

Tätigkeitsbericht 2025

Fonds für temporäres Wohnen in Wien



Inhalt

Organe	Seite	3
Beteiligungen	Seite	4
Schwerpunkte	Seite	5
Das Angebot	Seite	7
Marketing und Werbung	Seite	9
Durchschnittliche Auslastung, Instandhaltung	Seite	12
Personal	Seite	15
Jahresabschluss 2025	Seite	16
Bilanz zum 31.12.2025	Seite	17
Gewinn- und Verlustrechnung	Seite	18
Kontakt	Seite	19

Beteiligungen

(Stand 31.03.2026)

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 2025 hat der Fonds für temporäres Wohnen in Wien seine Ziele erfolgreich erreicht. Durch die gezielte Steigerung der wirtschaftlichen Effizienz sowie die konsequente Weiterentwicklung und Absicherung des Serviceangebots wurden nachhaltige Fortschritte erzielt. Strategische Maßnahmen in den Bereichen Kundenbetreuung, Raumnutzung und Nachhaltigkeit haben die Qualität spürbar verbessert und die langfristige Zukunftsfähigkeit des Fonds weiter gestärkt.

Das Berichtsjahr 2025 war von zwei Schwerpunkten geprägt. Beide Schwerpunktinitiativen zielten auf die konsequente Weiterentwicklung und Absicherung des Serviceangebots sowie auf eine weitere Steigerung der Kundenzufriedenheit ab.

Digitaler Kundenservice: schnellere Vergabe und optimierte Prozesse

Im Jahr 2024 erfolgten eine umfassende Modernisierung und Neugestaltung der digitalen Präsenz des Fonds für temporäres Wohnen in Wien um den Anforderungen und Erwartungen von Wohnraumsuchenden noch besser gerecht zu werden.

Die neugestaltete Homepage bietet ein frisches und modernes Erscheinungsbild und ermöglicht eine intuitive Navigation sowie eine verbesserte Interaktion. Die Neuerungen wurden von den KundInnen sehr positiv angenommen und haben den Anfrage- und Vergabeprozess deutlich vereinfacht und beschleunigt:

- 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 und können dadurch rascher bearbeitet werden. Insgesamt werden Anfragen schneller beantwortet und der Vergabeprozess transparenter gestaltet. Die mit den Maßnahmen verfolgten Ziele wurden damit erreicht. Im vorliegenden Berichtsjahr erfolgten weitere Optimierungsschritte aufgrund der Rückmeldungen sowie Erfahrungswerte, die durch den laufenden Betrieb gewonnen werden konnten.

Wohnraumerweiterung und Gebäudestandards: Sanierung und Instandhaltung

Mehr Wohnraum durch smarte Flächennutzung im 2. Bezirk

Die in den vergangenen Jahren umgesetzte gezielte Optimierung der Raumstrukturen hat sich als sehr wirkungsvoller strategischer Schritt erwiesen. Durch die Umnutzung bisheriger Büroflächen konnten zusätzliche Kapazitäten geschaffen und damit hochwertiger Wohnraum in zentraler Lage mit perfekter öffentlicher Anbindung bereitgestellt werden, was einem wesentlichen Kundenwunsch entspricht. Im Wohnheim Schiffamtsgasse 14, 1020 Wien, entstanden durch die Umgestaltung und Renovierung ehemaliger Büroräumlichkeiten insgesamt fünfzehn neue Apartments. Zusätzlich wurden die Garage adaptiert und Motorradabstellplätze errichtet.

Mit dieser Wohnraumerweiterung, die im Jahr 2025 abgeschlossen wurde, wurde nicht nur dringend benötigter Wohnraum geschaffen. Gleichzeitig stellt sie sicher, dass das bestehende Gebäude bestmöglich genutzt und wirtschaftlich effizient bewirtschaftet wird.

