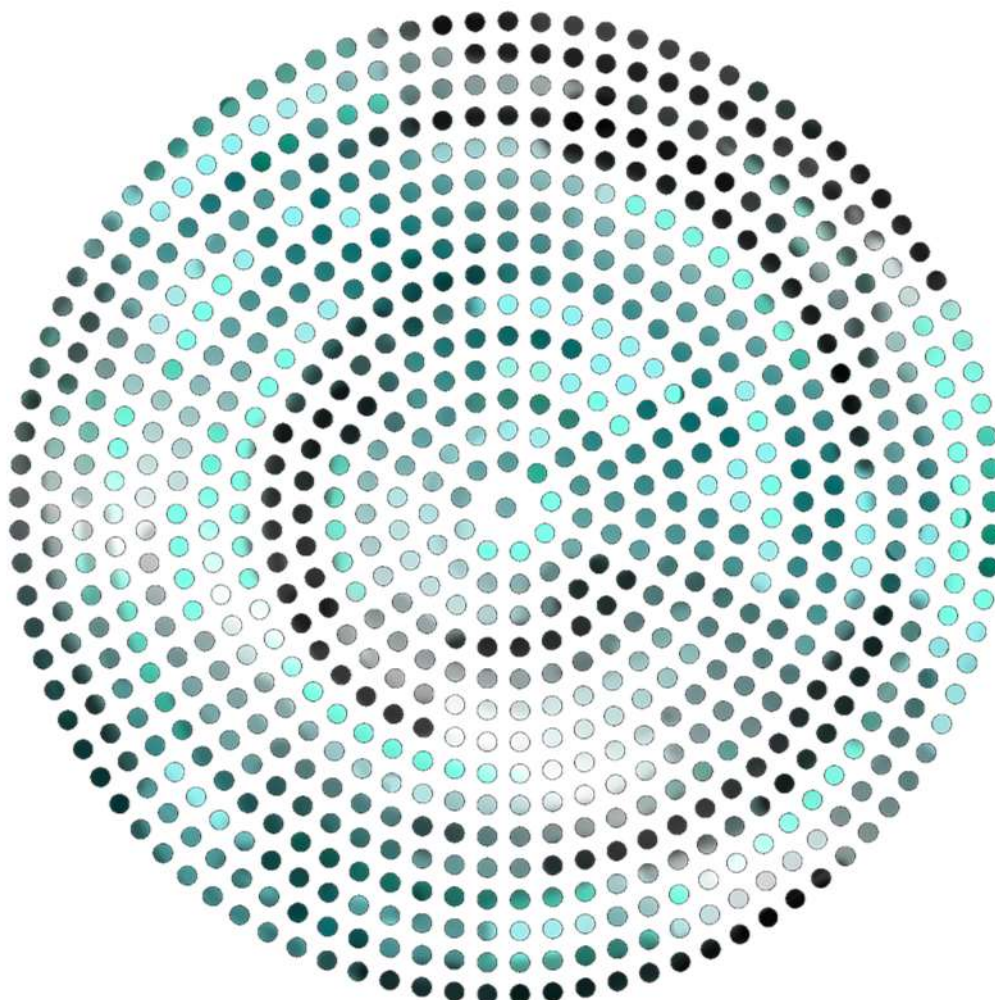




BERICHT

Prüfung des Jahresabschlusses
zum 31. Dezember 2025

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)	5
4. Bestätigungsvermerk	6

Anlagen

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2025

An die Direktorin der Unternehmung
Stadt Wien - Wiener Wohnen
Wien

Wir haben die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2025 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 31.12.2025“ (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 2025 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 berufssüblichen 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 lässt sich nicht erreichen, weil jedem Rechnungslegungs- und internen Kontrollsystem 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 2025 (Vorprüfung) sowie von Februar bis März 2026 (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 31.12.2025“ (Punkt 4 der abgeschlossenen Rahmenvereinbarung). Bezüglich unserer Verantwortlichkeit und Haftung als Abschlussprüfer gegenüber der Unternehmung und gegenüber Dritten kommt § 275 UGB zur Anwendung.

Deloitte.

2. Aufgliederung und Erläuterung von wesentlichen Posten des Jahresabschlusses

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

3. Zusammenfassung des Prüfungsergebnisses

3.1. Feststellungen zur Gesetzmäßigkeit von Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht

Bei unseren Prüfungshandlungen haben wir die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften, der ergänzenden statutarischen 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 2025 einen Jahresfehlbetrag von TEUR -78.289 (Vorjahr TEUR -84.593). Die Umsatzerlöse 2025 decken die laufenden Aufwendungen, die insbesondere aufgrund Inflation angestiegen sind, nicht. Der Betriebserfolg beträgt TEUR -3.960 (Vorjahr TEUR -17.377), in Folge ergibt sich bei einem negativen Finanzerfolg von TEUR -73.928 (Vorjahr TEUR -66.573) ein Ergebnis vor Steuern von TEUR -77.887 (Vorjahr TEUR -83.950). Das buchmäßige Eigenkapital reduzierte sich von MEUR 5.757 zum 31. Dezember 2024 auf MEUR 5.703 zum 31. Dezember 2025. 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 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 beigegeführten Jahresabschluss der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen, Wien, bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2025, der Gewinn- und Verlustrechnung für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr sowie dem Anhang, geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht der Jahresabschluss den statutarischen bzw. gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage zum 31. Dezember 2025 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.

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.

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

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

25. März 2026

Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH

Mag. Marieluise Krimmel

Wirtschaftsprüferin

Qualifiziert elektronisch signiert:		 849005D870A0491...
Datum:	25.03.2026	

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

Jahresabschluss

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner bis 31. Dezember 2025

	EUR	31.12.2025 EUR	EUR	31.12.2024 TEUR
1. Umsatzerlöse			1.294.383.158,30	1.255.886
2. sonstige betriebliche Erträge				
a) Erträge aus dem Abgang vom und der Zuschreibung zum Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen		188.738,45		0
b) übrige		<u>18.359.699,81</u>		13.098
			18.548.438,26	13.098
3. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen				
a) Aufwendungen für bezogene Leistungen			832.127.924,73	841.163
4. Personalaufwand				
a) Löhne		37.636.481,11		39.336
b) Gehälter		61.521.238,05		61.667
c) soziale Aufwendungen				
aa) Aufwendungen für Altersversorgung	23.056.007,62			9.263
bb) Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen	4.385.311,18			1.212
cc) Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	20.856.269,50			20.156
dd) übrige	<u>503.921,81</u>			1.100
		<u>48.801.510,11</u>		31.732
			147.959.229,27	132.735
5. Abschreibungen				
a) auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		<u>164.411.166,87</u>		160.407
			164.411.166,87	160.407
6. sonstige betriebliche Aufwendungen				
a) Steuern, soweit sie nicht unter Z 13 fallen		3.471,90		10
b) übrige		<u>172.389.514,75</u>		152.046
			172.392.986,65	152.056
7. Zwischensumme aus Z 1 bis 6 (Betriebserfolg)			(3.959.710,96)	(17.377)
8. Erträge aus Beteiligungen			3.562.041,63	11.474
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge			1.608.297,58	2.248
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen			<u>79.097.950,97</u>	80.294
11. Zwischensumme aus Z 8 bis 10 (Finanzerfolg)			(73.927.611,76)	(66.573)
12. Ergebnis vor Steuern (Zwischensumme aus Z 7 und Z 11)			(77.887.322,72)	(83.950)
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag			402.074,43	643
14. Ergebnis nach Steuern = Jahresfehlbetrag			(78.289.397,15)	(84.593)
15. Verlustvortrag aus dem Vorjahr			(946.861.929,85)	(862.269)
16. Bilanzverlust			(1.025.151.327,00)	(946.862)

Anhang zum Jahresabschluss 2025

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 2025 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:

	31.12.2025 EUR	31.12.2024 EUR
Bebaute Grundstücke - Grundwerte	5.827.201.557,77	5.826.474.750,45
Gebäude	2.705.721.970,94	2.686.668.085,03
Unbebaute Grundstücke	2.204.664,34	667.813,51
Anlagen in Bau	497.490.815,50	416.412.841,09
Gasdichtstellung	11.152.127,76	17.181.272,75
Büroeinrichtung	371.520,75	396.359,85
Arbeitsmaschinen	6.211,45	8.515,90
Abstellboxen	1.625.448,78	1.511.623,50
Fahrradboxen	378.201,50	376.712,62
	<u>9.046.152.518,79</u>	<u>8.949.697.974,70</u>

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 2025 wurden Leistungen der Wiener Wohnen Kundenservice GmbH für Sanierungsprojekte in Höhe von rund EUR 30,7 Mio. (EUR 24,7 Mio. im Jahr 2024) aktiviert.

