



Tätigkeitsbericht Geschäftsjahr 2020

MEIN WIEN  APARTMENT
Fonds für temporäres Wohnen in Wien

Inhalt

| | | |
|--|-------|---------|
| Organe des Fonds | Seite | 3 |
| Beteiligungen | Seite | 4 |
| Beschlüsse und Ereignisse | Seite | 5 - 6 |
| Das Angebot des Fonds | Seite | 7 - 8 |
| Marketing | Seite | 9 |
| Durchschnittliche Auslastung | Seite | 10 |
| Tätigkeitsbericht | Seite | 11 - 14 |
| Personal | Seite | 16 |
| Erläuterungen zum Jahresabschluss 2020 | Seite | 17 |
| Bilanz zum 31.12.2020 | Seite | 18 |
| Gewinn- und Verlustrechnung | Seite | 19 |
| Kontakt | Seite | 20 |

Organe des Fonds für temporäres Wohnen in Wien

Präsident

Amtsführender Stadtrat KommR Peter **HANKE**

Vizepräsident

Mag. Walter **ROSIFKA**

Vorstand

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

Ersatzmitglieder

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

GeschäftsführerInnen

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

Zeichnungsberechtigte MitarbeiterInnen

Elisabeth **VRBATKA**

Beteiligungen

(Stand 31.12.2020)

AKTIONÄRE ARWAG Holding-AG

| | | | |
|---|---|--------------|-------------|
| Wien Holding GmbH | € | 1.890.900,00 | (63,03 %) |
| 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 und Ereignisse

Mit Wirkung 01.01.2020 wurde der im Dezember des Vorjahres getroffene zukunftsweisende Beschluss des Vorstandes, die vormalige Befristung der Nutzungsverträge von drei Jahren auf branchenübliche fünf Jahre zu ändern, umgesetzt. Eine zuvor angelegte detaillierte Marktanalyse hatte die Entscheidung aus wirtschaftlichen Gründen als auch aus Sicht der Zielgruppen begründet.

Gemeinsam gegen die Pandemie

Das Jahr 2020 war von der weltweiten COVID-19 Pandemie geprägt. Am 31. Dezember 2019 erfuhr die Weltgesundheitsorganisation (WHO) von den ersten Fällen einer neuartigen Lungenentzündung in China. Das Virus breitete sich in rascher Geschwindigkeit auf der ganzen Welt aus. Am 25. Februar 2020 wurden die ersten Fälle in Österreich gemeldet. Mit der Bekanntgabe des ersten Lockdowns am 16. März 2020 als bundespolitische Maßnahme zur Pandemiebekämpfung wurden von der Geschäftsführung des Fonds für temporäres Wohnen in Wien (FTWW) sofort umfassende Vorkehrungen und Schritte ergriffen, um die Gesundheit der MitarbeiterInnen und KundInnen zu schützen und den Betrieb weiterzuführen. Die Anwesenheit der MitarbeiterInnen in der Zentrale wurde auf ein Minimum reduziert; der Zutritt für externe Personen gesperrt. Alle MitarbeiterInnen wurden umfassend über Sicherheits- und Hygienevorschriften informiert und erhielten die Möglichkeit, im Home-Office uneingeschränkt arbeiten zu können. Ein zeitlich abgestimmter, für alle MitarbeiterInnen verbindlicher Dienstplan mit abwechselnden Home-Office- und Büro-Zeiten wurde erstellt und umgesetzt.

Die Wohnberatung erfolgte nur nach telefonischer Voranmeldung. Zum Schutz der MitarbeiterInnen wurden an allen Beratungsplätzen Plexiglasscheiben montiert. Die Beratungszeiten waren zudem so gestaffelt, dass nach Möglichkeit keine Wartezeit entstand. Der Wartebereich war für maximal drei Personen zulässig. Ein Aushang wies auf diesen Umstand sowie auf die Tragepflicht von Schutzmasken der KundInnen hin. Zudem wurde im Eingangsbereich ein Luftfiltergerät mit HEPA14-Filter aufgestellt, der die Luft reinigt und damit Aerosole minimiert. Die HeimbetreuerInnen wurden in verstärkte Hygienevorschriften eingewiesen. Alle MitarbeiterInnen wurden zudem laufend mit einer ausreichenden Anzahl an Mund-Nasen-Schutz-Masken sowie später FFP2-Masken, Hand-Desinfektionsmitteln und Einweg-Handschuhen ausgestattet.

