

Tätigkeitsbericht 2024

Fonds für temporäres Wohnen in Wien



Inhalt

Organe des Fonds	Seite	3
Beteiligungen	Seite	4
Schwerpunkte	Seite	5
Das Angebot des Fonds	Seite	8
Marketing und Werbung	Seite	10
Durchschnittliche Auslastung, Instandhaltung	Seite	13
Personal	Seite	16
Jahresabschluss 2024	Seite	17
Bilanz zum 31.12.2024	Seite	18
Gewinn- und Verlustrechnung	Seite	19
Kontakt	Seite	20

Organe des Fonds für temporäres Wohnen in Wien

(Stand 31.03.2025)

Präsident

Amtsführender Stadtrat Mag. Christoph Maschek

Vizepräsident

Mag. Walter Rosifka

Vorstand

Anita Bauer, DSAⁱⁿ
Mag. Meinhard Eckl
Mag. Winfried Göschl (kooptiert)
Mag. Johannes Hörhan
Mag.^a Karin Jellinek, MBA
Mag. Stefan Leeb, MSc
Jakob Luger, M.A.
Mag. Dr. Christian Pieber
Mag. Thomas Ritt
Nadine Sauer

Ersatzvorstand

Mag. Valentin Falb
Mag.^a Katharina Luger (kooptiert)
Mag. Dr. Helmut Naumann
DI Andreas Prybila
DIⁱⁿ Judith Wittrich

GeschäftsführerInnen

KommR Prof. Stefan Hawla, MBA MAS
Mag.^a Claudia Nekvasil-Kelnhofer

Zeichnungsberechtigte
MitarbeiterInnen

Peter Supcik
Elisabeth Vrbatka

Beteiligungen

(Stand 31.03.2025)

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 %)

Schwerpunkte

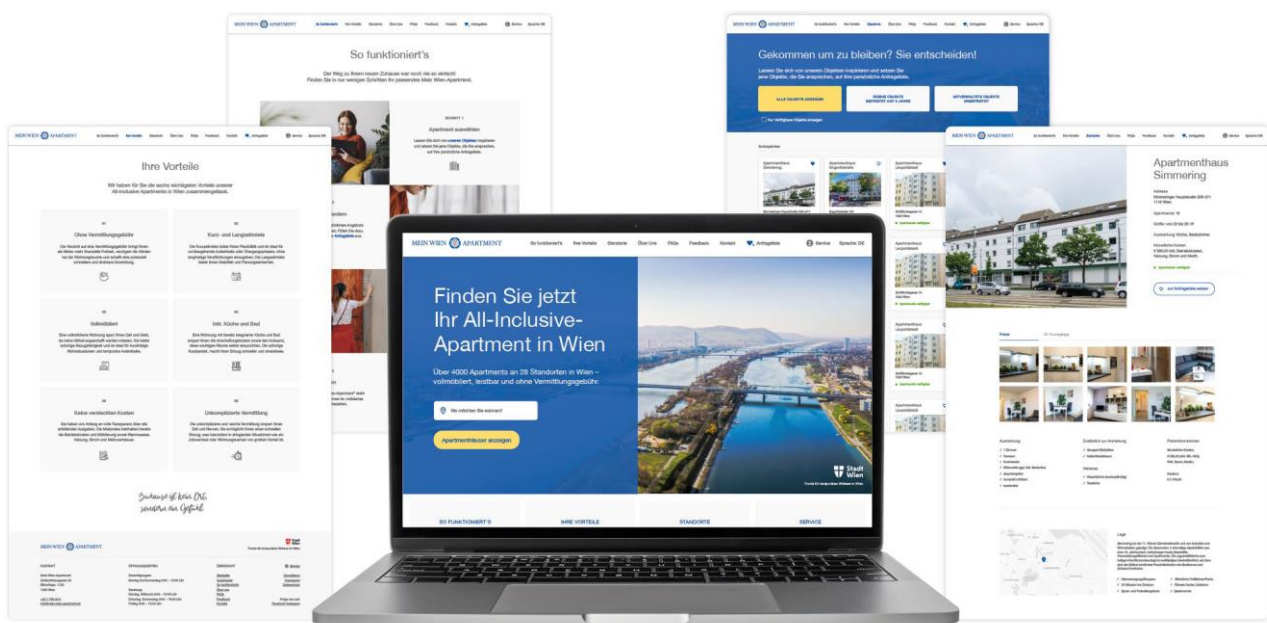
Im Jahr 2024 hat der Fonds für temporäres Wohnen in Wien seine gesetzten Ziele erfolgreich umgesetzt. Durch eine gezielte Optimierung der wirtschaftlichen Effizienz sowie durch die konsequente Weiterentwicklung und Sicherung des Serviceangebots konnten nachhaltige Fortschritte erzielt werden. Strategische Maßnahmen in den Bereichen Kundenbetreuung, Raumnutzung und Nachhaltigkeit haben die Qualität maßgeblich gesteigert und die langfristige Zukunftsfähigkeit des Fonds gesichert.

