

# Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2011

Stadt Wien Wiener Wohnen  
Wien



Exemplar Nr. 1107640 2011 /

# Inhaltsverzeichnis

1. Prüfungsvertrag und Auftragsdurchführung.....	2 - 3
2. Aufgliederung und Erläuterung von wesentlichen Posten des Jahresabschlusses .....	4
3. Zusammenfassung des Prüfungsergebnisses.....	5
3.1. Feststellungen zur Gesetzmäßigkeit von Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht .....	5
3.2. Erteilte Auskünfte.....	5
3.3. Stellungnahme zu Tatsachen nach § 273 Abs 2 und Abs 3 UGB (Ausübung der Redepflicht).....	5
4. Bestätigungsvermerk .....	6 - 7

## **Beilagenverzeichnis:**

### **Jahresabschluss**

#### **Jahresabschluss und Lagebericht**

Bilanz .....	I
Gewinn- und Verlustrechnung .....	II
Anlagenspiegel.....	III
Anhang.....	IV
Lagebericht .....	V

#### **Andere Beilagen**

Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung .....	VI
Abkürzungsverzeichnis .....	VII
Allgemeine Auftragsbedingungen (AAB) .....	VIII

## 1. Prüfungsvertrag und Auftragsdurchführung

An die Direktion von  
Stadt Wien Wiener Wohnen  
Wien

Wir haben die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2011 der

### Stadt Wien Wiener Wohnen

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

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

#### 1.1. Prüfungsvertrag und Auftragsdurchführung

1 Mit Schreiben vom 6. Juli 2011 der Stadt Wien Wiener Wohnen, Wien, wurden wir zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2011 bestellt. Die Unternehmung, vertreten durch die Direktion, schloss mit uns einen **Prüfungsvertrag**, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2011 unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht gemäß den §§ 269 ff UGB zu prüfen.

2 Bei der gegenständlichen Prüfung handelt es sich um eine **freiwillige Abschlussprüfung**.

Diese **Prüfung erstreckte sich darauf**, ob bei der Erstellung des Jahresabschlusses und der Buchführung die gesetzlichen Vorschriften und die ergänzenden Bestimmungen des Statuts beachtet wurden.

Der freiwillig erstellte Lagebericht ist darauf zu prüfen, ob er mit dem Jahresabschluss in Einklang steht und ob die sonstigen Angaben im Lagebericht nicht eine falsche Vorstellung von der Lage des Unternehmens erwecken.

3 Bei unserer Prüfung beachteten wir die in Österreich geltenden **gesetzlichen Vorschriften** und die **berufsüblichen Grundsätze** ordnungsgemäßer Durchführung von Abschlussprüfungen. Wir weisen darauf hin, dass die Abschlussprüfung mit hinreichender Sicherheit die Richtigkeit des Abschlusses gewährleisten soll. Eine absolute Sicherheit lässt sich nicht erreichen, weil jedem Rechnungslegungs- und internen Kontrollsystem die Möglichkeit von Fehlern immanent ist. Die Prüfung erstreckte sich nicht auf Bereiche, die üblicherweise den Gegenstand von Sonderprüfungen bilden.

- 4 Wir führten die Prüfung in den Monaten März bis April 2012 in den Räumen der Unternehmung in Wien und in unserer Kanzlei durch. Die Prüfung wurde mit dem Datum dieses Berichts materiell abgeschlossen.
- 5 Für die ordnungsgemäße Durchführung des Auftrages ist Mag. Peter Kopp, Wirtschaftsprüfer, **verantwortlich**.
- 6 Grundlage für unsere Prüfung ist der mit der Unternehmung abgeschlossene Prüfungsvertrag, bei dem die von der Kammer der Wirtschaftstreuhandler herausgegebenen "Allgemeinen **Auftragsbedingungen** für Wirtschaftstreuhandberufe" einen integrierten Bestandteil bilden. Diese Auftragsbedingungen gelten nicht nur zwischen der Unternehmung und dem Abschlussprüfer, sondern auch gegenüber Dritten. Bezüglich unserer Verantwortlichkeit und Haftung als Abschlussprüfer gegenüber der Unternehmung und gegenüber Dritten kommt § 275 UGB zur Anwendung.

# **Aufgliederung und Erläuterung von wesentlichen Posten des Jahresabschlusses**

Stadt Wien Wiener Wohnen

---

Alle Aufgliederungen und Erläuterungen von Posten des Jahresabschlusses sind in der Beilage VI dieses Berichts enthalten. Weiters verweisen wir auf die entsprechenden Angaben der Direktion im Anhang des Jahresabschlusses und im Lagebericht.

## 3. Zusammenfassung des Prüfungsergebnisses

### 3.1. Feststellungen zur Gesetzmäßigkeit von Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht

- 7 Bei unseren Prüfungshandlungen stellten wir die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften und der Grundsätze ordnungsmäßiger **Buchführung** fest.
- 8 Im Rahmen unseres risiko- und kontrollorientierten Prüfungsansatzes haben wir - soweit wir dies für unsere Prüfungsaussage für notwendig erachteten - die internen Kontrollen in Teilbereichen des Rechnungslegungs- prozesses in die Prüfung einbezogen.
- 9 Hinsichtlich der Gesetzmäßigkeit des **Jahresabschlusses** verweisen wir auf unsere Ausführungen im Bestätigungsvermerk.
- 10 Der **Lagebericht** entspricht nach unserer abschließenden Beurteilung den gesetzlichen Vorschriften.

### 3.2. Erteilte Auskünfte

- 11 Der gesetzliche Vertreter erteilte die von uns verlangten Aufklärungen und Nachweise. Eine vom gesetzlichen Vertreter unterfertigte Vollständigkeitserklärung haben wir zu unseren Akten genommen.

### 3.3. Stellungnahme zu Tatsachen nach § 273 Abs 2 und Abs 3 UGB (Ausübung der Redepflicht)

- 12 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 oder von Arbeitnehmern gegen Gesetz oder Statut erkennen lassen. Wesentliche Schwächen bei der internen Kontrolle des Rechnungslegungsprozesses sind uns nicht zur Kenntnis gelangt. Die Voraussetzungen für die Vermutung eines Reorganisationsbedarfs (§ 22 Abs 1 Z 1 URG) sind nicht gegeben.



## 4. Bestätigungsvermerk

### Bericht zum Jahresabschluss

Wir haben den beigefügten Jahresabschluss der **Stadt Wien Wiener Wohnen, Wien**, für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner 2011 bis zum 31. Dezember 2011 unter Einbeziehung der Buchführung geprüft. Dieser Jahresabschluss umfasst die Bilanz zum 31. Dezember 2011, die Gewinn- und Verlustrechnung für das am 31. Dezember 2011 endende Geschäftsjahr sowie den Anhang.

Unsere Verantwortlichkeit und Haftung bei der Prüfung ist analog zu § 275 Abs 2 UGB (Haftungsregelung bei der Abschlussprüfung einer kleinen oder mittelgroßen Gesellschaft) gegenüber der Unternehmung und auch gegenüber Dritten mit insgesamt 2 Millionen Euro begrenzt.

### Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und für die Buchführung

Die gesetzlichen Vertreter der Unternehmung sind für die Buchführung sowie für die Aufstellung eines Jahresabschlusses verantwortlich, der ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften vermittelt. Diese Verantwortung beinhaltet: Gestaltung, Umsetzung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems, soweit dieses für die Aufstellung des Jahresabschlusses und die Vermittlung eines möglichst getreuen Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Unternehmung von Bedeutung ist, damit dieser frei von wesentlichen Fehldarstellungen ist, sei es auf Grund von beabsichtigten oder unbeabsichtigten Fehlern; die Auswahl und Anwendung geeigneter Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden; die Vornahme von Schätzungen, die unter Berücksichtigung der gegebenen Rahmenbedingungen angemessen erscheinen.

### Verantwortung des Abschlussprüfers und Beschreibung von Art und Umfang der gesetzlichen Abschlussprüfung

Unsere Verantwortung besteht in der Abgabe eines Prüfungsurteils zu diesem Jahresabschluss auf der Grundlage unserer Prüfung. Wir haben unsere Prüfung unter Beachtung der in Österreich geltenden gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern, dass wir die Standesregeln einhalten und die Prüfung so planen und durchführen, dass wir uns mit hinreichender Sicherheit ein Urteil darüber bilden können, ob der Jahresabschluss frei von wesentlichen Fehldarstellungen ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen hinsichtlich der Beträge und sonstigen Angaben im Jahresabschluss. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemäßen Ermessen des Abschlussprüfers unter Berücksichtigung seiner Einschätzung des Risikos eines Auftretens wesentlicher Fehldarstellungen, sei es auf Grund von beabsichtigten oder unbeabsichtigten Fehlern. Bei der Vornahme dieser Risikoeinschätzung berücksichtigt der Abschlussprüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung des Jahresabschlusses und die Vermittlung eines möglichst getreuen Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Unternehmung von Bedeutung ist, um unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen geeignete Prüfungshandlungen festzulegen, nicht jedoch um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit der internen Kontrollen der Unternehmung abzugeben. Die Prüfung umfasst ferner die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und der von den gesetzlichen Vertretern vorgenommenen wesentlichen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtaussage des Jahresabschlusses.

Wir sind der Auffassung, dass wir ausreichende und geeignete Prüfungsnachweise erlangt haben, sodass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unser Prüfungsurteil darstellt.

## Prüfungsurteil

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt. Auf Grund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss nach unserer Beurteilung den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage der Unternehmung zum 31. Dezember 2011 sowie der Ertragslage der Unternehmung für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner 2011 bis zum 31. Dezember 2011 in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung.

## Aussagen zum Lagebericht

Der Lagebericht ist auf Grund der gesetzlichen Vorschriften darauf zu prüfen, ob er mit dem Jahresabschluss in Einklang steht und ob die sonstigen Angaben im Lagebericht nicht eine falsche Vorstellung von der Lage der Unternehmung erwecken. Der Bestätigungsvermerk hat auch die Aussage darüber zu enthalten, ob der Lagebericht mit dem Jahresabschluss in Einklang steht.

Der Lagebericht steht nach unserer Beurteilung in Einklang mit dem Jahresabschluss.

Wien, 27.04.2012

CONSULTATIO  
Wirtschaftsprüfung GmbH & Co KG

Mag. Peter Kopp  
Wirtschaftsprüfer

Dr. Andreas Kauba  
Steuerberater

Die Veröffentlichung oder Weitergabe des Jahresabschlusses mit unserem Bestätigungsvermerk darf nur in der von uns bestätigten Fassung erfolgen. Dieser Bestätigungsvermerk bezieht sich ausschließlich auf den deutschsprachigen und vollständigen Jahresabschluss samt Lagebericht. Für abweichende Fassungen sind die Vorschriften des § 281 Abs 2 UGB zu beachten.

