



## **BERICHT**

Prüfung des Jahresabschlusses  
zum 31. Dezember 2020

**Stadt Wien - Wiener Wohnen**

## **Inhaltsverzeichnis**

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

## **Anlagen**

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020

An die Direktorin der  
Stadt Wien - Wiener Wohnen

Wir haben die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2020 der

**Stadt Wien - Wiener Wohnen,**  
(im Folgenden auch kurz „Unternehmung“ genannt)

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

## **1. Prüfungsvertrag und Auftragsdurchführung**

Auf Basis der Rahmenvereinbarung Wirtschaftsprüfung (Prüfung des Jahresabschlusses) vom Oktober 2018 wurden wir von der Direktorin der Unternehmung durch Abruf aus dieser Rahmenvereinbarung beauftragt, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht gemäß §§ 269 ff UGB zu prüfen.

Bei der Unternehmung handelt es sich um eine Unternehmung der Stadt Wien.

Bei der gegenständlichen Prüfung handelte es sich um eine freiwillige Abschlussprüfung.

Diese Prüfung erstreckte sich darauf, ob bei der Erstellung des Jahresabschlusses und der Buchführung die gesetzlichen Vorschriften und ergänzenden statutarischen Bestimmungen beachtet wurden. Der Lagebericht wurde dahingehend geprüft, ob er mit dem Jahresabschluss in Einklang steht und ob er nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt wurde.

Bei unserer Prüfung haben wir die in Österreich geltenden gesetzlichen Vorschriften und berufssüblichen Grundsätze ordnungsgemäßer Durchführung von Abschlussprüfungen beachtet. Diese Grundsätze erfordern die Anwendung der internationalen Prüfungsstandards (International Standards on Auditing). Wir weisen darauf hin, dass die Abschlussprüfung mit hinreichender Sicherheit ein Urteil darüber zulassen soll, ob der Jahresabschluss frei von wesentlichen Fehldarstellungen ist. Eine absolute Sicherheit lässt sich nicht erreichen, weil jedem Rechnungslegungs- und internen Kontrollsystem die Möglichkeit von Fehlern immanent ist und auf Grund der stichprobengestützten Prüfung ein unvermeidbares Risiko besteht, dass wesentliche Fehldarstellungen im Jahresabschluss unentdeckt bleiben.

## **Deloitte.**

Die Prüfung erstreckte sich nicht auf Bereiche, die üblicherweise den Gegenstand von Sonderprüfungen bilden.

Wir führten die Prüfung mit Unterbrechungen im Zeitraum von September bis Dezember 2020 (Vorprüfung) sowie von Februar bis April 2021 (Hauptprüfung) überwiegend in unseren Räumlichkeiten unter Nutzung elektronischer Kommunikationsformen durch. Die Prüfung wurde mit dem Datum dieses Berichtes materiell abgeschlossen.

Für die ordnungsgemäße Durchführung des Auftrages ist Mag. Marieluise Krimmel, Wirtschaftsprüferin, verantwortlich.

Grundlage für unsere Prüfung ist die mit der Unternehmung abgeschlossene Rahmenvereinbarung. Bezüglich unserer Verantwortlichkeit und Haftung als Abschlussprüfer gegenüber der Unternehmung und gegenüber Dritten kommt § 275 UGB zur Anwendung..

**Deloitte.**

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

Der Anhang wurde gemäß den Bestimmungen der §§ 236 ff UGB und den statutarischen Vorschriften erstellt. Zur Vermeidung von Wiederholungen verweisen wir hinsichtlich der Erläuterungen zu den einzelnen Posten des Jahresabschlusses gemäß § 273 Abs 1 UGB auf die Erläuterungen und Aufgliederungen im Anhang.

### **3. Zusammenfassung des Prüfungsergebnisses**

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

Bei unseren Prüfungshandlungen haben wir die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften, der ergänzenden statutarischen Bestimmungen und der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung festgestellt. 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.

#### **3.2. Erteilte Auskünfte**

Die gesetzliche Vertreterin hat die von uns verlangten Aufklärungen und Nachweise erteilt und eine Vollständigkeitserklärung unterfertigt.

#### **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 Unternehmung gefährden oder ihre Entwicklung wesentlich beeinträchtigen können oder die schwerwiegende Verstöße der gesetzlichen Vertreterin oder von Arbeitnehmern gegen Gesetz oder Statuten erkennen lassen.

Wesentliche Schwächen bei den internen Kontrollen 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 Jahresabschluss der Stadt Wien - Wiener Wohnen, bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020, 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. gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage zum 31. Dezember 2020 sowie der Ertragslage der Unternehmung für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen und statutarischen 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 bis zum Datum des Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu diesem Datum zu dienen.

#### **Verantwortlichkeiten der Direktorin für den Jahresabschluss**

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

## **Deloitte.**

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 verantwortlichen 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 falscher Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.



## **Deloitte.**

- 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 die Direktorin 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 können. 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.

### **Bericht zum Lagebericht**

Der Lagebericht ist aufgrund 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 der Unternehmung ist verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften und den statutarischen Vorschriften.

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

# Deloitte.

## Urteil

Nach unserer Beurteilung ist der beigefügte 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

16. April 2021

### Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH

  
Mag. Marieluise Krimmel  
Wirtschaftsprüferin

  
Mag. Nikolaus Schaffer  
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.

## Jahresabschluss



**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**  
**für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner bis 31. Dezember 2020**

	EUR	31.12.2020 EUR	EUR	31.12.2019 TEUR
1. Umsatzerlöse			1.040.151.117,72	1.031.143
2. sonstige betriebliche Erträge				
a) Erträge aus dem Abgang vom und der Zuschreibung zum Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen		(0,07)		2.494
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen		0,00		0
c) übrige		19.552.279,35		20.576
			19.552.279,28	23.070
3. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen				
a) Aufwendungen für bezogene Leistungen			572.226.094,06	576.742
4. Personalaufwand				
a) Löhne		46.964.235,28		49.829
b) Gehälter		39.735.660,57		37.786
c) soziale Aufwendungen		94.697.700,88		48.228
aa) Aufwendungen für Altersversorgung	70.283.225,84			24.678
bb) Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen	4.714.209,06			4.370
cc) Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	18.352.290,10			18.534
dd) übrige	1.347.975,88			645
		94.697.700,88		48.227
			181.397.596,73	135.843
5. Abschreibungen				
a) auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		151.384.576,17		148.611
b) auf Gegenstände des Umlaufvermögens		0,00		0
			151.384.576,17	148.611
6. sonstige betriebliche Aufwendungen				
a) Steuern, soweit sie nicht unter Z 13 fallen		10.143,92		16
b) übrige		120.309.345,45		127.867
			120.319.489,37	127.883
<b>7. Zwischensumme aus Z 1 bis 6 (Betriebserfolg)</b>			<b>34.375.640,67</b>	<b>65.134</b>
8. Erträge aus Beteiligungen			2.984.127,44	6.532
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge			192.136,09	209
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen			58.808.863,00	60.620
<b>11. Zwischensumme aus Z 8 bis 10 (Finanzerfolg)</b>			<b>55.632.599,47</b>	<b>53.879</b>
<b>12. Ergebnis vor Steuern (Zwischensumme aus Z 7 und Z 11)</b>			<b>(21.256.958,80)</b>	<b>11.255</b>
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag			181.623,50	236
<b>14. Ergebnis nach Steuern</b>			<b>(21.438.582,30)</b>	<b>11.019</b>
<b>15. Jahresfehlbetrag/-überschuss</b>			<b>(21.438.582,30)</b>	<b>11.019</b>
16. Verlustvortrag aus dem Vorjahr			(792.731.793,87)	(803.750)
<b>17. Bilanzverlust</b>			<b>(814.170.376,17)</b>	<b>(792.731)</b>

# **Anhang zum Jahresabschluss 2020**

## ANHANG

### I. ALLGEMEINE ANGABEN

Auf Grund des §71 Abs. 3 der Wiener Stadtverfassung wurde Wiener Wohnen vom Gemeinderat die Eigenschaft einer Unternehmung zuerkannt. Die Unternehmung Stadt Wien – Wiener Wohnen besitzt keine Rechtspersönlichkeit. Ihr Vermögen wird vom übrigen Vermögen der Gemeinde gesondert verwaltet. Das Statut der Unternehmung gibt vor, dass die näheren Bestimmungen über das Rechnungswesen von der Direktorin bzw vom Direktor in einer Vorschrift zu regeln sind. Die Grundsätze für das Rechnungswesen sind bei der Unternehmung in der Rechnungswesenvorschrift festgelegt.

Der vorliegende Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 wurde unter Beachtung der Vorschriften des Unternehmensgesetzbuches (UGB) in der derzeit geltenden Fassung und der Statuten der Unternehmung 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

Zusammensetzung:

	31.12.2020 EUR	31.12.2019 EUR
Bebaute Grundstücke - Grundwerte	5.820.571.892,57	5.821.827.730,48
Gebäude	2.745.779.988,59	2.743.300.507,85
Anlagen in Bau	235.593.320,43	237.593.863,57
Gasdichtstellung	39.714.051,36	44.522.875,72
Büroeinrichtung	179.518,20	251.158,17
Arbeitsmaschinen	81.501,87	163.108,55
Abstellboxen	496.821,12	391.931,71
Fahrradboxen	156.595,60	107.155,43
	<u>8.842.573.689,74</u>	<u>8.848.158.331,48</u>

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

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

Bei den Werten der Gebäude wurden Einmalzuschüsse EUR 288.505.323,60 (Vorjahr EUR 287.016.283,26) als Minderung der Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten berücksichtigt.



