

BERICHT

über die Prüfung des
Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2007

der

Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen
Wien

Inhaltsverzeichnis

1. Auftrag und Durchführung	3 - 4
2. Rechtliche Verhältnisse.....	5 - 14
2.1. Allgemeines.....	5 - 6
2.2. Sitz, Zweck und Umfang.....	6
2.3. Außenstellen	7
2.4. Externe Wohnhausverwaltung	7 - 8
2.5. Kapital(-rücklage).....	8
2.6. Organe.....	8 - 10
2.6.1. Gemeinderat.....	8
2.6.2. Stadtsenat.....	9
2.6.3. Gemeinderatsausschuss (Unterausschuss).....	9
2.6.4. Bürgermeister	9
2.6.5. Amtsführender Stadtrat.....	9 - 10
2.6.6. Magistratsdirektor	10
2.6.7. Direktor der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen.....	10
2.7. Vertretung.....	10 - 11
2.8. Wirtschaftsführung.....	11
2.9. Langfristige Verträge.....	11 - 13
2.9.1. Stadt Wien – Wiener Wohnen Kundenservice GmbH.....	11 - 12
2.9.2. Stadt Wien – Wiener Wohnen Hausbetreuungs GmbH.....	12 - 13
2.10. Versicherungsschutz	13 - 14
3. Steuerliche Verhältnisse	15
4. Wirtschaftliche Verhältnisse.....	16 - 17
4.1. Organisation	16
4.1.1. Organigramm	16
4.2. Personalstand	17
4.2.1. Angaben des durchschnittlichen Beschäftigtenstandes	17
5. Betriebswirtschaftliche Darstellungen	18 - 20
5.1. Vermögenslage.....	18
5.2. Ertragslage	19
5.3. Finanzlage - Geldflussrechnung nach Fachgutachten KFS/BW2.....	19 - 20
6. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung.....	21 - 38
6.1. Aktiva	21 - 25
6.2. Passiva	26 - 29
6.3. Gewinn- und Verlustrechnung.....	29 - 38
7. Rechnungswesen.....	39 - 42
7.1. Allgemeine Organisationsgrundsätze des Rechnungswesens	39
7.2. Buchführung.....	40
7.3. Wirtschaftsplan	40 - 41
7.3.1. Erfolgsplan mit Erläuterungen	40

7.3.2. Investitionsplan mit Erläuterungen	40
7.3.3. Finanzschuldenrückzahlungsplan	41
7.3.4. Finanzierungsplan	41
7.4. Jahresabschluss	41
7.5. Belegwesen und Internes Kontrollsystem.....	41
7.6. Aussagefähigkeit des Rechnungswesens	42
7.7. EDV-System	42
8. Ergebnis der Prüfung	43
9. Bestätigungsvermerk.....	44

Anlagen:

Jahresabschluss	
Bilanz	I
Gewinn- und Verlustrechnung	II
Anhang	III
Lagebericht.....	IV
Allgemeine Auftragsbedingungen (AAB)	V

ABS	Allgemeine Bedingungen Sachversicherung
ADV	Automatische Datenverarbeitung
AFB	Allgemeine Feuerversicherungsbedingungen
AHVB	Allgemeine Bedingungen für die Haftpflichtversicherung
BA	Buchhaltungsabteilung
BgA	Betriebe gewerblicher Art
BGBI	Bundesgesetzblatt
BK	Betriebskosten
DO	Dienstordnung der Gemeinde Wien
EFZG	Entgeltfortzahlungsgesetz
EHVB	Ergänzende Allgemeine Bedingungen für die Haftpflichtversicherung
EStG	Bundesgesetz vom 7. Juli 1988, BGBl Nr. 400, in der geltenden Fassung (Einkommensteuergesetz)
GWG	Geringwertige Wirtschaftsgüter
HB	Hausbesorger
HO	Haushaltsordnung
i.R.d.	im Rahmen des(r)
i.S.d.	im Sinne des(r)
KD	Kundendienstzentrum
KFA	Krankenfürsorgeanstalt
KÖR	Körperschaften öffentlichen Rechts
LGBl	Landesgesetzblatt
L+L	Lieferungen und Leistungen
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
UGB	Unternehmensgesetzbuch (Handelsgesetzbuch) vom 10. Mai 1897, RGBl S 219, in der geltenden Fassung
UStG	Bundesgesetz über die Besteuerung der Umsätze (Umsatzsteuergesetz 1994)
VB	Vertragsbedienstete

VersVG	Versicherungsvertragsgesetz
WFB	Wohnbauförderungsbeitrag
WStV	Wiener Stadtverfassung
WWFSG	Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz

An die Geschäftsführung der
Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen

Wir haben die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2007 der

Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen
(im Folgenden auch kurz "Wiener Wohnen" oder "Unternehmung" genannt)

abgeschlossen und erstatten über das Ergebnis dieser Prüfung den folgenden Bericht:

1. Auftrag und Durchführung

Mit Schreiben vom 15. Jänner 2008 der **Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen** wurden wir zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2007 bestellt. Die Geschäftsführung erteilte uns demzufolge den Auftrag, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2007 unter Einbeziehung der Buchführung zu prüfen.

Wir führten die Prüfung in den Monaten März bis April 2008 in den Räumen der Unternehmung in Wien und in unserer Kanzlei durch.

Für die ordnungsgemäße Durchführung des Auftrages ist Frau Mag. Karin Kozlik, Wirtschaftsprüfer, verantwortlich.

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,

Frau Dr. Barbara LEBER,
Herr Peter MÜLLER,
Herr Werner EPPENSTEINER,
Frau Eva BORUSIK,
Frau Birgit KERN,
Frau Brigitte EICHHOLZER,
sowie die uns namhaft gemachten Sachbearbeiter.

Als Unterlagen für unsere Prüfung dienten die Bücher, Schriften und sonstigen Aufzeichnungen der Unternehmung. Die von uns benötigten zusätzlichen Aufklärungen und Nachweise wurden von der Geschäftsführung der Unternehmung und den uns genannten Sachbearbeitern erteilt.

Die Prüfung ist eine freiwillige Abschlussprüfung und erfolgte unter Anwendung der §§ 268 ff UGB nach Art und Umfang der in Österreich berufsblichen Grundsätze ordnungsgemäßer Durchführung von Abschlussprüfungen. Fachgutachten und Richtlinien des Berufsstandes wurden beachtet.

Grundlage für unsere Prüfung sind die mit der Unternehmung vereinbarten, von der Kammer der Wirtschaftstreuhandherausgegebenen "Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhandberufe (AAB)" sowie die "Zusätzlichen Auftragsbedingungen hinsichtlich der Kommunikation mittels elektronischer Datenübertragung". Diese Auftragsbedingungen gelten nicht nur zwischen der Unternehmung und dem Abschlussprüfer, sondern auch gegenüber Dritten.

Feststellungen nach anderen Gesichtspunkten - etwa im Hinblick auf die Beachtung sonstiger rechtlicher Vorschriften sowie auf etwaige Unredlichkeiten im Geld-, Waren- oder Geschäftsverkehr, insbesondere durch Eingriffe in das EDV-System - lagen nicht im Rahmen des Auftrages.

Art und Umfang der Prüfungshandlungen wurden nach den Grundsätzen der Wesentlichkeit und Wirtschaftlichkeit unter Berücksichtigung des internen Kontrollsystems festgelegt.

Die Geschäftsführung hat uns mit einer unterschriebenen Vollständigkeitserklärung bestätigt, dass im Jahresabschluss sämtliche bilanzierungspflichtigen Vermögensgegenstände, Rückstellungen, Verbindlichkeiten, Rechnungsabgrenzungsposten, Aufwendungen und Erträge enthalten sind und Eventualverbindlichkeiten nur im angegebenen Umfang bestehen.

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 unternehmensrechtlichen Gliederungsvorschriften gem. § 224 und § 231 UGB.

Die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen ist nicht in das Firmenbuch eingetragen. Unternehmer laut UGB ist, wer ein Unternehmen betreibt. Ein Unternehmen ist jede auf Dauer angelegte Organisation selbständiger wirtschaftlicher Tätigkeit, mag sie auch nicht auf Gewinn gerichtet sein. Die unternehmensrechtlichen Rechnungslegungsvorschriften sind auf Unternehmer anzuwenden,

die hinsichtlich der einzelnen einheitlichen Betriebe jeweils mehr als € 400.000,00 Umsatzerlöse im Geschäftsjahr erzielen. Gemäß § 189 Abs. 3 UGB ist jedoch das Dritte Buch, welches die Rechnungslegung regelt, nicht auf Körperschaften öffentlichen Rechts anzuwenden, die rechnungsrechtliche Sonderbestimmungen haben (dies trifft auf die Stadt Wien zu).

Die Unternehmung ist somit Unternehmer im Sinne des § 1 UGB, ist jedoch aufgrund der Ausnahmebestimmung des § 189 Abs. 3 UGB nicht verpflichtet die unternehmensrechtlichen Rechnungslegungsvorschriften anzuwenden.

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, Dieseltgasse 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, Franz Jonas Platz 12	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 angemietete Wohnhausanlagen, im Auftrag der Stadt Wien auch von privaten Wohnbauträgern bzw. Immobilienverwaltungen verwaltet:

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

Gemeinnützige Siedlungs-Genossenschaft Altmannsdorf und Hetzendorf reg. Gen.mmbH
1120, Almannsdorfer Straße 74

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

AREALIS Liegenschaftsmanagement GmbH
1020, Aspernbrückengasse 2

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 Fünzigfache 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 7.3.) 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. Langfristige Verträge

2.9.1. 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 Unternehmung 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 bezahlt monatlich der Kundenservice GmbH:

- für die Servicierung der Telefonanrufe, E-Mails und Broschürenversand jene Ausgaben, welche die Kundenservice GmbH an die ARGE ViennaCall zu leisten hat, sowie den Aufwand aus dem Bereich Marketing, Infrastruktur Telefonie, Beratungsleistungen für die Umstellung auf SAP und den Prokuristenhonoraren
- den Firmenaufwand der Kundenservice GmbH für anfallende Planungstätigkeiten, die Beschaffung und Administration der Dienstleistung

Im Jahre 2007 wurde seitens Wiener Wohnen jeweils am Ersten eines jeden Monats ein monatliches Akonto in Höhe von € 416.667,00 (exkl. USt) geleistet.

Mit der Vereinbarung über das Jahr 2007, welche am 21. Dezember 2006 abgeschlossen wurde, trat der vorherige Vertrag mit 31. Dezember 2006 außer Kraft. Die Vereinbarung vom 21. Dezember 2006 gilt für den Zeitraum 1.1.2007 bis 31.12.2007.

2.9.2. 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 Unternehmung 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.

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 Tochterunternehmung, der Stadt Wien – Wiener Wohnen Außenbetreuungs GmbH erbracht. Die Außenbetreuungs GmbH wurde im Jänner 2005 gegründet. Die Schneeräumung wurde für einen Teil der von der Hausbetreuungs GmbH betreuten Objekte bereits ab dem Winter 2005/2006 von der Außenbetreuungs GmbH durchgeführt.

2.10. 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). Zusätzlich 5 % (mindestens jedoch € 363.000,00 / maximal € 3.633.000,00) der Gebäudeversicherungssumme für Aufräumungs-, Abbruch-, Feuerlöschkosten, sowie für Mehrkosten durch Behandlung von gefährlichem Abfall, Problemstoffen und/oder kontaminiertem Erdreich. Zusätzlich 1 % (mindestens jedoch € 36.300,00 / maximal € 363.000,00) der Gebäudeversicherungssumme für Mehrkosten aufgrund Behördenauflagen. 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. Zusätzlich € 150.000,00 für Umweltstörungen 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. 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.

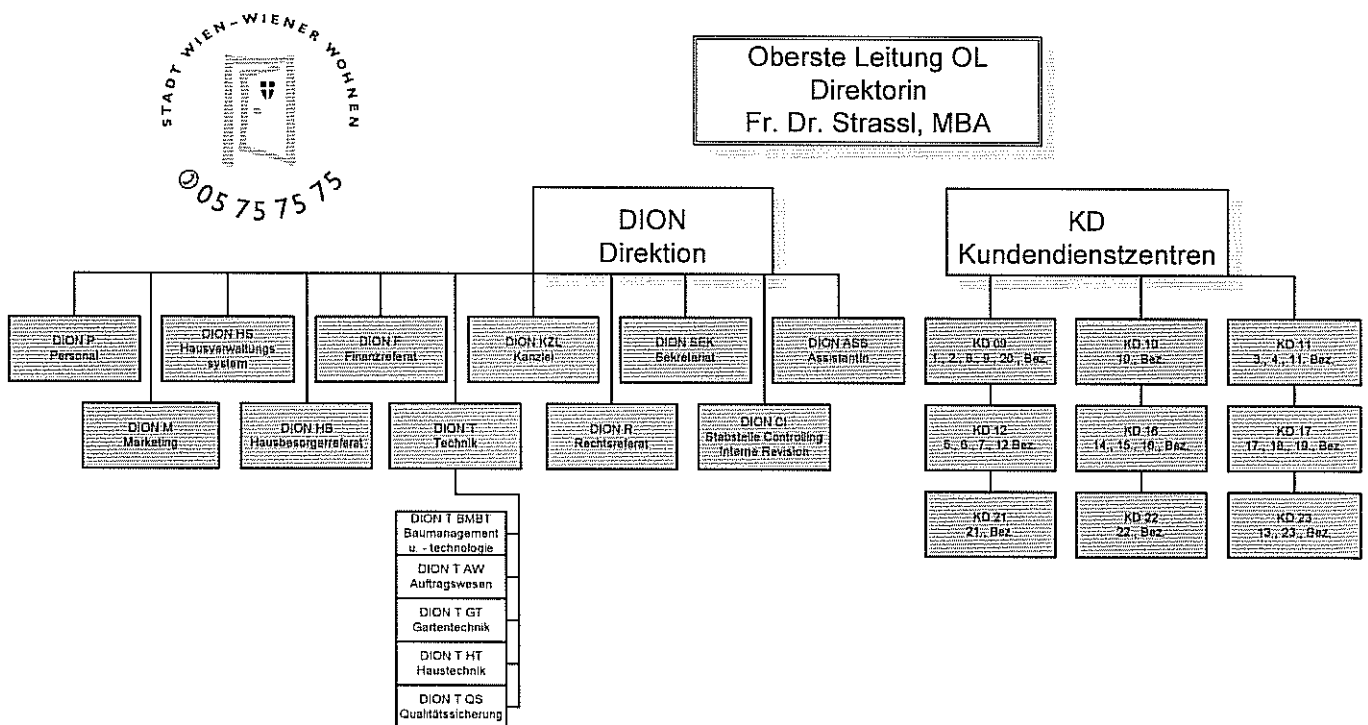
Die Umsätze der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen werden mit jenen der Stadt Wien gemeinsam für die Umsatzsteuer erklärt.

