



**Stadt
Wien**

Wiener Wohnen

Wirtschaftsplan 2021

der Unternehmung Stadt Wien – Wiener Wohnen

Organisation: Stadt Wien – Wiener Wohnen

Organisationseinheit: Fachbereich Betriebswirtschaft

Verfasser: Fachbereich Betriebswirtschaft

Verfasst am: 06.10.2020

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

2 Erfolgsplan

Der Erfolgsplan beinhaltet eine Zusammenstellung aller voraussehbaren Erträge und Aufwände des Wirtschaftsjahres. Die Angabe der geplanten Werte erfolgt in durch 1.000 teilbare Beträge.

	Plan 2020	Plan 2021
	[Beträge in EUR]	
Umsatzerlöse	1.071.613.000	1.076.634.000
Sonstige betriebliche Erträge	42.603.000	38.924.000
Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsverleistungen	-589.556.000	-600.069.000
Löhne	-52.113.000	-48.973.000
Gehälter	-39.967.000	-44.889.000
Aufwendungen für Abfertigungen	-4.163.000	-4.673.000
Aufwendungen für Altersversorgung	-38.447.000	-40.500.000
Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozial- abgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	-20.090.000	-18.961.000
Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des An- lagevermögens und Sachanlagen	-147.621.000	-156.371.000
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-162.003.000	-159.349.000
Betriebsergebnis	60.256.000	41.774.000
Erträge aus Beteiligungen	0	435.000
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	224.000	157.000
Aufwendungen aus Finanzanlagen und aus Wertpapie- ren des Umlaufvermögens	0	0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-59.825.000	-57.879.000
Finanzergebnis	-59.601.000	-57.287.000
Ergebnis vor Steuern	655.000	-15.513.000
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-155.000	-135.000
Jahresergebnis	<u>500.000</u>	<u>-15.648.000</u>

2.1 Erläuterungen zum Erfolgsplan

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

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

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

Die Abschreibungen der Wirtschaftsgüter ergeben sich hauptsächlich aus der Abschreibung von Wohnhausanlagen. Diese zeigen einen nahezu konstanten Aufwand für Investitionstätigkeit für Sanierungen und Wohnungsverbesserungen.

Die Position sonstige betriebliche Aufwendungen umfasst den Wohnhausanlagen nicht direkt zurechenbare Ausgaben. Obwohl der leicht rückläufigen Aufwendungen in dieser Position wird der Ausbau der Supportleistungen für Wiener Wohnen weiterhin fortgeführt.

Die Position Zinsen und ähnliche Aufwendungen reduziert sich im Vergleich zum Wirtschaftsplan 2020. Dieser Umstand ergibt sich einerseits durch das konstante Absinken der Finanzverbindlichkeiten in den letzten Jahren, andererseits konnten, durch das derzeitige niedrige Zinsniveau, langfristige Finanzierungen zu attraktiven Konditionen abgeschlossen werden.

3 Dienstpostenplan

Wiener Wohnen sieht für 2021 folgenden Dienstpostenplan vor (Vergleich mit Plan 2020):

	<i>Plan 2020</i>	<i>Plan 2021</i>
A / IX	2	1
A / VIII	4	5
A / VII	10	11
A / III	16	16
B / VII	52	51
B / VI	79	82
B / III	174	177
C / V	71	70
C / IV	136	138
C / III	160	156
D / D1	1	0
3 / 3P	14	13
SV	1	0
III / 2	40	40
Zwischensumme I	<u>760</u>	<u>760</u>
Abordnung	<u>3</u>	<u>4</u>
Zwischensumme II	<u>763</u>	<u>764</u>
Ausbildungsposten	15	15
Zuteilung mit Kostentragung	0	0
Zusätzliche Dienstpostenbeantragungen	<u>0</u>	<u>0</u>
Gesamt	<u><u>778</u></u>	<u><u>779</u></u>

3.1 Erläuterungen zum Dienstpostenplan

Es wird darauf hingewiesen, dass die beschäftigten HausbesorgerInnen nicht im Dienstpostenplan geführt werden.

4 Investitionsplan

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

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

Folgende Werte werden für das Jahr 2021 geplant (Vergleich mit Plan 2020):

	<i>Plan 2020</i>	<i>Plan 2021</i>
	[Beträge in EUR]	
Unbewegliche Wirtschaftsgüter	180.330.000	186.106.000
<i>Grundstücksankäufe</i>	0	0
<i>Neubauvorhaben</i>	100.000	2.500.000
<i>Investitionen in bestehende Wohnhäuser</i>	180.230.000	183.606.000
<i>(Vorhaben mit einem Bedarf über dem hundertfachen Wert gemäß § 88 Abs. 1 lit. e WStV siehe Erläuterungen)</i>		
Bewegliche Wirtschaftsgüter	160.000	166.000
Immaterielle Wirtschaftsgüter	1.000	7.000
Geringwertige Wirtschaftsgüter	1.280.000	2.600.000
Summe	181.771.000	188.879.000

