



Erläuterungen zu einzelnen Punkten der Tagesordnung

Punkt 1 der Tagesordnung

Durch den Versammlungsleiter Obmann KommR Ing. Kveton werden bestimmt:

- **Schriftführerin:** Lachnit Simone
- **Stimmzähler:** Dunker Claudia, Exinger Susanne sowie Janulik Gerhard

Punkt 2 der Tagesordnung

Wahl der Protokollbeglaubiger

Vorschlag: Dr. Tomasek Johann
Plattner Erich

Abstimmung bitte am Stimmzettel!

Punkt 4 der Tagesordnung

Beschlussfassung über den Prüfbericht Nr. 11.894 vom 25.06.2021 über die regelmäßige, gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2019 und **endgültige Beschlussfassung über den geprüften Jahresabschluss des Geschäftsjahres 2019** einschließlich des Lageberichts und der Gewinnverwendung.

Stellungnahme Konsulent Mag. Frank Maurer:

Der Jahresabschluss 2019 wurde in der 93. GV behandelt und im Rahmen der Jährlichen Prüfung durch den Revisionsverband vollinhaltlich bestätigt. Es wurden, wie auch in den Vorjahren, der Gebarungs- und Bestätigungsvermerk erteilt. Der Kurzauszug des Prüfberichtes liegt in der Genossenschaftskanzlei zur Einsichtnahme auf.

Abstimmung bitte am Stimmzettel!

Punkt 5 der Tagesordnung

Tätigkeitsbericht des Vorstandes – Obmann KommR Ing. Raimund Kveton:

Hinter uns liegt ein Jahr mit Veränderungen und neuen Herausforderungen. Nachdem sich unser langjährig erfolgreicher Obmann Mag. Lehner im Oktober 2020 in den Ruhestand begeben hat, konnten wir Mag. Neundlinger als seinen Nachfolger gewinnen. Schon im April 2021 stand jedoch die nächste Änderung im Vorstand auf der Tagesordnung: Mag. Neundlinger ist auf eigenen Wunsch wieder aus dem Vorstand ausgeschieden.

Um den Fortbestand der Genossenschaft Süd Ost in seiner jetzigen Rechtsform langjährig zu sichern und geplante Projekte geordnet umzusetzen, war es das Ziel die Verantwortungen im Vorstand neu zu gestalten und die Aufgaben zu verteilen.

Es wurde daher im Vorstand einstimmig beschlossen, die Positionen wie folgt zu besetzen:

Obmann KommR Ing. Raimund Kveton	Projekte, Personal, Verwaltung
Obmann Stv. Mag. Walter Deutschmann	Rechtl. Angelegenheiten
Vorstand Ing. Kurt Lehnert	Services und Bauwesen
Vorstand Ing. Herbert Eckl	EDV und Medientechnik
Vorstand Karlheinz Zinniel	Instandhaltung und Qualitätssicherung



Frau Simone Lachnit und Frau Alice Paukner unterstützen weiterhin unser Team in gewohnt professioneller und umsichtiger Arbeitsweise bei den administrativen Aufgaben.

Mag. Frank Maurer ist, wie bereits in den Jahren davor, ein bewährter sachverständiger Berater.

Neu im Team ist auch Herr David Koch, der sich um technische Angelegenheiten kümmert und tatkräftig Hand anlegt.

Die schon in den Vorjahren angestoßenen Projekte in der Oppenheimgasse und Senfgasse wurden evaluiert und weiterentwickelt und liegen derzeit bei den zuständigen Behörden zur Genehmigung auf. Der Neubau von 8 Wohneinheiten auf dem Grundstück Burgenlandgasse 1 befindet sich bereits in der Einreichphase, der Baubeginn ist mit Frühjahr 2022 geplant. Für ein Bauvorhaben in der Bitterlichstraße 87 werden aktuell die Unterlagen für eine Widmung zur Bebauung erstellt.

Eine große Herausforderung stellten die extremen Niederschläge in den vergangenen Monaten dar. Eine Sanierung bzw. Erweiterung der Regenwasserableitungen ist bereits in Planung.

An dieser Stelle darf ich die tolle Zusammenarbeit im Vorstand, die konstruktiven Anregungen des Aufsichtsrates und die gute Teamarbeit in der Verwaltung hervorheben.

Ich bedanke mich auch für Ihr Vertrauen in den letzten Jahren und darf zudem um Ihren Zuspruch für Elisabeth Mayer bitten, welche sich erstmals der Wahl in den Vorstand stellt und als Vorsitzende-Stellvertreterin im Aufsichtsrat erfolgreich im Bau- und Prüfungsausschuss gewirkt hat.