4. Wirtschaftliche Verhältnisse

4.1. Organisation

4.1.1. Organigramm

Mit 1. Jänner 2007 wurde eine Interne Revision eingeführt. Die Direktorin überträgt die ihr obliegenden Kontrolltätigkeiten gemäß § 34 DO an die Stabstelle "Controlling und Interne Revision". Die Interne Revision umfasst die kaufmännische Revision, die EDV-Revision, die rechtliche Revision, die technische Revision und die Personalrevision. Ziele, Organisation, Planung, Ablauf und Berichterstattung sind im Handbuch für die Interne Revision zusammengefasst.



4.2. Personalstand

4.2.1. Angaben des durchschnittlichen Beschäftigtenstandes

	Berichtsjahr 2007	Vorjahr 2006	Veränderung absolut
Beamte	475	482	-8
Vertragsbedienstete	135	134	+1
Hausbesorger	2.492	2.628	-136
Lehrlinge	7	8	-1
Gesamt	3.109	3.252	-144

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 karenzierte 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.

5. Betriebswirtschaftliche Darstellungen

5.1. Vermögenslage

	31.12.2007 T€	%	31.12.2006 T€	%	+/- T€
kurzfristiges Umlaufvermögen					
Lieferforderungen	20.742	0,2	25.157	0,3	-4.415
sonstige Forderungen	271.723	2,9	289.312	3,1	-17.589
flüssige Mittel	124.106	1,3	52.334	0,6	71.772
Rechnungsabgrenzungsposten	141	0,0	422	0,0	-280
	416.712	4,5	367.224	4,0	49.488
kurzfristiges Fremdkapital					
kurzfristige Rückstellungen	4.532	0,1	4.385	0,1	147
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	147.774	1,6	1.740.370	18,8	-1.592.596
Lieferverbindlichkeiten	122.028	1,3	163.005	1,8	-40.977
sonstige Verbindlichkeiten	65.598	0,7	539.728	5,8	-474.130
Rechnungsabgrenzungsposten	210.452	2,3	207.930	2,3	2.521
	550.383	5,9	2.655.417	28,7	-2.105.034
Working Capital (Netto-Umlaufvermögen)	-133.671	-1,4	-2.288.193	-24,7	2.154.522
Anlagevermögen					
Immaterielles Vermögen	4.900	0,1	6.348	0,1	-1.448
Sachanlagen	8.921.532	95,5	8.885.524	96,0	36.007
Finanzanlagen	1.845	0,0	1.845	0,0	0
	8.928.277	95,5	8.893.718	96,0	34.560
langfristiges Fremdkapital					
langfristige Rückstellungen	70.157	0,8	64.486	0,7	5.671
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.859.972	19,9	0	0,0	1.859.972
sonstige Verbindlichkeiten	398.037	4,3	0	0,0	398.037
	2.328.165	24,9	64.486	0,7	2.263.680
Reinvermögen	6.466.440	69,2	6.541.039	70,6	-74.599
versteuerte Rücklagen	6.597.532	70,6	6.589.527	71,2	8.006
Bilanzverlust	-395.483	-4,2	-305.273	-3,3	-90.210
Investitionszuschüsse	264.391	2,8	256.785	2,8	7.606
Summe Eigenkapital	6.466.440	69,2	6.541.039	70,6	-74.599
Summe Fremdkapital	2.878.549	30,8	2.719.903	29,4	158.646
Bilanzsumme	9.344.989	100,0	9.260.942	100,0	84.047

Die Aufteilung der Fristigkeiten im Bereich der Verbindlichkeiten erfolgte im Berichtsjahr erstmalig.

5.2. Ertragslage

	2007 T€	%	2006 T€	%	+/- T€
Umsatzerlöse	751.786	100,0	777.871	100,0	-26.084
Betriebsleistung	751.786	100,0	777.871	100,0	-26.084
Aufwendungen für Material und bezogene Leistungen	-559.521	74,4	-566.422	72,8	6.901
Rohhertrag I	192.265	25,6	211.448	27,2	-19.184
Personalaufwand	-125.328	16,7	-131.586	16,9	6.259
Rohhertrag II	66.937	8,9	79.862	10,3	-12.925
sonstige betriebliche Erträge	87.865	11,7	75.866	9,8	12.000
sonstige betriebliche Aufwendungen	-40.221	5,3	-45.062	5,8	4.841
Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)	114.581	15,2	110.666	14,2	3.916
Abschreibungen	-126.669	16,9	-127.767	16,4	1.098
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	-12.087	-1,6	-17.101	-2,2	5.014
Zinsen (Finanzergebnis)	-78.123	-10,4	-58.116	-7,5	-20.007
Ergebnis vor Steuern (EBT)	-90.210	-12,0	-75.217	-9,7	-14.993
ordentliches Ergebnis vor Rücklagen	-90.210	-12,0	-75.217	-9,7	-14.993
Jahresverlust	-90.210	-12,0	-75.217	-9,7	-14.993

5.3. Finanzlage - Geldflussrechnung nach Fachgutachten KFS/BW2

	2007 T€
1. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-90.210
2. Verlust/Gewinn aus dem Abgang von Vermögensgegenständen des Investitionsbereichs	
a. Gewinne aus dem Abgang von Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	-24
	-24
3. Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens und aktivierte Aufwendungen für das Ingangsetzen und Erweitern eines Betriebes sowie auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	126.669
4. Zunahme/Abnahme von langfristigen Rückstellungen	5.671
5. Cash-flow aus dem ordentlichen Ergebnis	42.106

6. Zunahme/Abnahme von kurzfristigen Rückstellungen	147
7. Zunahme/Abnahme der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	
a. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.415
b. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	17.589
c. aktive Rechnungsabgrenzungsposten	280
	22.284
8. Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	
a. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-40.977
b. sonstige Verbindlichkeiten	-76.093
c. passive Rechnungsabgrenzungsposten	2.521
	-114.549
9. Nettogeldfluss aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit vor Steuern und vor außerordentlichen Posten	-50.011
10. Nettogeldfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-50.011
11. Einzahlungen aus Anlagenabgang (ohne Finanzanlagen)	
b. Erlös aus Anlagenverkauf	95
	95
12. Auszahlungen für Anlagenzugang (ohne Finanzanlagen)	-161.300
13. Nettogeldfluss aus der Investitionstätigkeit	-161.205
14. Einzahlung von Kapitalrücklagen	8.006
15. Investitionszuschüsse	7.606
16. Einzahlungen/Auszahlungen für die Aufnahme/Tilgung von sonstigen Finanzkrediten	267.376
	267.376
17. Nettogeldfluss aus der Finanzierungstätigkeit	282.988
18. Nettogeldfluss gesamt	71.772
19. Finanzmittelbestand am Beginn der Periode	52.334
20. Finanzmittelbestand am Ende der Periode	124.106

6. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Der detaillierte Jahresabschluss zum 31. Dezember 2007 sowie der Anhang zum Jahresabschluss bilden einen integrierten Bestandteil des Prüfungsberichtes. Der Anhang wurde gemäß §§ 236 ff UGB erstellt und erläutert die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung sowie die darauf angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden so, dass ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens vermittelt wird.

Im Folgenden werden die wesentlichen Positionen des Jahresabschlusses aufgegliedert und erläutert.

6.1. Aktiva

A. Anlagevermögen

I. Immaterielle Vermögensgegenstände

1 Buchwertentwicklung:

	€
Stand 1.1.2007	6.348.335,34
Zugang	987.980,86
Abschreibung	-2.435.840,21
Stand 31.12.2007	4.900.475,99

2 Zusammensetzung:

	31.12.2007 €
Softwarerechte	9.175.564,41
Wertberichtigung Softwarerechte	-4.275.088,42
	4.900.475,99

3 Der Zugang betrifft die Implementierung des neuen Hausverwaltungsprogrammes.

II. Sachanlagen

4 Buchwertentwicklung:

	€
Stand 1.1.2007	8.885.524.472,97
Zugang	160.312.262,55
Umbuchung Zugang	95.575.176,73
Umbuchung Abgang	-95.575.176,73
Abschreibung	-124.232.998,21
Buchwertabgang	-71.786,23
Stand 31.12.2007	8.921.531.951,08

5 Zusammensetzung:

	31.12.2007 €	31.12.2006 €
Bebaute Grundstücke	5.933.994.880,03	5.933.873.107,94
Gebäude	2.912.486.651,68	2.832.533.340,10
Arbeitsmaschinen	4.129.213,67	4.463.909,43
Büroeinrichtung	2.197.926,29	2.824.852,08
Anlagen in Bau	112.387.921,26	137.082.434,98
Zuschüsse	-43.664.641,85	-25.253.171,56
	<u>8.921.531.951,08</u>	<u>8.885.524.472,97</u>

- 6 Ein Großteil der Zugänge betreffen in Bau befindliche Anlagen, die im Berichtsjahr bereits fertiggestellt wurden sowie Aufkategorisierungen und Sockelsanierungen. Die Zugänge betreffen u.a. Schneeräumgeräte, Spielplätze, technische Anlagen, Werkzeug, Büroeinrichtung, EDV- und Büromaschinen sowie sonstige Betriebs- und Geschäftsausstattung.

Die Abgänge betreffen vor allem Grundstücksverkäufe.

- 7 Im Berichtsjahr wurden geringwertige Vermögensgegenstände in Höhe von € 1.562.518,69 abgeschrieben.

III. Finanzanlagen

8 Buchwertentwicklung:

	€
Stand 1.1.2007	<u>1.844.820,00</u>
Stand 31.12.2007	<u>1.844.820,00</u>

9 Zusammensetzung:

	31.12.2007 €	31.12.2006 €
Anteil WW Hausbetreuungs GmbH	1.235.000,00	1.235.000,00
Anteil WW Kundenservice GmbH	585.000,00	585.000,00
Anteil GSD	24.820,00	24.820,00
	<u>1.844.820,00</u>	<u>1.844.820,00</u>

Diese Position betrifft die Beteiligung an der Stadt Wien - Wiener Wohnen Hausbetreuungs GmbH (Anteil 100 %), die Beteiligung an der Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH (Anteil 100 %) und die Beteiligung an der GSD Gesellschaft für Stadt- und Dorferneuerung (Anteil 34 %).

B. Umlaufvermögen**1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen****10 Zusammensetzung:**

	31.12.2007	31.12.2006
	€	€
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	38.445.751,90	39.924.994,51
Einzelwertberichtigung B-Mieter	-12.986.833,72	-12.940.317,41
Einzelwertberichtigung A-Mieter	-5.324.507,31	-1.835.529,30
Mietzinsvorauszahlungen	607.759,48	0,00
Forderungen Innenumsätze Stadt Wien	0,00	7.836,26
	<u>20.742.170,35</u>	<u>25.156.984,06</u>

- 11** Eine Saldenbestätigungsaktion wurde nicht durchgeführt, da es sich bei den Forderungen größtenteils um Mietzinsrückstände handelt und daher die Anforderung von Saldenbestätigungen nicht zielführend ist.
- 12** Für die Behandlung von Zinsrückständen liegen Dienstanweisungen vom 22. September 1997, vom 16. Dezember 2002 sowie vom 15. Dezember 2006 vor, die die Vorgangsweise im Falle offener Mietrückstände bzw. deren Einmahlung enthält.

Die offenen Mietrückstände werden grundsätzlich am ersten oder zweiten Werktag des Folgemonats festgestellt. Daraufhin werden automatisch Zahlungserinnerungen mit angeschlossenem Zahlschein erstellt und an die Mieter versendet. In diesem Schreiben wird dem Mieter eine Nachfrist von 14 Tagen für die Bezahlung des offenen Rückstandes gesetzt. Zahlungen, die bis zum ersten oder zweiten Werktag des zweifolgenden Monats am Mieterkonto verbucht wurden, 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 € 19,90 vorgeschrieben. Dieser Betrag entspricht jenem Wert, der gemäß § 16 (1) der Haushaltsordnung für den Magistrat der Stadt Wien - HO 2001 für Mahnspesen festgelegt ist.

Die periodisch vom Referat Hausverwaltungssystem erstellten Rückstandslisten ergehen an die Referate der Kundendienstzentren.

Eine Kopie der Dienstanweisungen wurde zu unseren Akten genommen.

Die Dienstanweisungen vom 24. Juni 2004 und vom 16. Juni 2006 legen die Vorgangsweise bei der Abschreibung von Forderungen fest.

Die MA 6 - BA 11 ist mit der Eintreibung der abgetretenen B-Mieterforderungen betraut.

- 13** Alle Forderungen haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

2. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände

14 Zusammensetzung:

		31.12.2007	31.12.2006
		€	€
Forderung Zuschuss Land Wien		228.265.891,74	221.623.740,89
Stadt Wien - Umsatzsteuerverrechnung		39.001.105,14	49.777.720,34
Forderung Finanzierungsbeiträge		1.305.401,31	0,00
Forderung Gewinnbeteiligung Wr. Städtische		1.286.482,78	0,00
Verrechnungskonto AREALIS		1.089.193,13	0,00
Verrechnungskonto Energiecomfort		493.092,83	694.599,38
Diverse		102.415,40	281.086,07
Forderung Fernwärme Wien		20.452,30	938.122,97
Sonstige Forderungen		158.745,76	2.394.594,44
Forderung GSD:			
Forderung GSD	6.474.274,25		6.474.274,25
Einzelwertberichtigung	-6.474.274,25	0,00	-6.474.274,25
Nachforderung WW aus			
Betriebskostenabrechnungen		0,00	12.312.957,00
Forderung PORR AG		0,00	821.578,39
Forderung Stadt Wien - BA 2		0,00	403.899,88
Forderung ERGE Beranek GmbH		0,00	63.506,95
		<u>271.722.780,39</u>	<u>289.311.806,31</u>

- 15 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.

II. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten

16 Zusammensetzung:

		31.12.2007 €	31.12.2006 €
KASSENBESTAND			
Kassa Zentrale	6.000,00		6.000,00
Kassa für den 1., 2., 8., 9. und 20. Bezirk	6.000,00		6.000,00
Kassa für den 3., 4. und 11. Bezirk	6.000,00		6.000,00
Kassa für den 5., 6., 7. und 12. Bezirk	6.000,00		6.000,00
Kassa für den 10. Bezirk	6.000,00		6.000,00
Kassa für den 13. und 23. Bezirk	6.000,00		6.000,00
Kassa für den 14., 15. und 16. Bezirk	6.000,00		6.000,00
Kassa für den 17., 18. und 19. Bezirk	6.000,00		6.000,00
Kassa für den 21. Bezirk	6.000,00		6.000,00
Kassa für den 22. Bezirk	53.309,60		6.000,00
Kassa Fremdverwalter	2.583,93	109.893,53	3.347,40
GUTHABEN BEI KREDITINSTITUTEN			
BA-CA Hauptkonto, Kto.Nr. 696 219 500	107.474.000,33		39.251.748,79
Raiffeisenlandesbank, Kto.Nr. 525.766	11.228.177,53		7.241.905,49
Bank Burgenland, Kto.Nr. 910-171-347/15	0,00		-79,06
Girokonten GESIBA	2.462.090,32		1.558.441,85
Girokonten Stingl	601.116,08		577.765,75
Girokonten Altmannsdorf-Hetzendorf	602.898,91		524.706,29
Girokonten ARWAG	1.069.523,86		385.293,87
Girokonten Siedlungs-Union	222.926,88		107.372,37
Schwebende Geldbewegungen	335.193,32	123.995.927,23	2.623.423,63
		<u>124.105.820,76</u>	<u>52.333.926,38</u>

17 Die ausgewiesenen Kassabestände wurden uns durch Kassenprotokolle zum 31.12.2007 nachgewiesen.

18 Das Bankguthaben wurde mittels Bankauszug zum Abschlussstichtag nachgewiesen.

C. Rechnungsabgrenzungsposten

19 Zusammensetzung:

	31.12.2007 €	31.12.2006 €
Fabasoft 2008	55.315,88	0,00
Jahreswartung "Make it" 2008	49.150,00	0,00
Mietzinsvorauszahlung 2008	22.391,56	0,00
Diverse	14.228,31	421.527,78
	<u>141.085,75</u>	<u>421.527,78</u>

6.2. Passiva**A. Eigenkapital**

20 Zusammensetzung:

	31.12.2007 €	31.12.2006 €
Kapitalrücklagen	6.597.532.374,26	6.589.526.774,21
Bilanzverlust	-395.482.836,35	-305.272.577,58
	<u>6.202.049.537,91</u>	<u>6.284.254.196,63</u>

21 Entwicklung des Bilanzverlustes:

	31.12.2007 €	31.12.2006 €
Gewinn-/Verlustvortrag	-305.272.577,58	-230.055.264,66
Jahresverlust	-90.210.258,77	-75.217.312,92
	<u>-395.482.836,35</u>	<u>-305.272.577,58</u>

B. Investitionszuschüsse

22 Entwicklung der Bewertungsreserve aus Investitionszuschüssen:

	Stand 1.1.2007 €	Auflösung €	Zuweisung €	Stand 31.12.2007 €
Investitionszuschüsse	<u>256.784.740,60</u>	<u>24.342.974,51</u>	<u>31.949.050,91</u>	<u>264.390.817,00</u>

C. Rückstellungen

23 Zusammensetzung und Entwicklung der Rückstellungen:

	Stand 1.1.2007 €	Verwendung €	Auflösung €	Zuweisung €	Stand 31.12.2007 €
Rückstellungen für Abfertigungen	7.641.948,67	142.195,00	395.505,87	1.371.157,46	8.475.405,26
Rückstellungen für Pensionen	56.843.695,00	5.459.661,00	901.635,00	11.198.818,00	61.681.217,00
sonstige Rückstellungen	4.384.548,92	109.000,00	0,00	256.480,76	4.532.029,68
Summe Rückstellungen	<u>68.870.192,59</u>	<u>5.710.856,00</u>	<u>1.297.140,87</u>	<u>12.826.456,22</u>	<u>74.688.651,94</u>

24 Für die Abfertigungsansprüche der Hausbesorger wird in der Weise vorgesorgt, dass vom monatlichen Gehalt 2,5 % auf ein fiktives Sparbuch (nur buchhalterisch) überwiesen werden.

- 25 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 %.
- 26 Das versicherungsmathematische Gutachten über die Berechnung der Pensionsrückstellung unter Zugrundelegung eines Rechnungszinsfusses in der Höhe von 4 % haben wir zu unseren Akten genommen.
- 27 Zusammensetzung der sonstigen Rückstellungen:

	31.12.2007	31.12.2006
	€	€
Jubiläumsgeldrückstellung Beamte	1.471.707,12	1.406.663,59
Urlaubsrückstellung Hausbesorger	1.324.849,87	1.267.186,76
Urlaubsrückstellung Beamte	881.648,85	864.941,57
Offene Prozesse	430.479,44	430.479,44
Urlaubsrückstellung Vertragsbedienstete	202.410,83	192.019,12
Jubiläumsgeldrückstellung Vertragsbedienstete	115.933,57	114.258,44
Jahresabschluss	105.000,00	109.000,00
	<u>4.532.029,68</u>	<u>4.384.548,92</u>

1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

- 28 Zusammensetzung:

	31.12.2007	31.12.2006
	€	€
Bankdarlehen	<u>2.007.745.813,95</u>	<u>1.740.369.607,73</u>

Aufgliederung nach Bankinstituten:

	31.12.2007
	€
Bank Austria - Creditanstalt AG	956.922.012,66
Erste Bank der österreichischen Sparkassen AG	365.769.657,84
EIB European Investment Bank	300.201.894,06
HYPO-ALPE-ADRIA-BANK AG	214.864.487,41
BAWAG, Bank für Arbeit und Wirtschaft Aktiengesellschaft	161.812.653,82
Raiffeisenlandesbank NÖ-Wien AG	7.934.971,01
PSK, Österreichische Postsparkasse Aktiengesellschaft	240.137,15
	<u>2.007.745.813,95</u>

2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

- 29 Zusammensetzung:

	31.12.2007	31.12.2006
	€	€
Verbindlichkeiten L+L - Inland	102.195.801,99	149.902.681,86
Verbindlichkeiten noch nicht fakturierte L+L	19.824.263,13	13.095.595,65
Verbindlichkeiten L+L - EU	7.970,50	6.754,14
	<u>122.028.035,62</u>	<u>163.005.031,65</u>

30 Aufgliederung der Verbindlichkeiten L+L - Inland:

	31.12.2007 €	31.12.2006 €
Stadt Wien - BA 2, 1080 Wien	10.277.591,72	13.448.733,90
Stadt Wien - Wiener Wohnen Hausbetreuungs GmbH, 1030 Wien	5.388.107,11	3.903.404,45
Wien Energie Vertrieb GesmbH, 1090 Wien	2.531.082,86	1.577.731,31
ARGE KD 16, 1220 Wien	2.292.908,60	2.833.913,48
ARGE KD 10, 1100 Wien	2.278.465,86	2.163.604,24
ARGE KD 21, 1100 Wien	1.856.074,17	3.997.676,02
ARGE KD 9, 1060 Wien	1.566.445,15	3.081.276,29
W. Jessernigg GesmbH, 1110 Wien	1.545.050,82	1.383.003,18
Erwin Rafetseder Tischlerei KG, 1150 Wien	1.538.177,57	1.440.279,92
Positionen unter € 150.000,00	72.921.898,13	116.073.059,07
	<u>102.195.801,99</u>	<u>149.902.681,86</u>

3. sonstige Verbindlichkeiten

31 Zusammensetzung:

	31.12.2007 €	31.12.2006 €
Wohnbauförderungsdarlehen	335.630.677,10	421.404.360,75
Darlehen Versicherungen	69.095.440,25	78.451.862,06
Parkometerabgabedarlehen	19.722.920,39	20.291.810,39
Sonstige	12.916.575,20	249.473,18
Zinsenabgrenzung	8.472.526,92	7.981.779,92
Nachforderung Betriebskostenabrechnung	8.459.279,60	0,00
Hafrücklässe	4.577.241,22	4.380.391,71
Verbindlichkeiten Gebietskrankenkasse	1.541.776,15	1.553.268,69
Bundesarlehen für den Wohnbau	1.034.952,24	1.311.717,86
Verbindlichkeiten Stadt Wien - Umsatzsteuerrechnung	985.975,40	1.014.740,80
Sonstige Verbindlichkeiten Stadt Wien	544.265,44	1.041.805,16
Rechtsgebühr	498.074,13	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	135.391,14	1.116.510,75
kreditorische Debitoren	7.079,31	0,00
Werbeabgabe	6.131,89	1.177,34
Sicherstellungen	4.885,56	0,00
Erwerbsteuer	1.246,78	1.215,00
fällige Darlehen, Einzug Jänner	112,47	927.663,39
	<u>463.634.551,19</u>	<u>539.727.777,00</u>

davon aus Steuern

	31.12.2007 €	31.12.2006 €
Verbindlichkeiten Stadt Wien - Umsatzsteuerrechnung	985.975,40	1.014.740,80
Werbeabgabe	6.131,89	1.177,34
Erwerbsteuer	1.246,78	1.215,00
	<u>993.354,07</u>	<u>1.017.133,14</u>

davon im Rahmen der sozialen Sicherheit

	31.12.2007 €	31.12.2006 €
Verbindlichkeiten Gebietskrankenkasse	<u>1.541.776,15</u>	<u>1.553.268,69</u>

E. Rechnungsabgrenzungsposten

32 Zusammensetzung:

	31.12.2007 €	31.12.2006 €
Finanzierungskostenbeiträge	209.843.937,23	204.552.952,04
Mietvorauszahlungen Jänner	607.759,48	0,00
Zuschüsse	0,00	3.218.153,18
Diverse	0,00	159.221,42
	<u>210.451.696,71</u>	<u>207.930.326,64</u>

6.3. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Umsatzerlöse

33 Zusammensetzung:

	2007 €	2006 €
Hauptmietzinse	320.761.832,16	306.497.661,30
Betriebskosten	306.026.158,88	292.773.963,08
Betriebskostenabrechnung	-20.782.035,50	2.764.264,80
Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge	56.068.125,97	41.919.574,55
Instandhaltungsbeiträge	44.092.158,18	42.073.904,07
Abrechnungen Fremdverwalter	32.725.086,95	32.132.944,86
diverse Kostenersätze	18.185.742,03	36.585.602,51
Auflösung Finanzierungsbeiträge	-5.290.985,19	23.122.625,55
	<u>751.786.083,48</u>	<u>777.870.540,72</u>

2. sonstige betriebliche Erträge

34 Zusammensetzung:

	2007 €	2006 €
Verkaufserlös Grundstücke	93.654,06	0,00
Verkaufserlös Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.833,33	0,00
Buchwertabgang	-71.786,23	0,00
	<u>23.701,16</u>	<u>0,00</u>

b. Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen

35 Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen:

	2007 €	2006 €
Auflösung sonstige Rückstellungen	0,00	7.992,39

c. übrige

36 Zusammensetzung:

	2007 €	2006 €
Kapitaltransferzahlungen	76.579.405,59	59.808.030,21
Verrechnungen aus Vorperioden	3.794.084,36	0,00
Zuschüsse	3.016.691,34	7.116.131,51
Versicherungsentschädigungen	1.691.161,78	2.111.216,14
diverse Erträge	1.325.795,64	637.707,95
Förderungsbeiträge	813.080,11	977.853,50
Realisierung Haftbriefe	379.297,04	0,00
Auflösung von Wertberichtigungen	242.017,42	5.206.716,02
	<u>87.841.533,28</u>	<u>75.857.655,33</u>

- 37 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 (€ 38.128.191,61). Außerdem sind in dieser Position Zinszuschüsse für Darlehen in Höhe von € 9.985.980,49 und die Auflösung des auf der Passivseite gebildeten Annuitätenzuschusses in Höhe von € 24.599.037,57 sowie die Zuschüsse für Darlehen vor dem 1.1.1997 in Höhe von € 3.866.195,92 enthalten.

a. Aufwendungen für bezogene Leistungen

38 Zusammensetzung:

		2007 €	2006 €
Betriebskosten Wohnhausanlagen			
Müllabfuhr	48.079.510,48		46.515.778,20
Kanal	32.794.952,52		30.600.561,35
Wasser	25.856.172,13		25.675.468,32
Hausbetreuung	20.769.900,78		15.492.057,20
Aufzüge	15.446.379,26		14.922.320,59
Grundsteuer	9.959.249,30		10.257.379,12
Strom	8.977.384,36		7.915.598,00
Gehölzschnitt	5.347.215,95		3.952.795,98
Rauchfangkehrer	3.562.810,70		3.490.565,89
Gartenpflege	2.845.034,61		3.571.864,69
Entrümpelung allgemein	2.594.505,07		2.631.788,14
Gebäude- und Fensterreinigung	2.279.466,42		1.811.632,99
Verstopfungsbehebung	1.933.396,83		1.664.503,51
Gas	1.476.478,35		1.421.152,88
Winterliche Betreuung	1.431.452,18		1.664.224,79
Schädlingsbekämpfung	909.333,67		866.892,31
Telefon - Aufzug	390.249,20		0,00
Aufwandsabgrenzung BK	339.107,37		376.141,27
Baumkataster	269.306,43		370.594,00
Überprüfung Arbeitsmaschinen	251.580,66		364.025,72
Beleuchtungsmittel	228.362,59		260.312,98
Beleuchtung von Gebäuden	198.442,27		244.101,27
BK Not-Gebrechensdienst	145.967,97		0,00
Spielsand	134.014,42		177.379,75
Streumaterial	119.361,43		1.525.551,86
Filter für Abluftanlagen	83.024,08		55.331,52
Ablesung Zähler	59.878,65		102.881,02
Spielplätze: Kataster und Betreuung	56.564,03		53.310,69
Rückersatz	50.390,13		16.020,88
Sonstige bezogene Leistungen	23.201,44		22.541,58
Sonstige Betriebskosten	21.072,79		17.422,42
Ersatzteile, Verbrauchsgüter	13.778,73		25.257,40
Gebrauchsabgabe	10.958,12		13.391,72
HB-Wohnung Ausmalen	0,00		32.927,94
HB-Präventivdienst	-37.483,91		-6.710,69
BK-Akonti	-119.094,97	186.501.924,04	191.006,82
Laufende Gebäudeinstandhaltung		147.346.308,18	146.807.432,05
Leerwohnungsinstandhaltung		114.380.091,61	112.163.642,42
Instandhaltungsprojekte		41.035.997,14	57.075.074,57
Aufzüge		18.700.953,70	18.891.822,31
Fremdverwalter		18.140.410,71	19.845.799,87
Diverser betrieblicher Aufwand		12.172.600,98	16.763.626,99
Miete Wohnhausanlagen		6.231.324,06	4.828.203,62
Sonstige Instandhaltung		5.503.825,25	5.188.424,48
Versicherung Wohnhausanlagen		4.872.004,46	4.390.630,58
Instandhaltung Gärten		4.636.008,84	4.171.589,30
		<u>559.521.448,97</u>	<u>566.422.318,30</u>

