

Wirtschaftsplan 2026

der Unternehmung Stadt Wien – Wiener Wohnen

Organisation: Stadt Wien – Wiener Wohnen

Organisationseinheit: Fachbereich Betriebswirtschaft

Verfasser: Fachbereich Betriebswirtschaft

Verfasst am: 25.09.2025

Inhalt

1	Allgemeines	3
2	Erfolgsplan.....	4
2.1	Erläuterungen zum Erfolgsplan.....	5
3	Dienstpostenplan.....	6
3.1	Erläuterungen zum Dienstpostenplan	7
4	Investitionsplan.....	8
4.1	Erläuterungen zum Investitionsplan.....	9
5	Finanzschuldenrückzahlungsplan	11
5.1	Erläuterungen zum Finanzschuldenrückzahlungsplan	12
6	Finanzierungsplan	13

1 Allgemeines

Der Gemeinderat hat am 29. April 1999 das Statut für Wiener Wohnen beschlossen. Gemäß § 15 ist jährlich ein Wirtschaftsplan zu erstellen. Dieser setzt sich aus vier Teilplänen zusammen:

- Erfolgsplan
- Investitionsplan
- Finanzschuldenrückzahlungsplan
- Finanzierungsplan

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

2 Erfolgsplan

Der Erfolgsplan beinhaltet eine Zusammenstellung aller voraussehbaren Erträge und Aufwände des Wirtschaftsjahrs.

	Plan 2025	Plan 2026
	[Beträge in EUR]	
Umsatzerlöse	1.285.047.000	1.316.777.000
Sonstige betriebliche Erträge	12.256.000	14.781.000
Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen	-885.900.000	-909.612.000
Löhne	-38.035.000	-36.721.000
Gehälter	-68.064.000	-70.733.000
Aufwendungen für Abfertigungen	-3.547.000	-3.507.000
Aufwendungen für Altersversorgung	-13.539.000	-46.038.000
Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	-23.208.000	-24.107.000
Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-167.942.000	-175.378.000
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-177.981.000	-170.648.000
Betriebsergebnis	-80.913.000	-105.186.000
Erträge aus Beteiligungen	722.000	544.000
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.215.000	1.025.000
Aufwendungen aus Finanzanlagen und aus Wertpapieren des Umlaufvermögens	-88.401.000	-88.148.000
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-86.464.000	-86.579.000
Finanzergebnis	-167.378.000	-191.765.000
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-259.000	-160.000
Jahresergebnis	-167.637.000	-191.925.000

2.1 Erläuterungen zum Erfolgsplan

Unter der Position Umsatzerlöse werden alle Erträge aus der Vermietung und Verpachtung von eigen- und fremdverwalteten Mietobjekten und diversen Kostenersätzen zusammengefasst. Diese wurden im Wesentlichen mit einer Steigerung der bestehenden Richtwert- und Kategoriemietzinse von einem Prozent ab April angesetzt. Die sonstigen betrieblichen Erträge umfassen im Wesentlichen Erträge aus Förderungen des Landes Wien, Auflösung von Rückstellungen sowie Wertberichtigungen und Versicherungsentschädigungen.

Unter Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen werden alle aufwandswirksamen Ausgaben zusammengefasst, die für Wohnhausanlagen und die darin befindlichen Mieteinheiten und Anlagen anfallen. Dies betrifft unter anderem Befundungen, Wartungen, Gebrechensbehebungen und Leerwohnungsinstandhaltungen sowie die angefallenen Betriebskosten. Die Aufwände wurden im Gegensatz zu den Erträgen mit den Steigerungen gemäß den gängigen Inflationsprognosen angesetzt. Zur Vereinfachung der Darstellung werden die Auflösungen von Rückstellungen im Wirtschaftsplan als Erlöse dargestellt. Im Rahmen der Erstellung des Jahresabschlusses erfolgt die Reduzierung des entsprechenden Aufwandkontos.

Im Bereich der Löhne und Gehälter wurde gemäß Dienstpostenplan für Erhöhungen, wie eine allfällige Valorisierung und Vorrückungen, Vorsorge getroffen. Entsprechend wurden auch die Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge angepasst.

Die Abschreibungen der Wirtschaftsgüter ergeben sich hauptsächlich aus der Abschreibung von Wohnhausanlagen. Aufgrund der Investitionstätigkeiten für Sanierungen und Wohnungsverbesserungen erhöhen sich diese gegenüber dem Wirtschaftsplan 2025.

Die Position sonstige betriebliche Aufwendungen umfasst den Wohnhausanlagen nicht direkt zurechenbare Aufwände.

Die Position Zinsen und ähnliche Aufwendungen besteht im Wesentlichen aus dem Zinsaufwand für bestehende und neu aufzunehmende Finanzierungen.

