



Tätigkeitsbericht Geschäftsjahr 2019

Inhalt

Organe des Fonds	Seite	3
Beteiligungen	Seite	4
Beschlüsse	Seite	5 - 6
Das Angebot des Fonds	Seite	7 - 8
Marketing	Seite	9
Durchschnittliche Auslastung	Seite	10
Tätigkeitsbericht	Seite	11 - 14
Personal	Seite	14
Erläuterungen zum Jahresabschluss 2019	Seite	15
Bilanz zum 31.12.2019	Seite	16
Gewinn- und Verlustrechnung	Seite	17
Kontakt	Seite	18

Organe des Fonds

Präsident

Amtsführender Stadtrat KommR Peter **HANKE**

Vizepräsidenten

Mag. Walter **ROSIFKA**
KR DI Michael **STERMANN** (bis 25.10.2019)

Vorstand

Anita **BAUER**, DSAⁱⁿ
Mag. Meinhard **ECKL**
Mag. Johannes **HÖRHAN**
Mag.^a Karin **JELLINEK**
Mag. Stefan **LEEB**, MSc
Richard **ONDRASCHEK**
Mag. Christian **PIEBER**
Mag. Thomas **RITT**
Romana **STEININGER**
Mag.^a Petra **DRAXL** (kooptiert)

Ersatzmitglieder

Mag. Bernhard **ACHITZ**
Mag. Tobias **BIRSAK**
Mag. Dr. Helmut **NAUMANN**
Dipl.-Ing. Andreas **PRYBILA**
Dr.ⁱⁿ Judith **WITTRICH**
Mag. Winfried **GÖSCHL** (kooptiert)

Geschäftsführung

KommR Prof. Stefan **HAWLA**, MBA MAS
Mag.^a Claudia **NEKVASIL-KELNHOFER** (ab 05.06.2019)

Zeichnungsberechtigte MitarbeiterInnen

DI (FH) Clemens **SPENGER** (bis 05.06.2019)
Elisabeth **VRBATKA**

Beteiligungen

AKTIONÄRE ARWAG Holding-AG

Immobilien Holding GmbH	€	1.031.400,00	(34,38 %)
Wien Holding GmbH	€	859.500,00	(28,65 %)
ERSTE Bank der österr. Sparkassen AG	€	576.000,00	(19,20 %)
Fonds für temporäres Wohnen in Wien	€	404.100,00	(13,47 %)
VIENNA INSURANCE GROUP WIENER STÄDTISCHE Versicherung AG	€	129.000,00	(4,30 %)
GRUNDKAPITAL	€	3.000.000,00	(100,00 %)

GESELLSCHAFTER MIGRA Gemeinnützige Wohnungsges.m.b.H.

Fonds für temporäres Wohnen in Wien	€	16.351,39	(60 %)
ARWAG Holding-AG	€	9.084,10	(25 %)
UBG-Unternehmensbeteiligungs GmbH	€	5.450,46	(15 %)
STAMMKAPITAL	€	36.336,41	(100 %)

Beschlüsse

Das Jahr 2019 war geprägt von personellen Änderungen und Weichenstellungen für die Zukunft.

Die **Geschäftsführung** des Fonds für temporäres Wohnen in Wien (Fonds) wurde im Juni aufgrund des Auslaufens der Verträge **neu bestellt**. Herr **KommR Prof. Stefan Hawla, MBA, MAS**, der bereits seit 2006 die Geschicke des Unternehmens als Geschäftsführer für das Immobilienmanagement lenkt, wurde in seiner Funktion bestätigt und damit nach Auslaufen seines Vertrages am 31.12.2019 für weitere fünf Jahre verlängert. Neu in die Geschäftsführung stieß Frau **Mag. Claudia Nekvasil-Kelnhofer**, eine profunde Expertin des Wiener Wohnbaus mit langjähriger Management-Erfahrung aus der Privatwirtschaft, dem öffentlichen und politischen Bereich. Zuletzt war die studierte Betriebswirtin bei der Wien Holding tätig. Die Bestellung der neuen Geschäftsführung wurde am 05.06.2019 einstimmig im Vorstand beschlossen.

