

**ÖSTERREICHISCHER VERBAND GEMEINNÜTZIGER
BAUVEREINIGUNGEN - REVISIONSVERBAND**

Mitgliedsnummer: W-50

A U S Z U G

gemäß § 28 Abs 8 WGG aus dem **Prüfungsbericht Nr. 12.587** vom **13.01.2025** über die regelmäßige gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres **2023** der

MIGRA

Gemeinnützige Wohnungsges.m.b.H.

**Am Tabor 19/2/2
1020 Wien**

1. Ergebnis der Prüfung des Geschäftsjahres 2023:

Der Jahresabschluss ist unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichtes geprüft und ein Bestätigungsvermerk gemäß § 274 UGB erteilt worden. Der Jahresabschluss und der Bestätigungsvermerk sind Anlagen zu diesem Auszug. (Wir weisen darauf hin, dass sich der Bestätigungsvermerk auf den Jahresabschluss und den Lagebericht bezieht. Der Lagebericht ist im gegenständlichen Dokument mangels entsprechender gesetzlicher Regelung in § 28 Abs 8 WGG nicht enthalten. Ein erstellter Lagebericht ist vom Unternehmen im Firmenbuch zu veröffentlichen).

Die Gebarung der Vereinigung entspricht den für sie geltenden gesetzlichen Bestimmungen.

2. a) Geschäftsführer im Zeitpunkt der Prüfung:

b) Mitglieder des Aufsichtsrates im Zeitpunkt der Prüfung:

3. Die Vereinigung verwaltete zum Bilanzstichtag 31.12.2023 insgesamt 3.434 Wohnungen.

**ÖSTERREICHISCHER VERBAND GEMEINNÜTZIGER
BAUVEREINIGUNGEN - REVISIONSVERBAND**

Mitgliedsnummer: W-50

4. Die Vereinigung hat im letztgeprüften Jahr und den beiden vorangegangenen Jahren folgende Zahl von Wohnungen (inklusive Heimplätze) fertiggestellt:

2021:	139
2022:	213
2023:	146

- | | |
|--|------|
| 5. Eigenkapitalanteil gemäß § 7 Abs 6 WGG
(Reservekapital): | 0,00 |
|--|------|

Anlagen:

Jahresabschluss zum 31.12.2023 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang)
Bestätigungsvermerk

i

Corporate-Governance-Bericht gemäß § 2b GRVO

Corporate Governance-Bericht gem. 2b GRVO auf Konzernebene MIGRA Gemeinnützige Wohnungsges.m.b.H und place2live GmbH für das Geschäftsjahr 2023

1. Bekenntnis zum Corporate Governance Kodex

Die MIGRA Gemeinnützige Wohnungsges.m.b.H (kurz MIGRA) verfolgt die im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) festgelegten Regeln und hier insbesondere den im § 1 Abs 3 festgelegte Generationenausgleich verbunden mit dem Kostendeckungs- und dem Vermögensbindungsprinzip um die Funktionsfähigkeit des österreichischen Wohnungsmarktes zu sichern, wodurch eine besondere gesellschaftliche Verantwortung für das Unternehmen erwächst.

In diesem Sinne bekennt sich Geschäftsführung und Aufsichtsrat zum Regelungsziel des Corporate Governance Kodex für gemeinnützige Bauvereinigungen („GBV-CGK“), welcher im Dezember 2020 durch die Delegiertenversammlung des Österreichischen Verbandes gemeinnütziger Bauvereinigungen-Revisionsverband beschlossen wurde. Im Zuge dessen hat der Aufsichtsrat der MIGRA am 23.06.2021 einstimmig beschlossen den vorgelegten „GBV-CGK“ anzuwenden.

Alle vom Corporate Governance Kodex für gemeinnützige Bauvereinigungen geforderten Informationen sind in diesem Bericht und entsprechend der thematischen Zugehörigkeit entweder im Geschäftsbericht, Lagebericht, oder auf der Homepage des Unternehmens ersichtlich.

Der Corporate Governance Kodex für gemeinnützige Bauvereinigungen ist auf der Homepage des Österreichischen Verbandes gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband (www.gbv.at) veröffentlicht. Die MIGRA verlinkt auf Ihrer Homepage im Impressum auf die Veröffentlichung des „GBV-CGK“ auf der Homepage des Verbandes.

Die MIGRA hält einen 100% Anteil an der gem. § 7 Abs 4b WGG gegründeten Tochterfirma place2live GmbH. Die MIGRA als Muttergesellschaft erstellt als fünffach großes Unternehmen gem. §§ 221 bzw. 271 Abs 1 UGB neben den Einzeljahresabschlüssen beider Gesellschaften auch einen Konzernabschluss und - Lagebericht für das Berichtsjahr 2023.

Gem. „GBV-CGK“ ist daher ein Corporate Governance Bericht auf Konzernebene zu erstellen. Geschäfte der place2live GmbH unterliegen im Rahmen der Gesellschaftsverträge/Geschäftsordnungen der Zustimmung des MIGRA – Aufsichtsrates.

2. Abweichungen zum Corporate Governance Kodex für gemeinnützige Bauvereinigungen

Die im Kodex definierten Grundsätze sind Bestandteil der Unternehmenskultur. Die Geschäftsführung und der Aufsichtsrat haben sich mit dem Kodex befasst und da wo erforderlich ihre Geschäftsabläufe entsprechend angepasst.

Im Berichtsjahr ergaben sich keine Abweichungen zu den Grundsätzen des Kodex.

3. Angabe der wirtschaftlichen Eigentümer und Offenlegung von Treuhandschaften

In Beilage 1./ Erweiterter Auszug aus dem **WiReG-Register vom 19.09.2024** zum Nachweis der wirtschaftlichen Eigentümer der MIGRA.

In Beilage 2./ Erweiterter Auszug aus dem **WiReG-Register vom 19.09.2024** zum Nachweis der wirtschaftlichen Eigentümer der place2live GmbH.

Die place2live GmbH ist eine 100% ige Tochter der MIGRA. Die MIGRA selbst steht im Eigentum von 3 Körperschaften, wobei der Fonds für temporäres Wohnen in Wien mit 60 % der Kapitalanteile an der MIGRA beteiligt ist. Wirtschaftliche Eigentümer der MIGRA und der place2live GmbH sind daher die im WiReG-Registerauszug angeführten Mitglieder des Fondsvorstandes.

Es liegen keine Treuhandschaften vor.

4. Standort MIGRA

MIGRA und place2live GmbH haben am 02.05.2024 ihren Standort innerhalb Wiens von der Würtzlerstrasse 15, 1030 nach Am Tabor 19/2/2, 1020 verlegt.

5. Zusammensetzung der Geschäftsführung und Aufgabenverteilung der Geschäftsführer

In Beilage 3./ Firmenbuchauszug der MIGRA zum Stichtag 31.12.2023 zum Nachweis der Zusammensetzung der Geschäftsführung

vertritt die Gesellschaft gemeinsam mit einem/einer weiteren Geschäftsführer/in oder einem/einer GesamprokuristIn seit **01.11.2015**

vertritt die Gesellschaft gemeinsam mit einem/einer weiteren Geschäftsführer/in oder einem/einer GesamprokuristIn seit **02.09.2019**

In Beilage 6./ finden Sie die **Aufgabenverteilung der Geschäftsführung.**

Mitgliedschaft der Geschäftsführer in Geschäftsführungen/Vorständen oder Aufsichtsräten anderer Unternehmen:

Die MIGRA hält wie oben beschrieben einen **100%-Anteil** der Tochterfirma **place2live GmbH:**

In Beilage 4./Firmenbuchauszug der place2live GmbH zum Stichtag 31.12.2023

vertritt die place2live GmbH gemeinsam mit einem/einer weiteren Geschäftsführer/in oder einem/einer GesamprokuristIn seit **16.11.2017**

vertritt die place2live GmbH gemeinsam mit einem/einer weiteren Geschäftsführer/in oder einem/einer GesamprokuristIn seit **01.01.2020**

6. Zusammensetzung des Aufsichtsrates sowie der Ausschüsse

Mit Beendigung der Generalversammlung vom 14.12.2023 endeten die Funktionsperioden der gewählten Aufsichtsratsmitglieder. Daher wurde in dieser Sitzung die Neu- bzw. Wiederwahl der Aufsichtsratsmitglieder erforderlich.

In Beilage 3./ Firmenbuchauszug der MIGRA zum Stichtag 31.12.2023 zum Nachweis der Zusammensetzung des Aufsichtsrats bis 14.12.2023 sowie Firmenbuchauszug der MIGRA zum Stichtag 12.01.2024 /Beilage 5./ zum Nachweis der Zusammensetzung des Aufsichtsrates ab 14.12.2023.

In einer anschließenden Konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrates vom 14.12.2023 wurden folgende Funktionen gewählt:

Aufsichtsratsvorsitzender

Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender

Mitglieder Prüfungsausschuss

Mitglieder Personalausschuss

Vergütungen des Aufsichtsrates:

An die Aufsichtsratsmitglieder wurden im Berichtsjahr 2023 Vergütungen iHv insgesamt € 3.706,34 bezahlt.

7. Angaben zur Arbeitsweise von Geschäftsführung und Aufsichtsrat

Im Sinne des Kodex pflegen die Geschäftsführung und der Aufsichtsrat zusätzlich zu den vier ordentlichen Aufsichtsratssitzungen einen regen Gedankenaustausch zur strategischen Ausrichtung des Unternehmens, Geschäftsentwicklung, Risikomanagement und wesentlichen Geschäftsfällen. Bei wichtigen Anlässen erfolgt eine unverzügliche Information an den Vorsitzenden des Aufsichtsrates.

Der Aufsichtsrat entscheidet in Fragen grundsätzlicher Bedeutung und über die strategische Ausrichtung des Unternehmens. Seine Kontrolltätigkeit übt er auch durch Ausschüsse aus und hat dafür einen Prüfungsausschuss und Personalausschuss (siehe oben Punkt 6) eingerichtet.

Im Jahr 2023 wurden vier quartalsweise Aufsichtsratssitzungen sowie zusätzlich eine konstituierende Aufsichtsratssitzung gemeinsam mit der Geschäftsführung, sowie weiters zwei Sitzungen des Prüfungsausschusses und eine des Personalausschusses abgehalten.

8. Maßnahmen zur Gleichstellungsförderung von Frauen, insbesondere in Organen und leitenden Positionen

Die MIGRA beschäftigt zum Stichtag 31.12.2023 inkl. Geschäftsleitung 27 MitarbeiterInnen (Angestellte) sowie 4 ArbeiterInnen und 2 HausbesorgerInnen. Von den so insgesamt 33 Beschäftigten, sind 23, und damit rd. 70 % der MitarbeiterInnen Frauen. Im Berichtsjahr 2023 wurden das Unternehmen von _____ und _____ mit der Unterstützung von 2 Prokuristinnen geleitet. Darüber hinaus wurden 2021 in insgesamt 5 Abteilungen Leitungsfunktionen definiert die in 4 Abteilungen von Frauen wahrgenommen werden. 6 Mitarbeiterinnen hatten die Möglichkeit Teilzeit zu arbeiten. 1 MitarbeiterIn befinden sich im Berichtsjahr 2023 in Karenz.

Die MIGRA bietet zur weiteren Flexibilisierung die Möglichkeit für alle MitarbeiterInnen an 1 Tag pro Woche im Home-Office zu arbeiten (Kann-Bestimmung).

REGISTER DER WIRTSCHAFTLICHEN
EIGENTÜMER

 Bundesministerium
Finanzen

Erweiterter Auszug mit aktuellen Daten gemäß § 9
Abs. 5 WiEReG

Datum: 19.09.2024

ALLGEMEINE ANGABEN

Bestehender Vermerk:	kein Eintrag
Vollständiger erweiterter Auszug:	Nein
Relevante Treuhandschaft:	Unbekannt
Compliance-Package:	nicht vorhanden
Datum der letzten Meldung:	05.12.2023
Befreiung gemäß § 6 WiEReG:	Nein

ANGABEN ZUM RECHTSTRÄGER

1	Name:	MIGRA Gemeinnützige Wohnungsges.m.b.H.
1	Rechtsform:	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
1	ÖNACE:	L68.20-9 Sonstige Vermietung und Verpachtung von eigenen oder geleasteten Grundstücken, Gebäuden und Wohnungen
14	Geschäftsadresse:	Am Tabor 19/2/2, 1020 Wien, Österreich
1	Bestandszeitraum:	von 21.04.1994
	Stammzahl:	091878s
	Stammregister:	Firmenbuch

Die wirtschaftlichen Eigentümer wurden durch einen berufsmäßigen Parteienvertreter gemäß den Anforderungen des WiEReG festgestellt und überprüft.

