



BERICHT

Prüfung des Jahresabschlusses
zum 31. Dezember 2023

Stadt Wien - Wiener Wohnen
Wien

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. Nachteilige Veränderungen der Ertragslage und wesentliche Verluste	4
3.4. Stellungnahme zu Tatsachen nach § 273 Abs 2 und Abs 3 UGB (Ausübung der Redepflicht)	5
4. Bestätigungsvermerk	6

Anlagen

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023

An die Direktorin der Unternehmung
Stadt Wien - Wiener Wohnen
Wien

Wir haben die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2023 der Unternehmung

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

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

1. Prüfungsvertrag und Auftragsdurchführung

Auf Basis der mit der Unternehmung abgeschlossenen „Rahmenvereinbarung mit je einem Unternehmen über die Erbringung von Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsleistungen in zwei Losen“ iVm. dem Abruf des Leistungsgegenstandes „Prüfungsleistungen Jahresabschluss zum 31.12.2023“ (Punkt 4 der abgeschlossenen Leistungsvereinbarung) vom Oktober 2023 wurden wir von der Direktorin der Unternehmung durch Abruf aus dieser Rahmenvereinbarung beauftragt, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 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 die ergänzenden statutarischen Vorschriften 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 berufsethischen 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

Deloitte.

erreichen, weil jedem Rechnungslegungs- und internen Kontrollsystem die Möglichkeit von Fehlern immanent ist und aufgrund der stichprobengestützten Prüfung ein unvermeidbares Risiko besteht, dass wesentliche Fehldarstellungen 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 Oktober 2023 bis Jänner 2024 (Vorprüfung) sowie von März bis April 2024 (Hauptprüfung) 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 mit je einem Unternehmen über die Erbringung von Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsleistungen in zwei Losen“ iVm. dem Abruf des Leistungsgegenstandes „Prüfungsleistungen Jahresabschluss zum 31.12.2023“ (Punkt 4 der abgeschlossenen Leistungsvereinbarung). 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 Vorschriften 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 Direktorin hat die von uns verlangten Aufklärungen und Nachweise erteilt und eine Vollständigkeitserklärung unterfertigt.

3.3. Nachteilige Veränderungen der Ertragslage und wesentliche Verluste

Die Unternehmung erzielte im Geschäftsjahr 2023 einen Jahresfehlbetrag von TEUR -88.772 (Vorjahr Jahresüberschuss von TEUR 38.707), welcher durch die Auflösung der Gewinnrücklage Gemeindebau-Bonus in Höhe von TEUR 35.000 teilweise ausgeglichen wurde. Die Umsatzerlöse 2023 wurden durch die Gutschrift für den Gemeindebau-Bonus in Höhe von TEUR 55.603 reduziert und decken daher die laufenden Aufwendungen, die insbesondere aufgrund Inflation und umfassenderer Instandhaltungsarbeiten bei Leerwohnungen deutlich angestiegen sind, nicht. Bei einem Betriebsergebnis von TEUR -19.544 (Vorjahr TEUR 94.659) ergibt sich bei einem negativen Finanzergebnis von TEUR – 68.958 (Vorjahr TEUR -55.923) ein Ergebnis vor Steuern von TEUR -88.503 (Vorjahr TEUR 38.736). Das buchmäßige Eigenkapital reduzierte sich von MEUR 5.918 zum 31. Dezember 2022 auf MEUR 5.831 zum 31. Dezember 2023.

3.4. 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 Direktorin 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 Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen, Wien, bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2023, 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 2023 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 und den statutarischen Vorschriften.

Deloitte.

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

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

23. April 2024

Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH

Mag. Marieluise Krimmel

Wirtschaftsprüferin

Qualifiziert elektronisch signiert:		 DocuSigned by: Marieluise Krimmel B49005D870A0491...
Datum:	23.04.2024	

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

BILANZ zum 31. Dezember 2023

A K T I V A

	EUR	31.12.2023 EUR	EUR	31.12.2022 TEUR
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile sowie daraus abgeleitete Lizenzen		1.029,89		2
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	8.556.755.679,43			8.473.793
2. technische Anlagen und Maschinen	9.488,11			14
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	158.666,01			64
4. geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	317.195.325,89			371.656
		8.874.119.159,44		8.845.526
III. Finanzanlagen				
1. Beteiligungen	178.484.593,89			178.485
2. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00			1.887
		178.484.593,89		180.371
			9.052.604.783,22	9.025.900
B. Umlaufvermögen				
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	46.364.339,12			32.027
2. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	110.087.380,44			141.314
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 85.192.024,96 (Vorjahr TEUR 112.004)				
		156.451.719,56		173.341
II. Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten		142.052.954,78		118.306
			298.504.674,34	291.647
C. Rechnungsabgrenzungsposten			18.896.295,74	27.611
			9.370.005.753,30	9.345.157

P A S S I V A

	EUR	31.12.2023 EUR	31.12.2022 TEUR
A. Eigenkapital			
I. Kapitalrücklagen			
1. nicht gebundene	6.693.487.077,10		6.691.887
II. Gewinnrücklage Wiener Gemeindebau-Bonus			
1. andere oder freie Rücklage	0,00		35.000
III. Bilanzverlust	(862.268.756,60)		(808.497)
davon Verlustvortrag EUR 808.496.988,27 (Vorjahr TEUR 812.204)		5.831.218.320,50	5.918.390
B. Investitionszuschüsse		134.963.685,77	139.380
C. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Abfertigungen	14.238.166,14		14.450
2. Rückstellungen für Pensionen	384.322.862,09		358.683
3. sonstige Rückstellungen	36.187.231,33		49.082
		434.748.259,56	422.215
D. Verbindlichkeiten			
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr EUR 426.211.158,25 (Vorjahr TEUR 593.989)			
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 2.415.374.166,21 (Vorjahr TEUR 2.138.969)			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.346.441.977,95		2.314.636
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr EUR 148.179.361,24 (Vorjahr TEUR 393.591)			
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 2.198.262.616,71 (Vorjahr TEUR 1.921.045)			
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	171.520.922,27		146.543
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr EUR 171.520.922,27 (Vorjahr TEUR 146.543)			
3. sonstige Verbindlichkeiten	323.622.424,24		271.780
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr EUR 106.510.874,74 (Vorjahr TEUR 53.856)			
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 217.111.549,50 (Vorjahr TEUR 217.924)			
davon aus Steuern EUR 0,00 (Vorjahr TEUR 0)			
		2.841.585.324,46	2.732.958
E. Rechnungsabgrenzungsposten		127.490.163,01	132.215
		9.370.005.753,30	9.345.157

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner bis 31. Dezember 2023

	EUR	31.12.2023 EUR	EUR	31.12.2022 TEUR
1. Umsatzerlöse			1.171.252.865,17	1.112.203
2. sonstige betriebliche Erträge				
a) Erträge aus dem Abgang vom und der Zuschreibung zum Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen		252.496,26		
b) übrige		12.338.518,43		39.928
			12.591.014,69	39.928
3. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen				
a) Aufwendungen für bezogene Leistungen			743.297.029,69	634.099
4. Personalaufwand				
a) Löhne		39.419.769,60		41.585
b) Gehälter		47.506.617,41		42.759
c) soziale Aufwendungen				
aa) Aufwendungen für Altersversorgung	37.863.131,91			37.912
bb) Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen	5.663.969,23			5.128
cc) Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	17.845.213,72			17.616
dd) übrige	679.839,97			1.302
		62.052.154,83		61.958
			148.978.541,84	146.302
5. Abschreibungen				
a) auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		155.884.922,94		150.795
			155.884.922,94	150.795
6. sonstige betriebliche Aufwendungen				
a) Steuern, soweit sie nicht unter Z 13 fallen		4.016,12		8
b) übrige		155.223.853,00		126.269
			155.227.869,12	126.277
7. Zwischensumme aus Z 1 bis 6 (Betriebserfolg)			(19.544.483,73)	94.659
8. Erträge aus Beteiligungen			29.446,73	1.959
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge			1.763.556,25	273
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen			70.751.423,57	58.155
11. Zwischensumme aus Z 8 bis 10 (Finanzerfolg)			68.958.420,59	55.923
12. Ergebnis vor Steuern (Zwischensumme aus Z 7 und Z 11)			(88.502.904,32)	38.736
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag			268.864,01	29
14. Ergebnis nach Steuern = Jahresfehlbetrag / Jahresüberschuss			(88.771.768,33)	38.707
15. Gewinnrücklage Wiener Gemeindebau-Bonus			0,00	(35.000)
16. Auflösung Gewinnrücklage Wiener Gemeindebau-Bonus			35.000.000,00	0
17. Verlustvortrag aus dem Vorjahr			(808.496.988,27)	(812.204)
18. Bilanzverlust			(862.268.756,60)	(808.497)



**Stadt
Wien**

Wiener Wohnen

Anhang zum Jahresabschluss 2023

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 2023 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:

	31.12.2023 EUR	31.12.2022 EUR
Bebaute Grundstücke - Grundwerte	5.819.018.953,21	5.819.262.334,89
Gebäude	2.712.338.242,13	2.623.537.004,67
Unbebaute Grundstücke	667.813,51	667.813,51
Anlagen in Bau	317.195.325,89	371.655.938,57
Gasdichtstellung	23.063.500,42	28.960.654,61
Büroeinrichtung	158.666,01	63.953,18
Arbeitsmaschinen	9.488,11	13.674,47
Abstellboxen	1.328.279,95	1.076.889,86
Fahrradboxen	338.890,21	288.208,44
	<u>8.874.119.159,44</u>	<u>8.845.526.472,20</u>

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

Die Zugänge zum Sachanlagevermögen des Anlagevermögens wurden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten verbucht. Im Jahresabschluss 2023 wurden Leistungen der Wiener Wohnen Kundenservice GmbH für Sanierungsprojekte in Höhe von rund EUR 20,1 Mio. aktiviert.