Für einen möglichst hohen Schutz der MitarbeiterInnen hat der FTWW zudem in Kooperation mit der ARWAG seit 12.11.2020 die regelmäßige Testung aller MitarbeiterInnen mittels Schnelltest angeboten. Die Tests wurden vom arbeitsmedizinischen Zentrum in den Räumlichkeiten der ARWAG abgehalten. Zum Zwecke der engmaschigen Testung wurden diese durch Antigen-Selbsttests, jeweils am Montag, Mittwoch und Freitag, ergänzt.

Das Modell der Kurzarbeit wurde nicht angenommen. Es mussten keine Kündigungen vorgenommen werden.

Die Auslastungsziele bei den Wohnheimen des FTWW (1.611 Wohneinheiten) konnten im Jahr 2020 erreicht werden. Analog dem Mieterschutz-Appell der Stadt Wien, dem sich alle gemeinnützigen Bauträger angeschlossen haben, wurde den BewohnerInnen vor Vertragsablauf ein Verlängerungsangebot übermittelt. Dieses wurde mit überwiegender Mehrheit angenommen.

Kundenverwaltung der Zukunft

Die Digitalisierung, ihre Herausforderungen und Chancen sind insbesondere im Rahmen der Coronakrise in allen Unternehmen zu einem wichtigen Thema geworden. Der Fonds für temporäres Wohnen in Wien hat bereits mit dem ersten Lockdown wesentliche Abläufe im Bereich der Verwertung und Verwaltung auf digitale Prozesse umgestellt. Mit einem umfassenden Digitalisierungsprojekt setzt er die bereits eingeleitete Digitalisierung fort und damit einen wichtigen Schritt in Richtung „Kundenverwaltung der Zukunft“. Dabei sieht der Fonds im digitalen Umdenken der Prozesse nicht nur die Notwendigkeit den aktuellen und zukünftigen Herausforderungen gerecht zu werden und digital voll handlungsfähig zu werden, sondern insbesondere ein großes Potenzial in der Steigerung (i) der Effizienz seiner Ablaufprozesse und (ii) der Kundenfreundlichkeit. Das sind zugleich jene Ziele, die sich der Fonds mit dem Digitalisierungsprojekt gesteckt hat. Dieses wird im Jahr 2021 implementiert.

Erhöhung der ARWAG Anteile

Aufgrund des Syndikats- und Kooperationsvertrags vom 21./22.6.1994 haben die beiden Syndikatspartner Fonds für temporäres Wohnen in Wien und Immobilien Holding GmbH ein wechselseitiges Vorkaufsrecht im Falle einer Veräußerungsabsicht vereinbart. Nachdem die Immobilien Holding GmbH im April 2020 die Veräußerungsabsicht ihrer Anteile (34,38%) an der ARWAG Holding-AG mitgeteilt hat, hat der Fonds für temporäres Wohnen in Wien sein Vorkaufsrecht ausgeübt und diese Anteile am 6. Oktober 2020 nach Vorliegen aller erforderlichen Beschlüsse der Gremien sowie der am 24. September 2020 erteilten schriftlichen Freigabe zur Zusammenschlussanmeldung durch die Bundeswettbewerbsbehörde an die Wien Holding GmbH weiterveräußert. Nach erfolgtem Aktien-Transfer stellen sich die Beteiligungsverhältnisse an der ARWAG Holding-AG wie folgt dar: Wien Holding GmbH: 63,03%, Fonds für temporäres Wohnen in Wien: 13,47%, Erste Bank der Österreichischen Sparkassen AG: 19,20%, Wr. Städtische Versicherung AG 4,30%.