WIRTSCHAFTLICHE EIGENTÜMER

Oberste Rechtsträger:

6	 A Name:	Fonds für temporäres Wohnen in Wien ^(ER)
6	Art:	Kontrolle
6	Umfang:	

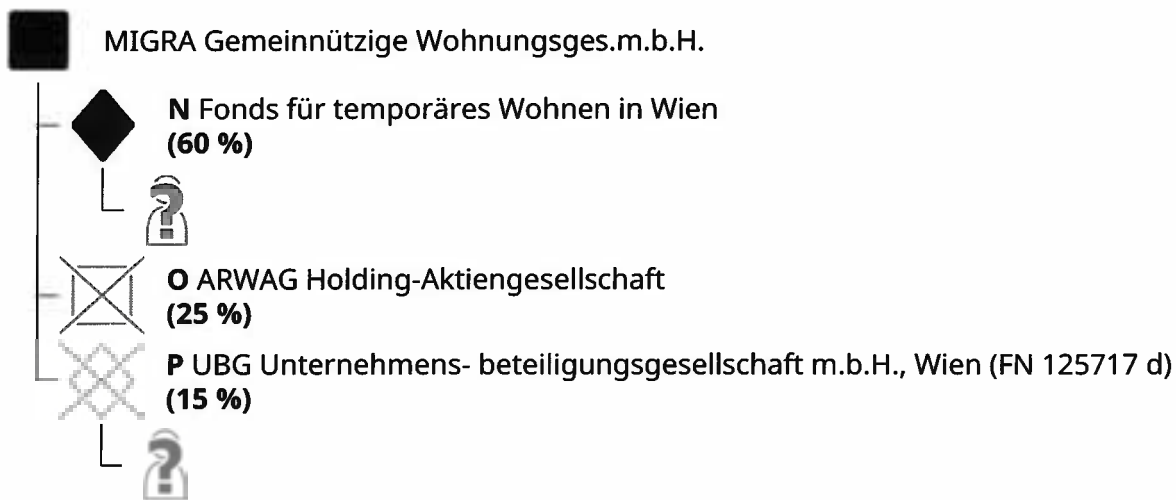
Aus der Meldung des obersten Rechtsträgers übernommene wirtschaftliche Eigentümer:

B	Name:	
	Art:	Mitglied des Fondsvorstands
C	Name:	
	Art:	Mitglied des Fondsvorstands
D	Name:	
	Art:	Mitglied des Fondsvorstands
E	Name:	
	Art:	Mitglied des Fondsvorstands
F	Name:	
	Art:	Mitglied des Fondsvorstands
G	Name:	
	Art:	Mitglied des Fondsvorstands
H	Name:	
	Art:	Mitglied des Fondsvorstands
I	Name:	
	Art:	Mitglied des Fondsvorstands
J	Name:	
	Art:	Mitglied des Fondsvorstands
K	Name:	
	Art:	Mitglied des Fondsvorstands
L	Name:	
	Art:	Mitglied des Fondsvorstands
M	Name:	
	Art:	Mitglied des Fondsvorstands

Kreis der Begünstigten:	Ja
Standardfälle:	sonstiger Begünstigtenkreis
Andere Kreise:	Personen in prekären Wohnsituationen

Quelle: Die Daten wurden gemäß § 5 WiEReG gemeldet.


DARSTELLUNG DER RELEVANTEN BETEILIGUNGSSTRUKTUR



Errechnete Beteiligungsstruktur gemäß § 9 Abs. 5 Z 1 WiReG.

ERRECHNETE WIRTSCHAFTLICHE EIGENTÜMER

Direkte wirtschaftliche Eigentümer

	R	Name:	
		Art:	Angehöriger der Führungsebene
		Umfang:	
	T	Name:	
		Art:	Angehöriger der Führungsebene
		Umfang:	

Errechnete wirtschaftliche Eigentümer und oberste Rechtsträger gemäß § 9 Abs. 5 Z 2 WiReG.

Es sind nicht alle Daten zur Errechnung der wirtschaftlichen Eigentümer vorhanden. Dies kann daran liegen, dass es sich beim Rechtsträger oder einem übergeordneten Rechtsträger um eine Stiftung, einen Trust oder eine trustähnliche Vereinbarung (§ 1 Abs. 2 Z 15 bis 18 WiReG) handelt, einer der übergeordneten Rechtsträger seinen Sitz im Ausland hat oder die wirtschaftlichen Eigentümer anderweitig nicht eindeutig aus den Stammdaten identifizierbar sind.

VERTRETUNGSBEFUGTE PERSONEN

Q Name:

Prokurist/in: vertritt seit 15.01.2003 gemeinsam mit einem kollektiv vertretungsbefugten Geschäftsführer

R Name:

Geschäftsführer/in: vertritt seit 01.11.2015 gemeinsam mit einem/einer weiteren Geschäftsführer/in oder einer/einem Gesamtprokuristin/Gesamtprokuristen

S Name:

Prokurist/in: vertritt seit 28.02.2019 gemeinsam mit einem kollektiv vertretungsbefugten Geschäftsführer

T Name:

Geschäftsführer/in: vertritt seit 02.09.2019 gemeinsam mit einem weiteren Geschäftsführer oder einem Gesamtprokuristen

Quelle: Firmenbuch

PERSONEN

A Name:

Fonds für temporäres Wohnen in Wien^(ER)

Rechtsform:

Landesgesetzlich eingerichtete gemeinnützige Stiftung oder Fonds

ÖNACE:

L68.20-9 Sonstige Vermietung und Verpachtung von eigenen oder geleasteten Grundstücken, Gebäuden und Wohnungen

Geschäftsadresse:

Schlachthausgasse 23-29/Bürostiege/1. OG, 1030 Wien, Österreich

Bestandszeitraum:

von 21.12.1971

Stammzahl:

9110003347789

Stammregister:

Ergänzungsregister

B Name:

Geburtsdatum:

Geburtsort:

Staatsbürgerschaft:

Adresse:

C Name:
Geburtsdatum:
Geburtsort:
Staatsbürgerschaft:
Adresse:

D Name:
Geburtsdatum:
Geburtsort:
Staatsbürgerschaft:
Adresse:

E Name:
Geburtsdatum:
Geburtsort:
Staatsbürgerschaft:
Adresse:

F Name:
Geburtsdatum:
Geburtsort:
Staatsbürgerschaft:
Adresse:

G Name:
Geburtsdatum:
Geburtsort:
Staatsbürgerschaft:
Adresse:

H Name:
Geburtsdatum:
Geburtsort:
Staatsbürgerschaft:
Adresse:

I Name:
Geburtsdatum:

Geburtsort:
Staatsbürgerschaft:
Adresse:

J Name:
Geburtsdatum:
Geburtsort:
Staatsbürgerschaft:
Adresse:

K Name:
Geburtsdatum:
Geburtsort:
Staatsbürgerschaft:
Adresse:

L Name:
Geburtsdatum:
Geburtsort:
Staatsbürgerschaft:
Adresse:

M Name:
Geburtsdatum:
Geburtsort:
Staatsbürgerschaft:
Adresse:

N Name:	Fonds für temporäres Wohnen in Wien
Rechtsform:	Unbekannt
ÖNACE:	Unbekannt
Geschäftsadresse:	Unbekannt
Bestandszeitraum:	Unbekannt
Stammzahl:	Unbekannt
Stammregister:	Firmenbuch

O Name:	ARWAG Holding-Aktiengesellschaft ^(FB)
Rechtsform:	Aktiengesellschaft
ÖNACE:	M70.10-0 Verwaltung und Führung von Unternehmen und Betrieben

Geschäftsadresse: Würtzlerstraße 15, 1030 Wien, Österreich
Bestandszeitraum: von 20.07.1993

Stammzahl: 038724y
Stammregister: Firmenbuch

P Name: UBG Unternehmens- beteiligungsgesellschaft
m.b.H., Wien (FN 125717 d)
Rechtsform: Unbekannt
ÖNACE: Unbekannt
Geschäftsadresse: Unbekannt
Bestandszeitraum: Unbekannt
Stammzahl: Unbekannt
Stammregister: Firmenbuch

Q Name:
Geburtsdatum:
Geburtsort:
Staatsbürgerschaft:











R Name:
Geburtsdatum:
Geburtsort:
Staatsbürgerschaft:

S Name:
Geburtsdatum:
Geburtsort:
Staatsbürgerschaft:

T Name:
Geburtsdatum:
Geburtsort:
Staatsbürgerschaft:

VOLLZUGSÜBERSICHT

- | | | |
|---|---------------------------|--|
| 1 | eingetragen am 15.01.2018 | Übernahme aus dem URV ^(FB) |
| 2 | eingetragen am 16.05.2018 | Meldung gemäß § 5 WiEReG ^(RT, ZMR) |
| 3 | eingetragen am 23.01.2019 | Meldung gemäß § 5 WiEReG ^(RT) |
| 4 | eingetragen am 29.01.2019 | Umstellung auf die automatisationsunterstützte
Datenübernahme gemäß § 5 Abs. 5 WiEReG ^(FB) |

 eingetragen am 07.09.2019	automationsunterstützte Datenübernahme gemäß § 5 Abs. 5 WiEReG ^(FB, ZMR)
 eingetragen am 07.11.2019	Meldung gemäß § 5 WiEReG ^(RT)
 eingetragen am 15.12.2020	Meldung gemäß § 5 WiEReG ^(RT)
 eingetragen am 13.12.2021	Meldung gemäß § 5 WiEReG ^(RT)
 eingetragen am 28.11.2022	Meldung gemäß § 5 WiEReG ^(RT)
 eingetragen am 05.12.2023	Meldung gemäß § 5 WiEReG ^(RT)
 eingetragen am 12.01.2024	Übernahme aus dem URV ^(FB)
 eingetragen am 16.03.2024	Übernahme aus dem URV ^(FB)
 eingetragen am 05.04.2024	Übernahme aus dem URV ^(FB)
 eingetragen am 06.05.2024	Übernahme aus dem URV ^(FB)


Bei gemeldeten oder automatisationsunterstützt übernommenen wirtschaftlichen Eigentümern, die mit ^(ZMR) gekennzeichnet sind, werden die Daten zu Geburtsort, Staatsbürgerschaft und Wohnsitz mit dem Zentralen Melderegister abgeglichen und laufend aktuell gehalten.

Bei juristischen Personen mit Sitz im Inland werden die Daten zu Rechtsform, Geschäftsadresse und Bestandszeitraum laufend mit dem jeweiligen Stammregister abgeglichen: Firmenbuch ^(FB), Vereinsregister ^(VR) oder Ergänzungsregister ^(ER).

Ergänzungsregister sind das Stammregister für Steuer, das Land- und Forstwirtschaftliche Register (LF) oder das Ergänzungsregister für sonstige Betroffene (ER).

Meldungen oder Vermerke können durch den Rechtsträger ^(RT), eine Behörde ^(BEH), einen Verpflichteten ^(VPFL) oder die Registerbehörde ^(RBEH) erfolgen.

Es wird darauf hingewiesen, dass keine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Daten übernommen werden kann.

 Bundesministerium Finanzen	Prüfinformation	Informationen zur Prüfung des elektronischen Siegels bzw. der elektronischen Signatur finden Sie unter: https://www.signaturpruefung.gv.at Informationen zur Prüfung des Ausdrucks finden Sie unter: https://www.bmf.gv.at/verifizierung
	Datum/Zeit	2024-09-19T14:53:12+02:00
Unterzeichner	Bundesministerium für Finanzen	
Aussteller-Zertifikat	CN=a-sign-corporate-07,OU=a-sign-corporate-07,O=A-Trust Ges. f. Sicherheitssysteme im elektr. Datenverkehr GmbH,C=AT	
Serien-Nr.	874736968	
Dokumentenhinweis	Dieses Dokument wurde amtssigniert.	

REGISTER DER WIRTSCHAFTLICHEN EIGENTÜMER

 Bundesministerium
Finanzen

Erweiterter Auszug mit aktuellen Daten gemäß § 9
Abs. 5 WiEReG

Datum: 19.09.2024

ALLGEMEINE ANGABEN

Bestehender Vermerk:	kein Eintrag
Vollständiger erweiterter Auszug:	Nein
Relevante Treuhandschaft:	Unbekannt
Compliance-Package:	nicht vorhanden
Datum der letzten Meldung:	22.05.2024
Befreiung gemäß § 6 WiEReG:	Nein

ANGABEN ZUM RECHTSTRÄGER

1	Name:	place2live GmbH
1	Rechtsform:	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
7	ÖNACE:	L68.20-9 Sonstige Vermietung und Verpachtung von eigenen oder geleasten Grundstücken, Gebäuden und Wohnungen


12	Geschäftsadresse:	Am Tabor 19/2/2, 1020 Wien, Österreich
1	Bestandszeitraum:	von 16.11.2017

Stammzahl:	480966d
Stammregister:	Firmenbuch

Die wirtschaftlichen Eigentümer wurden durch einen berufsmäßigen Parteienvertreter gemäß den Anforderungen des WiEReG festgestellt und überprüft.