Bei den Werten der Gebäude wurden Einmalzuschüsse in Höhe von EUR 371.600.279,16 (EUR 345.844.716,64 im Jahr 2024) 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 923.375,95 (EUR 977.208,98 im Jahr 2024) abgeschrieben.

2025 wurde eine Anlageninventur der beweglichen Wirtschaftsgüter durchgeführt.

1.3 Finanzanlagen

Die Finanzanlagen setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2025 EUR	31.12.2024 EUR
Anteil WISEG KG	147.455.786,29	145.859.378,09
Anteil WEGEG 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
	<u>180.081.002,09</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:

	31.12.2025 EUR	31.12.2024 EUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	72.810.730,82	80.207.130,97
Wertberichtigung Mieter	-36.231.674,48	-23.675.987,86
Forderungsberichtigung aus Vertragskontokorrent	-5.116.110,00	-5.116.110,00
Forderungen Innenumsätze Stadt Wien	-1.471,65	-39.073,47
Forderungen an Mieter Fremdverwalter	3.274.111,08	3.341.334,06
	<u>34.735.585,77</u>	<u>54.717.293,70</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.Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen

Zusammensetzung:

	31.12.2025 EUR	31.12.2024 EUR
Ford. gg. verbundenen Unternehmen	8.761.715,51	361.200,00
	<u>8.761.715,51</u>	<u>361.200,00</u>

2.3 sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände

Zusammensetzung:

	31.12.2025 EUR	31.12.2024 EUR
Forderung Zuschuss Land Wien	105.621.103,44	101.975.000,88
Stadt Wien - Umsatzsteuerverrechnung	17.331.230,20	18.683.373,64
Gestundete Finanzierungsbeiträge Haustyp 22	1.419.445,51	1.536.938,19
Übrige Forderungen	2.334.494,47	1.142.930,02
	<u>126.706.273,62</u>	<u>123.338.242,73</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 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 2025 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. (WGEK 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 WGEK 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 2025 insgesamt EUR 36.231.674,48 (EUR 23.675.987,86 im Jahr 2024). Die Erhöhung der Wertberichtigung betrug somit im Abschlussjahr EUR 12.555.686,62.

b) Unter den sonstigen Forderungen werden im Berichtsjahr „gewährte Zuschüsse vom Land Wien“ in Höhe von EUR 105.621.103,44 (EUR 101.975.000,88 im Jahr 2024) ausgewiesen. Unter dieser Position werden die Tilgungs-komponenten 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 1.419.445,51 (EUR 1.536.938,19 im Jahr 2024) ausgewiesen. Dies betrifft Finanzierungskosten-beiträge, die von den Mietern in Raten gezahlt werden.

Des Weiteren sind Forderungen in der Höhe von EUR 8.400.515,51 (EUR 0,00 im Jahr 2024), im Jahr 2024 hingegen handelte es sich um eine Verbindlichkeit in Höhe von EUR 4.547.856,55, gegenüber dem verbundenen Unternehmen der Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH und EUR 361.200,00 (EUR 361.200 im Jahr 2024) gegenüber der Wiener Gemeindewohnungsentwicklungs GmbH ausgewiesen.

2.2 Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten

Der Kassenbestand in Höhe von EUR 436.034,69 (EUR 670.467,40 im Jahr 2024) setzt sich aus den 4 Kassenautomaten in der Höhe von EUR 434.758,91 (EUR 669.835,40 im Jahr 2024) im Servicecenter und einem Kassenautomaten in der Höhe von EUR 632,00 (EUR 632,00 im Jahr 2024) in der Garage sowie dem Kassenzwischenkonto in der Höhe von EUR 41,45 (EUR 0,00 im Jahr 2024) und Bankomat in Höhe von EUR 602,33 (EUR 0,00 im Jahr 2024) zusammen.

Bei dem Guthaben bei Kreditinstituten in Höhe von EUR 216.332.174,68 (EUR 160.694.388,18 im Jahr 2024) 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 19.220.635,96 (EUR 20.388.178,99 im Jahr 2024) enthalten im Wesentlichen Vorauszahlungen für Finanzierungsbeiträge (Haustyp 22) in Höhe von EUR 18.924.364,11 (EUR 18.568.162,36 im Jahr 2024).

Passiva

4 Eigenkapital

Das Eigenkapital setzt sich aus den Werten der Einlage der Aktiva und Passiva zum 1.1.2000 und des Bilanzverlustes zusammen. Die Erhöhung der Kapitalrücklage im laufenden Geschäftsjahr in der Höhe von EUR 24.630.747,03 (EUR 10.494.263,45 im Jahr 2024) 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 01.01.2025 EUR	Verbrauch EUR	Umbuchung EUR	Zuweisung EUR	Stand 31.12.2025 EUR
Investitions- zuschüsse Land Wien	123.857.295,07	8.063.081,90	0,00	0,00	115.794.213,17
Investitions- zuschüsse o. Darlehen	7.530.620,61	20.399.391,73	0,00	27.531.615,57	14.662.844,45
Summe In- vestitionszu- schüsse	131.387.915,68	28.462.473,63	0,00	27.531.615,57	130.457.057,62

6 Rückstellungen

Entwicklung der Rückstellungen:

	Stand 01.01.2025 EUR	Verwendung EUR	Auflösung EUR	Zuweisung EUR	Stand 31.12.2025 EUR
Rückstellungen für:					
Abfertigungen	14.441.457,40	1.088.360,32	52.192,45	1.183.439,06	14.484.343,69
Pensionen	377.936.231,45	0,00	0,00	6.672.975,47	384.609.206,92
sonstige Rückstellungen	28.797.055,41	6.158.426,99	986.160,88	4.268.137,17	25.920.604,71
Summe					
Rückstellungen	421.174.744,26	7.246.787,31	1.038.353,33	12.124.551,70	425.014.155,32

6.1 Rückstellungen für Abfertigung

Entwicklung der Rückstellungen für Abfertigungen:

	Stand 01.01.2025 EUR	Verwendung EUR	Auflösung EUR	Zuweisung EUR	Stand 31.12.2025 EUR
Rückstellungen für:					
Abfertigung Hausbesorger	10.223.653,86	1.004.172,17	0,00	682.409,39	9.901.891,08
Abfertigung Vertragsbedienstete	4.217.803,54	136.380,60	0,00	501.029,67	4.582.452,61
Summe Rückstellungen	14.441.457,40	1.140.552,77	0,00	1.183.439,06	14.484.343,69

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 710) 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 2,06 % (VJ: 1,90 %), wobei für zukünftige Gehaltssteigerungen ein Wert von 4,00 % 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 2025 ergeben sich für Wiener Wohnen noch Unsicherheiten in der Berechnung des Anteils für Wiener Wohnen.

Die Rückstellung wird zum 31.12.2025 um EUR 6.672.975,47 erhöht. Die Rückstellung für Pensionsverpflichtungen beträgt zum 31.12.2025 EUR 384.609.206,92 (EUR 377.936.231,45 im Jahr 2024).

6.3 Sonstige Rückstellungen

	31.12.2025	31.12.2024
	EUR	EUR
Rückstellung Instandhaltung E-Steigleitungen	0,00	4.471.588,67
Urlaubsrückstellung	6.615.386,82	6.644.336,77
Jubiläumsgeldrückstellung Beamte und Vertragsbedienstete	8.075.780,46	7.772.383,79
Rückstellung offene Prozesse	7.820.895,81	6.060.994,03
Rückstellung für Treuegelder	2.187.041,62	2.426.252,15
Rückstellung Jahresabschlussprüfung	138.500,00	138.500,00
Rückstellung für sonstigen Personalaufwand	820.000,00	1.020.000,00
Rückstellung übrige	263.000,00	263.000,00
	<u>25.920.604,71</u>	<u>28.797.055,41</u>

Die Rückstellungen für Jubiläumsgelder und Treuegelder wurden nach versicherungsmathematischen Grundsätzen mit dem Teilwertverfahren berechnet. Als Pensionszeitpunkt gilt das Pensionsalter für Männer mit 65 Jahren und für Frauen mit 60 – 65 Jahren, wobei ein vorzeitiges Pensionsalter aufgrund langer Versicherungsdauer berücksichtigt wird. Der Rechnungszinssatz beträgt 2,06 % (VJ: 1,90 %), wobei für zukünftige Gehaltssteigerungen ein Wert von 4,00 % angesetzt wurde.

