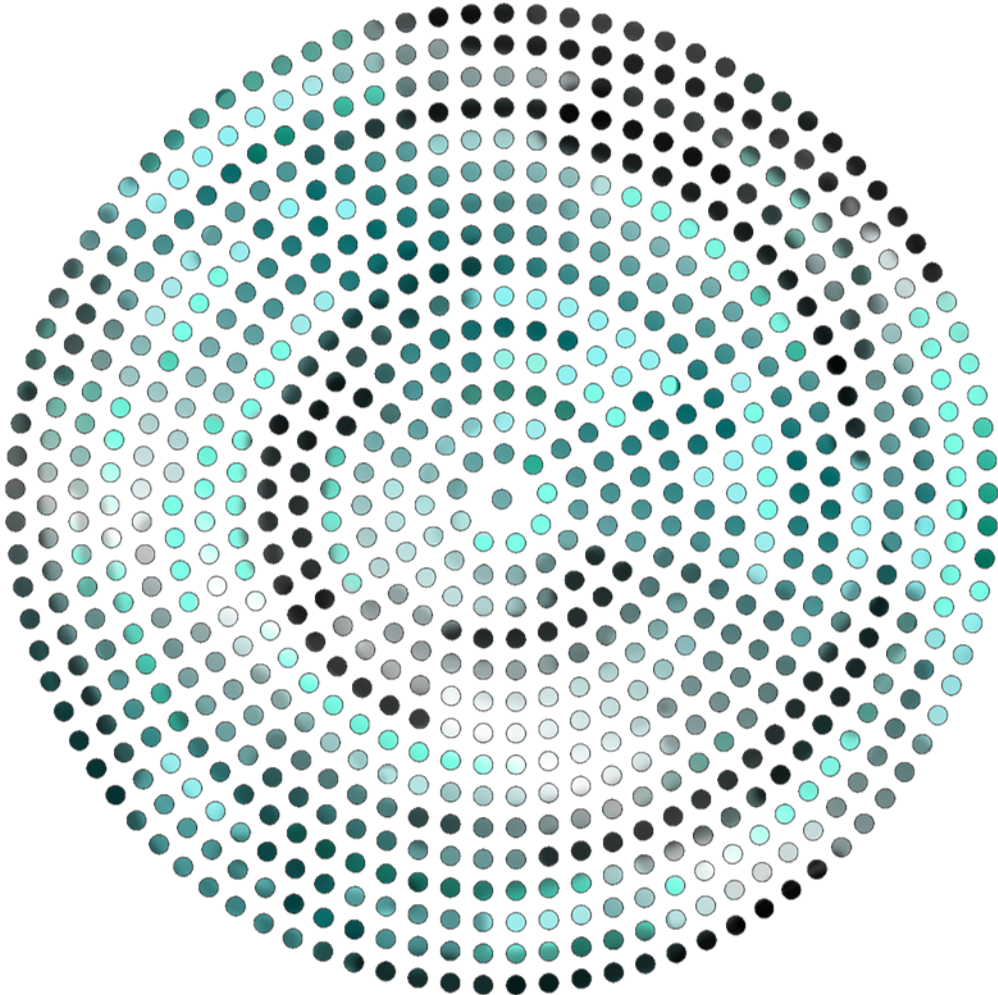


# Deloitte.



## **BERICHT**

Prüfung des Jahresabschlusses  
zum 31. Dezember 2025

**Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice  
Wien GmbH**

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Prüfungsvertrag und Auftragsdurchführung	1
2. Aufgliederung und Erläuterung von wesentlichen Posten des Jahresabschlusses	3
3. Zusammenfassung des Prüfungsergebnisses	4
3.1. Feststellungen zur Gesetzmäßigkeit von Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht	4
3.2. Erteilte Auskünfte	4
3.3. Stellungnahme zu Tatsachen nach § 273 Abs 2 und Abs 3 UGB (Ausübung der Redepflicht)	4
4. Bestätigungsvermerk	5

## Anlagen

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2025

## **Deloitte.**

An die Mitglieder des Aufsichtsrats und die Geschäftsführung der  
Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH  
Wien

Wir haben die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2025 der

### **Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH, Wien,**

(im Folgenden auch kurz „Gesellschaft“ genannt)

abgeschlossen und erstatten über das Ergebnis dieser Prüfung den folgenden Bericht:

## **1. Prüfungsvertrag und Auftragsdurchführung**

Mit Gesellschafterbeschluss vom 14. April 2025 der Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH, Wien, wurden wir zum Abschlussprüfer für das am 31. Dezember 2025 endende Geschäftsjahr gewählt. Die Gesellschaft, vertreten durch den Aufsichtsrat, hat mit uns einen Prüfungsvertrag abgeschlossen, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025 unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht gemäß §§ 269 ff UGB zu prüfen.

Bei der Gesellschaft sind die Rechtsvorschriften einer großen Gesellschaft gemäß § 221 UGB anzuwenden.

Bei der gegenständlichen Prüfung handelte es sich um eine gesetzlich vorgeschriebene Abschlussprüfung.

Diese Prüfung erstreckte sich darauf, ob bei der Erstellung des Jahresabschlusses und der Buchführung die gesetzlichen Vorschriften beachtet wurden. Der Lagebericht wurde dahingehend geprüft, ob er mit dem Jahresabschluss in Einklang steht und ob er nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt wurde.

Bei unserer Prüfung haben wir die in Österreich geltenden gesetzlichen Vorschriften und berufsblichen Grundsätze ordnungsgemäßer Durchführung von Abschlussprüfungen beachtet. Diese Grundsätze erfordern die Anwendung der internationalen Prüfungsstandards (International Standards on Auditing). Wir weisen darauf hin, dass das Ziel der Jahresabschlussprüfung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen ist. Eine absolute Sicherheit lässt sich nicht erreichen, weil jedem Rechnungslegungs- und internen Kontrollsystem die Möglichkeit von Fehlern immanent ist und aufgrund der stichprobengestützten Prüfung ein unvermeidbares Risiko besteht, dass wesentliche falsche Darstellungen im Jahresabschluss unentdeckt

## **Deloitte.**

bleiben. Die Prüfung erstreckte sich nicht auf Bereiche, die üblicherweise den Gegenstand von Sonderprüfungen bilden.

Wir führten die Prüfung mit Unterbrechungen im Zeitraum von September bis Dezember 2025 (Vorprüfung) sowie von Februar bis März 2026 (Hauptprüfung) durch. Die Prüfung wurde mit dem Datum dieses Berichtes materiell abgeschlossen.

Für die ordnungsgemäße Durchführung des Auftrages ist Mag. Marieluise Krimmel, Wirtschaftsprüferin, verantwortlich.

Grundlage für unsere Prüfung ist die mit der Gesellschaft abgeschlossene „Rahmenvereinbarung mit je einem Unternehmen über die Erbringung von Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsleistungen in zwei Losen“ in Verbindung mit dem Abruf des Leistungsgegenstandes „Prüfungsleistungen Jahresabschluss zum 31.12.2025 (Punkt 4 der abgeschlossenen Leistungsvereinbarung). Bezüglich unserer Verantwortlichkeit und Haftung als Abschlussprüfer gegenüber der Gesellschaft und gegenüber Dritten kommt § 275 UGB zur Anwendung.

**Deloitte.**

## **2. Aufgliederung und Erläuterung von wesentlichen Posten des Jahresabschlusses**

Der Anhang wurde gemäß den Bestimmungen der §§ 236 ff UGB erstellt. Zur Vermeidung von Wiederholungen verweisen wir hinsichtlich der Erläuterungen zu den einzelnen Posten des Jahresabschlusses gemäß § 273 Abs 1 UGB auf die Erläuterungen und Aufgliederungen im Anhang.

### **3. Zusammenfassung des Prüfungsergebnisses**

#### **3.1. Feststellungen zur Gesetzmäßigkeit von Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht**

Bei unseren Prüfungshandlungen haben wir die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften und der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung festgestellt. Im Rahmen unseres risiko- und kontrollorientierten Prüfungsansatzes haben wir – soweit wir dies für unsere Prüfungsaussage für notwendig erachteten – die internen Kontrollen in Teilbereichen des Rechnungslegungsprozesses in die Prüfung einbezogen.

Hinsichtlich der Gesetzmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichtes verweisen wir auf unsere Ausführungen im Bestätigungsvermerk.

#### **3.2. Erteilte Auskünfte**

Die gesetzlichen Vertreter haben die von uns verlangten Aufklärungen und Nachweise erteilt und eine Vollständigkeitserklärung unterfertigt.

#### **3.3. Stellungnahme zu Tatsachen nach § 273 Abs 2 und Abs 3 UGB (Ausübung der Redepflicht)**

Bei Wahrnehmung unserer Aufgaben als Abschlussprüfer haben wir keine Tatsachen festgestellt, die den Bestand der geprüften Gesellschaft gefährden oder ihre Entwicklung wesentlich beeinträchtigen können oder die schwerwiegende Verstöße der gesetzlichen Vertreter oder von Arbeitnehmern gegen Gesetz oder Gesellschaftsvertrag erkennen lassen. Wesentliche Schwächen bei den internen Kontrollen des Rechnungslegungsprozesses sind uns nicht zur Kenntnis gelangt. Die Voraussetzungen für die Vermutung eines Reorganisationsbedarfs (§ 22 Abs 1 Z 1 URG) sind nicht gegeben.

## **4. Bestätigungsvermerk**

### **Bericht zum Jahresabschluss**

#### **Prüfungsurteil**

Wir haben den beigefügten Jahresabschluss der Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH, Wien, bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2025, der Gewinn- und Verlustrechnung für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr sowie dem Anhang, geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage zum 31. Dezember 2025 sowie der Ertragslage der Gesellschaft für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften.

#### **Grundlage für das Prüfungsurteil**

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern die Anwendung der International Standards on Auditing (ISA). Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und wir haben unsere sonstigen beruflichen Pflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns bis zum Datum des Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu diesem Datum zu dienen.