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 2.240 Apartments in mitverwalteten Wohnhäusern in ganz Wien. Die Nutzungsverträge für eigene Apartments des Fonds sind seit 01.01.2020 auf fünf 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 | 11 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 |
| 1100 Wien | Mautner-Markhof-Gasse 38-42 | 62 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 |



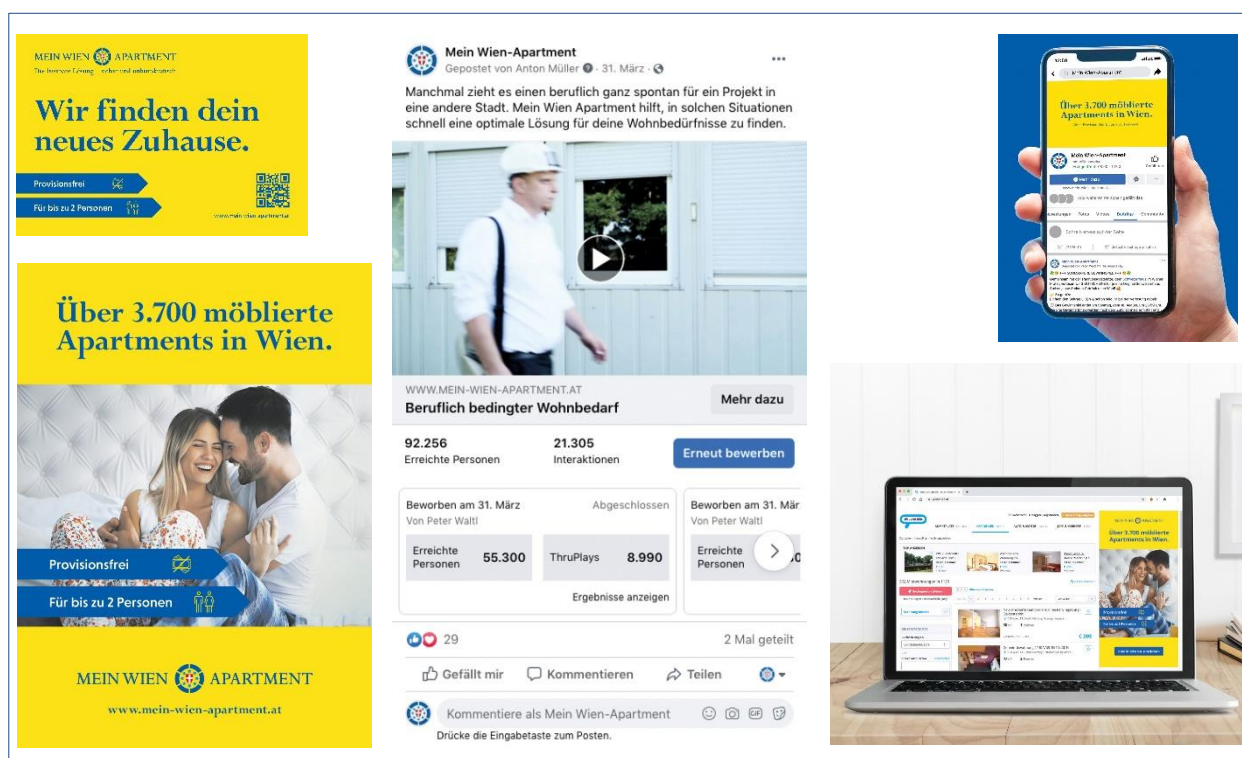
3., Baumgasse 58

Marketing

Die weltweite Corona-Pandemie hat nicht nur massive Auswirkungen auf die Gesundheit und Wirtschaft mit sich gebracht, sondern auch zu Veränderungen im Verbraucherverhalten, in der Einstellung zu Marken und der Nutzung von Medien geführt. Die im Jahr 2018 eingeführte „Marke „Mein-Wien-Apartment“ vermittelt mit dem langjährigen Bestehen und der Beständigkeit des Fonds für temporäres Wohnen in Wien als zentrale Botschaft hohe Glaubwürdigkeit. Unterstrichen wird diese durch die Gründungsmitglieder und Aufsichtsorgane Stadt Wien und Sozialpartner. Gerade in der vorliegenden Krise, in der insbesondere Personen in prekären Lebenssituation nach Stabilität und Sicherheit trachten, konnte der Fonds mit dieser vertrauensvollen Marke seine Zielgruppen optimal ansprechen und gegenüber vorrangig marktwirtschaftlich agierenden Mitbewerbern kommunikativ punkten.

Zur zielgruppen-orientierten Kommunikation des Fondszwecks, Personen in prekären Wohnsituationen zu fördern, wurden anhand der neuen Werbelinie weiterhin unter dem Claim „Wir finden 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), 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.



MEIN WIEN APARTMENT
The housing solution for people in need of temporary housing in Vienna

Wir finden dein neues Zuhause.

Provisionsfrei
Für bis zu 2 Personen

Über 3.700 möblierte Apartments in Wien.