7 Verbindlichkeiten

7.1 Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Zusammensetzung:

	31.12.2025 EUR	31.12.2024 EUR
EIB European Investment Bank	226.590.908,76	244.439.393,64
Unicredit Bank Austria AG	1.190.457.926,37	999.728.900,54
Erste Bank der österreichischen Sparkassen AG	404.000.000,00	330.000.000,00
Raiffeisenlandesbank Niederösterreich - Wien AG	150.000.000,00	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)	11.997.787,53	23.995.575,37
Kommunalkredit Austria AG	104.024.063,91	85.048.127,55
Hypo Niederösterreichische Landesbank AG	220.000.000,00	220.000.000,00
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	50.000.000,00	25.000.000,00
	<u>2.777.070.686,57</u>	<u>2.578.211.997,10</u>

7.2 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Zusammensetzung:

	31.12.2025 EUR	31.12.2024 EUR
Verbindlichkeiten L+ L Inland	73.843.758,10	76.378.666,60
Verbindlichkeiten noch nicht fakturierte L+ L	107.141.206,48	111.364.776,04
	<u>180.984.964,58</u>	<u>187.743.442,64</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 14,7 Mio. (EUR 11,1 Mio. im Jahr 2024) enthalten.

7.3 Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen

Zusammensetzung:

	31.12.2025 EUR	31.12.2024 EUR
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	118.621,69	4.598.821,90
Verbindlichkeiten Cash Pooling	31.636.402,53	22.778.028,08
	<u>31.755.024,22</u>	<u>27.376.849,98</u>

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen beinhaltet eine Verbindlichkeit gegenüber der Stadt Wien – Wiener Wohnen Kundenservice GmbH in der Höhe von EUR 4.547.856,55 im Jahr 2024.

Verbindlichkeiten Cash Pooling in Höhe von EUR 31.636.402,53 (EUR 22.778.028,08 im Jahr 2024) enthalten Verbindlichkeiten gegenüber der verbundenen Unternehmen Wiener Wohnen Hausbetreuung GmbH in der Höhe von EUR 10.780.570,37 (EUR 15.825.274,89 im Jahr 2024) und gegenüber der Wiener Wohnen Kundenservice GmbH in der Höhe von EUR 20.855.832,16 (EUR 6.952.753,19 im Jahr 2024).

7.4 Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten setzen sich folgendermaßen zusammen:

	31.12.2025	31.12.2024
	EUR	EUR
Landesdarlehen	155.496.860,45	136.823.574,30
Darlehen von Versicherungen	70.000.187,16	70.000.307,44
Parkometerabgabedarlehen	8.921.180,89	9.517.888,33
Nachforderung aus BK-Abrechnung Mieter	3.936.038,00	10.709.215,00
Nicht am Bankkonto durchgeführte Darlehenstilgungen	4.368.468,43	2.968.000,00
Zinsabgrenzung Darlehen	3.703.765,79	3.866.134,67
Hafrücklässe	3.056.735,21	2.595.708,21
Verbindlichkeiten gegen debitorische Geschäftspartner	1.961.564,58	11.990.202,42
Verbindlichkeiten ARWAG	1.467.853,68	1.467.853,68
Verbindlichkeiten GESIBA	1.982.681,40	1.407.386,58
Verbindlichkeiten Gebietskrankenkasse	927.530,54	866.268,54
Verbindlichkeiten ÖVW HT 22	115.546,58	72.966,32
Verbindlichkeiten ARWAG HT 22	999.978,18	915.483,60
Verbindlichkeiten ÖRAG HAT 22	0,00	69.930,33
Verbindlichkeiten AH	1.069.868,32	1.019.528,11
Verbindlichkeiten E	4.491.065,80	6.553.630,09
Verbindlichkeiten übrige Steuern	722.512,75	711.032,03
Sicherstellungen	452.243,90	452.243,90
Kautionen	157.491,93	173.664,77
Sonstige	32.374,88	57.078,07
	<u>263.863.948,47</u>	<u>262.238.096,39</u>

Verbindlichkeiten E beinhalten im Jahr 2025 Umweltförderungen in Höhe von EUR 4.455.346,00. (EUR 6.455.346,00 im Jahr 2024).

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

	2025	2026 - 2030
Miete Büroräume	8.027.000,00	40.135.000,00
Miete Haustyp 22	11.516.000,00	57.580.000,00
Miete Waschkücheneinrichtungen	9.289.000,00	46.445.000,00

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 31.12.2025 betragen die noch nicht verwohnten und valorisierten Baukostenbeiträge EUR 119.819.343,75 (EUR 123.100.208,19 im Jahr 2024).

9 Haftungsverhältnisse

Zum 31.12.2025 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 698.216 (TEUR 673.902 im Jahr 2024) und den Betriebskosten in Höhe von TEUR 418.532 (TEUR 403.607 im Jahr 2024) zusammen.

Zusammensetzung:

	31.12.2025	31.12.2024
	EUR	EUR
Hauptmietzinse, davon	698.216.160,63	673.902.667,39
<i>Gutschrift Wiener Gemeindebau-Bonus</i>	<i>0,00</i>	<i>10.824,48</i>
Betriebskosten	418.531.576,00	403.607.904,46
Betriebskostenabrechnung	-4.335.784,09	-17.662.924,36
Instandhaltungsbeiträge	32.554.686,20	38.584.280,34
Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge	34.349.010,08	36.976.400,60
Abrechnungen Fremdverwalter	46.298.768,22	47.344.797,01
diverse Kostenersätze	60.539.553,32	65.396.435,08
Auflösung Finanzierungsbeiträge	3.637.066,19	4.021.254,67
Verschiedene Einnahmen	4.592.121,75	3.714.992,86
	<u>1.294.383.158,30</u>	<u>1.255.885.808,05</u>

3 Sonstige betriebliche Erträge

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

Erträge aus dem Abgang vom Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen

Zusammensetzung:

	31.12.2025	31.12.2024
	EUR	EUR
Erlös aus dem Abgang von Anlagen	188.738,45	250,00
	<u>188.738,45</u>	<u>250,00</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:

	31.12.2025	31.12.2024
	EUR	EUR
Kapitaltransferzahlungen	9.917.740,68	4.717.367,83
Auflösung von Wertberichtigungen	0,00	1.024.359,48
Versicherungsentschädigungen	3.477.924,20	3.304.525,07
Erlöse aus Vorperioden	1.395.714,84	151.708,71
Sonstige Zuschüsse	3.568.320,09	3.899.690,99
	<u>18.359.699,81</u>	<u>13.097.652,08</u>

Die Kapitaltransferzahlungen betreffen Zinszuschüsse für Darlehen in Höhe von EUR 633.586,15 (EUR 724.024,01 im Jahr 2024) und die Auflösung des auf der Passivseite gebildeten Annuitätenzuschusses in Höhe von EUR 9.284.154,53 (EUR 3.993.343,82 im Jahr 2024).

4 Aufwendungen bezogene Leistungen

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

Zusammensetzung:

	31.12.2025	31.12.2024
	EUR	EUR
Betriebskosten Wohnhausanlagen, davon	331.437.709,49	312.647.055,09
<i>Müllabfuhr</i>	77.390.607,57	66.069.075,82
<i>Hausbetreuung</i>	73.228.697,04	72.189.004,12
<i>Kanal</i>	45.049.443,43	39.813.436,34
<i>Wasser</i>	41.277.111,84	36.488.291,38
<i>Aufzüge</i>	28.362.463,61	27.212.539,16
<i>Grundsteuer</i>	11.425.020,88	11.414.907,33
<i>Strom</i>	8.564.144,08	14.320.677,26
<i>Rauchfangkehrer</i>	6.744.420,14	6.483.466,05
<i>Gartenpflege</i>	9.728.747,77	9.910.605,81
<i>Gehölzschnitt</i>	1.645.189,74	2.047.967,98
<i>Entrümpelung allgemein</i>	6.154.075,26	5.483.779,09
<i>Versicherung Wohnhausanlagen</i>	5.164.478,96	5.163.775,42
<i>sonstige Betriebskosten</i>	16.703.309,17	16.049.529,33
Laufende Gebäudeinstandhaltung und sonstige Instandhaltung	169.426.067,72	165.266.443,97
Leerwohnungsinstandhaltung	196.004.362,76	225.031.462,91
Aufzüge	25.541.868,16	27.821.403,19
Fremdverwalter	24.733.923,76	23.524.450,78
Wärmelieferung für Wasseraufbereitung	37.874.888,91	40.976.718,12
Gasanlage Prüfung	594.240,11	84.633,76
Mietaufwand Haustyp 22	11.515.775,98	11.052.194,16
Miete Wohnhausanlagen	9.567.695,10	9.514.573,65
Instandhaltung Gärten	8.201.600,39	5.521.062,23
Heizaufwand und Rückersätze	4.672.707,18	6.319.939,32
Entrümpelung	5.280.524,28	5.634.012,49
Fremdverwalter Honorare	2.415.626,37	2.499.817,59
WWKS Arbeitskräfteüberlassung	3.907.537,90	4.645.925,61
sonstige bezogene Leistungen	953.396,62	623.798,13
	<u>832.127.924,73</u>	<u>841.163.491,00</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 2025 EUR 147.959.229,27 (EUR 132.734.763,52 im Jahr 2024). In den Aufwendungen für die Abfertigungen in der Höhe von EUR 4.385.311,18 (EUR 1.211.909,19 im Jahr 2024) sind EUR 512.406,95 (EUR 430.593,14 im Jahr 2024) 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:

	31.12.2025	31.12.2024
	EUR	EUR
Hausbesorger, davon	37.636.481,11	39.336.495,01
<i>Entgelt Wohnungs-m2</i>	13.250.326,77	13.975.340,62
<i>Entgelt Gehsteig-m2</i>	4.600.496,47	4.882.382,84
<i>Sonderzahlungen</i>	4.087.403,82	4.297.619,70
<i>Urlaubsvertretungen</i>	3.301.551,33	3.352.553,20
<i>Löhne Aufzug</i>	2.732.989,55	2.876.711,75
<i>Krankenvertretungen</i>	2.992.451,29	3.195.856,27
<i>Entgeltfortzahlungsbeitrag</i>	1.846.436,49	2.060.757,88
<i>Gartenbetreuung</i>	961.982,08	1.053.390,60
<i>Sonstiges</i>	1.167.700,13	635.797,46
<i>Müllplatzreinigung</i>	479.352,19	504.462,45
<i>Waschmaschinenbetreuung</i>	419.456,89	441.451,76
<i>Altstoffbehälterbetreuung</i>	436.013,08	466.548,57
<i>Entgelt Tiefgarage-m2</i>	248.210,44	259.657,25
<i>Ao Entgelt</i>	90.246,72	116.295,29
<i>Zentralwaschküche</i>	98.804,16	221.215,12
<i>Spielplatzreinigung</i>	144.850,13	158.004,88
<i>Ausmalen Dienstwohnung</i>	66.914,16	84.886,68
<i>Ekelerregende Verschmutzung</i>	142.231,45	160.655,84
<i>Entgelt für das Ablesen des Wasserzählers</i>	0,00	1,19
<i>Waschküche, WC-Reinigung</i>	128.442,90	131.091,75
<i>Diverses</i>	440.621,06	461.813,91

Zusammensetzung Gehälter:

	31.12.2025	31.12.2024
	EUR	EUR
Geldbezüge Beamte der Verwaltung, davon	20.651.690,55	25.556.919,14
<i>Geldbezüge</i>	13.329.627,37	15.736.724,37
<i>Sonderzahlungen</i>	2.220.493,22	2.538.358,28
<i>Mehrleistungsvergütungen</i>	1.858.495,64	2.682.765,14
<i>Nebengebühren</i>	2.079.530,92	2.847.787,96
<i>Belohnungen und Geldaushilfen</i>	240.000,00	264.970,00
<i>Dienstjubiläen</i>	699.447,08	1.163.947,02
<i>Urlaubsentschädigungen</i>	224.096,32	322.366,37
Geldbezüge der Vertragsangestellten, davon	39.315.527,43	33.822.763,75
<i>Geldbezüge</i>	14.572.730,50	13.593.943,38
<i>Sonderzahlungen</i>	2.471.693,34	2.308.922,09
<i>Mehrleistungsvergütungen</i>	3.643.287,08	3.194.017,77
<i>Nebengebühren</i>	2.648.311,92	2.459.189,78
<i>Belohnungen und Geldaushilfen</i>	329.350,00	311.820,00
<i>Urlaubsentschädigungen</i>	247.261,74	235.963,03
<i>Geldbezüge VB Verwaltung WGB</i>	12.830.076,41	9.806.828,56
<i>Sonderzahlung VB Verwaltung WGB</i>	2.169.417,86	1.642.390,58
<i>Urlaubsabgeltung VB WGB</i>	188.898,58	143.988,56
<i>Remunerationen Lehrlinge, Angestellte</i>	214.500,00	125.700,00
Geldbezüge der Vertragsarbeiter, davon	703.025,99	780.612,54
<i>Geldbezüge</i>	462.035,83	525.015,51
<i>Sonderzahlungen</i>	90.722,86	90.583,77
<i>Nebengebühren</i>	89.257,78	106.159,24
<i>Belohnungen und Geldaushilfen</i>	27.000,00	22.500,00
<i>Mehrdienstleistungen</i>	28.265,00	31.684,86
<i>Urlaubsentschädigungen</i>	5.744,52	4.669,16
Geldbezüge Beamte in handwerklicher Verwendung, davon	24.433,37	76.860,98
<i>Geldbezüge</i>	3.431,95	42.786,99
<i>Sonderzahlungen</i>	0,00	9.540,15
<i>Nebengebühren</i>	0,00	5.057,26
<i>Mehrdienstleistungen</i>	21.001,42	17.663,05
<i>Belohnungen und Geldaushilfen</i>	0,00	1.000,00
<i>Urlaubsentschädigungen</i>	0,00	813,53

Sonstiges, davon	385.705,62	388.154,27
<i>Aufwandsentschädigungen</i>	102.407,72	88.906,79
<i>Reisegebühren</i>	241.800,34	261.572,59
<i>Vortragshonorare</i>	41.497,56	37.674,89
Dotierung Rückstellungen, davon	440.855,09	1.041.331,87
<i>Jubiläumsgeldrückstellung Beamte</i>	-183.955,89	32.583,19
<i>Jubiläumsgeldrückstellung VB</i>	-239.210,53	735.505,68
<i>Urlaubsrückstellung VB</i>	376.668,96	230.308,26
<i>Treuerückstellung Beamte</i>	487.352,55	42.934,74
	<u>99.157.719,16</u>	<u>101.003.137,56</u>

soziale Aufwendungen

Zusammensetzung:

	31.12.2025	31.12.2024
	EUR	EUR
Aufwendungen für Altersvorsorge	23.056.007,62	9.263.232,73
Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben		
sowie vom Entgelt abhängige Abgaben	20.856.269,50	20.156.257,19
Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen	4.385.311,18	1.211.909,19
Sonstige soziale Aufwendungen	503.921,81	1.100.226,85
	<u>48.801.510,11</u>	<u>31.731.625,96</u>

Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen

Zusammensetzung:

	31.12.2025	31.12.2024
	EUR	EUR
Abfertigungen für Hausbesorger	3.009.055,36	2.764.537,29
Auflösung/Dotierung sonst. Personalrückstellung	-200.000,00	-3.143.372,72
Rückstellung Hausbesorger	606.403,66	635.786,41
Mitarbeitervorsorgekasse	512.406,95	430.593,14
Rückstellung Vertragsbedienstete	364.649,07	312.854,96
Abfertigungen FI	86.408,78	204.696,00
HB-AbfRückst.VA+DISP	6.387,36	6.814,11
	<u>4.385.311,18</u>	<u>1.211.909,19</u>

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

Zusammensetzung:

	31.12.2025	31.12.2024
	EUR	EUR
Arbeiter		
Gesetzlicher Sozialaufwand, davon	6.609.609,35	6.684.448,31
<i>Hausbesorger</i>	6.339.249,63	6.422.881,95
<i>Vertragsarbeiter</i>	270.359,72	261.566,36
Beitrag Familienlastenausgleichsfonds, davon	1.045.340,75	1.173.176,72
<i>Hausbesorger</i>	892.717,57	1.035.803,60
<i>Vertragsarbeiter</i>	152.623,18	137.373,12
Angestellte		
Gesetzlicher Sozialaufwand, davon	9.395.547,33	8.511.568,41
<i>Vertragsangestellte</i>	8.101.347,67	6.858.435,19
<i>Beamte der Verwaltung</i>	1.294.199,66	1.650.313,65
<i>Beamte in handwerklicher Verwendung</i>	0,00	2.819,57