Sanierung und Instandhaltung: Werterhalt und Nachhaltigkeit

Im vorliegenden Berichtsjahr lag ein Schwerpunkt auf der Sanierung von Apartments sowie auf der laufenden Instandhaltung der Gebäude. Der höhere Aufwand bei den Apartmentsanierungen ist insbesondere darauf zurückzuführen, dass Einheiten nach Vertragsende teilweise in sehr schlechtem Zustand zurückgegeben wurden. Mit der Instandhaltung wird die Nachhaltigkeit und Wertsicherung der bestehenden Gebäude langfristig abgesichert. So wurde im Berichtsjahr unter anderem die Sanierung der Fassade der beiden Gebäude in der Viktor-Kaplanstraße 6–8, 1220 Wien, fertig gestellt.

Ergänzend dazu wurden im Bereich erneuerbarer Energien wichtige Meilensteine 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, Ende 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 trägt der Fonds maßgeblich dazu bei, dass Wien seinem Ziel als „Klimamusterstadt“ näherkommt. Um die gewonnene Sonnenenergie noch effizienter nutzen zu können, wurde die Anschaffung von Speichern beschlossen, die Anfang 2026 geliefert werden.

Diese Maßnahmen unterstreichen das Engagement des Fonds für eine effiziente, umweltfreundliche und zukunftsorientierte Bewirtschaftung des Bestands.

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 1.628 Apartments in eigenen und 2.235 Apartments in mitverwalteten Wohnhäusern in ganz Wien. Die Nutzungsverträge für eigene Apartments des Fonds sind 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	156 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 möbliert.
- Die modernsten Gesamtensembles (technische Betriebskosten, Müllabfuhr, Heizung, Warmwasser, Strom und Mehrzweckhaus).
- Die Mindestmietdauer beträgt lediglich 3 Monate. Die Höchstmiete 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 furnished for a maximum of two persons.
- The latest technology (24h hot/cold operating costs, garbage, heating, hot water, electricity and VAT).
- The minimum duration of stay is 3 months. The maximum rent in buildings of Mein Wien Apartment is five years.



Apartmenthaus Engerthstraße, 1010 Wien
46,20 m² und € 342,- mtl.
Apartments in Engerthstraße, 1010 Vienna
From 20 m² and € 342,- per month



Apartmenthaus Leopoldsdorf, 1010 Wien
49,20 m² und € 350,- mtl.
Apartments in Leopoldsdorf, 1010 Vienna
From 20 m² and € 350,- per month



Apartmenthaus Landstraße, 1010 Wien
46,20 m² und € 350,- mtl.
Apartments in Landstraße, 1010 Vienna
From 20 m² and € 350,- per month



Apartmenthaus Wieden, 1040 Wien
46,20 m² und € 350,- mtl.
Apartments in Wieden, 1040 Vienna
From 20 m² and € 350,- per month



Apartmenthaus Favoriten, 1100 Wien
46,20 m² und € 350,- mtl.
Apartments in Favoriten, 1100 Vienna
From 20 m² and € 350,- per month



Apartmenthaus Simmering, 1100 Wien
46,20 m² und € 350,- mtl.
Apartments in Simmering, 1100 Vienna
From 20 m² and € 350,- per month



Apartmenthaus Donauinsel, 1120 Wien
46,20 m² und € 350,- mtl.
Apartments in Donauinsel, 1120 Vienna
From 20 m² and € 350,- per month



Apartmenthaus Döbling, 1130 Wien
46,20 m² und € 350,- mtl.
Apartments in Döbling, 1130 Vienna
From 20 m² and € 350,- per month



Apartmenthaus Brigittenau, 1210 Wien
46,20 m² und € 350,- mtl.
Apartments in Brigittenau, 1210 Vienna
From 20 m² and € 350,- per month



Apartmenthaus Simmering, 1210 Wien
46,20 m² und € 350,- mtl.
Apartments in Simmering, 1210 Vienna
From 20 m² and € 350,- per month



Apartmenthaus Laiming, 1230 Wien
46,20 m² und € 350,- mtl.
Apartments in Laiming, 1230 Vienna
From 20 m² and € 350,- per month

FORGASZ ES AM SCHÖNSTEN
IT IS MOST BEAUTIFUL AT HOME



MEIN WIEN APARTMENT
The premier living - never not self-determined.
The affordable solution - never not self-determined.