Der Fonds musste im Jahr 2019 **tief betroffen Abschied** von seinem langjährigen Vorstandsmitglied und **Vizepräsidenten Herrn KommR Dipl.-Ing. Michael Stermann** (gest. 25.10.2019), nehmen. Herr Stermann war dem Fonds seit seiner Gründung und in seiner Funktion als Vizepräsident seit dem 12.12.1983 eng verbunden. Er hat den Fonds als visionärer Vordenker und erfolgreicher Wirtschaftstreibender maßgeblich geprägt.

Im vorliegenden Geschäftsjahr wurde zudem von der Industriellenvereinigung die Änderung eines im Vorstand vertretenen Ersatzmitglieds (Mag. Tobias Birsak anstelle Mag. Leopold Liechtenstein) bekannt gegeben.

Im Berichtsjahr erlangte der Kauf der 15 Prozent MIGRA-Anteile von der Consultatio International Wirtschaftsprüfungs GmbH Rechtskraft. Der Fonds ist somit seit 29.05.2019 mit 60 Prozent **Mehrheitseigentümer an der MIGRA Gemeinnützige Wohnungsges.m.b.H.**, die als gemeinnütziger Bauträger qualitativ hochwertigen Wohnraum zu leistbaren Konditionen sowie Wohnheime in Wien errichtet.

Auf Antrag der Geschäftsführung wurde die **Geschäftsadresse** des Fonds auf 1030 Wien, **Schlachthausgasse 29, Bürostiege** geändert.

Ein zukunftsweisender Vorstandsbeschluss wurde im Dezember 2019 hinsichtlich der **Befristung der Nutzungsverträge** getroffen.

Aufgrund gesellschaftlicher Trends und Entwicklungen – unter anderem durch die zunehmende Flexibilisierung der Arbeitswelt und dem kontinuierlichen Anstieg des Projektgeschäfts in vielen Branchen – haben temporäre Wohnlösungen in den letzten Jahren immer mehr an Bedeutung gewonnen.

Zu den Zielgruppen in diesem Bereich zählen vor allem BerufseinsteigerInnen bzw. Young Professionals, ProjektmitarbeiterInnen und Expatriates sowie FernpendlerInnen. Doch nicht nur Erwerbstätige stehen vor der Herausforderung, eine ihren Anforderungen entsprechende temporäre Wohnlösung zu finden. Auch Studierende und junge Menschen, die ihre Ausbildung beginnen, benötigen eine leistbare, funktionale Wohnung auf Zeit während der Dauer ihrer Ausbildung. In Wien besuchen ca. 170.000 Studierende 20 Hochschulen. Deren Zahl hat sich in den vergangenen 15 Jahren mehr als verdoppelt. Für besonders hohe Nachfrage nach Unterkünften sorgt zudem der mit 26,2

Prozent hohe Anteil ausländischer StudentInnen. Diese haben in der Regel keine Möglichkeit, bei Verwandten oder Freunden zu wohnen und sind auf den freien Markt angewiesen. Die Nachfrage von Unternehmen nach BerufseinsteigerInnen mit internationaler Ausbildung bestärkt das Studieren außerhalb des eigenen Wohnortes und steigert damit die Nachfrage nach Studentenwohnungen.

Zudem sind immer mehr Menschen in besonderen prekären (Not-) Situationen auf temporäre Wohnmöglichkeiten angewiesen. Dazu zählen beispielsweise Scheidungs- und Trennungsfälle, Frauen in gewaltbereiten Familien, Menschen mit geringen Einkommensverhältnissen oder Personen, für die aufgrund privater Ereignisse ein „Neustart“ im Leben erforderlich ist.

Vor diesem Hintergrund ergibt sich insgesamt eine erhöhte Nachfrage nach temporären Wohnlösungen, gerade in Ballungszentren und Universitätsstädten. Für einen Großteil der Zielgruppen steht dabei aufgrund des angespannten Wohnungsmarktes insbesondere die Leistbarkeit im Vordergrund.

Anhand einer Marktanalyse wurde die vormalige Befristung der Nutzungsverträge auf drei Jahre neu evaluiert. Da sich diese Zeitspanne aus wirtschaftlichen Gründen als auch aus Sicht der Zielgruppen als nicht optimal herausgestellt hat, beschloss der Vorstand, neu abzuschließende **Nutzungsverträge ab 01.01.2020 auf branchenübliche fünf Jahre** zu befristen.



