

Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2012

Stadt Wien Wiener Wohnen
Wien

Exemplar Nr. 1107640 2012 /

Inhaltsverzeichnis

1. Prüfungsvertrag und Auftragsdurchführung.....	2 - 3
2. Aufgliederung und Erläuterung von wesentlichen Posten des Jahresabschlusses	4
3. Zusammenfassung des Prüfungsergebnisses.....	5
3.1. Feststellungen zur Gesetzmäßigkeit von Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht	5
3.2. Erteilte Auskünfte.....	5
3.3. Stellungnahme zu Tatsachen nach § 273 Abs 2 und Abs 3 UGB (Ausübung der Redepflicht).....	5
4. Bestätigungsvermerk	6 - 7

Beilagenverzeichnis:

Jahresabschluss

Jahresabschluss und Lagebericht

Bilanz	I
Gewinn- und Verlustrechnung	II
Anlagenspiegel.....	III
Anhang.....	IV
Lagebericht	V

Andere Beilagen

Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung	VI
Abkürzungsverzeichnis	VII
Allgemeine Auftragsbedingungen (AAB)	VIII

1. Prüfungsvertrag und Auftragsdurchführung

An den Direktor von
Stadt Wien Wiener Wohnen
Wien

Wir haben die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2012 der

Stadt Wien Wiener Wohnen

(im Folgenden auch kurz "Wiener Wohnen" oder "Unternehmung" genannt)

abgeschlossen und erstatten über das Ergebnis dieser Prüfung den folgenden Bericht:

1.1. Prüfungsvertrag und Auftragsdurchführung

¹ Mit Schreiben vom 7. Dezember 2012 der Stadt Wien Wiener Wohnen, Wien, wurden wir zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2012 bestellt. Die Unternehmung, vertreten durch die Direktion, schloss mit uns einen **Prüfungsvertrag**, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2012 unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht gemäß den §§ 269 ff UGB zu prüfen.

² Bei der gegenständlichen Prüfung handelt 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 Bestimmungen des Statuts beachtet wurden.

Der freiwillig erstellte Lagebericht ist darauf zu prüfen, ob er mit dem Jahresabschluss in Einklang steht und ob die sonstigen Angaben im Lagebericht nicht eine falsche Vorstellung von der Lage des Unternehmens erwecken.

³ Bei unserer Prüfung beachteten wir die in Österreich geltenden **gesetzlichen Vorschriften** und die **berufsüblichen Grundsätze** ordnungsgemäßer Durchführung von Abschlussprüfungen. Wir weisen darauf hin, dass die Abschlussprüfung mit hinreichender Sicherheit die Richtigkeit des Abschlusses gewährleisten soll. Eine absolute Sicherheit lässt sich nicht erreichen, weil jedem Rechnungslegungs- und internen Kontrollsystem die Möglichkeit von Fehlern immanent ist. Die Prüfung erstreckte sich nicht auf Bereiche, die üblicherweise den Gegenstand von Sonderprüfungen bilden.

- 4 Wir führten die Prüfung in den Monaten März und April 2013 in den Räumen der Unternehmung in Wien und in unserer Kanzlei durch. Die Prüfung wurde mit dem Datum dieses Berichts materiell abgeschlossen.
- 5 Für die ordnungsgemäße Durchführung des Auftrages ist Herr Mag. Julius Stagel, Wirtschaftsprüfer, **verantwortlich**.
- 6 Grundlage für unsere Prüfung ist der mit der Unternehmung abgeschlossene Prüfungsvertrag, bei dem die von der Kammer der Wirtschaftstreuhandler herausgegebenen "Allgemeinen **Auftragsbedingungen** für Wirtschaftstreuhandberufe" einen integrierten Bestandteil bilden. Diese Auftragsbedingungen gelten nicht nur zwischen der Unternehmung und dem Abschlussprüfer, sondern auch gegenüber Dritten. Bezüglich unserer Verantwortlichkeit und Haftung als Abschlussprüfer gegenüber der Unternehmung und gegenüber Dritten kommt § 275 UGB zur Anwendung.

Aufgliederung und Erläuterung von wesentlichen Posten des Jahresabschlusses

Stadt Wien Wiener Wohnen

Alle Aufgliederungen und Erläuterungen von Posten des Jahresabschlusses sind in der Beilage VI dieses Berichts enthalten. Weiters verweisen wir auf die entsprechenden Angaben der Direktion im Anhang des Jahresabschlusses und im Lagebericht.

3. Zusammenfassung des Prüfungsergebnisses

3.1. Feststellungen zur Gesetzmäßigkeit von Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht

- 7 Bei unseren Prüfungshandlungen stellten wir die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften und der Grundsätze ordnungsmäßiger **Buchführung** fest.
- 8 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.
- 9 Hinsichtlich der Gesetzmäßigkeit des **Jahresabschlusses** verweisen wir auf unsere Ausführungen im Bestätigungsvermerk.
- 10 Der **Lagebericht** entspricht nach unserer abschließenden Beurteilung den gesetzlichen Vorschriften.

3.2. Erteilte Auskünfte

- 11 Der gesetzliche Vertreter erteilte die von uns verlangten Aufklärungen und Nachweise. Eine vom gesetzlichen Vertreter unterfertigte Vollständigkeitserklärung haben wir zu unseren Akten genommen.

3.3. Stellungnahme zu Tatsachen nach § 273 Abs 2 und Abs 3 UGB (Ausübung der Redepflicht)

- 12 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 des gesetzlichen Vertreters oder von Arbeitnehmern gegen Gesetz oder Statut erkennen lassen. Wesentliche Schwächen bei der internen Kontrolle 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

Wir haben den beigefügten Jahresabschluss der **Stadt Wien Wiener Wohnen, Wien**, für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner 2012 bis zum 31. Dezember 2012 unter Einbeziehung der Buchführung geprüft. Dieser Jahresabschluss umfasst die Bilanz zum 31. Dezember 2012, die Gewinn- und Verlustrechnung für das am 31. Dezember 2012 endende Geschäftsjahr sowie den Anhang.

Unsere Verantwortlichkeit und Haftung bei der Prüfung ist analog zu § 275 Abs 2 UGB (Haftungsregelung bei der Abschlussprüfung einer kleinen oder mittelgroßen Gesellschaft) gegenüber der Unternehmung und auch gegenüber Dritten mit insgesamt 2 Millionen Euro begrenzt.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und für die Buchführung

Die gesetzlichen Vertreter der Unternehmung sind für die Buchführung sowie für die Aufstellung eines Jahresabschlusses verantwortlich, der ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften vermittelt. Diese Verantwortung beinhaltet: Gestaltung, Umsetzung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems, soweit dieses für die Aufstellung des Jahresabschlusses und die Vermittlung eines möglichst getreuen Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Unternehmung von Bedeutung ist, damit dieser frei von wesentlichen Fehldarstellungen ist, sei es auf Grund von beabsichtigten oder unbeabsichtigten Fehlern; die Auswahl und Anwendung geeigneter Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden; die Vornahme von Schätzungen, die unter Berücksichtigung der gegebenen Rahmenbedingungen angemessen erscheinen.

Verantwortung des Abschlussprüfers und Beschreibung von Art und Umfang der gesetzlichen Abschlussprüfung

Unsere Verantwortung besteht in der Abgabe eines Prüfungsurteils zu diesem Jahresabschluss auf der Grundlage unserer Prüfung. Wir haben unsere Prüfung unter Beachtung der in Österreich geltenden gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern, dass wir die Standesregeln einhalten und die Prüfung so planen und durchführen, dass wir uns mit hinreichender Sicherheit ein Urteil darüber bilden können, ob der Jahresabschluss frei von wesentlichen Fehldarstellungen ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen hinsichtlich der Beträge und sonstigen Angaben im Jahresabschluss. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemäßen Ermessen des Abschlussprüfers unter Berücksichtigung seiner Einschätzung des Risikos eines Auftretens wesentlicher Fehldarstellungen, sei es auf Grund von beabsichtigten oder unbeabsichtigten Fehlern. Bei der Vornahme dieser Risikoeinschätzung berücksichtigt der Abschlussprüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung des Jahresabschlusses und die Vermittlung eines möglichst getreuen Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Unternehmung von Bedeutung ist, um unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen geeignete Prüfungshandlungen festzulegen, nicht jedoch um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit der internen Kontrollen der Unternehmung abzugeben. Die Prüfung umfasst ferner die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und der von den gesetzlichen Vertretern vorgenommenen wesentlichen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtaussage des Jahresabschlusses.

Wir sind der Auffassung, dass wir ausreichende und geeignete Prüfungsnachweise erlangt haben, sodass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unser Prüfungsurteil darstellt.

Prüfungsurteil

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt. Auf Grund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss nach unserer Beurteilung den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage der Unternehmung zum 31. Dezember 2012 sowie der Ertragslage der Unternehmung für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner 2012 bis zum 31. Dezember 2012 in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung.

Aussagen zum Lagebericht

Der Lagebericht ist auf Grund der gesetzlichen Vorschriften darauf zu prüfen, ob er mit dem Jahresabschluss in Einklang steht und ob die sonstigen Angaben im Lagebericht nicht eine falsche Vorstellung von der Lage der Unternehmung erwecken. Der Bestätigungsvermerk hat auch die Aussage darüber zu enthalten, ob der Lagebericht mit dem Jahresabschluss in Einklang steht.

Der Lagebericht steht nach unserer Beurteilung in Einklang mit dem Jahresabschluss.

Wien, 30.04.2013

CONSULTATIO
Wirtschaftsprüfung GmbH & Co KG

Mag. Julius Stigel
Wirtschaftsprüfer

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.

BILANZ

zum 31.12.2012

Stadt Wien Wiener Wohnen

Aktiva	31.12.2012 €	31.12.2012 €	31.12.2011 €	Passiva	31.12.2012 €	31.12.2012 €	31.12.2011 €
A. Anlagevermögen				A. Eigenkapital			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				I. Kapitalrücklagen			
1. Software		15.925,61	18.805,90	1. gebundene		6.626.016.715,94	6.625.808.028,94
II. Sachanlagen				II. Bilanzverlust		-809.433.141,79	-705.292.047,29
1. Grundstücke und Bauten	8.976.752.959,20		8.946.952.736,82	<i>davon Verlustvortrag</i>		<i>-705.292.047,29</i>	<i>-616.133.609,14</i>
2. Maschinen	1.686.440,06		2.281.584,12			5.816.583.574,15	5.920.515.981,65
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	946.606,64		1.128.098,10	B. Investitionszuschüsse		276.907.979,58	250.357.302,61
4. Anlagen in Bau	144.941.095,11		123.365.214,39	C. Rückstellungen			
		9.124.327.101,01	9.073.727.633,43	1. Rückstellungen für Abfertigungen	11.745.679,35		11.147.203,62
III. Finanzanlagen				2. Rückstellungen für Pensionen	104.616.885,98		89.099.100,92
1. Beteiligungen		9.737.126,42	8.290.824,87	3. sonstige Rückstellungen	8.500.153,98		7.397.396,69
		9.134.080.153,04	9.082.037.264,20			124.862.719,31	107.643.701,23
B. Umlaufvermögen				D. Verbindlichkeiten			
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.672.902.895,07		2.545.574.175,11
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	17.886.729,33		22.220.185,19	2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	124.788.397,97		128.727.983,21
2. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	356.314.249,66		315.592.997,67	3. sonstige Verbindlichkeiten	364.883.579,94		368.768.403,55
		374.200.978,99	337.813.182,86	<i>davon aus Steuern</i>	<i>1.293.456,54</i>		<i>1.033.275,24</i>
II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		31.654.227,62	63.552.664,71	<i>davon im Rahmen der sozialen Sicherheit</i>	<i>1.395.027,13</i>		<i>1.403.281,60</i>
		405.855.206,61	401.365.847,57			3.162.574.872,98	3.043.070.561,87
C. Rechnungsabgrenzungsposten				E. Rechnungsabgrenzungsposten		181.379.677,59	184.257.211,57
		22.373.463,96	22.441.647,16				
Summe Aktiva		9.562.308.823,61	9.505.844.758,93	Summe Passiva		9.562.308.823,61	9.505.844.758,93
				Haftungsverhältnisse		21.860.895,87	23.881.023,41

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Stadt Wien Wiener Wohnen

zum 31.12.2012

	2012 €	2012 €	2011 €
1. Umsatzerlöse		886.453.308,02	859.408.898,07
2. sonstige betriebliche Erträge			
a) Erträge aus dem Abgang vom Anlagevermögen	45.114,58		55.586,03
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	520.466,22		986.729,92
c) übrige	37.027.496,79		33.063.416,00
		37.593.077,59	34.105.731,95
3. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen			
a) Aufwendungen für bezogene Leistungen		633.141.657,80	609.890.323,40
4. Personalaufwand			
a) Löhne	59.655.747,40		60.621.181,64
b) Gehälter	31.712.871,61		30.571.630,53
c) Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen	3.420.471,77		3.581.413,00
d) Aufwendungen für Altersversorgung	23.103.788,80		14.851.239,76
e) Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	19.652.501,68		19.703.572,96
		137.545.381,26	129.329.037,89
5. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		127.585.356,57	120.529.711,49
6. sonstige betriebliche Aufwendungen			
a) Steuern, soweit sie nicht unter Steuern vom Einkommen und vom Ertrag fallen	283.632,87		19.674,96
b) übrige	70.675.919,15		70.170.426,80
		70.959.552,02	70.190.101,76
7. Zwischensumme aus Z 1 bis 6 (Betriebsergebnis)		-45.185.562,04	-36.424.544,52
8. Erträge aus Beteiligungen		104.760,21	4.172,28
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		599.672,53	943.230,09
10. Aufwendungen aus Finanzanlagen		166.698,45	210.137,13
<i>davon Abschreibungen auf Finanzanlagen</i>		<i>166.698,45</i>	<i>210.137,13</i>
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		59.493.266,75	53.471.158,87
12. Zwischensumme aus Z 8 bis 11 (Finanzergebnis)		-58.955.532,46	-52.733.893,63
13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		-104.141.094,50	-89.158.438,15
14. Jahresfehlbetrag		-104.141.094,50	-89.158.438,15
15. Verlustvortrag aus dem Vorjahr		-705.292.047,29	-616.133.609,14
16. Bilanzverlust		-809.433.141,79	-705.292.047,29

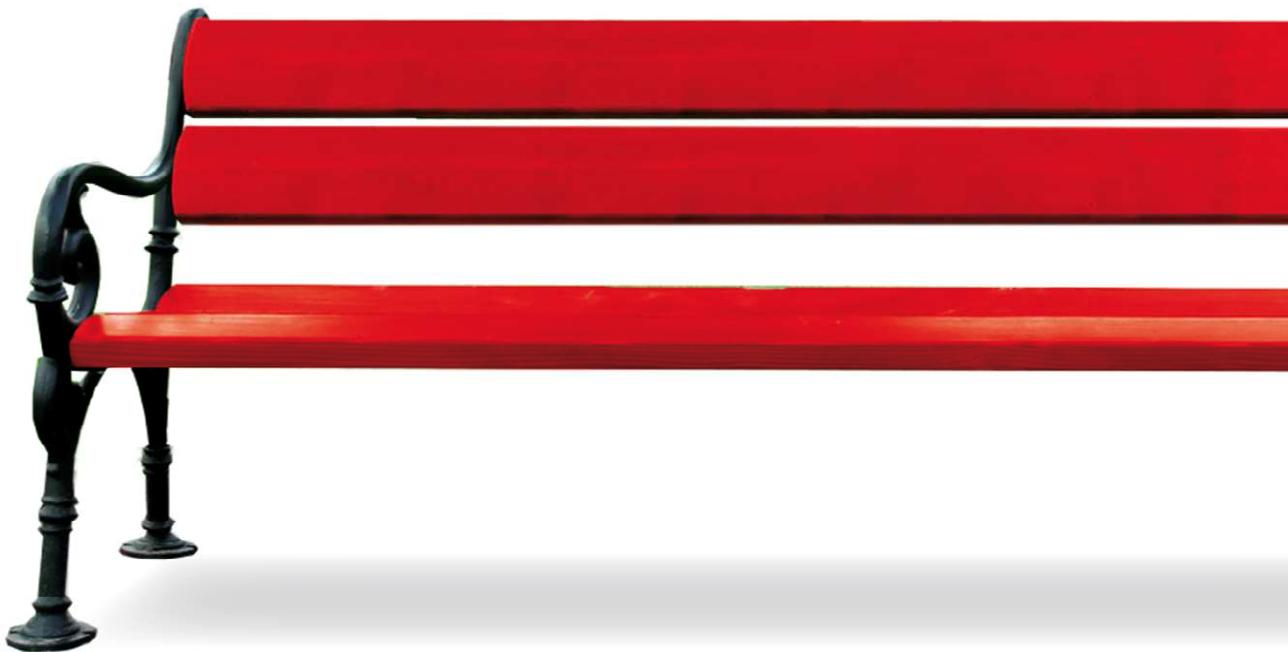
ANLAGENSPIEGEL

zum 31.12.2012

Stadt Wien Wiener Wohnen

	Entwicklung zu Anschaffungs- und Herstellungskosten				Stand 31.12.2012 €	Entwicklung der Abschreibungen				Stand 31.12.2012 €	Buchwerte	
	Stand 01.01.2012 €	Zugang €	Umbuchung €	Abgang €		Stand 01.01.2012 €	Zugang €	Abgang €	Zuschreibung €		Stand 31.12.2011 €	Stand 31.12.2012 €
A. Anlagevermögen												
I. Immaterielle Vermögensgegenstände												
1. Software	9.200.514,85	5.000,00	0,00	0,00	9.205.514,85	9.181.708,95	7.880,29	0,00	0,00	9.189.589,24	18.805,90	15.925,61
II. Sachanlagen												
1. Grundstücke und Bauten	10.306.586.670,50	76.988.429,73	77.521.192,74	30.217,36	10.461.066.075,61	1.359.633.933,68	124.679.182,73	0,00	0,00	1.484.313.116,41	8.946.952.736,82	8.976.752.959,20
2. Maschinen	14.916.103,24	2.003.809,42	0,00	1.419.501,35	15.500.411,31	12.634.519,12	2.582.425,30	1.402.973,17	0,00	13.813.971,25	2.281.584,12	1.686.440,06
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	6.570.515,52	140.996,39	0,00	81.571,09	6.629.940,82	5.442.417,42	315.868,25	74.951,49	0,00	5.683.334,18	1.128.098,10	946.606,64
4. Anlagen in Bau	123.365.214,39	99.097.073,46	-77.521.192,74	0,00	144.941.095,11	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	123.365.214,39	144.941.095,11
	10.451.438.503,65	178.230.309,00	0,00	1.531.289,80	10.628.137.522,85	1.377.710.870,22	127.577.476,28	1.477.924,66	0,00	1.503.810.421,84	9.073.727.633,43	9.124.327.101,01
III. Finanzanlagen												
1. Beteiligungen	8.290.824,87	1.613.000,00	0,00	0,00	9.903.824,87	210.137,13	166.698,45	0,00	0,00	376.835,58	8.290.824,87	9.737.126,42
SUMME ANLAGENSPIEGEL	10.468.929.843,37	179.848.309,00	0,00	1.531.289,80	10.647.246.862,57	1.387.102.716,30	127.752.055,02	1.477.924,66	0,00	1.513.376.846,66	9.082.037.264,20	9.134.080.153,04

Anhang zum Jahresabschluss 2012



ANHANG

I. ALLGEMEINE ANGABEN

Der vorliegende Jahresabschluss zum 31. Dezember 2012 wurde unter Beachtung der Vorschriften des Unternehmensgesetzbuches (UGB) in der geltenden Fassung erstellt.

