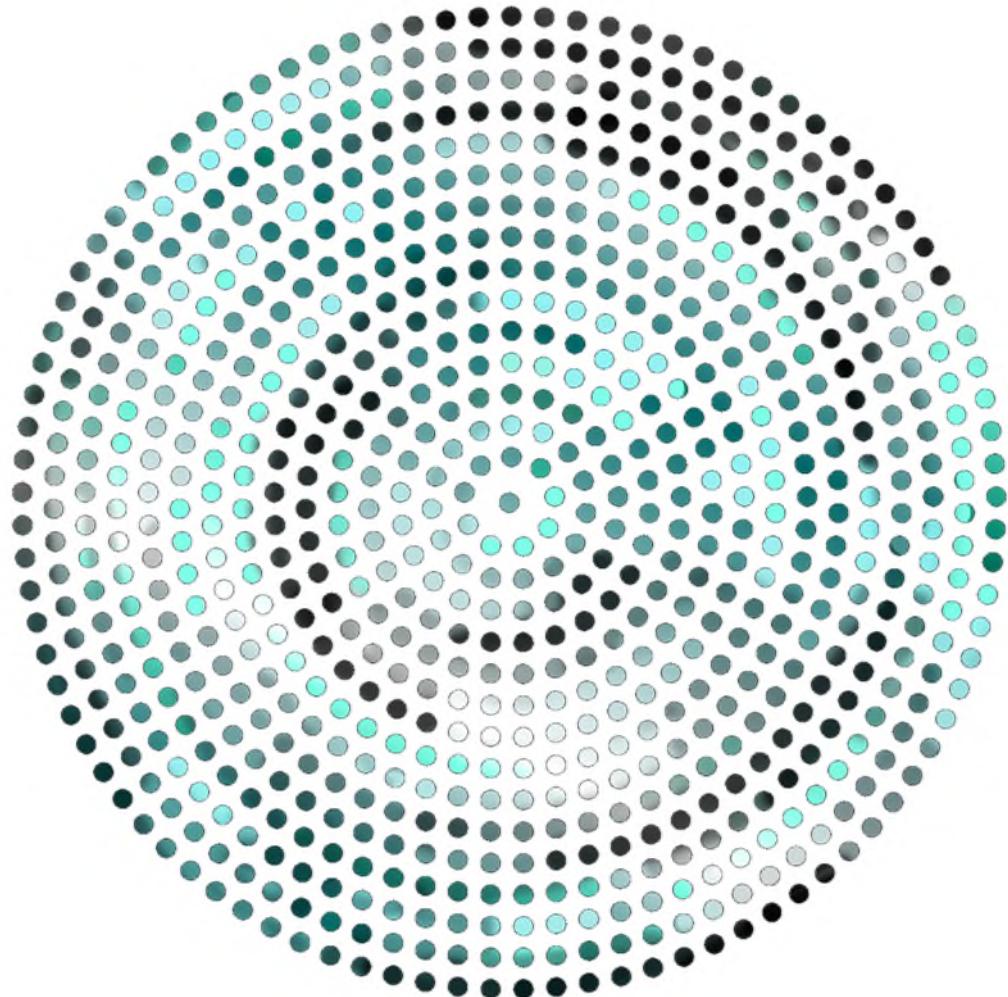


Deloitte.



BERICHT

Prüfung des Jahresabschlusses
zum 31. Dezember 2024

**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 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage und wesentliche Verluste	4
3.4. Stellungnahme zu Tatsachen nach § 273 Abs 2 und Abs 3 UGB (Ausübung der Redepflicht)	4
4. Bestätigungsvermerk	6

Anlagen

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024

Deloitte.

An die Direktorin der Unternehmung
Stadt Wien - Wiener Wohnen
Wien

Wir haben die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2024 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 31.12.2024“ (Punkt 4 der abgeschlossenen Rahmenvereinbarung) vom Oktober 2023 wurden wir von der Direktorin der Unternehmung durch Abruf aus dieser Rahmenvereinbarung beauftragt, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 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 berufsüblichen Grundsätze ordnungsgemäßer Durchführung von Abschlussprüfungen beachtet. Diese Grundsätze erfordern die Anwendung der internationalen Prüfungsstandards (International Standards on Auditing). Wir weisen darauf hin, dass das Ziel der Jahresabschlussprüfung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen ist. Eine absolute Sicherheit

Deloitte.

lässt sich nicht erreichen, weil jedem Rechnungslegungs- und internen Kontrollsyste die Möglichkeit von Fehlern immanent ist und aufgrund der stichprobengestützten Prüfung ein unvermeidbares Risiko besteht, dass wesentliche falsche Darstellungen im Jahresabschluss unentdeckt bleiben. Die Prüfung erstreckte sich nicht auf Bereiche, die üblicherweise den Gegenstand von Sonderprüfungen bilden.

Wir führten die Prüfung mit Unterbrechungen im Zeitraum von August bis Dezember 2024 (Vorprüfung) sowie von März bis April 2025 (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 31.12.2024“ (Punkt 4 der abgeschlossenen Rahmenvereinbarung). Bezüglich unserer Verantwortlichkeit und Haftung als Abschlussprüfer gegenüber der Unternehmung und gegenüber Dritten kommt § 275 UGB zur Anwendung.

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 und der Vizedirektor haben die von uns verlangten Aufklärungen und Nachweise erteilt und eine Vollständigkeitserklärung unterfertigt.

3.3. Nachteilige Veränderungen der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage und wesentliche Verluste

Die Unternehmung erzielte im Geschäftsjahr 2024 einen Jahresfehlbetrag von TEUR -84.593 (Vorjahr TEUR -88.772). Die Umsatzerlöse 2024 decken die laufenden Aufwendungen, die insbesondere aufgrund Inflation und umfassenderer Instandhaltungsarbeiten bei Leerwohnungen deutlich angestiegen sind, nicht. Das Betriebsergebnis beträgt TEUR -17.378 (Vorjahr TEUR -19.544), in Folge ergibt sich bei einem negativen Finanzergebnis von TEUR -66.573 (Vorjahr TEUR -68.958) ein Ergebnis vor Steuern von TEUR -83.950 (Vorjahr TEUR -88.503). Das buchmäßige Eigenkapital reduzierte sich von MEUR 5.831 zum 31. Dezember 2023 auf MEUR 5.757 zum 31. Dezember 2024. Wir verweisen diesbezüglich auf die Ausführungen in Kapitel 1 im Lagebericht.

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

Deloitte.

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 2024, 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 2024 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 Prüfungs-handlungen als Reaktion auf diese Risiken, führen sie durch und erlangen Prüfungs-nachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungs-urteil 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 Außerkraft-setzen interner Kontrollen beinhalten können.

Deloitte.

- Wir gewinnen ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsysteem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsysteams 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 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

8. April 2025

Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH

Mag. Marieluise Krimmel
Wirtschaftsprüferin

Qualifiziert elektronisch signiert:		 DocuSigned by: Marieluise Krimmel 849005D870A0491...
Datum:	08.04.2025	

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 2024

AKTIVA

		31.12.2024	31.12.2023
		EUR	EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile sowie daraus abgeleitete Lizenzen		325,35	
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund		8.532.880.257,86	8.551.120.257,86
2. technische Anlagen und Maschinen		8.515,90	
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		396.359,85	
4. geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau		<u>416.412.841,09</u>	31
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen		<u>8.949.697.974,70</u>	8.871.120.000,00
		<u>178.484.593,89</u>	17
B. Umlaufvermögen			9.128.182.893,94
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		54.717.283,70	4.111.120,00
2. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr		<u>123.699.442,73</u>	11
		<u>178.416.736,43</u>	15
II. Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten		<u>161.364.855,58</u>	14
		<u>339.781.592,01</u>	29
C. Rechnungsabgrenzungsposten		20.388.178,99	1
		<u>9.488.352.664,94</u>	9.371.120,00

A. Eigenkapita

- I. Kapitalrücklagen
 - 1. nicht gebundene
- II. Bilanzverlust
 - davon **Verlustvortrag EUR 862.268.756,60** (Vorjahr TEUR 808.497)

B. Investitionszuschüsse

C. Rückstellungen

1. Rückstellungen für Abfertigungen
2. Rückstellungen für Pensionen
3. sonstige Rückstellungen

D. Verbindlichkeiten

davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr EUR 637.674.036,93 (Vorjahr TEUR 426.211)
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 2.417.896.349,18 (Vorjahr TEUR 2.415.374)

1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr EUR 363.919.896,98 (Vorjahr TEUR 148.179)
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 2.214.292.100,12 (Vorjahr TEUR 2.111)

2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr EUR 187.743.442,64 (Vorjahr TEUR 171.521)

3. sonstige Verbindlichkeiten
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr EUR 86.010.697,31 (Vorjahr TEUR 106.511)
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 203.604.249,06 (Vorjahr TEUR 217.400)
davon aus Steuern EUR 0,00 (Vorjahr TEUR 0,0)

E. Rechnungsabgrenzungsposten

9.488.352.664,94 9.370.006

P A S S I V A

31.12.2023
TEUR
6.693.487
(862.360)

(882.269)