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

- sofort besetztbar
- für zwei Personen
- voll möbliert
- unmittelbar ready for occupancy
- for a maximum of two persons
- fully furnished

FORGASZ ES AM SCHÖNSTEN
IT IS MOST BEAUTIFUL AT HOME



The premier address for temporary living in Vienna

Established in 1918 by the city of Vienna and the social partners (Mayor, Chamber of Labour, Austrian Trade Union Federation, Association of Austrian Industry, Provincial Group, Vienna Chamber of Commerce), Mein Wien Apartment is a fund for temporary living in Vienna that helps people in precarious living conditions.

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

FORGASZ ES AM SCHÖNSTEN
IT IS MOST BEAUTIFUL AT HOME

Marketing und Werbung

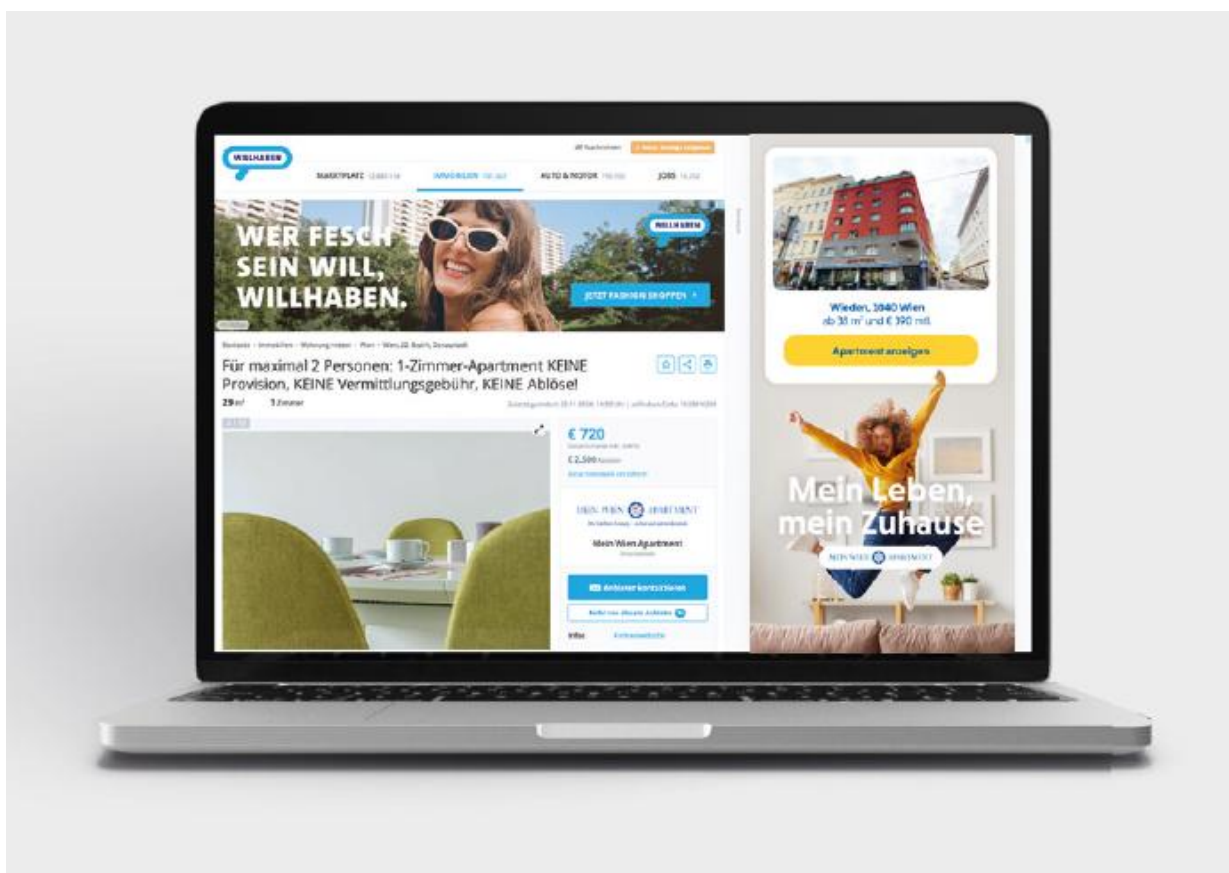
Der Fonds für temporäres Wohnen in Wien führte im Jahr 2025 die strategische Kommunikationsarbeit konsequent fort und schärfte dabei insbesondere die Positionierung als gemeinnütziger sowie verlässlicher Partner. Vor dem Hintergrund eines von Krisen geprägten Umfelds und eines erhöhten Stabilitäts- und Sicherheitsbedürfnisses bei besonders schutzbedürftigen Bevölkerungsgruppen wurde die Markenidentität gezielt zur Vertrauensbildung eingesetzt; zugleich erfolgte eine klare Abgrenzung gegenüber überwiegend profitorientierten Marktteilnehmern. Die ergänzende emotionale Ansprache der Zielgruppen erfolgte unter dem Slogan „Mein Leben, mein Zuhause“. Dadurch wird „Mein-Wien-Apartment“ über die Funktion als Unterkunft hinaus als identitätsstiftendes Angebot positioniert. Die damit verbundene Identifikation trägt zur Vertiefung der Markenbindung bei und unterstreicht den Anspruch, temporären Wohnraum als verlässliches Zuhause auf Zeit bereitzustellen.