**BILANZ**

Stadt Wien Wiener Wohnen

zum 31.12.2011

<b>Aktiva</b>	31.12.2011 €	31.12.2011 €	31.12.2010 €	<b>Passiva</b>	31.12.2011 €	31.12.2011 €	31.12.2010 €
<b>A. Anlagevermögen</b>				<b>A. Eigenkapital</b>			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				I. Kapitalrücklagen			
1. Software		18.805,90	270,67	1. gebundene		6.625.808.028,94	6.625.215.011,60
II. Sachanlagen				II. Bilanzverlust		-705.292.047,29	-616.133.609,14
1. Grundstücke und Bauten	8.946.952.736,82		8.795.478.361,01	<i>davon Verlustvortrag</i>		<i>-616.133.609,14</i>	<i>-560.898.727,56</i>
2. Maschinen	2.281.584,12		2.387.117,34			<b>5.920.515.981,65</b>	<b>6.009.081.402,46</b>
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.128.098,10		1.038.047,99	<b>B. Investitionszuschüsse</b>		<b>250.357.302,61</b>	<b>228.898.735,13</b>
4. Anlagen in Bau	123.365.214,39		216.788.614,26	<b>C. Rückstellungen</b>			
		9.073.727.633,43	9.015.692.140,60	1. Rückstellungen für Abfertigungen	11.147.203,62		10.687.876,35
III. Finanzanlagen				2. Rückstellungen für Pensionen	89.099.100,92		81.725.247,00
1. Beteiligungen		8.290.824,87	7.630.962,00	3. sonstige Rückstellungen	7.397.396,69		7.204.600,62
		<b>9.082.037.264,20</b>	<b>9.023.323.373,27</b>			<b>107.643.701,23</b>	<b>99.617.723,97</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>				<b>D. Verbindlichkeiten</b>			
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.545.574.175,11		2.362.574.147,68
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	22.220.185,19		23.513.502,53	2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	128.727.983,21		102.733.544,89
2. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	315.592.997,67		280.586.840,67	3. sonstige Verbindlichkeiten	368.768.403,55		372.180.765,26
		337.813.182,86	304.100.343,20	<i>davon aus Steuern</i>	<i>1.033.275,24</i>		<i>999.488,99</i>
II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		63.552.664,71	14.730.970,79	<i>davon im Rahmen der sozialen Sicherheit</i>	<i>1.403.281,60</i>		<i>1.447.472,32</i>
		<b>401.365.847,57</b>	<b>318.831.313,99</b>			<b>3.043.070.561,87</b>	<b>2.837.488.457,83</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>				<b>E. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<b>184.257.211,57</b>	<b>188.638.488,50</b>
		<b>22.441.647,16</b>	<b>21.570.120,63</b>				
<b>Summe Aktiva</b>		<b>9.505.844.758,93</b>	<b>9.363.724.807,89</b>	<b>Summe Passiva</b>		<b>9.505.844.758,93</b>	<b>9.363.724.807,89</b>
				<b>Haftungsverhältnisse</b>		<b>23.881.023,41</b>	<b>11.595.670,55</b>

**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**

Stadt Wien Wiener Wohnen

zum 31.12.2011

	2011 €	2011 €	2010 €
<b>1. Umsatzerlöse</b>		<b>859.408.898,07</b>	<b>850.457.765,17</b>
<b>2. sonstige betriebliche Erträge</b>			
a) Erträge aus dem Abgang vom Anlagevermögen	55.548,86		0,00
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	986.729,92		255.753,05
c) übrige	33.063.416,00		45.066.754,05
		<b>34.105.694,78</b>	<b>45.322.507,10</b>
<b>3. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen</b>			
a) Aufwendungen für bezogene Leistungen		<b>609.890.323,40</b>	<b>607.653.763,46</b>
<b>4. Personalaufwand</b>			
a) Löhne	60.621.181,64		62.772.204,15
b) Gehälter	30.571.630,53		28.690.882,35
c) Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen	3.581.413,00		4.097.578,57
d) Aufwendungen für Altersversorgung	14.851.239,76		12.187.342,10
e) Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	19.703.572,96		19.804.543,84
		<b>129.329.037,89</b>	<b>127.552.551,01</b>
<b>5. Abschreibungen</b>			
a) auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		<b>120.529.711,49</b>	<b>108.344.989,33</b>
<b>6. sonstige betriebliche Aufwendungen</b>			
a) Steuern, soweit sie nicht unter Steuern vom Einkommen und vom Ertrag fallen	19.674,96		33.618,52
b) übrige	70.170.389,63		69.578.297,84
		<b>70.190.064,59</b>	<b>69.611.916,36</b>
<b>7. Zwischensumme aus Z 1 bis 6 (Betriebserfolg)</b>		<b>-36.424.544,52</b>	<b>-17.382.947,89</b>
<b>8. Erträge aus Beteiligungen</b>		<b>4.172,28</b>	<b>0,00</b>
<b>9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>		<b>943.230,09</b>	<b>677.704,10</b>
<b>10. Erträge aus dem Abgang und der Zuschreibung zu Finanzanlagen und Wertpapieren des Umlaufvermögens</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>11. Aufwendungen aus Finanzanlagen</b> <i>davon Abschreibungen auf Finanzanlagen</i>		<b>210.137,13</b> <i>210.137,13</i>	<b>0,00</b> <i>0,00</i>
<b>12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		<b>53.471.158,87</b>	<b>38.529.637,79</b>

**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**

Stadt Wien Wiener Wohnen

zum 31.12.2011

	2011 €	2011 €	2010 €
<b>13. Zwischensumme aus Z 8 bis 12 (Finanzerfolg)</b>		<b>-52.733.893,63</b>	<b>-37.851.933,69</b>
<b>14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>-89.158.438,15</b>	<b>-55.234.881,58</b>
<b>15. Jahresfehlbetrag</b>		<b>-89.158.438,15</b>	<b>-55.234.881,58</b>
<b>16. Jahresverlust</b>		<b>-89.158.438,15</b>	<b>-55.234.881,58</b>
<b>17. Verlustvortrag aus dem Vorjahr</b>		<b>-616.133.609,14</b>	<b>-560.898.727,56</b>
<b>18. Bilanzverlust</b>		<b>-705.292.047,29</b>	<b>-616.133.609,14</b>

**ANLAGENSPIEGEL**

zum 31.12.2011

Stadt Wien Wiener Wohnen

	Entwicklung zu Anschaffungs- und Herstellungskosten				Stand 31.12.2011 €	Entwicklung der Abschreibungen				Stand 31.12.2011 €	Buchwerte	
	Stand 01.01.2011 €	Zugang €	Umbuchung €	Abgang €		Stand 01.01.2011 €	Zugang €	Abgang €	Zuschreibung €		Stand 31.12.2010 €	Stand 31.12.2011 €
<b>A. Anlagevermögen</b>												
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>												
1. Software	9.176.105,76	22.414,09	1.995,00	0,00	9.200.514,85	9.175.835,09	5.873,86	0,00	0,00	9.181.708,95	270,67	18.805,90
<b>II. Sachanlagen</b>												
1. Grundstücke und Bauten	10.038.176.871,89	81.181.425,26	189.736.792,63	2.508.419,28	10.306.586.670,50	1.242.698.510,88	116.935.422,94	0,14	0,00	1.359.633.933,68	8.795.478.361,01	8.946.952.736,82
2. Maschinen	14.631.651,51	3.081.745,69	0,00	2.797.293,96	14.916.103,24	12.244.534,17	3.186.395,52	2.796.410,57	0,00	12.634.519,12	2.387.117,34	2.281.584,12
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	6.302.316,11	503.252,62	0,00	235.053,21	6.570.515,52	5.264.268,12	402.019,17	223.869,87	0,00	5.442.417,42	1.038.047,99	1.128.098,10
4. Anlagen in Bau	216.788.614,26	96.315.387,76	-189.738.787,63	0,00	123.365.214,39	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	216.788.614,26	123.365.214,39
	10.275.899.453,77	181.081.811,33	-1.995,00	5.540.766,45	10.451.438.503,65	1.260.207.313,17	120.523.837,63	3.020.280,58	0,00	1.377.710.870,22	9.015.692.140,60	9.073.727.633,43
<b>III. Finanzanlagen</b>												
1. Beteiligungen	7.630.962,00	870.000,00	0,00	0,00	8.500.962,00	0,00	210.137,13	0,00	0,00	210.137,13	7.630.962,00	8.290.824,87
<b>SUMME ANLAGENSPIEGEL</b>	<b>10.292.706.521,53</b>	<b>181.974.225,42</b>	<b>0,00</b>	<b>5.540.766,45</b>	<b>10.469.139.980,50</b>	<b>1.269.383.148,26</b>	<b>120.739.848,62</b>	<b>3.020.280,58</b>	<b>0,00</b>	<b>1.387.102.716,30</b>	<b>9.023.323.373,27</b>	<b>9.082.037.264,20</b>

## **ANHANG**

### **I. ALLGEMEINE ANGABEN**

Der vorliegende Jahresabschluss zum 31. Dezember 2011 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 dem Punkt der immateriellen Vermögensgegenstände 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 m<sup>2</sup>-Preisen pro Bezirk bewertet.
- Bei den eingelegten Gebäuden wurden die Neubauwerte herangezogen, zu denen die Gebäude versichert sind, und anhand des Wiener Baukostenindexes auf das Jahr der Errichtung der einzelnen Gebäude abgezinst. Von diesen fiktiven Herstellungs- bzw. Anschaffungskosten zum Herstellungs- bzw. Anschaffungszeitpunkt wurden entsprechende Abschreibungen berechnet und abgezogen.

Zugänge beim Sachanlagevermögen wurden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt. Als Zugänge gelten insbesondere großvolumige und durchgreifende Sanierungen, der Neubau von Dachgeschosswohnungen, die Errichtung von Aufzügen und der Verbesserungsanteil bei der Standardanhebung von Leerwohnungen. Die Standardanhebung erfolgt durch den Einbau von Bad und Heizung. Anlagenzugänge wurden von uns im Jahr 2011 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 %).



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

Am 1.9.2009 wurde bei der Generalversammlung der Stadt Wien – Wiener Wohnen Hausbetreuungs GmbH die Verschmelzung mit der Stadt Wien – Wiener Wohnen Außenbetreuungs GmbH unter notarieller Aufsicht beschlossen. Die Firma lautet nunmehr Wiener Wohnen Haus- & Außenbetreuung GmbH.

Mit Gesellschaftsvertrag vom 18. November 2010 wurde die WISEG Wiener Substanzerhaltungsg.m.b.H. & Co KG (idF KG) gegründet. Komplementärin der KG ist die Wiener Substanzerhaltungsg.m.b.H. (siehe unten), einzige Kommanditistin und 100%ige Gesellschafterin ist die Unternehmung Stadt Wien Wiener Wohnen. Die KG wurde gegründet um die „internationale Werkbundsiedlung“ zu generalsanieren, zu erhalten und zu bewirtschaften.

Die Haftungseinlage der Unternehmung Stadt Wien Wiener Wohnen beträgt € 1.000.000,--; die Pflichteinlage beträgt € 5.780.000,--. Diese Pflichteinlage ist gemäß Gesellschaftsvertrag in verschiedenen Tranchen bar zu zahlen. Die Höhe und der Zeitpunkt der jeweiligen Tranchen werden von Wiener Wohnen nach Rücksprache mit der Komplementärin festgesetzt. Im Wirtschaftsjahr 2011 wurden insgesamt € 870.000,-- in fünf Tranchen an die KG ausbezahlt. Für die kommenden Jahre ist somit noch ein Betrag von € 4.910.000,-- aus der Pflichteinlage offen. Dieser offene Betrag wird im Jahresabschluss der Gesellschaft nicht als Verbindlichkeit ausgewiesen, sondern entsprechend der Spiegelbildtheorie, vom Beteiligungsansatz in Abzug gebracht.

Außerdem wurde als Sacheinlage ein Wert von € 5.809.212,-- übernommen. Diese Sacheinlage beinhaltet die Liegenschaften der „internationalen Werkbundsiedlung“. Als Wert wurde der Buchwert der Liegenschaft aus dem Anlageverzeichnis von Wiener Wohnen herangezogen. Der Beteiligungsansatz der KG entspricht somit den bei den bebauten Grundstücken abgegangenen Buchwerten zuzüglich der zum Bilanzstichtag bar einbezahlten Pflichteinlage.

Die Verluste der KG aus den Jahren 2010 und 2011 entsprechen unserer Ansicht nach den unternehmensrechtlichen Abwertungserfordernissen des Beteiligungsansatzes der KG. Eine spiegelbildliche Darstellung des Eigenkapitalkontos der KG entspricht somit auch den unternehmensrechtlichen Anforderungen im Jahr 2011 für den Ausweis des Beteiligungsansatzes der KG im Jahresabschluss. Die unternehmensrechtlichen Ergebnisse der KG werden bei Wiener Wohnen als Abschreibung direkt am Beteiligungskonto erfasst.

Der zugewiesene Verlust betrug im Jahr 2010 € 20.882,31 und im Jahr 2011 € 189.254,82. Es wurde somit im Jahr 2011 ein Aufwand aus Finanzanlagen in Höhe von insgesamt € 210.137,13 erfasst.

Mit Gesellschaftsvertrag vom 18. November 2010 wurde die Wiener Substanzerhaltungsg.m.b.H. gegründet. Die Stadt Wien Wiener Wohnen hält an dieser Gesellschaft einen Anteil von 5%, das entspricht einer Stammeinlage von € 1.750,-. Die Gesellschaft wurde gegründet um als unbeschränkt haftende Komplementärin der WISEG Wiener Substanzerhaltungsg.m.b.H. & Co KG deren Geschäftsführung zu übernehmen.