5.831.218
134.964
14.238
384.323
36.187
434.748

• • • • •

2.346.442
171.521
323.622

9.370.006

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner bis 31. Dezember 2024

	EUR	31.12.2024 EUR	EUR	31.12.2023 TEUR
1. Umsatzerlöse			1.255.885.808,05	1.171.253
2. sonstige betriebliche Erträge				
a) Erträge aus dem Abgang vom und der Zuschreibung zum Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	250,00		252	
b) übrige	<u>13.097.652,08</u>		13.097.902,08	12.339
3. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen			841.163.491,00	743.297
a) Aufwendungen für bezogene Leistungen				
4. Personalaufwand				
a) Löhne	39.336.495,01		39.420	
b) Gehälter	61.666.642,55		47.507	
c) soziale Aufwendungen				
aa) Aufwendungen für Altersversorgung	9.263.232,73		37.863	
bb) Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen	1.211.909,19		5.664	
cc) Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	20.156.257,19		17.845	
dd) übrige	<u>1.100.226,85</u>		680	
		<u>31.731.625,96</u>	<u>62.052</u>	
			132.734.763,52	148.979
5. Abschreibungen				
a) auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	<u>160.406.871,13</u>		155.885	
6. sonstige betriebliche Aufwendungen			160.406.871,13	155.885
a) Steuern, soweit sie nicht unter Z 13 fallen	9.812,44		4	
b) übrige	<u>152.046.063,62</u>		155.228	
			<u>152.055.876,06</u>	<u>155.228</u>
			<u>(17.377.291,58)</u>	<u>(19.544)</u>
7. Zwischensumme aus Z 1 bis 6 (Betriebserfolg)				
8. Erträge aus Beteiligungen			11.473.729,08	29
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge			2.247.512,12	1.764
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen			80.293.946,35	70.751
11. Zwischensumme aus Z 8 bis 10 (Finanzerfolg)			66.572.705,15	68.958
12. Ergebnis vor Steuern (Zwischensumme aus Z 7 und Z 11)			(83.949.996,73)	(88.503)
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag			643.176,52	269
14. Ergebnis nach Steuern = Jahresfehlbetrag			(84.593.173,25)	(88.772)
15. Auflösung Gewinnrücklage Wiener Gemeindebau-Bonus			0,00	35.000
16. Verlustvortrag aus dem Vorjahr			<u>(862.268.756,60)</u>	<u>(808.497)</u>
17. Bilanzverlust			<u>(946.861.929,85)</u>	<u>(862.269)</u>

Anhang zum Jahresabschluss 2024

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 2024 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:

	31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR
Bebaute Grundstücke - Grundwerte	5.826.474.750,45	5.819.018.953,21
Gebäude	2.686.668.085,03	2.712.338.242,13
Unbebaute Grundstücke	667.813,51	667.813,51
Anlagen in Bau	416.412.841,09	317.195.325,89
Gasdichtstellung	17.181.272,75	23.063.500,42
Büroeinrichtung	396.359,85	158.666,01
Arbeitsmaschinen	8.515,90	9.488,11
Abstellboxen	1.511.623,50	1.328.279,95
Fahrradboxen	376.712,62	338.890,21
	8.949.697.974,70	8.874.119.159,44

Die Zugänge betreffen Gebäudeinvestitionen (Aufkategorisierung von Wohnungen, Sockel- und thermische Sanierungen), Grundstücke, 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 2024 wurden Leistungen der Wiener Wohnen Kundenservice GmbH für Sanierungsprojekte in Höhe von rund EUR 24,7 Mio. aktiviert.

Bei den Werten der Gebäude wurden Einmalzuschüsse in Höhe von EUR 345.844.716,64 (Vorjahr EUR 310.601.121,25) 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 977.208,98 abgeschrieben.

2024 wurde eine Anlageninventur der beweglichen Wirtschaftsgüter durchgeführt.

1.3 Finanzanlagen

Die Finanzanlagen setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR
Anteil WISEG KG	145.859.378,09	145.859.378,09
Anteil WGEG 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	<u>1.750,00</u>	<u>1.750,00</u>
	<u>178.484.593,89</u>	<u>178.484.593,89</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:

	31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	80.207.130,97	71.481.605,50
Wertberichtigung Mieter	-23.675.987,86	-22.945.196,52
Forderungsberichtigung aus Vertragskontokorrent	-5.116.110,00	-5.116.110,00
Forderungen Innenumsätze Stadt Wien	-39.073,47	-145.911,00
Forderungen an Mieter Fremdverwalter	3.341.334,06	3.089.951,14
	<u>54.717.293,70</u>	<u>46.364.339,12</u>

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:

	31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR
Forderung Zuschuss Land Wien	101.975.000,88	91.241.757,41
Ford. gg. verbundenen Unternehmen	361.200,00	1.657.376,03
Stadt Wien - Umsatzsteuerverrechnung	18.683.373,64	14.249.150,63
Gestundete Finanzierungsbeiträge Haustyp 22	1.536.938,19	1.647.022,45
Übrige Forderungen	<u>1.142.930,02</u>	<u>1.292.073,92</u>
	123.699.442,73	110.087.380,44

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 unter der Bedachtnahme auf den Grundsatz der Vorsicht 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.

Neuzugänge an Grundstücken und Gebäuden werden mit den von der Stadt Wien bekanntgegebenen Buchwerten übernommen. Die erforderliche Gegenbuchung erfolgt im Eigenkapital.

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 2024 mit Datum der Inbetriebnahme aktiviert. Als Datum der Inbetriebnahme gilt bei Sanierungsprojekten grundsätzlich das Bauende, zudem kann es bei Gewerkfertigstellung 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. (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.

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 2024 insgesamt EUR 23.675.987,86 (EUR 22.945.196,52 im Jahr 2023). Die Erhöhung der Wertberichtigung betrug somit im Abschlussjahr EUR 730.791,34.

b) Unter den sonstigen Forderungen werden im Berichtsjahr „gewährte Zuschüsse vom Land Wien“ in Höhe von EUR 101.975.000,88 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 1.536.938,19 ausgewiesen. Dies betrifft Finanzierungskostenbeiträge, die von den Mietern in Raten gezahlt werden.

Des Weiteren sind Forderungen in der Höhe von EUR 0,00 (EUR 1.296.176,03 im Jahr 2023) gegenüber dem verbundenen Unternehmen der Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH und EUR 361.200,00 (EUR 361.200 im Jahr 2023) gegenüber der Wiener Gemeindewohungsentwicklungs GmbH ausgewiesen.

2.2 Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten

Der Kassenbestand in Höhe von EUR 670.467,40 setzt sich aus den 4 Kassensautomaten in der Höhe von EUR 669.835,40 im Servicecenter und einem Kassensautomaten in der Höhe von EUR 632,00 in der Garage zusammen.

Bei dem Guthaben bei Kreditinstituten in Höhe von EUR 160.694.388,18 handelt es sich um den Stand unserer Geschäftskonten bei der UniCredit Bank Austria AG, bei der Raiffeisenlandesbank NÖ-Wien AG, bei der BAWAG PSK AG, bei der Erste Bank der österreichischen Sparkassen AG und um die Girokonten der Fremdverwalter.

3 Rechnungsabgrenzungsposten

Die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von EUR 20.388.178,99 enthalten im Wesentlichen Vorauszahlungen für Finanzierungsbeiträge (Haustyp 22) in Höhe von EUR 18.568.162,36 und Lizenzzahlungen in der Höhe von EUR 1.503.868,80.

Passiva

4 Eigenkapital

Das Eigenkapital setzt sich aus den Werten der Aktiva und Passiva zum 1.1.2000 und des Bilanzverlustes zusammen. Die Erhöhung der Kapitalrücklage im laufenden Geschäftsjahr in der Höhe von EUR 10.494.263,45 ist auf die Einbringung von Grundstücken und Gebäuden der Stadt Wien zurückzuführen.

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 01.01.2024	Verbrauch	Umbuchung	Zuweisung	Stand 31.12.2024
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Investitions- zuschüsse Land Wien	129.861.264,24	6.003.969,17	0,00	0,00	123.857.295,07
Investitions- zuschüsse o. Darlehen	5.102.421,53	0,00	0,00	2.428.199,08	7.530.620,61
Summe In- vestitionszu- schüsse	134.963.685,77	6.003.969,17	0,00	2.428.199,08	131.387.915,68

6 Rückstellungen

Entwicklung der Rückstellungen:

	Stand		Auflö- sung	Zuweisung	Stand	
	01.01.2024	Verwendung			31.12.2024	
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Rückstellungen für:						
Abfertigungen	14.238.166,14	1.141.303,60	0,00	1.344.594,86	14.441.457,40	
Pensionen	384.322.862,09	6.386.630,64	0,00	0,00	377.936.231,45	
sonstige						
Rückstellungen	36.187.231,33	10.364.826,33	0,00	2.974.650,41	28.797.055,41	
Summe						
Rückstellungen	434.748.259,56	17.892.760,57	0,00	4.319.245,27	421.174.744,26	

6.1 Rückstellungen für Abfertigung

Entwicklung der Rückstellungen für Abfertigungen:

	Stand		Auflösung	Zuweisung	Stand	
	01.01.2024	Verwendung			31.12.2024	EUR
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Rückstellungen für:						
Abfertigung Hausbesorger	10.333.217,56	864.246,52	0,00	754.682,82	10.223.653,86	
Abfertigung Vertragsbedienstete	3.904.948,58	277.057,08	0,00	589.912,04	4.217.803,54	
Summe Rückstellungen	14.238.166,14	1.141.303,60	0,00	1.344.594,86	14.441.457,40	

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 772) 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 1,90 % (Vj: 1,82 %), wobei für zukünftige Gehaltssteigerungen ein Wert von 4,00 % angesetzt wurde.