Beitrag Familienlastenausgleichsfonds, davon	926.679,08	882.635,18
<i>Vertragsangestellte</i>	836.437,91	771.924,86
<i>Beamte der Verwaltung</i>	90.241,17	109.037,28
<i>Beamte in handwerklicher Verwendung</i>	0,00	1.673,04
Kommunalsteuer	2.808.678,53	2.838.335,36
Dienstgeberabgabe	70.414,46	66.093,12
	<u>20.856.269,50</u>	<u>20.156.257,10</u>

6 Abschreibungen auf Sachanlagen

Zusammensetzung:

	31.12.2025	31.12.2024
	EUR	EUR
Abschreibung Sachanlagen	163.487.465,57	159.428.957,61
Abschreibung Immaterielle Vermögensgegenstände	325,35	704,54
geringwertige Vermögensgegenstände	923.375,95	977.208,98
	<u>164.411.166,87</u>	<u>160.406.871,13</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:

	31.12.2025	31.12.2024
	EUR	EUR
Sonstige Steuern	3.471,90	9.812,44
	<u>3.471,90</u>	<u>9.812,44</u>

Zusammensetzung übrige:

	31.12.2025	31.12.2024
	EUR	EUR
Leistungen der Wiener Wohnen Kundenservice GmbH	51.755.707,45	50.490.132,48
Abschreibung von Forderungen	7.650.613,47	7.134.994,84
diverse betriebliche Aufwendungen, davon	16.692.431,02	11.968.041,29
<i>Kostenbeiträge für bezogene Leistungen</i>	<i>11.788.499,52</i>	<i>11.399.452,54</i>
<i>Sonstige Ersätze und einmalige Entschädigungen</i>	<i>93.571,49</i>	<i>469.105,43</i>
<i>Drittschuldnerkosten</i>	<i>19.475,00</i>	<i>18.952,37</i>
<i>Aufwände aus Vorperioden</i>	<i>4.565.740,38</i>	<i>26.958,85</i>
<i>Pönalen</i>	<i>103.737,88</i>	<i>49.813,04</i>
<i>Mahngebühren</i>	<i>121.406,75</i>	<i>3.759,06</i>
Wertberichtigungen zu Forderungen	12.555.686,62	1.755.150,82
Mietaufwand	8.026.998,25	8.027.025,32
Post und Telekommunikation	4.970.493,07	3.730.344,29
Büro- und Verwaltungsaufwand	751.956,99	1.341.466,82
Organisation und Umfeld	21.817.070,18	20.081.923,21
Spesen des Geldverkehrs	710.039,30	769.345,40
Schadensfälle	953,14	5.098,43
Instandhaltung	1.051.605,13	834.702,85
Aus- und Weiterbildung	753.136,78	807.836,26
Transportaufwand	45.725,71	69.728,68
Versicherungen	9.258,61	9.014,17
EDV-Kosten	23.865.012,24	23.206.702,23
Aufwand für beigestelltes Personal	8.504.238,96	6.084.781,20
Betriebskosten Wiener Wohnen	5.447.128,44	5.892.114,46
Verluste aus dem Abgang von Anlagevermögen	433.123,76	4.749.199,73
Rechts- und Beratungsaufwand	7.348.335,63	5.088.461,14
	<u>172.389.514,75</u>	<u>152.046.063,62</u>

8 Erträge aus Beteiligungen

Zusammensetzung:	31.12.2025	31.12.2024
	EUR	EUR
Gewinnausschüttung Wiener Wohnen Hausbetreuung GmbH	3.500.000,00	10.800.000,00
Ergebnis WISEG KG	0,00	624.177,49
Gewinnanteil WISEG GmbH	62.041,63	49.551,59
	<u>3.562.041,63</u>	<u>11.473.729,08</u>

9 Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Zusammensetzung:	31.12.2025	31.12.2024
	EUR	EUR
sonstige Zinsen	1.608.297,58	2.247.512,12
	<u>1.608.297,58</u>	<u>2.247.512,12</u>

10 Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Zusammensetzung:	31.12.2025	31.12.2024
	EUR	EUR
Finanzierungsdarlehen	75.454.420,09	75.783.991,81
Versicherungsdarlehen	2.252.600,00	2.252.600,00
Landesdarlehen Sanierung	642.364,18	691.323,43
Wohnbauförderungsdarlehen	604.080,08	615.589,79
Hypothekardarlehen	9,72	188,53
sonstige Zinsen	301.559,68	1.323.245,96
Sanierungsdarlehen	5.286,10	5.637,89
Zinsabgrenzung	-162.368,88	-378.631,06
	<u>79.097.950,97</u>	<u>80.293.946,35</u>

Eine Abgrenzung des Zinsaufwandes per 31.12.2025 wurde durchgeführt.

11 Finanzergebnis

Das Finanzergebnis beträgt im Geschäftsjahr 2025 EUR 73.927.611,76 (EUR 66.572.705,15 im Jahr 2024) und hat sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 7.354.906,61 bzw. 11 % verändert.

12 Ergebnis vor Steuern

Das Ergebnis vor Steuern beträgt im Geschäftsjahr 2025 EUR -77.887.322,72 (EUR -83.949.996,73 im Jahr 2024) und hat sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 6.062.674 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 402.074,43 (EUR 643.176,52 im Jahr 2024).

14 Ergebnis nach Steuern = Jahresfehlbetrag

Das Ergebnis nach Steuern beträgt im Geschäftsjahr 2025 EUR -78.289.397,15 (EUR -84.593.173,25 im Jahr 2024) und hat sich somit gegenüber dem Vorjahr um EUR 6.303.776,10 verändert.

15 Verlustvortrag aus dem Vorjahr

Der Verlustvortrag aus dem Vorjahr beträgt im Geschäftsjahr 2025 EUR -946.861.929,85 (EUR -862.268.756,60 im Jahr 2024) und hat sich somit gegenüber dem Vorjahr um 84.593.173,25 verändert.

16 Bilanzverlust

Der Bilanzverlust beträgt im Geschäftsjahr 2025 EUR -1.025.151.327,00 (EUR -946.861.929,85 im Jahr 2024) und hat sich somit gegenüber dem Vorjahr um EUR 78.289.397,15 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

Mag. Johannes PRITZ

A VIII – SF – A002 bzw. MG_III 2/2

Ing. Philipp WACHTER

A VIII – SF – A000 bzw. MG_III 2/2

2 Aktive Bedienstete

Im Berichtsjahr waren durchschnittlich 218 Beamt*innen, 624 Vertragsbedienstete, 16 Lehrlinge und im Durchschnitt 710 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. AUFGLIEDERUNGEN UND ERLÄUTERUNGEN ZU DEN POSTEN DES JAHRESABSCHLUSSES

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

	Bilanzwert am 31.12.2025 (Bilanzwert Vorjahr)	Restlaufzeit bis zu ei- nem Jahr (Werte Vorjahr)	Restlaufzeit über einem Jahr (Werte Vorjahr)
Forderungen aus Lieferun- gen und Leistungen	34.735.585,77 (54.717.293,70)	34.735.585,77 (54.717.293,70)	0,00 (0,00)
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	8.761.715,51 (361.200,00)	8.761.715,51 (361.200,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	126.706.273,62 (123.338.242,73)	25.187.645,58 (26.301.492,12)	101.518.628,04 (97.036.750,61)
Summe	170.203.574,90 (178.416.736,43)	68.684.946,86 (81.379.985,82)	101.518.628,04 (97.036.750,61)

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

	Bilanzwert am 31.12.2025 (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	2.777.070.686,57 (2.578.211.997,10)	408.008.355,55 (363.919.896,98)	410.163.570,92 (652.642.796,60)	1.958.898.760,10 (1.561.649.303,52)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	180.984.964,58 (187.743.442,64)	180.984.964,58 (187.743.442,64)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber verbun- denen Unterneh- men	31.755.024,22 (27.376.849,98)	31.755.024,22 (27.376.849,98)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbind- lichkeiten	263.863.948,47 (262.238.096,39)	44.533.641,49 (58.633.847,33)	45.519.088,78 (44.292.253,20)	173.811.218,20 (159.311.995,86)
Summe	3.253.674.623,84 (3.055.570.386,11)	665.281.985,84 (637.674.036,93)	455.682.659,70 (696.935.049,80)	2.132.709.978,30 (1.720.961.299,38)

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

	Bilanzwert am 31.12.2025	Hypothekarische Besicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.777.070.686,57	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	263.863.948,47	156.787.334,39
Summe	3.040.934.635,04	156.787.334,39