Das Angebot

Der Fonds für temporäres Wohnen in Wien wurde 1971 von der Stadt Wien und den Sozialpartnern (Kammer für Arbeiter und Angestellte in Wien; Österreichischer Gewerkschaftsbund; Vereinigung der Österreichischen Industrie; Landesgruppe Wien; Wirtschaftskammer Wien) gegründet. Die Aufgabe des Fonds ist es, schnell und unbürokratisch Menschen in prekären Wohnsituationen zu helfen. Als „Mein Wien-Apartment“ gesteuert der Fonds für temporäres Wohnen in Wien aktuell 1.611 Apartments in eigenen und rund 2.200 Apartments in mitverwalteten Wohnhäusern in ganz Wien. Die Nutzungsverträge für eigene Apartments des Fonds waren bis Ende 2019 auf drei Jahre befristet.

Möblierte Apartments in eigenen Häusern		
1020 Wien	Schiffamtsgasse 14	22 Apartments und Büros
1020 Wien	Engerthstraße 161	74 Apartments
1020 Wien	Engerthstraße 163 (Integrationshaus)	Einweisungsrecht für rund 30 Personen
1030 Wien	Baumgasse 58	92 Apartments
1040 Wien	Kleine Neugasse 20	42 Apartments und 1 Lokal
1100 Wien	Laaer-Berg-Straße 26-28	415 Apartments
1110 Wien	Simmeringer Hauptstraße 209-211	162 Apartments und 3 Lokale
1170 Wien	Hernalser Hauptstraße 214-216	92 Apartments und 3 Lokale
1190 Wien	Heiligenstädter Straße 33	44 Apartments
1210 Wien	Brünner Straße 213	272 Apartments und 1 Lokal
1220 Wien	Viktor-Kaplan-Straße 6-8	92 Apartments
1230 Wien	Dirmhirngasse 27	147 Apartments

Mietwohnungen		
1200 Wien	Leystraße 106-110 / Ospelgasse 11-17	12 Wohnungen
1210 Wien	Otto-Storch-Gasse 2-4	238 Wohnungen
1210 Wien	Brünner Straße 215	21 Wohnungen

Mitverwaltete Apartments MIGRA Gemeinnützige Wohnungsges.m.b.H.

1020 Wien	Obermüllnerstraße 2C/6	114 Apartments
1100 Wien	Karl-Popper-Straße 16	148 Apartments
1110 Wien	Simmeringer Hauptstraße 215	152 Apartments
1110 Wien	Simmeringer Hauptstraße 101	64 Apartments
1100 Wien	Kopalgasse 74 / Rappachgasse 52	112 Apartments
1120 Wien	Wittmayergasse 7-11	109 Apartments
1120 Wien	Wittmayergasse 22	28 Apartments
1140 Wien	Linzer Straße 466	42 Apartments
1150 Wien	Stättermayergasse 15-17 / Preysinggasse 18	130 Apartments
1150 Wien	Auf der Schmelz 10	75 Apartments
1190 Wien	Muthgasse 66	110 Apartments
1190 Wien	Mooslackengasse 21	188 Apartments
1210 Wien	Linke Nordbahngasse 15	292 Apartments
1220 Wien	Wagramer Straße 4	128 Apartments
1220 Wien	Wagramer Straße 147	111 Apartments
1220 Wien	Wagramer Straße 224B	112 Apartments
1230 Wien	Karl-Sarg-Gasse 5-9	154 Apartments
1230 Wien	Breitenfurter Straße 374	109 Apartments



Marketing

Im Berichtsjahr galt es, die 2018 eingeführte **Marke „Mein Wien-Apartment“** weiter zu stärken und den Fondszweck, Personen in prekären Wohnsituationen zu fördern, zielgruppen-orientiert zu kommunizieren. Anhand der neuen Werbelinie wurden unter dem Claim „Mit uns findest du dein neues Zuhause.“ einerseits Image bildende Kommunikationsmaßnahmen für eine möglichst breite Öffentlichkeit umgesetzt, sowie andererseits konkrete Häuser, in welchen der Fonds aktuell Apartments anbietet, über Medien, die Apartmentsuchende ansprechen, gezielt beworben.