6.2 Rückstellungen für Pensionen

Für zukünftige Belastungen aus Ruhestandsverpflichtungen für Beamte*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 erstmals 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 2024 ergeben sich für Wiener Wohnen noch Unsicherheiten in der Berechnung des Anteils für Wiener Wohnen.

Die Rückstellung wird zum 31.12.2024 um EUR 6.386.630,64 reduziert. Die Rückstellung für Pensionsverpflichtungen beträgt zum 31.12.2024 EUR 377.936.231,45.

6.3 Sonstige Rückstellungen

	31.12.2024	31.12.2023
	EUR	EUR
Rückstellung Instandhaltung E-Steigleitungen	4.471.588,67	10.737.994,80
Urlaubsrückstellung	6.644.336,77	6.207.695,99
Jubiläumsgeldrückstellung Beamte und Vertragsbedienstete	7.772.383,79	7.004.294,92
Rückstellung offene Prozesse	6.060.994,03	5.552.055,49
Rückstellung für Treuegelder	2.426.252,15	2.383.317,40
Rückstellung Jahresabschlussprüfung	138.500,00	138.500,00
Rückstellung für sonstigen Personalaufwand	1.020.000,00	4.163.372,72
Rückstellung übrige	263.000,00	0,00
	28.797.055,41	36.187.231,33

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 1,90 % (VJ: 1,82 %), wobei für zukünftige Gehaltssteigerungen ein Wert von 4,00 % angesetzt wurde.

7 Verbindlichkeiten

7.1 Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Zusammensetzung:

	31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR
EIB European Investment Bank	244.439.393,64	367.287.878,52
Unicredit Bank Austria AG	999.728.900,54	708.088.545,03
Erste Bank der österreichischen Sparkassen AG	330.000.000,00	330.000.000,00
Raiffeisenlandesbank Niederösterreich - Wien AG	230.000.000,00	230.000.000,00
BAWAG P.S.K. AG	90.000.000,00	90.000.000,00
Austrian Anadi Bank AG (vorm. Hypo Alpe Adria Bank AG)	23.995.575,37	35.993.363,21
Kommunalkredit Austria AG	85.048.127,55	90.072.191,19
Hypo Niederösterreichische Landesbank AG	220.000.000,00	140.000.000,00
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	25.000.000,00
	2.578.211.997,10	2.346.441.977,95

7.2 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Zusammensetzung:

	31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR
Verbindlichkeiten L+ L Inland	76.378.666,60	76.568.162,55
Verbindlichkeiten noch nicht fakturierte L+ L	111.364.776,04	94.952.759,72
	187.743.442,64	171.520.922,27

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 11,1 Mio. enthalten.

7.3 Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten setzen sich folgendermaßen zusammen:

	31.12.2024	31.12.2023
	EUR	EUR
Landesdarlehen	136.823.574,30	149.754.875,46
Darlehen von Versicherungen	70.000.307,44	70.000.428,35
Parkometerabgabedarlehen	9.517.888,33	10.082.464,84
Nachforderung aus BK-Abrechnung Mieter	10.709.215,00	9.581.973,00
Nicht am Bankkonto durchgeführte Darlehenstilgungen	2.968.000,00	6.836.541,96
Zinsabgrenzung Darlehen	3.866.134,67	4.244.765,73
Haftrücklässe	2.595.708,21	2.424.579,53
Verbindlichkeiten gegen debitorische Geschäftspartner	11.990.202,42	2.224.474,54
Verbindlichkeiten ARWAG	1.467.853,68	1.467.853,68
Verbindlichkeiten GESIBA	1.407.386,58	1.133.008,48
Verbindlichkeiten Gebietskrankenkasse	866.268,54	988.835,86
Verbindlichkeiten ÖVW HT 22	72.966,32	72.966,32
Verbindlichkeiten ARWAG HT 22	915.483,60	915.483,60
Verbindlichkeiten ÖRAG HAT 22	69.930,33	102.451,61
Verbindlichkeiten AH	1.019.528,11	904.190,28
Verbindlichkeiten E (Gemeindebaubonus inkl. FVW)	6.553.630,09	26.896.794,01
Verbindlichkeiten übrige Steuern	711.032,03	770.814,21
Sicherstellungen	452.243,90	452.243,90
Kautionen	173.664,77	164.774,77
Sonstige	57.078,07	133.475,13
Sonstige Verbindlichkeiten der Stadt Wien	50.965,35	69.757,95
Verbindlichkeiten WWKS	4.547.856,55	0,00
Verbindlichkeiten Cash Pooling	<u>22.778.028,08</u>	<u>34.399.671,03</u>
	<u>289.614.946,37</u>	<u>323.622.424,24</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 zugute. 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 im Jahr 2023 ausgewiesen, da die Gutschrift im Jahr 2024 erfolgte.

Verbindlichkeiten E beinhalten im Jahr 2024 Umweltförderungen in Höhe von EUR 6.455.346,00.

Aus der finalen Jahresabrechnung für 2024 mit der Stadt Wien – Wiener Wohnen Kundenservice GmbH resultieren Verbindlichkeiten in Höhe von EUR 4.547.856,55 (Forderung EUR 1.296.176,03 im Jahr 2023).

Verbindlichkeiten Cash Pooling in Höhe von EUR 22.778.028,08 enthalten Verbindlichkeiten gegenüber der verbundenen Unternehmen Wiener Wohnen Hausbetreuung GmbH in der Höhe

von EUR 15.825.274,89 und gegenüber der Wiener Wohnen Kundenservice GmbH in der Höhe von EUR 6.952.753,19.

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

	2024	2025 - 2029
Miete Büroräume	8.027.000,00	40.135.000,00
Miete Haustyp 22	11.052.000,00	55.260.000,00
Miete Waschkücheneinrichtungen	9.258.000,00	46.290.000,00

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 31.12.2024 betragen die noch nicht verwohnnten und valorisierten Baukostenbeiträge EUR 123.100.208,19.

9 Haftungsverhältnisse

Zum 31.12.2024 sind keine Garantieerklärungen ausgewiesen.

IV. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN-UND VERLUSTRECHNUNG

1 Gesamtkostenverfahren

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt. Die Gliederung wurde unter der Zielsetzung des § 231 (2) UGB gestaltet.

2 Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse setzen sich im Wesentlichen aus dem Hauptmietzins in Höhe von TEUR 673.902 und den Betriebskosten in Höhe von TEUR 403.607 zusammen.

Zusammensetzung:

	31.12.2024	31.12.2023
	EUR	EUR
Hauptmietzinse, davon	673.902.667,39	579.255.718,24
<i>Gutschrift Wiener Gemeindebau-Bonus</i>	10.824,48	-52.962.521,67
<i>Gutschrift Wiener Gemeindebau-Bonus</i>	0,00	-476.062,65
<i>Haustyp 22</i>	403.607.904,46	403.141.118,54
Betriebskosten	-17.662.924,36	-9.094.768,82
Betriebskostenabrechnung	38.584.280,34	44.616.131,19
Instandhaltungsbeiträge	36.976.400,60	37.697.514,59
Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge	47.344.797,01	43.703.127,92
Abrechnungen Fremdverwalter, davon	0,00	-2.164.850,44
<i>Gutschrift Wiener Gemeindebau-Bonus</i>	65.396.435,08	63.175.197,33
<i>diverse Kostenersätze</i>	4.021.254,67	4.639.891,09
Auflösung Finanzierungsbeiträge	3.714.992,86	4.118.935,09
Verschiedene Einnahmen	<u>1.255.885.808,05</u>	<u>1.171.252.865,17</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 Hauptmietzinses aufgrund von Indexierungen oder des Auslaufens von förderungsrechtlichen Mietzinsen betroffen waren zu Gute. Es sind beide Teile im Geschäftsjahr 2023 als Aufwand in Höhe von EUR 55.603.434,76 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:

	31.12.2024	31.12.2023
	EUR	EUR
Erlös aus dem Abgang von Anlagen	250,00	252.496,26
	<u>250,00</u>	<u>252.496,26</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:

	31.12.2024	31.12.2023
	EUR	EUR
Kapitaltransferzahlungen	4.717.367,83	3.423.331,33
Auflösung von Wertberichtigungen	1.024.359,48	819.378,97
Versicherungsentschädigungen	3.304.525,07	3.437.888,30
Erlöse aus Vorperioden	151.708,71	791.631,50
Sonstige Zuschüsse	<u>3.899.690,99</u>	<u>3.866.288,33</u>
	<u>13.097.652,08</u>	<u>12.338.518,43</u>

Die Kapitaltransferzahlungen betreffen Zinszuschüsse für Darlehen in Höhe von EUR 724.024,01 und die Auflösung des auf der Passivseite gebildeten Annuitätenzuschusses in Höhe von EUR 3.993.343,82.