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 25. März 2026

Der Vizedirektor



Mag. (FH) Daniel Milovic-Braun

Wien, am 25. März 2026

ANLAGENSPIEGEL
zum 31.12.2025

Stadt Wien - Wiener Wohnen

	Anschaffungs-/Herstellungskosten					kumulierte Abschreibungen					Buchwerte	
	Zugänge/				Stand 31.12.2025					Stand 31.12.2025		
	Stand 1.1.2025	Nachaktivierung	Abgänge	Umbuchungen		Stand 1.1.2025	Abschreibungen	Zuschreibungen	Abgänge		Stand 1.1.2025	Stand 31.12.2025
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
A. Anlagevermögen												
I. Immaterielle Vermögensgegenstände												
1. Software	9.225.563,11	0,00	0,00	0,00	9.225.563,11	9.225.237,76	325,35	0,00	0,00	9.225.563,11	325,35	0,00
II. Sachanlagen												
1. Grundstücke und Bauten	11.781.632.968,83	61.056.988,44	-432.654,96	118.157.944,32	11.960.415.246,63	3.248.752.710,97	163.434.118,82	0,00	-55.554,25	3.412.131.275,54	8.532.880.257,86	8.548.283.971,09
davon Grundwert	5.826.474.750,45	1.089.144,00	-362.336,68	0,00	5.827.201.557,77	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.826.474.750,45	5.827.201.557,77
2. Maschinen	11.014.125,41	905,72	-830.491,33	0,00	10.184.539,80	11.005.609,51	3.210,17	0,00	-830.491,33	10.178.328,35	8.515,90	6.211,45
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.869.958,41	25.766,28	-21.799,37	0,00	2.873.925,32	2.473.598,56	50.136,58	0,00	-21.330,57	2.502.404,57	396.359,85	371.520,75
4. Anlagen in Bau	416.412.841,09	203.776.850,69	-4.540.931,96	-118.157.944,32	497.490.815,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	416.412.841,09	497.490.815,50
	12.211.929.893,74	264.860.511,13	-5.825.877,62	0,00	12.470.964.527,25	3.262.231.919,04	163.487.465,57	0,00	-907.376,15	3.424.812.008,46	8.949.697.974,70	9.046.152.518,79
III. Finanzanlagen												
1. Beteiligungen	178.484.593,89	1.596.408,20	0,00	0,00	180.081.002,09	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	178.484.593,89	180.081.002,09
	178.484.593,89	1.596.408,20	0,00	0,00	180.081.002,09	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	178.484.593,89	180.081.002,09
SUMME ANLAGENSPIEGEL	12.399.640.050,74	266.456.919,33	-5.825.877,62	0,00	12.660.271.092,45	3.271.457.156,80	163.487.790,92	0,00	-907.376,15	3.434.037.571,57	9.128.182.893,94	9.226.233.520,88

Beteiligungsspiegel

Kapitalgesellschaften	Stichtag	Kapitalanteil	Eigenkapital zum Stichtag	Jahresüberschuss/ - fehlbetrag
Wiener Wohnen Hausbetreuung GmbH	31.12.2025	100%	31.938.602,04 EUR	3.847.302,98 EUR
Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH	31.12.2025	100%	2.221.222,79 EUR	79.014,90 EUR
WGEG Wiener Gemeindewohnungs Entwicklungsgesellschaft m.b.H.	31.12.2025	49%	62.879.536,12 EUR	-12.375,43 EUR
Wiener Substanzerhaltungsg.m.b.H.	31.12.2025	5%	1.016.802,65 EUR	981.802,65 EUR
Personengesellschaft	Stichtag	Kommanditisten- einlage	Eigenkapital zum Stichtag	Jahresüberschuss/ - fehlbetrag
WISEG Wiener Substanzerhaltungsg.m.b.H. & Co KG	31.12.2025	EUR 1.000.000,00	148.797.057,18 EUR	1.060.554,17 EUR

Lagebericht

Lagebericht zum Jahresabschluss 2025

1 Bericht über den Geschäftsverlauf und die wirtschaftliche Lage

1.1 Darstellung und Analyse des Geschäftsverlaufes und des Geschäftsergebnisses

Das Jahr 2025 wurde mit einem negativen **Ergebnis nach Steuern** in Höhe von rund EUR -78,3 Mio. abgeschlossen, was eine Reduktion in Höhe von rund EUR 6,3 Mio. im Vergleich zu 2024 bedeutet.

2025 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 geringfügigen Mehreinnahmen bei den Hauptmietzinsen 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 Anstieg der Investitionen beeinflusst. Infolgedessen haben sich auch die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten erhöht.

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

Bestand an Mieteinheiten die durch Wiener Wohnen verwaltet werden	31.12.2025	31.12.2024
Mietwohnungen	210.249	210.099
Garagenstell- und Abstellplätze	46.746	46.797
Lokale	4.844	4.863
Magazine	5.278	5.295
Dienstwohnungen	650	708
Bestand an Mieteinheiten die durch WISEG verwaltet werden	31.12.2025	31.12.2024
Mietwohnungen	1.709	1.703
Dienstwohnungen	11	11
Bestand an Mieteinheiten die durch Fremdverwalter verwaltet werden	31.12.2025	31.12.2024
Mietwohnungen	9.069	8.682
Dienstwohnungen	8	10

Die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen konnte im Jahr 2025 **Umsatzerlöse** in Höhe von EUR 1.294,4 Mio. erzielen (Vergleich 2024: EUR 1.255,9 Mio.) und beendete das Wirtschaftsjahr mit einem Ergebnis vor Steuern in Höhe von EUR -77,9 Mio. (Vergleich 2024: EUR -83,9 Mio.).

Durch das negativ abgeschlossene Geschäftsjahr 2025 wurde der Bilanzverlust um rund EUR 78,3 Mio. auf rund EUR -1.025,2 Mio. erhöht (Vergleich 2024: EUR -946,9 Mio.).

Dem gegenüber stehen ungebundene Kapitalrücklagen in der Höhe von EUR 6.728,6 Mio. Das ergibt ein positives Eigenkapital von EUR 5.703,5 Mio. und eine Eigenkapitalquote von 60,57%.

Die **Bilanzsumme** des Berichtsjahres betrug EUR 9.632,4 Mio. (Vergleich 2024: EUR 9.488,4 Mio.).

Im Jahr 2025 wurden Finanzierungen bei externen Kreditgebern in der Höhe von EUR 563 Mio. aufgenommen. Es wurden Darlehen vom Land Wien (Landesdarlehen und Wohnbauförderungs-darlehen) in Höhe von EUR 35,2 Mio. an Wiener Wohnen ausbezahlt (Vergleich 2024: EUR 4,0 Mio.).

Im Geschäftsjahr 2025 wurden Finanzierungen in der Höhe von EUR 364,1 Mio. rückgeführt, insgesamt beliefen sich die Tilgungen von Fremdkapital auf EUR 381,3 Mio.