Um den Zweck des Fonds – die Unterstützung von Menschen in prekären Wohnsituationen – klar und wirksam zu kommunizieren, wurden unterschiedliche werbliche Maßnahmen kombiniert. Einerseits wurde eine Imagekampagne umgesetzt, die sich an eine breite Öffentlichkeit richtete. Andererseits wurden ergänzende Informationen und Werbemaßnahmen zu ausgewählten Wohnobjekten gesetzt, um Wohnungssuchende gezielt über passende Kanäle zu erreichen.


Dabei wurde ein ausgewogener Mix aus Print- und Online-Medien eingesetzt. Im Printbereich wurden Anzeigen in reichweitenstarken Publikationen wie „Heute“, „Wiener Bezirksblatt“, „Österreich“ und „bz“ geschaltet. Ergänzend dazu wurden digitale Maßnahmen umgesetzt, insbesondere Werbung in sozialen Medien (u. a. auf Facebook), um die Zielgruppenansprache weiter zu stärken. Darüber hinaus wurden weitere elektronische Medien genutzt.

Zur Ergänzung des Mediaplans wurde die Online-Werbung verstärkt auf stark frequentierten Websites platziert, beispielsweise auf der Immobilienplattform Willhaben. Zusätzlich wurden Advertorials sowie klassische PR-Maßnahmen umgesetzt.





Durchschnittliche Auslastung

MEIN WIEN  APARTMENT <small>Die leibbare Lösung – sicher und unbürokratisch</small>		1 - 12 / 2025		1 - 12 / 2024	
		Einheiten Gesamt	Einheiten Vermietet in %	Einheiten Gesamt	Einheiten Vermietet in %
1020	Schiffamtsgasse 14 **	30	100,00%	27 / 30	100,00%
1020	Engerthstraße 161	74	97,30%	74	93,24%
1030	Baumgasse 58	92	93,48%	92	95,65%
1040	Kleine Neugasse 20	42	90,48%	42	100,00%
1100	Laaer-Berg-Straße 26-28	415	93,73%	415	99,04%
1110	Simmeringer Hauptstr. 209-211	162	95,68%	162	95,68%
1140	Reizenpfeninggasse 3 *	103	100,00%	103	100,00%
1140	Cumberlandstraße 51 *	54	100,00%	54	100,00%
1170	Hernalser Hauptstraße 214-216	92	95,65%	92	97,83%
1190	Heiligenstädter Straße 33	44	100,00%	44	93,18%
1200	Leystraße 108-110 / Ospelgasse 17	9	88,89%	9	100,00%
1210	Brünner Straße 213	272	95,96%	272	88,24%
1220	Viktor-Kaplan-Straße 6-8	92	98,91%	92	98,91%
1230	Dirmhirngasse 27	147	93,88%	147	97,28%
Durchschnitt aller Einheiten		1.628	95,64%	1.625 / 1.628	96,37%

