

Wirtschaftsplan 2020

der Unternehmung Stadt Wien – Wiener Wohnen

Verfasser: Fachbereich Betriebswirtschaft

Verfasst am: 26. September 2019

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:

- | | | |
|----|--------------------------------|-------|
| A) | Erfolgsplan | S. 3 |
| B) | Investitionsplan | S. 7 |
| C) | Finanzschuldenrückzahlungsplan | S. 9 |
| D) | Finanzierungsplan | S. 11 |

Erfolgsplan

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

| | Plan 2019 | Plan 2020 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|--------------------|
| | alle Beträge in EUR | |
| Umsatzerlöse | 1.018.506.000 | 1.071.613.000 |
| Sonstige betriebliche Erträge | 74.626.000 | 42.603.000 |
| Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungleistungen | -573.820.000 | -589.556.000 |
| Löhne | -53.345.000 | -52.113.000 |
| Gehälter | -42.436.000 | -39.967.000 |
| Aufwendungen für Abfertigungen | -4.019.000 | -4.163.000 |
| Aufwendungen für Altersversorgung | -31.310.000 | -38.447.000 |
| Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene So- zialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge | -21.528.000 | -20.090.000 |
| Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | -147.921.000 | -147.621.000 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | -157.177.000 | -162.003.000 |
| Betriebsergebnis | 61.576.000 | 60.256.000 |
| Erträge aus Beteiligungen | 0 | 0 |
| Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | 224.000 | 224.000 |
| Aufwendungen aus Finanzanlagen und aus Wert- papieren des Umlaufvermögens | 0 | 0 |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen | -59.969.000 | -59.825.000 |
| Finanzergebnis | -59.745.000 | -59.601.000 |
| Ergebnis vor Steuern | 1.831.000 | 655.000 |
| Steuern vom Einkommen und Ertrag | -781.000 | -155.000 |
| Jahresergebnis | 1.050.000 | 500.000 |

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. Diese zeigen einen konstanten Aufwand für Investitionstätigkeit für Sanierungen und Wohnungsverbesserungen.

Die Position **sonstige betriebliche Aufwendungen** umfasst den Wohnhausanlagen nicht direkt zurechenbare Ausgaben. Der Anstieg resultiert aus Maßnahmen zur Weiterentwicklung der Prozesse und Servicequalität von Wiener Wohnen.

Die Position **Zinsen und ähnliche Aufwendungen** reduziert sich im Vergleich zum Wirtschaftsplan 2019. 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.

Wiener Wohnen sieht für 2020 folgenden Dienstpostenplan vor (Vergleich mit Plan 2019):

| | <i>Plan 2019</i> | <i>Plan 2020</i> |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| A / IX | 2 | 2 |
| A / VIII | 4 | 4 |
| A / VII | 9 | 10 |
| A / III | 14 | 16 |
| B / VII | 45 | 52 |
| B / VI | 85 | 79 |
| B / III | 159 | 174 |
| C / V | 65 | 71 |
| C / IV | 146 | 136 |
| C / III | 170 | 160 |
| D / D1 | 4 | 1 |
| 3 / 3P | 16 | 14 |
| SV | 1 | 1 |
| III / 2 | 20 | 40 |
| Zwischensumme I | 740 | 760 |
| Abordnung | 4 | 3 |
| Zwischensumme II | 744 | 763 |
| Ausbildungsposten | 15 | 15 |
| Zuteilung mit Kostentragung | 0 | 0 |
| Zusätzliche Dienstpostenbeantragungen | 0 | 0 |
| Gesamt | 759 | 778 |

Erläuterungen zum Dienstpostenplan

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

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 2020 geplant (Vergleich mit Plan 2019):

| | <i>Plan 2019</i> | <i>Plan 2020</i> |
|-----------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| | [Beträge in EUR] | |
| Unbewegliche Wirtschaftsgüter | 184.590.000 | 180.330.000 |
| <i>Grundstücksankäufe</i> | <i>0</i> | <i>0</i> |
| <i>Neubauvorhaben</i> | <i>0</i> | <i>100.000</i> |
| <i>Investitionen in bestehende Wohnhäuser</i> | <i>184.590.000</i> | <i>180.230.000</i> |
| <i>(Vorhaben mit einem Bedarf über dem</i> | | |
| <i>hundertfachen Wert gemäß</i> | | |
| <i>§ 88 Abs. 1 lit. e WStV siehe Erläuterungen)</i> | | |
| Bewegliche Wirtschaftsgüter | 363.000 | 160.000 |
| Immaterielle Wirtschaftsgüter | 5.000 | 1.000 |
| Geringwertige Wirtschaftsgüter | 1.616.000 | 1.280.000 |
| Summe | 186.574.000 | 181.771.000 |

Erläuterungen zum Investitionsplan

Neubauvorhaben

voraussichtliche
Gesamtinvestition Plan 2020
[Beträge in EUR]

| | | |
|----------------------------------------|-----------|---------|
| 04., Schäffergasse 10-12 / Preßgasse 2 | 7.000.000 | 100.000 |
|----------------------------------------|-----------|---------|

