.014.984,96
	Darlehen vor 1997	8.301.954,71	10.612.756,31
	Darlehen für Wohnhaussanierung	7.299.731,75	9.013.990,36
	Kletterdarlehen	5.171.073,13	5.350.762,45
	Wohnbauförderungsdarlehen	2.680.981,64	3.066.597,32
	Instandhaltungsdarlehen	1.962.181,00	2.577.651,66
	Landesdarlehen Sanierung	156.750,94	12.131,22
	sonstige Zinsen	154.605,40	60.623,38
	Zinsenabgrenzung 2005	7.159.694,61	9.355.796,07
	Zinsenabgrenzung Vorjahr	-9.355.796,07	-10.634.481,63
		<u>51.489.777,57</u>	<u>53.430.812,10</u>

67 Die Zinsen und Zuschüsse für Darlehen, die schon vor dem Entstehen des Betriebes gewerblicher Art am 1.1.1997 bestanden, wurden eingebucht.

68 Eine Abgrenzung des Zinsaufwandes per 31.12.2005 wurde durchgeführt.

2.10. Finanzerfolg

(Zwischensumme aus Z. 2.8. und Z. 2.9.)

		€	-48.795.718,78
	2004:	T€	-51.888

2.11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit

		€	-65.444.901,27
	2004:	T€	-11.555

2.12. Jahresüberschuss

		€	-65.444.901,27
	2004:	T€	-11.555

2.13. Auflösung unverteuerter Rücklagen

	€	0,00
2004:	T€	4.210

2.13.1. Investitionsfreibetrag

69 Diese Position betrifft ausschließlich den Vorjahresvergleich.

2.14. Verlustvortrag

	€	-164.610.363,39
2004:	T€	-157.266

2.15. Bilanzverlust

	€	-230.055.264,66
2004:	T€	-164.610

70 Zusammensetzung:

	€	
Bilanzverlust aus dem Vorjahr		-164.610.363,39
Jahresverlust 2005		-65.444.901,27
Bilanzverlust		<u>-230.055.264,66</u>

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2005

AKTIVA

	<u>Anschaffungs-</u> <u>werte</u> <u>31.12.2005</u> €	<u>kumulierte</u> <u>Abschreibungen</u> <u>31.12.2005</u> €	<u>Buchwerte</u> <u>31.12.2005</u> €	<u>Stand am</u> <u>31.12.2004</u> T€
A. Anlagevermögen				
I. Sachanlagen				
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund				
1.1. Grundwert	5.937.079.542,74	0,00	5.937.079.542,74	5.942.968
1.2. Gebäudewert	3.449.077.745,90	661.074.141,27	2.788.003.604,63	2.715.614
2. Technische Anlagen und Maschinen	19.687.424,96	15.105.324,90	4.582.100,06	4.326
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	7.083.226,15	4.054.260,38	3.028.965,77	3.481
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	112.872.928,95	0,00	112.872.928,95	151.705
II. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.820.000,00	0,00	1.820.000,00	1.620
2. Beteiligungen	24.820,00	24.819,00	1,00	0
	<u>9.527.645.688,70</u>	<u>680.258.545,55</u>	<u>8.847.387.143,15</u>	<u>8.819.715</u>
B. Umlaufvermögen				
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	59.071.236,28			40.812
2. Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00			0
3. Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	<u>240.329.407,36</u>	299.400.643,64		180.523
II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten				
1. Kassenbestand	370.928,57			263
2. Guthaben bei Kreditinstituten	<u>83.682.420,98</u>	<u>84.053.349,55</u>		<u>36.234</u>
			383.453.993,19	257.832
C. Rechnungsabgrenzungsposten			36.994,38	627
			<u>9.230.878.130,72</u>	<u>9.078.174</u>

PASSIVA

	€	€	<u>Stand am</u> <u>31.12.2004</u> T€
A. Eigenkapital			
I. Kapitalrücklagen			
1. Nicht gebundene	6.607.832.496,20		6.602.452
II. Bilanzverlust	<u>-230.055.264,66</u>		<u>-164.610</u>
davon € -164.610.363,39 Verlustvortrag		6.377.777.231,54	6.437.842
B. Investitionszuschüsse aus öffentlichen Mitteln		259.226.628,96	190.507
C. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Abfertigungen	6.742.891,75		5.800
2. Rückstellungen für Pensionen	46.714.607,00		30.453
3. Sonstige Rückstellungen	<u>3.926.189,66</u>		<u>3.678</u>
		57.383.687,81	39.931
D. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.518.502.929,18		1.333.983
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	133.599.657,63		103.847
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.606.249,28		751
4. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>610.476.899,66</u>		<u>693.458</u>
davon € 998.886,52 aus Steuern		2.264.185.735,75	2.132.039
davon € 1.546.472,51 im Rahmen der sozialen Sicherheit			
E. Rechnungsabgrenzungsposten		272.304.846,66	277.855
		<u>9.230.878.130,72</u>	<u>9.078.174</u>

**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2005**

		<u>31.12.2005</u>	<u>31.12.2004</u>
	€	€	T€
1. Umsatzerlöse		740.619.630,65	727.399
2. Sonstige betriebliche Erträge			
a) Erträge aus dem Abgang vom Anlagevermögen	1.176.366,00		3.556
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	93.744,00		344
c) Übrige	<u>92.895.430,36</u>		68.154
		94.165.540,36	
3. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen			
a) Aufwendungen für bezogene Leistungen		-422.113.976,44	-359.164
4. Personalaufwand			
a) Löhne	-66.405.844,33		-69.235
b) Gehälter	-24.725.072,60		-24.407
c) Aufwendungen für Abfertigungen	-3.237.176,30		-2.935
d) Aufwendungen für Altersversorgung	-21.089.436,99		-7.290
e) Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	<u>-20.031.758,50</u>		-20.245
		-135.489.288,72	
5. Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen			
a) planmäßige Abschreibungen		-120.694.218,56	-116.102
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen			
a) Steuern	-10.322.134,06		-10.134
b) Übrige	<u>-162.814.735,72</u>		-149.609
		-173.136.869,78	
7. Betriebserfolg (Zwischensumme aus Z. 1 bis Z. 6)		-16.649.182,49	40.333