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

- Software	25,0%
- Wohnhausanlagen	1,5%
- Sanierungs- und Verbesserungsmaßnahmen an Wohnhausanlagen	3,3%
- Bürogebäude auf fremden Grund	10,0%
- Technische Anlagen und Maschinen	20,0%
- Werkzeuge	25,0%
- EDV- und Büromaschinen	25,0%
- Büroeinrichtung	10,0%

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 2011 insgesamt € 23.021.426,37 (€ 21.640.749,75 im Jahr 2010), entsprechend den Angaben der Rechts- und der Controllingabteilung über die Einbringlichkeit der Forderungen. Die Erhöhung der Wertberichtigung betrug somit im Abschlussjahr € 1.380.676,62.

b) Unter den **sonstigen Forderungen** werden im Berichtsjahr „**gewährte Zuschüsse vom Land Wien**“ in Höhe von € 291.317.341,43 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 dem Eigenkapital 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 monatlich verrechnet wird.

Außerdem werden in den sonstigen Forderungen noch nicht geleistete Finanzierungskostenbeiträge der Mieter in Höhe von € 2.090.829,32 ausgewiesen. Dies betrifft Finanzierungskostenbeiträge, die von den Mietern in Raten gezahlt werden.

## **II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten**

Der Kassenbestand in Höhe von € 657.930,07 setzt sich aus den Kassenbeständen der Kundendienstzentren und der Fremdverwalter zusammen.

Bei dem Guthaben bei Kreditinstituten in Höhe von € 62.894.734,64 handelt es sich um den Stand unserer Geschäftskonten bei der UniCredit Bank Austria AG, bei der Raiffeisenlandesbank NÖ-Wien AG, bei der BAWAG P.S.K. Bank für Arbeit und Wirtschaft und Österreichische Postsparkasse Aktiengesellschaft und bei der Erste Bank der österreichischen Sparkassen AG und um die Girokonten der Fremdverwalter.

## **C. Rechnungsabgrenzungsposten**

Die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von € 22.441.647,16 enthalten Vorauszahlungen für Finanzierungsbeiträge (Haustyp 22) in Höhe von € 20.828.024,90, für das Kundenservice von WW in Höhe von € 1.508.583,--, Mietzinsvorauszahlungen in Höhe von € 94.864,78, EDV-Wartung in Höhe von € 4.860,05 sowie andere Vorauszahlungen für div. Leistungen in Höhe von € 5.314,43.

## 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 € 616.133.609,14 stammt aus den Jahren 1997 bis 2010.

### 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 1.1.2011	Verwendung	Auflösung	Zuweisung	Stand 31.12.2011
€	€	€	€	€
10.687.876,35	680.094,96	52.842,64	1.192.264,87	11.147.203,62

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 2.000) 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 2011 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 € 12.321.951,47, die Verwendung/Auflösung beträgt € 4.948.097,55. Die Rückstellung für Pensionen beträgt zum 31.12.2011 € 89.099.100,92.

## **III. Sonstige Rückstellungen**

Für die Abschlussprüfung wurde eine Rückstellung in Höhe von € 99.000,-- dotiert. Urlaubsrückstellungen wurden für Beamte, Vertragsbedienstete und Hausbesorger gebildet, Jubiläumsgeldrückstellungen nur für Beamte und Vertragsbedienstete, da Hausbesorger keinen Anspruch auf Jubiläumsgeld haben. Für Leistungen der MA 6 wurde eine Rückstellung in Höhe von € 1.165.719,09 gebildet. Außerdem wurde eine Rückstellung für offene Prozesse in Höhe von € 605.184,38 gebildet. Insgesamt betragen diese Rückstellungen € 7.397.396,69.

## **D. Verbindlichkeiten**

### **I. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten**

Unter dieser Bilanzposition sind Verbindlichkeiten gegenüber der UniCredit Bank Austria AG, der Hypo Alpe-Adria-Bank AG, der Hypo NOE Gruppe Bank AG, der EIB European Investment Bank, der Erste Bank der österreichischen Sparkassen AG, der Raiffeisenlandesbank Niederösterreich-Wien AG, und der BAWAG P.S.K. Bank für Arbeit und Wirtschaft und Österreichische Postsparkasse Aktiengesellschaft zusammengefasst. Insgesamt betragen die Bankdarlehen zum 31.12.2011 € 2.545.574.175,11.

### **II. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen**

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von € 128.727.983,21 sind kurzfristig.

### III. Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten setzen sich folgendermaßen zusammen:

Landesdarlehen	274.705.193,91
Darlehen von Versicherungen	43.405.922,37
Parkometerabgabedarlehen	17.757.700,39
Nachforderung aus BK-Abrechnung Mieter	16.341.624,31
Zinsenabgrenzung Darlehen	3.255.547,73
Nicht 2011 am Bankkonto durchgeführte Darlehenstilgungen	5.238.893,17
Haftrücklässe	3.363.939,62
Verbindlichkeiten Gebietskrankenkasse	1.403.281,60
Verbindlichkeiten Steuern	1.033.275,24
Bundesdarlehen für den Wohnbau	765.046,15
Sonstige Verbindlichkeiten Stadt Wien	620.383,22
Zuschüsse	342.886,34
Verbindlichkeiten gegen debitorische Geschäftspartner	367.840,88
Verbindlichkeiten DONATH HT 22	55.515,36
Darlehen AH	1.063,54
Sonstige	110.289,72
	368.768.403,55

### 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 „Verwohung“ werden diese Beträge mit 2 % vermindert und gemäß den förderrechtlichen Bestimmungen valorisiert. Die Differenz wird jährlich ertragswirksam aufgelöst. Zum 31.12.2011 betragen die noch nicht verwohten und valorisierten Baukostenbeiträge € 184.257.211,57.

### Haftungsverhältnisse

Unter den Haftungsverhältnissen sind 3 Garantieerklärungen zugunsten der Wiener Wohnen Haus- & Außenbetreuung GmbH ausgewiesen. Es handelt sich dabei um eine Garantiererklärung gegenüber der Erste Bank (mit einer vertraglich festgesetzten Höchstgrenze von € 10 Mio.) mit einem am 31.12.2011 offenen Saldo von € 10 Mio., eine Garantieerklärung gegenüber der BAWAG PSK (mit einer vertraglich festgelegten Höchstgrenze von € 7 Mio.) mit einem am 31.12.2011 offenen Saldo von € 6.589.535,84 und um eine Garantieerklärung gegenüber der UniCredit Leasing (Austria) GmbH mit einem am 31.12.2011 offenen Saldo von € 2.101.499,57.

Außerdem sind auch drei Garantieerklärungen zugunsten der Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH ausgewiesen. Zwei Garantieerklärungen wurden gegenüber der Raiffeisenlandesbank Oberösterreich abgegeben (vertraglich festgesetzte Höchstgrenze von € 4,5 Mio. bzw. € 1 Mio.) mit einem aushaftenden Betrag zum 31.12.2011 von € 4.050.000,- bzw. € 849.988,-. Die dritte Garantieerklärung wurde gegenüber der Unicredit – Bank Austria abgegeben (vertraglich festgesetzte Höchstgrenze € 300.000,-) mit einem aushaftenden Betrag zum 31.12.2011 in Höhe von € 290.000,-.

Die offenen Salden wurden aus den Jahresabschlüssen bzw. den übermittelten Unterlagen der Wiener Wohnen Haus- & Außenbetreuung GmbH und der Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH übernommen.



## **IV. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**

### **1. Gesamtkostenverfahren**

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt. Die Gliederung wurde unter der Zielsetzung des § 222 (2) UGB gestaltet.

### **2. Umsatzerlöse**

Die Umsatzerlöse 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 setzen sich hauptsächlich aus Kapitaltransferzahlungen und Versicherungsentschädigungen zusammen. Die Kapitaltransferzahlungen betreffen einerseits die ertragswirksame Auflösung der Investitionszuschüsse für Tilgungen von Darlehen und andererseits Erträge aus den Annuitätszuschüssen.

### **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**

In den planmäßigen Abschreibungen in Höhe von € 120.529.711,49 sind auch geringwertige Vermögensgegenstände in Höhe von € 2.105.000,20 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 Direktor/in: Dr. Daniela STRASSL, MBA bis 08.11.2011  
 Ing. Josef NEUMAYER ab 10.11.2011  
 als Direktorstellvertreterin: Dr. Sylvia Kessler

### 2. Zahl der Arbeitnehmer

Im Berichtsjahr waren durchschnittlich 435 Beamte, 236 Vertragsbedienstete und 7 Lehrlinge beschäftigt. Außerdem waren im Durchschnitt 1.958 Hausbesorger beschäftigt.

## VI. AUFGLIEDERUNGEN UND ERLÄUTERUNGEN ZU DEN POSTEN DES JAHRESABSCHLUSSES

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

	Bilanzwert am 31.12.2011	Restlaufzeit bis zu einem Jahr	Restlaufzeit über einem Jahr
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	22.220.185,19	22.220.185,19	0,00
Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	315.592.997,67	27.065.685,32	288.527.312,35
<b>Summe</b>	<b>337.813.182,86</b>	<b>49.285.870,51</b>	<b>288.527.312,35</b>

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

	Bilanzwert am 31.12.2011	Restlaufzeit bis zu einem Jahr	Restlaufzeit zwischen einem und fünf Jahren	Restlaufzeit über fünf Jahren
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.545.574.175,11	119.528.603,75	435.492.724,07	1.990.552.847,29
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	128.727.983,21	128.727.983,21	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	368.768.403,55	57.491.617,33	107.475.772,75	203.801.013,47
<b>Summe</b>	<b>3.043.070.561,87</b>	<b>305.748.204,29</b>	<b>542.968.496,82</b>	<b>2.194.353.860,76</b>

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

	Bilanzwert am 31.12.2011	Hypothekarische Besicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.545.574.175,11	2.036.638.429,96
Sonstige Verbindlichkeiten	368.768.403,55	776.083.915,35
<b>Summe</b>	<b>2.914.342.578,66</b>	<b>2.812.722.345,31</b>

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

Der Direktor:

Ing. Josef Neumayer

Wien, am 27. April 2012



## Lagebericht zum Jahresabschluss 2011

### 1.) Bericht über den Geschäftsverlauf und die wirtschaftliche Lage

#### **1.1.) Darstellung und Analyse des Geschäftsverlaufes und des Geschäftsergebnisses 2011**

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit hat sich gegenüber dem Vorjahr verschlechtert. Dies ist im Wesentlichen auf eine Erhöhung der Aufwände in den Positionen „Abschreibungen“ und „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ sowie eine Verminderung der Erträge in der Position „Sonstige betriebliche Erträge“ zurückzuführen.

Die daraus resultierende Ergebnisverschlechterung konnte nur zum Teil durch die Erhöhung in der Position „Umsatzerlöse“ kompensiert werden.

Die von Wiener Wohnen selbst verwalteten Mietobjekte stellen sich wie folgt dar:

Die Anzahl der vermietbaren Wohnungen betrug 210.604 (Vergleichswert 2010: 210.661), die Anzahl der Garagen und Abstellplätze betrug 47.482 (Vergleichswert 2010: 47.443) und die Anzahl der vermietbaren Lokale betrug 5.465 (Vergleichswert 2010: 5.500).

Darüber hinaus befanden sich noch 7.596 Wohnungen in Fremdverwaltung (Vergleichswert 2010: 7.596 Wohnungen).

Die Unternehmung Stadt Wien Wiener Wohnen konnte im Jahr 2011 Umsatzerlöse in Höhe von EUR 859,4 Mio. erzielen (Vergleich 2010: EUR 850,5 Mio.) und beendete das Wirtschaftsjahr mit einem Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit von EUR –89,2 Mio. (Vergleich 2010: EUR –55,2 Mio.).

Unter Berücksichtigung des Verlustvortrages ergibt sich ein Bilanzverlust von EUR 705,3 Mio. (Vergleich 2010: EUR 616,1 Mio.).

Wie im Jahr 2010 wurden im Jahr 2011 keine öffentlichen Wohnbaudarlehen vorzeitig getilgt. Daher gab es auch 2011 keinen Ertrag aus diesem Titel.