Der Media-Mix beinhaltete neben klassischen Inseraten in Medien mit hoher Reichweite (ua. Heute, Wiener Bezirksblatt, Österreich, bz, VOR Magazin), die Bewerbung mittels Großflächenplakaten und digitalen Werbeformen im öffentlichen Raum, wie Digilightes an sechs stark frequentierten Standorten in Wien. Eine verstärkte Online Werbung auf Homepages mit hohen Zugriffsraten, wie etwa der Immobilienseite von Willhaben, Advertorials sowie klassische PR-Maßnahmen haben den Mediaplan vervollständigt.



Plakat Hauptbahnhof, Laufzeit 08-12/2019: 145.000 Kontakte pro Tag

Durchschnittliche Auslastung

MEIN WIEN  APARTMENT Die leistbare Lösung – sicher und unbürokratisch		1 – 12 / 2019		1 – 12 / 2018	
		Einheiten Gesamt	Einheiten Vermietet in %	Einheiten Gesamt	Einheiten Vermietet in %
1020	Schiffamtsgasse 14	22	100,00 %	22	100,00 %
1020	Engerthstraße 161	74	95,95 %	74	97,30 %
1030	Baumgasse 58	92	93,48 %	92	95,65 %
1040	Kleine Neugasse 20	42	97,62 %	42	88,10 %
1100	Laaer-Berg-Straße 26-28	415	93,49 %	415	96,87 %
1110	Simmeringer Hauptstraße 209-211	162	91,36 %	162	94,44 %
1140	Reizenpfeninggasse 3 *	103	100,00 %	103	100,00 %
1140	Cumberlandstraße 51 *	54	100,00 %	54	100,00 %
1170	Hernalser Hauptstraße 214-216	92	83,70 %	92	93,48 %
1190	Heiligenstädter Straße 33	44	95,45 %	44	84,09 %
1220	Leystraße 108-110 / Ospelgasse 11-17	11	100,00 %	11	100,00 %
1210	Brünner Straße 213	272	91,91 %	272	84,56 %
1220	Viktor-Kaplan-.Straße 6-8	92	91,30 %	92	89,13 %
1230	Dirmhirngasse 27	147	91,16 %	147	98,64 %
Durchschnitt aller Einheiten		1.622	93,16 %	1.622	93,83 %

* generalvermietet

migra WOHNEN. FÜHLEN. LEBEN.		1 – 12 / 2019		1 – 12 / 2018	
		Einheiten Gesamt	Einheiten Vermietet in %	Einheiten Gesamt	Einheiten Vermietet in %
1020	Obermüllnerstraße 2C/6	114	97,37 %	114	91,23 %
1100	Karl-Popper-Straße 16	148	93,24 %	148	89,19 %
1110	Simmeringer Hauptstraße 215	152	91,45 %	152	94,08 %
1110	Simmeringer Hauptstraße 101	64	92,19 %	64	90,63 %
1110	Kopalgasse 74 / Rappachgasse 51	112	95,54 %	112	92,86 %
1120	Wittmayergasse 7-11	109	48,62 %	109	61,47 %
1120	Wittmayergasse 22	28	100,00 %	28	85,71 %
1140	Linzer Straße 466	42	85,71 %	42	85,71 %
1150	Stättermayergasse 15-17 / Preysingg. 18	130	92,31 %	130	92,31 %
1150	Auf der Schmelz 10	75	72,00 %	75	64,00 %
1190	Muthgasse 66	110	95,45 %	110	90,91 %
1190	Mooslackengasse 21	188	95,21 %	188	94,68 %
1210	Linke Nordbahngasse 15	292	90,75 %	292	91,44 %
1220	Wagramer Straße 4	128	60,94 %	128	71,88 %
1220	Wagramer Straße 147	111	69,37 %	111	79,28 %
1220	Wagramer Straße 224B (NEU ab 1/2018)	112	96,43 %		
1230	Karl-Sarg-Gasse 5-9	154	85,06 %	154	90,26 %
1230	Breitenfurter Straße 74	109	59,63 %	109	68,81 %
Durchschnitt aller Einheiten		2.178	85,08 %	2.066	85,91 %

Tätigkeitsbericht

Im vorliegenden Berichtsjahr wurden 332 Apartments in eigenen und 466 Apartments in mitverwalteten Häusern, somit gesamt **rund 800 Einheiten** (21% aller Apartments), **neu vergeben**.