Stadt Wien - Wiener Wohnen**Anlage II/2**

	<u>31.12.2005</u>	<u>31.12.2004</u>
	€	T€
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.694.058,79	1.543
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>-51.489.777,57</u>	<u>-53.431</u>
10. Finanzerfolg (Zwischensumme aus Z. 8 bis Z. 9)	<u>-48.795.718,78</u>	-51.888
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-65.444.901,27	-11.555
12. Jahresfehlbetrag	-65.444.901,27	-11.555
13. Auflösung unverteuerter Rücklagen	0,00	4.210
14. Verlustvortrag	<u>-164.610.363,39</u>	<u>-157.266</u>
15. Bilanzverlust	<u><u>-230.055.264,66</u></u>	-164.610

Entwicklung des Anlagevermögens

Entwicklung der Anschaffungswerte

	<u>Stand am</u> <u>1.1.2005</u> €	<u>Zugänge</u> <u>Zuschüsse (Z)</u> €	<u>Umbuchungen</u> €	<u>Abgänge</u> €	<u>Stand am</u> <u>31.12.2005</u> €
I. Sachanlagen					
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund					
1.1. Grundwert	5.942.968.336,54	0,00	0,00	5.888.793,80	5.937.079.542,74
1.2. Gebäudewert	3.260.316.993,41	120.739.564,99 -34.461.693,13 (Z)	102.482.880,84	0,21	3.449.077.745,90
2. Technische Anlagen und Maschinen	17.841.870,78	3.512.010,66	92.333,81	1.758.790,29	19.687.424,96
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	6.571.031,53	712.431,73	0,00	200.237,11	7.083.226,15
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	151.705.386,28	63.742.757,32	-102.575.214,65	0,00	112.872.928,95
II. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.620.000,00	200.000,00	0,00	0,00	1.820.000,00
2. Beteiligungen	24.820,00	0,00	0,00	0,00	24.820,00
	<u>9.381.048.438,54</u>	<u>188.906.764,70</u> -34.461.693,13 (Z)	<u>0,00</u>	<u>7.847.821,41</u>	<u>9.527.645.688,70</u>

Z = Zuschüsse, die anschaffungskostenmindernd gebucht wurden

Entwicklung der kumulierten Abschreibungen

	<u>Stand am</u> <u>1.1.2005</u> €	<u>Jahres-</u> <u>abschreibung</u> €	<u>Abgänge</u> €	<u>Stand am</u> <u>31.12.2005</u> €
I. Sachanlagen				
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund				
1.1. Grundwert	0,00	0,00	0,00	0,00
1.2. Gebäudewert	544.702.605,87	116.371.535,40	0,00	661.074.141,27
2. Technische Anlagen und Maschinen	13.516.241,01	3.157.977,51	1.568.893,62	15.105.324,90
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.089.791,84	1.164.705,65	200.237,11	4.054.260,38
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Beteiligungen	24.819,00	0,00	0,00	24.819,00
	<u>561.333.457,72</u>	<u>120.694.218,56</u>	<u>1.769.130,73</u>	<u>680.258.545,55</u>



ANHANG

I. ALLGEMEINE ANGABEN

Der Jahresabschluss wurde unter Beachtung der Gliederungsvorschriften der §§ 224 ff HGB erstellt.

II. ERLÄUTERUNGEN DER BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Der Jahresabschluss wurde unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und der Generalnorm, ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz-, und Ertragslage des Unternehmens zu vermitteln, erstellt.

Die Bilanzierung, die Bewertung und der Ausweis der einzelnen Positionen des Jahresabschlusses wurden nach den allgemeinen Bestimmungen der §§ 195 ff und 211 HGB unter Berücksichtigung der Sondervorschriften für Kapitalgesellschaften der §§ 222 bis 239 HGB vorgenommen.

Von der Möglichkeit der Sofortabschreibung geringwertiger Vermögensgegenstände wurde Gebrauch gemacht.

Die Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten in Höhe jenes Betrages, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist.



III. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

Aktiva

A. Anlagevermögen

Das Sachanlagevermögen wurde 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 eingelegten Gebäuden wurden Werte verwendet, die von Versicherungsgesellschaften, bei denen diese Gebäude versichert sind, zur Verfügung gestellt wurden. Die Werte der Versicherungen beziehen sich auf die Kosten für eine Neuerrichtung der Gebäude welche anhand des Wiener Baukostenindexes auf das Jahr der Errichtung der einzelnen Gebäude abgezinst worden sind. Von diesen fiktiven Herstellungs- bzw. Anschaffungskosten zum Herstellungs- bzw. Anschaffungszeitpunkt wurden entsprechende Abschreibungen berechnet und abgezogen.

Zugänge im Jahr 2005 beim Sachanlagevermögen wurden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt. Anlagenzugänge wurden von uns im Jahr 2005 mit Datum der Inbetriebnahme bzw. dem Stichtag der Verwaltungsübergabe aktiviert.

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

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

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



Dieser Gesellschaft wurde von Wiener Wohnen ein Betrag in Höhe von € 200.000,-- als „Großmutterzuschuss“ gewährt. Dieser Zuschuss wurde bei Wiener Wohnen als Erhöhung des Anteils an der Hausbetreuungs GmbH erfasst.

Die Stadt Wien – Wiener Wohnen Kundenservice GmbH wurde zusätzlich zum Stammkapital mit einem Kapitalzuschuss von € 100.000,-- ausgestattet. Sie wurde gegründet um für die Zentrale und die Außenstellen von Wiener Wohnen ein Callservice zu organisieren. Im Jahr 2003 wurde der GmbH ein weiterer Kapitalzuschuss in Höhe von € 450.000,-- gewährt.

B. Umlaufvermögen

I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

a) **Forderungen** sind zum Nennwert bewertet, oder im Falle erkennbarer Einzelrisiken, mit den niedrigeren Teilwerten angesetzt. Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen betreffen größtenteils Mietzinsforderungen, wobei zwischen A-Mietern und B-Mietern unterschieden wird. Unter A-Mietern versteht man Personen mit aufrechtem Mietverhältnis, unter B-Mietern versteht man Ex-Mieter von Wiener Wohnen.

Die Wertberichtigungen betragen im Jahr 2005 insgesamt € 19.982.562,73 (€ 25.177.516,64 im Jahr 2004), entsprechend den Angaben der Rechts- und der Controllingabteilung über die Einbringlichkeit der Forderungen. Die Auflösung der Wertberichtigung betrug somit im Abschlussjahr € 5.194.953,91.

b) Unter den **sonstigen Forderungen** werden im Berichtsjahr „**gewährte Zuschüsse vom Land Wien**“ in Höhe von € 237.659.040,74 ausgewiesen. Unter dieser Position werden die Tilgungskomponenten von verbindlich zugesagten Annuitätenzuschüssen durch das Land Wien ausgewiesen.