4.1 Erläuterungen zum Investitionsplan

Neubauvorhaben	voraussichtliche	
	Gesamtinvestition	Plan 2021
	[Beträge in EUR]	
04., Schäffergasse 10-12 / Preßgasse 2	7.900.000	2.500.000

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

	voraussichtliche	
	Gesamtinvestition	Plan 2021
	[Beträge in EUR]	
21., Jedleseer Strasse 79-95	88.212.000	10.000.000
15., Mareschgasse 4 („Wohnsiedlung Schmelz“)	55.805.000	8.500.000
11., Wilhelm-Kress-Platz 29-30 („Salvador-Allende-Hof“)	55.000.000	3.000.000
22., Quadenstrasse 8 („Rudolf-Huber-Hof“)	43.098.000	460.000
02., Engerthstrasse 148 („Robert-Uhlir-Hof“)	60.151.000	265.000
22., Schuettaustrasse 1-39 („Goethehof“)	50.072.000	100.000
23., Basler Gasse 50-66	43.300.000	30.000
10., Franz-Koci-Strasse 2	46.120.000	25.000

5 Finanzschuldenrückzahlungsplan

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

Darlehensart	Stand am 1.1.	Plan 2021		Stand am 31.12.
		Aufnahme	Tilgung	
		[Beträge in EUR]		
Finanzierungsdarlehen	2.058.935.000	186.516.000	167.573.000	2.077.878.000
Finanzierung - Schuldschein - Banken	280.000.000	0	0	280.000.000
Darlehen nach dem Wohnbau- förderungsgesetz	95.786.000	0	8.295.000	87.491.000
Landesdarlehen Sanierung	86.349.000	2.600.000	11.788.000	77.161.000
Finanzierung - Schuldschein - Versicherung	70.000.000	0	0	70.000.000
Parkometerabgabedarlehen	11.953.000	0	412.000	11.541.000
Darlehen im Rahmen des Wohnbaus, Versicherungen	1.034.000	0	699.000	335.000
DG-Ausbau I. Hauptstück (WWFSG)	594.000	0	292.000	302.000
Bundesdarlehen für den Wohnbau	441.000	0	37.000	404.000
Darlehen im Rahmen des Wohnbaus, Banken	56.000	0	21.000	35.000
Summe	2.605.148.000	189.116.000	189.117.000	2.605.147.000

5.1 Erläuterungen zum Finanzschuldenrückzahlungsplan

Die 2021 aufzunehmenden Fremdmittel können in Form von Barvorlagen, Bankdarlehen, Förderdarlehen, Privatplatzierungen (Namensschuldverschreibungen oder Schuldscheindarlehen), Landesdarlehen oder Anleihen aufgenommen werden.

6 Finanzierungsplan

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

Der Finanzierungsplan hat zu enthalten:

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

	<i>Plan 2020</i>	<i>Plan 2021</i>
	[Beträge in EUR]	
Voraussichtlicher Bedarf an flüssigen Mitteln	1.248.664.000	1.310.434.000
<i>Aufwände laut Erfolgsplan</i>	1.113.940.000	1.131.799.000
- <i>Nicht kassenwirksame Aufwände</i>		
Abschreibungen (exklusive geringwertige Wirtschaftsgüter)	-146.341.000	-153.771.000
Dotierung von Rückstellungen	-29.224.000	-30.615.000
+ <i>Ausgaben laut Investitionsplan</i>	181.771.000	188.879.000
+ <i>Tilgung laut Finanzschuldenrückzahlungsplan</i>	129.382.000	189.117.000
+ <i>Bilanzstichtagsbezogene Änderungen von Forderungs-, Verbindlichkeits- und Abgrenzungspositionen</i>	-864.000	-14.975.000
Mittel zur Deckung des Geldbedarfs	1.264.199.000	1.298.537.000
<i>Erträge laut Erfolgsplan</i>	1.114.440.000	1.116.150.000
+ <i>Nicht im Erfolgsplan enthaltene Einnahmen</i>		
Zuschüsse zu Investitionen	33.000.000	24.497.000
+ <i>Fremdmittelaufnahmen</i>	152.760.000	189.116.000
- <i>Nicht kassenwirksame Erträge</i>		
Auflösung von Finanzierungsbeiträgen	-4.803.000	-3.000.000
Auflösungen von Rückstellungen und Abgrenzungen	-31.198.000	-28.226.000
Voraussichtlicher Geldüberschuss		
<i>Voraussichtlicher Kassenstand per 1.1.</i>	71.626.000	52.477.000
<i>Voraussichtlicher Bedarf an flüssigen Mitteln</i>	1.248.664.000	1.310.434.000
<i>Voraussichtliche Mittel zur Deckung (Geldbedeckung)</i>	1.264.199.000	1.298.537.000
<i>Voraussichtlicher Kassenstand per 31.12.</i>	87.161.000	40.580.000