#### **Verantwortlichkeiten der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss**

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses und dafür, dass dieser in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

## **Deloitte.**

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit – sofern einschlägig – anzugeben, sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Unternehmenstätigkeit anzuwenden, es sei denn, die gesetzlichen Vertreter beabsichtigen, entweder die Gesellschaft zu liquidieren oder die Unternehmenstätigkeit einzustellen, oder haben keine realistische Alternative dazu.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft.

### **Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses**

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus gilt:

- Wir identifizieren und beurteilen die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern im Abschluss, planen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken, führen sie durch und erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

## **Deloitte.**

- Wir gewinnen ein Verständnis von den für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft abzugeben.
- Wir beurteilen die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängende Angaben.
- Wir ziehen Schlussfolgerungen über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit durch die gesetzlichen Vertreter sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir die Schlussfolgerung ziehen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr der Gesellschaft von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zur Folge haben.
- Wir beurteilen die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass ein möglichst getreues Bild erreicht wird.

Wir tauschen uns mit dem Aufsichtsrat unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel in den internen Kontrollen, die wir während unserer Abschlussprüfung erkennen, aus.

### **Bericht zum Lagebericht**

Der Lagebericht ist aufgrund der österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften darauf zu prüfen, ob er mit dem Jahresabschluss in Einklang steht und ob er nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt wurde.

## **Deloitte.**

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften.

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit den Berufsgrundsätzen zur Prüfung des Lageberichts durchgeführt.

### **Urteil**

Nach unserer Beurteilung ist der Lagebericht nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt worden und steht in Einklang mit dem Jahresabschluss.

### **Erklärung**

Angesichts der bei der Prüfung des Jahresabschlusses gewonnenen Erkenntnisse und des gewonnenen Verständnisses über die Gesellschaft und ihr Umfeld wurden wesentliche fehlerhafte Angaben im Lagebericht nicht festgestellt.


Wien

24. März 2026

## **Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH**

Mag. Marieluise Krimmel

Wirtschaftsprüferin

Qualifiziert elektronisch signiert:	 DocuSigned by: <b>Marieluise Krimmel</b> 849005D870A0491...
Datum: 24.03.2026	

Die Veröffentlichung oder Weitergabe des Jahresabschlusses mit unserem Bestätigungsvermerk darf nur in der von uns bestätigten Fassung erfolgen. Dieser Bestätigungsvermerk bezieht sich ausschließlich auf den deutschsprachigen und vollständigen Jahresabschluss samt Lagebericht. Für abweichende Fassungen sind die Vorschriften des § 281 Abs 2 UGB zu beachten.

Jahresabschluss



**Stadt  
Wien**

Wiener Wohnen  
Kundenservice

# **Jahresabschluss**

per 31. Dezember 2025

Stadt Wien – Wiener Wohnen Kundenservice GmbH  
Medwedweg 14, Unit 5  
1110 Wien

# 1 Allgemeiner Teil

## 1.1 Allgemeines

Die doppelte Buchhaltung ist unter Zugrundelegung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung eingerichtet. Die Bestimmungen der §§ 189 und folgende des Unternehmensgesetzbuches wurden beachtet.

## 1.2 Rechtliche und steuerliche Verhältnisse

<b>Firma:</b>	Stadt Wien – Wiener Wohnen Kundenservice GmbH
<b>Sitz:</b>	Wien
<b>Unternehmensgegenstand:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erbringung oder Beschaffung von Callservice-Dienstleistungen, persönlicher (Front-Office)-Dienstleistungen und Dienstleistungen in der automatisierten Datenverarbeitung und Informationstechnik im Sinne eines multimedialen Kund*innenservices inklusive des dafür notwendigen Marketings und der Zurverfügungstellung der dafür benötigten technischen Infrastruktur für die Unternehmung Stadt Wien – Wiener Wohnen und andere Einrichtungen im Mehrheitseigentum der Stadt Wien</li> <li>• Erbringung oder Beschaffung von Marketing-Dienstleistungen für die Unternehmung Stadt Wien – Wiener Wohnen</li> <li>• Ausübung des Gewerbes der Werbeagentur</li> <li>• Überlassung von Arbeitskräften</li> <li>• Ausübung des Gewerbes des Baumeisters, des Ingenieurbüros (Fachgebiet Innenarchitektur und Gebäudetechnik) und des Immobilienreuhänders (Fachgebiet Immobilienverwalter und -makler)</li> <li>• Ausübung des Gewerbes der Unternehmensberatung einschließlich der Unternehmensorganisation</li> </ul>
<b>Datum der Erklärung über die Errichtung der Gesellschaft:</b>	21.06.2002
<b>Firmenbuchgericht:</b>	Handelsgericht Wien
<b>Firmenbuchnummer:</b>	FN 223828 i
<b>Datum der Ersteintragung:</b>	02.07.2002
<b>Geschäftsjahr:</b>	Das erste Geschäftsjahr erstreckte sich von der Gründung (vom 21.06.2002) bis zum 31.12.2002. Alle weiteren Geschäftsjahre entsprechen dem Kalenderjahr.
<b>Stammkapital:</b>	Das Stammkapital zum 31. Dezember 2025 betrug EUR 35.000,00 und war zur Gänze einbezahlt. Die Anteile werden von der Stadt Wien gehalten.
<b>Größenklasse:</b>	Bei der Gesellschaft handelt es sich um eine große Kapitalgesellschaft im Sinne des § 221 UGB.
<b>Geschäftsführung:</b>	Mag. <sup>a</sup> Angelika Flatz, Marcel Kremmer MSc PM
<b>Finanzamt:</b>	Finanzamt für Großbetriebe
<b>Steuernummer:</b>	03 195/5818
<b>Veranlagung Umsatz- und Körperschaftsteuer:</b>	Zum Zeitpunkt der Bilanzerstellung war die Gesellschaft hinsichtlich der Körperschaftsteuer und Umsatzsteuer bis zum Jahre 2024 veranlagt.

## 2 Bilanz

AKTIVA	31.12.2025	31.12.2024
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>		
<b>A.I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>		
A.I.1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile sowie daraus abgeleitete Lizenzen	813.615,18	1.141.759,68
A.I.2. geleistete Anzahlungen	0,00	0,00
SUMME IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE	813.615,18	1.141.759,68
<b>A.II. SACHANLAGEN</b>		
A.II.1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	834.696,10	586.959,30
A.II.2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.368.110,12	3.272.750,71
SUMME SACHANLAGEN	3.202.806,22	3.859.710,01
SUMME ANLAGEVERMÖGEN	4.016.421,40	5.001.469,69
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>		
<b>B.I. FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>		
B.I.1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.371.342,32	1.147.618,51
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	0,00	0,00
B.I.2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	21.239.619,04	11.947.466,25
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	0,00	0,00
B.I.3. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	410.616,65	279.461,63
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	260.511,55	255.655,50
SUMME FORDERUNGEN UND SONST. VERMÖGENSGEGENSTÄNDE	23.021.578,01	13.374.546,39
<b>B.II. KASSENBESTAND, GUTHABEN BEI KREDITINSTITUTEN</b>		
B.II.1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	0,00	0,00
SUMME KASSENBESTAND, GUTHABEN BEI KREDITINSTITUTEN	0,00	0,00
SUMME UMLAUFVERMÖGEN	23.021.578,01	13.374.546,39
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		
C.1. Rechnungsabgrenzungsposten	2.080.730,49	1.736.240,17
SUMME RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	2.080.730,49	1.736.240,17
<b>D. AKTIVE LATENTE STEUERN</b>		
D.1. aktive latente Steuern	219.643,10	204.302,60
SUMME AKTIVE LATENTE STEUERN	219.643,10	204.302,60
<b>SUMME AKTIVA</b>	<b>29.338.373,00</b>	<b>20.316.558,85</b>

<b>PASSIVA</b>	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
<b>A. EIGENKAPITAL</b>		
A.I. STAMMKAPITAL		
A.I.1. Eingefordertes, eingezahltes und gezeichnetes Stammkapital	35.000,00	35.000,00
SUMME STAMMKAPITAL	35.000,00	35.000,00
A.II.KAPITALRÜCKLAGEN		
A.II.1. Nicht gebundene Kapitalrücklagen	426.444,41	426.444,41
SUMME KAPITALRÜCKLAGEN	426.444,41	426.444,41
A.III.GEWINNRÜCKLAGEN		
A.III.1. gesetzliche Rücklage	3.500,00	3.500,00
SUMME GEWINNRÜCKLAGEN	3.500,00	3.500,00
A.IV. BILANZGEWINN		
SUMME BILANZGEWINN	1.756.278,38	1.677.263,48
<i>davon Gewinnvortrag</i>	1.677.263,48	1.429.407,30
SUMME EIGENKAPITAL	2.221.222,79	2.142.207,89
<b>B. INVESTITIONSZUSCHÜSSE</b>		
B.1. Investitionszuschüsse	3.182,29	6.217,86
SUMME INVESTITIONSZUSCHÜSSE	3.182,29	6.217,86
<b>C. RÜCKSTELLUNGEN</b>		
C.1. Steuerrückstellungen	10.919,54	7.915,98
C.2. Sonstige Rückstellungen	5.972.680,05	5.407.704,56
SUMME RÜCKSTELLUNGEN	5.983.599,59	5.415.620,54
<b>D. VERBINDLICHKEITEN</b>		
D.1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.501.903,51	7.281.526,51
<i>davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i>	6.501.903,51	7.281.526,51
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	0,00	0,00
D.2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	8.454.611,63	98.049,73
<i>davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i>	8.454.611,63	98.049,73
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	0,00	0,00
D.3. Sonstige Verbindlichkeiten	6.173.853,19	5.372.936,32
<i>davon Verbindlichkeiten aus Steuern</i>	4.048.938,33	3.341.039,52
<i>davon Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit</i>	1.971.040,86	1.869.573,82
<i>davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i>	6.172.338,63	5.371.421,76
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	1.514,56	1.514,56
SUMME VERBINDLICHKEITEN	21.130.368,33	12.752.512,56
<i>davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i>	21.128.853,77	12.750.998,00
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	1.514,56	1.514,56
<b>SUMME PASSIVA</b>	<b>29.338.373,00</b>	<b>20.316.558,85</b>

