



**Stadt
Wien**

Wiener Wohnen

Wirtschaftsplan 2024

der Unternehmung Stadt Wien – Wiener Wohnen

Organisation: Stadt Wien – Wiener Wohnen

Organisationseinheit: Fachbereich Betriebswirtschaft

Verfasser: Fachbereich Betriebswirtschaft

Verfasst am: 12.10.2023

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 2023	Plan 2024
	[Beträge in EUR]	
Umsatzerlöse	1.162.790.000	1.252.870.000
Sonstige betriebliche Erträge	29.645.000	65.759.000
Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen	-694.633.000	-809.910.000
Löhne	-42.070.000	-39.917.000
Gehälter	-48.768.000	-59.061.000
Aufwendungen für Abfertigungen	-4.775.000	-2.386.000
Aufwendungen für Altersversorgung	-2.541.000	-10.729.000
Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozial- abgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	-18.745.000	-22.572.000
Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des An- lagevermögens und Sachanlagen	-152.180.000	-151.093.000
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-167.863.000	-158.378.000
Betriebsergebnis	60.860.000	64.583.000
Erträge aus Beteiligungen	1.056.000	1.158.000
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	46.000	370.000
Aufwendungen aus Finanzanlagen und aus Wertpapie- ren des Umlaufvermögens		
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-63.322.000	-80.784.000
Finanzergebnis	-62.220.000	-79.256.000
Ergebnis vor Steuern	-1.360.000	-14.673.000
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-76.000	-218.000
Jahresergebnis	-1.436.000	-14.891.000

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. 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 Aufwände. Der Rückgang resultiert unter anderem aus der Zuordnung von Supportleistungen der Stadt Wien – Wiener Wohnen Kundenservice GmbH zu den Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen.

Die Position Zinsen und ähnliche Aufwendungen bestehen im Wesentlichen aus dem Zinsaufwand für bestehende Finanzierungen. Bedingt durch die von der EZB durchgeführten Erhöhungen des Leitzinses wird im Jahr 2024 ein höherer Zinsaufwand erwartet.

Seit dem Wirtschaftsjahr 2023 besteht ein aktives Cash Pooling mit zwei Tochterfirmen.

3 Dienstpostenplan

Wiener Wohnen sieht für 2024 folgenden Dienstpostenplan vor (Vergleich mit Plan 2023):

	Plan 2023	<i>Plan 2024</i>
A / IX	1	1
A / VIII	4	4
A / VII	15	16
A / III	16	51
B / VII	47	50
B / VI	80	104
B / III	216	315
C / V	63	66
C / IV	134	141
C / III	150	174
D / III	0	0
III / 2	40	37
3 / 3P	11	9
GSV (IT)	3	4
Zwischensumme I	780	972
Abordnung	2	2
Zwischensumme II	782	974
Ausbildungsposten	15	15
Zuteilung mit Kostentragung	1	1
Zusätzliche Dienstpostenbeantragungen	0	93
Freigestellte*r Mitarbeiter*in	0	1
Gesamt	798	1084

3.1 Erläuterungen zum Dienstpostenplan

Es wird darauf hingewiesen, dass die beschäftigten Hausbesorger*innen nicht im Dienstpostenplan geführt werden. Der Unternehmung wurden mit 01.05.2023 insgesamt 305 neue Dienstposten genehmigt, im Geschäftsjahr 2024 sind davon 286 neue Dienstposten berücksichtigt.

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 2024 geplant (Vergleich mit Plan 2023):

	Plan 2023	Plan 2024
	[Beträge in EUR]	
Unbewegliche Wirtschaftsgüter	233.326.000	272.166.000
<i>Grundstücksankäufe</i>	0	0
<i>Neubauvorhaben</i>	6.700.000	22.830.000
<i>Investitionen in bestehende Wohnhäuser (Vorhaben mit einem Bedarf über dem hundertfachen Wert gemäß § 88 Abs. 1 lit. e WStV siehe Erläuterungen)</i>	226.626.000	249.336.000
Bewegliche Wirtschaftsgüter	405.000	381.000
Immaterielle Wirtschaftsgüter	15.000	39.000
Geringwertige Wirtschaftsgüter	1.555.000	1.094.000
Summe	235.301.000	273.680.000

4.1 Erläuterungen zum Investitionsplan

Neubauvorhaben	voraussichtliche	
	Gesamtinvestition	Plan 2024
	[Beträge in EUR]	
11, Hoefftgasse 8	19.990.000	8.070.000
07, Appollogasse 19/Kaiserstraße 9	16.200.000	6.700.000
06., Stumpergasse 56	15.650.000	6.000.000
05, Schönbrunner Straße 76	5.350.000	2.050.000
04., Schäffergasse 10-12 / Preßgasse 2	10.250.000	10.000