4 Aufwendungen bezogene Leistungen

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

Zusammensetzung:

	31.12.2024	31.12.2023
	EUR	EUR
Betriebskosten Wohnhausanlagen, davon	312.647.055,09	315.733.625,82
<i>Müllabfuhr</i>	66.069.075,82	72.698.582,82
<i>Hausbetreuung</i>	72.189.004,12	65.692.402,08
<i>Kanal</i>	39.813.436,34	42.118.951,74
<i>Wasser</i>	36.488.291,38	38.602.502,45
<i>Aufzüge</i>	27.212.539,16	25.334.044,95
<i>Grundsteuer</i>	11.414.907,33	11.418.470,67
<i>Strom</i>	14.320.677,26	16.223.520,61
<i>Rauchfangkehrer</i>	6.483.466,05	6.076.725,85
<i>Gartenpflege</i>	9.910.605,81	8.702.560,71
<i>Gehölzschnitt</i>	2.047.967,98	1.983.301,84
<i>Entrümpelung allgemein</i>	5.483.779,09	5.036.607,04
<i>Versicherung Wohnhausanlagen</i>	5.163.775,42	4.821.166,48
<i>sonstige Betriebskosten</i>	16.049.529,33	17.024.788,58
Laufende Gebäudeinstandhaltung und sonstige Instandhaltung	165.266.443,97	115.528.404,57
Leerwohnungsinstandhaltung	225.031.462,91	173.746.945,99
<i>Aufzüge</i>	27.821.403,19	24.053.229,96
<i>Fremdverwalter</i>	23.524.450,78	29.925.356,03
<i>Wärmelieferung für Wasseraufbereitung</i>	40.976.718,12	35.588.715,83
<i>Gasanlage Prüfung</i>	84.633,76	449.149,58
<i>Mitaufwand Haustyp 22</i>	11.052.194,16	10.301.013,53
<i>Miete Wohnhausanlagen</i>	9.514.573,65	8.965.486,19
<i>Instandhaltung Gärten</i>	5.521.062,23	6.865.697,07
<i>Heizaufwand und Rückersätze</i>	6.319.939,32	6.049.573,09
<i>Entrümpelung</i>	5.634.012,49	5.845.908,86
<i>Fremdverwalter Honorare</i>	2.499.817,59	2.319.965,57
<i>WWKS Arbeitskräfteüberlassung</i>	4.645.925,61	7.834.061,40
<i>sonstige bezogene Leistungen</i>	<u>623.798,13</u>	<u>89.896,20</u>
	<u>841.163.491,00</u>	<u>743.297.029,69</u>

Die laufende Gebäudeinstandhaltung und sonstige Instandhaltung und Leerwohnungsinstandhaltung beinhalten ab 2024 auch Aufwendungen von Wiener Wohnen Kundenservice GmbH in Höhe von EUR 42,5 Mio., welche in 2023 mit rd. EUR 36,0 Mio. bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten waren.

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 2024 EUR 132.734.763,52. In den Aufwendungen für die Abfertigungen in der Höhe von EUR 1.211.909,19 sind EUR 430.593,14 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:

	31.12.2024	31.12.2023
	EUR	EUR
Hausbesorger, davon	39.336.495,01	39.419.769,60
<i>Entgelt Wohnungs-m2</i>	13.975.340,62	14.158.817,23
<i>Entgelt Gehsteig-m2</i>	4.882.382,84	4.977.865,31
<i>Sonderzahlungen</i>	4.297.619,70	4.337.781,87
<i>Urlaubsvertretungen</i>	3.352.553,20	3.389.689,56
<i>Löhne Aufzug</i>	2.876.711,75	2.898.301,25
<i>Krankenvertretungen</i>	3.195.856,27	2.878.908,52
<i>Entgeltfortzahlungsbeitrag</i>	2.060.757,88	1.968.923,00
<i>Gartenbetreuung</i>	1.053.390,60	1.089.240,43
<i>Sonstiges</i>	635.797,46	651.100,06
<i>Müllplatzreinigung</i>	504.462,45	522.959,73
<i>Waschmaschinenbetreuung</i>	441.451,76	444.106,40
<i>Altstoffbehälterbetreuung</i>	466.548,57	469.300,01
<i>Entgelt Tiefgarage-m2</i>	259.657,25	253.435,42
<i>Ao Entgelt</i>	116.295,29	76.224,56
<i>Zentralwaschküche</i>	221.215,12	158.885,85
<i>Spielplatzreinigung</i>	158.004,88	156.963,53
<i>Ausmalen Dienstwohnung</i>	84.886,68	113.053,68
<i>Ekelerregende Verschmutzung</i>	160.655,84	139.737,11
<i>Entgelt für das Ablesen des Wasserzählers</i>	1,19	151.350,08
<i>Waschküche, WC-Reinigung</i>	131.091,75	132.283,35
<i>Diverses</i>	461.813,91	450.842,65

Zusammensetzung Gehälter:

	31.12.2024	31.12.2023
	EUR	EUR
Geldbezüge Beamte der Verwaltung, davon		
<i>Geldbezüge</i>	25.556.919,14	19.958.897,52
<i>Sonderzahlungen</i>	15.736.724,37	13.056.946,15
<i>Mehrleistungsvergütungen</i>	2.538.358,28	2.208.451,96
<i>Nebengebühren</i>	2.682.765,14	1.798.483,85
<i>Belohnungen und Geldaushilfen</i>	2.847.787,96	2.010.760,97
<i>Dienstjubiläen</i>	264.970,00	251.250,00
<i>Urlaubsentschädigungen</i>	1.163.947,02	417.035,93
<i></i>	322.366,37	215.968,66
Geldbezüge der Vertragsangestellten, davon	33.822.763,75	25.384.813,43
<i>Geldbezüge</i>	13.593.943,38	11.673.955,47
<i>Sonderzahlungen</i>	2.308.922,09	1.982.880,51
<i>Mehrleistungsvergütungen</i>	3.194.017,77	2.361.795,00
<i>Nebengebühren</i>	2.459.189,78	2.220.394,48
<i>Belohnungen und Geldaushilfen</i>	311.820,00	317.020,00
<i>Urlaubsentschädigungen</i>	235.963,03	207.138,59
<i>Geldbezüge VB Verwaltung WGB</i>	9.806.828,56	5.515.049,97
<i>Sonderzahlung VB Verwaltung WGB</i>	1.642.390,58	940.671,84
<i>Urlaubsabgeltung VB WGB</i>	143.988,56	76.797,57
<i>Remunerationen Lehrlinge, Angestellte</i>	125.700,00	89.110,00
Geldbezüge der Vertragsarbeiter, davon	780.612,54	802.758,96
<i>Geldbezüge</i>	525.015,51	541.752,53
<i>Sonderzahlungen</i>	90.583,77	90.779,93
<i>Nebengebühren</i>	106.159,24	109.612,99
<i>Belohnungen und Geldaushilfen</i>	22.500,00	23.500,00
<i>Mehrdienstleistungen</i>	31.684,86	32.541,03
<i>Urlaubsentschädigungen</i>	4.669,16	4.572,48
Geldbezüge Beamte in handwerklicher Verwendung, davon	76.860,98	124.307,31
<i>Geldbezüge</i>	42.786,99	84.442,26
<i>Sonderzahlungen</i>	9.540,15	14.073,71
<i>Nebengebühren</i>	5.057,26	8.008,19
<i>Mehrdienstleistungen</i>	17.663,05	14.336,73
<i>Belohnungen und Geldaushilfen</i>	1.000,00	2.500,00
<i>Urlaubsentschädigungen</i>	813,53	946,42

Sonstiges, davon	388.154,27	368.281,19
<i>Aufwandsentschädigungen</i>	88.906,79	76.553,91
<i>Reisegebühren</i>	261.572,59	246.191,17
<i>Vortragshonorare</i>	37.674,89	45.536,11
Dotierung Rückstellungen, davon	1.041.331,87	867.559,00
<i>Jubiläumsgeldrückstellung Beamte</i>	32.583,19	39.523,45
<i>Jubiläumsgeldrückstellung VB</i>	735.505,68	509.466,38
<i>Urlaubsrückstellung VB</i>	230.308,26	168.501,12
<i>Treuerückstellung Beamte</i>	<u>42.934,74</u>	<u>150.068,05</u>
	101.003.137,56	86.926.387,01

soziale Aufwendungen

Zusammensetzung:

	31.12.2024	31.12.2023
	EUR	EUR
Aufwendungen für Altersvorsorge	9.263.232,73	37.863.131,91
Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben		
sowie vom Entgelt abhängige Abgaben	20.156.257,19	17.845.213,72
Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen	1.211.909,19	5.663.969,23
Sonstige soziale Aufwendungen	<u>1.100.226,85</u>	<u>679.839,97</u>
	31.731.625,96	62.052.154,83

Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen
Zusammensetzung:

	31.12.2024	31.12.2023
	EUR	EUR
Abfertigungen für Hausbesorger	2.764.537,29	3.666.445,15
Auflösung/Dotierung sonst. Personalrückstellung	-3.143.372,72	594.168,92
Rückstellung Hausbesorger	635.786,41	643.855,76
Mitarbeitervorsorgekasse	430.593,14	319.537,64
Rückstellung Vertragsbedienstete	312.854,96	345.732,00
Abfertigungen Fl	204.696,00	87.795,84
HB-AbfRückst.VA+DISP	6.814,11	6.433,92
	1.211.909,19	5.663.969,23

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

	31.12.2024	31.12.2023
	EUR	EUR
Arbeiter		
Gesetzlicher Sozialaufwand, davon	6.684.448,31	6.892.443,08
<i>Hausbesorger</i>	6.422.881,95	6.638.719,42
<i>Vertragsarbeiter</i>	261.566,36	253.723,66
Beitrag Familienlastenausgleichsfonds, davon	1.173.176,72	1.360.461,36
<i>Hausbesorger</i>	1.035.803,60	1.153.200,84
<i>Vertragsarbeiter</i>	137.373,12	207.260,52
Angestellte		
Gesetzlicher Sozialaufwand, davon	8.511.568,41	6.325.506,11
<i>Vertragsangestellte</i>	6.858.435,19	4.986.322,33
<i>Beamte der Verwaltung</i>	1.650.313,65	1.334.122,35
<i>Beamte in handwerklicher Verwendung</i>	2.819,57	5.061,43

Beitrag Familienlastenausgleichsfonds, davon	882.635,18	765.744,61
<i>Vertragsangestellte</i>	771.924,86	673.261,24
<i>Beamte der Verwaltung</i>	109.037,28	89.752,93
<i>Beamte in handwerklicher Verwendung</i>	1.673,04	2.730,44
Kommunalsteuer	2.838.335,36	2.442.101,28
Dienstgeberabgabe	<u>66.093,12</u>	<u>58.957,28</u>
	<u>20.156.257,10</u>	<u>17.845.213,72</u>

6 Abschreibungen auf Sachanlagen

Zusammensetzung:

	31.12.2024	31.12.2023
	EUR	EUR
Abschreibung Sachanlagen	159.428.957,61	154.935.150,40
Abschreibung Immaterielle Vermögensgegenstände	704,54	812,12
geringwertige Vermögensgegenstände	<u>977.208,98</u>	<u>948.960,42</u>
	<u>160.406.871,13</u>	<u>155.884.922,94</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:

	31.12.2024	31.12.2023
	EUR	EUR
Sonstige Steuern	9.812,44	4.016,12
	<u>9.812,44</u>	<u>4.016,12</u>

Zusammensetzung übrige:

	31.12.2024	31.12.2023
	EUR	EUR
Leistungen der Wiener Wohnen Kundenservice GmbH	50.490.132,48	71.360.481,70
Abschreibung von Forderungen	7.134.994,84	8.253.202,05
diverse betriebliche Aufwendungen, davon	11.968.041,29	9.501.752,96
<i>Kostenbeiträge für bezogene Leistungen</i>	<i>11.399.452,54</i>	<i>8.649.984,59</i>
<i>Sonstige Ersätze und einmalige Entschädigungen</i>	<i>469.105,43</i>	<i>672.861,46</i>
<i>Drittschuldnerkosten</i>	<i>18.952,37</i>	<i>22.250,30</i>
<i>Gutschrift von Zuschüssen für Vorperioden</i>	<i>26.958,85</i>	<i>71.494,87</i>
<i>Pönalen</i>	<i>49.813,04</i>	<i>84.241,70</i>
<i>Mahngebühren</i>	<i>3.759,06</i>	<i>920,04</i>
Wertberichtigungen zu Forderungen	1.755.150,82	1.849.244,86
Mietaufwand	8.027.025,32	6.892.002,72
Post und Telekommunikation	3.730.344,29	4.269.226,44
Büro- und Verwaltungsaufwand	1.341.466,82	1.557.545,10
Organisation und Umfeld	20.081.923,21	17.712.350,02
Spesen des Geldverkehrs	769.345,40	861.226,32
Schadensfälle	5.098,43	26.710,21
Instandhaltung	834.702,85	1.583.451,62
Aus- und Weiterbildung	807.836,26	791.455,43
Transportaufwand	69.728,68	79.441,58
Versicherungen	9.014,17	7.501,46
EDV-Kosten	23.206.702,23	13.156.151,36
Aufwand für beigestelltes Personal	6.084.781,20	5.051.591,15
Betriebskosten Wiener Wohnen	5.892.114,46	5.161.977,61
Verluste aus dem Abgang von Anlagevermögen	4.749.199,73	243.414,18
Rechts- und Beratungsaufwand	5.088.461,14	5.264.788,56
Buchwert aus dem Abgang von Anlagen	0	1.600.337,67
	152.046.063,62	155.223.853,00

8 Erträge aus Beteiligungen

Zusammensetzung:	31.12.2024	31.12.2023
	EUR	EUR
Gewinnausschüttung Wiener Wohnen Hausbetreuung GmbH	10.800.000,00	0,00
Ergebnis WISEG KG	624.177,49	0,00
Gewinnanteil WISEG GmbH	49.551,59	29.446,72
	<u>11.473.729,08</u>	<u>29.446,72</u>

9 Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Zusammensetzung:	31.12.2024	31.12.2023
	EUR	EUR
Zinserträge Darlehen Stadt Wien - Wiener Wohnen Kunden-service GmbH	0,00	3.241,70
sonstige Zinsen	<u>2.247.512,12</u>	<u>1.760.314,55</u>
	<u>2.247.512,12</u>	<u>1.763.556,25</u>

10 Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Zusammensetzung:	31.12.2024	31.12.2023
	EUR	EUR
Finanzierungsdarlehen	75.783.991,81	66.742.777,67
Versicherungsdarlehen	2.252.600,00	2.252.600,00
Landesdarlehen Sanierung	691.323,43	750.227,11
Wohnbauförderungsdarlehen	615.589,79	634.761,09
Hypothekardarlehen	188,53	583,67
sonstige Zinsen	1.323.245,96	225.748,95
Sanierungsdarlehen	5.637,89	6.632,89
Zinsabgrenzung	<u>-378.631,06</u>	<u>138.092,19</u>
	<u>80.293.946,35</u>	<u>70.751.423,57</u>

Eine Abgrenzung des Zinsaufwandes per 31.12.2024 wurde durchgeführt.

11 Finanzergebnis

Das Finanzergebnis beträgt im Geschäftsjahr 2024 EUR 66.572.705,15 (Vorjahr: 68.958.420,59) und hat sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 2.385.715,44 bzw. 3,5 % verändert.

12 Ergebnis vor Steuern

Das Ergebnis vor Steuern beträgt im Geschäftsjahr 2024 EUR -83.949.996,73 (Vorjahr: EUR -88.502.904,32) und hat sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 4.552.907,59 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 betragen EUR 643.176,52 (Vorjahr: EUR 268.864,01).

14 Ergebnis nach Steuern = Jahresfehlbetrag

Das Ergebnis nach Steuern beträgt im Geschäftsjahr 2024 EUR -84.593.173,25 (Vorjahr: EUR -88.771.768,33) und hat sich somit gegenüber dem Vorjahr um EUR 4.178.595,08 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 2024 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.

17 Bilanzverlust

Der Bilanzverlust beträgt im Geschäftsjahr 2024 EUR -946.861.929,85 (Vorjahr: EUR -862.268.756,60) und hat sich somit gegenüber dem Vorjahr um EUR 84.593.173,25 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 249 Beamt*innen, 557 Vertragsbedienstete, 15 Lehrlinge und im Durchschnitt 772 Hausbesorger*innen beschäftigt.

3 Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Ende des Geschäftsjahres

Es bestehen keine wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag, die nicht in der Gewinn- und Verlustrechnung oder in der Bilanz berücksichtigt wurden.