Bei den Werten der Gebäude wurden Einmalzuschüsse in Höhe von EUR 310.601.121,25 (Vorjahr EUR 301.691.140,51) 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 1.000 EUR wurden im Hinblick auf ihre Geringwertigkeit im Anschaffungsjahr vollständig abgeschrieben und unter den Abgängen erfasst.

Im Berichtsjahr wurden geringwertige Vermögensgegenstände in Höhe von EUR 948.960,42 abgeschrieben.

2023 wurde eine Anlageninventur der beweglichen Wirtschaftsgüter durchgeführt.

1.3 Finanzanlagen

Die Finanzanlagen setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2023 EUR	31.12.2022 EUR
Anteil WISEG KG	145.859.378,09	145.859.378,09
Anteil WGE G GmbH	30.803.465,80	30.803.465,80
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	0,00	1.886.951,80
	<u>178.484.593,89</u>	<u>180.371.545,69</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 Ausfallrisiken wurden durch Einzelwertberichtigungen berücksichtigt.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Zusammensetzung:

	31.12.2023 EUR	31.12.2022 EUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	71.481.605,50	56.672.270,62
Wertberichtigung Mieter	-22.945.196,52	-21.915.330,63
Forderungsberichtigung aus Vertragskontokorrent	-5.116.110,00	-5.116.110,00
Forderungen Innenumsätze Stadt Wien	-145.911,00	-19.734,74
Forderungen an Mieter Fremdverwalter	3.089.951,14	2.405.870,70
	<u>46.364.339,12</u>	<u>32.026.965,95</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 Mietzinsrückständen gibt es Vorschriften (Bearbeitung von Geldforderungen; Spesenverrechnung bei Zahlungsrückständen), die die Vorgangsweise im Falle offener Mietrückstände bzw. deren Einmahnung vorgeben.

Diese Vorschriften sind im Mitarbeiter*innenanleitungssystem (MAAS) der Unternehmung abrufbar.

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

2.2 sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände

Zusammensetzung:

	31.12.2023 EUR	31.12.2022 EUR
Forderung Zuschuss Land Wien	91.241.757,41	115.988.660,00
Ford. gg. verbundenen Unternehmen	1.657.376,03	9.872.207,38
Stadt Wien - Umsatzsteuerverrechnung	14.249.150,63	12.573.704,21
Gestundete Finanzierungsbeiträge Haustyp 22	1.647.022,45	1.813.676,66
Übrige Forderungen	1.292.073,92	1.065.630,03
	<u>110.087.380,44</u>	<u>141.313.878,28</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 Annuitätenzuschüssen werden die Tilgungskomponenten als Forderungen gegen das Land Wien ausgewiesen.

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 2023 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 35.000,00- (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 35.000,00 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 ausgezahlt.

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. (WGE G 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 WGE G 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.

Aufgrund von Cash Pooling wurde das Darlehen der Wiener Wohnen Hausbetreuung GmbH im Jahr 2022 zur Gänze rückgeführt, jenes der Wiener Wohnen Kundenservice GmbH wurde im Jahr 2023 rückgeführt.

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*innen) als auch gegenüber ehemaligen Mieter*innen von Wiener Wohnen (B-Mieter*innen).

Die Wertberichtigungen betragen im Jahr 2023 insgesamt EUR 22.945.196,52 (EUR 21.915.330,63 im Jahr 2022). Die Erhöhung der Wertberichtigung betrug somit im Abschlussjahr EUR 1.029.865,89.

b) Unter den sonstigen Forderungen werden im Berichtsjahr „gewährte Zuschüsse vom Land Wien“ in Höhe von EUR 91.241.757,41 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 1.647.022,45 ausgewiesen. Dies betrifft Finanzierungskostenbeiträge, die von den Mietern in Raten gezahlt werden.

Des Weiteren sind Forderungen in der Höhe von EUR 1.296.176,03 (EUR 9.511.007,38 im Jahr 2022) gegenüber der Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH und EUR 361.200,00 (EUR 361.200,00 im Jahr 2022) gegenüber der Wiener Gemeindewohnungsentwicklungs GmbH ausgewiesen.

2.2 Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten

Der Kassenbestand in Höhe von EUR 466.583,47 setzt sich aus den 4 Kassenautomaten in der Höhe von EUR 465.845,51 im Servicecenter und einem Kassenautomaten in der Höhe von EUR 632,00 in der Garage zusammen, sowie dem Kassenzwischenkonto in der Höhe von EUR 71,16 und Bankomat in Höhe von EUR 34,80.

Bei dem Guthaben bei Kreditinstituten in Höhe von EUR 141.586.371,31 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 18.896.295,74 enthalten im Wesentlichen Vorauszahlungen für Finanzierungsbeiträge (Haustyp 22) in Höhe von EUR 18.936.862,51 und Vorauszahlungen für Reinigungsmittel in Höhe von EUR 6.312,86.

Passiva

4 Eigenkapital

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

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 01.01.2023 EUR	Verbrauch EUR	Umbuchung EUR	Zuweisung EUR	Stand 31.12.2023 EUR
Investitions- zuschüsse Land Wien	136.868.488,89	7.007.224,65	0,00	0,00	129.861.264,24
Investitions- zuschüsse o. Darlehen	2.511.831,05	0,00	0,00	2.590.590,48	5.102.421,53
Summe In- vestitionszu- schüsse	139.380.319,94	7.007.224,65	0,00	2.590.590,48	134.963.685,77

6 Rückstellungen

Entwicklung der Rückstellungen:

	Stand 01.01.2023 EUR	Verwendung EUR	Auflösung EUR	Zuweisung EUR	Stand 31.12.2023 EUR
Rückstellungen für Abfertigung- gen	14.449.532,73	1.382.117,69	0,00	1.170.751,10	14.238.166,14
Rückstellungen für Pensionen	358.683.279,63	0,00	0,00	25.639.582,46	384.322.862,09
sonstige Rückstellungen	49.081.840,56	16.007.873,39	0,00	3.113.264,16	36.187.231,33
Summe Rückstellungen	422.214.652,92	17.389.991,08	0,00	29.923.597,72	434.748.259,56

6.1 Rückstellungen für Abfertigung

Entwicklung der Rückstellungen für Abfertigungen:

	Stand 01.01.2023 EUR	Verwendung EUR	Auflösung EUR	Zuweisung EUR	Stand 31.12.2023 EUR
Rückstellungen für:					
Abfertigung Haus- besorger	10.890.316,15	1.271.846,64	0,00	714.748,05	10.333.217,56
Abfertigung Ver- tragsbedienstete	3.559.216,58	110.271,05	0,00	456.003,05	3.904.948,58
Summe Rück- stellungen	14.449.532,73	1.382.117,69	0,00	1.170.751,10	14.238.166,14

Für die Abfertigungsansprüche der Hausbesorger*innen wurde in der Weise vorgesorgt, dass 2,5 % des monatlichen Lohnes der Hausbesorger*innen den Mieter*innen über die Betriebskosten vorgeschrieben werden. Aufgrund der großen Anzahl an Hausbesorger*innen (durchschnittlich 847) und der Tatsache, dass eventuelle Abfertigungszahlungen spätestens mit der nächsten Jahresabrechnung an die Mieter*innen 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 1,82 % (VJ: 1,78 %), wobei für zukünftige Gehaltssteigerungen ein Wert von 4,50 % angesetzt wurde.

6.2 Rückstellungen für Pensionen

Für zukünftige Belastungen aus Ruhestandsverpflichtungen für Beamt*innen wird Vorsorge durch eine Rückstellung getroffen. Die Unternehmung hat keine direkten Verpflichtungen gegenüber ihren Mitarbeiter*innen oder Pensionist*innen, 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 hatte zur Folge, dass 2020 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 2023 ergeben sich für Wiener Wohnen noch Unsicherheiten in der Berechnung des Anteils für Wiener Wohnen.

Die Rückstellung wird zum 31.12.2023 um EUR 25.639.582,46 erhöht. Die Rückstellung für Pensionsverpflichtungen beträgt zum 31.12.2023 EUR 384.322.862,09.