3 Dienstpostenplan

Wiener Wohnen sieht für 2026 folgenden Dienstpostenplan vor (Vergleich mit Plan 2025):

	Plan 2025	Plan 2026
A / IX	1	1
A / VIII	5	5
A / VII	17	17
A / III	55	56
B / VII	56	52
B / VI	116	104
B / III	322	327
C / V	66	63
C / IV	124	119
C / III	160	157
D / III	0	0
III / 2	40	40
3 / 3P	7	4
GSV (IT)	3	4
Zwischensumme I	972	949
Abordnung	1	2
Zwischensumme II	973	951
Ausbildungsposten	15	15
noch nicht abgerufene Dienstposten	93	116
Gesamt	1.081	1.082

3.1 Erläuterungen zum Dienstpostenplan

Es wird darauf hingewiesen, dass die beschäftigten Hausbesorger*innen nicht im Dienstpostenplan geführt werden. Zum Stichtag 30.06.2025 sind dies 717 Personen.

4 Investitionsplan

Laut § 17 des Statutes ist der Investitionsplan folgendermaßen zu untergliedern:

1. Unbewegliche Wirtschaftsgüter
 - 1.1. Grundstücksankäufe
 - 1.2. Neubauten, wobei die Vorhaben einzeln anzuführen sind.
 - 1.3. Investitionen in bestehende Wohnhäuser, wobei Vorhaben mit einem Investitionsbedarf über dem Hundertfachen des Wertes gemäß § 88 Abs. 1 lit. e WStV einzeln anzuführen sind.
2. Bewegliche Wirtschaftsgüter
3. Immaterielle Wirtschaftsgüter

Folgende Werte werden für das Jahr 2026 geplant (Vergleich mit Plan 2025):

	Plan 2025	Plan 2026
	[Beträge in EUR]	
Unbewegliche Wirtschaftsgüter	301.481.000	354.024.000
<i>Grundstücksankäufe</i>	0	0
<i>Neubauvorhaben</i>	21.570.000	32.000.000
<i>Investitionen in bestehende Wohnhäuser</i>	279.911.000	322.024.000
<i>(Vorhaben mit einem Bedarf über dem hundertfachen Wert gemäß § 88 Abs. 1 lit. e WStV siehe Erläuterungen)</i>		
Bewegliche Wirtschaftsgüter	971.000	571.000
Immaterielle Wirtschaftsgüter	10.000	15.000
Geringwertige Wirtschaftsgüter	903.000	1.218.000
Summe	303.365.000	355.828.000

4.1 Erläuterungen zum Investitionsplan

Neubauvorhaben	voraussichtliche Gesamtinvestition	Plan 2026
	[Beträge in EUR]	
22, Bernoullistraße 8A	45.780.000	10.057.000
21, Autokaderstraße 7A	42.709.000	3.831.000
05, Spengergasse 45	7.200.000	3.640.000
20, Nordwestbahnhof	139.000.000	2.969.000
10, Adolf-Kirchl-Gasse 1	118.000.000	1.916.000
10, Klausenburger Straße 33/ Hebbelplatz	23.000.000	1.532.000
11, Wilhelm-Kreß-Platz 30A	25.790.000	1.437.000
10, Saligerstraße 16A	26.274.000	1.303.000
11, Hoefftgasse 8	16.200.000	1.227.000
11, Thürnlhofstraße 22A	16.550.000	958.000
11, Thürnlhofstraße 23A	16.550.000	958.000
13, Schloßberggasse 8	30.480.000	670.000
14, Hanakgasse 1A	38.000.000	479.000
11, Hallergasse 49	13.760.000	479.000
16, Thaliastraße 159A	14.700.000	192.000
22, Siebenbürgerstraße 14	10.000.000	192.000
06, Stumpergasse 56	15.650.000	96.000
07, Apollogasse 19/Kaiserstraße 9	16.200.000	48.000
11, Etrichstraße neben 1/Muhrhoferweg	89.440.000	19.000

**Vorhaben in bestehende Wohnhäuser mit einem Investitionsbedarf
über dem hundertfachen Wert gemäß § 88 Abs. 1 lit. e WStV**

	voraussichtliche Gesamtinvestition	Plan 2026
[Beträge in EUR]		
11, Wilhelm Kreß Platz 29-30 („Salvador-Allende-Hof“)	54.490.000	8.500.000
22, Anton Sattler Gasse 115 („Rudolf-Köppl-Hof“)	53.850.000	8.150.000
21, Jedleseer Straße 79-95	126.500.000	5.050.000
15, Mareschgasse 4 („Wohnsiedlung Schmelz“)	82.362.000	5.000.000
10, Neilreichgasse 100 („Mithlingerhof Rasenstadt“)	70.000.000	800.000
21, Autokaderstraße 3-7	106.745.000	800.000
10, Quellenstraße 24B	62.110.000	450.000
02, Engerthstraße 148 („Robert-Uhlir-Hof“)	72.510.000	400.000
02, Engerthstraße 237B	53.694.000	350.000
10, Franz Koci Straße 2 („Per-Albin-Hansson-Siedlung Ost“)	62.000.000	200.000
23, Basler Gasse 50-66	68.000.000	150.000
23, Schüttaustraße 1-39	51.500.000	100.000

5 Finanzschuldenrückzahlungsplan

Der Finanzschuldenrückzahlungsplan hat den Geldbedarf für die Rückzahlung aufgenommener Darlehen zu enthalten.