II. ERLÄUTERUNGEN DER BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Der Jahresabschluss wurde unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und der Generalnorm, ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz-, und Ertragslage des Unternehmens zu vermitteln, erstellt.

Die Bilanzierung, die Bewertung und der Ausweis der einzelnen Positionen des Jahresabschlusses wurden nach den allgemeinen Bestimmungen der §§ 195 ff und 211 UGB unter Berücksichtigung der Sondervorschriften für Kapitalgesellschaften der §§ 222 bis 239 UGB vorgenommen.

Von der Möglichkeit der Sofortabschreibung geringwertiger Vermögensgegenstände wurde Gebrauch gemacht.

Die Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten in Höhe jenes Betrages, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist.

III. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

Aktiva

A. Anlagevermögen

Unter dem Punkt der immateriellen Vermögensgegenstände werden die Softwarerechte ausgewiesen. Im Wesentlichen wurden hierbei 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.

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 der Verbesserungsanteil bei der Standardanhebung von Leerwohnungen. Die Standardanhebung erfolgt durch den Einbau von Bad und Heizung. Anlagenzugänge wurden von uns im Jahr 2012 mit Datum der Inbetriebnahme aktiviert. Als Datum der Inbetriebnahme gilt bei Sanierungsprojekten das Bauende.

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 € 35000,-- (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 € 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 €35.000,-- gegründet, zusätzlich wurde ein Kapitalzuschuss von der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen in Höhe von € 200.000,- gewährt.

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 € 1.000.000,--; die Pflichteinlage beträgt € 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 2012 wurden insgesamt € 1.330.000,-- in drei Tranchen an die KG ausbezahlt. Für die kommenden Jahre ist somit noch ein Betrag von € 3.580.000,-- aus der Pflichteinlage offen. Dieser offene Betrag wird im Jahresabschluss der Gesellschaft nicht als Verbindlichkeit ausgewiesen, sondern entsprechend der Spiegelbildtheorie, vom Beteiligungsansatz in Abzug gebracht.

Außerdem wurde als Sacheinlage ein Wert von € 6.092.212,-- übernommen. Diese Sacheinlage beinhaltet die Liegenschaften der „internationalen Werkbundsiedlung“ und die 04., Goldeggasse 19, welche am 1.1.2012 eingebracht wurde. Als Wert wurde der Buchwert der Liegenschaft aus dem Anlageverzeichnis von Wiener Wohnen herangezogen. Der Beteiligungsansatz der KG entspricht somit den bei den bebauten Grundstücken abgegangenen Buchwerten zuzüglich der zum Bilanzstichtag bar einbezahlten Pflichteinlage.

Die Verluste der KG aus den Jahren 2011 und 2012 entsprechen unserer Ansicht nach den unternehmensrechtlichen Abwertungserfordernissen des Beteiligungsansatzes der KG. Eine spiegelbildliche Darstellung des Eigenkapitalkontos der KG entspricht somit auch den unternehmensrechtlichen Anforderungen im Jahr 2012 für den Ausweis des Beteiligungsansatzes der KG im Jahresabschluss. Die unternehmensrechtlichen Ergebnisse der KG werden bei Wiener Wohnen als Abschreibung direkt am Beteiligungskonto erfasst.

Der kumulierte Verlust betrug in den Vorjahren (beginnend mit 2010) € 210.137,13 und im Jahr 2012 € 166.698,45. Der Gesamtverlust beträgt daher € 376.835,58. Es wurde somit im Jahr 2012 ein Aufwand aus Finanzanlagen in Höhe von insgesamt € 166.698,45 erfasst.

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 € 1.750,--. Die Gesellschaft wurde gegründet um als unbeschränkt haftende Komplementärin der WISEG Wiener Substanzerhaltungsg.m.b.H. & Co KG deren Geschäftsführung zu übernehmen.

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%
- Werkzeuge	25,0%
- EDV- und Büromaschinen	25,0%
- Büroeinrichtung	10,0%

Zuschüsse folgen der Nutzungsdauer des Wirtschaftsgutes, für das diese gewährt wurden.

B. Umlaufvermögen

I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

a) **Forderungen** sind zum Nennwert bewertet, oder im Falle erkennbarer Einzelrisiken, mit den niedrigeren Teilwerten angesetzt. Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen betreffen größtenteils Mietzinsforderungen, wobei zwischen A-Mietern und B-Mietern unterschieden wird. Unter A-Mietern versteht man Personen mit aufrechtem Mietverhältnis, unter B-Mietern versteht man Ex-Mieter von Wiener Wohnen.

Die Wertberichtigungen betragen im Jahr 2012 insgesamt € 21.856.466,26 (€ 23.021.426,37 im Jahr 2011), entsprechend den Angaben der Rechts- und der Controllingabteilung über die Einbringlichkeit der Forderungen. Die Reduktion der Wertberichtigung betrug somit im Abschlussjahr € 1164.960,11.

b) Unter den **sonstigen Forderungen** werden im Berichtsjahr „**gewährte Zuschüsse vom Land Wien**“ in Höhe von € 333.285.097,13 ausgewiesen. Unter dieser Position werden die Tilgungskomponenten von verbindlich zugesagten Annuitätenzuschüssen durch das Land Wien ausgewiesen.

Es wurden nur jene Zuschüsse berücksichtigt, die für Investitionen gewährt wurden, die nach dem Entstehen des Betriebes gewerblicher Art am 1.1.1997 aktiviert wurden, da Zuschüsse vor diesem Zeitpunkt als reine Geldbewegung innerhalb einer Körperschaft öffentlichen Rechts zu werten sind.

Auf der Passivseite wurden die in Zukunft zufließenden Tilgungszuschüsse in der Bilanz unter der Position „**Investitionszuschüsse aus öffentlichen Mitteln**“ nach dem Eigenkapital ausgewiesen. Dieser Passivposten wird analog zur Abschreibung der Wirtschaftsgüter, für die der Zuschuss gewährt wurde, aufgelöst.

Die Position Stadt Wien – Umsatzsteuerrechnung 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 € 2.040.428,31 ausgewiesen. Dies betrifft Finanzierungskostenbeiträge, die von den Mietern in Raten gezahlt werden.

II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten

Der Kassenbestand in Höhe von € 244.300,69 setzt sich aus den Kassenbeständen der Kundendienstzentren und der Fremdverwalter zusammen.

Bei dem Guthaben bei Kreditinstituten in Höhe von €31.409.926,93 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.

C. Rechnungsabgrenzungsposten

Die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von € 22.373.463,96 enthalten Vorauszahlungen für Finanzierungsbeiträge (Haustyp 22) in Höhe von € 20681.014,03, für das Kundenservice von WW in Höhe von € 1.584.630,-, Mietzinsvorauszahlungen in Höhe von € 90.679,66, EDV-Wartung in Höhe von € 5.366,25 sowie andere Vorauszahlungen für div. Leistungen in Höhe von € 9022,86.

Passiva

A. Eigenkapital

Das Eigenkapital setzt sich aus den Werten der Einlage der Aktiva und Passiva zum 1.1.2000 und des Bilanzverlustes zusammen. Der Verlustvortrag in Höhe von € 705.292047,29 stammt aus den Jahren 1997 bis 2011.

B. 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.

C. Rückstellungen

I. Rückstellungen für Abfertigungen

Stand 1.1.2012	Verwendung	Auflösung	Zuweisung	Stand 31.12.2012
€	€	€	€	€
11.147.203,62	614.852,13	19.101,57	1.232.429,43	11.745.679,35

Für die Abfertigungsansprüche der Hausbesorger wurde in der Weise vorgesorgt, dass 2,5 % des monatlichen Lohnes der Hausbesorger den Mietern über die Betriebskosten vorgeschrieben werden. Aufgrund der großen Anzahl an Hausbesorgern (rund 2.000) und der Tatsache, dass eventuelle Abfertigungszahlungen spätestens mit der nächsten Jahresabrechnung an die Mieter weiterverrechnet werden, wurde dieser Betrag, und nicht eine finanzmathematisch berechnete Rückstellung, in der Bilanz angesetzt.

Die Dotierung für die Vertragsbediensteten erfolgte nach finanzmathematischen Grundsätzen und einem Rechnungszinssatz von 3,5%. Die Verwendung der Rückstellung für Vertragsbedienstete im Jahr 2012 wurde in den Gehaltskonten erfasst.

II. Rückstellungen für Pensionen

Die Dotierung der Rückstellung für Pensionen erfolgt nach finanzmathematischen Grundsätzen mit einem Rechnungszinssatz von 3,5% in Höhe von € 23.348.216,15, die Verwendung/Auflösung beträgt € 7.830.431,00. Die Rückstellung für Pensionen beträgt zum 31.12.2012 €104.616.885,98.

III. Sonstige Rückstellungen

Für die Abschlussprüfung wurde eine Rückstellung in Höhe von € 99.000,-- dotiert. Urlaubsrückstellungen wurden für Beamte, Vertragsbedienstete und Hausbesorger gebildet, Jubiläumsgeldrückstellungen nur für Beamte und Vertragsbedienstete, da Hausbesorger keinen Anspruch auf Jubiläumsgeld haben. Für Leistungen der MA 6 wurde eine Rückstellung in Höhe von € 1.550.000,-- gebildet. Außerdem wurde eine Rückstellung für offene Prozesse in Höhe von € 822.929,08 gebildet. Insgesamt betragen diese Rückstellungen € 8.500.153,98.

D. Verbindlichkeiten

I. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Unter dieser Bilanzposition sind Verbindlichkeiten gegenüber der UniCredit Bank Austria AG, der Hypo Alpe-Adria-Bank AG, der Hypo NOE Gruppe Bank AG, der Hypo Oberösterreichische Landesbank Aktiengesellschaft, der EIB European Investment Bank, der Erste Bank der österreichischen Sparkassen AG, der Raiffeisenlandesbank Niederösterreich-Wien AG, und der BAWAG PSK AG zusammengefasst. Insgesamt betragen die Bankdarlehen zum 31.12.2012 € 2.672.902.895,07. In dieser Summe ist eine Barvoilage in der Höhe von € 260.000.000,- enthalten.

II. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von € 125.060.857,69 sind kurzfristig.

III. Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten setzen sich folgendermaßen zusammen:

Landesdarlehen	286.820.816,54
Darlehen von Versicherungen	37.448.696,52
Parkometerabgabedarlehen	17.353.202,59
Nachforderung aus BK-Abrechnung Mieter	12.599.239,86
Hafrücklässe	2.582.856,04
Nicht 2012 am Bankkonto durchgeführte Darlehenstilgungen	2.249.685,55
Verbindlichkeiten Gebietskrankenkasse	1.395.027,13
Verbindlichkeiten Steuern	1.032.863,05
Bundesdarlehen für den Wohnbau	734.444,11
Sonstige Verbindlichkeiten Stadt Wien	697.818,82
Zinsenabgrenzung Darlehen	650.968,54
Verbindlichkeiten gegen debitorische Geschäftspartner	562.574,84
Verbindlichkeiten DONATH HT 22	316.771,01
Sonstige	166.155,62
	364.611.120,22

E. Rechnungsabgrenzungsposten

Für die Finanzierungsbeiträge bzw. Baukostenbeiträge der Mieter wurde eine passive Rechnungsabgrenzung gebildet. Diese Beiträge werden von den Mietern 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 31.12.2012 betragen die noch nicht verwohnten und valorisierten Baukostenbeiträge € 181.379.677,59.

Haftungsverhältnisse

Unter den Haftungsverhältnissen sind 3 Garantieerklärungen zugunsten der Wiener Wohnen Haus- & Außenbetreuung GmbH ausgewiesen. Es handelt sich dabei um eine Garantieerklärung gegenüber der Erste Bank (mit einer vertraglich festgesetzten Höchstgrenze von € 10 Mio.) mit einem am 31.12.2012 offenen Saldo von € 10 Mio., eine Garantieerklärung gegenüber der BAWAG PSK (mit einer vertraglich festgelegten Höchstgrenze von € 7 Mio.) mit einem am 31.12.2012 offenen Saldo von € 5.988.371,05 und um eine Garantieerklärung gegenüber der UniCredit Leasing (Austria) GmbH mit einem am 31.12.2012 offenen Saldo von € 1.747.544,82.

Außerdem sind auch drei Patronatserklärungen zugunsten der Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH ausgewiesen. Zwei Patronatserklärungen wurden gegenüber der Raiffeisenlandesbank Oberösterreich abgegeben (vertraglich festgesetzte Höchstgrenze von € 4,5 Mio. bzw. € 1 Mio.) mit einem aushaftenden Betrag zum 31.12.2012 von € 3.150.000,- bzw. € 749.980,-. Die dritte Patronatserklärung wurde gegenüber der Unicredit – Bank Austria abgegeben (vertraglich festgesetzte Höchstgrenze € 300.000,-) mit einem aushaftenden Betrag zum 31.12.2012 in Höhe von € 225.000,-.

Die offenen Salden wurden aus den Jahresabschlüssen bzw. den übermittelten Unterlagen der Wiener Wohnen Haus- & Außenbetreuung GmbH und der Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH übernommen.

IV. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

1. Gesamtkostenverfahren

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt. Die Gliederung wurde unter der Zielsetzung des § 222 (2) UGB gestaltet.

2. Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse betreffen die Vermietung der Gemeindebauten. Sie setzen sich unter anderem aus Hauptmietzinsen, Betriebskosten und Schuldendienst im Hauptmietzins zusammen.

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.

4. Aufwendungen bezogene Leistungen

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

5. Personalaufwand

Hier sind die Löhne der Hausbesorger, die Gehälter der pragmatisierten Bediensteten und der Vertragsbediensteten sowie sämtliche Lohn- und Gehaltsnebenkosten enthalten.

Außerdem werden hier die Aufwendungen für Abfertigungen der Hausbesorger und der Vertragsbediensteten, die Aufwendungen für die Altersversorgung für pragmatisierte Bedienstete und die Sozialabgaben ausgewiesen.

6. Abschreibungen auf Sachanlagen

In den planmäßigen Abschreibungen in Höhe von € 127.585.356,57 sind auch geringwertige Vermögensgegenstände in Höhe von € 1.190.146,61 enthalten.

7. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Hier sind hauptsächlich die betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen, die zur Verwaltung der Wohnhausanlagen erforderlich sind.

8. Finanzerfolg

Diese Position resultiert aus Zinsgutschriften der Geschäftskonten und aus Zinsaufwendungen für Darlehen (vor allem Hypothekendarlehen, Kletterdarlehen, Wohnbauförderungsdarlehen, Instandhaltungsdarlehen und Finanzierungsdarlehen).