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

-Software	25,0 %
-Wohnhausanlagen	1,5 %
-Sanierungs- und Verbesserungsmaßnahmen an Wohnhausanlagen	3,3 %
-Bürogebäude auf fremden Grund	10,0 %
-Technische Anlagen und Maschinen	20,0 %
-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 800 EUR wurden im Hinblick auf ihre Geringwertigkeit im Anschaffungsjahr vollständig abgeschrieben und unter den Abgängen erfasst.

2020 wurde eine Anlageninventur der beweglichen Wirtschaftsgüter durchgeführt.

Im Berichtsjahr wurden geringwertige Vermögensgegenstände in Höhe von EUR 1.015.185,13 abgeschrieben.

## 1.3 Finanzanlagen

Die Finanzanlagen setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2020 EUR	31.12.2019 EUR
Anteil WISEG KG	139.781.143,10	133.844.171,17
Anteil WEGEG GmbH	30.803.465,80	20.248.959,80
Anteil Wiener Wohnen Hausbetreuung 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	2.585.988,92	3.035.022,99
Wiener Wohnen Hausbetreuung GmbH Darlehen	3.668.042,82	4.423.315,44
	<u>178.660.390,64</u>	<u>163.373.219,40</u>
Zusammensetzung WISEG KG:		
Anteil WISEG KG:	<u>EUR</u>	
Stand 01.01.2020	133.844.171,17	
Zugang Häuserpaket 2020	3.427.438,26	
Überweisung Ergebnisanteil 2019	0,00	
Ergebnis 2020	<u>2.509.533,67</u>	
Stand 31.12.2020	<u>139.781.143,10</u>	

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.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Zusammensetzung:

	31.12.2020 EUR	31.12.2019 EUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	46.465.328,64	37.421.225,04
Wertberichtigung Mieter	-20.639.215,85	-20.032.576,50
Forderungen Innenumsätze Stadt Wien	-4.873,64	-16.981,32
Forderungen an Mieter Fremdverwalter	1.260.941,53	979.964,23
	<u>27.082.180,95</u>	<u>18.351.631,45</u>

Eine Saldenbestätigungsaktion wurde nicht durchgeführt, da es sich bei den Forderungen größtenteils um Mietzinsrückstände handelt und daher die Anforderung von Saldenbestätigungen nicht zielführend ist.

Für die Behandlung von Zinsrückständen gibt es Vorschriften (Bearbeitung von Geldforderungen; Spesenverrechnung bei Zahlungsrückständen), die die Vorgangsweise im Falle offener Mietrückstände bzw. deren Einmahlung vorgeben. Diese Vorschriften sind im MitarbeiterInnenanleitungssystem (MAAS) der Unternehmung abrufbar.

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

## 2.2 sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände

Zusammensetzung:

	31.12.2020 EUR	31.12.2019 EUR
Forderung Zuschuss Land Wien	149.191.998,92	170.349.420,42
Ford. gg. verbundenen Unternehmen	8.686.380,45	14.771.626,63
Stadt Wien - Umsatzsteuerverrechnung	7.330.638,00	7.328.166,56
Gestundete Finanzierungsbeiträge Haustyp 22	1.930.221,90	1.946.572,60
Übrige Forderungen	2.545.209,74	3.607.894,29
	<u>169.684.449,10</u>	<u>198.003.680,50</u>

Die gewährten Zuschüsse vom Land Wien betreffen Annuitäten- sowie Einmalzuschüsse für Objekte, die seit dem Bestehen von Wiener Wohnen, also seit dem 1.1.1997, aktiviert wurden. Bei Annuitäten-zuschüssen werden die Tilgungskomponenten als Forderungen gegen das Land Wien ausgewiesen.

## 3 Rückstellungen

In den Rückstellungen wurden unter Beachtung des Vorsichtsprinzips alle im Zeitpunkt der Bilanzierung 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 m<sup>2</sup>-Preisen pro Bezirk bewertet.
- Bei den eingelegten Gebäuden wurden die Neubauwerte herangezogen, zu denen die Gebäude versichert sind, und anhand des Wiener Baukostenindex 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 2020 mit Datum der Inbetriebnahme aktiviert. Als Datum der Inbetriebnahme gilt bei Sanierungsprojekten grundsätzlich das Bauende, zudem kann es bei Gewerkerfertigung auch zu Teilaktivierungen kommen.

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 EUR 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 EUR 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 EUR 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 EUR 1.000.000,--; die Pflichteinlage beträgt EUR 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 ausbezahlt.

Die Verluste der KG aus den Jahren 2011 und 2012 bzw. der Gewinn aus den Jahren 2013 - 2020 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 2020 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 EUR 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. (WGEG GmbH) gegründet. Die Stadt Wien Wiener Wohnen hält an dieser Gesellschaft einen Anteil von 49 %. Das entspricht einer Stammeinlage von EUR 34.300,-- und eines anteilsadäquaten Betrages von EUR 2.500.000,--. Die restlichen Anteile (51%) hält die GESIBA.

Die Gesellschaft wurde zur Errichtung von neuen Gemeindewohnungen gegründet. Im Jahr 2017 und 2018 wurde ein Großmutterzuschuss direkt an die WGEG GmbH geleistet. Diese Zuschüsse erhöhten den Beteiligungsansatz bei Wiener Wohnen.

Der Firmenname der Wiener Wohnen Haus- & Außenbetreuung GmbH wurde per 1. April 2020 in Wiener Wohnen Hausbetreuung GmbH geändert.

Im Geschäftsjahr werden die Darlehen gegenüber der Wiener Wohnen Kundenservice GmbH und der Wiener Wohnen Hausbetreuung 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 EUR 1.206.194,87.

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 2020 insgesamt EUR 20.639.215,58 (EUR 20.032.576,50 im Jahr 2019). Die Erhöhung der Wertberichtigung betrug somit im Abschlussjahr EUR 606.638,98.

b) Unter den sonstigen Forderungen werden im Berichtsjahr „gewährte Zuschüsse vom Land Wien“ in Höhe von EUR 149.191.998,92 ausgewiesen. Unter dieser Position werden die Tilgungskomponenten von verbindlich zugesagten Annuitätenzuschüssen sowie angeforderte Einmalzuschüsse 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.

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 EUR 1.930.221,99 ausgewiesen. Dies betrifft Finanzierungskostenbeiträge, die von den Mietern in Raten gezahlt werden.

Des Weiteren sind Forderungen in der Höhe von EUR 7.989.180,45 gegenüber der Stadt Wien – Wiener Wohnen Kundenservice GmbH und EUR 697.200,00 gegenüber der Wiener Gemeindewohnungsentwicklungs GmbH ausgewiesen.

### 2.2 Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten

Der Kassenbestand in Höhe von EUR 477.879,59 setzt sich aus den 4 Kassenautomaten im Service-center und einem Kassenautomaten in der Garage zusammen.

Bei dem Guthaben bei Kreditinstituten in Höhe von EUR 76.911.005,47 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.

Das Bankguthaben wurde mittels Banksaldenbestätigungen zum Abschlussstichtag nachgewiesen.



### 3 Rechnungsabgrenzungsposten

Die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von EUR 18.082.579,25 enthalten Vorauszahlungen für Finanzierungsbeiträge (Haustyp 22) in Höhe von EUR 18.033.737,08, EDV-Wartung in Höhe von EUR 13.071,39, Vorauszahlungen für Reinigungsmittel in Höhe von EUR 27.497,20 sowie andere Vorauszahlungen für div. Leistungen in Höhe von EUR 8.273,58.

## Passiva

### 4 Eigenkapital

Das Eigenkapital setzt sich aus den Werten der Einlage der Aktiva und Passiva zum 1.1.2000 und des Bilanzverlustes zusammen.

Im Geschäftsjahr 2020 erfolgte ein Kapitalzuschuss durch die Stadt Wien in der Höhe von EUR 11.251.706,00, dieser wurde in den nicht gebundenen Kapitalrücklagen erfasst.

### 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 der Investitionszuschüsse:

	Stand 01.01.2020	Verbrauch	Umbuchung	Zuweisung	Stand 31.12.2020
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Investitionszuschüsse Land Wien	195.002.559,23	12.512.966,50	0,00	0,00	182.489.592,72
Summe Investitionszuschüsse	195.002.559,23	12.512.966,50	0,00	0,00	182.489.592,72

## 6 Rückstellungen

Entwicklung der Rückstellungen:

	Stand 01.01.2020 EUR	Verwendung EUR	Auflösung EUR	Zuweisung EUR	Stand 31.12.2020 EUR
Rückstellungen für Abfertigungen	14.792.676,13	1.086.776,15	42.738,19	1.426.747,02	15.089.908,81
Rückstellungen für Pensionen	223.063.260,46	0,00	0,00	67.299.299,44	290.362.559,90
sonstige Rückstellungen	73.838.254,61	3.537.331,35	1.166.268,06	2.349.696,67	71.484.351,87
Summe Rückstellungen	311.694.191,20	4.624.107,50	1.209.006,25	71.075.743,13	376.936.820,58

### 6.1 Rückstellungen für Abfertigung

Entwicklung der Rückstellungen für Abfertigungen:

	Stand 01.01.2020 EUR	Verwendung EUR	Auflösung EUR	Zuweisung EUR	Stand 31.12.2020 EUR
Rückstellungen für:					
Abfertigung Haus- besorger	12.332.395,56	1.020.639,51	0,00	800.929,00	12.112.685,05
Abfertigung Ver- tragsbedienstete	2.460.280,57	66.136,64	42.738,19	625.818,02	2.977.223,76
Summe Rück- stellungen	14.792.676,13	1.086.776,15	42.738,19	1.426.747,02	15.089.908,81

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 1.159) 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 Rechnungszinssatz beträgt 2,30 % (VJ: 2,71 %), wobei für zukünftige Gehaltssteigerungen ein Wert von 3,50 % angesetzt wurde.