Hauptgründe, sich für ein Apartment des Fonds zu entscheiden waren „persönliche Umstände“ (144), die „erste eigene Wohnung“ (84) sowie „Scheidung / Trennung“ (71).

Verstärkte Aktivitäten von Marktbegleitern und erforderliche Apartmentsanierungen begründen den leichten Rückgang der Auslastungssituation in den eigenen Häusern im Vergleich zum Vorjahr. Verstärkt wird die Situation durch Schäden an der Heizungsanlage im Haus Simmeringer Hauptstraße 209-211. Die zur Sanierung notwendigen Maßnahmen benötigen dadurch einen deutlich höheren Zeitaufwand.

Der leichte Rückgang in der Auslastung der mitverwalteten Häuser im Vergleich zum Vorjahr lässt sich auf die Erhöhung der Anzahl der zusätzlich zu verwaltenden Einheiten, die Erhöhung der Kautions- / des Finanzierungsbeitrags, aber auch auf „Standortschwächen“ (z.B. 1150, *Auf der Schmelz [Lage]*, 1220, *Wagrainer Straße 4 [angrenzende Baustelle]*) zurückführen.

Mit Wirkung 01.10.2019 wurden von der MIGRA aufgrund der Änderungen des Studentenheimgesetzes die Nutzungsgebühr und die Kautions für den Standort 1150, *Auf der Schmelz 10 (Vergabe ausschließlich an StudentInnen)* gesenkt. Damit konnte eine deutliche Steigerung der Auslastung im letzten Quartal 2019 im Vergleich zum Vorjahr erzielt werden.

Der Empfehlung des Fonds folgend, hat der Aufsichtsrat der Eigentümerin zudem in seiner Sitzung im Dezember 2019 beschlossen, den Fonds mit der deutlichen Aufwertung von 50 Apartments am Standort 1220, *Wagrainer Straße 4* zu beauftragen. Die Umsetzung soll im Jahr 2020 durch Erneuerung und Modernisierung der Möblierung entsprechend der im Jahr 2019 errichteten Musterapartments erfolgen.

Besonderes Anliegen ist die **Zufriedenheit der KundInnen**. 2019 wurde daher im Zuge des Relaunch der Homepage für alle BesucherInnen eine Feedbackseite eingerichtet. VertragspartnerInnen steht unter Verwendung der Verrechnungsnummer ein eigener Servicebereich zur Verfügung. In diesem sind Kontaktdaten von AnsprechpartnerInnen sowie diverse allgemeine Informationen (z.B. *Energieausweis, Hausordnung, richtiges Wohnen etc.*) und Formulare (z.B. *Anfrage MitbewohnerIn, Einziehungsauftrag etc.*) abrufbar. Durchgeführte Dienstleistungen können somit unter Angabe der Verrechnungsnummer direkt auf der Homepage (*Aufruf ggf. mittels QR-Code*) bewertet werden. Die Fragestellungen wurden hinsichtlich des in Nutzung übernommenen Objektes (*Apartment, Keller/Abstellraum, Stellplatz*) spezifiziert.

Feedback ab 2019	2019	Fragen bis 2018	2018
Homepage	1,99		
<i>Benutzbarkeit</i>	2,04		
<i>Design</i>	1,89		
<i>Informationsgehalt</i>	2,04		
Vergabesituation	1,32	Betreuung d.d. Vergabeteam	1,33
Apartment	1,53	Apartmentausstattung	1,56
<i>Zweckmäßigkeit</i>	1,57		
<i>Zustand</i>	1,49		
Kündigungsabwicklung	1,67	Kündigungsabwicklung	1,74
Rückgabe	1,64	Rückgabe	1,68
Abrechnung	2,02	Abrechnung	2,34

Das Feedback der KundInnen wird regelmäßig ausgewertet und zur Verbesserung der Serviceleistungen herangezogen.