Vorhaben mit einem Investitionsbedarf

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

voraussichtliche
Gesamtinvestition Plan 2020
[Beträge in EUR]

| | | |
|------------------------------------------------------------|------------|------------|
| 21., Jedleseer Strasse 79-95 | 88.212.000 | 10.000.000 |
| 15., Mareschgasse 4 („Wohnsiedlung Schmelz“) | 55.805.000 | 8.600.000 |
| 22., Schuettaustrasse 1-39 („Goethehof“) | 50.072.000 | 2.200.000 |
| 11., Wilhelm-Kress-Platz 29-30 („Salvador-Allende-Hof“) | 55.000.000 | 1.000.000 |
| 19., Geistingergasse 1 („Karl-Marx-Hof“) | 40.580.000 | 100.000 |
| 10., Franz-Koci-Strasse 2 | 38.731.000 | 70.000 |
| 23., Basler Gasse 50-66 | 43.300.000 | 30.000 |

Finanzschuldenrückzahlungsplan

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

| Darlehensart | Stand am 1.1. | Plan 2020 | | Stand am 31.12. |
|----------------------------------------------------|----------------------|--------------------|--------------------|----------------------|
| | | Aufnahme | Tilgung | |
| [Beträge in EUR] | | | | |
| Finanzierungsdarlehen | 2.166.278.000 | 152.760.000 | 107.343.000 | 2.211.695.000 |
| Finanzierung - Schuldschein - Banken | 280.000.000 | 0 | 0 | 280.000.000 |
| Landesdarlehen Sanierung | 94.918.000 | 0 | 12.609.000 | 82.309.000 |
| Darlehen nach dem Wohnbauförderungsgesetz | 92.579.000 | 0 | 7.860.000 | 84.719.000 |
| Finanzierung - Schuldschein - Versicherung | 70.000.000 | 0 | 0 | 70.000.000 |
| Parkometerabgabedarlehen | 12.375.000 | 0 | 421.000 | 11.954.000 |
| Darlehen im Rahmen des Wohnbaus, Versicherungen | 1.301.000 | 0 | 570.000 | 731.000 |
| DG-Ausbau I. Hauptstück (WWFSG) | 1.109.000 | 0 | 514.000 | 595.000 |
| Bundesdarlehen für den Wohnbau | 478.000 | 0 | 29.000 | 449.000 |
| Darlehen im Rahmen des Wohnbaus, Banken | 92.000 | 0 | 36.000 | 56.000 |
| Summe | 2.719.130.000 | 152.760.000 | 129.382.000 | 2.742.508.000 |

Erläuterungen zum Finanzschuldenrückzahlungsplan

Die 2020 aufzunehmenden Fremdmittel können in Form von Barvorlagen, Bankdarlehen, Förderdarlehen, Privatplatzierungen (Namensschuldverschreibungen oder Schuldscheindarlehen), Landesdarlehen oder Anleihen aufgenommen werden.

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 2019</i> | <i>Plan 2020</i> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| | [Beträge in EUR] | [Beträge in EUR] |
| Voraussichtlicher Bedarf an flüssigen Mitteln | 1.250.785.654 | 1.248.664.000 |
| <i>Aufwände laut Erfolgsplan</i> | 1.092.305.557 | 1.113.940.000 |
| - <i>Nicht kassenwirksame Aufwände</i> | | |
| Abschreibungen (exklusive geringwertige Wirtschaftsgüter) | -146.441.041 | -146.341.000 |
| Dotierung von Rückstellungen | -22.887.465 | -29.224.000 |
| + <i>Ausgaben laut Investitionsplan</i> | 186.574.000 | 181.771.000 |
| + <i>Tilgung laut Finanzschuldenrückzahlungsplan</i> | 153.600.000 | 129.382.000 |
| + <i>Bilanzstichtagsbezogene Änderungen von Forderungs-, Verbindlichkeits- und Abgrenzungspositionen</i> | -12.365.397 | -864.000 |
| Mittel zur Deckung des Geldbedarfs | 1.253.264.900 | 1.264.199.000 |
| <i>Erträge laut Erfolgsplan</i> | 1.093.356.112 | 1.114.440.000 |
| + <i>Nicht im Erfolgsplan enthaltene Einnahmen</i> | | |
| Zuschüsse zu Investitionen | 28.670.000 | 33.000.000 |
| + <i>Fremdmittelaufnahmen</i> | 167.240.000 | 152.760.000 |
| - <i>Nicht kassenwirksame Erträge</i> | | |
| Auflösung von Finanzierungsbeiträgen | -5.173.000 | -4.803.000 |
| Auflösungen von Rückstellungen und Abgrenzungen | -30.828.212 | -31.198.000 |
| Voraussichtlicher Geldüberschuss | | |
| <i>Voraussichtlicher Kassenstand per 1.1.</i> | 112.332.506 | 71.626.000 |
| <i>Voraussichtlicher Bedarf an flüssigen Mitteln</i> | 1.250.785.654 | 1.248.664.000 |
| <i>Voraussichtliche Mittel zur Deckung (Geldbedeckung)</i> | 1.253.264.900 | 1.264.199.000 |
| <i>Voraussichtlicher Kassenstand per 31.12.</i> | 114.811.752 | 87.161.000 |