Die aufgrund dieser Änderungen – bedingt durch das RÄG 2014 – resultierenden Umwertungen betrugen zum Beginn des Geschäftsjahres 2016 insgesamt EUR 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**

Für zukünftige Belastungen aus Ruhestandsverpflichtungen für BeamtInnen wird Vorsorge durch eine Rückstellung getroffen. Die Unternehmung hat keine direkten Verpflichtungen gegenüber ihren MitarbeiterInnen oder PensionistInnen, beteiligt sich aber im Rahmen einer Pensionsumlage an den durch die Stadt Wien bezahlten Ruhestandsbezügen. Die Höhe dieser Pensionsumlage wird der Unternehmung Wiener Wohnen von der Stadt Wien anteilig vorgeschrieben.

Die Umsetzung der VRV 2015 durch die Stadt Wien hat zur Folge, dass erstmalig eine Pensionsrückstellung für den gesamten Magistrat, zu dem auch die Dienststelle Wiener Wohnen zählt, im Zuge der Eröffnungsbilanz berechnet wurde. Bei der Berechnung dieser Verpflichtungen werden versicherungsmathematische Annahmen getroffen, vor allem hinsichtlich des anzuwendenden Zinssatzes für die Abzinsung, aber auch der Steigerungsraten für Gehälter bzw. Pensionen und nicht zuletzt des Pensionsantrittsalters und Wahrscheinlichkeiten betreffend Fluktuation und Inanspruchnahme. Die Berechnung beruht auf biometrischen Grundlagen.

Die Berechnung der Pensionsrückstellung von Wiener Wohnen leitet sich von der Pensionsrückstellung für den gesamten Magistrat und einem Umlageschlüssel, der über einen historischen Beobachtungszeitraum berechnet wird, ab.

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Jahresabschluss 2020 ergeben sich für Wiener Wohnen noch Unsicherheiten in der Berechnung des Anteils für Wiener Wohnen.

Die Rückstellung wird zum 31.12.2020 um EUR 67.299.299,44 erhöht.

Die Rückstellung für Pensionsverpflichtungen beträgt zum 31.12.2020 EUR 290.362.559,90.

## 6.3 Sonstige Rückstellungen

	31.12.2020	31.12.2019
	EUR	EUR
Rückstellung Instandhaltung, davon	43.604.300,39	47.112.837,72
<i>Instandhaltung Mietobjekte</i>	20.890.000,00	20.890.000,00
<i>Instandhaltung Außenbeleuchtungsanlagen</i>	0,00	558.329,00
<i>Instandhaltung Garagen</i>	0,00	0,00
<i>Instandhaltung E-Steigleitungen</i>	22.714.300,39	25.664.508,72
Urlaubsrückstellung	5.872.988,16	4.849.343,63
Jubiläumsgeldrückstellung Beamte und Vertragsbedienstete	5.661.763,22	5.122.050,40
Rückstellung offene Prozesse	4.918.983,83	5.393.544,92
Rückstellung für Treuegelder	2.146.316,27	2.080.477,94
Rückstellung Jahresabschlussprüfung	120.000,00	120.000,00
Rückstellung für sonstigen Personalaufwand	6.826.000,00	6.826.000,00
Rückstellung für sonstige Verfahren und Prozesse	2.334.000,00	2.334.000,00
	<u>71.484.351,87</u>	<u>73.838.254,61</u>

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 Rechnungszinssatz beträgt 2,30 % (VJ: 2,71%), wobei für zukünftige Gehaltssteigerungen ein Wert von 3,50 % angesetzt wurde.

## 7 Verbindlichkeiten

### 7.1 Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Zusammensetzung:

	31.12.2020 EUR	31.12.2019 EUR
EIB European Investment Bank	632.472.677,56	578.878.539,48
Unicredit Bank Austria AG	353.931.619,57	392.347.194,17
Erste Bank der österreichischen Sparkassen AG	361.049.767,84	392.099.535,76
Raiffeisenlandesbank Niederösterreich - Wien AG	290.000.000,00	290.000.000,00
BAWAG P.S.K. AG	160.000.000,00	160.000.000,00
Austrian Anadi Bank AG (vormals Hypo Alpe Adria Bank AG)	102.131.108,84	119.152.960,32
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	140.000.000,00	140.000.000,00
	<u>2.339.585.173,81</u>	<u>2.372.478.229,73</u>

### 7.2 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Zusammensetzung:

	31.12.2020 EUR	31.12.2019 EUR
Verbindlichkeiten L+L Inland	50.268.514,34	53.496.911,28
Verbindlichkeiten noch nicht fakturierte L+L	56.240.538,36	50.002.158,68
Verbindlichkeiten L+L EU	0,00	0,00
	<u>106.509.052,70</u>	<u>103.499.069,96</u>

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind kurzfristig. In den Verbindlichkeiten Lieferungen und Leistungen Inland sind Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in der Höhe von EUR 8,59 Mio. enthalten.

## 7.3 Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten setzen sich folgendermaßen zusammen:

	31.12.2020	31.12.2019
	EUR	EUR
Landesdarlehen	184.548.979,00	203.774.336,56
Schuldscheindarlehen	0,00	0,00
Noch nicht verrechenbare Zuschüsse	4.152.562,28	17.063.015,85
Nachforderung aus BK-Abrechnung Mieter	8.112.253,00	8.470.515,00
Nicht 2019 am Bankkonto durchgeführte Darlehenstilgungen	3.191.170,21	3.396.229,29
Parkometerabgabedarlehen	11.760.601,14	12.374.584,89
Darlehen von Versicherungen	71.033.288,54	71.879.674,84
Verbindlichkeiten gegen debitorische Geschäftspartner	1.850.174,37	1.615.390,55
Zinsabgrenzung Darlehen	3.764.312,67	3.746.264,53
Verbindlichkeiten Steuern	981.180,00	1.103.850,46
Verbindlichkeiten Gebietskrankenkasse	1.219.786,31	1.259.650,41
Hafrücklässe	1.402.226,58	1.264.216,58
Verbindlichkeiten GESIBA	1.102.976,52	999.946,09
Verbindlichkeiten ARWAG HT 22	738.995,24	709.961,13
Verbindlichkeiten ARWAG	1.396.701,60	1.429.182,14
Bundesdarlehen für den Wohnbau	440.688,44	477.577,28
Verbindlichkeiten AREALIS HT 22	0,00	336.561,55
Sicherstellungen	452.243,90	452.243,90
Verbindlichkeiten AH	693.821,65	76.020,72
Verbindlichkeiten STINGL	92.634,24	169.670,47
Kautionen	157.206,55	154.058,35
Sonstige Verbindlichkeiten der Stadt Wien	139.867,93	121.949,61
Sonstige	23.098,44	4.814,14
	<b>297.254.768,61</b>	<b>330.879.714,34</b>

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

	2021	2022 - 2026
Miete Büroräume	6.625.000,00	33.125.000,00
Miete Haustyp 22	8.875.000,00	44.375.000,00
Miete Waschkücheneinrichtungen	7.500.000,00	37.500.000,00

## 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 31.12.2020 betragen die noch nicht verwohnten und valorisierten Baukostenbeiträge EUR 136.131.234,58. Für die Umstellung bei der Pensionsrückstellungsberechnung gemäß RÄG 2014 wurden EUR 30.187.136,98 passiviert. 1/5 davon (das sind EUR 6.037.427,38) wurde heuer letztmalig aufgelöst, so dass im nächsten Jahr nichts mehr aufzulösen ist. Daher werden per 31.12.2020 EUR 136.131.234,58 ausgewiesen.

## 9 Haftungsverhältnisse

Unter den Haftungsverhältnissen ist eine Garantieerklärung zugunsten der Wiener Wohnen Hausbetreuung GmbH ausgewiesen. Es handelt sich dabei um eine Garantieerklärung gegenüber der BA-WAG PSK (mit einer vertraglich festgelegten Höchstgrenze von EUR 7 Mio.) mit einem am 31.12.2020 offenen Saldo von EUR 276.850,51.

Die offenen Salden wurden aus dem Jahresabschluss bzw. den übermittelten Unterlagen der Wiener Wohnen Hausbetreuung 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 setzen sich im Wesentlichen aus dem Hauptmietzins in Höhe von TEUR 514.767 und den Betriebskosten in Höhe von TEUR 371.100.