Neben dem Feedback auf der Homepage erreichten den Fonds zahlreiche persönliche Rückmeldungen von BewohnerInnen am Postweg oder per E-Mail, die oft die Dankbarkeit und Freude über das Angebot des Fonds in manchen schwierigen Situationen widerspiegeln.

Datum: 13. Oktober 2019 um 12:03:30 MESZ
Betreff: Wohnung Simmeringer Hauptstrasse, Rezeption

 *Liebes Team von Mein-Wien-Apartment!*

1991 zog ich in ein Apartment und war sehr froh ein günstiges leistbares Apartment - noch dazu möbliert - rasch zu bekommen. Alles klappte super und es war eine schöne Zeit. Als meine Tochter nun nach Wien ziehen wollte, empfahl ich ihr, sich an den Fonds zu wenden. Und wieder klappte alles super. Das Apartment ist neu renoviert und modern eingerichtet und dem heutigen Standard angepasst (sogar Geschirrspüler).

Super das es diese Möglichkeit in Wien gibt.



Liebe Grüße

Datum: 27. September 2019 um 18:33:30 MESZ
Betreff: Lob, Dankbarkeit

“ Vorerst möchte ich mich bei Ihnen für das Angebot für temporäres Wohnen bedanken.

Ich bin seit einigen Wochen in einer schwierigen Familienkrise/-situation gewesen und war dringend auf der Suche nach einer eigenen Wohnung. Während dem Recherchieren bin ich, Gott sei Dank, auf Ihre Homepage gestoßen und habe gleich die Beratungsstelle angerufen. Mir ging es sehr schlecht, ich war am Weinen, verzweifelt suchte ich nach einer Lösung.

Ihre Mitarbeiterin hörte mir zu, zeigte Interesse für meiner Geschichte, hörte sich auch meine Probleme an, war schon am Telefon sehr aufbauend und positiv! Sie bat mir Hilfe an und gab mir das Gefühl, dass ich auf keinen Fall die einzige Person auf der Welt wäre, die sich in einer Familienkrise befindet. Sie wirkte sehr fürsorglich, hilfsbereit und lieb.

Als ich sie dann persönlich kennenlernen durfte, war es noch besser als beim Telefongespräch! Strahlte so positive Energie aus, welche mir in so einer Situation sehr gut getan hat. Sie tröstete mich, hat mich sehr kompetent beraten und die Art und Weise wie sie mit einem spricht, gibt einem viel Kraft und Hoffnung. Sie besitzt auf jeden Fall Neugier und Interesse an ihrem Klientel. Auch war sie sehr feinfühlig und empathisch in allen Beratungen.

Ich wohne nun seit 4 Tagen in meiner neuen Wohnung und fühle mich viel besser, als davor.

Besten Dank für alles!!

“

Mit freundlichen Grüßen



Die **Instandhaltung** der Apartments ist unabdingbar, um diese einer/m neuer/n Bewohner/in zur Nutzung anzubieten. Mittels Rahmenverträgen für die am häufigsten zur Ausführung gelangenden Gewerke wird die rasche Durchführung der Aufträge gewährleistet sowie Abläufe standardisiert. Deren notwendige Neuausschreibung wurde entsprechend dem Bundesvergabegesetz durchgeführt.

Um am Markt erfolgreich reüssieren zu können, wird die **Erneuerung und Verbesserung** der **Apartmentausstattung** kontinuierlich vorangetrieben. Das neue Interior-Design sowie die verbesserte technische Ausstattung der Kochnische (*Geschirrspüler, Mikrowelle*) werden von den InteressentInnen begeistert angenommen.

Im Entsprechen der ÖNorm B1300 wurden die **Häuser** des Fonds einer Sichtkontrolle durch einen Allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen unterzogen. Mit der Umsetzung der empfohlenen **Instandhaltungs-** und **Sanierungsmaßnahmen** wurde, nach Ausschreibung der Konsulentenleistungen, die ARWAG Bauträger GmbH betraut.

Die Verhältnisprüfung ergab, dass ca. 74 Prozent der BewohnerInnen aufgrund übermittelter **Mahnungen** (126; 2018: 88) den Fehlbetrag ausglich. Bei ca. 26% (33; 2018: 10) war der Gerichtsweg zu beschreiten.