Darlehensart	Stand am 1.1.	Plan 2026			Stand am 31.12.
		Aufnahme	Tilgung	[Beträge in EUR]	
Finanzierungsdarlehen	2.422.913.000	717.277.000	407.799.000	2.732.392.000	
Finanzierung - Schuldschein -	330.000.000		0	0	330.000.000
Banken					
Darlehen nach dem Wohnbau- förderungsgesetz	70.781.000		0	4.346.000	66.436.000
Landesdarlehen Sanierung	105.026.000	24.678.000	9.691.000	120.014.000	
Finanzierung - Schuldschein - Versicherung	70.000.000		0	0	70.000.000
Parkometerabgabedarlehen	8.921.000		0	586.000	8.336.000
DG-Ausbau I. Hauptstück (WWFSG)	157.000		0	12.000	145.000
Summe	3.007.798.000	741.955.000	422.434.000	3.327.323.000	

5.1 Erläuterungen zum Finanzschuldenrückzahlungsplan

Die 2026 aufzunehmenden Fremdmittel können in Form von Barvorlagen, Kreditfinanzierungen, Förderdarlehen, Privatplatzierungen, Namensschuldverschreibungen, Schulscheindarlehen, Landesdarlehen oder Anleihen aufgenommen werden.

6 Finanzierungsplan

Nach § 19 des Statutes hat der Finanzierungsplan eine Übersicht über den Liquiditätsverlauf während des Jahres darzustellen.

Der Finanzierungsplan hat zu enthalten:

- a) den voraussichtlichen Bedarf an flüssigen Mitteln (Geldbedarf),
- b) die zur Deckung des Geldbedarfes voraussichtlich zur Verfügung stehenden flüssigen Mittel (Geldbedeckung), einschließlich der zur Finanzierung von Bauvorhaben aufzunehmenden Fremdmittel,
- c) den voraussichtlichen Geldüberschuss oder Fehlbetrag,
- d) Maßnahmen zur Deckung eines Fehlbetrages.

	Plan 2025	Plan 2026
	[Beträge in EUR]	
Voraussichtlicher Bedarf an flüssigen Mitteln	1.982.700.000	2.087.389.000
<i>Aufwände laut Erfolgsplan</i>	1.466.876.000	1.525.052.000
- <i>Nicht kassenwirksame Aufwände</i>		
Abschreibungen	-167.039.000	-174.160.000
(exklusive geringwertige Wirtschaftsgüter)		
Dotierung von Rückstellungen	-715.000	-26.605.000
+ <i>Ausgaben laut Investitionsplan</i>	303.365.000	355.828.000
+ <i>Tilgung laut Finanzschuldenrückzahlungsplan</i>	381.398.000	422.434.000
+ <i>Bilanzstichtagsbezogene Änderungen von Forderungs-, Verbindlichkeits- und Abgrenzungspositionen</i>	-1.185.000	-15.160.000
Mittel zur Deckung des Geldbedarfs	1.989.256.000	2.102.226.000
<i>Erträge laut Erfolgsplan</i>	1.299.240.000	1.333.127.000
+ <i>Nicht im Erfolgsplan enthaltene Einnahmen</i>		
Zuschüsse zu Investitionen	37.440.000	38.734.000
+ <i>Fremdmittelaufnahmen</i>	663.423.000	741.955.000
- <i>Nicht kassenwirksame Erträge</i>		
Auflösung von Finanzierungsbeiträgen	-2.417.000	-3.102.000
Auflösungen von Rückstellungen und Abgrenzungen	-8.430.000	-8.488.000
Voraussichtlicher Geldüberschuss		
<i>Voraussichtlicher Kassenstand per 1.1.</i>	141.599.000	149.743.000
<i>Voraussichtlicher Bedarf an flüssigen Mitteln</i>	1.982.700.000	2.087.389.000
<i>Voraussichtliche Mittel zur Deckung (Geldbedeckung)</i>	1.989.256.000	2.102.226.000
<i>Voraussichtlicher Kassenstand per 31.12.</i>	148.156.000	164.580.000