VI. AUFGLEIDERUNGEN UND ERLÄUTERUNGEN ZU DEN POSTEN DES JAHRESABSCHLUSSES

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

	Bilanzwert am 31.12.2024 (Bilanzwert Vorjahr)	Restlaufzeit bis zu ei- nem Jahr (Werte Vorjahr)	Restlaufzeit über einem Jahr (Werte Vorjahr)
Forderungen aus Lieferun- gen und Leistungen	54.717.293,70 (46.364.339,12)	54.717.293,70 (46.364.339,12)	0,00 (0,00)
Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	123.699.442,73 (110.087.380,44)	26.662.692,12 (24.895.355,48)	97.036.750,61 (85.192.024,96)
Summe	178.416.736,43 (156.451.719,56)	81.379.985,82 (71.259.694,60)	97.036.750,61 (85.192.024,96)

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

	Bilanzwert am 31.12.2024 (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 Kreditin- stituten	2.578.211.997,10 (2.346.441.977,95)	363.919.896,98 (148.179.361,24)	652.642.796,60 (843.719.302,13)	1.561.649.303,52 (1.354.543.314,58)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	187.743.442,64 (171.520.922,27)	187.743.442,64 (171.520.922,27)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbind- lichkeiten	289.614.946,37 (323.622.424,24)	86.010.697,31 (106.510.874,74)	44.292.253,20 (121.583.682,11)	159.311.995,86 (95.527.867,39)
Summe	3.055.570.386,11 (2.841.585.324,46)	637.674.036,93 (426.211.158,25)	696.935.049,80 (965.302.984,24)	1.720.961.299,38 (1.450.071.181,97)

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

	Bilanzwert am 31.12.2024	Hypothekarische Besicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.578.211.997,10	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	289.614.946,37	137.912.593,00
Summe	2.867.826.943,47	137.912.593,00

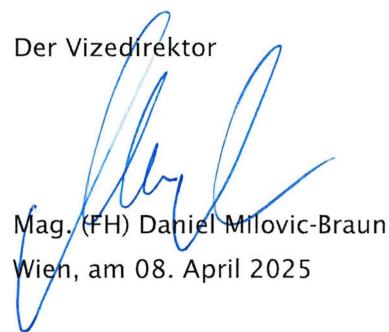
WIENER WOHNEN verwaltet zu den Wohnhäusern zugehörige Darlehen. In den förderrechtlichen Bestimmungen ist oftmals festgelegt, dass diese Darlehen grundrechtlich zu besichern sind. Dazu zählen im speziellen die Bundesdarlehen für den Wohnbau, die Darlehen nach dem Wohnbauförderungsgesetz (Landesdarlehen),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

Vorschlag für die Verwendung des Ergebnisses

Die Direktorin und der Vizedirektor schlagen vor, den Bilanzverlust auf neue Rechnung vorzutragen.

Die Direktorin


Mag. a Karin Ramser
Wien, am 08. April 2025

Der Vizedirektor


Mag. (FH) Daniel Milovic-Braun
Wien, am 08. April 2025

Stadt Wien - Wiener Wohnen

ANLAGENSPiegel
zum 31.12.2024

Anschaffungs-/Herstellungskosten												kumulierte Abschreibungen				Buchwerte	
	Stand 1.1.2024	Zugänge/ Nachaktivierung	Abgänge	Umbuchungen	Stand 31.12.2024	Stand 1.1.2024	Abschreibungen	Zuschreibungen	Abgänge	Stand 31.12.2024	Stand 1.1.2024	Stand 31.12.2024					
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€		
A.	Anlagevermögen																
I.	Inmaterielle Vermögensgegenstände																
1.	Software	9.225.563,11	0,00	0,00	0,00	9.225.563,11	9.224.533,22	704,54	0,00	0,00	9.225.237,76	1.029,89	325,35				
II.	Sachanlagen																
1.	Grundstücke und Bauten	11.647.504.235,57	45.147.630,84	-6.118.110,08	95.099.212,50	11.781.632.968,83	3.090.748.556,14	159.373.652,59	0,00	-1.369.497,76	3.248.752.710,97	8.556.755.679,43	8.532.880.257,86				
	davon Grundwert	5.819.018.953,21	10.494.263,45	-3.038.466,21	0,00	5.826.474.750,45	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.819.018.953,21	5.826.474.750,45				
2.	Maschinen	11.325.069,35	4.925,11	-315.869,05	0,00	11.014.125,41	11.315.581,24	5.774,08	0,00	-315.745,81	11.005.609,51	9.488,11	8.515,90				
3.	Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.599.426,65	287.688,95	-17.157,19	0,00	2.869.958,41	2.440.760,64	49.530,94	0,00	-16.693,02	2.473.598,56	158.666,01	396.359,85				
4.	Anlagen in Bau	317.195.325,89	194.316.727,70	0,00	-95.099.212,50	416.412.841,09	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	317.195.325,89	416.412.841,09				
		11.978.624.057,46	239.756.972,60	-6.451.136,32	0,00	12.211.929.893,74	3.104.504.898,02	159.428.957,61	0,00	-1.701.936,59	3.262.231.919,04	8.874.119.159,44	8.949.697.974,70				
III.	Finanzanlagen																
1.	Beteiligungen	178.484.593,89	0,00	0,00	0,00	178.484.593,89	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	178.484.593,89	178.484.593,89				
		178.484.593,89	0,00	0,00	0,00	178.484.593,89	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	178.484.593,89	178.484.593,89				
	SUMME ANLAGENSPiegel	12.166.334.214,46	239.756.972,60	-6.451.136,32	0,00	12.399.640.050,74	3.113.729.431,24	159.429.662,15	0,00	-1.701.936,59	3.271.457.156,80	9.052.604.783,22	9.128.182.893,94				

Beteiligungsspiegel

Kapitalgesellschaften	Stichtag	Kapitalanteil	Eigenkapital zum Stichtag	Jahresüberschuss/-fehlbetrag
Wiener Wohnen Hausbetreuung GmbH	31.12.2024	100%	31.591.299,06 EUR	3.543.820,63 EUR
Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH	31.12.2024	100%	2.142.207,89 EUR	247.856,18 EUR
WGEG Wiener Gemeindewohnungs Entwicklungsgesellschaft m.b.H.	31.12.2024	49%	62.891.911,55 EUR	-10.192,11 EUR
Wiener Substanzerhaltungsg.m.b.H.	31.12.2024	5%	1.026.031,80 EUR	991.031,80 EUR

Personengesellschaft	Stichtag	Kommanditisten-einlage	Eigenkapital zum Stichtag	Jahresüberschuss/-fehlbetrag
WISEG Wiener Substanzerhaltungsg.m.b.H. & Co KG	31.12.2024	EUR 1.000.000,00	147.736.503,01 EUR	141.993,83 EUR

Lagebericht

Lagebericht zum Jahresabschluss 2024

1 Bericht über den Geschäftsverlauf und die wirtschaftliche Lage

1.1 Darstellung und Analyse des Geschäftsverlaufes und des Geschäftsergebnisses

Das Jahr 2024 wurde mit einem negativen **Ergebnis nach Steuern** in Höhe von rund EUR -84,6 Mio. abgeschlossen, was eine Reduktion in Höhe von rund EUR 4,2 Mio. im Vergleich zu 2023 bedeutet. Die Direktorin und der Vizedirektor schlagen vor, den Bilanzverlust auf neue Rechnung vorzutragen.

2024 wurden die Hauptmietzinse der Richtwert- und Kategoriemieten nicht angehoben. Damit wurde 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. Diese Entscheidung führte jedoch auch zu gleichbleibenden Mieterträgen bei inflationsbedingt steigenden Aufwänden. Die punktuelle Erhöhung der Hauptmietzinse ergeben sich durch strukturelle Anpassungen z.B. aus der Umstellung von Kategorie- auf Richtwertmietzins bei Wohnungsrückgaben und Wiedervermietungen.

Der Anstieg der Aufwendungen ist über die Inflationsanpassungen hinaus auch durch bedeutende Investitionen in Maßnahmen zur Dekarbonisierung sowie in die Sanierung des Bestands beeinflusst. Infolgedessen haben sich auch die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten erhöht.

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

Bestand an Mieteinheiten die durch Wiener Wohnen verwaltet werden	31.12.2024	31.12.2023
Mietwohnungen	210.099	210.092
Garagenstell- und Abstellplätze	46.797	46.836
Lokale	4.863	4.854
Magazine	5.295	5.278
Dienstwohnungen	708	773

Bestand an Mieteinheiten die durch WISEG verwaltet werden	31.12.2024	31.12.2023
Mietwohnungen	1.703	1.685
Dienstwohnungen	11	11

Bestand an Mieteinheiten die durch Fremdverwalter verwaltet werden	31.12.2024	31.12.2023
Mietwohnungen	8.682	8.397
Dienstwohnungen	10	13

Die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen konnte im Jahr 2024 **Umsatzerlöse** in Höhe von EUR 1.255,9 Mio. erzielen (Vergleich 2023: EUR 1.171,3 Mio.) und beendete das Wirtschaftsjahr mit einem Ergebnis vor Steuern in Höhe von EUR -83,9 Mio. (Vergleich 2023: EUR -88,5 Mio.).

Durch das negativ abgeschlossene Geschäftsjahr 2024 wurde der Bilanzverlust um rund EUR 84,6 Mio. auf rund EUR -946,9 Mio. erhöht (Vergleich 2023: EUR -862,3 Mio.).

Dem gegenüber stehen ungebundene Kapitalrücklagen in der Höhe von EUR 6.704,0 Mio. Das ergibt ein positives Eigenkapital von EUR 5.757,1 Mio. und eine Eigenkapitalquote von 62,06%.

Die **Bilanzsumme** des Berichtsjahres betrug EUR 9.488,4 Mio. (Vergleich 2023: EUR 9.370,0 Mio.).

Im Jahr 2024 wurden Finanzierungen bei externen Kreditgebern in der Höhe von EUR 380 Mio. aufgenommen. Es wurden Darlehen vom Land Wien (Landesdarlehen und Wohnbauförderungsdarlehen) in Höhe von EUR 4,0 Mio. an Wiener Wohnen ausbezahlt (Vergleich 2023: EUR 12,1 Mio.).

Im Geschäftsjahr 2024 wurden Finanzierungen in der Höhe von EUR 148,2 Mio. rückgeführt, insgesamt beliefen sich die Tilgungen von Fremdkapital auf EUR 165,8 Mio.