Es wurden nur jene Zuschüsse berücksichtigt, die für Investitionen gewährt wurden, die nach dem Entstehen des Betriebes gewerblicher Art am 1.1.1997 aktiviert wurden, da Zuschüsse vor diesem Zeitpunkt als reine Geldbewegung innerhalb einer Körperschaft öffentlichen Rechts zu werten sind.



Auf der Passivseite wurden die in Zukunft zufließenden Tilgungszuschüsse in der Bilanz unter der Position „**Investitionszuschüsse aus öffentlichen Mitteln**“ nach den unversteuerten Rücklagen ausgewiesen. Dieser Passivposten wird analog zur Abschreibung der Wirtschaftsgüter, für die der Zuschuss gewährt wurde, aufgelöst.

Außerdem werden in den sonstigen Forderungen noch nicht geleistete Finanzierungskostenbeiträge der Mieter in Höhe von € 2.394.594,44 ausgewiesen. Dies betrifft Finanzierungskostenbeiträge, die von den Mietern in Raten gezahlt werden.

II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten

Der Kassenbestand in Höhe von € 370.928,57 setzt sich aus den Kassenbeständen der Kundendienstzentren, der Fremdverwalter und aus schwebenden Geldbewegungen zusammen.

Bei dem Guthaben bei Kreditinstituten in Höhe von € 83.682.420,98 handelt es sich um den Stand unserer Geschäftskonten bei der Bank Austria, bei der Bank Burgenland und bei der Raiffeisenlandesbank Wien.

C. Rechnungsabgrenzungsposten

Die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von € 36.994,38 enthalten diverse Vorauszahlungen.

Passiva

A. Eigenkapital

Das Eigenkapital setzt sich aus den Werten der Einlage der Aktiva und Passiva zum 1.1.2000 und des Bilanzverlustes zusammen. Der Verlustvortrag in Höhe von € 164.610.363,39 stammt aus den Jahren 1997 bis 2004.

B. Rückstellungen

I. Rückstellungen für Abfertigungen

	Stand 1.1.2005	Zuführung	Verwendung/ Auflösung	Stand 31.12.2005
	€	€	€	€
Hausbesorger	5.073.832,88	1.177.661,74	316.509,87	5.934.984,75
Vertragsbedienstete	726.157,00	145.212,00	63.462,00	807.907,00
	<u>5.799.989,88</u>	<u>1.322.873,74</u>	<u>379.971,87</u>	<u>6.742.891,75</u>

Für die Abfertigungsansprüche der Hausbesorger wurde in der Weise vorgesorgt, dass 2,5 % des monatlichen Lohnes der Hausbesorger den Mietern über die Betriebskosten vorgeschrieben werden. Aufgrund der großen Anzahl an Hausbesorgern (rund 2800) und der Tatsache, dass eventuelle Abfertigungszahlungen spätestens mit der nächsten Jahresabrechnung an die Mieter weiterverrechnet werden, wurde dieser Betrag, und nicht eine finanzmathematisch berechnete Rückstellung, in der Bilanz angesetzt.

Die Dotierung für die Vertragsbediensteten erfolgte nach finanzmathematischen Grundsätzen und einem Rechnungszinssatz von 4 %. Die Verwendung der Rückstellung für Vertragsbedienstete im Jahr 2005 wurde in den Gehaltskonten erfasst.

II. Rückstellungen für Pensionen

Die Dotierung der Rückstellung für Pensionen erfolgt nach finanzmathematischen Grundsätzen mit einem Rechnungszinssatz von 4% in Höhe von € 18.885.621,--, die Verwendung/Auflösung beträgt € 2.624.331,--. Die Rückstellung für Pensionen beträgt zum 31.12.2005 € 46.714.607,--.

III. Sonstige Rückstellungen

Für die Abschlussprüfung wurde eine Rückstellung in Höhe von € 109.000,-- dotiert. Urlaubsrückstellungen wurden für Beamte, Vertragsbedienstete und Hausbesorger gebildet, Jubiläumsgeldrückstellungen nur für Beamte und Vertragsbedienstete, da Hausbesorger keinen Anspruch auf Jubiläumsgeld haben. Insgesamt betragen diese Rückstellungen € 3.817.189,06.

D. Verbindlichkeiten

I. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Unter dieser Bilanzposition sind folgende Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten zusammengefasst:

	€
Bank Austria - Creditanstalt AG	979.886.372,74
BAWAG	182.268.115,84
Hypo Alpe-Adria-Bank AG	179.202.001,50
EIB European Investment Bank	128.324.063,78
Erste Bank der österreichischen Sparkassen AG	33.623.153,90
Raffaellenlandesbank NÖ-Wien AG	14.934.126,85
PSK AG	265.094,57
	<u>1.518.502.929,18</u>

II. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von € 133.599.657,63 sind kurzfristig.

III. Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten setzen sich folgendermaßen zusammen:

	€
Wohnbauförderungsdarlehen	495.361.845,94
Wiener Städtische Versicherung	82.863.940,29
Nachforderung der Mieter aus Betriebskostenabrechnungen	8.588.058,00
Zinsenabgrenzung Darlehen	7.159.694,61
Hafrücklässe	3.799.547,34
Donau Versicherung	2.421.734,59
Bundesdarlehen für den Wohnbau	1.996.759,31
Österreichische Beamtenversicherung	1.332.414,59
Wüstenrot Versicherung	717.827,54
Verbindlichkeiten Gehälter	402.185,04
Superförderung	363.779,19
Sonstige	130.957,06
	<u>605.138.743,50</u>



E. Rechnungsabgrenzungsposten

In den passiven Rechnungsabgrenzungen sind Vorauszahlungen der Mieter für die Mieten für Jänner 2006 in Höhe von rund € 39,7 Mio, abzugrenzende Zuschüsse der Stadt Wien (Thewosanzuschüsse) in Höhe von rund € 4,7 Mio enthalten.

