

# **Wirtschaftsplan 2025**

der Unternehmung Stadt Wien – Wiener Wohnen

Organisation: Stadt Wien – Wiener Wohnen

Organisationseinheit: Fachbereich Betriebswirtschaft

Verfasser: Fachbereich Betriebswirtschaft

Verfasst am: 14.10.2024

## Inhalt

1	Allgemeines .....	3
2	Erfolgsplan.....	4
2.1	Erläuterungen zum Erfolgsplan.....	5
3	Dienstpostenplan.....	6
3.1	Erläuterungen zum Dienstpostenplan .....	7
4	Investitionsplan.....	8
4.1	Erläuterungen zum Investitionsplan.....	9
5	Finanzschuldenrückzahlungsplan .....	10
5.1	Erläuterungen zum Finanzschuldenrückzahlungsplan .....	11
6	Finanzierungsplan .....	12

## 1 Allgemeines

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

- Erfolgsplan
- Investitionsplan
- Finanzschuldenrückzahlungsplan
- Finanzierungsplan

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

## 2 Erfolgsplan

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

	Plan 2024	Plan 2025
	[Beträge in EUR]	
Umsatzerlöse	1.252.870.000	1.285.047.000
Sonstige betriebliche Erträge	65.759.000	12.256.000
Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen	-809.910.000	-885.900.000
Löhne	-39.917.000	-38.035.000
Gehälter	-59.061.000	-68.064.000
Aufwendungen für Abfertigungen	-2.386.000	-3.547.000
Aufwendungen für Altersversorgung	-10.729.000	-13.539.000
Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	-22.572.000	-23.208.000
Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-151.093.000	-167.942.000
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-158.378.000	-177.981.000
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>64.583.000</b>	<b>-80.913.000</b>
Erträge aus Beteiligungen	1.158.000	722.000
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	370.000	1.215.000
Aufwendungen aus Finanzanlagen und aus Wertpapieren des Umlaufvermögens	-	-
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-80.784.000	-88.401.000
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-79.256.000</b>	<b>-86.464.000</b>
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>-14.673.000</b>	<b>-167.378.000</b>
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-218.000	-259.000
<b>Jahresergebnis</b>	<b>-14.891.000</b>	<b>-167.637.000</b>

## 2.1 Erläuterungen zum Erfolgsplan

Unter der Position Umsatzerlöse werden alle Erträge aus der Vermietung und Verpachtung von eigen- und fremdverwalteten Mietobjekten und diversen Kostenersätzen zusammengefasst. Die sonstigen betrieblichen Erträge umfassen im Wesentlichen Erträge aus Förderungen des Landes Wien, Auflösung von Rückstellungen sowie Wertberichtigungen und Versicherungsentschädigungen.

Unter Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen werden alle aufwandswirksamen Ausgaben zusammengefasst, die für Wohnhausanlagen und die darin befindlichen Mieteinheiten und Anlagen anfallen. Dies betrifft unter anderem Befundungen, Wartungen, Gebrechensbehebungen und Instandhaltungen sowie die angefallenen Betriebskosten. Zur Vereinfachung der Darstellung werden die Auflösungen von Rückstellungen im Wirtschaftsplan als Erlöse dargestellt. Im Rahmen der Erstellung des Jahresabschlusses erfolgt die Reduzierung des entsprechenden Aufwandskontos.

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

Die Abschreibungen der Wirtschaftsgüter ergeben sich hauptsächlich aus der Abschreibung von Wohnhausanlagen. Aufgrund der Investitionstätigkeiten für Sanierungen und Wohnungsverbesserungen erhöhen sich diese gegenüber dem Wirtschaftsplan 2024.

Die Position sonstige betriebliche Aufwendungen umfasst den Wohnhausanlagen nicht direkt zurechenbare Aufwände. Die Steigerung resultiert unter anderem aus geplanten Digitalisierungsprojekten.