1.2 Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

1.2.1 Finanzielle Leistungsindikatoren

Nettogeldfluss gemäß Fachgutachten KFS/BW2 der Kammer der Wirtschaftstreuhänder

Geldflussrechnung	2024	2023
1. Ergebnis vor Steuern	-83.949.996,73	-88.502.904,32
2. +/- Abschreibungen/ Zuschreibungen auf Vermögensgegenstände des Investitionsbereichs	160.406.871,13	155.884.922,94
a. + Abschreibungen (ohne Finanzanlagen)	160.406.871,13	155.884.922,94
3. -/+ Gewinn/ Verlust aus dem Abgang von Vermögensgegenständen des Investitionsbereichs	-250,00	1.362.041,41
a. + Erträge aus dem Abgang von Finanzanlagen und sonstigen Finanzinvestitionen	-250,00	1.362.041,41
4. +/- Beteiligererträge, Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens sowie sonstige Zinsen und ähnliche Erträge/ Zinsen und ähnliche Aufwendungen	66.622.256,74	68.987.867,32
a. - Erträge aus Beteiligungen	-11.424.177,49	0,00
b. - sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	-2.247.512,12	-1.763.556,25
c. + Zinsen und ähnliche Aufwendungen	80.293.946,35	70.751.423,57
5. Cashflow aus dem Ergebnis	143.078.881,14	137.731.927,35
6. -/+ Vorräte	0,00	0,00
7. -/+ Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-8.352.954,58	-14.337.373,17
8. -/+ sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	-13.612.062,29	31.226.497,84
9. -/+ aktive Rechnungsabgrenzungsposten	-1.491.883,25	8.714.335,92
10. +/- Rückstellungen für Abfertigungen und Pensionen	-6.183.339,38	25.428.215,87
11. +/- sonstige Rückstellungen	-7.390.175,92	-12.894.609,23
12. +/- Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	16.222.520,37	24.978.344,46
13. +/- sonstige Verbindlichkeiten	-34.007.477,87	51.842.826,93
14. +/- passive Rechnungsabgrenzungsposten	-4.389.954,82	-4.724.438,78
15. +/- Investitionszuschüsse	-3.575.770,09	-4.416.634,17
16. Cashflow aus der operativen Tätigkeit vor Steuern	80.297.783,31	243.549.093,02
17. - Zahlungen für Ertragssteuern	-643.176,52	-268.864,01
a. - Steuern vom Einkommen und Ertrag	-643.176,52	-268.864,01
18. Cashflow aus der operativen Tätigkeit	79.654.606,79	243.280.229,01
19. + Einzahlungen aus Anlagenabgang (ohne Finanzanlagen)	3.772.240,75	1.419.701,82
a. + Erträge aus Anlagenabgang	250,00	-1.362.041,41
b. + Abgänge lt. Anlagenspiegel zu Buchwerten	3.771.990,75	2.781.743,23
20. - Auszahlungen für Anlagenzugang (ohne Finanzinvestitionen)	-229.262.709,15	-183.771.251,75
a. - Zugänge lt. Anlagenspiegel	-229.262.709,15	-183.771.251,75
21. - Auszahlungen für Finanzanlagenzugang und sonstige Finanzinvestitionen	0,00	0,00
a. - Zugänge lt. Anlagenspiegel	0,00	0,00
22. + Einzahlungen aus Beteiligungs-, Zinsen- und Wertpapierverträgen	13.671.689,61	1.763.556,25
a. + Erträge aus Beteiligungen	11.424.177,49	0,00
b. + sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.247.512,12	1.763.556,25
23. Nettogeldfluss aus der Investitionstätigkeit	-211.818.778,79	-180.587.993,68
24. - Rückzahlung von Eigenkapital	0,00	0,00
a. - Rückzahlungen von Nennkapital	0,00	0,00
25. + Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von Finanzkrediten	380.000.000,00	425.000.000,00
a. + Aufnahme von Bankkrediten	380.000.000,00	425.000.000,00
26. - Auszahlungen für die Tilgung von Anleihen und der Rückzahlung von Finanzkrediten	-148.229.980,85	-393.193.838,01
a. - Rückzahlung von Bankkrediten	-148.229.980,85	-393.193.838,01
b. - Rückzahlung sonstiger Finanzkredite		
27. - Auszahlungen für Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-80.293.946,35	-70.751.423,57
28. Nettogeldfluss aus der Finanzierungstätigkeit	151.476.072,80	-38.945.261,58
29. zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	19.311.900,80	23.746.973,75
30. Finanzmittelbestand am Beginn der Periode	142.052.954,78	118.305.981,03
31. Finanzmittelbestand am Ende der Periode	161.364.855,58	142.052.954,78

1.2.1.1 Finanzwirtschaftliche Analyse

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

AKTIVA	31.12.2024	31.12.2023
	in Tsd. EUR	in Tsd. EUR
langfristig gebundene Mittel		
<i>Anlagevermögen</i>		
Immaterielles Vermögen	0	1
Sachanlagen	8.949.698	8.874.119
Finanzanlagen	178.485	178.485
	9.128.183	9.052.605
<i>langfristiges Umlaufvermögen</i>		
sonstige Forderungen	97.037	85.192
	9.225.220	9.137.797
kurzfristig gebundene Mittel		
<i>kurzfristiges Umlaufvermögen</i>		
Lieferforderungen	54.717	46.364
sonstige Forderungen	26.663	24.895
flüssige Mittel	161.365	142.053
	242.745	213.313
Rechnungsabgrenzungsposten	20.388	18.896
	263.133	232.209
Summe Aktiva	9.488.353	9.370.006

PASSIVA	31.12.2024	31.12.2023
eigene Mittel		
Eigenkapital		in Tsd. EUR
Versteuerte Rücklagen	6.703.981	6.693.487
Bilanzverlust	946.862	862.269
	5.757.119	5.831.218
Investitionszuschüsse	131.388	134.964
	5.888.507	5.966.182
fremde Mittel		
langfristiges Fremdkapital		
langfristige Rückstellungen	392.378	404.869
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.214.292	2.198.263
sonstige Verbindlichkeiten	203.604	217.112
	2.810.274	2.820.243
kurzfristiges Fremdkapital		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	363.920	148.179
Lieferverbindlichkeiten	187.743	171.521
kurzfristige Rückstellungen	28.797	29.880
sonstige Verbindlichkeiten	86.011	106.511
	666.471	456.091
Rechnungsabgrenzungsposten	123.100	127.490
	789.571	583.581
Summe Passiva	9.488.353	9.370.006

1.2.1.2 Eigenkapitalquote

Die Eigenkapitalquote ist im Geschäftsjahr 2024 gegenüber dem Vorjahr gesunken.

Eigenkapitalquote	Lfd. Jahr	Vorjahr
Eigenkapitalquote (Eigenkapital+Investitionszuschüsse)/ Bilanzsumme	62,06%	63,67%

1.2.2 Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

1.2.2.1 Mitarbeiter*innenanzahl

Im Berichtsjahr waren durchschnittlich 249 Beamt*innen, 557 Vertragsbedienstete und 15 Lehrlinge beschäftigt. Außerdem waren im Durchschnitt 772 Hausbesorger*innen beschäftigt. (Vergleich 2023: durchschnittliche Summe Beamt*innen, Vertragsbedienstete und Lehrlinge 780; Hausbesorger*innen 847).

1.2.2.2 Projekte und Schwerpunkte

Wohnbau-Offensive 2024+

Wiener Wohnen beteiligt sich an der von der Stadt Wien initiierten Wohnbau-Offensive 2024+, die insgesamt 22.200 geförderte Wohnungen für über 45.000 Menschen vorsieht. Dieses Programm zielt darauf ab, leistbaren, bedarfsgerechten und ökologisch hochwertigen Wohnraum zu schaffen.

Neue Gemeindewohnungen

Im Rahmen der „Gemeindewohnungen Neu“ wurden mehrere Projekte realisiert bzw. begonnen, z.B.:

- 10. Bezirk: Willi-Resetarits-Hof: An der Ecke Landgutgasse/Laxenburger Straße entstanden 165 neue Gemeindewohnungen, die im Dezember 2024 bezogen wurden.
- 3. Bezirk: Ljuba-Welitsch-Promenade 18: Auf den ehemaligen Aspanggründen werden 146 neue Gemeindewohnungen errichtet, mit einem Spatenstich am 3. Juni 2024 und einer geplanten Bauzeit von rund zwei Jahren.
- 22. Bezirk: Brockhausengasse: Hier entsteht ein Gemeindebau mit 98 Wohnungen. Der Baubeginn war im zweiten Quartal 2024, die Fertigstellung ist für zwei Jahre später geplant.

Sanierungsoffensive

Wiener Wohnen ist seit Jahren bestrebt den durchschnittlichen Sanierungszyklus der Gemeindebauten zu senken. Die zeitliche Reihung der Sanierungsprojekte orientiert sich nicht am Gebäudealter, sondern am Objektzustand. Daher geht mit der Sanierungsoffensive auch eine intensive Prüfleistung einher, das heißt: Wiener Wohnen prüft, analysiert, bewertet und dokumentiert seinen Bestand laufend. In den kommenden Jahren steht schwerpunktmäßig die Gruppe jener großen Bauten am Prüfplan, die in der seinerzeit innovativen Fertigteilbauweise entstanden sind. Wie oben dargestellt werden die Objektzustandsbewertungen die Basis für die dynamische Sanierungsreihenfolge bilden.

