

Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2017

Stadt Wien - Wiener Wohnen
Wien

Exemplar Nr. 1107640 2017 /

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 - 8

Beilagenverzeichnis:

Jahresabschluss und Lagebericht

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017

Bilanz zum 31. Dezember 2017	I
Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2017	II
Anhang.....	III
Lagebericht	IV

Andere Beilagen

Erläuterungen zu Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung	V
Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhandberufe (AAB).....	VI

An die Direktorin der
Stadt Wien - Wiener Wohnen
Wien

Wir haben die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2017 der

Stadt Wien - Wiener Wohnen,

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

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

1. Prüfungsvertrag und Auftragsdurchführung

Mittels Schreiben vom 31. Oktober 2017 der Stadt Wien - Wiener Wohnen, Wien, wurden wir zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2017 bestellt. Die Unternehmung, schloss mit uns einen **Prüfungsvertrag**, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017 unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht gemäß den §§ 269 ff UGB zu prüfen.

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

Diese **Prüfung erstreckte sich darauf**, ob bei der Erstellung des Jahresabschlusses die gesetzlichen Vorschriften beachtet wurden. Der Lagebericht ist darauf zu prüfen, ob er mit dem Jahresabschluss in Einklang steht und ob er nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt wurde.

Bei unserer Prüfung beachteten wir die in Österreich geltenden **gesetzlichen Vorschriften** und die **berufsüblichen Grundsätze** ordnungsgemäßer Durchführung von Abschlussprüfungen. Diese Grundsätze erfordern die Anwendung der internationalen Prüfungsstandards (International Standards on Auditing). 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 internen Kontrollsystem die Möglichkeit von Fehlern immanent ist und auf Grund der stichprobengestützten Prüfung ein unvermeidbares

Risiko besteht, dass wesentliche falsche Darstellungen im Jahresabschluss unentdeckt bleiben. Die Prüfung erstreckte sich nicht auf Bereiche, die üblicherweise den Gegenstand von Sonderprüfungen bilden.

Wir führten die Prüfung mit Unterbrechungen im Zeitraum von März bis April überwiegend in den Räumen der Unternehmung in Wien durch. Die Prüfung wurde mit dem Datum dieses Berichts materiell abgeschlossen.

Für die ordnungsgemäße Durchführung des Auftrages ist **Mag. Julius STAGEL, Wirtschaftsprüfer, verantwortlich.**

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.

Unsere Verantwortlichkeit und Haftung für nachgewiesene Vermögensschäden aufgrund einer fahrlässigen Pflichtverletzung bei der Prüfung wird analog zu § 275 Abs 2 UGB (Haftungsregelung bei der Abschlussprüfung einer kleinen oder mittelgroßen Gesellschaft) mit 2 Millionen Euro begrenzt. Die mit dem Auftraggeber vereinbarte und hier offengelegte Beschränkung unserer Haftung gilt auch gegenüber jedem Dritten, der im Vertrauen auf unseren Bestätigungsvermerk über die von uns durchgeführte Abschlussprüfung Handlungen setzt oder unterlässt.

Aufgliederung und Erläuterung von wesentlichen Posten des Jahresabschlusses

Stadt Wien - Wiener Wohnen

2. Aufgliederung und Erläuterung von wesentlichen Posten des Jahresabschlusses

Alle erforderlichen Aufgliederungen und Erläuterungen von wesentlichen Posten des Jahresabschlusses sind im Anhang des Jahresabschlusses und im Lagebericht enthalten. Wir verweisen daher auf die entsprechenden Angaben der Direktorin im Anhang des Jahresabschlusses und im Lagebericht.

Darüber hinaus verweisen wir auf die Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung in der Beilage VI.

3. Zusammenfassung des Prüfungsergebnisses

3.1. Feststellungen zur Gesetzmäßigkeit von Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht

Bei unseren Prüfungshandlungen stellten wir die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften und der Grundsätze ordnungsmäßiger **Buchführung** fest.

Im Rahmen unseres risiko- und kontrollorientierten Prüfungsansatzes haben wir - soweit wir dies für unsere Prüfungsaussage für notwendig erachteten - die internen Kontrollen in Teilbereichen des Rechnungslegungsprozesses in die Prüfung einbezogen.

Hinsichtlich der Gesetzmäßigkeit des **Jahresabschlusses** und des **Lageberichtes** verweisen wir auf unsere Ausführungen im Bestätigungsvermerk.

Der **Lagebericht** entspricht nach unserer abschließenden Beurteilung den gesetzlichen Vorschriften.

3.2. Erteilte Auskünfte

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

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

Bei Wahrnehmung unserer Aufgaben als Abschlussprüfer haben wir keine Tatsachen festgestellt, die den Bestand der geprüften Gesellschaft gefährden oder ihre Entwicklung wesentlich beeinträchtigen können oder die schwerwiegende Verstöße des gesetzlichen Vertreters oder von Arbeitnehmern gegen Gesetz oder Statuten 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

Prüfungsurteil

Wir haben den beigefügten Jahresabschluss der **Stadt Wien - Wiener Wohnen, Wien**, bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2017, der Gewinn- und Verlustrechnung für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr sowie dem Anhang, geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht der beigefügte Jahresabschluss den statutarischen bzw. den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage zum 31. Dezember 2017 sowie der Ertragslage der Unternehmung für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr in Übereinstimmung mit den zur Anwendung kommenden österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern die Anwendung der International Standards on Auditing (ISA). Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Unternehmung unabhängig in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Pflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

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

Verantwortlichkeiten der Direktorin für den Jahresabschluss

Die Direktorin der Unternehmung ist verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses und dafür, dass dieser in Übereinstimmung mit den statutarischen bzw. österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Unternehmung vermittelt. Ferner ist die Direktorin verantwortlich für die internen Kontrollen, die er als notwendig erachtet, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist.

Soweit die Angelegenheit der Personalverrechnung bzw. der Umsatzsteuerverrechnung nach dem Statut bzw. der Geschäftseinteilung des Magistrates anderen Dienststellen zugewiesen sind und eine Auswirkung auf den Jahresabschluss haben, erstreckt sich die Verantwortung der Direktorin nur insoweit, als sie den Einflussbereich der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen betreffen.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses ist die Direktorin dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Unternehmung zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit - sofern einschlägig - anzugeben, sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Unternehmenstätigkeit anzuwenden, es sei denn, die Organe beabsichtigen, entweder die Unternehmung zu liquidieren oder die Unternehmenstätigkeit einzustellen, oder haben keine realistische Alternative dazu.

Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist, und einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus gilt:

- Wir identifizieren und beurteilen die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Darstellungen im Abschluss, planen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken, führen sie durch und erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- Wir gewinnen ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems der Unternehmung abzugeben.
- Wir beurteilen die Angemessenheit der von der Direktorin angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von der Direktorin dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängende Angaben.
- Wir ziehen Schlussfolgerungen über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit durch Organe sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit der Unternehmung zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen kann. Falls wir die Schlussfolgerung ziehen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr der Unternehmung von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zur Folge haben.
- Wir beurteilen die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass ein möglichst getreues Bild erreicht wird.
- Soweit die Angelegenheiten der Personalverrechnung bzw. der Umsatzsteuerverrechnung nach dem Statut bzw. der Geschäftseinteilung des Magistrates anderen Dienststellen zugewiesen sind und eine Auswirkung auf den Jahresabschluss haben, erstreckt sich unsere Verantwortung auf die Prüfung der Plausibilität dieser Finanzdaten. Bei den Daten der Fremdverwalter, die aufgrund von Einzelverträgen an Wiener Wohnen geliefert werden, erstreckt sich unsere Verantwortung auf die Prüfung der Plausibilität dieser Daten.

Bericht zum Lagebericht

Der Lagebericht ist auf Grund der österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften darauf zu prüfen, ob er mit dem Jahresabschluss in Einklang steht und ob er nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt wurde.

Die Direktorin ist verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften.

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit den Berufsgrundsätzen zur Prüfung des Lageberichts durchgeführt.

Urteil

Nach unserer Beurteilung ist der Lagebericht nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt worden und steht in Einklang mit dem Jahresabschluss.

Erklärung

Angesichts der bei der Prüfung des Jahresabschlusses gewonnenen Erkenntnisse und des gewonnenen Verständnisses über die Unternehmung und ihr Umfeld wurden wesentliche fehlerhafte Angaben im Lagebericht nicht festgestellt.

Wien, am 27. April 2018

CONSULTATIO Wirtschaftsprüfung GmbH & Co KG

.....
Mag. Julius STAGEL
Wirtschaftsprüfer

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

zum 31.12.2017

Stadt Wien - Wiener Wohnen

Aktiva	31.12.2017 €	31.12.2017 €	31.12.2016 €	Passiva	31.12.2017 €	31.12.2017 €	31.12.2016 €
A. Anlagevermögen				A. Eigenkapital			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				I. Kapitalrücklagen			
1. Software		3.452,19	600,30	1. gebundene	6.662.099.152,91	6.655.763.187,60	
II. Sachanlagen				II. Bilanzverlust	-814.175.970,73	-827.387.101,66	
1. Grundstücke und Bauten	8.707.321.804,36		8.780.230.433,40	davon Verlustvortrag	-827.387.101,66	-833.673.119,96	
davon Grundwert	5.822.060.312,62		5.822.060.879,47		5.847.923.182,18	5.828.376.085,94	
2. Maschinen	331.086,90		417.262,01		253.648.694,70	264.328.445,53	
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	415.506,52		628.343,31	B. Investitionszuschüsse			
4. Anlagen in Bau	227.089.814,26		193.368.781,99	C. Rückstellungen			
III. Finanzanlagen		8.935.158.212,04	8.974.644.820,71	1. Rückstellungen für Abfertigungen		14.398.092,45	
1. Beteiligungen	144.343.064,25		136.325.925,94	2. Rückstellungen für Pensionen		176.390.761,14	
2. sonstige Ausleihungen	11.770.742,36		0,00	3. sonstige Rückstellungen		68.227.507,44	
		156.113.806,61	136.325.925,94		259.016.361,03	235.945.763,80	
		9.091.275.470,84	9.110.971.346,95	D. Verbindlichkeiten			
B. Umlaufvermögen				1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		2.572.618.945,25	
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr		144.526.156,91	
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	27.820.149,89		14.288.559,83	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr		2.428.092.788,34	
2. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	231.672.443,87		269.228.151,76	2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		90.727.624,78	
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	212.783.373,88		242.912.920,21	davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr		90.727.624,78	
II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		259.492.593,76	283.516.711,59	3. sonstige Verbindlichkeiten		327.635.803,93	
		115.112.180,01	82.726.462,38	davon aus Steuern		1.429.160,38	
		374.604.773,77	366.243.173,97	davon im Rahmen der sozialen Sicherheit		1.374.910,38	
		19.987.371,80	22.830.926,99	davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr		69.315.001,30	
		9.485.867.616,41	9.500.045.447,91	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr		258.320.802,63	
C. Rechnungsabgrenzungsposten				davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr		304.568.782,99	
Summe Aktiva				davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr		2.686.413.590,97	
		19.987.371,80	22.830.926,99	E. Rechnungsabgrenzungsposten		169.107.595,46	180.412.778,68
		9.485.867.616,41	9.500.045.447,91	Summe Passiva		9.485.867.616,41	9.500.045.447,91
				Haftungsverhältnisse		2.829.541,39	3.745.277,17

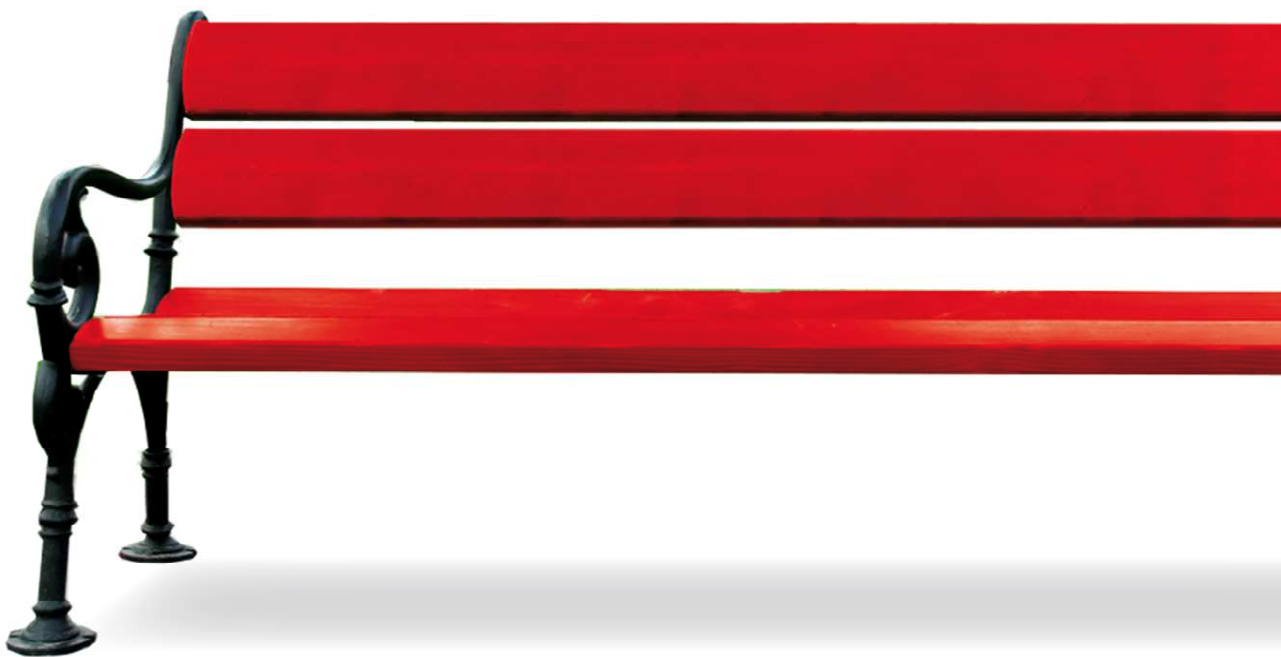
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Stadt Wien - Wiener Wohnen

01.01.2017 bis 31.12.2017

	2017 €	2017 €	2016 €
1. Umsatzerlöse		958.893.242,42	950.855.950,06
2. sonstige betriebliche Erträge			
a) Erträge aus dem Abgang vom Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	0,00		4.184.074,85
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	1.150.743,38		9.933.064,28
c) übrige	38.125.331,76		30.980.858,33
		39.276.075,14	45.097.997,46
3. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen			
a) Aufwendungen für bezogene Leistungen		534.612.082,48	527.297.184,83
4. Personalaufwand			
a) Löhne	52.985.842,46		54.709.003,00
b) Gehälter	37.737.088,07		37.946.401,71
c) soziale Aufwendungen	42.170.709,90		50.855.874,26
<i>davon Aufwendungen für Altersversorgung</i>	<i>18.642.149,24</i>		<i>27.704.526,24</i>
aa) Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen	3.952.577,33		3.180.762,29
bb) Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	19.132.072,21		19.686.271,35
		132.893.640,43	143.511.278,97
5. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		148.473.702,08	149.249.163,09
6. sonstige betriebliche Aufwendungen			
a) Steuern, soweit sie nicht unter Steuern vom Einkommen fallen	27.124,82		15.451,46
b) übrige	109.429.667,27		108.827.491,83
		109.456.792,09	108.842.943,29
7. Zwischensumme aus Z 1 bis 6 (Betriebsergebnis)		72.733.100,48	67.053.377,34
8. Erträge aus Beteiligungen		2.136.068,13	1.939.697,39
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		314.553,76	410.383,69
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		61.519.074,43	63.048.321,96
11. Zwischensumme aus Z 8 bis 10 (Finanzergebnis)		-59.068.452,54	-60.698.240,88
12. Ergebnis vor Steuern		13.664.647,94	6.355.136,46
13. Steuern vom Einkommen		453.517,01	69.118,16
14. Ergebnis nach Steuern		13.211.130,93	6.286.018,30
15. Jahresüberschuss		13.211.130,93	6.286.018,30
16. Verlustvortrag aus dem Vorjahr		-827.387.101,66	-833.673.119,96
17. Bilanzverlust		-814.175.970,73	-827.387.101,66

Anhang zum Jahresabschluss 2017



ANHANG

I. ALLGEMEINE ANGABEN

Der vorliegende Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017 wurde unter Beachtung der Vorschriften des Unternehmensgesetzbuches (UGB) in der derzeit geltenden Fassung und der Statuten erstellt.