6.3 Sonstige Rückstellungen

	31.12.2023	31.12.2022
	EUR	EUR
Rückstellung Instandhaltung, davon	10.737.994,80	25.825.288,44
<i>Instandhaltung Mietobjekte</i>	0,00	10.656.944,24
<i>Instandhaltung E-Steigleitungen</i>	10.737.994,80	15.168.344,20
Urlaubsrückstellung	6.207.695,99	6.236.731,83
Jubiläumsgeldrückstellung Beamte und Vertragsbedienstete	7.004.294,92	6.455.305,08
Rückstellung offene Prozesse	5.552.055,49	4.622.062,06
Rückstellung für Treuegelder	2.383.317,40	2.233.249,36
Rückstellung Jahresabschlussprüfung	138.500,00	140.000,00
Rückstellung für sonstigen Personalaufwand	4.163.372,72	3.569.203,80
Rückstellung für sonstige Verfahren und Prozesse	0,00	0,00
	<u>36.187.231,33</u>	<u>49.081.840,56</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 1,82 % (VJ: 1,78 %), wobei für zukünftige Gehaltssteigerungen ein Wert von 4,50 % angesetzt wurde.

7 Verbindlichkeiten

7.1 Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Zusammensetzung:

	31.12.2023 EUR	31.12.2022 EUR
EIB European Investment Bank	367.287.878,52	595.136.363,40
Unicredit Bank Austria AG	708.088.545,03	591.412.046,68
Erste Bank der österreichischen Sparkassen AG	330.000.000,00	330.000.000,00
Raiffeisenlandesbank Niederösterreich - Wien AG	230.000.000,00	150.000.000,00
BAWAG P.S.K. AG	90.000.000,00	160.000.000,00
Austrian Anadi Bank AG (vorm. Hypo Alpe Adria Bank AG)	35.993.363,21	47.991.151,05
Kommunalkredit Austria AG	90.072.191,19	20.096.254,83
Hypo Niederösterreichische Landesbank AG	140.000.000,00	90.000.000,00
Schuldscheindarlehen Erste Bank	190.000.000,00	190.000.000,00
Schuldscheindarlehen Landesbank Hessen-Thüringen	140.000.000,00	140.000.000,00
Oberösterreichische Landesbank AG	25.000.000,00	0,00
	<u>2.346.441.977,95</u>	<u>2.314.635.815,96</u>

7.2 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Zusammensetzung:

	31.12.2023 EUR	31.12.2022 EUR
Verbindlichkeiten L+ L Inland	76.568.162,55	56.490.410,65
Verbindlichkeiten noch nicht fakturierte L+ L	94.952.759,72	90.052.167,16
	<u>171.520.922,27</u>	<u>146.542.577,81</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 rund EUR 10,7 Mio. enthalten.

7.3 Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten setzen sich folgendermaßen zusammen:

	31.12.2023	31.12.2022
	EUR	EUR
Landesdarlehen	149.754.875,46	154.766.721,76
Darlehen von Versicherungen	70.000.428,35	70.000.551,09
Parkometerabgabedarlehen	10.082.464,84	10.704.939,26
Nachforderung aus BK-Abrechnung Mieter	9.581.973,00	10.217.532,00
Nicht am Bankkonto durchgeführte Darlehenstilgungen	6.836.541,96	5.966.208,08
Noch nicht verrechenbare Zuschüsse	0,00	4.874.474,10
Zinsabgrenzung Darlehen	4.244.765,73	4.106.673,54
Haftrücklässe	2.424.579,53	1.933.127,21
Verbindlichkeiten gegen debitorische Geschäftspartner	2.224.474,54	1.921.422,93
Verbindlichkeiten ARWAG	1.467.853,68	1.467.853,68
Verbindlichkeiten GESIBA	1.133.008,48	1.133.008,48
Verbindlichkeiten Gebietskrankenkasse	988.835,86	1.019.117,31
Verbindlichkeiten ÖVW HT 22	72.966,32	0,00
Verbindlichkeiten ARWAG HT 22	915.483,60	915.483,60
Verbindlichkeiten ÖRAG HAT 22	102.451,61	0,00
Verbindlichkeiten AH	904.190,28	872.384,42
Verbindlichkeiten E (Gemeindebaubonus inkl. FVW)	26.896.794,01	0,00
Verbindlichkeiten Steuern	770.814,21	827.354,13
Sicherstellungen	452.243,90	452.243,90
Verbindlichkeiten STINGL	0,00	258.256,21
Kautionen	164.774,77	166.845,77
Sonstige	133.475,13	141.953,22
Sonstige Verbindlichkeiten der Stadt Wien	69.757,95	33.446,62
Verbindlichkeiten Cash Pooling	34.399.671,03	0,00
	<u>323.622.424,24</u>	<u>271.779.597,31</u>

Für die Mieter*innen wurde 2023 der Wiener Gemeindebau-Bonus geschaffen. Dieser erfolgte in zwei Teilen. Der erste Teil wurde im September 2023 gutgeschrieben (1. Wiener Gemeindebau-Bonus) und kam allen Mieter*innen von Wohnungen im Gemeindebau und Gemeindebau Neu zu Gute. Der zweite Teil wurde im Jänner 2024 gutgeschrieben (2. Wiener Gemeindebau-Bonus (Stufenbonus)). Für den zweiten Teil wurde eine Verbindlichkeit in Höhe von EUR 26.896.794,01 ausgewiesen, da die Gutschrift im Jahr 2024 erfolgte.

Verbindlichkeiten Cash Pooling in Höhe von EUR 34.399.671,03 enthalten Verbindlichkeiten gegenüber der Wiener Wohnen Hausbetreuung GmbH in der Höhe von EUR 26.034.562,87 und gegenüber der Wiener Wohnen Kundenservice GmbH in der Höhe von EUR 8.365.108,16.

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

	2023	2024 - 2028
Miete Büroräume	6.892.000,00	34.460.000,00
Miete Haustyp 22	10.301.000,00	51.505.000,00
Miete Waschkücheneinrichtungen	8.774.000,00	43.870.000,00

8 Rechnungsabgrenzungsposten

Für die Finanzierungsbeiträge bzw. Baukostenbeiträge der Mieter*innen wurde eine passive Rechnungsabgrenzung gebildet. Diese Beiträge werden von den Mieter*innen 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 31.12.2023 betragen die noch nicht verwohnten und valorisierten Baukostenbeiträge EUR 127.490.163,01.

9 Haftungsverhältnisse

Zum 31.12.2023 sind keine Garantieerklärungen ausgewiesen.

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 579.256 und den Betriebskosten in Höhe von TEUR 403.141 zusammen.

Zusammensetzung:

	31.12.2023	31.12.2022
	EUR	EUR
Hauptmietzinse, davon	579.255.718,24	569.900.542,09
<i>Gutschrift Wiener Gemeindebau-Bonus</i>	-52.962.521,67	0,00
<i>Gutschrift Wiener Gemeindebau-Bonus</i>		
<i>Haustyp 22</i>	-476.062,65	0,00
Betriebskosten	403.141.118,54	383.769.347,41
Betriebskostenabrechnung	-9.094.768,82	-10.624.225,49
Instandhaltungsbeiträge	44.616.131,19	43.231.921,99
Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge	37.697.514,59	35.213.103,55
Abrechnungen Fremdverwalter, davon	43.703.127,92	43.050.685,43
<i>Gutschrift Wiener Gemeindebau-Bonus</i>	-2.164.850,44	0,00
diverse Kostenersätze	63.175.197,33	40.518.370,27
Auflösung Finanzierungsbeiträge	4.639.891,09	1.816.029,84
Verschiedene Einnahmen	4.118.935,09	5.327.706,27
	<u>1.171.252.865,17</u>	<u>1.112.203.481,36</u>

Für die Mieter*innen wurde 2023 der Wiener Gemeindebau-Bonus geschaffen. Dieser erfolgte in zwei Teilen. Der erste Teil wurde im September 2023 gutgeschrieben (1. Wiener Gemeindebau-Bonus) und kam allen Mieter*innen von Wohnungen im Gemeindebau und Gemeindebau Neu zu Gute. Der zweite Teil wurde im Jänner 2024 gutgeschrieben (2. Wiener Gemeindebau-Bonus (Stufenbonus)) und kam sämtliche Mieter*innen im Gemeindebau und Gemeindebau Neu, die in den Betrachtungszeiträumen 1.1.2022-31.12.2022 bzw. 1.1.2023-31.12.2023 von Steigerungen des Hauptmietzins aufgrund von Indexierungen oder des Auslaufens von förderungsrechtlichen Mietzinsen betroffen waren zu Gute. Es sind beide Teile als Aufwand in der Position Hauptmietzinse bzw. Abrechnung Fremdverwalter enthalten.