4. Personalaufwand**a. Löhne**

39 Zusammensetzung:

	2007 €	2006 €
HAUSBESORGER		
Entgelt Wohnungs-m2	23.466.728,10	24.188.527,43
Entgelt Gehsteig-m2	8.511.309,27	8.577.850,15
Sonderzahlungen	7.242.016,12	7.349.263,23
Urlaubsvertretungen	5.120.844,11	4.961.108,46
Löhne Aufzug	4.841.410,10	4.925.564,01
Krankenvertretungen	5.169.680,25	4.873.885,40
Entgeltfortzahlungsbeitrag	3.550.167,51	3.398.017,09
Gartenbetreuung	1.743.855,59	1.786.973,68
Müllplatzreinigung	832.120,41	841.238,80
Ao Entgelt	685.821,43	775.870,78
Waschmaschinenbetreuung	739.002,47	757.580,88
Löhne Betriebsratsentgelt und Evaluierungskosten	688.655,90	598.344,50
Altstoffbehälterbetreuung	550.055,20	557.870,00
Ekeleregende Verschmutzung	547.238,47	540.839,77
Zentralwaschküche	508.764,34	490.598,45
Entgelt Tiefgarage-m2	460.863,43	475.618,77
Ausmalen Dienstwohnung	425.804,99	434.767,48
Spielplatzreinigung	371.553,27	378.307,27
Löhne Hausbetreuung	343.460,85	307.084,94
Waschküche,WC Reinigung	153.021,49	143.405,35
Entgelt für das Ablesen des Wasserzählers	156.554,04	77.703,13
Beleuchtungspauschale	68.449,71	72.372,99
Pauschale Stunden	63.458,99	70.061,73
Palettengaragenreinigung	70.580,62	69.765,67
Krankenentgelt	84.405,60	66.688,97
Entgeltergänzung - Nutzflächen-m2	61.684,51	66.452,42
Reinigung nach Rauchfangkehrer	52.635,00	52.823,40
Urlaubersatzleistungen	26.610,78	48.420,17
Bezüge für Mieterwohnung	48.937,62	46.068,95
Löhne Heizanlagen	34.807,78	35.501,30
Betreuung Freizeiteinrichtungen	27.366,81	25.496,94
Geringfügige Arbeiten	25.363,30	23.809,26
Müllschachtreinigung	20.721,64	20.068,14
Sonstiges	19.727,80	15.870,36
	<u>66.713.677,50</u>	<u>67.053.819,87</u>

b. Gehälter

40 Zusammensetzung:

		2007 €	2006 €
Geldbezüge Beamte der Verwaltung			
Geldbezüge	12.914.458,52		12.751.997,74
Mehrleistungsvergütungen	2.646.894,34		2.633.681,71
Sonderzahlungen	2.156.581,83		2.126.340,94
Nebengebühren	1.573.274,54		1.509.275,21
Belohnungen und Geldaushilfen	466.738,00		505.196,19
Dienstjubiläen	210.861,04		204.415,82
Urlaubsentschädigungen	134.501,00	20.103.309,27	128.264,43
Geldbezüge der Vertragsangestellten			
Geldbezüge	2.873.577,69		2.831.250,41
Sonderzahlungen	483.876,43		470.434,66
Mehrleistungsvergütungen	486.374,22		461.903,94
Nebengebühren	379.358,53		352.396,44
Belohnungen und Geldaushilfen	108.983,00		99.015,41
Urlaubsentschädigungen	43.055,33	4.375.225,20	41.359,58
Geldbezüge der Vertragsarbeiter			
Geldbezüge	172.490,02		167.084,80
Sonderzahlungen	28.561,39		35.595,01
Nebengebühren	15.120,08		15.921,47
Belohnungen und Geldaushilfen	4.200,00		6.480,00
Mehrdienstleistungen	4.051,17		2.661,06
Urlaubsentschädigungen	243,01	224.665,67	1.009,35
Geldbezüge Beamte in handwerklicher Verwendung			
Geldbezüge	169.756,96		161.399,45
Sonderzahlungen	28.583,40		27.589,38
Nebengebühren	21.044,81		20.407,40
Belohnungen und Geldaushilfen	3.420,00		3.980,00
Mehrdienstleistungen	2.531,16		2.601,69
Urlaubsentschädigungen	283,94	225.620,27	305,19
Sonstiges			
Aufwandsentschädigungen	388.452,88		397.139,33
Reisegebühren	417.188,55		389.877,32
Vortragshonorare	41.733,46	847.374,89	125.560,06
Dotierung Rückstellungen			
Jubiläumsgeldrückstellung VB	1.675,13		0,00
Urlaubsrückstellung VB	10.391,71		15.380,57
Jubiläumsgeldrückstellung Beamte	65.043,53		27.288,41
Urlaubsrückstellung Beamte	16.707,28	93.817,65	48.230,06
		<u>25.870.012,95</u>	<u>25.564.043,03</u>

c. Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen

41 Zusammensetzung:

	2007 €	2006 €
Abfertigungen für Hausbesorger	1.714.642,51	2.056.764,61
Rückstellung Hausbesorger	1.072.293,22	1.095.221,64
Rückstellung Vertragsbedienstete	8.450,79	154.598,32
Mitarbeitervorsorgekasse	137.589,85	130.074,16
	<u>2.932.976,37</u>	<u>3.436.658,73</u>

d. Aufwendungen für Altersversorgung

42 Zusammensetzung:

	2007 €	2006 €
Dotierung Pensionsrückstellung	11.198.818,00	12.444.601,00
Pensionen und sonstige Ruhebezüge	5.285.547,85	5.304.424,48
Verwendung/Auflösung Pensionsrückstellung	-6.361.296,00	-2.315.513,00
	<u>10.123.069,85</u>	<u>15.433.512,48</u>

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

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

44 Zusammensetzung:

		2007 €	2006 €
ARBEITER			
Gesetzlicher Sozialaufwand			
Hausbesorger	11.282.743,71		11.624.922,19
Vertragsarbeiter	44.788,67	11.327.532,38	46.427,78
Beitrag Familienlastenausgleichsfonds			
Hausbesorger	2.856.252,93		2.905.448,99
Vertragsarbeiter	9.697,07	2.865.950,00	9.673,57
ANGESTELLTE			
Gesetzlicher Sozialaufwand			
Beamte der Verwaltung	1.616.741,62		922.093,09
Vertragsangestellte	861.117,75		862.928,98
Beamte in handwerklicher Verwendung	9.488,25	1.745.751,84	9.008,43
Beitrag Familienlastenausgleichsfonds			
Beamte der Verwaltung	126.008,93		815.873,59
Vertragsangestellte	185.895,19		181.864,63
Beamte in handwerklicher Verwendung	10.131,84	280.070,83	9.669,19
Kommunalsteuer		2.664.965,13	2.689.562,11
Dienstgeberabgabe		20.040,71	20.675,01
		<u>19.687.871,80</u>	<u>20.098.147,56</u>

5. Abschreibungen

45 Zusammensetzung:

	2007 €	2006 €
Abschreibung Sachanlagen	122.670.479,52	123.694.664,57
geringwertige Vermögensgegenstände	1.562.518,69	2.233.174,81
Abschreibung Immaterielle Vermögensgegenstände	2.435.840,21	1.839.248,21
	<u>126.668.838,42</u>	<u>127.767.087,59</u>

6. sonstige betriebliche Aufwendungen

a. Steuern, soweit sie nicht unter Steuern vom Einkommen und vom Ertrag fallen

46 Zusammensetzung:

	2007 €	2006 €
Invalidenausgleichstaxe	29.329,08	88.495,22
Sonstige Steuern	26.935,40	32.245,22
	<u>56.264,48</u>	<u>120.740,44</u>

b. übrige

47 Zusammensetzung:

	2007 €	2006 €
diverse betriebliche Aufwendungen	9.019.766,80	9.034.767,53
Leistungen der Wiener Wohnen Kundenservice GmbH	5.000.004,00	4.686.962,13
Abschreibung von Forderungen	4.948.761,44	8.471.465,02
Organisation und Umfeld	4.460.320,65	3.966.478,14
Wertberichtigungen zu Forderungen	3.777.511,74	0,00
EDV-Kosten	2.940.342,83	4.460.481,44
Betriebskosten Wiener Wohnen	2.742.805,21	2.878.306,00
Rechts- und Beratungsaufwand	2.079.640,30	2.624.728,63
Mietaufwand	1.572.655,35	1.608.259,03
Nachrichtenaufwand	1.568.038,04	1.843.042,22
Büro- und Verwaltungsaufwand	937.536,77	782.978,70
Spesen des Geldverkehrs	548.579,87	490.855,54
Instandhaltung	325.128,55	379.587,47
Aus- und Weiterbildung	226.440,94	172.947,76
Transportaufwand	15.600,83	8.860,70
Versicherungen	1.418,76	235,90
Schadensfälle	0,00	3.418.536,23
Verluste aus dem Abgang von Anlagevermögen	0,00	112.551,01
	<u>40.164.552,08</u>	<u>44.941.043,45</u>

diverse betriebliche Aufwendungen

 Kostenbeiträge für bezogene Leistungen
 Sonstige Ersätze und einmalige Entschädigungen
 Drittschuldnerkosten

2007
€
8.730.656,61
281.523,14
7.587,05
9.019.766,80

7. Zwischensumme aus Z 1 bis 6 (Betriebserfolg)
48 Entwicklung des Betriebserfolges:

Die Zwischensumme aus Z 1 bis 6 (Betriebserfolg) beträgt im Geschäftsjahr 2007 € -12.087.394,50 (Vorjahr: € -17.101.183,01) und hat sich gegenüber dem Vorjahr um € 5.013.788,51 bzw. 29,32 % verändert.

8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge
49 Zusammensetzung:

sonstige Zinsen

2007	2006
€	€
7.259.782,53	4.690.080,28

9. Erträge aus dem Abgang und der Zuschreibung zu Finanzanlagen und Wertpapieren des Umlaufvermögens
50 Zusammensetzung:

Erträge aus dem Abgang und der Zuschreibung zu Finanzanlagen und Wertpapieren des Umlaufvermögens

Erträge aus der Zuschreibung zu Finanzanlagen

2007	2006
€	€
0,00	24.819,00

51 Diese Position betrifft ausschließlich den Vorjahresvergleich.

10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

52 Zusammensetzung:

		2007 €	2006 €
Hypothekendarlehen		66.537.000,26	41.309.217,15
Darlehen für Wohnhaussanierung		6.166.119,95	6.501.488,95
Darlehen vor 1997		3.883.546,44	5.974.247,75
Kletterdarlehen		4.920.559,10	4.276.814,97
Wohnbauförderungsdarlehen		1.808.300,91	2.073.094,93
Instandhaltungsdarlehen		1.022.878,94	1.439.025,79
Zinsabgrenzung			
Zinsenabgrenzung Berichtsjahr	8.472.526,92		7.981.779,92
Zinsenabgrenzung Vorjahr	-7.981.779,92	490.747,00	-7.159.694,61
Landesdarlehen Sanierung		370.896,02	322.214,02
sonstige Zinsen		182.598,18	112.840,32
		<u>85.382.646,80</u>	<u>62.831.029,19</u>

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

54 Eine Abgrenzung des Zinsaufwandes per 31.12.2007 wurde durchgeführt.

11. Zwischensumme aus Z 8 bis 10 (Finanzerfolg)

55 Entwicklung des Finanzerfolges:

Die Zwischensumme aus Z 8 bis 10 (Finanzerfolg) beträgt im Geschäftsjahr 2007 € -78.122.864,27 (Vorjahr: € -58.116.129,91) und hat sich gegenüber dem Vorjahr um € 20.006.734,36 bzw. 34,43 % verändert.

12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit

56 Entwicklung des Ergebnisses der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit:

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit beträgt im Geschäftsjahr 2007 € -90.210.258,77 (Vorjahr: € -75.217.312,92) und hat sich gegenüber dem Vorjahr um € 14.992.945,85 bzw. 19,93 % verändert.

13. Jahresfehlbetrag

57 Entwicklung des Jahresüberschusses:

Der Jahresfehlbetrag beträgt im Geschäftsjahr 2007 € -90.210.258,77 (Vorjahr: € -75.217.312,92) und hat sich somit gegenüber dem Vorjahr um € 14.992.945,85 bzw. 19,93 % verändert.

14. Jahresverlust

58 Entwicklung des Jahresgewinnes:

Der Jahresverlust beträgt im Geschäftsjahr 2007 € -90.210.258,77 (Vorjahr: € -75.217.312,92) und hat sich somit gegenüber dem Vorjahr um € 14.992.945,85 bzw. 19,93 % verändert.

7. Rechnungswesen

7.1. 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. das Geschäftspartnerservice und die Mieterbetreuung (Einsichtnahme in die Hausabrechnung)
10. 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.).

7.2. 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.

7.3. 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.

7.3.1. 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.

7.3.2. 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.

7.3.3. Finanzschuldenrückzahlungsplan

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

7.3.4. 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.

7.4. Jahresabschluss

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

7.5. 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 vorzuerfassen und spätestens am nächsten Arbeitstag an Wiener Wohnen weiterzuleiten.

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

7.6. 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.

7.7. EDV-System

Im Jahr 2006 hat die Unternehmung Stadt Wien – Wiener Wohnen zusammen mit der BA 11 fünf das Rechnungswesen betreffende Bereiche auf die neue Software SAP umgestellt:

Die Inbetriebnahme der einzelnen Module erfolgte zu folgenden Zeitpunkten:

- am 1.1.2006 SAP - FI/CO (Finanzbuchhaltung und Controlling),
- Feb. 2006 SAP – PS (Projektsystem),
- Juli 2006 SAP – PM (Technische Gebäudeinstandhaltung),
- Okt. 2006 SAP – RE-FX (Mietenverrechnung) und
 SAP – PSCD (Massendebitorenbuchhaltung).

Das bisher verwendete - von der MA 6 entwickelte - Rechnungswesenprogramm, welches auf UNIX-Rechnern läuft und auf einer ORACLE-Datenbank basiert, wird derzeit noch weiterhin für den ausgehenden Zahlungsverkehr mittels Schnittstelle genützt.

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

8. Ergebnis der Prüfung

Zusammenfassend halten wir fest, dass es sich bei der Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2007 der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen um eine freiwillige Abschlussprüfung handelt.

59 Rechnungswesen

Bei unseren Beleg- und Systemprüfungen stellten wir die Einhaltung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung fest.

60 Jahresabschluss

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung sowie die Bewertung der einzelnen Vermögensgegenstände und Schulden erfolgten unter Beachtung der unternehmensrechtlichen Bestimmungen. Erkennbaren Risiken wurde ausreichend Rechnung getragen. Der von der Unternehmung erstellte Anhang enthält alle im UGB geforderten Angaben.

