



ZUWANDERER-FONDS

TÄTIGKEITSBERICHT

DES

**FONDS ZUR BERATUNG UND
BETREUUNG VON ZUWANDERERN**

FÜR DAS

GESCHÄFTSJAHR 2016



ZUWANDERER-FONDS

Inhalt

Organe des Fonds	Seite	3
Beteiligungen	Seite	4
Tätigkeitsbericht	Seite	5-6
Unser Angebot	Seite	7-9
Personal	Seite	10-11
Erläuterungen zum Jahresabschluss 2016	Seite	12
Bilanz zum 31.12.2016	Seite	13
Gewinn- und Verlustrechnung	Seite	14
Kontakt	Seite	15



ZUWANDERER-FONDS

Organe des Zuwanderer-Fonds

(in alphabetischer Reihenfolge)

Präsidentin

Amtsf. Stadträtin Mag.^a Renate **BRAUNER**

Vizepräsidenten

Mag. Walter **ROSIFKA**
KR Dipl.-Ing. Michael **STERMANN**

Vorstand

Mag. Meinhard **ECKL**
Dr. Martin **GILLINGER**
Peter **HACKER**
Mag. Johannes **HÖHRHAN**
Mag. Stefan **LEEB**, MSc
Richard **ONDRASCHEK**
Mag. Dr. Christian **PIEBER**
Mag. Thomas **RITT**
Romana **STEININGER**
Mag.^a Petra **DRAXL** (kooptiert)

Ersatzmitglieder

Mag. Bernhard **ACHITZ**
Mag. Winfried **GÖSCHL**
Mag. Leopold **LIECHTENSTEIN**
Mag. Dr. Helmut **NAUMANN**
Dr. Johannes **PEYRL**
Dipl.-Ing. Andreas **PRYBILA**

Geschäftsführung

Mag.^a Rosa Maria **DOPF**
KR Prof. Stefan **HAWLA**, MAS MBA

Zeichnungsberechtigte MitarbeiterInnen

Dipl.-Ing.ⁱⁿ Ruth **BINDER**
Elisabeth **Vrbatka**



ZUWANDERER-FONDS

Aktionäre ARWAG Holding - AG:

Immobilien Holding GmbH	€	1.031.400,00	(34,38 %)
Wien Holding GmbH.	€	859.500,00	(28,65 %)
ERSTE Bank der österr. Sparkassen AG	€	576.000,00	(19,20 %)
Fonds zur Beratung und Betreuung von Zuwanderern	€	404.100,00	(13,47 %)
VIENNA INSURANCE GROUP WIENER STÄDTISCHE Versicherung AG	€	129.000,00	(4,30 %)
<hr/>			
GRUNDKAPITAL	€	3.000.000,00	(100 %)

Gesellschafter Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgesellschaft MIGRA GmbH.:

Fonds zur Beratung und Betreuung von Zuwanderern	€	16.351,39	(45 %)
ARWAG Holding - AG	€	9.084,10	(25 %)
Consultatio Holding International	€	5.450,46	(15 %)
UBG-UnternehmensbeteiligungsgmbH.	€	5.450,46	(15 %)
<hr/>			
STAMMKAPITAL	€	36.336,41	(100 %)



ZUWANDERER-FONDS

Tätigkeitsbericht

Der Zuwandererfonds gestioniert über 1624 eigene und 1890 fremde Apartments.

Im Jahr 2008 wurde das QM-System auf Basis der EN ISO 9001 eingeführt. Anfang des Berichtsjahres erfolgte das Überwachungsaudit und wurde die Zertifizierung bis 2018 bestätigt. Das System wird seitens der MitarbeiterInnen positiv angenommen.

Auf Beschluss des Vorstandes werden die Nutzungsverträge für eigene Apartments auf drei Jahre befristet, Verträge mit juristischen Personen reduziert und besonderes Augenmerk auf die Herkunft (nicht länger als max. sechs Monate in Wien gemeldet) gelegt.

Dem Fonds ist es wichtig, Zuwanderern zu sagen, dass er für sie da und bestrebt ist, auf ihre Belange individuell einzugehen. Der Broschüre und der Homepage ist das Angebot an Standorten und Apartments zu entnehmen.