Noch mehr Kundenservice – Verbesserungen für eine optimale Nutzererfahrung

Um den Anforderungen und Erwartungen von Wohnungssuchenden noch besser gerecht zu werden, wurde die digitale Präsenz des Fonds für temporäres Wohnen in Wien umfassend modernisiert. Die neugestaltete Homepage bietet ein frisches und modernes Erscheinungsbild, das eine intuitive Navigation und verbesserte Interaktion ermöglichen. InteressentInnen profitieren von neuen Funktionen, die den Anfrage- und Vergabeprozess erheblich erleichtern:

- Sie können Objekte ihrer Wahl auf eine persönliche Anfrageliste setzen.
- Die Eingabe der erforderlichen persönlichen Daten ist nun direkt online möglich.
- Notwendige Dokumente können direkt hochgeladen werden.

Diese Innovationen sorgen für einen schnelleren und effizienteren Service; alle Anfragen werden unmittelbar in das CRM-System geladen. Dadurch wird die Bearbeitung optimiert, sodass InteressentInnen schneller Antworten erhalten und der gesamte Prozess transparenter gestaltet wird.



Parallel zur digitalen Optimierung wurde das Beratungszentrum für Wohnungssuchende modernisiert. Der Umbau, der Ende 2024 abgeschlossen wurde, hat eine einladende und helle Atmosphäre geschaffen, die Besuchenden ein angenehmes Umfeld bietet. Räume für vertrauliche Gespräche mit persönlichen BeraterInnen garantieren eine professionelle, individuelle und zielgerichtete Unterstützung bei der Wohnungssuche.



Optimierung der Wohnraumstruktur

Ein weiterer wichtiger strategischer Schritt war die gezielte Optimierung von Raumstrukturen, um die verfügbaren Flächen für die Kernaufgabe des Fonds noch besser auszunutzen und damit Wohnraum gezielt zu erweitern. Im Wohnheim Schiffamtsgasse 14, 1020 Wien, wurden durch Umgestaltung und Renovierung ehemaliger Büroräumlichkeiten Apartments geschaffen:

- Die im 4. Stock gelegenen ehemaligen Büroräume wurden bereits im Jahr 2023 in fünf hochwertige Apartments umgewandelt.
- Im Jahr 2024 kamen drei weitere Apartments im 2. Stock hinzu.
- Für 2025 sind weitere Umbaumaßnahmen im 2. und 3. Stock sowie im Erdgeschoss geplant.

Mit diesen Projekten wird nicht nur dringend benötigter Wohnraum geschaffen, sondern auch sichergestellt, dass bestehende Gebäude bestmöglich genutzt und wirtschaftlich effizient bewirtschaftet werden.

Nachhaltigkeit und Digitalisierung

Der Fonds für temporäres Wohnen in Wien setzt konsequent auf Digitalisierung und Nachhaltigkeit. Durch gezielte Digitalisierungsmaßnahmen konnten kaufmännische Abläufe optimiert und die Servicequalität erhöht werden. Gleichzeitig wurden gezielte Energiesparmaßnahmen im Bereich der Objektbewirtschaftung umgesetzt.

Besondere Meilensteine wurden im Bereich erneuerbarer Energien erreicht. Die erste Photovoltaikanlage mit 150 Modulen auf dem Wohnheim in 1110 Wien, Simmeringer Hauptstraße 209-211, liefert seit September 2023 eine Leistung von etwa 50 kWp und eine jährliche Produktion von rund 70.000 kWh Ökostrom, was eine CO₂-Einsparung von etwa 29.000 kg pro Jahr bedeutet. Ergänzend dazu wurde eine zweite Photovoltaikanlage mit 48 Modulen am Wohnheim in 1170 Wien, Hernalser Hauptstraße 214-216, im November 2024 in Betrieb genommen. Mit einer Leistung von rund 47,84 kWp und einer Jahresproduktion von etwa 53.000 kWh Ökostrom leistet sie einen weiteren Beitrag zur Nachhaltigkeit. Damit leistet der Fonds einen wertvollen Beitrag auf dem Wiener Weg zur „Klimamusterstadt“.