Dekarbonisierung

Wiener Wohnen arbeitet mit Hochdruck an der vollständigen Umstellung der Wiener Gemeindebauten auf ökologische Wärmeversorgung. Ein großer Teil der Wohnanlagen wird bereits heute mit umwelt-freundlicher Fernwärme versorgt oder in den kommenden Jahren an das Wiener Fernwärmennetz angeschlossen. Bei einem kleinen Teil der Wohnanlagen ist ein Anschluss aus unterschiedlichen Gründen jedoch nicht möglich. Dort setzt man auf alternative Wärmeversorgungssysteme wie z.B. Wärmepumpen. Aktuell sind rund 60 Prozent aller Mietobjekte von Wiener Wohnen gasfrei und an das Fernwärmennetz angeschlossen. Die Dekarbonisierung wird bei folgenden Gelegenheiten in Angriff genommen: Im Zuge von Sanierungsprojekten, bei der Instandsetzung von Leerwohnungen und im Rahmen von „Raus aus Gas“-Pilotprojekten.

Initiative "Raus aus Gas"

Im Einklang mit dem Wiener Wärmeplan 2040, der eine klimaneutrale Wärmeversorgung vor sieht, ist Wiener Wohnen Teil der wienweiten Initiative "Raus aus Gas". Rund 90.000 Gemeindewohnungen werden dekarbonisiert.

Förderungen und Prämien

Um den Umstieg auf erneuerbare Energiesysteme zu unterstützen, bietet die Stadt Wien seit März 2024 eine Dekarbonisierungsprämie an. Diese Prämie in Höhe von EUR 1.000 - 1.500 richtet sich an Mieter*innen, die ihre Wohnung vollständig von Gas auf eine umweltfreundliche Energieversorgung umstellen. Die Abwicklung erfolgt in Abstimmung mit Wiener Wohnen und erfordert die Einhaltung bestimmter Voraussetzungen.

Photovoltaik und erneuerbare Energien

Wiener Wohnen ist bestrebt, bei allen Neubauprojekten und Sanierungen Photovoltaikanlagen zu errichten, um die Nutzung erneuerbarer Energien zu fördern.

Mit sechs neuen Anlagen kommt Wiener Wohnen mittlerweile auf insgesamt 25 Photovoltaikanlagen mit einer Gesamtproduktionsleistung von über 1,6 Mio. Kilowattstunden Sonnenstrom pro Jahr. Diese Anlagen, die insgesamt knapp 4.200 Module umfassen, sparen jährlich rund 769 Tonnen CO₂ ein. Weitere PV-Anlagen sind in Planung, um Wiens Klimaziele zu unterstützen.

Diese vielfältigen Maßnahmen unterstreichen das Engagement von Wiener Wohnen den Wohnbau nachhaltig zu gestalten und einen wesentlichen Beitrag zur Erreichung der Klimaziele der Stadt Wien zu leisten.

Pilotprojekt Wärmepumpe

Wiener Wohnen hat in der Deutschordenstraße 7-25 die erste Erdwärmepumpe in einem Gemeindebau in Betrieb genommen. Die Anlage nutzt zwölf Erdwärmesonden (120 m tief) und ersetzt Gasheizungen durch klimaneutrale Wärme. Bis Oktober 2025 werden 110 Wohnungen angeschlossen. Der Strombedarf wird zum Teil durch eine Photovoltaikanlage gedeckt. Weitere Wärmepumpenprojekte sind in Planung. Mieter*innen erhalten beim Umstieg finanzielle Unterstützung. Ziel ist die ökologische Wärmeversorgung aller Gemeindebauten bis 2040.

Digitalisierung

2024 wurde – wie schon in den Vorjahren – die Digitalisierung der Unternehmung konsequent vorangetrieben, um Effizienzsteigerungen zu erzielen und den Kund*innenservice zu verbessern. Dabei bleiben sämtliche Leistungen auch weiterhin in analoger Form verfügbar. Zudem wurde in IT Security und BIM/DIM-Maßnahmen investiert.

Zusätzlich wurde erneut an der organisatorischen Weiterentwicklung der Unternehmung gearbeitet, wobei der Schwerpunkt weiterhin auf der umfassenden Digitalisierung aller Bereiche liegt.

1.3 Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Ende des Geschäftsjahres

Nach dem Ende des Geschäftsjahres sind nach aktueller Kenntnislage keine Vorgänge von besonderer Bedeutung 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 2024 genannten Schwerpunkte stellen mehrjährige Programme/Projekte/Entwicklungen dar, die die Unternehmung auch in den kommenden Jahren weiterverfolgen wird.

Die Richtwert- und Kategoriemieten werden im Jahr 2025 gemäß dem 4. Mietrechtliche Inflationslinderungsgesetz (4. MILG) nicht erhöht.

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. Eine mögliche punktuelle Erhöhung der Umsätze erfolgt daher lediglich aus der Umstellung von Kategorie- auf Richtwertmietzins bei Wohnungsrückgaben und Wiedervermietungen.

Voraussichtlich wird somit im Jahr 2025 kein Gewinn erwirtschaftet werden.

Hinsichtlich der Mietanpassungen in den Folgejahren gibt es noch Unsicherheiten. Im Regierungsprogramm wird für das Jahr 2026 eine Anpassung mit max. 1 Prozent und 2027 mit max. 2 Prozent festgesetzt.

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 ein-kommensschwächere, 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 Leerstandsrisko. Möglichen Problemen bei der Beschaffung von (Bau-)Leistungen in diesem Bereich wirkt Wiener Wohnen so gut als möglich entgegen – unter anderem durch die Optimierung interner Abläufe und einer frühzeitigen Projektplanung.

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.

Ebenfalls nicht beeinflussbar ist das Risiko, dass Wiener Wohnen aufgrund der politischen Lage und Gesetzgebung auf europäischer, nationaler und regionaler Ebene Mehrkosten entstehen 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.

Die Wohnhausanlagen der Unternehmung Stadt Wien – Wiener Wohnen mit ihrer 100-jährigen Geschichte und ihrer baulichen Diversität, die die bewegte Baugeschichte des 20. Jhdts abbildet bringen die Herausforderung mit sich, dass der Investitionsbedarf in die Bausubstanz kontinuierlich zunimmt und damit der Aufwand bzw. die Investitionen steigen. In Verbindung mit den vergleichsweise niedrigen Mietzinsen führt das dazu, dass die erforderlichen Aufwendungen bzw. Investitionen zur Instandhaltung und Sanierung bereits seit mehreren Jahren die erzielbaren Einnahmen übersteigen – eine Entwicklung, die sich auch in den kommenden Jahren voraussichtlich fortsetzen wird. Die niedrigen Mietzinsen entlasten unsere Mieter*innen finanziell und tragen zur sozialen Wohnversorgung bei.

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 Aktuare. Hinsichtlich des sich daraus für Wiener Wohnen ableitenden Rückstellungsbetrags bestehen Unsicherheiten für Wiener Wohnen.

Das Zinsänderungsrisiko wird durch einen hohen Anteil fix verzinsten Darlehen an der Gesamtsumme aller Darlehen abgemildert (2024: 80,0% 2023: 78,0%).

2.2.3 Inflation

Die Preissteigerung bei Baumaterialien hat sich 2024 zwar abgeschwächt, jedoch trotzdem zu höheren Aufwendungen geführt.

3 Bericht über Forschung und Entwicklung

2024 wurde wie in den Vorjahren an der organisatorischen Weiterentwicklung der Unternehmung gearbeitet. Schwerpunkt ist weiterhin die Digitalisierung der gesamten Unternehmung.

Wiener Wohnen verfügt über eine Abteilung Soziale Forschung und Entwicklung (SOFE). Zum Wohnen älterer Menschen sowie der Lebensqualität im Wiener Gemeindebau wurden 2024 Untersuchungen und Projekte durchgeführt. Der Fokus der Abteilung liegt generell auf den Bereichen Sicherheit, Hitzeschutz und den Zielgruppen Frauen, Kinder und Jugendliche und Senior*innen. Hier wurden zahlreiche Innovationen mit sozialem Bezug entwickelt und in Form von Pilotprojekten getestet. Über die in der Abteilung angesiedelte WrW WieNeu+ Koordinationsstelle wurden weitere innovative Aufwertungsmaßnahmen, wie zum Beispiel die „Klimawandelsinsel“, mit den Kolleg*innen der Wiener Wohnen Gruppe entwickelt und Förderungen erfolgreich beantragt.

Die Leitung der Unternehmung dankt allen Mitarbeiter*innen für die hervorragenden Leistungen im herausfordernden, abgelaufenen Geschäftsjahr 2024.

Die Direktorin



Mag. a Karin Ramser

Wien, am 08. April 2025

Der Vizedirektor



Mag. (FH) Daniel Milovic-Braun

Wien, am 08. April 2025