Bei der Bilanzierung und Bewertung wurde den allgemein anerkannten Grundsätzen Rechnung getragen. Dabei wurden die im § 201 Abs. 2 UGB kodifizierten Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ebenso beachtet wie die Gliederungs- und Bewertungsvorschriften für die Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung der §§ 195 bis 211 unter Berücksichtigung sinngemäßer Anwendung der Gliederungsvorschriften der §§ 224 und 231 UGB sowie statutarischen Vorschriften. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Bei der Bewertung der einzelnen Vermögensgegenstände und Schulden wurde der Grundsatz der Einzelbewertung beachtet.

Dem Vorsichtsprinzip wurde dadurch Rechnung getragen, dass nur die am Abschlussstichtag verwirklichten Gewinne ausgewiesen wurden. Alle erkennbaren Risiken und drohenden Verluste wurden - soweit gesetzlich geboten - berücksichtigt.

Die angewendeten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden gehen von der Fortführung der Unternehmung aus.

II. ERLÄUTERUNGEN DER BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

1. Anlagevermögen

1.1. Immaterielle Vermögensgegenstände

Die Zugänge der immateriellen Vermögensgegenstände wurden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten verbucht und werden auf 4 Jahre abgeschrieben.

1.2. Sachanlagen

Die Zugänge zum Sachanlagevermögen des Anlagevermögens wurden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten verbucht.

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

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

Die immateriellen Vermögensgegenstände sowie das Sachanlagevermögen wurden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet, die um die planmäßigen Abschreibungen vermindert wurden.

Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten bis zu je 400 € wurden im Hinblick auf ihre Geringwertigkeit im Anschaffungsjahr vollständig abgeschrieben und unter den Abgängen erfasst.

1.3. Finanzanlagen

Die Zugänge wurden mit den Anschaffungskosten zuzüglich Anschaffungsnebenkosten bewertet.

Die Anteile an Beteiligungen wurden mit den Anschaffungskosten bzw. deren gegebenenfalls niedrigeren beizulegenden Wert bewertet.

2. Umlaufvermögen

2.1. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zu Nennwerten angesetzt. Erkennbare Ausfallsrisiken wurden durch Einzelwertberichtigungen berücksichtigt.

3. Rückstellungen

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

4. Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten wurden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

III. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

Aktiva

1. Anlagevermögen

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

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

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

Zugänge beim Sachanlagevermögen wurden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt. Als Zugänge gelten insbesondere großvolumige und durchgreifende Sanierungen, der Neubau von Dachgeschosswohnungen, die Errichtung von Aufzügen und die Standardanhebung von Leerwohnungen. Die Standardanhebung erfolgt durch den Einbau von Bad und Heizung. Anlagenzugänge wurden von uns im Jahr 2017 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 Hausbetreuungs GmbH außerdem die Betreuung der Außenanlagen übernommen. Aus diesem Grund hat die Hausbetreuungs GmbH im Jahr 2005 eine Tochtergesellschaft, die Stadt Wien – Wiener Wohnen Außenbetreuungs GmbH, mit einem Stammkapital von € 35.000,-- gegründet.

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

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

Die Haftungseinlage der Unternehmung Stadt Wien Wiener Wohnen beträgt € 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 2015 wurde die letzte Tranche an die KG angewiesen. Somit wurde die Pflichteinlage komplett ausgezahlt.

Die Verluste der KG aus den Jahren 2011 und 2012 bzw. der Gewinn aus den Jahren 2013 - 2017 entsprechen unserer Ansicht nach den unternehmensrechtlichen Bewertungserfordernissen des Beteiligungsansatzes der KG. Eine spiegelbildliche Darstellung des Eigenkapitalkontos der KG entspricht somit auch den unternehmensrechtlichen Anforderungen im Jahr 2017 für den Ausweis des Beteiligungsansatzes der KG im Jahresabschluss. Die unternehmensrechtlichen Ergebnisse der KG werden bei Wiener Wohnen als Abschreibung bzw. als Beteiligungsertrag direkt am Beteiligungskonto erfasst.

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

Mit Gesellschaftsvertrag vom 10.04.2015 wurde die Wiener Gemeindewohnungsentwicklungs Gesellschaft m.b.H. gegründet. Die Stadt Wien Wiener Wohnen hält an dieser Gesellschaft einen Anteil von 49 %. Das entspricht einer Stammeinlage von € 34.300,-- und eines anteilsadäquaten Betrages von € 2.500.000,--. Die restlichen Anteile (51 %) hält die GESIBA. Die Gesellschaft wurde zur Errichtung von neuen Gemeindewohnungen gegründet. Im Jahr 2017 wurde von der Stadt Wien – MA 5 ein Großmutterzuschuss direkt an die WIGEBa geleistet. Dieser Zuschuss erhöht den Beteiligungsansatz bei Wiener Wohnen.

Im Geschäftsjahr werden die Darlehen gegenüber der Wiener Wohnen Kundenservice GmbH und der Wiener Wohnen Haus- & Außenbetreuung GmbH aufgrund der Langfristigkeit (über 5 Jahre) in den Ausleihungen im Finanzanlagevermögen ausgewiesen. Die Höhe der Ausleihungen mit einer Restlaufzeit von unter einem Jahr beträgt € 2.225.127,10.

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

2. Umlaufvermögen

2.1. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

a) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen betreffen größtenteils Mietzinsforderungen, sowohl gegenüber Personen mit aufrechtem Mietverhältnis (A-Mieter) als auch gegenüber ehemaligen Mietern von Wiener Wohnen (B-Mieter).

Die Wertberichtigungen betragen im Jahr 2017 insgesamt € 17.456.428,53 (€ 27.867.617,59 im Jahr 2016), entsprechend den Angaben der Rechts- und der Controllingabteilung über die Einbringlichkeit der Forderungen. Die Reduzierung der Wertberichtigung betrug somit im Abschlussjahr € 10.411.189,06.

b) Unter den **sonstigen Forderungen** werden im Berichtsjahr „**gewährte Zuschüsse vom Land Wien**“ in Höhe von € 221.123.294,59 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 1.1.1997 aktiviert wurden, da Zuschüsse vor diesem Zeitpunkt als reine Geldbewegung innerhalb der 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 € 2.287.273,21 ausgewiesen. Dies betrifft Finanzierungskostenbeiträge, die von den Mietern in Raten gezahlt werden.

2.2. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten

Der Kassenbestand in Höhe von € 616.105,07 setzt sich aus den 4 Kassenautomaten im Servicecenter und einem Kassenautomaten in der Garage zusammen. Die Kassa der Fremdverwalter wurde aufgelöst.

Bei dem Guthaben bei Kreditinstituten in Höhe von € 114.496.074,94 handelt es sich um den Stand unserer Geschäftskonten bei der UniCredit Bank Austria AG, bei der Raiffeisenlandesbank NÖ-Wien AG, bei der

BAWAG PSK AG, bei der Erste Bank der österreichischen Sparkassen AG und um die Girokonten der Fremdverwalter.

3. Rechnungsabgrenzungsposten

Die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von € 19.987.371,80 enthalten Vorauszahlungen für Finanzierungsbeiträge (Haustyp 22) in Höhe von € 19.897.925,60, € 71.896,37 für die Umstellung bei der Abfertigungsrückstellungsberechnung nach dem RÄG 2014 (derzeit 3/5 von € 119.827,27), EDV-Wartung in Höhe von € 16.240,- sowie andere Vorauszahlungen für div. Leistungen in Höhe von € 1.309,83.

Passiva

4. 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 € 827.387.101,66 stammt aus den Jahren 1997 bis 2016.

5. Investitionszuschüsse aus öffentlichen Mitteln

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

Entwicklung:

Stand 1.1.2017	264.328.445,53
Auflösung/Verwendung	21.856.651,65
Zuweisung	11.176.900,82
Stand 31.12.2017	253.648.694,70

6. Rückstellungen

6.1. Rückstellungen für Abfertigungen

Stand 1.1.2017	Verwendung	Auflösung	Zuweisung	Stand 31.12.2017
14.061.471,48	801.973,09	62.377,23	1.200.971,29	14.398.092,45

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 1.411) und der Tatsache, dass eventuelle Abfertigungszahlungen spätestens mit der nächsten Jahresabrechnung an die Mieter weiterverrechnet werden, wurde dieser Betrag, und nicht eine versicherungsmathematisch berechnete Rückstellung, in der Bilanz angesetzt.

Die Rückstellungen für Abfertigungen für Vertragsbedienstete wurden nach versicherungsmathematischen Grundsätzen mit dem Teilwertverfahren berechnet. Als Pensionszeitpunkt gilt das Pensionsalter für Männer mit 65 Jahren und für Frauen mit 60 – 65 Jahren, wobei ein vorzeitiges Pensionsalter aufgrund langer Versicherungsdauer berücksichtigt wird. Der Rechnungszinssatzes beträgt 3,68 % (VJ: 4,01 %), wobei für zukünftige Gehaltssteigerungen ein Wert von 3,5 % angesetzt wurde.

Die aufgrund dieser Änderungen – bedingt durch das RÄG 2014 – resultierenden Umwertungen betragen zum Beginn des Geschäftsjahres 2016 insgesamt € 119.827,27. Die Unternehmung hat das Wahlrecht im Jahr 2016 gemäß § 906 UGB in Anspruch genommen, wodurch die Umwertungen auf 5 Jahre verteilt werden.

6.2. Rückstellungen für Pensionen

Die Rückstellungen für Pensionen wurden nach versicherungsmathematischen Grundsätzen mit dem Teilwertverfahren berechnet. Als Pensionszeitpunkt gilt das Pensionsalter für Männer mit 65 Jahren und für Frauen mit 60 – 65 Jahren, wobei ein vorzeitiges Pensionsalter aufgrund langer Versicherungsdauer

berücksichtigt wird. Der Rechnungszinssatzes beträgt 3,68 % (VJ: 4,01 %), wobei für zukünftige jährliche Gehaltssteigerungen ein Wert von 3,5 % und für Pensionssteigerungen ein Wert von 2,0 % angesetzt wurde.

Im Zuge der Änderungen durch das RÄG 2014 hat die Unternehmung 2016 das Wahlrecht gemäß § 906 UGB in Anspruch genommen, wodurch die Umwertungen auf 5 Jahre verteilt werden. Der aufzuteilende Betrag im Jahr 2017 beträgt € 6.037.427,40.

Die Dotierung erfolgt in Höhe von € 25.779.717,43 die Verwendung/Auflösung beträgt € 9.719.903,83. Die Rückstellung für Pensionen beträgt zum 31.12.2017 € 176.390.761,14.

6.3. Sonstige Rückstellungen

Für die Abschlussprüfung wurde eine Rückstellung in Höhe von € 99.000,-- dotiert. Urlaubsrückstellungen wurden für Beamte, Vertragsbedienstete und Hausbesorger in der Höhe von € 4.463.346,96 gebildet. Jubiläumsgeldrückstellungen wurden nur für Beamte und Vertragsbedienstete in der Höhe von € 4.676.111,83 gebildet, da Hausbesorger keinen Anspruch auf Jubiläumsgeld haben. Die Treueentschädigungsrückstellung für Beamte wurde in der Höhe von € 1.985.920,72 gebildet.

Die Rückstellungen für Jubiläumsgelder und Treuegelder wurden nach versicherungsmathematischen Grundsätzen mit dem Teilwertverfahren berechnet. Als Pensionszeitpunkt gilt das Pensionsalter für Männer mit 65 Jahren und für Frauen mit 60 – 65 Jahren, wobei ein vorzeitiges Pensionsalter aufgrund langer Versicherungsdauer berücksichtigt wird. Der Rechnungszinssatzes beträgt 4,01 % (VJ: 1,5 %), wobei für zukünftige Gehaltssteigerungen ein Wert von 3,5 % angesetzt wurde.

Eine Rückstellung für offene Prozesse in Höhe von € 2.809.480,93 wurde gebildet. Es wurde eine Rückstellung für Instandhaltung in der Höhe von € 52.743.647,00 (davon: € 36.740.000,00 für Instandhaltung Mietobjekte, € 4.866.329,00 für Instandhaltung Außenbeleuchtungsanlagen und € 11.137.318,00 für Instandhaltung Garagen) gebildet. Für die Verrechnung von Kapitalertragsteuer aus Vorjahren wurde eine Rückstellung in Höhe von € 930.000,00 gebildet, sonstige Personalarückstellungen wurden in der Höhe von € 520.000,00 dotiert. Insgesamt betragen diese Rückstellungen € 68.227.507,44.

7. Verbindlichkeiten

7.1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Unter dieser Bilanzposition sind Verbindlichkeiten gegenüber der UniCredit Bank Austria AG, der Austrian Anadi 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, der Hypo OOE und der BAWAG PSK AG und zwei Schuldscheindarlehen gegenüber der Erste Bank und der Landesbank Hessen-Thüringen zusammengefasst. Insgesamt betragen die Bankdarlehen zum 31.12.2017 € 2.528.092.345,60.

7.2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von € 86.541.013,25 sind kurzfristig.

7.3. Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten setzen sich folgendermaßen zusammen:

Landesdarlehen	172.028.129,71
Schuldscheindarlehen	70.000.000,00
Nachforderung aus BK-Abrechnung Mieter	36.750.411,88
Nicht 2017 am Bankkonto durchgeführte Darlehenstilgungen	25.051.168,40
Parkometerabgabedarlehen	13.529.277,37
Darlehen von Versicherungen	7.145.214,98
Verbindlichkeiten gegen debitorische Geschäftspartner	4.064.296,91
Zinsabgrenzung Darlehen	3.539.247,93
Verbindlichkeiten Steuern	2.795.257,26
Verbindlichkeiten Gebietskrankenkasse	1.343.465,81
Haftrücklässe	1.326.157,27
Verbindlichkeiten GESIBA	1.105.116,81
Verbindlichkeiten ARWAG HT 22	676.834,09
Verbindlichkeiten ARWAG	600.712,99
Bundesdarlehen für den Wohnbau	551.208,57
Verbindlichkeiten AREALIS HT 22	475.193,44
Sicherstellungen	269.586,18
Kautionen	137.788,36
Sonstige Verbindlichkeiten der Stadt Wien	128.053,91
Sonstige	21.302,32
	<hr/>
	341.538.424,19
	<hr/> <hr/>

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

	2018	2019 - 2023
Miete Büroräume	6.240.000,00	31.200.000,00
Miete Haustyp 22	8.730.000,00	43.650.000,00
Miete Waschkücheneinrichtungen	7.500.000,00	37.500.000,00
Miete Büroeinrichtungen	2.000,00	10.000,00

8. Rechnungsabgrenzungsposten

Für die Finanzierungsbeiträge bzw. Baukostenbeiträge der Mieter wurde eine passive Rechnungsabgrenzung gebildet. Diese Beiträge werden von den Mietern beim Bezug der Wohnungen eingehoben. Gemäß der „Verwohnung“ werden diese Beträge mit 2 % vermindert und gemäß den förderrechtlichen Bestimmungen valorisiert. Die Differenz wird jährlich ertragswirksam aufgelöst. Zum 31.12.2017 betragen die noch nicht verwohnten und valorisierten Baukostenbeiträge € 150.995.313,28. Für die 2016 durchgeführte Umstellung bei der Pensionsrückstellungsberechnung gemäß RÄG 2014 wurden € 30.187.136,98 passiviert. 1/5 davon (das sind € 6.037.427,40) wurde heuer aufgelöst, so dass derzeit 3/5 (das sind € 18.112.282,18) noch in den nächsten 3 Jahren aufzulösen sind. Daher werden per 31.12.2017 € 169.107.595,46 ausgewiesen.