Zusammensetzung:

	31.12.2020	31.12.2019
	EUR	EUR
Hauptmietzinse	514.767.361,37	499.789.127,04
Betriebskosten	371.100.310,33	370.945.508,53
Betriebskostenabrechnung	-10.895.993,76	-8.314.760,70
Instandhaltungsbeiträge	44.065.675,04	45.078.200,16
Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge	37.422.345,69	39.716.065,75
Abrechnungen Fremdverwalter	41.013.352,10	40.836.215,05
diverse Kostenersätze	34.292.232,09	36.003.360,79
Auflösung Finanzierungsbeiträge	5.289.514,58	4.565.697,90
Verschiedene Einnahmen	3.096.320,28	2.523.438,20
	<u>1.040.151.117,72</u>	<u>1.031.142.852,72</u>

### 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.



### Erträge aus dem Abgang vom Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen

Zusammensetzung:

	31.12.2020	31.12.2019
	EUR	EUR
Erlös aus dem Abgang von Anlagen	145.774,62	5.643.746,47
Buchwert aus dem Abgang von Anlagen	-145.774,69	-3.150.000,00
	<u>-0,07</u>	<u>2.493.746,47</u>

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

übrige

Zusammensetzung:

	31.12.2020	31.12.2019
	EUR	EUR
Kapitaltransferzahlungen	16.554.388,06	17.008.185,58
Auflösung von Wertberichtigungen	456.171,16	450.222,45
Versicherungsentschädigungen	2.380.498,32	2.984.354,68
Erlöse aus Vorperioden	4.692,73	50.292,90
Sonstige Zuschüsse	153.502,76	59.008,32
Förderbeiträge aus dem Altstadterhaltungsfonds	0,00	19.898,40
Haftungsprämien	3.026,32	4.758,23
	<u>19.552.279,35</u>	<u>20.576.720,56</u>

Die Kapitaltransferzahlungen betreffen Zinszuschüsse für Darlehen in Höhe von EUR 97.998,85 und die Auflösung des auf der Passivseite gebildeten Annuitätenzuschusses in Höhe von EUR 16.456.389,21

## 4 Aufwendungen bezogene Leistungen

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

Zusammensetzung:

	31.12.2020	31.12.2019
	EUR	EUR
Betriebskosten Wohnhausanlagen, davon	275.038.581,79	266.332.260,18
<i>Müllabfuhr</i>	63.720.380,42	63.300.413,53
<i>Hausbetreuung</i>	57.575.636,18	56.542.707,96
<i>Kanal</i>	40.893.161,82	40.056.038,12
<i>Wasser</i>	37.512.500,74	36.725.868,26
<i>Aufzüge</i>	23.197.241,76	22.439.989,37
<i>Grundsteuer</i>	11.334.304,82	11.245.423,70
<i>Strom</i>	10.045.245,30	7.107.923,04
<i>Rauchfangkehrer</i>	5.740.343,28	5.707.656,45
<i>Gartenpflege</i>	6.637.501,95	6.483.504,99
<i>Gehölzschnitt</i>	2.842.000,68	2.486.846,50
<i>Entrümpelung allgemein</i>	4.221.333,52	3.356.507,99
<i>sonstige Betriebskosten</i>	11.318.931,32	10.879.380,27
Laufende Gebäudeinstandhaltung und sonstige Instandhaltung	83.098.902,89	123.539.335,60
Leerwohnungsinstandhaltung	109.416.983,52	78.124.431,24
Aufzüge	21.241.444,43	20.813.227,64
Fremdverwalter	20.691.233,86	20.715.198,86
Wärmelieferung für Wasseraufbereitung	18.004.155,17	17.375.268,34
Gasanlage Prüfung	1.027.105,00	4.264.649,98
Mietaufwand Haustyp 22	8.871.928,99	8.866.661,31
Miete Wohnhausanlagen	7.699.574,09	7.756.153,25
Instandhaltung Gärten	8.116.439,33	9.913.551,18
Versicherung Wohnhausanlagen	4.817.779,34	4.821.529,09
Heizaufwand und Rückersätze	3.667.346,07	3.593.102,45
Entrümpelung	2.953.651,25	3.251.951,88
Fremdverwalter Honorare	2.012.469,98	2.020.559,96
WWKS Arbeitskräfteüberlassung	3.884.326,01	4.622.105,84
sonstige bezogene Leistungen	1.684.172,34	732.009,25
	<u>572.226.094,06</u>	<u>576.741.996,05</u>

## 5 Personalaufwand

Hier sind die Löhne der Hausbesorger, die Gehälter der pragmatisierten Bediensteten und der Vertragsbediensteten sowie sämtliche Lohn- und Gehaltsnebenkosten enthalten. Der gesamte Personalaufwand beträgt im Geschäftsjahr 2020 181.397.596,73. In den Aufwendungen für die Abfertigungen in der Höhe von EUR 4.714.209,06 sind EUR 511.704,54 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.

Zusammensetzung Löhne:

	31.12.2020	31.12.2019
	EUR	EUR
Hausbesorger, davon	46.964.235,28	49.829.243,47
<i>Entgelt Wohnungs-m2</i>	17.385.132,25	18.023.370,23
<i>Entgelt Gehsteig-m2</i>	6.301.530,77	6.646.307,09
<i>Sonderzahlungen</i>	5.236.949,91	5.495.776,47
<i>Urlaubsvertretungen</i>	3.580.297,02	4.018.973,94
<i>Löhne Aufzug</i>	3.541.896,16	3.667.528,04
<i>Krankenvertretungen</i>	2.852.351,75	3.424.006,89
<i>Entgeltfortzahlungsbeitrag</i>	1.968.041,91	2.253.102,37
<i>Gartenbetreuung</i>	1.352.011,84	1.424.465,23
<i>Sonstiges</i>	1.002.777,75	906.986,58
<i>Müllplatzreinigung</i>	654.732,35	678.310,90
<i>Waschmaschinenbetreuung</i>	536.024,33	561.874,43
<i>Altstoffbehälterbetreuung</i>	570.967,53	590.355,04
<i>Entgelt Tiefgarage-m2</i>	331.834,22	344.168,45
<i>Ao Entgelt</i>	127.398,16	168.175,90
<i>Zentralwaschküche</i>	210.879,78	253.249,37
<i>Spielplatzreinigung</i>	203.882,43	220.251,94
<i>Ausmalen Dienstwohnung</i>	151.933,29	168.704,09
<i>Ekelerregende Verschmutzung</i>	136.161,37	147.871,63
<i>Entgelt für das Ablesen des Wasserzählers</i>	206.826,76	223.573,91
<i>Waschküche, WC-Reinigung</i>	138.226,63	147.074,62
<i>Diverses</i>	474.379,07	465.116,35

## Zusammensetzung Gehälter:

	31.12.2020	31.12.2019
	EUR	EUR
Geldbezüge Beamte der Verwaltung, davon	19.731.017,44	20.469.305,55
<i>Geldbezüge</i>	12.916.397,51	13.147.713,17
<i>Sonderzahlungen</i>	2.136.994,67	2.191.933,11
<i>Mehrleistungsvergütungen</i>	1.653.306,91	1.920.928,14
<i>Nebengebühren</i>	2.029.362,75	2.105.180,21
<i>Belohnungen und Geldaushilfen</i>	322.250,00	350.300,00
<i>Dienstjubiläen</i>	473.830,51	522.664,74
<i>Urlaubsentschädigungen</i>	198.875,09	230.586,18
Geldbezüge der Vertragsangestellten, davon	17.568.961,97	15.618.144,77
<i>Geldbezüge</i>	10.236.321,96	9.783.523,76
<i>Sonderzahlungen</i>	1.728.459,89	1.649.308,77
<i>Mehrleistungsvergütungen</i>	1.333.912,33	1.360.941,28
<i>Nebengebühren</i>	2.055.531,87	1.972.721,75
<i>Belohnungen und Geldaushilfen</i>	324.350,00	347.600,00
<i>Urlaubsentschädigungen</i>	145.047,88	161.508,66
<i>Geldbezüge VB Verwaltung WGB</i>	1.457.581,95	290.944,29
<i>Sonderzahlung VB Verwaltung WGB</i>	254.229,11	47.812,51
<i>Urlaubsabgeltung VB WGB</i>	13.526,98	1.583,75
<i>Remunerationen Lehrlinge, Angestellte</i>	20.000,00	2.200,00
Geldbezüge der Vertragsarbeiter, davon	853.745,77	982.551,67
<i>Geldbezüge</i>	580.650,86	678.959,60
<i>Sonderzahlungen</i>	102.690,41	114.770,72
<i>Nebengebühren</i>	123.396,34	141.299,74
<i>Belohnungen und Geldaushilfen</i>	19.000,00	24.500,00
<i>Mehrdienstleistungen</i>	25.335,81	21.019,35
<i>Urlaubsentschädigungen</i>	2.672,35	2.002,26
Geldbezüge Beamte in handwerklicher Verwendung, davon	187.346,44	193.780,14
<i>Geldbezüge</i>	128.810,36	142.829,08
<i>Sonderzahlungen</i>	28.768,74	23.894,54
<i>Nebengebühren</i>	13.683,35	11.820,32
<i>Mehrdienstleistungen</i>	9.917,39	10.525,07
<i>Belohnungen und Geldaushilfen</i>	5.000	3.500,00
<i>Urlaubsentschädigungen</i>	1.166,60	1.211,13