Die Bilanzsumme des Berichtsjahres betrug EUR 9.505,8 Mio. (Vergleich 2010: EUR 9.363,7 Mio.).

An Finanzierungsdarlehen wurde im Jahr 2011 in Summe ein Betrag von EUR 360,0 Mio. aufgenommen (Vergleich 2010: EUR 320,0 Mio.).

#### **1.2.) Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren**

##### **1.2.1.) Finanzielle Leistungsindikatoren**

##### **1.2.1.1.) Nettogeldfluss gemäß Fachgutachten KFS/BW2 der Kammer der Wirtschaftstreuhänder:**

Die Nettogeldflussrechnung hat sich gegenüber dem Vorjahr aufgrund eines positiven Cash flows aus der laufenden Geschäftstätigkeit und einer gestiegenen Darlehensaufnahme positiv entwickelt.

	Lfd. Jahr	Vorjahr
Nettogeldflussrechnung aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Tsd. EUR	23.180	-17.745
Nettogeldflussrechnung aus der Investitionstätigkeit in Tsd. EUR	-179.410	-137.056
Nettogeldflussrechnung aus der Finanzierungstätigkeit in Tsd. EUR	205.052	154.251
Nettogeldflussrechnung gesamt	48.822	-518

### 1.2.1.2.) Finanzwirtschaftliche Analyse:

**Aktiva** **31.12.2011**

**langfristig gebundene Mittel**

**T€**

*Anlagevermögen*

Immaterielles Vermögen

19

Sachanlagen

9.073.728

Finanzanlagen

8.291

---

9.082.038

*langfristiges Umlaufvermögen*

sonstige Forderungen

288.527

---

**9.370.565**

**kurzfristig gebundene Mittel**

*kurzfristiges Umlaufvermögen*

Lieferforderungen

22.220

sonstige Forderungen

27.066

flüssige Mittel

63.553

---

112.839

Rechnungsabgrenzungsposten

22.442

---

**135.280**

**Summe Aktiva**

**9.505.845**

**Passiva**

**31.12.2011**

**T€**

**eigene Mittel**

*Eigenkapital*

versteuerte Rücklagen

6.625.808

Bilanzverlust

-705.292

---

5.920.516

Investitionszuschüsse

250.357

---

**6.170.873**

## fremde Mittel

langfristiges Fremdkapital	
langfristige Rückstellungen	100.246
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.426.046
sonstige Verbindlichkeiten	311.277
	<hr/>
	2.837.569
kurzfristiges Fremdkapital	7.397
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	119.529
Lieferverbindlichkeiten	128.728
sonstige Verbindlichkeiten	57.491
Rechnungsabgrenzungsposten	184.257
	<hr/>
	497.403
	<hr/>
	<b>3.334.972</b>
<b>Summe Passiva</b>	<b>9.505.845</b>

### 1.2.1.3.) Eigenkapitalanteil:

Der Eigenkapitalanteil hat sich 2011 gegenüber dem Vorjahr um rund 1,7 % verringert.

	Lfd. Jahr	Vorjahr
Eigenkapitalquote (Eigenkapital+Investitionszuschüsse)/Bilanzsumme	64,9 %	66,6 %

### 1.2.2.) Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Im Berichtsjahr waren durchschnittlich 435 Beamtinnen und Beamte, 236 Vertragsbedienstete und 7 Lehrlinge beschäftigt. Außerdem waren im Durchschnitt 1.958 Hausbesorgerinnen und Hausbesorger beschäftigt.

### 1.3.) Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Ende des Geschäftsjahres

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Ende des Geschäftsjahres sind nicht eingetreten.

## 2.) Bericht über die zukünftige Entwicklung und Risiken der Unternehmung

### 2.1.) Voraussichtliche Entwicklung der Unternehmung

An der Verwirklichung der geplanten Sanierungsoffensive wird weiterhin gearbeitet. Schwerpunkt wird dabei weiterhin neben der Modernisierung auch die thermisch energetische Verbesserung der Wohnhausanlagen sein. Die Möglichkeit, dass Förderungen in Anspruch genommen werden können (Beispiel: THEWOSAN-Förderung), unterstützt dabei dieses Vorhaben.

Das strategische Ziel, frei werdende Wohnungen nach Prüfung der wirtschaftlichen Sinnhaftigkeit im Standard anzuheben, wird auch 2012 verfolgt werden. Ziel der Unternehmung bleibt weiterhin, trotz eines zu erwartenden höheren Mietertrages die Gewährleistung von sozial verträglichen Mieten für Gemeindewohnungen sicher zu stellen.

### **2.1.1.) Projekte von Wiener Wohnen**

#### **1) Projekt „Wiener Wohnen Willkommenservice“:**

Damit wurde die Betreuung von wohnungssuchenden Personen und Familien von den Kundendienstzentren an die „Stadt Wien – Wiener Wohnen Kundenservice GmbH“ übertragen. Per 28.6.2010 nahm das „Wiener Wohnen Willkommenservice“, das im Standort Wien 3., Guglgasse 7-9/Eingang Paragonstraße angesiedelt ist, seinen Betrieb auf. Damit wurde ein Beratungszentrum für alle Wienerinnen und Wiener geschaffen, die sich für eine Gemeindewohnung interessieren bzw. dafür anmelden wollen. 2011 wurde weiterhin an der Verbesserung der Geschäftsprozessabläufe gearbeitet, um den Kundinnen und Kunden eine optimale Betreuung bieten zu können.

#### **2) Projekt „Risikoorientierte Leistungs- und Rechnungsprüfung“ (roLReP):**

Im Jahr 2010 wurden Detailkonzepte zur Optimierung des Leistungs- und Rechnungsprüfungsprozesses erarbeitet. Über eine Definition von unterschiedlich definierten Prüfverfahren und Prüfschritten wird eine systematische Konzentration der Prüfdichte auf Risikobereiche erreicht und somit die Organisationssicherheit und die Effizienz des Prozesses weiter erhöht.

Im April 2011 erfolgte der Produktivstart.

### **2.1.2.) Geschäftspolitik von Wiener Wohnen**

Seit November 2011 leitet Herr Ing. Josef Neumayer als Direktor die Unternehmung und hat damit Frau Dr. Daniela Strassl in dieser Funktion abgelöst.

Bis Jahresende 2011 wurden neben der Erstellung einer Vision in der Unternehmung auch bereits erste strukturelle Maßnahmen umgesetzt. Für das Jahr 2012 ist die Grob-, bzw. Detailkonzeption der „neuen“ Struktur das wesentlichste Projekt der Unternehmung.

## **2.2.) Risikoberichte**

### **2.2.1.) Allgemeiner Risikobericht**

Die Möglichkeit der Preisgestaltung besteht bei Wiener Wohnen nur beschränkt, da das Mietrechtsgesetz Preisobergrenzen festsetzt und der Zweck von Wiener Wohnen in der „Bereithaltung und Schaffung von einem modernen Standard entsprechenden Mietwohnungen für einkommensschwächere, wohnungsbedürftige Personen und Familien“ besteht. Zeitpunkt und Ausmaß der Valorisierung der Mietzinse hängen von der Entwicklung des Verbraucherpreisindex ab, erfolgen gemäß den einschlägigen mietrechtlichen Bestimmungen und sind von der Unternehmung nicht beeinflussbar.

Hier besteht ein Preisrisiko.





Eine andere Form des Preisrisikos besteht im Bereich der Kontrahentenverträge. da hier die Preise im Rahmen der öffentlichen Ausschreibung ermittelt werden, ist das Preisrisiko nur bedingt managebar.

Auf vereinbarte jährliche Preisanpassungen, die sich an allgemein anerkannten Indikatoren orientieren, hat die Unternehmung keinen Einfluss.

Die Unternehmung ist keinem Währungsrisiko ausgesetzt.

Das Risiko eines Einnahmენტgangs durch leerstehende Mietobjekte managt Wiener Wohnen dadurch, dass frei werdende Wohnungen modernisiert werden, den Wünschen der Wohnungssuchenden im Rahmen der Möglichkeiten bestmöglich entsprochen wird und durch eine Sanierungsoffensive die Gebäude sukzessive nach modernem Standard saniert werden.

Dem Risiko, dass an Wiener Wohnen überhöhte Rechnungen oder nicht erbrachte Leistungen verrechnet werden, begegnet Wiener Wohnen dadurch, dass nach Maßgabe der personellen Ressourcen die internen Kontrollsysteme im Bereich des Beschaffungswesen ständig verbessert und intensiviert werden.

Im Jahr 2010 wurde ein Konzept zur risikoorientierten Leistungs- und Rechnungsprüfung erarbeitet, das im Jahr 2011 in die Praxis umgesetzt worden ist.

Das Risiko, dass Wohnbauförderungsmittel auf Grund gesetzlicher Änderungen reduziert werden oder entfallen können, ist nicht beeinflussbar.

Ebenso nicht beeinflussbar ist das Risiko, dass auf Grund gesetzlicher Auflagen zusätzliche Kosten für Wiener Wohnen erwachsen können.

## **2.2.2.) Finanz- und Risikomanagement – Spezieller Risikobericht**

Langfristig finanziert sich die Unternehmung aus Mieterträgen, Zuschüssen gemäß WWFSG 1989 (Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz) sowie über Bankkredite und Darlehen.

Die Liquiditätslage der Unternehmung ist ausreichend, es sind daher keine Engpässe zu erwarten.

Die Verwendung von Finanzinstrumenten ist für die Beurteilung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage nicht von Bedeutung.

Ziel des Finanz- und Risikomanagements der Unternehmung ist die Absicherung des Unternehmenserfolges gegen finanzielle Risiken. Zur Absicherung gegen das Liquiditätsrisiko und zur Aufrechterhaltung der jederzeitigen Zahlungsfähigkeit wird ein rollierender Liquiditätsplan erstellt, der laufend an aktuelle Änderungen angepasst wird und als Basis für die Geldmitteldisposition dient.

Soweit bei finanziellen Vermögenswerten (Forderungen) Ausfalls- und Bonitätsrisiken erkennbar sind, werden entsprechende Wertberichtigungen vorgenommen. Zur Minimierung von Ausfallsrisiken verfügt die Unternehmung über ein adäquates Mahnwesen und Debitorenmanagement.

Die Absicherung des Zinsrisikos wurde im Jahr 2011 durch eine Erhöhung des Anteils fix

verzinsten Darlehen an der Gesamtsumme aller Darlehen von 31,37 % (per 31.12.2010) auf 41,16 % (per 31.12.2011) vorgenommen.

### 3.) Bericht über Kundendienstzentren

Wie in den Vorjahren fungierten im Jahr 2011 9 Kundendienstzentren (siehe nachfolgende Grafik) als Front office für die Anliegen der Kundinnen und Kunden sowie als Back office zur Umsetzung der operativen Geschäftstätigkeit.

## Kundendienstzentren - Standorte



#### **4.) Bericht über Forschung und Entwicklung**

2011 wurde vor allem an der organisatorischen Weiterentwicklung der Unternehmung gearbeitet. Als Pilotprojekt wurde in Kooperation mit Wienenergie in Wien 23, Ketzergasse 26 die Errichtung einer Photovoltaikanlage im Ausmaß von rund 1.700 m<sup>2</sup> vorangetrieben.

Der Direktor e.h.