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:

	31.12.2023	31.12.2022
	EUR	EUR
Erlös aus dem Abgang von Anlagen	252.496,26	0,00
	<u>252.496,26</u>	<u>0,00</u>

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

übrige

Zusammensetzung:

	31.12.2023	31.12.2022
	EUR	EUR
Kapitaltransferzahlungen	3.423.331,33	13.879.413,37
Auflösung von Wertberichtigungen	819.378,97	467.537,95
Versicherungsentschädigungen	3.437.888,30	2.115.367,22
Erlöse aus Vorperioden	791.631,50	20.725.714,60
Sonstige Zuschüsse	3.866.288,33	2.740.331,31
	<u>12.338.518,43</u>	<u>39.928.364,45</u>

Die Kapitaltransferzahlungen betreffen Zinszuschüsse für Darlehen in Höhe von EUR 382.940,13 und die Auflösung des auf der Passivseite gebildeten Annuitätenzuschusses in Höhe von EUR 3.040.391,20.

4 Aufwendungen bezogene Leistungen

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

Zusammensetzung:

	31.12.2023	31.12.2022
	EUR	EUR
Betriebskosten Wohnhausanlagen, davon	315.733.625,82	292.445.037,43
<i>Müllabfuhr</i>	72.698.582,82	68.461.937,89
<i>Hausbetreuung</i>	65.692.402,08	59.534.412,10
<i>Kanal</i>	42.118.951,74	42.591.822,34
<i>Wasser</i>	38.602.502,45	38.975.097,10
<i>Aufzüge</i>	25.334.044,95	23.928.055,08
<i>Grundsteuer</i>	11.418.470,67	11.387.642,47
<i>Strom</i>	16.223.520,61	9.693.252,18
<i>Rauchfangkehrer</i>	6.076.725,85	5.813.908,10
<i>Gartenpflege</i>	8.702.560,71	5.812.837,24
<i>Gehölzschnitt</i>	1.983.301,84	1.616.098,65
<i>Entrümpelung allgemein</i>	5.036.607,04	4.227.062,73
<i>Versicherung Wohnhausanlagen</i>	4.821.166,48	4.818.360,74
<i>sonstige Betriebskosten</i>	17.024.788,58	15.584.550,81
Laufende Gebäudeinstandhaltung und sonstige Instandhaltung	115.528.404,57	114.663.786,26
Leerwohnungsinstandhaltung	173.746.945,99	117.334.039,44
Aufzüge	24.053.229,96	22.746.965,44
Fremdverwalter	29.925.356,03	25.420.136,21
Wärmelieferung für Wasseraufbereitung	35.588.715,83	19.762.528,12
Gasanlage Prüfung	449.149,58	340.610,56
Mietaufwand Haustyp 22	10.301.013,53	9.258.258,72
Miete Wohnhausanlagen	8.965.486,19	8.198.375,44
Instandhaltung Gärten	6.865.697,07	6.780.036,46
Heizaufwand und Rückersätze	6.049.573,09	3.931.028,32
Entrümpelung	5.845.908,86	3.833.408,56
Fremdverwalter Honorare	2.319.965,57	2.142.957,76
WWKS Arbeitskräfteüberlassung	7.834.061,40	6.270.812,06
sonstige bezogene Leistungen	89.896,20	970.850,59
	<u>743.297.029,69</u>	<u>634.098.831,37</u>

5 Personalaufwand

Hier sind die Löhne der Hausbesorger*innen, die Gehälter der pragmatisierten Bediensteten und der Vertragsbediensteten sowie sämtliche Lohn- und Gehaltsnebenkosten enthalten. Der gesamte Personalaufwand beträgt im Geschäftsjahr 2023 EUR 148.978.541,84. In den Aufwendungen für die Abfertigungen in der Höhe von EUR 5.663.969,23 sind EUR 319.537,64 für Leistungen an die Mitarbeitervorsorgekasse enthalten.

Außerdem werden hier die Aufwendungen für Abfertigungen der Hausbesorger*innen sowie der Vertragsbediensteten, die Aufwendungen für die Altersversorgung von pragmatisierten Bediensteten und die Sozialabgaben ausgewiesen.

Zusammensetzung Löhne:

	31.12.2023	31.12.2022
	EUR	EUR
Hausbesorger, davon	39.419.769,60	41.584.976,13
<i>Entgelt Wohnungs-m2</i>	<i>14.158.817,23</i>	<i>14.783.478,12</i>
<i>Entgelt Gehsteig-m2</i>	<i>4.977.865,31</i>	<i>5.305.805,48</i>
<i>Sonderzahlungen</i>	<i>4.337.781,87</i>	<i>4.528.848,58</i>
<i>Urlaubsvertretungen</i>	<i>3.389.689,56</i>	<i>3.519.121,39</i>
<i>Löhne Aufzug</i>	<i>2.898.301,25</i>	<i>3.007.567,97</i>
<i>Krankenvertretungen</i>	<i>2.878.908,52</i>	<i>3.428.006,05</i>
<i>Entgeltfortzahlungsbeitrag</i>	<i>1.968.923,00</i>	<i>2.027.750,77</i>
<i>Gartenbetreuung</i>	<i>1.089.240,43</i>	<i>1.120.156,56</i>
<i>Sonstiges</i>	<i>651.100,06</i>	<i>500.365,33</i>
<i>Müllplatzreinigung</i>	<i>522.959,73</i>	<i>547.700,85</i>
<i>Waschmaschinenbetreuung</i>	<i>444.106,40</i>	<i>460.974,54</i>
<i>Altstoffbehälterbetreuung</i>	<i>469.300,01</i>	<i>485.958,05</i>
<i>Entgelt Tiefgarage-m2</i>	<i>253.435,42</i>	<i>265.726,51</i>
<i>Ao Entgelt</i>	<i>76.224,56</i>	<i>110.127,55</i>
<i>Zentralwaschküche</i>	<i>158.885,85</i>	<i>204.738,29</i>
<i>Spielplatzreinigung</i>	<i>156.963,53</i>	<i>161.027,51</i>
<i>Ausmalen Dienstwohnung</i>	<i>113.053,68</i>	<i>117.564,60</i>
<i>Ekelerregende Verschmutzung</i>	<i>139.737,11</i>	<i>142.585,78</i>
<i>Entgelt für das Ablesen des Wasserzählers</i>	<i>151.350,08</i>	<i>232.110,41</i>
<i>Waschküche, WC-Reinigung</i>	<i>132.283,35</i>	<i>129.197,06</i>
<i>Diverses</i>	<i>450.842,65</i>	<i>506.164,73</i>

Zusammensetzung Gehälter:

	31.12.2023	31.12.2022
	EUR	EUR
Geldbezüge Beamte der Verwaltung, davon	19.958.897,52	18.944.639,88
<i>Geldbezüge</i>	13.056.946,15	12.618.700,44
<i>Sonderzahlungen</i>	2.208.451,96	2.127.182,45
<i>Mehrleistungsvergütungen</i>	1.798.483,85	1.741.127,06
<i>Nebengebühren</i>	2.010.760,97	1.991.056,49
<i>Belohnungen und Geldaushilfen</i>	251.250,00	257.025,00
<i>Dienstjubiläen</i>	417.035,93	0,00
<i>Urlaubsentschädigungen</i>	215.968,66	209.548,44
Geldbezüge der Vertragsangestellten, davon	25.384.813,43	21.736.752,11
<i>Geldbezüge</i>	11.673.955,47	10.765.516,31
<i>Sonderzahlungen</i>	1.982.880,51	1.833.494,71
<i>Mehrleistungsvergütungen</i>	2.361.795,00	1.964.088,90
<i>Nebengebühren</i>	2.220.394,48	2.080.519,84
<i>Belohnungen und Geldaushilfen</i>	317.020,00	314.650,00
<i>Urlaubsentschädigungen</i>	207.138,59	184.824,59
<i>Geldbezüge VB Verwaltung WGB</i>	5.515.049,97	3.822.045,79
<i>Sonderzahlung VB Verwaltung WGB</i>	940.671,84	660.340,17
<i>Urlaubsabgeltung VB WGB</i>	76.797,57	52.871,80
<i>Remunerationen Lehrlinge, Angestellte</i>	89.110,00	58.400,00
Geldbezüge der Vertragsarbeiter, davon	802.758,96	838.453,97
<i>Geldbezüge</i>	541.752,53	548.543,55
<i>Sonderzahlungen</i>	90.779,93	109.335,95
<i>Nebengebühren</i>	109.612,99	111.424,62
<i>Belohnungen und Geldaushilfen</i>	23.500,00	29.750,00
<i>Mehrdienstleistungen</i>	32.541,03	34.916,39
<i>Urlaubsentschädigungen</i>	4.572,48	4.483,46
Geldbezüge Beamte in handwerklicher Verwendung, davon	124.307,31	167.960,08
<i>Geldbezüge</i>	84.442,26	117.744,57
<i>Sonderzahlungen</i>	14.073,71	18.222,69
<i>Nebengebühren</i>	8.008,19	11.340,10
<i>Mehrdienstleistungen</i>	14.336,73	15.365,05
<i>Belohnungen und Geldaushilfen</i>	2.500,00	4.000,00
<i>Urlaubsentschädigungen</i>	946,42	1.287,67