Außerdem wurde für die Finanzierungsbeiträge bzw. Baukostenbeiträge der Mieter eine passive Rechnungsabgrenzung gebildet. Diese Beiträge werden von den Mietern beim Bezug der Wohnungen eingehoben, und sie werden aufgrund der „Verwohung“ mit 2 % jährlich gegen den Ertrag aufgelöst. Zum 31.12.2005 betragen die noch nicht verwohnten Baukostenbeiträge € 227.675.577,59.

IV. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

1. Gesamtkostenverfahren

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.

2. Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse betreffen die Vermietung der Gemeindebauten. Sie setzen sich unter anderem aus Hauptmietzinsen, Betriebskosten und Schuldendienst im Hauptmietzins zusammen.

3. Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge betreffen hauptsächlich Kapitaltransferzahlungen und Versicherungsentschädigungen. Die Kapitaltransferzahlungen betreffen den Forderungserwerb von Wohnbauförderungsdarlehen. Nach den Bestimmungen des Wiener Wohnbauförderungsrechts wurde im Jahr 2005 (wie im Vorjahr) bei vorzeitiger Rückzahlung des Darlehens ein Nachlass in Höhe von 50 % des aushaftenden Betrages gewährt.

Das Land Wien, das die geförderten Darlehen ausgegeben hat, verzichtete bei einem Einmalerlag von 50 % des aushaftenden Betrages auf die restlichen 50 %.

Aus diesem Grund wurde eine Rückzahlung in Höhe von € 43.830.445,92 durchgeführt. Das Land Wien hat dafür einen Betrag in selber Höhe an Darlehensschuld erlassen. Insgesamt wurden somit Wohnbauförderungsdarlehen in Höhe von € 87.660.891,84 vorzeitig getilgt.

4. Aufwendungen bezogene Leistungen

In dieser Position sind Aufwendungen enthalten, die für den Betrieb und die Erhaltung der Mietwohnungen getätigt wurden. Diese Aufwendungen wurden den Mietern über die Betriebskosten bzw. über einen Instandhaltungsbeitrag weiterverrechnet.



5. Personalaufwand

Hier sind die Löhne der Hausbesorger, die Gehälter der pragmatisierten Bediensteten und der Vertragsbediensteten sowie sämtliche Lohn- und Gehaltsnebenkosten enthalten.

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

6. Abschreibungen auf Sachanlagen

In den planmäßigen Abschreibungen in Höhe von € 120.694.218,56 sind auch geringwertige Vermögensgegenstände in Höhe von € 1.769.130,73 enthalten.

7. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Hier sind hauptsächlich die Grundsteuer und die übrigen sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten im wesentlichen Verwaltungskosten wie z.B. Miet-, Energie-, Instandhaltungs-, Büromaterial-, Telefon-, Versicherungs- und Beratungsaufwand.

8. Finanzerfolg

Diese Position resultiert im Wesentlichen aus Zinsgutschriften der Geschäftskonten und aus Zinsaufwendungen für Darlehen (vor allem Hypothekendarlehen, Kletterdarlehen, Wohnbauförderungsdarlehen, Instandhaltungsdarlehen usw.).



V. SONSTIGE ANGABEN

1. Geschäftsführung der Gesellschaft

Im Berichtsjahr waren tätig:

als Direktorin: Dr. Daniela STRASSL

als Direktorinstallvertreter: DI Werner BÖHM

2. Zahl der Arbeitnehmer

Im Berichtsjahr waren durchschnittlich 501 Beamte, 134 Vertragsbedienstete und 9 Lehrlinge beschäftigt. Außerdem waren im Durchschnitt 2.788 Hausbesorger beschäftigt.

Wien, im Mai 2006

Die Geschäftsführung

Dr. Daniela Strassl e.h.

Lagebericht

1.) Rahmenbedingungen

Mit 1. April 2005 hat die neu gegründete „Außenbetreuungs GmbH“ als Tochter der Hausbetreuungs GmbH ihre Tätigkeit aufgenommen. Aufgabe dieses Unternehmens ist die Grünflächenreinigung sowie ganzjährige Betreuung der Außenanlagen, inklusive Reinigung und Streudienst, aller im Eigentum von Stadt Wien – Wiener Wohnen befindlichen Liegenschaften.

Das Projekt „Aufkategorisierung von Leerwohnungen“ wurde im Jahr 2005 fortgesetzt. Für 3.966 Wohnungen wurde mit einer Aufkategorisierung begonnen.

2.) Geschäftsverlauf und Finanzen

Die Unternehmung Stadt Wien Wiener Wohnen konnte im Jahr 2005 Umsatzerlöse in Höhe von EUR 740,6 Mio. erzielen (Vergleichswert 2004: EUR 727,4 Mio.) und beendete das Wirtschaftsjahr mit einem Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit von EUR –65,4 Mio. (Vergleichswert 2004: EUR –11,6 Mio.).

Unter Berücksichtigung des Verlustvortrages ergibt sich ein Bilanzverlust von EUR 230,1 Mio. (Vergleichswert 2004: EUR 164,6 Mio.).

Wie schon in den Vorjahren wurde auch im Jahr 2005 die Begünstigung gemäß Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz (WWFSG 1989) bei vorzeitiger Tilgung in Anspruch genommen.

Im Jahr 2005 wurden daher öffentliche Wohnbaudarlehen in der Höhe von EUR 87,7 Mio. (Vergleich 2004: EUR 40,0 Mio.) vorzeitig getilgt. Dies erbrachte 2005 einen Ertrag in der Höhe von 50 % des noch aushaftenden Darlehensbetrages oder EUR 43,8 Mio. (Vergleich 2004: EUR 20,0 Mio.).

Die Bilanzsumme des Berichtsjahres betrug EUR 9.230,9 Mio. (Vergleich 2004: EUR 9.078,2 Mio.), der Eigenkapitalanteil 69,09 % (Vergleich 2004: 70,9 %)

Die finanzielle Lage des Unternehmens gestaltet sich insgesamt positiv.

An Finanzierungsdarlehen wurde im Jahr 2005 in Summe ein Betrag von EUR 310,0 Mio. aufgenommen.

3.) Personal

3.1.) Personalstand

Im Jahr 2005 betrug der durchschnittliche Stand der Beschäftigten 635.

3.2.) Schulungen

Im Berichtsjahr wurde das unternehmensinterne Schulungsprogramm überlagert durch die erforderlichen Schulungsmaßnahmen für den 2006 bevorstehenden Einsatz der neuen Software SAP. Es mussten Schulungen für die Module FI (Finanzbuchhaltung), CO (Kostenrechnung) und PS (Projektmanagement) durchgeführt werden.