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

	Bilanzwert am 31.12.2012	Restlaufzeit bis zu einem Jahr	Restlaufzeit zwischen einem und fünf Jahren	Restlaufzeit über fünf Jahren
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.672.902.895,07	405.035.854,14	529.695.384,52	1.738.171.656,41
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	125.060.857,69	125.060.857,69	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	364.611.120,22	54.169.837,81	112.791.060,81	197.650.221,60
Summe	3.162.574.872,98	584.266.549,64	642.486.445,33	1.935.821.878,01

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

	Bilanzwert am 31.12.2012	Hypothekarische Besicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.672.902.895,07	46.650.081,20
Sonstige Verbindlichkeiten	364.611.120,22	806.051.316,03
Summe	3.037.514.015,29	852.701.397,23

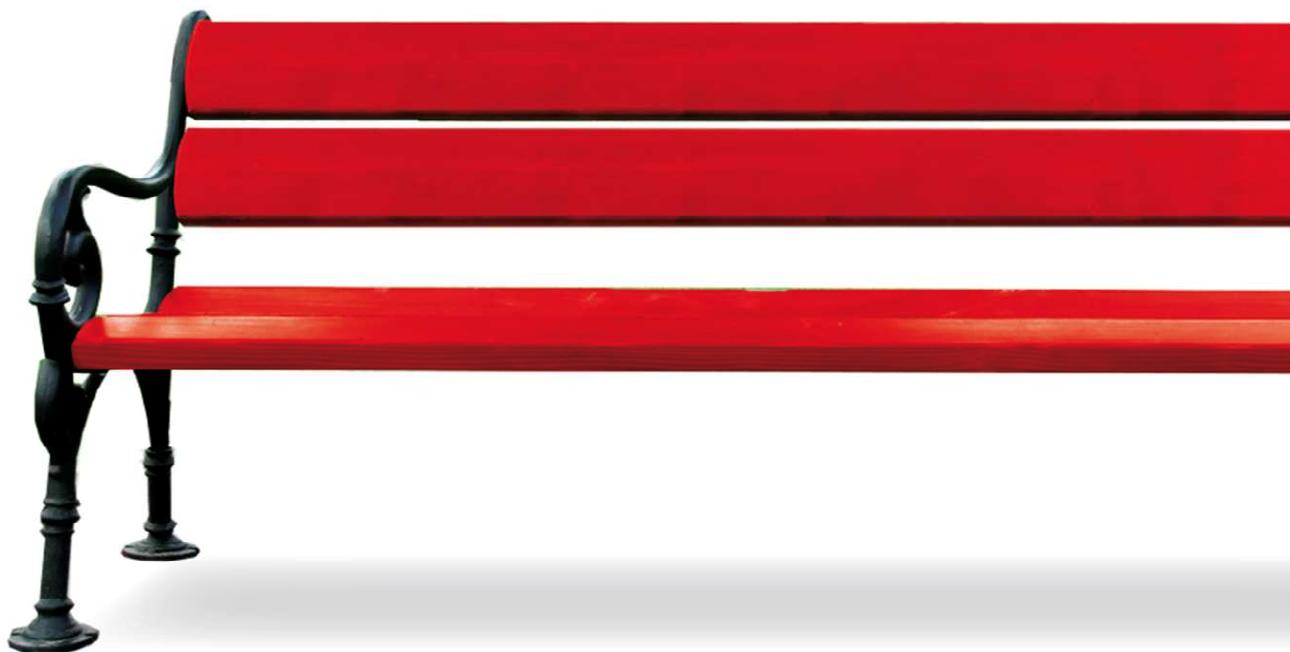
WIENER WOHNEN verwaltet zu den Wohnhäusern zugehörige Darlehen. In den förderrechtlichen Bestimmungen ist oftmals festgelegt, dass diese Darlehen grundrechtlich zu besichern sind. Dazu zählen im speziellen die Bundesdarlehen für den Wohnbau, die Darlehen nach dem Wohnbauförderungsgesetz (Landesdarlehen), die Darlehen im Rahmen den Wohnbaus (Bank- und Versicherungsdarlehen), die Darlehen nach dem Bundessonderwohnbaugesetz und die Landesdarlehen für die Sanierung.

Der Direktor:

Ing. Josef Neumayer

Wien, am 30. April 2013

Lagebericht zum Jahresabschluss 2012



1. Bericht über den Geschäftsverlauf und die wirtschaftliche Lage

1.1. Darstellung und Analyse des Geschäftsverlaufes und des Geschäftsergebnisses 2012

Das **Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit** hat sich gegenüber dem Vorjahr verschlechtert. Dies ist im Wesentlichen auf eine Erhöhung der Aufwände in den Positionen „Aufwendungen für Material und bezogene Herstellungsleistungen“ und „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ zurückzuführen. Die daraus resultierende Ergebnisverschlechterung konnte nur zum Teil durch die Erhöhung in der Position „Umsatzerlöse“ kompensiert werden. Die im Jahr 2012 gesetzten Maßnahmen zur Ergebnisverbesserung werden sich erst im Geschäftsjahr 2013 positiv auswirken.

Die **von Wiener Wohnen selbst verwalteten Mietobjekte** verteilen sich wie folgt:

- Die Anzahl der Mietwohnungen betrug 210.563 (Vergleich 2011: 210.604);
- Die Anzahl der Garagenstell- und Abstellplätze betrug 47.242 (Vergleich 2011: 47.482);
- Die Anzahl der Lokale betrug 5.461 (Vergleich 2011: 5.465);
- Die Anzahl der Magazine betrug 5.606 (Vergleich 2011: 5.703).
- Zusätzlich befanden sich 1.733 Dienstwohnungen in der Verwaltung von Wiener Wohnen (Vergleich 2011: 1.857).

Darüber hinaus befanden sich noch 86 Wohnungen in Verwaltung der **WISEG** (Vergleich 2011: 86 Wohnungen) sowie 7.598 Wohnungen in **Fremdverwaltung** (Vergleich 2011: 7.598 Wohnungen).

Die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen konnte im Jahr 2012 **Umsatzerlöse** in Höhe von EUR 886,5 Mio. erzielen (Vergleich 2011: EUR 859,4 Mio.) und beendete das Wirtschaftsjahr mit einem Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit in Höhe von EUR –104,1 Mio. (Vergleich 2011: EUR –89,2 Mio.).

Unter Berücksichtigung des Verlustvortrages ergibt sich ein Bilanzgewinn (Bilanzverlust) in Höhe von EUR -809,4 Mio. (Vergleich 2011: EUR -705,3 Mio.).

Im Jahr 2012 wurden 5 Landesdarlehen mit einer Restschuld von EUR 4,9 Mio. vorzeitig getilgt (Vergleich 2011: keine vorzeitige Tilgung). Der daraus resultierende Ertrag betrug EUR 0,5 Mio.

Die **Bilanzsumme** des Berichtsjahres betrug EUR 9.562,3 Mio. (Vergleich 2011: EUR 9.505,8 Mio.).

An Stelle von Finanzierungsdarlehen wurden im Jahr 2012 Barvorlagen in Summe von EUR 260,0 Mio. aufgenommen (Vergleich 2011: Finanzierungsdarlehen in Höhe von EUR 360,0 Mio.).

1.2. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

1.2.1. Finanzielle Leistungsindikatoren

1.2.1.1. Nettogeldfluss gemäß Fachgutachten KFS/BW2 der Kammer der Wirtschaftstreuhänder

Die Nettogeldflussrechnung war gegenüber dem Vorjahr aufgrund der weiterhin starken Investitionstätigkeit bei gleichbleibender Abnahme der Fremdkapitalaufnahme um rund 31,9 Mio Euro negativ.

	Lfd. Jahr	Vorjahr
Nettogeldflussrechnung aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Tsd. EUR	-6.200	23.180
Nettogeldflussrechnung aus der Investitionstätigkeit in Tsd. EUR	-179.787	-179.410
Nettogeldflussrechnung aus der Finanzierungstätigkeit in Tsd. EUR	154.088	205.052
Nettogeldflussrechnung gesamt	-31.899	48.822

1.2.1.2. Finanzwirtschaftliche Analyse

AKTIVA	31.12.2012
langfristig gebundene Mittel	T€
<i>Anlagevermögen</i>	
Immaterielles Vermögen	16
Sachanlagen	9.124.327
Finanzanlagen	9.737
	9.134.080
<i>langfristiges Umlaufvermögen</i>	
sonstige Forderungen	330.695
	9.464.775
kurzfristig gebundene Mittel	
<i>kurzfristiges Umlaufvermögen</i>	
Lieferforderungen	17.887
sonstige Forderungen	25.619
flüssige Mittel	31.654
	75.160
Rechnungsabgrenzungsposten	22.374
	97.534
Summe Aktiva	9.562.309

PASSIVA	31.12.2012
eigene Mittel	T€
<i>Eigenkapital</i>	
versteuerte Rücklagen	6.626.017
Bilanzverlust	-809.433
	5.816.584
Investitionszuschüsse	276.908
	6.093.492
fremde Mittel	
langfristiges Fremdkapital	
langfristige Rückstellungen	116.363
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.267.867
sonstige Verbindlichkeiten	310.441
	2.694.671
kurzfristiges Fremdkapital	
Kurzfristige Rückstellungen	8.500
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	405.035
Lieferverbindlichkeiten	125.061
sonstige Verbindlichkeiten	54.170
Rechnungsabgrenzungsposten	181.380
	774.146
	3.468.817
Summe Passiva	9.562.309

1.2.1.3. Eigenkapitalanteil

Der Eigenkapitalanteil hat sich 2012 gegenüber dem Vorjahr um 1,2 Prozentpunkte verringert.

	Lfd. Jahr	Vorjahr
Eigenkapitalquote (Eigenkapital+Investitionszuschüsse)/Bilanzsumme	63,7 %	64,9 %

1.2.2. Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Im Berichtsjahr waren durchschnittlich 424 Beamtinnen und Beamte, 253 Vertragsbedienstete und 7 Lehrlinge beschäftigt. Außerdem waren im Durchschnitt 1.839 Hausbesorgerinnen und Hausbesorger beschäftigt.

1.3. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Ende des Geschäftsjahres

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Ende des Geschäftsjahres sind nicht eingetreten.

2. Bericht über die zukünftige Entwicklung und Risiken der Unternehmung

2.1. Voraussichtliche Entwicklung der Unternehmung

An der Verwirklichung der geplanten Sanierungsoffensive wird weiterhin gearbeitet. Schwerpunkt wird dabei neben der Modernisierung auch die thermisch energetische Verbesserung der Wohnhausanlagen sein. Die Möglichkeit, dass Förderungen in Anspruch genommen werden können (Beispiel: THEWOSAN-Förderung), unterstützt dabei dieses Vorhaben.

Im Sinne der Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit sowie im Hinblick auf die strategische Vorgabe, zeitgemäßen aber dennoch günstigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen, wurde im Jahr 2012 damit begonnen, das Leerwohnungsmanagement sowohl vermehrt an den wirtschaftlichen Auswirkungen als auch an den Bedürfnissen der Wohnungssuchenden auszurichten. Diese Strategie wird 2013 weiter verfolgt werden.

2.1.1. Projekte von Wiener Wohnen

- **„Wiener Wohnen wird neu“:**

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter von Wiener Wohnen haben in über 100 Arbeitsgruppen die Neuausrichtung der Unternehmung ausgearbeitet und die künftige Organisationsstruktur entsprechend den strategischen Vorgaben entwickelt.

Erste Maßnahmen der Neuausrichtung wurden bereits umgesetzt, wie beispielsweise die Schaffung von 3 Koordinationsbereichen mit zugehörigen Bereichsleitungen, die Schaffung eigener Organisationseinheiten für „Kommunikation und Marketing“ sowie „Kundenmanagement“, die Umwandlung des Beschwerdemanagements in ein „Service- und Reklamationsmanagement“, die stärkere Einbindung der HausbesorgerInnen und Hausbesorger in die KundInnenbetreuung, die Einrichtung einer Organisationseinheit für „Sofortmaßnahmen“, die organisatorische Trennung von „Interner Revision“ und „Controlling“ sowie die Einrichtung einer Organisationseinheit für „Qualitätsmanagement“.

- **„Bau der neuen Zentrale“**

In der Guglgasse 2-4 entwickelt die BAI Bauträger Austria Immobilien GmbH einen Bürokomplex, den Wiener Wohnen ab Herbst 2014 anmieten wird. Der feierliche Spatenstich der neuen Zentrale erfolgte am 28. November 2012.

- **„Diversifiziertes Wohnungsangebot entsprechend der Nachfrage“:**

Durch die schwierige Wirtschaftslage ist die Nachfrage an besonders preiswerten Wohnungen in den vergangenen Jahren stark gestiegen. Um ein entsprechendes Wohnungsangebot bereit stellen zu können, erfolgen die Aufkategorisierungen von Wohnungen seit Oktober 2012 selektiv. Von den rund 3.000 Wohnungen der Kategorie C und B, die pro Jahr zurückgegeben werden, werden daher in Zukunft nur mehr die Hälfte auf die Kategorie A angehoben. Damit werden Leerstände und Wartezeiten verkürzt und es stehen mehr besonders preisgünstige Wohnungen zur Verfügung.

- **„HausbesorgerInnenleistungen neu“:**

Die Hausbesorgerinnen und Hausbesorger werden wieder verstärkt als direkte AnsprechpartnerInnen für die Mieterinnen und Mieter zur Verfügung stehen und per Mobiltelefon tagsüber erreichbar sein. Über Briefe und Hausaushänge werden die Mieterinnen und Mieter auf das neue Service, das Ende 2012 gestartet wurde und nun sukzessive ausgeweitet wird, aufmerksam gemacht.

- **„Neuer Intranetauftritt“:**

Der Internetauftritt von Wiener Wohnen, www.wienerwohnen.at, wurde 2012 völlig neu gestaltet.

2.1.2. Geschäftspolitik von Wiener Wohnen

Die Geschäftspolitik von Wiener Wohnen steht im Einklang mit den von Politik und Magistratsdirektion vorgegebenen bzw. abgestimmten Rahmenbedingungen.

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. Zeitpunkt und Ausmaß der Valorisierung der Mietzinse hängen von der Entwicklung des Verbraucherpreisindex ab, erfolgen gemäß den einschlägigen mietrechtlichen Bestimmungen und sind von der Unternehmung nicht beeinflussbar. Hier besteht ein Preisrisiko.

Eine andere Form des Preisrisikos besteht im Bereich der Kontrahentenverträge. Die Verträge in diesem Bereich sind wie üblich indiziert. Die Indexentwicklung ist von Wiener Wohnen nicht beeinflussbar, weshalb hier ein Inflationsrisiko besteht.

Die Unternehmung ist keinem Währungsrisiko ausgesetzt.

Das Risiko eines Einnahmenschwunds durch leer stehende Mietobjekte managt Wiener Wohnen dadurch, dass diverse Maßnahmen dazu beitragen sollen, dass es zu einer raschen Wiedervermietung kommt.

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 Sanierungsumfanges sein.

Ebenso nicht beeinflussbar ist das Risiko, dass auf Grund gesetzlicher Auflagen zusätzliche Kosten für Wiener Wohnen erwachsen können.

2.2.2. Finanz- und Risikomanagement – Spezieller Risikobericht

Langfristig finanziert sich die Unternehmung aus Mieterträgen, Zuschüssen gemäß WWFSG 1989 (Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz) sowie über Bankkredite, Darlehen und Barvorlagen.

Die Liquiditätssituation der Unternehmung ist ausreichend, es sind daher keine Engpässe zu erwarten.

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 Absicherung des Zinsrisikos wurde im Jahr 2012, die niedrige Zinslandschaft nutzend, durch eine Erhöhung des Anteils fix verzinsten Darlehen an der Gesamtsumme aller Darlehen von 41,2 % (per 31.12.2011) auf 70,8 % (per 31.12.2012) vorgenommen.

3. Bericht über Kundendienstzentren

Wie in den Vorjahren fungierten im Jahr 2012 9 Kundendienstzentren (siehe nachfolgende Grafik) als persönliche Anlaufstelle für die Anliegen der Kundinnen und Kunden sowie zur Umsetzung der operativen Geschäftstätigkeit.

Kundendienstzentren - Standorte



4. Bericht über Forschung und Entwicklung

2012 wurde vor allem an der organisatorischen Weiterentwicklung der Unternehmung gearbeitet.

Der Direktor e.h.

Ing. Josef Neumayer

Wien, am 30.04.2013

Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Stadt Wien Wiener Wohnen

1. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

1.1. Aktiva

A. Anlagevermögen

I. Immaterielle Vermögensgegenstände

13 Buchwertentwicklung:

	€
Stand 01.01.2012	18.805,90
Zugang	5.000,00
Abschreibung	-7.880,29
Stand 31.12.2012	15.925,61

14 Zusammensetzung:

	31.12.2012 €
Softwarerechte	9.205.514,85
Wertberichtigung Softwarerechte	-9.189.589,24
	15.925,61

II. Sachanlagen

15 Buchwertentwicklung:

	€
Stand 01.01.2012	9.073.727.633,43
Zugang	178.230.309,00
Buchwert Abgang	-53.365,14
Ordentliche Abschreibung	-127.577.476,28
Stand 31.12.2012	9.124.327.101,01

16 Zusammensetzung:

	31.12.2012 €	31.12.2011 €
Bebaute Grundstücke	5.912.079.200,82	5.912.109.418,18
Gebäude	3.283.939.169,98	3.214.950.260,50
Arbeitsmaschinen	1.686.440,06	2.281.584,12
Büroeinrichtung	946.606,64	1.128.098,10
Anlagen in Bau	144.941.095,11	123.365.214,39
Einmalzuschüsse	-219.265.411,60	-180.106.941,86
	9.124.327.101,01	9.073.727.633,43

Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Stadt Wien Wiener Wohnen

- 17 Die Zugänge betreffen hauptsächlich Gebäudeinvestitionen (Aufkategorisierung, Sockel- und durchgreifende Sanierung), Arbeitsmaschinen, Spielplätze, Büroeinrichtung, EDV- und Büromaschinen sowie sonstige Betriebs- und Geschäftsausstattung.
- 18 Die Abgänge betreffen Liegenschaftsverkäufe sowie kleinere Abgänge im Bereich der Betriebs- und Geschäftsausstattung.
- 19 2012 wurde eine Anlageninventur durchgeführt.
- 20 Im Berichtsjahr wurden geringwertige Vermögensgegenstände in Höhe von € 1.190.146,61 abgeschrieben.

III. Finanzanlagen

- 21 Buchwertentwicklung:

	€
Stand 01.01.2012	8.290.824,87
Zugang	1.613.000,00
Abschreibung	-166.698,45
Stand 31.12.2012	9.737.126,42

- 22 Zusammensetzung:

	31.12.2012	31.12.2011
	€	€
Anteil WISEG KG	7.915.376,42	6.469.074,87
Anteil WW Haus- & Außenbetreuung 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
	9.737.126,42	8.290.824,87

Diese Position betrifft die Beteiligungen an den 2010 gegründeten Gesellschaften Wiener Substanzerhaltungsg.m.b.H. (Anteil 5 %) (im folgenden kurz WISEG GmbH genannt) sowie WISEG Wiener Substanzerhaltungsg.m.b.H. & Co KG (Kommanditist: Stadt Wien - Wiener Wohnen, Komplementär: Wiener Substanzerhaltungsg.m.b.H.) (im folgenden kurz WISEG KG genannt), weiters die Beteiligung an der Wiener Wohnen Haus- & Außenbetreuung GmbH (Anteil 100%) und die Beteiligung an der Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH (Anteil 100%).