Die Bewirtschaftung des Parkplatzes in 1100, Simmeringer Hauptstraße 207 wurde von einem der Geschäftsmieter abgelehnt, Klage gegen den Fonds und die vom Fonds beauftragte Firma eingebracht. Der Fonds konnte auch in den vom Geschäftsmieter bemühten Instanzenweg obsiegen.

Im Jahr 2008 wurde das **QM-System** auf Basis der EN ISO 9001 eingeführt. Anfang des Berichtsjahres wurde die Konformitätsbewertung von externer Stelle durchgeführt und die Zertifizierung bis 2021 bestätigt.

Personal 2019 – Überblick in Zahlen

Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter	37
Vollzeitäquivalente	36
Zentrale	13
Außenstellen Apartmenthäuser	24

Erläuterungen zum Jahresabschluss 2019

Die Ergebnisse der anhaltend erfolgreichen Tätigkeit des Fonds für temporäres Wohnen in Wien spiegeln sich im Rechnungsabschluss des Berichtsjahres 2019 wider.

Der Rechnungsabschluss 2019 wurde von der Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft.m.b.H. geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Kenndaten 2019 – Überblick

Bilanzsumme	€ 35,94 Mio.
Anlagevermögen	€ 32,61 Mio.
Umlaufvermögen	€ 3,13 Mio.
Eigenkapital	€ 12,51 Mio.
Personalaufwand	€ 2,15 Mio.
Jahresüberschuss	€ 1,81 Mio.

Im Geschäftsjahr betragen die **Umsatzerlöse** rd. **€ 8,77 Mio.**, die hauptsächlich aus den Mieterträgen resultieren.

Die **Erträge aus Beteiligungen** betreffen ausschließlich die Ausschüttung der ARWAG Holding-AG.

Der **Personalaufwand** beträgt rd. **€ 2,15 Mio.**

Die **Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen** betragen rd. **€ 1,45 Mio.** und betreffen hauptsächlich Abschreibungen für Gebäude.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** in der Höhe von rd. **€ 4,31 Mio.** beinhalten unter anderem Rückstellungen für Reparatur- und Instandhaltung von eigenen Gebäuden und Wohnungen. Ebenso den Aufwand für Instandhaltungen, Miete, Rechts-, Prüfungs- und Beratungskosten, Geldverkehrskosten, Werbekosten und sonstige Verwaltungsaufwendungen.

Der **Zinsenaufwand** beträgt rd. **€ 0,18 Mio.** und betrifft im Wesentlichen die zur Errichtung der Objekte aufgenommenen Darlehen.

Der Jahresüberschuss beträgt rd. **€ 1,81 Mio.** und wurde der Rücklage für satzungsgemäße Zwecke zugeführt.