Diese Entwicklungen unterstreichen das Engagement für eine effiziente, umweltfreundliche und zukunftsorientierte Wohnraumgestaltung.

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 1.619 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	30 Apartments
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
1140 Wien	Cumberlandstraße 51	54 Apartments
1140 Wien	Reizenpfenninggasse 3	103 Apartments
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	Dirnhirngasse 27	147 Apartments

Mietwohnungen		
1200 Wien	Leystraße 106-110 / Ospelgasse 11-17	9 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	Obermüllerstraße 2C/6	113 Apartments
1100 Wien	Karl-Popper-Straße 16	148 Apartments
1110 Wien	Simmeringer Hauptstraße 215	153 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	74 Apartments
1190 Wien	Muthgasse 66	108 Apartments
1190 Wien	Mooslackengasse 21	187 Apartments
1210 Wien	Linke Nordbahngasse 15	292 Apartments
1220 Wien	Wagramer Straße 4	128 Apartments
1220 Wien	Wagramer Straße 147	109 Apartments
1220 Wien	Wagramer Straße 224B	112 Apartments
1230 Wien	Karl-Sarg-Gasse 5-9	155 Apartments
1230 Wien	Breitenfurter Straße 374	108 Apartments

1.600 APARTMENTS IN HÄUSERN VON MEIN WIEN-APARTMENT

2.100 APARTMENTS IN MITVERWALTETEN HÄUSERN

IN VERSCHIEDENEN BEZIRKEN WIENS ERWARTEN SIE

Die Apartments sind komplett für maximal zwei Personen idealisiert.

Die modernsten Gebäudetechnik (Leichtbau, Stahlbetonbau, Massivbau, Holzhaus, Warmwasser, Strom und Mehrzweckbau).

Die Mindesthochdruck beträgt jeden Raumstandard. Die Höchstdrucke in Häusern von Mein Wien Apartment beträgt fünf Jahre.

1.600 APARTMENTS IN BUILDINGS OF MEIN WIEN-APARTMENT

2.100 APARTMENTS IN CO-MANAGED BUILDINGS

IN VARIOUS DISTRICTS OF VIENNA AWAIT YOU

The apartments are fully finished for a maximum of two persons.

The latest machinery (light building, steel, concrete, mass timber, wood frame, electricity and VAT).

The minimum standard of every apartment is five years.



Apartmenthaus Engerthstraße, 1020 Wien
46,20 m² und € 242,- mtl.
Apartment in Engerthstraße, 1020 Wien
Fläche 22 m² und € 242,- per month



Apartmenthaus Leopoldsdorf, 1030 Wien
49,20 m² und € 302,- mtl.
Apartment in Leopoldsdorf, 1030 Wien
Fläche 23 m² und € 302,- per month



Apartmenthaus Landstraße, 1030 Wien
49,20 m² und € 302,- mtl.
Apartment in Landstraße, 1030 Wien
Fläche 23 m² und € 302,- per month



Apartmenthaus Landstraße, 1030 Wien
49,20 m² und € 302,- mtl.
Apartment in Landstraße, 1030 Wien
Fläche 23 m² und € 302,- per month



Apartmenthaus Kautzstraße, 1030 Wien
49,20 m² und € 302,- mtl.
Apartment in Kautzstraße, 1030 Wien
Fläche 23 m² und € 302,- per month



Apartmenthaus Simmering, 1030 Wien
49,20 m² und € 302,- mtl.
Apartment in Simmering, 1030 Wien
Fläche 23 m² und € 302,- per month



Apartmenthaus Döblich, 1030 Wien
49,20 m² und € 302,- mtl.
Apartment in Döblich, 1030 Wien
Fläche 23 m² und € 302,- per month



Apartmenthaus Döblich, 1030 Wien
49,20 m² und € 302,- mtl.
Apartment in Döblich, 1030 Wien
Fläche 23 m² und € 302,- per month



Apartmenthaus Bismarckstraße, 1030 Wien
49,20 m² und € 302,- mtl.
Apartment in Bismarckstraße, 1030 Wien
Fläche 23 m² und € 302,- per month