Sonstiges, davon	308.260,92	378.350,44
<i>Aufwandsentschädigungen</i>	56.377,25	38.862,32
<i>Reisegebühren</i>	219.596,09	302.019,89
<i>Vortragshonorare</i>	32.287,58	37.468,23
Dotierung Rückstellungen, davon	1.086.328,03	143.787,23
<i>Jubiläumsgeldrückstellung Beamte</i>	-28.794,02	-75.268,27
<i>Jubiläumsgeldrückstellung VB</i>	568.506,84	131.372,12
<i>Urlaubsrückstellung VB</i>	480.776,88	67.436,17
<i>Treuerückstellung Beamte</i>	65.838,33	20.247,21
	<u>39.735.660,57</u>	<u>37.785.919,80</u>

## soziale Aufwendungen

## Zusammensetzung:

	31.12.2020	31.12.2019
	EUR	EUR
Aufwendungen für Altersvorsorge	70.283.225,84	24.677.697,24
Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben	18.352.290,10	18.534.144,81
Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebli- che Mitarbeitervorsorgekassen	4.714.209,06	4.370.838,08
Sonstige soziale Aufwendungen	1.347.975,88	645.185,71
	<u>94.697.700,88</u>	<u>48.227.865,84</u>

Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen

Zusammensetzung:

	31.12.2020	31.12.2019
	EUR	EUR
Abfertigungen für Hausbesorger	3.238.462,18	2.904.462,32
Dotierung sonst. Personalrückstellung	-106.902,31	0,00
Rückstellung Hausbesorger	780.453,58	821.275,11
Mitarbeitervorsorgekasse	212.795,57	466.406,84
Rückstellung Vertragsbedienstete	540.908,66	72.480,13
Abfertigungen FI	41.304,36	98.527,44
HB-AbfRückst.VA+DISP	7.187,02	7.686,24
	<u>4.714.209,06</u>	<u>4.370.838,08</u>

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

Zusammensetzung:

	31.12.2020	31.12.2019
	EUR	EUR
<b>Arbeiter</b>		
Gesetzlicher Sozialaufwand, davon	8.489.986,03	8.891.693,39
<i>Hausbesorger</i>	8.316.181,76	8.694.349,91
<i>Vertragsarbeiter</i>	173.804,27	197.343,48
Beitrag Familienlastenausgleichsfonds, davon	1.668.619,54	1.761.835,70
<i>Hausbesorger</i>	1.583.653,96	1.720.957,74
<i>Vertragsarbeiter</i>	84.965,58	40.877,96
<b>Angestellte</b>		
Gesetzlicher Sozialaufwand, davon	4.947.393,28	4.590.838,00
<i>Vertragsangestellte</i>	3.521.014,25	3.129.890,13
<i>Beamte der Verwaltung</i>	1.417.721,69	1.452.671,91
<i>Beamte in handwerklicher Verwendung</i>	8.657,34	8.275,96

Beitrag Familienlastenausgleichsfonds, davon	707.028,45	695.894,76
<i>Vertragsangestellte</i>	605.256,15	589.561,57
<i>Beamte der Verwaltung</i>	95.182,66	100.132,71
<i>Beamte in handwerklicher Verwendung</i>	6.589,64	6.200,48
Kommunalsteuer	2.481.968,24	2.537.125,32
Dienstgeberabgabe	57.294,56	56.757,64
	<u>18.352.290,10</u>	<u>18.534.144,81</u>

## 6 Abschreibungen auf Sachanlagen

Zusammensetzung:

	31.12.2020	31.12.2019
	EUR	EUR
Abschreibung Sachanlagen	150.366.372,77	147.465.863,88
Abschreibung Immaterielle Vermögensgegenstände	3.018,27	3.110,80
geringwertige Vermögensgegenstände	1.015.185,13	1.142.740,55
	<u>151.384.576,17</u>	<u>148.611.715,23</u>

## 7 Sonstige betriebliche Aufwendungen

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

Steuern, soweit sie nicht unter Steuern vom Einkommen fallen

Zusammensetzung:

	31.12.2020	31.12.2019
	EUR	EUR
Sonstige Steuern	10.143,92	16.544,80
	<u>10.143,92</u>	<u>16.544,80</u>

## Zusammensetzung übrige:

	31.12.2020	31.12.2019
	EUR	EUR
Leistungen der Wiener Wohnen Kundenservice GmbH	57.265.811,29	50.705.191,20
Abschreibung von Forderungen	9.562.855,54	15.429.274,31
diverse betriebliche Aufwendungen, davon	8.138.461,68	10.479.337,65
<i>Kostenbeiträge für bezogene Leistungen</i>	7.691.608,11	7.261.318,20
<i>Sonstige Ersätze und einmalige Entschädigungen</i>	31.310,88	14.370,13
<i>Drittschuldnerkosten</i>	23.262,36	28.464,79
<i>Gutschrift von Zuschüssen für Vorperioden</i>	384.735,33	1.049.692,55
<i>Pöinalen</i>	7.545,00	2.125.491,98
Wertberichtigungen zu Forderungen	1.062.810,24	803.807,97
Mietaufwand	6.622.412,15	6.484.382,70
Post und Telekommunikation	2.597.830,96	2.678.164,79
Büro- und Verwaltungsaufwand	1.015.187,52	1.439.341,22
Organisation und Umfeld	13.562.747,78	12.229.281,43
Spesen des Geldverkehrs	566.354,82	423.391,67
Schadensfälle	6.658,13	268.114,86
Instandhaltung	422.579,19	612.727,27
Aus- und Weiterbildung	384.119,63	365.606,00
Transportaufwand	20.527,15	359.505,08
Buchwert abgegangener Anlagen	64.524,55	2.437,92
Versicherungen	957,60	5.379,05
EDV-Kosten	8.525.651,80	9.630.458,03
Aufwand für beigestelltes Personal	5.065.842,16	5.196.648,25
Betriebskosten Wiener Wohnen	3.313.743,38	4.185.260,74
Verluste aus dem Abgang von Anlagevermögen	0,00	0,00
Rechts- und Beratungsaufwand	2.110.269,88	6.569.064,07
	<u>120.309.345,45</u>	<u>127.867.374,21</u>



## 8 Erträge aus Beteiligungen

	31.12.2020	31.12.2019
Zusammensetzung:	EUR	EUR
Gewinn Wiener Wohnen Hausbetreuung GmbH	0,00	5.500.000,00
Ergebnis WISEG KG	2.957.735,58	1.006.439,68
Gewinnanteil WISEG GmbH	26.391,86	25.361,58
	<u>2.984.127,44</u>	<u>6.531.801,26</u>

## 9 Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

	31.12.2020	31.12.2019
Zusammensetzung:	EUR	EUR
Zinserträge Darlehen Wiener Wohnen Hausbetreuung GmbH	122.370,66	144.664,88
Zinserträge Darlehen Wiener Wohnen - Kundenservice GmbH	59.433,65	76.245,31
sonstige Zinsen	10.331,78	-12.064,08
	<u>192.136,09</u>	<u>208.846,11</u>

## 10 Zinsen und ähnliche Aufwendungen

	31.12.2020	31.12.2019
Zusammensetzung:	EUR	EUR
Finanzierungsdarlehen	54.810.596,33	56.823.924,19
Versicherungsdarlehen	2.252.600,00	2.252.600,00
Landesdarlehen Sanierung	1.044.007,28	955.190,85
Wohnbauförderungsdarlehen	665.951,49	542.600,39
Hypothekardarlehen	7.791,20	15.459,86
sonstige Zinsen	2.364,83	4.215,89
Sanierungsdarlehen	7.503,73	8.043,63
Darlehen vor 1997	0,00	0,00
Zinsabgrenzung	18.048,14	18.026,27
	<u>58.808.863,00</u>	<u>60.620.061,08</u>

Eine Abgrenzung des Zinsaufwandes per 31.12.2020 wurde durchgeführt.

## 11 Finanzergebnis

Entwicklung des Finanzerfolges:

Das Finanzergebnis beträgt im Geschäftsjahr 2020 EUR -55.632.599,47 (Vorjahr: EUR -53.879.413,71) und hat sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 1.753.185,76 bzw. 3,25 % verändert

## 12 Ergebnis vor Steuern

Das Ergebnis vor Steuern beträgt im Geschäftsjahr 2020 EUR -21.256.958,80 (Vorjahr: EUR 11.253.246,64) und hat sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 32.510.205,44 verändert.

## 13 Steuern vom Einkommen

Die Unternehmung Wiener Wohnen ist vermögensverwaltend tätig und unterliegt dadurch nicht der unbeschränkten Steuerpflicht.

Die Steuern vom Einkommen setzen sich hauptsächlich aus Steuern auf Zinserträge und der Immobilien-Ertragssteuer zusammen und betrugen EUR 181.623,50 (Vorjahr: EUR 235.078,99)

## 14 Ergebnis nach Steuern

Das Ergebnis nach Steuern beträgt im Geschäftsjahr 2020 EUR -21.438.582,30 (Vorjahr: EUR 11.018.167,65) und hat sich somit gegenüber dem Vorjahr um EUR 32.456.749,95 verändert.

## 15 Jahresfehlbetrag/- überschuss

Der Jahresfehlbetrag beträgt im Geschäftsjahr 2020 EUR -21.438.582,30 (Vorjahr: Jahresüberschuss EUR 11.018.167,65) und hat sich somit gegenüber dem Vorjahr um EUR 32.456.749,95 verändert.