MEIN WIEN APARTMENT
www.mein-wien-apartment.at

Mein Wien-Apartment
Gepostet von Anton Müller · 31. März ·

Manchmal zieht es einen beruflich ganz spontan für ein Projekt in eine andere Stadt. Mein Wien Apartment hilft, in solchen Situationen schnell eine optimale Lösung für deine Wohnbedürfnisse zu finden.

WWW.MEIN-WIEN-APARTMENT.AT
Beruflich bedingter Wohnbedarf Mehr dazu

| | | |
|------------------------------|-------------------------|-----------------|
| 92.256 Erreichte Personen | 21.305 Interaktionen | Erneut bewerben |
|------------------------------|-------------------------|-----------------|

Beworben am 31. März
Von Peter Waltl

| | | | |
|--------------------|--------|-----------|-------|
| Erreichte Personen | 55.300 | ThruPlays | 8.990 |
|--------------------|--------|-----------|-------|

Ergebnisse anzeigen

Beworben am 31. März
Von Peter Waltl

Erreichte Personen


29
2 Mal geteilt

Gefällt mir · Kommentieren · Teilen


Kommentiere als Mein Wien-Apartment
Drücke die Eingabetaste zum Posten.

Über 3.700 möblierte Apartments in Wien.

Durchschnittliche Auslastung

|  MEIN WIEN APARTMENT <small>Die leistbare Lösung – sicher und unbürokratisch</small> | | 1 - 12 / 2020 | | 1 - 12 / 2019 | |
|---|-----------------------------------|---------------|----------------|---------------|----------------|
| | | Einheiten | Einheiten | Einheiten | Einheiten |
| | | Gesamt | Vermietet in % | Gesamt | Vermietet in % |
| 1020 | Schiffamtsgasse 14 | 22 | 100,00% | 22 | 100,00% |
| 1020 | Engerthstraße 161 | 74 | 98,65% | 74 | 95,95% |
| 1030 | Baumgasse 58 | 92 | 96,74% | 92 | 93,48% |
| 1040 | Kleine Neugasse 20 | 42 | 100,00% | 42 | 97,62% |
| 1100 | Laaer-Berg-Straße 26-28 | 415 | 93,49% | 415 | 93,49% |
| 1110 | Simmeringer Hauptstr. 209-211 | 162 | 96,91% | 162 | 91,36% |
| 1140 | Reizenpfenninggasse 3 * | 103 | 100,00% | 103 | 100,00% |
| 1140 | Cumberlandstraße 51 * | 54 | 100,00% | 54 | 100,00% |
| 1170 | Hernalser Hauptstraße 214-216 | 92 | 91,30% | 92 | 83,70% |
| 1190 | Heiligenstädter Straße 33 | 44 | 100,00% | 44 | 95,45% |
| 1200 | Leystraße 108-110 / Ospelgasse 17 | 11 | 90,91% | 11 | 100,00% |
| 1210 | Brünner Straße 213 | 272 | 86,76% | 272 | 91,91% |
| 1220 | Viktor-Kaplan-Straße 6-8 | 92 | 88,04% | 92 | 91,30% |
| 1230 | Dirmhirngasse 27 | 147 | 92,52% | 147 | 91,16% |
| Duchschnitt aller Einheiten | | 1.622 | 93,65% | 1.622 | 93,16% |