### 3 Gewinn- und Verlustrechnung

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	01- 12/2025	01- 12/2024
1. UMSATZERLÖSE		
1.a. Umsatzerlöse	147.987.385,46	137.982.569,84
SUMME UMSATZERLÖSE	147.987.385,46	137.982.569,84
2. SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE		
2.a. Erträge aus dem Abgang vom Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	20,00	2.055,00
2.b. Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	35.772,85	37.183,92
2.c. Übrige Erträge	358.321,99	328.570,83
SUMME SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE	394.114,84	367.809,75
3. AUFWENDUNGEN FÜR SONSTIGE BEZOGENE HERSTELLUNGSLEISTUNGEN		
3.a. Aufwendungen für bezogene Leistungen	-45.858.720,41	-43.104.153,62
SUMME SONSTIGE BEZOGENE HERSTELLUNGSLEISTUNGEN	-45.858.720,41	-43.104.153,62
4. PERSONALAUFWAND		
4.a. Gehälter	-66.964.070,78	-61.681.856,01
4.b. soziale Aufwendungen	-19.461.378,45	-17.862.506,82
<i>davon Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen</i>	-1.021.465,08	-933.440,71
<i>davon Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge</i>	-18.439.913,37	-16.929.066,11
SUMME PERSONALAUFWAND	-86.425.449,23	-79.544.362,83
5. ABSCHREIBUNGEN		
5.a. Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-2.476.415,60	-2.415.557,86
SUMME ABSCHREIBUNGEN	-2.476.415,60	-2.415.557,86
6. SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN		
6.a. Steuern, soweit sie nicht unter Steuern vom Einkommen fallen	-2.281,25	-1.561,19
6.b. Übrige betriebliche Aufwendungen	-13.724.324,91	-13.310.914,08
SUMME SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN	-13.726.606,16	-13.312.475,27
7. BETRIEBSERGEBNIS (Zwischensumme aus 1. bis 6.)	-105.691,10	-26.169,99
8. SONSTIGE ZINSEN UND ÄHNLICHE ERTRÄGE	187.883,70	268.548,43
9. ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN	-596,66	-304,97
<i>davon betreffend verbundene Unternehmen</i>	0,00	0,00
10. FINANZERGEBNIS (Zwischensumme aus 8. und 9.)	187.287,04	268.243,46
11. ERGEBNIS VOR STEUERN (Zwischensumme aus 7. und 10.)	81.595,94	242.073,47
12. STEUERN VOM EINKOMMEN UND ERTRAG	-2.581,04	5.782,71
<i>davon aus latenten Steuern</i>	15.340,50	16.080,69
13. ERGEBNIS NACH STEUERN	79.014,90	247.856,18
14. JAHRESÜBERSCHUSS	79.014,90	247.856,18
15. GEWINNVORTRAG	1.677.263,48	1.429.407,30
<b>16. BILANZGEWINN</b>	<b>1.756.278,38</b>	<b>1.677.263,48</b>

## 4 Anlagenspiegel

	Anschaffungskosten				Abschreibung					Buchwerte		
	Stand am 01.01.2025	Zugänge	Abgänge	UB	Stand am 31.12.2025	Stand am 01.01.2025	Zugänge	Abgänge	UB	Stand am 31.12.2025	Stand am 31.12.2025	Stand am 01.01.2025
A. ANLAGEVERMÖGEN												
I. IMMATERIELLE VERMÖGENS- GEGENSTÄNDE												
1. Konzessionen, gewerbliche Schutz- rechte und ähnliche Rechte und Vorteile sowie daraus abgeleitete Lizenzen	15.674.951,00	107.810,43	1.034.310,90	0,00	14.748.450,53	14.533.191,32	432.839,93	1.031.195,90	0,00	13.934.835,35	813.615,18	1.141.759,68
2. Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SUMME IMMATERIELLE VERMÖGENS- GEGENSTÄNDE	15.674.951,00	107.810,43	1.034.310,90	0,00	14.748.450,53	14.533.191,32	432.839,93	1.031.195,90	0,00	13.934.835,35	813.615,18	1.141.759,68
II. SACHANLAGEN												
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	1.452.546,03	399.337,95	0,00	0,00	1.851.883,98	865.586,73	151.601,15	0,00	0,00	1.017.187,88	834.696,10	586.959,30
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung (inkl. GWG)	15.167.599,07	989.364,42	417.207,42	0,00	15.739.756,07	11.894.848,36	1.891.974,52	415.176,93	0,00	13.371.645,95	2.368.110,12	3.272.750,71
SUMME SACHANLAGEN	16.620.145,10	1.388.702,37	417.207,42	0,00	17.591.640,05	12.760.435,09	2.043.575,67	415.176,93	0,00	14.388.833,83	3.202.806,22	3.859.710,01
SUMME ANLAGEVERMÖGEN	32.295.096,10	1.496.512,80	1.451.518,32	0,00	32.340.090,58	27.293.626,41	2.476.415,60	1.446.372,83	0,00	28.323.669,18	4.016.421,40	5.001.469,69

## 5 Anhang

### 5.1 Allgemeine Grundsätze

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften der §§ 189 und folgende des Unternehmensgesetzbuches (UGB), unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung, sowie unter Beachtung der Generalnorm, ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens zu vermitteln, aufgestellt.

Bei der Erstellung des Jahresabschlusses wurde der Grundsatz der Vollständigkeit eingehalten.

Bei der Bewertung der einzelnen Vermögensgegenstände und Schulden wurde der Grundsatz der Einzelbewertung beachtet und die Fortführung des Unternehmens angenommen.

Dem Vorsichtsprinzip wurde dadurch Rechnung getragen, dass nur die am Abschlussstichtag verwirklichten Gewinne ausgewiesen wurden. Alle erkennbaren Risiken und drohenden Verluste wurden, soweit gesetzlich geboten, berücksichtigt.

Bei Zahlenangaben werden in der Folge die Vorjahreswerte in Klammern dargestellt.

### 5.2 Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

#### 5.2.2 Anlagevermögen

##### 5.2.2.1 Immaterielle Vermögensgegenstände

Immaterielle Vermögensgegenstände wurden zu Anschaffungskosten angesetzt und, sofern sie der Abnutzung unterliegen, um planmäßige Abschreibungen entsprechend der Nutzungsdauer vermindert. Die planmäßigen Abschreibungen wurden linear vorgenommen. Als Nutzungsdauer wurde ein Zeitraum zwischen 3 und 5 Jahren zugrunde gelegt.

##### 5.2.2.2 Sachanlagen

Sachanlagen wurden zu Anschaffungskosten abzüglich der kumulierten und im Abschlussjahr planmäßig fortgeführten Abschreibungen bewertet.

Zur Ermittlung der Abschreibungssätze wurde die lineare Abschreibungsmethode gewählt. In Anlehnung an die steuerrechtlichen Bestimmungen wurde für Zugänge im ersten Halbjahr eine volle Jahresabschreibung, für Zugänge im zweiten Halbjahr eine halbe Jahresabschreibung vorgenommen.

Als Nutzungsdauer der Anlagegüter innerhalb der Anlagengruppe "Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund" wurde ein Zeitraum zwischen 2 und 15,5 Jahren zugrunde gelegt. Der Rahmen der Nutzungsdauer innerhalb der Anlagengruppe "Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung" wurde wie folgt festgesetzt:

Laser- und Vermessungsgeräte	5 Jahre
Nachrichten- und Kontrollanlagen	3 bis 5 Jahre
Büromaschinen und EDV-Anlagen	3 bis 6 Jahre
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3 bis 10 Jahre

Im Geschäftsjahr 2025 angeschaffte geringwertige Wirtschaftsgüter im Sinne des § 13 EStG 1988 wurden voll abgeschrieben. Außerplanmäßige Abschreibungen wurden nicht vorgenommen. Festwerte gemäß § 209 Abs. 1 UGB wurden nicht verwendet.

### **5.2.3 Umlaufvermögen**

Die Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände und liquide Mittel wurden zu Nennwerten angesetzt.

### **5.2.4 Latente Steuern**

Latente Steuern wurden gemäß § 198 Abs 9 und 10 des Unternehmensgesetzbuches nach dem bilanzorientierten Konzept und ohne Abzinsung gebildet.

### **5.2.5 Rückstellungen**

In den übrigen Rückstellungen wurden unter Beachtung des Vorsichtsprinzips alle zum Zeitpunkt der Bilanzerstellung erkennbaren Risiken und der Höhe oder dem Grunde nach ungewissen Verbindlichkeiten mit den Beträgen berücksichtigt, die nach vernünftiger unternehmerischer Beurteilung erforderlich sind.

Rückstellungen aus Vorjahren wurden, soweit sie nicht verwendet wurden oder der Grund für die Bildung weggefallen ist, über sonstige betriebliche Erträge aufgelöst.

### **5.2.6 Verbindlichkeiten**

Verbindlichkeiten wurden mit ihrem Erfüllungsbetrag unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Vorsicht angesetzt.

### **5.2.7 Währungsumrechnung**

Fremdwährungsverbindlichkeiten wurden mit dem Anschaffungskurs oder dem höheren Devisenbriefkurs zum Bilanzstichtag bewertet.

### **5.2.8 Änderungen von Bewertungsmethoden**

Es erfolgte keine Änderung der bisher angewandten Bewertungsmethoden.

## **5.3 Erläuterungen zur Bilanz**

### **5.3.1 Anlagevermögen**

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens und die Aufgliederung der Jahresabschreibung nach einzelnen Posten (§ 226 Abs. 1 UGB) ist dem Anlagenspiegel zu entnehmen.

### 5.3.2 Umlaufvermögen

Die Fristigkeit der Forderungen stellt sich wie folgt dar:

Forderungenspiegel	31.12.2025	davon	31.12.2024	davon
	EUR	Restlaufzeit bis 1 Jahr EUR	EUR	Restlaufzeit bis 1 Jahr EUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.371.342,32	1.371.342,32	1.147.618,51	1.147.618,51
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	21.239.619,04	21.239.619,04	11.947.466,25	11.947.466,25
Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	410.616,65	150.105,10	279.461,63	23.806,13
	<u>23.021.578,01</u>	<u>22.761.066,46</u>	<u>13.374.546,39</u>	<u>13.118.890,89</u>

Im Geschäftsjahr 2025 wurden keine Pauschalwertberichtigungen und keine wechselfälligen Verbriefungen durchgeführt.

Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen in der Höhe von EUR 21.239.619,04 (Vorjahr: EUR 11.947.466,25) betreffen in der Höhe von EUR 20.906.206,66 (Vorjahr: EUR 7.004.732,49) Forderungen aus dem Cashpooling sowie in der Höhe von EUR 333.412,38 (Vorjahr: EUR 4.942.733,76) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen.

Die sonstigen Forderungen und Vermögensgegenstände setzen sich wie folgt zusammen:

Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	31.12.2025 EUR	31.12.2024 EUR
Kautionsforderungen	260.511,55	255.655,50
Umsatzsteuerverrechnung Deutschland	4.341,46	3.793,27
Sonstige Forderungen	145.763,64	20.012,86
	<u>410.616,65</u>	<u>279.461,63</u>

In den sonstigen Forderungen und Vermögensgegenständen sind Erträge in der Höhe von EUR 145.763,64 (Vorjahr: EUR 20.012,86) enthalten, die erst nach dem Stichtag zahlungswirksam werden.

### 5.3.3 Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten wurden mit EUR 2.080.730,49 (Vorjahr: EUR 1.736.240,17) ausgewiesen und umfassen alle Ausgaben, die erst in den Folgejahren im Sinne einer periodenreinen Gewinnermittlung aufwandswirksam verrechnet werden.

### 5.3.4 Latente Steuern

Zwischen den unternehmens- und steuerrechtlichen Wertansätzen bestehen folgende Unterschiedsbeträge bzw. Steuerlatenz:

Aktiv	31.12.2025 EUR	31.12.2024 EUR
Rückstellungen für Urlaube	954.969,96	888.272,16
Summe aktive Unterschiedsbeträge	954.969,96	888.272,16
Aktive(+) latente Steuerabgrenzung zum Körperschaftsteuersatz 23 %	219.643,10	204.302,60
Latenter Steueraufwand (-) / Steuerertrag (+)	15.340,50	16.080,69

Passiv	31.12.2025 EUR	31.12.2024 EUR
	0,00	0,00
Summe passiv Unterschiedsbeträge	0,00	0,00
Passive(-) latente Steuerabgrenzung zum Körperschaftsteuersatz 23 %	0,00	0,00
Latenter Steueraufwand (-) / Steuerertrag (+)	0,00	0,00

### 5.3.5 Eigenkapital

#### 5.3.5.1 Stammkapital

Das Stammkapital steht unverändert mit EUR 35.000,00 zu Buche und war zum Bilanzstichtag zur Gänze eingefordert und einbezahlt.

#### 5.3.5.2 Nicht gebundene Kapitalrücklagen

In den nicht gebundenen Kapitalrücklagen werden Zuzahlungen aus der Gesellschafter\*innensphäre ausgewiesen. Diese wurden in der Vergangenheit um ertragswirksame Auflösungen gekürzt.

#### 5.3.5.3 Bilanzgewinn

Der Bilanzgewinn entwickelte sich wie folgt:

Bilanzgewinn	31.12.2025 EUR	31.12.2024 EUR
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	1.677.263,48	1.429.407,30
Jahresüberschuss	79.014,90	247.856,18
	1.756.278,38	1.677.263,48

### 5.3.6 Investitionszuschüsse

Im Jahr 2025 wurden bestehende Investitionszuschüsse aufgelöst.

### 5.3.7 Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen entwickelten sich wie folgt:

Aufgliederung der sonstigen Rückstellungen	Stand 01.01.2025 EUR	Verbrauch EUR	Auflösung EUR	Dotierung EUR	Stand 31.12.2025 EUR
Noch nicht konsumierte Urlaube	4.888.978,05	0,00	0,00	367.699,24	5.256.677,29
Rechts- und Beratungsaufwand	45.400,00	39.555,00	5.845,00	29.097,00	29.097,00
Noch nicht abgerechnete Leistungen	257.814,51	253.448,66	4.365,85	444.977,73	444.977,73
Sonstige Rückstellungen	215.512,00	189.950,00	25.562,00	241.928,03	241.928,03
	<u>5.407.704,56</u>	<u>482.953,66</u>	<u>35.772,85</u>	<u>1.083.702,00</u>	<u>5.972.680,05</u>

Die auf das Geschäftsjahr 2025 entfallenden Aufwendungen für die Abschlussprüfung betragen EUR 22.155,20 (Vorjahr: EUR 21.000,00).

### 5.3.8 Verbindlichkeiten

Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten stellt sich wie folgt dar:

Verbindlichkeitenspiegel	31.12.2025 EUR	davon Restlaufzeit bis 1 Jahr	davon Restlaufzeit zw. 1 und 5 Jahren	davon Restlaufzeit über 5 Jahre
		EUR	EUR	EUR
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.501.903,51	6.501.903,51	0,00	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	8.454.611,63	8.454.611,63	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	6.173.853,19	6.172.338,63	1.514,56	0,00
	<u>21.130.368,33</u>	<u>21.128.853,77</u>	<u>1.514,56</u>	<u>0,00</u>

Verbindlichkeitenspiegel	31.12.2024 EUR	davon Restlaufzeit bis 1 Jahr	davon Restlaufzeit zw. 1 und 5 Jahren	davon Restlaufzeit über 5 Jahre
		EUR	EUR	EUR
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.281.526,51	7.281.526,51	0,00	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	98.049,73	98.049,73	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	5.372.936,32	5.371.421,76	1.514,56	0,00
	<u>12.752.512,56</u>	<u>12.750.998,00</u>	<u>1.514,56</u>	<u>0,00</u>

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in der Höhe von EUR 8.454.611,63 (Vorjahr: EUR 98.049,73) betreffen zur Gänze Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.

Die sonstigen Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

Sonstige Verbindlichkeiten	31.12.2025	31.12.2024
	EUR	EUR
Verbindlichkeiten Finanzamt - Lohnabgaben	988.968,68	982.081,41
Verbindlichkeiten Finanzamt - Kammerumlage	9.233,61	9.083,64
Verbindlichkeiten Finanzamt - Umsatzsteuer	2.901.650,35	2.203.851,07
Verbindlichkeiten Stadtkasse	158.319,30	155.107,04
Verbindlichkeiten Österreichische Gesundheitskasse	1.971.040,86	1.869.573,82
Verbindlichkeiten Gehälter	137.365,38	144.355,88
Verbindlichkeiten Zukunftssicherung Mitarbeitende	650,00	1.650,00
Haftungsrücklässe	1.514,56	1.514,56
Verbindlichkeiten gegenüber Mitarbeitenden	5.110,45	5.554,40
Sonstige Verbindlichkeiten	0,00	164,50
	6.173.853,19	5.372.936,32

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind Aufwendungen in der Höhe von EUR 3.270.611,81 (Vorjahr: EUR 3.167.570,69) enthalten, die erst nach dem Stichtag zahlungswirksam werden.

Es wurden keine dinglichen Sicherheiten bestellt.

### **5.3.9 Haftungsverhältnisse sowie Verpflichtungen aus der Nutzung von in der Bilanz nicht ausgewiesenen Sachanlagen**

Zum Bilanzstichtag bestehen keine von der Gesellschaft zugunsten Dritter eingeräumte Garantien, übernommene Haftungen oder andere Eventualverbindlichkeiten.

Für die Nutzung von in der Bilanz nicht ausgewiesenen Sachanlagen entstehen der Gesellschaft für das Jahr 2026 Aufwendungen in der Höhe von ca. TEUR 3.433 (davon gegenüber verbundenen Unternehmen in der Höhe von ca. TEUR 385) und für die nächsten fünf Jahre Aufwendungen in der Höhe von ca. TEUR 17.165 (davon gegenüber verbundenen Unternehmen in der Höhe von ca. TEUR 1.927).

### **5.3.10 Sonstige Angaben**

Im Geschäftsjahr 2025 hat sich die Gesellschaft keiner Finanzinstrumente im Sinne des § 238 UGB bedient.

## **5.4 Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung**

### **5.4.1 Allgemeine Grundsätze**

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.

### **5.4.2 Umsatzerlöse**

Die Umsatzerlöse entfallen zur Gänze auf das Inland und betreffen die im Gesellschaftsvertrag beschriebenen Unternehmensgegenstände.

### 5.4.3 Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

Sonstige betriebliche Erträge	2025 EUR	2024 EUR
Erlöse aus dem Abgang von Anlagen	20,00	2.055,00
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	35.772,85	37.183,92
Subventionen, Zuschüsse und Förderungen	38.280,99	52.631,30
AMS Förderungen	224.475,87	212.717,97
Versicherungserlös	12.136,69	7.862,06
Sonstige Erträge	83.428,44	55.359,50
	394.114,84	367.809,75

Die Subventionen, Zuschüsse und Förderungen in Höhe von EUR 38.280,99 setzen sich aus Förderungen im Zusammenhang mit Lehrlingen in der Höhe von EUR 25.247,32 (Vorjahr: EUR 21.818,13), Basisförderung EUR 12.721,67 (Vorjahr: EUR 19.190,00) und einer Refundierung der ÖGK in der Höhe von EUR 312,00 (Vorjahr: EUR 117,00) zusammen. Vergütungen aus dem Titel Verdienstentgang nach § 32 Abs. 1 Z 1 und Abs. 3 in Verbindung mit § 7 Epidemiegesetz sind im Jahr 2025 nicht angefallen (Vorjahr: EUR 11.506,17).

### 5.4.4 Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitendenvorsorgekassen

Die Leistungen an die betriebliche Mitarbeitendenvorsorgekasse betrug EUR 1.021.465,08 (Vorjahr: EUR 933.440,71). Die Leistungen an die betriebliche Mitarbeitendenvorsorgekasse gliedern sich wie folgt:

Verteilung der Leistungen an Mitarbeitendenvorsorgekassen	2025 EUR	2024 EUR
Leitende Angestellte	13.824,25	11.375,40
Andere Angestellte	1.007.640,83	922.065,31
	1.021.465,08	933.440,71

### 5.4.5 Steuern vom Einkommen und Ertrag

Für Steuern vom Einkommen und Ertrag wird ein Aufwand von EUR 2.581,04 ausgewiesen (Vorjahr: EUR -5.782,71). Dieser Wert setzt sich aus latenten Steuern in Höhe von EUR 15.340,50 (Vorjahr: EUR 16.080,69) und Aufwendungen für die Körperschaftsteuer in Höhe von EUR 17.921,54 (Vorjahr: EUR 10.297,98) zusammen.