* generalvermietet

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

migra <small>WOHNEN. FÜHLEN. LEBEN.</small>		1 - 12 / 2025		1 - 12 / 2024	
		Einheiten Gesamt	Einheiten Vermietet in %	Einheiten Gesamt	Einheiten Vermietet in %
1020	Obermüllerstraße 2C/6	113	99,12%	113	99,12%
1100	Karl-Popper-Straße 16	148	97,97%	148	97,30%
1110	Simmeringer Hauptstraße 215	153	95,42%	153	96,73%
1110	Simmeringer Hauptstraße 101	64	93,75%	64	98,44%
1110	Kopalgasse 74/Rappachgasse 51	112	96,43%	112	97,32%
1110	Mautner-Markhof-Gasse 38-42	62	95,16%	62	100,00%
1120	Wittmayergasse 7-11	109	95,41%	109	97,25%
1120	Wittmayergasse 22	28	100,00%	28	100,00%
1140	Linzer Straße 466	42	100,00%	42	97,62%
1150	Stättermayergasse 15-17/ Preystinngasse 18	130	98,46%	130	96,92%
1150	Auf der Schmelz 10	74	94,59%	74	93,24%
1190	Muthgasse 66	108	93,52%	108	96,30%
1190	Mboslackengasse 21	187	98,40%	187	98,93%
1210	Linke Nordbahngasse 15	292	97,26%	292	96,23%
1220	Wagramer Straße 4	128	92,19%	128	90,63%
1220	Wagramer Straße 147	109	96,33%	109	97,25%
1220	Wagramer Straße 224B	112	94,64%	112	98,21%
1230	Karl-Sarg-Gasse 5-9	156	92,95%	155	88,39%
1230	Breitenfurter Straße 374	108	93,52%	108	79,63%
Durchschnitt aller Einheiten		2.235	96,02%	2.234	95,48%
Durchschnitt exkl. 19, Muthg. 66 und 22, Wagramer Str. 4		1.999	96,40%	1.998	95,75%

Im vorliegenden Berichtsjahr wurden 340 Apartments in eigenen und 364 Apartments in mitverwalteten Häusern, somit gesamt **704 Einheiten** (ca. 18,6% aller Apartments), **neu vergeben**.

Hauptgründe, sich für ein Apartment des Fonds zu entscheiden waren „persönliche Umstände“ (314), „neuer Job in Wien“ (82), „erste eigene Wohnung“ (76).

Besonderes Anliegen ist die **Zufriedenheit der KundInnen**. Die Feedbackseite wurde im Rahmen der Neugestaltung der Homepage überarbeitet. Im Feedbackbereich können die Nutzerinnen und Nutzer die Homepage selbst bewerten. Da Bewertungen anonym erfolgen, können oftmals über diesen Weg gestellte Anfragen nicht beantwortet werden.

Vertragspartnern steht auch weiterhin ein eigener Servicebereich zur Verfügung, in welchem sie sich mit Namen und Apartmentadresse einloggen können. Neben allgemeinen Informationen (zB Energieausweis, Hausordnung etc) und Kontaktdetails besteht nun auch die Möglichkeit, Anfragen digital zu übermitteln und diesen ggf. zuzuordnende Unterlagen direkt anzuschließen (zB Mitbewohner:in – amtl. Lichtbildausweis, letztgültige Meldebestätigung, ggf. Aufenthaltsbewilligung) aber auch die Dienstleistung selbst zu beurteilen. Personenbezogene Daten werden ausschließlich bei digitalen Anfragen verwertet; die Beurteilung der Dienstleistung wird ausschließlich dem Objekt zugeordnet.