Besonderes Anliegen ist die Zufriedenheit der KundInnen und wird diese in regelmäßigen Abständen überprüft. Die Überprüfung erfolgt nach Bezug und nach Rückstellung eines Apartments in den Kategorien

- Beurteilung der Apartmentausstattung (1,88)
Die Erneuerung und Verbesserung der Wohneinheiten wird kontinuierlich vorangetrieben. Ein neues Konzept für die regelmäßige Renovierung und Instandhaltung der Wohneinheiten sorgt für die Verbesserung des Qualitätsstandards.
Besonderes Augenmerk wurde auch auf den Verbrauch von Ressourcen gelegt. Das Ersetzen der „Standardbeleuchtung“ durch LED-Leuchten wurde und wird weiter durchgeführt.
- Betreuung durch das Vergabeteam (1,81)
InteressenInnen suchen im Kontakt mit dem Zuwanderer-Fonds Hilfe für einen neuen Lebensabschnitt. In die Beratung fließen daher die derzeitigen Lebensumstände, aber auch kurz- oder längerfristige Ziele der InteressentInnen ein. Vorrangiges Interesse des Klientel ist es, unabhängigen und günstigen Wohnraum zu erlangen.



ZUWANDERER-FONDS

- Hilfestellungen durch die Heimbetreuung (1,52)
In der Heimbetreuung sehen BewohnerInnen Ansprechpartner für fast alle Belange. Sie helfen bei eventuellen Konflikten mit Nachbarn, geben Tipps, welche Behörden oder Organisationen in bestimmten Situationen helfen können.
- Kündigungsabwicklung (1,24),
- Rückgabe (1,08)
In diesem Rahmen wird nicht zuletzt die Kompetenz und Hilfsbereitschaft der Heimbetreuung während der Wohndauer beurteilt.
- Abrechnung (1,76)
Vielfach fehlt das Verständnis, die Kautionsabrechnung, jedenfalls ein ggf. daraus ersichtliches Guthaben, nicht unmittelbar nach Rückgabe zu erhalten. Dieses wird innerhalb von ca. drei bis vier Wochen überwiesen.

Der Durchschnittswert für das Berichtsjahr beträgt 1,54 (Skala 1-6)



ZUWANDERER-FONDS

Unser Angebot

Möblierte Apartments Zuwanderer-Fonds

Apartmenthaus LEOPOLDSTADT 2, Schiffamtsgasse 14	22 Apartments und Büros
Integrationshaus ENGERTHSTRASSE 2, Engerthstraße 163	Einweisungsrecht für rd. 30 Personen
Apartmenthaus ENGERTHSTRASSE 2, Engerthstraße 161	74 Apartments
Apartmenthaus LANDSTRASSE 3, Baumgasse 58	92 Apartments



Apartmenthaus WIEDEN 4, Kleine Neugasse 20	42 Apartments und 1 Lokal
Apartmenthaus LAAER-BERG-STRASSE 10, Laaer-Berg-Straße 26-28	415 Apartments
Apartmenthaus SIMMERING 11, Simmeringer Hauptstraße 209-211	162 Apartments und 3 Lokale

Apartmenthaus DORNBACH 17, Hernalser Hauptstraße 214-216	92 Apartments und 3 Lokale
Wohnhaus DÖBLING 19, Heiligenstädter Straße 33	44 Apartments
Apartmenthaus BRÜNNER STRASSE 21, Brünner Straße 213	272 Apartments und 1 Lokal
Apartmenthaus SONNENHOF 22, Viktor-Kaplan-Straße 6-8	92 Apartments
Apartmenthaus LIESING 23, Dirmhirngasse 27	147 Apartments



Mietwohnungen



Wohnhaus BRIGITTENAU 20, Leystraße 106-110/ Ospelg. 11-17	13 Wohnungen
OTTO-STORCH-GASSE 21, Otto-Storch-Gasse 2-4	238 Wohnungen
BRÜNNER STRASSE 21, Brünner Straße 215	21 Wohnungen