## 5.5 Sonstige Angaben

### 5.5.1 Personal

Zum Bilanzstichtag waren 1.092 Angestellte, 2 Praktikant\*in und 10 Lehrlinge im Unternehmen beschäftigt.

Die durchschnittliche Zahl der Mitarbeitenden während des Geschäftsjahres gegliedert nach Arbeiter\*innen, Angestellten und Lehrlingen beträgt (§ 239 Abs. 1 Z 1 UGB):

Personal	2025 FTE	2024 FTE
Arbeiter*innen	0	0
Angestellte	1037,95	1004,45
Lehrlinge	7,92	8,33
	<hr/> 1045,87	<hr/> 1012,78

### 5.5.2 Vorschüsse, Kredite und eingegangene Haftungsverhältnisse

Es wurden weder Vorschüsse noch Kredite an Mitglieder der Geschäftsführung, Personen mit Prokura oder Mitglieder des Aufsichtsrats gewährt. Ebenso wurden keine Haftungsverhältnisse für Mitglieder der Geschäftsführung, Personen mit Prokura oder Mitglieder des Aufsichtsrats eingegangen.

### 5.5.3 Verbundene Unternehmen

Die Anteile an der Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH werden zu 100 % von der Stadt Wien (Rathaus, 1082 Wien) gehalten. Die Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen die Unternehmung Stadt Wien – Wiener Wohnen und die Wiener Wohnen Hausbetreuung GmbH.

### 5.5.4 Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Im Jahr 2025 wurden keine Geschäfte der Gesellschaft mit nahestehenden Unternehmen und Personen im Sinne des § 238 Abs 1 Z 12 UGB getätigt.

### 5.5.5 Ergebnisverwendung

Der Jahresüberschuss in Höhe von EUR 79.014,90 soll dem bestehenden Bilanzgewinn zugerechnet und auf neue Rechnung vorgetragen werden.

### 5.5.6 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es sind keine wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag eingetreten.

### 5.5.7 Ereignisse von besonderer Bedeutung

Es sind keine Ereignisse von besonderer Bedeutung eingetreten.

### 5.5.8 Organe der Gesellschaft

Mitglieder der Geschäftsführung:

- Mag.<sup>a</sup> Angelika Flatz (selbstständig vertretungsbefugt)
- Marcel Kremmer MSc PM (ab 01.06.2024 gemeinsam mit einem weiteren Mitglied der Geschäftsführung oder einer Person mit Prokura vertretungsbefugt, ab 15.01.2025 selbstständig vertretungsbefugt)

Personen mit Prokura:

- Mag.<sup>a</sup> Barbara Pilgram (gemeinsam mit einem Mitglied der Geschäftsführung oder einer weiteren Person mit Prokura vertretungsbefugt)
- Ing. Johann Mery (gemeinsam mit einem Mitglied der Geschäftsführung oder einer weiteren Person mit Prokura vertretungsbefugt)
- Ing. Mag. Jan Veitschegger-Reif (gemeinsam mit einem Mitglied der Geschäftsführung oder einer weiteren Person mit Prokura vertretungsbefugt)

Mitglieder des Aufsichtsrats:

- Mag. Stefan Leeb, MSc (Vorsitzender)
- Mag. (FH) Daniel Milovic-Braun (Stellvertreter des Vorsitzenden bis 25.06.2025)
- Mag.<sup>a</sup> Katharina Klement (Stellvertreterin des Vorsitzenden ab 25.06.2025, Mitglied bis 25.06.2025)
- Dipl.-Ing. Florentin Altmann (vom Betriebsrat entsandt ab 12.09.2025)
- Lisa Keschmann (vom Betriebsrat entsandt)
- Ing. Christoph Lachmair (vom Betriebsrat entsandt bis 12.09.2025)
- Ing. Mag. Thomas Machanec, MSc (bis 21.02.2025)
- Michaela Moser, MA
- Mag.<sup>a</sup> Viktoria Neuber (ab 25.06.2025)
- Mag. Johannes Pritz
- Claudia Scheibein (vom Betriebsrat entsandt)
- Ing. Philipp Wachter (ab 21.02.2025)

Hinsichtlich der Angaben gem. § 238 Abs. 1 Z 20 UGB sowie gem. § 239 Abs. 1 Z 3 bis Z 4 UGB wurde von der Schutzklausel des § 242 Abs. 3 bis 4 UGB Gebrauch gemacht.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates erhielten Bezüge in der Höhe von insgesamt EUR 40.575,00 (Vorjahr: EUR 19.535,00).

Wien, am 24.03.2026



Mag.<sup>a</sup> Angelika Flatz

**STADT WIEN  
WIENER WOHNEN**  
KUNDENSERVICE GMBH  
1110 WIEN, MEDWEDWEG 14, UNIT 5



Marcel Kremmer MSc PM

## Lagebericht



**Stadt  
Wien**

Wiener Wohnen  
Kundenservice

# Lagebericht

per 31. Dezember 2025

Stadt Wien – Wiener Wohnen Kundenservice GmbH  
Medwedweg 14, Unit 5  
1110 Wien

# 1 Grundlegendes

## 1.1 Allgemeine Informationen

Das Unternehmen Stadt Wien – Wiener Wohnen Kundenservice GmbH wurde am 21. Juni 2002 als Gesellschaft mit beschränkter Haftung gegründet und am 02. Juli 2002 ins Firmenbuch eingetragen.

Die Leitung des Unternehmens obliegt der Geschäftsführung, die zum Bilanzstichtag aus zwei Mitgliedern bestand und dabei durch drei Prokurist\*innen unterstützt wird. Dem Aufsichtsrat obliegt die Kontrolle der Geschäftsführung.

## 1.2 Unternehmensgegenstand

Die Tätigkeit des Unternehmens umfasst gemäß Gesellschaftsvertrag folgende Elemente:

- Erbringung oder Beschaffung von Callservice-Dienstleistungen, persönlicher (Front-Office)-Dienstleistungen und Dienstleistungen in der automatisierten Datenverarbeitung und Informationstechnik im Sinne eines multimedialen Kund\*innenservices inklusive des dafür notwendigen Marketings und der Zurverfügungstellung der dafür benötigten technischen Infrastruktur für die Unternehmung Stadt Wien – Wiener Wohnen und andere Einrichtungen im Mehrheitseigentum der Stadt Wien
- Erbringung oder Beschaffung von Marketing-Dienstleistungen für die Unternehmung Stadt Wien – Wiener Wohnen
- Ausübung des Gewerbes der Werbeagentur
- Überlassung von Arbeitskräften
- Ausübung des Gewerbes des Baumeisters, des Ingenieurbüros (Fachgebiet Innenarchitektur und Gebäudetechnik) und des Immobilienreuhänders (Fachgebiet Immobilienverwalter und -makler).
- Ausübung des Gewerbes der Unternehmensberatung einschließlich der Unternehmensorganisation

Weiters ist das Unternehmen mit der Durchführung der mit diesem Unternehmensgegenstand in Zusammenhang stehenden Hilfs- und Nebengeschäfte betraut und ist berechtigt, im Inland Zweigniederlassungen sowie Tochtergesellschaften zu errichten.

## 1.3 Bestehende Zweigniederlassungen

Das Unternehmen verfügt zum 31.12.2025 über keine Zweigniederlassungen.

## 1.4 Tätigkeiten im Bereich Forschung und Entwicklung

Das Unternehmen erbrachte im Berichtsjahr wissenschaftliche Beratungsleistungen im Rahmen des Produkts „Soziale Forschung und Entwicklung für Dezernat Soziale Services“.

## 2 Geschäftsverlauf

### 2.1 Ertragslage

Im Geschäftsjahr wurden Umsatzerlöse in der Höhe von TEUR 147.987,4 (Vorjahr: TEUR 137.982,6) erzielt. Das Betriebsergebnis beträgt TEUR -105,7 (Vorjahr: TEUR -26,2), der Jahresüberschuss TEUR 79,0 (Vorjahr: TEUR 247,9) und der Bilanzgewinn TEUR 1.756,3 (Vorjahr: TEUR 1.677,3).

### 2.2 Vermögenslage

Die Bilanzsumme erhöhte sich auf TEUR 29.338,4 (Vorjahr: TEUR 20.316,6).

Auf der Aktivseite verringerte sich das Anlagevermögen auf TEUR 4.016,4 (Vorjahr: TEUR 5.001,5) und erhöhte sich das Umlaufvermögen auf TEUR 23.021,6 (Vorjahr: TEUR 13.374,6).

Auf der Passivseite erhöhte sich der Bilanzgewinn in der Höhe des Jahresüberschusses auf TEUR 1.756,3 (Vorjahr: TEUR 1.677,3). Das Eigenkapital stieg in weiterer Folge auf TEUR 2.221,2 (Vorjahr: TEUR 2.142,2). Das Stammkapital blieb ebenso unverändert wie die nicht gebundenen Kapitalrücklagen. Die gesetzliche Gewinnrücklage war in voller Höhe dotiert. Die Rückstellungen erhöhten sich auf TEUR 5.983,6 (Vorjahr: TEUR 5.415,6). Die Verbindlichkeiten erhöhten sich auf TEUR 21.130,4 (Vorjahr: TEUR 12.752,5).

### 2.3 Finanzlage

Das Unternehmen nimmt seit Beginn des Geschäftsjahres 2023 am von der Unternehmung Stadt Wien – Wiener Wohnen verwalteten Cashpool teil. Die liquiden Mittel in ebendiesem betragen TEUR 20.855,5 (Vorjahr: TEUR 6.952,8). Dem standen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in der Höhe von TEUR 0,0 (Vorjahr: TEUR 0,0) gegenüber.