WIRTSCHAFTLICHE EIGENTÜMER

Oberste Rechtsträger:

10	 A	Name:	Fonds für temporäres Wohnen in Wien ^(ER)
10		Art:	Kontrolle
10		Umfang:	-

Aus der Meldung des obersten Rechtsträgers übernommene wirtschaftliche Eigentümer:

B Name:
Art:

C Name:
Art:

D Name:
Art:

E Name:
Art:

F Name:
Art:

G Name:
Art:

H Name:
Art:

I Name:
Art:

J Name:
Art:

K Name:
Art:

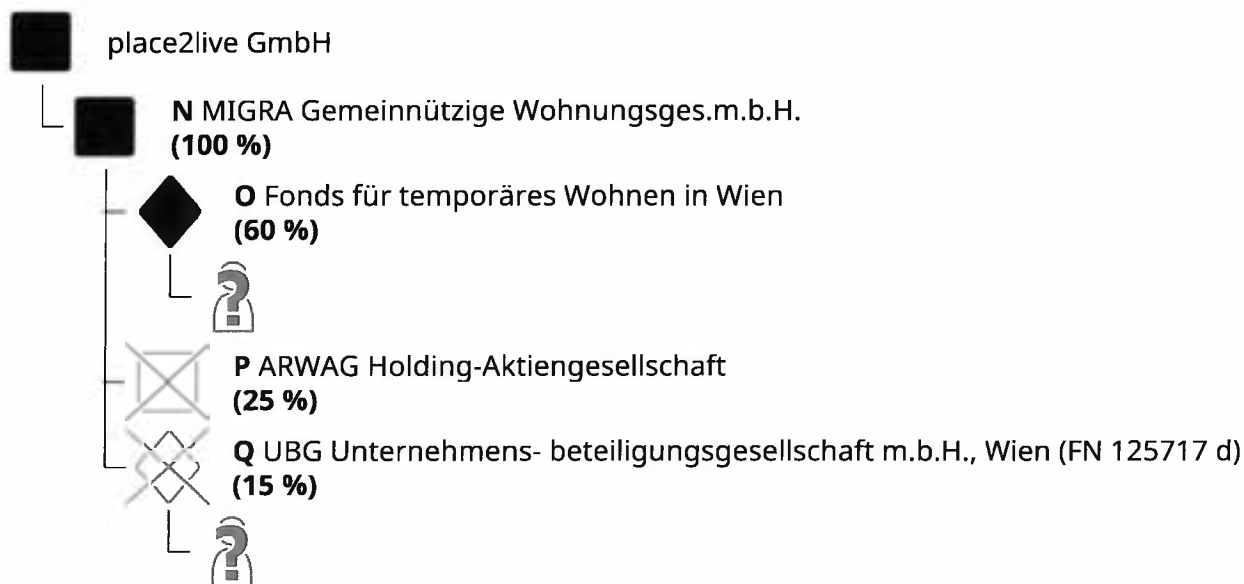
L Name:
Art:

M Name:
Art:

Kreis der Begünstigten:	Ja
Standardfälle:	sonstiger Begünstigtenkreis
Andere Kreise:	Personen in prekären Wohnsituationen

Quelle: Die Daten wurden gemäß § 5 WiEReG gemeldet.

DARSTELLUNG DER RELEVANTEN BETEILIGUNGSSTRUKTUR



Errechnete Beteiligungsstruktur gemäß § 9 Abs. 5 Z 1 WiEReG.

ERRECHNETE WIRTSCHAFTLICHE EIGENTÜMER

Direkte wirtschaftliche Eigentümer

R Name:
Art:
Umfang:

T Name:
Art:
Umfang:

Errechnete wirtschaftliche Eigentümer und oberste Rechtsträger gemäß § 9 Abs. 5 Z 2 WiEReG.

Es sind nicht alle Daten zur Errechnung der wirtschaftlichen Eigentümer vorhanden. Dies kann daran liegen, dass es sich beim Rechtsträger oder einem übergeordneten Rechtsträger um eine Stiftung, einen Trust oder eine trustähnliche Vereinbarung (§ 1 Abs. 2 Z 15 bis 18 WiEReG) handelt, einer der übergeordneten Rechtsträger seinen Sitz im Ausland hat oder die wirtschaftlichen Eigentümer anderweitig nicht eindeutig aus den Stammdaten identifizierbar sind.

VERTRETUNGSBEFUGTE PERSONEN

R Name:

S Name:

T Name:

Quelle: Firmenbuch

PERSONEN

- A** Name: Fonds für temporäres Wohnen in Wien^(ER)
Rechtsform: Landesgesetzlich eingerichtete gemeinnützige
Stiftung oder Fonds
ÖNACE: L68.20-9 Sonstige Vermietung und Verpachtung
von eigenen oder geleasteten Grundstücken,
Gebäuden und Wohnungen

Geschäftsadresse: Schlachthausgasse 23-29/Bürostiege/1. OG, 1030
Wien, Österreich
Bestandszeitraum: von 21.12.1971

Stammzahl: 9110003347789
Stammregister: Ergänzungsregister
- B** Name:
Geburtsdatum:
Geburtsort:
Staatsbürgerschaft:
Adresse:
- C** Name:
Geburtsdatum:

Geburtsort:
Staatsbürgerschaft:
Adresse:

D Name:
Geburtsdatum:
Geburtsort:
Staatsbürgerschaft:
Adresse:

E Name:
Geburtsdatum:
Geburtsort:
Staatsbürgerschaft:
Adresse:

F Name:
Geburtsdatum:
Geburtsort:
Staatsbürgerschaft:
Adresse:

G Name:
Geburtsdatum:
Geburtsort:
Staatsbürgerschaft:
Adresse:

H Name:
Geburtsdatum:
Geburtsort:
Staatsbürgerschaft:
Adresse:

I Name:
Geburtsdatum:
Geburtsort:
Staatsbürgerschaft:
Adresse:

J Name:
Geburtsdatum:
Geburtsort:
Staatsbürgerschaft:
Adresse:

K Name:
Geburtsdatum:
Geburtsort:
Staatsbürgerschaft:
Adresse:

L Name:
Geburtsdatum:
Geburtsort:
Staatsbürgerschaft:
Adresse:

M Name:
Geburtsdatum:
Geburtsort:
Staatsbürgerschaft:
Adresse:

N Name: MIGRA Gemeinnützige Wohnungsges.m.b.H.^(FB)
Rechtsform: Gesellschaft mit beschränkter Haftung
ÖNACE: L68.20-9 Sonstige Vermietung und Verpachtung
von eigenen oder geleasteten Grundstücken,
Gebäuden und Wohnungen

Geschäftsadresse: Am Tabor 19/2/2, 1020 Wien, Österreich
Bestandszeitraum: von 21.04.1994

Stammzahl: 091878s
Stammregister: Firmenbuch

O Name: Fonds für temporäres Wohnen in Wien
Rechtsform: Unbekannt
ÖNACE: Unbekannt
Geschäftsadresse: Unbekannt
Bestandszeitraum: Unbekannt

Stammzahl: Unbekannt
Stammregister: Firmenbuch

P Name: ARWAG Holding-Aktiengesellschaft^(FB)
Rechtsform: Aktiengesellschaft
ÖNACE: M70.10-0 Verwaltung und Führung von Unternehmen und Betrieben

Geschäftsadresse: Würtzlerstraße 15, 1030 Wien, Österreich
Bestandszeitraum: von 20.07.1993

Stammzahl: 038724y
Stammregister: Firmenbuch

Q Name: UBG Unternehmens- beteiligungsgesellschaft m.b.H., Wien (FN 125717 d)
Rechtsform: Unbekannt
ÖNACE: Unbekannt
Geschäftsadresse: Unbekannt
Bestandszeitraum: Unbekannt
Stammzahl: Unbekannt
Stammregister: Firmenbuch

R Name:
Geburtsdatum:
Geburtsort:
Staatsbürgerschaft:

S Name:
Geburtsdatum:
Geburtsort:
Staatsbürgerschaft:

T Name:
Geburtsdatum:
Geburtsort:
Staatsbürgerschaft:

VOLLZUGSÜBERSICHT

- | | | |
|----------|---------------------------|---------------------------------------|
| 1 | eingetragen am 15.01.2018 | Übernahme aus dem URV ^(FB) |
| 2 | eingetragen am 16.05.2018 | Übernahme aus dem URV ^(FB) |

3	eingetragen am 28.05.2018	Meldung gemäß § 5 WiEReG ^(RT, ZMR)
4	eingetragen am 29.01.2019	Umstellung auf die automatisationsunterstützte Datenübernahme gemäß § 5 Abs. 5 WiEReG ^(FB)
5	eingetragen am 09.01.2020	automationsunterstützte Datenübernahme gemäß § 5 Abs. 5 WiEReG ^(FB, ZMR)
6	eingetragen am 15.12.2020	Meldung gemäß § 5 Abs. 5 WiEReG ^(FB, RT)
7	eingetragen am 27.02.2021	Übernahme aus dem URV ^(FB)
8	eingetragen am 04.06.2021	Übernahme aus dem ZMR ^(ZMR)
9	eingetragen am 13.12.2021	Meldung gemäß § 5 Abs. 5 WiEReG ^(FB, RT)
10	eingetragen am 06.05.2022	Meldung gemäß § 5 WiEReG ^(RT)
11	eingetragen am 08.05.2023	Meldung gemäß § 5 WiEReG ^(RT)
12	eingetragen am 06.05.2024	Übernahme aus dem URV ^(FB)
13	eingetragen am 22.05.2024	Meldung gemäß § 5 WiEReG ^(RT)


Bei gemeldeten oder automatisationsunterstützt übernommenen wirtschaftlichen Eigentümern, die mit ^(ZMR) gekennzeichnet sind, werden die Daten zu Geburtsort, Staatsbürgerschaft und Wohnsitz mit dem Zentralen Melderegister abgeglichen und laufend aktuell gehalten.

Bei juristischen Personen mit Sitz im Inland werden die Daten zu Rechtsform, Geschäftsadresse und Bestandszeitraum laufend mit dem jeweiligen Stammregister abgeglichen: Firmenbuch ^(FB), Vereinsregister ^(VR) oder Ergänzungsregister ^(ER).

Ergänzungsregister sind das Stammregister für Steuer, das Land- und Forstwirtschaftliche Register (LF) oder das Ergänzungsregister für sonstige Betroffene (ER).

Meldungen oder Vermerke können durch den Rechtsträger ^(RT), eine Behörde ^(BEH), einen Verpflichteten ^(VPFL) oder die Registerbehörde ^(RBEH) erfolgen.

Es wird darauf hingewiesen, dass keine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Daten übernommen werden kann.

 Bundesministerium Finanzen	Prüfinformation	Informationen zur Prüfung des elektronischen Siegels bzw. der elektronischen Signatur finden Sie unter: https://www.signaturpruefung.gv.at Informationen zur Prüfung des Ausdrucks finden Sie unter: https://www.bmf.gv.at/verifizierung
	Datum/Zeit	2024-09-19T14:53:57+02:00
Unterzeichner	Bundesministerium für Finanzen	
Aussteller-Zertifikat	CN=a-sign-corporate-07,OU=a-sign-corporate-07,O=A-Trust Ges. f. Sicherheitssysteme im elektr. Datenverkehr GmbH,C=AT	
Serien-Nr.	874736968	
Dokumentenhinweis	Dieses Dokument wurde amtssigniert.	

Stichtag 31.12.2023

Auszug mit aktuellen Daten

FN 91878 s

Grundlage dieses Auszuges ist das Hauptbuch ergänzt um Daten aus der Urkundensammlung.

Bei diesem Rechtsträger wurden nach dem Stichtag Änderungen vorgenommen.

Letzte Eintragung am 06.10.2023 mit der Eintragsnummer 72
zuständiges Gericht Handelsgericht Wien

- 1 früher Handelsgericht Wien HRB 30290
Ersteintragung am 14.11.1951

FIRMA

- 45 MIGRA Gemeinnützige Wohnungsges.m.b.H.

RECHTSFORM

- 1 Gesellschaft mit beschränkter Haftung

SITZ in

- 1 politischer Gemeinde Wien

GESCHÄFTSANSCHRIFT

- 1 Würtzlerstr. 15
1030 Wien

KAPITAL

- 26 EUR 36.336,41

STICHTAG für JAHRESABSCHLUSS

- 1 31. Dezember

JAHRESABSCHLUSS (zuletzt eingetragen; weitere siehe Historie)

- 69 zum 31.12.2021 eingereicht am 20.12.2022

KONZERNABSCHLUSS (zuletzt eingetragen; weitere siehe Historie)

- 72 zum 31.12.2022 eingereicht am 29.09.2023

VERTRETUNGSBEFUGNIS

- 1 Die Gesellschaft wird, wenn mehrere Geschäftsführer bestellt sind, durch zwei Geschäftsführer gemeinsam oder durch einen von ihnen gemeinsam mit einem Prokuristen vertreten.

- 1 Gesellschaftsvertrag vom 19.05.1951 001

- 1 Generalversammlungsbeschluss vom 11.04.1984 002
Kapitalerhöhung um ATS 300.000,-.
Neufassung des Gesellschaftsvertrages.