ZUWANDERER-FONDS

Möblierte Apartments MIGRA

Apartmenthaus MOLKEREISTRASSE 2, Obermüllnerstraße 2C/6	114 Apartments
Apartmenthaus SIMMERING II 11, Simmeringer Hauptstraße 215	152 Apartments
Apartmenthaus ZENTRUM SIMMERING 11, Simmeringer Hauptstraße 101	64 Apartments
Apartmenthaus „ LANGER ANGER “ Ost 11, Kopalgasse 74 / Rappachgasse 51	112 Apartments
Apartmenthaus AM KABELWERK 12, Wittmayergasse 7,9,11	109 Apartments



Apartmenthaus LINZER STRASSE 14, Linzer Straße 466	42 Apartments
Apartmenthaus STÄTTERMAYERGASSE 15, Stättermayergasse 15-17/ Preysing. 18	130 Apartments
NEU: Apartmenthaus AUF DER SCHMELZ 15, Auf der Schmelz 10	75 Apartments
Apartmenthaus MUTHGASSE 19, Muthgasse 66	110 Apartments
Apartmenthaus HEILIGENSTADT 19, Mooslackengasse 21	188 Apartments

Apartmenthaus FRANZ-JONAS-PLATZ 21, Linke Nordbahngasse 15	292 Apartments
Apartmenthaus NEUE DONAU 22, Wagramer Straße 4	128 Apartments
Apartmenthaus KAGRANER SPANGE 22, Wagramer Straße 147	111 Apartments
Apartmenthaus FRÖHLICHGASSE 23, Karl-Sarg-Gasse 5-9	154 Apartments
Apartmenthaus BREITENFURTER STR. 23, Breitenfurter Straße 374	109 Apartments





ZUWANDERER-FONDS

Durchschnittliche Auslastung

Zuwanderer-Fonds		1 – 12/ 2016		1 – 12/ 2015	
		Einheiten gesamt	Einheiten vermietet in %	Einheiten gesamt	Einheiten vermietet in %
AH 2/ I	Leopoldstadt	22	95,45%	22	100,00%
AH 2/ II	Engerthstraße	74	97,30%	74	97,30%
AH 3	Landstraße	92	95,65%	92	97,43%
AH 4	Wieden	42	95,24%	42	98,24%
AH 10	Favoriten	415	97,83%	415	97,08%
AH 11	Simmering I	162	96,30%	162	98,15%
AH 14	Reizenpfenningg.*	103	100,00%	103	100,00%
AH 14	Cumberlandstr.*	54	100,00%	54	100,00%
AH 17	Dornbach	92	96,74%	92	97,10%
AH 19	Döbling	44	97,73%	44	95,64%
WHA	Brigittenau	13	100,00%	13	100,00%
AH 21	Floridsdorf	272	98,16%	272	95,71%
AH 22	Donaustadt	92	91,30%	92	94,98%
AH 23	Liesing	147	99,32%	147	97,06%
Durchschnitt aller Einheiten		1624	97,40%	1624	97,20%

* Generalmieter

MIGRA		1 – 12/ 2016		1 – 12/ 2015	
		Einheiten gesamt	Einheiten vermietet in %	Einheiten gesamt	Einheiten vermietet in %
M 2	Obermüllnerstr.	114	99,12%	113	95,47%
M 11	Simmering II	152	96,05%	152	96,95%
M 11-II	Zentrum Simmering	64	95,31%	64	100,00%
M 11-III	Langer Anger Ost	112	98,21%		
M 12	Am Kabelwerk	109	96,33%		
M 14	Linzer Straße	42	95,24%	41	94,49%
M 15	Stättermayergasse	130	96,92%	130	96,11%
M 15-1	Auf der Schmelz	75	96,00%	74	93,68%
M 19	Muthgasse	110	94,55%	109	95,98%
M 19/II	Heiligenstadt	188	96,81%		
M 21	F. Jonas-Platz	292	96,58%	292	96,14%
M 22/II	Kagraner Spange	128	96,09%	110	95,05%
M 22	Wagramer Str.	111	92,79%	128	87,64%
M 23	Karl Sarg-Gasse	154	95,45%	154	96,09%
M 23/II	Breitenfurter Str.	109	94,50%	109	89,89%
Durchschnitt aller Einheiten		1890	96,14%	1412	94,64%



ZUWANDERER-FONDS

Personal

Individuelle, oft sehr zeitintensive Beratung ist nötig, um die Bedarfslage unserer Zielgruppe richtig einschätzen zu können. Einen Überblick über das Angebot sowie die Voraussetzungen zur Apartmentnutzung können InteressentInnen anhand der Homepage (www.zuwanderer-fonds.at) erlangen, Anfragen auch über die Kontaktseite stellen. Ein Informationsband unterstützt die Vergabeabteilung, um InteressentInnen, die ausschließlich grundsätzliche Informationen benötigen, keinen Internetzugang haben oder den Griff zum Telefon bevorzugen, die Wartezeit zu verkürzen. Detailauskünfte werden nach der Weiterleitung von einer freien Beraterin / einem freien Berater bzw. im Zuge eines gewünschten Rückrufs/-mails erteilt.