Ing. Josef Neumayer  
Wien, am 27. April 2012

# Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Stadt Wien Wiener Wohnen

## 1. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

### 1.1. Aktiva

#### A. Anlagevermögen

##### I. Immaterielle Vermögensgegenstände

#### 13 Buchwertentwicklung:

	€
Stand 01.01.2011	270,67
Zugang	22.414,09
Umbuchung Zugang	1.995,00
Abschreibung	-5.873,86
Stand 31.12.2011	18.805,90

#### 14 Zusammensetzung:

	31.12.2011 €
Softwarerechte	9.200.514,85
Wertberichtigung Softwarerechte	-9.181.708,95
	18.805,90

##### II. Sachanlagen

#### 15 Buchwertentwicklung:

	€
Stand 01.01.2011	9.015.692.140,60
Zugang	181.081.811,33
Buchwert Abgang	-2.520.485,87
Umbuchung Abgang	-1.995,00
Ordentliche Abschreibung	-120.523.837,63
Stand 31.12.2011	9.073.727.633,43

#### 16 Zusammensetzung:

	31.12.2011 €	31.12.2010 €
Bebaute Grundstücke	5.912.109.418,18	5.914.617.837,32
Gebäude	3.214.950.260,50	3.019.816.650,09
Arbeitsmaschinen	2.281.584,12	2.387.117,34
Büroeinrichtung	1.128.098,10	1.038.047,99
Anlagen in Bau	123.365.214,39	216.788.614,26
Zuschüsse	-180.106.941,86	-138.956.126,40
	9.073.727.633,43	9.015.692.140,60

## Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Stadt Wien Wiener Wohnen

- 17 Die Zugänge betreffen hauptsächlich Gebäudeinvestitionen (Aufkategorisierung, Sockel- und durchgreifende Sanierung), Arbeitsmaschinen, Spielplätze, Büroeinrichtung, EDV- und Büromaschinen sowie sonstige Betriebs- und Geschäftsausstattung.
- 18 Die Abgänge betreffen Flächenänderungen, Liegenschaftsverkauf sowie den Abgang betreffend die Sacheinlage bei der WISEG Wiener Substanzerhaltungsg.m.b.H & Co KG (siehe Finanzanlagen).
- 19 Die letzte Anlageninventur wurde 2011 durchgeführt.
- 20 Im Berichtsjahr wurden geringwertige Vermögensgegenstände in Höhe von € 2.105.000,20 abgeschrieben.

### III. Finanzanlagen

- 21 Buchwertentwicklung:

	€
Stand 01.01.2011	7.630.962,00
Zugang	870.000,00
Abschreibung	-210.137,13
Stand 31.12.2011	8.290.824,87

- 22 Zusammensetzung:

	31.12.2011 €	31.12.2010 €
Anteil WISEG KG	6.469.074,87	5.809.212,00
Anteil WW Haus- & Außenbetreuung GmbH	1.235.000,00	1.235.000,00
Anteil WW Kundenservice GmbH	585.000,00	585.000,00
Anteil WISEG GmbH	1.750,00	1.750,00
	8.290.824,87	7.630.962,00

Diese Position betrifft die Beteiligungen an den 2010 gegründeten Gesellschaften Wiener Substanzerhaltungsg.m.b.H. (Anteil 5 %) (im folgenden kurz WISEG GmbH genannt) sowie WISEG Wiener Substanzerhaltungsg.m.b.H. & Co KG (Kommanditist: Stadt Wien - Wiener Wohnen, Komplementär: Wiener Substanzerhaltungsg.m.b.H.) (im folgenden kurz WISEG KG genannt), weiters die Beteiligung an der Wiener Wohnen Haus- & Außenbetreuung GmbH (Anteil 100%) und die Beteiligung an der Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH (Anteil 100%).

- 23 Zusammensetzung WISEG KG:

	€
Anteil WISEG KG:	
Stand 01.01.2011	5.809.212,00
Zugang 2011	870.000,00
Abschreibung 2011	- 210.137,13
Stand 31.12.2011	6.469.074,87
Entwicklung der Abschreibung WISEG KG:	
Ergebnisanteil 2010	20.882,31
Ergebnisanteil 2011	189.254,82
Stand 31.12.2011	210.137,13

## Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Stadt Wien Wiener Wohnen

### B. Umlaufvermögen

#### I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

##### 1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

24 Zusammensetzung:

	31.12.2011 €	31.12.2010 €
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	45.108.154,06	45.154.252,28
Einzelwertberichtigung B-Mieter	-14.799.647,75	-14.500.926,96
Einzelwertberichtigung A-Mieter	-8.221.778,62	-7.139.822,79
Forderungen Innenumsätze Stadt Wien	133.457,50	0,00
	<u>22.220.185,19</u>	<u>23.513.502,53</u>

- 25 Eine Saldenbestätigungsaktion wurde nicht durchgeführt, da es sich bei den Forderungen größtenteils um Mietzinsrückstände handelt und daher die Anforderung von Saldenbestätigungen nicht zielführend ist.
- 26 Für die Behandlung von Zinsrückständen liegen Dienstanweisungen vom 29. November 2010 (DA 2010/15) sowie vom 9. August 2011 (DA 2011/09) 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 ab einer Rückstandshöhe von € 5,78 automatisch Zahlungserinnerungen (Mahnstufe 1) mit angeschlossenem Zahlschein erstellt und an die Mieter versendet. In diesem Schreiben wird dem Mieter eine Nachfrist von 2 Wochen für die Bezahlung des offenen Rückstandes gesetzt. Zahlungen, die bis zum ersten oder zweiten Werktag des zweitfolgenden Monats am Mieterkonto verbucht wurden, werden berücksichtigt.

Ist die Zahlung nicht eingegangen, wird ein Monat später automatisch gemahnt (Mahnstufe 2), eine weitere Nachfrist von 5 Tagen gesetzt sowie gerichtliche Schritte angedroht. Wird danach noch nicht bezahlt, erfolgt die Setzung auf Mahnstufe 3. Entweder erfolgt dann wieder eine Zurücksetzung der Mahnstufe oder es wird auf Mahnstufe 4 gesetzt, d.h. eine Mahn- oder Räumungsklage eingebracht.

Bei automatisch erstellten Zahlungserinnerungen an A-Mieter wird vom derzeitigen Mietenverrechnungssystem generell eine Mahngebühr in der Höhe von € 3,05 vorgeschrieben. Dieser Betrag entspricht dem 1,25-fachen Kategorie B-Mietzins. Zahlungserinnerungen an B-Mieter sind spesenfrei.

Bei automatisch erstellten Mahnungen (an A- und B-Mieter) wird vom derzeitigen Mietenverrechnungssystem eine nach Rückstandshöhe gestaffelte Mahngebühr vorgeschrieben:

Rückstandshöhe € 5,78 - 50,00:	Mahngebühr € 6,10	entspricht 2,5-fachen Kategorie B-Mietzins
Rückstandshöhe € 50,01 - 1.000,00:	Mahngebühr € 12,20	entspricht 5-fachen Kategorie B-Mietzins
Rückstandshöhe ab € 1.000,01:	Mahngebühr € 24,40	entspricht 10-fachen Kategorie B-Mietzins

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

Eine Kopie der Dienstanweisungen wurde zu unseren Akten genommen.

## Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Stadt Wien Wiener Wohnen

---

- 27 Die Dienstanweisung vom 4. April 2011 (DA 2011/06 inkl. Beilage D, gültig ab 7. April 2011) legt die Vorgangsweise bei der Abschreibung von Forderungen fest.

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

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

### 2. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände

- 29 Zusammensetzung:

	31.12.2011 €	31.12.2010 €
Forderung Zuschuss Land Wien	291.317.341,43	255.341.674,64
Stadt Wien - Umsatzsteuerverrechnung	18.871.738,34	19.856.930,55
Gestundete Finanzierungsbeiträge Haustyp 22	2.090.829,32	2.114.087,48
Übrige Forderungen	1.312.405,22	1.186.038,82
Verrechnungskonto Energiecomfort	1.202.184,98	1.121.126,46
Verrechnungskonto ARWAG	415.035,68	450.627,80
Forderung GSD	300.000,00	360.000,00
Verrechnungskonto AREALIS	75.490,33	155.402,48
Skontoverrechnung	7.972,37	952,44
	315.592.997,67	280.586.840,67

- 30 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.

- 31 Zusammensetzung der Übrigen Forderungen:

Gewinnbeteiligung Wr. Städtische Versicherung	442.635,77
UniCredit Bank Austria AG, Habenzinsen	314.336,67
Gutschrift Pensionslast 2011	248.704,79
Mieteinzahlungen Stadtkasse	197.531,84
Heizerlöhne 2011	71.632,65
Lohnverrechnung Hausbesorger 12/2011	10.329,48
Sonstige	27.234,02
	1.312.405,22

## Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Stadt Wien Wiener Wohnen

### II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten

32 Zusammensetzung:

		31.12.2011 €	31.12.2010 €
<b>KASSENBESTAND</b>			
Kassa Zentrale	4.022,99		3.854,64
Kassa für den 1., 2., 8., 9. und 20. Bezirk	66.665,16		34.765,11
Kassa für den 3., 4. und 11. Bezirk	32.007,28		67.984,62
Kassa für den 5., 6., 7. und 12. Bezirk	51.535,89		59.348,14
Kassa für den 10. Bezirk	47.176,07		90.252,14
Kassa für den 13. und 23. Bezirk	82.615,22		98.392,65
Kassa für den 14., 15. und 16. Bezirk	85.151,23		57.381,58
Kassa für den 17., 18. und 19. Bezirk	26.544,01		44.985,34
Kassa für den 21. Bezirk	168.908,23		76.745,38
Kassa für den 22. Bezirk	89.672,53		62.436,50
Kassa Fremdverwalter	2.631,46		2.368,24
Kassa zBAUSM	1.000,00	657.930,07	1.000,00
<b>GUTHABEN BEI KREDITINSTITUTEN</b>			
Bank Austria Hauptkonto, Kto.Nr. 696 219 500	54.316.615,74		1.856.971,58
Raiffeisenlandesbank, Kto.Nr. 525.766	5.657.615,80		4.522.860,11
Girokonten GESIBA	1.496.217,40		5.691.810,55
Girokonten Stingl	401.023,49		458.104,70
Girokonten ARWAG	392.091,96		915.815,26
Girokonten Siedlungs-Union	331.705,87		354.096,36
Girokonten Altmannsdorf-Hetzendorf	298.358,14		330.563,46
BAWAG-PSK, Kto.Nr. 00110-223-226	1.055,41		1.198,12
Erste Bank, Kto.Nr. 401-103-336/05	50,83	62.894.734,64	36,31
		<u>63.552.664,71</u>	<u>14.730.970,79</u>

33 Die ausgewiesenen Kassabestände wurden uns durch Kassenprotokolle zum 31.12.2011 nachgewiesen.

34 Das Bankguthaben wurde mittels Banksaldenbestätigungen zum Abschlussstichtag nachgewiesen.

### C. Rechnungsabgrenzungsposten

35 Zusammensetzung:

	31.12.2011 €	31.12.2010 €
geleistete Finanzierungskostenbeiträge	20.828.024,90	20.485.019,22
Vorauszahlung WW Kundenservice GmbH	1.508.583,00	995.713,00
Mietzinsvorauszahlung	94.864,78	76.491,10
Diverse	5.314,43	7.481,06
EDV Beratung	4.860,05	5.416,25
	<u>22.441.647,16</u>	<u>21.570.120,63</u>

36 Die geleisteten Finanzierungskostenbeiträge betreffen den angemieteten Haustyp 22.



## Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Stadt Wien Wiener Wohnen

### 1.2. Passiva

#### A. Eigenkapital

##### 37 Zusammensetzung:

	31.12.2011 €	31.12.2010 €
Kapitalrücklagen	6.625.808.028,94	6.625.215.011,60
Bilanzverlust	-705.292.047,29	-616.133.609,14
	<u>5.920.515.981,65</u>	<u>6.009.081.402,46</u>

##### 38 Entwicklung des Bilanzverlustes:

	31.12.2011 €	31.12.2010 €
Gewinn-/Verlustvortrag	-616.133.609,14	-560.898.727,56
Jahresverlust	-89.158.438,15	-55.234.881,58
	<u>-705.292.047,29</u>	<u>-616.133.609,14</u>

#### B. Investitionszuschüsse

##### 39 Entwicklung der Bewertungsreserve aus Investitionszuschüssen:

	Stand 01.01.2011 €	Verbrauch €	Zuweisung €	Stand 31.12.2011 €
<b>Investitionszuschüsse</b>	<u>228.898.735,13</u>	<u>15.953.876,87</u>	<u>37.412.444,35</u>	<u>250.357.302,61</u>

#### C. Rückstellungen

##### 40 Zusammensetzung und Entwicklung der Rückstellungen:

	Stand 01.01.2011 €	Verwendung €	Auflösung €	Zuweisung €	Stand 31.12.2011 €
Rückstellungen für Abfertigungen	10.687.876,35	680.094,96	52.842,64	1.192.264,87	11.147.203,62
Rückstellungen für Pensionen	81.725.247,00	4.087.284,36	860.813,19	12.321.951,47	89.099.100,92
sonstige Rückstellungen	7.204.600,62	1.715.169,60	73.074,09	1.981.039,76	7.397.396,69
Summe Rückstellungen	<u>99.617.723,97</u>	<u>6.482.548,92</u>	<u>986.729,92</u>	<u>15.495.256,10</u>	<u>107.643.701,23</u>