Die Position Zinsen und ähnliche Aufwendungen besteht im Wesentlichen aus dem Zinsaufwand für bestehende und neu aufzunehmende Finanzierungen. Aufgrund der höheren Finanzierungsaufnahmen erhöht sich diese Position gegenüber dem Wirtschaftsplan 2024.

### 3 Dienstpostenplan

Wiener Wohnen sieht für 2025 folgenden Dienstpostenplan vor (Vergleich mit Plan 2024):

	Plan 2024	<b><i>Plan 2025</i></b>
A / IX	1	1
A / VIII	4	5
A / VII	16	17
A / III	51	55
B / VII	50	56
B / VI	104	116
B / III	315	322
C / V	66	66
C / IV	141	124
C / III	174	160
D / III	0	0
III / 2	37	40
3 / 3P	9	7
GSV (IT)	4	3
<b>Zwischensumme I</b>	<b>972</b>	<b>972</b>
Abordnung	2	1
<b>Zwischensumme II</b>	<b>974</b>	<b>973</b>
Ausbildungsposten	15	15
Zuteilung mit Kostentragung	1	0
noch nicht abgerufene Dienstposten	93	93
Freigestellte*r Mitarbeiter*in	1	0
<b>Gesamt</b>	<b>1.084</b>	<b>1.081</b>

### **3.1 Erläuterungen zum Dienstpostenplan**

Es wird darauf hingewiesen, dass die beschäftigten Hausbesorger\*innen nicht im Dienstpostenplan geführt werden. Der Unternehmung wurden mit 01.05.2023 insgesamt 305 neue Dienstposten genehmigt, welche schrittweise und bedarfsorientiert abgerufen werden.

## 4 Investitionsplan

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

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

Folgende Werte werden für das Jahr 2025 geplant (Vergleich mit Plan 2024):

	Plan 2024	Plan 2025
	[Beträge in EUR]	
Unbewegliche Wirtschaftsgüter	272.166.000	301.481.000
<i>Grundstücksankäufe</i>	0	0
<i>Neubauvorhaben</i>	22.830.000	21.570.000
<i>Investitionen in bestehende Wohnhäuser</i>	249.336.000	279.911.000
<i>(Vorhaben mit einem Bedarf über dem hundertfachen Wert gemäß § 88 Abs. 1 lit. e WStV siehe Erläuterungen)</i>		
Bewegliche Wirtschaftsgüter	381.000	971.000
Immaterielle Wirtschaftsgüter	39.000	10.000
Geringwertige Wirtschaftsgüter	1.094.000	903.000
<b>Summe</b>	<b>273.680.000</b>	<b>303.365.000</b>

## 4.1 Erläuterungen zum Investitionsplan

Neubauvorhaben	voraussichtliche Gesamtinvestition	Plan 2025
	[Beträge in EUR]	
11, Hoefftgasse 8	16.860.000	7.810.000
07, Appollogasse 19/Kaiserstraße 9	16.200.000	4.700.000
06., Stumpergasse 56	15.650.000	4.500.000
05, Schönbrunner Straße 76	6.210.000	2.360.000
10, Adolf Kirchl Gasse 1	118.000.000	2.200.000

### Vorhaben mit einem Investitionsbedarf

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

	voraussichtliche Gesamtinvestition	Plan 2025
	[Beträge in EUR]	
23, Basler Gasse 50-66	68.000.000	12.000.000
10, Franz Koci Strasse 2	62.000.000	9.820.000
(„Per-Albin-Hansson-Siedlung Ost“)		
11, Wilhelm Kress Platz 29-30	54.490.000	8.500.000
(„Salvador-Allende-Hof“)		
21, Jedleseerstrasse 79-95	106.373.627	8.270.000
22, Anton Sattler Gasse 115	53.850.000	8.150.000
(„Rudolf-Köppl-Hof“)		
15, Mareschgasse 4	82.362.000	5.000.000
(„Wohnsiedlung Schmelz“)		
21, Autokaderstrasse 3-7	106.745.000	2.000.000
22, Quadenstrasse 8	51.260.000	550.000
(„Rudolf-Huber-Hof“)		
02, Engerthstrasse 148	72.510.000	400.000
(„Robert-Uhlir-Hof“)		
22, Bernoullistrasse 4	50.453.000	200.000
(„Bundesländerhof“)		
10, Neilreichgasse 100	70.000.000	100.000
(„Mithlingerhof Rasenstadt“)		