## 16 Jahresverlust/- gewinn

Der Jahresverlust beträgt im Geschäftsjahr 2020 EUR -21.438.582,30 (Vorjahr: Jahresgewinn: EUR 11.018.167,65) und hat sich somit gegenüber dem Vorjahr um EUR 32.456.749,95 verändert.

## V. ZUSATZANGABEN

### 1 Geschäftsführung der Gesellschaft

Im Berichtsjahr waren tätig:

		Dienstpostenbewer- tung:
als Direktorin:	Mag. <sup>a</sup> Karin RAMSER	A IX-L – SF – A002 bzw. MG_I
als Vizedirektoren	Michaela BANKE	A VIII – SF – A001 bzw. MG_III 2/2
	Mag. (FH) Daniel MILOVIC- BRAUN	A VIII – SF – A001 bzw. MG_III 2/2
	Ing. Mag. Thomas MACHANEC, MSc.	A VII – SF – A002 bzw. FIV 3/4 A VIII – SF – A002 bzw. MG_III 2/2

### 2 Aktive Bedienstete

Im Berichtsjahr waren durchschnittlich 309 Beamte, 396 Vertragsbedienstete und 14 Lehrlinge beschäftigt. Außerdem waren im Durchschnitt 1.159 Hausbesorger beschäftigt.

### 3 Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Ende des Geschäftsjahres

Nach Abschluss der Arbeiten für den Jahresabschluss wird ein Urteil im Vertragsverletzungsverfahren, im Zusammenhang mit dem Mietvertrag für den Wiener Wohnen Standort Rosa-Fischer-Gasse 2, seitens des EuGH erwartet. Das Urteil kann derzeit nicht eingeschätzt werden und könnte sich auf die Finanz- und Ertragslage von Wiener Wohnen auswirken. Für dieses Verfahren wurde vorsorglich bereits eine Rückstellung im Zuge des Jahresabschluss 2019 gebildet.

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

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

	Bilanzwert am 31.12.2020 (Bilanzwert Vorjahr)	Restlaufzeit bis zu einem Jahr (Werte Vorjahr)	Restlaufzeit über einem Jahr (Werte Vorjahr)
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	27.082.180,95 (18.351.631,45)	27.082.180,95 (18.351.631,45)	0,00 (0,00)
Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	169.684.449,10 (198.003.680,50)	27.472.468,15 (36.948.313,64)	142.211.980,95 (161.055.366,86)
<b>Summe</b>	<b>196.766.630,05 (216.355.311,95)</b>	<b>54.554.649,10 (55.299.945,09)</b>	<b>142.211.980,95 (161.055.366,86)</b>

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

	Bilanzwert am 31.12.2020 (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	2.339.585.173,81 (2.372.478.229,73)	170.885.649,31 (107.892.927,19)	1.163.388.637,94 (957.152.370,52)	1.005.310.886,56 (1.307.432.932,02)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	106.509.052,70 (103.499.069,96)	106.509.052,70 (103.499.069,96)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	297.254.768,61 (330.879.714,34)	49.615.984,75 (65.538.162,73)	66.481.773,79 (70.604.629,84)	181.157.010,07 (194.736.921,77)
<b>Summe</b>	<b>2.743.348.995,12 (2.806.857.014,03)</b>	<b>327.010.686,76 (276.930.159,88)</b>	<b>1.229.870.411,70 (1.027.757.000,36)</b>	<b>1.186.467.896,63 (1.502.169.853,79)</b>

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

	Bilanzwert am 31.12.2020	Hypothekarische Besicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.339.585.173,81	7.346,41
Sonstige Verbindlichkeiten	297.254.768,61	190.175.518,26
<b>Summe</b>	<b>2.636.839.942,42</b>	<b>190.182.864,67</b>

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

Die Direktorin



Mag.<sup>a</sup> Karin Ramser

Wien, am 16. April 2021

		Anschaffungs-/Herstellungskosten				kumulierte Abschreibungen					Buchwerte		
		Stand 1.1.2020	Zugänge/Nachaktivierung	Abgänge	Umbuchungen	Stand 31.12.2020	Stand 1.1.2020	Abschreibungen	Zuschreibungen	Abgänge	Stand 31.12.2020	Stand 1.1.2020	Stand 31.12.2020
		€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
A.	Anlagevermögen												
I.	Immaterielle Vermögensgegenstände												
1.	Software	9.222.529,79	430,32	0,00	0,00	9.222.960,11	9.215.883,01	3.018,27	0,00	0,00	9.218.901,28	6.646,78	4.058,83
II.	Sachanlagen												
1.	Grundstücke und Bauten	11.094.080.987,46	62.877.012,04	-3.549.174,11	87.407.497,15	11.240.816.322,54	2.483.930.786,27	150.187.775,00	0,00	-21.587,97	2.634.096.973,30	8.610.150.201,19	8.606.719.349,24
	davon Grundwert	5.821.827.730,48	1.823.339,97	-3.079.177,88	0,00	5.820.571.892,57	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.821.827.730,48	5.820.571.892,57
2.	Maschinen	13.735.185,58	1.521,50	-1.148.465,80	0,00	12.588.241,28	13.572.077,03	82.865,50	0,00	-1.148.203,12	12.506.739,41	163.108,55	81.501,87
3.	Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.974.618,95	25.943,01	-38.840,78	0,00	2.961.721,18	2.723.460,78	95.732,27	0,00	-36.990,07	2.782.202,98	251.158,17	179.518,20
4.	Anlagen in Bau	237.593.863,57	85.406.954,01	0,00	-87.407.497,15	235.593.320,43	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	237.593.863,57	235.593.320,43
		11.348.384.655,56	148.311.430,56	-4.736.480,69	0,00	11.491.959.605,43	2.500.226.324,08	150.366.372,77	0,00	-1.206.781,16	2.649.385.915,69	8.848.158.331,48	8.842.573.689,74
III.	Finanzanlagen												
1.	Beteiligungen	156.291.702,31	16.491.477,93	0,00	0,00	172.783.180,24	376.821,34	0,00	0,00	0,00	376.821,34	155.538.059,63	172.406.358,90
2.	sonstige Ausleihungen	7.458.338,43	0,00	-1.204.306,69	0,00	6.254.031,74	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.458.338,43	6.254.031,74
		163.750.040,74	16.491.477,93	-1.204.306,69	0,00	179.037.211,98	376.821,34	0,00	0,00	0,00	376.821,34	162.996.398,06	178.660.390,64
	SUMME ANLAGENSPIEGEL	11.521.357.226,09	164.803.338,81	-5.940.787,38	0,00	11.680.219.777,52	2.509.819.028,43	150.369.391,04	0,00	-1.206.781,16	2.658.981.638,31	9.011.161.376,32	9.021.238.139,21

**Beteiligungsspiegel**

<b>Kapitalgesellschaften</b>	<b>Stichtag</b>	<b>Kapitalanteil</b>	<b>Eigenkapital zum Stichtag</b>		<b>Jahresüberschuss/ - fehlbetrag</b>	
Wiener Wohnen Hausbetreuung GmbH	31.12.2020	100%	29.867.832,45	EUR	1.871.655,02	EUR
Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH	31.12.2020	100%	1.069.282,59	EUR	149.652,07	EUR
WGEG Wiener Gemeindewohnungs Entwicklungsgesellschaft m.b.H.	31.12.2019	49%	41.280.532,26	EUR -	43.729,33	EUR
Wiener Substanzerhaltungsg.m.b.H.	31.12.2020	5%	562.837,16	EUR	527.837,16	EUR
<b>Personengesellschaft</b>	<b>Stichtag</b>	<b>Kommanditisten- einlage</b>	<b>Eigenkapital zum Stichtag</b>		<b>Jahresüberschuss/ - fehlbetrag</b>	
WISEG Wiener Substanzerhaltungsg.m.b.H. & Co KG	31.12.2020	EUR 1.000.000,00	139.394.227,36	EUR	2.509.533,67	EUR

## Lagebericht





**Stadt  
Wien**

Wiener Wohnen

# **Lagebericht zum Jahresabschluss 2020**

# 1 Bericht über den Geschäftsverlauf und die wirtschaftliche Lage

## 1.1 Darstellung und Analyse des Geschäftsverlaufes und des Geschäftsergebnisses

Das Jahr 2020 wurde mit einem negativen **Ergebnis vor Steuern** abgeschlossen. Der von Wiener Wohnen eingeschlagene Weg der wirtschaftlichen Konsolidierung konnte aber insofern weitergeführt werden, dass die Finanzschulden weiter reduziert werden konnten.

Die Anzahl **der verwalteten Mietobjekte** verteilen sich wie folgt:

	Jahr	
	2020	2019
<b>selbst verwalteten Mietobjekte</b>		
Mietwohnungen	209.687	209.691
der Garagenstell- und Abstellplätze	46.695	46.581
Lokale	4.906	4.911
Magazine	5.444	5.519
Dienstwohnungen	1.074	1.166

	Jahr	
	2020	2019
<b>von WISEG verwaltet</b>		
Mietwohnungen	1.668	1.620
Dienstwohnungen	11	13

	Jahr	
	2020	2019
<b>von Fremdverwaltungen verwaltet</b>		
Wohnungen	7.709	7.707
Dienstwohnungen	20	22

Die Steigerung bei der von der WISEG verwalteten Mietobjekten resultiert hauptsächlich aus der Einbringung von Wohnhäusern.