61 Lagebericht

Der Lagebericht enthält die in § 243 UGB geforderten Angaben; er steht im Einklang mit dem Jahresabschluss. Die Angaben im Lagebericht vermitteln ein möglichst getreues Bild der Lage der Unternehmung. Berichtspflichtige Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Ende des Geschäftsjahres sind uns nicht zur Kenntnis gelangt.

62 Aufklärungen und Nachweise

Der gesetzliche Vertreter erteilte die von uns verlangten Aufklärungen und Nachweise in ausreichendem Umfang.

63 Berichterstattung gemäß § 273 UGB

Bei Wahrnehmung unserer Aufgaben als Abschlussprüfer haben wir keine Tatsachen festgestellt, die den Bestand der geprüften Unternehmung gefährden oder ihre Entwicklung wesentlich beeinträchtigen können oder die schwerwiegende Verstöße des gesetzlichen Vertreters gegen Gesetz oder Statut erkennen lassen.

9. Bestätigungsvermerk**Uneingeschränkter Bestätigungsvermerk**

"Wir haben den Jahresabschluss der **Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen, Wien**, für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner 2007 bis 31. Dezember 2007 unter Einbeziehung der Buchführung geprüft. Die Buchführung, die Aufstellung und der Inhalt dieses Jahresabschlusses sowie des Lageberichtes in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung des gesetzlichen Vertreters der Unternehmung. Unsere Verantwortung besteht in der Abgabe eines Prüfungsurteils zu diesem Jahresabschluss auf der Grundlage unserer Prüfung. Unsere Verantwortlichkeit und Haftung für nachgewiesene Vermögensschäden aufgrund einer grob fahrlässigen Pflichtverletzung bei der Prüfung wird analog zu § 275 Abs 2 in Verbindung mit § 906 Abs 6 UGB (Haftungsregelung bei der Abschlussprüfung einer kleinen oder mittelgroßen Gesellschaft) mit 2 Millionen Euro begrenzt. Unsere Haftung für leichte Fahrlässigkeit ist in Übereinstimmung mit den Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhandberufe, die diesem Auftrag zugrunde liegen, ausgeschlossen. Die mit dem Auftraggeber vereinbarte und hier offengelegte Beschränkung unserer Haftung gilt auch gegenüber jedem Dritten, der im Vertrauen auf unseren Bestätigungsvermerk über die von uns durchgeführte freiwillige Abschlussprüfung Handlungen setzt oder unterlässt.

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. 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 vom gesetzlichen Vertreter 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 sowie den ergänzenden Bestimmungen im Statut und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage des Unternehmens zum 31. Dezember 2007 sowie der Ertragslage des Unternehmens für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner 2007 bis 31. Dezember 2007 in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung."

Wien, am 30.04.2008

CONSULTATIO
Wirtschaftsprüfung GmbH & Co KEG

CONSULTATIO
Wirtschaftsprüfung GmbH & Co KEG

Mag. Karin KOZLIK
Wirtschaftsprüfer und Steuerberater

Dr. Andreas KAUBA
Steuerberater

Die Veröffentlichung oder Weitergabe des Jahresabschlusses in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form bedarf unserer Genehmigung sofern hierbei unser Bestätigungsvermerk zitiert oder auf unsere Prüfung hingewiesen wird.

BILANZ

zum 31.12.2007

Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen

Aktiva	31.12.2007 €	31.12.2007 €	31.12.2006 €	Passiva	31.12.2007 €	31.12.2007 €	31.12.2006 €
A. Anlagevermögen				A. Eigenkapital			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				I. Kapitalrücklagen			
1. Software		4.900.475,99	6.348.335,34	1. gebundene		6.597.532.374,26	6.589.526.774,21
II. Sachanlagen				II. Bilanzverlust		-395.482.836,35	-305.272.577,58
1. Grundstücke und Bauten	8.802.816.889,86		8.741.153.276,48	<i>davon Verlustvortrag</i>		-305.272.577,58	-230.055.264,66
2. Maschinen	4.129.213,67		4.463.909,43			6.202.049.537,91	6.284.254.196,63
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.197.926,29		2.824.852,08	B. Investitionszuschüsse		264.390.817,00	256.784.740,60
4. Anlagen in Bau	112.387.921,26		137.082.434,98	C. Rückstellungen			
		8.921.531.951,08	8.885.524.472,97	1. Rückstellungen für Abfertigungen	8.475.405,26		7.641.948,67
III. Finanzanlagen				2. Rückstellungen für Pensionen	61.681.217,00		56.843.695,00
1. Beteiligungen		1.844.820,00	1.844.820,00	3. sonstige Rückstellungen	4.532.029,68		4.384.548,92
		8.928.277.247,07	8.893.717.628,31			74.688.651,94	68.870.192,59
B. Umlaufvermögen				D. Verbindlichkeiten			
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.007.745.813,95		1.740.369.607,73
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	20.742.170,35		25.156.984,06	2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	122.028.035,62		163.005.031,65
2. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	271.722.780,39		289.311.806,31	3. sonstige Verbindlichkeiten	463.634.551,19		539.727.777,00
		292.464.950,74	314.468.790,37	<i>davon aus Steuern</i>	993.354,07		1.017.133,14
II. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		124.105.820,76	52.333.926,38	<i>davon im Rahmen der sozialen Sicherheit</i>	1.541.776,15		1.553.268,69
		416.570.771,50	366.802.716,75			2.593.408.400,76	2.443.102.416,38
C. Rechnungsabgrenzungsposten		141.085,75	421.527,78	E. Rechnungsabgrenzungsposten		210.451.696,71	207.930.326,64
Summe Aktiva		9.344.989.104,32	9.260.941.872,84	Summe Passiva		9.344.989.104,32	9.260.941.872,84

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen

zum 31.12.2007

	2007 €	2007 €	2006 €
1. Umsatzerlöse		751.786.083,48	777.870.540,72
2. sonstige betriebliche Erträge			
a) Erträge aus dem Abgang von Anlagevermögen	23.701,16		0,00
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	0,00		7.992,39
c) übrige	87.841.533,28		75.857.655,33
		87.865.234,44	75.865.647,72
3. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen			
a) Aufwendungen für bezogene Leistungen		559.521.448,97	566.422.318,30
4. Personalaufwand			
a) Löhne	66.713.677,50		67.053.819,87
b) Gehälter	25.870.012,95		25.564.043,03
c) Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen	2.932.976,37		3.436.658,73
d) Aufwendungen für Altersversorgung	10.123.069,85		15.433.512,48
e) Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	19.687.871,80		20.098.147,56
		125.327.608,47	131.586.181,67
5. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		126.668.838,42	127.767.087,59
6. sonstige betriebliche Aufwendungen			
a) Steuern, soweit sie nicht unter Steuern vom Einkommen und vom Ertrag fallen	56.264,48		120.740,44
b) übrige	40.164.552,08		44.941.043,45
		40.220.816,56	45.061.783,89
7. Zwischensumme aus Z 1 bis 6 (Betriebserfolg)		-12.087.394,50	-17.101.183,01
8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		7.259.782,53	4.690.080,28
9. Erträge aus dem Abgang und der Zuschreibung zu Finanzanlagen und Wertpapieren des Umlaufvermögens		0,00	24.819,00
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		85.382.646,80	62.831.029,19
11. Zwischensumme aus Z 8 bis 10 (Finanzerfolg)		-78.122.864,27	-58.116.129,91
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		-90.210.258,77	-75.217.312,92

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen

zum 31.12.2007

	2007 €	2007 €	2006 €
13. Jahresfehlbetrag		-90.210.258,77	-75.217.312,92
14. Jahresverlust		-90.210.258,77	-75.217.312,92
15. Verlustvortrag aus dem Vorjahr		-305.272.577,58	-230.055.264,66
16. Bilanzverlust		-395.482.836,35	-305.272.577,58

ANLAGENSPIEGEL

zum 31.12.2007

Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen

	Entwicklung zu Anschaffungs- und Herstellungskosten				Stand 31.12.2007 €	Entwicklung der Abschreibungen				Stand 31.12.2007 €	Buchwerte	
	Stand 1.1.2007 €	Zugang €	Umbuchung €	Abgang €		Stand 1.1.2007 €	Zugang €	Abgang €	Zuschreibung €		Stand 31.12.2006 €	Stand 31.12.2007 €
A. Anlagevermögen												
I. Immaterielle Vermögensgegenstände												
1. Software												
Softwarerechte	8.187.583,55	987.980,86	0,00	0,00	9.175.564,41	1.839.248,21	2.435.840,21	0,00	0,00	4.275.088,42	6.348.335,34	4.900.475,99
II. Sachanlagen												
1. Grundstücke und Bauten												
Bebaute Grundstücke	5.933.873.107,94	193.558,32	0,00	71.786,23	5.933.994.880,03	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.933.873.107,94	5.933.994.880,03
Gebäude	3.588.454.548,40	86.206.917,70	95.575.176,73	0,00	3.770.236.642,83	781.894.320,09	120.153.893,70	0,00	0,00	902.048.213,79	2.806.560.228,31	2.868.188.429,04
Bürogebäude fremde Grundstücke	767.261,63	0,00	0,00	0,00	767.261,63	115.089,24	76.726,16	0,00	0,00	191.815,40	652.172,39	575.446,23
Sonstige Grundstückseinrichtungen	353.985,90	0,00	0,00	0,00	353.985,90	286.218,06	9.633,28	0,00	0,00	295.851,34	67.767,84	58.134,56
	9.523.448.903,87	86.400.476,02	95.575.176,73	71.786,23	9.705.352.770,39	782.295.627,39	120.240.253,14	0,00	0,00	902.535.880,53	8.741.153.276,48	8.802.816.889,86
2. Maschinen												
Arbeitsmaschinen	18.037.362,04	2.311.506,80	0,00	1.305.693,48	19.043.175,36	14.897.288,11	2.663.309,31	1.305.693,48	0,00	16.254.903,94	3.140.073,93	2.788.271,42
Spielplätze	2.487.253,64	146.315,42	0,00	0,00	2.633.569,06	1.288.698,72	216.814,36	0,00	0,00	1.505.513,08	1.198.554,92	1.128.055,98
Lüftung für Waschküchen	690.938,29	149.424,88	0,00	0,00	840.363,17	565.657,71	61.819,19	0,00	0,00	627.476,90	125.280,58	212.886,27
	21.215.553,97	2.607.247,10	0,00	1.305.693,48	22.517.107,59	16.751.644,54	2.941.942,86	1.305.693,48	0,00	18.387.893,92	4.463.909,43	4.129.213,67
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung												
Büroeinrichtung	5.083.971,44	30.567,34	0,00	0,00	5.114.538,78	2.940.936,85	495.276,96	0,00	0,00	3.436.213,81	2.143.034,59	1.678.324,97
EDV- und Büromaschinen	2.360.664,83	390.839,76	0,00	256.825,21	2.494.679,38	1.684.873,93	553.148,81	256.825,21	0,00	1.981.197,53	675.790,90	513.481,85
Werkzeuge	259.448,97	2.469,32	0,00	0,00	261.918,29	255.214,04	2.187,84	0,00	0,00	257.401,88	4.234,93	4.516,41
Büroeinrichtung HB-BR	1.885,96	0,00	0,00	0,00	1.885,96	94,30	188,60	0,00	0,00	282,90	1.791,66	1.603,06
Fahrzeuge	0,07	0,00	0,00	0,00	0,07	0,07	0,00	0,00	0,00	0,07	0,00	0,00
	7.705.971,27	423.876,42	0,00	256.825,21	7.873.022,48	4.881.119,19	1.050.802,21	256.825,21	0,00	5.675.096,19	2.824.852,08	2.197.926,29
4. Anlagen in Bau	137.082.434,98	70.880.663,01	-95.575.176,73	0,00	112.387.921,26	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	137.082.434,98	112.387.921,26
	9.689.452.864,09	160.312.262,5	0,00	1.634.304,92	9.848.130.821,72	803.928.391,12	124.232.998,2	1.562.518,69	0,00	926.598.870,6	8.885.524.472,97	8.921.531.951,08
III. Finanzanlagen												
1. Beteiligungen												
Anteil WW Hausbetreuung GmbH	1.235.000,00	0,00	0,00	0,00	1.235.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.235.000,00	1.235.000,00
Anteil WW Kundenservice GmbH	585.000,00	0,00	0,00	0,00	585.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	585.000,00	585.000,00
Anteil GSD	24.820,00	0,00	0,00	0,00	24.820,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	24.820,00	24.820,00
	1.844.820,00	0,00	0,00	0,00	1.844.820,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.844.820,00	1.844.820,00
SUMME ANLAGENSPIEGEL	9.699.485.267,64	161.300.243,4	0,00	1.634.304,92	9.859.151.206,13	805.767.639,33	126.668.838,4	1.562.518,69	0,00	930.873.959,0	8.893.717.628,31	8.928.277.247,07

ANHANG

I. ALLGEMEINE ANGABEN

Der vorliegende Jahresabschluss zum 31. Dezember 2007 wurde unter Beachtung der Vorschriften des Unternehmensgesetzbuches (UGB) in der geltenden Fassung 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 UGB unter Berücksichtigung der Sondervorschriften für Kapitalgesellschaften der §§ 222 bis 239 UGB 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

Unter den immateriellen Vermögensgegenständen werden die Softwarerechte ausgewiesen. Im Wesentlichen wurden hierbei die Anschaffungskosten für SAP aktiviert. Als Anschaffungskosten werden die externen Projektkosten und Lizenzen verstanden.

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

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

Zugänge beim Sachanlagevermögen wurden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt. Als Zugänge gelten insbesondere großvolumige und durchgreifende Sanierungen, der Neubau von Dachgeschosswohnungen, die Errichtung von Aufzügen und der Verbesserungsanteil bei der Standardanhebung von Leerwohnungen. Die Standardanhebung erfolgt durch den Einbau von Bad und Heizung. Anlagenzugänge wurden von uns im Jahr 2007 mit Datum der Inbetriebnahme aktiviert. Als Datum der Inbetriebnahme gilt bei Sanierungsprojekten das Bauende.

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 %). Beide Gesellschaften werden in den Finanzanlagen unter „Beteiligungen“ ausgewiesen.



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

Dieser Gesellschaft wurde im Jahr 2005 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.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear unter Zugrundelegung der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer und betragen für:

- Software	25 %
- Wohnhausanlagen	1,5%
- Sanierungs- und Verbesserungsmaßnahmen an Wohnhausanlagen	3,3%
- Bürogebäude auf fremden Grund	10%
- Technische Anlagen und Maschinen	20%
- Werkzeuge	25%
- EDV- und Büromaschinen	25%
- Büroeinrichtung	10%

Zuschüsse folgen der Nutzungsdauer des Wirtschaftsgutes, für das diese gewährt wurden.