Haftungsverhältnisse

Unter den Haftungsverhältnissen sind 2 Garantieerklärungen zugunsten der Wiener Wohnen Haus- & Außenbetreuung GmbH ausgewiesen. Es handelt sich dabei um eine Garantieerklärung gegenüber der BAWAG PSK (mit einer vertraglich festgelegten Höchstgrenze von € 7 Mio.) mit einem am 31.12.2017 offenen Saldo von € 2.691.052,73 und um eine Garantieerklärung gegenüber der UniCredit Leasing (Austria) GmbH mit einem am 31.12.2017 offenen Saldo von € 138.488,66.

Die offenen Salden wurden aus den Jahresabschlüssen bzw. den übermittelten Unterlagen der Wiener Wohnen Haus- & Außenbetreuung 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. In den Aufwendungen für die Abfertigungen in der Höhe von € 4.014.954,56 sind € 402.598,98 für Leistungen an die Mitarbeitervorsorgekasse 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 € 148.473.702,08 sind auch geringwertige Vermögensgegenstände in Höhe von € 829.650,52 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, Wohnbauförderungsdarlehen, Instandhaltungsdarlehen und Finanzierungsdarlehen).

V. ZUSATZANGABEN

1. Geschäftsführung der Gesellschaft

Im Berichtsjahr waren tätig:

		Dienstpostenbewertung:
als Direktor bzw. Direktorin:	Hofrat Ing. Josef NEUMAYER bis 30.11.2017	A IX-L – SF – A001
	Mag. ^a Karin RAMSER ab 1.12.2017	A IX-L – SF – A002
als Direktorstellvertreterin:	Mag. ^a Karin RAMSER bis 30.11.2017	A VIII-S – SF – A002
als Vizedirektoren:	Ing. Mag. Michael STANGL ab 1.12.2017	A VIII – SF – A001
	Mag. (FH) Daniel MILOVIC ab 1.12.2017	A VIII – SF – A001
	Ing. Martin SCHWARZ ab 1.12.2017	B VII – SF – B000

2. Zahl der Arbeitnehmer

Im Berichtsjahr waren durchschnittlich 350 Beamte, 338 Vertragsbedienstete und 10 Lehrlinge beschäftigt. Außerdem waren im Durchschnitt 1.411 Hausbesorger beschäftigt.

VI. AUFGLIEDERUNGEN UND ERLÄUTERUNGEN ZU DEN POSTEN DES JAHRESABSCHLUSSES

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

	Bilanzwert am 31.12.2017 (Bilanzwert Vorjahr)	Restlaufzeit bis zu einem Jahr (Werte Vorjahr)	Restlaufzeit über einem Jahr (Werte Vorjahr)
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	27.820.149,89 (14.288.559,83)	27.820.149,89 (14.288.559,83)	0,00 (0,00)
Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	231.672.443,87 (269.228.151,76)	18.889.069,99 (19.315.231,55)	212.783.373,88 (249.912.920,21)
Summe	259.492.593,76 (283.516.711,59)	46.709.219,88 (33.603.791,38)	212.783.373,88 (249.912.920,21)

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

	Bilanzwert am 31.12.2017 (Bilanzwert Vorjahr)	Restlaufzeit bis zu einem Jahr (Werte Vorjahr)	Restlaufzeit zwischen einem und fünf Jahren (Werte Vorjahr)	Restlaufzeit über fünf Jahren (Werte Vorjahr)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.528.092.345,60 (2.572.618.945,25)	139.013.444,39 (144.526.156,91)	658.482.745,68 (546.392.598,61)	1.730.596.155,53 (1.881.700.189,73)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	86.541.013,25 (90.727.624,78)	86.541.013,25 (90.727.624,78)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	341.538.424,19 (327.635.803,93)	103.141.322,10 (69.315.001,30)	68.565.666,90 (76.872.061,34)	169.831.435,19 (181.448.741,29)
Summe	2.956.171.783,04 (2.990.982.373,96)	328.695.779,74 (304.568.782,99)	727.048.412,58 (623.264.659,95)	1.900.427.590,72 (2.063.148.931,02)

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

	Bilanzwert am 31.12.2017	Hypothekarische Besicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.528.092.345,60	14.982.649,22
Sonstige Verbindlichkeiten	341.538.424,19	200.171.548,66
Summe	2.869.630.769,79	215.154.197,88

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

Die Direktorin:

Mag.^a Karin RAMSER

Wien, am 27. April 2018

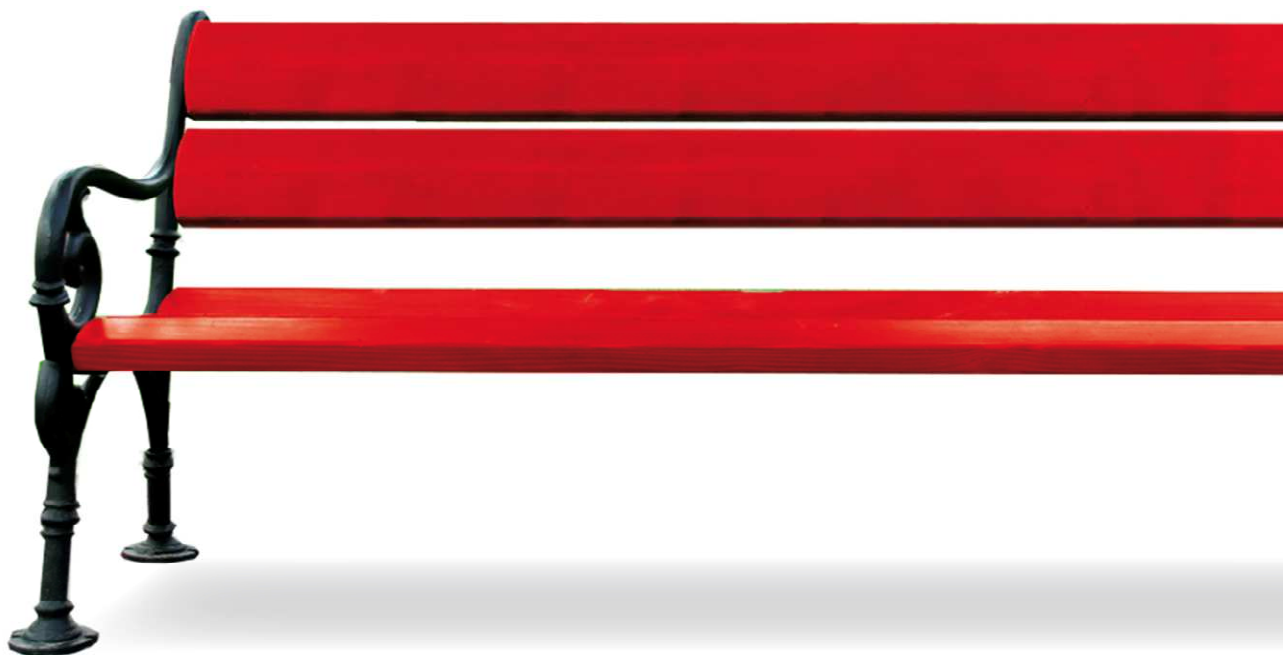
ANLAGENSPIEGEL

zum 31.12.2017

Stadt Wien - Wiener Wohnen

	Stand 01.01.2017		Zugänge		Anschaffungs-/Herstellungskosten Abgänge		Umbuchungen		Stand 31.12.2017	Abgeschriebenene Abschreibungen		Abgänge		Stand 31.12.2017	Buchwerte Stand		
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	
A. Anlagevermögen																	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände																	
1. Software	9.210.671,85		3.488,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9.214.159,85	9.210.071,55	636,11	0,00	0,00	9.210.707,66	600,30	3.452,19	
II. Sachanlagen																	
1. Grundstücke und Bauten davon Grundwert	10.823.269.771,24 5.822.060.879,47		32.522.907,69 0,00	566,85 566,85	41.743.220,69 0,00	10.897.535.332,77 5.822.060.312,62	2.043.039.337,84 0,00	147.174.190,57 0,00	10.897.535.332,77 5.822.060.312,62	2.043.039.337,84 0,00	147.174.190,57 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	2.190.213.528,41 0,00	8.780.230.433,40 5.822.060.879,47	8.707.321.804,36 5.822.060.312,62	
2. Maschinen	15.093.191,23		118.243,31	601.364,28	0,00	14.610.070,26	14.675.929,22	191.578,24	14.610.070,26	14.675.929,22	191.578,24	0,00	588.524,10	14.278.983,36	417.262,01	331.086,90	
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.025.915,32		898.050,52	989.454,64	0,00	2.934.511,20	2.397.572,01	1.107.297,16	2.934.511,20	2.397.572,01	1.107.297,16	0,00	985.864,49	2.519.004,68	628.343,31	415.506,52	
4. Anlagen in Bau	193.368.781,99		75.464.252,96	0,00	-41.743.220,69	227.089.814,26	0,00	0,00	227.089.814,26	0,00	0,00	0,00	1.574.388,59	2.207.011.516,45	193.368.781,99	227.089.814,26	
	11.034.757.689,78		109.003.454,48	1.591.385,77	0,00	11.142.169.728,49	2.060.112.839,07	148.473.065,97	11.142.169.728,49	2.060.112.839,07	148.473.065,97	0,00	1.574.388,59	2.207.011.516,45	8.974.644.820,71	8.935.158.212,04	
III. Finanzanlagen																	
1. Beteiligungen	136.702.747,28		8.017.138,31	0,00	0,00	144.719.885,59	376.821,34	0,00	144.719.885,59	376.821,34	0,00	0,00	0,00	376.821,34	136.325.925,94	144.343.064,25	
2. sonstige Ausleihungen	0,00		0,00	0,00	11.770.742,36	11.770.742,36	0,00	0,00	11.770.742,36	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11.770.742,36	
	136.702.747,28		8.017.138,31	0,00	11.770.742,36	156.490.627,95	376.821,34	0,00	156.490.627,95	376.821,34	0,00	0,00	0,00	376.821,34	136.325.925,94	156.113.806,61	
SUMME ANLAGENSPIEGEL	11.180.671.078,91		117.024.080,79	1.591.385,77	11.770.742,36	11.307.874.516,29	2.069.699.731,96	148.473.702,08	11.307.874.516,29	2.069.699.731,96	148.473.702,08	0,00	1.574.388,59	2.216.599.045,45	9.110.971.346,95	9.091.275.470,84	

Lagebericht zum Jahresabschluss 2017



1. Bericht über den Geschäftsverlauf und die wirtschaftliche Lage

1.1. Darstellung und Analyse des Geschäftsverlaufes und des Geschäftsergebnisses

Die seit dem Jahr 2012 gesetzten Maßnahmen zur Ergebnisverbesserung haben sich auch im Geschäftsjahr 2017 positiv im Ergebnis niedergeschlagen. Das **Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit** konnte im Vergleich zum Vorjahr gesteigert werden.

Die **von Wiener Wohnen selbst verwalteten Mietobjekte** verteilen sich wie folgt:

- Die Anzahl der Mietwohnungen betrug 209.516 (Vergleich 2016: 209.385);
- Die Anzahl der Garagenstell- und Abstellplätze betrug 47.597 (Vergleich 2016: 47.568);
- Die Anzahl der Lokale betrug 4.979 (Vergleich 2016: 5.055);
- Die Anzahl der Magazine betrug 5.567 (Vergleich 2016: 5.563).
- Zusätzlich befanden sich 1.336 Dienstwohnungen in der Verwaltung von Wiener Wohnen (Vergleich 2016: 1.422).

Darüber hinaus befanden sich noch 1.608 Wohnungen in Verwaltung der **WISEG** (Vergleich 2016: 1.608 Wohnungen) sowie 7.586 Wohnungen in **Fremdverwaltung** (Vergleich 2016: 7.585 Wohnungen).

Die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen konnte im Jahr 2017 **Umsatzerlöse** in Höhe von EUR 958,9 Mio. erzielen (Vergleich 2016: EUR 950,9 Mio.) und beendete das Wirtschaftsjahr mit einem Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit in Höhe von EUR 13,7 Mio. (Vergleich 2016: EUR 6,4 Mio.).

Unter Berücksichtigung des Verlustvortrages ergibt sich ein Bilanzgewinn (Bilanzverlust) in Höhe von EUR – 814,2 Mio. (Vergleich 2016: EUR – 827,4 Mio.).

Im Jahr 2017 wurde 1 Wohnbauförderungsdarlehen mit einer Restschuld von EUR 810.401,76 vorzeitig zurückgezahlt, allerdings ohne Begünstigung, so dass daraus kein Ertrag resultierte (Vergleich 2016: 3 Wohnbauförderungsdarlehen mit einer Restschuld von EUR 2.319.474,68 , ohne Begünstigung, so dass sie zu keinem Ertrag führten).

Die **Bilanzsumme** des Berichtsjahres betrug EUR 9.485,9 Mio. (Vergleich 2016: EUR 9.500,0 Mio.).

Im Jahr 2017 wurden Finanzierungsdarlehen bei externen Darlehensgebern in der Höhe von EUR 100.000.000,00 aufgenommen (Vergleich 2016: EUR 132.000.000,00). Darüber hinaus wurden Landesdarlehen beim Land Wien in Höhe von EUR 5.876.751 zur Finanzierung aufgenommen (Vergleich 2016: EUR 10.326.732).

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 gesamt war 2017 mit rund EUR 32 Mio. positiv.

	Lfd. Jahr	Vorjahr
Nettogeldflussrechnung aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Tsd. EUR	200.935	194.711
Nettogeldflussrechnung aus der Investitionstätigkeit in Tsd. EUR	-109.633	-128.778
Nettogeldflussrechnung aus der Finanzierungstätigkeit in Tsd. EUR	-58.916	-11.348
Nettogeldflussrechnung gesamt	32.386	54.585

1.2.1.2. Finanzwirtschaftliche Analyse

AKTIVA	31.12.2017
langfristig gebundene Mittel	T€
<i>Anlagevermögen</i>	
Immaterielles Vermögen	3
Sachanlagen	8.935.158
Finanzanlagen	156.114
	9.091.275
<i>langfristiges Umlaufvermögen</i>	
sonstige Forderungen	212.783
	9.304.058
kurzfristig gebundene Mittel	
<i>kurzfristiges Umlaufvermögen</i>	
Lieferforderungen	27.820
sonstige Forderungen	18.890
flüssige Mittel	115.112
	161.822
Rechnungsabgrenzungsposten	19.987
	181.808
Summe Aktiva	9.485.867

PASSIVA	31.12.2017
eigene Mittel	T€
<i>Eigenkapital</i>	
Versteuerte Rücklagen	6.662.099
Bilanzverlust	-814.176
	5.847.923
Investitionszuschüsse	253.649
	6.101.572
fremde Mittel	
langfristiges Fremdkapital	
langfristige Rückstellungen	190.789
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.389.079
sonstige Verbindlichkeiten	238.397
	2.818.265
kurzfristiges Fremdkapital	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	139.013
Lieferverbindlichkeiten	86.541
kurzfristige Rückstellungen	68.227
sonstige Verbindlichkeiten	103.141
Rechnungsabgrenzungsposten	169.108
	566.030
	3.384.295
Summe Passiva	9.485.867

1.2.1.3. Eigenkapitalanteil

Der Eigenkapitalanteil hat sich 2017 gegenüber dem Vorjahr um 0,2 Prozentpunkte erhöht.