Die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen konnte im Jahr 2020 **Umsatzerlöse** in Höhe von EUR 1.040,2 Mio. erzielen (Vergleich 2019: EUR 1.031,1 Mio.) und beendete das Wirtschaftsjahr mit einem Ergebnis vor Steuern in Höhe von EUR -21,3 Mio. (Vergleich 2019: EUR 11,3 Mio.).

Durch das nicht positiv abgeschlossene Geschäftsjahr 2020 wurde der Bilanzverlust um EUR 21,4 Mio. auf EUR - 814,2 Mio. erhöht (Vergleich 2019: EUR - 792,7 Mio.). Dem gegenüber stehen ungebundene Kapitalrücklagen in der Höhe von EUR 6.688,7 Mio. wodurch sich ein positives Eigenkapital von EUR 5.874,6 Mio. und eine Eigenkapitalquote von 65,04% ergibt.

Die **Bilanzsumme** des Berichtsjahres betrug EUR 9.313,5 Mio. (Vergleich 2019: EUR 9.343,9 Mio.).

Im Jahr 2020 wurde ein Finanzierungsdarlehen bei externen Kreditgebern in der Höhe von EUR 75 Mio. aufgenommen. Es wurden Landesdarlehen beim Land Wien in Höhe von EUR 2,9 Mio. zur Finanzierung aufgenommen (Vergleich 2019: EUR 36,1 Mio.).

Im Geschäftsjahr 2020 wurden Finanzierungsdarlehen in der Höhe von EUR 107,3 Mio. rückgeführt, insgesamt beliefen sich die Tilgungen von Fremdkapital auf EUR 131,5 Mio.

## 1.2 Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

### 1.2.1 Finanzielle Leistungsindikatoren

#### 1.2.1.1 Nettogeldfluss gemäß Fachgutachten KFS/BW2 der Kammer der Wirtschaftstreuhänder

Geldflussrechnung	2020	2019
<b>1. Ergebnis vor Steuern</b>	<b>-21.256.958,80</b>	<b>11.253.246,64</b>
2. +/- Abschreibungen/Zuschreibungen auf Vermögensgegenstände des Investitionsbereichs	151.384.576,17	148.611.715,23
a. + Abschreibungen (ohne Finanzanlagen)	151.384.576,17	148.611.715,23
3. +/- Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Vermögensgegenständen des Investitionsbereichs	-0,07	-2.493.746,47
a. + Erträge aus dem Abgang von Finanzanlagen und sonstigen Finanzinvestitionen	-0,07	-2.493.746,47
<b>4. Cashflow aus dem Ergebnis</b>	<b>130.127.617,30</b>	<b>157.371.215,40</b>
5. +/- Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-8.718.441,82	2.583.278,61
6. +/- Forderungen gegenüber verbundene Unternehmen	-12.107,68	0,00
7. +/- Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	6.085.246,18	0,00
8. +/- sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	22.233.985,22	15.500.217,11
9. +/- aktive Rechnungsabgrenzungsposten	535.000,48	558.984,10
10. +/- Rückstellungen für Abfertigungen und Pensionen	67.596.532,12	21.453.058,67
11. +/- sonstige Rückstellungen	-2.353.902,74	17.798.515,70
12. +/- Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.009.982,74	16.469.646,71
13. +/- Verbindlichkeiten gegenüber verbundene Unternehmen	17.918,32	99.069,75
14. +/- sonstige Verbindlichkeiten	-33.642.864,05	39.328.771,50
15. +/- passive Rechnungsabgrenzungsposten	-11.864.159,60	-11.139.502,75
16. +/- Investitionszuschüsse	-12.512.966,51	-21.993.357,70
<b>17. Cashflow aus der operativen Tätigkeit vor Steuern</b>	<b>160.501.839,96</b>	<b>238.029.897,10</b>
18. - Zahlungen für Ertragssteuern	-181.623,50	-235.078,99
a. - Steuern vom Einkommen und Ertrag	-181.623,50	-235.078,99
<b>19. Cashflow aus der operativen Tätigkeit</b>	<b>160.320.216,46</b>	<b>237.794.818,11</b>
20. + Einzahlungen aus Anlagenabgang (ohne Finanzanlagen)	3.718.821,16	3.904.973,35
a. + Erträge aus Anlagenabgang	0,07	2.493.746,47
b. + Abgänge lt. Anlagenspiegel zu Buchwerten	3.718.821,09	1.411.226,88
21. - Auszahlungen für Anlagenzugang (ohne Finanzinvestitionen)	-145.909.402,19	-116.929.500,09
a. - Zugänge lt. Anlagenspiegel	-145.909.402,19	-116.929.500,09
22. - Auszahlungen für Finanzanlagenzugang und sonstige Finanzinvestitionen	-16.491.477,93	-50.088,23
a. - Zugänge lt. Anlagenspiegel	-16.491.477,93	-50.088,23
<b>23. Nettogeldfluss aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-158.682.058,96</b>	<b>-113.074.614,97</b>
24. + Einzahlung von Eigenkapital	11.251.706,00	0,00
a. + Einzahlungen auf Kapitalrücklagen	11.251.706,00	
25. + Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von Finanzkrediten	75.000.000,00	0,00
a. + Aufnahme von Bankkrediten	75.000.000,00	0,00
b. + Aufnahme sonstiger Finanzkredite		
26. - Auszahlungen für die Tilgung von Anleihen und der Rückzahlung von Finanzkrediten	-107.893.055,92	-131.600.717,22
a. - Rückzahlung von Bankkrediten	-107.893.055,91	-131.600.717,22
27. - Auszahlungen für Zinsen und ähnliche Aufwendungen	0,00	0,00
<b>28. Nettogeldfluss aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-21.641.349,92</b>	<b>-131.600.717,22</b>
<b>29. zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands</b>	<b>-20.003.192,42</b>	<b>-6.880.514,08</b>
30. Finanzmittelbestand am Beginn der Periode	97.392.077,48	104.272.591,56
<b>31. Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>	<b>77.388.885,06</b>	<b>97.392.077,48</b>

### 1.2.1.2 Finanzwirtschaftliche Analyse

Die Angabe der Werte erfolgt in durch 1.000 teilbare Beträge, dies ist auch bei der Summenbildung zu beachten.

<b>AKTIVA</b>	<b>31.12.2020</b>
<b>langfristig gebundene Mittel</b>	<b>in Tsd. EUR</b>
Anlagevermögen	
Immaterielles Vermögen	4
Sachanlagen	8.842.574
Finanzanlagen	178.660
	<b>9.021.238</b>
<i>langfristiges Umlaufvermögen</i>	
sonstige Forderungen	142.212
	<b>9.163.450</b>
<b>kurzfristig gebundene Mittel</b>	
<i>kurzfristiges Umlaufvermögen</i>	
Lieferforderungen	27.082
sonstige Forderungen	27.472
flüssige Mittel	77.389
	<b>131.943</b>
Rechnungsabgrenzungsposten	18.083
	<b>150.026</b>
<b>Summe Aktiva</b>	<b>9.313.476</b>

<b>PASSIVA</b>	<b>31.12.2020</b>
<b>eigene Mittel</b>	<b>in Tsd. EUR</b>
Eigenkapital	
Versteuerte Rücklagen	6.688.740
Bilanzverlust	814.170
	5.874.570
Investitionszuschüsse	182.490
	<b>6.057.059</b>
<b>fremde Mittel</b>	
<b>langfristiges Fremdkapital</b>	
langfristige Rückstellungen	316.932
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.168.700
sonstige Verbindlichkeiten	247.638
	<b>2.733.270</b>
<b>kurzfristiges Fremdkapital</b>	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	170.886
Lieferverbindlichkeiten	106.509
kurzfristige Rückstellungen	60.005
sonstige Verbindlichkeiten	49.617
	<b>387.016</b>
Rechnungsabgrenzungsposten	136.131
	<b>523.147</b>
<b>Summe Passiva</b>	<b>9.313.476</b>

### 1.2.1.3 Eigenkapitalanteil

Der Eigenkapitalanteil konnte im Geschäftsjahr 2020 gegenüber dem Vorjahr stabil gehalten werden.

	Lfd. Jahr	Vorjahr
Eigenkapitalquote		
Eigenkapitalquote (Eigenkapital+Investitionszuschüsse)/Bilanzsumme	65,04%	65,04%

## 1.2.2 Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

### 1.2.2.1 MitarbeiterInnenanzahl

Im Berichtsjahr waren durchschnittlich 309 Beamtinnen und Beamte, 396 Vertragsbedienstete und 14 Lehrlinge beschäftigt. Außerdem waren im Durchschnitt 1.159 Hausbesorgerinnen und Hausbesorger beschäftigt.

### 1.2.2.2 Projekte- und Schwerpunkte

#### Nachhaltigkeit

Durch Modernisierung und Revitalisierung der städtischen Wohnhausanlagen sorgt Wiener Wohnen auch 2020 für leistbaren, lebenswerten Wohnraum zukünftiger Generationen.

So wurden 18 Sanierungen mit 2.651 Mietobjekten fertig gestellt. 50 Vorhaben mit 9.310 Mieteinheiten befanden sich in Revitalisierung. In der Regel sind die Maßnahmen mit einer deutlichen Reduktion des Heizwärmebedarfs verbunden. Damit leistet Wiener Wohnen einen wertvollen Beitrag zur Erreichung der Klimaschutzziele der Stadt.