- 23 Zusammensetzung WISEG KG:

	€
Anteil WISEG KG:	
Stand 01.01.2012	6.469.074,87
Einzahlung Pflichteinlage	1.330.000,00
Zugang Liegenschaft Goldeggasse	283.000,00
Abschreibung 2012	- 166.698,45
Stand 31.12.2012	7.915.376,42
Entwicklung der Abschreibung WISEG KG:	€
Ergebnisanteil 2010	20.882,31
Ergebnisanteil 2011	189.254,82
Ergebnisanteil 2012	166.698,45
Stand 31.12.2012	376.835,58

Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Stadt Wien Wiener Wohnen

B. Umlaufvermögen

I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

24 Zusammensetzung:

	31.12.2012 €	31.12.2011 €
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	39.732.421,69	45.108.154,06
Einzelwertberichtigung B-Mieter	-12.911.152,93	-14.799.647,75
Einzelwertberichtigung A-Mieter	-8.945.313,33	-8.221.778,62
Forderungen Innenumsätze Stadt Wien	10.773,90	133.457,50
	<u>17.886.729,33</u>	<u>22.220.185,19</u>

- 25 Eine Saldenbestätigungsaktion wurde nicht durchgeführt, da es sich bei den Forderungen größtenteils um Mietzinsrückstände handelt und daher die Anforderung von Saldenbestätigungen nicht zielführend ist.
- 26 Für die Behandlung von Zinsrückständen liegen Dienstanweisungen vom 29. November 2010 (DA 2010/15) sowie vom 9. August 2011 (DA 2011/09) vor, die die Vorgangsweise im Falle offener Mietrückstände bzw. deren Einmahnung enthält.

Die offenen Mietrückstände werden grundsätzlich am ersten oder zweiten Werktag des Folgemonats festgestellt. Daraufhin werden ab einer Rückstandshöhe von € 5,78 automatisch Zahlungserinnerungen (Mahnstufe 1) mit angeschlossenem Zahlschein erstellt und an die Mieter versendet. In diesem Schreiben wird dem Mieter eine Nachfrist von 2 Wochen für die Bezahlung des offenen Rückstandes gesetzt. Zahlungen, die bis zum ersten oder zweiten Werktag des zweitfolgenden Monats am Mieterkonto verbucht wurden, werden berücksichtigt.

Ist die Zahlung nicht eingegangen, wird ein Monat später automatisch gemahnt (Mahnstufe 2), eine weitere Nachfrist von 5 Tagen gesetzt sowie gerichtliche Schritte angedroht. Wird danach noch nicht bezahlt, erfolgt die Setzung auf Mahnstufe 3. Entweder erfolgt dann wieder eine Zurücksetzung der Mahnstufe oder es wird auf Mahnstufe 4 gesetzt, d.h. eine Mahn- oder Räumungsklage eingebracht.

Bei automatisch erstellten Zahlungserinnerungen an A-Mieter wird vom derzeitigen Mietverrechnungssystem generell eine Mahngebühr in der Höhe von € 3,05 vorgeschrieben. Dieser Betrag entspricht dem 1,25-fachen Kategorie B-Mietzins. Zahlungserinnerungen an B-Mieter sind spesenfrei.

Bei automatisch erstellten Mahnungen (an A- und B-Mieter) wird vom derzeitigen Mietverrechnungssystem eine nach Rückstandshöhe gestaffelte Mahngebühr vorgeschrieben:

Rückstandshöhe	€ 5,78 - 50,00:	Mahngebühr € 6,10	entspricht 2,5-fachen Kategorie B-Mietzins
Rückstandshöhe	€ 50,01 - 1.000,00:	Mahngebühr € 12,20	entspricht 5-fachen Kategorie B-Mietzins
Rückstandshöhe ab	€ 1.000,01:	Mahngebühr € 24,40	entspricht 10-fachen Kategorie B-Mietzins

Die periodisch vom Referat Hausverwaltungssystem erstellten Rückstandslisten ergehen an die Referate der Kundendienstzentren.

Eine Kopie der Dienstanweisungen wurde zu unseren Akten genommen.

Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Stadt Wien Wiener Wohnen

- 27 Die Dienstanweisung vom 4. April 2011 (DA 2011/06 inkl. Beilage D, gültig ab 7. April 2011) legt die Vorgangsweise bei der Abschreibung von Forderungen fest.

Die MA 6 - BA 11 ist mit der Eintreibung der B-Mieterforderungen betraut.

- 28 Alle Forderungen haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

2. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände

- 29 Zusammensetzung:

	31.12.2012	31.12.2011
	€	€
Forderung Zuschuss Land Wien	333.285.097,13	291.317.341,43
Stadt Wien - Umsatzsteuerverrechnung	16.593.043,57	18.871.738,34
Verrechnungskonto Wohnbeihilfe	3.056.270,72	0,00
Gestundete Finanzierungsbeiträge Haustyp 22	2.040.428,31	2.090.829,32
Übrige Forderungen	422.001,13	1.312.405,22
Verrechnungskonto AREALIS	311.920,98	75.490,33
Forderung GSD	240.000,00	300.000,00
Verrechnungskonto ARWAG	209.264,77	415.035,68
Verrechnungskonto Energiecomfort	109.239,54	1.202.184,98
Verrechnungskonto DONATH	45.000,00	0,00
Skontoverrechnung	1.983,51	7.972,37
	<u>356.314.249,66</u>	<u>315.592.997,67</u>

- 30 Die gewährten Zuschüsse vom Land Wien betreffen Annuitätenzuschüsse für Objekte, die seit dem Bestehen des Betriebes gewerblicher Art, also seit 1997, aktiviert wurden. Als Forderungen gegen das Land Wien werden nur die Tilgungskomponenten der Annuitätenzuschüsse ausgewiesen.

- 31 Zusammensetzung der Übrigen Forderungen:

Mieteinzahlungen Stadtkasse	272.461,12
Heizerlöhne 2012	67.364,80
Dienstgeberbeitrag	62.493,32
Lohnverrechnung Hausbesorger 12/2012	13.408,09
Sonstige	6.273,80
	<u>422.001,13</u>

Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Stadt Wien Wiener Wohnen

II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten

32 Zusammensetzung:

		31.12.2012 €	31.12.2011 €
KASSENBESTAND			
Geldverkehrszwischenkonten	181.494,29		246.580,76
Kassa Zentrale	5.612,38		4.022,99
Kassa für den 1., 2., 8., 9. und 20. Bezirk	6.000,00		66.665,16
Kassa für den 3., 4. und 11. Bezirk	6.000,00		32.007,28
Kassa für den 5., 6., 7. und 12. Bezirk	6.000,00		51.535,89
Kassa für den 10. Bezirk	6.000,00		47.176,07
Kassa für den 13. und 23. Bezirk	6.000,00		82.615,22
Kassa für den 14., 15. und 16. Bezirk	6.000,00		85.151,23
Kassa für den 17., 18. und 19. Bezirk	6.000,00		26.544,01
Kassa für den 21. Bezirk	6.000,00		6.000,00
Kassa für den 22. Bezirk	6.000,00		6.000,00
Kassa Fremdverwalter	2.194,02		2.631,46
Kassa zBAUSM	1.000,00	244.300,69	1.000,00
GUTHABEN BEI KREDITINSTITUTEN			
Bank Austria Hauptkonto, Kto.Nr. 696 219 500	26.349.179,99		54.316.615,74
Girokonten GESIBA	1.775.688,75		1.496.217,40
Raiffeisenlandesbank, Kto.Nr. 525.766	1.398.668,08		5.657.615,80
Girokonten ARWAG	1.031.017,95		392.091,96
Girokonten Siedlungs-Union	330.641,45		331.705,87
Girokonten Stingl	264.204,83		401.023,49
Girokonten Altmannsdorf-Hetzendorf	259.708,41		298.358,14
BAWAG-PSK, Kto.Nr. 00110-223-226	838,92		1.055,41
Erste Bank, Kto.Nr. 401-103-336/05	-21,45	31.409.926,93	50,83
		<u>31.654.227,62</u>	<u>63.552.664,71</u>

33 Die ausgewiesenen Kassabestände wurden uns durch Kassenprotokolle zum 31.12.2012 nachgewiesen.

34 Das Bankguthaben wurde mittels Banksaldenbestätigungen zum Abschlussstichtag nachgewiesen.

C. Rechnungsabgrenzungsposten

35 Zusammensetzung:

	31.12.2012 €	31.12.2011 €
geleistete Finanzierungskostenbeiträge	20.681.014,03	20.828.024,90
Vorauszahlung WW Kundenservice GmbH	1.584.630,00	1.508.583,00
Mietzinsvorauszahlung	90.679,66	94.864,78
Diverse	11.774,02	5.314,43
EDV Beratung	5.366,25	4.860,05
	<u>22.373.463,96</u>	<u>22.441.647,16</u>

36 Die geleisteten Finanzierungskostenbeiträge betreffen den angemieteten Haustyp 22.

Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Stadt Wien Wiener Wohnen

1.2. Passiva

A. Eigenkapital

37 Zusammensetzung:

	31.12.2012 €	31.12.2011 €
Kapitalrücklagen	6.626.016.715,94	6.625.808.028,94
Bilanzverlust	-809.433.141,79	-705.292.047,29
	<u>5.816.583.574,15</u>	<u>5.920.515.981,65</u>

38 Entwicklung des Bilanzverlustes:

	31.12.2012 €	31.12.2011 €
Verlustvortrag	-705.292.047,29	-616.133.609,14
Jahresverlust	-104.141.094,50	-89.158.438,15
	<u>-809.433.141,79</u>	<u>-705.292.047,29</u>

B. Investitionszuschüsse

39 Entwicklung der Bewertungsreserve aus Investitionszuschüssen:

	Stand 01.01.2012 €	Auflösung €	Zuweisung €	Stand 31.12.2012 €
Investitionszuschüsse				
Zuschüsse Land Wien	250.357.302,61	15.853.267,32	38.655.570,96	273.159.606,25
Zuschüsse ohne Darlehen	0,00	0,00	3.748.373,33	3.748.373,33
Summe Investitionszuschüsse	<u>250.357.302,61</u>	<u>15.853.267,32</u>	<u>42.403.944,29</u>	<u>276.907.979,58</u>

C. Rückstellungen

40 Zusammensetzung und Entwicklung der Rückstellungen:

	Stand 01.01.2012 €	Verwendung €	Auflösung €	Zuweisung €	Stand 31.12.2012 €
Rückstellungen für Abfertigungen	11.147.203,62	614.852,13	19.101,57	1.232.429,43	11.745.679,35
Rückstellungen für Pensionen	89.099.100,92	7.409.872,67	420.558,42	23.348.216,15	104.616.885,98
sonstige Rückstellungen	7.397.396,69	1.402.912,05	80.806,23	2.586.475,57	8.500.153,98
Summe Rückstellungen	<u>107.643.701,23</u>	<u>9.427.636,85</u>	<u>520.466,22</u>	<u>27.167.121,15</u>	<u>124.862.719,31</u>

Zusammensetzung Rückstellungen für Abfertigungen

Rückstellung für Abfertigung Hausbesorger	10.537.176,30
Rückstellung für Abfertigung Vertragsbedienstete	<u>1.208.503,05</u>
	<u>11.745.679,35</u>

Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Stadt Wien Wiener Wohnen

- 41 Für die Abfertigungsansprüche der Hausbesorger wird in der Weise vorgesorgt, dass vom monatlichen Gehalt 2,5 % auf ein fiktives Sparbuch (nur buchhalterisch) überwiesen werden.
- 42 Über die Berechnung der Abfertigungsrückstellung für die Vertragsbediensteten liegt ein versicherungsmathematisches Gutachten vor. Die Ermittlung erfolgte unter Zugrundelegung eines Rechnungszinsfusses in der Höhe von 3,5 %.
- 43 Das versicherungsmathematische Gutachten über die Berechnung der Pensionsrückstellung unter Zugrundelegung eines Rechnungszinsfusses in der Höhe von 3,5 % haben wir zu unseren Akten genommen.
- 44 Zusammensetzung der sonstigen Rückstellungen:

	31.12.2012	31.12.2011
	€	€
Jubiläumsgeldrückstellung Beamte	1.970.640,19	1.856.748,22
Urlaubsrückstellung Beamte	1.708.415,85	1.480.844,62
Rückstellung Kostenbeitrag für bezogene Leistungen	1.550.000,00	1.165.719,09
Urlaubsrückstellung Hausbesorger	1.512.924,00	1.477.925,00
Rückstellung Offene Prozesse	822.929,08	605.184,38
Urlaubsrückstellung Vertragsbedienstete	568.871,93	476.851,44
Jubiläumsgeldrückstellung Vertragsbedienstete	267.372,93	235.123,94
Rückstellung Jahresabschlussprüfung	99.000,00	99.000,00
	<u>8.500.153,98</u>	<u>7.397.396,69</u>

D. Verbindlichkeiten

1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

- 45 Zusammensetzung:

	31.12.2012	31.12.2011
	€	€
Bankdarlehen	2.412.902.895,07	2.545.574.175,11
Barvorlage	260.000.000,00	0,00
	<u>2.672.902.895,07</u>	<u>2.545.574.175,11</u>

- Zusammensetzung:

	31.12.2012
	€
UniCredit Bank Austria AG	627.545.870,22
Erste Bank der österreichischen Sparkassen AG	615.622.314,46
EIB European Investment Bank	427.396.469,76
BAWAG P.S.K. Bank für Arbeit und Wirtschaft und Österreichische Postsparkasse Aktiengesellschaft	264.012.174,77
HYPO ALPE-ADRIA-BANK AG	238.305.920,68
Raiffeisenlandesbank Niederösterreich-Wien AG	215.020.145,18
HYPO Oberösterreichische Landesbank Aktiengesellschaft	195.000.000,00
HYPO NOE Gruppe Bank AG	90.000.000,00
	<u>2.672.902.895,07</u>

Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Stadt Wien Wiener Wohnen

2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

46 Zusammensetzung:

	31.12.2012 €	31.12.2011 €
Verbindlichkeiten L+ L Inland	89.439.815,37	98.039.851,82
Verbindlichkeiten noch nicht fakturierte L+ L	35.347.703,14	30.688.054,61
Verbindlichkeiten L+ L EU	879,46	76,78
	<u>124.788.397,97</u>	<u>128.727.983,21</u>

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen Inland:

	€
WW Haus- & Außenbetreuung GmbH, 1030 Wien	4.983.857,87
ARGE Meisterbetriebe, 1230 Wien	2.907.669,34
WIEN ENERGIE Vertrieb GmbH & Co KG, 1030 Wien	2.786.081,40
Stadt Wien, BA 2, 1010 Wien	2.337.735,09
ARGE KD 21 und 22, 1210 Wien	2.257.925,52
ARGE KD 9, 1200 Wien	2.093.602,80
ARGE KD 16, 1140 Wien	1.995.487,40
ARGE Baumeister KD 9, 1060 Wien	1.878.222,31
ARGE KD 11, 1230 Wien	1.739.981,98
Fernwärme Wien Gesellschaft m.b.H., 1090 Wien	1.738.892,72
ARGE KD 17, 1190 Wien	1.649.076,42
Voitl & Co. Baugesellschaft m.b.H., 1200 Wien	1.589.503,14
ARGE Diverse Umbauten KD 16, 1220 Wien	1.551.326,39
ARGE KD 10, 1100 Wien	1.506.681,80
Diverse Salden unter je € 1.500.000,00	58.423.771,19
	<u>89.439.815,37</u>

Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Stadt Wien Wiener Wohnen

3. sonstige Verbindlichkeiten

47 Zusammensetzung:

	31.12.2012 €	31.12.2011 €
Wohnbauförderungsdarlehen	286.820.816,54	274.705.193,91
Darlehen Versicherungen	37.448.696,52	43.405.922,37
Parkometerabgabedarlehen	17.353.202,59	17.757.700,39
Nachforderung Betriebskostenabrechnung	12.599.239,86	16.341.624,31
Haftrücklässe	2.582.856,04	3.363.939,62
Übrige Verbindlichkeiten	2.303.199,89	5.608.883,21
Verbindlichkeiten Gebietskrankenkasse	1.395.027,13	1.403.281,60
Verbindlichkeiten Steuern	1.293.456,54	1.033.275,24
Bundesarlehen für den Wohnbau	734.444,11	765.046,15
Sonstige Verbindlichkeiten Stadt Wien	697.818,82	620.383,22
Zinsenabgrenzung	650.968,54	3.255.547,73
kreditorische Debitoren	574.441,07	367.840,88
Verbindlichkeit Donath HT 22	316.771,01	55.515,36
Kautionen	110.792,28	82.400,56
Sicherstellungen	1.849,00	1.849,00
	364.883.579,94	368.768.403,55

davon aus Steuern

	31.12.2012 €	31.12.2011 €
Verbindlichkeiten Steuern	1.293.456,54	1.033.275,24

davon im Rahmen der sozialen Sicherheit

	31.12.2012 €	31.12.2011 €
Verbindlichkeiten Gebietskrankenkasse	1.395.027,13	1.403.281,60

Zusammensetzung der Übrigen Verbindlichkeiten:

Darlehensstilgung, Abbuchung 2013	2.249.685,55
Hausbesorger: Abfertigungsrückstellung	34.665,10
Hausbesorger: Verlassenschaften, Lohnpfändungen	13.326,86
Sonstige	5.522,38
Summe	2.303.199,89

Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Stadt Wien Wiener Wohnen

E. Rechnungsabgrenzungsposten

48 Zusammensetzung:

	31.12.2012	31.12.2011
	€	€
Finanzierungskostenbeiträge	161.379.604,51	164.356.483,41
Erhaltene Finanzierungskostenbeiträge Haustyp 22	20.000.073,08	19.900.728,16
	181.379.677,59	184.257.211,57

49 Erläuterung der Haftungsverhältnisse:

	Gesamtbetrag
	€
Haftungsverhältnisse	
Erste Bank der österreichischen Sparkassen AG	10.000.000,00
BAWAG P.S.K. Bank für Arbeit und Wirtschaft und Österreichische Postsparkasse AG	5.988.371,05
Raiffeisenlandesbank Oberösterreich	3.899.980,00
UniCredit Leasing (Austria) GmbH	1.747.544,82
UniCredit Bank Austria AG	225.000,00
Summe Haftungsverhältnisse	21.860.895,87

- 50 Die Eventualverbindlichkeiten betreffen Garantien, die Stadt Wien Wiener Wohnen für ihre Tochtergesellschaften, die Wiener Wohnen Haus- & Außenbetreuung GmbH (€ 17.735.915,87) sowie die Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH (4.124.980,00), erklärt hat.

Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Stadt Wien Wiener Wohnen

1.3. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Umsatzerlöse

51 Zusammensetzung:

	2012 €	2011 €
Hauptmietzinse	379.985.054,71	369.609.990,17
Betriebskosten	351.665.584,03	338.645.502,71
Betriebskostenabrechnung	-12.785.769,31	-16.156.999,83
Instandhaltungsbeiträge	50.906.624,24	49.157.309,85
Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge	50.272.091,25	50.577.385,72
Abrechnungen Fremdverwalter	35.992.146,63	35.359.400,20
diverse Kostenersätze	27.687.053,36	27.492.026,64
Auflösung Finanzierungsbeiträge	2.730.523,11	4.724.282,61
	<u>886.453.308,02</u>	<u>859.408.898,07</u>

Die Position Hauptmietzinse betrifft in Höhe von € 7.178.496,84 den Haustyp 22.

2. sonstige betriebliche Erträge

a. Erträge aus dem Abgang vom Anlagevermögen

52 Zusammensetzung:

	2012 €	2011 €
Erlös aus dem Abgang von Anlagen	75.331,94	2.563.968,00
Buchwert aus dem Abgang von Anlagen	-30.217,36	-2.508.381,97
	<u>45.114,58</u>	<u>55.586,03</u>

Diese Position betrifft den Verkauf von Liegenschaften.

b. Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen

53 Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen:

	2012 €	2011 €
Auflösung von Rückstellungen	<u>520.466,22</u>	<u>986.729,92</u>

Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Stadt Wien Wiener Wohnen

c. übrige

54 Zusammensetzung:

	2012 €	2011 €
Kapitaltransferzahlungen	21.590.797,72	22.089.845,39
Auflösung von Wertberichtigungen	8.545.827,41	6.377.356,06
Versicherungsentschädigungen	2.258.652,28	2.706.723,35
diverse Erträge	3.285.700,16	1.846.777,72
Zuschüsse	1.346.519,22	290.649,61
Realisierung Haftbriefe	0,00	-247.936,13
	<u>37.027.496,79</u>	<u>33.063.416,00</u>

- 55 Die Kapitaltransferzahlungen betreffen Zuschüsse für Darlehen in Höhe von € 5.092.496,57, die Auflösung des auf der Passivseite gebildeten Annuitätenzuschusses in Höhe von € 15.853.267,32, die Zuschüsse für Darlehen vor dem 1.1.1997 in Höhe von € 142.256,42 sowie Nachlässe von Darlehensrestschulden von Wohnbauförderungsdarlehen in Höhe von € 502.777,41, die nach den Bestimmungen des Wiener Wohnbauförderungsrechts im Fall von Forderungskäufen in der Höhe von 10 % gewährt werden.

Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Stadt Wien Wiener Wohnen

3. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungleistungen

a. Aufwendungen für bezogene Leistungen

56 Zusammensetzung:

		2012 €	2011 €
Betriebskosten Wohnhausanlagen			
Müllabfuhr	55.374.003,54		51.742.771,31
Hausbetreuung	40.933.976,15		34.610.944,44
Kanal	35.492.840,28		33.716.199,68
Wasser	31.414.744,33		24.872.801,07
Aufzüge	20.154.854,80		19.063.177,59
Grundsteuer	10.820.251,28		10.658.396,87
Strom	9.234.805,06		8.839.395,06
Gartenpflege	5.856.223,39		7.497.977,02
Gehölzschnitt	4.854.994,75		4.280.829,46
Rauchfangkehrer	3.958.812,16		3.866.763,19
Gebäude- und Fensterreinigung	3.615.207,88		3.669.686,23
Entrümpelung allgemein	2.701.378,61		2.584.094,14
Aufwandsabgrenzung BK	1.626.135,61		-61.991,73
Verstopfungsbehebung	1.552.457,30		1.690.474,87
Schädlingsbekämpfung	1.283.756,76		1.150.528,05
Gas	1.257.034,12		1.265.997,95
BK-Akonti	614.643,68		-321.168,48
Streumaterial	465.030,08		1.230.820,01
Beleuchtung von Gebäuden	445.083,92		266.001,19
Telefon - Aufzug	401.005,11		394.722,70
Baumkataster	315.897,04		334.759,74
BK Not-Gebrechensdienst	280.709,25		111.280,97
Überprüfung Arbeitsmaschinen	256.848,41		246.233,30
Winterliche Betreuung	251.748,75		353.639,67
Spielsand	177.389,78		204.615,42
Spielplätze: Kataster und Betreuung	177.189,77		158.937,66
Beleuchtungsmittel	148.580,87		198.953,49
Filter für Abluftanlagen	105.359,03		97.761,77
Ablesung Zähler	91.534,55		29.742,36
HB Präventivdienst, Ausmalen Wohnung	51.545,85		1.527,39
Sonstige bezogene Leistungen	33.027,56		32.005,36
Ersatzteile, Verbrauchsgüter	19.102,23		25.523,08
Gebrauchsabgabe	12.629,08		12.851,15
Sonstige Betriebskosten	11.493,98		12.975,97
Rückersatz	1.293,99	233.991.588,95	41.318,32

Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Stadt Wien Wiener Wohnen

Laufende Gebäudeinstandhaltung	158.172.671,42	151.417.986,44
Leerwohnungsinstandhaltung	135.841.097,08	142.888.232,83
Aufzüge	28.281.075,34	27.437.188,72
Fremdverwalter	18.702.236,02	19.656.197,95
Wärmelieferung für Wasseraufbereitung	11.874.710,07	11.484.996,10
Miete Wohnhausanlagen	8.348.884,38	8.560.518,10
Mietaufwand Haustyp 22	7.819.951,32	7.661.346,61
Sonstige Instandhaltung	6.777.559,09	5.252.570,99
Instandhaltung Gärten	6.518.109,81	5.977.938,14
Heizaufwand und Rückersätze	5.498.081,28	4.541.973,33
Versicherung Wohnhausanlagen	4.864.783,93	4.865.472,62
Instandhaltungsprojekte	3.780.942,17	4.596.501,48
Entrümpelung (Delogierung + Leerwohnungen)	2.669.966,94	2.668.853,82
	633.141.657,80	609.890.323,40

Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Stadt Wien Wiener Wohnen

4. Personalaufwand

a. Löhne

57 Zusammensetzung:

	2012 €	2011 €
HAUSBESORGER		
Entgelt Wohnungs-m2	21.504.217,01	21.723.050,08
Entgelt Gehsteig-m2	8.174.491,56	8.157.689,85
Sonderzahlungen	6.559.919,64	6.661.724,59
Urlaubsvertretungen	4.753.786,54	4.803.596,13
Löhne Aufzug	4.444.346,61	4.482.379,40
Krankenvertretungen	3.960.842,05	4.188.309,31
Entgeltfortzahlungsbeitrag	2.743.156,13	2.939.301,73
Gartenbetreuung	1.715.599,98	1.720.464,82
Müllplatzreinigung	770.372,53	776.495,81
Löhne Betriebsratsentgelt und Evaluierungskosten	704.622,72	690.936,95
Waschmaschinenbetreuung	674.802,04	685.351,33
Ao Entgelt	557.732,02	507.127,03
Altstoffbehälterbetreuung	505.568,68	511.544,26
Entgelt Tiefgarage-m2	407.663,38	418.655,15
Zentralwaschküche	383.330,87	417.923,68
Ausmalen Dienstwohnung	330.816,83	308.821,34
Spielplatzreinigung	314.560,95	317.914,40
Ekeleregende Verschmutzung	201.151,71	201.614,87
Entgelt für das Ablesen des Wasserzählers	174.518,68	180.322,95
Waschküche,WC Reinigung	160.984,74	166.094,82
Löhne Hausbetreuung	109.858,20	215.696,29
Bezüge für Mieterwohnung	92.659,30	80.189,00
Beleuchtungspauschale	73.742,19	77.170,54
Pauschale Stunden	46.608,16	48.314,22
Krankenentgelt	41.583,16	48.160,43
Palettengaragenreinigung	39.520,36	50.781,56
Reinigung nach Rauchfangkehrer	38.194,30	40.677,68
Entgeltergänzung - Nutzflächen-m2	34.017,15	37.981,97
Betreuung Freizeiteinrichtungen	30.471,66	29.496,03
Urlaubersatzleistungen	27.462,10	41.932,52
Geringfügige Arbeiten	24.133,47	25.409,83
Löhne Heizanlagen	21.804,41	30.000,72
Müllschachtreinigung	21.635,62	21.183,56
Sonstiges	11.572,65	14.868,79
	<u>59.655.747,40</u>	<u>60.621.181,64</u>

Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Stadt Wien Wiener Wohnen

b. Gehälter

58 Zusammensetzung:

		2012 €	2011 €
Geldbezüge Beamte der Verwaltung			
Geldbezüge	13.666.498,07		13.430.968,93
Mehrleistungsvergütungen	2.460.099,17		2.415.096,28
Sonderzahlungen	2.281.012,85		2.241.594,24
Nebengebühren	1.574.787,42		1.565.183,25
Belohnungen und Geldaushilfen	473.656,00		542.495,00
Dienstjubiläen	310.797,20		281.101,45
Urlabsentschädigungen	301.324,24	21.068.174,95	290.684,78
Geldbezüge der Vertragsangestellten			
Geldbezüge	5.365.554,40		4.920.062,49
Sonderzahlungen	924.057,79		833.284,51
Mehrleistungsvergütungen	869.325,82		730.131,76
Nebengebühren	711.782,34		613.598,18
Belohnungen und Geldaushilfen	200.242,00		189.460,00
Urlabsentschädigungen	99.568,28	8.170.530,63	82.466,06
Geldbezüge der Vertragsarbeiter			
Geldbezüge	651.065,67		609.538,79
Sonderzahlungen	108.811,57		103.157,88
Nebengebühren	48.517,20		44.753,07
Belohnungen und Geldaushilfen	19.260,00		25.550,00
Mehrdienstleistungen	9.394,57		6.248,40
Urlabsentschädigungen	1.309,59	838.358,60	372,34
Geldbezüge Beamte in handwerklicher Verwendung			
Geldbezüge	221.408,02		220.222,72
Sonderzahlungen	37.202,99		35.679,25
Nebengebühren	23.883,22		24.897,97
Mehrdienstleistungen	7.603,62		7.496,85
Belohnungen und Geldaushilfen	6.800,00		7.980,00
Urlabsentschädigungen	918,28	297.816,13	799,18
Sonstiges			
Aufwandsentschädigungen	447.628,49		442.241,09
Reisegebühren	403.869,64		375.404,82
Vortragshonorare	20.760,49	872.258,62	36.866,54
Dotierung Rückstellungen			
Urlabsrückstellung Beamte	227.571,23		193.571,08
Jubiläumsgeldrückstellung Beamte	113.891,97		68.535,63
Urlabsrückstellung VB	92.020,49		187.608,65
Jubiläumsgeldrückstellung VB	32.248,99	465.732,68	44.579,34
		31.712.871,61	30.571.630,53

Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Stadt Wien Wiener Wohnen

c. Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen

59 Zusammensetzung:

	2012 €	2011 €
Abfertigungen für Hausbesorger	1.974.361,22	2.258.667,85
Rückstellung Hausbesorger	974.401,27	989.850,68
Rückstellung Vertragsbedienstete	147.789,19	95.456,78
Mitarbeitervorsorgekasse	268.571,57	237.437,69
Abfertigungen	55.348,52	0,00
	<u>3.420.471,77</u>	<u>3.581.413,00</u>

d. Aufwendungen für Altersversorgung

60 Zusammensetzung:

	2012 €	2011 €
Dotierung Pensionsrückstellung	23.348.216,00	12.321.951,92
Pensionen und sonstige Ruhebezüge	7.586.003,74	6.616.572,65
Verwendung/Auflösung Pensionsrückstellung	-7.830.430,94	-4.087.284,81
	<u>23.103.788,80</u>	<u>14.851.239,76</u>

61 Die Pensionen und sonstigen Ruhebezüge werden durch einen Verteilungsschlüssel der Stadt Wien der Unternehmung Wiener Wohnen zugeteilt.

Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Stadt Wien Wiener Wohnen

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

62 Zusammensetzung:

		2012 €	2011 €
ARBEITER			
Gesetzlicher Sozialaufwand			
Hausbesorger	10.526.920,97		10.659.632,68
Vertragsarbeiter	169.067,92	10.695.988,89	158.721,60
Beitrag Familienlastenausgleichsfonds			
Hausbesorger	2.533.339,88		2.598.889,23
Vertragsarbeiter	36.952,40	2.570.292,28	35.249,33
ANGESTELLTE			
Gesetzlicher Sozialaufwand			
Vertragsangestellte	1.638.466,42		1.483.676,54
Beamte der Verwaltung	1.601.665,13		1.662.704,59
Beamte in handwerklicher Verwendung	12.423,70	3.252.555,25	12.377,49
Beitrag Familienlastenausgleichsfonds			
Vertragsangestellte	342.223,05		315.103,30
Beamte der Verwaltung	118.226,84		118.838,75
Beamte in handwerklicher Verwendung	10.881,45	471.331,34	12.349,86
Kommunalsteuer		2.617.783,77	2.625.777,65
Dienstgeberabgabe		44.550,15	20.251,94
		<u>19.652.501,68</u>	<u>19.703.572,96</u>

5. Abschreibungen

63 Zusammensetzung:

	2012 €	2011 €
Abschreibung Sachanlagen	126.387.329,67	118.418.837,43
Abschreibung Immaterielle Vermögensgegenstände	7.880,29	5.873,86
geringwertige Vermögensgegenstände	1.190.146,61	2.105.000,20
	<u>127.585.356,57</u>	<u>120.529.711,49</u>

Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Stadt Wien Wiener Wohnen

6. sonstige betriebliche Aufwendungen**a. Steuern, soweit sie nicht unter Steuern vom Einkommen
und vom Ertrag fallen**

64 Zusammensetzung:

	2012 €	2011 €
Sonstige Steuern	283.586,67	19.656,96
Invalidenausgleichstaxe	46,20	18,00
	<u>283.632,87</u>	<u>19.674,96</u>

b. übrige

65 Zusammensetzung:

	2012 €	2011 €
Leistungen der Wiener Wohnen Kundenservice GmbH	18.150.941,06	19.375.146,70
Abschreibung von Forderungen	12.835.631,07	9.407.178,73
diverse betriebliche Aufwendungen	11.533.776,54	12.463.166,20
Wertberichtigungen zu Forderungen	7.380.867,30	7.758.032,68
EDV-Kosten	4.536.684,25	4.363.328,93
Rechts- und Beratungsaufwand	4.276.363,13	3.623.127,52
Organisation und Umfeld	4.051.963,18	4.648.003,23
Mietaufwand	2.334.697,09	2.155.207,89
Post und Telekommunikation	1.823.392,73	2.179.733,67
Büro- und Verwaltungsaufwand	1.078.093,73	1.070.044,91
Betriebskosten Wiener Wohnen	1.057.295,30	1.082.275,49
Spesen des Geldverkehrs	484.945,04	448.159,33
Schadensfälle	458.477,47	89.289,97
Instandhaltung	355.519,50	1.251.289,68
Aus- und Weiterbildung	253.952,82	223.191,34
Transportaufwand	38.508,22	18.775,76
Buchwert abgegangener Anlagen	23.147,78	11.929,58
Versicherungen	1.662,94	2.020,57
Lizenzgebühren	0,00	387,47
Verluste aus dem Abgang von Anlagevermögen	0,00	137,15
	<u>70.675.919,15</u>	<u>70.170.426,80</u>

diverse betriebliche Aufwendungen

	2012 €
Kostenbeiträge für bezogene Leistungen	11.335.783,66
Sonstige Ersätze und einmalige Entschädigungen	170.094,49
Drittschuldnerkosten	27.898,39
	<u>11.533.776,54</u>

Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Stadt Wien Wiener Wohnen

7. Zwischensumme aus Z 1 bis 6 (Betriebsergebnis)

66 Entwicklung des Betriebserfolges:

Die Zwischensumme aus Z 1 bis 6 (Betriebsergebnis) beträgt im Geschäftsjahr 2012 €-45.185.562,04 (Vorjahr: €-36.424.544,52) und hat sich gegenüber dem Vorjahr um € 8.761.017,52 bzw. 24,05 % verändert.

8. Erträge aus Beteiligungen

67 Zusammensetzung:

	2012 €	2011 €
Gewinnanteil WISEG GmbH	4.760,21	4.172,28
Gewinnanteil WW Kundenservice GmbH	100.000,00	0,00
	<u>104.760,21</u>	<u>4.172,28</u>

9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

68 Zusammensetzung:

	2012 €	2011 €
sonstige Zinsen	599.672,53	943.230,09

10. Aufwendungen aus Finanzanlagen

69 Zusammensetzung:

	2012 €	2011 €
Verlustanteil WISEG KG	166.698,45	210.137,13

Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Stadt Wien Wiener Wohnen

11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

70 Zusammensetzung:

	2012 €	2011 €
Finanzierungsdarlehen	54.592.508,88	43.057.276,04
Hypothekendarlehen	3.697.164,16	5.040.318,45
Wohnbauförderungsdarlehen	1.125.638,97	1.214.890,44
Kletterdarlehen	906.651,46	1.506.842,91
sonstige Zinsen	603.741,45	2.082.473,43
Landesdarlehen Sanierung	539.853,01	526.398,14
Sanierungsdarlehen	499.237,65	1.037.679,45
Darlehen vor 1997	133.050,36	235.540,80
Instandhaltungsdarlehen	0,00	3.455,70
Zinsabgrenzung		
Zinsenabgrenzung Berichtsjahr	650.968,54	3.255.547,73
Zinsenabgrenzung Vorjahr	-3.255.547,73	-4.489.264,22
	<u>59.493.266,75</u>	<u>53.471.158,87</u>

71 Die Zinsen und Zuschüsse für Darlehen, die schon vor dem Entstehen des Betriebes gewerblicher Art am 1.1.1997 bestanden, wurden eingebucht.