1	Der Gesellschaftsvertrag wurde mehrfach geändert, zuletzt mit Beschluss der Generalversammlung vom 19.11.1990	003
6	Generalversammlungsbeschluss vom 10.04.1996 Änderung des Gesellschaftsvertrages in § 3.	004
19	Generalversammlungsbeschluss vom 23.10.2001 Neufassung des Gesellschaftsvertrages.	005
20	Generalversammlungsbeschluss vom 20.03.2002 Änderung des Gesellschaftsvertrages in den §§ 1 und 2.	006
26	Gesellschaftsvertrag mit Generalversammlungsbeschluss vom 14.12.2004 gemäß 1. Euro-JuBeG angepasst.	007
26	Generalversammlungsbeschluss vom 14.12.2004 Änderung des Gesellschaftsvertrages in Abschnitt III, § 3 und Abschnitt V, §§ 8 u. 12.	008
45	Generalversammlungsbeschluss vom 24.09.2014 Änderung des Gesellschaftsvertrages im Punkt I., § 1.	009
57	Generalversammlungsbeschluss vom 12.12.2018 Änderung des Gesellschaftsvertrages in den §§ 2, 3, 4, 4a, 12 und 20.	010
65	Generalversammlungsbeschluss vom 16.12.2020 Neufassung des Gesellschaftsvertrages.	011

GESCHÄFTSFÜHRER/IN (handelsrechtlich)

AK

48	vertritt seit 01.11.2015 gemeinsam mit einem/einer weiteren Geschäftsführer/in oder einer/einem Gesamtprokuristin/Gesamtprokuristen
----	---

AO

60	vertritt seit 02.09.2019 gemeinsam mit einem weiteren Geschäftsführer oder einem Gesamtprokuristen
----	--

PROKURIST/IN

T

21	vertritt seit 15.01.2003 gemeinsam mit einem kollektiv vertretungsbefugten Geschäftsführer
----	--

AM

58	vertritt seit 28.02.2019 gemeinsam mit einem kollektiv vertretungsbefugten Geschäftsführer
----	--

GESELLSCHAFTER/IN

STAMMEINLAGE

HIERAUF GELEISTET

	C	ARWAG Holding-Aktiengesellschaft	
26		.....	EUR 9.084,10
26		.....	EUR 9.084,10
	D	UBG Unternehmensbeteiligungsgesellschaft m.b.H., Wien (FN 125717 d)	
26		.....	EUR 5.450,46
26		.....	EUR 5.450,46
	O	Fonds für temporäres Wohnen in Wien	
59		.....	EUR 21.801,85
59		.....	EUR 21.801,85

Summen:

EUR 36.336,41

EUR 36.336,41

AUFSICHTSRATSMITGLIED

T
44
V
19
AF
35
AH
40
AL
46
AM
51
AN
53
AP
61
AQ
61
AR
67
AS
71

--- PERSONEN -----

1 C ARWAG Holding-Aktiengesellschaft
1 (FN 38724 y)
1 Würtzlerstraße 15
1030 Wien
6 D UBG Unternehmens-
beteiligungsgesellschaft m.b.H.,
Wien (FN 125717 d)
54 O Fonds für temporäres Wohnen in Wien
15 T
52

66 V
66

42 AF
35

42
40 AH
40

46 AK
46

46 AL
46

51 AM
52

001

66 AN

66

60 AO

60

61 AP

61

61 AQ

61

63 AR

63

71 AS

71

----- VOLLZUGSÜBERSICHT -----

Handelsgericht Wien

1	Ersterfassung abgeschlossen am 21.04.1994	Geschäftsfall	905 Fr	1382/94 m
	Ersterfassung gem. Art. XXIII Abs. 4 FBG			
6	eingetragen am 25.06.1996	Geschäftsfall	72 Fr	4174/96 k
	Antrag auf Änderung eingelangt am 14.06.1996			
15	eingetragen am 21.12.2000	Geschäftsfall	72 Fr	14984/00 k
	Antrag auf Änderung eingelangt am 24.11.2000			
19	eingetragen am 19.06.2002	Geschäftsfall	72 Fr	5183/02 s
	Antrag auf Änderung eingelangt am 30.04.2002			
20	eingetragen am 20.06.2002	Geschäftsfall	72 Fr	6938/02 x
	Antrag auf Änderung eingelangt am 30.04.2002			
21	eingetragen am 22.01.2003	Geschäftsfall	72 Fr	820/03 h
	Antrag auf Änderung eingelangt am 17.01.2003			
26	eingetragen am 26.05.2005	Geschäftsfall	72 Fr	3719/05 p
	Antrag auf Änderung eingelangt am 01.04.2005			
35	eingetragen am 16.10.2009	Geschäftsfall	72 Fr	12647/09 d
	Antrag auf Änderung eingelangt am 30.09.2009			
40	eingetragen am 28.02.2012	Geschäftsfall	72 Fr	1563/12 f
	Antrag auf Änderung eingelangt am 22.02.2012			
42	eingetragen am 24.01.2013	Geschäftsfall	72 Fr	528/13 t
	Antrag auf Änderung eingelangt am 17.01.2013			
44	eingetragen am 13.06.2014	Geschäftsfall	72 Fr	8523/14 h
	Antrag auf Änderung eingelangt am 11.06.2014			
45	eingetragen am 04.10.2014	Geschäftsfall	72 Fr	14805/14 x
	Antrag auf Änderung eingelangt am 25.09.2014			
46	eingetragen am 03.01.2015	Geschäftsfall	73 Fr	19232/14 p
	Antrag auf Änderung eingelangt am 29.12.2014			
48	eingetragen am 11.11.2015	Geschäftsfall	73 Fr	12339/15 k
	Antrag auf Änderung eingelangt am 23.09.2015			
51	eingetragen am 29.06.2017	Geschäftsfall	73 Fr	6456/17 b
	Antrag auf Änderung eingelangt am 23.06.2017			
52	eingetragen am 13.10.2017	Geschäftsfall	73 Fr	16487/17 d
	Antrag auf Änderung eingelangt am 05.10.2017			
53	eingetragen am 15.12.2017	Geschäftsfall	73 Fr	19182/17 t
	Antrag auf Änderung eingelangt am 11.12.2017			
54	eingetragen am 20.04.2018	Geschäftsfall	73 Fr	3993/18 p

	Antrag auf Änderung eingelangt am 16.04.2018			
57	eingetragen am 24.01.2019	Geschäftsfall	73 Fr	642/19 w
	amtswegige Berichtigung			
58	eingetragen am 07.03.2019	Geschäftsfall	73 Fr	2107/19 z
	Antrag auf Änderung eingelangt am 05.03.2019			
59	eingetragen am 08.06.2019	Geschäftsfall	73 Fr	5399/19 s
	Antrag auf Änderung eingelangt am 31.05.2019			
60	eingetragen am 07.09.2019	Geschäftsfall	73 Fr	9783/19 m
	Antrag auf Änderung eingelangt am 05.09.2019			
61	eingetragen am 21.12.2019	Geschäftsfall	73 Fr	17922/19 g
	Antrag auf Änderung eingelangt am 17.12.2019			
63	eingetragen am 01.12.2020	Geschäftsfall	73 Fr	12941/20 s
	Antrag auf Änderung eingelangt am 16.11.2020			
65	eingetragen am 30.01.2021	Geschäftsfall	73 Fr	2505/21 b
	Antrag auf Änderung eingelangt am 29.12.2020			
66	eingetragen am 24.02.2021	Geschäftsfall	73 Fr	5640/21 m
	Antrag auf Änderung eingelangt am 16.02.2021			
67	eingetragen am 17.07.2021	Geschäftsfall	73 Fr	21940/21 h
	Antrag auf Änderung eingelangt am 06.07.2021			
69	eingetragen am 22.12.2022	Geschäftsfall	73 Fr	51343/22 g
	Antrag auf Änderung eingelangt am 20.12.2022			
71	eingetragen am 03.08.2023	Geschäftsfall	73 Fr	31590/23 t
	Antrag auf Änderung eingelangt am 02.08.2023			
72	eingetragen am 06.10.2023	Geschäftsfall	73 Fr	50647/23 t
	Antrag auf Änderung eingelangt am 29.09.2023			

----- INFORMATION DER ÖSTERREICHISCHEN NATIONALBANK -----

zum 31.12.2023 gültige Identnummer: 310786

----- BUSINESS REGISTER INTERCONNECTION SYSTEM IDENTIFIKATION -----

zum 19.09.2024 gültige EUID: ATBRA.091878-000

erstellt über Verrechnungsstelle MANZ*****HA021
Gerichtsgebühr: EUR 3.76****19.09.2024 14:15:47,613 82101105 ** ZEILEN: 158



Stichtag 31.12.2023

Auszug mit aktuellen Daten

FN 480966 d

Grundlage dieses Auszuges ist das Hauptbuch ergänzt um Daten aus der Urkundensammlung.

Bei diesem Rechtsträger wurden nach dem Stichtag Änderungen vorgenommen.

Letzte Eintragung am 20.09.2023 mit der Eintragsnummer 8
zuständiges Gericht Handelsgericht Wien

FIRMA

1 place2live GmbH

RECHTSFORM

1 Gesellschaft mit beschränkter Haftung

SITZ in

1 politischer Gemeinde Wien

GESCHÄFTSANSCHRIFT

1 Würtzlerstraße 15
1030 Wien

GESCHÄFTSZWEIG

1 Errichtung und Verwaltung von Wohnungen

KAPITAL

1 EUR 35.000
Gründungsprivilegierung

STICHTAG für JAHRESABSCHLUSS

1 31. Dezember

JAHRESABSCHLUSS (zuletzt eingetragen; weitere siehe Historie)

8 zum 31.12.2022 eingereicht am 18.09.2023

VERTRETUNGSBEFUGNIS

1 Die Gesellschaft wird, wenn mehrere Geschäftsführer/innen bestellt sind, durch zwei Geschäftsführer/innen gemeinsam oder durch eine/n von ihnen gemeinsam mit einer/einem Prokuristin/Prokuristen vertreten.
Mit Gesellschafterbeschluss oder durch Beschluss der Generalversammlung kann, auch wenn mehrere Geschäftsführer/innen bestellt sind, einzelnen von ihnen selbständige Vertretungsbefugnis erteilt werden.

1 Erklärung über die Errichtung der Gesellschaft
vom 23.10.2017

001

GESCHÄFTSFÜHRER/IN (handelsrechtlich)

1 A vertritt seit 16.11.2017 gemeinsam mit
einer Geschäftsführerin/einem Geschäftsführer oder
einer Gesamtprokuristin/einem Gesamtprokuristen

4 E vertritt seit 01.01.2020 gemeinsam mit
einem weiteren Geschäftsführer oder einem Gesamtprokuristen

PROKURIST/IN

1 C vertritt seit 16.11.2017 gemeinsam mit
einer Geschäftsführerin/einem Geschäftsführer

GESELLSCHAFTER/IN

STAMMEINLAGE GRÜNDUNGS-
PRIVILEGIERTE
STAMMEINLAGE

HIERAUF GELEISTET

1	D	MIGRA Gemeinnützige Wohnungsges.m.b.H.		
1		..... EUR 35.000		
1		..... EUR 10.000		
1		..... EUR 10.000		
		SUMME	-----	-----
			EUR 35.000	EUR 10.000
				EUR 10.000

--- PERSONEN -----

1 A
1

1 C
1

1 D
1
1

4 E
4

----- VOLLZUGSÜBERSICHT -----

Handelsgericht Wien

1 eingetragen am 16.11.2017	Geschäftsfall 73 Fr 17890/17 t
Antrag auf Neueintragung einer Firma	eingelangt am 09.11.2017
4 eingetragen am 09.01.2020	Geschäftsfall 72 Fr 156/20 g
Antrag auf Änderung	eingelangt am 03.01.2020
8 eingetragen am 20.09.2023	Geschäftsfall 73 Fr 40251/23 d
Elektronische Einreichung Jahresabschluss	eingelangt am 18.09.2023

----- INFORMATION DER ÖSTERREICHISCHEN NATIONALBANK -----

zum 31.12.2023 gültige Identnummer: 20899807

----- BUSINESS REGISTER INTERCONNECTION SYSTEM IDENTIFIKATION -----

zum 19.09.2024 gültige EUID: ATBRA.480966-000

erstellt über Verrechnungsstelle MANZ*****HA021

Gerichtsgebühr: EUR 3.76*****19.09.2024 14:09:48,166 52076689 ** ZEILEN: 71

Firmenbuch

19.09.2024 14:09:48



Stichtag 14.1.2024

Auszug mit aktuellen Daten

FN 91878 s

Grundlage dieses Auszuges ist das Hauptbuch ergänzt um Daten aus der Urkundensammlung.

Bei diesem Rechtsträger wurden nach dem Stichtag Änderungen vorgenommen.

Letzte Eintragung am 12.01.2024 mit der Eintragsnummer 74
zuständiges Gericht Handelsgericht Wien

- 1 früher Handelsgericht Wien HRB 30290
Ersteintragung am 14.11.1951

FIRMA

- 45 MIGRA Gemeinnützige Wohnungsges.m.b.H.

RECHTSFORM

- 1 Gesellschaft mit beschränkter Haftung

SITZ in

- 1 politischer Gemeinde Wien

GESCHÄFTSANSCHRIFT

- 74 Würtzlerstraße 15
1030 Wien

KAPITAL

- 26 EUR 36.336,41

STICHTAG für JAHRESABSCHLUSS

- 1 31. Dezember

JAHRESABSCHLUSS (zuletzt eingetragen; weitere siehe Historie)

- 73 zum 31.12.2022 eingereicht am 10.10.2023

KONZERNABSCHLUSS (zuletzt eingetragen; weitere siehe Historie)

- 72 zum 31.12.2022 eingereicht am 29.09.2023

VERTRETUNGSBEFUGNIS

- 1 Die Gesellschaft wird, wenn mehrere Geschäftsführer bestellt sind, durch zwei Geschäftsführer gemeinsam oder durch einen von ihnen gemeinsam mit einem Prokuristen vertreten.

- 1 Gesellschaftsvertrag vom 19.05.1951

001

- 1 Generalversammlungsbeschluss vom 11.04.1984
Kapitalerhöhung um ATS 300.000,-.
Neufassung des Gesellschaftsvertrages.