Apartmenthaus Sonnenhof, 1030 Wien
49,20 m² und € 302,- mtl.
Apartment in Sonnenhof, 1030 Wien
Fläche 23 m² und € 302,- per month



Apartmenthaus Laining, 1030 Wien
49,20 m² und € 302,- mtl.
Apartment in Laining, 1030 Wien
Fläche 23 m² und € 302,- per month



Apartmenthaus Laining, 1030 Wien
49,20 m² und € 302,- mtl.
Apartment in Laining, 1030 Wien
Fläche 23 m² und € 302,- per month

Wien-Apartment
1110 Simmering, 1110, 1030 Wien
1110 Simmering (1110) / 1030 Wien (1030)
1110, Tel.: +43 1 79 10 100
1030, Tel.: +43 1 79 10 100
www.wien-apartment.at
E-Mail: wien@wien-apartment.at
1110 - 1030 Wien
1110 - 1030 Wien
1110 - 1030 Wien

The premier address for temporary living in Vienna

Established in 1991 by the city of Vienna and the social partners (Ministry, Chamber of Labour, Austrian Trade Union Federation, Association of Austrian Industry, Producers' Union, Vienna Chamber of Commerce), Mein Wien Apartment is a fund for temporary living in Vienna helps people in precarious living conditions.

We clarify your personal living situation in a discussion. Whether the reason is moving, divorce, new job, degree course or challenge that are due to your personal and financial situation – Mein Wien Apartment offers the solution for your living requirements.

**ZUHAUSE IST ES AM SCHÖNSTEN
IT IS MOST BEAUTIFUL AT HOME**

MEIN WIEN APARTMENT
The best way to live – sicher und selbstständig.
The affordable solution – secure and independent.

Über 3.700 Apartments in Wien.
Over 3,700 apartments in Vienna

- sofort besugfertig
- für zwei Personen
- voll möbliert

• immediately ready for occupancy
• for a maximum of two persons
• fully furnished

**ZUHAUSE IST ES AM SCHÖNSTEN
IT IS MOST BEAUTIFUL AT HOME**

Seite 9 von 20

Marketing und Werbung

Im Jahr 2024 fokussierte sich die Kommunikationsstrategie des Fonds für temporäres Wohnen in Wien weiterhin auf die Betonung Gemeinnützigkeit und die Positionierung als vertrauenswürdiger Partner. In einer Zeit zahlreicher Krisen, in der besonders schutzbedürftige Bevölkerungsgruppen nach Stabilität und Sicherheit streben, konnte der Fonds durch seine starke Markenidentität gezielt Vertrauen gewinnen und sich kommunikativ von überwiegend profitorientierten Wettbewerbern abgrenzen. Diese strategische Ausrichtung wurde ergänzt durch die emotionale Ansprache der Zielgruppen mit „Zuhause ist es am schönsten“. Durch die Verwendung dieses einprägsamen Slogans wird „Mein-Wien-Apartment“ nicht nur als Unterkunft, sondern als Teil eines Lebensgefühls positioniert. Diese Identifikation stärkt die Markenbindung und inspiriert auch zu einem Leben voller schöner Momente und Erinnerungen.



MEIN WIEN  APARTMENT

Die leistbare Lösung – sicher und unbürokratisch

APARTMENTHAUS DORNACH
1170 Wien, Hernalsr Hauptstr. 214–216
21–23 m², ab € 350.– mtl.
(inkl. BK, HZG, WW, Strom, MwSt.)

APARTMENTHAUS BRÜNNER STRASSE
1210 Wien, Brünner Straße 213
20–49 m², ab € 370.– mtl.
(inkl. BK, HZG, WW, Strom, MwSt.)

APARTMENTHAUS SONNENHOF
1220 Wien, Viktor-Kaplan-Straße 6–8
27–55 m², ab € 455.– mtl.
(inkl. BK, HZG, WW, Strom, MwSt.)

günstig möbliert
 ohne Vermittlungsgebühr

Mein Wien-Apartment ist ein Angebot für Menschen in prekären Wohnsituationen. Die monatliche Nutzungsgebühr beinhaltet auch den persönlichen Verbrauch an Strom, Heizung und Warmwasser. Die Mindestwohndauer beträgt 7 Kalendermonate.

www.mein-wien-apartment.at

ZUHAUSE IST ES AM SCHÖNSTEN

Zur zielgerichteten Kommunikation des Fondszwecks – der Unterstützung von Menschen in prekären Wohnsituationen – wurden sowohl breit angelegte Imagekampagnen als auch gezielte Kommunikationsmaßnahmen umgesetzt. Während die Imagekampagnen eine breite Öffentlichkeit ansprachen, fokussierten sich gezielte Promotions auf ausgewählte Wohnobjekte des Fonds, die in relevanten Medien direkt Wohnungssuchende erreichten.