	Lfd. Jahr	Vorjahr
Eigenkapitalquote (Eigenkapital+Investitionszuschüsse)/Bilanzsumme	64,3 %	64,1 %

1.2.2. Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Im Berichtsjahr waren durchschnittlich 350 Beamtinnen und Beamte, 338 Vertragsbedienstete und 10 Lehrlinge beschäftigt. Außerdem waren im Durchschnitt 1.411 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

Im Sinne der Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit sowie im Hinblick auf die strategische Vorgabe, zeitgemäßen aber dennoch günstigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen, wurde im Jahr 2017 weiterhin das Leerwohnungsmanagement sowohl an den wirtschaftlichen Auswirkungen als auch an den Bedürfnissen der Wohnungssuchenden ausgerichtet. Diese Strategie wird 2018 weiter verfolgt werden.

2.1.1. Projekte von Wiener Wohnen

- **Projekt ‚ASchG‘- Evaluierung der Umsetzung des ArbeitnehmerInnenschutzgesetzes bei Wiener Wohnen**

Beginn: August 2017

Die Unternehmung Wiener Wohnen hat mit diesem Projekt den IST-Stand der gesetzlichen Umsetzung der Themen des ArbeitnehmerInnenschutzgesetzes beleuchtet. Es wurden dabei Maßnahmen identifiziert, die nun sukzessive abgearbeitet werden.

- **Projekt „Digitalisierung Wiener Wohnen“**

Beginn: Oktober 2017

Um die Digitalisierung voranzutreiben und interne sowie externe Umwelten erfolgreich auf den digitalen Kanal zu erweitern, wurde auf Basis einer High-Level-Sicht Maßnahmen für weitere Digitalisierungsschritte festgelegt.

- **Projekt „MAAS- MitArbeiterInnenAnleitungssystem**

Beginn: November 2017

Das Projekt leistet einen wesentlichen Beitrag zum professionellen Umgang mit Wissen. Verbindliche und freie Beiträge werden in Wiki-Form aufbereitet und verschmelzen mit der Prozesslandschaft und dem Dokumentenablagensystem zu einem essentiellen Informationssystem. Es stellt die gesamte Aufbau- und Ablauforganisation dar.

2.2. Risikoberichte

2.2.1. Allgemeiner Risikobericht

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

Eine andere Form des Preisrisikos besteht im Bereich der Kontrahentenverträge. Die Verträge in diesem Bereich sind wie üblich indexiert. Die Indexentwicklung ist von Wiener Wohnen nicht beeinflussbar, weshalb hier ein Inflationsrisiko besteht.

Die Unternehmung ist keinem Währungsrisiko ausgesetzt.

Das Risiko eines Einnahmenseitigen Leerstandes durch leer stehende Mietobjekte managt Wiener Wohnen dadurch, dass diverse Maßnahmen dazu beitragen sollen, dass es zu einer raschen Wiedervermietung kommt.

Das Risiko, dass Wohnbauförderungsmittel auf Grund gesetzlicher Änderungen reduziert werden oder entfallen können, ist nicht beeinflussbar. Eine mögliche Reaktion bei Eintritt dieses Risikos könnte die Reduktion des geplanten Sanierungsumfanges sein.

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

2.2.2. Finanz- und Risikomanagement – Spezieller Risikobericht

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

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

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 Zinsänderungsrisikos wird durch einen hohen Anteil fix verzinsten und unverzinsten Darlehen an der Gesamtsumme aller Darlehen gewährleistet (2017: 76,6%, 2016: 76,5%). Die Aufnahme 2017 erfolgte als fix verzinstes Schuldscheindarlehen. Der Anteil der Darlehen mit variabler Zinsbindung reduzierte sich im Vorjahresvergleich daher leicht (2017: 23,4%, 2016: 23,5%).

3. Bericht über das Servicecenter

Seit 1.12.2014 ist das Servicecenter von Wiener Wohnen am Standort Wien 3, Rosa-Fischer-Gasse 2 die persönliche Anlaufstelle für die Anliegen der Kundinnen und Kunden.



4. Bericht über Forschung und Entwicklung

2017 wurde vor allem an der organisatorischen Weiterentwicklung der Unternehmung gearbeitet. Schwerpunkt ist, wie im Punkt 2.1.1 Projekte von Wiener Wohnen dargestellt, die Digitalisierung der gesamten Unternehmung.

Die Direktorin e.h.

Mag.^a Karin Ramser

Wien, am 27. April 2018

Erläuterungen zu 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

1 Buchwertentwicklung:

	€
Stand 01.01.2017	600,30
Zugang	3.488,00
Abschreibung	-636,11
Stand 31.12.2017	3.452,19

2 Zusammensetzung:

	31.12.2017 €
Softwarerechte	3.452,19

II. Sachanlagen

3 Buchwertentwicklung

	€
Stand 01.01.2017	8.974.644.820,71
Zugang	109.003.454,48
Umbuchung Zugang	41.743.220,69
Buchwert Abgang	-41.760.217,87
Umbuchung Abgang	-41.743.220,69
Abschreibung	-148.473.065,97
Sonstige Buchwertänderungen	41.743.220,69
Stand 31.12.2017	8.935.158.212,04

4 Zusammensetzung:

	31.12.2017 €	31.12.2016 €
Bebaute Grundstücke - Grundwerte	5.822.060.312,62	5.822.060.879,47
Gebäude	2.854.384.238,82	2.940.928.109,16
Anlagen in Bau	227.089.814,26	193.368.781,99
Gasdichtstellung	30.823.921,43	17.241.444,77
Büroeinrichtung	415.506,52	628.343,31
Arbeitsmaschinen	331.086,90	417.262,01
Abstellboxen	53.331,49	0,00
	8.935.158.212,04	8.974.644.820,71

5 Die Zugänge betreffen hauptsächlich Gebäudeinvestitionen (Aufkategorisierung, Sockel- und durchgreifende Sanierung), Arbeitsmaschinen, Spielplätze, Büroeinrichtung, EDV- und Büromaschinen sowie sonstige Betriebs- und Geschäftsausstattung.

Bei den Werten der Gebäude wurden Einmalzuschüsse € 227.983.497,26 (Vorjahr € 236.199.249,65)

Erläuterungen zu Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Stadt Wien - Wiener Wohnen

berücksichtigt.

- 6 2017 wurde eine Anlageninventur der beweglichen Wirtschaftsgüter durchgeführt.
- 7 Im Berichtsjahr wurden geringwertige Vermögensgegenstände in Höhe von € 829.650,52 abgeschrieben.

III. Finanzanlagen

- 8 Buchwertentwicklung:

	€
Stand 01.01.2017	136.325.925,94
Zugang	8.017.138,31
Umbuchung Zugang	11.770.742,36
Stand 31.12.2017	156.113.806,61

- 9 Zusammensetzung:

	31.12.2017 €	31.12.2016 €
Anteil WISEG KG	133.657.354,45	131.969.875,94
Anteil WGEG GmbH	8.863.959,80	2.534.300,00
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
Wiener Wohnen Kundenservice GmbH Darlehen	5.888.437,19	0,00
Wiener Wohnen Haus- & Außenbetreuung GmbH Darlehen	5.882.305,17	0,00
	156.113.806,61	136.325.925,94

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), die Beteiligung an der Wiener Wohnen Haus- & Außenbetreuung GmbH (Anteil 100%), die Beteiligung an der Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH (Anteil 100%) und die Beteiligung an der WGEG - Wiener Gemeindewohnung Entwicklungsgesellschaft m.b.H. (Anteil 49%).

- 10 Zusammensetzung WISEG KG:

	€
Anteil WISEG KG:	
Stand 01.01.2017	131.969.875,94
Überweisung Ergebnisanteil 2016	- 420.309,53
Ergebnis 2017	2.107.788,04
Stand 31.12.2017	133.657.354,45

Die Darlehen an die Wiener Wohnen Kundenservice GmbH und die Wiener Wohnen Haus & Außenbetreuung GmbH sind langfristig (über 5 Jahre) und werden im Abschlussjahr erstmalig unter den Ausleihungen im Finanzanlagevermögen erfasst.

Erläuterungen zu Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Stadt Wien - Wiener Wohnen

B. Umlaufvermögen

I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

11 Zusammensetzung:

	31.12.2017	31.12.2016
	€	€
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	43.637.694,63	40.911.761,19
Wertberichtigung Mieter	-17.456.428,53	-27.867.617,59
Forderungen Innenumsätze Stadt Wien	178.367,38	10.197,28
Forderungen an Mieter Fremdverwalter	1.460.516,41	1.234.218,95
	<u>27.820.149,89</u>	<u>14.288.559,83</u>

- 12 Eine Saldenbestätigungsaktion wurde nicht durchgeführt, da es sich bei den Forderungen größtenteils um Mietzinsrückstände handelt und daher die Anforderung von Saldenbestätigungen nicht zielführend ist.
- 13 Für die Behandlung von Zinsrückständen gibt es Richtlinien vom 4. März 2016 (vormals DA 2010/15) sowie vom 8. Juni 2015 (vormals DA 2011/09), die die Vorgangsweise im Falle offener Mietrückstände bzw. deren Einmahnung 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 Mietverrechnungssystem generell eine Mahngebühr in der Höhe von € 3,21 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 Mietverrechnungssystem eine nach Rückstandshöhe gestaffelte Mahngebühr vorgeschrieben:

Rückstandshöhe	€ 5,78 - 50,00:	Mahngebühr € 6,43	entspricht 2,5-fachen Kategorie B-Mietzins
Rückstandshöhe	€ 50,01 - 1.000,00:	Mahngebühr € 12,85	entspricht 5-fachen Kategorie B-Mietzins
Rückstandshöhe ab	€ 1.000,01:	Mahngebühr € 25,70	entspricht 10-fachen Kategorie B-Mietzins

Die Rückstandslisten werden von den MitarbeiterInnen des Dezernates Rückstandsbetreuung selbst gezogen.

Eine Kopie der Dienstvorschriften wurde zu unseren Akten genommen.

- 14 Die Richtlinie vom 8. Juni 2015 (vormals DA 2011/06) legt die Vorgangsweise bei der Abschreibung von Forderungen fest.

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

Erläuterungen zu Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Stadt Wien - Wiener Wohnen

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

2. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände

16 Zusammensetzung:

	31.12.2017 €	31.12.2016 €
Forderung Zuschuss Land Wien	221.123.294,59	245.393.979,38
Stadt Wien - Umsatzsteuerverrechnung	7.007.470,40	7.616.183,81
Gestundete Finanzierungsbeiträge Haustyp 22	2.287.273,21	2.205.361,38
Übrige Forderungen	570.261,49	558.453,23
Verrechnungskonto Energiecomfort	334.981,32	358.600,07
Forderung Pönale	135.338,42	22.258,34
Verrechnungskonto Siedlungsunion	127.551,09	0,00
Verrechnungskonto Altmannsdorf-Hetzendorf	42.418,03	52.779,11
Sonstige Forderung WISEG	37.402,67	20.921,71
Skontoverrechnung	6.452,65	4.218,86
Verrechnungskonto Stingl	0,00	91.867,06
Forderung GSD	0,00	370,73
Darlehen Kundenservice GmbH	0,00	6.401.919,25
Darlehen Haus- & Außenbetreuung GmbH	0,00	6.501.238,83
	<u>231.672.443,87</u>	<u>269.228.151,76</u>

17 Die gewährten Zuschüsse vom Land Wien betreffen Annuitätenzuschüsse für Objekte, die seit dem Bestehen von Wiener Wohnen, also seit dem 1.1.1997, aktiviert wurden. Als Forderungen gegen das Land Wien werden die Tilgungskomponenten der Annuitätenzuschüsse ausgewiesen.

Die Darlehen an die Tochterunternehmen wurden im Abschlussjahr in das Finanzanlagevermögen umgliedert.

18 Zusammensetzung der übrigen Forderungen:

Sonstige	277.577,89
Mieteinzahlungen Stadtkasse	247.121,88
Europay	45.561,72
	<u>570.261,49</u>

II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten

19 Zusammensetzung:

	€	31.12.2017 €	31.12.2016 €
Kassa Automat 3	228.732,56		137.847,45
Kassa Automat 2	180.189,74		119.892,20
Kassa Automat 1	168.668,37		116.147,43
Kassa Automat 4	37.882,40		159.480,33
Kassa Automat Garage	632,00		632,00
Kassa Fremdverwalter	0,00	616.105,07	2.467,53

Erläuterungen zu Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Stadt Wien - Wiener Wohnen

GUTHABEN BEI KREDITINSTITUTEN

Bank Austria Hauptkonto	93.981.573,86		63.531.582,05
Raiffeisenlandesbank	13.464.242,16		12.418.729,33
Girokonten GESIBA	2.665.191,53		2.398.405,32
Girokonten ARWAG	1.432.466,65		1.486.139,99
Erste Bank	1.100.048,74		1.142,24
Girokonten Stingl	760.406,66		745.940,01
Girokonten Siedlungs-Union	500.833,50		748.994,44
Girokonten Altmannsdorf-Hetzendorf	395.724,82		463.158,08
Girokonto Siedlungsunion Sanierung	194.357,88		394.284,94
BAWAG-PSK	1.229,14	114.496.074,94	1.619,04
		<u>115.112.180,01</u>	<u>82.726.462,38</u>

20 Die ausgewiesenen Kassabestände wurden uns durch Kassenprotokolle zum 31.12.2017 nachgewiesen. Gegenüber dem Vorjahr gibt es ein neues Bankkonten von Fremdverwaltern.

21 Das Bankguthaben wurde mittels Banksaldenbestätigungen zum Abschlussstichtag nachgewiesen.

C. Rechnungsabgrenzungsposten

22 Zusammensetzung:

	31.12.2017 €	31.12.2016 €
geleistete Finanzierungskostenbeiträge	19.897.925,60	20.182.554,11
Unterschiedsbetrag Abfertigungsrückstellung RÄG 14	71.896,37	95.861,82
EDV Wartung	16.240,00	12.889,17
Diverse	1.309,83	7.627,70
Vorauszahlung Wiener Wohnen Kundenservice GmbH	0,00	2.531.994,19
	<u>19.987.371,80</u>	<u>22.830.926,99</u>

23 Die geleisteten Finanzierungskostenbeiträge betreffen den angemieteten Haustyp 22.

Erläuterungen zu Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Stadt Wien - Wiener Wohnen

1.2. Passiva

A. Eigenkapital

24 Zusammensetzung:

	31.12.2017 €	31.12.2016 €
Kapitalrücklagen	6.662.099.152,91	6.655.763.187,60
Bilanzverlust	-814.175.970,73	-827.387.101,66
	<u>5.847.923.182,18</u>	<u>5.828.376.085,94</u>

25 Entwicklung des Bilanzverlustes:

	31.12.2017 €	31.12.2016 €
Verlustvortrag	-827.387.101,66	-833.673.119,96
Jahresgewinn	13.211.130,93	6.286.018,30
	<u>-814.175.970,73</u>	<u>-827.387.101,66</u>

B. Investitionszuschüsse

26 Entwicklung der Investitionszuschüsse:

	Stand 01.01.2017 €	Verbrauch €	Zuweisung €	Stand 31.12.2017 €
Investitionszuschüsse Land Wien	242.788.009,02	16.268.201,24	0,00	226.519.807,78
Investitionszuschüsse ohne Darlehen	21.540.436,51	5.588.450,41	11.176.900,82	27.128.886,92
Summe Investitionszuschüsse	<u>264.328.445,53</u>	<u>21.856.651,65</u>	<u>11.176.900,82</u>	<u>253.648.694,70</u>

C. Rückstellungen

27 Zusammensetzung und Entwicklung der Rückstellungen:

	Stand 01.01.2017 €	Verwendung €	Auflösung €	Zuweisung €	Stand 31.12.2017 €
Rückstellungen für Abfertigungen	14.061.471,48	801.973,09	62.377,23	1.200.971,29	14.398.092,45
Rückstellungen für Pensionen	160.330.947,54	6.723.669,87	2.996.233,96	25.779.717,43	176.390.761,14
sonstige Rückstellungen	61.553.344,78	7.433.245,75	994.904,95	15.102.313,36	68.227.507,44
Summe Rückstellungen	<u>235.945.763,80</u>	<u>14.958.888,71</u>	<u>4.053.516,14</u>	<u>42.083.002,08</u>	<u>259.016.361,03</u>

Zusammensetzung:

Rückstellungen für Abfertigungen

	31.12.2017 €
Rückstellung für Abfertigung Hausbesorger	12.208.931,86
Rückstellung für Abfertigung Vertragsbedienstete	2.189.160,59
	<u>14.398.092,45</u>

28 Für die Abfertigungsansprüche der Hausbesorger wird in der Weise vorgesorgt, dass vom monatlichen Lohn

Erläuterungen zu Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Stadt Wien - Wiener Wohnen

2,5 % auf ein fiktives Sparbuch (nur buchhalterisch) überwiesen werden.