Beratung/ Vergabe

Drei MitarbeiterInnen betreuen unsere Kunden auch im Jahr 2016.

Unsere Wohnberatung und –vergabe steht

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

unseren Kunden zur Verfügung.

Zum Service des Zuwanderer-Fonds gehört selbstverständlich, dass nach vorheriger Terminvereinbarung mit der örtlichen Heimbetreuung Apartments direkt vor Ort besichtigt werden können.

Technischer Dienst

Für technische Anfragen der BewohnerInnen standen durchschnittlich zwei Mitarbeiter zur Verfügung, die Reparaturen organisierten und Versicherungsfälle abwickelten.

Rechnungswesen

Drei MitarbeiterInnen erledigen die laufende Verbuchung des Zahlungsverkehrs und die Mietenverrechnung.

Außenstellen - Apartmenthäuser

Um die Anliegen der ApartmentnutzerInnen bemühten sich 23 Personen, führten Besichtigungen und Rücknahmen auch außerhalb der Dienstzeiten durch, hielten die Häuser in Ordnung, koordinierten in Zusammenarbeit mit dem technischen Dienst durch Dritte auszuführende Reparaturen vor Ort und führten einfache Ausbesserungsarbeiten selbst durch.



ZUWANDERER-FONDS

Personalstand

Zum 31.12.2016 betrug der Personalstand inklusive Geschäftsführung 36 Personen und zwar:

- 2 GeschäftsführerInnen
- 2 zeichnungsberechtigte Mitarbeiterinnen
- 32 Ganztagsbeschäftigte

-
- 1 Hausbetreuerin (nicht im Personalstand inkludiert)
 - 1 Lehrling (nicht im Personalstand inkludiert)



ZUWANDERER-FONDS

Erläuterungen zum Jahresabschluss 2016

Im Geschäftsjahr betragen die **Umsatzerlöse** rd. **€ 8,80 Mio.**, die hauptsächlich aus den Mieterträgen resultieren.

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

Der **Personalaufwand** beträgt rd. **€ 1,38 Mio.**

Die **Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen** betragen rd. **€ 1,35 Mio.** und betreffen hauptsächlich Abschreibungen für Gebäude.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** in der Höhe von rd. **€ 4,62 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. **€ 0,25 Mio.** und betrifft im Wesentlichen die zur Errichtung der Objekte aufgenommenen Darlehen.

Der Jahresüberschuss beträgt rd. **€ 1,12 Mio.** und wurde der Rücklage für satzungsgemäße Zwecke zugeführt.