* generalvermietet

|  WOHNEN. FÜHLEN. LEBEN. | | 1 - 12 / 2020 | | 1 - 12 / 2019 | |
|---|---|---------------|----------------|---------------|----------------|
| | | Einheiten | Einheiten | Einheiten | Einheiten |
| | | Gesamt | Vermietet in % | Gesamt | Vermietet in % |
| 1020 | Obermüllnerstraße 2C/6 | 114 | 93,86% | 114 | 97,37% |
| 1100 | Karl-Popper-Straße 16 | 148 | 78,38% | 148 | 93,24% |
| 1110 | Simmeringer Hauptstraße 215 | 152 | 87,50% | 152 | 91,45% |
| 1110 | Simmeringer Hauptstraße 101 | 64 | 76,56% | 64 | 92,19% |
| 1110 | Kopalgasse 74/Rappachgasse 51 | 112 | 87,50% | 112 | 95,54% |
| 1110 | Mautner-Markhof-Gasse 38-42 | 62 | 90,32% | | |
| 1120 | Wittmayergasse 7-11 | 109 | 36,70% | 109 | 48,62% |
| 1120 | Wittmayergasse 22 | 28 | 85,71% | 28 | 100,00% |
| 1140 | Linzer Straße 466 | 42 | 76,19% | 42 | 85,71% |
| 1150 | Stättermayergasse 15-17/Preystinngasse 18 | 130 | 88,46% | 130 | 92,31% |
| 1150 | Auf der Schmelz 10 | 75 | 54,67% | 75 | 72,00% |
| 1190 | Muthgasse 66 | 110 | 87,27% | 110 | 95,45% |
| 1190 | Mooslackengasse 21 | 188 | 92,55% | 188 | 95,21% |
| 1210 | Linke Nordbahngasse 15 | 292 | 79,45% | 292 | 90,75% |
| 1220 | Wagramer Straße 4 | 128 | 60,16% | 128 | 60,94% |
| 1220 | Wagramer Straße 147 | 111 | 60,36% | 111 | 69,37% |
| 1220 | Wagramer Straße 224B | 112 | 65,18% | 112 | 96,43% |
| 1230 | Karl-Sarg-Gasse 5-9 | 154 | 81,17% | 154 | 85,06% |
| 1230 | Breitenfurter Straße 374 | 109 | 55,96% | 109 | 59,63% |
| Duchschnitt aller Einheiten | | 2.240 | 76,61% | 2.178 | 85,08% |

Tätigkeitsbericht

Im vorliegenden Berichtsjahr wurden 263 Apartments in eigenen und 319 Apartments in mitverwalteten Häusern, somit gesamt **rund 600 Einheiten** (15% aller Apartments), **neu vergeben**.

Hauptgründe, sich für ein Apartment des Fonds zu entscheiden waren „persönliche Umstände“ (150), „neuer Job in Wien“ (114), „erste eigene Wohnung“ (92).

Mit der Änderung des Aufgabengebiets des Fonds steht dessen Angebot einer breiteren Klientel zur Verfügung. Die Auslastung in eigenen Häusern konnte nicht zuletzt aufgrund dieser und der jüngsten Entscheidung des Vorstands, die Befristung der Nutzungsverträge von drei auf fünf Jahre anzuheben, um ca. 0,5% gesteigert werden. Auch die Entscheidungen der Geschäftsführung, das nachzuweisende Einkommen auf das zweifache (anstelle 2,5-fache) der monatlichen Nutzungsgebühr zu ändern und das Angebot zur Verlängerung der 2017 und 2018 abgeschlossenen Nutzungsverträge um die ursprüngliche Laufzeit von drei Jahren, das mit 66,22% (49 von 74 Verträgen aus 2017) bzw. 62,23% (117 von 188 Verträgen aus 2018) angenommen wurde, haben zum Erfolg beigetragen.

Bei den mitverwalteten Einheiten der Migra war ein deutlicher Rückgang der Auslastungssituation zu verzeichnen. InteressentInnen entscheiden sich trotz Befristung der Nutzungsverträge in Häusern des Fonds vermehrt für dessen Angebot. Begründet wird dies in den unterschiedlichen monatlichen Kosten (FTWW € 13,14/m²; MIGRA € 18,03/m² jeweils inkl. Betriebskosten, Strom, Heizung, Warmwasser, MwSt. und Möblierung) aber auch der teilweise attraktiveren Ausstattung in den FTWW-Apartments. Notwendige Sanierungen (14, Linzer Straße 466, 22, Wagramer Straße 4) und Standorte mit mehrfachem eigenen (MIGRA)-Angebot (vier Apartmenthäuser entlang bzw. nahe Simmeringer Hauptstraße, drei entlang Wagramer Straße, je zwei Muthgasse und Liesing) aber auch Angebote von Mitbewerbern entlang der genannten Standorte beeinflussen das Ergebnis. Weitere Anregungen des Fonds zur Attraktivierung des Angebots (z.B. 11, Simmeringer Hauptstraße 215 – Beschattung; 11, Mautner-Markhofgasse 38-42 – Abgrenzungen zu Gehsteig; 19, Muthgasse 66 – Sanierung) wurden seitens des Eigentümers bislang nicht aufgenommen. Die Errichtung eines neuen Hochhauses vor dem Standort 22, Wagramer Straße 4 bedingt vermehrte Rückstellungen. Die Wiedervergabe der nach Süden gerichteten Einheiten ist baustellenbedingt nahezu unmöglich. Hinsichtlich des Hinweises des Fonds, vom Errichter ggf. Entschädigung fordern zu können, erfolgte seitens des Eigentümers bislang keine Rückmeldung an den Fonds.