72 Eine Abgrenzung des Zinsaufwandes per 31.12.2012 wurde durchgeführt.

12. Zwischensumme aus Z 8 bis 11 (Finanzergebnis)

73 Entwicklung des Finanzerfolges:

Die Zwischensumme aus Z 8 bis 11 (Finanzergebnis) beträgt im Geschäftsjahr 2012 €-58.955.532,46 (Vorjahr: €-52.733.893,63) und hat sich gegenüber dem Vorjahr um € 6.221.638,83 bzw. 11,80 % verändert.

13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit

74 Entwicklung des Ergebnisses der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit:

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit beträgt im Geschäftsjahr 2012 €-104.141.094,50 (Vorjahr: €-89.158.438,15) und hat sich gegenüber dem Vorjahr um € 14.982.656,35 bzw. 16,80 % verändert.

14. Jahresfehlbetrag

75 Der Jahresfehlbetrag beträgt im Geschäftsjahr 2012 €-104.141.094,50 (Vorjahr: €-89.158.438,15) und hat sich somit gegenüber dem Vorjahr um € 14.982.656,35 bzw. 16,80 % verändert.

Jahresverlust

76 Der Jahresverlust beträgt im Geschäftsjahr 2012 €-104.141.094,50 (Vorjahr: €-89.158.438,15) und hat sich somit gegenüber dem Vorjahr um € 14.982.656,35 bzw. 16,80 % verändert.

AG	Aktiengesellschaft
AREALIS	AREALIS Liegenschaftsmanagement GmbH
ARGE	Arbeitsgemeinschaft
ARWAG	ARWAG Immobilientreuhand Gesellschaft m.b.H.
BA	Buchhaltungsabteilung
BK	Betriebskosten
DA	Dienstanweisung
DONATH	Dr. W.W.Donath Immobilienverwaltung GmbH
EDV	Elektronische Datenverarbeitung
Energiecomfort	ENERGIECOMFORT Energie- und Gebäudemanagement GmbH
EU	Europäische Union
GSD	GSD Gesellschaft für Stadt- und Dorferneuerung Gesellschaft m.b.H.
HB	Hausbesorger
HO	Haushaltsordnung
HT	Haustyp
i.R.d.	im Rahmen des(r)
i.S.d.	im Sinne des(r)
KD	Kundendienstzentrum
L+L	Lieferungen und Leistungen
MA	Magistratsabteilung
Mio	Million(en)
o.a.	oben angeführt
rd.	rund
u. dgl.	und dergleichen
UGB	Unternehmensgesetzbuch (Handelsgesetzbuch) vom 10. Mai 1897, RGBI S 219, in der geltenden Fassung
VB	Vertragsbedienstete
WFB	Wohnbauförderungsbeitrag
WISEG GmbH	Wiener Substanzerhaltungsg.m.b.H.
WISEG KG	WISEG Wiener Substanzerhaltungsg.m.b.H. & Co KG
WW Kundenservice GmbH	Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH
WW Haus- & Außen- betreuung GmbH	Wiener Wohnen Haus- & Außenbetreuung GmbH
zBAUSM	zentrales Bausanierungsmanagement



Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhandberufe (AAB 2011)

Festgestellt vom Arbeitskreis für Honorarfragen und Auftragsbedingungen bei der Kammer der Wirtschaftstreuhänder und zur Anwendung empfohlen vom Vorstand der Kammer der Wirtschaftstreuhänder mit Beschluss vom 8.3.2000, adaptiert vom Arbeitskreis für Honorarfragen und Auftragsbedingungen am 23.5.2002, am 21.10.2004, am 18.12.2006, am 31.8.2007, am 26.2.2008, am 30.6.2009, am 22.3.2010 sowie am 21.02.2011.

Präambel und Allgemeines

(1) Diese Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhandberufe gliedern sich in vier Teile: Der I. Teil betrifft Verträge, die als Werkverträge anzusehen sind, mit Ausnahme von Verträgen über die Führung der Bücher, die Vornahme der Personalsachbearbeitung und der Abgabenverrechnung; der II. Teil betrifft Werkverträge über die Führung der Bücher, die Vornahme der Personalsachbearbeitung und der Abgabenverrechnung; der III. Teil hat Verträge, die nicht Werkverträge darstellen und der IV. Teil hat Verbrauchergeschäfte zum Gegenstand.

(2) Für alle Teile der Auftragsbedingungen gilt, dass, falls einzelne Bestimmungen unwirksam sein sollten, dies die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Die unwirksame Bestimmung ist durch eine gültige, die dem angestrebten Ziel möglichst nahe kommt, zu ersetzen.

(3) Für alle Teile der Auftragsbedingungen gilt weiters, dass der zur Ausübung eines Wirtschaftstreuhandberufes Berechtigte verpflichtet ist, bei der Erfüllung der vereinbarten Leistung nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Berufsausübung vorzugehen. Er ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrages hierfür geeigneter Mitarbeiter zu bedienen.

(4) Für alle Teile der Auftragsbedingungen gilt schließlich, dass ausländisches Recht vom Berufsberechtigten nur bei ausdrücklicher schriftlicher Vereinbarung zu berücksichtigen ist.

(5) Die in der Kanzlei des Berufsberechtigten erstellten Arbeiten können nach Wahl des Berufsberechtigten entweder mit oder ohne elektronische Datenverarbeitung erstellt werden. Für den Fall des Einsatzes von elektronischer Datenverarbeitung ist der Auftraggeber, nicht der Berufsberechtigte, verpflichtet, die nach den DSGVO notwendigen Registrierungen oder Verständigungen vorzunehmen.

(6) Der Auftraggeber verpflichtet sich, Mitarbeiter des Berufsberechtigten während und binnen eines Jahres nach Beendigung des Auftragsverhältnisses nicht in seinem Unternehmen oder in einem ihm nahestehenden Unternehmen zu beschäftigen, widrigenfalls er sich zur Bezahlung eines Jahresbezuges des übernommenen Mitarbeiters an den Berufsberechtigten verpflichtet.

I. TEIL

1. Geltungsbereich

(1) Die Auftragsbedingungen des I. Teiles gelten für Verträge über (gesetzliche und freiwillige) Prüfungen mit und ohne Bestätigungsvermerk, Gutachten, gerichtliche Sachverständigentätigkeit, Erstellung von Jahres und anderen Abschlüssen, Steuerberatungstätigkeit und über andere im Rahmen eines Werkvertrages zu erbringende Tätigkeiten mit Ausnahme der Führung der Bücher, der Vornahme der Personalsachbearbeitung und der Abgabenverrechnung.

(2) Die Auftragsbedingungen gelten, wenn ihre Anwendung ausdrücklich oder stillschweigend vereinbart ist. Darüber hinaus sind sie mangels anderer Vereinbarung Auslegungsbefehl.

(3) Punkt 8 gilt auch gegenüber Dritten, die vom Beauftragten zur Erfüllung des Auftrages im Einzelfall herangezogen werden.

2. Umfang und Ausführung des Auftrages

(1) Auf die Absätze 3 und 4 der Präambel wird verwiesen.

(2) Ändert sich die Rechtslage nach Abgabe der abschließenden beruflichen schriftlichen als auch mündlichen Äußerung, so ist der Berufsberechtigte nicht verpflichtet, den Auftraggeber auf Änderungen oder sich daraus ergebende Folgerungen hinzuweisen. Dies gilt auch für abgeschlossene Teile eines Auftrages.

(3) Ein vom Berufsberechtigten bei einer Behörde (z.B. Finanzamt, Sozialversicherungsträger) elektronisch eingereichtes Anbringen ist als nicht von ihm beziehungsweise vom übermittelnden Bevollmächtigten unterschrieben anzusehen.

3. Aufklärungspflicht des Auftraggebers; Vollständigkeitserklärung

(1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, dass dem Berufsberechtigten auch ohne dessen besondere Aufforderung alle für die Ausführung des Auftrages notwendigen Unterlagen rechtzeitig vorgelegt werden und ihm von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung des Auftrages von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für die Unterlagen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit des Berufsberechtigten bekannt werden.

(2) Der Auftraggeber hat dem Berufsberechtigten die Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen sowie der gegebenen Auskünfte und Erklärungen im Falle von Prüfungen, Gutachten und Sachverständigentätigkeit schriftlich zu bestätigen. Diese Vollständigkeitserklärung kann auf den berufsüblichen Formularen abgegeben werden.

(3) Wenn bei der Erstellung von Jahresabschlüssen und anderen Abschlüssen vom Auftraggeber erhebliche Risiken nicht bekannt gegeben worden sind, bestehen für den Auftragnehmer insoweit keinerlei Ersatzpflichten.

4. Sicherung der Unabhängigkeit

(1) Der Auftraggeber ist verpflichtet, alle Vorkehrungen zu treffen, um zu verhindern, dass die Unabhängigkeit der Mitarbeiter des Berufsberechtigten gefährdet wird, und hat selbst jede Gefährdung dieser Unabhängigkeit zu unterlassen. Dies gilt insbesondere für Angebote auf Anstellung und für Angebote, Aufträge auf eigene Rechnung zu übernehmen.

(2) Der Auftraggeber stimmt zu, dass seine persönlichen Daten, nämlich sein Name sowie Art und Umfang inklusive Leistungszeitraum der zwischen Berufsberechtigten und Auftraggeber vereinbarten Leistungen (sowohl Prüfungs- als auch Nichtprüfungsleistungen) zum Zweck der Überprüfung des Vorliegens von Befangenheits- oder Ausschließungsgründen iSd §§ 271 ff UGB im Informationsverbund (Netzwerk), dem der Berufsberechtigte angehört, verarbeitet und zu diesem Zweck an die übrigen Mitglieder des Informationsverbundes (Netzwerkes) auch ins Ausland übermittelt werden (eine Liste aller Übermittlungsempfänger wird dem Auftraggeber auf dessen Wunsch vom beauftragten Berufsberechtigten zugesandt). Hierfür entbindet der Auftraggeber den Berufsberechtigten nach dem Datenschutzgesetz und gem § 91 Abs 4 Z 2 WTBG ausdrücklich von dessen Verschwiegenheitspflicht. Der Auftraggeber nimmt in diesem Zusammenhang des Weiteren zur Kenntnis, dass in Staaten, die nicht Mitglieder der EU sind, ein niedrigeres Datenschutzniveau als in der EU herrschen kann. Der Auftraggeber kann diese Zustimmung jederzeit schriftlich an den Berufsberechtigten widerrufen.

5. Berichterstattung und Kommunikation

- (1) Bei Prüfungen und Gutachten ist, soweit nichts anderes vereinbart wurde, ein schriftlicher Bericht zu erstatten.
- (2) Alle Auskünfte und Stellungnahmen vom Berufsberechtigten und seinen Mitarbeitern sind nur dann verbindlich, wenn sie schriftlich erfolgen oder schriftlich bestätigt werden. Als schriftliche Stellungnahmen gelten nur solche, bei denen eine firmenmäßige Unterfertigung erfolgt. Als schriftliche Stellungnahmen gelten keinesfalls Auskünfte auf elektronischem Wege, insbesondere auch nicht per E-Mail.
- (3) Bei elektronischer Übermittlung von Informationen und Daten können Übertragungsfehler nicht ausgeschlossen werden. Der Berufsberechtigte und seine Mitarbeiter haften nicht für Schäden, die durch die elektronische Übermittlung verursacht werden. Die elektronische Übermittlung erfolgt ausschließlich auf Gefahr des Auftraggebers. Dem Auftraggeber ist es bewusst, dass bei Benutzung des Internet die Geheimhaltung nicht gesichert ist. Weiters sind Änderungen oder Ergänzungen zu Dokumenten, die übersandt werden, nur mit ausdrücklicher Zustimmung zulässig.
- (4) Der Empfang und die Weiterleitung von Informationen an den Berufsberechtigten und seine Mitarbeiter sind bei Verwendung von Telefon – insbesondere in Verbindung von automatischen Anrufbeantwortersystemen, Fax, E-Mail und anderen elektronischen Kommunikationsmittel – nicht immer sichergestellt. Aufträge und wichtige Informationen gelten daher dem Berufsberechtigten nur dann als zugegangen, wenn sie auch schriftlich zugegangen sind, es sei denn, es wird im Einzelfall der Empfang ausdrücklich bestätigt. Automatische Übermittlungs- und Lesebestätigungen gelten nicht als solche ausdrücklichen Empfangsbestätigungen. Dies gilt insbesondere für die Übermittlung von Bescheiden und anderen Informationen über Fristen. Kritische und wichtige Mitteilungen müssen daher per Post oder Kurier an den Berufsberechtigten gesandt werden. Die Übergabe von Schriftstücken an Mitarbeiter außerhalb der Kanzlei gilt nicht als Übergabe.
- (5) Der Auftraggeber stimmt zu, dass er vom Berufsberechtigten wiederkehrend allgemeine steuerrechtliche und allgemeine wirtschaftsrechtliche Informationen elektronisch übermittelt bekommt. Es handelt sich dabei nicht um unerbetene Nachrichten gemäß § 107 TKG.

6. Schutz des geistigen Eigentums des Berufsberechtigten

- (1) Der Auftraggeber ist verpflichtet, dafür zu sorgen, dass die im Rahmen des Auftrages vom Berufsberechtigten erstellten Berichte, Gutachten, Organisationspläne, Entwürfe, Zeichnungen, Berechnungen und dergleichen nur für Auftragszwecke (z.B. gemäß § 44 Abs 3 EStG 1988) verwendet werden. Im Übrigen bedarf die Weitergabe beruflicher schriftlicher als auch mündlicher Äußerungen des Berufsberechtigten an einen Dritten zur Nutzung der schriftlichen Zustimmung des Berufsberechtigten.
- (2) Die Verwendung schriftlicher als auch mündlicher beruflicher Äußerungen des Berufsberechtigten zu Werbezwecken ist unzulässig; ein Verstoß berechtigt den Berufsberechtigten zur fristlosen Kündigung aller noch nicht durchgeführten Aufträge des Auftraggebers.
- (3) Dem Berufsberechtigten verbleibt an seinen Leistungen das Urheberrecht. Die Einräumung von Werknutzungsbewilligungen bleibt der schriftlichen Zustimmung des Berufsberechtigten vorbehalten.

7. Mängelbeseitigung

- (1) Der Berufsberechtigte ist berechtigt und verpflichtet, nachträglich hervorkommende Unrichtigkeiten und Mängel in seiner beruflichen schriftlicher als auch mündlicher Äußerung zu beseitigen, und verpflichtet, den Auftraggeber hievon unverzüglich zu verständigen. Er ist berechtigt, auch über die ursprüngliche Äußerung informierte Dritte von der Änderung zu verständigen.
- (2) Der Auftraggeber hat Anspruch auf die kostenlose Beseitigung von Unrichtigkeiten, sofern diese durch den Auftragnehmer zu vertreten sind; dieser Anspruch erlischt sechs Monate nach erbrachter Leistung des Berufsberechtigten bzw. – falls eine schriftliche Äußerung nicht abgegeben wird – sechs Monate nach Beendigung der beanstandeten Tätigkeit des Berufsberechtigten.
- (3) Der Auftraggeber hat bei Fehlschlägen der Nachbesserung etwaiger Mängel Anspruch auf Minderung. Soweit darüber hinaus Schadenersatzansprüche bestehen, gilt Punkt 8.

8. Haftung

- (1) Der Berufsberechtigte haftet nur für vorsätzliche und grob fahrlässig verschuldete Verletzung der übernommenen Verpflichtungen.
- (2) Im Falle grober Fahrlässigkeit beträgt die Ersatzpflicht des Berufsberechtigten höchstens das zehnfache der Mindestversicherungssumme der Berufshaftpflichtversicherung gemäß § 11 Wirtschaftstreuhänderberufsgesetz (WTBG) in der jeweils geltenden Fassung.
- (3) Jeder Schadenersatzanspruch kann nur innerhalb von sechs Monaten nachdem der oder die Anspruchsberechtigten von dem Schaden Kenntnis erlangt haben, spätestens aber innerhalb von drei Jahren ab Eintritt des (Primär)Schadens nach dem anspruchsbegründenden Ereignis gerichtlich geltend gemacht werden, sofern nicht in gesetzlichen Vorschriften zwingend andere Verjährungsfristen festgesetzt sind.
- (4) Gilt für Tätigkeiten § 275 UGB kraft zwingenden Rechtes, so gelten die Haftungsnormen des § 275 UGB insoweit sie zwingenden Rechtes sind und zwar auch dann, wenn an der Durchführung des Auftrages mehrere Personen beteiligt gewesen und mehrere zum Ersatz verpflichtete Handlungen begangen worden sind, und ohne Rücksicht darauf, ob andere Beteiligte vorsätzlich gehandelt haben.
- (5) In Fällen, in denen ein förmlicher Bestätigungsvermerk erteilt wird, beginnt die Verjährungsfrist spätestens mit Erteilung des Bestätigungsvermerkes zu laufen.
- (6) Wird die Tätigkeit unter Einschaltung eines Dritten, z.B. eines Daten verarbeitenden Unternehmens, durchgeführt und der Auftraggeber hievon benachrichtigt, so gelten nach Gesetz und den Bedingungen des Dritten entstehende Gewährleistungs- und Schadenersatzanspruch gegen den Dritten als an den Auftraggeber abgetreten. Der Berufsberechtigte haftet nur für Verschulden bei der Auswahl des Dritten.
- (7) Eine Haftung des Berufsberechtigten einem Dritten gegenüber wird bei Weitergabe schriftlicher als auch mündlicher beruflicher Äußerungen durch den Auftraggeber ohne Zustimmung oder Kenntnis des Berufsberechtigten nicht begründet.
- (8) Die vorstehenden Bestimmungen gelten nicht nur im Verhältnis zum Auftraggeber, sondern auch gegenüber Dritten, soweit ihnen der Berufsberechtigte ausnahmsweise doch für seine Tätigkeit haften sollte. Ein Dritter kann jedenfalls keine Ansprüche stellen, die über einen allfälligen Anspruch des Auftraggebers hinausgehen. Die Haftungshöchstsumme gilt nur insgesamt einmal für alle Geschädigten, einschließlich der Ersatzansprüche des Auftraggebers selbst, auch wenn mehrere Personen (der Auftraggeber und ein Dritter oder auch mehrere Dritte) geschädigt worden sind; Geschädigte werden nach ihrem Zuvorkommen befriedigt.