##### Zusammensetzung Rückstellungen für Abfertigungen

Rückstellung für Abfertigung Hausbesorger	10.067.388,19
Rückstellung für Abfertigung Vertragsbedienstete	<u>1.079.815,43</u>
	<u>11.147.203,62</u>

## Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Stadt Wien Wiener Wohnen

- 41 Für die Abfertigungsansprüche der Hausbesorger wird in der Weise vorgesorgt, dass vom monatlichen Gehalt 2,5 % auf ein fiktives Sparbuch (nur buchhalterisch) überwiesen werden.
- 42 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 %.
- 43 Das versicherungsmathematische Gutachten über die Berechnung der Pensionsrückstellung unter Zugrundelegung eines Rechnungszinsfusses in der Höhe von 4 % haben wir zu unseren Akten genommen.
- 44 Zusammensetzung der sonstigen Rückstellungen:

	31.12.2011 €	31.12.2010 €
Jubiläumsgeldrückstellung Beamte	1.856.748,22	1.788.212,59
Urlaubsrückstellung Beamte	1.480.844,62	1.287.273,54
Urlaubsrückstellung Hausbesorger	1.477.925,00	1.524.797,09
Rückstellung Kostenbeitrag für bezogene Leistungen	1.165.719,09	1.481.503,60
Urlaubsrückstellung Vertragsbedienstete	476.851,44	289.242,79
Rückstellung Offene Prozesse	605.184,38	544.026,41
Jubiläumsgeldrückstellung Vertragsbedienstete	235.123,94	190.544,60
Rückstellung Jahresabschlussprüfung	99.000,00	99.000,00
	<u>7.397.396,69</u>	<u>7.204.600,62</u>

### D. Verbindlichkeiten

#### 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

- 45 Zusammensetzung:

	31.12.2011 €	31.12.2010 €
Bankdarlehen	2.545.574.175,11	2.317.574.147,68
Barvorlage	0,00	45.000.000,00
	<u>2.545.574.175,11</u>	<u>2.362.574.147,68</u>

Zusammensetzung:

	31.12.2011 €
UniCredit Bank Austria AG	693.997.503,24
Erste Bank der österreichischen Sparkassen AG	639.444.072,65
EIB European Investment Bank	443.957.554,62
BAWAG P.S.K. Bank für Arbeit und Wirtschaft und Österreichische Postsparkasse Aktiengesellschaft	276.518.347,24
HYPO ALPE-ADRIA-BANK AGA	251.482.582,03
Raiffeisenlandesbank Niederösterreich-Wien AG	150.174.115,33
HYPO NOE Gruppe Bank AG	90.000.000,00
	<u>2.545.574.175,11</u>

## Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Stadt Wien Wiener Wohnen

### 2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

## 46 Zusammensetzung:

		31.12.2011 €	31.12.2010 €
Verbindlichkeiten aus L + L Inland			
Verb. L + L Inland	100.476.408,66		83.238.886,25
Sonstige Verbindlichkeiten	-2.436.556,84	98.039.851,82	-2.446.961,31
Verb. noch nicht fakturierte L + L		30.688.054,61	21.941.619,95
Verb. L + L EU		76,78	0,00
		<u>128.727.983,21</u>	<u>102.733.544,89</u>

#### Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen Inland:

	€
Stadt Wien, BA 2, 1010 Wien	6.934.418,38
WW Haus- & Außenbetreuung GmbH, 1030 Wien	4.723.910,98
ARGE KD 16, 1140 Wien	2.549.936,18
ARGE Meisterbetriebe, 1230 Wien	2.544.936,35
ARGE KD 10, 1100 Wien	2.451.569,11
WIEN ENERGIE Vertrieb GmbH & Co KG, 1030 Wien	2.172.550,47
Otis Gesellschaft m.b.H., 1232 Wien	2.039.608,32
ARGE KD 9, 1200 Wien	1.950.683,47
W. Jessernigg Gesellschaft m.b.H., 1110 Wien	1.849.723,96
Porr Bau GmbH, 1100 Wien	1.649.231,76
ARGE Div. Umbauten KD 16, 1220 Wien	1.625.571,28
Diverse Salden unter je € 1.500.000,00	69.984.268,40
	<u>100.476.408,66</u>

## Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Stadt Wien Wiener Wohnen

### 3. sonstige Verbindlichkeiten

47 Zusammensetzung:

	31.12.2011 €	31.12.2010 €
Wohnbauförderungsdarlehen	274.705.193,91	279.966.237,33
Darlehen Versicherungen	43.405.922,37	49.221.232,71
Parkometerabgabedarlehen	17.757.700,39	18.171.420,39
Nachforderung Betriebskostenabrechnung	16.341.624,31	8.522.685,47
Übrige Verbindlichkeiten	5.608.883,21	3.835.181,97
Hafrücklässe	3.363.939,62	3.049.240,32
Zinsenabgrenzung	3.255.547,73	4.489.264,22
Verbindlichkeiten Gebietskrankenkasse	1.403.281,60	1.447.472,32
Verbindlichkeiten Steuern	1.033.275,24	999.488,99
Bundesarlehen für den Wohnbau	765.046,15	793.820,66
Sonstige Verbindlichkeiten Stadt Wien	620.383,22	758.720,84
kreditorische Debitoren	367.840,88	313.540,96
Kautionen	82.400,56	60.173,59
Verbindlichkeit Donath HT 22	55.515,36	2.051,41
Sicherstellungen	1.849,00	1.849,00
Verbindlichkeiten Innenumsätze Stadt Wien	0,00	548.385,08
	<u>368.768.403,55</u>	<u>372.180.765,26</u>

#### davon aus Steuern

	31.12.2011 €	31.12.2010 €
Verbindlichkeiten Steuern	<u>1.033.275,24</u>	<u>999.488,99</u>

#### davon im Rahmen der sozialen Sicherheit

	31.12.2011 €	31.12.2010 €
Verbindlichkeiten Gebietskrankenkasse	<u>1.403.281,60</u>	<u>1.447.472,32</u>

#### Zusammensetzung der Übrigen Verbindlichkeiten:

Darlehenstilgung, Abbuchung 2012	5.238.893,17
Zuschüsse	342.886,34
Hausbesorger: Verlassenschaften, Lohnpfändungen	7.950,02
Darlehen Altmannsdorf-Hetzendorf	1.063,54
Sonstige	<u>18.090,14</u>
Summe	<u>5.608.883,21</u>

## Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Stadt Wien Wiener Wohnen

### E. Rechnungsabgrenzungsposten

#### 48 Zusammensetzung:

	31.12.2011 €	31.12.2010 €
Finanzierungskostenbeiträge	164.356.483,41	168.885.425,45
Erhaltene Finanzierungskostenbeiträge Haustyp 22	19.900.728,16	19.753.063,05
	184.257.211,57	188.638.488,50

#### 49 Erläuterung der Haftungsverhältnisse:

	Gesamtbetrag €
<b>Haftungsverhältnisse</b>	
Erste Bank der österreichischen Sparkassen AG	10.000.000,00
BAWAG P.S.K. Bank für Arbeit und Wirtschaft und Österreichische Postsparkasse AG	6.589.535,84
Raiffeisenlandesbank Oberösterreich	4.899.988,00
UniCredit Leasing (Austria) GmbH	2.101.499,57
UniCredit Bank Austria AG	290.000,00
Summe Haftungsverhältnisse	23.881.023,41

- 50 Die Eventualverbindlichkeiten betreffen Garantien, die Stadt Wien Wiener Wohnen für ihre Tochtergesellschaften, die Wiener Wohnen Haus- & Außenbetreuung GmbH (€ 18.691.035,41) sowie die Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH (5.189.988,00), erklärt hat.

## Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Stadt Wien Wiener Wohnen

### 1.3. Gewinn- und Verlustrechnung

#### 1. Umsatzerlöse

51 Zusammensetzung:

	2011 €	2010 €
Hauptmietzinse	369.609.990,17	360.470.518,78
Betriebskosten	338.645.502,71	331.204.258,39
Betriebskostenabrechnung	-16.156.999,83	-8.492.832,20
Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge	50.577.385,72	52.267.333,57
Instandhaltungsbeiträge	49.157.309,85	48.742.408,67
Abrechnungen Fremdverwalter	35.359.400,20	35.623.207,88
diverse Kostenersätze	27.492.026,64	26.676.797,82
Auflösung Finanzierungsbeiträge	4.724.282,61	3.966.072,26
	<u>859.408.898,07</u>	<u>850.457.765,17</u>

Die Position Hauptmietzinse betrifft in Höhe von €7.340.186,73 den Haustyp 22.

#### 2. sonstige betriebliche Erträge

##### a. Erträge aus dem Abgang vom Anlagevermögen

52 Zusammensetzung:

	2011 €	2010 €
Erlös aus dem Abgang von Anlagen	2.563.968,00	1.084.730,00
Buchwert aus dem Abgang von Anlagen	-2.508.419,14	-1.084.730,00
	<u>55.548,86</u>	<u>0,00</u>

##### b. Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen

53 Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen:

	2011 €	2010 €
Auflösung sonstige Rückstellungen	<u>986.729,92</u>	<u>255.753,05</u>

## Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Stadt Wien Wiener Wohnen

---

### c. übrige

54 Zusammensetzung:

	2011 €	2010 €
Kapitaltransferzahlungen	22.089.845,39	22.204.370,20
Auflösung von Wertberichtigungen	6.377.356,06	13.990.728,67
Versicherungsentschädigungen	2.706.723,35	2.102.980,34
diverse Erträge	1.846.777,72	4.878.531,42
Zuschüsse	290.649,61	1.871.828,29
Realisierung Haftbriefe	-247.936,13	12.539,13
Förderungsbeiträge	0,00	5.776,00
	<u>33.063.416,00</u>	<u>45.066.754,05</u>

- 55 Die Kapitaltransferzahlungen betreffen Zuschüsse für Darlehen in Höhe von € 5.433.143,87 und die Auflösung des auf der Passivseite gebildeten Annuitätenzuschusses in Höhe von € 16.421,160,72 sowie die Zuschüsse für Darlehen vor dem 1.1.1997 in Höhe von € 235.540,80.

## Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Stadt Wien Wiener Wohnen

### 3. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen

#### a. Aufwendungen für bezogene Leistungen

56 Zusammensetzung:

		2011 €	2010 €
Betriebskosten Wohnhausanlagen			
Müllabfuhr	51.742.771,31		51.470.650,75
Hausbetreuung	34.610.944,44		29.271.836,72
Kanal	33.716.199,68		33.855.393,52
Wasser	24.872.801,07		25.051.620,72
Aufzüge	19.063.177,59		18.029.304,22
Grundsteuer	10.658.396,87		10.546.836,53
Strom	8.839.395,06		12.098.132,48
Gartenpflege	7.497.977,02		5.154.217,37
Gehölzschnitt	4.280.829,46		5.018.190,08
Rauchfangkehrer	3.866.763,19		3.762.598,49
Gebäude- und Fensterreinigung	3.669.686,23		3.504.301,96
Entrümpelung allgemein	2.584.094,14		2.901.092,22
Verstopfungsbehebung	1.690.474,87		1.825.682,78
Gas	1.265.997,95		1.770.775,70
Streumaterial	1.230.820,01		1.519.347,20
Schädlingsbekämpfung	1.150.528,05		1.547.631,27
Telefon - Aufzug	394.722,70		394.055,63
Winterliche Betreuung	353.639,67		688.682,43
Baumkataster	334.759,74		320.876,92
Beleuchtung von Gebäuden	266.001,19		129.182,24
Überprüfung Arbeitsmaschinen	246.233,30		257.062,99
Spielsand	204.615,42		192.882,04
Beleuchtungsmittel	198.953,49		235.433,53
Spielplätze: Kataster und Betreuung	158.937,66		155.395,13
BK Not-Gebrechensdienst	111.280,97		95.008,50
Filter für Abluftanlagen	97.761,77		111.306,10
Rückersatz	41.318,32		2.280,96
Sonstige bezogene Leistungen	32.005,36		23.153,00
Ablesung Zähler	29.742,36		47.178,76
Ersatzteile, Verbrauchsgüter	25.523,08		36.579,42
Sonstige Betriebskosten	12.975,97		25.758,77
Gebrauchsabgabe	12.851,15		12.941,58
HB Präventivdienst, Ausmalen Wohnung	1.527,39		25.120,49
Aufwandsabgrenzung BK	-61.991,73		427.277,22
BK-Akonti	-321.168,48	212.880.546,27	634.627,45



## Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Stadt Wien Wiener Wohnen

Laufende Gebäudeinstandhaltung	151.417.986,44	153.360.758,04
Leerwohnungsinstandhaltung	142.888.232,83	140.079.198,37
Aufzüge	27.437.188,72	23.284.307,25
Fremdverwalter	19.656.197,95	19.981.325,05
Wärmelieferung für Wasseraufbereitung	11.484.996,10	0,00
Miete Wohnhausanlagen	8.560.518,10	8.799.672,97
Mietaufwand Haustyp 22	7.661.346,61	7.641.824,73
Instandhaltung Gärten	5.977.938,14	5.162.075,21
Sonstige Instandhaltung	5.252.570,99	4.852.009,99
Versicherung Wohnhausanlagen	4.865.472,62	4.865.202,98
Instandhaltungsprojekte	4.596.501,48	10.235.098,76
Heizaufwand und Rückersätze	4.541.973,33	15.482.495,92
Entrümpelung (Delogierung und Leerwohnungen)	2.668.853,82	2.767.379,02
	<u>609.890.323,40</u>	<u>607.653.763,46</u>

## Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Stadt Wien Wiener Wohnen

### 4. Personalaufwand

#### a. Löhne

57 Zusammensetzung:

	2011 €	2010 €
HAUSBESORGER		
Entgelt Wohnungs-m2	21.723.050,08	22.464.877,72
Entgelt Gehsteig-m2	8.157.689,85	8.533.808,59
Sonderzahlungen	6.661.724,59	6.918.725,74
Urlaubsvertretungen	4.803.596,13	4.907.115,27
Löhne Aufzug	4.482.379,40	4.631.330,81
Krankenvertretungen	4.188.309,31	4.288.013,86
Entgeltfortzahlungsbeitrag	2.939.301,73	3.053.803,24
Gartenbetreuung	1.720.464,82	1.759.709,38
Müllplatzreinigung	776.495,81	798.110,55
Löhne Betriebsratsentgelt und Evaluierungskosten	690.936,95	699.927,03
Waschmaschinenbetreuung	685.351,33	706.882,21
Altstoffbehälterbetreuung	511.544,26	532.999,23
Ao Entgelt	507.127,03	458.596,35
Entgelt Tiefgarage-m2	418.655,15	428.590,44
Zentralwaschküche	417.923,68	444.026,52
Spielplatzreinigung	317.914,40	337.650,73
Ausmalen Dienstwohnung	308.821,34	353.422,11
Löhne Hausbetreuung	215.696,29	344.422,59
Ekeleregende Verschmutzung	201.614,87	235.362,16
Entgelt für das Ablesen des Wasserzählers	180.322,95	161.005,20
Waschküche,WC Reinigung	166.094,82	166.512,42
Bezüge für Mieterwohnung	80.189,00	67.347,56
Beleuchtungspauschale	77.170,54	82.089,81
Palettengaragenreinigung	50.781,56	53.608,50
Pauschale Stunden	48.314,22	53.875,80
Krankenentgelt	48.160,43	41.587,83
Reinigung nach Rauchfangkehrer	40.677,68	44.556,53
Urlaubsersatzleistungen	41.932,52	43.549,71
Entgeltergänzung - Nutzflächen-m2	37.981,97	44.917,86
Löhne Heizanlagen	30.000,72	31.334,84
Betreuung Freizeiteinrichtungen	29.496,03	28.932,98
Geringfügige Arbeiten	25.409,83	18.076,26
Müllschachtreinigung	21.183,56	22.458,81
Sonstiges	14.868,79	14.975,51
	<u>60.621.181,64</u>	<u>62.772.204,15</u>

## Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Stadt Wien Wiener Wohnen

**b. Gehälter**

58 Zusammensetzung:

		2011 €	2010 €
<b>Geldbezüge Beamte der Verwaltung</b>			
Geldbezüge	13.430.968,93		13.353.719,20
Mehrleistungsvergütungen	2.415.096,28		2.545.576,90
Sonderzahlungen	2.241.594,24		2.226.077,42
Nebengebühren	1.565.183,25		1.593.343,25
Belohnungen und Geldaushilfen	542.495,00		496.274,00
Dienstjubiläen	281.101,45		290.328,24
Urlaubsentschädigungen	290.684,78	20.767.123,93	156.116,93
<b>Geldbezüge der Vertragsangestellten</b>			
Geldbezüge	4.920.062,49		4.181.852,80
Sonderzahlungen	833.284,51		719.686,36
Mehrleistungsvergütungen	730.131,76		627.126,20
Nebengebühren	613.598,18		512.106,19
Belohnungen und Geldaushilfen	189.460,00		131.976,00
Urlaubsentschädigungen	82.466,06	7.369.003,00	62.133,71
<b>Geldbezüge der Vertragsarbeiter</b>			
Geldbezüge	609.538,79		544.912,17
Sonderzahlungen	103.157,88		93.708,05
Nebengebühren	44.753,07		21.839,13
Belohnungen und Geldaushilfen	25.550,00		4.570,00
Mehrdienstleistungen	6.248,40		5.019,45
Urlaubsentschädigungen	372,34	789.620,48	365,12
<b>Geldbezüge Beamte in handwerklicher Verwendung</b>			
Geldbezüge	220.222,72		207.683,73
Sonderzahlungen	35.679,25		34.814,49
Nebengebühren	24.897,97		26.099,67
Belohnungen und Geldaushilfen	7.980,00		5.320,00
Mehrdienstleistungen	7.496,85		4.212,75
Urlaubsentschädigungen	799,18	297.075,97	513,62
<b>Sonstiges</b>			
Aufwandsentschädigungen	442.241,09		424.277,37
Reisegebühren	375.404,82		370.169,57
Vortragshonorare	36.866,54	854.512,45	36.838,95
<b>Dotierung Rückstellungen</b>			
Urlaubsrückstellung Beamte	193.571,08		0,00
Urlaubsrückstellung VB	187.608,65		0,00
Jubiläumsgeldrückstellung Beamte	68.535,63		14.221,08
Jubiläumsgeldrückstellung VB	44.579,34	494.294,70	0,00
		<u>30.571.630,53</u>	<u>28.690.882,35</u>

## Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Stadt Wien Wiener Wohnen

---

### c. Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen

59 Zusammensetzung:

	2011 €	2010 €
Abfertigungen für Hausbesorger	2.258.667,85	2.709.163,48
Rückstellung Hausbesorger	989.850,68	1.023.041,32
Rückstellung Vertragsbedienstete	95.456,78	148.991,14
Mitarbeitervorsorgekasse	237.437,69	216.382,63
	<u>3.581.413,00</u>	<u>4.097.578,57</u>

### d. Aufwendungen für Altersversorgung

60 Zusammensetzung:

	2011 €	2010 €
Dotierung Pensionsrückstellung	12.321.951,92	12.005.061,05
Pensionen und sonstige Ruhebezüge	6.616.572,65	6.461.208,05
Verwendung/Auflösung Pensionsrückstellung	-4.087.284,81	-6.278.927,00
	<u>14.851.239,76</u>	<u>12.187.342,10</u>

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

## Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Stadt Wien Wiener Wohnen

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

62 Zusammensetzung:

		2011 €	2010 €
<b>ARBEITER</b>			
Gesetzlicher Sozialaufwand			
Hausbesorger	10.659.632,68		10.995.177,65
Vertragsarbeiter	158.721,60	10.818.354,28	135.930,79
Beitrag Familienlastenausgleichsfonds			
Hausbesorger	2.598.889,23		2.667.856,47
Vertragsarbeiter	35.249,33	2.634.138,56	29.529,87
<b>ANGESTELLTE</b>			
Gesetzlicher Sozialaufwand			
Beamte der Verwaltung	1.662.704,59		1.656.441,69
Vertragsangestellte	1.483.676,54		1.260.074,44
Beamte in handwerklicher Verwendung	12.377,49	3.158.758,62	11.658,95
Beitrag Familienlastenausgleichsfonds			
Vertragsangestellte	315.103,30		261.027,19
Beamte der Verwaltung	118.838,75		122.336,43
Beamte in handwerklicher Verwendung	12.349,86	446.291,91	11.926,33
Kommunalsteuer		2.625.777,65	2.631.222,14
Dienstgeberabgabe		20.251,94	21.361,89
		<u>19.703.572,96</u>	<u>19.804.543,84</u>

### 5. Abschreibungen

63 Zusammensetzung:

	2011 €	2010 €
Abschreibung Sachanlagen	118.418.837,43	106.833.720,67
Abschreibung Immaterielle Vermögensgegenstände	5.873,86	28.930,91
geringwertige Vermögensgegenstände	2.105.000,20	1.482.337,75
	<u>120.529.711,49</u>	<u>108.344.989,33</u>

## Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Stadt Wien Wiener Wohnen

### 6. sonstige betriebliche Aufwendungen

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

64 Zusammensetzung:

	2011 €	2010 €
Sonstige Steuern	19.656,96	33.613,82
Invalidenausgleichstaxe	18,00	4,70
	<u>19.674,96</u>	<u>33.618,52</u>

#### b. übrige

65 Zusammensetzung:

	2011 €	2010 €
Leistungen der Wiener Wohnen Kundenservice GmbH	19.375.146,70	12.035.966,45
diverse betriebliche Aufwendungen	12.463.166,20	11.525.814,79
Abschreibung von Forderungen	9.407.178,73	13.932.247,97
Wertberichtigungen zu Forderungen	7.758.032,68	8.631.234,62
Organisation und Umfeld	4.648.003,23	5.845.407,36
EDV-Kosten	4.363.328,93	4.228.721,88
Rechts- und Beratungsaufwand	3.623.127,52	5.073.906,05
Post und Telekommunikation	2.179.733,67	1.530.452,44
Mietaufwand	2.155.207,89	1.968.760,76
Instandhaltung	1.251.289,68	868.594,01
Betriebskosten Wiener Wohnen	1.082.275,49	1.154.363,86
Büro- und Verwaltungsaufwand	1.070.044,91	1.033.300,80
Spesen des Geldverkehrs	448.159,33	483.487,20
Aus- und Weiterbildung	223.191,34	277.052,81
Schadensfälle	89.289,97	13.455,10
Transportaufwand	18.775,76	18.234,03
Buchwert abgegangener Anlagen	11.929,58	97.651,43
Versicherungen	2.020,57	4.011,61
Lizenzgebühren	387,47	0,00
Verluste aus dem Abgang von Anlagevermögen	99,98	855.634,67
	<u>70.170.389,63</u>	<u>69.578.297,84</u>

#### diverse betriebliche Aufwendungen

	2011 €
Kostenbeiträge für bezogene Leistungen	10.135.191,42
Gutschrift von Zuschüssen für Vorperioden	2.106.533,00
Sonstige Ersätze und einmalige Entschädigungen	202.748,06
Drittschuldnerkosten	18.682,89
Sonstige	10,83
	<u>12.463.166,20</u>

## Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Stadt Wien Wiener Wohnen

---

### 7. Zwischensumme aus Z 1 bis 6 (Betriebserfolg)

66 Entwicklung des Betriebserfolges:

Die Zwischensumme aus Z 1 bis 6 (Betriebserfolg) beträgt im Geschäftsjahr 2011 € -36.424.544,52 (Vorjahr: € -17.382.947,89) und hat sich gegenüber dem Vorjahr um € 19.041.596,63 bzw. 109,54 % verändert.