## 5 Finanzschuldenrückzahlungsplan

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

Darlehensart	Stand am 1.1.	Plan 2025			Stand am 31.12.
		Aufnahme	Tilgung	[Beträge in EUR]	
Finanzierungsdarlehen	2.248.044.000	643.916.000	363.730.000	2.528.230.000	
Finanzierung - Schulschein - Banken	330.000.000		0	0	330.000.000
Darlehen nach dem Wohnbau- förderungsgesetz	76.966.000		0	4.442.000	72.524.000
Landesdarlehen Sanierung	74.455.000	19.507.000	12.682.000	81.280.000	
Finanzierung - Schulschein - Versicherung	70.000.000		0	0	70.000.000
Parkometerabgabedarlehen	9.518.000		0	533.000	8.985.000
DG-Ausbau I. Hauptstück (WWFSG)	168.000		0	11.000	157.000
<b>Summe</b>	<b>2.809.151.000</b>	<b>663.423.000</b>	<b>381.398.000</b>	<b>3.091.176.000</b>	

## 5.1 Erläuterungen zum Finanzschuldenrückzahlungsplan

Die 2025 aufzunehmenden Fremdmittel können in Form von Barvorlagen, Kreditfinanzierungen, Förderdarlehen, Privatplatzierungen, Namensschuldverschreibungen, Schulscheindarlehen, Landesdarlehen oder Anleihen aufgenommen werden.

## 6 Finanzierungsplan

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

Der Finanzierungsplan hat zu enthalten:

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

	<b>Plan 2024</b>	<b>Plan 2025</b>
	[Beträge in EUR]	
<b>Voraussichtlicher Bedarf an flüssigen Mitteln</b>	1.622.171.000	<b>1.982.700.000</b>
<i>Aufwände laut Erfolgsplan</i>	1.335.048.000	1.466.876.000
- <i>Nicht kassenwirksame Aufwände</i>		
Abschreibungen	-149.999.000	-167.039.000
(exklusive geringwertige Wirtschaftsgüter)		
Dotierung von Rückstellungen	-94.000	-715.000
+ <i>Ausgaben laut Investitionsplan</i>	273.680.000	303.365.000
+ <i>Tilgung laut Finanzschuldenrückzahlungsplan</i>	178.848.000	381.398.000
+ <i>Bilanzstichtagsbezogene Änderungen von Forderungs-, Verbindlichkeits- und Abgrenzungspositionen</i>	-15.312.000	-1.185.000
<b>Mittel zur Deckung des Geldbedarfs</b>	1.669.536.000	<b>1.989.256.000</b>
<i>Erträge laut Erfolgsplan</i>	1.320.157.000	1.299.240.000
+ <i>Nicht im Erfolgsplan enthaltene Einnahmen</i>		
Zuschüsse zu Investitionen	24.416.000	37.440.000
+ <i>Fremdmittelaufnahmen</i>	352.050.000	663.423.000
- <i>Nicht kassenwirksame Erträge</i>		
Auflösung von Finanzierungsbeiträgen	-3.572.000	-2.417.000
Auflösungen von Rückstellungen und Abgrenzungen	-23.515.000	-8.430.000
<b>Voraussichtlicher Geldüberschuss</b>		
<i>Voraussichtlicher Kassenstand per 1.1.</i>	88.601.000	<b>141.599.000</b>
<i>Voraussichtlicher Bedarf an flüssigen Mitteln</i>	1.622.171.000	1.982.700.000
<i>Voraussichtliche Mittel zur Deckung (Geldbedeckung)</i>	1.669.536.000	1.989.256.000
<i>Voraussichtlicher Kassenstand per 31.12.</i>	135.966.000	<b>148.156.000</b>