Die Eigenmittelquote betrug 7,57 % (Vorjahr: 10,55 %) und die fiktive Schuldentilgungsdauer 10,60 Jahre (im Vorjahr wurde diese Kennzahl unter Einbeziehung der liquiden Mittel im Cashpool berechnet und betrug 4,23 Jahre).

### 2.4 Geldflussrechnung

Der Anfangsbestand der liquiden Mittel zum 01.01.2025 betrug TEUR 6.952,8, der Cashflow aus dem Ergebnis TEUR 2.560,1 (Vorjahr: TEUR 2.645,1), der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit TEUR 15.399,3 (Vorjahr: TEUR 306,5), der Cashflow aus der Investitionstätigkeit TEUR -1.496,5 (Vorjahr: TEUR -1.718,8) und der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit TEUR 0,0 (Vorjahr: TEUR 0,0). Der Endbestand der liquiden Mittel zum 31.12.2025 beträgt somit TEUR 20.855,5.

### 2.5 Entwicklung der Produkte

Die Produkte des Unternehmens werden von den Geschäftsbereichen Bauservices (siehe Abschnitt 2.5.1), Sanierungsmanagement (siehe Abschnitt 2.5.2) und Kommunikationsservices (siehe Abschnitt 2.5.3) verantwortet.

Im Geschäftsjahr 2025 wurde der bisherige Bereich Bauservices organisatorisch in zwei eigenständige Einheiten getrennt: den weiterhin bestehenden Geschäftsbereich Bauservices sowie den neu gegründeten Geschäftsbereich Sanierungsmanagement. Im Zuge dieser Neustrukturierung wurden auch die Leistungen des bisherigen Bauservices inhaltlich aufgeteilt und den beiden Geschäftsbereichen entsprechend ihrer Aufgabenbereiche zugeordnet.

### **2.5.1 Geschäftsbereich Bauservices**

Die Leistungen des Geschäftsbereichs Bauservices sind in drei Produktgruppen (Abrechnung, Befundmanagement und Technische Unterstützung) gebündelt. Abhängig vom Reifegrad der einzelnen Produktgruppen standen im Berichtsjahr entweder qualitative Weiterentwicklungen oder die stabile Erbringung bewährter Leistungen mit variierendem Leistungsumfang im Fokus.

In der Produktgruppe Abrechnung wurden Leistungen in den Bereichen Rechnungsprüfung von Großprojekten, Einzelrechnungsprüfung sowie Schwerpunktprüfungen erbracht:

- In der Rechnungsprüfung der Großprojekte umfasste das Bearbeitungsvolumen im Baumanagement im Berichtsjahr insgesamt 1.386 Rechnungen, was einem Anstieg von 35,6 % gegenüber dem Vorjahr entspricht, während in den Großprojekten der Technischen Hausverwaltung im Berichtsjahr 263 Prüfungen abgeschlossen wurden, was einem Anstieg von 12,4 % gegenüber dem Vorjahr entspricht.
- In der Einzelrechnungsprüfung für Leerwohnungen lag das Bearbeitungsvolumen 2025 mit 102.861 Rechnungen auf weiterhin hohem Niveau, obwohl die Fallzahl gegenüber dem Vorjahr um 4,7 % zurückging, während in der Einzelrechnungsprüfung der Technischen Hausverwaltung im Berichtsjahr insgesamt 64.393 Rechnungen geprüft wurden, was einem mengenmäßigen Rückgang von 5,7 % gegenüber dem Vorjahr entspricht. Im selben Bereich wurde im Berichtsjahr ein besonderer Fokus auf den Ausbau der Vor-Ort-Kontrollen gelegt, um die Abrechnungsqualität nachhaltig zu erhöhen.
- In der Schwerpunktprüfung wurden im Berichtsjahr insgesamt 10 Projekte rechnungstechnisch geprüft und bearbeitet, was einem Anstieg von 11,1 % gegenüber dem Vorjahr entspricht.

In der Produktgruppe Befundmanagement wurden Leistungen im Bereich Befundung und Wartung in ausgewählten Gewerken erbracht. Das Befundmanagement stellte im Berichtsjahr die Organisation der notwendigen Überprüfungen in 42 ausgewählten Gewerken bzw. Themen und aller damit verbundenen Tätigkeiten sicher. Die aufgewandten Stunden konnten gegenüber dem Vorjahr um 11,6 % gesenkt werden. Zudem wurden in 44 Wirtschaftseinheiten begleitende Kontrollen für Elektro-Steigleitungssanierungen und in drei Wirtschaftseinheiten begleitende Kontrollen für Niederdruckgasanlagenprüfungen und -dichtstellungen durchgeführt.

In der Produktgruppe Technische Unterstützung wurden Leistungen in den Bereichen Einzelbauvorhaben, Facility-Produkte, Dekarbonisierung und Energiemonitoring erbracht:

- Im Bereich Einzelbauvorhaben wurden im Berichtsjahr 661 Energieausweise für Bestandsobjekte erstellt, was einen Rückgang von 57 % gegenüber dem Vorjahr entspricht. Darüber hinaus wurden 19 Leistungsverzeichnisse für Rahmenverträge erarbeitet, was einem Rückgang von 10 % gegenüber dem Vorjahr entspricht, sowie 413 Leistungsverzeichnisse und Angebotsprüfungen für die Technische Hausverwaltung umgesetzt, was einem Anstieg von ca. 200 % gegenüber dem Vorjahr entspricht. Weiters wurden sieben Einreichplanungsprojekte bearbeitet, was einem Rückgang von 30 % gegenüber dem Vorjahr entspricht. Ergänzend zum Vorjahr wurde ein neues Produkt zur

Unterstützung bei der Erstellung von Außenbeleuchtungsplanungen für Außenanlagen entwickelt. Im Berichtsjahr wurden in diesem Zusammenhang 64 Außenbeleuchtungspläne fertiggestellt.

- Im Bereich Energiemonitoring wurden im Berichtsjahr insgesamt 40 Projekte betreut. Darüber hinaus wurden fünf Konzepte erarbeitet sowie acht Handbücher und Leitfäden erstellt und erfolgreich abgenommen. Zusätzlich dazu wurden 33 Stellungnahmen ausgearbeitet. Vier im Vorjahr entwickelte Konzepte konnten im Berichtsjahr erfolgreich umgesetzt werden. Daraus gingen vier zukünftige Teilprodukte inklusive der zugehörigen Prozesse hervor. Ergänzend wurde die Testphase der IT-Lösung erfolgreich abgeschlossen.
- Im Bereich Dekarbonisierung wurden im Berichtsjahr 1.596 Stunden an fachlichen Unterstützungsleistungen zur Umsetzung der Dekarbonisierung der Wiener Gemeindebauten erbracht, 882 Förderungen für Leerwohnungen abgewickelt und 1.379 Rechnungsanalysen förderfähiger Kosten durchgeführt.
- Im Bereich Facility-Produkte wurden im Berichtsjahr 458 Objektzustandserhebungen durchgeführt, was einem Rückgang von 9 % gegenüber dem Vorjahr entspricht. Zusätzlich wurden vielfältige Unterstützungsleistungen erbracht, darunter die fortlaufende strategische Weiterführung des Immobilienportfolios, die übergeordnete Begleitung des Bauprogramms Gemeindebau(t), die fachliche Unterstützung für fremdverwaltete Wohnhausanlagen, die rechtliche Klärung von Nutzungen öffentlichen Grundes sowie die qualitätsgesicherte Übermittlung von Gebäudedaten als Grundlage einer transparenten Stadtentwicklung. Ergänzend zum Vorjahr wurde im Berichtsjahr eine unterstützende Leistung für den Fachbereich Facility Management im Zusammenhang mit dem Wiener Gebäude- und Wohnungsregister entwickelt, die eine qualitätsgesicherte Analyse und Dokumentation des Immobilienbestands ermöglicht.

## **2.5.2 Geschäftsbereich Sanierungsmanagement**

Die Leistungen des Geschäftsbereichs Sanierungsmanagement sind in zwei Produktgruppen (Sanierung und Leerwohnung) gebündelt. Abhängig vom Reifegrad der einzelnen Produktgruppen standen im Berichtsjahr entweder qualitative Weiterentwicklungen oder die stabile Erbringung bewährter Leistungen mit variierendem Leistungsumfang im Fokus.

In der Produktgruppe Sanierung wurden Leistungen in den Bereichen Großprojektentwicklung, Großprojektentwicklung, Planung und Vergabe erbracht. Im Zuge der organisatorischen Weiterentwicklung wurde die Leistungsvertragsstruktur neu geordnet. Die zuvor neun getrennten Leistungsverträge wurden 2025 in einen einheitlichen Leistungsvertrag überführt, wodurch die Steuerbarkeit und Konsistenz sowie die Transparenz bzw. Marktvergleichbarkeit der Sanierungsleistungen verbessert wurden.

- Im Bereich Architekturplanung wurden im Berichtsjahr 171 Projekte über verschiedene Planungsphasen betreut, was einem Rückgang von 1,7 % gegenüber dem Vorjahr entspricht.
- Im Bereich Haustechnik wurden im Berichtsjahr 189 Projekte betreut. Dabei wurden 56 Leistungsverzeichnisse und 89 Preisprüfungen erstellt, was einem Rückgang von 6,7 % bzw. einem Rückgang von 36,4 % gegenüber dem Vorjahr entspricht.
- Im Bereich Bautechnik wurden im Berichtsjahr 129 Projekte begleitet. Dabei wurden 92 Leistungsverzeichnisse und 157 Preisprüfungen finalisiert, was einem Rückgang von 20,7 % bzw. einem Rückgang von 38,9 % gegenüber dem Vorjahr entspricht.

- Im Bereich Großprojektentwicklung wurden im Berichtsjahr insgesamt 98 Projekte betreut, was einem Rückgang von 6,7 % gegenüber dem Vorjahr entspricht. Zusätzlich wurden 73 Bestandserhebungen durchgeführt.
- Im Bereich Großprojektabwicklung wurden im Berichtsjahr insgesamt 137 Projekte begleitet, was einem Rückgang von 6,2 % gegenüber dem Vorjahr entspricht. Bei 26 Projekten wurde die örtliche Bauaufsicht wahrgenommen, was einem Rückgang von 3,7 % gegenüber dem Vorjahr entspricht, und ein Projekt wurde im Rahmen der begleitenden Kontrolle abgewickelt.