29 Über die Berechnungen der Abfertigungsrückstellung für die Vertragsbediensteten und die Pensionsrückstellungen für Beamte liegen versicherungsmathematische Gutachten vor. Die Ermittlung erfolgte nach dem Teilwertverfahren und wurde gemäß dem Rechnungslegungsänderungsgesetz 2014 (RÄG 2014) durchgeführt. Der Rechnungszinssatz beträgt 3,68 % wobei für zukünftige Gehaltssteigerungen ein Wert von 3,5 % und für Pensionssteigerungen ein Wert von 2 % angesetzt wurde.

30 Zusammensetzung der sonstigen Rückstellungen:

	31.12.2017 €	31.12.2016 €
Rückstellung Instandhaltung	52.743.647,00	47.010.000,00
Urlaubsrückstellung	4.463.346,96	4.601.239,71
Jubiläumsgeldrückstellung Beamte und Vertragsbedienstete	4.676.111,83	4.595.283,00
Rückstellung offene Prozesse	2.809.480,93	2.395.881,47
Rückstellung für Treuegelder	1.985.920,72	1.924.804,66
Rückstellung für Verrechnung Kapitalertragsteuer Vorjahre	930.000,00	555.000,00
Rückstellung für offene Rechnungen	0,00	372.135,94
Rückstellung Jahresabschlussprüfung	99.000,00	99.000,00
Rückstellung für sonstigen Personalaufwand	520.000,00	0,00
	<u>68.227.507,44</u>	<u>61.553.344,78</u>

D. Verbindlichkeiten

1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

31 Zusammensetzung:

	31.12.2017 €	31.12.2016 €
EIB European Investment Bank	554.969.833,25	586.379.402,98
Unicredit Bank Austria AG	482.991.141,27	532.290.205,77
Erste Bank der österreichischen Sparkassen AG	454.367.760,29	485.597.972,21
Raiffeisenlandesbank Niederösterreich - Wien AG	290.000.000,00	290.000.000,00
BAWAG P.S.K. AG	192.566.947,51	208.132.849,53
Austrian Anadi Bank AG (vormals Hypo Alpe Adria Bank AG)	153.196.663,28	170.218.514,76
Hypo Niederösterreichische Landesbank AG	160.000.000,00	160.000.000,00
Schuldscheindarlehen Erste Bank	140.000.000,00	140.000.000,00
Schuldscheindarlehen Landesbank Hessen-Thüringen	100.000.000,00	0,00
	<u>2.528.092.345,60</u>	<u>2.572.618.945,25</u>

Erläuterungen zu Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Stadt Wien - Wiener Wohnen

2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

32 Zusammensetzung:

	31.12.2017 €	31.12.2016 €
Verbindlichkeiten L+ L Inland	63.457.761,73	62.482.048,47
Verbindlichkeiten noch nicht fakturierte L+ L	23.083.251,52	28.245.502,41
Verbindlichkeiten L+ L EU	0,00	73,90
	<u>86.541.013,25</u>	<u>90.727.624,78</u>

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen Inland:

	€
Stadt Wien MA 6	9.920.680,24
Wiener Wohnen Haus- & Außenbetreuung	7.724.075,71
Wien Energie Vertrieb GmbH & Co KG	2.159.237,11
Wien Energie GmbH	1.789.612,56
Dipl.Ing. Wilhelm Sedlak GmbH	1.754.630,58
Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaft	1.358.044,33
Stadt Wien - MA 14	1.253.532,08
ARGE Wienerwald	1.175.809,47
ERGE Installationen GmbH	923.091,49
diverse unter € 900.000,-	35.399.048,16
	<u>63.457.761,73</u>

3. sonstige Verbindlichkeiten

33 Zusammensetzung:

	31.12.2017 €	31.12.2016 €
Wohnbauförderungsdarlehen	172.028.129,71	187.976.415,92
Schuldscheindarlehen	70.000.000,00	70.000.000,00
Nachforderung Betriebskostenabrechnung	36.750.411,88	4.176.605,50
Übrige Verbindlichkeiten	25.068.476,38	23.973.679,83
Parkometerabgabedarlehen	13.529.277,37	14.299.676,61
Darlehen Versicherungen	7.145.214,98	12.195.132,74
kreditorische Debitoren	4.064.296,91	3.734.530,13
Zinsenabgrenzung	3.539.247,93	3.415.854,38
Verbindlichkeiten Fremdverwalter	2.861.851,67	1.770.467,41
Verbindlichkeiten Steuern	2.795.257,26	1.429.160,38
Verbindlichkeiten Gebietskrankenkasse	1.343.465,81	1.374.910,38
Hafrücklässe	1.326.157,27	1.879.684,20
Bundesarlehen für den Wohnbau	551.208,57	587.951,50
Sicherstellungen	269.586,18	269.586,18
Kautionen	137.788,36	136.937,68
Sonstige Verbindlichkeiten Stadt Wien	128.053,91	415.211,09
	<u>341.538.424,19</u>	<u>327.635.803,93</u>

Erläuterungen zu Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Stadt Wien - Wiener Wohnen

davon aus Steuern	31.12.2017	31.12.2016
	€	€
Verbindlichkeiten Steuern	2.795.257,26	1.429.160,38

davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	31.12.2017	31.12.2016
	€	€
Verbindlichkeiten Gebietskrankenkasse	1.343.465,81	1.374.910,38

Zusammensetzung der Übrigen Verbindlichkeiten:

		€
Darlehenstilgung, Abbuchung 2016		25.051.168,40
Sonstige		17.307,98
Summe		25.068.476,38

E. Rechnungsabgrenzungsposten

34 Zusammensetzung:

	31.12.2017	31.12.2016
	€	€
Finanzierungskostenbeiträge	131.168.090,44	136.484.016,31
Unterschiedsbetrag Pensionsrückstellung gemäß RÄG 2014	18.112.282,19	24.149.709,58
Erhaltene Finanzierungskostenbeiträge Haustyp 22	19.827.222,83	19.779.052,79
	169.107.595,46	180.412.778,68

35 Erläuterung der Haftungsverhältnisse:

		Gesamtbetrag
		€
Haftungsverhältnisse		
BAWAG P.S.K. Bank für Arbeit und Wirtschaft und Österreichische Postsparkasse AG		2.691.052,73
UniCredit Leasing (Austria) GmbH		138.488,66
Summe Haftungsverhältnisse		2.829.541,39

36 Die Eventualverbindlichkeiten betreffen Garantien, welche die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen für die Wiener Wohnen Haus- & Außenbetreuung GmbH erklärt hat.

1.3. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Umsatzerlöse

37 Zusammensetzung:

	2017 €	2016 €
Hauptmietzinse	449.684.594,47	433.340.043,61
Betriebskosten	378.699.830,65	353.045.148,60
Betriebskostenabrechnung	-36.687.622,65	-3.666.870,42
Instandhaltungsbeiträge	46.574.937,64	47.758.902,46
Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge	41.006.589,57	43.427.170,57
Abrechnungen Fremdverwalter	39.643.567,73	37.011.246,92
diverse Kostenersätze	33.357.699,63	32.831.469,92
Auflösung Finanzierungsbeiträge	4.983.127,31	4.887.014,90
verschiedene Einnahmen	1.630.518,07	2.221.823,50
	<u>958.893.242,42</u>	<u>950.855.950,06</u>

2. sonstige betriebliche Erträge

a. Erträge aus dem Abgang vom Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen

38 Zusammensetzung:

	2017 €	2016 €
Erlös aus dem Abgang von Anlagen	0,00	5.470.932,25
Buchwert aus dem Abgang von Anlagen	0,00	-1.286.857,40
	<u>0,00</u>	<u>4.184.074,85</u>

Die Vorjahresposition betrifft den Tausch einer Liegenschaft mit der MA 69 und bereits vollständig abgeschriebene Betriebs- und Geschäftsausstattung.

b. Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen

39 Zusammensetzung:

	2017 €	2016 €
Auflösung von Rückstellungen	<u>1.150.743,38</u>	<u>9.933.064,28</u>

Die Auflösungen für Personalrückstellungen wurden im Abschlussjahr im Personalaufwand ausgewiesen, sofern sich in Summe bei der jeweiligen Rückstellung ein Aufwand ergeben hat.

Erläuterungen zu Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Stadt Wien - Wiener Wohnen

c. übrige

40 Zusammensetzung:

	2017 €	2016 €
Kapitaltransferzahlungen	19.425.867,22	18.454.459,29
Auflösung von Wertberichtigungen	16.823.941,59	10.348.478,26
Versicherungsentschädigungen	1.483.772,57	1.468.774,96
Erlöse aus Vorperioden	99.596,49	562.882,42
Sonstige Zuschüsse	272.558,51	82.488,65
Haftungsprämien	19.595,38	33.986,75
Sonstige	0,00	29.788,00
	38.125.331,76	30.980.858,33

- 41 Die Kapitaltransferzahlungen betreffen Zinszuschüsse für Darlehen in Höhe von € 278.893,75 die Auflösung des auf der Passivseite gebildeten Annuitätenzuschusses in Höhe von € 19.146.698,69 sowie die Zuschüsse für Darlehen vor dem 1.1.1997 in Höhe von € 274,78.

3. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungleistungen

a. Aufwendungen für bezogene Leistungen

42 Zusammensetzung:

	€	2017 €	2016 €
Betriebskosten Wohnhausanlagen			
Müllabfuhr	60.597.990,79		58.157.201,17
Hausbetreuung	54.718.500,89		52.592.401,11
Kanal	38.143.229,63		38.053.994,23
Wasser	35.228.374,51		35.277.134,71
Aufzüge	22.187.598,38		21.344.745,68
Grundsteuer	11.006.611,96		10.838.048,13
Strom	7.922.178,23		8.846.909,51
Rauchfangkehrer	5.281.057,84		5.781.139,53
Gartenpflege	5.970.379,67		5.149.751,63
Gehölzschnitt	3.665.494,29		3.599.082,79
Entrümpelung allgemein	3.481.268,00		2.955.650,83
Gebäude- und Fensterreinigung	2.008.664,99		2.465.308,85
Betriebskosten-Akonti	939.326,54		1.503.335,08
BK Not-Gebrechensdienst	2.032.451,86		1.329.540,30
Schädlingsbekämpfung	1.346.189,47		985.337,80
Verstopfungsbehebung	1.060.073,66		947.384,34
Gas	735.570,88		868.394,83
Überprüfung Arbeitsmaschinen	405.029,45		420.127,46
Beleuchtung von Gebäuden	469.191,56		414.974,86
Telefon - Aufzug	409.802,25		407.691,77
Streumaterial	734.629,10		381.312,82

Erläuterungen zu Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Stadt Wien - Wiener Wohnen

laufende Baumkontrolle	360.347,36		330.230,01
Spielplätze: Kataster und Betreuung	255.746,32		263.022,87
Spielsand	196.763,54		189.328,55
Beleuchtungsmittel	181.517,42		164.486,11
Winterliche Betreuung	8.473,91		87.077,82
Sonstige bezogene Leistungen	64.055,13		61.723,67
Gebrauchsabgabe	20.159,52		25.675,58
Filter für Abluftanlagen	16.093,49		25.525,14
Sonstige Betriebskosten	20.381,85		18.787,60
Ersatzteile, Verbrauchsgüter	6.926,73		8.937,60
Ablesung Zähler	68.895,68		5.583,48
HB Präventivdienst, Ausmalen Wohnung	9.634,74		2.178,41
Rückersatz	0,00	259.552.609,64	-9.120,15
Laufende Gebäudeinstandhaltung		77.423.659,33	79.132.004,87
Leerwohnungsinstandhaltung		83.155.062,73	80.276.452,86
Aufzüge		22.699.025,68	23.775.249,82
Fremdverwalter		19.482.331,13	18.465.263,22
Wärmelieferung für Wasseraufbereitung		16.575.311,58	16.644.329,03
Gasanlage Prüfung		8.912.997,27	9.487.086,41
Mietaufwand Haustyp 22		8.725.777,93	8.703.464,60
Sonstige Instandhaltung		6.115.458,91	7.898.838,77
Miete Wohnhausanlagen		7.543.139,51	7.584.260,04
Instandhaltung Gärten		7.997.820,17	6.883.367,14
Versicherung Wohnhausanlagen		4.814.776,00	4.816.494,84
Heizaufwand und Rückersätze		2.956.850,18	3.681.955,85
Entrümpelung		3.414.355,44	2.681.828,51
Fremdverwalter Honorare		1.915.402,00	1.908.812,72
WWKS Arbeitskräfteüberlassung		3.065.294,73	1.385.831,86
Brandschutzbefund		852,00	184.255,01
Elektrobefundung		158.741,97	134.001,89
WWKS Traineeprogramm		58.727,58	122.907,18
Gesundheitsmanagement		21.998,81	37.333,47
Instandhaltung von Hausbrunnen		16.426,66	0,00
Sonstige		5.463,23	357,81
WWKS Gebrechen		0,00	184,81
		<u>534.612.082,48</u>	<u>527.297.184,83</u>

Erläuterungen zu Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Stadt Wien - Wiener Wohnen