Sonstiges, davon	368.281,19	306.007,33
<i>Aufwandsentschädigungen</i>	76.553,91	65.346,23
<i>Reisegebühren</i>	246.191,17	198.160,01
<i>Vortragshonorare</i>	45.536,11	42.501,09
Dotierung Rückstellungen, davon	867.559,00	764.924,36
<i>Jubiläumsgeldrückstellung Beamte</i>	39.523,45	20.358,80
<i>Jubiläumsgeldrückstellung VB</i>	509.466,38	482.547,09
<i>Urlaubsrückstellung VB</i>	168.501,12	186.743,59
<i>Treuerückstellung Beamte</i>	150.068,05	75.274,88
	<u>86.926.387,01</u>	<u>84.343.713,86</u>

soziale Aufwendungen

Zusammensetzung:

	31.12.2023	31.12.2022
	EUR	EUR
Aufwendungen für Altersvorsorge	37.863.131,91	37.912.468,14
Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben		
sowie vom Entgelt abhängige Abgaben	17.845.213,72	17.615.578,01
Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen	5.663.969,23	5.127.949,72
Sonstige soziale Aufwendungen	679.839,97	1.302.212,66
	<u>62.052.154,83</u>	<u>61.958.208,53</u>

Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen

Zusammensetzung:

	31.12.2023	31.12.2022
	EUR	EUR
Abfertigungen für Hausbesorger	3.666.445,15	4.452.758,22
Dotierung/Auflösung sonst. Personalrückstellung	594.168,92	-270.976,32
Rückstellung Hausbesorger	643.855,76	674.618,01
Mitarbeitervorsorgekasse	319.537,64	268.610,19
Rückstellung Vertragsbedienstete	345.732,00	-87.185,90
Abfertigungen FI	87.795,84	82.935,84
HB-AbfRückst.VA+DISP	6.433,92	7.189,68
	<u>5.663.969,23</u>	<u>5.127.949,72</u>

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

Zusammensetzung:

	31.12.2023	31.12.2022
	EUR	EUR
Arbeiter		
Gesetzlicher Sozialaufwand, davon	6.892.443,08	7.337.437,73
<i>Hausbesorger</i>	6.638.719,42	7.086.402,83
<i>Vertragsarbeiter</i>	253.723,66	251.034,90
Beitrag Familienlastenausgleichsfonds, davon	1.360.461,36	1.388.133,41
<i>Hausbesorger</i>	1.153.200,84	1.282.014,89
<i>Vertragsarbeiter</i>	207.260,52	106.118,52
Angestellte		
Gesetzlicher Sozialaufwand, davon	6.325.506,11	5.710.626,64
<i>Vertragsangestellte</i>	4.986.322,33	4.358.149,47
<i>Beamte der Verwaltung</i>	1.334.122,35	1.345.273,06
<i>Beamte in handwerklicher Verwendung</i>	5.061,43	7.204,11

Beitrag Familienlastenausgleichsfonds, davon	765.744,61	745.974,30
<i>Vertragsangestellte</i>	673.261,24	651.200,23
<i>Beamte der Verwaltung</i>	89.752,93	90.170,79
<i>Beamte in handwerklicher Verwendung</i>	2.730,44	4.603,28
Kommunalsteuer	2.442.101,28	2.375.920,85
Dienstgeberabgabe	58.957,28	57.485,08
	<u>17.845.213,72</u>	<u>17.615.578,01</u>

6 Abschreibungen auf Sachanlagen

Zusammensetzung:

	31.12.2023	31.12.2022
	EUR	EUR
Abschreibung Sachanlagen	154.935.150,40	149.997.557,39
Abschreibung Immaterielle Vermögensgegenstände	812,12	1.858,36
geringwertige Vermögensgegenstände	948.960,42	795.724,56
	<u>155.884.922,94</u>	<u>150.795.140,31</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:

	31.12.2023	31.12.2022
	EUR	EUR
Sonstige Steuern	4.016,12	8.316,02
	<u>4.016,12</u>	<u>8.316,02</u>

Zusammensetzung übrige:

	31.12.2023	31.12.2022
	EUR	EUR
Leistungen der Wiener Wohnen Kundenservice GmbH	71.360.481,70	53.916.761,15
Abschreibung von Forderungen	8.253.202,05	12.650.051,18
diverse betriebliche Aufwendungen, davon	9.501.752,96	8.984.772,75
<i>Kostenbeiträge für bezogene Leistungen</i>	8.649.984,59	8.052.882,32
<i>Sonstige Ersätze und einmalige Entschädigungen</i>	672.861,46	579.645,39
<i>Drittschuldnerkosten</i>	22.250,30	17.971,00
<i>Gutschrift von Zuschüssen für Vorperioden</i>	71.494,87	318.542,43
<i>Pönalen</i>	84.241,70	15.701,76
<i>Mahngebühren</i>	920,04	29,85
Wertberichtigungen zu Forderungen	1.849.244,86	1.127.899,97
Mietaufwand	6.892.002,72	7.612.429,25
Post und Telekommunikation	4.269.226,44	3.400.973,09
Büro- und Verwaltungsaufwand	1.557.545,10	784.134,64
Organisation und Umfeld	17.712.350,02	15.333.194,44
Spesen des Geldverkehrs	861.226,32	744.576,69
Schadensfälle	26.710,21	2.201,57
Instandhaltung	1.583.451,62	431.143,20
Aus- und Weiterbildung	791.455,43	422.825,72
Transportaufwand	79.441,58	26.315,62
Buchwert abgegangener Anlagen	0,00	0,00
Versicherungen	7.501,46	6.493,75
EDV-Kosten	13.156.151,36	7.716.013,87
Aufwand für beigestelltes Personal	5.051.591,15	6.155.502,87
Betriebskosten Wiener Wohnen	5.161.977,61	4.760.569,05
Verluste aus dem Abgang von Anlagevermögen	243.414,18	445,23
Rechts- und Beratungsaufwand	5.264.788,56	2.192.828,20
Buchwert aus dem Abgang von Anlagen	1.600.337,67	0,00
	<u>155.223.853,00</u>	<u>126.269.132,24</u>

8 Erträge aus Beteiligungen

Zusammensetzung:	31.12.2023	31.12.2022
	EUR	EUR
Gewinn Wiener Wohnen Hausbetreuung GmbH	0,00	0,00
Ergebnis WISEG KG	0,00	1.922.203,93
Gewinnanteil WISEG GmbH	29.446,72	36.987,66
	<u>29.446,73</u>	<u>1.959.191,59</u>

9 Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Zusammensetzung:	31.12.2023	31.12.2022
	EUR	EUR
Zinserträge Darlehen Wiener Wohnen Hausbetreuung GmbH	0,00	113.638,03
Zinserträge Darlehen Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH	3.241,70	43.188,26
sonstige Zinsen	1.760.314,55	116.545,25
	<u>1.763.556,25</u>	<u>273.371,54</u>

10 Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Zusammensetzung:	31.12.2023	31.12.2022
	EUR	EUR
Finanzierungsdarlehen	66.742.777,67	54.065.754,18
Versicherungsdarlehen	2.252.600,00	2.252.600,00
Landesdarlehen Sanierung	750.227,11	842.974,71
Wohnbauförderungsdarlehen	634.761,09	639.097,18
Hypothekardarlehen	583,67	726,66
sonstige Zinsen	225.748,95	3.431,61
Sanierungsdarlehen	6.632,89	6.567,54
Zinsabgrenzung	138.092,19	343.718,94
	<u>70.751.423,57</u>	<u>58.154.870,82</u>

Eine Abgrenzung des Zinsaufwandes per 31.12.2023 wurde durchgeführt.

11 Finanzergebnis

Das Finanzergebnis beträgt im Geschäftsjahr 2023 EUR 68.958.420,59 (Vorjahr: EUR 55.922.307,69) und hat sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 13.036.112,90 bzw. 23,3 % verändert.

12 Ergebnis vor Steuern

Das Ergebnis vor Steuern beträgt im Geschäftsjahr 2023 EUR -88.502.904,32 (Vorjahr: EUR 38.736.195,79) und hat sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 127.239.100,11 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 268.864,01 (Vorjahr: EUR 29.136,43).

14 Ergebnis nach Steuern = Jahresüberschuss/-fehlbetrag

Das Ergebnis nach Steuern beträgt im Geschäftsjahr 2023 EUR -88.771.768,33 (Vorjahr: EUR 38.707.059,36) und hat sich somit gegenüber dem Vorjahr um EUR 127.478.827,69 verändert.

15 Gewinnrücklage Wiener Gemeindebau-Bonus

Die Gewinnrücklage für den „Wiener Gemeindebau-Bonus“ in Höhe von EUR 35.000.000,00 wurde im Geschäftsjahr 2023 aufgelöst.

16 Verlustvortrag aus dem Vorjahr

Der Verlustvortrag aus dem Vorjahr beträgt im Geschäftsjahr 2023 EUR -808.496.988,27 (Vorjahr: EUR -812.204.047,63) und hat sich somit gegenüber dem Vorjahr um EUR 3.707.059,36 verändert.

17 Bilanzverlust

Der Bilanzverlust beträgt im Geschäftsjahr 2023 EUR -862.268.756,60 (Vorjahr: EUR -808.496.988,27) und hat sich somit gegenüber dem Vorjahr um EUR -53.771.768,33 verändert.