Ebenso empfehle ich die Wiederwahl unseres bewährten Vorstandsmitglieds Karl Heinz Zinniel.

Neben seiner Fachkompetenz im Finanzbereich unterstützt er uns tatkräftig bei den Themen Instandhaltung und Qualitätssicherung.

Abschließend sehe ich einer weiteren guten Zusammenarbeit auf allen Ebenen mit Zuversicht entgegen und hoffe auf eine baldige Umsetzung der anstehenden Projekte!

Punkt 6 der Tagesordnung

Vorlage und Erläuterung des Jahresabschlusses, Lagebericht und Gewinnverwendungsvorschläge für das Geschäftsjahr 2020

Stellungnahme Konsulent Mag. Frank Maurer:

Der Gewinn des Geschäftsjahres 2020 beträgt € 284.686,73 (2019 € 147.795,42). Die finanziellen Auswirkungen der Corona Pandemie und die beschlossenen Maßnahmen der Regierung (Lockdowns) auf die SÜD-OST waren unwesentlich. Der Gewinn im Bereich der Hausbewirtschaftung hat € 274.241,62 betragen. Im Geschäftsjahr 2020 wurde von der Verwaltung insgesamt ein Instandhaltungsvolumen in der Höhe von rd. € 670.000,00 beauftragt und abgewickelt. Infolgedessen konnten Honorare gemäß Entgelttrichtlinienverordnung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes in der Höhe von € 10.114,21 im EVB verrechnet werden.

In Folge der guten Eigenkapitalausstattung der Gesellschaft und der in Ausarbeitung befindlichen Wohnbauprojekte ist auch in Zukunft mit positiven Ergebnissen zu rechnen.

Der Jahresabschluss 2020 liegt innerhalb der Geschäftszeiten in der Genossenschaftskanzlei zur Einsichtnahme auf.

Punkt 7 der Tagesordnung

Bericht und Anträge des Aufsichtsrates - hierzu AR-Vorsitzender Christian Hursky:

Werte Genossenschafterinnen und Genossenschafter,

das vergangene Jahr war ein sehr arbeitsreiches und intensives Jahr für die Süd-Ost.

Lassen Sie uns jedoch in der Chronologie mit dem Jahr 2019 beginnen. Bedingt durch Corona hat die



Prüfung durch den Revisionsverband bis weit in das Jahr 2021 gedauert. Den Organen der Genossenschaft wurde in diesem Zusammenhang wieder ein gutes Zeugnis ausgestellt. Einzig der Hinweis auf den für die Süd-Ost ungewöhnlichen und leicht erhöhten Leerstand, welches das Objekt in der Schmidgunstgasse verursacht hat, war ein kleiner Punkt, der von den Prüfern angemerkt wurde. Dies wurde jedoch im Jahr 2020 seitens des Vorstandes bereits behoben und das Objekt Schmidgunstgasse auf eine Vermietungsquote von nahezu 100% gebracht.

Der Jahresabschluss für 2019 kann somit von Ihnen, sehr geehrte Generalversammlung, bestätigt werden.

Das Jahr 2020 war geprägt davon, dass in der Genossenschaft die Tätigkeit des „Verwaltens“ über die Tätigkeit des „Gestaltens“ gestellt werden musste. Mit der Neubesetzung im Vorstand, wo Mag. Neundlinger bei der Geschäftsverteilung zum Obmann gewählt wurde, kam dann auch unter den neuen gesetzlichen Rahmenbedingungen (Corona) Schwung in den Arbeitsalltag der Genossenschaft.

Viele Projekte wurden aufgebracht, sodass sich am Beginn des Jahres 2021 eine Vielzahl an Diskussionen über den weiteren Weg für unsere Arbeit ergeben hat. Intensive Beratung und Gespräche mit den Mitgliedern des Vorstandes waren die Hauptaufgabe des Aufsichtsrates, aber auch die Evaluierung von Prozessen und Projekten. Nach dem kurzfristigen und unerwarteten Ausscheiden von Obmann Mag. Neundlinger war eine neue Arbeitsstruktur notwendig, welche mit dem neuen Obmann KommR Ing. Kveton und dem neuen Stellvertreter Mag. Deutschmann gemeinsam festgelegt wurde. Insgesamt hat sich das Team des Vorstandes in dieser Situation bewährt und die Arbeit für vorgesehene Projekte wird Schritt für Schritt umgesetzt.

Im Frühjahr 2021 fand dann auch noch eine intensive Prüfung der Vorstandstätigkeiten statt, welche auf Basis des Internen Kontrollsystems durchgeführt wurde. Die Ergebnisse wurden und werden laufend mit dem Vorstand evaluiert, Maßnahmen beraten und umgesetzt.