4. Personalaufwand

a. Löhne

43 Zusammensetzung:

	2017 €	2016 €
HAUSBESORGER		
Entgelt Wohnungs-m2	18.731.724,32	19.666.029,70
Entgelt Gehsteig-m2	7.017.193,11	7.379.916,92
Sonderzahlungen	5.801.269,41	6.005.420,44
Urlaubsvertretungen	4.330.880,21	4.401.296,05
Löhne Aufzug	3.799.589,08	4.002.327,13
Krankenvertretungen	4.158.755,49	3.815.363,00
Entgeltfortzahlungsbeitrag	2.849.672,15	2.684.000,53
Gartenbetreuung	1.502.161,51	1.554.783,97
Sonstiges	687.711,99	730.030,81
Müllplatzreinigung	707.162,91	728.716,82
Waschmaschinenbetreuung	591.635,70	620.460,13
Altstoffbehälterbetreuung	600.639,04	610.540,46
Entgelt Tiefgarage-m2	357.967,20	384.241,90
Ao Entgelt	164.471,11	339.496,07
Zentralwaschküche	217.233,61	274.365,39
Spielplatzreinigung	254.516,31	269.936,76
Ausmalen Dienstwohnung	193.963,69	248.604,45
Ekelerregende Verschmutzung	179.721,73	195.430,92
Entgelt für das Ablesen des Wasserzählers	194.079,47	192.148,46
Waschküche,WC Reinigung	157.302,74	156.068,21
Bezüge für Mieterwohnung	87.155,02	90.613,15
Beleuchtungspauschale	60.365,11	64.233,97
Krankenentgelt	62.507,19	52.457,95
Pauschale Stunden	63.812,62	43.468,43
Palettengaragenreinigung	42.286,90	39.742,64
Reinigung nach Rauchfangkehrer	32.748,24	34.162,54
Urlaubersatzleistungen	54.935,83	27.840,76
Müllschachtreinigung	14.076,19	19.769,05
Entgeltergänzung - Nutzflächen-m2	15.205,21	19.566,37
Löhne Heizanlagen	17.156,24	17.865,14
Geringfügige Arbeiten	16.366,86	15.875,62
Löhne Hausbetreuung	10.809,69	13.459,36
Betreuung Freizeiteinrichtungen	10.766,58	10.769,90
	<u>52.985.842,46</u>	<u>54.709.003,00</u>

b. Gehälter

44 Zusammensetzung:

	€	2017 €	2016 €
Geldbezüge Beamte der Verwaltung			
Geldbezüge	15.300.247,51		13.309.035,77
Sonderzahlungen	2.261.190,49		2.230.561,54

Erläuterungen zu Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Stadt Wien - Wiener Wohnen

Mehrleistungsvergütungen	2.058.116,24		2.221.608,16
Nebengebühren	2.153.324,06		2.267.282,42
Belohnungen und Geldaushilfen	344.750,00		378.251,14
Dienstjubiläen	335.054,04		4.937,96
Urlaubsentschädigungen	253.297,39	22.705.979,73	274.260,10
Geldbezüge der Vertragsangestellten			
Geldbezüge	8.537.392,14		7.602.345,61
Sonderzahlungen	1.470.001,58		1.309.610,46
Mehrleistungsvergütungen	1.146.611,55		1.116.885,43
Nebengebühren	1.718.645,12		1.578.542,06
Belohnungen und Geldaushilfen	258.925,00		277.000,00
Urlaubsentschädigungen	135.850,34	13.267.425,73	132.652,09
Geldbezüge der Vertragsarbeiter			
Geldbezüge	741.836,61		656.697,17
Sonderzahlungen	133.161,94		113.347,46
Nebengebühren	155.247,79		139.586,93
Belohnungen und Geldaushilfen	21.000,00		21.800,00
Mehrdienstleistungen	20.986,52		17.814,76
Urlaubsentschädigungen	2.702,67	1.074.935,53	1.755,69
Geldbezüge Beamte in handwerklicher Verwendung			
Geldbezüge	139.769,92		151.963,58
Sonderzahlungen	21.955,90		25.495,25
Nebengebühren	15.723,28		17.750,19
Mehrdienstleistungen	12.246,69		12.102,54
Belohnungen und Geldaushilfen	7.350,00		7.320,00
Urlaubsentschädigungen	1.385,13	198.430,92	1.447,49
Sonstiges			
Aufwandsentschädigungen	32.171,36		25.416,94
Reisegebühren	284.599,18		305.741,99
Vortragshonorare	31.600,73	348.371,27	58.897,25
Dotierung Rückstellungen			
Jubiläumsgeldrückstellung Beamte	-62.975,91		677.849,68
Jubiläumsgeldrückstellung VB	143.804,64		923.806,47
Urlaubsrückstellung VB	0,00		186.239,01
Urlaubsrückstellung Beamte	0,00		-26.407,99
Treuerückstellung Beamte	61.116,16	141.944,89	1.924.804,56
		<u>37.737.088,07</u>	<u>37.946.401,71</u>

c. soziale Aufwendungen

Zusammensetzung:

	2017 €	2016 €
Aufwendungen für Altersvorsorge	18.642.149,24	27.704.526,24
Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben	19.132.072,21	19.686.271,35
Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeiterversorgungskassen	3.952.577,33	3.180.762,29
Sonstige soziale Aufwendungen	443.911,12	284.314,38
	<u>42.170.709,90</u>	<u>50.855.874,26</u>

Erläuterungen zu Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Stadt Wien - Wiener Wohnen

aa. Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen

	2017 €	2016 €
Abfertigungen für Hausbesorger	2.388.171,81	1.589.680,50
Rückstellung Hausbesorger	863.139,07	906.979,35
Mitarbeitervorsorgekasse	402.598,89	366.118,63
Rückstellung Vertragsbedienstete	229.453,60	243.710,24
Abfertigungen FI	61.429,32	70.163,31
HB-AbfRückst.VA+DISP	7.784,64	4.110,26
	<u>3.952.577,33</u>	<u>3.180.762,29</u>

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

	€	2017 €	2016 €
ARBEITER			
Gesetzlicher Sozialaufwand			
Hausbesorger	9.378.431,18		9.798.454,34
Vertragsarbeiter	216.925,91	9.595.357,09	192.657,31
Beitrag Familienlastenausgleichsfonds			
Hausbesorger	2.010.025,34		2.284.146,63
Vertragsarbeiter	41.390,11	2.051.415,45	40.722,06
ANGESTELLTE			
Gesetzlicher Sozialaufwand			
Vertragsangestellte	2.659.855,48		2.422.698,36
Beamte der Verwaltung	1.521.181,96		1.639.700,14
Beamte in handwerklicher Verwendung	8.156,07	4.189.193,51	8.923,67
Beitrag Familienlastenausgleichsfonds			
Vertragsangestellte	538.869,94		527.489,15
Beamte der Verwaltung	103.647,51		106.513,01
Beamte in handwerklicher Verwendung	6.994,85	649.512,30	8.793,06
Kommunalsteuer		2.592.468,86	2.596.783,34
Dienstgeberabgabe		54.125,00	59.390,28
		<u>19.132.072,21</u>	<u>19.686.271,35</u>

Erläuterungen zu Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Stadt Wien - Wiener Wohnen

5. Abschreibungen

45 Zusammensetzung:

	2017 €	2016 €
Abschreibung Sachanlagen	147.643.415,45	148.285.456,67
Abschreibung Immaterielle Vermögensgegenstände	636,11	1.289,22
geringwertige Vermögensgegenstände	829.650,52	962.417,20
	<u>148.473.702,08</u>	<u>149.249.163,09</u>

6. sonstige betriebliche Aufwendungen

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

46 Zusammensetzung:

	2017 €	2016 €
Sonstige Steuern	<u>27.124,82</u>	<u>15.451,46</u>

b. übrige

47 Zusammensetzung:

	2017 €	2016 €
Leistungen der Wiener Wohnen Kundenservice GmbH	40.158.789,14	42.729.855,93
Abschreibung von Forderungen	15.802.230,44	14.575.930,32
diverse betriebliche Aufwendungen	7.118.641,65	6.462.523,99
Wertberichtigungen zu Forderungen	6.412.752,53	10.977.759,54
Mietaufwand	6.144.735,19	6.261.711,30
Post und Telekommunikation	2.014.005,39	2.524.064,51
Büro- und Verwaltungsaufwand	1.072.777,10	595.117,88
Organisation und Umfeld	13.027.683,36	6.891.988,51
Spesen des Geldverkehrs	565.240,61	560.536,12
Schadensfälle	2.540,62	290,00
Instandhaltung	250.451,66	292.060,48
Aus- und Weiterbildung	344.316,87	455.157,82
Transportaufwand	19.596,61	59.500,15
Buchwert abgegangener Anlagen	9.637,44	1.100.471,88
Versicherungen	6.843,94	7.080,08
EDV-Kosten	4.736.774,59	4.415.203,62
Aufwand für beigestelltes Personal	4.496.628,03	4.310.664,35
Betriebskosten Wiener Wohnen	2.746.886,99	2.241.798,79
Verluste aus dem Abgang von Anlagevermögen	7.359,74	0,00
Rechts- und Beratungsaufwand	4.491.775,37	4.365.776,56
	<u>109.429.667,27</u>	<u>108.827.491,83</u>

Erläuterungen zu Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Stadt Wien - Wiener Wohnen

diverse betriebliche Aufwendungen

	2017 €
Kostenbeiträge für bezogene Leistungen	6.289.625,17
Sonstige Ersätze und einmalige Entschädigungen	13.736,07
Drittschuldnerkosten	23.325,00
Gutschrift von Zuschüssen für Vorperioden	791.955,41
	7.118.641,65

7. Zwischensumme aus Z 1 bis 6 (Betriebsergebnis)

48 Entwicklung des Betriebserfolges:

Die Zwischensumme aus Z 1 bis 6 (Betriebsergebnis) beträgt im Geschäftsjahr 2017 €72.733.100,48 (Vorjahr: €67.053.377,34) und hat sich gegenüber dem Vorjahr um €5.679.723,14 verändert.

8. Erträge aus Beteiligungen

49 Zusammensetzung:

	2017 €	2016 €
Ergebnis WISEG KG	2.107.788,04	1.897.923,84
Gewinnanteil WISEG GmbH	28.280,09	41.773,55
	2.136.068,13	1.939.697,39

9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

50 Zusammensetzung:

	2017 €	2016 €
Zinserträge Darlehen Wiener Wohnen Haus- & Außenbetreuung	185.572,68	206.001,29
Zinserträge Darlehen Wiener Wohnen - Kundenservice GmbH	121.690,66	170.629,46
sonstige Zinsen	7.290,42	33.752,94
	314.553,76	410.383,69

10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

51 Zusammensetzung:

	2017 €	2016 €
Finanzierungsdarlehen	57.624.479,78	59.063.314,55
Versicherungsdarlehen	2.252.600,00	2.258.771,50
Landesdarlehen Sanierung	861.220,35	902.022,62
Wohnbauförderungsdarlehen	575.192,33	623.465,66
Hypothekendarlehen	64.133,93	174.500,82
sonstige Zinsen	8.826,64	13.401,57
Sanierungsdarlehen	8.953,47	9.813,28
Darlehen vor 1997	274,38	3.031,96

Erläuterungen zu Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Stadt Wien - Wiener Wohnen

Zinsabgrenzung	123.393,55	0,00
	<u>61.519.074,43</u>	<u>63.048.321,96</u>

52 Die Zinsen und Zuschüsse für Darlehen, die schon vor dem Entstehen der Unternehmung am 1.1.1997 bestanden, wurden eingebucht.

53 Eine Abgrenzung des Zinsaufwandes per 31.12.2017 wurde durchgeführt.

11. Zwischensumme aus Z 8 bis 10 (Finanzergebnis)

54 Entwicklung des Finanzerfolges:

Die Zwischensumme aus Z 8 bis 10 (Finanzergebnis) beträgt im Geschäftsjahr 2017 €-59.068.452,54 (Vorjahr: €-60.698.240,88) und hat sich gegenüber dem Vorjahr um € 1.629.788,34 bzw. -2,69 % verändert.

12. Ergebnis vor Steuern

55 Entwicklung des Ergebnisses der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit:

Das Ergebnis vor Steuern beträgt im Geschäftsjahr 2017 € 13.664.647,94 (Vorjahr: € 6.355.136,46) und hat sich gegenüber dem Vorjahr um € 7.309.511,48 verändert.

13. Steuern vom Einkommen

56 Zusammensetzung:

	2017
	€
Steuern auf Zinserträge	<u>453.517,01</u>

14. Ergebnis nach Steuern

Das Ergebnis nach Steuern beträgt im Geschäftsjahr 2017 EUR 13.211.130,93 (Vorjahr: EUR 6.286.018,30) und hat sich somit gegenüber dem Vorjahr um EUR 6.925.112,63 verändert.

15. Jahresüberschuss

57 Der Jahresüberschuss beträgt im Geschäftsjahr 2017 € 13.211.130,93 (Vorjahr: € 6.286.018,30) und hat sich somit gegenüber dem Vorjahr um € 6.925.112,63 verändert.

Jahresgewinn

58 Der Jahresgewinn beträgt im Geschäftsjahr 2017 € 13.211.130,93 (Vorjahr: € 6.286.018,30) und hat sich somit gegenüber dem Vorjahr um € 6.925.112,63 verändert.

Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhandberufe (AAB 2018)

Empfohlen vom Vorstand der Kammer der Steuerberater und
Wirtschaftsprüfer zuletzt mit Beschluss vom 18.04.2018

Präambel und Allgemeines

(1) Auftrag im Sinne dieser Bedingungen meint jeden Vertrag über
vom zur Ausübung eines Wirtschaftstreuhandberufes Berechtigten in
Ausübung dieses Berufes zu erbringende Leistungen (sowohl faktische
Tätigkeiten als auch die Besorgung oder Durchführung von
Rechtsgeschäften oder Rechtshandlungen, jeweils im Rahmen der §§ 2
oder 3 Wirtschaftstreuhandberufsgesetz 2017 (WTBG 2017). Die Parteien
des Auftrages werden in Folge zum einen „Auftragnehmer“, zum anderen
„Auftraggeber“ genannt).

(2) Diese Allgemeinen Auftragsbedingungen für
Wirtschaftstreuhandberufe gliedern sich in zwei Teile: Die
Auftragsbedingungen des I. Teiles gelten für Aufträge, bei denen die
Auftragserteilung zum Betrieb des Unternehmens des Auftraggebers
(Unternehmer iSd KSchG) gehört. Für Verbrauchergeschäfte gemäß
Konsumentenschutzgesetz (Bundesgesetz vom 8.3.1979/BGBl Nr. 140 in
der derzeit gültigen Fassung) gelten sie insoweit der II. Teil keine
abweichenden Bestimmungen für diese enthält.

(3) Im Falle der Unwirksamkeit einer einzelnen Bestimmung ist diese
durch eine wirksame, die dem angestrebten Ziel möglichst nahe kommt,
zu ersetzen.

I. TEIL

1. Umfang und Ausführung des Auftrages

(1) Der Umfang des Auftrages ergibt sich in der Regel aus der
schriftlichen Auftragsvereinbarung zwischen Auftraggeber und
Auftragnehmer. Fehlt diesbezüglich eine detaillierte schriftliche
Auftragsvereinbarung gilt im Zweifel (2)-(4):

(2) Bei Beauftragung mit Steuerberatungsleistungen umfasst die
Beratungstätigkeit folgende Tätigkeiten:

- Ausarbeitung der Jahressteuererklärungen für die Einkommen- oder
Körperschaftsteuer sowie Umsatzsteuer und zwar auf Grund der vom
Auftraggeber vorzulegenden oder (bei entsprechender Vereinbarung) vom
Auftragnehmer erstellten Jahresabschlüsse und sonstiger, für die
Besteuerung erforderlichen Aufstellungen und Nachweise. Wenn nicht
ausdrücklich anders vereinbart, sind die für die Besteuerung erforderlichen
Aufstellungen und Nachweise vom Auftraggeber beizubringen.
- Prüfung der Bescheide zu den unter a) genannten Erklärungen.
- Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den
unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden.
- Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von
Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.
- Mitwirkung im Rechtsmittelverfahren hinsichtlich der unter a) genannten
Steuern.

Erhält der Auftragnehmer für die laufende Steuerberatung ein
Pauschalhonorar, so sind mangels anderweitiger schriftlicher
Vereinbarungen die unter d) und e) genannten Tätigkeiten gesondert zu
honorieren.

(3) Soweit die Ausarbeitung von einer oder mehreren
Jahressteuererklärung(en) zum übernommenen Auftrag zählt, gehört dazu
nicht die Überprüfung etwaiger besonderer buchmäßiger
Voraussetzungen sowie die Prüfung, ob alle in Betracht kommenden
insbesondere umsatzsteuerrechtlichen Begünstigungen wahrgenommen
worden sind, es sei denn, hierüber besteht eine nachweisliche
Beauftragung.