002

1	Der Gesellschaftsvertrag wurde mehrfach geändert, zuletzt mit Beschluss der Generalversammlung vom 19.11.1990	003
6	Generalversammlungsbeschluss vom 10.04.1996 Änderung des Gesellschaftsvertrages in § 3.	004
19	Generalversammlungsbeschluss vom 23.10.2001 Neufassung des Gesellschaftsvertrages.	005
20	Generalversammlungsbeschluss vom 20.03.2002 Änderung des Gesellschaftsvertrages in den §§ 1 und 2.	006
26	Gesellschaftsvertrag mit Generalversammlungsbeschluss vom 14.12.2004 gemäß 1. Euro-JuBeG angepasst.	007
26	Generalversammlungsbeschluss vom 14.12.2004 Änderung des Gesellschaftsvertrages in Abschnitt III, § 3 und Abschnitt V, §§ 8 u. 12.	008
45	Generalversammlungsbeschluss vom 24.09.2014 Änderung des Gesellschaftsvertrages im Punkt I., § 1.	009
57	Generalversammlungsbeschluss vom 12.12.2018 Änderung des Gesellschaftsvertrages in den §§ 2, 3, 4, 4a, 12 und 20.	010
65	Generalversammlungsbeschluss vom 16.12.2020 Neufassung des Gesellschaftsvertrages.	011
74	Generalversammlungsbeschluss vom 14.12.2023 Änderung des Gesellschaftsvertrages Abschnitt VI.	012

GESCHÄFTSFÜHRER/IN (handelsrechtlich)

AK		
48	vertritt seit 01.11.2015 gemeinsam mit einem/einer weiteren Geschäftsführer/in oder einer/einem Gesamtprokuristin/Gesamtprokuristen	
AO		
60	vertritt seit 02.09.2019 gemeinsam mit einem weiteren Geschäftsführer oder einem Gesamtprokuristen	

PROKURIST/IN

T		
21	vertritt seit 15.01.2003 gemeinsam mit einem kollektiv vertretungsbefugten Geschäftsführer	
AM		
58	vertritt seit 28.02.2019 gemeinsam mit einem kollektiv vertretungsbefugten Geschäftsführer	

	GESELLSCHAFTER/IN	STAMMEINLAGE	HIERAUF GELEISTET
	C	ARWAG Holding-Aktiengesellschaft	
26		..... EUR 9.084,10	
26		.....	EUR 9.084,10
	D	UBG Unternehmensbeteiligungsgesellschaft m.b.H., Wien (FN 125717 d)	
26		..... EUR 5.450,46	
26		.....	EUR 5.450,46
	O	Fonds für temporäres Wohnen in Wien	

59	.....	EUR 21.801,85	
59	.....		EUR 21.801,85

	Summen:	EUR 36.336,41	EUR 36.336,41

AUFSICHTSRATSMITGLIED

T
44
V
19
AF
35
AL
46
AM
51
AN
53
AQ
61
AR
67
AS
71
AT
74
AU
74
AV
74

--- PERSONEN -----

1 C ARWAG Holding-Aktiengesellschaft
1 (FN 38724 y)
1 Würtzlerstraße 15
1030 Wien
6 D UBG Unternehmens-
beteiligungsgesellschaft m.b.H.,
Wien (FN 125717 d)
54 O Fonds für temporäres Wohnen in Wien
15 T
52

66 V
66

42 AF
35

42
46 AK
46

46 AL
46

51 AM

52

66 AN
66

60 AO
60

61 AQ
61

63 AR
63

71 AS
71

74 AT
74

74 AU
74

74 AV
74

----- VOLLZUGSÜBERSICHT -----

Handelsgericht Wien

1	Ersterfassung abgeschlossen am 21.04.1994	Geschäftsfall	905 Fr	1382/94 m
	Ersterfassung gem. Art. XXIII Abs. 4 FBG			
6	eingetragen am 25.06.1996	Geschäftsfall	72 Fr	4174/96 k
	Antrag auf Änderung eingelangt am 14.06.1996			
15	eingetragen am 21.12.2000	Geschäftsfall	72 Fr	14984/00 k
	Antrag auf Änderung eingelangt am 24.11.2000			
19	eingetragen am 19.06.2002	Geschäftsfall	72 Fr	5183/02 s
	Antrag auf Änderung eingelangt am 30.04.2002			
20	eingetragen am 20.06.2002	Geschäftsfall	72 Fr	6938/02 x
	Antrag auf Änderung eingelangt am 30.04.2002			
21	eingetragen am 22.01.2003	Geschäftsfall	72 Fr	820/03 h
	Antrag auf Änderung eingelangt am 17.01.2003			
26	eingetragen am 26.05.2005	Geschäftsfall	72 Fr	3719/05 p
	Antrag auf Änderung eingelangt am 01.04.2005			
35	eingetragen am 16.10.2009	Geschäftsfall	72 Fr	12647/09 d
	Antrag auf Änderung eingelangt am 30.09.2009			
42	eingetragen am 24.01.2013	Geschäftsfall	72 Fr	528/13 t
	Antrag auf Änderung eingelangt am 17.01.2013			
44	eingetragen am 13.06.2014	Geschäftsfall	72 Fr	8523/14 h
	Antrag auf Änderung eingelangt am 11.06.2014			
45	eingetragen am 04.10.2014	Geschäftsfall	72 Fr	14805/14 x
	Antrag auf Änderung eingelangt am 25.09.2014			
46	eingetragen am 03.01.2015	Geschäftsfall	73 Fr	19232/14 p
	Antrag auf Änderung eingelangt am 29.12.2014			
48	eingetragen am 11.11.2015	Geschäftsfall	73 Fr	12339/15 k
	Antrag auf Änderung eingelangt am 23.09.2015			
51	eingetragen am 29.06.2017	Geschäftsfall	73 Fr	6456/17 b

Antrag auf Änderung eingelangt am 23.06.2017			
52	eingetragen am 13.10.2017	Geschäftsfall	73 Fr 16487/17 d
Antrag auf Änderung eingelangt am 05.10.2017			
53	eingetragen am 15.12.2017	Geschäftsfall	73 Fr 19182/17 t
Antrag auf Änderung eingelangt am 11.12.2017			
54	eingetragen am 20.04.2018	Geschäftsfall	73 Fr 3993/18 p
Antrag auf Änderung eingelangt am 16.04.2018			
57	eingetragen am 24.01.2019	Geschäftsfall	73 Fr 642/19 w
amtswegige Berichtigung			
58	eingetragen am 07.03.2019	Geschäftsfall	73 Fr 2107/19 z
Antrag auf Änderung eingelangt am 05.03.2019			
59	eingetragen am 08.06.2019	Geschäftsfall	73 Fr 5399/19 s
Antrag auf Änderung eingelangt am 31.05.2019			
60	eingetragen am 07.09.2019	Geschäftsfall	73 Fr 9783/19 m
Antrag auf Änderung eingelangt am 05.09.2019			
61	eingetragen am 21.12.2019	Geschäftsfall	73 Fr 17922/19 g
Antrag auf Änderung eingelangt am 17.12.2019			
63	eingetragen am 01.12.2020	Geschäftsfall	73 Fr 12941/20 s
Antrag auf Änderung eingelangt am 16.11.2020			
65	eingetragen am 30.01.2021	Geschäftsfall	73 Fr 2505/21 b
Antrag auf Änderung eingelangt am 29.12.2020			
66	eingetragen am 24.02.2021	Geschäftsfall	73 Fr 5640/21 m
Antrag auf Änderung eingelangt am 16.02.2021			
67	eingetragen am 17.07.2021	Geschäftsfall	73 Fr 21940/21 h
Antrag auf Änderung eingelangt am 06.07.2021			
71	eingetragen am 03.08.2023	Geschäftsfall	73 Fr 31590/23 t
Antrag auf Änderung eingelangt am 02.08.2023			
72	eingetragen am 06.10.2023	Geschäftsfall	73 Fr 50647/23 t
Antrag auf Änderung eingelangt am 29.09.2023			
73	eingetragen am 06.01.2024	Geschäftsfall	73 Fr 55018/23 w
Elektronische Einreichung Jahresabschluss eingelangt am 10.10.2023			
74	eingetragen am 12.01.2024	Geschäftsfall	73 Fr 97/24 m
Antrag auf Änderung eingelangt am 29.12.2023			

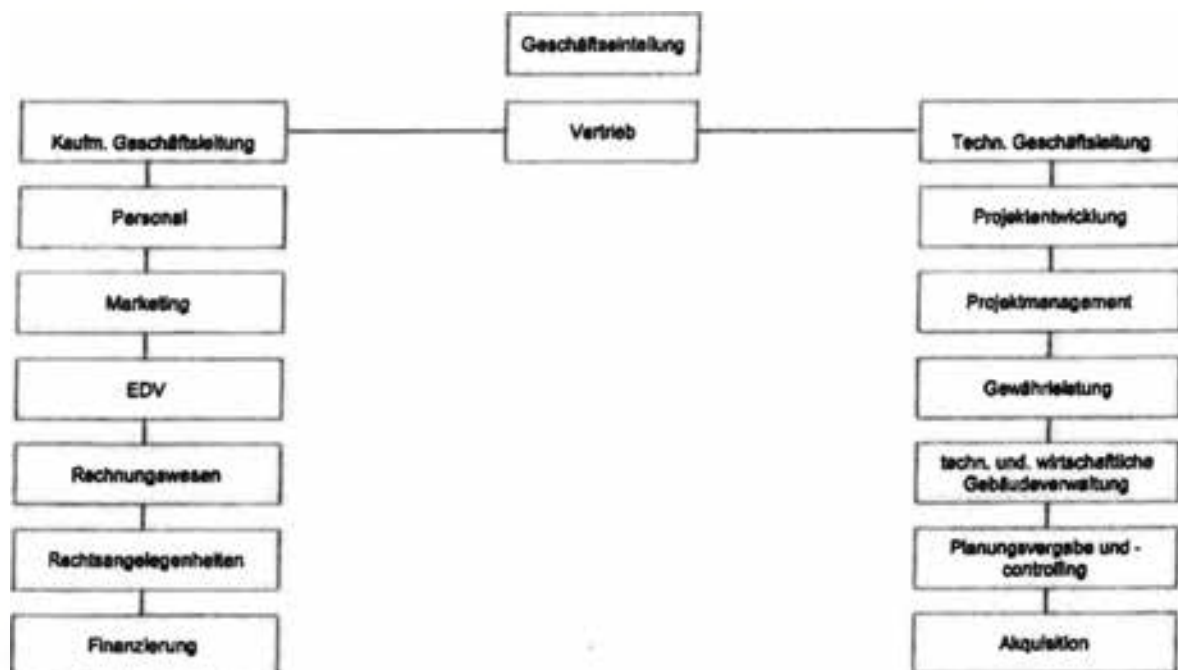
----- INFORMATION DER ÖSTERREICHISCHEN NATIONALBANK -----

zum 14.01.2024 gültige Identnummer: 310786

----- BUSINESS REGISTER INTERCONNECTION SYSTEM IDENTIFIKATION -----

zum 19.09.2024 gültige EUID: ATBRA.091878-000

erstellt über Verrechnungsstelle MANZ*****HA021
Gerichtsgebühr: EUR 3.76*****19.09.2024 14:48:00,559 13902925 ** ZEILEN: 165



Vertretung:

- Bei Abwesenheit eines GF, Vertretung durch Anderen GF
- Bei Abwesenheit beider GFs, Vertretung durch beide Prokuristinnen gemeinsam

Jahresabschluss
2023



BILANZ ZUM 31.12.2023

	2023	2022
	€	€
ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Bestandsrechte	193,49	193,49
II. Sachanlagen		
1. Unbebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte	41.689.229,29	32.832.801,26
2. Wohngebäude	218.182.946,02	167.627.672,08
3. Unternehmenseigenes Miteigentum	107.668.554,30	97.085.482,83
4. Nicht abgerechnete Bauten	138.394.634,00	179.776.987,05
5. Bauvorbereitungskosten	3.088.908,84	1.447.201,12
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.217.802,54	1.001.406,56
7. geleistete Anzahlungen f. unbebaute Grundstücke	330.265,17	330.265,17
	510.572.340,16	480.101.816,07
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	3.560.000,00	3.560.000,00
	514.132.533,65	483.662.009,56
UMLAUFVERMÖGEN		
I. Zur Veräußerung bestimmte Sachanlagen		
1. Nicht abgerechnete fertige Erwerbshäuser	217.937,27	217.937,27
2. Nicht abgerechnete unfertige Erwerbshäuser	0,00	2.556.864,72
	217.937,27	2.774.801,99
II. Forderungen und Verrechnungen		
1. Forderungen aus dem Grundstücksverkehr	1.706.279,40	565.772,96
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	58.543,14	0,00
2. Forderungen aus der Hausbewirtschaftung	17.092,67	51.144,82
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	0,00	0,00
3. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	1.288.054,62	1.262.948,84
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	1.121.010,88	969.902,78
4. Forderungen aus der Betreuungstätigkeit	60.896,56	63.957,57
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	0,00	0,00
5. Forderungen gegenüber verbunden Unternehmen	307.499,61	799.907,61
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	0,00	0,00
6. Sonstige Forderungen	3.132.025,13	4.086.876,15
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	1.395.523,21	0,00
	6.511.847,99	6.830.607,95
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	15.779.988,97	22.809.478,86
	22.509.774,23	32.414.888,80
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
1. gemäß § 39 Absatz 28 WGG	700.434,98	715.947,91
2. sonstige	768.462,75	781.118,14
	1.468.897,73	1.497.066,05
	538.111.205,61	517.573.964,41