1.2 Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

1.2.1 Finanzielle Leistungsindikatoren

Nettogeldfluss gemäß Fachgutachten KFS/BW2 der Kammer der Wirtschaftstreuhänder

Geldflussrechnung	2025	2024
1. Ergebnis vor Steuern	-77.887.322,72	-83.949.996,73
2. +/- Abschreibungen/ Zuschreibungen auf Vermögensgegenstände des Investitionsbereichs	164.411.166,87	160.406.871,13
a. + Abschreibungen (ohne Finanzanlagen)	164.411.166,87	160.406.871,13
3. -/+ Gewinn/ Verlust aus dem Abgang von Vermögensgegenständen des Investitionsbereichs	-188.738,45	-250,00
a. + Erträge aus dem Abgang von Finanzanlagen und sonstigen Finanzinvestitionen	-188.738,45	-250,00
4. +/- Beteiligungserträge, Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens sowie sonstige Zinsen und ähnliche Erträge/ Zinsen und ähnliche Aufwendungen	73.989.653,39	66.622.256,74
a. - Erträge aus Beteiligungen	-3.500.000,00	-11.424.177,49
b. - sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	-1.608.297,58	-2.247.512,12
c. + Zinsen und ähnliche Aufwendungen	79.097.950,97	80.293.946,35
5. Cashflow aus dem Ergebnis	160.324.759,09	143.078.881,14
6. -/+ Vorräte	0,00	0,00
7. -/+ Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	19.981.707,93	-8.352.954,58
8. -/+ Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	-8.400.515,51	1.296.176,03
9. -/+ sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	-3.368.030,89	-14.908.238,32
10. -/+ aktive Rechnungsabgrenzungsposten	1.167.543,03	-1.491.883,25
11. +/- Rückstellungen für Abfertigungen und Pensionen	6.715.861,76	-6.183.339,38
12. +/- sonstige Rückstellungen	-2.876.450,70	-7.390.175,92
13. +/- Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-24.861.159,36	16.222.520,37
14. +/- Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	4.378.174,24	27.307.092,03
15. +/- sonstige Verbindlichkeiten	19.728.533,38	-61.314.569,90
16. +/- passive Rechnungsabgrenzungsposten	-3.280.864,44	-4.389.954,82
17. +/- Investitionszuschüsse	-930.858,06	-3.575.770,09
18. Cashflow aus der operativen Tätigkeit vor Steuern	168.578.700,47	80.297.783,31
19. - Zahlungen für Ertragssteuern	-402.074,43	-643.176,52
a. - Steuern vom Einkommen und Ertrag	-402.074,43	-643.176,52
20. Cashflow aus der operativen Tätigkeit	168.176.626,04	79.654.606,79
21. + Einzahlungen aus Anlagenabgang (ohne Finanzanlagen)	4.183.863,97	3.772.240,75
a. + Erträge aus Anlagenabgang	188.738,45	250,00
b. + Abgänge lt. Anlagenspiegel zu Buchwerten	3.995.125,52	3.771.990,75
22. - Auszahlungen für Anlagenzugang (ohne Finanzinvestitionen)	-244.828.252,10	-229.262.709,15
a. - Zugänge lt. Anlagenspiegel	-244.828.252,10	-229.262.709,15
23. - Auszahlungen für Finanzanlagenzugang und sonstige Finanzinvestitionen	-1.596.408,20	0,00
a. - Zugänge lt. Anlagenspiegel	-1.596.408,20	0,00
24. + Einzahlungen aus Beteiligungs-, Zinsen- und Wertpapierverträgen	5.108.297,58	13.671.689,61
a. + Erträge aus Beteiligungen	3.500.000,00	11.424.177,49
b. + sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.608.297,58	2.247.512,12
25. Nettogeldfluss aus der Investitionstätigkeit	-237.132.498,75	-211.818.778,79
26. +/- Einzahlungen/ Rückzahlungen von Eigenkapital	4.598.488,00	0,00
a. + Einzahlungen von Nennkapital	4.598.488,00	0,00
b. - Rückzahlungen von Nennkapital	0,00	0,00
27. + Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von Finanzkrediten	563.000.000,00	380.000.000,00
a. + Aufnahme von Bankkrediten	563.000.000,00	380.000.000,00
28. - Auszahlungen für die Tilgung von Anleihen und der Rückzahlung von Finanzkrediten	-364.141.310,53	-148.229.980,85
a. - Rückzahlung von Bankkrediten	-364.141.310,53	-148.229.980,85
b. - Rückzahlung sonstiger Finanzkredite		
29. - Auszahlungen für Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-79.097.950,97	-80.293.946,35
30. Nettogeldfluss aus der Finanzierungstätigkeit	124.359.226,50	151.476.072,80
31. zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	55.403.353,79	19.311.900,80
32. Finanzmittelbestand am Beginn der Periode	161.364.855,58	142.052.954,78
33. Finanzmittelbestand am Ende der Periode	216.768.209,37	161.364.855,58

1.2.1.1 Finanzwirtschaftliche Analyse

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

AKTIVA	31.12.2025	31.12.2024
langfristig gebundene Mittel	in Tsd. EUR	in Tsd. EUR
<i>Anlagevermögen</i>		
Immaterielles Vermögen	0	0
Sachanlagen	9.046.153	8.949.698
Finanzanlagen	180.081	178.485
	9.226.234	9.128.183
 <i>langfristiges Umlaufvermögen</i>		
sonstige Forderungen	101.519	97.037
	9.327.752	9.225.220
 kurzfristig gebundene Mittel		
<i>kurzfristiges Umlaufvermögen</i>		
Lieferforderungen	34.736	54.717
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	8.762	361
sonstige Forderungen	25.188	26.301
flüssige Mittel	216.768	161.365
	285.453	242.745
 Rechnungsabgrenzungsposten	19.221	20.388
	304.674	263.133
 Summe Aktiva	9.632.426	9.488.353

PASSIVA	31.12.2025	31.12.2024
eigene Mittel	in Tsd. EUR	in Tsd. EUR
Eigenkapital		
Versteuerte Rücklagen	6.728.612	6.703.981
Bilanzverlust	1.025.151	946.862
	5.703.461	5.757.119
Investitionszuschüsse	130.457	131.388
	5.833.918	5.888.507
fremde Mittel		
langfrist iges Fremdkapital		
langfristige Rückstellungen	407.169	392.378
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.369.062	2.214.292
sonstige Verbindlichkeiten	219.330	203.604
	2.995.562	2.810.274
kurzfrist iges Fremdkapital		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	408.008	363.920
Lieferverbindlichkeiten	180.985	187.743
kurzfristige Rückstellungen	17.845	28.797
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	31.755	27.377
sonstige Verbindlichkeiten	44.534	58.634
	683.127	666.471
Rechnungsabgrenzungsposten	119.819	123.100
	802.946	789.571
Summe Passiva	9.632.426	9.488.353

1.2.1.2 Eigenkapitalquote

Die Eigenkapitalquote ist im Geschäftsjahr 2025 gegenüber dem Vorjahr gesunken.

Eigenkapitalquote	Lfd. Jahr	Vorjahr
Eigenkapitalquote (Eigenkapital+Investitionszuschüsse)/Bilanzsumme	60,57%	62,06%

1.2.2 Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

1.2.2.1 Mitarbeiter*innenanzahl

Im Berichtsjahr waren durchschnittlich 218 Beamt*innen, 624 Vertragsbedienstete und 16 Lehrlinge beschäftigt. Außerdem waren im Durchschnitt 710 Hausbesorger*innen beschäftigt. (Vergleich 2024: durchschnittliche Summe Beamt*innen, Vertragsbedienstete und Lehrlinge 821; Hausbesorger*innen 772).

1.2.2.2 Projekte und Schwerpunkte

Neue Gemeindewohnungen

Im Rahmen der Initiative „Gemeindebau NEU“ wurden mehrere Projekte realisiert bzw. gestartet, die entweder über die Stadt Wien - Wiener Wohnen oder die WIGEBA Wiener Gemeindewohnungs Baugesellschaft m.b.H. abgewickelt werden.

Darunter fallen beispielsweise:

- 2. Bezirk: Wehlistraße 161 A: Das intensiv begrünte Projekt weist 102 Wohneinheiten auf und verfügt über zwei Gemeinschaftsdachterrassen mit Urban Gardening, Spielbereich und Pergola sowie eine Begegnungszone mit Sitz- und Spielmöglichkeiten im Innenhof. Mit Niedrigstenergiestandard, Vollwärmeschutzfassade, Fernwärme und Bauteilaktivierung sowie Photovoltaik ist der neue Gemeindebau zudem nachhaltig und fit für die Zukunft gestaltet.
- 5. Bezirk: Friederike-Mayröcker-Hof: Das achtgeschossige Niedrigstenergiehaus in der Schönbrunner Straße 76 wurde im September 2025 an die Mieter*innen übergeben und beherbergt 15 hochwertige und leistbare Wohnungen, die alle mit einem eigenen Freibereich in Form von Loggia, Balkon oder Dachterrasse ausgestattet sind.
- 5. Bezirk: Spengergasse 45: In der Spengergasse 45 wird ein moderner Gemeindebau mit nachhaltigen und leistbaren Gemeindewohnungen geschaffen. Mit dem Erhalt der historischen Fassade passt der ökologische Neubau nahtlos in den gründerzeitlich geprägten Straßenzug in der Spengergasse. Konkret wird ein leerstehendes Werkshallen- und Wohngebäude in ein komfortables und nachhaltiges Zuhause für rund 50 künftige Gemeindebau-bewohner*innen verwandelt. Das Bauende ist für Q1 2027 geplant.
- 6. Bezirk: Rudolf-Hundstorfer-Hof: Der neue Gemeindebau in der Stumpergasse wurde in knapp zwei Jahren errichtet und beheimatet neben 45 leistbaren Gemeindewohnungen auch eine betreute Wohngemeinschaft der Volkshilfe für Senior*innen.
- 13. Bezirk: Opitzgasse 29a (Montecuccoliplatz): Die 62 neuen Gemeindewohnungen wurden im Frühling 2025 bezogen und verfügen über einen Balkon oder eine Loggia, jene im Erdgeschoß sind teilweise mit Eigengarten ausgestattet.
- 22. Bezirk: Berresgasse 5: Der neue Gemeindebau besteht aus drei Bauteilen und umfasst 221 Wohnungen NEU (33 m² bis 96 m² mit Balkon, Loggia oder Terrasse). Die Wohnungen weisen zudem nutzungsneutrale Wohnräume und flexible Grundrisse auf.