V. ZUSATZANGABEN

1 Geschäftsführung der Gesellschaft

Im Berichtsjahr waren tätig:

Dienstpostenbewertung:

als Direktorin:

Mag.^a Karin RAMSER

A IX-L – SF – A002 bzw. MG_I

als Vizedirektor*innen:

Mag.^a Katharina KLEMENT

A VIII – SF – A002 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 VIII – SF – A002 bzw. MG_III 2/2

Mag. Johannes PRITZ

A VIII – SF – A002 bzw. MG_III 2/2

2 Aktive Bedienstete

Im Berichtsjahr waren durchschnittlich 268 Beamt*innen, 492 Vertragsbedienstete, 20 Lehrlinge und im Durchschnitt 847 Hausbesorger*innen beschäftigt.

3 Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Ende des Geschäftsjahres

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

VI. AUFGLIEDERUNGEN UND ERLÄUTERUNGEN ZU DEN POSTEN DES JAHRESABSCHLUSSES

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

	Bilanzwert am 31.12.2023 (Bilanzwert Vorjahr)	Restlaufzeit bis zu einem Jahr (Werte Vorjahr)	Restlaufzeit über einem Jahr (Werte Vorjahr)
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	46.364.339,12 (32.026.965,95)	46.364.339,12 (32.026.965,95)	0,00 (0,00)
Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	110.087.380,44 (141.313.878,28)	24.895.355,48 (29.309.674,21)	85.192.024,96 (112.004.204,07)
Summe	156.451.719,56 (173.340.844,23)	71.259.694,60 (61.336.640,16)	85.192.024,96 (112.004.204,07)

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

	Bilanzwert am 31.12.2023 (Bilanzwert Vorjahr)	Restlaufzeit bis zu einem Jahr (Werte Vorjahr)	Restlaufzeit zwi- schen einem und fünf Jahren (Werte Vorjahr)	Restlaufzeit über fünf Jahren (Werte Vorjahr)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.346.441.977,95 (2.314.635.815,96)	148.179.361,24 (393.590.510,89)	843.719.302,13 (979.251.161,93)	1.354.543.314,58 (941.794.143,14)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	171.520.922,27 (146.542.577,81)	171.520.922,27 (146.542.577,81)	0,00 0,00	0,00 0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	323.622.424,24 (271.779.597,31)	106.510.874,74 (53.855.958,49)	121.583.682,11 (55.230.726,00)	95.527.867,39 (162.692.912,82)
Summe	2.841.585.324,46 (2.732.957.991,08)	426.211.158,25 (593.989.047,19)	965.302.984,24 (1.034.481.887,93)	1.450.071.181,97 (1.104.487.055,96)

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

	Bilanzwert am 31.12.2023	Hypothekarische Besicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.346.441.977,95	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	323.622.424,24	150.643.908,16
Summe	2.670.064.402,19	150.643.908,16

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 des Wohnbaus (Bank- und Versicherungsdarlehen), die Darlehen nach dem Bundessonderwohnbaugesetz und die Landesdarlehen für die Sanierung.

Die Direktorin



Mag.^a Karin Ramser

Wien, am 23. April 2024

Der Vizepräsident



Mag. (FH) Daniel Milovic-Braun

Wien, am 23. April 2024

		Anschaffungs-/Herstellungskosten				kumulierte Abschreibungen				Buchwerte			
		Zugänge/ Nachaktivierung	Abgänge	Umbuchungen	Stand 31.12.2023	Stand 1.1.2023	Abschreibungen	Zuschreibungen	Abgänge	Stand 31.12.2023	Stand 1.1.2023	Stand 31.12.2023	
		€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	
A.	Anlagevermögen												
I.	Immaterielle Vermögensgegenstände												
1.	Software	9.225.563,11	0,00	0,00	0,00	9.225.563,11	9.223.721,10	812,12	0,00	0,00	9.224.533,22	1.842,01	1.029,89
II.	Sachanlagen												
1.	Grundstücke und Bauten	11.409.655.715,18	52.547.430,33	-1.843.719,35	187.144.809,41	11.647.504.235,57	2.935.862.809,20	154.885.746,94	0,00	0,00	3.090.748.556,14	8.473.792.905,98	8.556.755.679,43
	davon Grundwert	5.819.262.334,89	1.600.337,67	-1.843.719,35	0,00	5.819.018.953,21	0,00	0,00	0,00	0,00	5.819.262.334,89	5.819.018.953,21	
2.	Maschinen	11.666.828,83	3.319,96	-345.079,44	0,00	11.325.069,35	11.653.154,36	7.473,82	0,00	-345.046,94	11.315.581,24	13.674,47	9.488,11
3.	Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.467.078,17	136.642,47	-4.293,99	0,00	2.599.426,65	2.403.124,99	41.929,64	0,00	-4.293,99	2.440.760,64	63.953,18	158.666,01
4.	Anlagen in Bau	371.655.938,57	132.684.196,73	0,00	-187.144.809,41	317.195.325,89	0,00	0,00	0,00	0,00	371.655.938,57	317.195.325,89	
		11.795.445.560,75	185.371.589,49	-2.193.092,78	0,00	11.978.624.057,46	2.949.919.088,55	154.935.150,40	0,00	-349.340,93	3.104.504.898,02	8.845.526.472,20	8.874.119.159,44
III.	Finanzanlagen												
1.	Beteiligungen	178.861.415,23	0,00	0,00	0,00	178.861.415,23	376.821,34	0,00	0,00	0,00	376.821,34	178.861.415,23	178.484.593,89
2.	sonstige Ausleihungen	1.886.951,80	0,00	-1.886.951,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.886.951,80	0,00
		180.748.367,03	0,00	-1.886.951,80	0,00	178.861.415,23	376.821,34	0,00	0,00	0,00	376.821,34	180.748.367,03	178.484.593,89
	SUMME ANLAGENSPIEGEL	11.985.419.490,89	185.371.589,49	-4.080.044,58	0,00	12.166.711.035,80	2.959.519.630,99	154.935.962,52	0,00	-349.340,93	3.114.106.252,58	9.026.276.681,24	9.052.604.783,22

Beteiligungsspiegel

Kapitalgesellschaften	Stichtag	Kapitalanteil	Eigenkapital zum Stichtag	Jahresüberschuss/ - fehlbetrag
Wiener Wohnen Hausbetreuung GmbH	31.12.2023	100%	38.847.478,43 EUR	3.230.478,25 EUR
Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH	31.12.2023	100%	1.894.351,71 EUR	152.163,55 EUR
WGEG Wiener Gemeindewohnungs Entwicklungsgesellschaft m.b.H.	31.12.2023	49%	62.902.103,66 EUR	-192.544,70 EUR
Wiener Substanzerhaltungsg.m.b.H.	31.12.2023	5%	881.878,85 EUR	846.878,85 EUR
Personengesellschaft	Stichtag	Kommanditisten- einlage	Eigenkapital zum Stichtag	Jahresüberschuss/ - fehlbetrag
WISEG Wiener Substanzerhaltungsg.m.b.H. & Co KG	31.12.2023	EUR 1.000.000,00	144.736.213,43 EUR	711.119,22 EUR

Lagebericht



**Stadt
Wien**

Wiener Wohnen

Lagebericht zum Jahresabschluss 2023

1 Bericht über den Geschäftsverlauf und die wirtschaftliche Lage

1.1 Darstellung und Analyse des Geschäftsverlaufes und des Geschäftsergebnisses

Das Jahr 2023 wurde mit einem negativen **Ergebnis nach Steuern** in Höhe von rund EUR -88,8 Mio. abgeschlossen, was eine Reduktion in Höhe von rund EUR 127,5 Mio. im Vergleich zu 2022 bedeutet. Dies ist im Wesentlichen durch eine geringere Steigerung der Umsatzerlöse, aufgrund des Gemeindebau-Bonus (Maßnahmenpaket zur Begrenzung von Mietzinsbelastungen für Mieter*innen in Höhe von rund EUR 55,6 Mio.) und der Erhöhung der Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen in Höhe von rund EUR 109,2 Mio., unter anderem aufgrund der Inflation und erhöhter Anzahl an Fertigstellungen bei der Wohnungsinstandsetzung, sowie qualitätssteigernder Maßnahmen im Rahmen der Wohnungsinstandsetzung begründbar.

Für die Mieter*innen wurde 2023 der Wiener Gemeindebau-Bonus geschaffen, da es unter anderem aufgrund der hohen Inflation 2022 zu mehreren gesetzlichen bzw. vertraglichen Mietzinsanpassungen gekommen ist, wodurch die Mieteinnahmen und damit die Erträge der Unternehmung angestiegen sind und 2022 in einem Jahresüberschuss resultierten. Im Jahr 2023 erfolgte die Zuzählung des Gemeindebaubonus, welche in Form von zahllastmindernden Gutschriften für die Mieter*innen erfolgte und somit eine umsatzreduzierende Wirkung 2023 für Wiener Wohnen hatte.