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

	voraussichtliche	
	Gesamtinvestition	Plan 2024
	[Beträge in EUR]	
21., Jedleseer Strasse 79-95	101.675.000	13.060.000
22., Bernoullistrasse 4 („Bundesländerhof“)	50.453.000	9.270.000
11., Wilhelm-Kress-Platz 29-30 („Salvador-Allende-Hof“)	55.430.000	8.760.000
23., Basler Gasse 50-66	52.571.000	5.900.000
15., Mareschgasse 4 („Wohnsiedlung Schmelz“)	82.362.000	5.000.000
22., Anton-Sattler-Gasse 115 („Rudolf-Köppl-Hof“)	53.850.000	500.000
10., Franz-Koci-Strasse 2	59.800.000	120.000

Vorhaben mit einem Investitionsbedarf

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

	voraussichtliche Gesamtinvestition	Plan 2024
21., Autokaderstraße 3-7	65.040.000	4.700.000
02., Engerthstrasse 148 („Robert-Uhler-Hof“)	67.185.000	610.000
10., Neilreichgasse 100	57.600.000	100.000

5 Finanzschuldenrückzahlungsplan

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

Darlehensart	Stand am 1.1.	Plan 2024		Stand am 31.12.
		Aufnahme	Tilgung	
		[Beträge in EUR]		
Finanzierungsdarlehen	2.016.256.000	342.640.000	161.847.000	2.197.049.000
Finanzierung - Schuldschein - Banken	330.000.000	0	0	330.000.000
Darlehen nach dem Wohnbau- förderungsgesetz	78.599.000	0	5.712.000	72.887.000
Landesdarlehen Sanierung	69.144.000	9.410.000	10.707.000	67.847.000
Finanzierung - Schuldschein - Versicherung	70.000.000	0	0	70.000.000
Parkometerabgabedarlehen	10.082.000	0	565.000	9.517.000
DG-Ausbau I. Hauptstück (WWFSG)	179.000	0	10.000	169.000
Darlehen im Rahmen des Wohnbaus, Banken	7.000	0	7.000	0
Summe	2.574.267.000	352.050.000	178.848.000	2.747.469.000

5.1 Erläuterungen zum Finanzschuldenrückzahlungsplan

Die 2024 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 2023	Plan 2024
	[Beträge in EUR]	
Voraussichtlicher Bedarf an flüssigen Mitteln	1.686.259.000	1.622.171.000
<i>Aufwände laut Erfolgsplan</i>	1.194.973.000	1.335.048.000
- <i>Nicht kassenwirksame Aufwände</i>		
Abschreibungen (exklusive geringwertige Wirtschaftsgüter)	-150.625.000	-149.999.000
Dotierung von Rückstellungen	7.331.000	-94.000
+ <i>Ausgaben laut Investitionsplan</i>	235.301.000	273.680.000
+ <i>Tilgung laut Finanzschuldenrückzahlungsplan</i>	421.502.000	178.848.000
+ <i>Bilanzstichtagsbezogene Änderungen von Forderungs-, Verbindlichkeits- und Abgrenzungspositionen</i>	-22.223.000	-15.312.000
Mittel zur Deckung des Geldbedarfs	1.688.498.000	1.669.536.000
<i>Erträge laut Erfolgsplan</i>	1.193.537.000	1.320.157.000
+ <i>Nicht im Erfolgsplan enthaltene Einnahmen</i>		
Zuschüsse zu Investitionen	32.300.000	24.416.000
+ <i>Fremdmittelaufnahmen</i>	483.528.000	352.050.000
- <i>Nicht kassenwirksame Erträge</i>		
Auflösung von Finanzierungsbeiträgen	-2.904.000	-3.572.000
Auflösungen von Rückstellungen und Abgrenzungen	-17.963.000	-23.515.000
Voraussichtlicher Geldüberschuss		
<i>Voraussichtlicher Kassenstand per 1.1.</i>	197.059.000	88.601.000
<i>Voraussichtlicher Bedarf an flüssigen Mitteln</i>	1.686.259.000	1.622.171.000
<i>Voraussichtliche Mittel zur Deckung (Geldbedeckung)</i>	1.688.498.000	1.669.536.000
<i>Voraussichtlicher Kassenstand per 31.12.</i>	199.298.000	135.966.000