4.) Marketing, Öffentlichkeitsarbeit

In diesem Bereich ist für das Jahr 2005 die Präsenz von Wiener Wohnen im Intranet weiter vorangetrieben worden.

Daneben wurden aber auch Fibeln und Broschüren als Informationsmaterial für Kunden weiter überarbeitet bzw. überhaupt neu geschaffen sowie Hausanschlüsse neu gestaltet.

5.) EDV

5.1.) „Mietenverrechnung neu“

Im Berichtsjahr wurde das Grob- und Feinkonzept für die Module FI (Finanzbuchhaltung), CO (Kostenrechnung), PS (Projektsystem), PM (Plant Maintenance) verbunden mit MM (Material Management) sowie RE-FX (Real Estate) erarbeitet.

Schulungsmaßnahmen waren für den Produktivstart von FI und CO per 1.1.2006 und von PS per 2/2006 zeitgerecht durchzuführen.

Schnittstellen für die Datenüberleitung aus Altsystemen mussten vorbereitet werden.

6.) Vorausschau auf 2006

Mitte des Jahres 2006 werden auch die restlichen Module von SAP (PM, MM und BW) produktiv gehen. Die betroffenen Mitarbeiter müssen zeitgerecht geschult werden.

Das Projekt „Aufkategorisierung von Leerwohnungen“ wird fortgesetzt werden.

Die bereits Mitte 2005 einsetzende Trendumkehr in der Entwicklung der Finanzmarktzinssätze lässt für 2006 ein steigendes Zinsniveau erwarten. Geeignete Risikomanagementmaßnahmen werden in diesem Bereich zu ergreifen sein.



Allgemeine Auftragsbedingungen für Abschlussprüfungen

Auszug aus den vom Vorstand der Kammer der Wirtschaftstreuhänder mit Beschluss vom 8.3.2000 zur Anwendung empfohlenen Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhänderberufe, umfassende Teile der Präambel und die Punkte 1 bis 16 des I. Teiles. Adaptiert vom Arbeitskreis für Honorarfragen und Auftragsbedingungen am 23.5.2002 und am 21.10.2004.

Präambel

- (1) Wird nicht abgedruckt.
- (2) Für alle Teile der Auftragsbedingungen gilt, dass, falls einzelne Bestimmungen unwirksam sein sollten, dies die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Die unwirksame Bestimmung ist durch eine gültige, die dem angestrebten Ziel möglichst nahe kommt, zu ersetzen.
- (3) Für alle Teile der Auftragsbedingungen gilt weiters, dass der zur Ausübung eines Wirtschaftstreuhänderberufes Berechtigte verpflichtet ist, bei der Erfüllung der vereinbarten Leistung nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Berufsausübung vorzugehen. Er ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrages hierfür geeigneter Mitarbeiter zu bedienen.
- (4) Für alle Teile der Auftragsbedingungen gilt schließlich, dass ausländisches Recht vom Berufsberechtigten nur bei ausdrücklicher schriftlicher Vereinbarung zu berücksichtigen ist.

I. TEIL

1. Geltungsbereich

- (1) Die Auftragsbedingungen des I. Teiles gelten für Verträge über (gesetzliche und freiwillige) Prüfungen mit und ohne Bestätigungsvermerk, Gutachten, gerichtliche Sachverständigentätigkeit, Erstellung von Jahres- und anderen Abschlüssen, Steuerberatungstätigkeit und über andere im Rahmen eines Werkvertrages zu erbringende Tätigkeiten mit Ausnahme der Führung der Bücher, der Vornahme der Personalsachbearbeitung und der Abgabenverrechnung.
- (2) Die Auftragsbedingungen gelten, wenn ihre Anwendung ausdrücklich oder stillschweigend vereinbart ist. Darüber hinaus sind sie mangels anderer Vereinbarung Auslegungsbehelf.
- (3) Punkt 8 gilt auch gegenüber Dritten, die vom Beauftragten zur Erfüllung des Auftrages im Einzelfall herangezogen werden.

2. Umfang und Ausführung des Auftrages

- (1) Auf die Absätze 3 und 4 der Präambel wird verwiesen.
- (2) Ändert sich die Rechtslage nach Abgabe der abschließenden beruflichen Äußerung, so ist der Berufsberechtigte nicht verpflichtet, den Auftraggeber auf Änderungen oder sich daraus ergebende Folgerungen hinzuweisen. Dies gilt auch für abgeschlossene Teile eines Auftrages.
- (3) Ein vom Berufsberechtigten bei einer Behörde (z.B. Finanzamt, Sozialversicherungsträger) elektronisch eingereichtes Anbringen ist als nicht von ihm beziehungsweise vom übermittelnden Bevollmächtigten unterschrieben anzusehen.

3. Aufklärungspflicht des Auftraggebers; Vollständigkeitserklärung

(1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, dass dem Berufsberechtigten auch ohne dessen besondere Aufforderung alle für die Ausführung des Auftrages notwendigen Unterlagen rechtzeitig vorgelegt werden und ihm von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung des Auftrages von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für die Unterlagen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit des Berufsberechtigten bekannt werden.

(2) Der Auftraggeber hat dem Berufsberechtigten die Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen sowie der gegebenen Auskünfte und Erklärungen im Falle von Prüfungen, Gutachten und Sachverständigentätigkeit schriftlich zu bestätigen. Diese Vollständigkeitserklärung kann auf den berufssüblichen Formularen abgegeben werden.

(3) Wenn bei der Erstellung von Jahresabschlüssen und anderen Abschlüssen vom Auftraggeber erhebliche Risiken nicht bekannt gegeben worden sind, bestehen für den Auftragnehmer insoweit keinerlei Ersatzpflichten.

4. Sicherung der Unabhängigkeit

Der Auftraggeber ist verpflichtet, alle Vorkehrungen zu treffen, um zu verhindern, dass die Unabhängigkeit der Mitarbeiter des Berufsberechtigten gefährdet wird, und hat selbst jede Gefährdung dieser Unabhängigkeit zu unterlassen. Dies gilt insbesondere für Angebote auf Anstellung und für Angebote, Aufträge auf eigene Rechnung zu übernehmen.