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

Feedback	2025	2024	2023
Homepage	1,46	1,23	1,28
<i>Benutzbarkeit</i>	1,48	1,21	1,29
<i>Design</i>	1,44	1,23	1,30
<i>Informationsgehalt</i>	1,47	1,25	1,26
Vergabesituation	1,47	1,26	1,28
Apartment	1,48	1,29	1,31
<i>Zweckmäßigkeit</i>	1,50	1,26	1,31
<i>Zustand</i>	1,45	1,28	1,34
Kündigungsabwicklung	1,25	1,35	1,38
Rückgabe	1,00	1,40	1,42
Abrechnung	1,75	1,69	1,69

Viele Nutzerinnen und Nutzer wünschen sich, freie Apartments direkt über die Homepage abrufen und reservieren zu können. Dieser Anforderung wurde im Rahmen der Neugestaltung 2024 entsprochen: Interessentinnen und Interessenten konnten rund um die Uhr ein Apartment reservieren und – sofern (i) alle erforderlichen Angaben gemacht und (ii) die notwendigen Unterlagen hochgeladen wurden – einen Besichtigungstermin innerhalb der nächsten fünf Werktage auswählen. In der Praxis wurden gebuchte Termine jedoch häufig nicht wahrgenommen; zudem führten Mehrfachreservierungen dazu, dass Apartments für andere, dringend wohnraumsuchende Personen blockiert wurden. Aus Gründen der Wirtschaftlichkeit und um Menschen in tatsächlich prekären Situationen rasch unterstützen zu können, wurden diese Funktionen daher wieder deaktiviert.

Neben dem Feedback auf der Homepage und Postings auf öffentlichen Plattformen erreichten den Fonds für temporäres Wohnen in Wien zahlreiche persönliche Rückmeldungen von Bewohnerinnen und Bewohnern am Postweg oder per E-Mail. In diesen Mitteilungen brachten die Menschen oftmals sehr persönlich ihre Dankbarkeit für die rasche, unbürokratische und verlässliche Unterstützung in herausfordernden Lebenssituationen zum Ausdruck. Viele schilderten, welchen Stellenwert das zur Verfügung gestellte Apartment als stabilisierende Basis und als Chance für einen Neubeginn hatte.

Diese positiven Rückmeldungen und Worte der Anerkennung stellen für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Fonds eine wichtige Bestätigung ihrer täglichen Arbeit dar. Sie machen die gesellschaftliche Relevanz des Engagements spürbar, stärken das Bewusstsein für den eigenen Beitrag und wirken zugleich motivierend. Die direkte Wertschätzung seitens der Bewohnerinnen und Bewohner fördert damit nicht nur die Identifikation mit den Aufgaben des Fonds, sondern trägt auch wesentlich zur Motivation und zum kontinuierlich hohen Qualitätsanspruch im Arbeitsalltag bei.

Die **regelmäßige Instandhaltung** der Apartments ist essenziell, um sie neuen Bewohnerinnen und Bewohnern in einwandfreiem Zustand zur Verfügung stellen zu können. Durch den Abschluss von Rahmenverträgen mit den am häufigsten beauftragten Gewerken wird eine rasche und effiziente Durchführung der Arbeiten sichergestellt und die Abläufe werden zugleich standardisiert.

Um die Wettbewerbsfähigkeit am Markt zu sichern, wird die **Erneuerung und Optimierung der Apartmentausstattung** fortlaufend vorangetrieben. Das neue Interior-Design sowie die verbesserte technische Ausstattung der Kochnische – inklusive Geschirrspüler und Mikrowelle – stoßen bei den Interessentinnen und Interessenten auf große Zustimmung und werden sehr geschätzt.

Im Einklang mit der ÖNorm B1300 wurden die **Gebäude** des Fonds durch einen allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen einer Sichtkontrolle unterzogen. Die empfohlenen **Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen** wurden anschließend konsequent umgesetzt.

Die Instandhaltungskosten inkl. Neumöblierungen betragen 2025 ca. € 1,345 Mio. Davon wurden knapp 9,2 % (€ 123.700,00) den BewohnerInnen im Zuge der Kautionsabrechnung weiter verrechnet.