Der Wiener Gemeindebau steht seit jeher für sozialen Zusammenhalt. Durch den mehrstufigen Gemeindebau-Bonus zeigten die Stadt Wien und Wiener Wohnen 2023, was es bedeutet sozial treffsicher zu handeln. Denn gerade in herausfordernden Zeiten ist es wichtig, handfeste Unterstützung zu erhalten und nicht fürchten zu müssen, die Wohnung zu verlieren. Deshalb hatte sich die Stadt Wien entschlossen, alle Mieter*innen einer Gemeindebauwohnung zu unterstützen.

1. Wiener Gemeindebau-Bonus

Der 1. Wiener Gemeindebau-Bonus kam allen Mieter*innen von Wohnungen im Gemeindebau und Gemeindebau Neu zu Gute.

Im September 2023 haben diese eine Gutschrift in Höhe des halben monatlichen netto Hauptmietzins erhalten.

2. Wiener Gemeindebau-Bonus (Stufenbonus)

Den 2. Wiener Gemeindebau-Bonus (Stufen-Bonus) bekamen alle Mieter*innen von Wohnungen im Gemeindebau und Gemeindebau Neu mit Mietzinserhöhungen.

Um Mietzinsanpassungen in Zeiten hoher Inflation verträglicher zu gestalten, haben sämtliche Mieter*innen im Gemeindebau und Gemeindebau Neu, die in den Betrachtungszeiträumen 01.01.2022-31.12.2022 bzw. 01.01.2023-31.12.2023 von Steigerungen des Hauptmietzins aufgrund von Indexierungen oder des Auslaufens von förderungsrechtlichen Mietzinsen betroffen waren, im Jänner 2024 weitere Gutschriften erhalten.

Die Höhe der Gutschrift orientiert sich dabei am Ausmaß der stattgefundenen Erhöhungen im genannten Zeitraum. Die Gutschrift hat eine Höhe von mindestens 25 % des monatlichen netto Hauptmietzins.

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

Bestand an Mieteinheiten die durch Wiener Wohnen verwalteten werden	31.12.2023	31.12.2022
Mietwohnungen	210.092	209.795
Garagenstell- und Abstellplätze	46.836	46.822
Lokale	4.854	4.860
Magazine	5.278	5.351
Dienstwohnungen	773	867

Bestand an Mieteinheiten die durch die WISEG verwaltet werden	31.12.2023	31.12.2022
Mietwohnungen	1.685	1.682
Dienstwohnungen	11	11

Bestand an Mieteinheiten die durch Fremdverwalter verwaltet werden	31.12.2023	31.12.2022
Wohnungen	8.397	8.445
Dienstwohnungen	13	14

Die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen konnte im Jahr 2023 **Umsatzerlöse** in Höhe von EUR 1.171,3 Mio. erzielen (Vergleich 2022: EUR 1.112,2 Mio.) und beendete das Wirtschaftsjahr mit einem Ergebnis vor Steuern in Höhe von EUR -88,8 Mio. (Vergleich 2022: EUR 38,7 Mio.).

Durch das negativ abgeschlossene Geschäftsjahr 2023 wurde der Bilanzverlust um rund EUR 53,8 Mio. auf rund EUR -862,3 Mio. erhöht (Vergleich 2022: EUR -808,5 Mio.).

Dem gegenüber stehen ungebundene Kapitalrücklagen in der Höhe von EUR 6.693,5 Mio. Die Gewinnrücklage in der Höhe von EUR 35,0 Mio. aus 2022 wurde aufgelöst. Das ergibt ein positives Eigenkapital von EUR 5.831,2 Mio. und eine Eigenkapitalquote von 63,67%.

Die **Bilanzsumme** des Berichtsjahres betrug EUR 9.370,0 Mio. (Vergleich 2022: EUR 9.345,2 Mio.).

Im Jahr 2023 wurden Finanzierungen bei externen Kreditgebern in der Höhe von EUR 425 Mio. aufgenommen. Es wurden Darlehen vom Land Wien (Landesdarlehen und Wohnbauförderungs-darlehen) in Höhe von EUR 12,1 Mio. an Wiener Wohnen ausbezahlt (Vergleich 2022: EUR 1,2 Mio.).

Im Geschäftsjahr 2023 wurden Finanzierungen in der Höhe von EUR 393,1 Mio. rückgeführt, insgesamt beliefen sich die Tilgungen von Fremdkapital auf EUR 17,8 Mio.

1.2 Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

1.2.1 Finanzielle Leistungsindikatoren

Nettogeldfluss gemäß Fachgutachten KFS/BW2 der Kammer der Wirtschaftstreuhand

Geldflussrechnung

	2023	2022
1. Ergebnis vor Steuern	-88.502.904,32	38.736.195,79
2. +/- Abschreibungen/ Zuschreibungen auf Vermögensgegenstände des Investitionsbereichs	155.884.922,94	150.795.140,31
a. + Abschreibungen (ohne Finanzanlagen)	155.884.922,94	150.795.140,31
3. +/- Gewinn/ Verlust aus dem Abgang von Vermögensgegenständen des Investitionsbereichs	1.362.041,41	0,00
a. + Erträge aus dem Abgang von Finanzanlagen und sonstigen Finanzinvestitionen	1.362.041,41	0,00
4. +/- Beteiligungserträge, Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens sowie sonstige Zinsen und ähnliche Erträge/ Zinsen und ähnliche Aufwendungen	68.987.867,32	55.959.295,35
a. Erträge aus Beteiligungen	0,00	1.922.203,93
b. - sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	-1.763.556,25	-273.371,54
c. + Zinsen und ähnliche Aufwendungen	70.751.423,57	58.154.870,82
5. Cashflow aus dem Ergebnis	137.731.927,35	245.490.631,45
6. +/- Vorräte	0,00	0,00
7. +/- Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-14.337.373,17	-7.001.489,92
8. +/- sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	31.226.497,84	-8.483.502,60
9. +/- aktive Rechnungsabgrenzungsposten	8.714.335,92	-2.218.770,78
10. +/- Rückstellungen für Abfertigungen und Pensionen	25.428.215,87	26.237.427,15
11. +/- sonstige Rückstellungen	-12.894.609,23	-9.043.710,85
12. +/- Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	24.978.344,46	29.016.090,75
13. +/- sonstige Verbindlichkeiten	51.842.826,93	-94.524.716,58
14. +/- passive Rechnungsabgrenzungsposten	-4.724.438,78	-751.131,11
15. +/- Investitionszuschüsse	-4.416.634,17	-8.000.597,96
16. Cashflow aus der operativen Tätigkeit vor Steuern	243.549.093,02	170.720.229,55
17. - Zahlungen für Ertragssteuern	-268.864,01	-29.136,43
a. - Steuern vom Einkommen und Ertrag	-268.864,01	-29.136,43
18. Cashflow aus der operativen Tätigkeit	243.280.229,01	170.691.093,12
19. + Einzahlungen aus Anlagenabgang (ohne Finanzanlagen)	1.419.701,82	2.408.273,86
a. + Erträge aus Anlagenabgang	-1.362.041,41	0,00
b. + Abgänge lt. Anlagenspiegel zu Buchwerten	2.781.743,23	2.408.273,86
20. - Auszahlungen für Anlagenzugang (ohne Finanzinvestitionen)	-185.371.589,49	-143.342.065,86
a. - Zugänge lt. Anlagenspiegel	-185.371.589,49	-143.342.065,86
21. - Auszahlungen für Finanzanlagenzugang und sonstige Finanzinvestitionen	0,00	-1.389.632,24
a. - Zugänge lt. Anlagenspiegel	0,00	-1.389.632,24
22. + Einzahlungen aus Beteiligungs-, Zinsen- und Wertpapierverträgen	1.763.556,25	2.195.575,47
a. + Erträge aus Beteiligungen	0,00	1.922.203,93
b. + sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.763.556,25	273.371,54
23. Nettogeldfluss aus der Investitionstätigkeit	-182.188.331,42	-140.127.848,77
24. - Rückzahlung von Eigenkapital	1.600.337,74	2.886.259,57
a. - Rückzahlungen von Nennkapital	1.600.337,74	2.886.259,57
25. + Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von Finanzkrediten	425.000.000,00	200.000.000,00
a. + Aufnahme von Bankkrediten	425.000.000,00	200.000.000,00
26. - Auszahlungen für die Tilgung von Anleihen und der Rückzahlung von Finanzkrediten	-393.193.838,01	-254.063.504,44
a. - Rückzahlung von Bankkrediten	-393.193.838,01	-254.063.504,44
b. - Rückzahlung sonstiger Finanzkredite		
27. - Auszahlungen für Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-70.751.423,57	-58.154.870,82
28. Nettogeldfluss aus der Finanzierungstätigkeit	-37.344.923,84	-109.332.115,69
29. zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	23.746.973,75	-78.768.871,34
30. Finanzmittelbestand am Beginn der Periode	118.305.981,03	197.074.852,37
31. Finanzmittelbestand am Ende der Periode	142.052.954,78	118.305.981,03

1.2.1.1 Finanzwirtschaftliche Analyse

Die Angabe der Werte erfolgt in durch 1.000 teilbare Beträge, wodurch Rundungsdifferenzen möglich sind.