BILANZ ZUM 31.12.2023

	2023	2022
	€	€
A. EIGENKAPITAL		
I. eingefordertes Stammkapital	36.336,41	36.336,41
II. Gewinnrücklagen		
1. gesetzliche Rücklage	18.168,21	18.168,21
2. zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung	48.166.665,84	47.415.457,50
3. andere Rücklagen	85.462.643,06	77.561.653,12
III. Bilanzgewinn	1.720.397,05	7.900.989,94
davon Gewinnvortrag	0,00	
	135.404.210,57	132.932.605,18
B. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Rückstellungen für Abfertigungen	83.941,03	101.422,56
2. Rückstellungen für Bautätigkeit	1.415.908,25	1.401.402,09
3. Rückstellungen für Hausbewirtschaftung	9.127.588,50	8.791.069,51
4. sonstige Rückstellungen	495.030,73	458.206,07
	11.122.468,51	10.752.100,23
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Darlehen zur Grundstücks- und Baukostenfinanzierung	321.839.004,95	299.485.655,97
davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	7.014.311,91	9.557.776,45
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	314.824.693,04	289.927.879,52
2. Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber	51.575.769,68	52.802.511,83
davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	0,00	0,00
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	51.575.769,68	52.802.511,83
3. Zwischenkredite	2.771.056,60	2.719.665,05
davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	2.771.056,60	2.719.665,05
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	0,00	0,00
4. Verbindlichkeiten gegenüber Kaufanwärttern	0,00	1.613.520,00
davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	0,00	1.613.520,00
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	0,00	0,00
5. Verbindlichkeiten aus dem Grundstücksverkehr	2.213,17	181.326,03
davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	2.213,17	181.326,03
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	0,00	0,00
6. Verbindlichkeiten aus Bauverträgen	2.233.069,62	1.330.601,70
davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	2.184.250,38	1.280.402,50
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	48.819,24	50.199,20
7. Kauttionen	757.245,26	767.122,18
davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	0,00	0,00
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	757.245,26	767.122,18
8. Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung	10.916.473,28	10.044.744,98
davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	3.066.978,11	3.215.668,51
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	7.849.495,17	6.829.076,47
9. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	280.194,00	401.471,41
davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	280.194,00	401.471,41
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	0,00	0,00
10. Verbindlichkeiten aus der Betreuungstätigkeit	130.864,49	12.233,97
davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	130.864,49	12.233,97
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	0,00	0,00
11. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	309,69	3.402.529,71
davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	309,69	3.402.529,71
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	0,00	0,00
12. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.637,21	7.050,06
davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	1.637,21	7.050,06
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	0,00	0,00
13. sonstige Verbindlichkeiten	956.688,58	880.826,11
davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	956.688,58	880.826,11
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	0,00	0,00
davon:		
aus Steuern	59.211,19	
im Rahmen der sozialen Sicherheit	90.597,71	
	391.464.526,53	373.649.259,00
Summe davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	16.408.504,14	23.272.469,80
Summe davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	375.056.022,39	350.376.789,20
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	120.000,00	240.000,00
	538.111.205,61	517.573.964,41
Haftungsverhältnisse gem. §199 UGB	4.399.502,98	4.483.895,27
Sonstige finanzielle Verpflichtungen gem. §237 Abs.1 Z 2 U	3.396.040,00	3.966.844,30

GEWINN - UND VERLUSTRECHNUNG 2023

	2023 €	2022 €
1. Umsatzerlöse		
a) Mieten	31.852.110,94	28.043.139,26
b) Verwohnung der Finanzierungsbeiträge	591.279,92	557.678,44
c) Zuschüsse	112.374,30	120.266,35
d) aus der Betreuungstätigkeit	858.217,74	783.569,22
e) aus sonstigen Betriebsleistungen	127.688,29	116.545,27
f) aus dem Verkauf von Grundstücken	7.233.900,97	16.312.027,00
davon aus dem Verkauf von bebauten Grundstücken des Umlaufvermögens	3.352.580,82	16.312.027,00
davon aus dem Verkauf von bebauten Grundstücken des Anlagevermögens aufgr. nachtrgl. Übertragung ins Eigentum	3.881.320,15	0,00
	40.775.572,16	45.933.225,54
2. aktivierte Eigenleistungen	991.005,21	1.313.204,23
3. sonstige betriebliche Erträge		
a) Erträge aus dem Abgang zum Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	189,07	2.406.972,18
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	0,00	257.804,20
c) Erträge aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	1.364.971,15	1.074.802,14
d) übrige	4.202,93	19.177,97
	1.369.363,15	3.758.756,49
4. verrechenbare Kapitalkosten	-8.439.992,51	-3.544.857,79
5. Instandhaltungskosten	-3.230.911,44	-2.727.076,15
6. Personalaufwand		
a) Gehälter	-1.716.191,01	-1.540.132,67
b) soziale Aufwendungen	-115.712,37	-119.672,99
davon Aufwendungen für Altersversorgung	-79.290,23	-73.499,56
aa) Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebl. Mitarbeitervorsorgekassen	-8.638,56	-43.029,71
bb) Aufwendungen für gesetzl.vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	-435.204,23	-411.080,98
c) Kosten der Organe	-9.265,05	-6.842,76
7. Abschreibungen auf Sachanlagen		
a) auf Sachanlagen	-6.111.348,26	-6.043.819,38
b) auf Gegenstände des Umlaufvermögens	-276.500,00	0,00
8. Betriebskosten	-8.781.491,19	-6.242.957,12
9. Aufwendungen aus dem Verkauf von Grundstücken	-4.867.790,94	-12.212.587,87
davon aus dem Verkauf von bebauten Grundstücken des Umlaufvermögens	-2.614.416,44	-12.212.587,87
davon aus dem Verkauf von bebauten Grundstücken des Anlagevermögens aufgr. nachtrgl. Übertragung ins Eigentum	-2.253.374,50	0,00
10. sonstige betriebliche Aufwendungen		
a) Aufwendungen aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	-2.378.796,58	-2.679.206,34
b) sonstiger Verwaltungsaufwand Sachaufwendungen	-627.865,12	-774.678,31
Betreuung	-1.963.843,07	-1.840.201,70
c) übrige	-1.884.202,95	-2.296.331,08
	-6.854.707,72	-7.590.417,43
11. Zwischensumme aus 1. - 10.	2.288.187,24	10.522.711,41
12. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	392.145,60	325.632,31
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-204.439,04	-92.773,19
14. Zwischensumme aus 12. - 13.	187.706,56	232.859,12
15. Ergebnis vor Steuern	2.475.893,80	10.755.570,53
16. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-4.288,41	56.955,45
17. Ergebnis nach Steuern	2.471.605,39	10.812.525,98
18. Jahresüberschuss	2.471.605,39	10.812.525,98
19. Zuweisung zu Gewinnrücklagen	-751.208,34	-2.911.536,04
20. Bilanzgewinn	1.720.397,05	7.900.989,94

Anlagenpiegel gem § 226 Abs 1 UGB

	Anschaffungs- und Herstellungskosten						kumulierte Abschreibungen					Nettobuchwerte	
	Stand am	Zugänge	davon Zinsen	Umb- chungen	Abgänge	Stand am	Stand am	Abschreibung/ Zugänge	Umb- chungen	Abgänge	Stand am	Buchwert	Buchwert
	01.01.2023					31.12.2023	01.01.2023				31.12.2023	31.12.2023	01.01.2023
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände													
1. Bestandsrechte und ähnliche Rechte	193,49	0,00	0,00	0,00	0,00	193,49	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	193,49	193,49
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	0,00
	193,49	0,00	0,00	0,00	0,00	193,49	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	193,49	193,49
II. Sachanlagen:													
1. unbebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte;	32.832.801,26	9.216.577,66	0,00	-360.149,63	0,00	41.689.229,29	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	41.689.229,29	32.832.801,26
2. Wohngebäude;	204.862.283,64	0,00	0,00	58.265.512,27	-1.706.174,51	261.421.621,40	-37.234.611,56	-4.172.824,09	-1.988.565,94	157.326,21	-43.238.675,38	218.182.946,02	167.627.672,08
3. unternehmenseigenes Miteigentum;	111.724.219,06	0,00	0,00	13.480.678,37	-975.236,28	124.229.661,15	-14.638.736,23	-982.769,56	-1.238.345,90	298.744,84	-16.561.106,85	107.668.554,30	97.085.482,83
4. nicht abgerechnete Bauten;	185.391.034,68	27.905.411,70	656.517,82	-70.521.364,04	-1.164.347,66	141.610.734,68	-5.614.047,63	-828.964,89	3.226.911,84	0,00	-3.216.100,68	138.394.634,00	179.776.987,05
5. Bauvorbereitungskosten;	1.447.201,12	2.506.384,69	0,00	-864.676,97	0,00	3.088.908,84	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.088.908,84	1.447.201,12
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung;	1.684.521,52	412.769,30	0,00	0,00	-6.331,47	2.090.959,35	-683.114,96	-196.373,32	0,00	6.331,47	-873.156,81	1.217.802,54	1.001.406,56
7. sonstige Sachanlagen;	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8. geleistete Anzahlungen;	330.265,17	0,00	0,00	0,00	0,00	330.265,17	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	330.265,17	330.265,17
	538.272.326,45	40.041.143,35	656.517,82	0,00	-3.852.089,92	574.461.379,88	58.170.510,38	-6.180.931,86	0,00	462.402,52	-63.889.039,72	510.572.340,16	480.101.816,07
III. Finanzanlagen:													
1. Anteile an verbundenen Unternehmen;	3.560.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.560.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.560.000,00	3.560.000,00
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen;	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Beteiligungen;	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht;	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5. Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens;	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6. sonstige Ausleihungen.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	3.560.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.560.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.560.000,00	3.560.000,00
Gesamtsumme	541.832.519,94	40.041.143,35	656.517,82	0,00	-3.852.089,92	578.021.573,37	58.170.510,38	-6.180.931,86	0,00	462.402,52	-63.889.039,72	514.132.533,65	483.662.009,56

MIGRA 2023

FORDERUNGSSPIEGEL 2023

Bezeichnung der Forderung		Gesamtbetrag	davon Rest- laufzeit mehr als 1 Jahr	davon wechselmäßig verbriefte	abgezogene Wert- berichtigung	abgezogene Pauschal- Wertberichtigung
1) Forderungen aus dem Grundstücksverkehr	Abschlussjahr Vorjahr	1.706.279,40 565.772,96	58.543,14 0,00	0,00	0,00	0,00
2) Forderungen aus der Hausbewirtschaftung	Abschlussjahr Vorjahr	17.092,67 51.144,82	0,00	0,00	266.325,41 322.196,99	0,00
3) Verrechnungen aus der Hausbewirtschaftung	Abschlussjahr Vorjahr	1.288.054,62 1.262.948,84	1.121.010,88 969.902,78	0,00	276.500,00 0,00	0,00
4) Forderungen aus der Betreuungstätigkeit	Abschlussjahr Vorjahr	60.896,56 63.957,57	0,00	0,00	0,00	0,00
5) Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	Abschlussjahr Vorjahr	307.499,61 799.907,61	0,00	0,00	119.710,55 61.366,44	0,00
6) Sonstige Forderungen	Abschlussjahr Vorjahr	3.132.025,13 4.086.876,15	1.395.523,21 0,00	0,00	0,00 0,00	0,00
SUMME	Abschlussjahr	6.511.847,99	2.575.077,23	0,00	662.535,96	0,00
	Vorjahr	6.830.607,95	969.902,78	0,00	383.563,43	0,00

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL 2023

		Gesamtbetrag	davon Rest- laufzeit bis zu 1 Jahr	davon Rest- laufzeit 1 bis 5 Jahre	davon Rest- laufzeit mehr als 5 Jahre	davon dinglich besichert	Art der Sicherung
Darlehen zur Grundstücks- und Baukostenfinanzierung	Abschlussjahr Vorjahr	321.839.004,95 299.485.655,97	7.014.311,91 9.557.776,45	26.630.486,23 35.146.355,62	288.194.206,81 254.781.523,90	321.839.004,95 299.485.655,97	Pfandrecht Pfandrecht
Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber	Abschlussjahr Vorjahr	51.575.769,68 52.802.511,83			51.575.769,68 52.802.511,83		
Zwischenkredite	Abschlussjahr Vorjahr	2.771.056,60 2.719.665,05	2.771.056,60 2.719.665,05	0,00 0,00		2.771.056,60 2.719.665,05	Pfandrecht Pfandrecht
Verbindlichkeiten gegen- über Kaufanwärttern	Abschlussjahr Vorjahr	0,00 1.613.520,00	0,00 1.613.520,00				
Verbindlichkeiten aus dem Grundstücksverkehr	Abschlussjahr Vorjahr	2.213,17 181.326,03	2.213,17 181.326,03				
Verbindlichkeiten aus Bauverträgen	Abschlussjahr Vorjahr	2.233.069,62 1.330.601,70	2.184.250,38 1.280.402,50	48.819,24 50.199,20			
Kautionen	Abschlussjahr Vorjahr	757.245,26 767.122,18	0,00 0,00		757.245,26 767.122,18		
Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung	Abschlussjahr Vorjahr	10.916.473,28 10.044.744,98	3.066.978,11 3.215.668,51		7.849.495,17 6.829.076,47		
Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	Abschlussjahr Vorjahr	280.194,00 401.471,41	280.194,00 401.471,41				
Verbindlichkeiten aus der Betreuungstätigkeit	Abschlussjahr Vorjahr	130.864,49 12.233,97	130.864,49 12.233,97				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	Abschlussjahr Vorjahr	309,69 3.402.529,71	309,69 3.402.529,71				
Verbindlichkeiten gegen- über Unternehmen, mit denen ein Beteiligungs- verhältnis besteht	Abschlussjahr Vorjahr	1.637,21 7.050,06	1.637,21 7.050,06				
sonstige Verbindlichkeiten	Abschlussjahr Vorjahr	956.688,58 880.826,11	956.688,58 880.826,11				
GESAMT	Abschlussjahr	391.464.526,53	16.408.504,14	26.679.305,47	348.376.716,92	324.610.061,55	
	Vorjahr	373.649.259,00	23.272.469,80	35.196.554,82	315.180.234,38	302.205.321,02	

Gewinnrücklagenspiegel 2023 gemäß § 10 Abs 6 WGG iVm § 222 Abs 2 UGB

[illegible]

- 1) Bewertungsreserve nach WRN 2001: jährliche Auflösung iHv 1 % Minderverwertung
2) Zuweisung Bilanzgewinn Vorjahr
3) Gemäß § 906 UGB idF RAG 2014 sind die in der Bilanz und der G&V anzugebenden Vorjahresbeträge so zu berechnen, als wären die Bestimmungen nach der neuen Rechtslage schon im Vorjahr angewandt worden.
Der Wert der in der Bilanz 2016 angegebenen Gewinnrücklagen aus dem Vorjahr ist daher um die in der Bilanz 2015 noch ausgewiesenen "Bewertungsreserve aufgrund von Entschuldungen" iHv € 24.940.211,33 erhöht.