Die Organe des Vorstandes funktionieren zum gegenwärtigen Zeitpunkt sehr gut, die Mitglieder des Aufsichtsrates unterstützen bei diesen Aufgaben hervorragend.

Daher darf ich mich bei den Mitgliedern des Vorstandes, den Mitarbeitern und Mitarbeiterinnen der Süd-Ost, Herrn Mag. Maurer als unseren Berater und Sachverständigen in allen Angelegenheiten der Genossenschaft und dem Team des Aufsichtsrates recht herzlich bedanken.

Ganz besonderer Dank gilt unserem Mitglied Andreas Honfi, welcher nach 25-jähriger Tätigkeit aus dem Aufsichtsrat ausscheidet und uns immer ein verlässlicher Partner war.

Aus dem Aufsichtsrat ausscheiden wird auch unsere Vorsitzende-Stellvertreterin, Elisabeth Mayer, der ich als Vorsitzender für die tolle Unterstützung in den letzten Jahren meinen Dank aussprechen will. Elisabeth Mayer soll die Genossenschaft ja nicht verlassen, sondern in den Vorstand wechseln. Ich hoffe, Sie geben ihr die Stimme für die weitere Tätigkeit als Mitglied des Vorstandes. Sie hat sich in den vergangenen Jahren hervorragend dafür qualifiziert.

Mit Rudolf Bacher und Michael Blazek schlagen wir zwei bestqualifizierte Genossenschafter für die Tätigkeiten im Aufsichtsrat für die kommenden Jahre vor, auch um deren Unterstützung darf ich sie hiermit bitten.

Für beide Kandidaten liegen entsprechende Unterlagen vor die bestätigen, dass kein Ausschließungsgrund gemäß § 9(2) WGG für die Funktion eines Aufsichtsrates einer Genossenschaft mbH vorliegt.

Zum Abschluss darf ich Sie daher noch bitten, dem Vorstand und Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2020, vorbehaltlich der Prüfung durch den Revisionsverband, die Entlastung zu erteilen.



Punkt 8 der Tagesordnung

Beschlussfassung über den Jahresabschluss, den Lagebericht und den Gewinnverwendungsvorschlag des Geschäftsjahres 2020 (vorbehaltlich der Bestätigung im Rahmen der regelmäßigen, gesetzlichen Prüfung durch den „Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband“)

Obmann KommR Ing. Raimund Kveton stellt den Antrag, die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung für das Jahr 2020 zu genehmigen (liegen der Einladung bei).

Abstimmung bitte am Stimmzettel!

Der Vorstand stellt den Antrag, den Reingewinn 2020 in Höhe von € 284.686,73 der Rücklage zuzubuchen.

Abstimmung bitte am Stimmzettel!

Punkt 9 der Tagesordnung

Beschlussfassung über die Entlastung des Vorstandes und Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr und den Jahresabschluss 2020

Abstimmung Vorstand (bitte am Stimmzettel!)

Abstimmung Aufsichtsrat (bitte am Stimmzettel!)

Punkt 10 der Tagesordnung

Wahlen in den Vorstand

Elisabeth Mayer
Ing. Herbert Eckl
Karlheinz Zinnel

Abstimmung bitte am Stimmzettel!

Punkt 11 der Tagesordnung

Wahlen in den Aufsichtsrat

Christian Hursky
Rudolf Bacher *)
Michael Blazek **)

Vorstellung Wahlwerber für den Aufsichtsrat

*) Rudolf Bacher, Jahrgang 1963, verheiratet, 1 Tochter

Rudolf Bacher ist bereits Ersatzmitglied für den Aufsichtsrat.

Beruflich ist er seit 42 Jahren in der größten österreichischen Spedition tätig, wo er mit der Lehre begann. Im Unternehmen selbst entwickelte er sich vom Zolldeklaranten im Bereich Luftfracht, über die Projektleitung im IT-Bereich, verschiedene Abteilungsleitungen (Sammelerkehr, Schadensmanagement) zum Bereichsleiter der Administration und Mitglied des Führungskreises mit Prokura.



**) Michael Blazek, Jahrgang 1963

Michael Blazek ist bereits Ersatzmitglied für den Aufsichtsrat. Beruflich ist er seit 20 Jahren als selbstständiger Unternehmer in der IT-Branche tätig. Im unselbstständigen Berufsleben war er jahrelang als leitender Angestellter mit Prokura tätig, davor betrieb er das Studium der Rechtswissenschaften. Als jahrelanger, ehrenamtlicher Mitarbeiter in der Kinder- und Jugendarbeit zeigt er auch sein soziales Engagement und Teamfähigkeit.