Der Media-Mix setzte sich aus klassischen Printanzeigen in reichweitenstarken Publikationen wie „Heute“, „Wiener Bezirksblatt“, „Österreich“ und „bz“ zusammen. Ergänzend kamen digitale Marketingstrategien zum Einsatz, darunter zielgerichtete Social-Media-Werbung auf Plattformen wie Facebook, um eine optimale Reichweite und Zielgruppenansprache sicherzustellen. Zudem wurden zahlreiche elektronische Medien genutzt.

Um den Mediaplan abzurunden, wurde die Online-Werbung verstärkt auf Homepages mit hoher Besucherzahl ausgebaut, beispielsweise auf der Immobilienseite von Willhaben. Hinzu kamen Advertorials sowie klassische PR-Maßnahmen.



Liesing statt Lissabon!
Gibt es etwas Schöneres als die eigenen vier Wände?
Denn: „Zuhause ist es am schönsten!“

Die angegebenen Preise sind „all inclusive“. Das heißt, die Miete, Betriebskosten, Heiz- und Stromkosten sind im Preis bereits enthalten. Zusätzlich sind alle unsere Apartments ohne Vermittlungsgebühr und voll möbliert!

Wenn ihr noch auf der Suche nach einem gemütlichen und leistbaren Zuhause in Wien-Liesing seid, gibt es Infos auf <https://www.mein-wien-apartment.at/Apartment-in-Wien/Apartmenthaus-Liesing>.

#30	KW 29 (Di., 16.7.2024)	Image
Posting Nummer	Datum	Art



+++ APARTMENTHAUS LIESING +++
1230 Wien, Dirmhirngasse 27
147 Apartments von 20 bis 25 m² mit einem Zimmer, Vorraum, Kochnische, WC/Dusche; komplett möbliert. Monatliche Kosten: 300–400 € (inkl. BK, HZG, WW, Strom, MwSt.)

Nähere Informationen unter: www.mein-wien-apartment.at/Apartment-in-Wien/Apartmenthaus-Liesing

#31	KW 30 (Mo., 22.7.2024)	Apartmenthäuser (Galerie)
Posting Nummer	Datum	Art



+++ APARTMENTHAUS SONNENHOF +++
1220 Wien, Viktor-Kaplan-Straße 6–8
92 Apartments von 27 bis 55 m² mit 1 bis 2 Zimmern, Vorraum, Kochnische, WC/Dusche; komplett möbliert.
Monatliche Kosten: 455–720 € (inkl. BK, HZG, WW, Strom, MwSt.)

Nähere Informationen unter www.mein-wien-apartment.at/Apartment-in-Wien/Apartmenthaus-Sonnenhof

#32	KW 31 (Di., 30.7.2024)	Apartmenthäuser (Außenansicht)
Posting Nummer	Datum	Art



Leopold statt Kapstadt
Für seinen Traumort muss man nicht gleich um die halbe Welt reisen.
Wir finden: „Zuhause ist es am schönsten!“

Die angegebenen Preise sind „all inclusive“. Das heißt, die Miete, Betriebskosten, Heiz- und Stromkosten sind im Preis bereits enthalten. Zusätzlich sind alle unsere Apartments ohne Vermittlungsgebühr und voll möbliert!

Wenn ihr noch auf der Suche nach einem gemütlichen und leistbaren Zuhause in Wien-Leopoldstadt seid, gibt es Infos auf www.mein-wien-apartment.at/Apartment-in-Wien/Apartmenthaus-Engerthstrasse.

Beworbener Beitrag*

#33	KW 32 (Mi., 7.8.2024)	Image
Posting Nummer	Datum	Art

* Empfohlene Bewerbung



An alle Glückspilze mit Feiertag: Lasst die Arbeit liegen, schnappt euch ein Eis und genießt euren freien Tag in vollen Zügen!