In der Produktgruppe Leerwohnung wurden Leistungen in den Bereichen Leerwohnung, Bestandsplanung und Vergabesupport erbracht.

- Im Bereich Leerwohnung wurden im Berichtsjahr 710 Leerwohnungsinstandsetzungen und 842 Aufkategorisierungen abgeschlossen, was einem Rückgang von 17 % bzw. einem Rückgang von 30 % gegenüber dem Vorjahr entspricht.
- Im Bereich Bestandsplanung wurden im Berichtsjahr 961 Planungen zur Leerwohnungsverbesserung, 898 Fertigstellungen der Leerwohnungsverbesserung und 2.143 Planungen für Türtausch abgeschlossen. Dies entspricht gegenüber dem Vorjahr einem Rückgang um 15,0 % bei den Planungen zur Leerwohnungsverbesserung, einem Rückgang um 13,6 % bei den Fertigstellungen der Leerwohnungsverbesserung und einem Anstieg um 75,9 % bei den Planungen für Türtausch. Zusätzlich wurden 6.189 Bestandspläne und 2.143 Änderungspläne fertiggestellt, was einem Rückgang um 8,6 % bzw. um 27,4 % gegenüber dem Vorjahr entspricht. Darüber hinaus wurden 1.143 bereits früher erstellte Bestandspläne, die erneut zur Vermietung gelangen sollen, mit unterschiedlichem Änderungsbedarf angepasst. Dies entspricht einem Anstieg um 1,0 % im Vergleich zum Vorjahr.
- Im Bereich Vergabesupport wurden im Berichtsjahr insgesamt 64.239 Vergabevorschläge im Rahmenvertragssupport sowie 483 Vergabevorschläge für Gewerke mit Angebotssupport fertiggestellt, was einem Rückgang von 8 % bzw. einem Anstieg von 11 % gegenüber dem Vorjahr entspricht. Zusätzlich wurden 4.032 WL8 Beauftragungsanforderungen durchgeführt, was einem Rückgang von 4 % gegenüber dem Vorjahr entspricht.

### **2.5.3 Geschäftsbereich Kommunikationsservices**

Der Geschäftsbereich Kommunikationsservices erbringt Callservices, Kommunikations-, Kund\*innenbetreuungs-, Beratungs-, IT- und Personaldienstleistungen für die Unternehmung Stadt Wien – Wiener Wohnen. Darüber hinaus werden weitere Kund\*innen der Stadt Wien in den Bereichen Callservices und IT-Services unterstützt.

Der Fachbereich Callservices leistet für die Unternehmung Stadt Wien – Wiener Wohnen die Produkte „Wiener Wohnen Service-Nummern“, „Steuerung & Management Callservices“, „Erfassung von Rückmeldungen“ sowie „Welcome Calls“. Zwei weitere Produkte „Qualität der Erledigung von Gebrechen“ und „Qualität der Erledigung von Rückrufen“ konnten 2025 auf Basis einer bestehenden Lösung digitalisiert und deren Verträge mit 30.06.2025 aufgelöst werden.

Das größte Callservice Produkt „Wiener Wohnen Service-Nummern“ lag mit rd. 953.200 entgegengenommenen Anrufen rd. 2 % unter dem Niveau des Vorjahres.

Die Telefonieleistungen für andere Kund\*innen der Stadt Wien sind über Dienstleistungsverträge geregelt, die nicht dem Kostendeckungsprinzip folgen. Folgende Leistungen wurden erbracht:

- Im Bereich der telefonischen Betreuung für die Wiener Wohnen Hausbetreuung GmbH ist das Anrufvolumen für das naTÜRLich sicher-System (Waschküchenbuchung) im Jahr 2025 mit rd. 573.300 entgegengenommenen Anrufen um rd. 4 % gesunken.
- Das Anrufvolumen für die MA 40 verzeichnete einen Rückgang um rd. 11 % auf rd. 563.300 entgegenkommene Anrufe.
- Für die MA 34 wurden rd. 30.700 Anrufe abgewickelt. Das entspricht einem Rückgang von rd. 2 % im Vergleich zum Vorjahr.
- Für die MA 6 wurden rd. 101.700 Anrufe und für die MA 46 rd. 48.700 Anrufe abgewickelt. Beide Services zeigen einen Rückgang hinsichtlich der Anrufvolumen im einstelligen Prozentbereich.
- Die MA 60 lag im Jahr 2025 mit rd. 17.400 entgegengenommenen Anrufen nahezu auf dem Niveau des Vorjahres.
- Die MA 33 verzeichnete einen weiteren Rückgang um rd. 19 % auf rd. 7.200 beantwortete Anrufe.
- Die entgegengenommenen Anrufe für den Wiener Gesundheitsverbund in den Bereichen Klinik Terminmanagement und oncare.wien lagen bei rd. 152.300. Obwohl das Teilprojekt oncare.wien mit Juni vom WIGEV zum Fonds Soziales Wien (FSW) wechselte und somit nicht mehr über das Unternehmen abgerechnet wird, stieg das Anrufvolumen gegenüber dem Vorjahr aufgrund von Serviceerweiterungen (u. a. AKH Wien). Darüber hinaus werden über einen im Oktober 2025 mit der Wiener Gesundheitsverbund Projektentwicklungs- und Baumanagement GmbH abgeschlossenen Leistungsvertrag, Service- & Projektmanagementdienstleistungen im Bereich Prozessmanagement und Kund\*innenkommunikation aus dem Rahmenvertrag mit der Dienstleistungspartnerin ARGE ViennaCall abgerufen.
- Die Services für die MA 15 verzeichneten im Jahr 2025 einen Rückgang um rd. 4 % auf rd. 91.900 entgegenkommene Anrufe.
- Der Service für die MA 10 lag mit rd. 47.200 entgegengenommenen Anrufen rd. 16 % unter dem Volumen des Vorjahres.
- Der Wert von rd. 229.400 entgegengenommenen Anrufen für die MA 35 lag rd. 1 % über dem Vorjahr.

Der Fachbereich Wiener Wohnen Kommunikation erbringt folgende Leistungen für die Unternehmung Stadt Wien – Wiener Wohnen: Pressekommunikation, Marketing, Social Media und Internet Auftritt, Betreuung interner Kommunikationskanäle, die Organisation von Veranstaltungen, Konzeption und Realisierung interner und externer Befragungen, sowie International Relations.

- Ein Fokus lag 2025 auf dem Ausbau und der Weiterentwicklung der internen Kommunikationskanäle, u.a. wurde der Online-Newsletter „InfoEspresso“ eingeführt (17 Ausgaben) und das Mitarbeiter\*innen-Magazin „hauspost“ (2 Ausgaben) überarbeitet.
- Ein weiterer Schwerpunkt lag auf der Umsetzung einer Recruiting Kampagne. Von Jänner bis August 2025 stieg die Zahl der Bewerber\*innen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um rd. 34 %. Gleichzeitig erzielte die Kampagne im ersten Halbjahr 2025 über 53 Millionen Hörkontakte über Radio und Online-Radio.
- Weitere öffentlich wirksame Kampagnen und Informationsmaßnahmen für Mieter\*innen und Stakeholder\*innen waren u.a. die Informationskampagne „Smokey“ mit der kommunikativen und medienwirksamen Begleitung der kostenlosen Montage von Rauch- und CO-Warmmeldern in Gemeindewohnungen, die Aufklärungskampagne zur Vermeidung von Schimmel, die über verschiedene Kanäle zu richtigem Lüften, Heizen und dem Umgang mit Feuchtigkeit informierte, die

Begleitung der Stadtweiten Aktion „Wien räumt auf“ der MA 48 und das Sauberkeitsfest im Gemeindebau.

- Sichtbarkeit erhielt der Wiener Gemeindebau zusätzlich durch 42 betreute Dreharbeiten, im Bereich Streetart durch die Bereitstellung von Mauerflächen von Gemeindebauten und Begleitung der Umsetzung großflächiger Kunstprojekte und anlässlich des 80. Jahrestags des Endes des Zweiten Weltkriegs durch das Projekt „Der Gemeindebau in der NS-Zeit – Nie vergessen“. Auf der Basis der wissenschaftlichen Aufarbeitung der NS-Geschichte der Gemeindebauten, die durch das Dokumentationsarchiv des österreichischen Widerstandes erfolgte, wurden vier Projekte realisiert: 50 Stadtrundgänge mit rd. 1.000 Teilnehmer\*innen, die Ausstellung „Auch das waren wir“, ein Gedekabend im Rabenhof-Theater sowie eine Buchpräsentation im Wien Museum.
- Anfang des Jahres 2025 wurde der Fachbereich International Relations mit der Abteilung Unternehmenskommunikation des Fachbereichs Wiener Wohnen Kommunikation zusammengeführt. Im Jahr 2025 wurden folgende Leistungen erbracht: Betreuung von rd. 50 Delegationen (u.a. aus USA, Südkorea, Deutschland, den Niederlanden, Australien etc.) und hochrangige politische Besuche (u.a. UN-Sonderberichterstatter und EU-Kommissar für Wohnen), Präsentationen im Ausland im Rahmen von Kongressen und Podiumsdiskussionen, EU-Konsultationen zum Europäischen Plan für leistbaren Wohnraum und die Arbeit in internationalen Netzwerken (Eurhonet, Eurocities).

