

Wirtschaftsplan 2023

der Unternehmung Stadt Wien – Wiener Wohnen

Organisation: Stadt Wien – Wiener Wohnen

Organisationseinheit: Fachbereich Betriebswirtschaft

Verfasser: Fachbereich Betriebswirtschaft

Verfasst am: 29.09.2022

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 2022	Plan 2023
	[Beträge in EUR]	
Umsatzerlöse	1.094.210.000	1.162.790.000
Sonstige betriebliche Erträge	35.220.000	29.645.000
Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsverleistungen	-627.440.000	-694.633.000
Löhne	-43.893.000	-42.070.000
Gehälter	-45.435.000	-48.768.000
Aufwendungen für Abfertigungen	-4.563.000	-4.775.000
Aufwendungen für Altersversorgung	-40.500.000	-2.541.000
Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozial- abgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	-18.514.000	-18.745.000
Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des An- lagevermögens und Sachanlagen	-155.605.000	-152.180.000
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-149.959.000	-167.863.000
Betriebsergebnis	43.522.000	60.860.000
Erträge aus Beteiligungen	25.000	1.056.000
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	127.000	46.000
Aufwendungen aus Finanzanlagen und aus Wertpapie- ren des Umlaufvermögens	0	
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-58.559.000	-63.322.000
Finanzergebnis	-58.407.000	-62.220.000
Ergebnis vor Steuern	-14.885.000	-1.360.000
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-96.000	-76.000
Jahresergebnis	-14.981.000	-1.436.000

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. 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 Instandhaltungen sowie die angefallenen Betriebskosten. 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.

Die Position sonstige betriebliche Aufwendungen umfasst den Wohnhausanlagen nicht direkt zurechenbare Ausgaben. Der Anstieg resultiert aus Maßnahmen zur Weiterentwicklung der Prozesse sowie der Servicequalität von Wiener Wohnen und dem Ausbau der Supportleistungen für Wiener Wohnen durch die Stadt Wien – Wiener Wohnen Kundenservice GmbH.

Die Position Zinsen und ähnliche Aufwendungen bestehen im Wesentlichen aus dem Zinsaufwand für bestehende Finanzierungen. Bedingt durch die von der EZB durchgeführten Erhöhungen des Leitzins wird im Jahr 2023 ein höherer Zinsaufwand erwartet.

Mit Beginn des Wirtschaftsjahres ist geplant ein Cash Pooling mit zwei Tochterfirmen einzuführen.

Mögliche geringfügige Veränderungen der Bilanz, des Erfolgsplans, des Finanzschuldenrückzahlungsplans und des Finanzierungsplans wurden noch nicht berücksichtigt. Wirtschaftlich bedeutsame Auswirkungen auf die Bilanz, den Erfolgsplan, den Finanzschuldenrückzahlungsplan und den Finanzierungsplan sind nicht zu erwarten.

3 Dienstpostenplan

Wiener Wohnen sieht für 2023 folgenden Dienstpostenplan vor (Vergleich mit Plan 2022):

	Plan 2022	<i>Plan 2023</i>
A / IX	1	1
A / VIII	4	4
A / VII	12	15
A / III	16	16
B / VII	51	47
B / VI	82	80
B / III	183	216
C / V	69	63
C / IV	130	134
C / III	158	150
D / D1	0	0
3 / 3P	11	11
SV	0	0
III / 2	40	40
GSV (IT)	3	3
Zwischensumme I	760	780
Abordnung	3	2
Zwischensumme II	763	782
Ausbildungsposten	15	15
Zuteilung mit Kostentragung	1	1
Zusätzliche Dienstpostenbeantragungen	0	0
Gesamt	779	798

3.1 Erläuterungen zum Dienstpostenplan

Es wird darauf hingewiesen, dass die beschäftigten Hausbesorger*innen nicht im Dienstpostenplan geführt werden.

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 2023 geplant (Vergleich mit Plan 2022):

	Plan 2022	Plan 2023
	[Beträge in EUR]	
Unbewegliche Wirtschaftsgüter	234.215.000	233.326.000
<i>Grundstücksankäufe</i>	0	0
<i>Neubauvorhaben</i>	6.600.000	6.700.000
<i>Investitionen in bestehende Wohnhäuser</i>	227.615.000	226.626.000
<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	314.000	405.000
Immaterielle Wirtschaftsgüter	15.000	15.000
Geringwertige Wirtschaftsgüter	1.030.000	1.555.000
Summe	235.574.000	235.301.000

4.1 Erläuterungen zum Investitionsplan

Neubauvorhaben

	voraussichtliche Gesamtinvestition	Plan 2023
	[Beträge in EUR]	
04., Schäffergasse 10-12 / Preßgasse 2	10.250.000	3.700.000
06., Stumpergasse 56	16.600.000	2.500.000
07., Apollogasse 19	11.500.000	500.000