Apropos Fenster: seid ihr es leid, durch alte Fenster zu schauen und sucht eine neue, bezahlbare Wohnung in Wien? Wir könnten euch dabei helfen.

Nähere Informationen unter www.mein-wien-apartment.at.

Stock Footage

#34	KW 33 (Fr., 16.8.2024)	Feiertage & Anlässe
Posting Nummer	Datum	Art



„Süßes oder Saures?“
Dann lieber „Süßes“ und am besten im eigenen, sicheren Apartment.


Wem für Halloween noch ein gemütliches Zuhause zum Verstecken fehlt, dem können wir sicher weiterhelfen. Denn: „Zuhause ist es am schönsten!“

Alle Informationen dazu unter: www.mein-wien-apartment.at

Stock Footage

#45	KW 44 (Do., 31.10.2024)	Anlässe
Posting Nummer	Datum	Art

Durchschnittliche Auslastung

MEIN WIEN  APARTMENT <small>Die leistbare Lösung – sicher und unbürokratisch</small>		1 - 12 / 2024		1 - 12 / 2023	
		Einheiten Gesamt	Einheiten Vermietet in %	Einheiten Gesamt	Einheiten Vermietet in %
1020	Schiffamtsgasse 14 **	27 / 30	100,00%	22 / 27	92,59%
1020	Engerthstraße 161	74	93,24%	74	100,00%
1030	Baumgasse 58	92	95,65%	92	94,57%
1040	Kleine Neugasse 20	42	100,00%	42	95,24%
1100	Laaer-Berg-Straße 26-28	415	99,04%	415	99,04%
1110	Simmeringer Hauptstr. 209-211	162	95,68%	162	98,15%
1140	Reizenpfeninggasse 3 *	103	100,00%	103	100,00%
1140	Cumberlandstraße 51 *	54	100,00%	54	100,00%
1170	Hernalser Hauptstraße 214-216	92	97,83%	92	100,00%
1190	Heiligenstädter Straße 33	44	93,18%	44	97,73%
1200	Leystraße 108-110 / Ospelgasse 17	9	100,00%	9	100,00%
1210	Brünner Straße 213	272	88,24%	272	82,35%
1220	Viktor-Kaplan-Straße 6-8	92	98,91%	92	92,39%
1230	Dirmhiringasse 27	147	97,28%	147	98,64%
Durchschnitt aller Einheiten		1.625 / 1.628	96,37%	1.620	95,74%

* generalvermietet

** ab 8/2024 gelangten die anstelle zurückgestellter Büroflächen neu geschaffenen fünf Apartments zur Vergabe

migra <small>WOHNEN. FÜHLEN. LEBEN.</small>		1 - 12 / 2024		1 - 12 / 2023	
		Einheiten Gesamt	Einheiten Vermietet in %	Einheiten Gesamt	Einheiten Vermietet in %
1020	Obermüllnerstraße 2C/6	113	99,12%	113	98,23%
1100	Karl-Popper-Straße 16	148	97,30%	148	96,62%
1110	Simmeringer Hauptstraße 215	153	96,73%	153	89,54%
1110	Simmeringer Hauptstraße 101	64	98,44%	64	84,38%
1110	Kopalgasse 74/Rappachgasse 51	112	97,32%	112	91,96%
1110	Mautner-Markhof-Gasse 38-42	62	100,00%	62	96,77%
1120	Wittmayergasse 7-11	109	97,25%	109	93,58%
1120	Wittmayergasse 22	28	100,00%	28	100,00%
1140	Linzer Straße 466	42	97,62%	42	97,62%
1150	Stättermayergasse 15-17/ Preystingasse 18	130	96,92%	130	98,46%
1150	Auf der Schmelz 10	74	93,24%	74	95,95%
1190	Muthgasse 66	108	96,30%	108	98,15%
1190	Mooslackengasse 21	187	98,93%	187	98,93%
1210	Linke Nordbahngasse 15	292	96,23%	292	97,95%
1220	Wagramer Straße 4	128	90,63%	128	79,69%
1220	Wagramer Straße 147	109	97,25%	109	97,25%
1220	Wagramer Straße 224B	112	98,21%	112	99,11%
1230	Karl-Sarg-Gasse 5-9	155	88,39%	155	80,65%
1230	Breitenfurter Straße 374	108	79,63%	108	69,44%
Durchschnitt aller Einheiten		2.234	95,48%	2.234	92,84%
Durchschnitt exkl. 19, Muthg. 66 und 22, Wagramer Str. 4		1.998	95,75%	1.998	93,39%

Im vorliegenden Berichtsjahr wurden 276 Apartments in eigenen und 377 Apartments in mitverwalteten Häusern, somit gesamt **653 Einheiten** (ca. 16,9% aller Apartments), **neu vergeben**.