Der Fachbereich Gebrechen erbringt folgende vier Produkte: Bauphysik Beratungsdienst, Service Mangel Neuvermietung, Wärmebereitungsgeräte sowie Bestellservice Notdienst und Kleingebrechen:

- In der Abteilung Bauphysik Beratungsdienst wurden im Berichtsjahr 9.490 Schimmelmeldungen bearbeitet. Bei 3.861 Meldungen konnte der Fall telefonisch geklärt und raschestmöglich abgeschlossen werden. Bei 5.629 Meldungen wurden die Mieter\*innen im Rahmen einer Begutachtung ausführlich beraten und nach Prüfung der Sachlage durch Bautechniker\*innen alle notwendigen Schritte eingeleitet.
- In der Abteilung Service Mangel Neuvermietung wurden 5.369 Meldungen telefonisch bearbeitet und bei 5.546 Meldungen eine Beauftragung durchgeführt. Im Vergleich zum Vorjahr ist dies eine Meldungssteigerung von rd. 16,8 %, da es zu vermehrten Wohnungsvermietungen seitens der Unternehmung Stadt Wien – Wiener Wohnen kam.
- Bei der Abwicklung der bei der Unternehmung Stadt Wien – Wiener Wohnen einlangenden Gebrechensmeldungen zu Wärmebereitungsgeräten wurden 6.618 Meldungen telefonisch bearbeitet und bei 15.237 Meldungen eine Beauftragung durchgeführt. Darüber hinaus wurden 333 Servicebeauftragungen für Hausbesorger\*innenwohnungen durchgeführt, wobei es hier aufgrund des Ausscheidens einiger Hausbesorger\*innen zu einem Rückgang von rd. 25,7 % kam. Bei den bearbeiteten 845 Kostenrückerätzen zeigte sich ebenso ein Meldungsrückgang, welcher darauf zurückzuführen ist, dass weniger Mieter\*innen eigenständig Fachfirmen beauftragt und somit ihre Kostenrückerätze eingereicht haben.
- Im Produkt Bestellservice Notdienst und Kleingebrechen ist die Anzahl der Direktbeauftragungen im Vergleich zum Vorjahr um rd. 3 % gesunken. Es wurden 97.377 Bestellungen durchgeführt.

Der Fachbereich Soziales Management verantwortet zwei Produkte gegenüber der Unternehmung Stadt Wien – Wiener Wohnen:

- Das Team der Abteilung Soziale Forschung und Entwicklung unterstützt beim Ausarbeiten von sozialen Innovationen, insbesondere für die Zielgruppen Frauen, Senior\*innen sowie Kinder und Jugendliche. Zu den weiteren Leistungen zählen die Mitarbeit sowie die Leitung von sozialen

Projekten, die Kontaktpflege zu relevanten Stakeholder\*innen der Stadt sowie die Betreuung von wissenschaftlichen Anfragen und Forschungsarbeiten. Schwerpunkte im Jahr 2025 waren vor allem das Stadterneuerungsprogramm WieNeu+ (Programmleitung MA 25) sowie die Etablierung der Sozialen Forschung und Entwicklung als Koordinationsstelle.

- Mit dem Produkt „Case Management“ werden Mieter\*innen unterstützt, die sich in prekären Lebenssituationen befinden. Die Sozialarbeiter\*innen der aufsuchenden Delogierungsprävention bearbeiteten 1.293 Fälle. Dabei handelte es sich bei der überwiegenden Anzahl der Fälle um nicht bezahlte Mietzinsforderungen (1.183 Fälle) und um Mieter\*innen, die aufgrund von schweren emotionalen Krisen, psychischen Erkrankungen oder Demenz den Alltag in der Wohnhausanlage nicht mehr meistern können (110 Fälle). Für die stationäre Delogierungsprävention wurden 3.023 Termine im Servicecenter vereinbart. Im Zuge dieser Beratungen wurden insgesamt 1.014 „Wohnschirm Anträge“ gestellt. Ziel dieser Unterstützungsleistung durch den Bund ist es, Mieter\*innen, die von Wohnungsverlust bedroht sind, finanzielle Unterstützung zur Förderung einer langfristigen Wohnperspektive (Wohnungssicherung) zu gewähren.

Der Fachbereich Gewerbeobjektmanagement verantwortet mit dem gleichnamigen Produkt die Rücknahmen, Instandsetzungen, Vermarktung und Wiedervermietungen der Gewerbeobjekte der Unternehmung Stadt Wien – Wiener Wohnen.

- Es konnten insgesamt 321 neue Mietverträge abgeschlossen (davon 172 Lokale und 149 Magazine). Damit konnten über 100 Mietvertragsabschlüsse mehr als im Vorjahr erzielt und der Leerstand bei Lokalen von 5,3 auf 4,7 % reduziert werden. Weiters fielen 190 Mietrechtsübertragungen bzw. Unternehmensveräußerungen an.
- Die Anzahl der Rücknahmen lag über dem Durchschnitt der Vorjahre (126). Allerdings reduzierten sich die Rücknahmen im Bereich der Lokale im Vergleich zu 2024 leicht von 218 (2024) auf 183 (2025), bei den Magazinen von 195 (2024) auf 182 (2025).
- Es wurden 192 Lokale und 209 Magazine instandgesetzt.
- Es wurden 2.563 Anfragen von Interessent\*innen zu Gewerbeflächen bearbeitet und als Lokalwerber\*innenakten in Folio angelegt. Das entspricht einem Zuwachs von rd. 10 % gegenüber dem Vorjahr.
- Ein weiterer zentraler Schwerpunkt lag in der Einführung eines neuen Teilprodukts: Ladenzeilen-Management. Der Fachbereich Gewerbeobjektmanagement übernahm hier ergänzend zu den bisherigen Aufgaben auch die Kund\*innenbetreuung während aufrechter Mietverhältnisse. Ziele waren unter anderem der Aufbau eines Kund\*innenmanagements, die Erstellung eines Berichtswesens und die Entwicklung neuer Prozesse.

Für die drei Organisationen Stadt Wien – Wiener Wohnen, Wiener Wohnen Hausbetreuung GmbH und Wohnservice Wien GmbH stellt das Unternehmen IT-Lösungen zur Verfügung. Diese umfassen Bereitstellung, Betrieb, Projekt- und Anforderungsmanagement sowie Softwareentwicklung. Für das Berichtsjahr hervorzuheben sind:

- Die laufende Entwicklung von WBIS (Wohnberatung Informationssystem), der neuen Wohnungsvergabeplattform der Wohnservice Wien GmbH.
- Vorbereitende Projekte für das Programm zur Einführung von DIM/BIM bei Stadt Wien – Wiener Wohnen.
- Die Unterstützung im Rahmen des IT-Supports der Unternehmung Stadt Wien – Wiener Wohnen.

- Die weitere Operationalisierung im Bereich IT-Governance-Management, konkret Datenmanagement, Architecture und Information Security.
- Darüber hinaus erfolgte der Betrieb, die Betreuung und die Weiterentwicklung in den Bereichen BPP (Bauprojekteplattform), Befundmanagementsoftware und CRMS (pipe). Weiterhin wurde die Videoüberwachung in den Gemeindebauten betreut und die Videoanalyse durchgeführt.

Der Fachbereich Digital Office befasste sich 2025 schwerpunktmäßig mit folgenden Themen:

- Handlungsfeld „Blick auf Übermorgen“ – Innovationsmanagement: Erste organisationsübergreifende Ideenkampagne und Einführung des Innovationsmanagement-Tools Ideanote.
- Handlungsfeld „Erlebnisse schaffen“ – Digital Business Development: Umsetzung der Neugestaltung des Kund\*innenportals im Rahmen des DXP-Programms.
- Handlungsfeld „Digitalen Wandel gestalten“ – Transformationsmanagement: Vorbereitungen für die digitale Reifegradmessung im Frühjahr 2026, Erarbeitung der Grundlagen der digitalen Kultur, Initiativen im Bereich Change Management für die Digitale Transformation und Aufsetzen eines organisationsübergreifenden Digital Change Leader\*innen Netzwerks.

Mit dem Produkt „Arbeitskräfteüberlassung“ wird die Unternehmung Stadt Wien – Wiener Wohnen bei Personalengpässen durch schnelle und flexible Lösungen unterstützt. Im Jahr 2025 waren durchschnittlich 37 Mitarbeiter\*innen in verschiedenen Organisationseinheiten im Rahmen der Arbeitskräfteüberlassung beschäftigt. Insgesamt wurden zehn Nachbesetzungen in Auftrag gegeben und erfolgreich abgeschlossen. Zusätzlich erfolgte die Rekrutierung einer weiteren Position direkt für die Unternehmung Stadt Wien – Wiener Wohnen.

Das Produkt „Support Managementsysteme für Fachbereich Digitalisierung und IMS“ erbringt Dienstleistungen im Bereich Projektmanagement und Business Analyse. Im Berichtsjahr konnte das Programm „SAP S/4 Conversion+“ erfolgreich abgeschlossen werden. Ein weiterer Schwerpunkt lag auf der Leitung des Programms „Digital Experience Plattform“. Darüber hinaus wurden Projektmanagement-Richtlinien als auch die Projektmanagementsoftware kontinuierlich weiterentwickelt. Die Business Analyse wurde als neue Teildisziplin etabliert und befasst sich mit Erstellung von Business Cases und Ermittlung des Business Value.

## 2.6 Umweltbelange

Umweltbelange sind für das Unternehmen relevant, haben aber aufgrund der Beauftragungsstruktur keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage des Unternehmens.

## 2.7 Personalbelange

Zum Bilanzstichtag waren 1.104 Dienstnehmer\*innen (inkl. Geschäftsführung und Lehrlinge) beim Unternehmen angestellt.

## 2.8 Risiken und Ungewissheiten

Die wesentlichsten Risiken und Ungewissheiten, denen das Unternehmen ausgesetzt ist, sind wesentliche Änderungen in Eigentümer\*innen- oder Beauftragungsstruktur. In beiden Sphären zeichnen sich keine wesentlichen Änderungen ab.

## 2.9 Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres

Es gab nach dem Bilanzstichtag keine Vorgänge von besonderer Bedeutung, über die zu berichten ist.

## 3 Voraussichtliche Entwicklung

Für die Entwicklung des Unternehmens ist die Eigentümer\*innen- und Beauftragungsstruktur relevant. In beiden Sphären werden keine wesentlichen Änderungen erwartet.

Wien, am 24.03.2026



Mag. Angelika Flatz

**STADT WIEN**  
**WIENER WOHNEN**  
KUNDENSERVICE GMBH  
1110 WIEN, MEDWEDWEG 14, UNIT 5



Marcel Kremmer MSc PM