Aktiva	31.12.2016 €	31.12.2016 €	31.12.2015 €	Passiva	31.12.2016 €	31.12.2016 €	31.12.2015 €
A. Anlagevermögen				A. Eigenkapital			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				I. Rücklagen			
1. Software		0,00	276,63	1. satzungsmäßige Rücklagen		6.690.172,03	5.567.482,80
II. Sachanlagen				B. Investitionszuschüsse		3.039.867,07	3.061.465,94
1. Grundstücke und Bauten	35.076.750,70		36.341.771,58	C. Rückstellungen			
<i>davon Grundwert</i>	<i>110.048,31</i>		<i>110.048,31</i>	1. Rückstellungen für Abfertigungen	510.658,00		501.372,21
2. Maschinen	28.895,01		15.878,16	2. Rückstellungen für Pensionen	799.330,00		670.709,00
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	481.531,25		409.823,27	3. sonstige Rückstellungen	6.585.166,06		6.532.104,07
		35.587.176,96	36.767.473,01			7.895.154,06	7.704.185,28
III. Finanzanlagen				D. Verbindlichkeiten			
1. Beteiligungen	357.913,71		357.913,71	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11.794.713,16		13.145.692,59
2. Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	186.208,93		157.075,09	<i>davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i>	<i>2.265.137,53</i>		<i>2.003.404,51</i>
		544.122,64	514.988,80	<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	<i>9.529.575,63</i>		<i>11.142.288,08</i>
		36.131.299,60	37.282.738,44	2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	495.940,72		833.007,76
B. Umlaufvermögen				<i>davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i>	<i>495.940,72</i>		<i>833.007,76</i>
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				3. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	83.208,68		239.034,69
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	70.517,53		55.113,19	<i>davon aus Lieferungen und Leistungen</i>	<i>83.208,68</i>		<i>239.034,69</i>
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	<i>0,00</i>		<i>0,00</i>	<i>davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i>	<i>83.208,68</i>		<i>239.034,69</i>
2. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	275.695,32		399.122,98	4. sonstige Verbindlichkeiten	9.130.592,56		9.354.498,90
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	<i>205.012,13</i>		<i>192.819,51</i>	<i>davon aus Steuern</i>	<i>53.388,71</i>		<i>56.139,56</i>
		346.212,85	454.236,17	<i>davon im Rahmen der sozialen Sicherheit</i>	<i>66.423,77</i>		<i>68.309,58</i>
II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		3.252.962,04	2.602.839,42	<i>davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i>	<i>1.821.683,11</i>		<i>1.850.133,16</i>
		3.599.174,89	3.057.075,59	<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	<i>7.308.909,45</i>		<i>7.504.365,74</i>
C. Rechnungsabgrenzungsposten		167.620,67	174.609,86	<i>davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i>		21.504.455,12	23.572.233,94
				<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>		<i>4.665.970,04</i>	<i>4.925.580,12</i>
						<i>16.838.485,08</i>	<i>18.646.653,82</i>
Summe Aktiva		39.898.095,16	40.514.423,89	E. Rechnungsabgrenzungsposten		768.446,88	609.055,93
				Summe Passiva		39.898.095,16	40.514.423,89

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Fonds zur Beratung und Betreuung von Zuwanderern

01.01.2016 bis 31.12.2016

	2016 €	2016 €	2015 €
1. Umsatzerlöse		8.807.589,51	8.724.650,63
2. sonstige betriebliche Erträge			
a) Erträge aus dem Abgang vom Anlagevermögen	0,00		550,00
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	112.000,00		584.883,15
c) übrige	133.738,72		159.519,87
		245.738,72	744.953,02
3. Personalaufwand			
a) Gehälter	1.381.882,45		1.325.912,99
b) soziale Aufwendungen <i>davon Aufwendungen für Altersversorgung</i>	732.827,78 227.826,90		613.726,67 108.255,73
aa) Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen	56.605,58		74.677,39
bb) Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	422.077,12		403.351,33
		2.114.710,23	1.939.639,66
4. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.355.205,29	1.336.409,62
5. sonstige betriebliche Aufwendungen			
a) übrige		4.627.345,70	4.633.311,23
6. Zwischensumme aus Z 1 bis 5 (Betriebsergebnis)		956.067,01	1.560.243,14
7. Erträge aus Beteiligungen		404.100,00	101.025,00
8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		11.723,36	12.996,60
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		249.201,14	344.708,99
10. Zwischensumme aus Z 7 bis 9 (Finanzergebnis)		166.622,22	-230.687,39
11. Jahresüberschuss		1.122.689,23	1.329.555,75
12. Zuweisung zur Rücklage für satzungsmäßige Zwecke		1.122.689,23	1.329.555,75
13. Jahresgewinn		0,00	0,00



ZUWANDERER-FONDS

Kontakt

Fonds zur Beratung und Betreuung von Zuwanderern

Würtzlerstraße 15

1030 Wien

Telefon +43 1 795 04 - 0

Telefax +43 1 795 04 – 790

E-Mail info@zuwanderer-fonds.at

web www.zuwanderer-fonds.at

Öffnungszeiten:

Mo, Mi. 8.00 Uhr bis 15.00 Uhr

Di., Do. 8.00 Uhr bis 16.30 Uhr

und Fr. 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr

Sitz Wien, Handelsgericht Wien

DVR 006711

UID ATU 54669808