(4) Die Verpflichtung zur Erbringung anderer Leistungen gemäß §§ 2
und 3 WTBG 2017 bedarf jedenfalls nachweislich einer gesonderten
Beauftragung.

(5) Vorstehende Absätze (2) bis (4) gelten nicht bei
Sachverständigentätigkeit.

(6) Es bestehen keinerlei Pflichten des Auftragnehmers zur
Leistungserbringung, Warnung oder Aufklärung über den Umfang des
Auftrages hinaus.

(7) Der Auftragnehmer ist berechtigt, sich zur Durchführung des
Auftrages geeigneter Mitarbeiter und sonstiger Erfüllungsgehilfen
(Subunternehmer) zu bedienen, als auch sich bei der Durchführung des
Auftrages durch einen Berufsbefugten substituieren zu lassen. Mitarbeiter
im Sinne dieser Bedingungen meint alle Personen, die den Auftragnehmer
auf regelmäßiger oder dauerhafter Basis bei seiner betrieblichen Tätigkeit
unterstützen, unabhängig von der Art der rechtsgeschäftlichen Grundlage.

(8) Der Auftragnehmer hat bei der Erbringung seiner Leistungen
ausschließlich österreichisches Recht zu berücksichtigen; ausländisches
Recht ist nur bei ausdrücklicher schriftlicher Vereinbarung zu
berücksichtigen.

(9) Ändert sich die Rechtslage nach Abgabe der abschließenden
schriftlichen als auch mündlichen beruflichen Äußerung, so ist der
Auftragnehmer nicht verpflichtet, den Auftraggeber auf Änderungen oder
sich daraus ergebende Folgen hinzuweisen. Dies gilt auch für in sich
abgeschlossene Teile eines Auftrages.

(10) Der Auftraggeber ist verpflichtet dafür Sorge zu tragen, dass die von
ihm zur Verfügung gestellten Daten vom Auftragnehmer im Rahmen der
Leistungserbringung verarbeitet werden dürfen. Diesbezüglich hat der
Auftraggeber insbesondere aber nicht ausschließlich die anwendbaren
datenschutz- und arbeitsrechtlichen Bestimmungen zu beachten.

(11) Bringt der Auftragnehmer bei einer Behörde ein Anbringen
elektronisch ein, so handelt er – mangels ausdrücklicher gegenteiliger
Vereinbarung – lediglich als Bote und stellt dies keine ihm oder einem
einreichend Bevollmächtigten zurechenbare Willens- oder
Wissenserklärung dar.

(12) Der Auftraggeber verpflichtet sich, Personen, die während des
Auftragsverhältnisses Mitarbeiter des Auftragnehmers sind oder waren,
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
Auftragnehmer verpflichtet.

2. Aufklärungspflicht des Auftraggebers; Vollständigkeitserklärung

(1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, dass dem Auftragnehmer
auch ohne dessen besondere Aufforderung alle für die Ausführung des
Auftrages notwendigen Unterlagen zum vereinbarten Termin und in
Ermangelung eines solchen rechtzeitig in geeigneter Form 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 Auftragnehmers bekannt werden.

(2) Der Auftragnehmer ist berechtigt, die ihm erteilten Auskünfte und
übergebenen Unterlagen des Auftraggebers, insbesondere
Zahlenangaben, als richtig und vollständig anzusehen und dem Auftrag zu
Grunde zu legen. Der Auftragnehmer ist ohne gesonderten schriftlichen
Auftrag nicht verpflichtet, Unrichtigkeiten fest zu stellen. Insbesondere gilt
dies auch für die Richtigkeit und Vollständigkeit von Rechnungen. Stellt er
allerdings Unrichtigkeiten fest, so hat er dies dem Auftraggeber bekannt zu
geben. Er hat im Finanzstrafverfahren die Rechte des Auftraggebers zu
wahren.

(3) Der Auftraggeber hat dem Auftragnehmer die Vollständigkeit der
vorgelegten Unterlagen sowie der gegebenen Auskünfte und Erklärungen
im Falle von Prüfungen, Gutachten und Sachverständigentätigkeit
schriftlich zu bestätigen.

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

(5) Vom Auftragnehmer angegebene Termine und Zeitpläne für die
Fertigstellung von Produkten des Auftragnehmers oder Teilen davon sind
bestmögliche Schätzungen und, sofern nicht anders schriftlich vereinbart,
nicht bindend. Selbiges gilt für etwaige Honorarschätzungen: diese werden
nach bestem Wissen erstellt; sie sind jedoch stets unverbindlich.

(6) Der Auftraggeber hat dem Auftragnehmer jeweils aktuelle
Kontaktdaten (insbesondere Zustelladresse) bekannt zu geben. Der
Auftragnehmer darf sich bis zur Bekanntgabe neuer Kontaktdaten auf die
Gültigkeit der zuletzt vom Auftraggeber bekannt gegebenen Kontaktdaten
verlassen, insbesondere Zustellung an die zuletzt bekannt gegebene
Adresse vornehmen lassen.

3. Sicherung der Unabhängigkeit

(1) Der Auftraggeber ist verpflichtet, alle Vorkehrungen zu treffen, um zu verhindern, dass die Unabhängigkeit der Mitarbeiter des Auftragnehmers 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 nimmt zur Kenntnis, dass seine hierfür notwendigen personenbezogenen Daten sowie Art und Umfang inklusive Leistungszeitraum der zwischen Auftragnehmer und Auftraggeber vereinbarten Leistungen (sowohl Prüfungs- als auch Nichtprüfungsleistungen) zum Zweck der Überprüfung des Vorliegens von Befangenheits- oder Ausschließungsgründen und Interessenkollisionen in einem allfälligen Netzwerk, dem der Auftragnehmer angehört, verarbeitet und zu diesem Zweck an die übrigen Mitglieder dieses Netzwerkes auch ins Ausland übermittelt werden. Hierfür entbindet der Auftraggeber den Auftragnehmer nach dem Datenschutzgesetz und gemäß § 80 Abs 4 Z 2 WTBG 2017 ausdrücklich von dessen Verschwiegenheitspflicht. Der Auftraggeber kann die Entbindung von der Verschwiegenheitspflicht jederzeit widerrufen.

4. Berichterstattung und Kommunikation

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

(2) (Kommunikation an den Auftraggeber) Alle auftragsbezogenen Auskünfte und Stellungnahmen, einschließlich Berichte, (allesamt Wissensklärungen) des Auftragnehmers, seiner Mitarbeiter, sonstiger Erfüllungsgehilfen oder Substitute („berufliche Äußerungen“) sind nur dann verbindlich, wenn sie schriftlich erfolgen. Berufliche Äußerungen in elektronischen Dateiformaten, welche per Fax oder E-Mail oder unter Verwendung ähnlicher Formen der elektronischen Kommunikation (speicher- und wiedergabefähig und nicht mündlich dh zB SMS aber nicht Telefon) erfolgen, übermittelt oder bestätigt werden, gelten als schriftlich; dies gilt ausschließlich für berufliche Äußerungen. Das Risiko der Erteilung der beruflichen Äußerungen durch dazu Nichtbefugte und das Risiko der Übersendung dieser trägt der Auftraggeber.

(3) (Kommunikation an den Auftraggeber) Der Auftraggeber stimmt hiermit zu, dass der Auftragnehmer elektronische Kommunikation mit dem Auftraggeber (zB via E-Mail) in unverschlüsselter Form vornimmt. Der Auftraggeber erklärt, über die mit der Verwendung elektronischer Kommunikation verbundenen Risiken (insbesondere Zugang, Geheimhaltung, Veränderung von Nachrichten im Zuge der Übermittlung) informiert zu sein. Der Auftragnehmer, seine Mitarbeiter, sonstigen Erfüllungsgehilfen oder Substitute haften nicht für Schäden, die durch die Verwendung elektronischer Kommunikationsmittel verursacht werden.

(4) (Kommunikation an den Auftragnehmer) Der Empfang und die Weiterleitung von Informationen an den Auftragnehmer und seine Mitarbeiter sind bei Verwendung von Telefon – insbesondere in Verbindung mit automatischen Anrufbeantwortungssystemen, Fax, E-Mail und anderen Formen der elektronischen Kommunikation – nicht immer sichergestellt. Aufträge und wichtige Informationen gelten daher dem Auftragnehmer nur dann als zugegangen, wenn sie auch physisch (nicht (fern-)mündlich oder elektronisch) 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 Auftragnehmer gesandt werden. Die Übergabe von Schriftstücken an Mitarbeiter außerhalb der Kanzlei gilt nicht als Übergabe.

(5) (Allgemein) Schriftlich meint insoweit in Punkt 4 (2) nicht anderes bestimmt, Schriftlichkeit iSd § 886 ABGB (Unterschriftlichkeit). Eine fortgeschrittene elektronische Signatur (Art. 26 eIDAS-VO, (EU) Nr. 910/2014) erfüllt das Erfordernis der Schriftlichkeit iSd § 886 ABGB (Unterschriftlichkeit), soweit dies innerhalb der Parteiendisposition liegt.

(6) (Werbliche Information) Der Auftragnehmer wird dem Auftraggeber wiederkehrend allgemeine steuerrechtliche und allgemeine wirtschaftsrechtliche Informationen elektronisch (zB per E-Mail) übermitteln. Der Auftraggeber nimmt zur Kenntnis, dass er das Recht hat, der Zusendung von Direktwerbung jederzeit zu widersprechen.

5. Schutz des geistigen Eigentums des Auftragnehmers

(1) Der Auftraggeber ist verpflichtet, dafür zu sorgen, dass die im Rahmen des Auftrages vom Auftragnehmer 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 schriftlicher als auch

mündlicher beruflicher Äußerungen des Auftragnehmers an einen Dritten zur Nutzung der schriftlichen Zustimmung des Auftragnehmers.

(2) Die Verwendung schriftlicher als auch mündlicher beruflicher Äußerungen des Auftragnehmers zu Werbezwecken ist unzulässig; ein Verstoß berechtigt den Auftraggeber zur fristlosen Kündigung aller noch nicht durchgeführten Aufträge des Auftraggebers.

(3) Dem Auftragnehmer verbleibt an seinen Leistungen das Urheberrecht. Die Einräumung von Werknutzungsbewilligungen bleibt der schriftlichen Zustimmung des Auftragnehmers vorbehalten.

6. Mängelbeseitigung

(1) Der Auftragnehmer ist berechtigt und verpflichtet, nachträglich hervorkommende Unrichtigkeiten und Mängel in seiner schriftlichen als auch mündlichen beruflichen Äußerung zu beseitigen, und verpflichtet, den Auftraggeber hiervon unverzüglich zu verständigen. Er ist berechtigt, auch über die ursprüngliche berufliche 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 Auftragnehmers bzw. – falls eine schriftliche berufliche Äußerung nicht abgegeben wird – sechs Monate nach Beendigung der beanstandeten Tätigkeit des Auftragnehmers.

(3) Der Auftraggeber hat bei Fehlschlägen der Nachbesserung etwaiger Mängel Anspruch auf Minderung. Soweit darüber hinaus Schadenersatzansprüche bestehen, gilt Punkt 7.

7. Haftung

(1) Sämtliche Haftungsregelungen gelten für alle Streitigkeiten im Zusammenhang mit dem Auftragsverhältnis, gleich aus welchem Rechtsgrund. Der Auftragnehmer haftet für Schäden im Zusammenhang mit dem Auftragsverhältnis (einschließlich dessen Beendigung) nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit. Die Anwendbarkeit des § 1298 Satz 2 ABGB wird ausgeschlossen.

(2) Im Falle grober Fahrlässigkeit beträgt die Ersatzpflicht des Auftragnehmers höchstens das zehnfache der Mindestversicherungssumme der Berufshaftpflichtversicherung gemäß § 11 Wirtschaftstreuhänderberufsgesetz 2017 (WTBG 2017) in der jeweils geltenden Fassung.

(3) Die Beschränkung der Haftung gemäß Punkt 7 (2) bezieht sich auf den einzelnen Schadensfall. Der einzelne Schadensfall umfasst sämtliche Folgen einer Pflichtverletzung ohne Rücksicht darauf, ob Schäden in einem oder in mehreren aufeinander folgenden Jahren entstanden sind. Dabei gilt mehrfaches auf gleicher oder gleichartiger Fehlerquelle beruhendes Tun oder Unterlassen als eine einheitliche Pflichtverletzung, wenn die betreffenden Angelegenheiten miteinander in rechtlichem und wirtschaftlichem Zusammenhang stehen. Ein einheitlicher Schaden bleibt ein einzelner Schadensfall, auch wenn er auf mehreren Pflichtverletzungen beruht. Weiters ist, außer bei vorsätzlicher Schädigung, eine Haftung des Auftragnehmers für entgangenen Gewinn sowie Begleit-, Folge-, Neben- oder ähnliche Schäden, ausgeschlossen.

(4) 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.

(5) Im Falle der (tatbestandsmäßigen) Anwendbarkeit des § 275 UGB gelten dessen Haftungsnormen auch dann, wenn an der Durchführung des Auftrages mehrere Personen beteiligt gewesen oder mehrere zum Ersatz verpflichtende Handlungen begangen worden sind und ohne Rücksicht darauf, ob andere Beteiligte vorsätzlich gehandelt haben.

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

(7) Wird die Tätigkeit unter Einschaltung eines Dritten, z.B. eines Daten verarbeitenden Unternehmens, durchgeführt, so gelten mit Benachrichtigung des Auftraggebers darüber nach Gesetz oder Vertrag be- oder entstehende Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche gegen den Dritten als an den Auftraggeber abgetreten. Der Auftragnehmer haftet, unbeschadet Punkt 4. (3), diesfalls nur für Verschulden bei der Auswahl des Dritten.

(8) Eine Haftung des Auftragnehmers Dritten gegenüber ist in jedem Fall ausgeschlossen. Geraten Dritte mit der Arbeit des Auftragnehmers wegen des Auftraggebers in welcher Form auch immer in Kontakt hat der Auftraggeber diese über diesen Umstand ausdrücklich aufzuklären. Soweit

ein solcher Haftungsausschluss gesetzlich nicht zulässig ist oder eine Haftung gegenüber Dritten vom Auftragnehmer ausnahmsweise übernommen wurde, gelten subsidiär diese Haftungsbeschränkungen jedenfalls auch gegenüber Dritten. Dritte können 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 Zuvorkommen befriedigt. Der Auftraggeber wird den Auftragnehmer und dessen Mitarbeiter von sämtlichen Ansprüchen Dritter im Zusammenhang mit der Weitergabe schriftlicher als auch mündlicher beruflicher Äußerungen des Auftragnehmers an diese Dritte schad- und klaglos halten.

(9) Punkt 7 gilt auch für allfällige Haftungsansprüche des Auftraggebers im Zusammenhang mit dem Auftragsverhältnis gegenüber Dritten (Erfüllungs- und Besorgungshelfen des Auftragnehmers) und den Substituten des Auftragnehmers.

8. Verschwiegenheitspflicht, Datenschutz

(1) Der Auftragnehmer ist gemäß § 80 WTBG 2017 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) Soweit es zur Verfolgung von Ansprüchen des Auftragnehmers (insbesondere Ansprüche auf Honorar) oder zur Abwehr von Ansprüchen gegen den Auftragnehmer (insbesondere Schadenersatzansprüche des Auftraggebers oder Dritter gegen den Auftragnehmer) notwendig ist, ist der Auftragnehmer von seiner beruflichen Verschwiegenheitspflicht entbunden.