Die Verhältnisprüfung ergab, dass ca. 83,2 % der Bewohner:innen aufgrund übermittelter **Mahnungen** (131; 2024: 94) den Fehlbetrag ausglich. Bei ca. 16,8% (22; 2024: 36) war der Gerichtsweg zu beschreiten.

Das **Qualitätsmanagementsystem (QM-System)** des Fonds wurde im Jahr 2008 auf Basis der EN ISO 9001 eingeführt. Damit ist der Fonds mittlerweile **seit 17 Jahren ISO 9001-zertifiziert**. Im ersten Quartal des Berichtsjahres wurde die Konformitätsbewertung durch eine externe Stelle durchgeführt und mit der Empfehlung zur Weiterführung des Zertifikats nach **ISO 9001:2015** abgeschlossen.

Personal 2025 – Überblick in Zahlen

Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter gesamt	42
Vollzeitäquivalente	39
Zentrale	17
Außenstellen Apartmenthäuser	25

Stand. 31.12.2025



Jahresabschluss 2025

Die Ergebnisse der anhaltend erfolgreichen Tätigkeit des Fonds für temporäres Wohnen in Wien spiegeln sich im Rechnungsabschluss des Berichtsjahres 2025 wider.

Der Rechnungsabschluss 2025 wurde von der Consultatio Wirtschaftsprüfung GmbH & Co KG geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Kenndaten 2025 – Überblick

Bilanzsumme	€ 33,73 Mio.
Anlagevermögen	€ 27,37 Mio.
Umlaufvermögen	€ 6,21 Mio.
Eigenkapital	€ 16,82 Mio.
Personalaufwand	€ 3,04 Mio.
Jahresüberschuss	€ 353.892,36

Im Geschäftsjahr betragen die **Umsatzerlöse** rd. **€ 10,6 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. **€ 1,71 Mio.** und betreffen hauptsächlich Abschreibungen für Gebäude.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** in der Höhe von rd. **€ 6 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 **Zinsaufwand** beträgt rd. **€ 97 TSD** und betrifft im Wesentlichen die zur Errichtung der Objekte aufgenommenen Darlehen.

Der Jahresüberschuss beträgt **€ 353.892,36** und wurde der Rücklage für satzungsgemäße Zwecke zugeführt.