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 2007 insgesamt € 18.311.341,03 (€ 14.775.846,71 im Jahr 2006), entsprechend den Angaben der Rechts- und der Controllingabteilung über die Einbringlichkeit der Forderungen. Die Erhöhung der Wertberichtigung betrug somit im Abschlussjahr € 3.535.494,32. Die Erhöhung der Wertberichtigung resultiert großteils aus der allgemeinen Zunahme der Forderungen gegenüber Mietern.

Die Position Forderungen gegen verbundene Unternehmen (im Jahr 2006 in Höhe von € 7.836,26) wurde im Abschlussjahr unter die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegliedert. Diese Position beinhaltet Mietverrechnungen gegenüber den Magistratsabteilungen der Stadt Wien. Durch die Umgliederung ist der im Jahresabschluss ausgewiesene Vorjahresbetrag nicht mit dem im vorjährigen Jahresabschluss angeführten Betrag vergleichbar.

b) Unter den **sonstigen Forderungen** werden im Berichtsjahr „**gewährte Zuschüsse vom Land Wien**“ in Höhe von € 228.265.891,74 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 un versteuerten Rücklagen ausgewiesen. Dieser Passivposten wird analog zur Abschreibung der Wirtschaftsgüter, für die der Zuschuss gewährt wurde, aufgelöst.

Die Position Stadt Wien – Umsatzsteuerverrechnung betrifft die Verrechnung der Vorsteuer, die durch die Stadt Wien für Wiener Wohnen angemeldet und jährlich verrechnet wird.

Außerdem werden in den sonstigen Forderungen noch nicht geleistete Finanzierungskostenbeiträge der Mieter in Höhe von € 1.305.401,31 ausgewiesen. Dies betrifft Finanzierungskostenbeiträge, die von den Mietern in Raten gezahlt werden.

II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten

Der Kassenbestand in Höhe von € 109.893,53 setzt sich aus den Kassenbeständen der Kundendienstzentren und der Fremdverwalter zusammen.

Bei dem Guthaben bei Kreditinstituten in Höhe von € 123.995.927,23 handelt es sich um den Stand unserer Geschäftskonten bei der Bank Austria-Creditanstalt und bei der Raiffeisenlandesbank Wien, die Girokonten der Fremdverwalter und um schwebende Geldbewegungen Bank.

C. Rechnungsabgrenzungsposten

Die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von € 141.085,75 enthalten Vorauszahlungen für EDV-Wartung in Höhe von € 104.465,88 , Mietzinsvorauszahlungen in Höhe von € 22.391,56 sowie andere Vorauszahlungen für Leistungen.



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 € 305.272.577,58 stammt aus den Jahren 2000 bis 2006.

B. Investitionszuschüsse aus öffentlichen Mitteln

Unter dieser Position sind Zuschüsse erfasst, die für Investitionen gewährt wurden. Die Zuschüsse werden analog zu den Abschreibungen des jeweiligen Anlagegutes, für die die Zuschüsse gewährt wurden, aufgelöst.

C. Rückstellungen

I. Rückstellungen für Abfertigungen

Stand 1.1.2007	Zuführung	Verwendung/ Auflösung	Stand 31.12.2007
€	€	€	€
7.641.948,67	1.371.157,46	537.700,87	8.475.405,26

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 2.500) 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 2007 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 € 11.198.818,--, die Verwendung/Auflösung beträgt € 6.361.296,--. Die Rückstellung für Pensionen beträgt zum 31.12.2007 € 61.681.217,00,--.

III. Sonstige Rückstellungen

Für die Abschlussprüfung wurde eine Rückstellung in Höhe von € 105.000,-- dotiert. Urlaubsrückstellungen wurden für Beamte, Vertragsbedienstete und Hausbesorger gebildet, Jubiläumsgeldrückstellungen nur für Beamte und Vertragsbedienstete, da Hausbesorger keinen Anspruch auf Jubiläumsgeld haben. Außerdem wurde eine Rückstellung für offene Prozesse in Höhe von € 430.479,44 gebildet. Insgesamt betragen diese Rückstellungen € 4.532.029,68.

D. Verbindlichkeiten

I. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Unter dieser Bilanzposition sind Verbindlichkeiten gegenüber der Bank Austria – Creditanstalt, der BAWAG, der Hypo Alpe-Adria-Bank AG, der EIB European Investment Bank, der Erste Bank der österreichischen Sparkassen AG, der Raiffeisenlandesbank Niederösterreich-Wien AG, und der PSK AG zusammengefasst. Insgesamt betragen die Bankdarlehen zum 31.12.2007 € 2.007.745.813,95.

II. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von € 122.028.035,62 sind kurzfristig.



III. Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten setzen sich folgendermaßen zusammen:

Landesdarlehen	335.630.677,10
Darlehen von Versicherungen	69.095.440,25
Parkometerabgabedarlehen	19.722.920,39
Zinsenabgrenzung Darlehen	8.472.526,92
Nachforderung aus BK-Abrechnung Mieter	8.459.279,60
Nicht 2007 am Bankkonto durchgeführte Darlehenstilgungen	6.779.181,15
Nicht 2007 am Bankkonto durchgeführte Zahlungen	5.472.490,71
Hafrücklässe	4.577.241,22
Sonstige	1.854.711,39
Verbindlichkeiten Gebietskrankenkasse	1.541.776,15
Bundesdarlehen für den Wohnbau	1.034.952,24
Verbindlichkeiten Finanzamt	993.354,07
	<hr/>
	463.634.551,19
	<hr/> <hr/>

E. Rechnungsabgrenzungsposten

Für die Finanzierungsbeiträge bzw. Baukostenbeiträge der Mieter wurde eine passive Rechnungsabgrenzung gebildet. Diese Beiträge werden von den Mietern beim Bezug der Wohnungen eingehoben. Gemäß der „Verwohnung“ werden diese Beträge mit 2 % vermindert und gemäß den förderrechtlichen Bestimmungen valorisiert. Die Differenz wird jährlich ertragswirksam aufgelöst. Zum 31.12.2007 betragen die noch nicht verwohnten und valorisierten Baukostenbeiträge € 209.843.937,23.

Die Erhöhung der Finanzierungsbeiträge im Jahr 2007 resultiert aus einer neuen Interpretation der Berechnung der Finanzierungsbeiträge nach dem WWFSG 1989 durch die „Magistratsabteilung 50 – Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten“. Die durch die Neuberechnung entstandene Erhöhung der Finanzierungsbeiträge wurde im Abschlussjahr zu 100 % im Aufwand erfasst.

IV. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

1. Gesamtkostenverfahren

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt. Die Gliederung wurde unter der Zielsetzung des § 222 (2) UGB gestaltet. Im Vergleich zum Jahresabschluss 2006 kommt es dabei in manchen Positionen zu einer Umgruppierung, die auch bei den Vergleichswerten berücksichtigt wurde. Die Umgruppierung innerhalb der Gewinn- und Verlustrechnung betrifft im Wesentlichen die unter Kapitel 4. und 7. beschriebene Zuordnung zwischen Wohnhausanlagen und Verwaltung, die mit Einsatz von SAP möglich wurde.

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 Rückkauf von Wohnbauförderungsdarlehen durch das Land Wien. Nach den Bestimmungen des Wiener Wohnbauförderungsrechts wurde im Jahr 2007 (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 € 38.128.191,61 durchgeführt. Das Land Wien hat dafür einen Betrag in selber Höhe an Darlehensschuld erlassen. Insgesamt wurden somit Wohnbauförderungsdarlehen in Höhe von € 76.256.383,22 vorzeitig getilgt.



4. Aufwendungen bezogene Leistungen

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

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 und immaterielle Vermögensgegenstände

In den planmäßigen Abschreibungen in Höhe von € 126.668.838,42 sind auch geringwertige Vermögensgegenstände in Höhe von € 1.562.518,69 enthalten.

7. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Hier sind hauptsächlich die betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen, die zur Verwaltung der Wohnhausanlagen erforderlich sind.

8. Finanzerfolg

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

V. ZUSATZANGABEN

1. Geschäftsführung der Gesellschaft

Im Berichtsjahr waren tätig:

als Direktorin: Dr. Daniela STRASSL, MBA
 als Direktorinstallvertreter: DI Werner BÖHM (bis 31.8.2007)
 Dr. Sylvia Kessler (ab 1.9.2007)

2. Zahl der Arbeitnehmer

Im Berichtsjahr waren durchschnittlich 475 Beamte, 135 Vertragsbedienstete und 7 Lehrlinge beschäftigt. Außerdem waren im Durchschnitt 2.492 Hausbesorger beschäftigt.

VI. AUFGLIEDERUNGEN UND ERLÄUTERUNGEN ZU DEN POSTEN DES JAHRESABSCHLUSSES

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

	Bilanzwert am 31.12.2007	Restlaufzeit bis zu einem Jahr	Restlaufzeit über einem Jahr
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	20.742.170,35	20.742.170,35	0,00
Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	271.722.780,39	56.669.816,09	215.052.964,30
Summe	292.586.988,74	77.411.986,44	215.052.964,3

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

	Bilanzwert am 31.12.2007	Restlaufzeit bis zu einem Jahr	Restlaufzeit zwischen einem und fünf Jahren	Restlaufzeit über fünf Jahren
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.007.745.813,95	147.773.803,33	525.832.513,02	1.334.139.497,60
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	122.028.035,62	122.028.035,62	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	463.634.551,19	65.597.738,99	92.702.853,21	305.333.958,99
Summe	2.593.408.400,76	335.399.577,94	618.535.366,23	1.639.473.456,59

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

	Bilanzwert am 31.12.2007	Hypothekarische Besicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.007.745.813,95	2.147.089.558,66
Sonstige Verbindlichkeiten	463.634.551,19	763.499.790,74
Summe	2.470.781.020,39	2.910.589.349,40

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

Die Geschäftsführung

Dr. Daniela Strassl, MBA

Wien, im April 2008

Lagebericht

1.) Rahmenbedingungen

Im Jahr 2007 wurde das Sanierungsprogramm der Wohnhausanlagen sowie die Aufkategorisierung freiwerdender Leerwohnungen fortgesetzt.

2.) Geschäftsverlauf und Finanzen

Die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen konnte im Jahr 2007 Umsatzerlöse in Höhe von EUR 751,8 Mio. erzielen (Vergleichswert 2006: EUR 777,9 Mio.) und beendete das Wirtschaftsjahr mit einem Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit von EUR –90,2 Mio. (Vergleichswert 2006: EUR –75,2 Mio.).

Unter Berücksichtigung des Verlustvortrages ergibt sich ein Bilanzverlust von EUR 395,5 Mio. (Vergleichswert 2006: EUR 305,3 Mio.).

Wie schon in den Vorjahren wurde auch im Jahr 2007 die Begünstigung gemäß Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz (WWFSG 1989) bei vorzeitiger Tilgung in Anspruch genommen.

Im Jahr 2007 wurden daher öffentliche Wohnbaudarlehen in der Höhe von EUR 76,3 Mio. (Vergleich 2006: EUR 70,6 Mio.) vorzeitig getilgt. Dies erbrachte 2007 einen Ertrag in der Höhe von 50 % des noch aushaftenden Darlehensbetrages oder EUR 38,1 Mio. (Vergleich 2006: EUR 35,3 Mio.).

Die Bilanzsumme des Berichtsjahres betrug EUR 9.344,9 Mio. (Vergleich 2006: EUR 9.260,9 Mio.), der Eigenkapitalanteil 69,2 % (Vergleich 2006: 70,6 %).

Die finanzielle Lage des Unternehmens gestaltet sich insgesamt positiv.

An Finanzierungsdarlehen wurde im Jahr 2007 in Summe ein Betrag von EUR 415,0 Mio. aufgenommen.

3.) Personal

3.1.) Personalstand

Im Jahr 2007 blieb der Stand an Dienstposten gegenüber 2006 mit 629 Dienstposten unverändert.

3.2.) Schulungen

Nach Abschluss des umfassenden Schulungsprogramms 2006 im Zusammenhang mit der Einführung von SAP, konnte im Jahr 2007 wieder zum „Normalbetrieb“ zurückgekehrt werden.



Alle Schulungen zusammengefasst hat das Unternehmen im Jahr 2007 2.485 (Vergleich 2006: 5.735) Schulungstage bei insgesamt 295 (Vergleich 2006: 540) Veranstaltungen in die Aus- und Weiterbildung der Mitarbeiter investiert.

4.) Marketing, Öffentlichkeitsarbeit

Der „Wohnungsanzeiger“, der einen Überblick über Tauschinserte und andere Wohnungsangebote gibt, wurde vom Referat Marketing monatlich aktualisiert. Dieser Wohnungsanzeiger steht Wohnungssuchenden auch direkt über Internet zur Verfügung. Darüber hinaus können Interessierte über Internet Informationen zu Themen betreffend Geschäftslokale, Garagenplatzaufstellungen oder MietervertreterInnen-Veranstaltungen unbürokratisch abrufen. Auch Mitteilungen an Wiener Wohnen können online gesendet werden und Wohnwerber haben die Möglichkeit, sich über Internet für eine Wohnung vormerken lassen. Das Referat „Marketing“ hat weiters die Broschüren-Serie „Bausteine“ (über klassische Gemeinde-Wohnhausanlagen) um die „Großfeldsiedlung“ und den „Theodor-Körner-Hof“ ausgebaut und Broschüren zu Themen wie „Wohnungsrückgabe“ und „Wohnungsweitergabe“ aktualisiert.

Eine neue Hauswandzeitung wurde erstellt, um die Mieter zum Thema „MietervertreterInnen“ und „Mietermitbestimmung“ zu informieren. In unregelmäßigen Abständen wurden Inseratschaltungen in Bezirkszeitungen bzw. Wochenzeitschriften über die Serviceleistungen von Wiener Wohnen vorgenommen.

Wiener Wohnen war auch bei der „Wohnmesse 2007“ vertreten.

5.) EDV

2007 wurden folgende Projekte im EDV-Bereich umgesetzt:

- 1) Neuimplementierung der Applikation „Abfrage der Reihungsnummern im Web“;
- 2) Implementierung der Applikation „Wohnungsanmeldung im Web“ mit Anbindung an die Adressdatenbank der Magistratsabteilung 14 und Anbindung an das Zentrale Melderegister sowie automatischer Ausstellung eines Vormerkscheins.

6.) Vorausschau auf 2008

Das Programm zur Sanierung von Wohnhausanlagen wird 2008 fortgesetzt werden. Schwerpunkt wird dabei weiterhin neben der Modernisierung auch die thermisch energetische Verbesserung der Wohnhausanlagen sein. Die Möglichkeit, dass Förderungen in Anspruch genommen werden können (THEWOSAN-Förderung), unterstützt dabei dieses Vorhaben.

Das strategische Ziel, dass freiwerdende Wohnungen nach Möglichkeit im Standard anzuheben sind, wird auch 2008 weiter verfolgt werden.