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

(4) Der Auftragnehmer ist datenschutzrechtlich Verantwortlicher im Sinne der Datenschutz-Grundverordnung („DSGVO“) hinsichtlich aller im Rahmen des Auftrages verarbeiteter personenbezogenen Daten. Der Auftragnehmer ist daher befugt, ihm anvertraute personenbezogene Daten im Rahmen der Grenzen des Auftrages zu verarbeiten. Dem Auftragnehmer überlassene Materialien (Papier und Datenträger) werden grundsätzlich nach Beendigung der diesbezüglichen Leistungserbringung dem Auftraggeber oder an vom Auftraggeber namhaft gemachte Dritte übergeben oder wenn dies gesondert vereinbart ist vom Auftragnehmer verwahrt oder vernichtet. Der Auftragnehmer ist berechtigt Kopien davon aufzubewahren soweit er diese zur ordnungsgemäßen Dokumentation seiner Leistungen benötigt oder es rechtlich geboten oder berufsbüchlich ist.

(5) Sofern der Auftragnehmer den Auftraggeber dabei unterstützt, die den Auftraggeber als datenschutzrechtlich Verantwortlichen treffenden Pflichten gegenüber Betroffenen zu erfüllen, so ist der Auftragnehmer berechtigt, den entstandenen tatsächlichen Aufwand an den Auftraggeber zu verrechnen. Gleiches gilt, für den Aufwand der für Auskünfte im Zusammenhang mit dem Auftragsverhältnis anfällt, die nach Entbindung von der Verschwiegenheitspflicht durch den Auftraggeber gegenüber Dritten diesen Dritten erteilt werden.

9. Rücktritt und Kündigung („Beendigung“)

(1) Die Erklärung der Beendigung eines Auftrags hat schriftlich zu erfolgen (siehe auch Punkt 4 (4) und (5)). Das Erlöschen einer bestehenden Vollmacht bewirkt keine Beendigung des Auftrags.

(2) Soweit nicht etwas anderes schriftlich vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist, können die Vertragspartner den Vertrag jederzeit mit sofortiger Wirkung beenden. Der Honoraranspruch bestimmt sich nach Punkt 11.

(3) Ein Dauerauftrag (befristeter oder unbefristeter Auftrag über, wenn auch nicht ausschließlich, die Erbringung wiederholter Einzelleistungen, auch mit Pauschalvergütung) kann allerdings, soweit nichts anderes schriftlich vereinbart ist, ohne Vorliegen eines wichtigen Grundes nur unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten („Beendigungsfrist“) zum Ende eines Kalendermonats beendet werden.

(4) Nach Erklärung der Beendigung eines Dauerauftrags – sind, soweit im Folgenden nicht abweichend bestimmt, nur jene einzelnen Werke vom Auftragnehmer noch fertigzustellen (verbleibender Auftragsstand), deren vollständige Ausführung innerhalb der Beendigungsfrist (grundsätzlich) möglich ist, soweit diese innerhalb eines Monats nach Beginn des Laufs der Beendigungsfrist dem Auftraggeber schriftlich im Sinne des Punktes 4 (2) bekannt gegeben werden. Der verbleibende Auftragsstand ist innerhalb der Beendigungsfrist fertig zu stellen, sofern sämtliche erforderlichen

Unterlagen rechtzeitig zur Verfügung gestellt werden und soweit nicht ein wichtiger Grund vorliegt, der dies hindert.

(5) Wären bei einem Dauerauftrag mehr als 2 gleichartige, üblicherweise nur einmal jährlich zu erstellende Werke (z.B. Jahresabschlüsse, Steuererklärungen etc.) fertig zu stellen, so zählen die über 2 hinaus gehenden Werke nur bei ausdrücklichem Einverständnis des Auftraggebers zum verbleibenden Auftragsstand. Auf diesen Umstand ist der Auftraggeber in der Bekanntgabe gemäß Punkt 9 (4) gegebenenfalls ausdrücklich hinzuweisen.

10. Beendigung bei Annahmeverzug und unterlassener Mitwirkung des Auftraggebers und rechtlichen Ausführungshindernissen

(1) Kommt der Auftraggeber mit der Annahme der vom Auftragnehmer angebotenen Leistung in Verzug oder unterlässt der Auftraggeber eine ihm nach Punkt 2. oder sonst wie obliegende Mitwirkung, so ist der Auftragnehmer zur fristlosen Beendigung des Vertrages berechtigt. Gleiches gilt, wenn der Auftraggeber eine (auch teilweise) Durchführung des Auftrages verlangt, die, nach begründetem Dafürhalten des Auftragnehmers, nicht der Rechtslage oder berufsbüchlichen Grundsätzen entspricht. Seine Honoraransprüche bestimmen sich nach Punkt 11. Annahmeverzug sowie unterlassene Mitwirkung seitens des Auftraggebers begründen auch dann den Anspruch des Auftragnehmers auf Ersatz der ihm hierdurch entstandenen Mehraufwendungen sowie des verursachten Schadens, wenn der Auftragnehmer von seinem Kündigungsrecht keinen Gebrauch macht.

(2) Bei Verträgen über die Führung der Bücher, die Vornahme der Personalsachbearbeitung oder Abgabeverrechnung ist eine fristlose Beendigung durch den Auftragnehmer gemäß Punkt 10 (1) zulässig, wenn der Auftraggeber seiner Mitwirkungspflicht gemäß Punkt 2. (1) zweimal nachweislich nicht nachkommt.

11. Honoraranspruch

(1) Unterbleibt die Ausführung des Auftrages (z.B. wegen Rücktritt oder Kündigung), so gebührt dem Auftragnehmer gleichwohl das vereinbarte Entgelt (Honorar), wenn er zur Leistung bereit war und durch Umstände, deren Ursache auf Seiten des Auftraggebers liegen, ein bloßes Mitverschulden des Auftragnehmers bleibt diesbezüglich außer Ansatz, daran gehindert worden ist; der Auftragnehmer 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) Bei Beendigung eines Dauerauftrags gebührt das vereinbarte Entgelt für den verbleibenden Auftragsstand, sofern er fertiggestellt wird oder dies aus Gründen, die dem Auftraggeber zuzurechnen sind, unterbleibt (auf Punkt 11. (1) wird verwiesen). Vereinbarte Pauschalhonorare sind gegebenenfalls zu aliquotieren.

(3) Unterbleibt eine zur Ausführung des Werkes erforderliche Mitwirkung des Auftraggebers, so ist der Auftragnehmer 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 Punkt 11. (1).

(4) Bei Nichteinhaltung der Beendigungsfrist gemäß Punkt 9. (3) durch den Auftraggeber, sowie bei Vertragsauflösung gemäß Punkt 10. (2) durch den Auftragnehmer behält der Auftragnehmer den vollen Honoraranspruch für drei Monate.

12. Honorar

(1) Sofern nicht ausdrücklich Unentgeltlichkeit vereinbart ist, wird jedenfalls gemäß § 1004 und § 1152 ABGB eine angemessene Entlohnung geschuldet. Höhe und Art des Honoraranspruchs des Auftragnehmers ergeben sich aus der zwischen ihm und seinem Auftraggeber getroffenen Vereinbarung. Sofern nicht nachweislich eine andere Vereinbarung getroffen wurde sind Zahlungen des Auftraggebers immer auf die älteste Schuld anzurechnen.

(2) Die kleinste verrechenbare Leistungseinheit beträgt eine Viertelstunde.

(3) Auch die Wegzeit wird im notwendigen Umfang verrechnet.

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

(5) Erweist sich durch nachträglich hervorgekommene besondere Umstände oder auf Grund besonderer Inanspruchnahme durch den Auftraggeber ein bereits vereinbartes Entgelt als unzureichend, so hat der Auftragnehmer den Auftraggeber darauf hinzuweisen und sind Nachverhandlungen zur Vereinbarung eines angemessenen Entgelts zu führen (auch bei unzureichenden Pauschalhonoraren).

(6) Der Auftragnehmer verrechnet die Nebenkosten und die Umsatzsteuer zusätzlich. Beispielhaft aber nicht abschließend im Folgenden (7) bis (9):

(7) Zu den verrechenbaren Nebenkosten zählen auch belegte oder pauschalierte Barauslagen, Reisespesen (bei Bahnfahrten 1. Klasse), Diäten, Kilometergeld, Kopierkosten und ähnliche Nebenkosten.

(8) Bei besonderen Haftpflichtversicherungserfordernissen zählen die betreffenden Versicherungsprämien (inkl. Versicherungssteuer) zu den Nebenkosten.

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

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

(11) 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 Unternehmern gelten Verzugszinsen in der in § 456 1. und 2. Satz UGB festgelegten Höhe.

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

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

(14) 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.

(15) Falls bei Aufträgen betreffend die Führung der Bücher, die Vornahme der Personalsachbearbeitung oder Abgabenverrechnung ein Pauschalhonorar vereinbart ist, so sind mangels anderweitiger schriftlicher Vereinbarung die Vertretungstätigkeit im Zusammenhang mit abgaben- und beitragsrechtlichen Prüfungen aller Art einschließlich der Abschluss von Vergleichen über Abgabenbemessungs- oder Beitragsgrundlagen, Berichterstattung, Rechtsmittelerhebung uä gesondert zu honorieren. Sofern nichts anderes schriftlich vereinbart ist, gilt das Honorar als jeweils für ein Auftragsjahr vereinbart.

(16) Die Bearbeitung besonderer Einzelfragen im Zusammenhang mit den im Punkt 12. (15) genannten Tätigkeiten, insbesondere Feststellungen über das prinzipielle Vorliegen einer Pflichtversicherung, erfolgt nur aufgrund eines besonderen Auftrages.

(17) Der Auftragnehmer kann entsprechende Vorschüsse verlangen und seine (fortgesetzte) Tätigkeit von der Zahlung dieser Vorschüsse abhängig machen. Bei Daueraufträgen darf die Erbringung weiterer Leistungen bis zur Bezahlung früherer Leistungen (sowie allfälliger Vorschüsse gemäß Satz 1) verweigert werden. Bei Erbringung von Teilleistungen und offener Teilhonorierung gilt dies sinngemäß.

(18) Eine Beanstandung der Arbeiten des Auftragnehmers berechtigt, außer bei offenkundigen wesentlichen Mängeln, nicht zur auch nur teilweisen Zurückhaltung der ihm nach Punkt 12. zustehenden Honorare, sonstigen Entgelte, Kostenersätze und Vorschüsse (Vergütungen).

(19) Eine Aufrechnung gegen Forderungen des Auftragnehmers auf Vergütungen nach Punkt 12. ist nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

13. Sonstiges

(1) Im Zusammenhang mit Punkt 12. (17) wird auf das gesetzliche Zurückbehaltungsrecht (§ 471 ABGB, § 369 UGB) verwiesen; wird das Zurückbehaltungsrecht zu Unrecht ausgeübt, haftet der Auftragnehmer grundsätzlich gemäß Punkt 7. aber in Abweichung dazu nur bis zur Höhe seiner noch offenen Forderung.

(2) Der Auftraggeber hat keinen Anspruch auf Ausfolgung von im Zuge der Auftragserfüllung vom Auftragnehmer erstellten Arbeitspapieren und ähnlichen Unterlagen. Im Falle der Auftragserfüllung unter Einsatz elektronischer Buchhaltungssysteme ist der Auftragnehmer berechtigt, nach Übergabe sämtlicher vom Auftragnehmer auftragsbezogen damit erstellter Daten, für die den Auftraggeber eine Aufbewahrungspflicht trifft, in einem strukturierten, gängigen und maschinenlesbaren Format an den Auftraggeber bzw. an den nachfolgenden Wirtschaftstreuhänder, die Daten zu löschen. Für die Übergabe dieser Daten in einem strukturierten, gängigen und maschinenlesbaren Format hat der Auftragnehmer

Anspruch auf ein angemessenes Honorar (Punkt 12 gilt sinngemäß). Ist eine Übergabe dieser Daten in einem strukturierten, gängigen und maschinenlesbaren Format aus besonderen Gründen unmöglich oder unzulässig, können diese ersatzweise im Vollausdruck übergeben werden. Eine Honorierung steht diesfalls dafür nicht zu.

(3) Der Auftragnehmer 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 Auftragnehmer und seinem Auftraggeber und für die Schriftstücke, die der Auftraggeber in Urschrift besitzt und für Schriftstücke, die einer Aufbewahrungspflicht nach den für den Auftragnehmer geltenden rechtlichen Bestimmungen zur Verhinderung von Geldwäsche unterliegen. Der Auftragnehmer kann von Unterlagen, die er an den Auftraggeber zurückgibt, Abschriften oder Fotokopien anfertigen. Sind diese Unterlagen bereits einmal an den Auftraggeber übermittelt worden so hat der Auftragnehmer Anspruch auf ein angemessenes Honorar (Punkt 12. gilt sinngemäß).

(4) Der Auftraggeber hat die dem Auftragnehmer übergebenen Unterlagen nach Abschluss der Arbeiten binnen 3 Monaten abzuholen. Bei Nichtabholung übergebener Unterlagen kann der Auftragnehmer nach zweimaliger nachweislicher Aufforderung an den Auftraggeber, übergebene Unterlagen abzuholen, diese auf dessen Kosten zurückstellen und/oder ein angemessenes Honorar in Rechnung stellen (Punkt 12. gilt sinngemäß). Die weitere Aufbewahrung kann auch auf Kosten des Auftraggebers durch Dritte erfolgen. Der Auftragnehmer haftet im Weiteren nicht für Folgen aus Beschädigung, Verlust oder Vernichtung der Unterlagen.

(5) Der Auftragnehmer 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 Auftragnehmers rechnen musste.

(6) Zur Sicherung einer bestehenden oder künftigen Honorarforderung ist der Auftragnehmer 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.

14. Anzuwendendes Recht, Erfüllungsort, Gerichtsstand

(1) Für den Auftrag, seine Durchführung und die sich hieraus ergebenden Ansprüche gilt ausschließlich österreichisches Recht unter Ausschluss des nationalen Verweisungsrechts.

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

(3) Gerichtsstand ist – mangels abweichender schriftlicher Vereinbarung – das sachlich zuständige Gericht des Erfüllungsortes.

II. TEIL

15. Ergänzende Bestimmungen für Verbrauchergeschäfte

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

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

(3) Anstelle der im Punkt 7 Abs 2 normierten Begrenzung ist auch im Falle grober Fahrlässigkeit die Ersatzpflicht des Auftragnehmers nicht begrenzt.

(4) Punkt 6 Abs 2 (Frist für Mängelbeseitigungsanspruch) und Punkt 7 Abs 4 (Geltendmachung der Schadenersatzansprüche innerhalb einer bestimmten Frist) gilt nicht.

(5) Rücktrittsrecht gemäß § 3 KSchG:

Hat der Verbraucher seine Vertragserklärung nicht in den vom Auftragnehmer 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 Auftragnehmers 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 Auftragnehmer 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 Auftragnehmern 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 Auftragnehmers enthält, dem Auftragnehmer 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 Auftragnehmer 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 Auftragnehmer den Wert der Leistungen zu vergüten, soweit sie ihm zum klaren und überwiegenden Vorteil gereichen.

Gemäß § 4 Abs 3 KSchG bleiben Schadenersatzansprüche unberührt.

(6) Kostenvorschläge gemäß § 5 KSchG:

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

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

(7) Mängelbeseitigung: Punkt 6 wird ergänzt:

Ist der Auftragnehmer 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 Auftragnehmer gesendet zu erhalten, so kann dieser diese Übersendung auf seine Gefahr und Kosten vornehmen.

(8) Gerichtsstand: Anstelle Punkt 14. (3) gilt:

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

(9) Verträge über wiederkehrende Leistungen:

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

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

(c) Erfordert die Erfüllung eines bestimmten, in lit. a) genannten Vertrages erhebliche Aufwendungen des Auftragnehmers 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.