- 22. Bezirk: Weidingerasse 2: Nahe der Langobardenstraße entsteht ein nachhaltiges und leistbares Zuhause als Paradebeispiel des sozialen Wohnbaus in Wien für 150 Bewohner*innen, Baubeginn war im Oktober 2025.

Sanierungsoffensive

Wiener Wohnen arbeitet kontinuierlich daran, die Sanierungszyklen der Gemeindebauten zu optimieren. Die Priorisierung von Sanierungen richtet sich dabei nach dem Zustand der Gebäude, der systematisch und rollierend geprüft und bewertet wird. Im Rahmen der laufenden Sanierungsoffensive wird der Gebäudebestand systematisch geprüft und bewertet. Besonderer Fokus liegt auf größeren Anlagen aus den 1960er-Jahren in Fertigteilbauweise, in denen rund 20 Prozent aller Wohnungen liegen. Die daraus entstehenden Objektzustandsbewertungen bilden die Grundlage für eine bedarfsorientierte Sanierungsreihenfolge.

Dekarbonisierung

Die schrittweise Dekarbonisierung des Wiener Gemeindebaus ist für Wiener Wohnen auch weiterhin ein Anliegen und gleichzeitig ein Beitrag zur Umsetzung der klima- und energiepolitischen Vorgaben von EU, Bund und Land Wien. Viele Anlagen werden bereits mit umweltfreundlicher Fernwärme versorgt oder in den nächsten Jahren an das Netz angeschlossen. Wo ein Fernwärmeanschluss nicht möglich ist, kommen alternative Systeme wie Wärmepumpen zum Einsatz. Aktuell sind rund 60 Prozent der Mietobjekte gasfrei und an die Fernwärme angebunden. Die Dekarbonisierung erfolgt bei der Instandsetzung leerer Wohnungen sowie durch spezielle „Raus aus Gas“-Pilotprojekte.

Photovoltaik und erneuerbare Energien

Mit dem aktuellen Ausbau-Stand sind insgesamt 30 Photovoltaikanlagen in 15 Wiener Bezirken montiert. Zusammen erreichen sie eine installierte Gesamtleistung von 2.428,77 kWp und liefern jährlich rund 2.272.003 Kilowattstunden sauberen Sonnenstrom. Damit werden pro Jahr etwa 1.065.569 Tonnen CO₂ vermieden.

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.

Digitalisierung

Auch im Jahr 2025 wurde – wie bereits in den Vorjahren – die Digitalisierung des Unternehmens konsequent weiter vorangetrieben, um Effizienzgewinne zu erzielen und das Service für Kund*innen weiter zu verbessern. Gleichzeitig bleiben alle Leistungen weiterhin auch in analoger Form verfügbar.

Wiener Wohnen hat 2025 in einem wichtigen Schritt der digitalen Weiterentwicklung das zentrale SAP-System erfolgreich auf SAP S/4HANA umgestellt. Im Rahmen des Programms „Wiener Wohnen Conversion PLUS“ wurden nicht nur die technische Migration, sondern auch die Optimierung bestehender Funktionen und die Erweiterung des Systemangebots umgesetzt.

Die Umsetzung erfolgte auf Basis einer klaren Programmstruktur mit professionellem Risiko-, Test-, Kommunikations- und Changemanagement. Der Go-live gelang innerhalb eines 45-Stunden-Cutovers stabil und termingerecht. Mit der erfolgreichen Migration zu S/4HANA wurde ein zukunftssicheres ERP-Fundament geschaffen, das moderne, integrierte Prozesse ermöglicht und die Organisation optimal auf kommende Anforderungen vorbereitet.

Darüber hinaus wurde erneut an der organisatorischen Weiterentwicklung gearbeitet, wobei der Schwerpunkt weiterhin klar auf der umfassenden Digitalisierung sämtlicher Unternehmensbereiche 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 neuen Gemeindebauten und von SMART-Wohnungen.

Die zuvor für das Jahr 2025 genannten Schwerpunkte stellen mehrjährige Programme/Projekte/Entwicklungen dar, die die Unternehmung auch in den kommenden Jahren weiterverfolgen wird.

Das neue Mietenwertsicherungsgesetz (kurz „MieWeG“) und das 5. MILG haben einige Änderungen hinsichtlich der Wertsicherung der Mietverträge mit sich gebracht:

Die Valorisierung der Wohnungsmietverträge ist der Höhe nach mit max. 3 % plus der Hälfte der darüberliegenden durchschnittlichen Inflation des Vorjahres beschränkt.

Im Vollenwendungsbereich des MRG – diesem unterliegen sämtliche Wohnungs-Mietverträge von Wiener Wohnen - gelten für Wohnungen darüberhinausgehende Beschränkungen für die nächsten beiden Jahre:

- o max. 1 % Erhöhung im Jahr 2026
- o max. 2 % Erhöhung im Jahr 2027

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. Die geringfügigen Mehreinnahmen bei den Hauptmietzinsen ergeben sich durch strukturelle Anpassungen z.B. aus der Umstellung von Kategorie- auf Richtwertmietzins bei Wohnungsrückgaben und Wiedervermietungen.

Die militärische Eskalation im Nahen und Mittleren Osten hat unmittelbare Auswirkungen, unter anderem auf den Energiemarkt. In Österreich kann das beispielsweise zu höheren Energiepreisen sowie zu Preissteigerungen bei Baumaterialien führen.

All das kann zu wirtschaftlichen Mehraufwendungen für Wiener Wohnen führen.

Voraussichtlich wird somit im Jahr 2026 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. 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 Liquiditätsslage 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 über 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 hoch ist 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 die erzielbaren Einnahmen übersteigen – dies

wird sich auch in den kommenden Jahren fortsetzen. Die niedrigen Mietzinse 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 Aktuarien.

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 2025 ergeben sich für Wiener Wohnen noch Unsicherheiten in der Berechnung des Anteils für Wiener Wohnen.

Das Zinsänderungsrisiko wird durch einen hohen Anteil fix verzinsten Darlehen an der Gesamtsumme aller Darlehen abgemildert (2025: 75,3% 2024: 80,0%).

2.2.3 Inflation

Die Preise unter anderem bei Baumaterialien sind auch 2025 gestiegen, was zu höheren Aufwendungen geführt hat.

3 Bericht über Forschung und Entwicklung

Die Abteilung Soziale Forschung & Entwicklung befasst sich mit den Bedürfnissen der Bewohner*innen im Gemeindebau und widmet sich der Weiterentwicklung von Wohn- und Lebensqualität durch soziale Innovationen, soziale Projekte, wissenschaftliche Studien und Kooperationen mit verschiedenen Stakeholder*innen der Stadt Wien so wie international.

Inhaltlich lag der Schwerpunkt auf den Themen Sicherheit, Hitzeschutz sowie den Zielgruppen Frauen, Senior*innen und Kinder und Jugendliche.

Im Jahr 2025 wurden 119 wissenschaftliche Anfragen zum Wiener Gemeindebau beantwortet und mehrere Forschungs- und Kooperationsprojekte, u. a. mit der TU Wien (z.B.: Lehrveranstaltung Retrofit), realisiert. Zudem wurde eine Studie zu den Beweggründen älterer Menschen für einen Wohnungstausch beauftragt und begleitet. Über die in der Abteilung verankerte WieNeu+ Koordinationsstelle wurden gemeinsam mit Kolleg*innen der Wiener Wohnen Gruppe weitere Aufwertungsmaßnahmen entwickelt und Fördermittel erfolgreich eingeworben – darunter die Entsiegelung und Begrünung des Vorplatzes in der Klosterneuburger Straße 99.

Die Direktion der Unternehmung dankt allen Mitarbeiter*innen für die hervorragenden Leistungen im herausfordernden, abgelaufenen Geschäftsjahr 2025.

Die Direktorin



Mag.^a Karin Ramser

Wien, am 25. März 2026

Der Vizedirektor



Mag. (FH) Daniel Milovic-Braun

Wien, am 25. März 2026