### 8. Erträge aus Beteiligungen

67 Zusammensetzung:

	2011 €	2010 €
Gewinnanteil WISEG GmbH	4.172,28	0,00

### 9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

68 Zusammensetzung:

	2011 €	2010 €
sonstige Zinsen	943.230,09	677.704,10

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

69 Zusammensetzung:

	2011 €	2010 €
Buchwertabgang Beteiligung GSD	0,00	-24.820,00
Erlös aus dem Abgang GSD	0,00	24.820,00
	0,00	0,00

### 11. Aufwendungen aus Finanzanlagen

70 Zusammensetzung:

	2011 €	2010 €
Ergebnisanteil WISEG KG	210.137,13	0,00

## Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Stadt Wien Wiener Wohnen

### 12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

71 Zusammensetzung:

	2011 €	2010 €
Finanzierungsdarlehen	43.057.276,04	24.676.744,14
Hypothekendarlehen	5.040.318,45	6.331.652,95
sonstige Zinsen	2.082.473,43	1.500.952,84
Kletterdarlehen	1.506.842,91	1.793.864,21
Wohnbauförderungsdarlehen	1.214.890,44	1.278.345,96
Sanierungsdarlehen	1.037.679,45	1.380.541,10
Landesdarlehen Sanierung	526.398,14	588.906,79
Darlehen vor 1997	235.540,80	369.379,97
Instandhaltungsdarlehen	3.455,70	79.610,52
Zinsabgrenzung		
Zinsenabgrenzung Berichtsjahr	3.255.547,73	4.489.264,22
Zinsenabgrenzung Vorjahr	-4.489.264,22	-3.959.624,91
	<u>53.471.158,87</u>	<u>38.529.637,79</u>

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

73 Eine Abgrenzung des Zinsaufwandes per 31.12.2011 wurde durchgeführt.

### 13. Zwischensumme aus Z 8 bis 12 (Finanzerfolg)

74 Entwicklung des Finanzerfolges:

Die Zwischensumme aus Z 8 bis 12 (Finanzerfolg) beträgt im Geschäftsjahr 2011 € -52.733.893,63 (Vorjahr: € -37.851.933,69) und hat sich gegenüber dem Vorjahr um € 14.881.959,94 bzw. 39,32 % verändert.

### 14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit

75 Entwicklung des Ergebnisses der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit:

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit beträgt im Geschäftsjahr 2011 € -89.158.438,15 (Vorjahr: € -55.234.881,58) und hat sich gegenüber dem Vorjahr um € 33.923.556,57 bzw. 61,42 % verändert.

### 15. Jahresfehlbetrag

76 Der Jahresfehlbetrag beträgt im Geschäftsjahr 2011 € -89.158.438,15 (Vorjahr: € -55.234.881,58) und hat sich somit gegenüber dem Vorjahr um € 33.923.556,57 bzw. 61,42 % verändert.



## Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Stadt Wien Wiener Wohnen

---

### 16. Jahresverlust

- <sup>77</sup> Der Jahresverlust beträgt im Geschäftsjahr 2011 € -89.158.438,15 (Vorjahr: € -55.234.881,58) und hat sich somit gegenüber dem Vorjahr um € 33.923.556,57 bzw. 61,42 % verändert.

AG	Aktiengesellschaft
ARGE	Arbeitsgemeinschaft
BA	Buchhaltungsabteilung
BK	Betriebskosten
DA	Dienstanweisung
EDV	Elektronische Datenverarbeitung
EU	Europäische Union
GSD	GSD Gesellschaft für Stadt- und Dorferneuerung Gesellschaft m.b.H.
HB	Hausbesorger
HO	Haushaltsordnung
HT	Haustyp
i.R.d.	im Rahmen des(r)
i.S.d.	im Sinne des(r)
KD	Kundendienstzentrum
L+L	Lieferungen und Leistungen
MA	Magistratsabteilung
Mio	Million(en)
o.a.	oben angeführt
rd.	rund
u. dgl.	und dergleichen
UGB	Unternehmensgesetzbuch (Handelsgesetzbuch) vom 10. Mai 1897, RGBI S 219, in der geltenden Fassung
VB	Vertragsbedienstete
WFB	Wohnbauförderungsbeitrag
WISEG GmbH	Wiener Substanzerhaltungsg.m.b.H.
WISEG KG	WISEG Wiener Substanzerhaltungsg.m.b.H. & Co KG
zBAUSM	zentrales Bausanierungsmanagement



## Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhandberufe (AAB 2011)

Festgestellt vom Arbeitskreis für Honorarfragen und Auftragsbedingungen bei der Kammer der Wirtschaftstreuhänder und zur Anwendung empfohlen vom Vorstand der Kammer der Wirtschaftstreuhänder mit Beschluss vom 8.3.2000, adaptiert vom Arbeitskreis für Honorarfragen und Auftragsbedingungen am 23.5.2002, am 21.10.2004, am 18.12.2006, am 31.8.2007, am 26.2.2008, am 30.6.2009, am 22.3.2010 sowie am 21.02.2011.

### Präambel und Allgemeines

(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.

(5) Die in der Kanzlei des Berufsberechtigten erstellten Arbeiten können nach Wahl des Berufsberechtigten entweder mit oder ohne elektronische Datenverarbeitung erstellt werden. Für den Fall des Einsatzes von elektronischer Datenverarbeitung ist der Auftraggeber, nicht der Berufsberechtigte, verpflichtet, die nach den DSGVO notwendigen Registrierungen oder Verständigungen vorzunehmen.

(6) Der Auftraggeber verpflichtet sich, Mitarbeiter des Berufsberechtigten während und binnen eines Jahres nach Beendigung des Auftragsverhältnisses nicht in seinem Unternehmen oder in einem ihm nahestehenden Unternehmen zu beschäftigen, widrigenfalls er sich zur Bezahlung eines Jahresbezuges des übernommenen Mitarbeiters an den Berufsberechtigten verpflichtet.

### 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 schriftlichen als auch mündlichen 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

(1) 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.

**(2) Der Auftraggeber stimmt zu, dass seine persönlichen Daten, nämlich sein Name sowie Art und Umfang inklusive Leistungszeitraum der zwischen Berufsberechtigten und Auftraggeber vereinbarten Leistungen (sowohl Prüfungs- als auch Nichtprüfungsleistungen) zum Zweck der Überprüfung des Vorliegens von Befangenheits- oder Ausschließungsgründen iSd §§ 271 ff UGB im Informationsverbund (Netzwerk), dem der Berufsberechtigte angehört, verarbeitet und zu diesem Zweck an die übrigen Mitglieder des Informationsverbundes (Netzwerkes) auch ins Ausland übermittelt werden (eine Liste aller Übermittlungsempfänger wird dem Auftraggeber auf dessen Wunsch vom beauftragten Berufsberechtigten zugesandt). Hierfür entbindet der Auftraggeber den Berufsberechtigten nach dem Datenschutzgesetz und gem § 91 Abs 4 Z 2 WTBG ausdrücklich von dessen Verschwiegenheitspflicht. Der Auftraggeber nimmt in diesem Zusammenhang des Weiteren zur Kenntnis, dass in Staaten, die nicht Mitglieder der EU sind, ein niedrigeres Datenschutzniveau als in der EU herrschen kann. Der Auftraggeber kann diese Zustimmung jederzeit schriftlich an den Berufsberechtigten widerrufen.**

## 5. Berichterstattung und Kommunikation

- (1) Bei Prüfungen und Gutachten ist, soweit nichts anderes vereinbart wurde, ein schriftlicher Bericht zu erstellen.
- (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 und Daten können Übertragungsfehler nicht ausgeschlossen werden. Der Berufsberechtigte und seine Mitarbeiter haften nicht für Schäden, die durch die elektronische Übermittlung verursacht werden. Die elektronische Übermittlung erfolgt ausschließlich auf Gefahr des Auftraggebers. Dem Auftraggeber ist es bewusst, dass bei Benutzung des Internet 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 schriftlicher als auch mündlicher Äußerungen des Berufsberechtigten an einen Dritten zur Nutzung der schriftlichen Zustimmung des Berufsberechtigten.
- (2) Die Verwendung schriftlicher als auch mündlicher 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 schriftlicher als auch mündlicher Äußerung zu beseitigen, und verpflichtet, den Auftraggeber hievon unverzüglich zu verständigen. Er ist berechtigt, auch über die ursprüngliche Äußerung informierte Dritte von der Änderung zu verständigen.
- (2) Der Auftraggeber hat Anspruch auf die kostenlose Beseitigung von Unrichtigkeiten, sofern diese durch den Auftragnehmer zu vertreten sind; dieser Anspruch erlischt sechs Monate nach erbrachter Leistung des Berufsberechtigten bzw. – falls eine schriftliche Äußerung nicht abgegeben wird – sechs Monate nach Beendigung der beanstandeten Tätigkeit des Berufsberechtigten.
- (3) Der Auftraggeber hat bei Fehlschlägen der Nachbesserung etwaiger Mängel Anspruch auf Minderung. Soweit darüber hinaus Schadenersatzansprüche bestehen, gilt Punkt 8.

## 8. Haftung

- (1) Der Berufsberechtigte haftet nur für vorsätzliche und grob fahrlässig verschuldete Verletzung der übernommenen Verpflichtungen.
- (2) Im Falle grober Fahrlässigkeit 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 Daten verarbeitenden Unternehmens, durchgeführt und der Auftraggeber hievon benachrichtigt, so gelten nach Gesetz und den Bedingungen des Dritten entstehende Gewährleistungs- und Schadenersatzanspruch 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 schriftlicher als auch mündlicher 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. Ein Dritter kann jedenfalls keine Ansprüche stellen, die über einen allfälligen Anspruch des Auftraggebers hinausgehen. 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 fertig zu stellen, 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 sonst wie 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 Versicherungsprämien zu den Nebenkosten.

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

(15) Auf die Anwendung des § 934 ABGB im Sinne des § 351 UGB, das ist die Anfechtung wegen Verkürzung über die Hälfte für Geschäfte unter Unternehmern, wird verzichtet.

## 14. Sonstiges

(1) Der Berufsberechtigte hat neben der angemessenen Gebührenoder 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) Nach Übergabe sämtlicher, vom Wirtschaftstreuhand erstellten aufbewahrungspflichtigen Daten an den Auftraggeber bzw. an den nachfolgenden Wirtschaftstreuhand ist der Berufsberechtigte berechtigt, die Daten zu löschen.

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

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

(5) 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.

(6) Der Auftragnehmer ist berechtigt, im Falle der Auftragsbeendigung für weiterführende Fragen nach Auftragsbeendigung und die Gewährung des Zugangs zu den relevanten Informationen über das geprüfte Unternehmen ein angemessenes Entgelt zu verrechnen.

(7) 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.

(8) 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.

(9) 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) Mangel einer anderweitigen schriftlichen Vereinbarung umfasst die Beratungstätigkeit folgende Tätigkeiten:

a) Ausarbeitung der Jahressteuererklärungen für die Einkommen- oder Körperschaftsteuer sowie Umsatzsteuer und zwar auf Grund der vom Auftraggeber vorzulegenden oder vom Auftragnehmer erstellten Jahresabschlüsse und sonstiger, für die Besteuerung erforderlichen Aufstellungen und Nachweise.

b) Prüfung der Bescheide zu den unter a) genannten Erklärungen.

c) Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden.

d) Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.

e) 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

a) die Bearbeitung einmalig anfallender Steuerangelegenheiten, z.B. auf dem Gebiet der Erbschaftsteuer, Kapitalverkehrsteuer, Grunderwerbsteuer,

b) die Verteidigung und die Beiziehung zu dieser im Finanzstrafverfahren,

c) 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,

d) 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 Abgabebemessungs- 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.

(6) Auf die Anwendung des § 934 ABGB im Sinne des § 351 UBG, das ist die Anfechtung wegen Verkürzung über die Hälfte für Geschäfte unter Unternehmern, wird verzichtet.

#### 23. Sonstiges

Im Übrigen gelten die Bestimmungen 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 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.

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

(3) Auf die Anwendung des § 934 ABGB im Sinne des § 351 UBG, das ist die Anfechtung wegen Verkürzung über die Hälfte für Geschäfte unter Unternehmern, wird verzichtet.

#### 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/BGBl Nr.140 in der derzeit gültigen Fassung).

#### 31. Ergänzende Bestimmungen für Verbrauchergeschäfte

(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) Kostenvoranschläge gemäß § 5 KSchG Für die Erstellung eines Kostenvoranschlages im Sinn des § 1170a ABG 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 Kostenvoranschlag 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 Abs1 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 verpflichtet 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.