5. Berichterstattung

- (1) Bei Prüfungen und Gutachten ist, soweit nichts anderes vereinbart wurde, ein schriftlicher Bericht zu erstatten.
- (2) Gibt der Berufsberechtigte über die Ergebnisse seiner Tätigkeit eine schriftliche Äußerung ab, so haftet er für mündliche Erklärungen über diese Ergebnisse nicht. Für schriftlich nicht bestätigte Erklärungen und Auskünfte von Mitarbeitern haftet der Berufsberechtigte nicht.

6. Schutz des geistigen Eigentums des Berufsberechtigten

- (1) Der Auftraggeber ist verpflichtet, dafür zu sorgen, dass die im Rahmen des Auftrages vom Berufsberechtigten erstellten Berichte, Gutachten, Organisationspläne, Entwürfe, Zeichnungen, Berechnungen und dergleichen nur für Auftragszwecke (z.B. gemäß § 44 Abs 3 EStG 1988) verwendet werden. Im Übrigen bedarf die Weitergabe beruflicher Äußerungen des Berufsberechtigten an einen Dritten zur Nutzung der schriftlichen Zustimmung des Berufsberechtigten.
- (2) Die Verwendung beruflicher Äußerungen des Berufsberechtigten zu Werbezwecken ist unzulässig; ein Verstoß berechtigt den Berufsberechtigten zur fristlosen Kündigung aller noch nicht durchgeführten Aufträge des Auftraggebers.
- (3) Dem Berufsberechtigten verbleibt an seinen Leistungen das Urheberrecht. Die Einräumung von Werknutzungsbewilligungen bleibt der schriftlichen Zustimmung des Berufsberechtigten vorbehalten.

7. Mängelbeseitigung

(1) Der Berufsberechtigte ist berechtigt und verpflichtet, nachträglich hervorkommende Unrichtigkeiten und Mängel in seiner beruflichen Äußerung zu beseitigen, und verpflichtet, den Auftraggeber hievon unverzüglich zu verständigen. Er ist

berechtigt, auch über die ursprüngliche Äußerung informierte Dritte von der Änderung zu verständigen.

(2) Der Auftraggeber hat Anspruch auf die kostenlose Beseitigung von Unrichtigkeiten, sofern diese durch den Auftragnehmer zu vertreten sind; dieser Anspruch erlischt sechs Monate nach erbrachter Leistung des Berufsberechtigten bzw. – falls eine schriftliche Äußerung nicht abgegeben wird – sechs Monate nach Beendigung der beanstandeten Tätigkeit des Berufsberechtigten.

(3) Der Auftraggeber hat bei Fehlschlägen der Nachbesserung etwaiger Mängel Anspruch auf Minderung. Soweit darüber hinaus Schadenersatzansprüche bestehen, gilt Punkt 8.

8. Haftung

(1) Der Berufsberechtigte haftet nur für vorsätzliche und grob fahrlässig verschuldete Verletzung der übernommenen Verpflichtungen.

(2) Im Falle grober Fahrlässigkeit ist die Ersatzpflicht des Berufsberechtigten über die Mindestversicherungssumme der Berufshaftpflichtversicherung gemäß § 11 Wirtschaftstreuhänderberufsgesetz (WTBG), BGBl I Nr.58/1999 hinaus auf das Neunfache dieser Mindestversicherungssumme begrenzt.

(3) Jeder Schadenersatzanspruch kann nur innerhalb von sechs Monaten nachdem der oder die Anspruchsberechtigten von dem Schaden Kenntnis erlangt haben, spätestens aber innerhalb von drei Jahren nach dem anspruchsbegründenden Ereignis gerichtlich geltend gemacht werden, sofern nicht in gesetzlichen Vorschriften zwingend andere Verjährungsfristen festgesetzt sind.

(4) Gilt für Tätigkeiten § 275 HGB kraft zwingenden Rechtes, so gelten statt der vorstehenden Absätze die Haftungsnormen des §275 HGB, und zwar auch dann, wenn an der Durchführung des Auftrages mehrere Personen beteiligt gewesen oder mehrere zum Ersatz verpflichtende Handlungen begangen worden sind, und ohne Rücksicht darauf, ob andere Beteiligte vorsätzlich gehandelt haben.

(5) In Fällen, in denen ein förmlicher Bestätigungsvermerk erteilt wird, beginnt die Verjährungsfrist spätestens mit Erteilung des Bestätigungsvermerkes zu laufen.

(6) Wird die Tätigkeit unter Einschaltung eines Dritten, z.B. eines datenverarbeitenden Unternehmens, durchgeführt und der Auftraggeber hievon benachrichtigt, so gelten nach Gesetz und den Bedingungen des Dritten entstehende Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche gegen den Dritten als an den Auftraggeber abgetreten. Der Berufsberechtigte haftet nur für Verschulden bei der Auswahl des Dritten.

(7) Eine Haftung des Berufsberechtigten einem Dritten gegenüber wird bei Weitergabe beruflicher Äußerungen durch den Auftraggeber ohne Zustimmung oder Kenntnis des Berufsberechtigten nicht begründet.

(8) Die vorstehenden Bestimmungen gelten nicht nur im Verhältnis zum Auftraggeber, sondern auch gegenüber Dritten, soweit ihnen der Berufsberechtigte ausnahmsweise doch für seine Tätigkeit haften sollte. Die Haftungshöchstsumme gilt nur insgesamt einmal für alle Geschädigten, einschließlich der Ersatzansprüche des Auftraggebers selbst, auch wenn mehrere Personen (der Auftraggeber und ein Dritter oder auch mehrere Dritte) geschädigt worden sind; Geschädigte werden nach ihrem Zuverkommen befriedigt.

9. Verschwiegenheitspflicht, Datenschutz

(1) Der Berufsberechtigte ist gemäß § 91 WTBG verpflichtet, über alle Angelegenheiten, die ihm im Zusammenhang mit seiner Tätigkeit für den Auftraggeber bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, es sei denn, dass der Auftraggeber ihn von dieser Schweigepflicht entbindet oder gesetzliche Äußerungspflichten entgegen stehen.

(2) Der Berufsberechtigte darf Berichte, Gutachten und sonstige schriftliche Äußerungen über die Ergebnisse seiner Tätigkeit Dritten nur mit Einwilligung des Auftraggebers aushändigen, es sei denn, dass eine gesetzliche Verpflichtung hierzu besteht.