Anhang zum
Jahresabschluss 2023

der

MIGRA
Gemeinnützige Wohnungsges.m.b.H.

1. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

1.1. Allgemeine Grundsätze

Der Jahresabschluss wurde 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 eine Fortführung des Unternehmens unterstellt.

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

Die Bilanzierung und der Ausweis der einzelnen Posten des Jahresabschlusses wurden gemäß § 189 ff UGB unter Berücksichtigung des § 23 WGG und der dazu erlassenen Verordnung vorgenommen.

Es findet der Kollektivvertrag für Bauindustrie und Baugewerbe Anwendung.

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

1.2. Anlagevermögen

1.2.1. Immaterielle Vermögensgegenstände

Für die Bestandsrechte wurden nur Merkwerte angesetzt.

1.2.2. Sachanlagevermögen

Das abnutzbare Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet, die um die planmäßigen Abschreibungen vermindert werden. Die geringwertigen Vermögensgegenstände bis zu einem Wert von € 1.000,00 wurden im Zugangsjahr voll abgeschrieben. In der Entwicklung des Anlagevermögens werden sie als Zu- und Abgang dargestellt.

Die planmäßigen Abschreibungen der Bauten wurden linear der voraussichtlichen Nutzungsdauer entsprechend vorgenommen und werden für Wohnungen iHv 1 % p.a. und für Heime und Sanierungsobjekte iHv 2 % p.a. der um die Zuschüsse verminderten Herstellungskosten berechnet bzw. werden Baurechtsobjekte linear über die Nutzungsdauer des Baurechtes verteilt abgeschrieben.

Bei den bereits bezogenen jedoch noch nicht abgerechneten Bauten wurden für die Berechnung der planmäßigen Abschreibung die voraussichtlichen Baukosten zugrunde gelegt. Eine Aufrollung der Abschreibung erfolgt erst bei Endabrechnung.

Den planmäßigen Abschreibungen der Betriebs- und Geschäftsausstattung wurde eine Nutzungsdauer von 4 bis 15 Jahren unterstellt.

Im Rahmen der Herstellungskosten werden grundsätzlich neben den Einzelkosten auch anteilige Gemeinkosten sowie soziale Aufwendungen im Sinne des § 203 Abs 3 UGB und direkt zuordenbare Fremdkapitalzinsen und ähnliche Aufwendungen als Herstellungskosten aktiviert, soweit sie auf den Zeitraum der Herstellung entfallen. Bezüglich der Zahlenangaben wird auf Pkt. 2.1.1.2. verwiesen.

Nicht rückzahlbare Zuschüsse zur Herstellung von Wirtschaftsgütern des Anlagevermögens werden von den Herstellungskosten abgesetzt und nicht als Passivposten ausgewiesen. Die von den Herstellungskosten abgesetzten Zuschüsse sind im Anlagespiegel dargestellt.

Die Grundwerte bei Grundstücken lt. § 225 Abs 7 UGB betragen für:

	Geschäftsjahr	Vorjahr
unbebaute Grundstücke:	€ 41.689.229,29	€ 32.832.801,26
Nicht abgerechnete Bauten:	€ 11.904.804,55	€ 19.205.573,13
Wohngebäude:	€ 31.104.882,91	€ 25.481.616,59
unternehmenseigenes Miteigentum:	€ 20.070.365,00	€ 18.259.670,76
Anzahlungen unbebaute Grundstücke:	€ 330.265,17	€ 330.265,17

Im Übrigen wird auf den Anlagespiegel 2023 verwiesen.

1.3. Finanzanlagen

Das Finanzanlagevermögen wurde zu Anschaffungskosten bewertet.

1.4. Zur Veräußerung bestimmte Sachanlagen

Die Bewertung der unbebauten Verkaufsgrundstücke, Erwerbshäuser und Vorräte (gegebenenfalls) erfolgte bei Vorliegen zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten.

1.4.1. Nicht abgerechnete fertige und unfertige Erwerbshäuser

Die Bewertung der nicht abgerechneten fertigen und unfertigen Erwerbshäuser erfolgte zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten.

Im Rahmen der Herstellungskosten werden grundsätzlich neben den Einzelkosten auch anteilige Gemeinkosten sowie soziale Aufwendungen im Sinne des § 203 Abs 3 UGB und direkt zuordenbare Fremdkapitalzinsen und ähnliche Aufwendungen als Herstellungskosten aktiviert, soweit sie auf den Zeitraum der Herstellung entfallen. Bezüglich der Zahlenangaben wird auf Pkt. 2.1.2.1. verwiesen.

1.5. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden mit dem Nennwert angesetzt. Im Falle erkennbarer Einzelrisiken wurde der niedrigere beizulegende Wert angesetzt. Eine Pauschalwertberichtigung wurde nicht gebildet.

1.6. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Die Rechnungsabgrenzungsposten betreffen vor allem die Indexierung der Finanzierungsbeiträge zum 31.12.2000 (Sonderposten gemäß § 39 Abs 28 WGG). Dieser Rechnungsabgrenzungsposten hat den Charakter einer gesetzlich angeordneten Bilanzierungshilfe und wird grundsätzlich mit 1 % des zum 31.12.2000 erfassten Aufwertungsbetrages (analog zu den entsprechenden Finanzierungsbeiträgen) aufgelöst.

1.7. Zweckgebundene Rücklage (vormals Bewertungsreserve) gem. § 10 Abs 6 WGG idF WGG-Novelle 2016 und RÄG 2014

Die Laufzeit der Fremdfinanzierung von Bau- und Baunebenkosten im Rahmen der Herstellung von Objekten ist in der Regel kürzer als die der unternehmensrechtlichen Abschreibung zugrunde zu legende wirtschaftliche Nutzungsdauer. Dadurch entstehen aus dem erforderlichen Ansatz der Tilgungen im Rahmen des Entgelts gemäß §14 Abs.1 Z1 WGG, welches zu Umsatzerlösen aus Mieten führt, und der entgegenstehenden unternehmensrechtlichen Abschreibungen während der Laufzeit der Fremdfinanzierung unbare Gewinne (Mehrtilgungen).

In der Folge ist ein positiver Saldo aus Mehrtilgungen von Fremdfinanzierungen für Bau- und Baunebenkosten gemäß § 13 Abs 2 WGG – soweit im Jahresüberschuss gedeckt – einer objektbezogenen zweckgebundenen gesetzlichen Rücklage („zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung“) in den Gewinnrücklagen zuzuführen. Dieser Saldo belief sich im Berichtsjahr auf € 751.208,34 (2022: € 2.911.536,04). Die Entwicklung der „zweckgebundenen Rücklage für Kostendeckung“ ist im „Gewinnrücklagenpiegel“ im Anhang dargestellt.

Nach Auslaufen der Fremdfinanzierung eines Objektes ist die „zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung“ in der Höhe der jährlichen anteiligen Abschreibung aufzulösen. Sie darf nicht zu einer Kapitalberichtigung herangezogen werden.

1.8. Rückstellungen

Rückstellungen sind gemäß § 211 Abs.1 UGB mit dem bestmöglich geschätzten Erfüllungsbetrag angesetzt.

1.9.1. Rückstellungen für Anwartschaften auf Abfertigungen und Rückstellungen für ähnliche Verpflichtungen

Die Abfertigungsverpflichtungen wurden nach finanzmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der Teilwertmethode ermittelt, wobei ein Rechnungszinssatz von 1,82 % (Vorjahr: 1,50 %) zugrunde gelegt wurde. Die Entwicklung der Gehälter und Löhne wurde mit 3,00 % p.a. (Vorjahr 3,00 % p.a.) angenommen. Als Pensionsalter wurde das früheste mögliche Anfallsalter für die Alterspension gemäß dem Pensionsharmonisierungsgesetz unter Berücksichtigung der Übergangsregelungen der Berechnung zugrunde gelegt. Ein Fluktuationsabschlag wurde nicht berücksichtigt.

1.9.2. Rückstellungen für Altersvorsorge

Eine Rückstellung für Altersvorsorge war aufgrund fehlender Verpflichtungen (aufgrund Auslagerung - Pensionskasse) nicht zu bilden.

1.10. Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten wurden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Die Verwohnung der Grundstücks- und Baukostenbeiträge wird mit 1 % p.a. vorgenommen. Bei den Baukostenfinanzierungsbeiträgen wird die Differenz zur höheren planmäßigen Abschreibung (2 %) durch Auflösung der zweckmäßig gebundenen Rücklage für Kostendeckung ausgeglichen, soweit eine solche aus Vorjahren besteht. Andernfalls bleibt sie verlustwirksam. Die Verwohnung der Grundkostenfinanzierungsbeiträge wird als Gewinn ausgewiesen.

1.11. Kautionen

Für erlegte Kautionen in Höhe von € 845.678,49 (Vorjahr: 840.518,02) liegen treuhändig verwaltete, gesonderte Konten vor, da seit Jahresbeginn 2016 die Bestimmungen des § 16b Mietrechtsgesetz (MRG) auch für gemeinnützige Wohnbauträger gelten. Seit 2018 erfolgt für die betreffenden Kautionen kein Ausweis mehr in der Bilanz.

Die Kautionen der Apartments wurden dem Fonds für temporäres Wohnen in Wien übertragen, da diese ab 01.01.2022 vom FTW verwaltet werden.

1.12. Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Es kam im Berichtsjahr zu folgenden Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden:

Aufgrund der in Punkt „2.2 Erläuterung zur Gewinn- und Verlustrechnung“ erläuterten Darstellung der erzielten Umsatzerlöse in Zusammenhang mit der Immobilienvermietung bzw. dem Immobilienverkauf („duales Geschäftsmodell“) wird ab dem Bilanzstichtag 31.12.2023 eine Ausweisänderung der „nachträglichen Verkäufe von bebauten Grundstücken aus dem Anlagevermögen“ vorgenommen. Die erfassten Vorjahresbeträge wurden hinsichtlich dieser Ausweisänderung nicht angepasst und befinden sich, bezogen auf das Vorjahr in der GuV im Posten „3.a) Erträge aus dem Abgang vom und der Zuschreibung zum Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen“ (Nettodarstellung: d.h. in diesem Posten wird der Saldo aus Verkaufserlös und Aufwendungen iZm dem Verkauf, also der Ertrag, ausgewiesen).

2. ERLÄUTERUNGEN DER BILANZ UND DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

2.1. Erläuterungen zur Bilanz

2.1.1. Anlagevermögen

2.1.1.1. Entwicklung

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens, die enthaltenen Grundwerte und die Aufgliederung der Jahresabschreibung nach einzelnen Posten sind im Anlagenspiegel als Beilage zum Anhang dargestellt.

2.1.1.2. Aktivierter Zinsen und ähnliche Aufwendungen

In den Herstellungskosten der selbst erstellten Anlagen wurde im laufenden Geschäftsjahr ein Betrag in Höhe von € 656.517,82 (Vorjahr: € 228.195,15) an Zinsen und ähnlichen Aufwendungen aktiviert.

2.1.1.3. Mietwohnungen mit Kaufoption

Im Anlagevermögen (Posten „Wohngebäude“, „unternehmenseigenes Miteigentum“ und „nicht abgerechnete Bauten“) sind insgesamt 1.306 (Vorjahr: 1.293) Mietwohnungen mit Kaufoption gemäß § 15c WGG mit einem Buchwert von insgesamt € 203.936.026,47 (Vorjahr: € 206.468.271,61) enthalten.

Gem. § 15e (1) WGG kann der Mieter je einen Antrag vom 6. bis zum Ablauf des 10., vom 11. bis zum Ablauf des 15. und vom 16. bis zum Ablauf des 20. Jahres stellen. Diese Bestimmungen gelten für Mietverträge, die nach dem 1. 8. 2019 abgeschlossen wurden.

Altmietler (Abschluss Mietvertrag vor dem 1.8.2019) können nach Ablauf von 10 Jahren bis zum Ablauf des 15. und vom 16. bis zum Ablauf des 20. Jahres einen Antrag stellen, sofern die Förderung noch aufrecht ist.

Die MIGRA Ges.m.b.H. hat in diesen Fällen einen Fixpreis gemäß § 15d WGG anzubieten.

2.1.1.4. Beteiligungen

Die Gesellschaft hält eine 100%-ige Beteiligung (Grundkapital € 35.000,00, gründungsprivilegiert € 10.000,00) an der in 2017 gegründeten Tochterfirma „place2live“ (Sitz Wien)

EK zum 31.12.2023: € 5.050.635,19 (Vorjahr: € 5.150.965,03)

Ergebnis 2023: Jahresergebnis € -100.329,84 (Vorjahr: € -154.789,70)

Ein Konzernabschluss der MIGRA Gemeinnützige Wohnungsges.m.b.H. selbst wird erstmalig 2019 erstellt und beim Firmenbuch FN 91878s, Handelsgericht Wien hinterlegt.