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 Kontaktdetails 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 | 2020 | 2019 |
|-----------------------------|-------------|-------------|
| Homepage | 1,30 | 1,99 |
| Benutzbarkeit | 1,27 | 2,04 |
| Design | 1,28 | 1,89 |
| Informationsgehalt | 1,35 | 2,04 |
| Vergabesituation | 1,28 | 1,32 |
| Apartment | 1,35 | 1,53 |
| Zweckmäßigkeit | 1,35 | 1,57 |
| Zustand | 1,36 | 1,49 |
| Kündigungsabwicklung | 1,48 | 1,67 |
| Rückgabe | 1,53 | 1,64 |
| Abrechnung | 1,73 | 2,02 |

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: 17. März 2021 um 21:52 MESZ

Betreff: Vertrag

 Sehr geerte wien-apartment

ich habe Ihren Brief erhalten und habe mit Freude gelesen, dass der Vertrag verlängert wurde. Ich möchte natürlich das Angebot und Möglichkeit annehmen. Ich mag diese Wohnung sehr und liebe hier wohnen.

Danke schön!

Ich wünsche Ihnen schöne Woche!

Beste Grüsse,

Datum: 28. April 2020 um 14:56 MESZ
Betreff: AW: Ihr Nutzungsvertrag – Angebot zur Verlängerung

„ Liebe Frau Vrbatka,

Vielen Dank für Ihre angebot! Sehr lieb das Sie an ganze mitbewoneren denken!

Ab März dieses Jahr, ich habe neue Job in Wienerstaats Oper bekommen, die sehr gut bezahlt ist. Diese Job gebt mir sicherheit bis ende des meine Arbeits kariere.

Ich werde wahrscheinlich wenn meine wohn Vertrag ausläuft in Oktober, versuchen meine eigene Wohnung mit eine 30 Jahre Kredit zu kaufen.

Ich bin sehr dankbar das Sie und ganze Zuwanderer fonds team mir geholfen und mir ein Heim gegeben wenn ich erstes mahl nach Wien Umgezogen bin!

Noch ein mahl, vielen Dank für diese ganze period, und für dieses Angebot!

Liebe Grüße



Datum: 18. März 2021 um 10:19 MESZ
Betreff: Verlängerung des Nutzungsvertrages

„ Sehr geehrte Frau Nekvasil-Kelnhofer, sehr geehrter Herr Hawla,

ich bedanke mich für das Angebot den Nutzungsvertrag um 3 Jahre zu verlängern. Da ich im vergangenem Jahr viel in Kurzarbeit war, und vllleicht noch sein werde, nimmt mir diese Möglichkeit viel druck ab.

Im Anhang finden Sie das unterzeichnete Schreiben. Ich bitte Sie noch um Info, ob ich hierzu einen neuen Nutzungsvertrag unterzeichnen soll, oder ob das unterzeichnete Schreiben genügt.


Falls das Schreiben alleine genügt bitte ich Sie nur um eine kurze Bestätigung, dass der Nutzungsvertrag verlängert wurde.

Ich bedanke mich bei Ihnen für die Bearbeitung, und für die Möglichkeit den Vertrag in der jetzigen Situation, doch verlängern zu können.

Ich wünsche Ihnen und Ihren KollegInnen, noch einen schönen Tag.

mit freundlichen grüße

Datum: 16. Juni 2020 um 12:05 MESZ
Betreff: WG: SEPA Lastschrift Mandat

 Sehr geehrte Fr. Matula,

hiermit sende ich Ihnen in der Beilage mein ausgefülltes und unterschrieben SEPA Lastschrift Mandat. Von meiner Bank ist alles bestätigt so kann nächste Miete für Juli von meinem Bankkonto eingezogen werden.

Ich möchte mich bei Ihnen liebe Frau Matula nochmals herzlichst für Ihre Unterstützung bei meiner Wohnungssuche und rasche Apartment Übergabe bedanken. Meine ehemalige Wohnung habe ich in der letzten Sekunde verlassen und das Sicherheitsgefühl ist für mich unbezahlbar. Ich wünsche Ihnen alles Gute in allen Ihren Bemühungen und eine schöne gesegnete Woche!