Der Dienstpostenstand wird gegenüber 2007 unverändert bleiben.



Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhandberufe (AAB)

Festgestellt vom Arbeitskreis für Honorarfragen und Auftragsbedingungen bei der Kammer der Wirtschaftstreuhandberufe und zur Anwendung empfohlen vom Vorstand der Kammer der Wirtschaftstreuhandberufe mit Beschluss vom 8.3.2000, adaptiert vom Arbeitskreis für Honorarfragen und Auftragsbedingungen am 23.5.2002, am 21.10.2004 und am 18.12.2006 sowie 31.08.2007

Präambel

(1) Diese Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhandberufe gliedern sich in vier Teile: Der I. Teil betrifft Verträge, die als Werkverträge anzusehen sind, mit Ausnahme von Verträgen über die Führung der Bücher, die Vornahme der Personalsachbearbeitung und der Abgabenverrechnung; der II. Teil betrifft Werkverträge über die Führung der Bücher, die Vornahme der Personalsachbearbeitung und der Abgabenverrechnung; der III. Teil hat Verträge, die nicht Werkverträge darstellen und der IV. Teil hat Verbrauchergeschäfte zum Gegenstand.

(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 Wirtschaftstreuhandberufes 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 Auslegungsbefehl.

(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 berufsüblichen 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 und Kommunikation

(1) Bei Prüfungen und Gutachten ist, soweit nichts anderes vereinbart wurde, ein schriftlicher Bericht zu erstatten.

(2) Alle Auskünfte und Stellungnahmen vom Berufsberechtigten und seinen Mitarbeitern sind nur dann verbindlich, wenn sie schriftlich erfolgen oder schriftlich bestätigt werden. Als schriftliche Stellungnahmen gelten nur solche, bei denen eine firmenmäßige Unterfertigung erfolgt. Als schriftliche Stellungnahmen gelten keinesfalls Auskünfte auf elektronischem Wege, insbesondere auch nicht per E-Mail.

(3) Bei elektronischer Übermittlung von Informationen können Übertragungsfehler nicht ausgeschlossen werden. Der Berufsberechtigte und seine Mitarbeiter haften nicht für Schäden, die durch Übermittlungsfehler entstehen. Die elektronische Übermittlung (inkl. Internet/E-Mail) erfolgt ausschließlich auf Gefahr des Auftraggebers. Dem Auftraggeber ist es bewusst, dass bei Benutzung des Internets die Geheimhaltung nicht gesichert ist. Weiters sind Änderungen oder Ergänzungen zu Dokumenten, die übersandt werden, nur mit ausdrücklicher Zustimmung zulässig.

(4) Der Empfang und die Weiterleitung von Informationen an den Berufsberechtigten und seine Mitarbeiter sind bei Verwendung von Telefon – insbesondere in Verbindung von automatischen Anrufbeantwortungssystemen, Fax, E-Mail und anderen elektronischen Kommunikationsmittel – nicht immer sichergestellt. Aufträge und wichtige Informationen gelten daher dem Berufsberechtigten nur dann als zugegangen, wenn sie auch schriftlich zugegangen sind, es sei denn, es wird im Einzelfall der Empfang ausdrücklich bestätigt. Automatische Übermittlungs- und Lesebestätigungen gelten nicht als solche ausdrücklichen Empfangsbestätigungen. Dies gilt insbesondere für die Übermittlung von Bescheiden und anderen Informationen über Fristen. Kritische und wichtige Mitteilungen müssen daher per Post oder Kurier an den Berufsberechtigten gesandt werden. Die Übergabe von Schriftstücken an Mitarbeiter außerhalb der Kanzlei gilt nicht als Übergabe.

(5) Der Auftraggeber stimmt zu, dass er vom Berufsberechtigten wiederkehrend allgemeine steuerrechtliche und allgemeine wirtschaftsrechtliche Informationen elektronisch übermittelt bekommt. Es handelt sich dabei nicht um unerbetene Nachrichten gemäß § 107 TKG.

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 hiervon 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 beträgt die Ersatzpflicht des Berufsberechtigten höchstens das zehnfache der Mindestversicherungssumme der Berufshaftpflichtversicherung gemäß § 11 Wirtschaftstreuhänderberufsgesetz (WTBG) in der jeweils geltenden Fassung.

(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 ab Eintritt des (Primär)Schadens nach dem anspruchsbegründenden Ereignis gerichtlich geltend gemacht werden, sofern nicht in gesetzlichen Vorschriften zwingend andere Verjährungsfristen festgesetzt sind.

(4) Gilt für Tätigkeiten § 275 UGB kraft zwingenden Rechtes, so gelten die Haftungsnormen des § 275 UGB insoweit sie zwingenden Rechtes sind und zwar auch dann, wenn an der Durchführung des Auftrages mehrere Personen beteiligt gewesen oder mehrere zum Ersatz verpflichtete 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 hiervon 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 Zuorkommen 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 hiezu 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 – Dauerauftrag (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 berufsüblicher 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 hierdurch 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

(1) Sofern nicht ausdrücklich Unentgeltlichkeit, aber auch nichts Anderes vereinbart ist, wird gemäß § 1004 und § 1152 ABGB eine angemessenen Entlohnung geschuldet. Sofern nicht nachweislich eine andere Vereinbarung getroffen wurde sind Zahlungen des Auftraggebers immer auf die älteste Schuld anzurechnen. Der Honoraranspruch des Berufsberechtigten ergibt sich aus der zwischen ihm und seinem Auftraggeber getroffenen Vereinbarung.

(2) Das gute Einvernehmen zwischen den zur Ausübung eines Wirtschaftstreuhandberufes Berechtigten und ihren Auftraggebern wird vor allem durch möglichst klare Entgeltvereinbarungen bewirkt.

(3) Die kleinste verrechenbare Leistungseinheit beträgt eine viertel Stunde.

(4) Auch die Wegzeit wird üblicherweise im notwendigen Umfang verrechnet.

(5) Das Aktenstudium in der eigenen Kanzlei, das nach Art und Umfang zur Vorbereitung des Berufsberechtigten notwendig ist, kann gesondert verrechnet werden.

(6) Erweist sich durch nachträglich hervorgekommene besondere Umstände oder besondere Inanspruchnahme durch den Auftraggeber ein bereits vereinbartes Entgelt als unzureichend, so sind Nachverhandlungen mit dem Ziel, ein angemessenes Entgelt nachträglich zu vereinbaren, üblich. Dies ist auch bei unzureichenden Pauschalhonoraren üblich.

(7) Die Berufsberechtigten verrechnen die Nebenkosten und die Umsatzsteuer zusätzlich.

(8) Zu den Nebenkosten zählen auch belegte oder pauschalierte Barauslagen, Reisespesen (bei Bahnfahrten 1. Klasse, gegebenenfalls Schlafwagen), Diäten, Kilometergeld, Fotokopierkosten und ähnliche Nebenkosten.

(9) Bei besonderen Haftpflichtversicherungserfordernissen zählen die betreffenden Ver-sicherungsprämien zu den Nebenkosten.

(10) Weiters sind als Nebenkosten auch Personal- und Sachaufwendungen für die Erstellung von Berichten, Gutachten u.ä. anzusehen.

(11) Für die Ausführung eines Auftrages, dessen gemeinschaftliche Erledigung mehreren Berufsberechtigten übertragen worden ist, wird von jedem das seiner Tätigkeit entsprechende Entgelt verrechnet.

(12) Entgelte und Entgeltvorschüsse sind mangels anderer Vereinbarungen sofort nach deren schriftlicher Geltendmachung fällig. Für Entgeltzahlungen, die später als 14 Tage nach Fälligkeit geleistet werden, können Verzugszinsen verrechnet werden. Bei beiderseitigen Unternehmengeschäften gelten Verzugszinsen in der Höhe von 8 % über dem Basiszinssatz als vereinbart (siehe § 352 UGB).

(13) Die Verjährung richtet sich nach § 1486 ABGB und beginnt mit Ende der Leistung bzw. mit späterer, in angemessener Frist erfolgter Rechnungslegung zu laufen.

(14) Gegen Rechnungen kann innerhalb von 4 Wochen ab Rechnungsdatum schriftlich beim Berufsberechtigten Einspruch erhoben werden. Andernfalls gilt die Rechnung als anerkannt. Die Aufnahme einer Rechnung in die Bücher gilt jedenfalls als Anerkenntnis.

14. Sonstiges

(1) Der Berufsberechtigte hat neben der angemessenen Gebühren- oder Honorarforderung Anspruch auf Ersatz seiner Auslagen. Er kann entsprechende Vorschüsse verlangen und seine (fortgesetzte)-Tätigkeit von der Zahlung dieser Vorschüsse abhängig machen. Er kann auch die Auslieferung des Leistungsergebnisses von der vollen Befriedigung seiner Ansprüche abhängig machen. Auf das gesetzliche Zurückbehaltungsrecht (§ 471 ABGB, § 369 UGB) wird in diesem Zusammenhang verwiesen. Wird das Zurückbehaltungsrecht zu Unrecht ausgeübt, haftet der Berufsberechtigte nur bei krass grober Fahrlässigkeit bis zur Höhe seiner noch offenen Forderung. Bei Dauerverträgen darf die Erbringung weiterer Leistungen bis zur Bezahlung früherer Leistungen verweigert werden. Bei Erbringung von Teilleistungen und offener 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 und 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 UGB) 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.

17. Ergänzende Bestimmungen für die Erstellung von Jahres- und anderen Abschlüssen, für Beratungstätigkeit und andere im Rahmen eines Werkvertrages zu erbringende Tätigkeiten

(1) Der Berufsberechtigte ist berechtigt, bei obgenannten Tätigkeiten die Angaben des Auftraggebers, insbesondere Zahlenangaben, als richtig anzunehmen. Er hat jedoch den Auftraggeber auf von ihm festgestellte Unrichtigkeiten hinzuweisen. Der Auftraggeber hat dem Berufsberechtigten alle für die Wahrung von Fristen wesentlichen Unterlagen, insbesondere Steuerbescheide, so rechtzeitig vorzulegen, dass dem Berufsberechtigten eine angemessene Bearbeitungszeit, mindestens jedoch eine Woche, zur Verfügung steht.

(2) Mangels einer anderweitigen schriftlichen Vereinbarung umfasst die Beratungstätigkeit folgende Tätigkeiten:

- Ausarbeitung der Jahressteuererklärungen für die Einkommen- oder Körperschaftsteuer und zwar auf Grund der vom Auftraggeber vorzulegenden oder vom Auftragnehmer erstellten Jahresabschlüsse und sonstiger, für die Besteuerung erforderlichen Aufstellungen und Nachweise.
- Prüfung der Bescheide zu den unter a) genannten Erklärungen.
- Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden.
- Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.
- Mitwirkung im Rechtsmittelverfahren hinsichtlich der unter a) genannten Steuern. Erhält der Berufsberechtigte für die laufende Steuerberatung ein Pauschalhonorar, so sind mangels anderweitiger schriftlicher Vereinbarungen die unter d) und e) genannten Tätigkeiten gesondert zu honorieren.

(3) Die Bearbeitung besonderer Einzelfragen der Einkommensteuer, Körperschaftsteuer und Einheitsbewertung sowie aller Fragen der Umsatzsteuer, Lohnsteuer und sonstiger Steuern und Abgaben erfolgt nur auf Grund eines besonderen Auftrages. Dies gilt auch für

- die Bearbeitung einmalig anfallender Steuerangelegenheiten, z.B. auf dem Gebiet der Erbschaftsteuer, Kapitalverkehrsteuer, Grunderwerbsteuer,
- die Verteidigung und die Beiziehung zu dieser im Finanzstrafverfahren,
- die beratende und gutachtliche Tätigkeit im Zusammenhang mit Gründung, Umwandlung, Verschmelzung, Kapitalerhöhung und -herabsetzung, Sanierung, Eintritt und Ausscheiden eines Gesellschafters, Betriebsveräußerungen, Liquidation, betriebswirtschaftliche Beratung und andere Tätigkeiten gemäß §§ 3 bis 5 WTBG,
- die Verfassung der Eingaben zum Firmenbuch im Zusammenhang mit Jahresabschlüssen einschließlich der erforderlichen Evidenzführungen.

(4) Soweit die Ausarbeitung der Umsatzsteuerjahreserklärung zum übernommenen Auftrag zählt, gehört dazu nicht die Überprüfung etwaiger besonderer buchmäßiger Voraussetzungen sowie die Prüfung, ob alle in Betracht kommenden umsatzsteuerrechtlichen Begünstigungen wahrgenommen worden sind, es sei denn, hierüber besteht eine nachweisliche Beauftragung.

(5) Vorstehende Absätze gelten nicht bei Sachverständigentätigkeit.

II. TEIL**18. Geltungsbereich**

Die Auftragsbedingungen des II. Teiles gelten für Werkverträge über die Führung der Bücher, die Vornahme der Personalsachbearbeitung und die Abgabenverrechnung.

19. Umfang und Ausführung des Auftrages

(1) Auf die Absätze 3 und 4 der Präambel wird verwiesen.

(2) Der Berufsberechtigte ist berechtigt, die ihm erteilten Auskünfte und übergebenen Unterlagen des Auftraggebers, insbesondere Zahlenangaben, als richtig und vollständig anzusehen und der Buchführung zu Grunde zu legen. Der Berufsberechtigte ist ohne gesonderten schriftlichen Auftrag nicht verpflichtet, Unrichtigkeiten fest zu stellen. Stellt er allerdings Unrichtigkeiten fest, so hat er dies dem Auftraggeber bekannt zu geben.

(3) Falls für die im Punkt 18 genannten Tätigkeiten ein Pauschalhonorar vereinbart ist, so sind mangels anderweitiger schriftlicher Vereinbarung die Vertretungstätigkeit im Zusammenhang mit abgaben- und beitragsrechtlichen Prüfungen aller Art einschließlich der Abschluss von Vergleichen über Abgabenbemessungs- oder Beitragsgrundlagen, Berichterstattung, Rechtsmittelerhebung uä. gesondert zu honorieren.

(4) Die Bearbeitung besonderer Einzelfragen im Zusammenhang mit den im Punkt 18 genannten Tätigkeiten, insbesondere Feststellungen über das prinzipielle Vorliegen einer Pflichtversicherung, erfolgt nur aufgrund eines besonderen Auftrages und ist nach dem I. oder III. Teil der vorliegenden Auftragsbedingungen zu beurteilen.

(5) Ein vom Berufsberechtigten bei einer Behörde (z.B. Finanzamt, Sozialversicherungsträger) elektronisch eingereichtes Anbringen ist als nicht von ihm beziehungsweise vom übermittelnden Bevollmächtigten unterschrieben anzusehen.