Durch ihre Fähigkeiten sind beide Wahlwerber bestens geeignet für die Tätigkeit eines Aufsichtsrates der Süd-Ost.

Abstimmung bitte am Stimmzettel!

Ersatz: Mag. Christoph Marat

Bernhard Desbalmes, Jahrgang 1957, Bankkaufmann (46 Dienstjahre) in Ruhe
Nicole Giefing, BA, Jahrgang 1977, Bachelor of Arts in Betriebswirtschaft

Abstimmung bitte am Stimmzettel!

Punkt 12 der Tagesordnung:

Beschlussfassung über Satzungsänderung

„Originaltext“
Sitzungen des Aufsichtsrates
§ 4
(⁶) Der Schriftführer des Aufsichtsrates hat über jede Sitzung, auch wenn sie mit dem Vorstand gemeinsam abgehalten wird, eine Niederschrift in ein Beschlussbuch einzutragen oder einzukleben oder sonstwie gesichert und nummeriert aufzubewahren. In der Niederschrift sind die gefassten Beschlüsse, insbesondere die erteilten Zustimmungen, unter Angabe des Abstimmungsergebnisses und der Zahl der abgegebenen Stimmen so genau aufzunehmen, dass über ihre Auslegung kein Zweifel möglich ist. Ist ein Mitglied des Vorstandes oder des Aufsichtsrates mit einem Beschluss nicht einverstanden, so kann es die Aufnahme seines Widerspruches mit Begründung in die Niederschrift verlangen. Die Niederschriften sind vom Vorsitzenden sowie vom Schriftführer zu unterzeichnen.

„Neuer Text“
Sitzungen des Aufsichtsrates
§ 4
(⁶) Der Schriftführer des Aufsichtsrates hat über jede Sitzung, auch wenn sie mit dem Vorstand gemeinsam abgehalten wird, eine Niederschrift in ein Beschlussbuch einzutragen oder einzukleben oder sonstwie gesichert und nummeriert aufzubewahren. In der Niederschrift sind die gefassten Beschlüsse, insbesondere die erteilten Zustimmungen, unter Angabe des Abstimmungsergebnisses und der Zahl der abgegebenen Stimmen so genau aufzunehmen, dass über ihre Auslegung kein Zweifel möglich ist. Ist ein Mitglied des Vorstandes oder des Aufsichtsrates mit einem Beschluss nicht einverstanden, so kann es die Aufnahme seines Widerspruches mit Begründung in die Niederschrift verlangen. Die Niederschriften sind vom Vorsitzenden sowie vom Schriftführer <u>und einem Mitglied des Vorstandes</u> zu unterzeichnen.

Begründung: Statuten und Geschäftsanweisungen an den Aufsichtsrat und Vorstand wurden einer Prüfung unterzogen, wobei dieser Unterschied aufgefallen ist. Es handelt sich dabei um eine



Anpassung an die gültigen Satzungen § 26 (4), wo die Vorgangsweise, welche so auch gelebt wird, dass eine Unterzeichnung des Protokolls von gemeinsamen Sitzungen von einem Mitglied des Vorstandes zu erfolgen hat.

Abstimmung bitte am Stimmzettel!

„Originaltext“	„Neuer Text“
KAPITEL VII. VORSTAND § 20 (1) Der Vorstand besteht aus: a) dem (der) Obmann (Obfrau), b) dem (der) Obmann(frau)stellvertreter(in), c) aus vier weiteren Mitgliedern	KAPITEL VII. VORSTAND § 20 (2) Der Vorstand besteht aus: d) dem (der) Obmann (Obfrau), e) dem (der) Obmann(frau)stellvertreter(in), f) aus zwei bis vier weiteren Mitgliedern

Begründung: Statuten und Geschäftsanweisungen an den Aufsichtsrat und Vorstand wurden einer Prüfung unterzogen. Während im § 22 (6) eine eindeutige Regelung besteht, wie das Ausscheiden eines Mitgliedes des Aufsichtsrates zu behandeln ist, gibt es das im § 20 für die Mitglieder des Vorstandes nicht. Es wird nur im Wesentlichen im § 21 (2) angeführt, dass die Beschlussfähigkeit mit der Hälfte der Mitglieder gegeben ist. Es kann durch verschiedene Gründe (freiwilliges Ausscheiden, Krankheit, Todesfall etc.) auch zwischen den Generalversammlungen zu einer Verkleinerung des Vorstandes kommen. Wir wollen daher mit der Änderung diesem Umstand auch sichtbar Rechnung tragen.

Abstimmung bitte am Stimmzettel!