Mit freundlichen Grüßen



22., Viktor-Kaplan-Straße 6-8

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 und die empfohlenen **Instandhaltungs-** und **Sanierungsmaßnahmen** umgesetzt.

Die Verhältnisprüfung ergab, dass ca. 64 Prozent der BewohnerInnen aufgrund übermittelter **Mahnungen** (71; 2019: 126) den Fehlbetrag ausgleichen. Bei ca. 36% (26; 2019: 33) war der Gerichtsweg zu beschreiten.



19., Heiligenstädter Straße 33

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 mit der Empfehlung zur Weiterführung des Zertifikats nach ISO 9001:2015 abgeschlossen.

Personal 2020 – Überblick in Zahlen

| | |
|---|----|
| Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter gesamt | 40 |
| Vollzeitäquivalente | 37 |
| Zentrale | 15 |
| Außenstellen Apartmenthäuser | 25 |

Stand. 31.12.2020



4., Kleine Neugasse 20

Erläuterungen zum Jahresabschluss 2020

Die Ergebnisse der anhaltend erfolgreichen Tätigkeit des Fonds für temporäres Wohnen in Wien spiegeln sich im Rechnungsabschluss des Berichtsjahres 2020 wider.

Der Rechnungsabschluss 2020 wurde von der Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft.m.b.H. geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Kenndaten 2020 – Überblick

| | |
|------------------|--------------|
| Bilanzsumme | € 36,05 Mio. |
| Anlagevermögen | € 31,45 Mio. |
| Umlaufvermögen | € 4,43 Mio. |
| Eigenkapital | € 13,47 Mio. |
| Personalaufwand | € 2,24 Mio. |
| Jahresüberschuss | € 0,96 Mio. |

Im Geschäftsjahr betrugen die **Umsatzerlöse** rd. **€ 9,46 Mio.**, die hauptsächlich aus den Mieterträgen resultieren.

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

Der **Personalaufwand** beträgt rd. **€ 2,24 Mio.**

Die **Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen** betragen rd. **€ 1,48 Mio.** und betreffen hauptsächlich Abschreibungen für Gebäude.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** in der Höhe von rd. **€ 5,45 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. **€ 0,10 Mio.** und betrifft im Wesentlichen die zur Errichtung der Objekte aufgenommenen Darlehen.

Der Jahresüberschuss beträgt rd. **€ 0,96 Mio.** und wurde der Rücklage für satzungsgemäße Zwecke zugeführt.