Hauptgründe, sich für ein Apartment des Fonds zu entscheiden waren „persönliche Umstände“ (256), „neuer Job in Wien“ (185), „erste eigene Wohnung“ (161).

Besonderes Anliegen ist die **Zufriedenheit der KundInnen**. 2019 wurde daher im Zuge des Relaunch der Homepage für alle BesucherInnen eine Feedbackseite eingerichtet. VertragspartnerInnen steht 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, SEPA-Lastschrift-Mandat etc.*) abrufbar. Durchgeführte Dienstleistungen können somit 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.

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

Feedback ab 2019	2024	2023	2022
Homepage	1,23	1,28	1,29
<i>Benutzbarkeit</i>	1,21	1,29	1,28
<i>Design</i>	1,23	1,30	1,33
<i>Informationsgehalt</i>	1,25	1,26	1,27
Vergabesituation	1,26	1,28	1,23
Apartment	1,29	1,31	1,40
<i>Zweckmäßigkeit</i>	1,26	1,31	1,31
<i>Zustand</i>	1,28	1,34	1,30
Kündigungsabwicklung	1,35	1,38	1,45
Rückgabe	1,40	1,42	1,45
Abrechnung	1,69	1,69	1,80

Neben dem Feedback auf der Homepage und Postings auf öffentlichen Plattformen 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.

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.

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 Instandhaltungskosten inkl. Neumöblierungen betrugen 2024 ca. € 1,286 Mio. Davon wurden knapp 7,53 % (€ 96.860,00) den BewohnerInnen im Zuge der Kautionsabrechnung weiter verrechnet.

Die Verhältnisprüfung ergab, dass ca. 61,7 Prozent der BewohnerInnen aufgrund übermittelter **Mahnungen** (94; 2023: 73) den Fehlbetrag ausglich. Bei ca. 38,3% (36; 2023: 27) war der Gerichtsweg zu beschreiten.

Im Jahr 2008 wurde das **QM-System** auf Basis der EN ISO 9001 eingeführt. Im ersten Quartal des Berichtsjahres wurde die Konformitätsbewertung von externer Stelle durchgeführt und mit der Empfehlung zur Weiterführung des Zertifikats nach ISO 9001:2015 abgeschlossen.



Personal 2024 – Überblick in Zahlen

Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter gesamt	39
Vollzeitäquivalente	36
Zentrale	17 *
Außenstellen Apartmenthäuser	22

Stand. 31.12.2024

* davon eine Mitarbeiterin in Karenz



Jahresabschluss 2024

Die Ergebnisse der anhaltend erfolgreichen Tätigkeit des Fonds für temporäres Wohnen in Wien spiegeln sich im Rechnungsabschluss des Berichtsjahres 2024 wider.

Der Rechnungsabschluss 2024 wurde von der Consultatio Wirtschaftsprüfung GmbH & Co KG geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Kenndaten 2024 – Überblick

Bilanzsumme	€ 34,60 Mio.
Anlagevermögen	€ 27,38 Mio.
Umlaufvermögen	€ 7,03 Mio.
Eigenkapital	€ 16,47 Mio.
Personalaufwand	€ 3,03 Mio.
Jahresüberschuss	€ 355.653,52

Im Geschäftsjahr betragen die **Umsatzerlöse** rd. **€ 10,4 Mio.**, die hauptsächlich aus den Mieterträgen resultieren.

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

Der **Personalaufwand** beträgt rd. **€ 3 Mio.**

Die **Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen** betragen rd. **€ 1,61 Mio.** und betreffen hauptsächlich Abschreibungen für Gebäude.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** in der Höhe von rd. **€ 5,9 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. **€ 137 TSD** und betrifft im Wesentlichen die zur Errichtung der Objekte aufgenommenen Darlehen.

Der Jahresüberschuss beträgt **€ 355.653,52** und wurde der Rücklage für satzungsgemäße Zwecke zugeführt.