Vorhaben mit einem Investitionsbedarf

über dem hundertfachen Wert gemäß § 88 Abs. 1 lit. e WStV

	voraussichtliche Gesamtinvestition	Plan 2023
	[Beträge in EUR]	
21., Jedleseer Strasse 79-95	93.000.000	10.980.000
11., Wilhelm-Kress-Platz 29-30 („Salvador-Allende-Hof“)	54.550.000	7.000.000
15., Mareschgasse 4 („Wohnsiedlung Schmelz“)	78.000.000	6.000.000
23., Basler Gasse 50-66	51.840.000	5.000.000
22., Bernoullistrasse 4 („Bundesländerhof“)	54.299.000	4.110.000
22., Anton-Sattler-Gasse 115 („Rudolf-Köppl-Hof“)	47.000.000	2.300.000
10., Franz-Koci-Strasse 2	42.940.000	2.000.000

Vorhaben mit einem Investitionsbedarf

über dem hundertfachen Wert gemäß § 88 Abs. 1 lit. e WStV

	voraussichtliche Gesamtinvestition	Plan 2023
21., Autokaderstraße 3-7	65.040.000	777.000
02., Engerthstrasse 148 („Robert-Uhler-Hof“)	52.354.000	90.000

5 Finanzschuldenrückzahlungsplan

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

Darlehensart	Stand am 1.1.	Plan 2023		Stand am 31.12.
		Aufnahme	Tilgung	
		[Beträge in EUR]		
Finanzierungsdarlehen	1.964.254.000	475.828.000	398.417.000	2.041.665.000
Finanzierung - Schuldschein - Banken	380.096.000	0	5.024.000	375.072.000
Darlehen nach dem Wohnbau- förderungsgesetz	85.624.000	0	6.251.000	79.373.000
Landesdarlehen Sanierung	77.163.000	7.700.000	11.123.000	73.740.000
Finanzierung - Schuldschein - Versicherung	70.000.000	0	0	70.000.000
Parkometerabgabedarlehen	10.705.000	0	626.000	10.079.000
DG-Ausbau I. Hauptstück (WWFSG)	225.000	0	46.000	179.000
Darlehen im Rahmen des Wohnbaus, Banken	21.000		14.000	7.000
Darlehen im Rahmen des Wohnbaus, Versicherungen	1.000	0	1.000	0
Summe	2.588.089.000	483.528.000	421.502.000	2.650.115.000

5.1 Erläuterungen zum Finanzschuldenrückzahlungsplan

Die 2023 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 2022	Plan 2023
	[Beträge in EUR]	
Voraussichtlicher Bedarf an flüssigen Mitteln	1.459.115.000	1.686.259.000
<i>Aufwände laut Erfolgsplan</i>	1.144.564.000	1.194.973.000
- <i>Nicht kassenwirksame Aufwände</i>		
Abschreibungen (exklusive geringwertige Wirtschaftsgüter)	-154.575.000	-150.625.000
Dotierung von Rückstellungen	-30.712.000	7.331.000
+ <i>Ausgaben laut Investitionsplan</i>	235.574.000	235.301.000
+ <i>Tilgung laut Finanzschuldenrückzahlungsplan</i>	280.792.000	421.502.000
+ <i>Bilanzstichtagsbezogene Änderungen von Forderungs-, Verbindlichkeits- und Abgrenzungspositionen</i>	-16.528.000	-22.223.000
Mittel zur Deckung des Geldbedarfs	1.454.577.000	1.688.498.000
<i>Erträge laut Erfolgsplan</i>	1.129.582.000	1.193.537.000
+ <i>Nicht im Erfolgsplan enthaltene Einnahmen</i>		
Zuschüsse zu Investitionen	23.097.000	32.300.000
+ <i>Fremdmittelaufnahmen</i>	326.227.000	483.528.000
- <i>Nicht kassenwirksame Erträge</i>		
Auflösung von Finanzierungsbeiträgen	-3.145.000	-2.904.000
Auflösungen von Rückstellungen und Abgrenzungen	-21.184.000	-17.963.000
Voraussichtlicher Geldüberschuss		
<i>Voraussichtlicher Kassenstand per 1.1.</i>	74.217.000	197.059.000
<i>Voraussichtlicher Bedarf an flüssigen Mitteln</i>	1.459.115.000	1.686.259.000
<i>Voraussichtliche Mittel zur Deckung (Geldbedeckung)</i>	1.454.577.000	1.688.498.000
<i>Voraussichtlicher Kassenstand per 31.12.</i>	69.679.000	199.298.000