Fonds für temporäres Wohnen in Wien			BILANZ zum 31.12.2025				
Aktiva	31.12.2025	31.12.2025	31.12.2024	Passiva	31.12.2025	31.12.2025	31.12.2024
	€	€	€		€	€	€
A. Anlagevermögen				A. Eigenkapital			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				I. Rücklage			
Software		0,00	675,00	satzungsmäßige Rücklagen		16.824.077,66	16.470.185,30
II. Sachanlagen				B. Investitionszuschüsse		1.854.330,86	1.972.371,87
1. Grundstücke und Bauten	25.460.674,52		25.582.403,37	C. Rückstellungen			
<i>davon Grundwert</i>	<i>91.028,67</i>		<i>91.028,67</i>	1. Rückstellungen für Abfertigungen	648.273,00		763.899,00
2. Maschinen	45.131,32		44.098,15	2. Rückstellungen für Pensionen	741.140,00		768.599,00
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.156.788,53		1.103.342,62	3. Sonstige Rückstellungen	3.151.613,71		3.198.237,46
4. geleistete Anzahlungen	<u>57.000,00</u>		<u>25.000,00</u>			4.541.026,71	4.730.735,46
		26.719.594,37	26.754.844,14	D. Verbindlichkeiten			
III. Finanzanlagen				1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.657.453,37		3.073.299,41
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	21.801,85		21.801,85	<i>davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i>	<i>384.984,73</i>		<i>398.529,86</i>
2. Beteiligungen	341.562,32		341.562,32	<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	<i>2.272.468,64</i>		<i>2.674.769,55</i>
3. Wertpapiere (Wertrechte des Anlagevermögens)	<u>286.561,90</u>		<u>259.213,74</u>	2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	413.561,74		712.721,29
		649.926,07	622.577,91	<i>davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i>	<i>326.832,01</i>		<i>638.855,52</i>
		27.369.520,44	27.378.097,05	<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	<i>86.729,73</i>		<i>73.865,77</i>
B. Umlaufvermögen				3. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	4.180,36		27.981,06
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				<i>davon sonstige</i>	<i>4.180,36</i>		<i>27.981,06</i>
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	137.954,11		134.141,17	<i>davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i>	<i>4.180,36</i>		<i>27.981,06</i>
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	<i>0,00</i>		<i>0,00</i>	4. Sonstige Verbindlichkeiten	7.038.006,70		7.213.941,77
2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	31.366,84		0,00	<i>davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i>	<i>722.290,14</i>		<i>1.733.594,42</i>
<i>davon aus Lieferungen und Leistungen</i>	<i>31.366,80</i>		<i>0,00</i>	<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	<i>6.315.716,56</i>		<i>5.480.347,35</i>
3. Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00		27.779,13	<i>davon aus Steuern</i>	<i>116.356,37</i>		<i>69.937,20</i>
<i>davon aus Lieferungen und Leistungen</i>	<i>0,00</i>		<i>27.779,13</i>	<i>davon im Rahmen der sozialen Sicherheit</i>	<i>102.501,38</i>		<i>91.910,53</i>
4. Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	679.309,38		598.444,64			10.113.202,17	11.027.943,53
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	<i>163.439,30</i>		<i>175.863,79</i>	<i>davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i>	<i>1.438.287,24</i>		<i>2.798.960,86</i>
		848.630,33	760.364,94	<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	<i>8.674.914,93</i>		<i>8.228.982,67</i>
II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		5.358.429,21	6.269.073,42	E. Rechnungsabgrenzungsposten		392.794,06	397.845,89
		6.207.059,54	7.029.438,36				
C. Rechnungsabgrenzungsposten		148.851,48	191.546,64				
Summe Aktiva		33.725.431,46	34.599.082,05	Summe Passiva		33.725.431,46	34.599.082,05

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Fonds für temporäres Wohnen in Wien

01.01.2025 bis 31.12.2025

	2025 €	2025 €	2024 €
1. Umsatzerlöse		10.577.218,74	10.395.030,00
2. Sonstige betriebliche Erträge			
a) Erträge aus dem Abgang vom und der Zuschreibung zum Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	30,00		0,00
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	56.565,00		23.661,00
c) Übrige	136.098,01		134.091,66
		192.693,01	157.752,66
3. Personalaufwand			
a) Gehälter	2.171.428,88		2.164.363,21
b) Soziale Aufwendungen	864.670,72		870.245,83
<i>davon Aufwendungen für Altersvorsorge</i>	<i>177.243,79</i>		<i>288.855,94</i>
aa) Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen	52.489,42		113.207,00
bb) Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	581.727,70		547.581,37
		3.036.099,60	3.034.609,04
4. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.709.957,39	1.709.957,39	1.610.495,09
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen			
a) Übrige	6.027.411,25	6.027.411,25	5.891.913,35
6. Zwischensumme aus Z 1 bis 5 (Betriebsergebnis)		-3.556,49	15.765,18
7. Erträge aus Beteiligungen		404.100,00	404.100,00
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		50.316,27	72.487,90
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		96.967,42	136.699,56
10. Zwischensumme aus Z 7 bis 9 (Finanzergebnis)		357.448,85	339.888,34
11. Jahresüberschuss		353.892,36	355.653,52
12. Zuweisung zur Rücklage für satzungsmäßige Zwecke		353.892,36	355.653,52
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.

Mein Leben, mein Zuhause

MEIN WIEN  APARTMENT

Simmering, 1110 Wien
ab 30 m² und € 350 mtl.



Wieden, 1040 Wien
ab 38 m² und € 390 mtl.



Brünner Straße, 1210 Wien
ab 42 m² und € 400 mtl.



Rund 4.000 voll möblierte Apartments für bis zu zwei
Personen an 28 Standorten. Ohne Vermittlungsgebühr.

www.mein-wien-apartment.at