(3) Der Berufsberechtigte ist befugt, ihm anvertraute personenbezogene Daten im Rahmen der Zweckbestimmung des Auftrages zu verarbeiten oder durch Dritte gemäß Punkt 8 Abs 6 verarbeiten zu lassen. Der Berufsberechtigte gewährleistet gemäß § 15 Datenschutzgesetz die Verpflichtung zur Wahrung des Datengeheimnisses. Dem Berufsberechtigten überlassenes Material (Datenträger, Daten, Kontrollzahlen, Analysen und Programme) sowie alle Ergebnisse aus der Durchführung der Arbeiten werden grundsätzlich dem Auftraggeber gemäß § 11 Datenschutzgesetz zurückgegeben, es sei denn, dass ein schriftlicher Auftrag seitens des Auftraggebers vorliegt, Material bzw. Ergebnis an Dritte weiterzugeben. Der Berufsberechtigte verpflichtet sich, Vorsorge zu treffen, dass der Auftraggeber seiner Auskunftspflicht laut § 26 Datenschutzgesetz nachkommen kann. Die dazu notwendigen Aufträge des Auftraggebers sind schriftlich an den Berufsberechtigten weiterzugeben. Sofern für solche Auskunftsarbeiten kein Honorar vereinbart wurde, ist nach tatsächlichem Aufwand an den Auftraggeber zu verrechnen. Der Verpflichtung zur Information der Betroffenen bzw. Registrierung im Datenverarbeitungsregister hat der Auftraggeber nachzukommen, sofern nichts Anderes ausdrücklich schriftlich vereinbart wurde.

10. Kündigung

(1) Soweit nicht etwas Anderes schriftlich vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist, können die Vertragspartner den Vertrag jederzeit mit sofortiger Wirkung kündigen. Der Honoraranspruch bestimmt sich nach Punkt 12.

(2) Ein – im Zweifel stets anzunehmender – Dauer-auftrag (auch mit Pauschalvergütung) kann allerdings, soweit nichts Anderes schriftlich vereinbart ist, ohne Vorliegen eines wichtigen Grundes (vergleiche § 88 Abs 4 WTBG) nur unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten zum Ende eines Kalendermonats gekündigt werden.

(3) Bei einem gekündigten Dauerauftragsverhältnis zählen - außer in Fällen des Abs 5 - nur jene einzelnen Werke zum verbleibenden Auftragsstand, deren vollständige oder überwiegende Ausführung innerhalb der Kündigungsfrist möglich ist, wobei Jahresabschlüsse und Jahressteuererklärungen innerhalb von 2 Monaten nach Bilanzstichtag als überwiegend ausführbar anzusehen sind. Diesfalls sind sie auch tatsächlich innerhalb berufsfähiger Frist fertigzustellen, sofern sämtliche erforderlichen Unterlagen unverzüglich zur Verfügung gestellt werden und soweit nicht ein wichtiger Grund iSd § 88 Abs 4 WTBG vorliegt.

(4) Im Falle der Kündigung gemäß Abs 2 ist dem Auftraggeber innerhalb Monatsfrist schriftlich bekannt zu geben, welche Werke im Zeitpunkt der Kündigung des Auftragsverhältnisses noch zum fertig zu stellenden Auftragsstand zählen.

(5) Unterbleibt die Bekanntgabe von noch auszuführenden Werken innerhalb dieser Frist, so gilt der Dauerauftrag mit Fertigstellung der zum Zeitpunkt des Einlangens der Kündigungserklärung begonnenen Werke als beendet.

(6) Wären bei einem Dauerauftragsverhältnis im Sinne der Abs 2 und 3 - gleichgültig aus welchem Grunde - mehr als 2 gleichartige, üblicherweise nur einmal jährlich zu erstellende Werke (z.B. Jahresabschlüsse, Steuererklärungen etc.) fertig zu stellen, so zählen die darüber hinaus gehenden Werke nur bei ausdrücklichem Einverständnis des Auftraggebers zum verbleibenden Auftragsstand. Auf diesen Umstand ist der Auftraggeber in der Mitteilung gemäß Abs 4 gegebenenfalls ausdrücklich hinzuweisen.

11. Annahmeverzug und unterlassene Mitwirkung des Auftraggebers

Kommt der Auftraggeber mit der Annahme der vom Berufsberechtigten angebotenen Leistung in Verzug oder unterlässt der Auftraggeber eine ihm nach Punkt 3 oder sonstwie obliegende Mitwirkung, so ist der Berufsberechtigte zur fristlosen Kündigung des Vertrages berechtigt. Seine Honoraransprüche bestimmen sich nach Punkt 12. Annahmeverzug sowie unterlassene Mitwirkung seitens des Auftraggebers begründen auch dann den Anspruch des Berufsberechtigten auf Ersatz der ihm hiedurch entstandenen Mehraufwendungen sowie des verursachten Schadens, wenn der Berufsberechtigte von seinem Kündigungsrecht keinen Gebrauch macht.

12. Honoraranspruch

(1) Unterbleibt die Ausführung des Auftrages (z.B. wegen Kündigung), so gebührt dem Berufsberechtigten gleichwohl das vereinbarte Entgelt, wenn er zur Leistung bereit war und durch Umstände, deren Ursache auf Seiten des Bestellers liegen, daran verhindert worden ist (§ 1168 ABGB); der Berufsberechtigte braucht sich in diesem Fall nicht anrechnen zu lassen, was er durch anderweitige Verwendung seiner und seiner Mitarbeiter Arbeitskraft erwirbt oder zu erwerben unterlässt.

(2) Unterbleibt eine zur Ausführung des Werkes erforderliche Mitwirkung des Auftraggebers, so ist der Berufsberechtigte auch berechtigt, ihm zur Nachholung eine angemessene Frist zu setzen mit der Erklärung, dass nach fruchtlosem Verstreichen der Frist der Vertrag als aufgehoben gelte, im Übrigen gelten die Folgen des Abs 1.

(3) Kündigt der Berufsberechtigte ohne wichtigen Grund zur Unzeit, so hat er dem Auftraggeber den daraus entstandenen Schaden nach Maßgabe des Punktes 8 zu ersetzen.

(4) Ist der Auftraggeber – auf die Rechtslage hingewiesen – damit einverstanden, dass sein bisheriger Vertreter den Auftrag ordnungsgemäß zu Ende führt, so ist der Auftrag auch auszuführen.

