

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 Wirtschaftsjahres.

| | 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 Herstellungsverleistungen | -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 Sozial- abgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge | -23.208.000 | -24.107.000 |
| Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des An- lagevermögens 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 Wertpapie- ren des Umlaufvermögens | -88.401.000 | -88.148.000 |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen | -88.401.000 | -88.148.000 |
| Finanzergebnis | -86.464.000 | -86.579.000 |
| Ergebnis vor Steuern | -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 eigenen- 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 Aufwandskontos.

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 | <i>Plan 2026</i> |
|------------------------------------|--------------|-------------------------|
| 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</i> | | |
| <i>hundertfachen Wert gemäß</i> | | |
| <i>§ 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, Saligergasse 16A | 26.274.000 | 1.303.000 |
| 11, Hoefftgasse 8 | 16.200.000 | 1.227.000 |
| 11, Thürlnhofstraße 22A | 16.550.000 | 958.000 |
| 11, Thürlnhofstraße 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 - Banken | 330.000.000 | 0 | 0 | 330.000.000 |
| Darlehen nach dem Wohnbauförderungsgesetz | 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, Schuldscheindarlehen, 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</i> | | |
| <i>Forderungs-, Verbindlichkeits- und</i> | -1.185.000 | -15.160.000 |
| <i>Abgrenzungspositionen</i> | | |
| 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 |