9. Verschwiegenheitspflicht, Datenschutz

- (1) Der Berufsberechtigte ist gemäß § 91 WTBG verpflichtet, über alle Angelegenheiten, die ihm im Zusammenhang mit seiner Tätigkeit für den Auftraggeber bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, es sei denn, dass der Auftraggeber ihn von dieser Schweigepflicht entbindet oder gesetzliche Äußerungspflichten entgegen stehen.
- (2) Der Berufsberechtigte darf Berichte, Gutachten und sonstige schriftliche Äußerungen über die Ergebnisse seiner Tätigkeit Dritten nur mit Einwilligung des Auftraggebers aushändigen, es sei denn, dass eine gesetzliche Verpflichtung hiezu besteht.
- (3) Der Berufsberechtigte ist befugt, ihm anvertraute personenbezogene Daten im Rahmen der Zweckbestimmung des Auftrages zu verarbeiten oder durch Dritte gemäß Punkt 8 Abs 6 verarbeiten zu lassen. Der Berufsberechtigte gewährleistet gemäß § 15 Datenschutzgesetz die Verpflichtung zur Wahrung des Datengeheimnisses. Dem Berufsberechtigten überlassenes Material (Datenträger, Daten, Kontrollzahlen, Analysen und Programme) sowie alle Ergebnisse aus der Durchführung der Arbeiten werden grundsätzlich dem Auftraggeber gemäß § 11 Datenschutzgesetz zurückgegeben, es sei denn, dass ein schriftlicher Auftrag seitens des Auftraggebers vorliegt, Material bzw. Ergebnis an Dritte weiterzugeben. Der Berufsberechtigte verpflichtet sich, Vorsorge zu treffen, dass der Auftraggeber seiner Auskunftspflicht laut § 26 Datenschutzgesetz nachkommen kann. Die dazu notwendigen Aufträge des Auftraggebers sind schriftlich an den Berufsberechtigten weiterzugeben. Sofern für solche Auskunftsarbeiten kein Honorar vereinbart wurde, ist nach tatsächlichem Aufwand an den Auftraggeber zu verrechnen. Der Verpflichtung zur Information der Betroffenen bzw. Registrierung im Datenverarbeitungsregister hat der Auftraggeber nachzukommen, sofern nichts Anderes ausdrücklich schriftlich vereinbart wurde.

10. Kündigung

(1) Soweit nicht etwas Anderes schriftlich vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist, können die Vertragspartner den Vertrag jederzeit mit sofortiger Wirkung kündigen. Der Honoraranspruch bestimmt sich nach Punkt 12.

(2) Ein – im Zweifel stets anzunehmender – Dauerauftrag (auch mit Pauschalvergütung) kann allerdings, soweit nichts Anderes schriftlich vereinbart ist, ohne Vorliegen eines wichtigen Grundes (vergleiche § 88 Abs 4 WTBG) nur unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten zum Ende eines Kalendermonats gekündigt werden.

(3) Bei einem gekündigten Dauerauftragsverhältnis zählen - außer in Fällen des Abs 5 - nur jene einzelnen Werke zum verbleibenden Auftragsstand, deren vollständige oder überwiegende Ausführung innerhalb der Kündigungsfrist möglich ist, wobei Jahresabschlüsse und Jahressteuererklärungen innerhalb von 2 Monaten nach Bilanzstichtag als überwiegend ausführbar anzusehen sind. Diesfalls sind sie auch tatsächlich innerhalb berufsbüchlicher Frist fertig zu stellen, sofern sämtliche erforderlichen Unterlagen unverzüglich zur Verfügung gestellt werden und soweit nicht ein wichtiger Grund iSd § 88 Abs 4 WTBG vorliegt.

(4) Im Falle der Kündigung gemäß Abs 2 ist dem Auftraggeber innerhalb Monatsfrist schriftlich bekannt zu geben, welche Werke im Zeitpunkt der Kündigung des Auftragsverhältnisses noch zum fertig zu stellenden Auftragsstand zählen.

(5) Unterbleibt die Bekanntgabe von noch auszuführenden Werken innerhalb dieser Frist, so gilt der Dauerauftrag mit Fertigstellung der zum Zeitpunkt des Einlangens der Kündigungserklärung begonnenen Werke als beendet.

(6) Wären bei einem Dauerauftragsverhältnis im Sinne der Abs 2 und 3 - gleichgültig aus welchem Grunde - mehr als 2 gleichartige, üblicherweise nur einmal jährlich zu erstellende Werke (z.B. Jahresabschlüsse, Steuererklärungen etc.) fertig zu stellen, so zählen die darüber hinaus gehenden Werke nur bei ausdrücklichem Einverständnis des Auftraggebers zum verbleibenden Auftragsstand. Auf diesen Umstand ist der Auftraggeber in der Mitteilung gemäß Abs 4 gegebenenfalls ausdrücklich hinzuweisen.

11. Annahmeverzug und unterlassene Mitwirkung des Auftraggebers

Kommt der Auftraggeber mit der Annahme der vom Berufsberechtigten angebotenen Leistung in Verzug oder unterlässt der Auftraggeber eine ihm nach Punkt 3 oder sonst wie obliegende Mitwirkung, so ist der Berufsberechtigte zur fristlosen Kündigung des Vertrages berechtigt. Seine Honoraransprüche bestimmen sich nach Punkt 12. Annahmeverzug sowie unterlassene Mitwirkung seitens des Auftraggebers begründen auch dann den Anspruch des Berufsberechtigten auf Ersatz der ihm hierdurch entstandenen Mehraufwendungen sowie des verursachten Schadens, wenn der Berufsberechtigte von seinem Kündigungsrecht keinen Gebrauch macht.

12. Honoraranspruch

(1) Unterbleibt die Ausführung des Auftrages (z.B. wegen Kündigung), so gebührt dem Berufsberechtigten gleichwohl das vereinbarte Entgelt, wenn er zur Leistung bereit war und durch Umstände, deren Ursache auf Seiten des Bestellers liegen, daran verhindert worden ist (§ 1168 ABGB); der Berufsberechtigte braucht sich in diesem Fall nicht anrechnen zu lassen, was er durch anderweitige Verwendung seiner und seiner Mitarbeiter Arbeitskraft erwirbt oder zu erwerben unterlässt.

(2) Unterbleibt eine zur Ausführung des Werkes erforderliche Mitwirkung des Auftraggebers, so ist der Berufsberechtigte auch berechtigt, ihm zur Nachholung eine angemessene Frist zu setzen mit der Erklärung, dass nach fruchtlosem Verstreichen der Frist der Vertrag als aufgehoben gelte, im Übrigen gelten die Folgen des Abs 1.

(3) Kündigt der Berufsberechtigte ohne wichtigen Grund zur Unzeit, so hat er dem Auftraggeber den daraus entstandenen Schaden nach Maßgabe des Punktes 8 zu ersetzen. (4) Ist der Auftraggeber – auf die Rechtslage hingewiesen – damit einverstanden, dass sein bisheriger Vertreter den Auftrag ordnungsgemäß zu Ende führt, so ist der Auftrag auch auszuführen.

13. Honorar

(1) Sofern nicht ausdrücklich Unentgeltlichkeit, aber auch nichts Anderes vereinbart ist, wird gemäß § 1004 und § 1152 ABGB eine angemessene Entlohnung geschuldet. Sofern nicht nachweislich eine andere Vereinbarung getroffen wurde sind Zahlungen des Auftraggebers immer auf die älteste Schuld anzurechnen. Der Honoraranspruch des Berufsberechtigten ergibt sich aus der zwischen ihm und seinem Auftraggeber getroffenen Vereinbarung.

(2) Das gute Einvernehmen zwischen den zur Ausübung eines Wirtschaftstreuhandberufes Berechtigten und ihren Auftraggebern wird vor allem durch möglichst klare Entgeltvereinbarungen bewirkt.

(3) Die kleinste verrechenbare Leistungseinheit beträgt eine viertel Stunde.

(4) Auch die Wegzeit wird üblicherweise im notwendigen Umfang verrechnet.

(5) Das Aktenstudium in der eigenen Kanzlei, das nach Art und Umfang zur Vorbereitung des Berufsberechtigten notwendig ist, kann gesondert verrechnet werden.

(6) Erweist sich durch nachträglich hervorgekommene besondere Umstände oder besondere Inanspruchnahme durch den Auftraggeber ein bereits vereinbartes Entgelt als unzureichend, so sind Nachverhandlungen mit dem Ziel, ein angemessenes Entgelt nachträglich zu vereinbaren, üblich. Dies ist auch bei unzureichenden Pauschalhonoraren üblich.

(7) Die Berufsberechtigten verrechnen die Nebenkosten und die Umsatzsteuer zusätzlich.

(8) Zu den Nebenkosten zählen auch belegte oder pauschalierte Barauslagen, Reisespesen (bei Bahnfahrten 1. Klasse, gegebenenfalls Schlafwagen), Diäten, Kilometergeld, Fotokopierkosten und ähnliche Nebenkosten.

(9) Bei besonderen Haftpflichtversicherungserfordernissen zählen die betreffenden Versicherungsprämien zu den Nebenkosten.

(10) Weiters sind als Nebenkosten auch Personal- und Sachaufwendungen für die Erstellung von Berichten, Gutachten uä. anzusehen.

(11) Für die Ausführung eines Auftrages, dessen gemeinschaftliche Erledigung mehreren Berufsberechtigten übertragen worden ist, wird von jedem das seiner Tätigkeit entsprechende Entgelt verrechnet.

(12) Entgelte und Entgeltvorschüsse sind mangels anderer Vereinbarungen sofort nach deren schriftlicher Geltendmachung fällig. Für Entgeltzahlungen, die später als 14 Tage nach Fälligkeit geleistet werden, können Verzugszinsen verrechnet werden. Bei beiderseitigen Unternehmensgeschäften gelten Verzugszinsen in der Höhe von 8 % über dem Basiszinssatz als vereinbart (siehe § 352 UGB).

(13) Die Verjährung richtet sich nach § 1486 ABGB und beginnt mit Ende der Leistung bzw. mit späterer, in angemessener Frist erfolgter Rechnungslegung zu laufen.

(14) Gegen Rechnungen kann innerhalb von 4 Wochen ab Rechnungsdatum schriftlich beim Berufsberechtigten Einspruch erhoben werden. Andernfalls gilt die Rechnung als anerkannt. Die Aufnahme einer Rechnung in die Bücher gilt jedenfalls als Anerkenntnis.

(15) Auf die Anwendung des § 934 ABGB im Sinne des § 351 UGB, das ist die Anfechtung wegen Verkürzung über die Hälfte für Geschäfte unter Unternehmern, wird verzichtet.

14. Sonstiges

(1) Der Berufsberechtigte hat neben der angemessenen Gebührenoder Honorarforderung Anspruch auf Ersatz seiner Auslagen. Er kann entsprechende Vorschüsse verlangen und seine (fortgesetzte)-Tätigkeit von der Zahlung dieser Vorschüsse abhängig machen. Er kann auch die Auslieferung des Leistungsergebnisses von der vollen Befriedigung seiner Ansprüche abhängig machen. Auf das gesetzliche Zurückbehaltungsrecht (§ 471 ABGB, § 369 UGB) wird in diesem Zusammenhang verwiesen. Wird das Zurückbehaltungsrecht zu Unrecht ausgeübt, haftet der Berufsberechtigte nur bei krass grober Fahrlässigkeit bis zur Höhe seiner noch offenen Forderung. Bei Dauerverträgen darf die Erbringung weiterer Leistungen bis zur Bezahlung früherer Leistungen verweigert werden. Bei Erbringung von Teilleistungen und offener Teilhonorierung gilt dies sinngemäß.

(2) Nach Übergabe sämtlicher, vom Wirtschaftstreuhand erstellten aufbewahrungspflichtigen Daten an den Auftraggeber bzw. an den nachfolgenden Wirtschaftstreuhand ist der Berufsberechtigte berechtigt, die Daten zu löschen.

(3) Eine Beanstandung der Arbeiten des Berufsberechtigten berechtigt, außer bei offenkundigen wesentlichen Mängeln, nicht zur Zurückhaltung der ihm nach Abs 1 zustehenden Vergütungen.

(4) Eine Aufrechnung gegen Forderungen des Berufsberechtigten auf Vergütungen nach Abs 1 ist nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

(5) Der Berufsberechtigte hat auf Verlangen und Kosten des Auftraggebers alle Unterlagen herauszugeben, die er aus Anlass seiner Tätigkeit von diesem erhalten hat. Dies gilt jedoch nicht für den Schriftwechsel zwischen dem Berufsberechtigten und seinem Auftraggeber und für die Schriftstücke, die dieser in Urschrift besitzt und für Schriftstücke, die einer Aufbewahrungspflicht nach der Geldwäscherichtlinie unterliegen. Der Berufsberechtigte kann von Unterlagen, die er an den Auftraggeber zurückgibt, Abschriften oder Fotokopien anfertigen. Der Auftraggeber hat hierfür die Kosten insoweit zu tragen als diese Abschriften oder Fotokopien zum nachträglichen Nachweis der ordnungsgemäßen Erfüllung der Berufspflichten des Berufsberechtigten erforderlich sein könnten.

(6) Der Auftragnehmer ist berechtigt, im Falle der Auftragsbeendigung für weiterführende Fragen nach Auftragsbeendigung und die Gewährung des Zugangs zu den relevanten Informationen über das geprüfte Unternehmen ein angemessenes Entgelt zu verrechnen.

(7) Der Auftraggeber hat die dem Berufsberechtigten übergebenen Unterlagen nach Abschluss der Arbeiten binnen 3 Monaten abzuholen. Bei Nichtabholung übergebener Unterlagen kann der Berufsberechtigte nach zweimaliger nachweislicher Aufforderung an den Auftraggeber, übergebene Unterlagen abzuholen, diese auf dessen Kosten zurückstellen und/oder Depotgebühren in Rechnung stellen.

(8) Der Berufsberechtigte ist berechtigt, fällige Honorarforderungen mit etwaigen Depotguthaben, Verrechnungsgeldern, Treuhandgeldern oder anderen in seiner Gewahrsame befindlichen liquiden Mitteln auch bei ausdrücklicher Inverwahrungnahme zu kompensieren, sofern der Auftraggeber mit einem Gegenanspruch des Berufsberechtigten rechnen musste.

(9) Zur Sicherung einer bestehenden oder künftigen Honorarforderung ist der Berufsberechtigte berechtigt, ein finanzamtliches Guthaben oder ein anderes Abgaben- oder Beitragsguthaben des Auftraggebers auf ein Anderkonto zu transferieren. Diesfalls ist der Auftraggeber vom erfolgten Transfer zu verständigen. Danach kann der sichergestellte Betrag entweder im Einvernehmen mit dem Auftraggeber oder bei Vollstreckbarkeit der Honorarforderung eingezogen werden.

15. Anzuwendendes Recht, Erfüllungsort, Gerichtsstand

(1) Für den Auftrag, seine Durchführung und die sich hieraus ergebenden Ansprüche gilt nur österreichisches Recht.

(2) Erfüllungsort ist der Ort der beruflichen Niederlassung des Berufsberechtigten.

(3) Für Streitigkeiten ist das Gericht des Erfüllungsortes zuständig.

16. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungen

(1) Bei Abschlussprüfungen, die mit dem Ziel der Erteilung eines förmlichen Bestätigungsvermerkes durchgeführt werden (wie z.B. §§ 268ff UGB) erstreckt sich der Auftrag, soweit nicht anderweitige schriftliche Vereinbarungen getroffen worden sind, nicht auf die Prüfung der Frage, ob die Vorschriften des Steuerrechts oder Sondervorschriften, wie z.B. die Vorschriften des Preis-, Wettbewerbsbeschränkungs- und Devisenrechts, eingehalten sind. Die Abschlussprüfung erstreckt sich auch nicht auf die Prüfung der Führung der Geschäfte hinsichtlich Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit. Im Rahmen der Abschlussprüfung besteht auch keine Verpflichtung zur Aufdeckung von Buchfälschungen und sonstigen Unregelmäßigkeiten.

(2) Bei Abschlussprüfungen ist der Jahresabschluss, wenn ihm der uneingeschränkte oder eingeschränkte Bestätigungsvermerk beigesetzt werden kann, mit jenem Bestätigungsvermerk zu versehen, der der betreffenden Unternehmensform entspricht.

(3) Wird ein Jahresabschluss mit dem Bestätigungsvermerk des Prüfers veröffentlicht, so darf dies nur in der vom Prüfer bestätigten oder in einer von ihm ausdrücklich zugelassenen anderen Form erfolgen.

(4) Widerruf der Prüfer den Bestätigungsvermerk, so darf dieser nicht weiterverwendet werden. Wurde der Jahresabschluss mit dem Bestätigungsvermerk veröffentlicht, so ist auch der Widerruf zu veröffentlichen.

(5) Für sonstige gesetzliche und freiwillige Abschlussprüfungen sowie für andere Prüfungen gelten die obigen Grundsätze sinngemäß.