Fonds für temporäres Wohnen in Wien

BILANZ
zum 31.12.2024

Aktiva	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2023	Passiva	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2023
	€	€	€		€	€	€
A. Anlagevermögen				A. Eigenkapital			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				I. Rücklage			
Software		675,00	7.764,73	satzungsmäßige Rücklagen		16.470.185,30	16.114.531,78
II. Sachanlagen				B. Investitionszuschüsse		1.972.371,87	2.106.463,53
1. Grundstücke und Bauten	25.582.403,37		26.678.394,79	C. Rückstellungen			
davon Grundwert	91.028,67		91.028,67	1. Rückstellungen für Abfertigungen	763.899,00		670.471,00
2. Maschinen	44.098,15		32.632,85	2. Rückstellungen für Pensionen	768.599,00		765.549,00
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.103.342,62		1.065.496,56	3. Sonstige Rückstellungen	3.198.237,46		3.005.314,21
4. geleistete Anzahlungen	25.000,00		45.211,64			4.730.735,46	4.441.334,21
		26.754.844,14	27.821.735,84	D. Verbindlichkeiten			
III. Finanzanlagen				1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.073.299,41		3.575.766,62
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	21.801,85		21.801,85	davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	398.529,86		502.393,95
2. Beteiligungen	341.562,32		341.562,32	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	2.674.769,55		3.073.372,67
3. Wertpapiere (Wertrechte des Anlagevermögens)	259.213,74		232.502,59	2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	712.721,29		614.435,80
		622.577,91	595.866,76	davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	638.855,52		564.772,26
		27.378.097,05	28.425.367,33	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	73.865,77		49.663,54
B. Umlaufvermögen				3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00		1.451,19
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				davon sonstige	0,00		1.451,19
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	134.141,17		43.837,68	davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	0,00		1.451,19
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00		0,00	4. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	27.981,06		0,00
2. Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	27.779,13		41.691,41	davon sonstige	27.981,06		0,00
davon aus Lieferungen und Leistungen	27.779,13		41.691,41	davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	27.981,06		0,00
3. Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	598.444,64		602.909,51	5. Sonstige Verbindlichkeiten	7.213.941,77		7.226.792,20
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	175.863,79		183.479,24	davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	1.733.594,42		1.699.150,55
		760.364,94	688.438,60	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	5.480.347,35		5.527.641,65
II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		6.269.073,42	5.202.925,11	davon aus Steuern	69.937,20		65.152,76
		7.029.438,36	5.891.363,71	davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	91.910,53		86.147,77
C. Rechnungsabgrenzungsposten		191.546,64	177.015,62	davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr		11.027.943,53	11.418.445,81
				davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr		2.798.960,86	2.767.767,95
						8.228.982,67	8.650.677,86
				E. Rechnungsabgrenzungsposten		397.845,89	412.971,33
Summe Aktiva		34.599.082,05	34.493.746,66	Summe Passiva		34.599.082,05	34.493.746,66

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Fonds für temporäres Wohnen in Wien

01.01.2024 bis 31.12.2024

	2024 €	2024 €	2023 €
1. Umsatzerlöse		10.395.030,00	9.799.285,01
2. Sonstige betriebliche Erträge			
a) Erträge aus dem Abgang vom und der Zuschreibung zum Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	0,00		60,00
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	23.661,00		0,00
c) Übrige	134.091,66		142.595,22
		157.752,66	142.655,22
3. Personalaufwand			
a) Gehälter	2.164.363,21		1.893.512,82
b) Soziale Aufwendungen	870.245,83		834.897,55
<i>davon Aufwendungen für Altersvorsorge</i>	<i>288.855,94</i>		<i>208.451,34</i>
aa) Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeiter-Vorsorgekassen	113.207,00		63.794,27
bb) Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	547.581,37		515.161,13
		3.034.609,04	2.728.410,37
4. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.610.495,09	1.610.495,09	1.594.442,26
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen			
a) Übrige	5.891.913,35	5.891.913,35	6.209.007,74
6. Zwischensumme aus Z 1 bis 5 (Betriebsergebnis)		15.765,18	-589.920,14
7. Erträge aus Beteiligungen		404.100,00	808.200,00
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		72.487,90	28.017,51
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		136.699,56	140.845,12
10. Zwischensumme aus Z 7 bis 9 (Finanzergebnis)		339.888,34	695.372,39
11. Jahresüberschuss		355.653,52	105.452,25
12. Zuweisung zur Rücklage für satzungsmäßige Zwecke		355.653,52	105.452,25
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.