2.1.2. Umlaufvermögen

2.1.2.1. Aktivierter Zinsen und ähnliche Aufwendungen

In den Herstellungskosten der selbst erstellten Erwerbshäuser wurde im laufenden Geschäftsjahr ein Betrag in Höhe von € 0,00 (Vorjahr: € 0,00) an Zinsen und ähnlichen Aufwendungen aktiviert.

2.1.2.2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Aufgliederung siehe Forderungsspiegel 2023.

Es bestehen Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen iHv € 307.499,61 (Vorjahr € 799.907,61).

Im Posten sonstige Forderungen sind keine Erträge (Vorjahr: € 0,00) enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam werden.

2.1.3. Eigenkapital

2.1.3.1. Zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung

Die Entwicklung kann aus beiliegendem Gewinnrücklagespiegel gem. § 10 (6) WGG iVm § 222 (2) UGB (Seite 6) entnommen werden.

2.1.4. Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen mit € 90.000,00 (Vorjahr: € 80.000,00) noch nicht fakturierte Leistungen, mit € 361.227,28 (Vorjahr: € 336.863,62) Personalkostenrückstellungen und mit € 40.038,45 (Vorjahr: € 40.338,45) drohende Rechtskosten.

Bei den Rückstellungen für Hausbewirtschaftung handelt es sich vor allem um die Drohverlust-Rückstellung aus vertraglichen Verpflichtungen mit € 2.969.717,89 (Vorjahr: € 2.830.461,42) und die Rückstellung für Instandhaltung Heime mit € 4.445.252,26 (Vorjahr: € 4.560.363,17).

Die Rückstellungen für Bautätigkeit beinhalten im Wesentlichen nicht abgerechnete, nicht akontierte Grundkosten mit € 352.500,00 (Vorjahr: € 883.181,20) und Baukosten mit € 890.158,28 (Vorjahr: € 337.848,90), weiters Rückstellungen für Sonstige Risiken aus Bautätigkeit mit € 173.249,97 (Vorjahr: € 180.371,99).

2.1.5. Steuerabgrenzungen

Steuerabgrenzungen nach § 198 Abs 9 und 10 UGB waren nicht erforderlich.

2.1.6. Verbindlichkeiten

Die Aufgliederung der Verbindlichkeiten ist im Verbindlichkeitspiegel 2023 dargestellt.

In den Posten Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung und sonstige Verbindlichkeiten sind Aufwendungen iHv € 2.635.077,14 (Vorjahr: € 2.952.708,74) enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam werden.

Eine Aufstellung über den Gesamtbetrag aller Verbindlichkeiten, für die dingliche Sicherheiten bestellt wurden, ist im Verbindlichkeitspiegel 2023 erfolgt.

2.1.6.1. Unter dem Bilanzstrich

Die „unter dem Bilanzstrich“ ausgewiesene persönliche Schuldhaftung besteht einerseits aus förderungstechnischen Gründen in Zusammenhang mit der Gesellschaft „Kabelwerk“ iHv € 4.082.540,00 (Vorjahr: € 4.082.540,00) (Haftungsverhältnis gem. § 199 UGB) und andererseits aus rückzahlbaren Annuitätenzuschüssen des Landes Niederösterreich iHv € 187.540,00 (Vorjahr: € 178.344,30) und einer Option (Verpflichtung der Migra) für einen Grundstückskauf iHv € 2.678.500,00 (Vorjahr: € 2.678.500,00) (sonstige finanzielle Verpflichtungen gem. § 237 Abs 1 Z 2 UGB). Weiters bestehen Haftungen aus Darlehen aus der Übereignung iHv € 316.962,98 (Vorjahr: € 401.355,27), die laufend ausgetragen werden und ein Haftungsrahmen im Ausmaß von 2 % des Kaufpreises iHv € 530.000,00 (Vorjahr: € 1.110.000,00).

2.1.6.2. Sonstige finanzielle Verpflichtungen, die nicht in der Bilanz ausgewiesen sind und auch nicht gemäß § 199 UGB anzugeben sind

Sonstige finanzielle Verpflichtungen gegenüber verbundenen Unternehmen, die nicht in der Bilanz ausgewiesen sind und auch nicht gemäß § 199 UGB anzugeben sind, bestehen nicht.

Es bestehen Pachtverträge für 2 Heime. Der Pachtzins beträgt p.a. € 1.057.080,57 auf 5 Jahre gerechnet € 5.285.402,85.

Es bestehen Leasingverträge für Einrichtungsgegenstände von 9 Heimen. Der Leasingaufwand beträgt p.a. € 566.042,36 auf 5 Jahre gerechnet € 2.634.161,85.

Es bestehen Leasingverträge für drei Kopiergeräte. Der Leasingaufwand beträgt p.a. € 8.010,27, auf 5 Jahre gerechnet € 40.051,35.

Es bestehen Baurechte für 12 Objekte (davon 5 Heime). Der Baurechtszins beträgt p.a. € 658.425,21, auf 5 Jahre gerechnet € 3.292.126,05

Sonstige finanzielle Verpflichtungen, die nicht verbundene Unternehmen betreffen und nicht in der Bilanz ausgewiesen sind und auch nicht gemäß § 199 UGB anzugeben sind, bestehen nicht.

2.1.7. Art, Zweck und finanzielle Auswirkungen der nicht in der Bilanz ausgewiesenen und auch nicht gemäß § 199 UGB anzugebenden Geschäfte

Sonstige Geschäfte, die nicht in der Bilanz ausgewiesen sind und auch nicht gemäß § 199 UGB anzugeben sind, wurden nicht getätigt.

2.1.8. Geschäfte der Gesellschaft mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Geschäfte zu marktüblichen Konditionen mit nahestehenden Unternehmen und Personen i.S.d. §237 Z8b UGB wurden 2023 getätigt.

2.1.9. Derivative Finanzinstrumente werden nicht verwendet.

2.1.10. Treuhandkonten

Neben den ausgewiesenen Guthaben bei Kreditinstituten verfügt die MIGRA Ges.m.b.H. über treuhändig gehaltene Bankguthaben in Höhe von € 4.212.914,55 (Vorjahr: € 3.784.071,27). Diese entfallen zur Gänze auf die bankmäßige Abwicklung für verwaltete Eigentümergemeinschaften.

Hinsichtlich Kautionskonten siehe Punkt 1.11. des Anhangs.

2.2. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt und weist folgende Umsatzerlöse¹ aus:

Tätigkeitsbereich	Geschäftsjahr	Vorjahr
Hausbewirtschaftung	33.541.671,19	29.621.198,54
Grundstücksverkehr	7.233.900,97	16.312.027,00
Gesamt	40.775.572,16	45.933.225,54

Neben der Vermietung insbesondere von Wohnungen, Geschäftslokalen, Abstellplätzen und Garagen (Immobilien) veräußert die Gesellschaft solche Objekte regelmäßig im Rahmen der Geschäftstätigkeit unmittelbar nach Herstellung und auch nachträglich nach vorheriger Vermietung gemäß den entsprechenden gesetzlichen Regelungen. Die Gesellschaft verfolgt ein „duales Geschäftsmodell“ mit Immobilienvermietungen und Immobilienverkauf, wobei regelmäßig vorerst vermietete Immobilien in der Folge auch verkauft werden. Diese Immobilien, die entweder aus dem Umlauf- oder Anlagevermögen verkauft werden, sind als „Produkte“ im Sinne des § 189a Z 5 UGB zu qualifizieren und daher die Erlöse aus dem Verkauf als Umsatzerlöse darzustellen. Die Erlöse werden daher in der GuV ab 2023 im Posten 1.f. (Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken) und die dazugehörigen Aufwände im Posten 9. (Aufwendungen aus dem Verkauf von Grundstücken) ausgewiesen.

Zusätzlich wird auf die Aufgliederung der Umsatzerlöse in der Gewinn- und Verlustrechnung verwiesen.

Die Umsätze wurden zur Gänze in Österreich erwirtschaftet.

2.2.1. Aufwendungen für Abfertigungen

Im Posten Personalaufwand (soziale Aufwendungen) sind Abfertigungsaufwendungen iHv € -17.481,53 (Vorjahr: € 18.908,60) enthalten. Der Rest betrifft Leistungen an die betriebliche Mitarbeitervorsorgekasse.

¹ Es gelten nur die unter Punkt 1 der Anlage B zu § 1 BGVO angeführten Posten als Umsatzerlöse.

2.2.2. Zuweisung zu Gewinnrücklagen

Siehe hierzu Erläuterungen unter Kapitel 2.1.3. mit dem Verweis auf die Tabelle zur Entwicklung zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung.

2.2.3. Aufwendungen für den Abschlussprüfer

Das auf das Geschäftsjahr entfallende Honorar für die Prüfung des Jahresabschlusses und der Gebarung wurde iHv € 90.000,00 rückgestellt (Vorjahr: € 80.000,00). Dieses Honorar wird nicht an den Abschlussprüfer sondern an den Revisionsverband, bei dem der Abschlussprüfer angestellt ist, geleistet. Vom Abschlussprüfer werden sonst keine Leistungen bezogen. Neben dem Honorar für die Abschlussprüfung wurden im Geschäftsjahr € 26.505,16 (Vorjahr: € 23.118,01) an den Revisionsverband geleistet, diese betreffen überwiegend den Verbandsbeitrag (Mitgliedsbeitrag). Honorare für andere Bestätigungsleistungen und Steuerberaterleistungen wurden an den Revisionsverband nicht bezahlt.

3. SONSTIGE ANGABEN

3.1. Antrag zur Ergebnisverwendung

Die Geschäftsführer schlagen vor, den Bilanzgewinn 2023 iHv € 1.720.397,05 (Vorjahr: 7.900.989,94) den anderen Rücklagen zuzuweisen.

3.2. Organe und Arbeitnehmer der Gesellschaft

Im Geschäftsjahr oblag die Geschäftsführung den Geschäftsführern:

Bezüglich der Geschäftsführer wird von der Schutzklausel gem. § 242 Abs 4 UGB Gebrauch gemacht

An Mitglieder der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates wurden keine Vorschüsse und Kredite gewährt.²

² Wurden Vorschüsse gewährt, so sind neben dem Betrag auch die Zinsen, die wesentlichen Bedingungen und gegebenenfalls die im Geschäftsjahr zurückgezahlten Beträge anzugeben.

Im Geschäftsjahr waren folgende Personen als Aufsichtsräte tätig:

Vorsitzender

Vorsitzender-Stellvertreter

Schriftführer

Schriftführer-Stellvertreter

Mitglieder

vom Betriebsrat (seit der Betriebsratswahl vom 12.04.2022 im Aufsichtsrat):

An Aufsichtsratsmitglieder wurden Vergütungen iHv insgesamt € 3.706,34 (Vorjahr: € 3.924,36) bezahlt.

Die durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer, gegliedert nach Arbeitern und Angestellten, betrug *(bei Teilzeitbeschäftigten ist eine Gewichtung zu empfehlen)*:

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Arbeiter (inkl. Hausbesorger) ³	6	6
Angestellte	27	25
gesamt	33	31

Die Aufwendungen für Abfertigungen und Pensionen setzen sich wie folgt zusammen: ⁴

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Geschäftsführer und leitende Angestellte	52.403,99	49.074,05
andere Arbeitnehmer	35.524,80	67.455,22
gesamt	87.928,79	116.529,27

³ Bei WEG's angestellte Hausbesorger oder Hausarbeiter sind nicht anzugeben.

⁴ Betrifft die Aufschlüsselung weniger als drei Personen, so kann sie unterbleiben.

3.3. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres

Es sind keine berichtspflichtigen Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Bilanzstichtag eingetreten.

Wien, am 31.05.2024

Bestätigungsvermerk

Bericht zum Jahresabschluss

Prüfungsurteil

Ich habe den Jahresabschluss der MIGRA Gemeinnützige Wohnungsges.m.b.H., Wien, bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2023, der Gewinn- und Verlustrechnung für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr und dem Anhang, geprüft.

Nach meiner Beurteilung entspricht der beigefügte Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage zum 31.12.2023 sowie der Ertragslage der Gesellschaft für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften und § 23 Abs 2 und 4 WGG.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Ich habe meine Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern die Anwendung der International Standards on Auditing (ISA). Meine Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses“ meines Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Ich bin von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften, und ich habe meine sonstigen beruflichen Pflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Ich bin der Auffassung, dass die von mir bis zum Datum des Bestätigungsvermerkes erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für mein Prüfungsurteil zu diesem Datum zu dienen.

Verantwortlichkeiten der gesetzlichen Vertreter und des Prüfungsausschusses für den Jahresabschluss

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses und dafür, dass dieser in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften und § 23 Abs 2 und 4 WGG 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. 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 Prüfungsausschuss ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft.

Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses

Meine 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 mein 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, übe ich während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahre eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus gilt:

- Ich identifiziere und beurteile die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern im Abschluss, plane Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken, führe sie durch und erlange Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für mein 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.
- Ich gewinne ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.
- Ich beurteile 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.
- Ich ziehe 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 ich die Schlussfolgerung ziehe, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, bin ich verpflichtet, in meinem Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, mein Prüfungsurteil zu modifizieren. Ich ziehe meine Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum meines Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr der Gesellschaft von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zur Folge haben.
- Ich beurteile die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrundeliegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass ein möglichst getreues Bild erreicht wird.

Ich tausche mich mit dem Prüfungsausschuss unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die ich während meiner Abschlussprüfung erkenne, 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.

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften und § 23 Abs 2 und 4 WGG.

Ich habe meine Prüfung in Übereinstimmung mit den Berufsgrundsätzen zur Prüfung des Lageberichts durchgeführt.

Urteil

Nach meiner 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, am 13.01.2025