17. Ergänzende Bestimmungen für die Erstellung von Jahres- und anderen Abschlüssen, für Beratungstätigkeit und andere im Rahmen eines Werkvertrages zu erbringende Tätigkeiten

(1) Der Berufsberechtigte ist berechtigt, bei obgenannten Tätigkeiten die Angaben des Auftraggebers, insbesondere Zahlenangaben, als richtig anzunehmen. Er hat jedoch den Auftraggeber auf von ihm festgestellte Unrichtigkeiten hinzuweisen. Der Auftraggeber hat dem Berufsberechtigten alle für die Wahrung von Fristen wesentlichen Unterlagen, insbesondere Steuerbescheide, so rechtzeitig vorzulegen, dass dem Berufsberechtigten eine angemessene Bearbeitungszeit, mindestens jedoch eine Woche, zur Verfügung steht.

(2) Mangels einer anderweitigen schriftlichen Vereinbarung umfasst die Beratungstätigkeit folgende Tätigkeiten:

a) Ausarbeitung der Jahressteuererklärungen für die Einkommen- oder Körperschaftsteuer sowie Umsatzsteuer und zwar auf Grund der vom Auftraggeber vorzulegenden oder vom Auftragnehmer erstellten Jahresabschlüsse und sonstiger, für die Besteuerung erforderlichen Aufstellungen und Nachweise.

b) Prüfung der Bescheide zu den unter a) genannten Erklärungen.

c) Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden.

d) Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.

e) Mitwirkung im Rechtsmittelverfahren hinsichtlich der unter a) genannten Steuern. Erhält der Berufsberechtigte für die laufende Steuerberatung ein Pauschalhonorar, so sind mangels anderweitiger schriftlicher Vereinbarungen die unter d) und e) genannten Tätigkeiten gesondert zu honorieren.

(3) Die Bearbeitung besonderer Einzelfragen der Einkommensteuer, Körperschaftsteuer und Einheitsbewertung sowie aller Fragen der Umsatzsteuer, Lohnsteuer und sonstiger Steuern und Abgaben erfolgt nur auf Grund eines besonderen Auftrages. Dies gilt auch für

a) die Bearbeitung einmalig anfallender Steuerangelegenheiten, z.B. auf dem Gebiet der Erbschaftssteuer, Kapitalverkehrsteuer, Grunderwerbsteuer,

b) die Verteidigung und die Beiziehung zu dieser im Finanzstrafverfahren,

c) die beratende und gutachtliche Tätigkeit im Zusammenhang mit Gründung, Umwandlung, Verschmelzung, Kapitalerhöhung und -herabsetzung, Sanierung, Eintritt und Ausscheiden eines Gesellschafters, Betriebsveräußerungen, Liquidation, betriebswirtschaftliche Beratung und andere Tätigkeiten gemäß §§ 3 bis 5 WTBG,

d) die Verfassung der Eingaben zum Firmenbuch im Zusammenhang mit Jahresabschlüssen einschließlich der erforderlichen Evidenzführungen.

(4) Soweit die Ausarbeitung der Umsatzsteuerjahreserklärung zum übernommenen Auftrag zählt, gehört dazu nicht die Überprüfung etwaiger besonderer buchmäßiger Voraussetzungen sowie die Prüfung, ob alle in Betracht kommenden umsatzsteuerrechtlichen Begünstigungen wahrgenommen worden sind, es sei denn, hierüber besteht eine nachweisliche Beauftragung.

(5) Vorstehende Absätze gelten nicht bei Sachverständigentätigkeit.

II. TEIL

18. Geltungsbereich

Die Auftragsbedingungen des II. Teiles gelten für Werkverträge über die Führung der Bücher, die Vornahme der Personalsachbearbeitung und die Abgabenverrechnung.

19. Umfang und Ausführung des Auftrages

(1) Auf die Absätze 3 und 4 der Präambel wird verwiesen.

(2) Der Berufsberechtigte ist berechtigt, die ihm erteilten Auskünfte und übergebenen Unterlagen des Auftraggebers, insbesondere Zahlenangaben, als richtig und vollständig anzusehen und der Buchführung zu Grunde zu legen. Der Berufsberechtigte ist ohne gesonderten schriftlichen Auftrag nicht verpflichtet, Unrichtigkeiten fest zu stellen. Stellt er allerdings Unrichtigkeiten fest, so hat er dies dem Auftraggeber bekannt zu geben.

(3) Falls für die im Punkt 18 genannten Tätigkeiten ein Pauschalhonorar vereinbart ist, so sind mangels anderweitiger schriftlicher Vereinbarung die Vertretungstätigkeit im Zusammenhang mit abgaben- und beitragsrechtlichen Prüfungen aller Art einschließlich der Abschluss von Vergleichen über Abgabebemessungs- oder Beitragsgrundlagen, Berichterstattung, Rechtsmittelerhebung uä gesondert zu honorieren.

(4) Die Bearbeitung besonderer Einzelfragen im Zusammenhang mit den im Punkt 18 genannten Tätigkeiten, insbesondere Feststellungen über das prinzipielle Vorliegen einer Pflichtversicherung, erfolgt nur aufgrund eines besonderen Auftrages und ist nach dem I. oder III. Teil der vorliegenden Auftragsbedingungen zu beurteilen.

(5) Ein vom Berufsberechtigten bei einer Behörde (z.B. Finanzamt, Sozialversicherungsträger) elektronisch eingereichtes Anbringen ist als nicht von ihm beziehungsweise vom übermittelnden Bevollmächtigten unterschrieben anzusehen.

20. Mitwirkungspflicht des Auftraggebers

Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, dass dem Berufsberechtigten auch ohne dessen besondere Aufforderung alle für die Führung der Bücher, die Vornahme der Personalsachbearbeitung und die Abgabenverrechnung notwendigen Auskünfte und Unterlagen zum vereinbarten Termin zur Verfügung stehen.

21. Kündigung

(1) Soweit nicht etwas Anderes schriftlich vereinbart ist, kann der Vertrag ohne Angabe von Gründen von jedem der Vertragspartner unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zum Ende eines Kalendermonats gekündigt werden.

(2) Kommt der Auftraggeber seiner Verpflichtung gemäß Punkt 20 wiederholt nicht nach, berechtigt dies den Berufsberechtigten zu sofortiger fristloser Kündigung des Vertrages.

(3) Kommt der Berufsberechtigte mit der Leistungserstellung aus Gründen in Verzug, die er allein zu vertreten hat, so berechtigt dies den Auftraggeber zu sofortiger fristloser Kündigung des Vertrages.

(4) Im Falle der Kündigung des Auftragsverhältnisses zählen nur jene Werke zum Auftragsstand, an denen der Auftragnehmer bereits arbeitet oder die überwiegend in der Kündigungsfrist fertig gestellt werden können und die er binnen eines Monats nach der Kündigung bekannt gibt.

22. Honorar und Honoraranspruch

(1) Sofern nichts Anderes schriftlich vereinbart ist, gilt das Honorar als jeweils für ein Auftragsjahr vereinbart.

(2) Bei Vertragsauflösung gemäß Punkt 21 Abs 2 behält der Berufsberechtigte den vollen Honoraranspruch für drei Monate. Dies gilt auch bei Nichteinhaltung der Kündigungsfrist durch den Auftraggeber.

(3) Bei Vertragsauflösung gemäß Punkt 21 Abs 3 hat der Berufsberechtigte nur Anspruch auf Honorar für seine bisherigen Leistungen, sofern sie für den Auftraggeber verwertbar sind.

(4) Ist kein Pauschalhonorar vereinbart, richtet sich die Höhe des Honorars gemäß Abs 2 nach dem Monatsdurchschnitt des laufenden Auftragsjahres bis zur Vertragsauflösung.

(5) Sofern nicht ausdrücklich Unentgeltlichkeit, aber auch nichts Anderes vereinbart ist, wird gemäß § 1004 und § 1152 ABGB eine angemessenen Entlohnung geschuldet. Sofern nicht nachweislich eine andere Vereinbarung getroffen wurde sind Zahlungen des Auftraggebers immer auf die älteste Schuld anzurechnen. Der Honoraranspruch des Berufsberechtigten ergibt sich aus der zwischen ihm und seinem Auftraggeber getroffenen Vereinbarung. Im Übrigen gelten die unter Punkt 13. (Honorar) normierten Grundsätze.

(6) Auf die Anwendung des § 934 ABGB im Sinne des § 351 UBG, das ist die Anfechtung wegen Verkürzung über die Hälfte für Geschäfte unter Unternehmern, wird verzichtet.

23. Sonstiges

Im Übrigen gelten die Bestimmungen des I. Teiles der Auftragsbedingungen sinngemäß.

III. TEIL

24. Geltungsbereich

(1) Die Auftragsbedingungen des III. Teiles gelten für alle in den vorhergehenden Teilen nicht erwähnten Verträge, die nicht als Werkverträge anzusehen sind und nicht mit in den vorhergehenden Teilen erwähnten Verträgen in Zusammenhang stehen.

(2) Insbesondere gilt der III. Teil der Auftragsbedingungen für Verträge über einmalige Teilnahme an Verhandlungen, für Tätigkeiten als Organ im Insolvenzverfahren, für Verträge über einmaliges Einschreiten und über Bearbeitung der in Punkt 17 Abs 3 erwähnten Einzelfragen ohne Vorliegen eines Dauervertrages.

25. Umfang und Ausführung des Auftrages

(1) Auf die Absätze 3 und 4 der Präambel wird verwiesen.

(2) Der Berufsberechtigte ist berechtigt und verpflichtet, die ihm erteilten Auskünfte und übergebenen Unterlagen des Auftraggebers, insbesondere Zahlenangaben, als richtig und vollständig anzusehen. Er hat im Finanzstrafverfahren die Rechte des Auftraggebers zu wahren.

(3) Der Berufsberechtigte ist ohne gesonderten schriftlichen Auftrag nicht verpflichtet, Unrichtigkeiten fest zu stellen. Stellt er allerdings Unrichtigkeiten fest, so hat er dies dem Auftraggeber bekannt zu geben.

26. Mitwirkungspflicht des Auftraggebers

Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, dass dem Berufsberechtigten auch ohne dessen besondere Aufforderung alle notwendigen Auskünfte und Unterlagen rechtzeitig zur Verfügung stehen.

27. Kündigung

Soweit nicht etwas Anderes schriftlich vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist, können die Vertragspartner den Vertrag jederzeit mit sofortiger Wirkung kündigen (§ 1020 ABGB).

28. Honorar und Honoraranspruch

(1) Sofern nicht ausdrücklich Unentgeltlichkeit, aber auch nichts Anderes vereinbart ist, wird gemäß § 1004 und § 1152 ABGB eine angemessenen Entlohnung geschuldet. Sofern nicht nachweislich eine andere Vereinbarung getroffen wurde sind Zahlungen des Auftraggebers immer auf die älteste Schuld anzurechnen. Der Honoraranspruch des Berufsberechtigten ergibt sich aus der zwischen ihm und seinem Auftraggeber getroffenen Vereinbarung. Im Übrigen gelten die unter Punkt 13. (Honorar) normierten Grundsätze.

(2) Im Falle der Kündigung ist der Honoraranspruch nach den bereits erbrachten Leistungen, sofern sie für den Auftraggeber verwertbar sind, zu aliquotieren.

(3) Auf die Anwendung des § 934 ABGB im Sinne des § 351 UBG, das ist die Anfechtung wegen Verkürzung über die Hälfte für Geschäfte unter Unternehmern, wird verzichtet.

29. Sonstiges

Die Verweisungen des Punktes 23 auf Bestimmungen des I. Teiles der Auftragsbedingungen gelten sinngemäß.

IV. TEIL

30. Geltungsbereich

Die Auftragsbedingungen des IV. Teiles gelten ausschließlich für Verbrauchergeschäfte gemäß Konsumentenschutzgesetz (Bundesgesetz vom 8.3.1979/BGBl Nr. 140 in der derzeit gültigen Fassung).

31. Ergänzende Bestimmungen für Verbrauchergeschäfte

(1) Für Verträge zwischen Berufsberechtigten und Verbrauchern gelten die zwingenden Bestimmungen des Konsumentenschutz-gesetzes.

(2) Der Berufsberechtigte haftet nur für vorsätzliche und grob fahrlässig verschuldete Verletzung der übernommenen Verpflichtungen.

(3) Anstelle der im Punkt 8 Abs 2 AAB normierten Begrenzung ist auch im Falle grober Fahrlässigkeit die Ersatzpflicht des Berufsberechtigten nicht begrenzt.

(4) Punkt 8 Abs 3 AAB (Geltendmachung der Schadenersatzansprüche innerhalb einer bestimmten Frist) gilt nicht.

(5) Rücktrittsrecht gemäß § 3 KSchG: Hat der Verbraucher seine Vertragserklärung nicht in den vom Berufsberechtigten dauernd benützten Kanzleiräumen abgegeben, so kann er von seinem Vertragsantrag oder vom Vertrag zurücktreten. Dieser Rücktritt kann bis zum Zustandekommen des Vertrages oder danach binnen einer Woche erklärt werden; die Frist beginnt mit der Ausfolgung einer Urkunde, die zumindest den Namen und die Anschrift des Berufsberechtigten sowie eine Belehrung über das Rücktrittsrecht enthält an den Verbraucher, frühestens jedoch mit dem Zustandekommen des Vertrages zu laufen. Das Rücktrittsrecht steht dem Verbraucher nicht zu,

1. wenn er selbst die geschäftliche Verbindung mit dem Berufsberechtigten oder dessen Beauftragten zwecks Schließung dieses Vertrages angebahnt hat,

2. wenn dem Zustandekommen des Vertrages keine Besprechungen zwischen den Beteiligten oder ihren Beauftragten vorangegangen sind oder

3. bei Verträgen, bei denen die beiderseitigen Leistungen sofort zu erbringen sind, wenn sie üblicherweise von Berufsberechtigten außerhalb ihrer Kanzleiräume geschlossen werden und das vereinbarte Entgelt € 15 nicht übersteigt. Der Rücktritt bedarf zu seiner Rechtswirksamkeit der Schriftform. Es genügt, wenn der Verbraucher ein Schriftstück, das seine Vertragserklärung oder die des Berufsberechtigten enthält, dem Berufsberechtigten mit einem Vermerk zurückstellt, der erkennen lässt, dass der Verbraucher das Zustandekommen oder die Aufrechterhaltung des Vertrages ablehnt. Es genügt, wenn die Erklärung innerhalb einer Woche abgesendet wird. Tritt der Verbraucher gemäß § 3 KSchG vom Vertrag zurück, so hat Zug um Zug

1. der Berufsberechtigte alle empfangenen Leistungen samt gesetzlichen Zinsen vom Empfangstag an zurückzuerstatten und den vom Verbraucher auf die Sache gemachten notwendigen und nützlichen Aufwand zu ersetzen,

2. der Verbraucher dem Berufsberechtigten den Wert der Leistungen zu vergüten, soweit sie ihm zum klaren und überwiegenden Vorteil gereichen. Gemäß § 4 Abs 3 KSchG bleiben Schadenersatzansprüche unberührt.

(6) Kostenvoranschläge gemäß § 5 KSchG Für die Erstellung eines Kostenvoranschlages im Sinn des § 1170a ABG durch den Berufsberechtigten hat der Verbraucher ein Entgelt nur dann zu zahlen, wenn er vorher auf diese Zahlungspflicht hingewiesen worden ist. Wird dem Vertrag ein Kostenvoranschlag des Berufsberechtigten zugrunde gelegt, so gilt dessen Richtigkeit als gewährleistet, wenn nicht das Gegenteil ausdrücklich erklärt ist.

(7) Mängelbeseitigung: Punkt 7 wird ergänzt Ist der Berufsberechtigte nach § 932 ABGB verpflichtet, seine Leistungen zu verbessern oder Fehlendes nachzutragen, so hat er diese Pflicht zu erfüllen, an dem Ort, an dem die Sache übergeben worden ist. Ist es für den Verbraucher tunlich, die Werke und Unterlagen vom Berufsberechtigten gesendet zu erhalten, so kann dieser diese Übersendung auf seine Gefahr und Kosten vornehmen.

(8) Gerichtsstand: Anstelle Punkt 15 Abs 3: Hat der Verbraucher im Inland seinen Wohnsitz oder seinen gewöhnlichen Aufenthalt oder ist er im Inland beschäftigt, so kann für eine Klage gegen ihn nach den §§ 88, 89, 93 Abs 2 und 104 Abs1 JN nur die Zuständigkeit eines Gerichtes begründet werden, in dessen Sprengel der Wohnsitz, der gewöhnliche Aufenthalt oder der Ort der Beschäftigung liegt.

(9) Verträge über wiederkehrende Leistungen

(a) Verträge, durch die sich der Berufsberechtigte zu Werkleistungen und der Verbraucher zu wiederholten Geldzahlungen verpflichtet und die für eine unbestimmte oder eine ein Jahr übersteigende Zeit geschlossen worden sind, kann der Verbraucher unter Einhaltung einer zweimonatigen Frist zum Ablauf des ersten Jahres, nachher zum Ablauf jeweils eines halben Jahres kündigen.

(b) Ist die Gesamtheit der Leistungen eine nach ihrer Art unteilbare Leistung, deren Umfang und Preis schon bei der Vertragsschließung bestimmt sind, so kann der erste Kündigungstermin bis zum Ablauf des

zweiten Jahres hinausgeschoben werden. In solchen Verträgen kann die Kündigungsfrist auf höchstens sechs Monate verlängert werden.

(c) Erfordert die Erfüllung eines bestimmten, in lit.a) genannten Vertrages erhebliche Aufwendungen des Berufsberechtigten und hat er dies dem Verbraucher spätestens bei der Vertragsschließung bekannt gegeben, so können den Umständen angemessene, von den in lit.a) und b) genannten abweichende Kündigungstermine und Kündigungsfristen vereinbart werden.

(d) Eine Kündigung des Verbrauchers, die nicht fristgerecht ausgesprochen worden ist, wird zum nächsten nach Ablauf der Kündigungsfrist liegenden Kündigungstermin wirksam.