#### Gemeindebau Neu

4.000 Gemeindewohnungen Neu wurden planmäßig bis Ende 2020 auf den Weg gebracht. Die Gemeindewohnungen Neu haben als Vorzüge: keine Kautions, keine Provision, keine Befristung, kein Eigenmittelanteil, zu 100 Prozent im Besitz der Stadt Wien, 100-prozentige Wohnungsvergabe durch Wiener Wohnen sowie eine Bruttomiete von 7,50 Euro pro Quadratmeter.

#### Bauprogramm „Gemeindebau(t)“

2020 erfolgte der Projektstart für das nachhaltige Bauprogramm Gemeindebau(t). Es soll den Gemeindebau auch für die nächsten 100 Jahre und darüber hinaus zukunftsfit machen. Im Programm werden neue Wohnungen und sanfte Nachverdichtungen angestoßen sowie Sanierungszyklen verkürzt.

### MieterInnenportal

Wiener Wohnen servierte bislang seine MieterInnen hauptsächlich analog oder per Call-Center. Seit Juli 2020 stehen den rund 220.000 MieterInnen von Wiener Wohnen ein personalisiertes Web Self-Service Portal - das „MieterInnenportal“ - sowie die personalisierte „MieterInnen App“ zur Verfügung. KundInnen können damit individuelle Informationen einsehen, Transaktionen rund um ihr Mietverhältnis und ihre Mietobjekte abwickeln sowie die Nutzung von Infrastruktur digital anstoßen.

### Online Wohnungsvergabe

Wurde bislang Interessierten, die einen begründeten Wohnbedarf nachweisen konnten, seitens Wiener Wohnen eine Gemeindewohnung zugewiesen, können seit Anfang 2020 alle auf dem Portal der Wohnberatung Wien für ein Wohnticket registrierten UserInnen selbst im Angebot von Wiener Wohnen nach der passenden Gemeindewohnung suchen. Sie sehen dabei nur jene Wohnungen, die ihrem individuellen Wohnbedarf ("Wohn-Ticket") entsprechen. Dazu wurde das bestehende Online Portal der Wohnberatung Wien, das Überblick über geförderte Wohnungen bietet, um die Gemeindewohnungen von Wiener Wohnen ergänzt.

### Der urbane Gemeindebau Wanderweg

Im September 2020 wurde der Stadtwanderweg 11, der urbane Gemeindebau Wanderweg, eröffnet. Er führt interessierte Menschen in neun Stationen vom Bruno-Kreisky-Park an der U4 Station Margareten Gürtel bis zum Amalienbad am Reumannplatz. Spezielles Schuhwerk und eine gute Kondition sind nicht zwingend erforderlich.

## **1.3 Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Ende des Geschäftsjahres**

Nach Abschluss der Arbeiten für den Jahresabschluss wird ein Urteil im Vertragsverletzungsverfahren, im Zusammenhang mit dem Mietvertrag für den Wiener Wohnen Standort Rosa-Fischer-Gasse 2, seitens des EuGH erwartet. Das Urteil kann derzeit nicht eingeschätzt werden und könnte sich auf die Finanz- und Ertragslage von Wiener Wohnen auswirken. Für dieses Verfahren wurde vorsorglich bereits eine Rückstellung im Zuge des Jahresabschluss 2019 gebildet.



## **2 Bericht über die zukünftige Entwicklung und Risiken der Unternehmung**

### **2.1 Voraussichtliche Entwicklung der Unternehmung**

Seit Jahren erleben vor allem Ballungsräume in Europa stetig steigende Grundstückspreise und Mieten. Dies führt zu einer steigenden Nachfrage nach leistbarem Wohnraum. Die bewusste Entscheidung aller bisherigen Wiener Stadtregierungen bis dato keine Privatisierung des Wohnungsbestandes vorzunehmen, hat mittlerweile internationale Vorbildwirkung, wie die international starke Nachfrage nach Präsentation des Wiener Modells als best practice zeigt.

Die Stadt Wien reagiert auf diese europaweite Entwicklung durch die laufende Schaffung von besonders günstigem Wohnraum, insbesondere durch die Errichtung von SMART-Wohnungen und von neuen Gemeindebauten. Im Jahr 2020 wurde hierzu auch das Bauprogramm „Gemeindebau(t)“ auf den Weg gebracht.

Um den Auswirkungen von Covid 19 entgegen zu wirken wurde im Geschäftsjahr 2020 mit der personellen Aufstockung im Case Management begonnen. Der Ausbau des Personals wird auch im Jahr 2021 fortgeführt werden.

In weiterer Folge sollen die Sanierungszyklen der einzelnen Wohnhausanlagen, durch die Forcierung der Sanierungsvorhaben, weiter verkürzt werden.

Im Jahr 2021 wird Wiener Wohnen überdies weitere Schritte in Richtung Digitalisierung der Unternehmung setzen und die Aktivitäten im Bereich KundenInnenservice weiter ausbauen.

### **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 Standardentsprechenden 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 Einnahmenentgangs durch leer stehende Mietobjekte managt Wiener Wohnen dadurch, dass diverse Maßnahmen dazu beitragen sollen, dass es zu einer raschen Wiedervermietung kommt. Da die Unternehmung Wiener Wohnen günstigen Wohnraum zur Verfügung stellt und hierfür eine große Nachfrage besteht, ergibt sich daraus ein reduziertes Leerstandsrisiko.

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 Sanierungsumfangs 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 hauptsächlich aus Mieterträgen, Zuschüssen gemäß WWFSG 1989 (Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz) sowie durch die Aufnahme von Fremdmitteln bei externen Kapitalgebern oder Förderstellen.

Die Liquiditätslage der Unternehmung ist ausreichend, es sind daher keine Engpässe zu erwarten. Im Falle eines Engpasses ist die Aufnahme von Fremdmitteln, als Teil der Stadt Wien, kurzfristig gesichert.

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.

Ein marktübliches Risiko ergibt sich für die Unternehmung durch steigende Baukosten bei Sanierungsprojekten, um diesem Risiko entgegenzuwirken wird der Wettbewerb durch öffentliche Ausschreibungen genutzt.

Die Basis für die Bildung einer Pensionsrückstellung der Unternehmung Wiener Wohnen bildet die Pensionsrückstellung der Stadt Wien die im Rahmen der VRV 2015 gebildet wird, die Berechnung dieser erfolgt durch externe Aktuarien. Hinsichtlich des sich daraus für Wiener Wohnen ableitenden Rückstellungsbetrags bestehen Unsicherheiten für Wiener Wohnen.

Die Absicherung des Zinsänderungsrisikos wird durch einen hohen Anteil fix verzinsten Darlehen an der Gesamtsumme aller Darlehen gewährleistet (2020: 79,8%, 2019: 79,2%).

### 2.2.3 COVID 19

Das Geschäftsjahr 2020 war auch bei Wiener Wohnen stark geprägt durch die COVID 19 Pandemie und hatte auch Auswirkungen auf den Geschäftsbetrieb. Zum aktuellen Zeitpunkt sind u.a. folgende Auswirkungen bekannt:

- Delogierungen: In den Phasen eines Lockdowns fanden Delogierungen nur aufgrund von folgenden Kündigungsgründen statt: Unleidliches Verhalten, Nichtbenützung des Mietgegenstandes, unzulässige (also gänzliche) Untervermietung und Verlassenschaften. In den Wochen/Monaten zwischen den Lockdowns fanden wegen des Kündigungsgrundes „Nichtbezahlung des Mietzinses“ ausschließlich Delogierungen statt, die ihren Ursprung, also den Beginn der Nichtbezahlung des Mietzinses, vor dem März 2020 und damit vor Ausbruch der Pandemie in Österreich hatten
- Vermietungen: Bedingt durch Lockdowns und den dadurch eingeschränkten persönlichen Kontakt kam es einerseits zu Verzögerungen bei der Rücknahme von Wohnungen, andererseits wurde die Neuvermietung von Mietobjekten erschwert.

Mietzahlungen: es zeigt sich das die Anzahl der MieterInnen mit Zahlungsverzug gestiegen ist, in weiterer Folge nehmen dementsprechend auch die Stundungsvereinbarungen oder Ratenplänen zu. Ein Ansteigen bei Mietzinsausfällen wird ebenfalls erwartet. MieterInnen von Gewerbeflächen wurde im ersten Lockdown 2020 eine Mietzinsminderung gewährt.

- Sanierungen/Instandhaltungsarbeiten/Leerwohnungsinstandsetzungen: durch die allgemeine Situation im Bau- und Baunebengewerbe wurden die beauftragten Leistungen teilweise mit einer zeitlichen Verzögerung erbracht
- Liquidität: die Pandemie hatte keine wesentlichen, negativen Auswirkungen auf die Liquiditätssituation der Unternehmung.

### **3 Bericht über Forschung und Entwicklung**

2020 wurde wie in den Vorjahren an der organisatorischen Weiterentwicklung der Unternehmung gearbeitet. Schwerpunkt ist weiterhin die Digitalisierung der gesamten Unternehmung.

Die Erarbeitung der Klimastrategie für Wiener Wohnen konnte erfolgreich abgeschlossen werden.

Die Direktorin



Mag.<sup>a</sup> Karin Ramser

Wien, am 16. April 2021