Fonds für temporäres Wohnen in Wien

BILANZ
zum 31.12.2020

| Aktiva | 31.12.2020 € | 31.12.2020 € | 31.12.2019 € | Passiva | 31.12.2020 € | 31.12.2020 € | 31.12.2019 € |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|--|-----------------|-----------------|-----------------|
| A. Anlagevermögen | | | | A. Eigenkapital | | | |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände | | | | I. Rücklagen | | | |
| 1. Software | 17.155,09 | | 25.610,09 | 1. satzungsmäßige Rücklagen | | 13.465.737,07 | 12.510.081,19 |
| 2. geleistete Anzahlungen | 49.899,76 | | 0,00 | | | 2.508.738,55 | 2.638.800,88 |
| | | 67.054,85 | 25.610,09 | B. Investitionszuschüsse | | | |
| II. Sachanlagen | | | | C. Rückstellungen | | | |
| 1. Grundstücke und Bauten | 29.998.640,63 | | 31.262.140,60 | 1. Rückstellungen für Abfertigungen | 657.865,00 | | 642.395,00 |
| davon Grundwert | 100.340,39 | | 100.340,39 | 2. Rückstellungen für Pensionen | 758.727,00 | | 756.827,00 |
| 2. Maschinen | 23.922,81 | | 26.140,62 | 3. sonstige Rückstellungen | 3.498.478,24 | | 2.813.013,11 |
| 3. Betriebs- und Geschäftsausstattung | 846.786,93 | | 799.472,85 | | | 4.915.070,24 | 4.212.235,11 |
| | | 30.869.350,37 | 32.087.754,07 | D. Verbindlichkeiten | | | |
| III. Finanzanlagen | | | | 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 6.270.567,23 | | 7.172.833,79 |
| 1. Anteile an verbundenen Unternehmen | 21.801,85 | | 21.801,85 | davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr | 906.262,67 | | 896.411,72 |
| 2. Beteiligungen | 341.562,32 | | 341.562,32 | davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr | 5.364.304,56 | | 6.276.422,07 |
| 3. Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens | 154.119,62 | | 137.521,71 | 2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 379.669,15 | | 459.028,09 |
| | | 517.483,79 | 500.885,88 | davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr | 379.669,15 | | 459.028,09 |
| | | 31.453.889,01 | 32.614.250,04 | 3. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht | 31.134,45 | | 34.284,11 |
| B. Umlaufvermögen | | | | davon aus Lieferungen und Leistungen | 31.134,45 | | 34.284,11 |
| I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | | | davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr | 31.134,45 | | 34.284,11 |
| 1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 144.273,06 | | 66.400,82 | 4. sonstige Verbindlichkeiten | 8.011.891,02 | | 8.388.065,29 |
| davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr | 0,00 | | 0,00 | davon aus Steuern | 114.586,57 | | 46.839,74 |
| 2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen | 0,00 | | 32.854,67 | davon im Rahmen der sozialen Sicherheit | 78.608,33 | | 99.268,64 |
| 3. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände | 516.671,36 | | 335.822,13 | davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr | 1.787.262,51 | | 1.922.011,12 |
| davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr | 200.256,85 | | 209.573,62 | davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr | 6.224.628,51 | | 6.466.054,17 |
| | | 660.944,42 | 435.077,62 | | | 14.693.261,85 | 16.054.211,28 |
| II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten | | 3.772.057,06 | 2.696.523,66 | davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr | 3.104.328,78 | | 3.311.735,04 |
| | | 4.433.001,48 | 3.131.601,28 | davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr | 11.588.933,07 | | 12.742.476,24 |
| C. Rechnungsabgrenzungsposten | | | | E. Rechnungsabgrenzungsposten | | 466.606,13 | 522.106,65 |
| Summe Aktiva | | 36.049.413,84 | 35.937.435,11 | | | | |
| | | | | Summe Passiva | | 36.049.413,84 | 35.937.435,11 |

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Fonds für temporäres Wohnen in Wien

01.01.2020 bis 31.12.2020

| | 2020 € | 2020 € | 2019 € |
|---|--------------|--------------|--------------|
| 1. Umsatzerlöse | | 9.458.433,96 | 8.775.080,11 |
| 2. sonstige betriebliche Erträge | | | |
| a) Erträge aus dem Abgang vom Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen | 0,00 | | 0,47 |
| b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen | 14.698,00 | | 16.839,13 |
| c) übrige | 143.096,61 | | 281.382,74 |
| | | 157.794,61 | 298.222,34 |
| 3. Personalaufwand | | | |
| a) Gehälter | 1.576.832,94 | | 1.441.102,15 |
| b) soziale Aufwendungen | 666.825,27 | | 706.256,46 |
| davon Aufwendungen für Altersversorgung | 126.214,85 | | 135.941,90 |
| aa) Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an Mitarbeitervorsorgekassen | 59.056,52 | | 109.232,27 |
| bb) Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge | 480.025,60 | | 431.563,75 |
| | | 2.243.658,21 | 2.147.358,61 |
| 4. Abschreibungen | | | |
| a) auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | | 1.476.556,96 | 1.447.032,28 |
| 5. sonstige betriebliche Aufwendungen | | | |
| a) übrige | | 5.451.200,08 | 4.315.418,00 |
| 6. Zwischensumme aus Z 1 bis 5 (Betriebsergebnis) | | 444.813,32 | 1.163.493,56 |
| 7. Erträge aus Beteiligungen | | 606.150,00 | 808.200,00 |
| 8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | | 4.943,33 | 21.074,14 |
| 9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen | | 100.250,77 | 184.359,79 |
| 10. Zwischensumme aus Z 7 bis 9 (Finanzergebnis) | | 510.842,56 | 644.914,35 |
| 11. Jahresüberschuss | | 955.655,88 | 1.808.407,91 |
| 12. Zuweisung zur Rücklage für satzungsmäßige Zwecke | | 955.655,88 | 1.808.407,91 |
| 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.