AKTIVA	31.12.2023	31.12.2022
	in Tsd. EUR	in Tsd. EUR
langfristig gebundene Mittel		
<i>Anlagevermögen</i>		
Immaterielles Vermögen	1	2
Sachanlagen	8.874.119	8.845.526
Finanzanlagen	178.485	180.372
	9.052.605	9.025.900
 <i>langfristiges Umlaufvermögen</i>		
sonstige Forderungen	85.192	112.004
	9.137.797	9.137.904
 kurzfristig gebundene Mittel		
<i>kurzfristiges Umlaufvermögen</i>		
Lieferforderungen	46.364	32.027
sonstige Forderungen	24.895	29.310
flüssige Mittel	142.053	118.306
	213.313	179.643
 Rechnungsabgrenzungsposten	18.896	27.611
	232.209	207.253
 Summe Aktiva	9.370.006	9.345.157

PASSIVA	31.12.2023	31.12.2022
eigene Mittel	in Tsd. EUR	in Tsd. EUR
Eigenkapital		
Versteuerte Rücklagen	6.693.487	6.691.887
Gewinnrücklage	0	35.000
Bilanzverlust	862.269	808.497
	5.831.218	5.918.390
Investitionszuschüsse	134.964	139.380
	5.966.182	6.057.770
fremde Mittel		
langfristiges Fremdkapital		
langfristige Rückstellungen	404.869	384.501
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.198.263	1.921.045
sonstige Verbindlichkeiten	217.112	217.924
	2.820.243	2.523.470
kurzfristiges Fremdkapital		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	148.179	393.591
Lieferverbindlichkeiten	171.521	146.543
kurzfristige Rückstellungen	29.880	37.713
sonstige Verbindlichkeiten	106.511	53.856
	456.091	631.703
Rechnungsabgrenzungsposten	127.490	132.215
	583.581	763.917
Summe Passiva	9.370.006	9.345.157

1.2.1.2 Eigenkapitalquote

Die Eigenkapitalquote ist im Geschäftsjahr 2023 gegenüber dem Vorjahr gesunken.

	Lfd. Jahr	Vorjahr
Eigenkapitalquote		
Eigenkapitalquote (Eigenkapital+Investitionszuschüsse)/ Bilanzsumme	63,67%	64,82%

1.2.2 Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

1.2.2.1 Mitarbeiter*innenanzahl

Im Berichtsjahr waren durchschnittlich 268 Beamt*innen, 492 Vertragsbedienstete und 20 Lehr-linge beschäftigt. Außerdem waren im Durchschnitt 847 Hausbesorger*innen beschäftigt.

1.2.2.2 Projekte und Schwerpunkte

Bauprogramm "Gemeindebau(t)"

Mit dem nachhaltigen Bauprogramm „Gemeindebau(t)“ sichert Stadt Wien – Wiener Wohnen dieses erfolgreiche und international anerkannte Wohnbaukonzept für die kommenden Generationen. Damit gelingt es neben der Leistbarkeit auch auf die Qualität des Wohnens ein besonderes Augenmerk zu legen.

Sanierungsoffensive

Stadt Wien – Wiener Wohnen führt auch im Jahr 2023 die Sanierungsoffensive fort.

Unter Beachtung des Denkmalschutzes werden bei Sanierungen standardmäßig Fassaden, oberste Geschoß- und Kellerdecken sowie Durchfahrten mit effizienter Wärmedämmung versehen. Des Weiteren werden Wärmeschutzfenster und -türen eingebaut und auch das Dach bestmöglich gedämmt. Dadurch kann in den meisten Fällen Niedrigenergiehausstandard erreicht werden. Zusätzlich erfolgen laufend Umstellungen der Beleuchtungsanlagen auf LED. Bei allen Sanierungsprojekten werden Möglichkeiten zum Dachgeschoßausbau und zur Klimaresilienz intensiv geprüft.

Dekarbonisierung

Im Jahr 2022 wurde zur Dekarbonisierung der Gemeindebauten das Programm Dekarbonisierung aufgesetzt, das die Gasfreimachung des Gemeindebaus bis 2040 konzipieren und sicherstellen soll.

2023 wurden Pilotprojekte weitergeführt.

Digitalisierung

2023 wurde wie in den Vorjahren die Digitalisierung der Prozesse der Unternehmung vorangetrieben. Die Weiterentwicklungen dienen der Effizienzsteigerung und der Verbesserung der Kund*innenserviceleistungen mit der Einschränkung, dass alle Services den Kund*innen auch „analog“ weiterhin zur Verfügung stehen.

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

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.

Die zuvor für das Jahr 2023 genannten Schwerpunkte stellen mehrjährige Programme/Projekte/Entwicklungen dar, die die Unternehmung auch in den kommenden Jahren weiterverfolgen wird.

Keine Anhebung der Richtwert- und Kategoriemieten 2024 und 2025

2024 und 2025 werden die Hauptmietzinse der Richtwert- und Kategoriemieten nicht angehoben. Damit wird nicht nur für die finanzielle Sicherheit und Entlastung der Mieter*innen im Gemeindebau gesorgt, sondern auch ein volkswirtschaftlicher Beitrag zur Dämpfung der Inflation und zur Stärkung der Kaufkraft geleistet. Es wird daher nicht mit einer signifikanten Erhöhung der Umsätze gerechnet.

Voraussichtlich wird somit im Jahr 2024 kein Gewinn erwirtschaftet werden.

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. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, sollte der Preisdruck im Wohnungssektor hoch bleiben, dass durch gesetzliche Regelungen die Preisobergrenzen im allgemeinen oder für Gemeindebauten im speziellen, zumindest temporär gesenkt werden.

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 leerstehende 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 (2023: 78,0 % 2022: 84,5%).

2.2.3 Inflation

Die Preissteigerung bei Baumaterialien blieb auch 2023 auf einem hohen Niveau und hat zu höheren Aufwendungen geführt.

Aufgrund der hohen Inflation kam es im Jahr 2023 zu gesetzlichen Mietzinsanpassungen. Der Anstieg der Einnahmen wurde zu einem großen Teil durch die Gutschrift des Wiener Gemeindebau-Bonus kompensiert.

3 Bericht über Forschung und Entwicklung

2023 wurde wie in den Vorjahren an der organisatorischen Weiterentwicklung der Unternehmung gearbeitet. Schwerpunkt ist weiterhin die Digitalisierung der gesamten Unternehmung.

Bericht über die Abteilung Soziale Forschung und Entwicklung (SOFE)

Im Geschäftsjahr 2023 wurde die Arbeit im Kompetenzzentrum Wissenschaft erfolgreich weitergeführt. Es wurden insgesamt 96 wissenschaftliche Anfragen – davon 30 interne Anfragen und 66 externe Anfragen (von Studierenden, Wissenschaftler*innen, Universitäten, Fachhochschulen) - bearbeitet.

Im Rahmen der drei weiteren Kompetenzzentren „Sicherheit“, „Senior*innen“, „Frauen, Kinder, armutsgefährdete Familien“, hat das SOFE-Team 2023 verschiedene Projekte umgesetzt und im Zuge des Stakeholder*innenmanagements an diversen Veranstaltung teilgenommen, solche organisiert und die Vernetzungstätigkeit vorangetrieben. Als Beispiel für den Bereich Soziale Innovationen wurden u.a. Maßnahmen im Rahmen des Wiener Hitzeaktionsplans bei Wiener Wohnen (z.B. 2. Sprenkleraktion für Kinder, Stiegenhausaushang mit Hitzetipps, WieNeu+ Cool-Zonen) durchgeführt.

2023 wurden die letzten Wiener Wohnen Aufwertungsmaßnahmen im Rahmen der Internationalen Bauausstellung - kurz IBA Wien 2022 – abgeschlossen.

Anfang 2023 wurde die Wiener Wohnen_WieNeu+ Koordinationsstelle aufgebaut. Diese Koordinationsstelle gewährleistet eine koordinierte Teilnahme von Wiener Wohnen („konzernübergreifend“) an den geplanten Projekten des Stadterneuerungsprogramms WieNeu+ (Programmleitung MA 25). Ziel ist es, innovative Maßnahmen in den drei WieNeu+ Schwerpunktthemen „Gebäude und Energie, Öffentlicher Raum, Soziale Nachbarschaft und Grätzl-Entwicklung“ in Form von Pilotprojekten auszuprobieren, zu evaluieren und damit in Folge die eigenen Dienstleistungen zu verbessern. Dabei wurden Strukturen für ein „konzernübergreifendes“ Ideenmanagement entwickelt und bereits umgesetzt. Die Wiener Wohnen WieNeu+ Koordinationsstelle unterstützt zudem Wiener Wohnen bei der Einreichung von Pilotprojekten bei der WieNeu+ Grätzlförderung. Eine erste Förderzusage konnte 2023 bereits realisiert werden.

Die Direktorin



Mag.^a Karin Ramser

Wien, am 23. April 2024

Der Vizedirektor



Mag. (FH) Daniel Milovic-Braun

Wien, am 23. April 2024