Fonds für temporäres Wohnen in Wien

BILANZ
zum 31.12.2019

Aktiva	31.12.2019 €	31.12.2019 €	31.12.2018 €	Passiva	31.12.2019 €	31.12.2019 €	31.12.2018 €
A. Anlagevermögen				A. Eigenkapital			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				I. Rücklagen			
1. Software		25.610,09	9.594,48	1. satzungsmäßige Rücklagen		12.610.081,19	10.701.873,28
II. Sachanlagen				B. Investitionszuschüsse		2.838.800,88	2.772.489,82
1. Grundstücke und Bauten	31.262.140,60		32.525.640,58	C. Rückstellungen			
davon Grundwert	100.340,39		100.340,39	1. Rückstellungen für Abfertigungen	642.396,00		544.739,00
2. Maschinen	26.140,62		30.092,43	2. Rückstellungen für Pensionen	756.827,00		852.150,00
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	799.472,85		749.963,85	3. sonstige Rückstellungen	2.813.013,11		4.516.033,03
III. Finanzanlagen		32.087.754,07	33.305.696,86			4.212.236,11	6.812.822,03
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	21.801,85		0,00	D. Verbindlichkeiten			
2. Beteiligungen	341.962,32		357.913,71	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7.172.833,79		8.098.848,96
3. Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	137.521,71		245.758,07	davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	896.411,72		927.467,15
		500.885,88	603.671,78	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	6.276.422,07		7.171.381,81
		32.814.260,04	33.918.968,12	2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	459.028,09		785.502,66
				davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	459.028,09		785.502,66
B. Umlaufvermögen				3. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein			
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				Beteiligungsverhältnis besteht	34.284,11		32.577,02
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	66.400,82		69.171,37	davon aus Lieferungen und Leistungen	34.284,11		32.577,02
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00		0,00	davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	34.284,11		32.577,02
2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	32.854,67		0,00	4. sonstige Verbindlichkeiten	8.388.065,29		8.394.373,85
3. Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein				davon aus Steuern	46.839,74		50.941,91
Beteiligungsverhältnis besteht	0,00		73.434,16	davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	89.288,64		70.470,78
davon aus Lieferungen und Leistungen	0,00		73.434,16	davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	1.922.011,12		1.739.969,19
4. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	335.822,13		275.151,87	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	6.465.024,17		6.654.404,66
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	209.573,62		188.651,63			18.064.211,28	17.311.302,48
		435.077,62	417.757,40	davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr		3.311.726,04	3.485.536,02
				davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr		12.742.475,24	13.825.766,47
II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		2.696.523,66	2.793.790,37	E. Rechnungsabgrenzungsposten		622.108,86	688.860,72
		3.181.801,28	3.211.647,77				
C. Rechnungsabgrenzungsposten		181.683,79	167.627,26				
Summe Aktiva		36.897.436,11	37.288.038,14	Summe Passiva		36.897.436,11	37.288.038,14

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Fonds für temporäres Wohnen in Wien

01.01.2019 bis 31.12.2019

	2019 €	2019 €	2018 €
1. Umsatzerlöse		8.775.080,11	8.734.861,22
2. sonstige betriebliche Erträge			
a) Erträge aus dem Abgang vom Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	0,47		0,00
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	16.839,13		469.617,79
c) übrige	281.382,74		169.701,16
		298.222,34	639.318,95
3. Personalaufwand			
a) Gehälter	1.441.102,15		1.370.864,15
b) soziale Aufwendungen	706.256,46		595.137,40
<i>davon Aufwendungen für Altersversorgung</i>	<i>135.941,90</i>		<i>122.199,07</i>
aa) Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an Mitarbeitervorsorgekassen	109.232,27		30.078,12
bb) Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	431.563,75		414.145,97
		2.147.358,61	1.966.001,55
4. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.447.032,28	1.407.067,25
5. sonstige betriebliche Aufwendungen			
a) übrige		4.315.418,00	4.468.355,78
6. Zwischensumme aus Z 1 bis 5 (Betriebsergebnis)		1.163.493,56	1.532.755,59
7. Erträge aus Beteiligungen		808.200,00	673.500,00
8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		21.074,14	9.884,28
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		184.359,79	199.298,35
10. Zwischensumme aus Z 7 bis 9 (Finanzergebnis)		644.914,35	484.085,93
11. Jahresüberschuss		1.808.407,91	2.016.841,52
12. Zuweisung zur Rücklage für satzungsmäßige Zwecke		1.808.407,91	2.016.841,52
13. Jahresgewinn		0,00	0,00

Kontakt

Fonds für temporäres Wohnen in Wien

Schlachthausgasse 29, Bürostiege
1030 Wien

Telefon +43 1 795 04 – 0
Telefax +43 1 795 04 – 790
E-Mail info@mein-wien-apartment.at
Web www.mein-wien-apartment.at

Öffnungszeiten

Mo., Mi. 8.00 Uhr bis 15.00 Uhr
Di., Do. 8.00 Uhr bis 16.30 Uhr
Fr. 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr

Sitz Wien, Handelsgericht Wien
DVR 006711
UID ATU 54669808

Impressum

Eigentümer und Herausgeber
Fonds für temporäres Wohnen in Wien
Schlachthausgasse 29, Bürostiege, 1030 Wien
www.mein-wien-apartment.at

Redaktion und für den Inhalt verantwortlich
Fonds für temporäres Wohnen in Wien

Alle Rechte vorbehalten. Kein Teil dieser Publikation darf ohne Genehmigung des Herausgebers und der AutorInnen in irgendeiner Form reproduziert werden. Irrtümer und Änderungen vorbehalten.