20. Mitwirkungspflicht des Auftraggebers

Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, dass dem Berufsberechtigten auch ohne dessen besondere Aufforderung alle für die Führung der Bücher, die Vornahme der Personalsachbearbeitung und die Abgabenverrechnung notwendigen Auskünfte und Unterlagen zum vereinbarten Termin zur Verfügung stehen.

21. Kündigung

(1) Soweit nicht etwas Anderes schriftlich vereinbart ist, kann der Vertrag ohne Angabe von Gründen von jedem der Vertragspartner unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zum Ende eines Kalendermonats gekündigt werden.

(2) Kommt der Auftraggeber seiner Verpflichtung gemäß Punkt 20 wiederholt nicht nach, berechtigt dies den Berufsberechtigten zu sofortiger fristloser Kündigung des Vertrages.

(3) Kommt der Berufsberechtigte mit der Leistungserstellung aus Gründen in Verzug, die er allein zu vertreten hat, so berechtigt dies den Auftraggeber zu sofortiger fristloser Kündigung des Vertrages.

(4) Im Falle der Kündigung des Auftragsverhältnisses zählen nur jene Werke zum Auftragsstand, an denen der Auftragnehmer bereits arbeitet oder die überwiegend in der Kündigungsfrist fertig gestellt werden können und die er binnen eines Monats nach der Kündigung bekannt gibt.

22. Honorar und Honoraranspruch

(1) Sofern nichts Anderes schriftlich vereinbart ist, gilt das Honorar als jeweils für ein Auftragsjahr vereinbart.

(2) Bei Vertragsauflösung gemäß Punkt 21 Abs 2 behält der Berufsberechtigte den vollen Honoraranspruch für drei Monate. Dies gilt auch bei Nichteinhaltung der Kündigungsfrist durch den Auftraggeber.

(3) Bei Vertragsauflösung gemäß Punkt 21 Abs 3 hat der Berufsberechtigte nur Anspruch auf Honorar für seine bisherigen Leistungen, sofern sie für den Auftraggeber verwertbar sind.

(4) Ist kein Pauschalhonorar vereinbart, richtet sich die Höhe des Honorars gemäß Abs 2 nach dem Monatsdurchschnitt des laufenden Auftragsjahres bis zur Vertragsauflösung.

(5) Sofern nicht ausdrücklich Unentgeltlichkeit aber auch nichts Anderes vereinbart ist, wird gemäß § 1004 und § 1152 ABGB eine angemessene Entlohnung geschuldet. Sofern nicht nachweislich eine andere Vereinbarung getroffen wurde, sind Zahlungen des Auftraggebers immer auf die älteste Schuld anzurechnen. Der Honoraranspruch des Berufsberechtigten ergibt sich aus der zwischen ihm und seinem Auftraggeber getroffenen Vereinbarung. Im Übrigen gelten die unter Punkt 13. (Honorar) normierten Grundsätze.

23. Sonstiges

Im Übrigen gelten Punkt 1 Abs 2, Punkt 4, Punkt 6, Punkt 7, Punkt 8, Punkt 9, Punkt 14 und Punkt 15 des I. Teiles der Auftragsbedingungen sinngemäß.

III. TEIL

24. Geltungsbereich

(1) Die Auftragsbedingungen des III. Teiles gelten für alle in den vorhergehenden Teilen nicht erwähnten Verträge, die nicht als Werkverträge anzusehen sind und nicht mit in den vorhergehenden Teilen erwähnten Verträgen in Zusammenhang stehen.

(2) Insbesondere gilt der III. Teil der Auftragsbedingungen für Verträge über einmalige Teilnahme an Verhandlungen, für Tätigkeiten als Organ im Insolvenzverfahren, für Verträge über einmaliges Einschreiten und über Bearbeitung der in Punkt 17 Abs 3 erwähnten Einzelfragen ohne Vorliegen eines Dauervertrages.

25. Umfang und Ausführung des Auftrages

(1) Auf die Absätze 3 und 4 der Präambel wird verwiesen.

(2) Der Berufsberechtigte ist berechtigt und verpflichtet, die ihm erteilten Auskünfte und übergebenen Unterlagen des Auftraggebers, insbesondere Zahlenangaben, als richtig und vollständig anzusehen. Er hat im Finanzstrafverfahren die Rechte des Auftraggebers zu wahren.

(3) Der Berufsberechtigte ist ohne gesonderten schriftlichen Auftrag nicht verpflichtet, Unrichtigkeiten fest zu stellen. Stellt er allerdings Unrichtigkeiten fest, so hat er dies dem Auftraggeber bekannt zu geben.

26. Mitwirkungspflicht des Auftraggebers

Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, dass dem Berufsberechtigten auch ohne dessen besondere Aufforderung alle notwendigen Auskünfte und Unterlagen rechtzeitig zur Verfügung stehen.

27. Kündigung

Soweit nicht etwas Anderes schriftlich vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist, können die Vertragspartner den Vertrag jederzeit mit sofortiger Wirkung kündigen (§ 1020 ABGB).

28. Honorar und Honoraranspruch

(1) Sofern nicht ausdrücklich Unentgeltlichkeit aber auch nichts Anderes vereinbart ist, wird gemäß § 1004 und § 1152 ABGB eine angemessenen Entlohnung geschuldet. Sofern nicht nachweislich eine andere Vereinbarung getroffen wurde, sind Zahlungen des Auftraggebers immer auf die älteste Schuld anzurechnen. Der Honoraranspruch des Berufsberechtigten ergibt sich aus der zwischen ihm und seinem Auftraggeber getroffenen Vereinbarung. Im Übrigen gelten die unter Punkt 13. (Honorar) normierten Grundsätze.

(2) Im Falle der Kündigung ist der Honoraranspruch nach den bereits erbrachten Leistungen, sofern sie für den Auftraggeber verwertbar sind, zu aliquotieren.

29. Sonstiges

Die Verweisungen des Punktes 23 auf Bestimmungen des I. Teiles der Auftragsbedingungen gelten sinngemäß.

IV. TEIL

30. Geltungsbereich

Die Auftragsbedingungen des IV. Teiles gelten ausschließlich für Verbrauchergeschäfte gemäß Konsumentenschutzgesetz (Bundesgesetz vom 8.3.1979/BGBI Nr.140 in der derzeit gültigen Fassung).

31. Ergänzende Bestimmungen

(1) Für Verträge zwischen Berufsberechtigten und Verbrauchern gelten die zwingenden Bestimmungen des Konsumentenschutzgesetzes.

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

(3) Anstelle der im Punkt 8 Abs 2 AAB normierten Begrenzung ist auch im Falle grober Fahrlässigkeit die Ersatzpflicht des Berufsberechtigten nicht begrenzt.

(4) Punkt 8 Abs 3 AAB (Geltendmachung der Schadenersatzansprüche innerhalb einer bestimmten Frist) gilt nicht.

(5) Rücktrittsrecht gemäß § 3 KSchG

Hat der Verbraucher seine Vertragserklärung nicht in den vom Berufsberechtigten dauernd benützten Kanzleiräumen abgegeben, so kann er von seinem Vertragsantrag oder vom Vertrag zurücktreten. Dieser Rücktritt kann bis zum Zustandekommen des Vertrages oder danach binnen einer Woche erklärt werden;

die Frist beginnt mit der Ausfolgung einer Urkunde, die zumindest den Namen und die Anschrift des Berufsberechtigten sowie eine Belehrung über das Rücktrittsrecht enthält, an den Verbraucher, frühestens jedoch mit dem Zustandekommen des Vertrages zu laufen.

Das Rücktrittsrecht steht dem Verbraucher nicht zu,

1. wenn er selbst die geschäftliche Verbindung mit dem Berufsberechtigten oder dessen Beauftragten zwecks Schließung dieses Vertrages angebahnt hat,

2. wenn dem Zustandekommen des Vertrages keine Besprechungen zwischen den Beteiligten oder ihren Beauftragten vorangegangen sind oder

3. bei Verträgen, bei denen die beiderseitigen Leistungen sofort zu erbringen sind, wenn sie üblicherweise von Berufsberechtigten außerhalb ihrer Kanzleiräume geschlossen werden und das vereinbarte Entgelt € 15 nicht übersteigt.

Der Rücktritt bedarf zu seiner Rechtswirksamkeit der Schriftform. Es genügt, wenn der Verbraucher ein Schriftstück, das seine Vertragserklärung oder die des Berufsberechtigten enthält, dem Berufsberechtigten mit einem Vermerk zurückstellt, der erkennen lässt, dass der Verbraucher das Zustandekommen oder die Aufrechterhaltung des Vertrages ablehnt. Es genügt, wenn die Erklärung innerhalb einer Woche abgesendet wird.

Tritt der Verbraucher gemäß § 3 KSchG vom Vertrag zurück, so hat Zug um Zug

1. der Berufsberechtigte alle empfangenen Leistungen samt gesetzlichen Zinsen vom Empfangstag an zurückzuerstatten und den vom Verbraucher auf die Sache gemachten notwendigen und nützlichen Aufwand zu ersetzen,

2. der Verbraucher dem Berufsberechtigten den Wert der Leistungen zu vergüten, soweit sie ihm zum klaren und überwiegenden Vorteil gereichen.

Gemäß § 4 Abs 3 KSchG bleiben Schadenersatzansprüche unberührt.

(6) Kostenvorschläge gemäß § 5 KSchG

Für die Erstellung eines Kostenvorschlages im Sinn des § 1170a ABGB durch den Berufsberechtigten hat der Verbraucher ein Entgelt nur dann zu zahlen, wenn er vorher auf diese Zahlungspflicht hingewiesen worden ist.

Wird dem Vertrag ein Kostenvorschlag des Berufsberechtigten zugrunde gelegt, so gilt dessen Richtigkeit als gewährleistet, wenn nicht das Gegenteil ausdrücklich erklärt ist.

(7) Mängelbeseitigung: Punkt 7 wird ergänzt

Ist der Berufsberechtigte nach § 932 ABGB verpflichtet, seine Leistungen zu verbessern oder Fehlendes nachzutragen, so hat er diese Pflicht zu erfüllen, an dem Ort, an dem die Sache übergeben worden ist. Ist es für den Verbraucher tunlich, die Werke und Unterlagen vom Berufsberechtigten gesendet zu erhalten, so kann dieser diese Übersendung auf seine Gefahr und Kosten vornehmen.

(8) Gerichtsstand: Anstelle Punkt 15 Abs 3:

Hat der Verbraucher im Inland seinen Wohnsitz oder seinen gewöhnlichen Aufenthalt oder ist er im Inland beschäftigt, so kann für eine Klage gegen ihn nach den §§ 88, 89, 93 Abs 2 und 104 Abs 1 JN nur die Zuständigkeit eines Gerichtes begründet werden, in dessen Sprengel der Wohnsitz, der gewöhnliche Aufenthalt oder der Ort der Beschäftigung liegt.

(9) Verträge über wiederkehrende Leistungen

(a) Verträge, durch die sich der Berufsberechtigte zu Werkleistungen und der Verbraucher zu wiederholten Geldzahlungen verpflichten und die für eine unbestimmte oder eine ein Jahr übersteigende Zeit geschlossen worden sind, kann der Verbraucher unter Einhaltung einer zweimonatigen Frist zum Ablauf des ersten Jahres, nachher zum Ablauf jeweils eines halben Jahres kündigen.

(b) Ist die Gesamtheit der Leistungen eine nach ihrer Art unteilbare Leistung, deren Umfang und Preis schon bei der Vertragsschließung bestimmt sind, so kann der erste Kündigungstermin bis zum Ablauf des zweiten Jahres hinausgeschoben werden. In solchen Verträgen kann die Kündigungsfrist auf höchstens sechs Monate verlängert werden.

(c) Erfordert die Erfüllung eines bestimmten, in lit.a) genannten Vertrages erhebliche Aufwendungen des Berufsberechtigten und hat er dies dem Verbraucher spätestens bei der Vertragsschließung bekannt gegeben, so können den Umständen angemessene, von den in lit.a) und b) genannten abweichende Kündigungstermine und Kündigungsfristen vereinbart werden.

(d) Eine Kündigung des Verbrauchers, die nicht fristgerecht ausgesprochen worden ist, wird zum nächsten nach Ablauf der Kündigungsfrist liegenden Kündigungstermin wirksam.

Zusätzliche Auftragsbedingungen
hinsichtlich der
Kommunikation mittels elektronischer Datenübertragung
(Internet, e-mail, Fax)

Als Teil der Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhandberufe, insbesondere zu Punkt 5, wird zwischen dem Auftraggeber und dem Auftragnehmer folgendes vereinbart:

(1) Alle Auskünfte und Stellungnahmen vom Auftragnehmer und seinen Mitarbeitern sind nur dann verbindlich, wenn sie schriftlich erfolgen oder schriftlich bestätigt werden. Als schriftliche Stellungnahmen gelten nur solche, bei denen eine firmenmäßige Unterfertigung oder zumindest die Vertretung durch einen (kollektivzeichnungsberechtigten) Prokuristen mit einem zweiten Mitarbeiter erfolgt. Als schriftliche Stellungnahme gelten keinesfalls Auskünfte auf elektronischem Wege, insbesondere auch nicht per e-mail.

(2) Bei elektronischer Übermittlung von Informationen können Übertragungsfehler nicht ausgeschlossen werden. Der Auftragnehmer und seine Mitarbeiter haften nicht für Schäden, die durch Übermittlungsfehler entstehen. Die elektronische Übermittlung (inkl. Internet / e-mail) erfolgt ausschließlich auf Gefahr der Auftraggeber. Dem Auftraggeber ist es bewusst, dass bei der Nutzung des Internet die Geheimhaltung nicht gesichert ist. Weiters sind Änderungen oder Ergänzungen zu Dokumenten, die durch den Auftragnehmer übersandt werden, nur mit ausdrücklicher Zustimmung zulässig.

(3) Der Empfang und die Weiterleitung von Informationen an den Auftragnehmer und seine Mitarbeiter sind bei Verwendung von Telefon, insbesondere in Verbindung mit automatischen Anrufbeantwortungssystemen, Fax, e-mail und anderen elektronischen Kommunikationsmitteln nicht immer sichergestellt. Aufträge und wichtige Informationen gelten daher den Auftragnehmern nur dann als zugegangen, wenn sie auch schriftlich zugegangen sind, es sei denn, es wird im Einzelfall der Empfang ausdrücklich bestätigt. Automatische Übermittlungs- und Lesebestätigungen gelten nicht als solche ausdrückliche Empfangsbestätigungen. Dies gilt insbesondere für die Übermittlung von Bescheiden und anderen Informationen über Fristen. Kritische und wichtige Mitteilungen müssen daher per Post oder Kurier an den Auftragnehmer gesandt werden. Die Übergabe von Schriftstücken an Mitarbeiter außerhalb der Kanzlei gilt nicht als Übergabe.

(4) Der Auftragnehmer 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.