13. Honorar

Sofern nicht ausdrücklich Unentgeltlichkeit, aber auch nichts Anderes vereinbart ist, richtet sich die Höhe des Honorars gemäß §1152 ABGB nach dem angemessenen Entgelt, als das die vom Arbeitskreis für Honorarfragen und Auftragsbedingungen bei der Kammer der Wirtschaftstreuhänder gesammelten allgemeinen Honorargrundsätze angesehen werden.

14. Sonstiges

(1) Der Berufsberechtigte hat neben der angemessenen Gebühren- oder Honorarforderung Anspruch auf Ersatz seiner Auslagen. Er kann entsprechende Vorschüsse verlangen und die Auslieferung des Leistungsergebnisses von der vollen Befriedigung seiner Ansprüche abhängig machen. Auf das gesetzliche Zurückbehaltungsrecht (§ 471 ABGB, § 369 HGB) wird in diesem Zusammenhang verwiesen. Wird das Zurückbehaltungsrecht zu Unrecht ausgeübt, haftet der Berufsberechtigte im Falle leichter Fahrlässigkeit nicht, bei grober Fahrlässigkeit nur bis zur Höhe seiner noch offenen Forderung. Bei Dauerverträgen darf die Erbringung weiterer Leistungen bis zur Bezahlung früherer Leistungen verweigert werden. Bei Vereinbarung von Teilleistungen und Teilhonorierung gilt dies sinngemäß.

(2) Eine Beanstandung der Arbeiten des Berufsberechtigten berechtigt, außer bei offenkundigen wesentlichen Mängeln, nicht zur Zurückhaltung der ihm nach Abs 1 zustehenden Vergütungen.

(3) Eine Aufrechnung gegen Forderungen des Berufsberechtigten auf Vergütungen nach Abs 1 ist nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

(4) Der Berufsberechtigte hat auf Verlangen und Kosten des Auftraggebers alle Unterlagen herauszugeben, die er aus Anlass seiner Tätigkeit von diesem erhalten hat. Dies gilt jedoch nicht für den Schriftwechsel zwischen dem Berufsberechtigten und

seinem Auftraggeber und für die Schriftstücke, die dieser in Urschrift besitzt und für Schriftstücke, die einer Aufbewahrungspflicht nach der Geldwäscherichtlinie unterliegen. Der Berufsberechtigte kann von Unterlagen, die er an den Auftraggeber zurückgibt, Abschriften oder Fotokopien anfertigen. Der Auftraggeber hat hierfür die Kosten insoweit zu tragen als diese Abschriften oder Fotokopien zum nachträglichen Nachweis der ordnungsgemäßen Erfüllung der Berufspflichten des Berufsberechtigten erforderlich sein könnten.

(5) Der Auftraggeber hat die dem Berufsberechtigten übergebenen Unterlagen nach Abschluss der Arbeiten binnen 3 Monaten abzuholen. Bei Nichtabholung übergebener Unterlagen kann der Berufsberechtigte nach zweimaliger nachweislicher Aufforderung an den Auftraggeber, übergebene Unterlagen abzuholen, diese auf dessen Kosten zurückstellen und/oder Depotgebühren in Rechnung stellen.

(6) Der Berufsberechtigte ist berechtigt, fällige Honorarforderungen mit etwaigen Depotguthaben, Verrechnungsgeldern, Treuhandgeldern oder anderen in seiner Gewahrsame befindlichen liquiden Mitteln auch bei ausdrücklicher Inverwahrungnahme zu kompensieren, sofern der Auftraggeber mit einem Gegenanspruch des Berufsberechtigten rechnen musste.

(7) Zur Sicherung einer bestehenden oder künftigen Honorarforderung ist der Berufsberechtigte berechtigt, ein finanzamtliches Guthaben oder ein anderes Abgaben- oder Beitragsguthaben des Auftraggebers auf ein Anderkonto zu transferieren. Diesfalls ist der Auftraggeber vom erfolgten Transfer zu verständigen. Danach kann der sichergestellte Betrag entweder im Einvernehmen mit dem Auftraggeber oder bei Vollstreckbarkeit der Honorarforderung eingezogen werden.

15. Anzuwendendes Recht, Erfüllungsort, Gerichtsstand

(1) Für den Auftrag, seine Durchführung und die sich hieraus ergebenden Ansprüche gilt nur österreichisches Recht.

(2) Erfüllungsort ist der Ort der beruflichen Niederlassung des Berufsberechtigten.

(3) Für Streitigkeiten ist das Gericht des Erfüllungsortes zuständig.

16. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungen

(1) Bei Abschlussprüfungen, die mit dem Ziel der Erteilung eines förmlichen Bestätigungsvermerkes durchgeführt werden (wie z.B. §§ 268ff HGB) erstreckt sich der Auftrag, soweit nicht anderweitige schriftliche Vereinbarungen getroffen worden sind, nicht auf die Prüfung der Frage, ob die Vorschriften des Steuerrechts oder Sondervorschriften, wie z.B. die Vorschriften des Preis-, Wettbewerbsbeschränkungs- und Devisenrechts, eingehalten sind. Die Abschlussprüfung erstreckt sich auch nicht auf die Prüfung der Führung der Geschäfte hinsichtlich Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit. Im Rahmen der Abschlussprüfung besteht auch keine Verpflichtung zur Aufdeckung von Buchfälschungen und sonstigen Unregelmäßigkeiten.

(2) Bei Abschlussprüfungen ist der Jahresabschluss, wenn ihm der uneingeschränkte oder eingeschränkte Bestätigungsvermerk beigesetzt werden kann, mit jenem Bestätigungsvermerk zu versehen, der der betreffenden Unternehmensform entspricht.

(3) Wird ein Jahresabschluss mit dem Bestätigungsvermerk des Prüfers veröffentlicht, so darf dies nur in der vom Prüfer bestätigten oder in einer von ihm ausdrücklich zugelassenen anderen Form erfolgen.

(4) Widerruft der Prüfer den Bestätigungsvermerk, so darf dieser nicht weiterverwendet werden. Wurde der Jahresabschluss mit dem Bestätigungsvermerk veröffentlicht, so ist auch der Widerruf zu veröffentlichen.

(5) Für sonstige gesetzliche und freiwillige Abschlussprüfungen sowie für andere Prüfungen gelten die obigen Grundsätze sinngemäß.